

# Alternative Bautypologien zum Einfamilienhaus

Im ländlichen Raum gemeinsam zukunftsweisend Bauen

# Ausgangslage

- Ist-Zustand: Bedeutung des EFH in SH - „Traum vom EFH“ - Privatheit und Individualität im Grünen
- Pull-Faktoren des EFH:
  - insb. physiognomische raumbezogene Aspekte
    - Privatsphäre, Immissionsschutz, Nähe zur Natur, Freiheit (viel Platz, Sicherheit etc.)
- elementare Herausforderungen:
  - Klimawandel (Bautypologien vs. Flächenverbrauch, Energieverbrauch, CO<sub>2</sub>)
  - demografischer Wandel - Überalterung, veränderte Lebensmodelle, unterschiedliche Ausgangslagen der Kommunen (Wachstum, Stagnation, Schrumpfen)
  - Bezahlbarkeit von Wohnen als zentraler Grundbedarf
- Kritikpunkte am EFH:
  - ökologische Aspekte – Ressourceneinsatz, Flächenverbrauch
  - Erschließungs- und Folgekosten
  - Bestand ausreichend – verschiedene Programme (z.B. Jung kauft Alt, Klushuizen)
  - Sind neue EFH-Gebiete wirklich noch zielführend?
- Ziel: vielfältige Typologien, Zusammenbringen von Tradition und Urbanität, durchmischte Quartiere → **Folien zeigen Möglichkeiten**

**Flächeneinsparungsziel Bund bis 2030**  
 = 30 ha / Tag  
 = 1,3 ha / Tag für SH



Quelle:  
Statistikamt  
Nord

**aktuell 3 ha/Tag → Handlungsbedarf!**

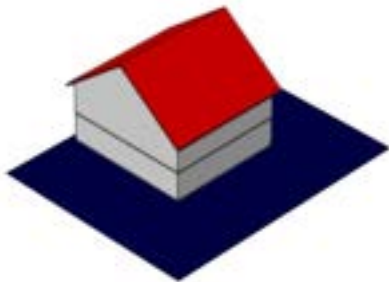
# Ausgangslage – Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen



Datenquelle:  
Statistisches Bundesamt  
(Fortschreibung Zensus)

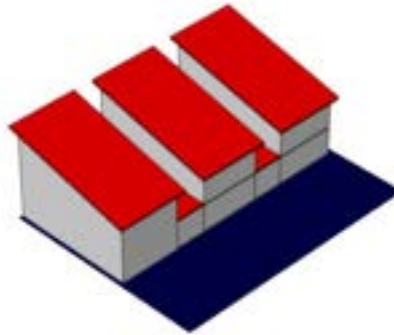
# Ausgangslage – Typologien in der Übersicht

**Einfamilienhaus**



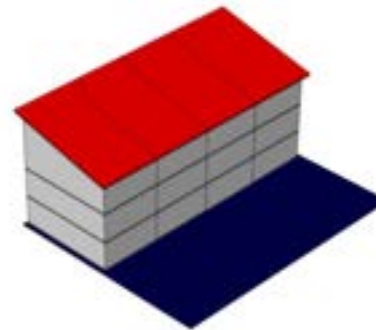
Grundstück: 500m<sup>2</sup>  
1 Wohnung  
3 Personen

**Kettenhaus**



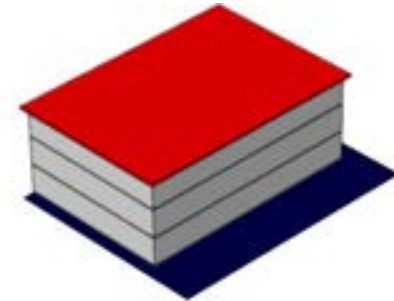
Grundstück: 500m<sup>2</sup>  
3 Wohnungen  
9 Personen

**Reihenhaus**



Grundstück: 500m<sup>2</sup>  
4 Wohnungen  
12 Personen

**Mehrfamilienhaus**



Grundstück: 500m<sup>2</sup>  
6 Wohnungen  
15 Personen\*



\*MFH - ø -  
Haushaltsgröße  
nur 2,5 Personen  
pro WE

# Ausgangslage - Warum Alternativen zum Einfamilienhaus?

## Ökonomische Gründe



### Kosten

- Erschließung
- Wartung
- Gebäudeherstellung

## Ökologische Gründe



### Energieeffiz

### Flächeneffiz

### Ressourceneffiz



## Soziale Gründe



### Gestaltung

- Monotonie von EFH-Siedlungen aufbrechen

### Angleichende Lebensumstände Stadt / Land

### Gleiche Lebensqualität

- Vereinbarkeit von Privatsphäre und Individualität analog zum EFH

Quelle:  
 Leitfaden Nachhaltiges Bauen BBSR 2019  
[https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/Leitfaden\\_2019/BBSR\\_LFNB\\_D\\_190125.pdf](https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/Leitfaden_2019/BBSR_LFNB_D_190125.pdf)

# Ausgangslage - Herausforderungen im ländlichen Raum

---

## besondere strukturelle Herausforderungen

- Megatrends (z.B. Klimakrise oder demografischer Wandel) führen u.a. zum Donut-Effekt, Vereinsamung, Notwendigkeit von Klimaanpassung, Flächeneinsparung und Infrastrukturinstandhaltung

## Tradition vs. Zukunftsfähigkeit

- Kombinierbarkeit von Baukultur, Identität und neuen notwendigen baulichen Entwicklungen
  - kontextuell sensibles Einfügen von Bauwerken, Berücksichtigung regionaler Baustile und Materialien
  - Innovation im ländlichen Raum möglich

## Funktionsverluste von Gebäuden verhindern

- i.d.R. genug Bestand vorhanden – Aufgabe: Lebensabschnittrotation ermöglichen im Quartier / Dorf
  - Was fehlt? Insb. altersgerechte Wohnformen, Wohnformen für junge, alleinwohnende Menschen





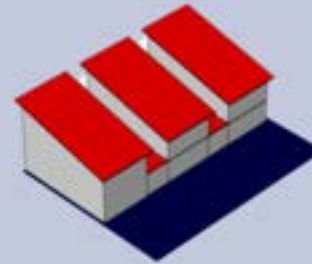
# Das Kettenhaus

Quelle: mharchitekten

23.08.2022

## Das Kettenhaus – schematischer Aufbau

- horizontal, teilweise leicht versetzt angeordnete Einfamilienhäuser  
→ Glieder einer Kette
- häufig 1-2 stöckige Bauweise mit niedrigeren Zwischenelementen
- Häuser verbunden durch Garagen, Gemeinschaftsräume oder Stallungen
- hohe Privatsphäre trotz räumlicher Verknüpfung
- aufgelockerte Erscheinung im Vergleich zum Reihenhaus



aufgelockerte Bauweise



Quelle: schwoererhaus.de



# Das Kettenhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** ca. 1070m<sup>2</sup>

Wohnfläche: k.A.

Bruttogrundfläche: 1600m<sup>2</sup>

**Gebäudemaße (B, T, H):** 5x je ca.7m x 12m x 8m

**Geschossigkeit:** 2 + DG

**Anzahl WE:** 5

Zimmer pro Wohnung: k.A.

Wohnungsgrößen: k.A.

**private Außenflächen:** Terrasse, Garten

**Gemeinschaftsflächen:** /

**Zielgruppe:** Familien

**Besonderheiten:** Privatsphäre



Quelle: mharchitekten

**Ort:** Ostfildern

**Fertigstellung:** 2018

**Architektur:** mha Architekten

**Bauherr\*innen:** Privat

# Das Kettenhaus – Variation



Quelle: mharchitekten

# Das Kettenhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** 3.192 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 1.250 m<sup>2</sup>

**Gebäudemaße (B, T, H):** je Einheit ca. 9-11m x 13,5m x 8m

- Hanglage beachten
- sich verengendes Grundstück

**Geschossigkeit:** 3

**Anzahl WE:** 10

Zimmer pro Wohnung: k.A.

Wohnungsgrößen: k.A.

**private Außenflächen:** Gärten, Terrassen, Balkone

**Gemeinschaftsflächen:** Erschließung mit Spielstraße

**Zielgruppe(n):** Familien

**Besonderheiten:** ökologisches Bauen, Präfabrikation, abtrennbare Einliegerwohnung



Quelle: nonconform architektur

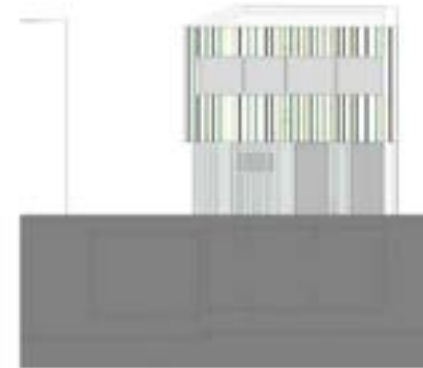
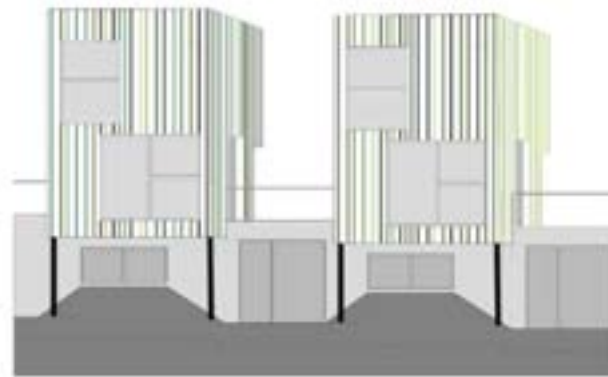
**Ort:** Stavanger, Norwegen

**Fertigstellung:** 2009

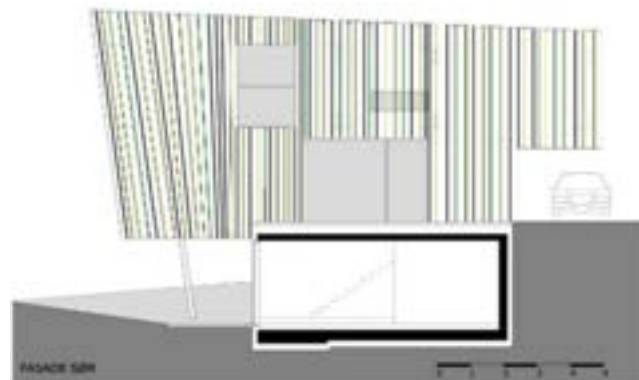
**Architektur:** nonconform architektur, Eder Biesel Arkitekter AS

**Bauherr\*innen:** Base Property, Stavanger

# Das Kettenhaus – Variation



Schleswig-Holstein. Der echte Norden.



Quelle: nonconform architektur



## Das Kettenhaus – Variation



# Das Kettenhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** je 285 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 137 m<sup>2</sup>

**Gebäudemaße (B, T, H):** je Einheit ca. 8,5m x 12m x 9m

**Geschossigkeit:** 2 + DG

**Anzahl WE:** 17

Zimmer pro Wohnung: 4

Wohnungsgrößen: 137m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Vorgarten, Terrasse, Garten

**Gemeinschaftsflächen:** keine

**Zielgruppe(n):** Familien

**Besonderheiten:** Holzfassade, Privatsphäre



Quelle: SWECO Sverige

**Ort:** Stockholm, Schweden

**Fertigstellung:** 2016

**Architektur:** Sweco Architekten

**Bauherr\*innen:** Erik Wallin AB



# Das Kettenhaus – Variation



Quelle: SWECO Sverige, Erik Wallin AB

# Das Kettenhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** 2.000m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 875 m<sup>2</sup>

**Gebäudemaße (B, T, H):** je Einheit ca. 6,5m x 11,5m x 8m

**Geschossigkeit:** 2 + Keller

**Anzahl WE:** 7

Zimmer pro Wohnung: 5-6

Wohnungsgrößen: 125 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Gärten, Terrassen, Dachterrassen

**Gemeinschaftsflächen:** Gemeinschaftsgarten

**Zielgruppe:** Familien

**Besonderheiten:** individuelle Grundrisse, ökologische Materialien



Quelle: Bruno Klomfar

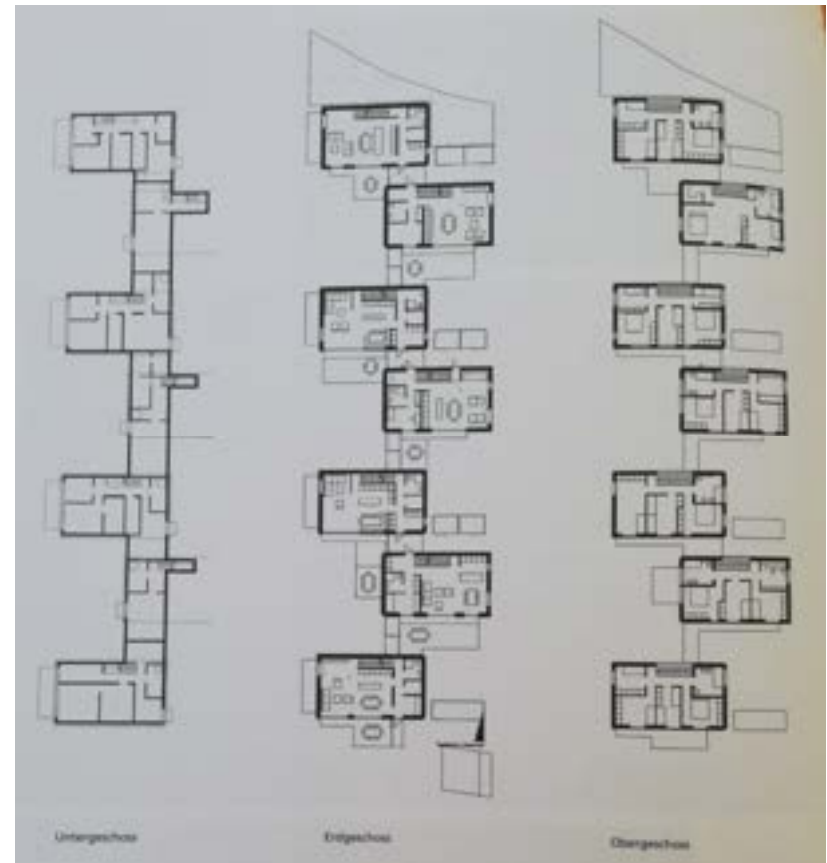
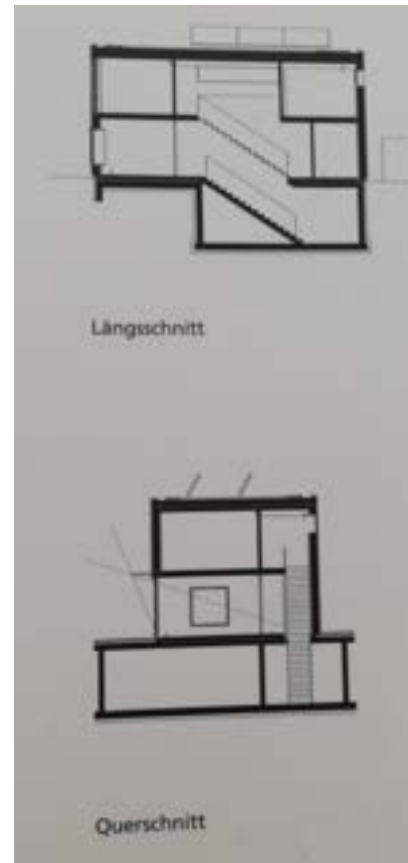
**Ort:** Wolfurt, Österreich

**Fertigstellung:** 2006

**Architektur:** Architekturwerk Christoph Kalb

**Bauherr\*innen:** Baugemeinschaft aus 7 Familien

# Das Kettenhaus – Variation



## Das Kettenhaus – Variation



Quelle: Architekturwerk ZT GmbH



# Das Kettenhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** 2.378 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: k.A.

**Gebäudemaße (B, T, H):** je Einheit ca. 10m x 14,5m x 7m

**Geschossigkeit:** 2

**Anzahl WE:** 7

Zimmer pro Wohnung: 4

Wohnungsgrößen: 143 - 170 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Gärten, Terrassen, Dachterrassen

**Gemeinschaftsflächen:** umgebendes Grün

**Zielgruppe(n):** junge Familien

**Besonderheiten:** großteils vorgefertigte Holzrahmenkonstruktion, Carport in Sockel integriert



Quelle: architectoo

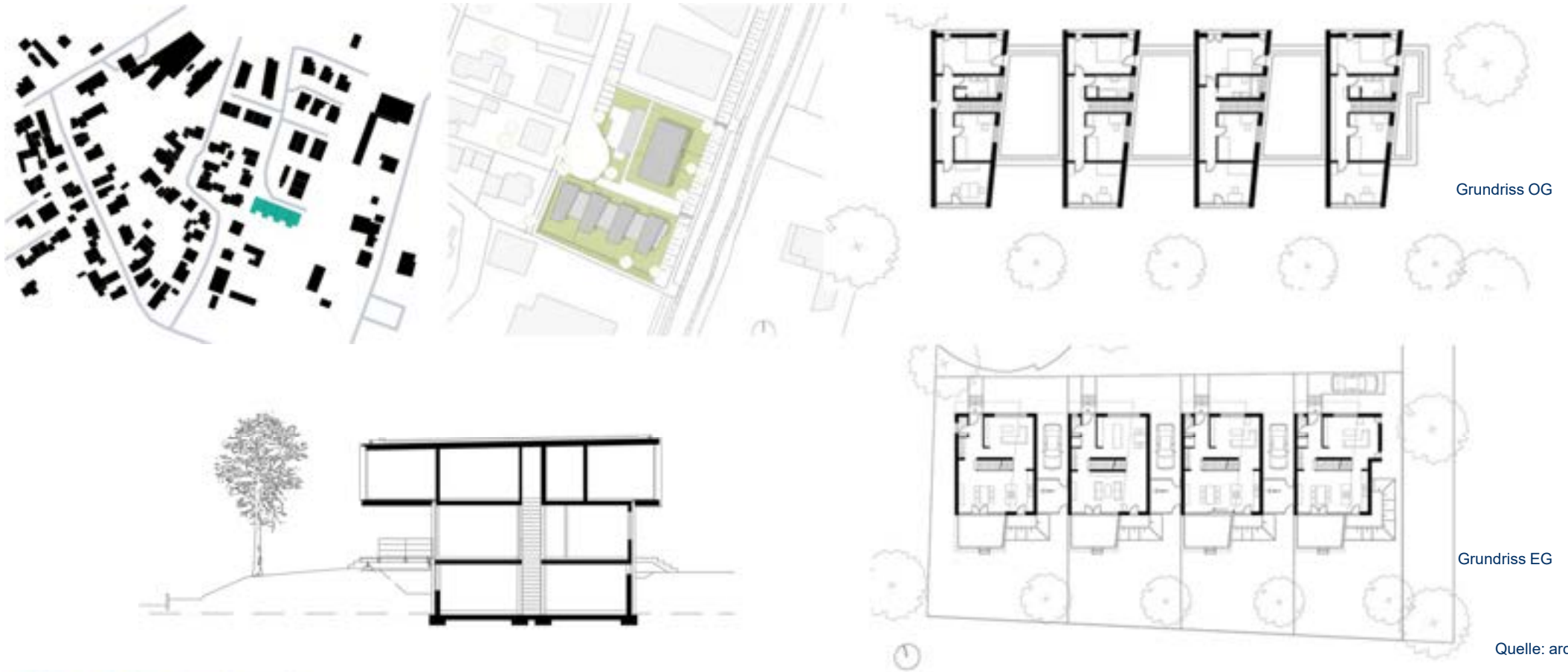
**Ort:** Ettlingen-Bruchhausen

**Fertigstellung:** 2009

**Architektur:** architectoo

**Bauherr\*innen:** Baugruppe Living Box (GdR mbH)

# Das Kettenhaus – Variation



Grundriss OG

Grundriss EG

Quelle: architectoo



## Das Kettenhaus – Variation



# Viele weitere Möglichkeiten...



Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

1. Örebro 2. Victoria (Australien) 3. Grenzach- Wyhlen 4. London 5. k.A. 6. Neu-Ulm





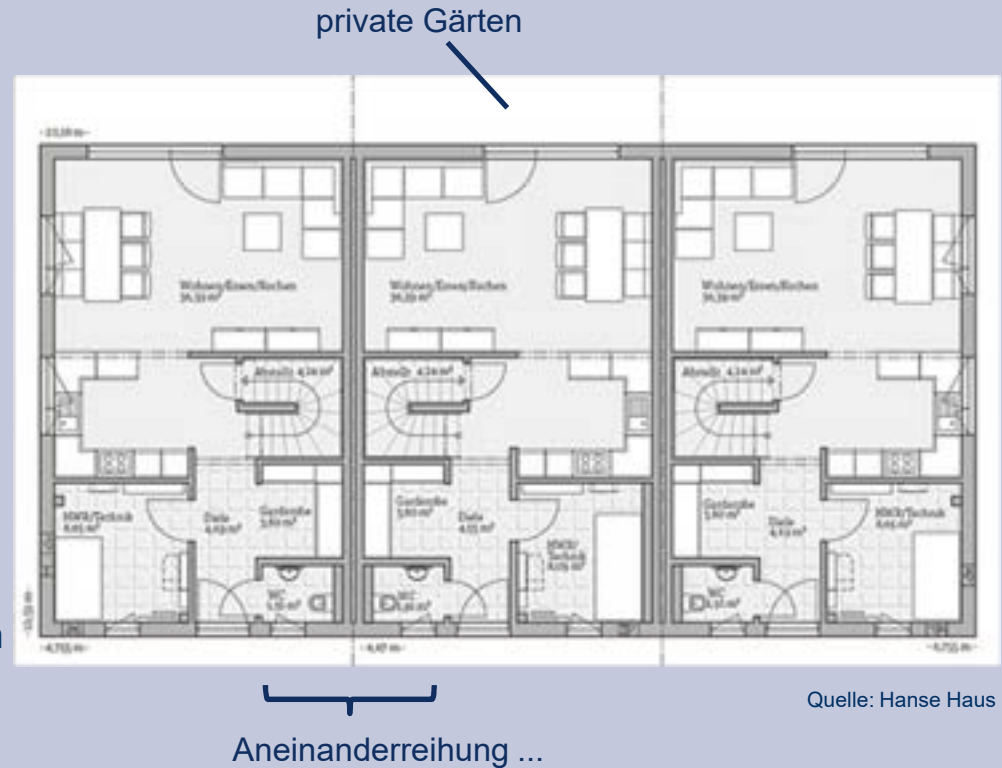
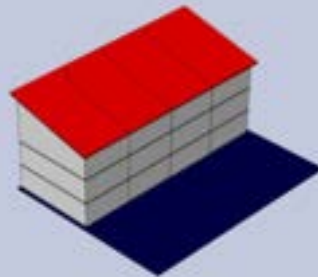
# Das Reihenhaus

Quelle: AHMM

23.08.2022

# Das Reihenhaus – schematischer Aufbau

- horizontal gereihte Einfamilienhäuser, zusammengefasst zu einem Ensemble
- häufig aber nicht zwingend erforderlich : einheitliche Fassadengestaltung
- häufig 2–3-stöckige, schmale Kubaturen
- hohe Ausnutzung der Grundstücksfläche
- Ausrichtung hat Auswirkungen auf Grundriss, Grundstücksform
  - Nord-Süd Orientierung = weniger tiefe, dafür breitere Haustypen mit entsprechenden Grundstücken



# Das Reihenhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** 2.078 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 301m<sup>2</sup>

**Gebäudemaße (B, T, H):** ca. 19m x 14,5m x 12m

**Geschossigkeit:** 3 + DG

**Anzahl WE:** 3

Zimmer pro Wohnung: 3-4

Wohnungsgrößen: 100 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Loggia, großer Hinterhof

**Gemeinschaftsflächen:** keine

**Zielgruppe:** Familien

**Besonderheiten:** 200m<sup>2</sup> Bürofläche im EG, Bibliothek im DG



Quelle: m8Architekten

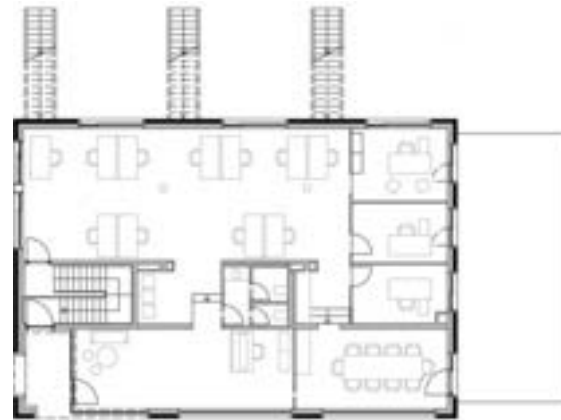
**Ort:** Allach, München

**Fertigstellung:** 2013

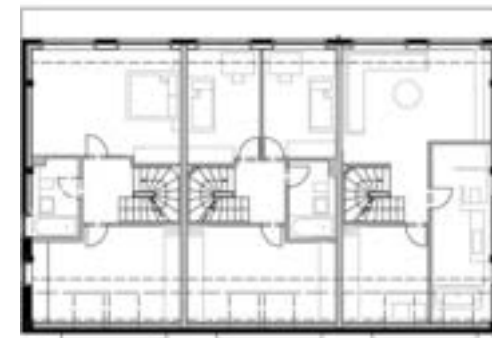
**Architektur:** m8 Architekten

**Bauherr\*innen:** Baugruppe bestehend aus drei Brüdern

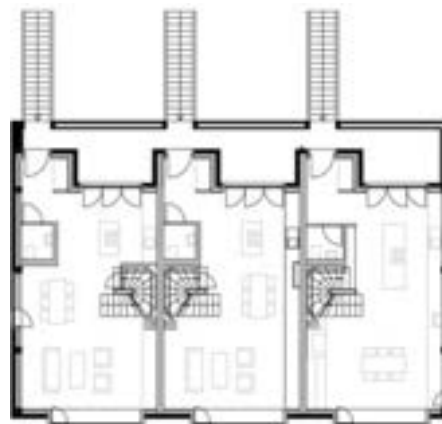
# Das Reihenhaus – Variation



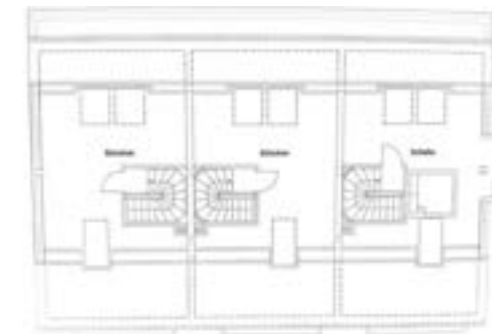
Grundriss EG



Grundriss 2.OG



Grundriss 1.OG



Grundriss DG

Quelle: m8Architekten, Sabine Reeh



# Das Reihenhaus – Variation



Quelle: m8Architekten, Sabine Reeh, Bayrischer Rundfunk

# Das Reihenhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** 513,20 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: k.A.

**Gebäudemaße (B, T, H):** ca. 18m x 10 m x 10,5m

**Geschossigkeit:** 3

**Anzahl WE:** 6

Zimmer pro Wohnung: 6-7

Wohnungsgrößen: 135 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Gärten

**Gemeinschaftsflächen:** Gemeinschaftsplatz

**Zielgruppe(n):** junge Familien mit Interesse am energieeffizienten Bauen

**Besonderheiten:** Null Energie-Konzept



**Ort:** Konstanz

**Fertigstellung:** 2004

**Architektur:** k.A.

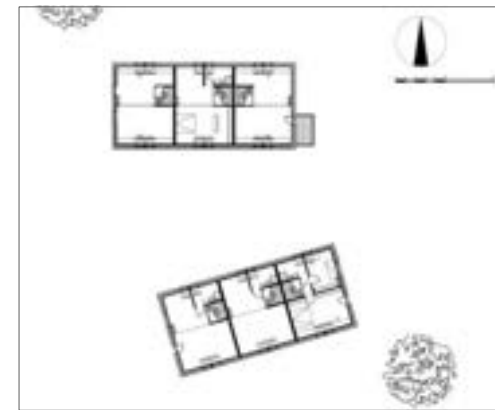
**Bauherr\*innen:** Baugruppe "P+,, WEG

Quelle: siedlungswerkstatt

# Das Reihenhaus – Variation



Grundriss OG



Grundriss DG

Quelle: siedlungswerkstatt



## Das Reihenhaus – Variation



Quelle: siedlungswerkstatt



# Das Reihenhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** ca. 1130m<sup>2</sup>

Wohnfläche: k.A.

**Gebäudemaße (B, T, H):** je Einheit ca. 6 x 9,5m x 7,5m/9m

**Geschossigkeit:** 2-3

**Anzahl WE:** 8

Zimmer pro Wohnung: k.A.

Wohnungsgrößen: k.A.

**private Außenflächen:** Terrasse, Garten

**Gemeinschaftsflächen:** keine

**Zielgruppe(n):** Familien

**Besonderheiten:** -



**Ort:** Oxford, Großbritannien

**Fertigstellung:** 2018

**Architektur:** AHMM

**Bauherr\*innen:** k.A.

Quelle: AHMM

# Das Reihenhaus – Variation



Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

Quelle: AHMM

## Das Reihenhaus – Variation



Quelle: ÁHMM



# Das Reihenhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** 6915 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 2930m<sup>2</sup>

**Gebäudemaße (B, T, H):** ca. 43m x 16m x 6,5m und ca. 57m x 16m x 6,5m

**Geschossigkeit:** 2

**Anzahl WE:** 24 (16 Wohnhäuser, 8 Wohnungen)

Zimmer pro Wohnung: 2-5

Wohnungsgrößen: 72 - 184 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Balkon, kleiner Garten

**Gemeinschaftsflächen:** Gemeinschaftsraum,  
Gemeinschaftsflurstück

**Zielgruppe(n):** sehr vielseitig, Einheimische

**Besonderheiten:** Quartiersparkplatz, integriertes Wohnen



Quelle: ARC Architekten

**Ort:** Münsing

**Fertigstellung:** 2016

**Architektur:** ARC Architekten

**Bauherr\*innen:** Baugemeinschaft Pallaufhof Münsing GbR



# Das Reihenhaus – Variation



Grundriss EG

Quelle: arcarchitekten.de

# Das Reihenhaus – Variation



Quelle: arcarchitekten.de



# Reihenhausvielfalt in SH (ARGE e.V.)



# Viele weitere Möglichkeiten...







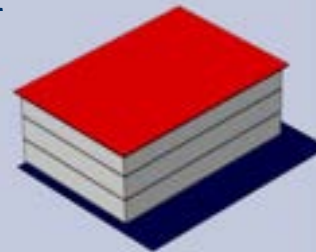
# Das Mehrfamilienhaus

Quelle: ARGE e.V.

23.08.2022

# Das Mehrfamilienhaus – schematischer Aufbau

- Wohngebäude, das für mehrere Parteien konzipiert ist  
 → große Variationsbreite in Höhe, Breite und Dachform
- Anpassungsfähigkeit je nach Standort  
 → baukulturellen Charakter beachten
- flexible Grundrisse ermöglichen ein auf Nutzer\*innen abgestimmtes Wohnerlebnis
- äußerst flächeneffizient, kostengünstig und ökologisch  
 → ermöglicht mehr öffentlichen Raum im Quartier



flexibler Grundriss möglich

integrierbare Gemeinschaftsflächen



Quelle: Fertighaus.de

# Das Mehrfamilienhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** ca. 2.796 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: k.A.

**Gebäudemaße (B, T, H):** 34m x 11m x 9 bzw. 12m

**Geschossigkeit:** 2 bzw. 4 + Staffel

**Anzahl WE:** 19

Zimmer pro Wohnung: 2-3

Wohnungsgrößen: 53-77 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Balkone

**Gemeinschaftsflächen:** /

**Zielgruppe(n):** /

**Besonderheiten:** /



Quelle: ARGE e.V.

**Ort:** Eutin

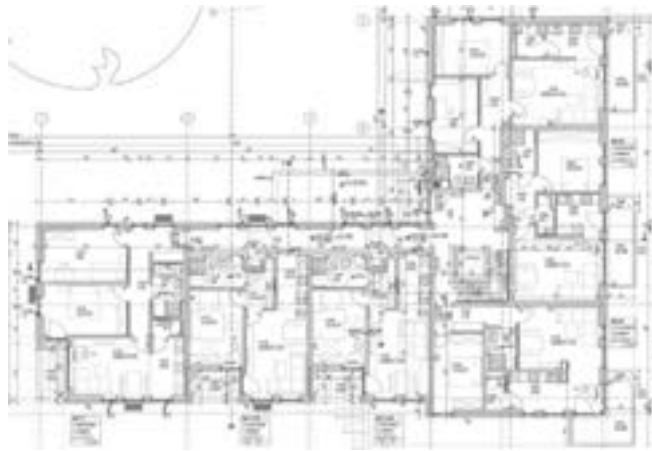
**Fertigstellung:** im Bau

**Architektur:** Architekten Rolf Kuhfeldt & Helge Michelau PartG mbB

**Bauherr\*innen:** Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH



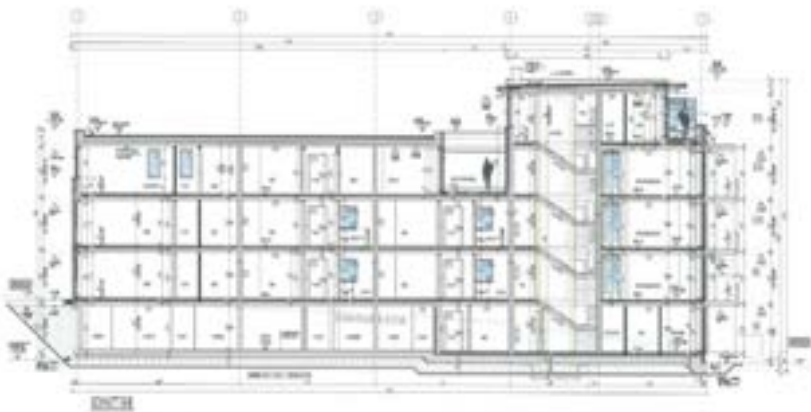
# Das Mehrfamilienhaus – Variation



Grundriss EG



Grundriss Staffel





# Das Mehrfamilienhaus – Variation



# Das Mehrfamilienhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** 3.025 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 1.703 m<sup>2</sup> davon 295m<sup>2</sup> gefördert

**Gebäudemaße (B, T, H):** k.A.

**Geschossigkeit:** 2 + Staffel

**Anzahl WE:** 24

Zimmer pro Wohnung: k.A.

Wohnungsgrößen: 50 – 75 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Terrassen, Balkone

**Gemeinschaftsflächen:** /

**Zielgruppe(n):** /

**Besonderheiten:** /



Quelle: ARGE

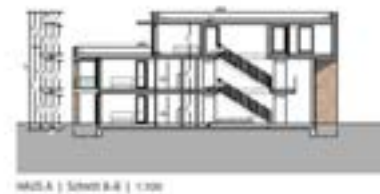
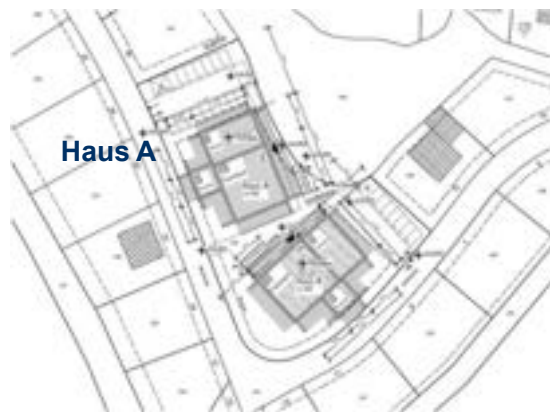
**Ort:** Stockelsdorf

**Fertigstellung:** 2021

**Architektur:** Heske Hochgürtel Lohse

**Bauherr\*innen:** Wohnungsbaugesellschaft Ostholstein mbH

# Das Mehrfamilienhaus – Variation



Haus A

Quelle: Heske Hochgürtel Lohse Architekten Part GmbH



# Das Mehrfamilienhaus – Variation





# Das Mehrfamilienhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** 1.780 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 1.126 m<sup>2</sup>

**Gebäudemaße (B, T, H):** 20,8m x 26,37 x 11,32m

**Geschossigkeit:** 2

**Anzahl WE:** 18

Zimmer pro Wohnung: 3-5

Wohnungsgrößen: 50 – 90 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Balkone

**Gemeinschaftsflächen:** /

**Zielgruppe(n):** /

**Besonderheiten:** /



Quelle: PMO Invest GmbH

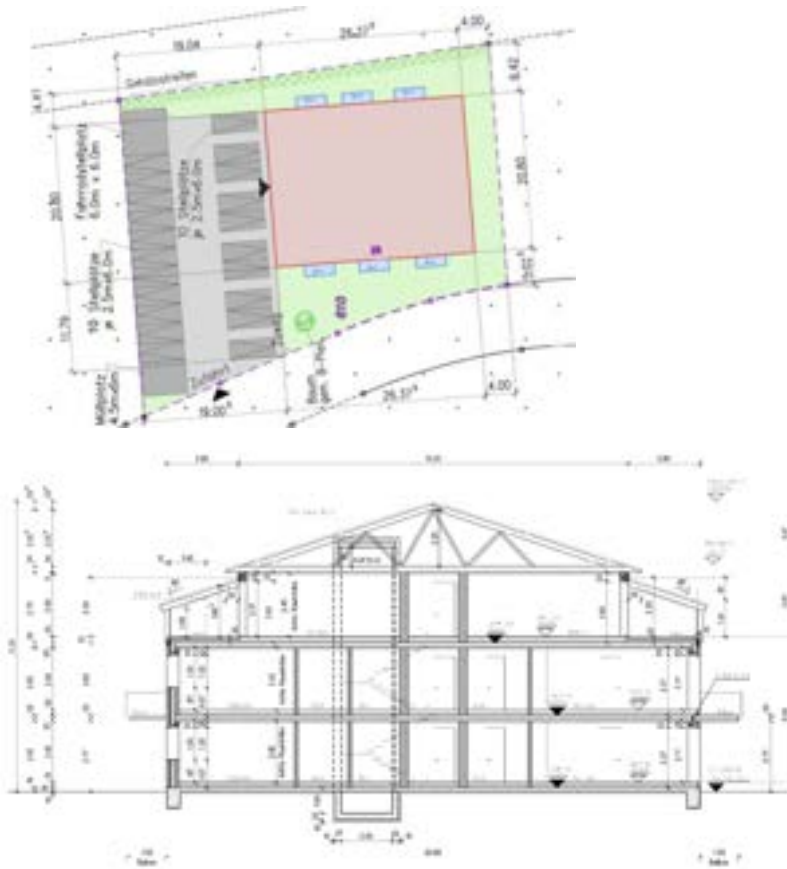
**Ort:** Steinbergkirche

**Fertigstellung:** 2023

**Architektur:** PMO Invest GmbH

**Bauherr\*innen:** PMO Invest GmbH

# Das Mehrfamilienhaus – Variation



Schnitt A-A  
 Schleswig-Holstein. Der echte Norden.



Grundriss EG



Grundriss 2.OG

# Das Mehrfamilienhaus – Variation



Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

Quelle: ARGE e.V.

23.08.2022 49



# Das Mehrfamilienhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** 10 ha (gesamtes Schlossgelände)

Wohnfläche: 765 m<sup>2</sup>

**Gebäudemaße (B, T, H):** ca.30m x 11,5m x 8,5m

**Geschossigkeit:** 3

**Anzahl WE:** 10

Zimmer pro Wohnung: 1 - 4 Zimmerwohnungen

Wohnungsgrößen: 26 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Terrassen, Balkone

**Gemeinschaftsflächen:** (Schlossgelände)

**Zielgruppe(n):** heterogen

**Besonderheiten:** individuelle Grundrisse, Laubengang



Quelle: Sabine Reh

**Ort:** Schloss Blumenthal, Aichach-Klingen

**Fertigstellung:** 2011

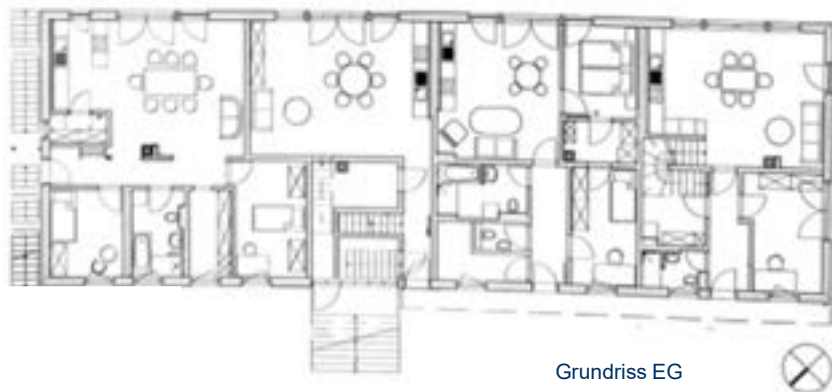
**Architektur:** BLU ARC Büro für Architektur und Gestaltung

**Bauherr\*innen:** Baugemeinschaft 10 Parteien

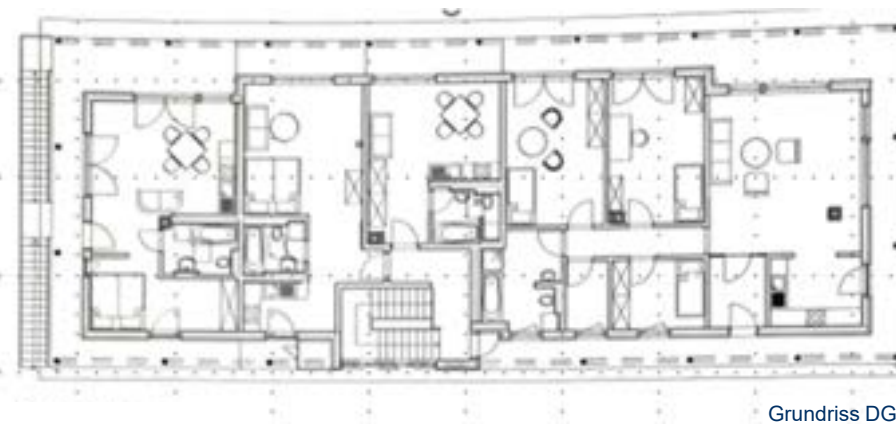
# Das Mehrfamilienhaus – Variation



Grundriss OG



Grundriss EG



Grundriss DG

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

# Das Mehrfamilienhaus – Variation



Quelle: Sabine Reh, Bayerischer Rundfunk, forum-holzbau.com



# Das Mehrfamilienhaus – Variation

**Grundstücksfläche:** k.A.

Wohnfläche: 7.140 m<sup>2</sup>

**Gebäudemaße (B, T, H):** je Einheit ca. 29m x 17,5m x 9,5m

**Geschossigkeit:** 2 + DG

**Anzahl WE:** 70 (7 Mehrgenerationshäuser je 10 WE)

Zimmer pro Wohnung: k.A.

Wohnungsgrößen: 48 – 102 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Terrassen, Balkone

**Gemeinschaftsflächen:** Höfe, Gärten

**Zielgruppe(n):** generationsübergreifend

**Besonderheiten:** Mehrgenerationshäuser



Quelle: Bayrische Verwaltung für Ländliche Entwicklung

**Ort:** Weyarn

**Fertigstellung:** 2018

**Architektur:** LBGO Leupold Brown Goldbach Architekten

**Bauherr\*innen:** Quest AG Kolbermoor, Familie von Bredow

# Das Mehrfamilienhaus – Variation



# Das Mehrfamilienhaus – Variation



Quelle: lbgo.de, byak.de



# Viele weitere Möglichkeiten...



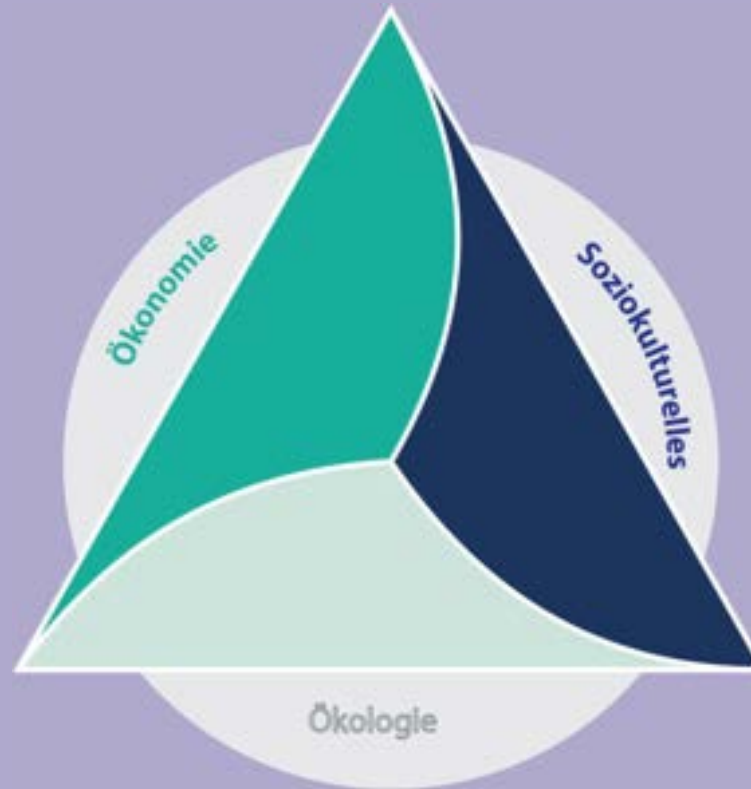
# INFOBOX – Dimensionen für nachhaltiges Bauen

## Ökonomie

- Anschaffungs-, Errichtungskosten
- Planungskosten
- Baufolgekosten
- Betriebskosten
- ...

## Ökologie (v.a. Ressourcenschonung)

- **Baumaterialien** – Regionalität, recycelte Baustoffe
- **Flächenbedarf** – so gering wie möglich (Gemeinschaftsflächen)
- **Verbrauch** – regenerative Energie- und Wärmeversorgung, Energieeffizienz
- ...



## Soziales und Kulturelles

- Kollektivnutzungen
- ästhetische Bedeutung
- Nutzer\*innenbedürfnisse
- Funktionalität
- ...

## **Der (Gebäude-)Grundriss - Welche Eigenschaften sind denkbar?**

- Variabilität
- Nutzungsneutralität
- Grundrissflexibilität
- Einfügen in den Raum
- ...

Quelle:  
Leitfaden Nachhaltiges Bauen BBSR 2019

[https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/Leitfaden\\_2019/BBSR\\_LFNB\\_D\\_190125.pdf](https://www.nachhaltigesbauen.de/fileadmin/pdf/Leitfaden_2019/BBSR_LFNB_D_190125.pdf)





# Bestehendes neu denken

Quelle: Kulturring Störmede e.V.

23.08.2022



# INFOBOX – Umbau statt Neubau

„Was schon da ist, muss nicht erst energieaufwändig abgebaut, hergestellt und über weite Wege herangeschafft werden.“

Bundesstiftung Baukultur 2023: 25

Bestand als Schlüssel für den Klima- und Ressourcenschutz verstehen

- graue Energie
  - Primärenergie, die zur Herstellung der Baustoffe, für Transportwege, Bau und Rückbau des Gebäudes und für die Entsorgung nötig ist

Einschätzung: Bau- und Gebäudesektor für mehr als 50% der weltweiten Klimagase verantwortlich

Bestand prägt unsere gebaute Umwelt

Bauen im Bestand = Innenentwicklung, Flächeneffizienz



**90%**

der Rohstoffe

des hiesigen mineralischen Rohstoffabbaus in Gebäuden verbaut;

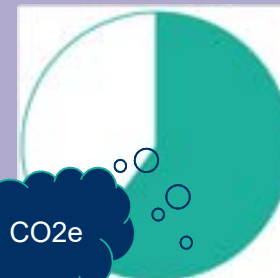
täglich werden in Deutschland mehr als **4ha** Landschaft abgebaggert, um diese Rohstoffe zu gewinnen



**55%**

der bundesweiten Abfälle

sind Bau- und Abbruchabfälle



**40%**

der Emissionen

In Deutschland sind auf Herstellung, Errichtung, Modernisierung, Nutzung und Betrieb von Gebäuden zurückzuführen – ohne Berücksichtigung des Rückbaus und der Emissionen durch ausländische Zulieferbetriebe

Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2023

# INFOBOX – Umbau statt Neubau

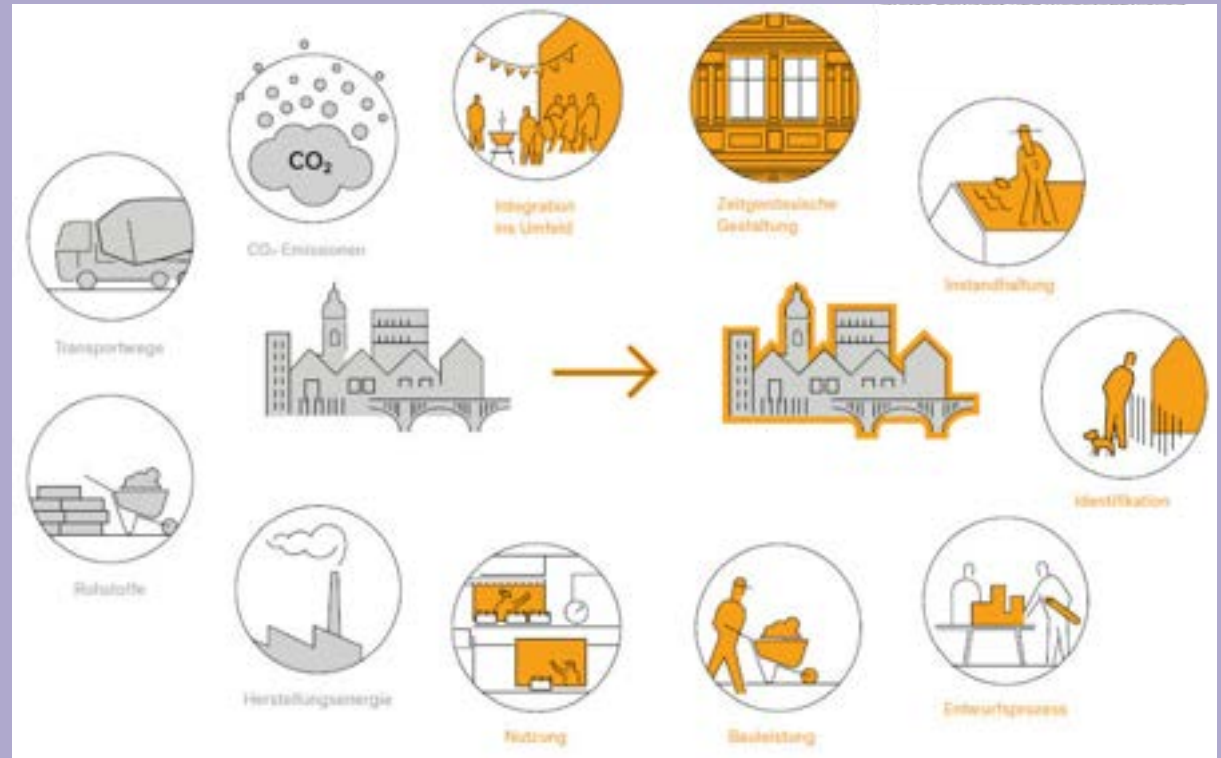
“goldene Energie”

→ immaterieller, ideeler und kultureller Wert

Vorteil von Umbauprojekten: Sie können Nutzen aus dem (häufig großen) baukulturellen Wert des Bestands ziehen

Umbauten können Stadt- und Dorfzentren als Wohn- und Geschäftsadresse aufwerten und ortsprägende Strukturen erhalten

- identitätsstiftende Bedeutung
- Erhalt von Ortstypischem trägt zu Vielfalt und Komplexität von Quartieren bei
- möglicher Beitrag zur Kostenstabilität des Bauens (steigende Materialpreise)
- Kategorie „Unvorhergesehenes“ auch im Neubau vorhanden



Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2023: 7

# Umnutzung Südstadtschule

Umnutzung eines unter Denkmalschutz stehenden Schulbaus aus den 60er Jahren. U.a. Realisierung von 4 nebeneinanderliegenden "Reihenhäusern" in der ehemaligen Turnhalle. Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens und Bauens.

**Grundstücksfläche:** 4.500 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 1.900 m<sup>2</sup>, (Gesamt-)Nutzfläche: 2.375 m<sup>2</sup>

**Anzahl WE:** 16

Wohnungsgrößen: 60 – 170 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Dachterrassen, Balkone

**Gemeinschaftsflächen:** Hof (150 m<sup>2</sup>), Gästewohnung, Gemeinschaftsräume

**Besonderheiten:** 2 Büros (ca. 160 m<sup>2</sup>), Kinder- und Jugendbibliothek (ca. 420 m<sup>2</sup>), individuelle Grundrisse



Quelle: Mosaik Architekten

**Ort:** Hannover-Südstadt

**Fertigstellung:** 2012

**Architektur:** MOSAIK Architekten

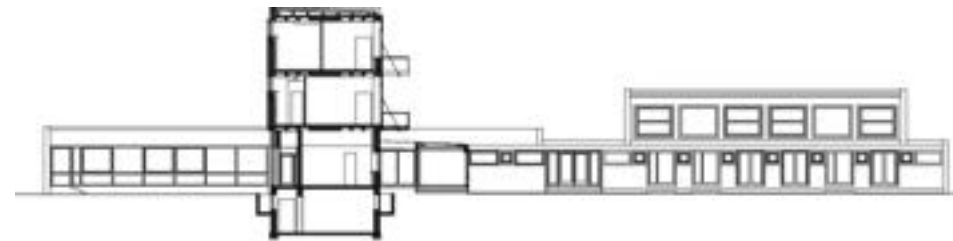
**Bauherr\*innen:** Baugruppe Südstadtschule



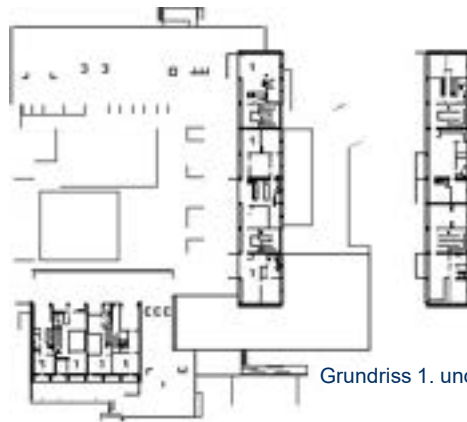
# Umnutzung Südstadtschule



Grundriss EG



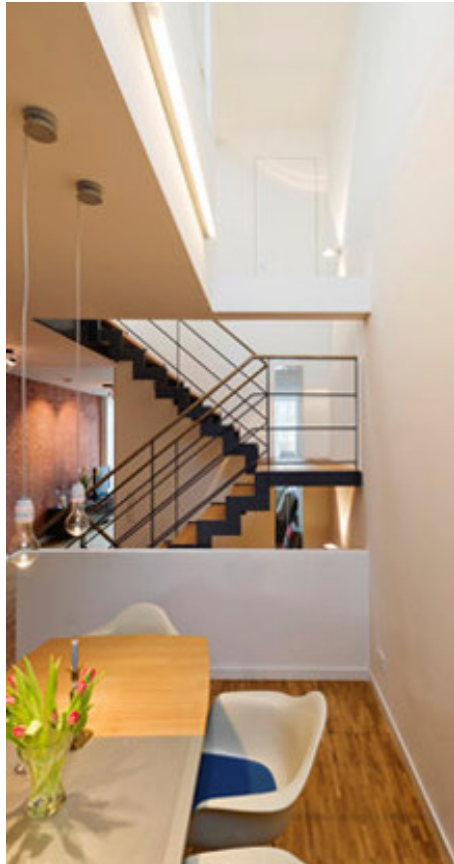
Schnitt Turnhalle



Grundriss 1. und 2.OG



# Umnutzung Südstadtschule



# Umbau Tabakfabrik Altrachau

Umbau einer gründerzeitlichen Tabakfabrik zu einem Wohnprojekt. Erhalt der Außenhülle, in die 3 neue Baukörper eingesetzt wurden. Schaffung eines Patiohofs. Aufarbeitung und Wiederverwendung alter Baumaterialien.

**Grundstücksfläche:** 2.500 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 1.134 m<sup>2</sup>

**Anzahl WE:** 12

Wohnungsgrößen: 43 – 207 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Balkone, Dachterrasse

**Gemeinschaftsflächen:** Patiohof, Gemeinschaftsraum (40 m<sup>2</sup>), Dachterrasse (200 m<sup>2</sup>), Gästewohnung, (Fahrräder, Hobby) (insgesamt: 270 m<sup>2</sup>)

**Besonderheiten:** unbeheizte Zwischenzonen, die je nach Jahreszeit genutzt werden können, individuelle Grundrisse



Quelle: praegerrichter.de

**Ort:** Dresden

**Fertigstellung:** 2015

**Architektur:** Preger Richter Architekten

**Bauherr\*innen:** Baugruppe Tabakfabrik Altrachau GbR

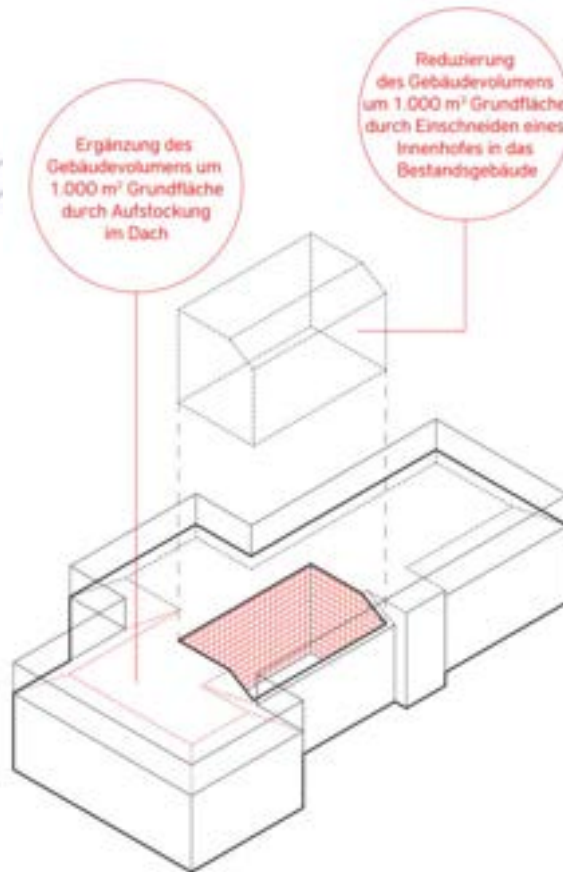


# Umbau Tabakfabrik Altrachau



Schnitt

Schleswig-Holstein. Der echte Norden.



Grundriss DG



Grundriss OG



Grundriss EG

Quelle: praegerrichter.de

# Umbau Tabakfabrik Altrachau



# „Allengerechtes Wohnen“

Altersgerechtes und generationsübergreifendes Wohnen an einer brachfallenden, ortsbildprägenden Hofstelle in zentraler Lage. Restaurierung des historischen Haupthauses mit Erweiterung um 2 Gebäude.

**Grundstücksfläche:** 2500m<sup>2</sup>

Wohnfläche: k.A.

**Anzahl WE:** 15 (8 seniorengerechte Wohnungen, 4 Wohnungen für junge Familien, 3 Wohnungen im Bestand)

Wohnungsgrößen: 37 – 112 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** kleine Terrassen

**Gemeinschaftsflächen:** gemeinsamer Innenhof

**Besonderheiten:** teils barrierefrei, 24-Stunden-Betreuung in einer 12er-Seniorenwohngemeinschaft, Car-Sharing, ehrenamtlich organisierter Fahrdienst



Quelle: Kulturring Störmede e.V.

**Ort:** Störmede

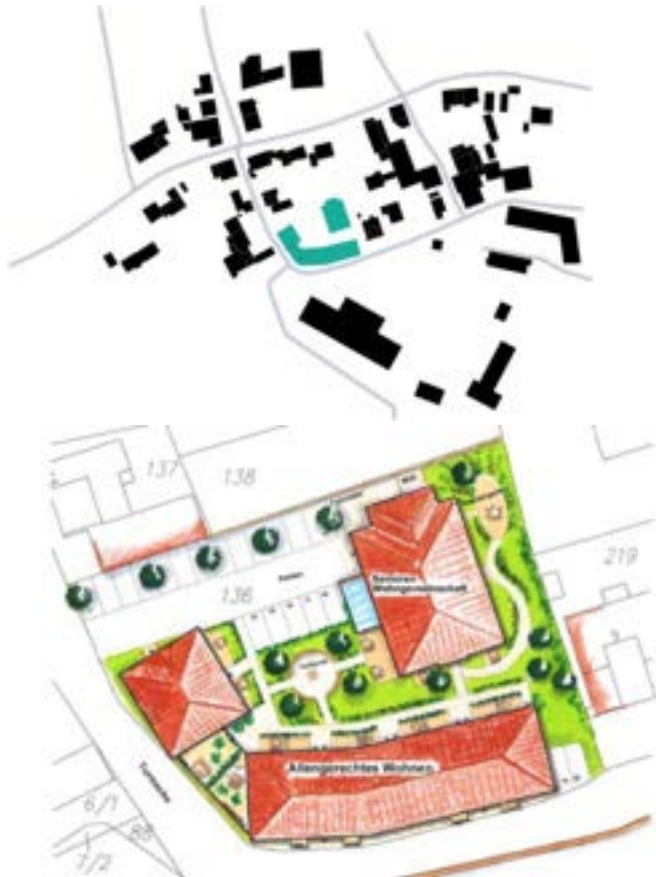
**Fertigstellung:** 2017

**Architektur:** k.A.

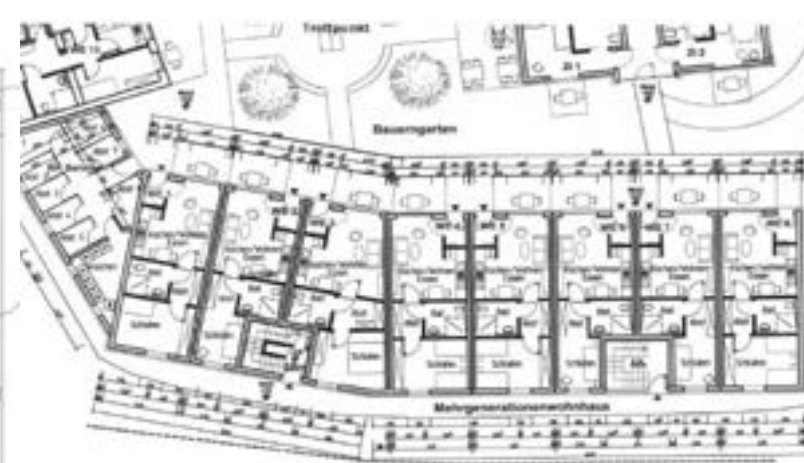
**Bauherr\*innen:** Privater Zusammenschluss - Störmede baut GmbH



# „Allengerechtes Wohnen“



Grundriss EG Seniorenwohngemeinschaft



Grundriss EG Allengerechtes Wohnen

# „Allengerechtes Wohnen“



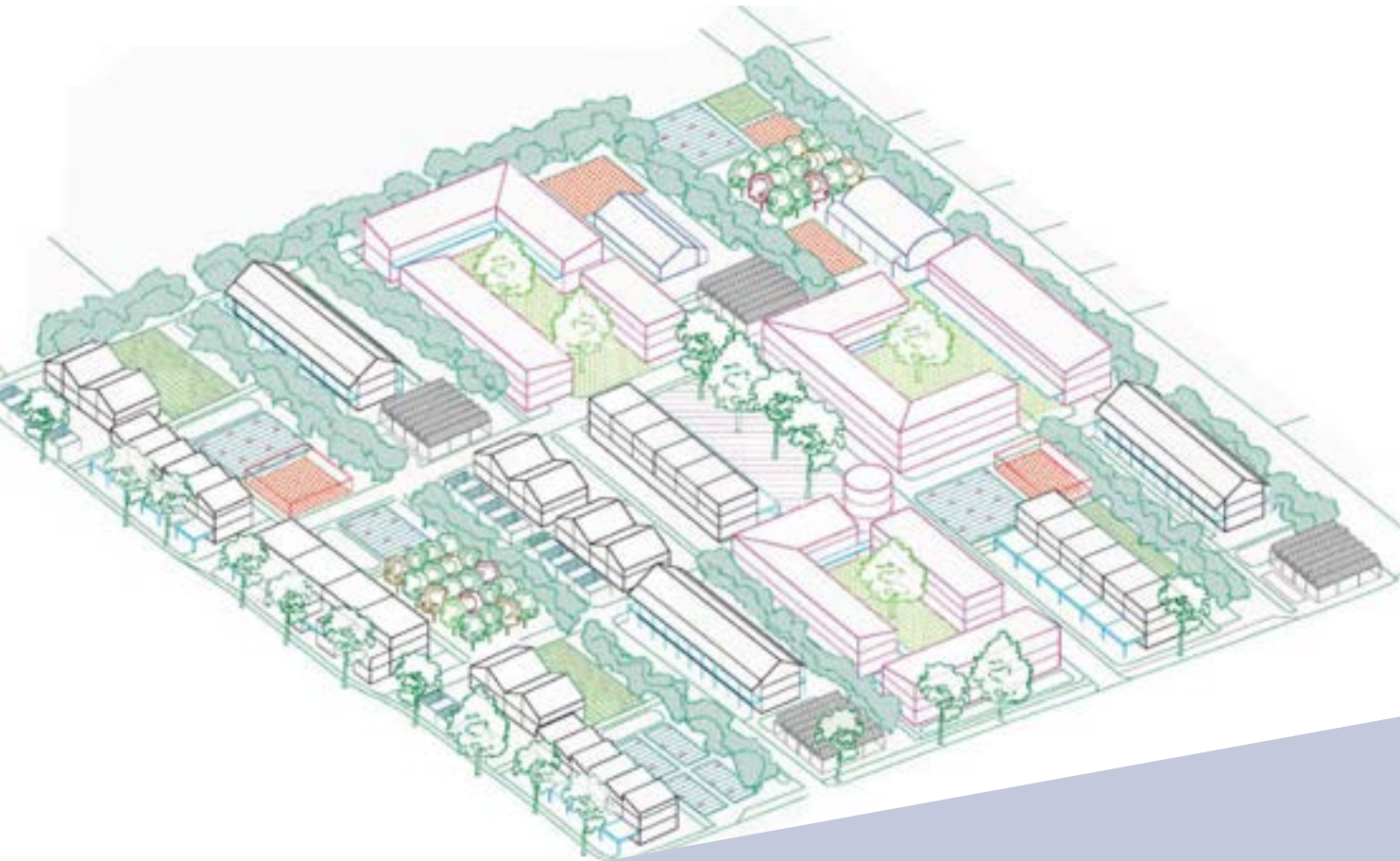
vorher



vorher







# Das Quartier im ländlichen Raum

Quelle: vandkunsten.com

23.08.2022



# Das Quartier im ländlichen Raum

## Wie sieht das Quartier der Zukunft aus?

- keine Flächenausweitung  
→ mehr Bestandsumbau, Sanierung, Anbau, Nachverdichtung
  - kleine, vielseitige Quartiere und Wohnungen
  - multifunktionale Quartiere (Nahversorgung, Freizeit, Kultur, Arbeit)
  - typologische Durchmischung = Reihen-, Ketten-, MFH
  - EFH-Qualitäten bleiben erhalten und werden in kompaktere Formen übersetzen
  - 2-3 Geschosse
  - mind. eine gemeinsame Wand mit dem Nachbargebäude
  - teilw. ohne Vorgarten direkt am Straßenrand
  - MFH mit kleinen Gärten
  - mehr und größere Balkone
  - mehr Gemeinschaftsgärten anstelle privater Gärten
  - gemeinschaftliche Mobilität (Sharing) und Quartiersparkplätze
- Experimente und neue Lösungen sind wichtig!

*Die bauliche Struktur unserer Siedlungen gestaltet die Kultur des Zusammenlebens.*



schematische Darstellung - typologischen Durchmischung  
(Quelle: Studio Schultz Granberg)

# INFOBOX – Bedeutung der Gebietsauswahl und Anordnung

- Wechselwirkungen zwischen gesellschaftlichen/kulturellen und räumlichen Strukturen
- bauliche Struktur von Quartieren beeinflusst Kultur des Zusammenlebens
- besonders wichtig: Grundstückszuschnitt, Straßenverlauf, Grenzlinien
- Stand heute: häufig geringe Berücksichtigung des sozialen Miteinanders

## *verschiedene Möglichkeiten der Anordnung*



## Beispiele zu Förderung der sozialen Interaktion

### 1. tiefe, lange Grundstücke

→ ermöglichen mehr Parzellen an einer Wohnstraße

### 2. Ausbildung einer gemeinsamen Mitte

→ stärkt soziale Kontakte und spart Erschließungs- und Folgekosten

Quelle: Naturbyen by Effekt

# INFOBOX – Der Zwischenraum: Übergang zwischen privat und öffentlich

- Ort der Konfrontation aber auch Begegnung
- alltägliche Handlungen und Prozesse werden miteinander in Beziehung gesetzt und haben mitunter eine relativierende, korrigierende oder zuweilen auch subversive Wirkung
- Zwischenraum bietet Möglichkeiten zur individuellen Regulierbarkeit von Interaktion und Rückzug = neue Nutzungsspielräume
- subjektives Empfinden wird geprägt – Enge oder Geborgenheit? Einschränkungen oder Möglichkeit?



Schleswig-Holstein, Der echte Norden



Quelle: Hochschule Luzern

## Kriterien beachten!

- I. **Porosität:** Geschlossenheit und Offenheit / Enge und Weite von Bauprojekten
- II. **Tarnung:** Blickfang und Ablenkung – ins Bild setzen von Besonderheiten der Umgebung, ablenken durch Fassade oder andere Elemente
- III. **Alternativen:** für Rückzug und Nutzungen schaffen
- IV. **Kompensation:** dichtere Wohnformen müssen mit anderen Vorteilen für Bewohnende einhergehen
- V. **Ambivalenz:** dynamische, zweideutige Räume (Wunsch nach Privatheit, Öffentlichkeit ist nicht ambivalent)
- VI. **Intervall:** Intervallräume verschieben das Wohnen von der Grenze weg nach innen – z.B. Loggien, geschützte Vorbereiche im EG und innenliegende Patios.



# "Wir wohnen anders"

**Grundstücksfläche:** 9.000 m<sup>2</sup>

**Anzahl WE:** 25 (MFH), 13 Doppel- und Einfamilienhäuser

Wohnungsgrößen: 63 – 94 m<sup>2</sup> (MFH)

**private Außenflächen:** Gärten, Balkone, Wintergärten

**Gemeinschaftsflächen:** zentraler Wohnhof, Gemeinschaftswohnung (60 m<sup>2</sup>), Wasch- und Trockenraum, Fahrradraum, Keller

**Zielgruppe(n):** generationsübergreifend

**Besonderheiten:** Leitbild "Dorf in der Stadt,, barrierefrei (MFH)



Quelle: heinze.de

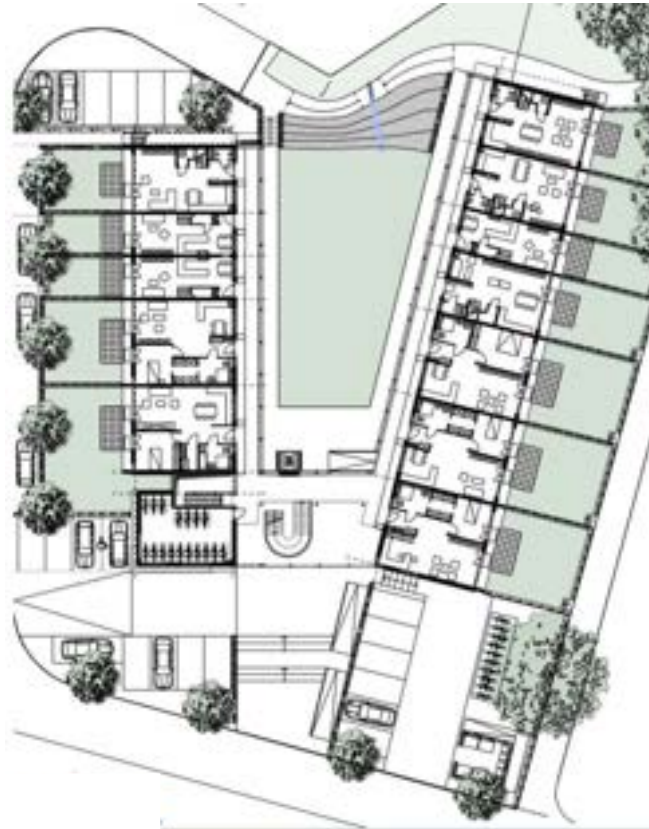
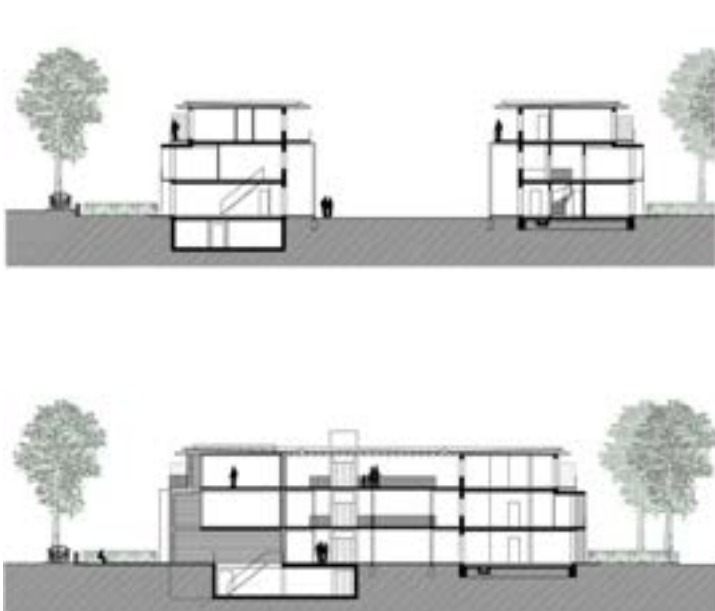
**Ort:** Dortmund-Brünninghausen

**Fertigstellung:** 2010

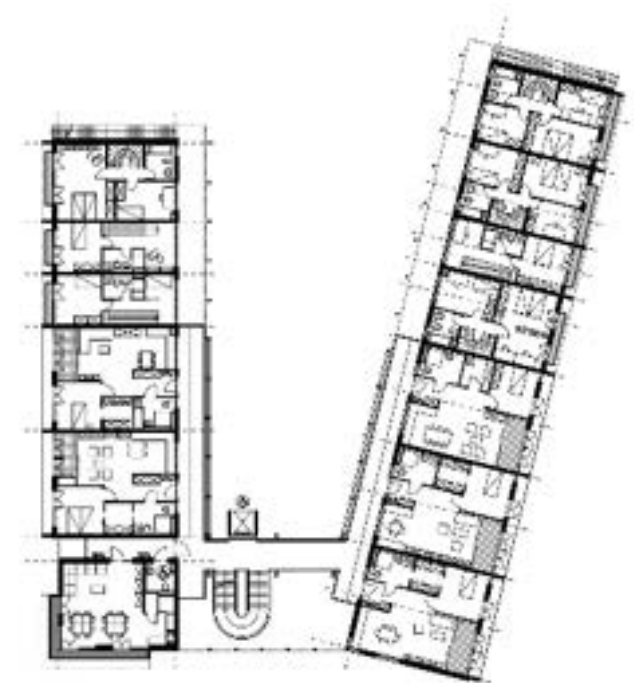
**Architektur:** post welters + partner mbB

**Bauherr\*innen:** k.A.

# "Wir wohnen anders"



Grundriss EG



Grundriss 1.OG

# "Wir wohnen anders"





## “Suburb of the Future” (“Fremtidens Forstad”)



Quelle: vandkunsten.com

**Ort:** Årslev/Sdr.Nærrå, Dänemark

**Wettbewerb:** 2018

**Architektur:** Vandkunsten

**Bauherr\*innen:** k.A.

# “Suburb of the Future”





# “Wohnprojekt Hof Pries”

**Grundstücksfläche:** ca. 17.000 m<sup>2</sup>

**Geschossigkeit:** 2

**Anzahl WE:** 31

Wohnungsgrößen: 40 – 125 m<sup>2</sup>

**private Außenflächen:** Balkone, Terrassen

**Gemeinschaftsflächen:** Innenhof mit Gemeinschaftshaus (150 m<sup>2</sup>), Gästearpartment, Werkstatt, Musikzimmer

**Zielgruppe(n):** heterogen, Mehrgenerationenwohnen

**Besonderheiten:** 4 Neubauten, 2 Bauten saniert, Arztpraxis und 2 Büros, Bioladen



Quelle: Wohnprojekt Pries

**Ort:** Kiel

**Fertigstellung:** 2003

**Architektur:** k.A.

**Bauherr\*innen:** Baugruppe (WEG)



# “Wohnprojekt Hof Pries”



Quelle: [conplan-projekte.de](http://conplan-projekte.de), [kn-online.de](http://kn-online.de), [wohnprojekt-pries.jimdo.com](http://wohnprojekt-pries.jimdo.com)

# Fehmarn – Neues Wohnquartier in der Gorch-Fock-Straße

**Grundstücksfläche:** k.A.

**Geschossigkeit:** bis 3

**Anzahl WE:** bis zu 479

Wohnungsgrößen: k.A.

**private Außenflächen:** Terrassen, Gärten

**Gemeinschaftsflächen:** Allmendeflächen – Obstwiesen und Gemüseärten

**Zielgruppe(n):** u.a. junge Familien

**Besonderheiten:** 3 grundlegende Gebäudetypen: Terrassen-, Lauben- und Reihenhäuser



Quelle: ifau Architekten

**Ort:** Fehmarn

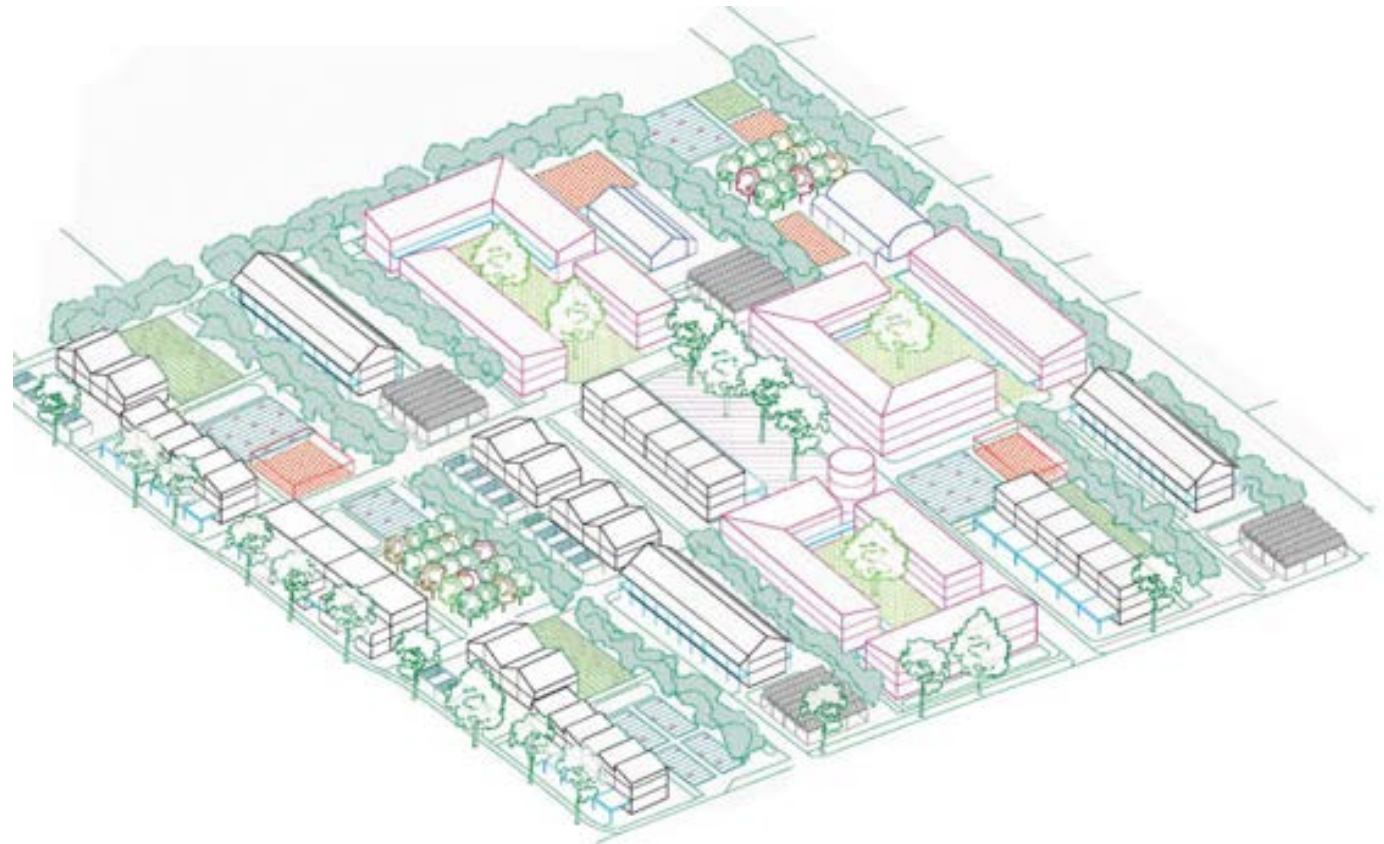
**Wettbewerb:** 2022

**Architektur:** ifau Architekten

**Bauherr\*innen:** k.A.



## Fehmarn – Neues Wohnquartier in der Gorch-Fock-Straße





# Klosteranger Weyarn

**Grundstücksfläche:** ca. 5,5 ha

**Geschossigkeit:** 2 + DG

**Anzahl WE:** 150 (45 Reihen- und Doppelhäuser, 7 MFH)

Wohnungsgrößen: k.A.

**private Außenflächen:** Gärten, Balkone

**Gemeinschaftsflächen:** Gemeinschaftsgarten, Höfe

**Zielgruppe(n):** heterogen, generationsübergreifend

**Besonderheiten:** Supermarkt, autofrei

**Ort:** Weyarn

**Fertigstellung:** 2018

**Architektur:** LBGO Leupold  
Brown Goldbach Architekten

**Bauherr\*innen:** Quest AG  
Kolbermoor, Familie von Bredow



Quelle: lbgo.de

# Klosteranger Weyarn



Schleswig-Holstein. Der echte Norden.

## Wichtiger Hinweis

---

Diese Präsentation dient ausschließlich Informationszwecken. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung dar, Wertpapiere der IB.SH zu kaufen. Sie ist nicht als persönliche oder allgemeine Beratung aufzufassen, auf deren Basis Investitions- oder Anlageentscheidungen getroffen werden sollen.

Die Präsentation erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und die in ihr enthaltenen Informationen beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Präsentation und können daher Änderungen unterworfen sein. Dies gilt insbesondere, soweit in dieser Präsentation zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen enthalten sind. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten Risiken und Ungewissheiten. Ob sie sich als zutreffend erweisen werden, hängt von künftigen Ereignissen und Entwicklungen ab und kann daher nicht garantiert werden.

Eine Haftung für Aufwendungen, Verluste oder Schäden im Zusammenhang mit der Nutzung dieser Präsentation oder Teilen von ihr wird von der IB.SH nicht übernommen.

Investitionsbank Schleswig-Holstein  
Zur Helling 5-6  
24143 Kiel  
[info@ib-sh.de](mailto:info@ib-sh.de)  
[www.ib-sh.de](http://www.ib-sh.de)