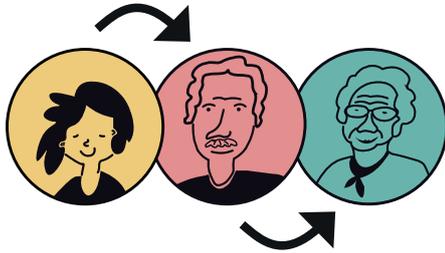


# Machbarkeitsstudie 2023/2024



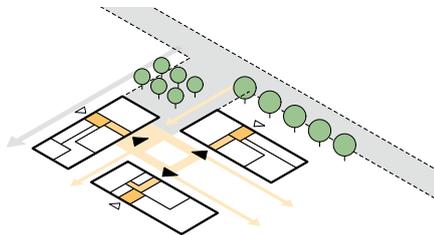
# Inhalt

---



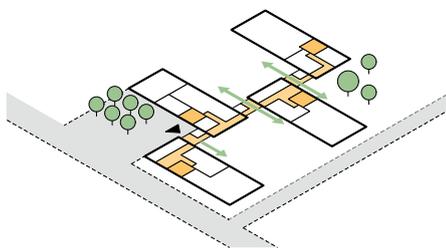
## Grundlagen

- Aufgabenstellung
- Projektidee
- Lage
- Anordnung
- Bauweise
- Energie & Wasser
- Wohnungstypen
- Gemeinschaftsräume
- Optionsräume
- Pflegezentrale



## Beispiel A: Hof

- Schema
- Grundrisse
- Freiflächen
- Zahlen



## Beispiel B: Reihe

- Schema
- Grundrisse
- Freiflächen
- Zahlen

---

## Fazit

---

## Impressum

---

# null bis hundert



**Diese Machbarkeitsstudie zeigt für zwei Grundstücke, ob und wie die Idee zum Generationenwohnprojekt null bis hundert realisierbar ist.**

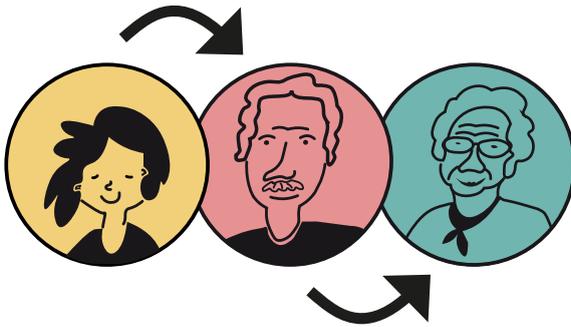
**Im Abschnitt Grundlagen wird all das dargestellt, was für beide Beispiele gilt.**

**Das Beispiel A liegt am Stadtrand und besteht aus drei Häusern, die einen Hof bilden.**

**Beispiel B befindet sich in der erweiterten Innenstadt und ist als eine Reihung von vier Zeilenhäusern gedacht.**

**Die Machbarkeitsstudie baut auf der Modellplanung zu "null bis hundert" auf. Die Internetseite zu diesem ersten Schritt finden Sie hier: <https://modellplanung.null-bis-hundert.de>**

# Grundlagen



**Aufgabenstellung**

**Projektidee**

**Lage**

**Anordnung**

**Energie & Wasser**

**Bauweise**

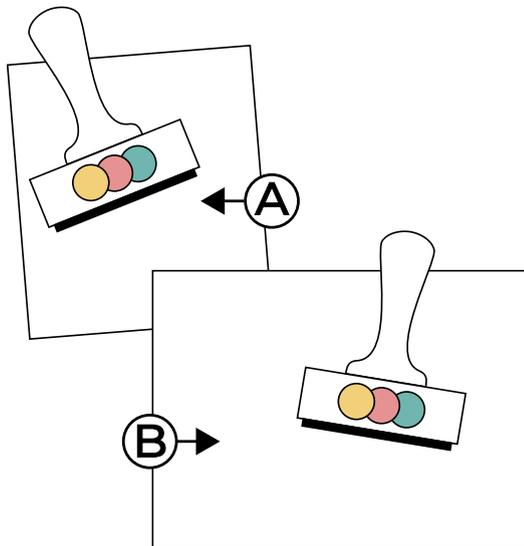
**Wohnungstypen**

**Gemeinschaftsräume**

**Optionsräume**

**Pflegezentrale**

# Aufgabenstellung



Mit der bereits vorliegenden Modellplanung aus dem 2021 ist die Grundidee zu "null bis hundert" umrissen.

In einer zweiten Phase des Förderprojekts sollten die Architekt:innen und Fachplanenden untersuchen, ob und wie das Projekt auf zwei beispielhaft gewählten Grundstücken realisiert werden könnte.

Für jedes der beiden Beispiel-Grundstücke war ein städtebaulich sinnvoller Test-Entwurf zu erarbeiten. Je nach Grundstück mussten die bisher entwickelten Organisationsprinzipien und Planungsparameter auf die jeweilige Situation angepasst werden.

Sofern die Grundstücksfläche großzünftig sein sollte, waren Ansätze zur bau-

**Ein Architekten-Team hat für zwei unterschiedliche Grundstücke untersucht, wie das Modellprojekt "null bis hundert" umgesetzt werden kann.**

**Wir wünschen uns langfristig sinnvolle Häuser. Wichtig sind Ideen zum sparsamen Umgang mit Energie und Wasser.**

**Ein gutes Bauwerk hat seinen Preis. Daher hatte ein Spezialist die Aufgabe, verschiedene Ansätze zur Finanzierung des Bauvorhabens zu prüfen.**

**"null bis hundert" ist ein Modellprojekt. Damit alle die Überlegungen gut verstehen, gibt es auf jeder Seite erst ein paar Sätze in einfacher Sprache.**

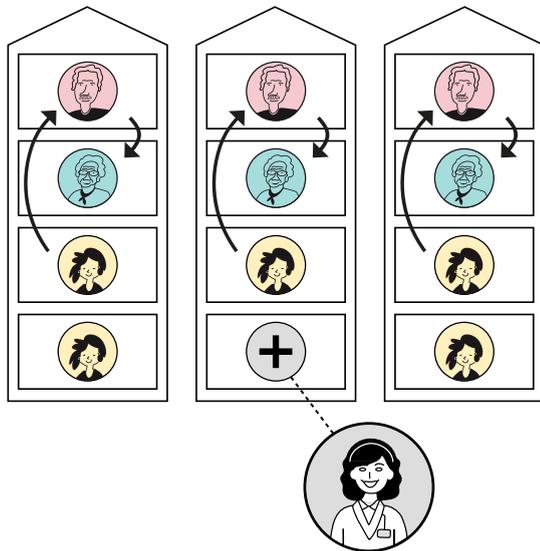
lichen Nutzung der überschüssigen Fläche erforderlich.

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen galt es die vorhandene und zukünftige technische und soziale Infrastruktur im Quartier herauszuarbeiten und darzustellen.

Hinsichtlich der Gebäudestruktur und Grundrissgestaltung waren Vorschläge zur möglichst effizienten Umsetzung des Generationenwohnkonzepts "null bis hundert" zu entwickeln.

Auf Basis dieser Planung mit belastbaren Aussagen zu Materialität, Konstruktion und Kosten sollte die Finanzierbarkeit des Projekts unter den heutigen Rahmenbedingungen geprüft werden.

# Projektidee



null bis hundert ist als Genossenschaft organisiert.

Im Wohnprojekt finden Menschen aller Altersgruppen möglichst optimale Bedingungen für das Wohnen in jedem Lebensabschnitt.

Alle Generationen wohnen und leben unter einem Dach zusammen.

- Generation 1 – Jüngere und Familien im Alter von 0 bis ca. 50 Jahre: Sie leben im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Dann können auch kleinere Kinder unkompliziert im Hof spielen, ohne dass man sie gleich aus den Augen verliert.
- Generation 2 – Alleinlebende, Paare und Wohngemeinschaften im Alter von 45 bis 75 Jahren: Diese Menschen wohnen ruhig im obersten Geschoss.

Das Konzept von null bis hundert sieht vor, dass auf einer Etage Menschen der gleichen Altersgruppe wohnen.

Wir haben drei Gruppen definiert:

- die jungen Menschen
- die Menschen mittleren Alters
- die Ältesten

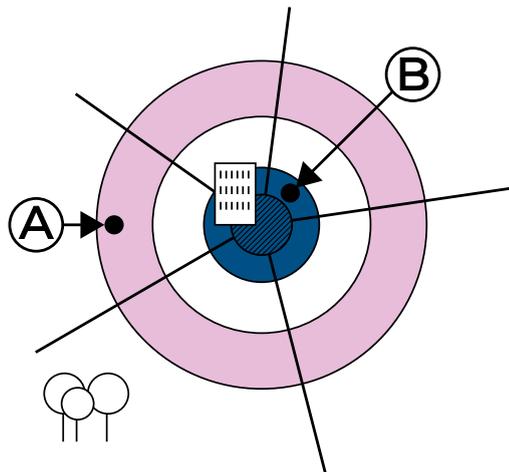
In jedem Haus sollen alle Generationen vertreten sein. So kann man sich begegnen und gegenseitig unterstützen.

- Generation 3 – Alleinlebende, Paare und „Tandems“ über 70 Jahre: Auf mittlerer Höhe liegen die Wohnungen für die Senior:innen mit kurzen Wegen zu den beiden anderen Generationen.

Die Anordnung der Generationen auf eigenen Etagen ergibt sich aus den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Altersgruppen. Gemeinschaftlich genutzte Räume ermöglichen es, sich zu begegnen und den Alltag gemeinsam zu gestalten.

Es werden mindestens 120 Menschen im Projekt wohnen, davon 10 bis 20 Menschen mit Pflegebedarf. Damit wird es unseres Erachtens für einen Pflegedienst interessant, eine Pflegezentrale im Haus zu betreiben.

# Lage



**Folgende Merkmale zeichnen die jeweiligen Standorte aus:**

## Beispiel A

- Straßenbahnhalt 400 m, Autobahnanschluss 1 km
- Einkaufszentrum 800 m
- Kita und Grundschule in Laufentfernung
- homogenes Umfeld mit Wohnbebauung
- Quartier noch in Entwicklung

## Beispiel B

- 2 Straßenbahnhalte, jeweils 500 m, Fernbahnhof 800 m
- kleinteiliger Einzelhandel
- Kita und Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft

**Die Machbarkeitsstudie umfasst zwei Beispielentwürfe.**

**Das Grundstück für Beispiel A befindet sich am Stadtrand.**

**Beispiel B liegt in der erweiterten Innenstadt.**

**Beide Grundstücke sind an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.**

**Das Einkaufen für den täglichen Bedarf ist in beiden Fällen in der Nähe möglich.**

**Die Lage bedingt eine unterschiedliche Anordnung, Größe und Nutzung der Gebäude.**

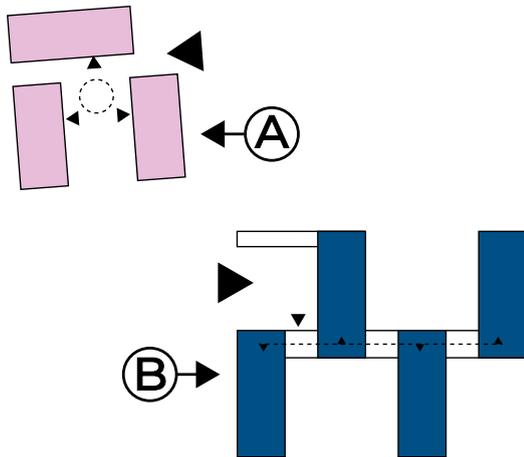
erer Nachbarschaft

- weiterführende Schulen in Laufentfernung
- heterogenes Umfeld mit Wohnen und Arbeit
- Quartier mit gewachsener Struktur
- größeres Grundstück >> Integration weiterer Beteiligter

Auf beiden Grundstücken ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung möglich.

Für beide Beispielsentwürfe sieht das Mobilitätskonzept das Teilen von Auto (CarSharing) statt privater PKW vor. Der Schwerpunkt soll bei Fahrradmobilität liegen; dafür sind große Fahrrad-Tiefgaragen mit Zufahrtsrampen geplant.

# Anordnung



## Beispiel A

Drei Gebäude gruppieren sich um einen Hof. Sie sind freistehend zugunsten guter Belichtungsverhältnisse.

## Beispiel B

Vier Gebäude gleicher Ausrichtung werden über eine "Spange" im Erdgeschoss erschlossen. Zwischenbauten mit Loggien ergeben dreiseitig geschlossene Hofsituationen. An einigen Stellen gibt es Übergänge zwischen benachbarten Häusern.

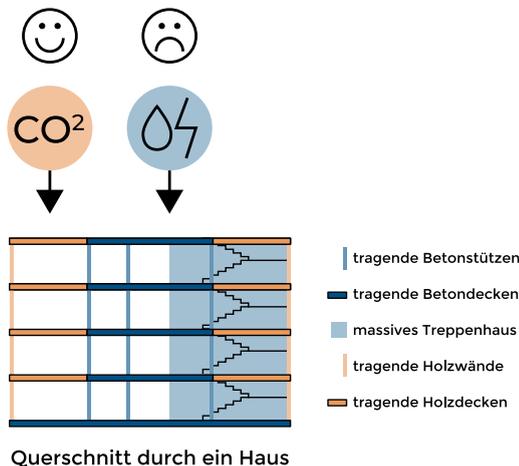
### Beispiel A

- Drei vier- bis fünfgeschossige Häuser bilden einen Hof mit Aufenthaltsqualitäten im Grünen.
- In zwei Gebäuden sind im Erdgeschoss Gewerberäume wie z.B. eine Pflegezentrale und ein Café vorgesehen.
- Das Blockinnere liegt aus Gründen des Hochwasserschutzes etwa 1,20 m höher als die Umgebung.
- Jedes der drei Häuser hat einen eigenen Eingang, zugänglich vom Innenhof.

### Beispiel B

- Das Beispiel B umfasst vier Häuser und ist etwas größer als in Beispiel A.
- Zwei Gebäude mit fünf Etagen und zwei weitere mit vier Etagen sind mit gleicher Ausrichtung angeordnet.
- Die beiden Häuser mit Zugang von der Straße bieten Gewerberäume und einen Quartiersaal.
- Aus der Anordnung der vier Baukörper ergeben sich drei Höfe mit unterschiedlichen Qualitäten.
- Diese vier Häuser werden im Erdgeschoss über eine gemeinsame Hauseingangsdiele erschlossen.

# Bauweise



**Beton ist gut für das Tragwerk, braucht aber bei der Herstellung viel Wasser und Energie.**

**Nur die Treppenhäuser sowie die Mittelzone mit Nassräumen und Fluren werden daher in Beton gebaut, außerdem einige Stützen und sehr wenige aussteifende Wände.**

**Die restlichen Böden und Wände sind aus Holz und aus anderen nachwachsenden Rohstoffen. Holz speichert das Treibhausgas CO<sub>2</sub> – gut für das Klima.**

Die Grundstruktur besteht vorrangig aus Stützen in den Flur- und Wohnungswänden bei einem Tragraster von ca. 3,90 m. Zur Aussteifung des Gebäudes dienen die Treppenhauswände und zwei bis drei zusätzliche Querwände.

Die Deckenabschnitte im Flur- und Erschließungsbereich der Wohnungen sind aus Stahlbeton. Daran werden Systemdeckenelemente aus Holzwerkstoffen angeschlossen, die einachsiger über 4,25 m spannen. Im Bereich der Fassade werden diese Decken linienförmig gelagert.

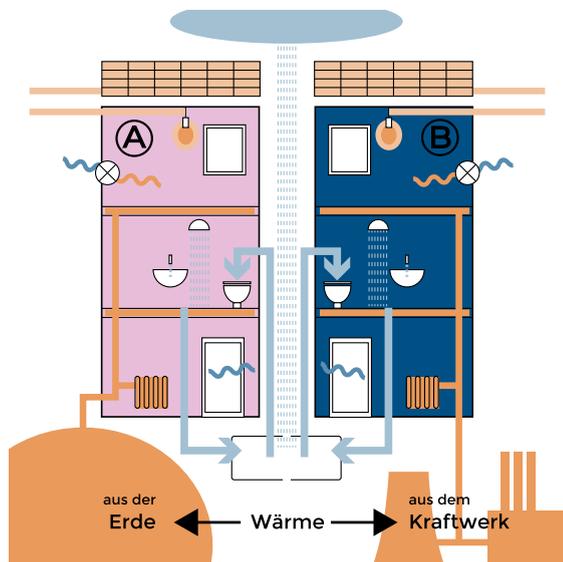
Die Gebäude in Beispiel A haben aufgrund der Bodenverhältnisse und Hochwassergefahr eine Gründung aus Fundamentpfählen. Die Gebäude in Beispiel B sind teilweise unterkellert.

Das Erschließungssystem mit den Treppen soll in Stahlbeton hergestellt werden. Die „Raumschicht“ mit den Aufenthaltsräumen umfasst Holz-, Holz-Hybrid- oder Massivholzdecken-Elemente.

Die Außenwände in Holzständerbauweise haben eine hinterlüftete Fassade aus Holz oder aus anderweitig rückgebauten und hier weiterverwendeten Fassadentafeln.

Die schotten-ähnlichen Trennwände zwischen den Zimmern werden aus nachwachsenden Rohstoffen oder recyceltem Material errichtet. Sie sind großteils keine tragenden Wände, müssen jedoch Schallschutz- und Brandschutzanforderungen erfüllen.

# Energie & Wasser



Das **energetische Konzept** sieht eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung der Wohnungen vor. Für Gemeinschaftsräume ist Fensterlüftung angesetzt. In Beispiel A werden die Fundamentpfähle thermisch aktiviert. Im Beispiel B wird davon ausgegangen, Wärme mit relativ geringen Vorlauftemperaturen aus dem Fernwärmenetz zu beziehen. Die Wohnräume werden über Fußbodenheizung, die Gemeinschaftsflächen zusätzlich per Heizkörper beheizt.

Per PV-Anlagen produzierter Strom wird bei Beispiel 1 zur thermischen Aktivierung der Fundamentpfähle genutzt. Bei Beispiel B werden Überschüsse in das Stromnetz eingespeist.

Die geplanten Gebäude brauchen für Temperierung und Warmwasser nur sehr wenig Energie.

Die Wärme für Heizung und Warmwasser kommt im Beispiel A aus der Erde. Im Beispiel B kommt die Wärme über eine Leitung aus einem Kraftwerk, in dem auch Strom hergestellt wird.

Die Wohnräume werden durch eine Fußbodenheizung temperiert. Kleine Lüftungsgeräte in jeder Wohnung gewinnen Wärme aus der Abluft zurück.

Das Grauwasser aus Duschen und Waschbecken wird gefiltert und zur WC-Spülung genutzt.

Die Entwässerung erfolgt getrennt nach Niederschlags- und Schmutzwasser. Ein weiteres Leitungsnetz wird für eine Grauwassernutzung aus Waschtischen und Duschen erstellt.

Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser kann bedarfsweise der Grauwassernutzung zugeführt werden. Ansonsten wird es jedoch zur Bewässerung gespeichert bzw. auf dem Grundstück versickert. In den Außenanlagen anfallendes Regenwasser soll direkt vor Ort versickern.

# Wohnungstypen



**Alle Wohnungen sind ähnlich aufgebaut:  
Eine Wohnküche ist in der Mitte.  
Von dort geht es zu den Zimmern.**

**Kleine Wohnungen haben ein Bad.  
Große Wohnungen haben zwei Bäder.  
Manche Wohnungen sind rollstuhlgerecht.**

**Das Jokerzimmer ist ein kleines Apartment in Verwaltung der Etagegemeinschaft.**

**Es kann mehreren Menschen als Arbeitszimmer dienen oder Gästezimmer sein.**

Geplant sind effektiv geschnittene Wohnungen unterschiedlicher Größe. Weil weitere Räume auf der Etage oder im Haus mitgenutzt (und mitgemietet) werden, sind die privaten Wohnflächen sehr minimiert.

Viele Wohnungen sind so geplant, dass auch bei Mitfinanzierung gemeinschaftlicher Räume die Maximalflächen gemäß Wohnberechtigungsschein eingehalten werden.

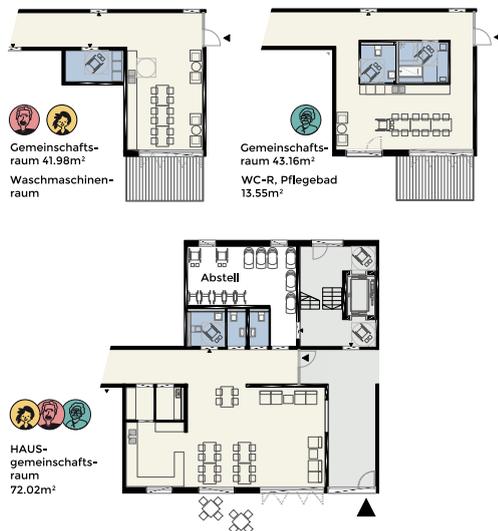
Um wachsendem oder auch schrumpfendem Wohnflächenbedarf zu entsprechen, sind zwischen einigen Woh-

nungen sogenannte Schalträume angeordnet. Diese Räume können auch während der Mietzeit "umgekoppelt" werden.

Angestrebt wird, dass alle Wohnungen barrierefrei sind. Einige Wohnungen erfüllen die Anforderungen von Rollstuhlfahrenden.

In jeder Etage für "Generation 3" – also die Senioren – ist ein Pflegebad sowie eine zusätzliche Toilette am Gemeinschaftsraum vorgesehen.

# Gemeinschaftsräume



**Auf jeder Etage gibt es einen Gemeinschaftsraum mit einer Küchenzeile. Dieser liegt innerhalb der Clusterwohnung und hat einen großen Balkon.**

**Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss ist etwas größer. Hier können sich alle aus dem Haus treffen.**

**In jedem Haus sind außerdem weitere Räume, die ich mit anderen zusammen oder alleine anmiete und nutze. Diese nennen wir Optionsräume. Sie haben unterschiedliche Ausstattung und Qualität.**

Das Wohnkonzept zu null bis hundert beinhaltet eine Struktur, die gelebte Nachbarschaft ermöglichen soll. Wesentliches Element sind die Gemeinschaftsräume auf jeder Etage. Diese werden von der Etagegemeinschaft bewirtschaftet und belebt. Hier wird Begegnung möglich, aber nicht zum Muss.

Die Etagegemeinschaft entscheidet auch über die Nutzung der Jokerräume

und einigt sich über deren Finanzierung.

Die großen Hausgemeinschaftsräume sind im Erdgeschoss angeordnet, alle haben Zugang zu den Freiflächen im Hof. Hier ist Platz für die gelegentliche Begegnung aller Generationen eines Hauses ebenso wie für ein Familien- oder Geburtstagsfest.

# Optionsräume



Das Wohnkonzept zu null bis hundert beinhaltet eine Struktur, die gelebte Nachbarschaft ermöglichen soll. Dazu gehören auch die Optionsräume. Diese können von Menschen mit einem gemeinsamen Interesse angemietet werden. Das können Mitglieder der Genossenschaft sein, aber auch Nachbarn aus dem Quartier.

Vorstellbar sind drei Raum-Kategorien:

- "Laut & Schmutzig", geeignet als Werkstatt oder Musikzimmer

**In jedem Haus sind außerdem weitere Räume, die ich mit anderen zusammen oder alleine anmiete und nutze. Diese nennen wir Optionsräume. Sie haben unterschiedliche Ausstattung und Qualität.**

**"Jokerräume" nennen wir Apartments in Verwaltung der Etagegemeinschaft. Diese bestehen aus einem Zimmer und einem kleinen Duschbad.**

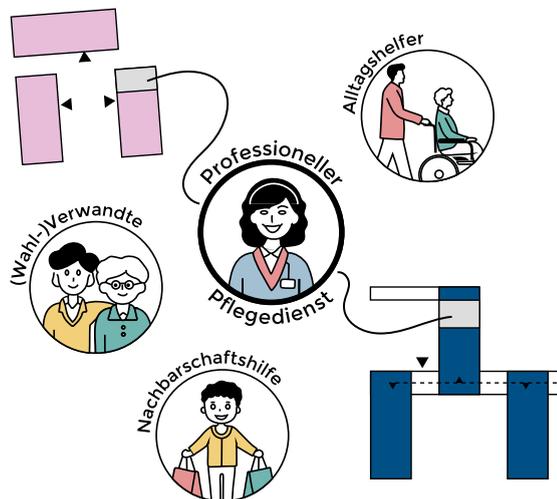
**Die Menschen einer Etage bestimmen über die Nutzung dieses Raums und somit auch darüber, wie das Nutzungsentgelt dafür aufgebracht wird.**

- "Papier & IT", z.B. für Co-Working oder als Bibliothek
- "Körper & Seele", z.B. als Yoga- oder Fitnessraum

In Beispiel B ist ein Quartiersaal angedacht.

All diese besonderen Räume werden bezahlbar, wenn sie intensiv genutzt werden und sich somit viele Menschen an den Kosten beteiligen.

# Hilfe & Pflege



**Einige Menschen haben Einschränkungen und brauchen Hilfe.**

**Nachbarn, Freunde und Verwandte können bei Manchem helfen. Für die Pflege benötigt man aber Profis.**

**Dafür gibt es bei "null bis hundert" die Pflegezentrale im Projekt.**

**Hier ist auch nachts immer jemand da.**

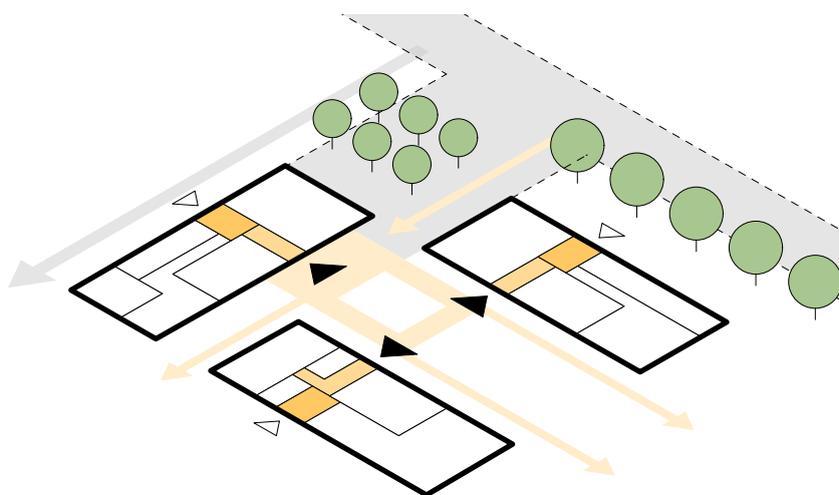
Auch jüngere Menschen mit Beeinträchtigungen wissen ein Wohnumfeld zu schätzen, das Inklusion anstrebt und Sicherheit durch Helfer im Hintergrund bietet. Für manche Menschen – junge und alte – ist es gut zu wissen, dass sie jederzeit Unterstützung oder auch Pflegedienstleistungen in Anspruch nehmen können.

Das Wohnkonzept "null bis hundert" strebt ein soziales Netz aus Nachbarschaftshilfe und professioneller Pflege an, um für viele Menschen auf Dauer eine belastbare Alternative zu Heimen und ähnlichen Einrichtungen zu sein.

Die im Wohnprojekt geplante "Pflegezentrale" wird durch einen professionellen Dienstleister betrieben. In Kooperation mit der Genossenschaft wird Hilfe, Unterstützung und Pflege organisiert. Kurze Wege in der Wohnanlage ermöglichen den Pflegekräften mehr Flexibilität und mehr Zeit mit den zu begleitenden Menschen.

Vorstellbar ist auch, dass ein Mensch eine Wohnung zusammen mit seiner persönlichen Assistenz bewohnt. Diese kann durch den Pflegedienst unterstützt werden, sofern dies erforderlich ist.

# Beispiel A : Hof



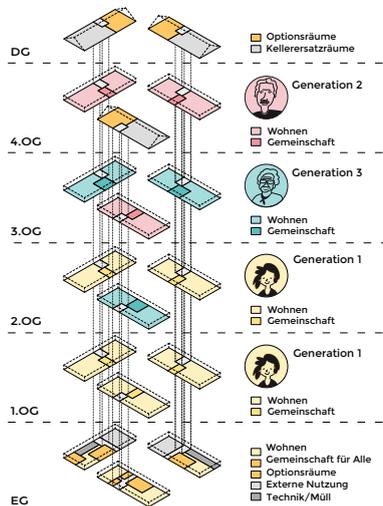
**Schema**

**Grundrisse**

**Freiflächen**

**Zahlen**

# Beispiel A : Schema



Jedes Haus hat im Erdgeschoss einen großen Hausgemeinschaftsraum. Die Häuser 1 und 2 umfassen im Erdgeschoss auch Gewerbeflächen, z.B. für die Pflegezentrale. Sie sind daher eine Etage höher als Haus 3.

Ansonsten entspricht die Stapelung der generationenspezifischen Grundrisse dem Konzept von null bis hundert: zwei Etagen für die Jüngeren, eine Etage für die Senioren und ganz oben wohnen die Menschen mittleren Alters.

Weil es bei diesem Beispiel keine räumlichen Verbindungen zwischen den Gebäuden gibt, sind insbesondere die drei

**Die Staffelung der Generationengemeinschaften in den Etagen entspricht dem grundsätzlichen Wohnkonzept.**

**Nur eines der Häuser ist unterkellert, nämlich mit einer großen Fahrradgarage. Die Kellerersatzräume liegen in allen drei Häusern unterm Dach. Dort ist auch Platz für die Optionsräume, die von der Hausgemeinschaft gewünscht werden.**

**Bei diesem Entwurfsbeispiel hat die Hausgemeinschaft einen relativ hohen Stellenwert.**

Hausgemeinschaften gemeinschaftsprägend.

Daher ist auch davon auszugehen, dass jedes Haus für sich über die Nutzung der Reservefläche unter dem Schrägdach bestimmt. Vielleicht wird der Dachraum ja auch erst zu späterem Zeitpunkt ausgebaut.

Viele Wohnungen haben einen eigenen Balkon. Der Balkon an den Etagen-Gemeinschaftsräumen ist daher nicht ganz so groß wie in Beispiel B.

# Beispiel A : Erdgeschoss



**Jedes Haus hat vom Innenhof seinen eigenen Eingang für die Bewohnenden.**

**Im Erdgeschoss ist auch die Pflegezentrale.**

**Außerdem ist Platz für ein kleines Café.**

**Dort können sich auch alle Mitglieder der Genossenschaft treffen.**

Die drei als „Häuser“ entwickelten Wohngebäude werden um einen nach Süden offenen Hof gruppiert. Haus 2 und 3 haben Fassaden hauptsächlich nach Osten und West, wie es für die Beleuchtung der Wohnungen optimal ist. Haus 1 hat eine Fassade nach Norden, worauf mit einer Grundrissanpassung reagiert wurde.

Sämtliche Zugänge zu den Häusern erfolgen über den Hof. Der Freiraum ist somit zentrale Kommunikations- und Begegnungsfläche.

Das Beispiel-Grundstück A ist potentiell vom Hochwasser betroffen. Der Erschließungshof der Wohnhäuser liegt daher 1,20 m über dem Straßenniveau.

Auf eine Unterkellerung wird weitgehend verzichtet. Die notwendigen Kellerersatzräume werden in den Dachgeschossen nachgewiesen.

An einem kleinen Platz im Nordosten ist ein Nachbarschaftscafé angedacht. Es dient als Versammlungsraum der Genossenschaft, kann aber auch Nachbarn und externen Initiativen zur Verfügung gestellt werden. Einige Erdgeschoss-Räume des östlichen Gebäudes haben einen niveaugleichen Zugang von der Straße. Weil hier wegen der Hochwassergefahr keine Wohnnutzung möglich ist, sind hier gewerbliche Nutzungen wie Pflegedienst, Co-Working oder Werkstatt vorgesehen.

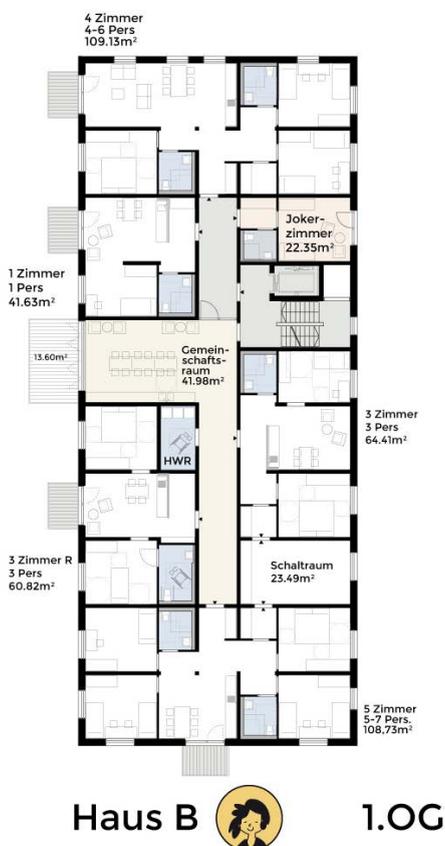
# Beispiel A : 1. Obergeschoss



Im ersten Stock wohnen in allen drei Häusern Menschen der "Generation 1" im Alter von null bis ungefähr 50 Jahren.

Angeboten werden überwiegend größere Wohnungen für Familien. Die Zimmer sind so groß, dass auch zwei Kinderbetten hinein passen.

In diesen Wohnungen kann man auch anders zusammen leben: als Patchwork-Familie, Ein-Eltern-Familie oder als Wohngemeinschaft junger Menschen.



Zwei Drittel der Wohnfläche pro Geschoss liegen innerhalb einer sogenannten Clusterwohnung mit drei bis fünf "Kernwohnungen" und dem Etagengemeinschaftsraum. Die Clusterwohnung wird vom Treppenhaus über einen notwendigen Flur erreicht. Eine Festverglasung erlaubt Blickbeziehungen zwischen Menschen im Gemeinschaftsraum und im Treppenraum.

Die übrigen Wohnungen liegen unmittelbar am notwendigen Flur.

Im Falle eines Brandes führt der erste Rettungsweg für alle Nutzungseinheiten eines Hauses über den notwendigen Flur zum Treppenhaus und von diesem ins Freie. Der zweite Rettungsweg führt entweder zu einem Rettungsbalkon, über einen privaten Balkon oder im 1. OG auch über Leitern am Fenster.

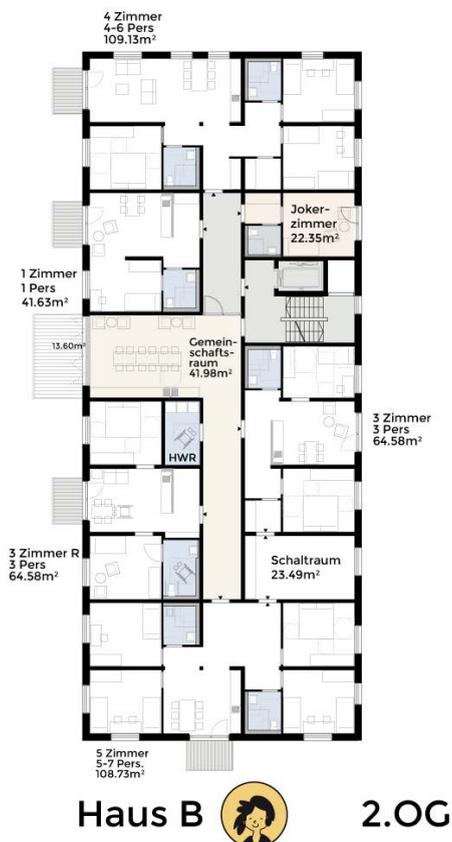
# Beispiel A : 2. Obergeschoss



In Haus A und B wohnen im 2. Stock junge Menschen bis 50 Jahre.

In Haus C leben in dieser Etage Senior:innen ab ungefähr 70 Jahren.

Für jede Etagengemeinschaft gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Balkon.



Die Wohnungen im 2. Obergeschoss von Haus B umfassen 3 bis 5 Zimmer für 3 bis 6 Personen. Die meisten Zimmer sind mit etwa 14 Quadratmetern so groß, dass hier zwei Menschen schlafen können. Die Raumnutzung ist somit relativ flexibel.

Jede Wohnung hat ein Duschbad. Große Wohnungen verfügen über zwei Bäder. Einige Wohnungen sind mit rollstuhlgerechten Bädern ausgestattet.

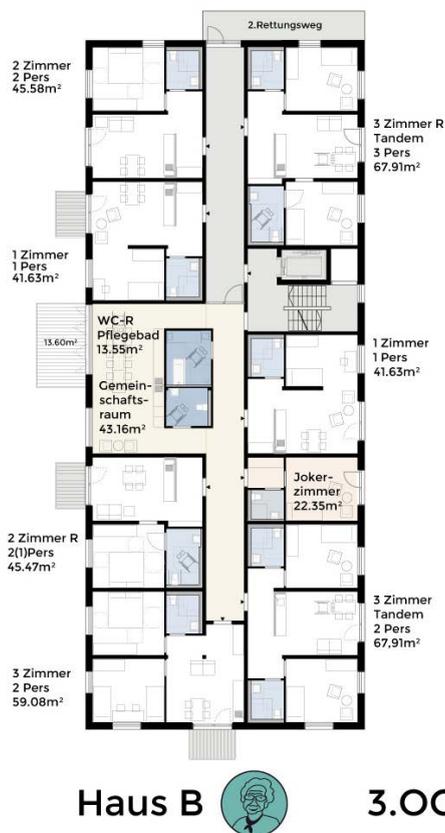
Eine Besonderheit der Wohnungen für die Generation 1 ist der Schaltraum. Dieser kann entweder der einen oder der anderen benachbarten Wohnung zugeordnet werden. Die Nachbarn können sich somit abstimmen und gegebenenfalls auf wachsenden oder nachlassenden Wohnraumbedarf reagieren.

# Beispiel A : 3. Obergeschoss



In Haus A und B wohnen im 3. Obergeschoss die Senioren. Auf ihrer Etage gibt es ein besonderes Bad mit Pflegebadewanne.

In Haus C leben auf dieser Etage Menschen mittleren Alters.



Die Etage für ältere und betagte Menschen zeichnet sich durch kleinere Wohnungen aus. Diese werden entweder alleine, als Paar oder als Tandem aus zwei Personen mit je einem eigenen Zimmer mit eigenem Bad bewohnt.

Der Gemeinschaftsbereich wird durch ein Pflegebad für die ganze Etage sowie ein rollstuhlgerechtes WC ergänzt.

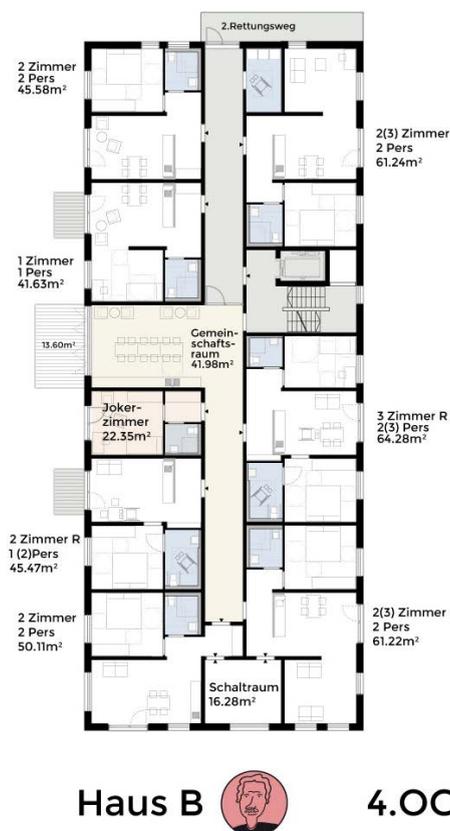
Über die Nutzung und Finanzierung des Joker-Zimmers entscheidet die Generationen-Gemeinschaft dieses Hauses. Es kann z.B. als Gästezimmer dienen, aber auch Apartment für eine unterstützende Kraft sein.

# Beispiel A : 4. Obergeschoss



In Haus A und B ist dies das oberste bewohnte Geschoss. Hier leben Menschen mittleren Alters ohne Kinder.

Im Haus C ist auf dieser Höhe der Dachraum. Hier sind die Abstellräume für alle im Haus. Außerdem gibt es Platz zur Schaffung zusätzlicher Räume für die Entspannung oder für Hobbys, die nicht viel Krach machen.



Die Wohnungen bieten Platz für ein bis zwei Personen, die nach der Familienphase in diese Etage ziehen.

Ein Schalraum zwischen zwei Wohnungen kann entweder der einen oder der anderen Wohnung zugeschlagen werden.

Da auf eine Unterkellerung verzichtet wird, werden die notwendigen Abstellflächen im Dachgeschoss realisiert. Die vorhandene Fläche reicht auch für weitere Optionsräume.

Auf den geeigneten Dachflächen werden großflächig Photovoltaik-Elemente installiert.

Haus B  4.OG

## Beispiel A: Fassaden

---



**Die Häuser haben zum Innenhof große Fenster und Balkone.**

**Die Fassaden sind aus Holz.**

**Sie werden als fertige Elemente auf die Baustelle geliefert.**

**Damit spart man Zeit und Geld beim Bauen.**



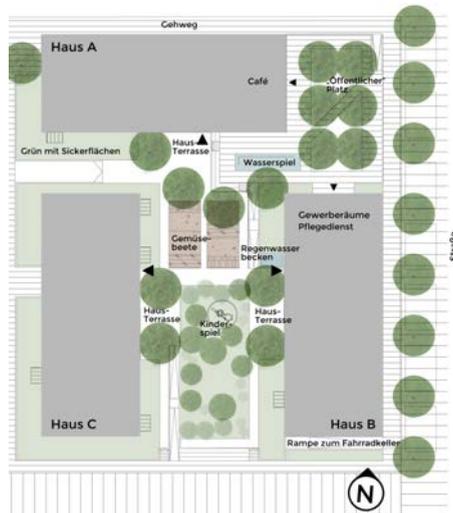
**Haus B**

**Nord**

Die Fassade ist als vorgehängte, hinterlüftete Fassade vorgesehen, sie kann mit vorgefertigten Elementen in Holzrahmen-/Holztafel-Bauweise mit Installationsebene montiert werden. Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie z. B. Holzfaser werden denjenigen mit höherem Primärenergiegehalt vorgezogen.

Auf den Giebelseiten sind die Rettungsbalkone im 2. und 3. Obergeschoss.

## Beispiel A : Freiflächen



An der Wohnstraße liegt ein geringfügig erhöhter Platz.  
Für das Nachbarschaft-Café gibt es ein paar Außensitzplätze.

Hier können auch gut die Räume für die Nachbarschaftshilfe oder die Pflegezentrale liegen.

Im Innenhof zwischen den drei Gebäuden sind alle Hauseingänge.  
Hier kann auch ein Spielplatz und ein kleiner Gemüsegarten entstehen.

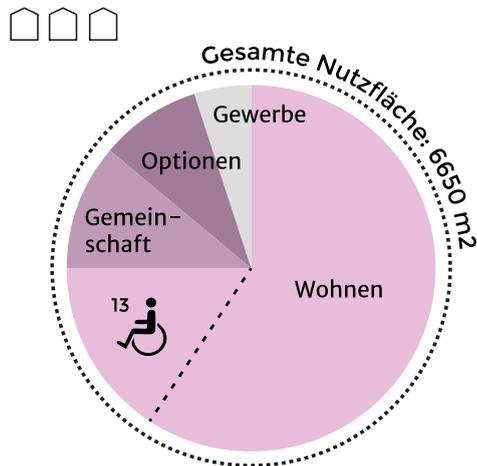
Da sich das Grundstück im Hochwasserbereich befindet, wird eine Anhebung des Erschließungshofes notwendig.

Dies wird als Chance gesehen, unterschiedliche Freiraumqualitäten anzubieten:

- Von der Erschließungsstraße aus wird zuerst barrierefrei ein leicht erhöhter, von den Häusern A und B begrenzter, Baumplatz erreicht, der als Freigastronomiefläche für ein Café dienen kann.
- Auch Nachbarschaftshilfe und Pflegedienst können hier angeordnet werden.

- Dieser öffentlich genutzte Platz ist das Bindeglied zwischen der Bestandsbebauung und dem Projekt der null bis hundert eG.
- Über eine weitere Rampe wird der eigentliche Erschließungshof zwischen den Häusern A, B und C erschlossen, von dem aus alle 3 Häuser erreicht werden.
- Dieser Hof wird unter Einbeziehung von Retentionsflächen sowohl als Gemüsegarten im nördlichen Bereich, als auch als Spielplatz im südlichen Bereich genutzt.
- Den erdgeschossigen Wohnungen sind Terrassen zugeordnet.

# Beispiel A : Zahlen



Hier wohnen 160 bis 220 Personen in 75 Wohnungen verteilt auf 3 Häuser. 13 Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Ein Fünftel der Fläche ist für die Gemeinschaft.

## Kennzahlen

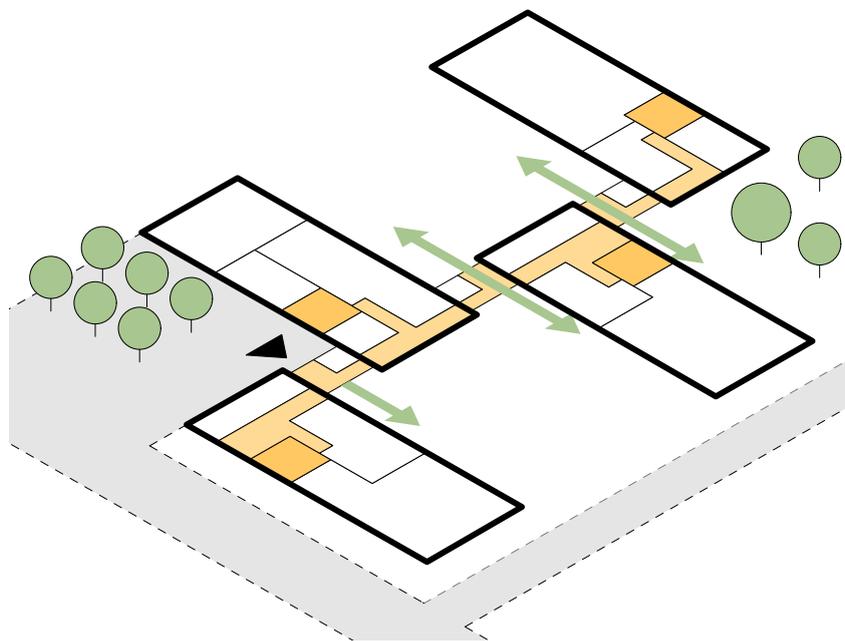
Wohnungen	75 WE
davon rollstuhlgerecht	15 WE
Joker-Zimmer	11
Bewohner:innen	160 bis 220 Personen
Wohnfläche	ca. 5.000 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsräume	ca. 730 m <sup>2</sup>
Optionsräume	ca. 590 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 330 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	ca. 36.000 m <sup>3</sup>
Grundstück	ca. 4.400 m <sup>2</sup>

## Kosten

Die Kosten für die Errichtung der Wohnanlage unterliegen folgenden Faktoren:

- Grundstückspreis
- Baupreise
- Fördergelder

# Beispiel B : Zeilen



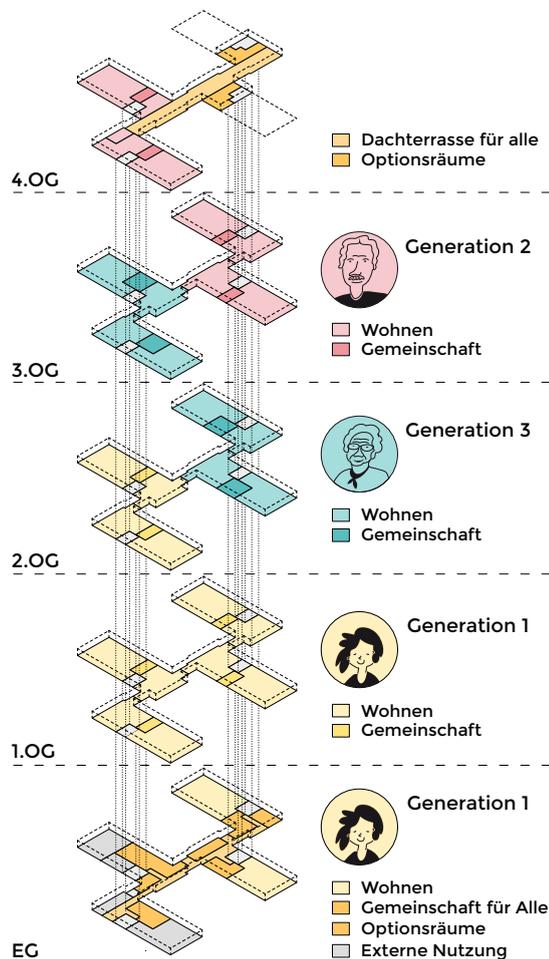
**Schema**

**Grundrisse**

**Freiflächen**

**Zahlen**

# Beispiel B : Schema



**Auch bei Beispiel B wohnen die Generationen jeweils auf ihrer eigenen Etage.**

**Unten leben die junge Leute und Familien im Alter von null bis 50 Jahren.**

**Außerdem gibt es hier Gemeinschaftsflächen für das ganze Haus und Besucher von außen.**

**In der Mitte leben die Senioren.**

**Die Menschen mittleren Alters wohnen in jedem Haus im obersten Geschoss.**

Die vier Häuser sind unterschiedlich hoch: Haus A und B haben jeweils 5 Vollgeschosse, Haus C und D dagegen 4 bewohnte Etagen.

Die beiden an der Erschließungsstraße gelegenen Häuser A und B umfassen im Erdgeschoss gewerblich genutzte Räume. In diesen beiden Häusern beginnen

die bewohnten Geschosse daher erst eine Etage höher.

Die Stapelung der Etagen für jeweils eine Generation entspricht dem grundsätzlichen Generationenwohnkonzept von null bis hundert.

## Beispiel B : Erdgeschoss

---



Bei diesem Beispiel wird das Hausmodul gemäß Wohnkonzept „null bis hundert“ in der bevorzugten Orientierung West/Ost versetzt zueinander auf dem Grundstück platziert.

Besonderes Element ist der gemeinsame Eingang aller Häuser sowie die Verbindung durch die Spange im EG und über die Dachfläche. Die den einzelnen Häusern zugeordnete Gemeinschaftsräume liegen direkt an der verbindenden Halle. Diese städtebauliche Anordnung erlaubt es, auf das heterogene Umfeld mit Höfen unterschiedlichen Charakters zu reagieren.

Durch die Erweiterung um ein viertes Haus können weitere Projektbeteiligte

**Hier gehen alle durch den selben Eingang.**

**Eine langgestreckte Halle verbindet alle Häuser miteinander.**

**Von dort kommt man zu den Gemeinschaftsräumen.**

**Keine Wohnung hat nur Fenster nach Norden.**

**Es gibt vier Häuser, damit noch mehr Menschen mitmachen können.**

in das Konzept einbezogen werden.

Zur Straße hin entsteht ein kleiner Platz, an den gewerbliche und quartiersbezogene Nutzungen (Pflegedienst, mögliches Café) den Kontakt mit dem Quartier herstellen und der Hauptzugang zum Wohnprojekt liegt. Auftakt der Bebauung ist im EG ein Versammlungsraum der Genossenschaft, der für externe Initiativen und Nachbarn zur Verfügung stehen kann.

In den beiden Häusern C und D – also im straßenabgewandten Bereich des Grundstückes – sind im Erdgeschoss Wohnungen für die Generation 1 angeordnet.

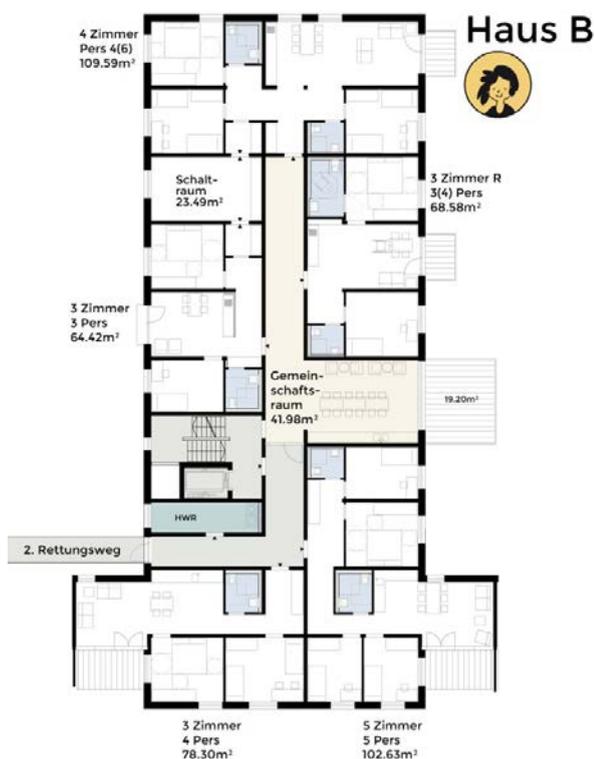
# Beispiel B : 1. Obergeschoss



**Auf dieser Etage wohnen die Menschen aus der "Generation 1" von null bis ca. 50 Jahre.**

**Die Wohnungen sind groß und bieten Platz für Familien mit Kindern.**

**Hier kann man auch anders zusammen leben: als Patchwork-Familie, Ein-Eltern-Familie oder in einer Wohngemeinschaft.**



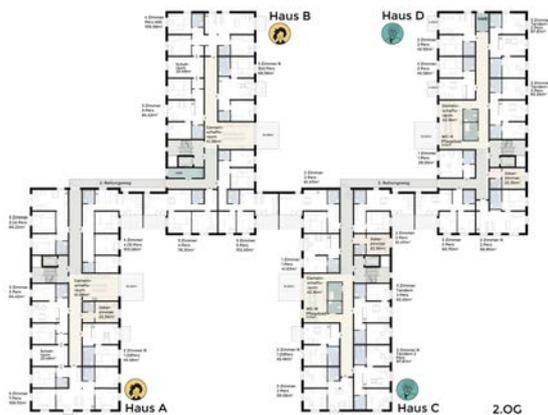
Ungefähr zwei Drittel der jeweiligen Geschossfläche sind einer Clusterwoh-nung (Wohnfläche < 400 qm) zugeord-net.

Im Falle eines Brandes ergibt sich dar-aus:

Der erste Rettungsweg führt für alle Nutzungseinheiten über die Treppen-häuser mit einem direkten Ausgang ins Freie. Die Wohnungen des weiteren Drittels sind über einen notwendigen Flur an diese Treppenhäuser angebund-en.

Der zweite Rettungsweg wird über ei-nen kurzen Laubengang in das jeweils benachbarte Haus (nächster Brandab-schnitt) geführt, es wird kein Ret-tungsweg über die Fenster nachgewie-sen.

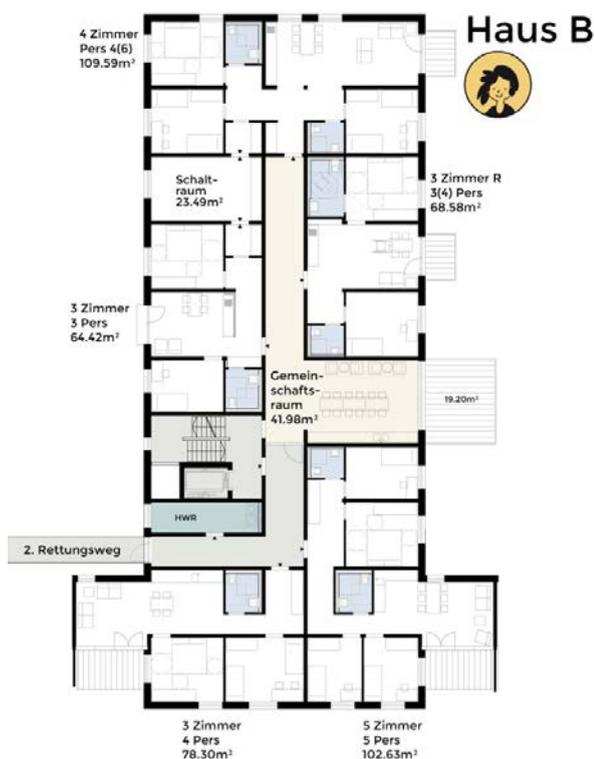
## Beispiel B: 2. Obergeschoss



In Haus A und B wohnen junge Menschen bis 50 Jahre.

In Haus C und D leben Senioren ab ungefähr 75 Jahren.

In jedem Haus gibt es einen Gemeinschaftsraum für die ganze Etage.



Die Wohnungen des 2. Obergeschosses in Haus B umfassen 3 bis 5 Zimmer für für 3 bis 6 Personen. Jede Wohnung hat mindestens ein Duschbad. Große Wohnungen verfügen über zwei Bäder.

Einige Wohnungen bedienen speziell die Bedürfnisse von Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Diese Wohnungen sind mit rollstuhlgerechten Bädern ausgestattet.

Zugunsten von mehr Flexibilität gibt es zwischen zwei Wohnungen einen Schaltraum, welcher entweder der einen oder der anderen Wohnung zugeordnet werden kann – praktisch für wachsende oder Patchwork-Familien.

Der Gemeinschaftsraum steht nicht nur den Menschen der Clusterwohnung, sondern allen auf der Etage zur Verfügung.

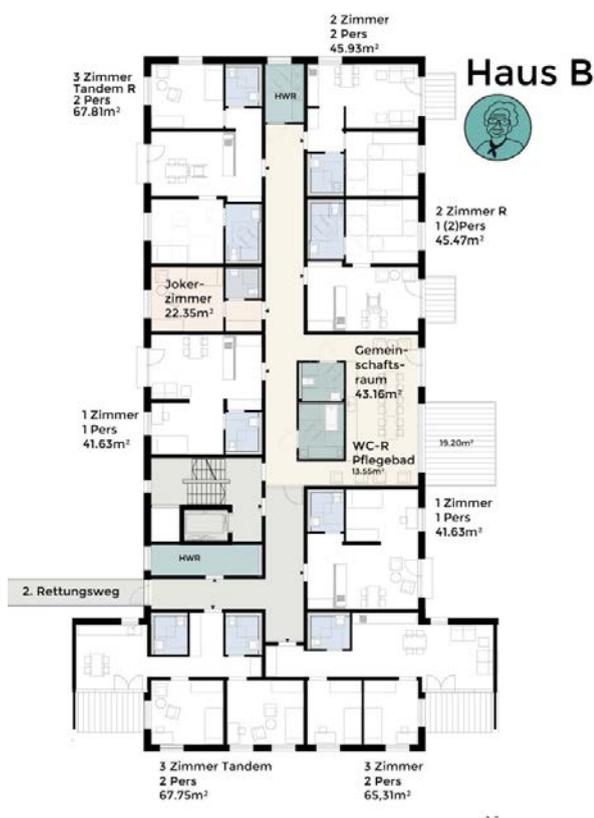
## Beispiel B : 3. Obergeschoss



Im 3. Obergeschoss in Haus A und B wohnen Senioren.

Für die Senioren gibt es ein besonderes Bad mit Pflegebadewanne.

In Haus C und D leben auf dieser Etage Menschen mittleren Alters.



Die Etage für ältere und betagte Menschen zeichnet sich durch kleinere Wohnungen aus. Diese werden entweder alleine, als Paar oder als Tandem aus zwei Personen bewohnt. Jede Person hat ein eigenes Zimmer und ein eigenes Bad.

Ein Tandem kann aus zwei unabhängigen Menschen bestehen, aber auch aus einer Person mit Unterstützungsbedarf und seiner persönlichen Assistenz.

Der Gemeinschaftsbereich wird durch ein Pflegebad für die ganze Etage sowie ein rollstuhlgerechtes WC ergänzt.

Über die Nutzung des Joker-Zimmers entscheidet jeweils die Etagen-Gemeinschaft. Auf dieser Etage kann es z.B. als Gästezimmer dienen, aber auch als ruhiger Rückzugsraum.

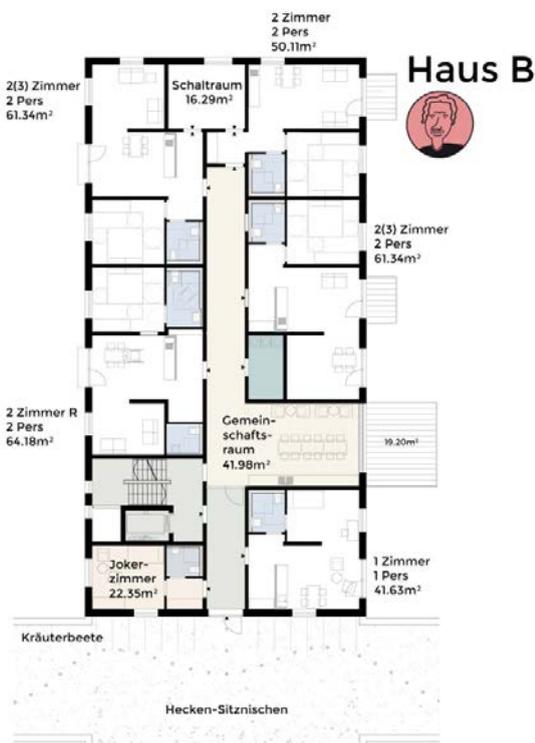
# Beispiel B : 4. Obergeschoss



Hier leben in Haus A und B Menschen mittleren Alters ohne Kinder.

Es gibt eine Dachterrasse für alle.

In Haus C und D gibt es Räume für die Entspannung.



Die Wohnungen bieten Platz für ein bis zwei Personen, die nach der Familienphase in diese Etage ziehen. Bei zwei Wohnungen kann die Wohnfläche per Schaltraum angepasst werden.

In den Häusern C und D führt der Aufzug ebenfalls bis ins 4. Obergeschoss. Hier sind zwei Optionsräume für ruhige Nutzungen geplant, denen jeweils eine eigene Dachterrasse zugeordnet ist.

Das Dach über der Spange, die die Häuser miteinander verbindet, ist für alle im Projekt lebenden Menschen zugänglich. Teile hiervon sind begrünt, andere als Terrasse gestaltet.

## Beispiel B : Fassaden

---



**Die Außenwände werden als große fertige Elemente auf die Baustelle geliefert.**

**Damit spart man Zeit und Geld beim Bauen.**

**Für die hier gezeigte Wohnanlage ist geplant, die Fassaden mit Tafeln unterschiedlicher Breite zu gestalten. Dies können zum Beispiel Platten sein, die wegen Beschädigungen bei der Produktion etwas kleiner geschnitten werden müssen.**

**Vielleicht können auch anderswo abgebaute Tafeln hier ein weiteres Mal verwendet werden. Das wäre sinnvoll, damit es weniger Bauschutt gibt.**



Haus A

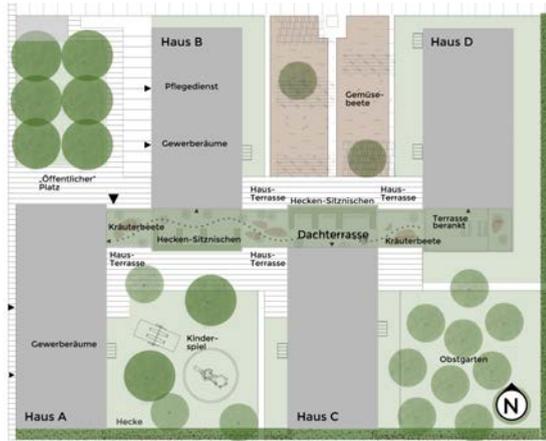
Süd

Die Fassade ist als vorgehängte hinterlüftete Fassade vorgesehen. Sie kann mit vorgefertigten Elementen in Holzrahmen/Holztafel-Bauweise mit Installationsebene montiert werden.

Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie z. B. Holzfaser wird denjenigen mit höherem Primärenergiegehalt vorgezogen.

In der Gestaltung der Fassaden wird zunächst eine horizontale geschossweise Bänderung vorgesehen, so dass hinsichtlich des Fassadenmaterials flexibel reagiert werden kann.

## Beispiel B : Freiflächen



Bei diesem Beispiel gibt es vier kammförmig versetzte Häuser.

Dadurch ergeben sich unterschiedliche Bereiche:

- An der Wohnstraße ist ein Platz mit dem Eingang für alle.
- Für spielende Kinder gibt es einen Innenhof nach Süden.
- Im dritten Innenhof entsteht ein Gemüsegarten mit schattigen Sitzplätzen.
- Am Rand gibt eine kleine Obstwiese.

Die Baustruktur ermöglicht in den Höfen Freiflächen sehr unterschiedlicher Art: städtischer Baumplatz, Kleinkinderspielplatz, Gemüsegarten, Obstwiese.

Die Freifläche auf dem Flachdach der Verbindungsspanne dient allen Bewohner:innen als begrünte Freifläche, die eher dem Rückzug dienen sollen. Intensive Begrünungen werden durch Hochbeete ermöglicht.

Freie Dachflächen werden mit Photovoltaik bestückt.

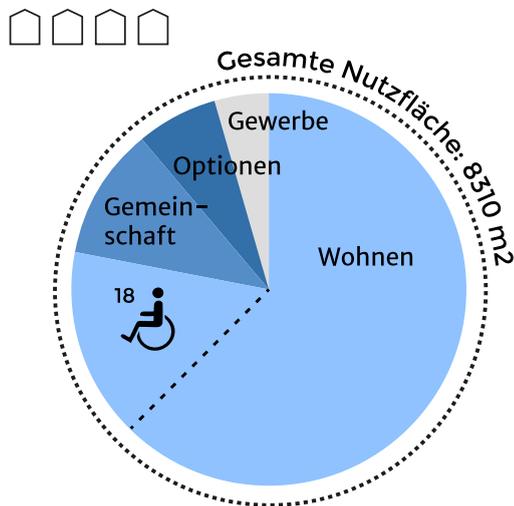
Das auf dem Dach anfallende Regenwasser wird für die Bewässerung Vegetation auf dem Dachgarten und dem

Grundstück gesammelt. Von den Wegen und befestigten Flächen wird es in die Pflanzbeete geleitet und vor Ort versickert.

Alles anfallende Niederschlagswasser soll somit unmittelbar auf dem Grundstück verwendet werden – entweder zur Pflanzenbewässerung oder zum Erhalt des Grundwasserspiegels ("Schwammstadt").

Bei ausreichenden finanziellen Mitteln kann ein benachbartes Grundstück dazu erworben werden. Hier sind eine Abenteuer-Wildnis für ältere Kinder und ein Gewächshaus denkbar.

# Beispiel B : Zahlen



Hier wohnen 200 bis 270 Personen in 88 Wohnungen verteilt auf vier Hausgemeinschaften.

18 Wohnungen sind rollstuhlgerecht.

Ein Sechstel der Fläche ist für die Gemeinschaft.

## Kennzahlen

Wohnungen	88 WE
davon rollstuhlgerecht	18 WE
Joker-Zimmer	12
Bewohner:innen	200 - 270 Personen
Wohnfläche	ca. 6.400 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsräume	ca. 900 m <sup>2</sup>
Optionsräume	ca. 530 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 480 m <sup>2</sup>
Bruttorauminhalt	ca. 47.000 m <sup>3</sup>
Grundstück	ca. 7.500 m <sup>2</sup>

## Kosten

Die Kosten unterliegen folgenden Faktoren:

- Grundstückspreis
- Baupreise
- Fördergelder

# Fazit



Zugunsten der Finanzierbarkeit des Vorhabens wurden für beide Beispielentwürfe verschiedene Stellschrauben bezüglich ihrer Wirksamkeit geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass neben Maßnahmen zur Baukostenreduzierung insbesondere die aktuellen Kreditzinssätze von Belang sind.

Nur mit einer erheblichen Reduzierung des Kreditzinssatzes kann ein Nutzungsentgelt für die frei finanzierten Wohnflächen erreicht werden, das aus Sicht der Banken als noch darstellbarer Maximalwert für den Immobilienmarkt in der Stadt Dresden gilt.

**Damit das Wohnen bei null bis hundert für alle erschwinglich wird, wollen wir clever bauen und damit Kosten sparen.**

**Um alles zu bezahlen muss man Geld bei der Bank leihen. Das ist im Moment sehr teuer.**

**Deswegen braucht das Projekt "null bis hundert" Unterstützung – z.B. in Form von Förderzuschüssen oder investierenden Mitgliedern.**

**Wir wollen ein Modellprojekt für Generationengerechtigkeit, Intergration und Nachhaltigkeit schaffen.**

Einzubeziehen sind somit nicht nur alle aktuell möglichen Förderkredite zugunsten der energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise. Erforderlich ist auch eine Modellförderung aufgrund der verantwortungsvollen Verteilung von Wohnfläche.

Die Genossenschaft will mit diesem Modellprojekt neue Wege aufzeigen, wie die in Deutschland eigentlich ausreichend vorhandene Wohnfläche besser genutzt werden kann. Insbesondere erscheinen Anreize wesentlich, damit Menschen mittleren Alters aus ihrer ehemaligen Familienwohnung ausziehen.

# Impressum

---

Angaben gemäß § 5 TMG

**null bis hundert eG**

Tannenstraße 2, 01099 Dresden

Genossenschaftsregister: GnR 539

Registergericht: Amtsgericht Dresden

**Vorstand**

Andreas Krampe

Tatjana Lehmann

Holger Stetzler

**Vorsitzender des Aufsichtsrats**

Dr. Tobias Mono

**Kontakt**

Telefon: +49 (0)351 – 563 409 31

Telefax: +49 (0) 351 – 8 10 76 47

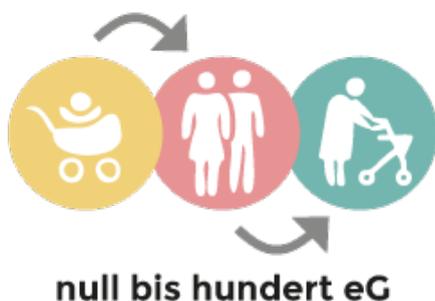
E-Mail: [info@null-bis-hundert.de](mailto:info@null-bis-hundert.de)

Verantwortlich für den Inhalt  
nach § 55 Abs. 2 RStV

Holger Stetzler

Tannenstraße 2

01099 Dresden



Machbarkeitsstudie 06/2023  
bis 12/2023

**Architektur und Generalplaner**

H2R Architekten und Stadtplaner

PartnerschaftsGmbH, München

**Visualisierung**

Lindenkreuz Eggert GbR Bildermache-  
rei, Dresden

**Mitwirkende Machbarkeitsstudie**

Prof. Dorothea Becker, HTWK Leipzig

(Planungsberatung, Lektorat)

Holger Stetzler, stetzler architektur

(Projektsteuerung/ Planungbegleitung)

**Finanzierungsberatung**

Rolf Lückmann, LKM Bochum

**Mediale Aufbereitung**

**Illustration / Gestaltung / Realisie-  
rung**

Jutta Büschkes, screen:b\*

**Autor:innen & Redaktion**

screen:b\* und null bis hundert eG

**Dokumentation Entwurfsvorstellung  
und Workshop**

Tom Schneider (Kamera) & Primera

Knut-Ivo Schulz (Schnitt)

gefördert von

