

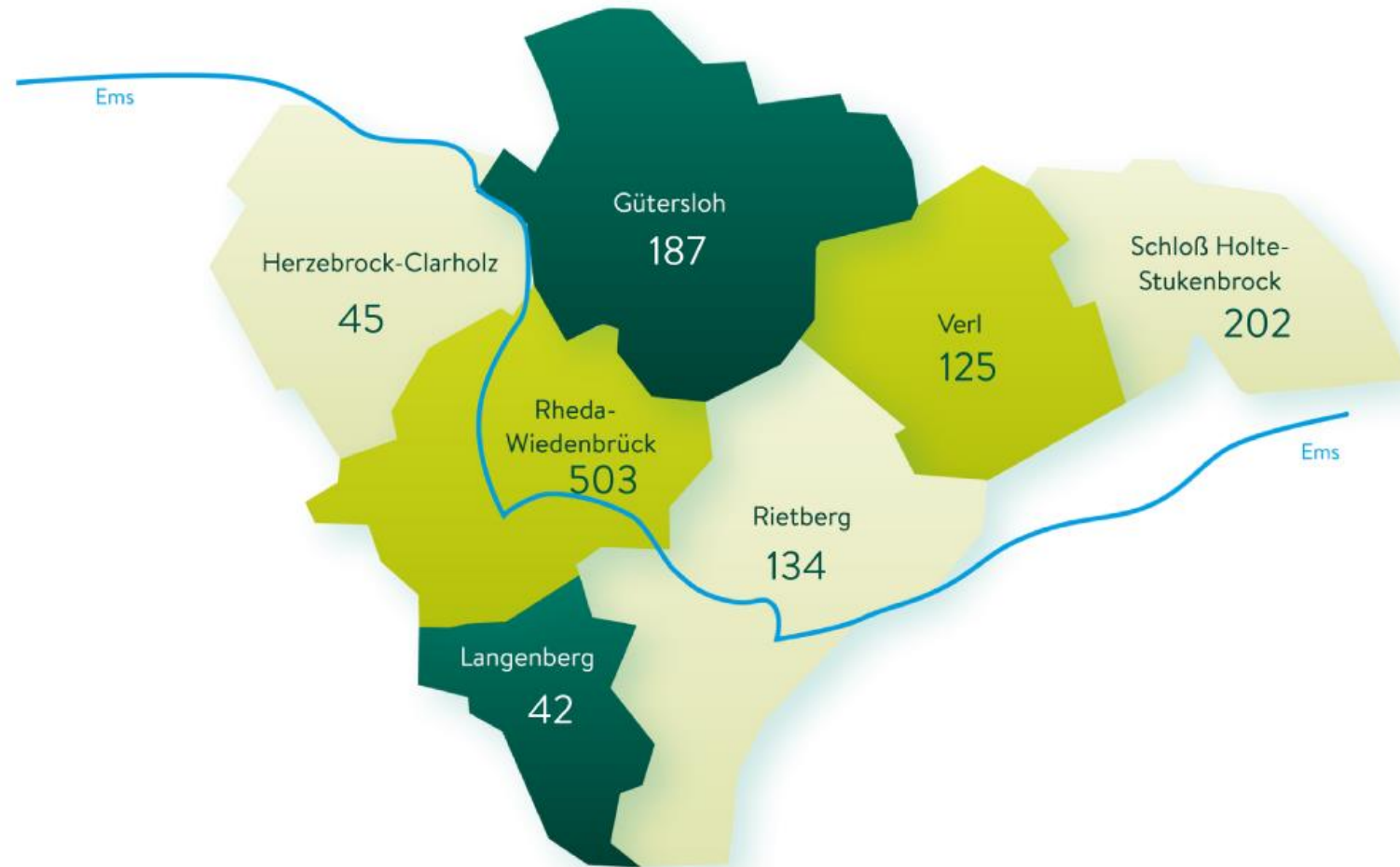
Projektvorstellung LIV³

*Lars Lippelt MRICS, Kommunale Haus und Wohnen GmbH
Martin Claus, Steinweg Claus Architekten*



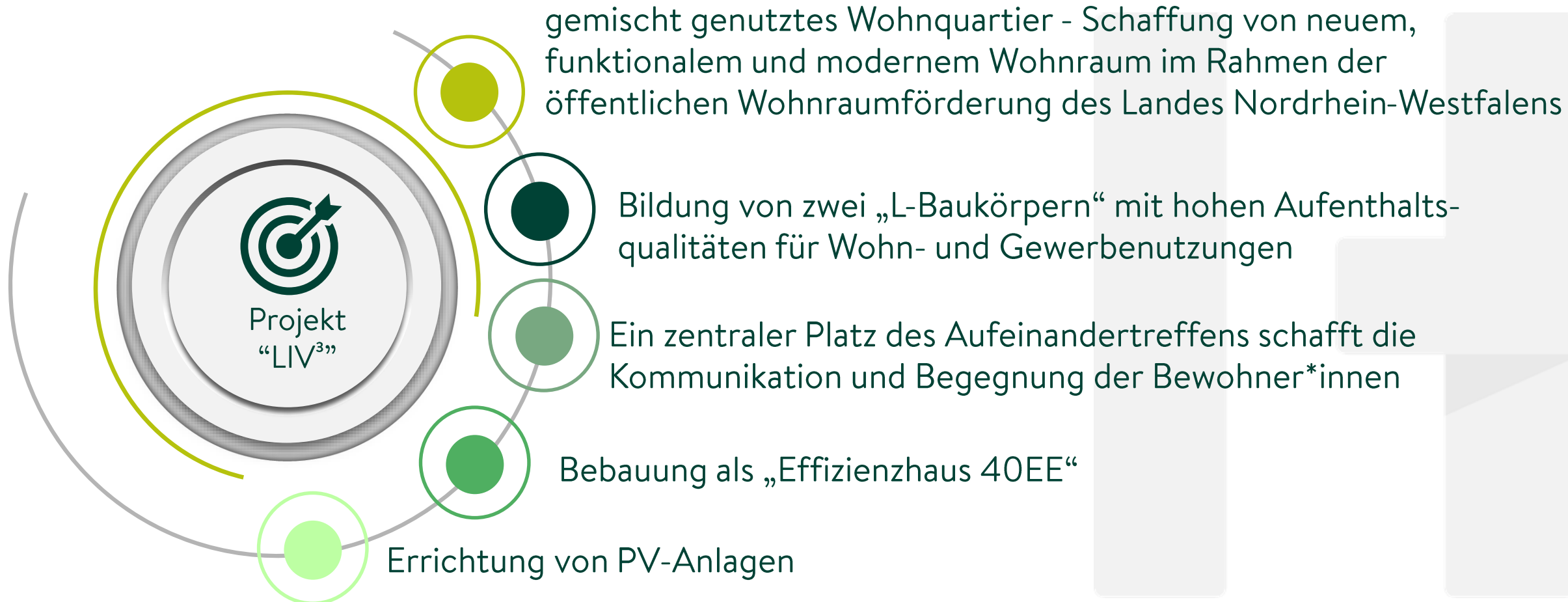
Die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

Aufteilung des KHW-Wohnungsbestandes



Projektvorstellung LIV³





Ca. 23 Wohneinheiten –
genaue Aufschlüsselung
nach Festlegung des
Funktionenmix

20 % öff. gef.; 80 %
freifinanziert (*andere
Aufteilung mit einem höheren öff.
gef. Anteil möglich*)

Bruttogrundfläche ca.
2.917 m²

Tiefgarage mit 35
Stellplätzen
1,5 PKW-Stellplätze/ 3
Fahrradabstellplätze pro
Wohnung



Luftbild Verl-Kaunitz



Quelle: https://www.verl.de/fileadmin/user_upload/Bilder_und_Dateien/01_Service/14_Formularservice/Luftbild_Fuerstenstrasse_7.pdf

Konzept & Idee zu LIV³



Auf dem Grundstück Gemarkung Österwiehe, Flur 13, Flurstück 756 mit einer Gesamtgröße von ca. 3.327 m² plant die KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH ein gemischt genutztes Wohnquartier, welches die Strukturen des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude harmonisch aufnimmt und in die Überplanung integriert.

Geplant ist darüber hinaus eine Mehrgenerationenwohnanlage nach dem „Bielefelder Modell“. Das selbstbestimmte Wohnen im betagten Alter gewinnt immer mehr an Bedeutung. Aufgrund demographischer Entwicklungen nimmt die Zahl an pflegebedürftigen Menschen zu und somit auch der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum mit quartiersbezogenen, niederschweligen Angeboten. Es sollen Gemeinschaftsflächen geplant werden, die zur Kommunikation einladen und Bewohnern jeder Altersgruppe ein angenehmes Wohnumfeld bieten. Mit einem noch zu bestimmenden sozialen Dienstleister soll ein quartiersbezogener Ansatz des Wohnens mit Versorgungssicherheit ohne Servicepauschale gewährt werden.

Das Herzstück dieses Quartiers soll ein Stadtteilcafé (z. B. Eiscafé) bilden, welches als Treffpunkt für die gesamte Nachbarschaft dient. Darüber hinaus sind in der Verlängerung zur Fürstenstraße noch ein „Quartiersbüro“ der KHW geplant und bei weiterhin hoher Nachfrage die Möglichkeit der Unterbringung einer Großtagespflege nach dem Kinderbildungsgesetz (KiBiz). Diese Funktionalitäten sollen entlang der Fürstenstraße abgebildet werden.

Das Quartiersbüro dient als Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten, wo aber auch alle Mieteranliegen geklärt werden können. Durch eine Großtagespflege wollen wir gemeinsame Aktivitäten von „Groß“ und „Klein“ fördern. Der Mensch ist ein Gesellschaftswesen und soll genau in diesem Quartier regelmäßig auf Gesellschaft treffen. Nimmermüde Kindergartenkinder könnten gemeinsam mit den Senioren im Quartiersbüro oder Wohncafé aufeinandertreffen, gemeinsam spielen und voneinander lernen.

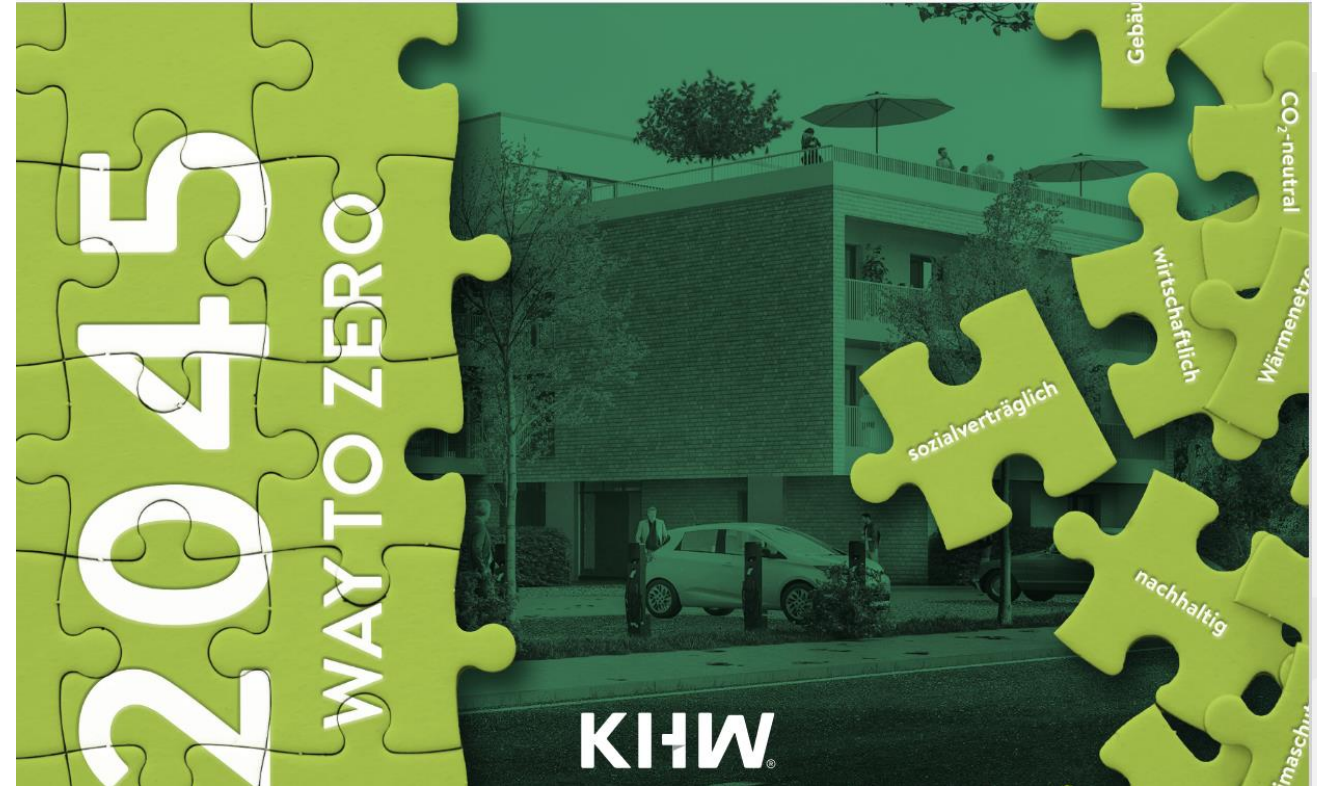
Im südlichen Teil des Grundstücks findet das „Wohnen“ statt. Unter Berücksichtigung eines guten Wohnungsmixes können verschiedene Zielgruppen in „LIV³“ ein neues zu Hause finden. Neben dem klassischen Geschosswohnungsbau bietet unser Cluster ebenso die Möglichkeit, Maisonettewohnungen, o.ä. herzustellen. Die KHW kann sich vorstellen, dass dieses Gesamtprojekt unter dem Schlüssel 20 % öffentlich gefördert und 80 % freifinanziert errichtet wird, aber wäre ebenso bereit bis zu 100 % öffentlich geförderten Wohneinheiten zu entwickeln.

Klimaschutz und Energetik

Die KHW plant dieses Gebäude als „Effizienzhaus 40EE“. Darüber hinaus soll das Gebäude einen Netto-Null-Standard erfüllen. Das heißt, dass der Endenergiebedarf für die Wärmeversorgung der geförderten Wohnungen (Brauchwasser und Heizung) vollständig durch regenerativ im Gebäude oder gebäudenah erzeugte erneuerbare Energien gedeckt wird.

Die KHW hat die in Verl-Kaunitz errichteten Neubauwohnungen bei den Projekten „Zum Sennebach“ und „Chamäleon“ an das Fernwärmenetz der Stadt Verl angeschlossen. Der Anschluss von „LIV³“ an das Fernwärmenetz ist aus bereits erschöpften Kapazitäten nicht möglich. Die KHW hat in der Vergangenheit bei anderen Projekten verschiedene Wärmepumpentechnologien erprobt und würde bei diesem Projekt eine Sole/Wasser Wärmepumpe mit Eisspeicherung bevorzugen.

Um eine intelligente Energiewende voranzutreiben, soll im Quartier eine Sektorenkopplung erfolgen. Strom wird mittels einer zu errichtenden PV-Anlage erzeugt, welcher wiederum zur Wärmeerzeugung oder Mobilität (E-Autos, Lastenräder) genutzt werden kann.



Im Rahmen einer weiteren Vorentwurfsplanung würde die KHW in Abstimmung mit den Fachplanern beispielhaft Themenfelder intensiv untersuchen und eine passende Lösung herbeiführen:

- Rückgewinnung von Abwasserwärme
- Sortenreines Recyceln im Holzbau
- Nutzung des Regenwassers zur Bewässerung
- Wärmepumpe in Verbindung mit Eisspeicherheizung
- Holz als nachhaltiger Baustoff

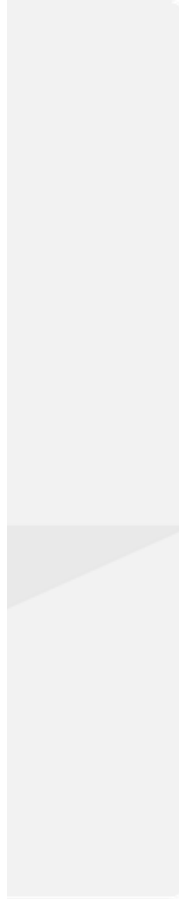
Gemeinschaftliches Wohnen

RÄUMLICHE KONZEPTION | VIELFALT

- Flexibilität der Wohnungsgrößen/ verschiebbare Räume
- Tausch von Wohnungen
- Außenraum variabel gestalten für Spiel, Geselligkeit, Erholung, Bepflanzung
- Jokerwohnung für kurzfristige Vermietung oder Zwischennutzung

SOZIALE KONZEPTION | TEILEN

- KHW-Büro als sozialer Treffpunkt zu Spielenachmittagen, etc.
- Cluster mit kleinen Apartments und Gemeinschaftsbereich
- Zurverfügungstellung von E-Lastenrädern (inkludiert in Miete)
- Gemeinsame Waschküche, Hobbyraum, ggf. Fahrradwerkstatt
- Gärtnern im Gemeinschaftsgarten im Viertel



LIV³ - architektonische Planung





Kaunitz Fürstenstraße
um 1930 und heute



Vergangenheit

Gegenwart



Kaunitz Fürstenstraße
um 1930 und heute



- ▶ Kirche und 2-Giebelhaus seit jeher ein identitätsstiftendes Merkmal für Kaunitz
- ▶ Wie kann diese Bedeutung erhalten bleiben?

ZUKUNFT?



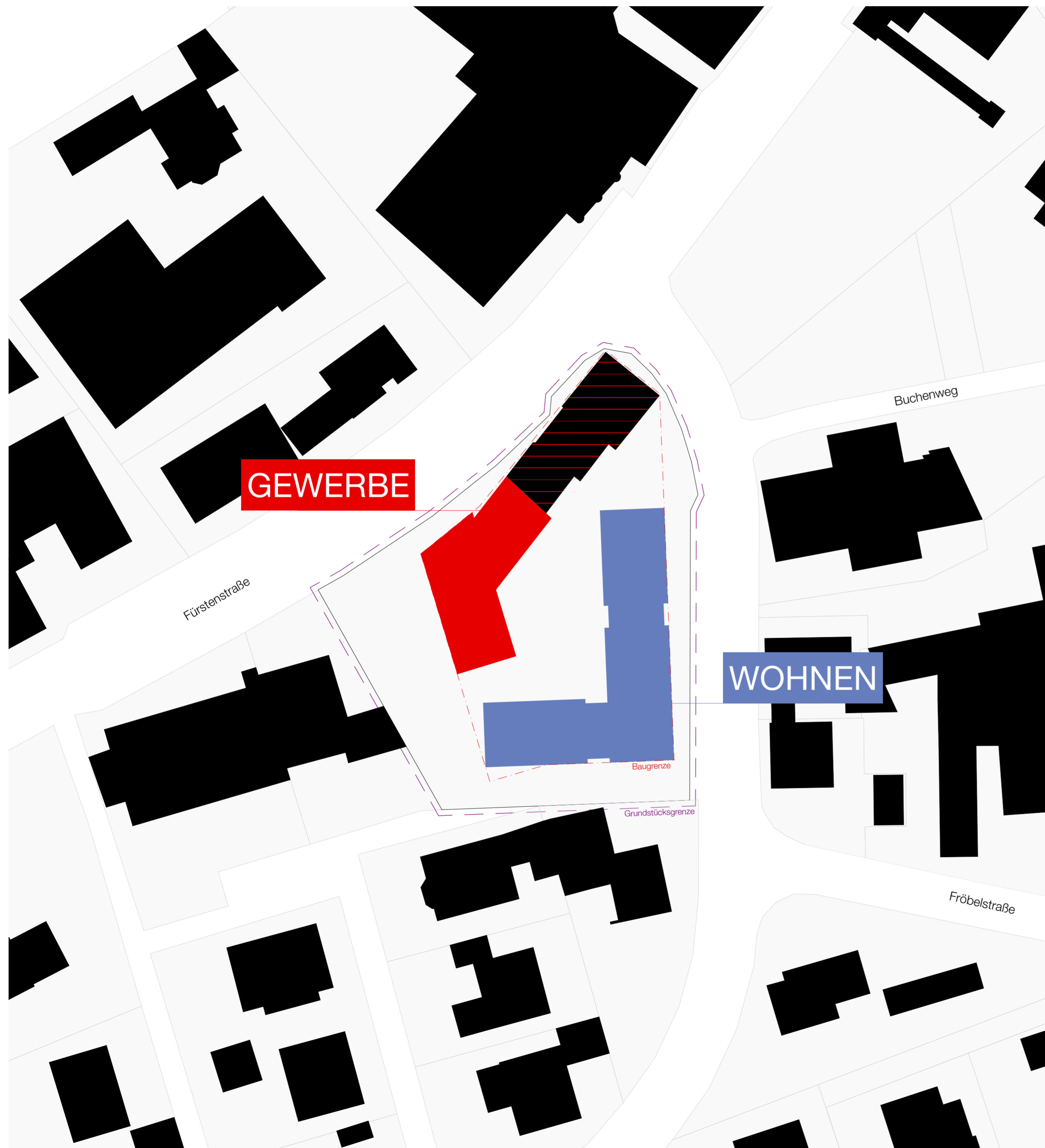
Startpunkt
Das Planungsgebiet liegt an einer T-Kreuzung und wird gefasst von der stark befahrenen Fürstenstraße und dem ruhigeren Erlenweg.

1:500



Damit liegt es genau im Spannungsfeld der beiden unterschiedlichen Funktionen Geschäfts- und Wohnstraße

1:500



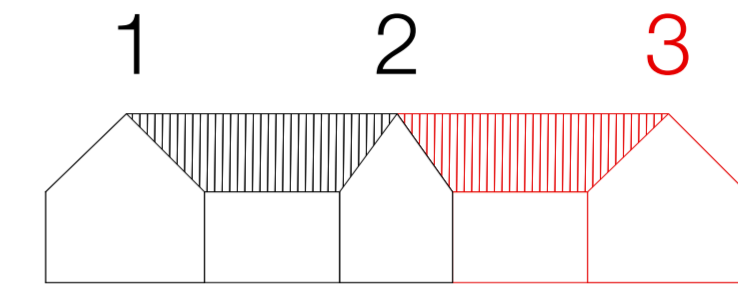
Das symbolträchtige Bestandsgebäude wird verlängert und zu einem "Geschäfts-L". Dem Gegenüber steht ein ergänzender Neubau - das "Wohn-L".

1:500



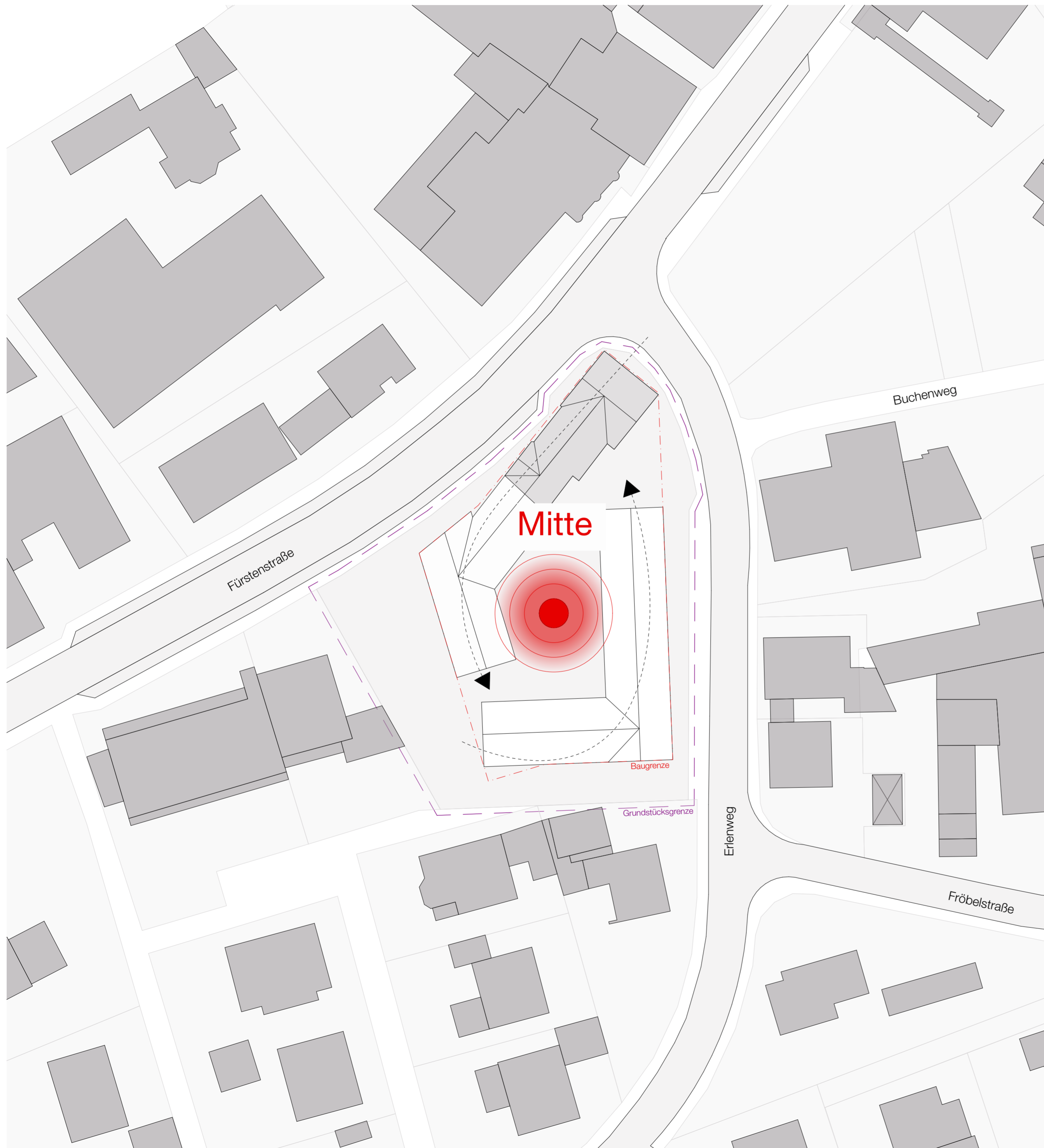
Das nördliche "L" funktioniert zusätzlich als Lärmschutz für den zentralen Platz und die Wohnbebauung.

1:500



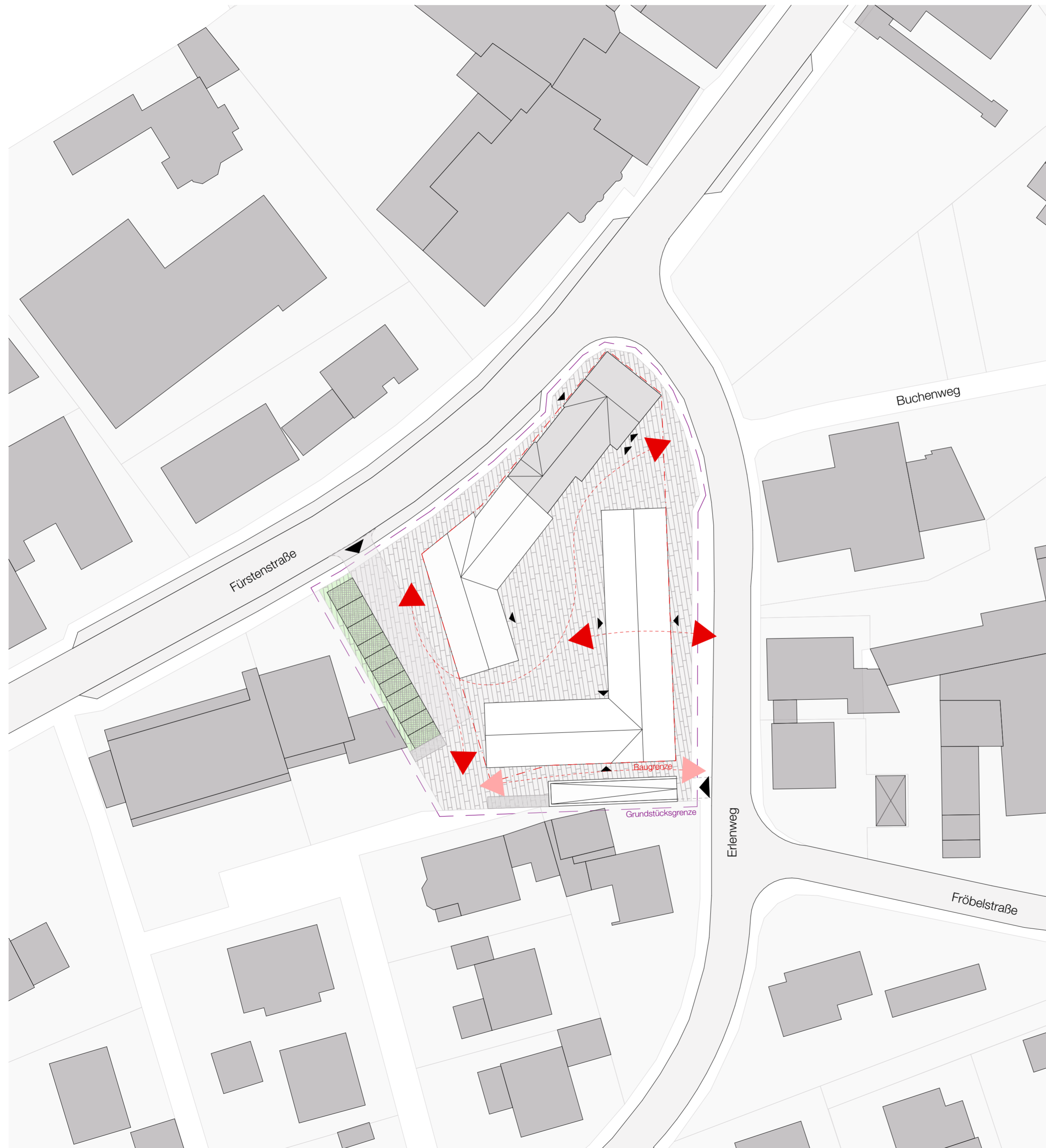
Die Kubatur des symbolträchtigen Bestands mit seinen zwei Giebeln wird entlang der Fürstenstraße erweitert und als Landmarke verstärkt.

1:500



Das Ineinandergreifen der zwei Baukörper erzeugt genau im Spannungsfeld der beiden Funktionen eine halböffentliche Mitte - einen zentralen Platz des Aufeinandertreffens.

1:500

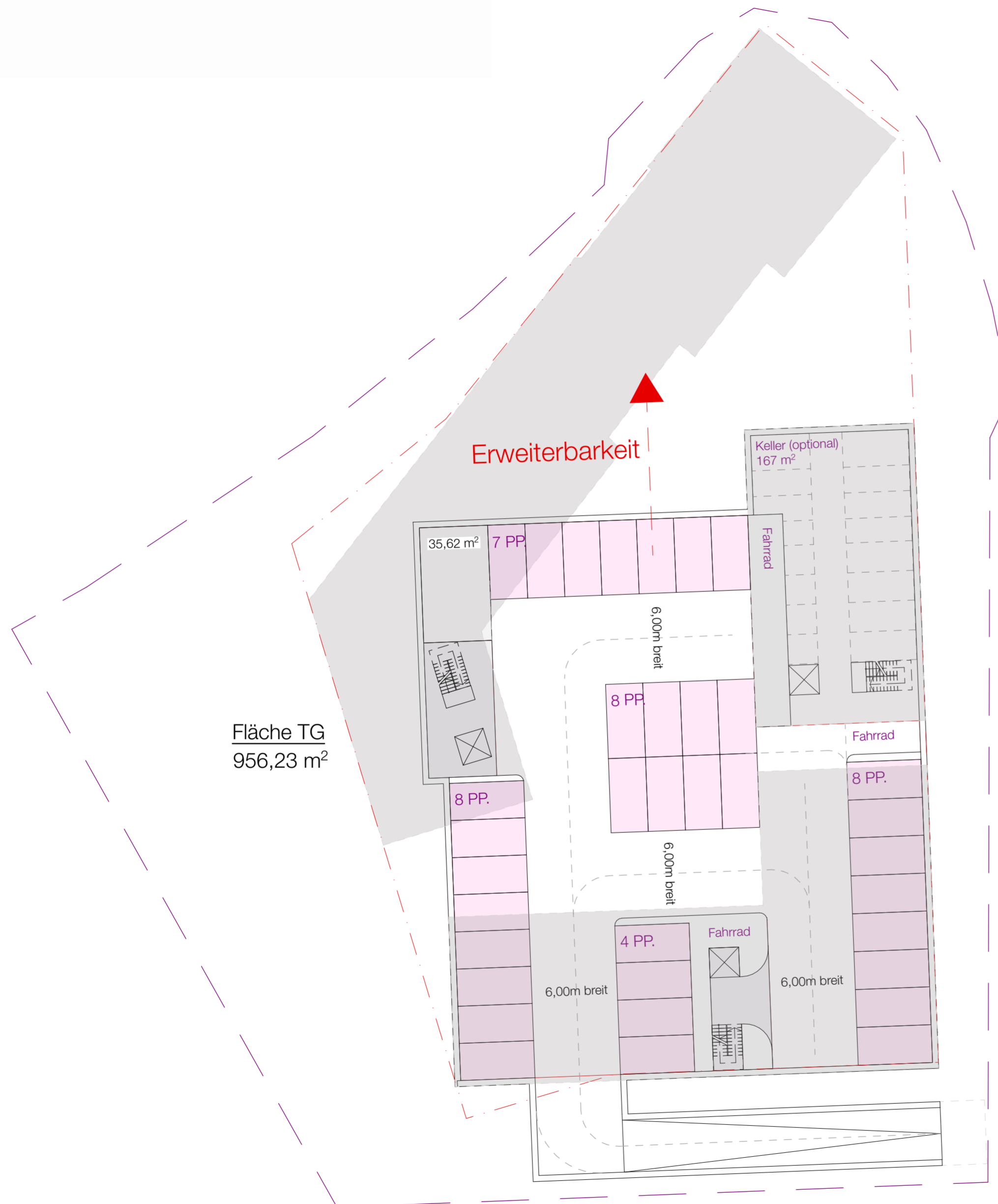


Zugänge zu den Gebäuden befinden sich sowohl auf der Hof- als auch auf der Straßenseite.

Die öffentlichen Parkplätze bleiben an der südwestlichen Ecke bestehen, die Parkplätze für die Bewohner befinden sich in einer Tiefgarage.

Gleichzeitig ermöglicht die Gebäudekubatur eine ungehinderte Durchwegung des Grundstücks und hilft auf diese Weise einen wirklich nutzbaren Ort zu schaffen.

1:500



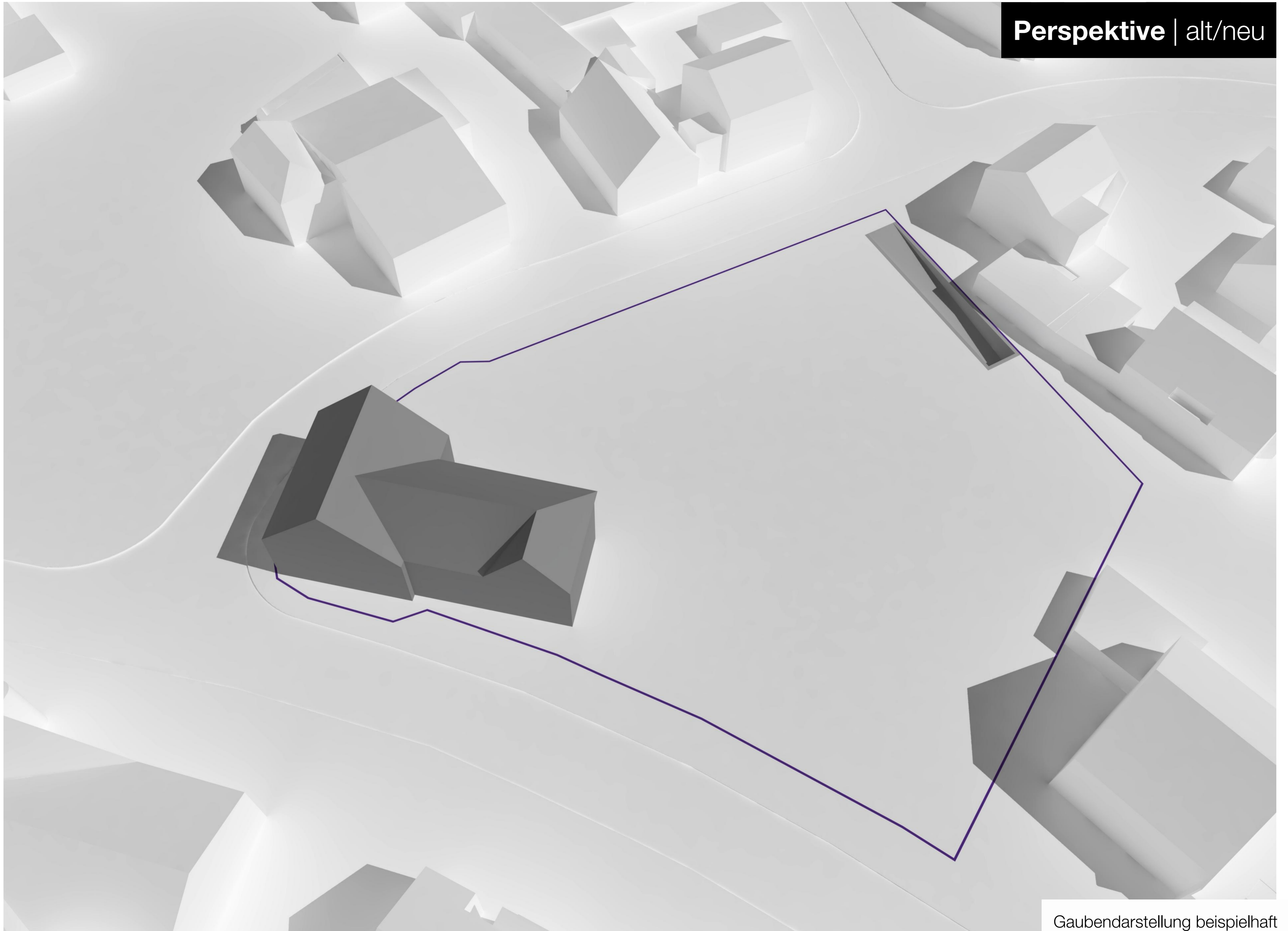
Anzahl Parkplätze

EG
11 Stellplätze = Bedarf Zahnarztpraxis

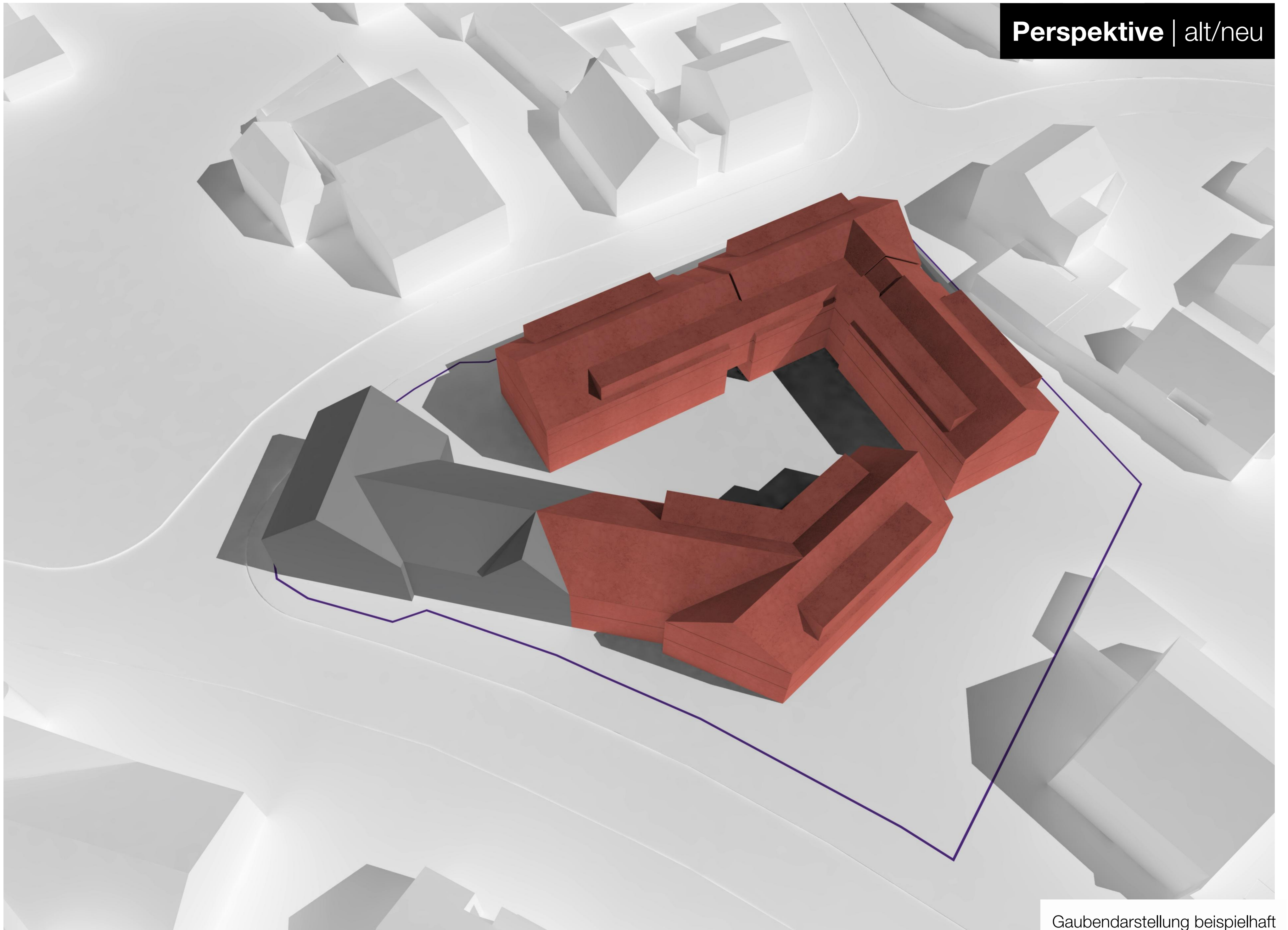
UG
35 Stellplätze / 1,5 Stellplätze je Wohnung (Stellplatzsatzung Verl)
= 23 Wohnungen (inkl. 1x Bestandswohnung)

Genauere Aufschlüsselung wird nach Festlegung
Funktionenmix erfolgen!

Stellplätze Fahrrad
jeweils 3 pro Wohnung

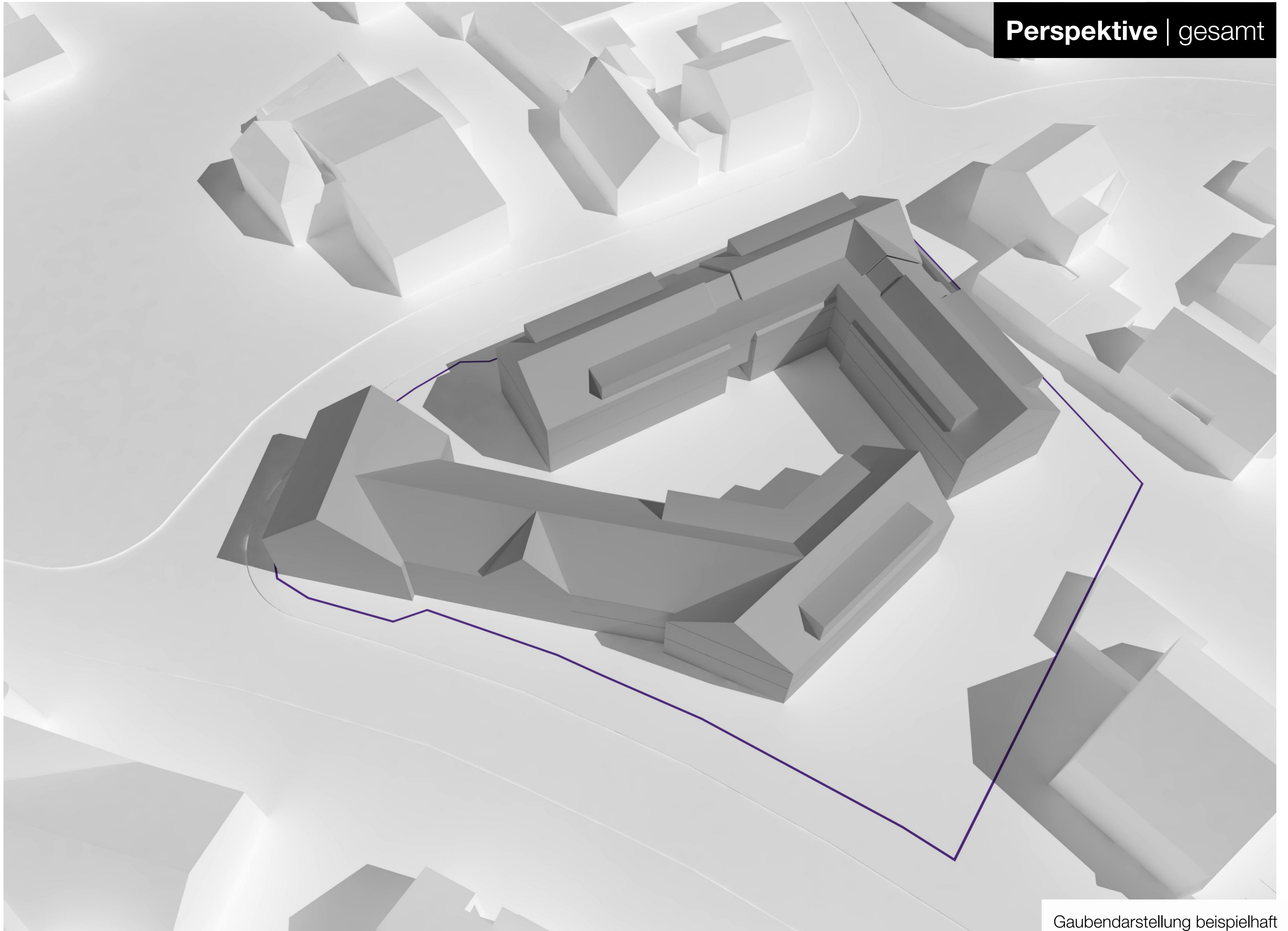


Gaubendarstellung beispielhaft

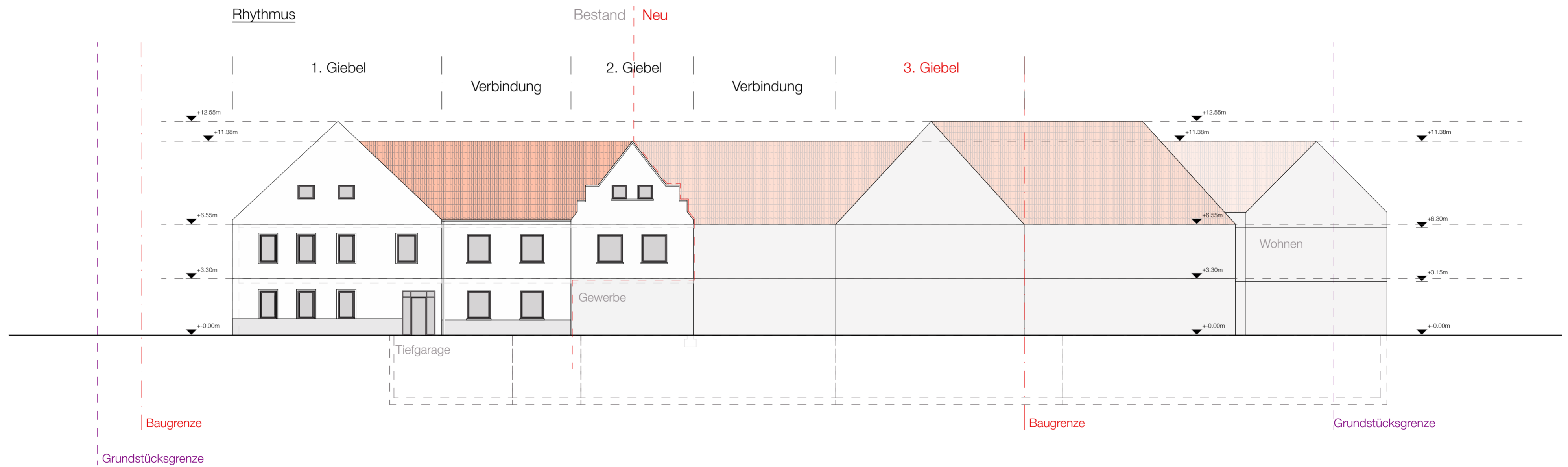
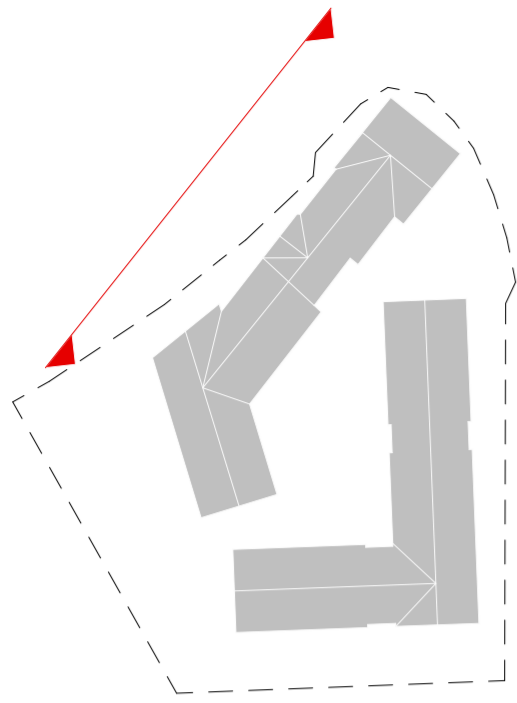


Gaubendarstellung beispielhaft

Perspektive | gesamt

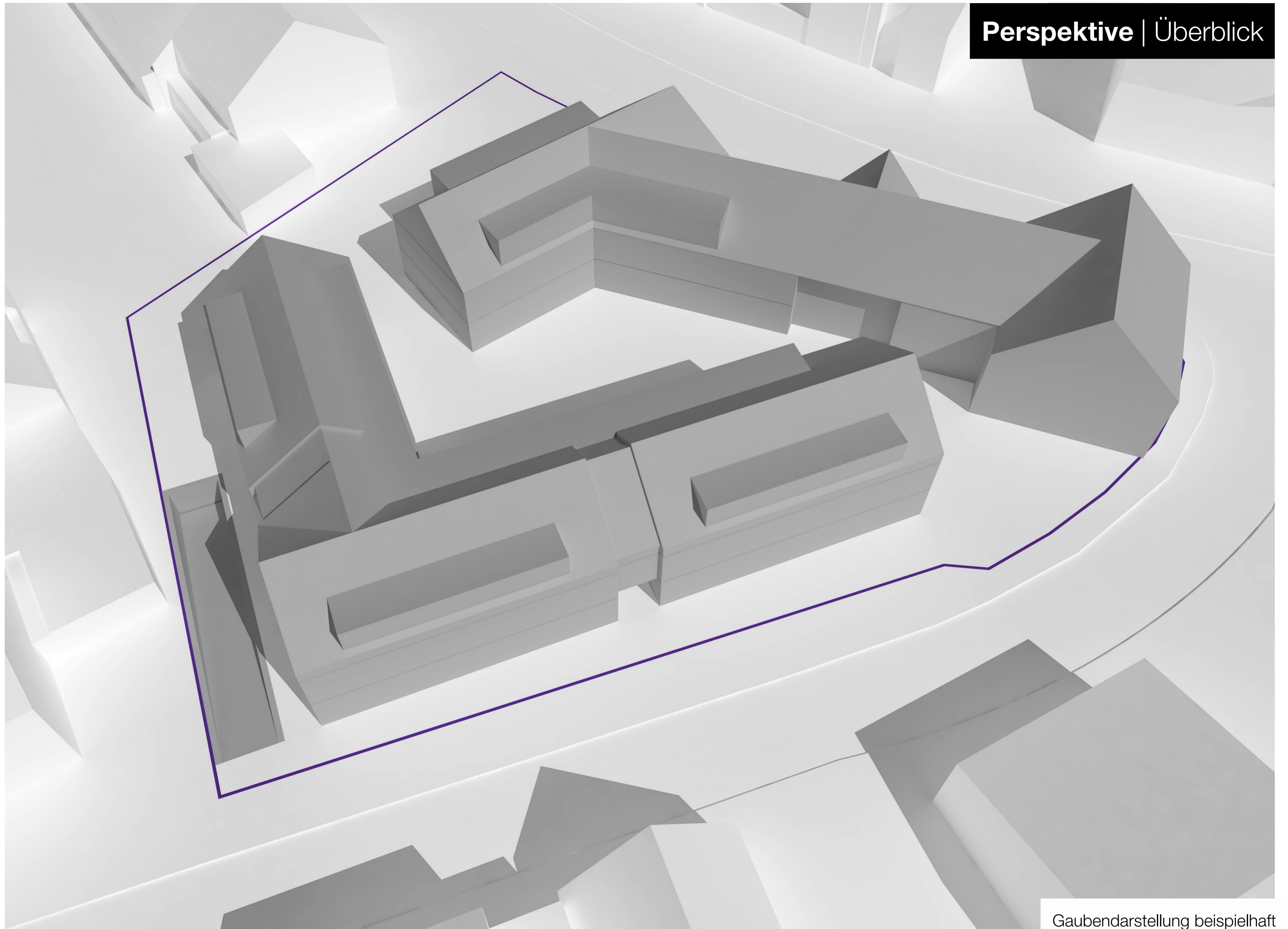


Gaubendarstellung beispielhaft

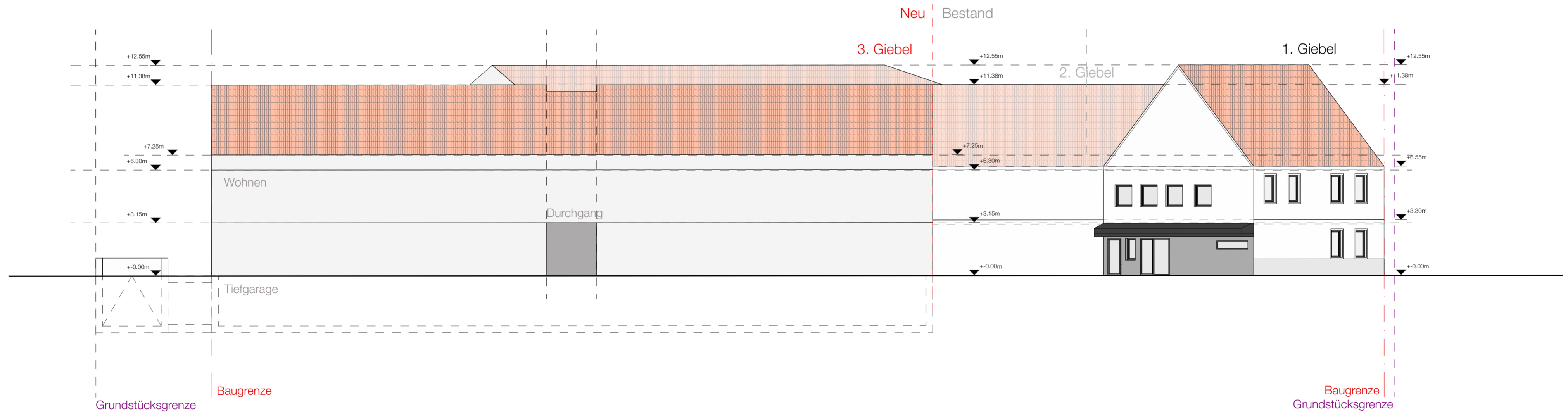
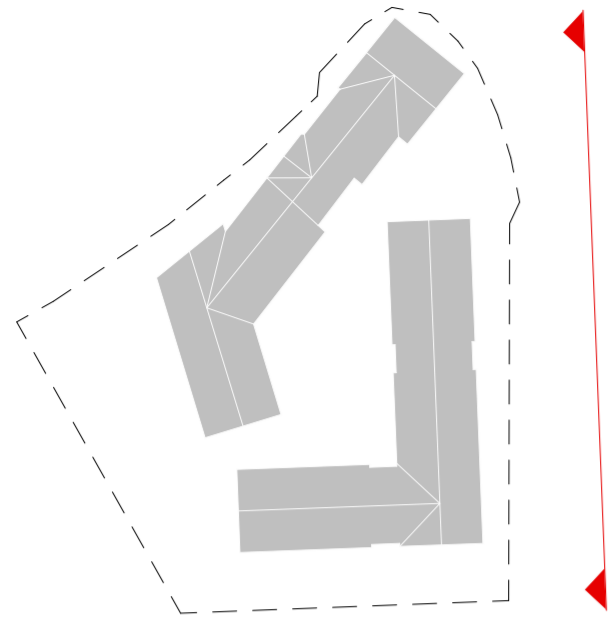


"Geschäfts-L"

alle Höhen und Geschosshöhen richten sich nach dem Bestand

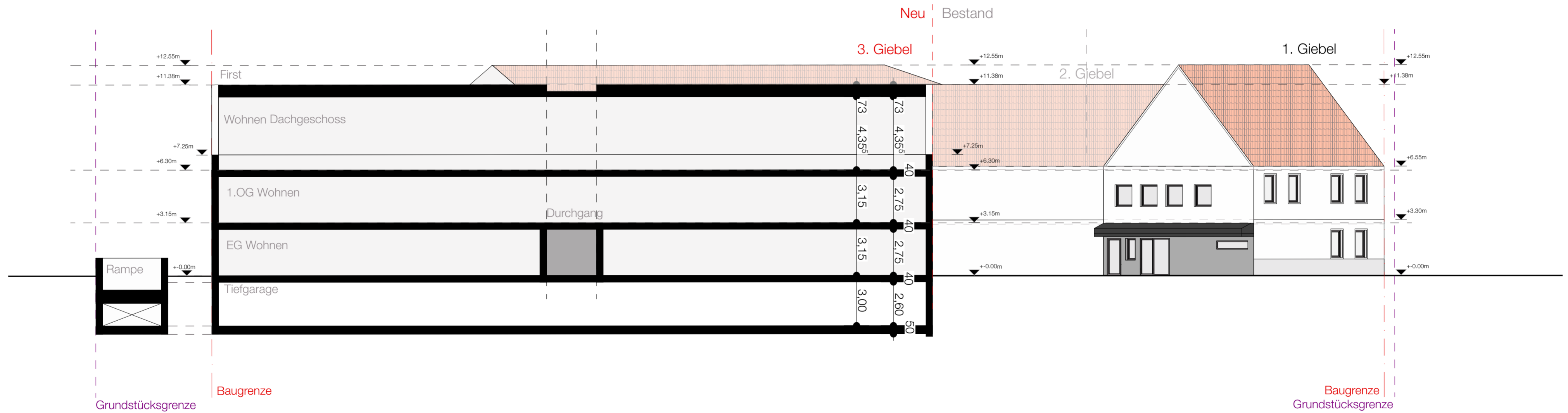
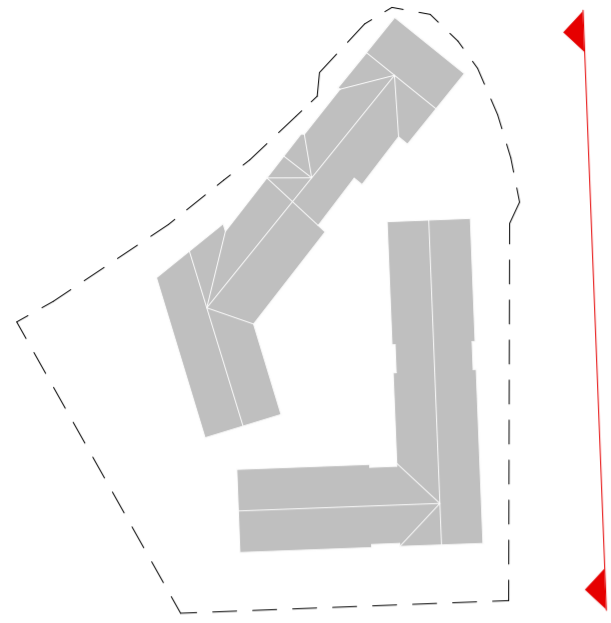


Gaubendarstellung beispielhaft



"Wohn-L"

alle Höhen und Geschosshöhen richten sich nach der Höhe des Verbindungsstücks Bestand



"Wohn-L"

Geschosshöhe Regelgeschoss: ca. 3,15m

lichte Höhe Tiefgarage: ca. 2,10m

Straßenraumabwicklung



Beispielhafte Darstellung

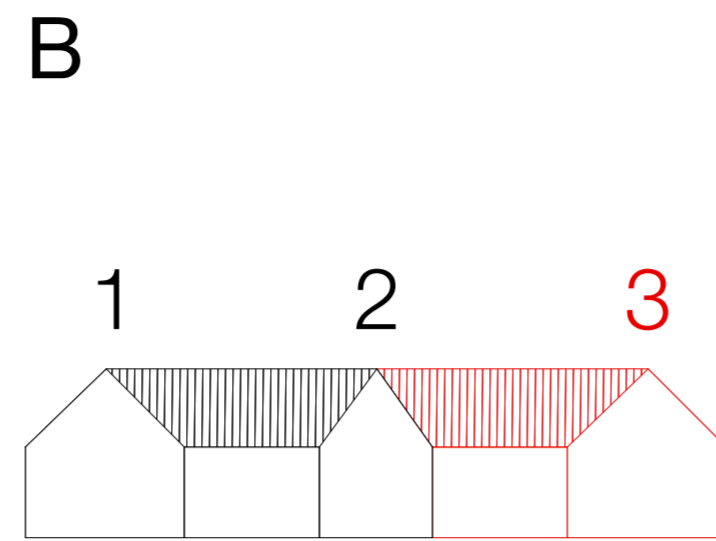
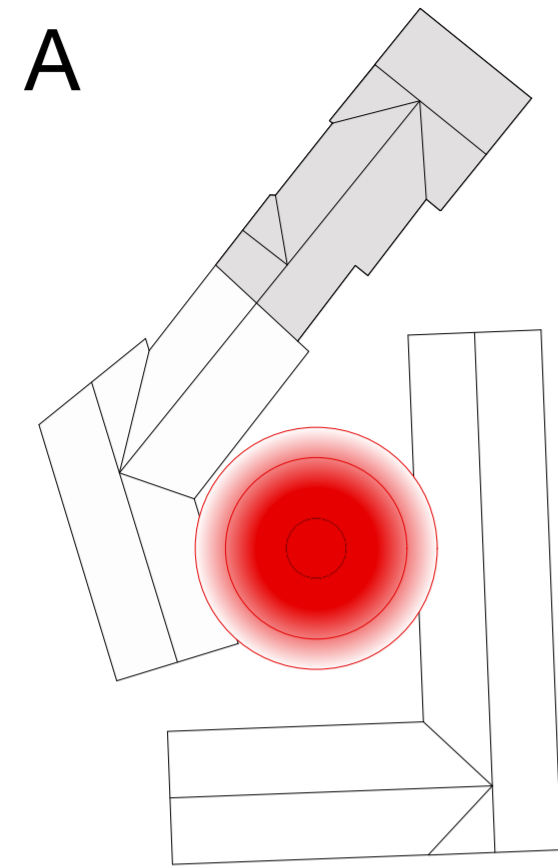
Vergangenheit



Zukunft



Beispielhafte Darstellung



A ► Ineinandergreifen der Baukörper erzeugt eine neue Mitte

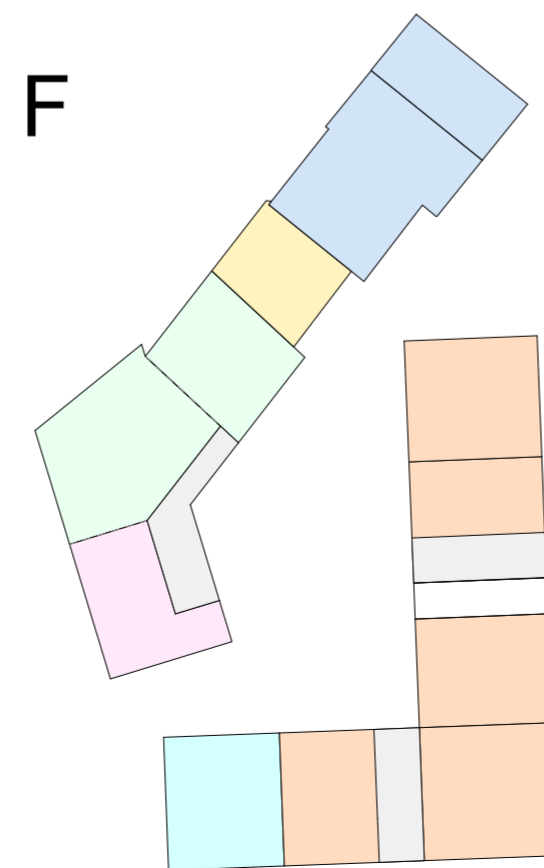
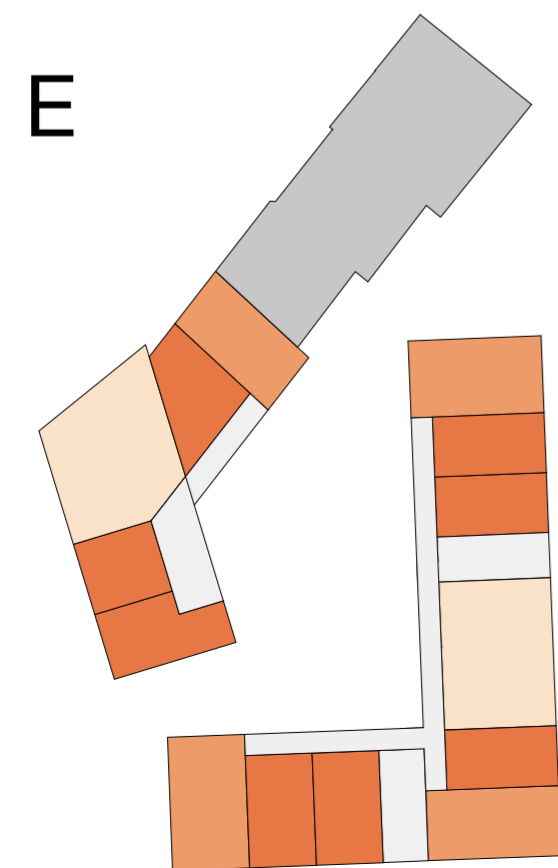
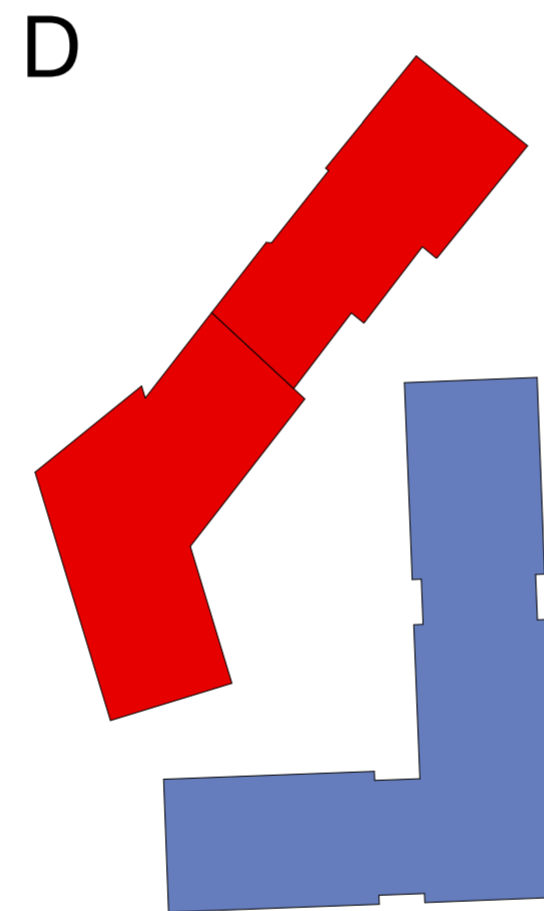
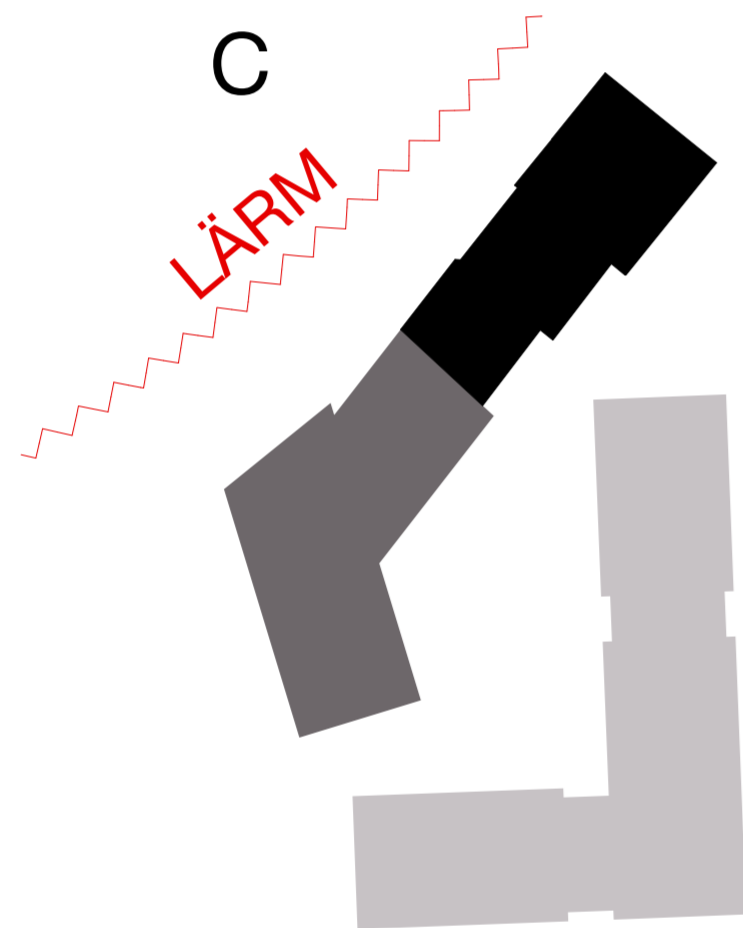
B ► Stärkung des Symbols des Giebelhauses

C ► Schutz gegen Lärm

D ► Weiterschreiben der Umgebung gemäß des Orts (Gewerbe und Wohnen)

E ► Flexibilität der Grundrisse

F ► Flexibilität der Funktionen



Supermarkt
inkl. Bäckerei

250m

Bäckerei

Grill / Imbiss

125m

250m

Spezialmarkt

50m

- Café?
- Eiscafé?
- Konditorei?
- Bistro?
- ...

Mehrgenerationenstandort



- ▶ Version "Gewerbehaus":
der linke Teil wird als komplettes Gewerbehaus genutzt
- ▶ die Einheiten bespielen die anliegenden Aussenräume
- ▶ Wohncafé im nördl. Bereich sorgt für erhöhte Sichtbarkeit des Mehrgenerationenstandorts
- ▶ in Kombination mit KHW Büro als Bielefelder Modell denkbar

Mehrgenerationenstandort

► Version "Bielefeldhaus":

- das Pflegebüro gibt dem Standort sein Gesicht und liegt schützend vorm Wohncafé
- das Wohncafé orientiert sich klar zum Innenhof
- die Gewerbeeinheit zeichnet sich im Strassenbild ab und kann vorn und hinten bedienen



Mehrgenerationenstandort

- ▶ Verzicht auf eine Gewerbeeinheit, dafür die Kindertagespflege
- ▶ Orientierung eindeutig zum Innenhof, dort liegen die Spielflächen



Mehrgenerationenstandort



- ▶ Tausch der Praxis mit den Gewerbeeinheiten
- ▶ sehr kurzer Weg zwischen Praxis und Parkplatz
- ▶ Gewerbeeinheiten liegen auf der Spitze des Grundstücks; hohe Signalwirkung und Erkennungswert
- ▶ Bestuhlungsflächen gegeben, Gestaltung+Durchwegung schwieriger
- ▶ funktionale Mitte abseits vom Zentrum des Innenhofs

STÄDTEBAU | PV Anlage

Option 1 mit Gauben

Gewerbe-L
37 PV Module
23 kWp

Wohn-L
70 PV Module
37 kWp

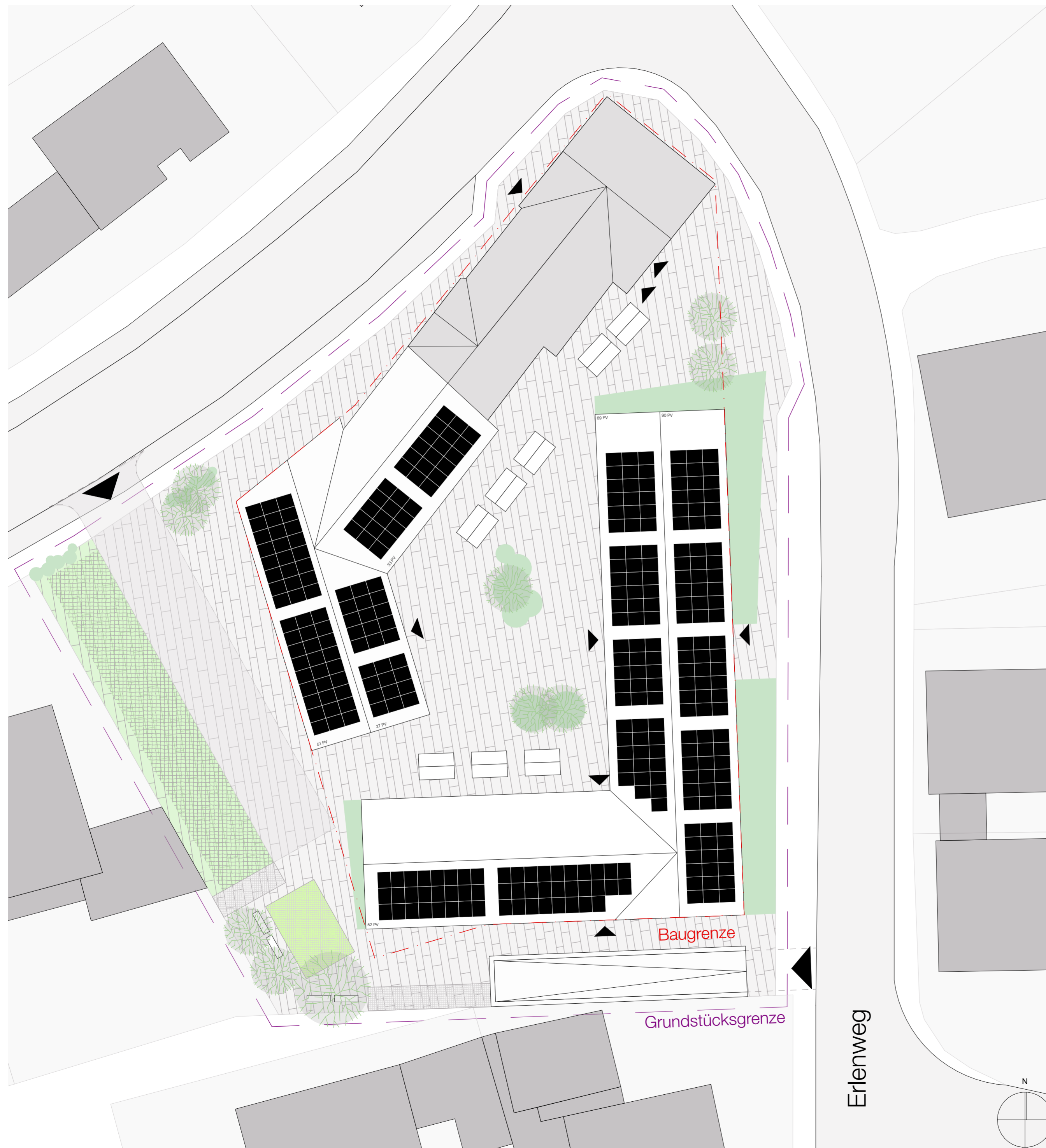
-> 107 PV Module gesamt
-> 60 kWp

Option 2 ohne Gauben

Gewerbe-L
111 PV Module
45 kWp

Wohn-L
211 PV Module
85 kWp

-> 322 PV Module gesamt
-> 130 kWp



1:250

Quelle: EINHUNDERT Energie GmbH



Flächen NEU gesamt:

UG

Bestand (unter Praxis)	63,44 m ²
Tiefgarage (35 PP.)	+ 1.456,50 m ²
	<u>1.519,94 m²</u>

EG

Bestand	223,00 m ²
"Wohn-L"	672,00 m ²
"Anbau Bestand"	+ 443,00 m ²
	<u>1.338,00 m²</u>

OG 1

Bestand	290,50 m ²
"Wohn-L"	706,00 m ²
"Anbau Bestand"	+ 375,00 m ²
	<u>1.371,50 m²</u>

OG 2

Bestand (nicht ausgebaut)	290,50 m ²
"Wohn-L"	706,00 m ²
"Anbau Bestand"	+ 375,00 m ²
	<u>= 1.371,50 m²</u>

Gesamt

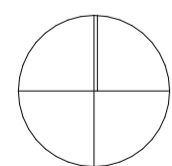
5.600,94 m² BGF

Freifläche

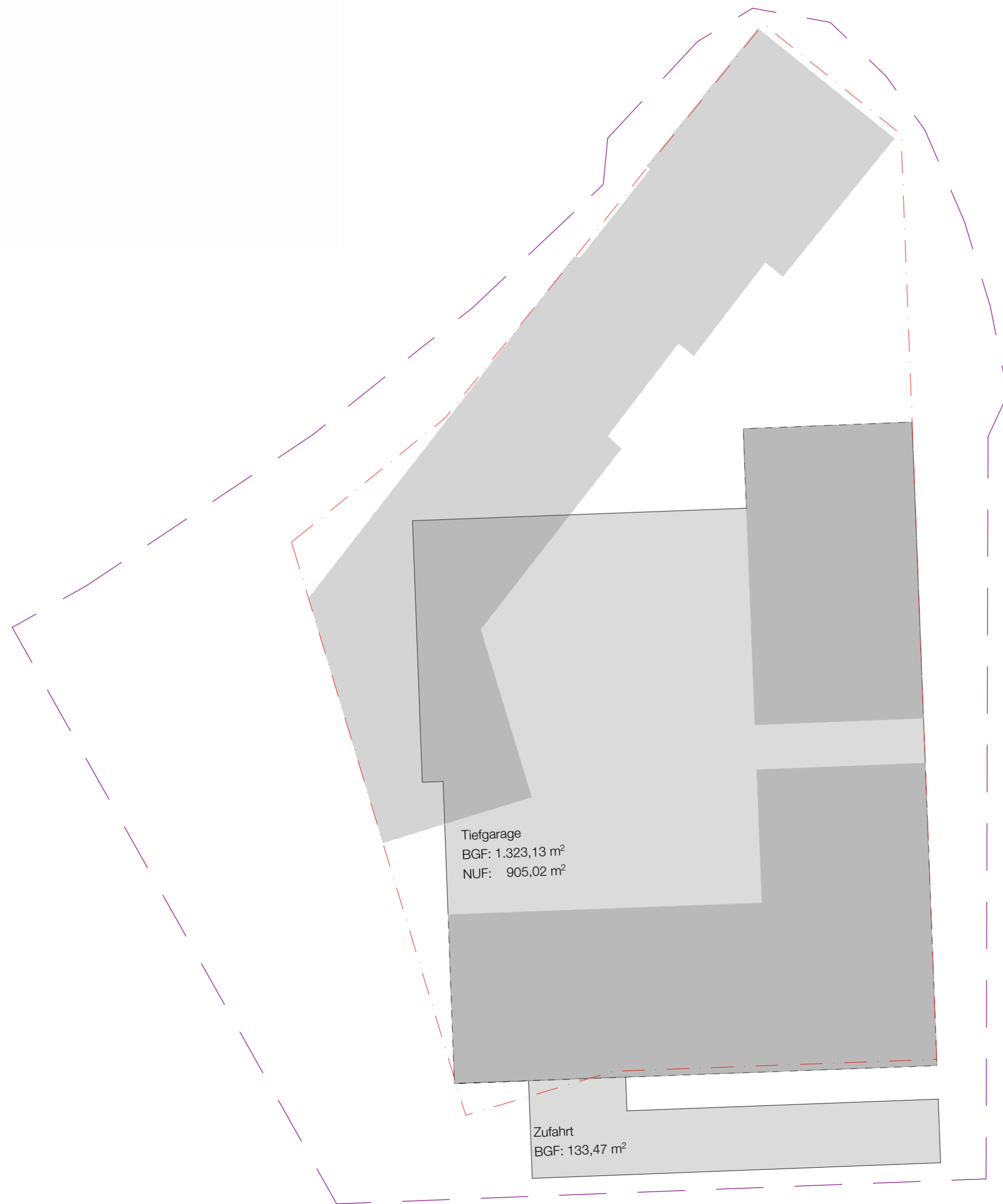
Fläche Grundstück: 3.327 m²

Grünfläche (insgesamt)
1.284,00 m² (>33% von 3.327m²)

davon Begegnungsfläche:
1.107,00 m² (> 50% von Grünfläche)



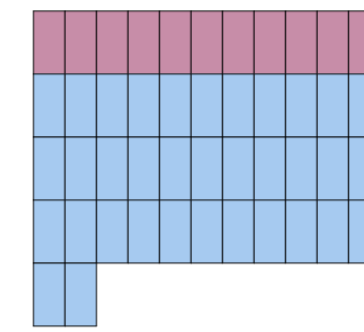
EG



TG

Parking NEU

46 STP.
11 STP. für Praxis
35 STP. für Anwohner/Besucher



Maß der baulichen Nutzung

Fläche Grundstück:
3.327 m²

$$\text{GRZ} = 1.338,00 \text{ m}^2 / 3.327,00 \text{ m}^2 \\ = \underline{0,40}$$

$$\text{GFZ} = 4.081,00 \text{ m}^2 / 3.327,00 \text{ m}^2 \\ = \underline{1,22}$$

Planungskennwerte nach BKI



1.OG + 2.OG/DG

DATEN | Berechnungsgrundlage

Gesamt				
Gewerbe L				
	BGF (100%)	NUF (68,4%)	VF (13,7%)	TF (1,4%)
EG Bestand	(223 m ²)	-	-	-
EG Neu	443 m ²	303 m ²	60 m ²	6 m ²
1.OG Bestand	(290,5 m ²)	-	-	-
1.OG	375 m ²	257 m ²	51 m ²	5 m ²
2.OG Bestand	(290,5 m ²)	-	-	-
2.OG	375 m ²	257 m ²	51 m ²	5 m ²
Summe	1.194 m²	817 m²	162 m²	16 m²
	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>

Wohn L				
	BGF (100%)	NUF (68,4%)	VF (13,7%)	TF (1,4%)
EG Neu	672 m ²	460 m ²	91 m ²	9 m ²
1.OG	706 m ²	483 m ²	96 m ²	10 m ²
2.OG	706 m ²	483 m ²	96 m ²	10 m ²
Summe	2.084 m²	1.426 m²	283 m²	29 m²
	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>
UG TG	1.323 m²	905 m²	200 m²	20 m²

ohne UG				
	BGF (100%)	NUF (68,4%)	VF (13,7%)	TF (1,4%)
Summe ges.	3.278 m²	2.243 m²	445 m²	45 m²
	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>

GESAMT				
	BGF (100%)	NUF (68,4%)	VF (13,7%)	TF (1,4%)
Summe ges.	4.601 m²	3.148 m²	645 m²	65 m²
	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>	<i>ohne Bestand</i>

Gegenüberstellung

Bestand

$$\text{GRZ} = 1.374,63 \text{ m}^2 / 3.327,00 \text{ m}^2 \\ = \underline{0,41}$$

$$\text{GFZ} = 1.673,85 \text{ m}^2 / 3.327,00 \text{ m}^2 \\ = \underline{0,50}$$

Parking Bestand

32 STP.
11 STP. für Praxis (9 STP. + Carport + STP. 31)
21 STP. für Besucher

Maß der
baulichen Nutzung
(zulässig)

$$\text{GRZ} = 0,4 \\ \Rightarrow 0,4 \times 3.327,00 \text{ m}^2 \\ = \underline{1.330,80 \text{ m}^2}$$

$$\text{GFZ} = 1,2 \\ \Rightarrow 1,2 \times 3.327,00 \text{ m}^2 \\ = \underline{3.992,40 \text{ m}^2}$$

Parking - Anforderung

11 STP. für Praxis (9 STP. + Carport + STP. 31)

1,5 PKW-Stellplätze je Wohnung/
3 Fahrrad-Stellplätze je Wohnung

Planung

$$\text{GRZ} \\ = 1.338,00 \text{ m}^2 / 3.327,00 \text{ m}^2 \\ = \underline{0,40}$$

$$\text{GFZ I} \\ \text{(ohne TG)} \\ = 4.081,00 \text{ m}^2 / 3.327,00 \text{ m}^2 \\ = \underline{1,22}$$

$$\text{GFZ II} \\ \text{(mit TG)} \\ = 5.601,00 \text{ m}^2 / 3.327,00 \text{ m}^2 \\ = \underline{1,68}$$

Parking NEU

ca. 46 STP.
11 STP. für Praxis
ca. 35 STP. für Anwohner/Besucher

KHW Kommunale Haus und Wohnen GmbH

Lars Lippelt MRICS

Tel. 05242 9259 - 91

Mail lars.lippelt@khw-wohnen.de

Web www.khw-wohnen.de
www.zumsennebach-wohnen.de
www.chamaeleon-wohnen.de
www.pine515-wohnen.de

Steinweg Claus Architekten PartGmbB

Martin Claus

Tel. 0251 674955 - 11

Mail claus@steinweg-claus.de

Web www.steinweg-claus.de

KIHW®

K O M M U N A L
H E I M A T L I C H
W E S T F Ä L I S C H

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

STEINWEG CLAUS ARCHITEKTEN