

STADTTEILNETZWERK

nördliche innenstadt kiel



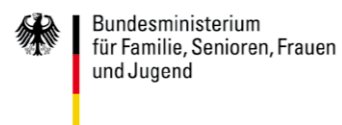
Machbarkeitsskizze

für ein ambulant versorgtes und nachbarschaftlich betreutes
Wohnungsbauvorhaben in der nördlichen Innenstadt Kiels

Projekt SeniorenReich

Bundesmodellprogramm „Zuhause im Alter - Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen“

Dieses Gutachten wurde gefördert vom



Stand: 1. Februar 2013

Inhaltsverzeichnis

Aufgabenstellung	3
Raumprogramm	4
Ideallösung Lageplan / Erdgeschoss	5
Ideallösung Obergeschoss / Staffelgeschoss	6
Innenstadtlösung Lageplan	7
Innenstadtlösung Erdgeschoss	8
Innenstadtlösung 1.Obergeschoss	9
Innenstadtlösung 2.Obergeschoss	10
Innenstadtlösung Schnitt	11
Flächen und Kennzahlen	12
Kosten	13
Fazit	14



Aufgabenstellung

Die vorliegende Machbarkeitskizze soll die notwendigen Rahmenbedingungen für das im Bundesmodellprogramm *Zuhause im Alter - Nachbarschaftshilfe und soziale Dienstleistungen* geförderte Projekt SeniorenReich von der städtebaulichen und hochbaulichen Seite abstecken und ausformulieren. Die Skizze dient vor allem dazu, die notwendigen Parameter für die weitere Projektentwicklung wie Projektkosten, notwendige Grundstücksgröße, mögliche Variationen des Programms etc. genauer zu definieren.

Das vom Stadtteilnetzwerk e.V. erarbeitete inhaltliche Programm sieht drei wesentliche Bausteine für das Projekt vor:

1. Begegnungsbereich mit Stadtteilcafé, Quartiersbüro, Servicestation eines ambulanten Dienstes
2. Hausgemeinschaft für Pflegebedürftige
3. Barrierefreie seniorengerechte Wohnungen mit optionalem Serviceangebot

Das auf Grundlage dieses inhaltlichen Programms entwickelte Raumprogramm berücksichtigt wirtschaftliche Aspekte wie Förderbedingungen und nachhaltige Bezahlbarkeit der Wohnungen. Anhand von Erfahrungen aus vergleichbaren, bereits in den letzten Jahren realisierten Projekten wurden Wohnungsgrößen und ein als sinnvoller eingeschätzter Wohnungsschlüssel festgelegt, die die Grundlage für diese Machbarkeitskizze bilden.

Dieses Raumprogramm wird in zwei Situationen umgesetzt, mittels Grundrissen und Schnitten im Maßstab 1:200 dargestellt und mit einer überschlägigen Kostenschätzung hinterlegt:

Ideallösung

Zunächst wird eine theoretische Ideallösung entwickelt, anhand derer grundlegende Parameter wie die dafür erforderliche Grundstücksgröße, notwendige Raumzusammenhänge und Abhängigkeiten, Nebenflächen und sonstige Randbedingungen untersucht werden.

Innenstadtlösung

In einem zweiten Schritt wird das Konzept der Ideallösung auf ein typisches Kieler Innenstadtgrundstück übertragen. Ziel ist es zu untersuchen, in welchen Bereichen die Ideallösung ggf. angepasst werden muss, um das inhaltliche Konzept in einer verdichteten Innenstadtsituation zu realisieren. Auch soll mit diesem Schritt eine Mindestgröße und ein wirtschaftlich tragbarer Kaufpreis für ein Innenstadtgrundstück bestimmt werden, um Rahmenbedingungen für die Grundstückssuche definieren zu können

Raumprogramm

Wohnflächen					
	Geschoss	Anzahl	m ²	Summe	Gesamtsumme
1. Wohn- und Nachbarschaftscafé	EG			180 m ²	
Servicestation ambulanter Dienst	EG			75 m ²	
Stadtteil- und Quartiersbüro	EG			40 m ²	
Summe Servicebereich					295 m ²
2. Hausgemeinschaft	EG/1.OG	12 App.	50 m ²	600 m ²	
Summe Hausgemeinschaft					600 m ²
3. Wohnen					
1,5 Zi.-WE		6 WE	40 m ²	240 m ²	
2- bis 2,5 Zi.-WE von 45 bis 60m ²		10 WE	53 m ²	530 m ²	
Mehrgenerationen-WE (4-Zi.)		3 WE	100 m ²	300 m ²	
Gästeappartement		1 WE	25 m ²	25 m ²	
Summe Wohnungen					1.095 m ²
Summe Wohnflächen					1.990 m²

Städtebauliche Kennzahlen			
	WFL	Faktor	BGF
Grundflächen			
Aus Wohnfläche x 1,35 = BGF ergibt sich:	1.990 m ²	1,35	2.700 m ²
BGF gesamt			2.700 m²

Ermittlung der Grundstücksgröße

zulässige GRZ Kerngebiet = 1,0
 zulässige GFZ Kerngebiet = 3,0

$$\text{Grundstücks-Mindestgröße } 900 \text{ m}^2 = \frac{2700}{3,0} \frac{\text{erforderliche BGF}}{\text{zulässige GFZ}}$$

Stellplätze			
	Berechnungsansatz	STP/Ansatz	STP
1. Wohn- und Nachbarschaftscafé	nicht gerechnet, da vorw für direkte Anwohner		0
Servicestation ambulanter Dienst	75 m ²	1 / 40m ²	2
Stadtteil- und Quartiersbüro	40 m ²	1 / 40m ²	1
2. Hausgemeinschaft	12 WE	0,2 / WE	3
3. Wohnen			
1,5 Zi.-WE	6 WE	0,7 / WE	5
2- bis 2,5 Zi.-WE von 45 bis 60m ²	10 WE	0,7 / WE	7
Mehrgenerationen-WE (4-Zi.)	3 WE	1 / WE	3
Gästeappartement	1 WE	0,7 / WE	1
Summe Stellplätze			22

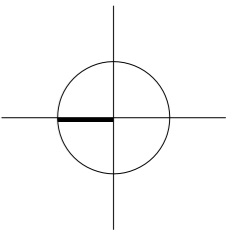




ITEKTEN BDA

IETER HELLWIG
JAN O. SCHULZ

Dänische Str. 3-5
24103 Kiel
Tel. 0431 | -0
Fax 0431 | 53 588-1
zentrale@



AUFTRAGGEBER



STADTEILNETZWERK
nördliche innerstadt kiel

Jungmannstraße 42
ww . ilnetzwer - i i.

i i i
i i
Ideall

ERDGESCHOSS

: FO
1. Februar 2013
1:

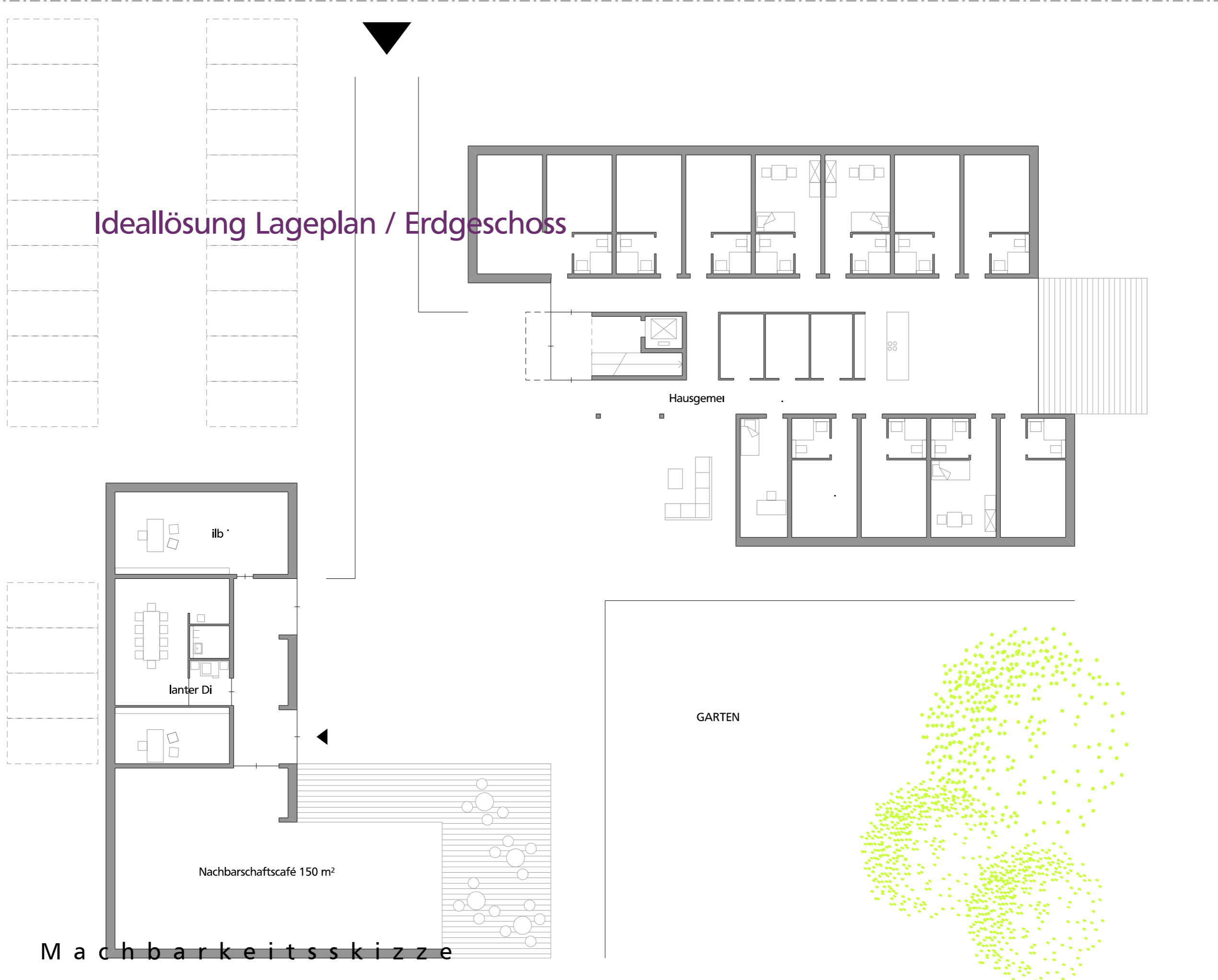
Blattgr : . /42

Inde :

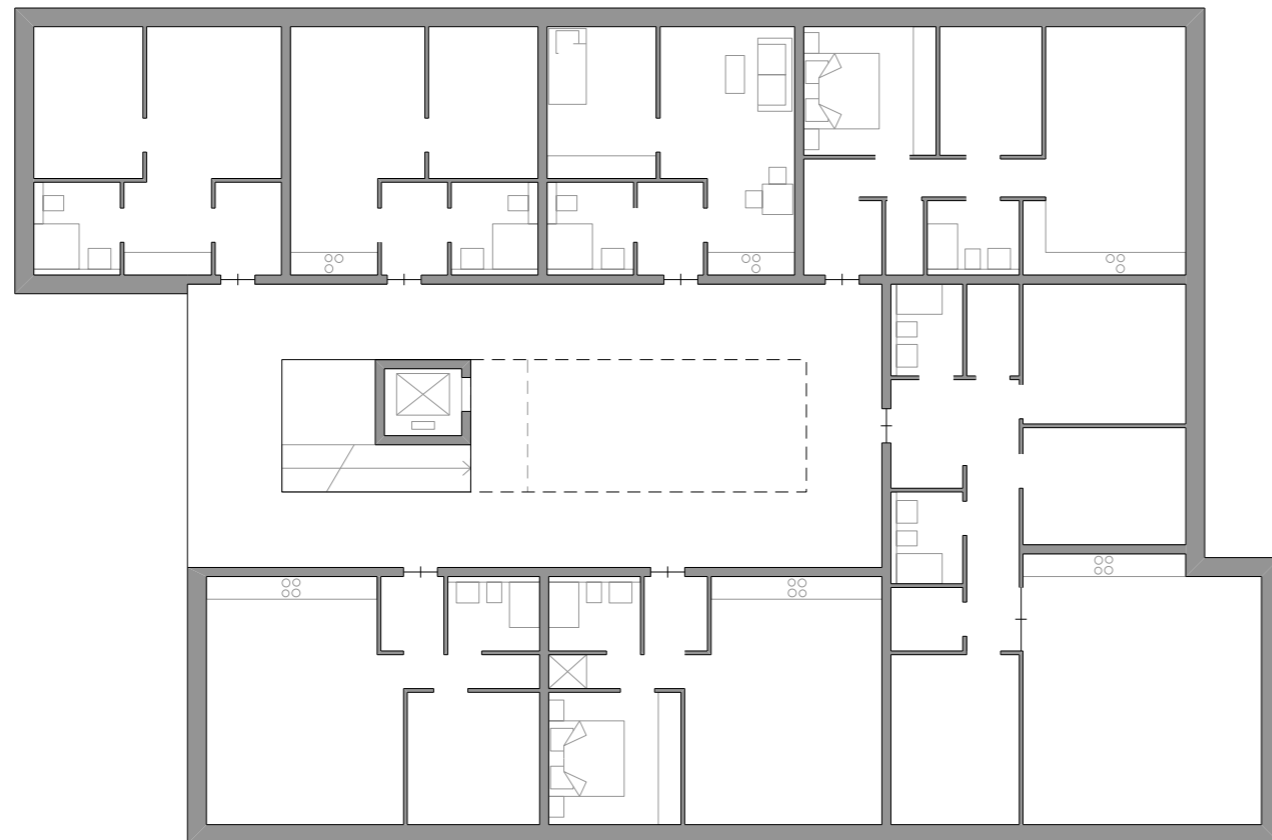
lan N :

: 780

Ideallösung Lageplan / Erdgeschoss



M a c h b a r k e i t s s k i z z e



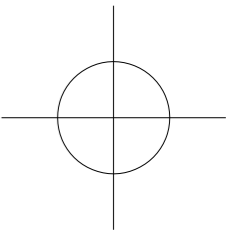
1/ .



ITEKTEN BDA

IETER HELLWIG
JAN O. SCHULZ

Dänische Str.
24103 Kiel
Tel. 0431 | -
Fax 0431 | 53 588-1
zentrale@ -



AUFTRAGGEBER



STADTEILNETZWERK
nördliche innerstadt kiel

Jungmannstraße 42
ww . ilnetzwer - i i.

i i i
i i
Ideall"

**1/ .
STAFFELGESCHOSS**

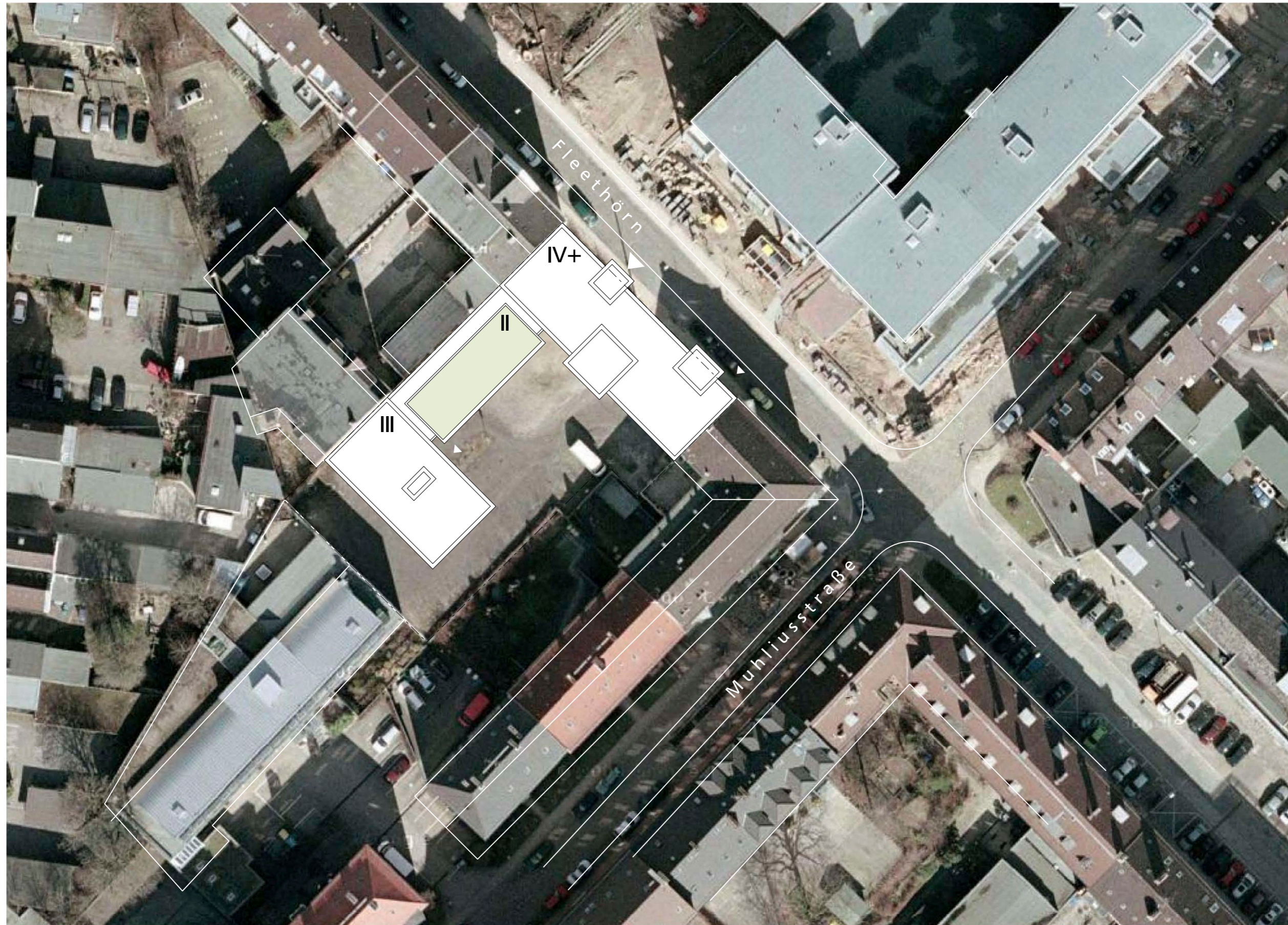
FO
1. Februar 2013
1:

Blattgr : . /42

Inde :

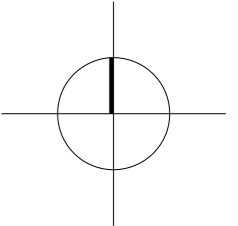
lan N :

: 780



IETER HELLWIG
 JAN O. SCHULZ

Dänische Str.
 24103 Kiel
 Tel. 0431 | -
 Fax 0431 | 53 588-1
 zentrale@



AUFTRAGGEBER



Jungmannstraße 42
 i i
 ww . ilnetzwer - i i.

BAUVORHABEN

i i i
 i i

Innenstadt
 Fleeth
 24103 Ki l

LAGEPLAN

Gepr ' .

l : FO

1. Februar 2013

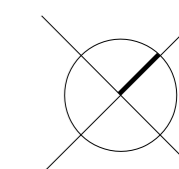
1:



ITEKTEN BDA

IETER HELLWIG
JAN O. SCHULZ

Dänische Str.
24103 Kiel
Tel. 0431 | -
Fax 0431 | 53 588-1
zentrale@



AUFTRAGGEBER



STADTEILNETZWERK
nördliche innerstadt Kiel

Jungmannstraße 42
ww . ilnetzwer - i i.

i i i
i i
Innenstadt
Fleeth
24103 Ki I

ERDGESCHOSS

i : FO

· 1. Februar 2013

· 1:

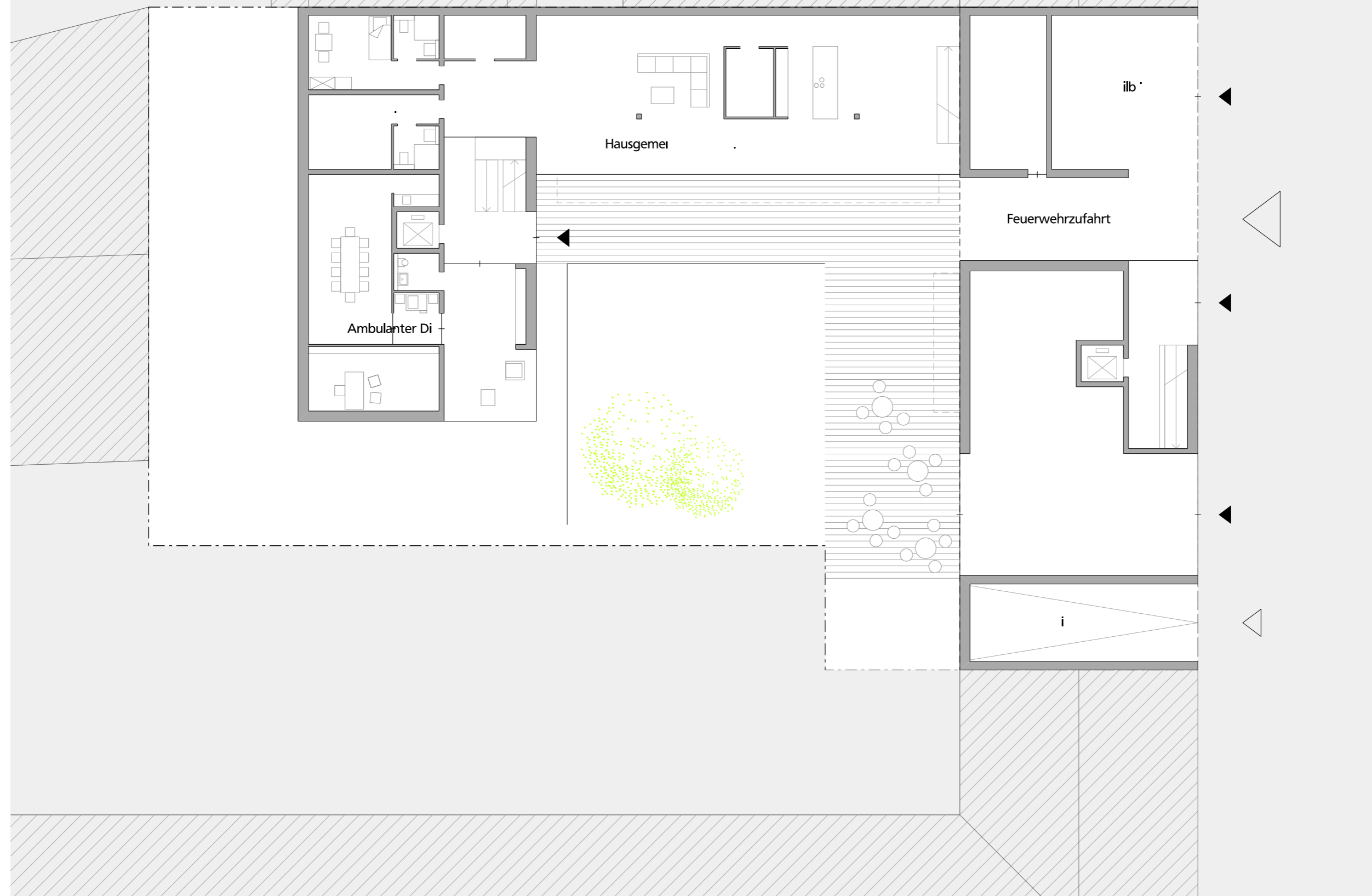
Blattgr : . /42

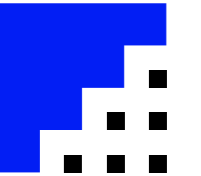
Inde :

Ian N :

: 780

Innenstadtlösung Erdgeschoss

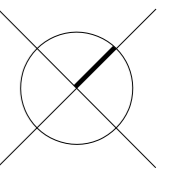




ITEKTEN BDA

IETER HELLWIG
JAN O. SCHULZ

Dänische Str.
24103 Kiel
Tel. 0431 | -
Fax 0431 | 53 588-1
zentrale@



AUFTRAGGEBER



STADTEILNETZWERK
nördliche innerstadt kiel

Jungmannstraße 42
ww . ilnetzwer - i i.

i i i
i i
Innenstadt
Fleeth
i l

1.

FO

1. Februar 2013

1:

Blattgr : . /42

Inde :

lan N :

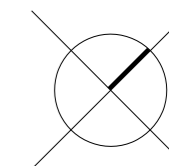
: 780



ITEKTEN BDA

IETER HELLWIG
JAN O. SCHULZ

Dänische Str.
24103 Kiel
Tel. 0431 | -
Fax 0431 | 53 588-1
zentrale@



AUFTRAGGEBER



STADTEILNETZWERK
nördliche innerstadt kiel

Jungmannstraße 42
ww . ilnetzwer - i i.

Innenstadt
Fleeth
24103 Ki I

FO

1. Februar 2013

1:

Blattgr : /42

Inde :

lan N :

: 780



ITEKTEN BDA

IETER HELLWIG
JAN O. SCHULZ

Dänische Str. 3-5
24103 Kiel
Tel. 0431 | -0
Fax 0431 | 53 588-1
zentrale@

AUFTRAGGEBER



STADTEILNETZWERK
nördliche innerstadt kiel

Jungmannstraße 42
www.stadteilnetzwerk-kiel.de

BAUVORHABEN

Innenstadt
Fleeth

PRINZIPSCHNITT

Gepr
: FO
1. Februar 2013
1:

Blattgr : /42

Inde :

lan N :

: 780

Innenstadtlösung Schnitt



HINTERHAUS

SEITENFLÜß

FLEETH

Innenhof

Igeschoss

1

Erdgeschoss

Ti

1

EG

Flächen und Kennzahlen

Ideallösung

Wohnflächen					
	Geschoss	Anzahl	m ²	Summe	Gesamtsumme
1. Wohn- und Nachbarschaftscafé	EG		150 m ²		
Servicestation ambulanter Dienst	EG		85 m ²		
Stadtteil- und Quartiersbüro	EG		55 m ²		
Summe Servicebereich					290 m ²
2. Hausgemeinschaft	EG	12 App.	50 m ²		
Summe Hausgemeinschaft					600 m ²
3. Wohnen					
1,5 Zi.-WE	1.-3.OG	6 WE	40 m ²	240 m ²	
2- bis 2,5 Zi.-WE von 45 bis 60m ²	1.-3.OG	9 WE	60 m ²	540 m ²	
Mehrgenerationen-WE (4-Zi.)	1.-3.OG	3 WE	110 m ²	330 m ²	
Gästeappartement	3. OG	1 WE	30 m ²	30 m ²	
Summe Wohnungen					1.140 m ²
Wohnflächen gesamt					2.030 m²

Städtebauliche Kennzahlen				
	Bereich	Geschosszahl	Grundfläche	BGF
Grundflächen	Wohnbaukörper	3,5	645 m ²	2.258 m ²
	Servicebaukörper	1,0	335 m ²	335 m ²
BGF gesamt			980 m²	2.593 m²
Grundstücksgröße		3.300 m²		
GRZ _{Gebäude}	0,3	=	$\frac{980}{3.300}$	$\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$
GFZ _{Gebäude}	0,8	=	$\frac{2.593}{3.300}$	$\frac{\text{BGF}}{\text{Grundstücksfläche}}$

Stellplätze				
	Berechnungsansatz	STP/Ansatz	STP	
1. Wohn- und Nachbarschaftscafé	nicht gerechnet, da vorw für direkte Anwohner		0	
Servicestation ambulanter Dienst	85 m ²	1 / 50m ²	2	
Stadtteil- und Quartiersbüro	55 m ²	1 / 50m ²	2	
2. Hausgemeinschaft	12 WE	0,2 / WE	3	
3. Wohnen				
1,5 Zi.-WE	6 WE	0,7 / WE	5	
2- bis 2,5 Zi.-WE von 45 bis 60m ²	9 WE	0,7 / WE	7	
Mehrgenerationen-WE (4-Zi.)	3 WE	1 / WE	3	
Gästeappartement	1 WE	0,7 / WE	1	
Summe Stellplätze			mind.	23

Innenstadtlösung

Wohnflächen					
	Geschoss	Anzahl	m ²	Summe	Gesamtsumme
1. Wohn- und Nachbarschaftscafé	EG		155 m ²		
Servicestation ambulanter Dienst	EG		96 m ²		
Stadtteil- und Quartiersbüro	EG		50 m ²		
Summe Servicebereich					301 m ²
2. Hausgemeinschaft	EG/1.OG	10 App.	50 m ²		
Summe Hausgemeinschaft					535 m ²
3. Wohnen					
1,5 Zi.-WE	1.-4.OG	6 WE	40 m ²	240 m ²	
2- bis 2,5 Zi.-WE von 45 bis 60m ²	1.-4.OG	10 WE	60 m ²	600 m ²	
Mehrgenerationen-WE (4-Zi.)	2.-3.OG	4 WE	100 m ²	400 m ²	
Gästeappartement	4. OG	1 WE	30 m ²	30 m ²	
Summe Wohnungen					1.270 m ²
Wohnflächen gesamt					2.106 m²

Städtebauliche Kennzahlen				
	Bereich	Geschosszahl	Grundfläche	BGF
Grundflächen	Vorderhaus	5	390 m ²	1.950 m ²
	Seitenflügel	2	190 m ²	380 m ²
	Hinterhaus	3	230 m ²	690 m ²
BGF gesamt			810 m²	3.020 m²
Grundstücksgröße		1.425 m²		
GRZ _{Gebäude}	0,6	=	$\frac{810}{1.425}$	$\frac{\text{Grundfläche}}{\text{Grundstücksfläche}}$
GFZ _{Gebäude}	2,1	=	$\frac{3.020}{1.425}$	$\frac{\text{BGF}}{\text{Grundstücksfläche}}$

Stellplätze Tiefgarage				
	Berechnungsansatz	STP/Ansatz	STP	
1. Wohn- und Nachbarschaftscafé	nicht gerechnet, da vorw für direkte Anwohner		0	
Servicestation ambulanter Dienst	96 m ²	1 / 50m ²	2	
Stadtteil- und Quartiersbüro	50 m ²	1 / 50m ²	1	
2. Hausgemeinschaft	10 WE	0,2 / WE	2	
3. Wohnen				
1,5 Zi.-WE	6 WE	0,7 / WE	5	
2- bis 2,5 Zi.-WE von 45 bis 60m ²	10 WE	0,7 / WE	7	
Mehrgenerationen-WE (4-Zi.)	4 WE	1 / WE	4	
Gästeappartement	1 WE	0,7 / WE	1	
Summe Stellplätze			mind.	22



Kosten

Ideallösung 3-geschossig zzgl. Stattelgeschoss. Großes, erschlossenes Grundstück

Flächen als Berechnungsgrundlage

Grundstücksgröße	3.300 m ²
Wohnfläche gesamt	2.030 m ²
Anzahl der Wohnungen	19 WE
Anzahl der Stellplätze	23 STP

Kosten gem. DIN 277

KG 100 Grundstück	180 € /m ² x	3.300 m ²	594.000 €
KG 200 Herrichten			45.000 €
KG 300 Baukonstruktion	1.400 € /m ² x	2.030 m ²	2.842.000 €
KG 400 Technik	320 € /m ² x	2.030 m ²	650.000 €
KG 500 Außenanlagen (inkl. Stellplätze)			160.000 €
KG 600 Ausstattung (Küchen)	3.000 € /St. x	19 WE	57.000 €
KG 700 Nebenkosten	18%		676.000 €
Gesamtkosten brutto			5.024.000 €

Schlüsselzahlen

Gesamtkosten (KG 100-700) je m ² Wohnfläche	2.470 €
Baukosten (KG 300+400) je m ² Wohnfläche	1.720 €

Innenstadtlösung Innerstädtisches Beispielgrundstück Fleethörn, derzeit Parkplatz

Flächen als Berechnungsgrundlage

Grundstücksgröße	1.425 m ²
Wohnfläche gesamt	2.106 m ²
Anzahl der Wohnungen	21 WE
Anzahl der Stellplätze	22 STP

Kosten gem. DIN 277

KG 100 Grundstück	380 € /m ² x	1.425 m ²	542.000 €
KG 200 Herrichten + Erschließen			45.000 €
KG 300 Baukonstruktion	1.400 € /m ² x	2.106 m ²	2.948.000 €
KG 400 Technik	320 € /m ² x	2.106 m ²	670.000 €
KG 500 Außenanlagen inkl. 3 STP oberirdisch Tiefgarage	17.000 € /St. x	20 STP	340.000 €
KG 600 Ausstattung (Küchen)	3.000 € /St. x	21 WE	63.000 €
KG 700 Nebenkosten	18%		743.000 €
Gesamtkosten brutto			5.411.000 €

Schlüsselzahlen

Gesamtkosten (KG 100-700) je m ² Wohnfläche	2.570 €
Baukosten (KG 300+400) je m ² Wohnfläche	1.720 €

Fazit

Ideallösung

Die Entwicklung der Ideallösung dient in erster Linie der grundlegenden Bestimmung der Zuordnungen und räumlichen Zusammenhänge der verschiedenen Nutzungen. Eine tiefere Bearbeitung ist aufgrund der unbestimmten Randbedingungen nicht zielführend, doch lassen sich bereits in der vorliegenden Bearbeitungstiefe entscheidende Parameter für das Konzept definieren:

- Für eine wirtschaftliche Lösung sollte die Anzahl der Gebäude beschränkt werden. Die Baukörper sollten möglichst kompakt sein, um die kostenaufwendigen Hüllflächen zu minimieren. Das Raumprogramm kann ausgezeichnet in zwei Baukörpern auf drei bis vier Geschossen kosten- und flächensparend realisiert werden.
- Die öffentlichen Nutzungen sollten für eine gute Zugänglichkeit und wegen der als wichtig eingeschätzten Präsenz im öffentlichen Raum im Erdgeschoss angeordnet werden.
- Da die Bewohner der Hausgemeinschaft am stärksten von einem direkten Zugang zu einem geschützten Außenbereich abhängig sind, sollte die Hausgemeinschaft oder zumindest ihr Gemeinschaftsbereich möglichst im Erdgeschoss angeordnet werden.
- Hausgemeinschaft und sozialer Dienst sollten unmittelbar benachbart oder direkt übereinander liegen, um kurze Wege zu gewährleisten.
- Die Abmessungen des Hauptbaukörpers werden in erster Linie durch den Flächenbedarf der Hausgemeinschaft definiert. Darüber werden in einem vergleichsweise tiefen Baukörper die Wohnungen angeordnet. Durch die große Gebäudetiefe kann die Erschließungsfläche als Begegnungsbereich ausgebildet werden und damit dem Vernetzungsgedanken des Gesamtprojektes Rechnung tragen.

- Der „Servicebaukörper“ ist aufgrund der besonderen räumlichen Anforderungen wirtschaftlicher als separater Baukörper zu realisieren, eine Kombination mit dem Hauptbaukörper ist aber denkbar. Die separate Anordnung zweier Gebäudekörper eröffnet die Möglichkeit, den Außenbereich räumlich in eine öffentliche Vorzone und einen eher privaten Gartenbereich zu differenzieren.
- Die Stellplätze sollten bei ausreichender Grundstücksgröße aus wirtschaftlichen Gründen oberirdisch ausgeführt werden.

Kosten/Wirtschaftlichkeit

Aus der Addition der erforderlichen Flächen für die gewünschten bzw. erforderlichen Nutzungen ergibt sich eine Grundstücksgröße von ca. 3.300 m², mit der auch die bauordnungsrechtlich zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten problemlos eingehalten werden.

In Kiel muss bei einer solchen – eher vorstädtischen – Lösung mit durchschnittlichen Grundstückskosten von 180 €/m² gerechnet werden, die derzeit in Gebieten wie Neumeimersdorf und Projensdorf aufgerufen werden. Die Baukosten werden aus 1.670 €/m² Wohn- und Nutzfläche für die Kostengruppen 300 und 400 zzgl. einer für das kommende Jahr erwarteten drei-prozentigen Baukostensteigerung mit 1.720 €/m² angesetzt. Damit ergeben sich Kosten von rund 5,02 Mio. € für die Realisierung des Gesamtprojektes, das entspricht 2.470 €/m² Wohn- und Nutzfläche.



Innenstadtlösung

Für die Anpassung der Ideallösung auf ein klassisches Innenstadtgrundstück haben die Verfasser nach einem gegebenen, nicht oder nicht angemessen bebauten Grundstück im Wirkungsbereich des Stadtteilnetzwerks gesucht. Grundbedingung bei der Grundstückssuche war, dass die typischen Innenstadt-Rahmenbedingungen wie eine Straßenrandbebauung und wirtschaftlich genutzte bzw. bebaute Höfe beim Grundstück möglich und in der Nachbarschaft vorhanden sein sollten.

Ergebnis einer ersten Analyse war die – erwartbare – Feststellung, dass es „das“ typische Innenstadtgrundstück nicht gibt. Ein Großteil der gründerzeitlichen Parzellen ist mit Größen zwischen 650 und 800 m² für das vorgesehene Raumprogramm deutlich zu klein. Allerdings gibt es zahlreiche Grundstücke, die aus mehreren historischen Parzellen bestehen oder die im 20. Jahrhundert von vorneherein größer angelegt wurden.

Ein solches Grundstück, Fleethörn 47, das aus zwei historischen Parzellen besteht und derzeit als Parkplatz genutzt wird, wurde dann für die weitere Untersuchung ausgewählt. Das Grundstück liegt im Kernbereich der westlichen gründerzeitlichen Kieler Innenstadterweiterung zwischen Muhliusstraße und Knooper Weg. Es ist mit 1.400 m² nur ca. 40% so groß wie das Grundstück der Ideallösung, bietet aber eine ausreichende Tiefe und durch die vorhandene nachbarliche Grenzbebauung die Möglichkeit, neben einem Vorderhaus auch eine Hofbebauung zu realisieren. Wie häufig in den gründerzeitlichen Quartieren, ist an einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen eine zweigeschossige Remise vorhanden. Ungewöhnlich ist, dass die rückwärtige Grundstücksgrenze ebenfalls vollständig mit einer Grenzbebauung belegt ist.

Aus diesen Rahmenbedingungen wurde folgendes Konzept entwickelt, dessen Prinzipien sich auf zahlreiche innerstädtische Grundstücke übertragen lassen:

Ein Vorderhaus schließt als viergeschossige Blockrandbebauung die Baulücke zwischen den angrenzenden Nachbargebäuden. Das Dach wird als Staffelgeschoss ausgebildet. Ein Hofgebäude wird als dreigeschossiger Baukörper an das Hofgebäude des Nachbargrundstückes angebaut. Straßen- und Hofgebäude werden über einen zweigeschossigen Seitenflügel verbunden, der an der Brandwand der nachbarlichen Remise errichtet wird.

Der Garten- bzw. Hofbereich wird über eine Durchfahrt von der Straße erschlossen, die gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt dient. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die ebenfalls direkt von der Straße angefahren wird. Bei dieser Gebäudeanordnung können alle Bereiche über zwei Treppenhäuser erschlossen werden. Der Aufzug im Hinterhaus wird von Wohnungen und Hausgemeinschaft gemeinsam genutzt.

Die zur Verfügung stehenden Erdgeschossflächen reichen nicht aus, um alle dort wünschenswerten Nutzungen vollständig unterzubringen, so dass hier sinnvolle Kompromisse gefunden werden müssen. An der Straße werden öffentlichkeitswirksam das Stadtteilbüro und das Nachbarschaftscafé barrierefrei angeordnet. Im EG des Hofgebäudes liegen die Räumlichkeiten des ambulanten Dienstes. Die Hausgemeinschaft wird im Seitenflügel auf zwei Ebenen aufgeteilt, die zugehörigen Gemeinschaftsflächen liegen im EG und besitzen direkten Zugang zum Innenhof. Der größte Teil der Appartements befindet sich im Obergeschoss. In Vorderhaus und Hofgebäude liegen in den Obergeschossen die seniorengerechten Wohnungen unterschiedlicher Größe. Auf dem Dach des Seitenflügels könnte ein gemeinschaftlicher Dachgarten angeordnet werden. Die erforderlichen Stellplätze können aufgrund der knappen Grundstücksfläche, wie innerstädtisch üblich, nur unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die unterkellerte Fläche für Stellplätze und Nebenräume sollte aber auf ein Minimum begrenzt werden, da diese Flächen vergleichsweise hohe Herstellungskosten erfordern. Nach Möglichkeit sollten einige Besucherstellplätze ebenerdig angeordnet werden.

Kosten/Wirtschaftlichkeit

Gegenüber der Ideallösung sind die Baukosten für den oberirdischen Hochbau in etwa gleicher Höhe anzusetzen. Unterschiede ergeben sich aus der kleineren Grundstücksfläche, die zu einem erheblich höheren Preis (hier: ca. 380 €/m²) eingekauft werden muss, und vor allem aus der Tatsache, dass Stellplätze in der Innenstadt fast immer unterirdisch untergebracht werden müssen. Diese Verpflichtung wird sich zukünftig vor dem Hintergrund einer gesellschaftlich gewollten weiteren Verdichtung, bei gleichzeitiger Erhöhung der Lebensqualität in den Innenstädten, eher noch ausweiten.

Es ergeben sich für die Realisierung des Projektes Gesamtkosten von 5,41 Mio. €, das entspricht ca. 2.570 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Die Kosten je m² liegen damit ca. 4 % höher als bei der Ideallösung, was durch höhere Mieten oder eine bessere Förderung ausgeglichen werden müsste. Dies erscheint aber bei dem verhältnismäßig geringen Unterschied zur Ideallösung erreichbar.

Für das zu suchende Grundstück in Innenstadtlage lassen sich daher zusammenfassend folgende Parameter festhalten:

- Die Grundstücksgröße muss für eine Realisierung des gesamten Raumprogramms deutlich über 1.000 m² liegen; zur Realisierung einer hohen Wohnqualität schätzen die Verfasser eine Größe ab ca. 1.300 m² als erforderlich ein.
- Das Grundstück muss im Kernbereich gemäß BauNVO liegen, um eine wirtschaftliche Ausnutzung zu ermöglichen.
- Der Grundstückspreis sollte maximal 550.000 Euro betragen, um die Wirtschaftlichkeit nicht zu gefährden, wenn die Stellplätze in einer Tiefgarage realisiert werden müssen.



Impressum

Auftraggeber:



STADTTEILNETZWERK

nördliche innenstadt kiel

Jungmannstraße 42

24105 Kiel

0431 / 260 98 664

www.stadtteilnetzwerk-niki.de

Verfasser:



Dänische Straße 3-5

24103 Kiel

Tel. 0431 / 53 58 8-0

Fax 0431 / 53 58 8-10

www.b-s-p.net

Bildrechte:

alle Abbildungen: BSP Architekten BDA

S. 7 Hintergrundluftbild: Google Maps

<http://maps.google.de/>

