

WOHNRAUM FLÄCHENEFFIZIENT UND SOZIAL GESTALTEN

SANIERUNGSPROJEKT DER WOHNUNGSGESELLSCHAFT
RÜSSELSHEIM ALS ZUKUNFTSWERKSTATT

24. HERBSTFORUM ALTBAU

80 PROZENT DER MENSCHHEIT LEBT
INNERHALB DER EIGENEN PLANETAREN GRENZEN.

GRETA THUNBERG



GEYWITZ HÄLT AN DER 400.000 FEST

„... UND DAS ZIEL IST JA KEINE POLITISCHE
ERFINDUNG, SONDERN ABGELEITET VOM BEDARF“

COMPETITIONLINE AM 26.09.2022

FAKTENCHECK: NEUBAU ALS LÖSUNG?

~~RESSOURCENKNAPPHEIT~~

HOHE MIETEN



~~GESTIEGENE NEBENKOSTEN~~

~~INFLATION~~

~~GEFÄHRDETE BIODIVERSITÄT~~

~~KLIMAWANDEL~~

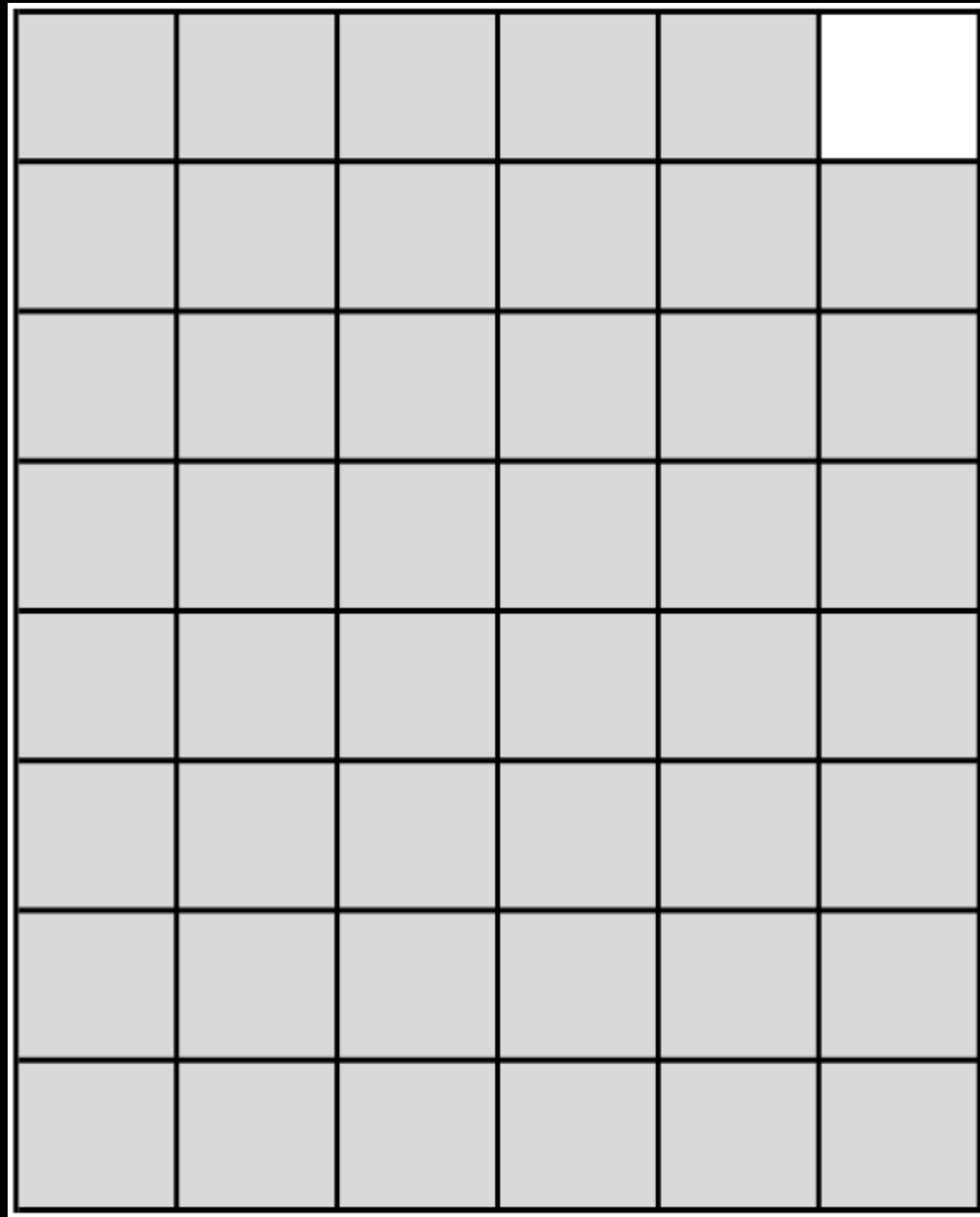
~~FACHKRÄFTEMANGEL~~

~~HOHE ZINSEN~~

HOHE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM IN BALLUNGSRÄUMEN



WOHNFLÄCHE UND KONSEQUENZEN



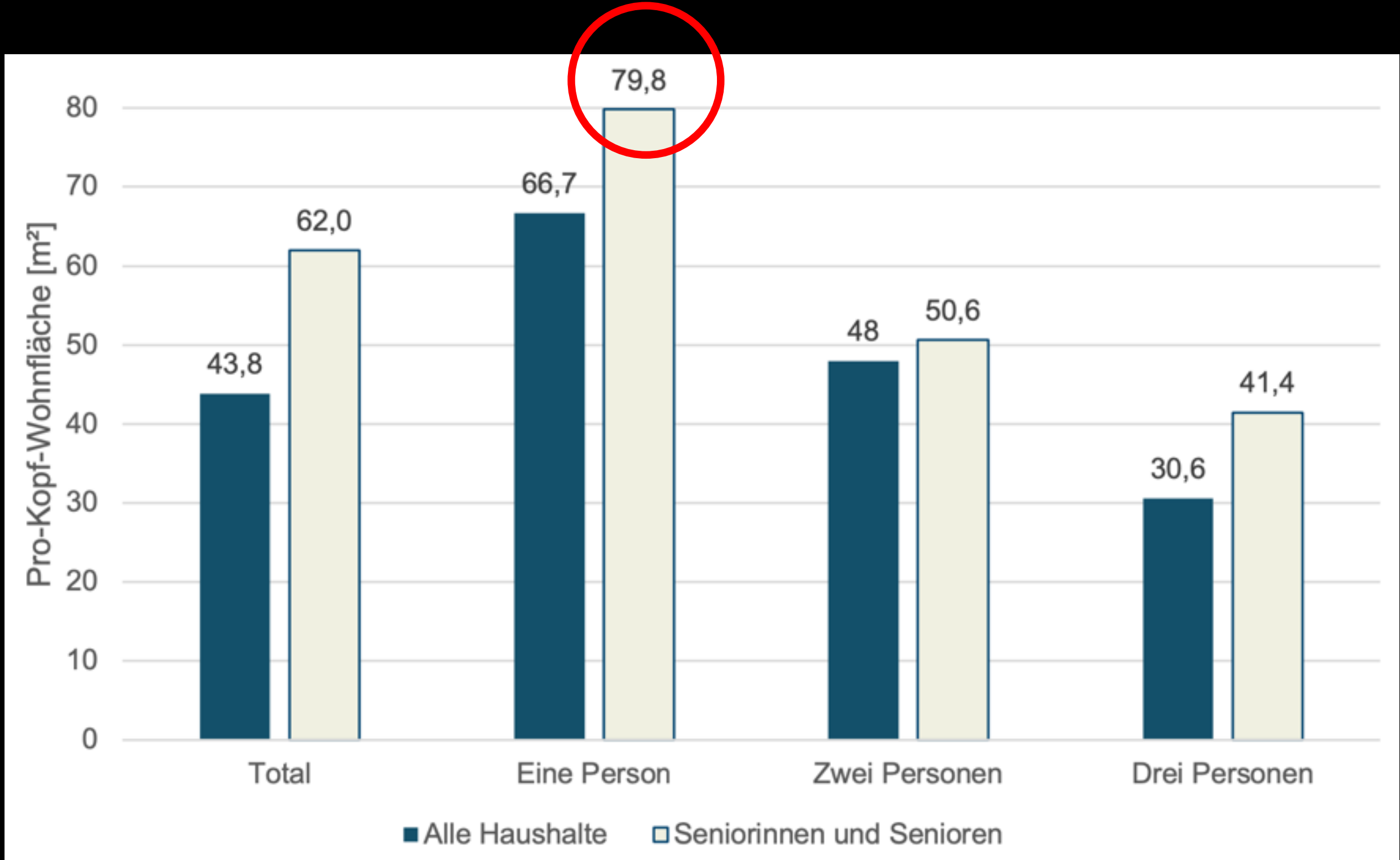
2022/ 47,7m²

WOHNFLÄCHE UND KONSEQUENZEN

1.1.1 Bestand an Wohnungen 1987 - 1997* (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden)

Stichtag ----- Gebiet	Wohnungen		Wohnfläche		
	Insgesamt	je 1000 Einwohner	Insgesamt	je Wohnung	je Einwohner
	Anzahl		1 000 m ²	m ²	
31. 12. 1995 Deutschland	35 954 317	439	3 005 457	83,6	36,7
31. 12. 2015 Deutschland	41 446 269	504	3 794 976	91,6	46,2

WOHNFLÄCHE UND GRÜNDE



WOHNFLÄCHE UND KONSEQUENZEN

1995

80.000.000

35.000.000

2015

80.000.000

41.000.000

BEWOHNER:INNEN IN D

WOHNEINHEITEN IN D



80 PROZENT DER MENSCHHEIT LEBT
INNERHALB DER EIGENEN PLANETAREN GRENZEN.

GRETA THUNBERG

SUFFIZIENZ

Wikipedia: „Der Begriff Suffizienz (von lat. *sufficere*, dt. **ausreichen**) steht in der Nachhaltigkeitsforschung, Umwelt- und Naturschutzpolitik für das Bemühen um einen möglichst geringen Rohstoff- und Energieverbrauch. In der Nachhaltigkeitsdiskussion wird Suffizienz häufig **komplementär** (ergänzend) zu **Ökoeffizienz** und **Konsistenz** gesehen. ... In allen Fällen geht es um **Verhaltensänderungen** (insbesondere) als Mittel des Umweltschutzes – im **Gegensatz zu technischen Umweltschutzstrategien** wie einer gesteigerten Energie- und Ressourceneffizienz oder dem vermehrten Einsatz regenerativer Ressourcen (Konsistenz).“

SUFFIZIENZ



Optimierte Haustechnik
Materialoptimierung
Dämmen
EFFIZIENZ

KONSISTENZ

Regenerative Energien
Nachwachsende Baustoffe
Kreislaufwirtschaft

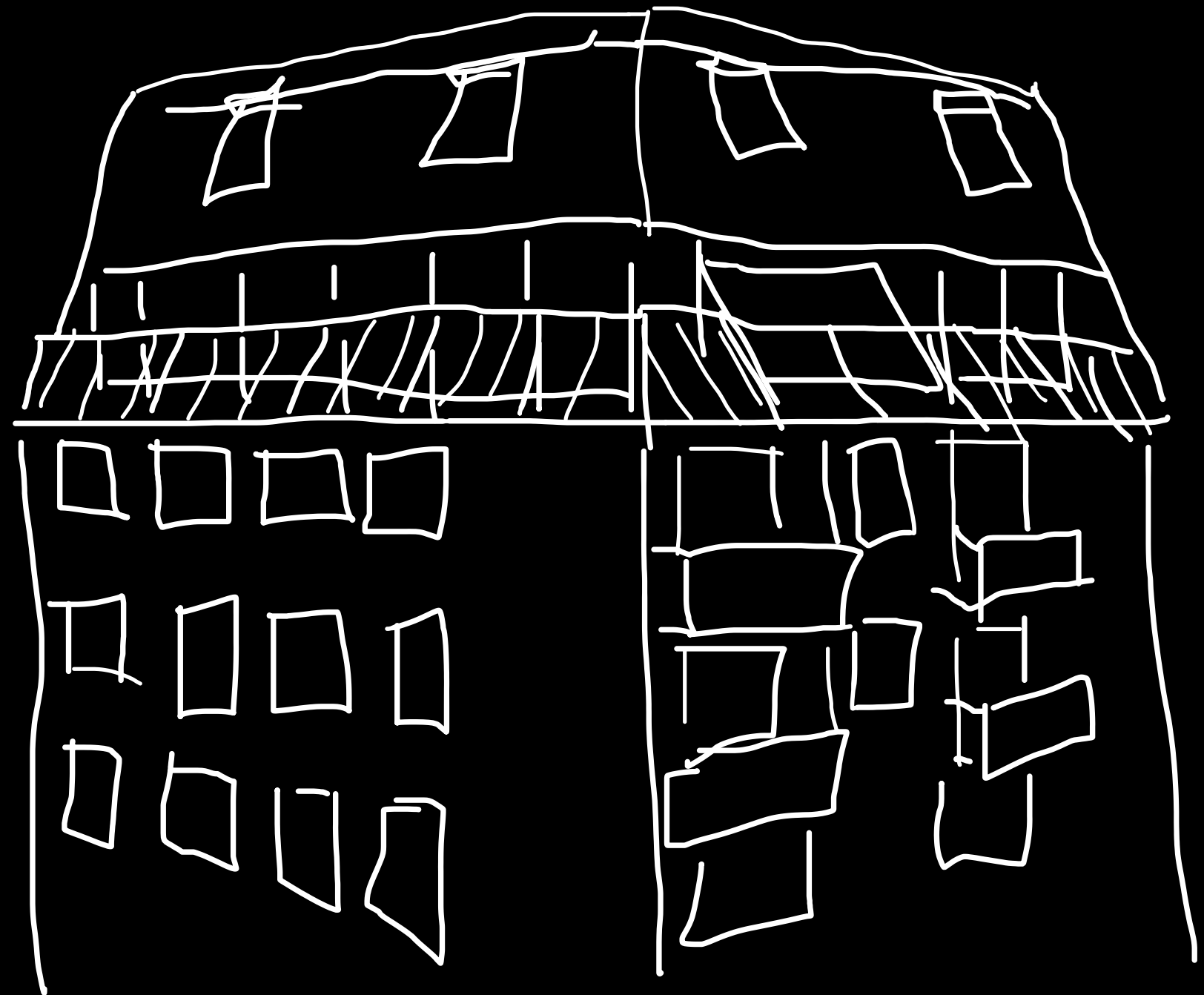
**STARKE
NACHHALTIGKEIT**

SUFFIZIENZ

Lebensstil
Anpassungsfähigkeit
Wohnraummanagement
Nutzbarmachung unsichtbaren Wohnraums
Anreize zu einem Weniger

KEINE SUFFIZIENZ!

DACHAUFSTOCKUNGEN
NACHVERDICHTUNGEN IM QUARTIER
TINY HOUSES



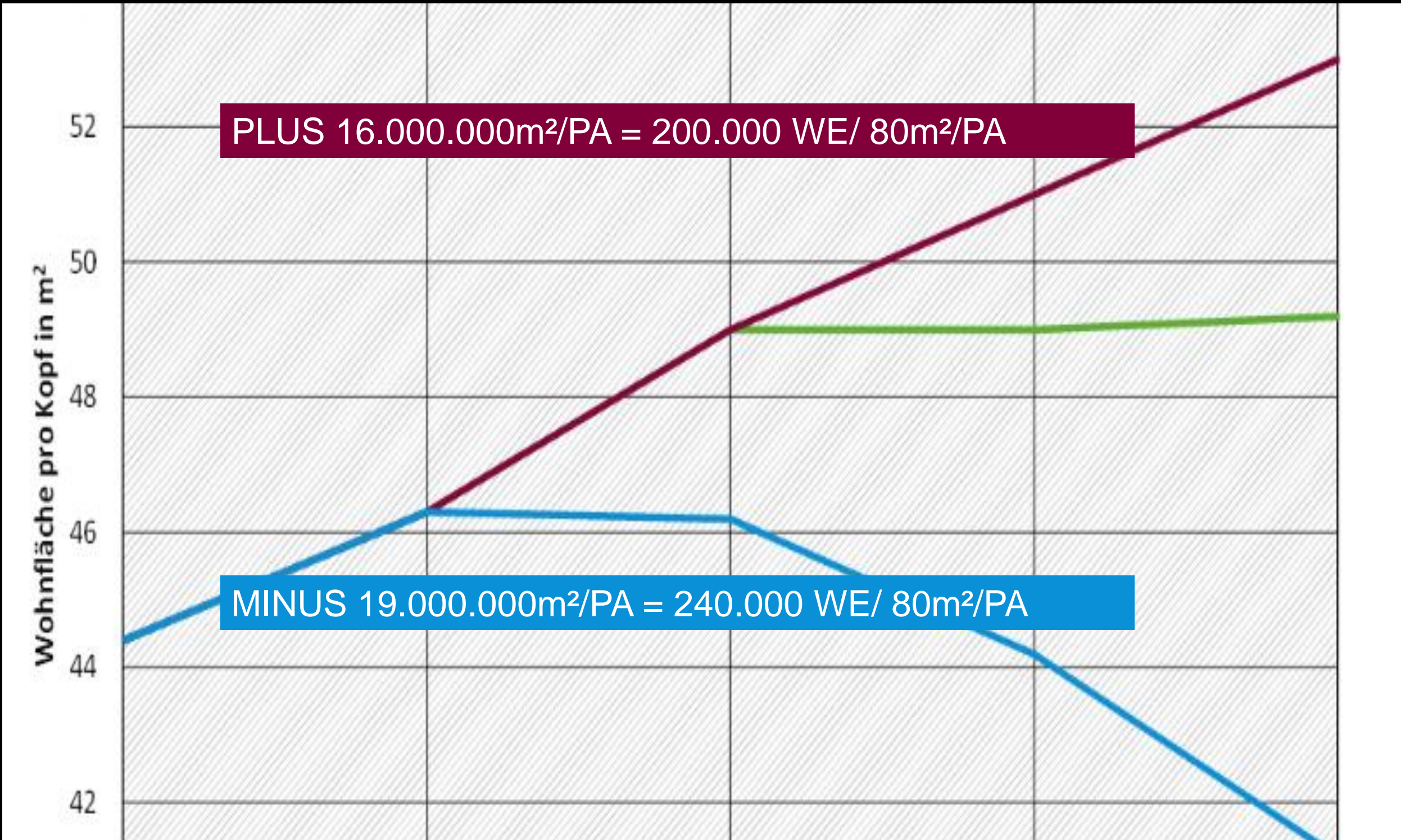
SUFFIZIENZ

6 SZENARIEN

„Es wird damit deutlich, dass für einen angemessenen Beitrag Deutschlands zur Begrenzung des globalen Temperaturanstiegs auf 1,5 °C und eine global gerechte Rohstoffnutzung große nationale Anstrengungen entsprechend dem GreenSupreme-Szenario nötig sind.“



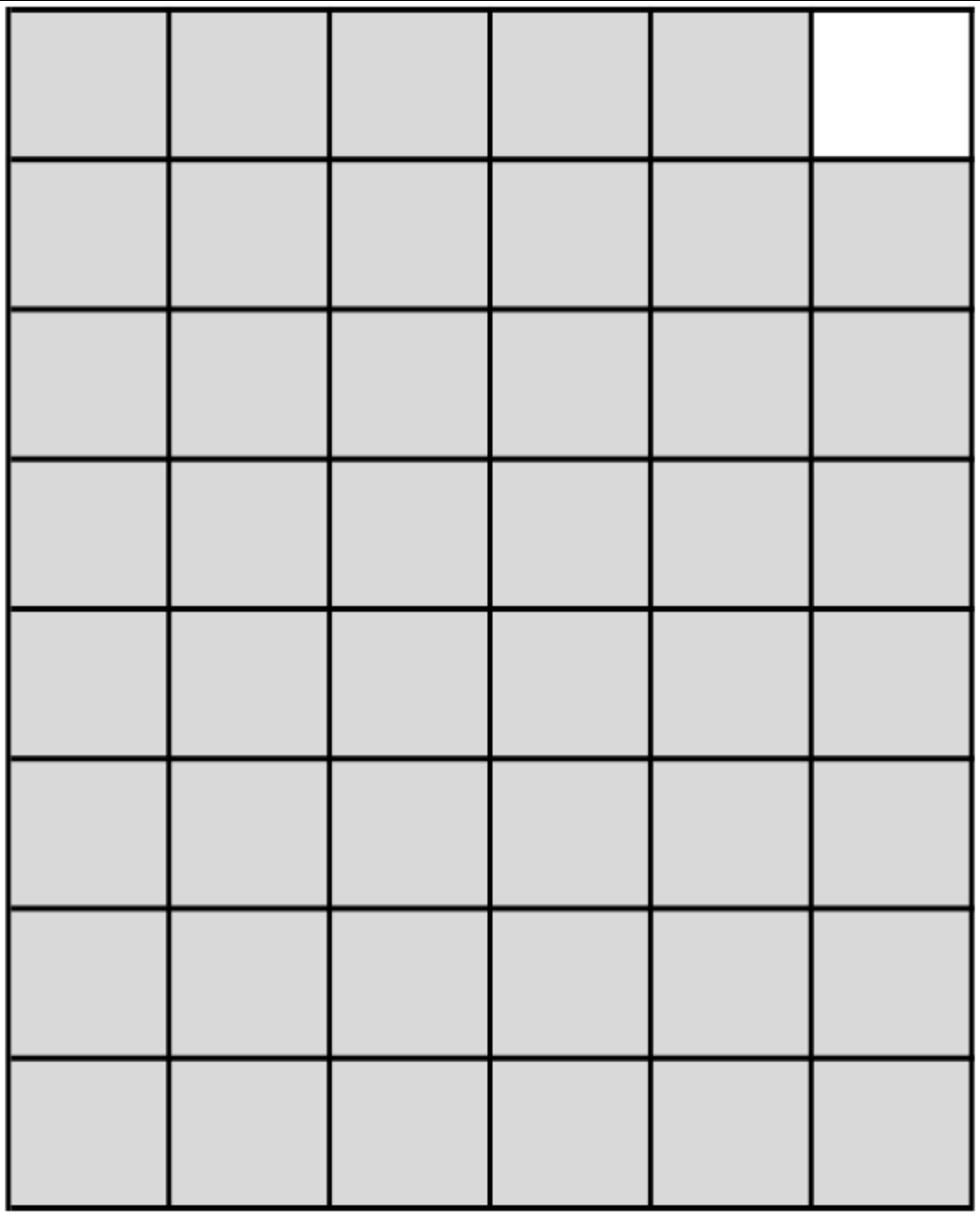
SUFFIZIENZ



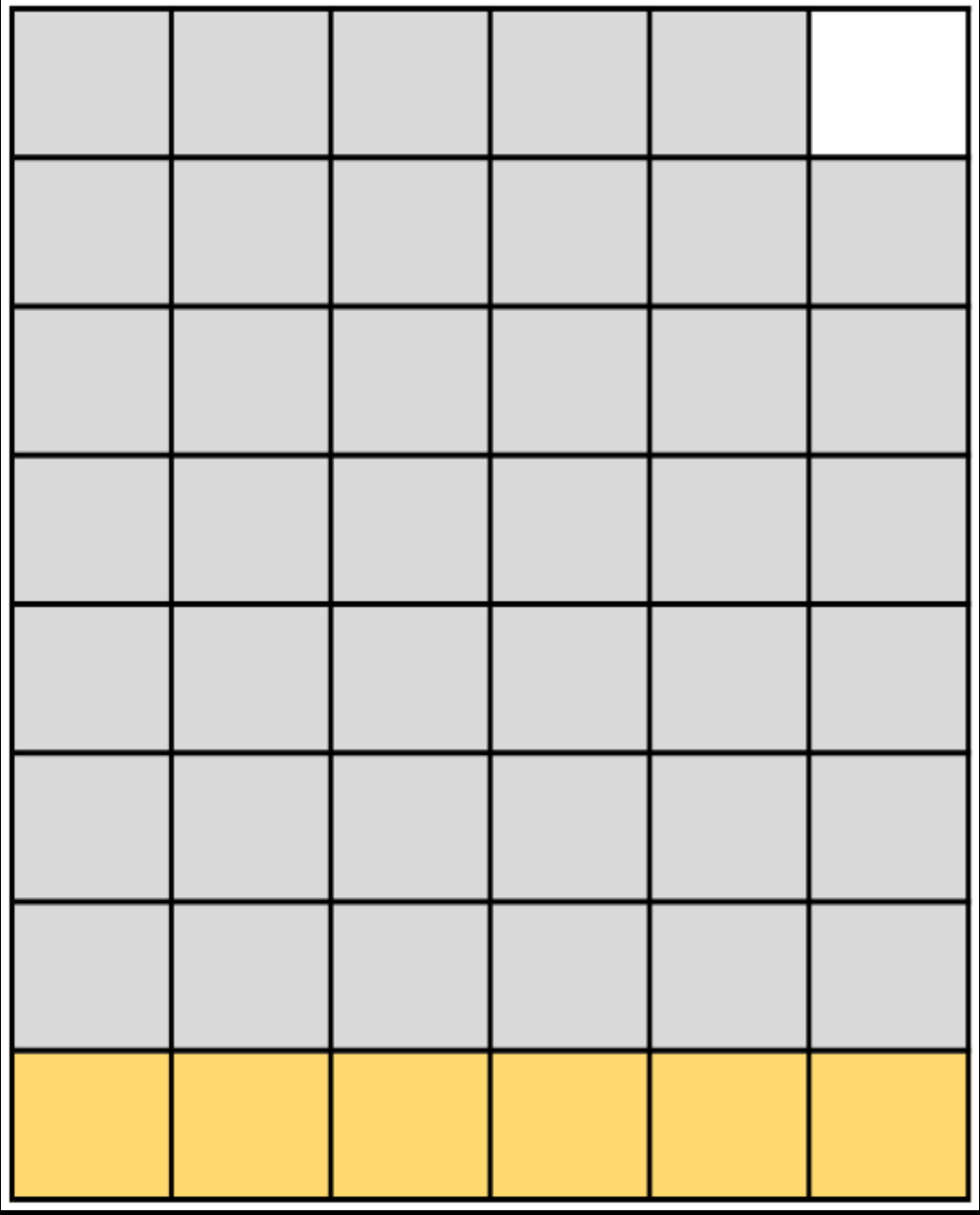
SUFFIZIENZ

		GreenEe1/ GreenEe2	GreenLate	GreenMe	GreenLife	GreenSupreme
wohnte Wohnfläche pro Person [m ²]		49,4	53,0	49,4		41,2
Abgangsrate (% Wohnfläche pro Jahr)	bis 2020	0,09				
	bis 2030	0,56				1
	bis 2040	0,72	0,31	0,72	1,35	
	bis 2050	0,91	0,56	0,91	1,6	
Neubaurate (% der Wohnfläche pro Jahr)	bis 2020	0,7				
	bis 2030	0,7				
	bis 2040	0,5				
	bis 2050	0,4				

VISION ZU SOZIALER + ÖKOLOGISCHER NACHHALTIGKEIT



2022/ 47,7m²



2050/ 41m² = 2004

https://www.werkum.de/download/Offener_Brief_an_Bauministerin.pdf



werk.um

Bundesministerium für Wohnen,
Städteentwicklung und Bauwesen
Frau Bundesministerin Klara Geywitz
Alt-Moabit 140
10557 Berlin


Datum: 21.02.2022 | Betreff: Offener Brief - Appell für eine neue Baupolitik

Ihre geehrte Frau Bundesministerin,

seit Jahren berichten wir uns in unserem Architektenalltag, wie Tiere CO2 zu sparen - und nun will die Ampelkoalition wirklich jedes Jahr 400.000 Wohnstellen neu bauen! Die von vielen Seiten - insbesondere seit dem Wahlkampf - vorgeschlagenen Konzepte zur Lösung einer vermeintlichen Mangel an Wohnraum setzen sich weder politisch, noch gesellschaftlich oder medial auseinander, dem offensichtlich nicht auffassbaren Zuwachs an Wohnfläche pro Kopf. Verleitet hat man Angst, die Wohnerschaft würde nicht hören wollen, dass die große Party des unterwährenden Wachstums zu Ende ist und so macht man weiter, wie man es seit Jahrzehnten gemacht hat: mit Förderungen nach und mit dem Bau von neuen Wohnungen, auf dem noch niemand - darunter auch Sie - wahrgenommen, dass diese Vorgehensweise weder zu einer Entsperrung auf dem Wohnungsmarkt führt noch klimaverträglich ist! Doch welche als am Bau Beteiligten Anstrengungen unternehmen, um jeden Quadratmeter Wohnfläche energetisch effizienter anzubieten, sind wir den so dringend notwendigen Klimaschutzzielen bislang kein Stückchen nähergekommen. Dieses müssen wir nun in einer immer kürzer werdenden Restzeit mit dem vielfachen Aufwand nachholen.

Als Architekten versuchen wir seit über 25 Jahren, auf verschiedene Art und Weise einen Beitrag zum nachhaltigen Bauen zu leisten. Das beinhaltet statt Abriss bevorzugt Sanierungen und Umbauten oder die Entwicklung zukunftsgerichteter und flexibler Wohnprojekte bis hin zu einer sorgfältigen Materialwahl, bestmögliche zu nachwachsenden Rohstoffen und einer ganzheitlichen Betrachtung von Gebäuden. Darüber hinaus realisieren wir mobile Schulen in Holz, die sogar je nach Bedarf an einen anderen Standort umziehen können, und sind an Forschungsvorhaben zur Erhöhung der Wohnflächeeffizienz beteiligt („OptiWohn“, u.a. gefördert durch das BMBWF).

Der Umstand, dass der Gesamtenergieverbrauch des Sektors Bau bisher nicht gesenkt werden konnte, ist für uns frustrierend, aber auch nicht verwunderlich! Die überwiegende Zahl von Bauherren hört uns gerne an, wenn wir Möglichkeiten zu nachhaltigen Konzepten vorschlagen, aber umgesetzt werden...



Tauschfest am Strand

Nach einer Geschichte von Jarred Marlatt
Illustrationen von Marcie Albertson und Amelie Steffen

SUFFIZIENZ SOZIAL

**6m² x 84.000.000 MENSCHEN = 504.000.000m² FREIE WOHNFLÄCHE
ODER: 6.300.000 WOHNUNGEN MIT 80m²**

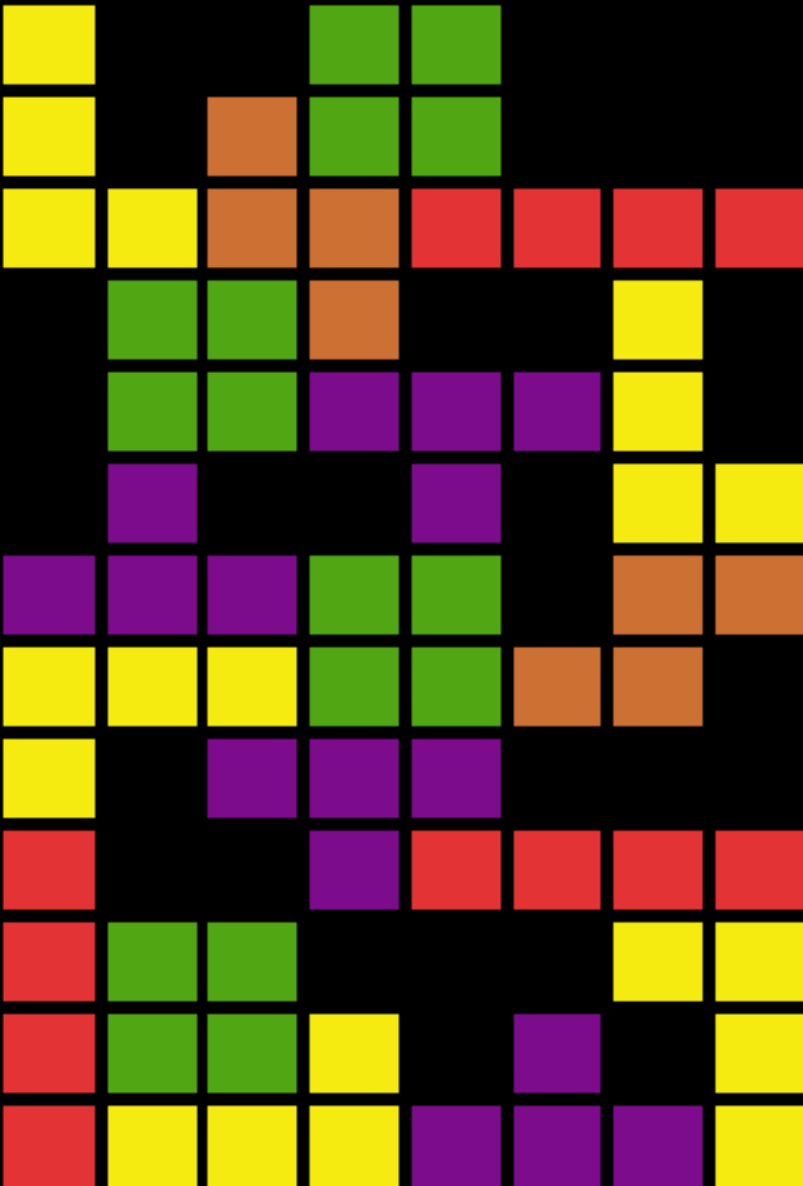
NACHFRAGE NIEDRIGER ALS ANGEBOT

- VERMIETER BEMÜHEN SICH UM MIETER:INNEN
- MIETEN SINKEN
- BENACHTEILIGTE FINDEN WOHNRAUM IN BALLUNGSRÄUMEN
- FREIRAUM FÜR NEUE WOHNFORMEN

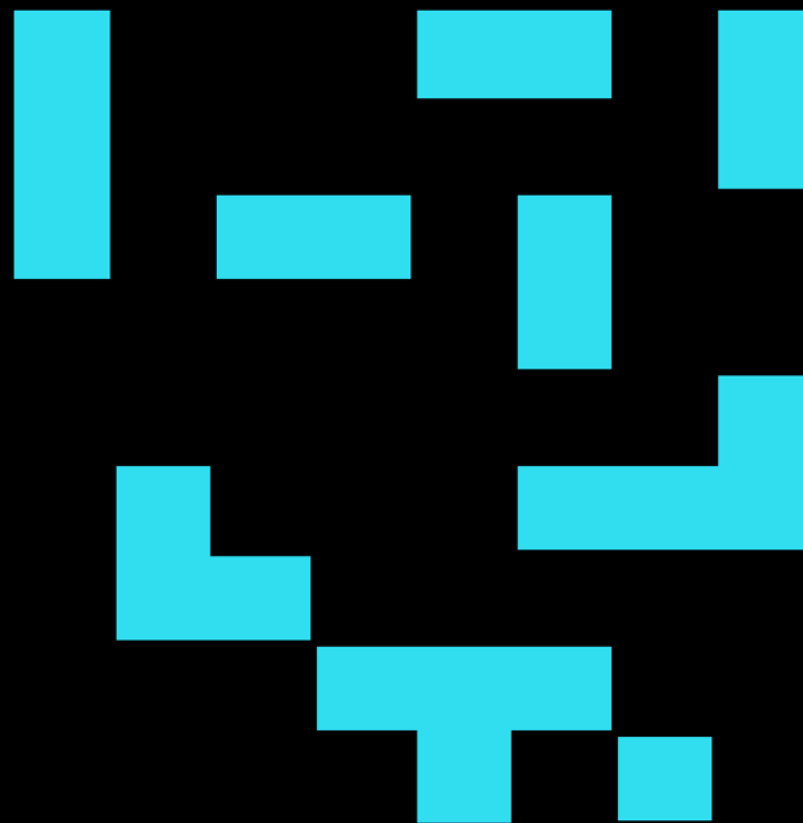


SUFFIZIENZ POTENZIAL HEBEN

SUFFIZIENZ - NEU DENKEN (STATT NEU BAUEN) BESSER TETRIS SPIELEN IM WOHNUNGSMARKT



GRÜNDE: KEINE PASSENDE ANGEBOTE + KEINE FÖRDERUNG FÜR
VERKLEINERUNG + KAUM UNTERSTÜTZUNG FÜR UMZÜGE INS
KLEINER + UMZIEHEN „LOHNT“ OFT NICHT + SELTEN FREIE
WOHNUNGEN IM QUARTIER + ZU WENIG ANGEBOT BARRIEREFREIER
WOHNUNGEN



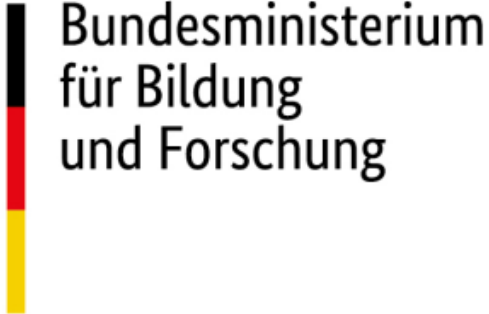
FORSCHUNGSVORHABEN



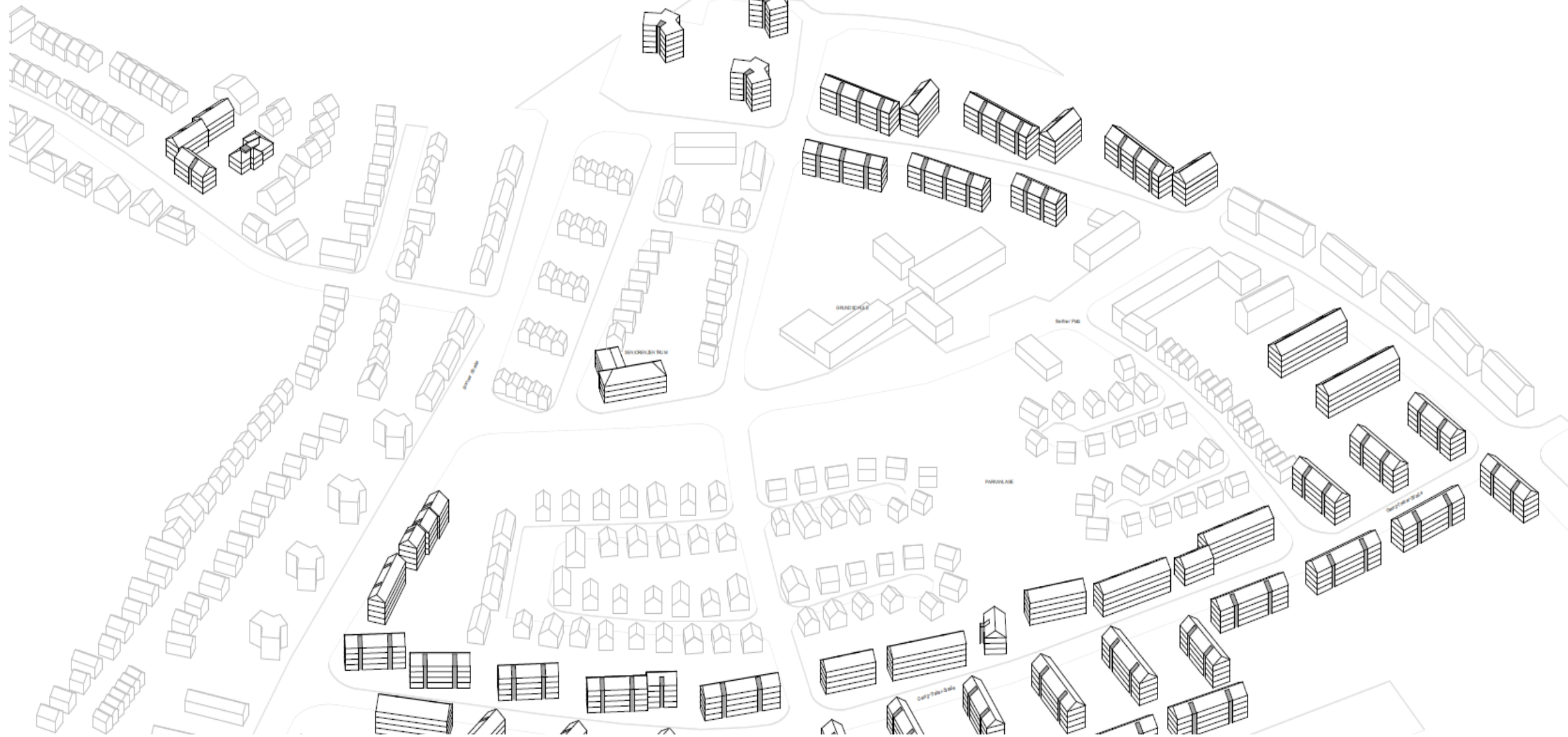
Eine Initiative des Bundesministeriums
für Bildung und Forschung



GEFÖRDERT VOM



TETRIS PROJEKTBEISPIEL IN RHEIN-MAIN

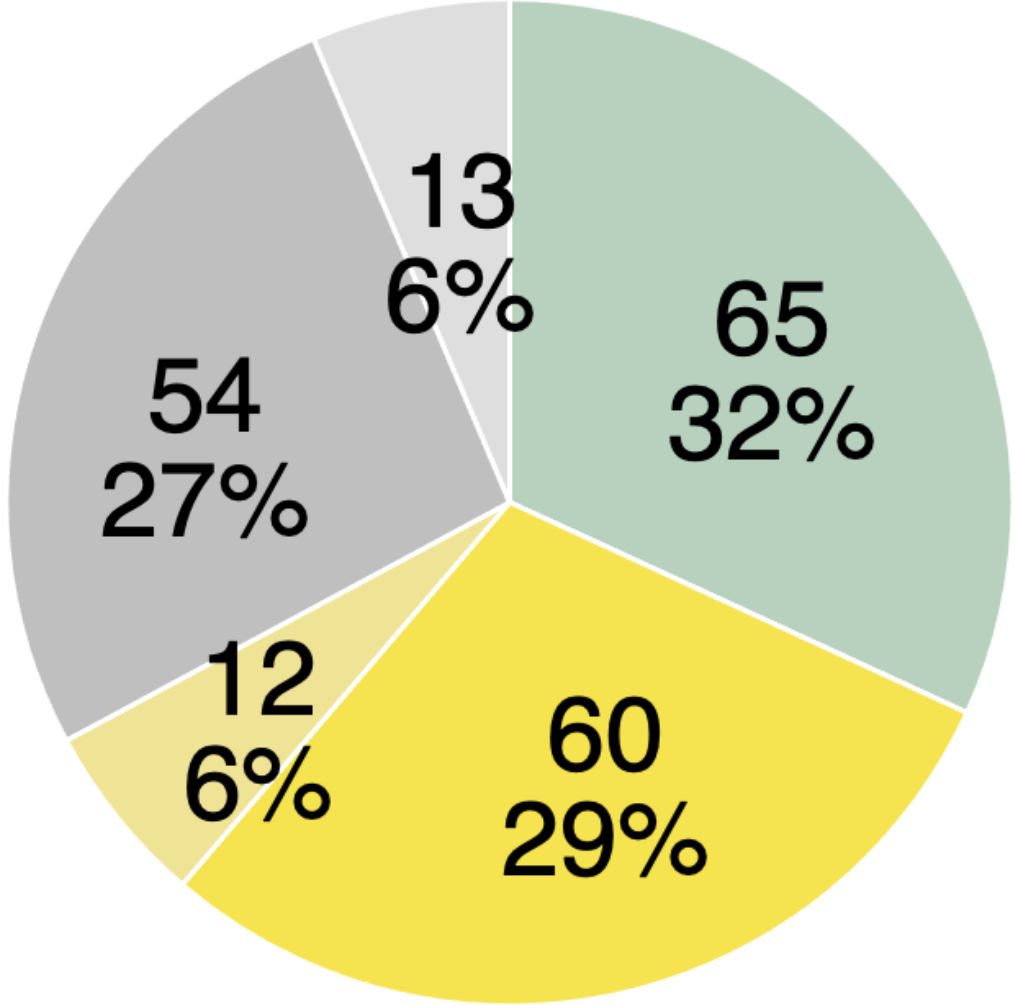


**VORAUSSETZUNGEN: 1091 WOHN-EINHEITEN + 1 BESTANDSHALTER =
KOMMUNALE WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT + ANSTEHENDE
SOWIESO-SANIERUNG + OFFENE, INTERESSIERTE GESCHÄFTSLEITUNG
UND MOTIVIERTES TEAM + UMFRAGEN ERGEBEN INTERESSE AN:
BARRIEREFREIHEIT, TEMPORÄREN RÄUMEN, GEMEINSCHAFTLICHEN
WOHNFORMEN.**

BERLINER VIERTEL/ RÜSSELHEIM



BERLINER VIERTEL/ RÜSSELHEIM



61% 1-2 Personenhaushalte

BERLINER VIERTEL/ RÜSSELHEIM

WOHNUNGSTAUSCHBEREITSCHAFT



Ja

Vielleicht

Nein

16%

Bereitschaft zum
Umzug in
kleinere
Wohnung – uU.

BARRIEREFREIHEIT



24%

Interesse an
barrierefreiem
Wohnen mit
Bereitschaft zum
Umzug

BERLINER VIERTEL/ RÜSSELHEIM

ZUBUCHBARE RÄUME

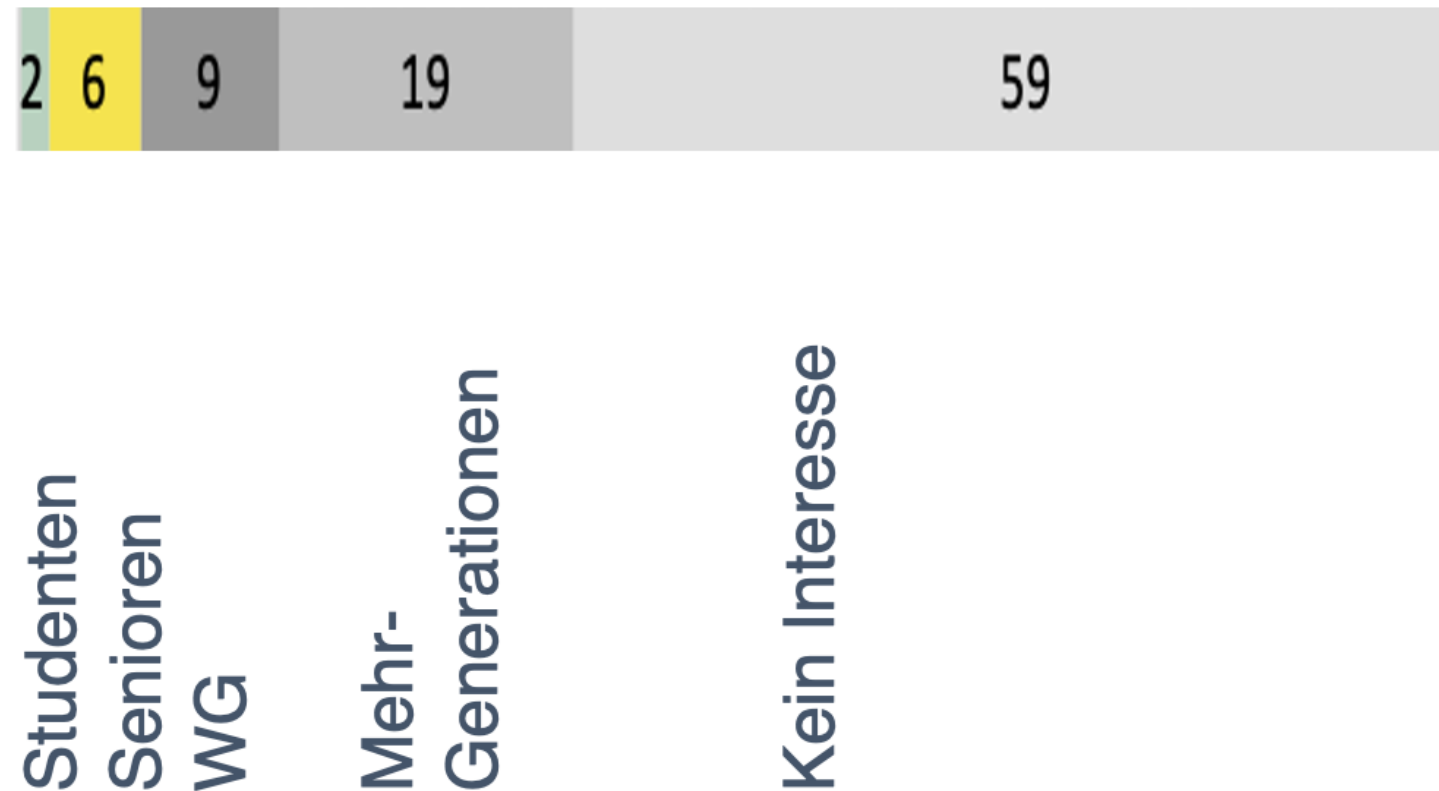


Arbeiten länger
Arbeiten kürzer
Wohnen
Hobby
Gästezimmer
Veranstaltung
Kein Interesse

~50%
Interesse an
zubuchbaren
Räumen

BERLINER VIERTEL/ RÜSSELHEIM

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN



~40%

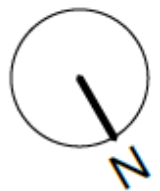
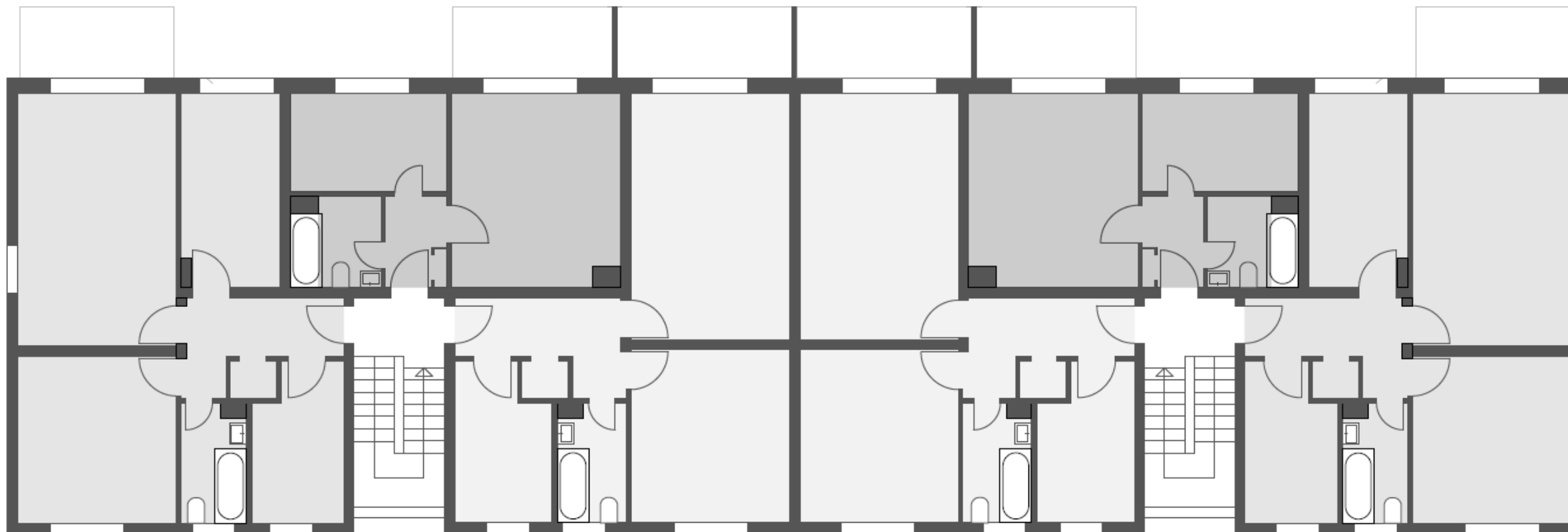
Interesse an
Formen des
gemeinschaftlichen
Wohnens

BERLINER VIERTEL/ RÜSSELHEIM

werk.um

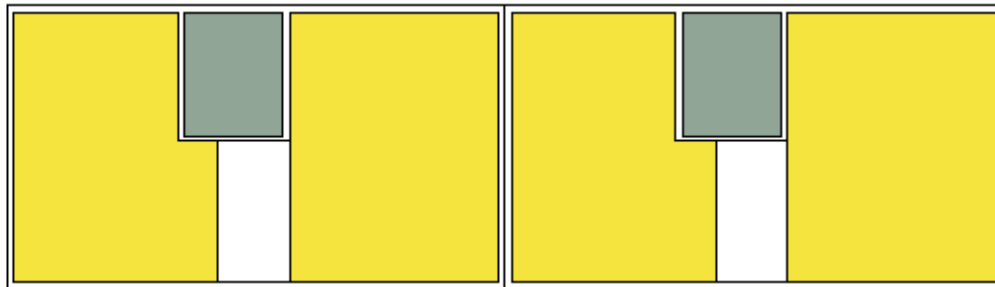
GEORG-TREBER-STRASSE 66-68

BAUJAHR	1955
DREISPÄNNER	24 WE
GESCHOSSE	IV
WOHNFLÄCHE	67,6/33,0/56,5



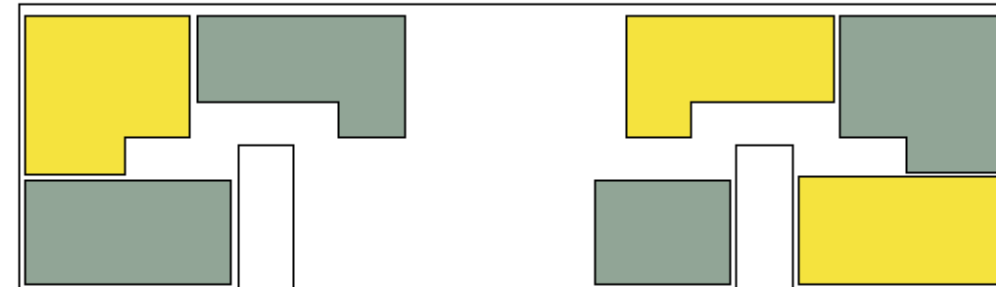
BERLINER VIERTEL/ RÜSSELHEIM _ NEUE WOHNFORMEN

ZUBUCHBAR



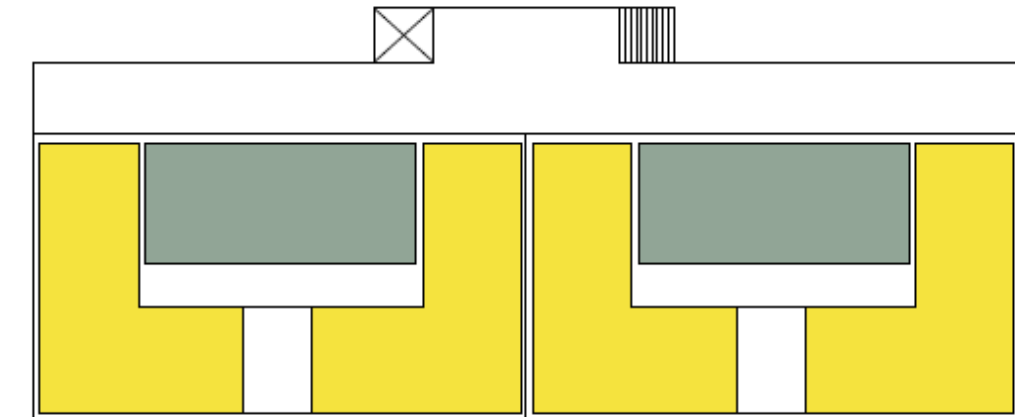
- Bedarf gem. Umfrageergebnisse
- Gäste- und Arbeitszimmer
- temporär buchbar
- bereits untersucht in Bezug auf Wirtschaftlichkeit in Kooperation mit HS Mittweida

CLUSTER



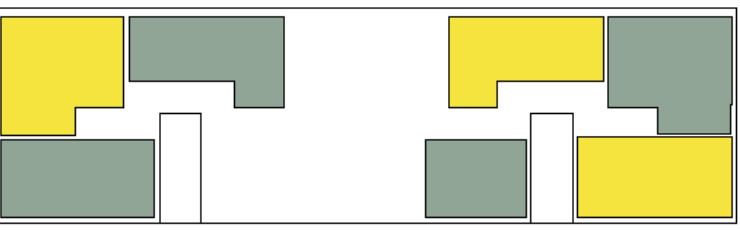
- Angebot zum gemeinschaftlichen Wohnen
- Angebot zum flächensparenden Wohnen
- Innovativ – zukunftsorientiert
- Referenzprojekte z.B. Berlin

BARRIEREFREI



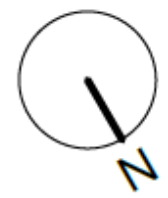
- Inklusion
- Nachfrage vorhanden
- (24% gem. erste Umfrage)
- geringe Eingriffstiefe in den Bestand

BERLINER VIERTEL/ RÜSSELHEIM _ CLUSTER



CLUSTER

- kompakte Wohneinheiten mit großzügigen Gemeinschaftsflächen (Küche u. Aufenthalt)
- Möglichkeit zum Rückzug und Kontakt
- attraktive Wohnform für 1-Person-Haushalte



NEUBAU **ABBRUCH**

TRANSFORMATION: NEUES LEBEN IN ALTEN MAUERN

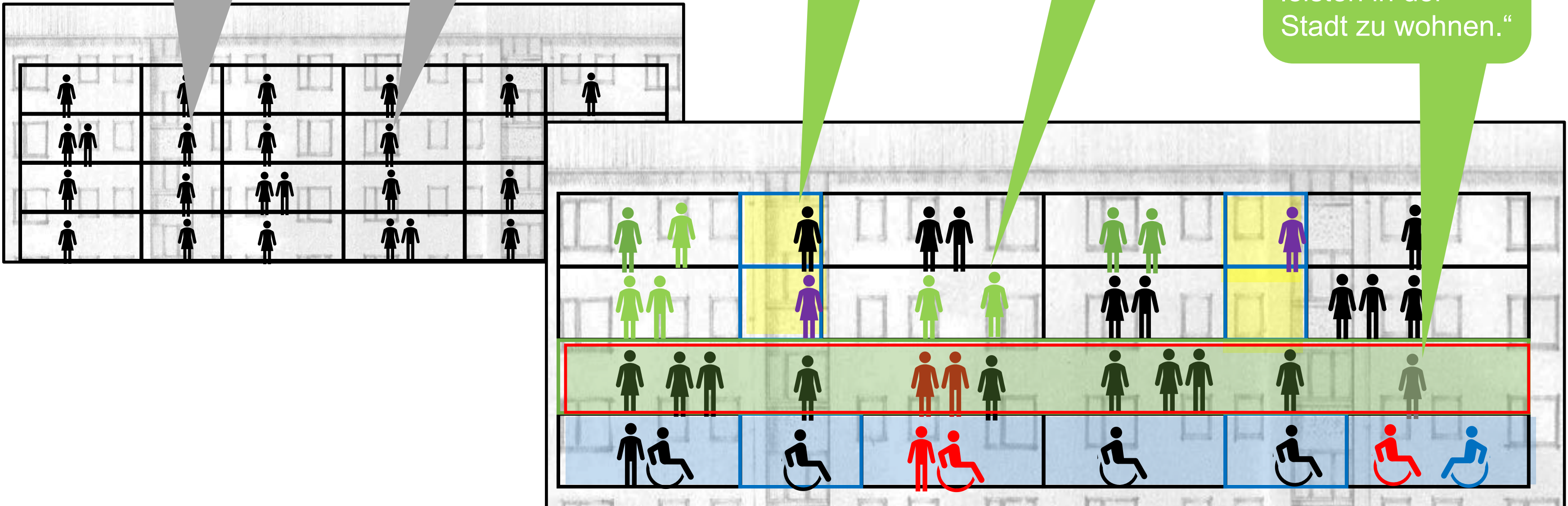
„Ich komme die Treppen nicht mehr hoch und brauche eine Wohnung im Erdgeschoss.“

„Seit mein Partner gestorben ist, ist die Wohnung so leer.“

„Endlich wieder eine passende Wohnungsgröße.“

„Wie gut, manchmal ein Gästezimmer buchen zu können.“

„Danke, ich kann es mir wieder leisten in der Stadt zu wohnen.“



TRANSFORMATION: WENIG EINGRIFF – VIEL NUTZEN

Ich wollte im gleichen Viertel bleiben

Immer mehr und immer neuer Wohnraum – das konnte gestoppt werden!

Was für ein tolles Gästezimmer



3.OG: ZUBUCHBAR

2.OG: ZUBUCHBAR

1.OG: CLUSTER

EG: BARRIEREFREI

POTENZIAL/ IMPACT IN D: STATT NEUBAU

420.000.000 m² WERDEN NICHT GEBAUT

HÄTTEN GEKOSTET IN EUR	1.260.000.000.000
HÄTTEN VERSIEGELT IN HA	10.500
HÄTTEN EMITTIERT IN T CO2	126.000.000

VIELEN DANK

werk.um

WERKUM.DE