

Praxis der Wohn- und Quartiersentwicklung

Sommersemester 2023

Die Gemeinde als Bauherrin  
Wohnungsbau in Borstel-Hohenraden

Technische Hochschule Lübeck

Fachbereich Bauwesen

Masterstudiengang Architektur

Betreuung: Prof. Dr. rer. pol. Marcus Menzl

Von: Dinah Bruckmaier

Marlen Bramlage

Wiebke Sonnenberg

Die Gemeinde Borstel-Hohenraden entwickelt derzeit in Kooperation mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein Ideen für ein neues Baugebiet. Unter anderem sollen zwanzig Mietwohnungen in zwei Geschosswohnungsbauten geplant werden, bei denen die Gemeinde als Bauherrin und Vermieterin auftritt. Weitere zehn Wohnungen sollen als Baugruppenprojekt entstehen. Hierfür haben Master-Studierende aus dem Studiengang Architektur der Technischen Hochschule Lübeck Wohnkonzepte erarbeitet, die nachfolgend beschrieben werden. Grundlegend für die Entwicklung der Konzepte waren die Ortsbegehung, die Gespräche mit den Gemeindevertretern und die Festsetzungen aus dem vorläufigem Bebauungsplan Nr.12, in dem unter anderem die Geschossigkeit, die Gebäudehöhe, die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude, die Nutzung von Solarenergie und die Begrünung der Dach- und Fassadenflächen geregelt sind. Die Gebäudeentwürfe sind in dem untenstehenden Lageplan hervorgehoben.



Abbildung 1: Lage der Wohnbauten im neuen Plangebiet (eigene Darstellung)

Alle drei Gebäude werden als Holzkonstruktion mit einer Riemchenfassade geplant, um sich gestalterisch in die Umgebung einzufügen. Holz ist ein nachwachsender Rohstoff. Die Bauteile können in der Werkstatt vorgefertigt werden und so die Bauzeiten auf der Baustelle verkürzen. Zudem ist eine Begrünung der Fassade und des Daches vorgesehen, was den Wärmeschutz verbessert, Schadstoffe aus der Luft filtert, CO<sub>2</sub> bindet und neuen Lebensraum für Insekten und Vögel schafft. Die Begrünung wirkt im Winter als Wärmepuffer und im Sommer wird die Gebäudehülle durch natürliche Verdunstung gekühlt. Zur Versorgung der Gebäude und Ladestationen für Elektromobilität werden Photovoltaikanlagen auf dem Dach angebracht.

Ein besonderes Augenmerk bei der Planung von gefördertem Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum liegt darauf, den Einfamilienhauscharakter auf die Wohnungstypologie zu übertragen. Dies wird erreicht, indem individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise bei der Auswahl der Briefkästen oder der Bepflanzung, ermöglicht werden. Des Weiteren sind Fahrradabstellplätze und Schuppen für Gartengeräte geplant. Die Miet- und Eigentumswohnungen verursachen zudem geringere Neben- und Instandhaltungskosten als ein Einfamilienhaus und sind dadurch auch für einkommensschwächere Gruppen erschwinglich. Auch die Kosten für ein Grundstück sind je Nutzer geringer, da sie unter allen Nutzern aufgeteilt werden.

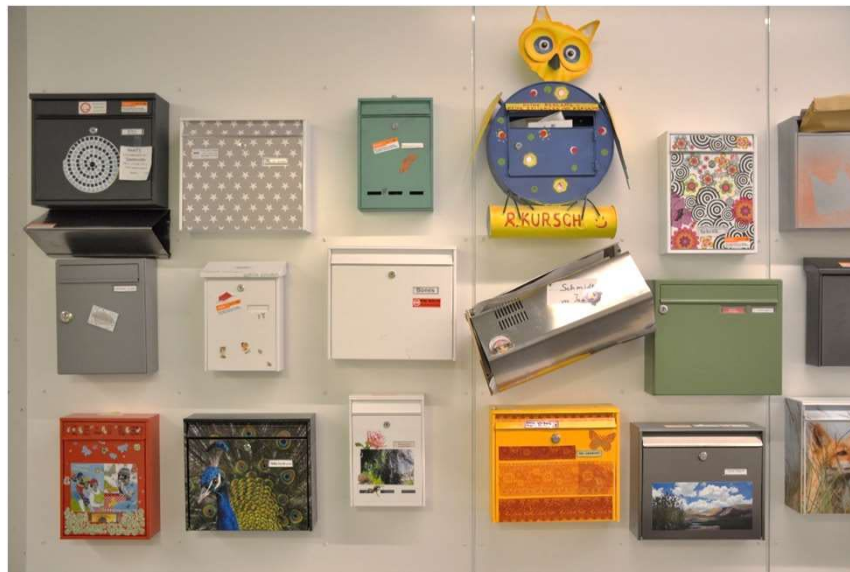


Abbildung 2: Individuelle Briefkästen ([https://www.vwl.uni-mannheim.de/media/Lehrstuehle/vwl/Wohnungsseminar/Neueste/Vortrag\\_Cluster\\_Wohnungen\\_Friedrich\\_May\\_23\\_04\\_2020.pdf](https://www.vwl.uni-mannheim.de/media/Lehrstuehle/vwl/Wohnungsseminar/Neueste/Vortrag_Cluster_Wohnungen_Friedrich_May_23_04_2020.pdf))



Abbildung 3: Einfamilienhaus-Charakter (eigene Darstellung)

## Konzept: Flexibles Wohnen

Schalräume können verschiedenen Wohnungen durch vorbereitete Raumverbindungen flexibel zugeordnet werden. Es entstehen je nach Zuordnung der Schalräume unterschiedlich große Wohnungen. Die Wohnungsgrößen lassen sich an den Bedarf der Bewohner:innen anpassen, ohne dass sie umziehen müssen. So bleiben Anwohner der Dorfgemeinschaft lange erhalten und können sich integrieren. Dieses Wohnprinzip setzt voraus, dass Bewohner:innen eine Vereinbarung eingehen, jährlich die Haushaltsgröße mitzuteilen, um eine Vergrößerung oder Verkleinerung zu gewährleisten. In dem untenstehenden Grundriss sind verschiedene Wohnungskombinationen mit Wohnungsgrößen von einer 1-Zimmer-Wohnung bis zu einer 4-Zimmer-Wohnung möglich. Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über einen eigenen Freisitz. Das Wohnkonzept wird anhand eines Videos, zu dem man über den QR-Code in Abbildung x gelangt, bildlich erklärt.



Abbildung5: QR Code zum Erklärvideo

Abbildung 4: Rückansicht flexibles Wohnen (eigene Darstellung)

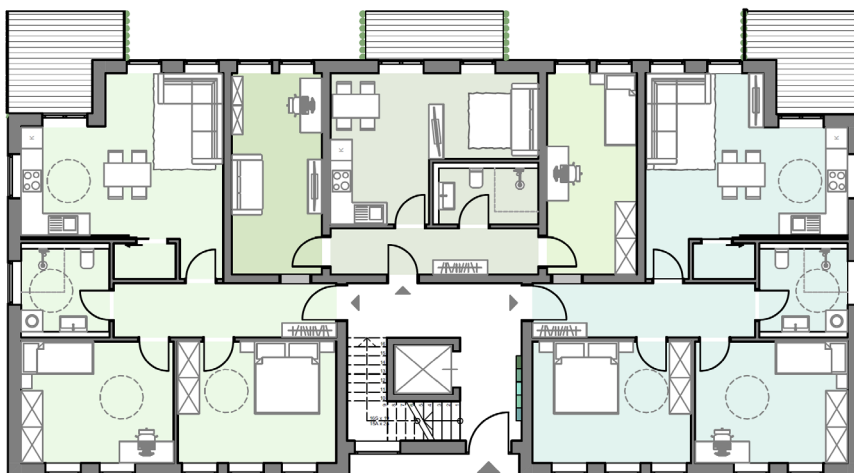


Abbildung 4: Grundriss flexibles Wohnen (eigene Darstellung)

## Konzept: Gemeinschaftliches Wohnen

Für das Baugruppenprojekt wird ein gemeinschaftliches Wohnkonzept vorgeschlagen. Hierbei wird der individuelle Wohnraum kleiner gehalten und durch gemeinschaftlich genutzte Flächen erweitert. Die Gemeinschaftsbereiche sind vergleichbar mit der Dorfgemeinschaft von Borstel-Hohenraden, die individuellen Wohnungen stehen für die Eigenheime der Gemeindebewohner:innen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein Treppenhaus mit Aufzug und einen breiten Flur, der durch die beidseitige Belichtung ebenfalls Aufenthaltsqualitäten aufweist. Der Gemeinschaftsbereich verfügt über eine Küche sowie über einen Wohn- und Essbereich und einen großen Freisitz. Alle Wohnungen sind barrierefrei geplant, sodass Senioren-WGs sowie inklusives Wohnen möglich sind. Wird eine Pflegekraft benötigt, kann dieser eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden.



Abbildung 5: Eingangssituation gemeinschaftliches Wohnen (eigene Darstellung)

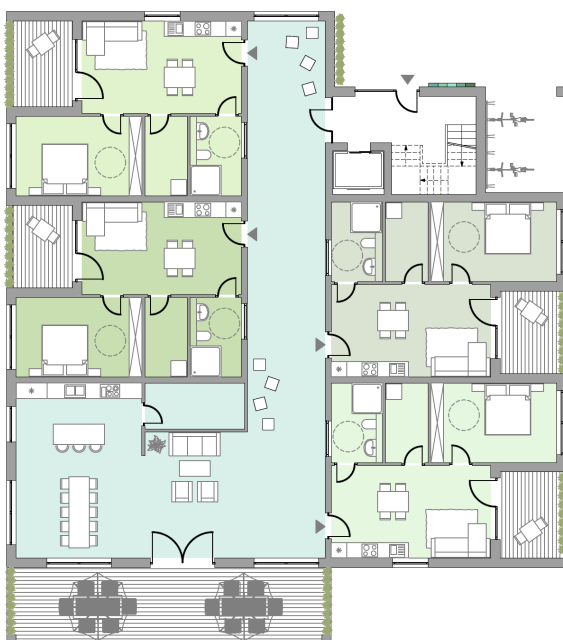


Abbildung 6: Grundriss gemeinschaftliches Wohnen (eigene Darstellung)

Eine Kombination der beiden Konzepte flexibles Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen ist ebenfalls denkbar. Durch die Kombination von unterschiedlich großen, flexiblen Wohnstrukturen mit gemeinschaftlich genutzten Bereichen werden verschiedene Nutzergruppen angesprochen. Dadurch wird ein Zusammenleben mehrerer Generationen ermöglicht.