

Erläuterungstext

Im Nov. 2016 lud die Stadt Kassel - mit Blick auf die Notwendigkeit, kurzfristig weitere Unterkünfte für Geflüchtete zur Verfügung stellen zu müssen - zu einem Workshop in das Rathaus ein. Thema: **Planung und Herstellung von wirtschaftlichem und nachhaltigem Wohnraum für Flüchtlinge.**

Eingeladen waren: betroffene Ämter der Stadt, die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG, die Caritas, aus der Bauwirtschaft Vertreter von zwei größeren Kasseler Hochbaufirmen, verschiedene Holzbau- und Systembauunternehmen aus der Region, sowie 6 Architekten.

Der erste Termin war am 21. November; der Baudezernent erläuterte das Vorhaben und stellte die Flächenpotentiale und Grundstücke vor, auf die kurzfristig Zugriff und für die Baurecht bestand.

Ergebnis am 1. Workshoptag war:

- **Die Unterbringung von Geflüchteten orientiert sich im Wesentlichen an den gleichen Wohn-Bedürfnissen wie für alle anderen Menschen auch.**
- **Die Notwendigkeit der Unterbringung von Geflüchteten soll für ein Stück Stadtentwicklung und eine dauerhafte, zukunftsorientierte Investition genutzt werden.**
- **Es sollen keinesfalls Großunterkünfte für Geflüchtete, womöglich in Containerbauweise oder temporäre Provisorien entstehen, vielmehr soll klassischer geförderter Wohnungsbau als Gemeinschaftsunterkunft errichtet werden.**

Die erste Idee zur Umsetzung war, dass sich einzelne Architekten mit einzelnen Firmen zur Entwicklung unterschiedlicher bautechnischer Lösungsansätze zusammensetzen. Das hätte zu einem Konkurrenzdenken und -arbeiten geführt und wurde schnell als nicht zielführend wegen der Notwendigkeit einer ganz kurzfristigen Umsetzung verworfen - Ziel war Bezugstermin der Wohnungen Anfang Juni 2016.

Noch am 1. Workshoptag schlossen sich die 6 Architekten zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen, um gemeinsam im Dialog mit den Firmen die beste Lösung zu finden.

Am gleichen Abend waren die ersten Skizzen auf dem Papier.

Das Kasseler Modell - von der Flüchtlingswohnung zur Mietwohnung von morgen war entstanden.

Noch im Workshop hat sich neben der Architekten-ArGe eine ArGe aus zwei Kasseler Bauunternehmen gebildet, so dass gemeinsam mit der Kasseler Wohnungsbaugesellschaft GWG das Know-how von Planung, Bau und Steuerung von Beginn an an einem Tisch saß. Die Architekten konnten so auf die von den Bauunternehmen am schnellsten und wirtschaftlichsten umsetzbaren Baumethoden eingehen und diese von Planungsbeginn an berücksichtigen, ohne auf Architekturqualität zu verzichten.

Die Generalunternehmer-ArGe arbeitet gegenüber dem Bauherrn nach dem Prinzip der gläsernen Taschen. Nach Ausschreibung bzw. Angebotseinholungen von regionalen Firmen wird jeder eigene und Nachunternehmerauftrag transparent und offen gemeinsam mit dem Bauherrn verhandelt und vergeben, der GU-Zuschlag wurde vorher vertraglich vereinbart. Am Schluss wird nur das abgerechnet, was es tatsächlich gekostet hat.

Obwohl individuell, auf das Grundstück angepasster Entwurf konventionell gebaut (wird), ist der Terminrahmen mehr als sportlich:

- 1. Workshop bei der Stadt 21. November 15 - Ziel Bezugstermin Juni 2016
- 2. Workshop bei der Stadt 04. Dezember 15
- Bildung der Architekten ArGe, Konzeptfindung, Vorentwurf Dezember 15
- Einreichung Bauantrag 21. Januar 16
- Baugenehmigung 28. Januar 16
- Baubeginn vorbereitende Maßnahmen 02. Februar 16
- Baustopp und Bauverzögerung wg. Kampfmittelfunden
- tatsächlicher Baubeginn Hochbaumaßnahmen (Sohlplatten) nach Freigabe durch Kampfmittelräumdienst Ende März 16
- garantierte Teil-Übergabe Ende August 2016

Der Zwang zur extrem kurzen Planungs- und Bauzeit erfordert disziplinierte Planung mit einfachen, bekannten Konstruktionen und Details, was per se die wirtschaftlichste Bauweise ist.

Insbesondere mit Blick auf die Nachnutzung einer Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete als klassischer, geförderter Wohnungsbau müssen selbstverständlich alle Anforderungen an Schall-, Wärme-, Brandschutz etc. eingehalten werden, wodurch qualitativvoller, bezahlbarer Wohnraum gesichert wird.

Bei dem zur Verfügung stehenden Grundstück in der Bunsenstrasse im Stadtteil Nord-Holland handelt es sich um ein bis dahin brachliegendes städtisches Grundstück mit insgesamt 4.190 qm.

Einerseits ist der Stadtteil geprägt durch die Universität und damit einen hohen Anteil an Studenten, andererseits eher klassisches Arbeiterviertel. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Strassenbahnhaltstelle mit direktem Anschluss in die Innenstadt. Eine Ganztagschule mit allen Schulformen, eine städtische Kindertageseinrichtung sowie Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.

Auf einer Nutzfläche von 2.496 qm entstehen zunächst 38 Wohnungen für zwei bis acht Personen; Singles, Paare oder Familien mit Kindern. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 1.876 qm für zunächst 182 Geflüchtete.

Die Gemeinschaftsunterkunft bietet private Rückzugsräume, überschaubare Gruppengrößen, gut positionierte Gemeinschaftsräume sowie vielfältige und gegliederte Freiräume für die Entwicklung einer guten Nachbarschaft. Sie

besteht aus je zwei dreigeschossigen Gebäuden, die durch ein außen liegendes Treppen- und Spielhaus zu einer Hofanlage verbunden sind, und einem dreigeschossigen Eingangsgebäude mit Mehrzweckraum, Büro und Hausmeister im Erdgeschoss. Die Hauszeilen haben flach geneigte Satteldächer mit Zink-Stehfalzdeckung. Es sind konventionell gebaute Häuser, mit verputzten, monolithischen 42 cm starken Porenbeton-Außenwänden, 24 cm starken Kalksandstein-Wohnungstrennwänden und Stahlbeton-Decken mit schwimmendem Estrich. Sie erfüllen damit die Wohnungsbauanforderungen an erhöhten Schallschutz. Der Wärmeschutz der Gebäudehülle übertrifft die Anforderungen der aktuellen EnEV Novellierung um ca. 25%, sämtliche Verglasungen werden mit 3-Scheiben-Wärmeschutzglas ausgestattet. Auf diese Weise werden hohe Wohnbehaglichkeit mit geringem Energieeinsatz kombiniert.

Die Wärmebereitstellung für alle 36 Wohnungen erfolgt über eine Heizzentrale im mittleren Gebäude mit hocheffizientem Blockheizkraftwerk (EnEV Primärenergiefaktor =32%) und Gasbrennwert-Spitzenlastkessel. Zwei Gebäude sind über hochwärmegedämmte Nahwärmeleitungen mit der Heizzentrale verbunden.

Die Trinkwasserhygiene wird über hausweise Frischwasserstationen gewährleistet.

Bäder und WC´s werden gesammelt mittels EC-Ventilator über Dach entlüftet, frische Luft strömt über Fensterfalzlüfter in die Wohnräume nach. Aufgrund der höheren Personenbelegung beim Flüchtlingswohnen kann auf diese Weise die Luftqualität mit einfachen Mitteln gesichert werden.

Für eine optionale Ausrüstung der Dächer mit PV-Modulen werden entsprechende Leerrohre vorgesehen.

Für 7 Jahre sollen die Häuser als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden, anschließend als preiswerte Mietwohnungen mit einfachem Standard weiterbewohnt werden.

Die Grundstruktur der Grundrisse basiert auf einer Studenten-Appartementgröße von ca. 27 qm (Uni-Nähe) und wird in der Erstbelegung mit 2 Singles oder einem Paar belegt.

Zwei verbundene Zellen werden in der Nachnutzung eine 2-Zimmerwohnung mit 53 qm (Erstbelegung mit 4 Personen), 3 verbundenen Zellen werden zu einer kleinen 4-Zimmerwohnung mit 79 qm (Erstbelegung mit 8 Personen)

In allen Zellen-Trennwänden sind Durchbrüche für Verbindungsöffnungen vorbereitet (Sturzeinbau). Jede der Grundzellen ist ausserdem vorgerichtet mit entsprechenden Installationen, so dass die Nachnutzung nach 7 Jahren den dann erforderlichen Nachfragen ohne große Umbauten angepasst werden kann; vom Studentenhaus mit Einzelappartements, Wohngemeinschaften, Single- oder Familienwohnungen, Alte und Junge. In der Erstausrüstung sind 3 Wohnungen im Erdgeschoss rollstuhlgerecht ausgebaut.

Selbst ein Fahrstuhl kann später an dem offenen Treppenhaus nachgerüstet werden, so dass die Häuser auch Alten- und Behindertenfreundlich ausgebaut werden können.

Die Freiflächen sind klar gegliedert; jeweils zwei Gebäude umschließen mit der gemeinsamen Treppe mit Spielhaus im 1.OG und Laubengängen eine halbprivaten Hof für die Hausgemeinschaft; für Kinderspielen, Grillen, Fahrrad reparieren etc. Die EG-Wohnungen haben eine kleine, vorgelagerten Terrasse zur Gartenseite; die Fläche zwischen den Hauszeilen kann als privates Grabeland für Geflüchtete und später die Mieter genutzt werden.

Die Stellplätze für Gemeinschaftsunterkünfte sind auf dem Grundstück nachgewiesen. Bei späterer Umnutzung zu gefördertem Wohnungsbau werden die dann notwendigen Stellplätze auf einem Nachbargrundstück erschlossen.

Die flächensparende, wirtschaftliche Bauweise auf einer erschlossenen, städtischen Brache, mit Grabeland für urban gardening ist Nachhaltig und sparsam im Umgang mit Ressourcen.