

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung
Wie man kostengünstig bauen könnte



Konzept für den
kostengünstigen Neubau
von Wohnraum für Flüchtlinge
mit verschiedenen Möglichkeiten
der Anschlussnutzung

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung

Wie man kostengünstig bauen könnte



1. Vorbemerkung

Idealfall für Kommunen

> Anmietung von Wohnraum bei Investoren oder Privatleuten

Keine Angebote

> Kommune baut selbst

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte



2. Kommune baut selbst

Wohnraum nicht als „Einweg-Gebäude“
sondern
als „normales“ Gebäude
mit der Möglichkeit der Anschlussnutzung

Vorteil:
Längere Nutzung > höhere Wirtschaftlichkeit

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte



3. Ziele

Erstnutzung

schnellstmögliche Bereitstellung von Wohnraum
niedrige Baukosten
(kleine Wohneinheiten > bessere Integration)

Anschlussnutzung

verschiedene Nutzungsoptionen
Umbau mit geringem Aufwand
bezahlbaren Wohnraum vermieten / verkaufen

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung

Wie man kostengünstig bauen könnte



4. Anschlussnutzung

Längere Nutzung > hohe Wirtschaftlichkeit

Nutzungsoptionen

Studenten (wenn nahe FFM, OF, S-Bahn)

Generation 65 + / barrierefreies Wohnen

20,6 % der Bevölkerung 65 +

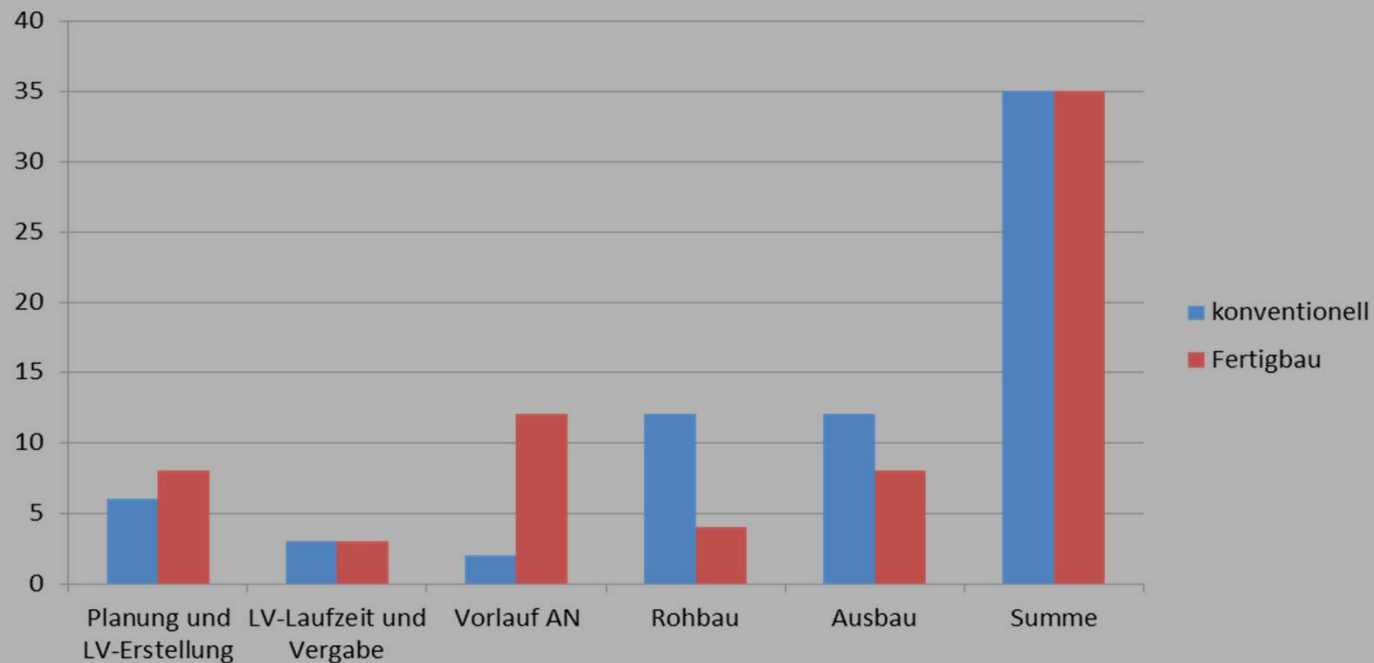
6 % aller inserierten Wohnungen barrierefrei (Immoscout)

Wohnen für Familien (EG mit Gartenanteil)

oder Kombination > Mehrgenerationenwohnen

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte

5. Zeitvergleich (in Wochen) konventionelles Bauen */ Fertigbau

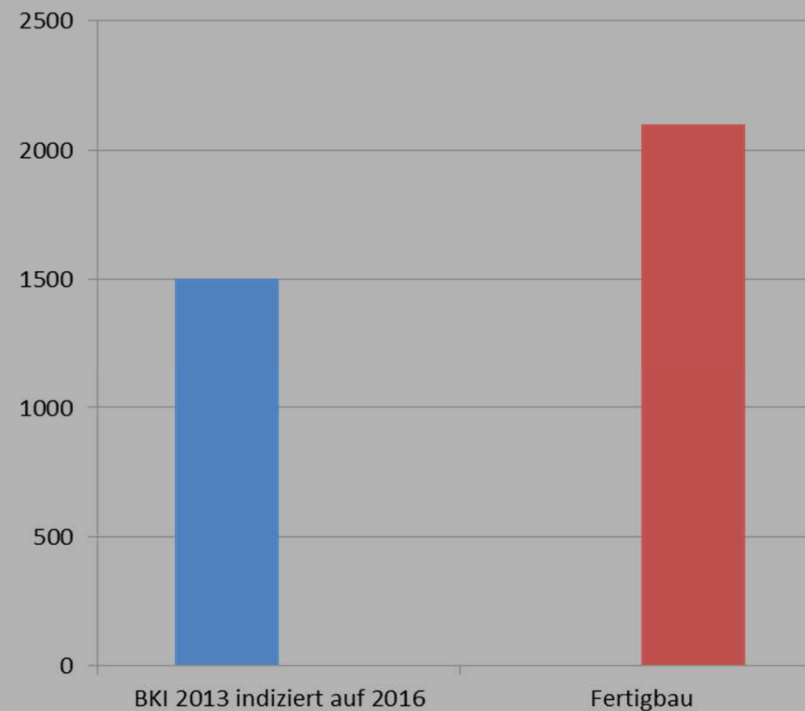


* Maximierung Trockenbauanteil

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte



6. Kostenvergleich konventionelles Bauen / Fertigbau



(Bruttobaukosten €/m²-Nutzfläche, KG 200 - 700)

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte



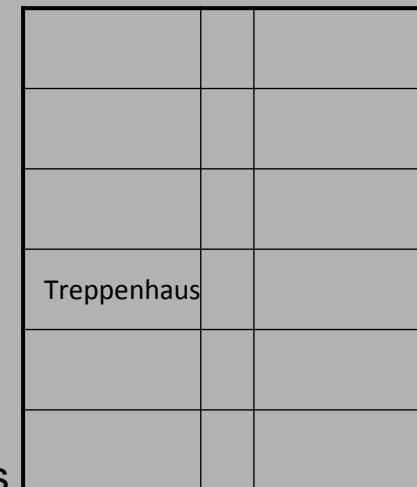
7. Unser Konzept

konventionelles Bauen
mit größtmöglicher Flexibilität
und Maximierung des Trockenbauanteils

Statik: Aussen: Mauerwerk

Innen: Stahlbetonstützen

Innenwände: Trockenbau



Beispiel Grundriss

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte

8. Unser Konzept - Erstnutzung

Erstnutzung Flüchtlinge

Belegung 36 Personen

2 Personen	2 Personen	<hr/> EG <hr/> 18 Personen 1 Damen-WC+Dusche 1 Herren-WC+Dusche 1 Küche/Essen <hr/> OG <hr/> 18 Personen 1 Damen-WC+Dusche 1 Herren-WC+Dusche 1 Küche/Essen
2 Personen	2 Personen	
2 Personen	Sanitär D Sanitär H	
Treppenhaus	Küche Essen	
2 Personen	2 Personen	
2 Personen	2 Personen	

Erstnutzung Flüchtlinge

Belegung 32 Personen

2 Personen	2 Personen	<hr/> EG <hr/> 16 Personen 1 Damen-WC+Dusche 1 Herren-WC+Dusche 1 Küche/Essen 1 Abstellraum <hr/> OG <hr/> 16 Personen 1 Damen-WC+Dusche 1 Herren-WC+Dusche 1 Küche/Essen 1 Büro
2 Personen	2 Personen	
2 Personen	Sanitär D Sanitär H	
Treppenhaus	Küche Essen	
Abstell	2 Personen	
2 Personen	2 Personen	

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte



9. Unser Konzept – Erstnutzung / Anschlussnutzung

Erstnutzung Flüchtlinge

Belegung 28 Personen

2 Personen		2 Personen
2 Personen		2 Personen
2 Personen		Sanitär D Sanitär H
Treppenhaus		Küche Essen
Abstell		Wohnraum
2 Personen		2 Personen

EG
14 Personen
1 Damen-WC+Dusche
1 Herren-WC+Dusche
1 Küche/Essen
1 Abstellraum
1 Wohnraum

OG
14 Personen
1 Damen-WC+Dusche
1 Herren-WC+Dusche
1 Küche/Essen
1 Wohnraum
1 Büro

Erstnutzung Flüchtlinge

Anschlussnutzung Studenten

1 Person		1 Person
1 Person		1 Person
1 Person		Sanitär D Sanitär H
Treppenhaus		Küche Essen
Abstell		Wohnraum
1 Person		1 Person

EG
7 Personen
1 Damen-WC+Dusche
1 Herren-WC+Dusche
1 Küche/Essen
1 Abstellraum
1 Wohnraum

OG
7 Personen
1 Damen-WC+Dusche
1 Herren-WC+Dusche
1 Küche/Essen
1 Wohnraum
1 Büro

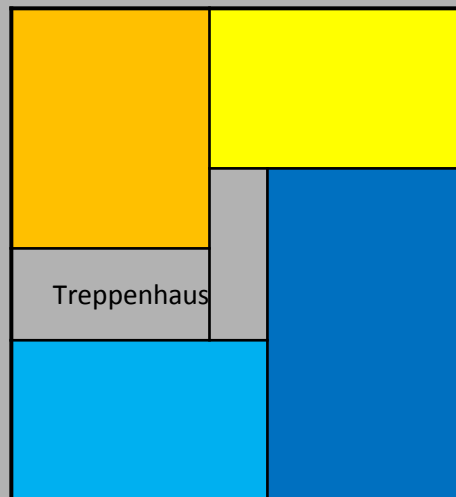
Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte

10. Unser Konzept - Anschlussnutzung

Anschlussnutzungen

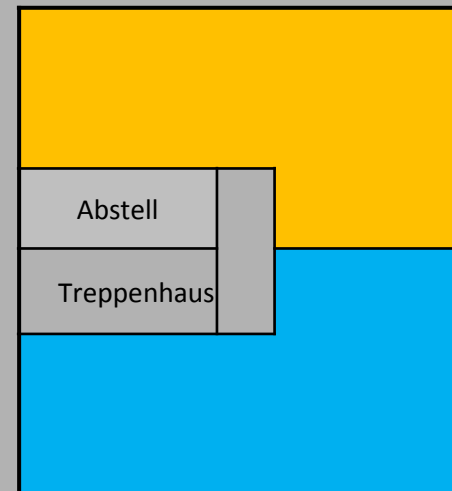
2- und 3-Zimmer-
Wohnungen

65 + barrierefrei



4-Zimmer-Wohnungen

Familien mit Kindern



Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung

Wie man kostengünstig bauen könnte



11. Unser Konzept - Kosten

Beispiel Gebäudegröße 16,5 x 13,5 m x 2 Etagen

= 450 m² BGF x 1.000 €/m²BGF Brutto (KG 300 + 400)*

= 450.000 € / 36 Personen (max. Belegung)

= ca. 12.500 €/Person

= / 32 Personen ca. 14.000 €/Person

= / 28 Personen ca. 16.000 €/Person

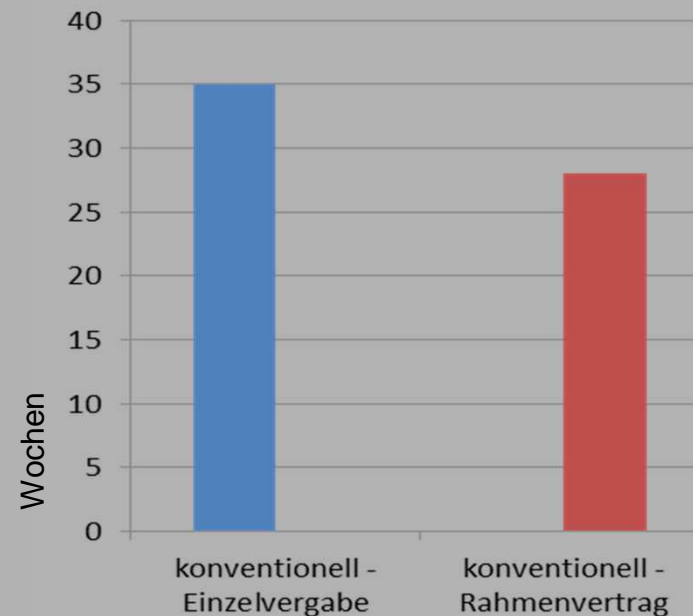
*(Baukosten-Informationszentrum Deutscher Architekten 2013, Gebäudeart: Durchschnittspreis MFH bis zu 6 WE, Kostenstand: 1. Quartal 2013, Preissteigerung gem. Baukostenindex 4,5 % zum 4.Quartal 2015 ist berücksichtigt). Hinweis: In dieser Gebäudeart sind keine „Flüchtlingsunterkünfte“ enthalten.

Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte



12. Unser Konzept – Beauftragung Rahmen- / Jahresverträge

Ausschreibungen des ersten Projektes sollten so formuliert werden, dass EP für nachfolgende Projekte (z.B. innerhalb von 12 Monaten) gelten.



Wohnraum für Flüchtlinge mit Anschlussnutzung Wie man kostengünstig bauen könnte



13. Unser Konzept – Zusammenfassung konventionelles Bauen

Anschlussnutzung ermöglichen

Massivbau vereinfachen

Trockenbau maximieren

kann in der gleichen Zeit wie Fertigbau errichtet werden

30 % Kostengünstiger als Fertigbau

optimaler Brandschutz

kann beschränkt ausgeschrieben und beauftragt werden

kann mit Jahres- / Rahmenverträgen beschleunigt werden

alle Gewerke können von kleinen Firmen vor Ort
ausgeführt werden