

„Kostentreiber für den Wohnungsbau“

Vortrag am 23.06.2015

im Rahmen der Wohnungsbaustudie 2015

im Zentrum Baukultur im Brückenturm

Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Am Beispiel des Neubauprojektes

„Alte Polizei“- Wohnen mit Nachbarn, Ingelheim

Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“

Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

„Alte Polizei“- Wohnen mit Nachbarn

Bauherr

Wohnungsbaugesellschaft Ingelheim am Rhein GmbH
Heidesheimer Straße 6
55218 Ingelheim



Architekt

Kulla Architekten
An der Burgkirche 11
55218 Ingelheim

The logo for Kulla Architekten consists of a dark red rectangular box on the left, followed by the word 'Kulla' in white text, and the word 'Architekten' in a dark red, sans-serif font to the right.

Kulla Architekten



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Namensgebung

„Alte Polizei“

Altbauten auf dem Gelände
ehemaliges Polizeirevier, Ingelheim

„Wohnen mit Nachbarn“ = Konzept

generationenübergreifendes Wohnen
Barrierefreiheit Neubauten,
teilweise rollstuhlgerecht
„Senioren-WGs“ im Altbau Nr. 84



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Alte Villen



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Konzept

- Erhalt der Altbauvillen
- „Aussicht ins Grüne“
- 3 Einzelgebäude (Städtebaulicher Maßstab)
 - 2 Geschosse + Staffelgeschoss
 - Abstufung & Gliederung Südwestfassaden
 - raumhohe Fenster
 - Erschließung: 1 Aufzug, 2 Treppenhäuser
 - Laubengang
- Generationenübergreifendes Wohnen
 - Neubauten: barrierefrei
 - (2 Wohnungen rollstuhlgerecht)
- Treffpunkte im Außenbereich
- Energiespar-Standard
- geförderter Wohnungsbau



Altbauvillen & Neubauten



Erschließung

Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Standort

Ingelheim am Rhein

Fläche: 49,86 km²

Stadtteile: 6

Einwohner: 26.638 (2012)

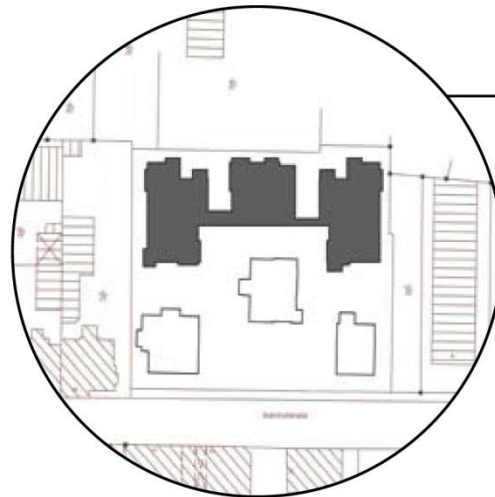
Rhein-Main-Gebiet

Einzugsgebiet FFM

Nähe Mainz

Bahnhofstraße 80-40

zentrale Lage in
Ingelheim



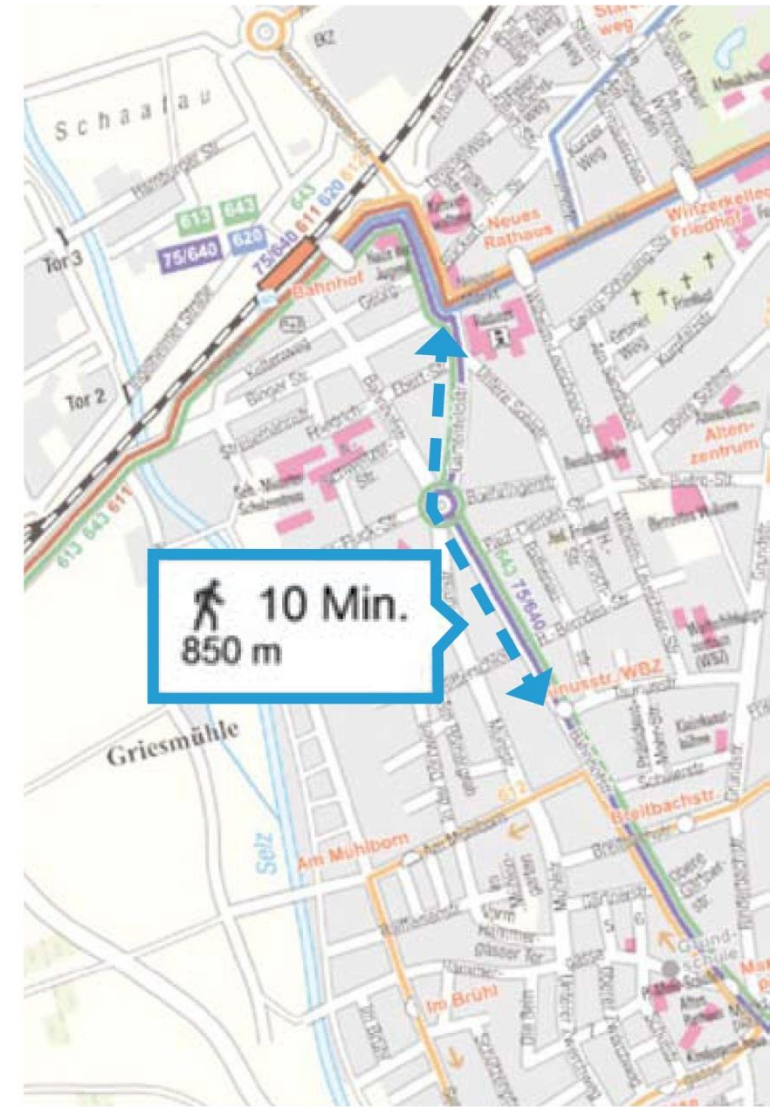
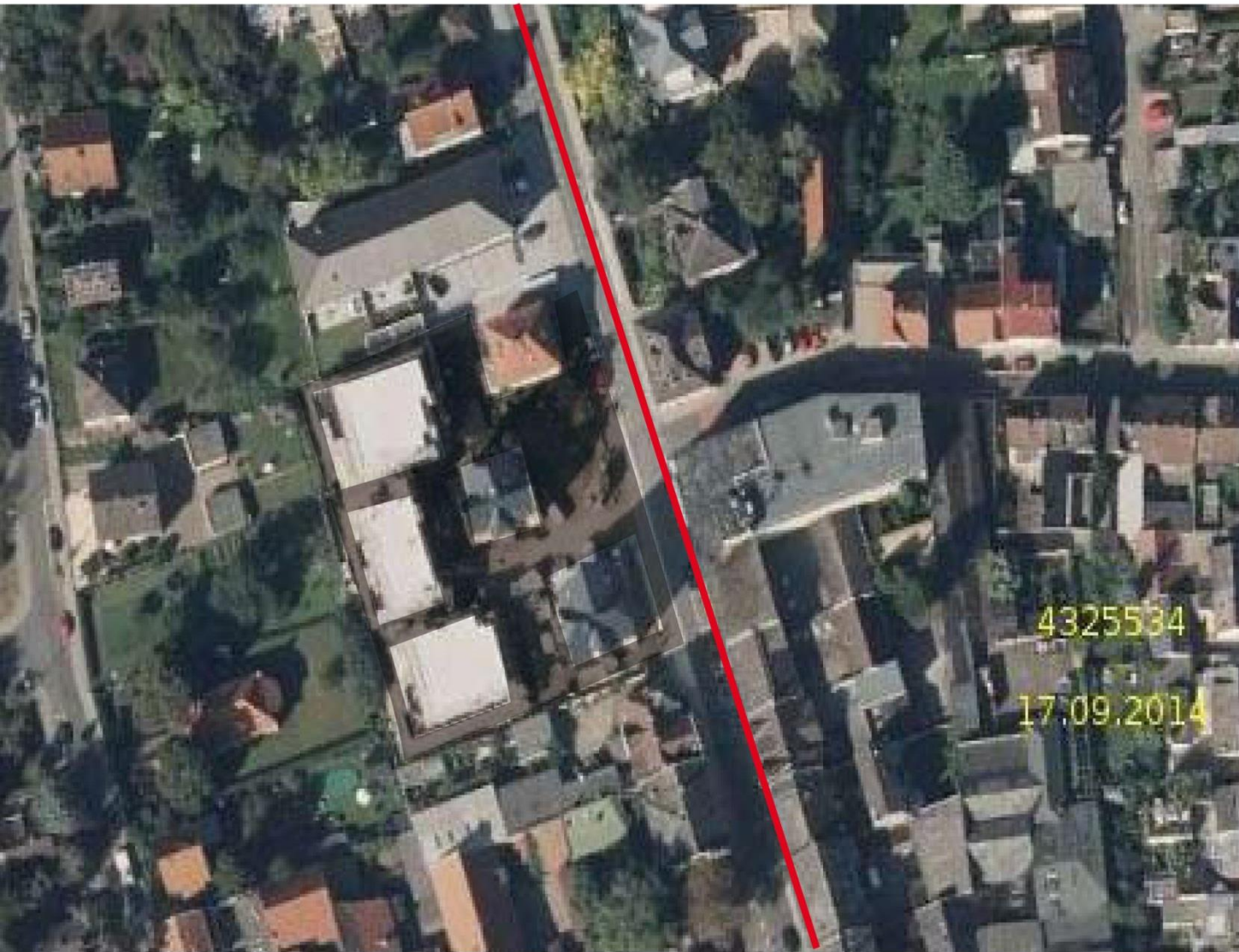
Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“

Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Standort



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Kostenrelevant

- **Architekturkonzept**

Kubatur
Dachform
Balkone davorgestellt oder
auskragend
Statik (Spannweiten Decken,
Tragwände übereinander)
Installationsschächte
Erschließung/ Anzahl
Treppenhäuser & Aufzüge
Unterkellerung
Wohnungsgrößen
Ausstattungsstandard der
Wohnungen

- **Parken**

„Stellplatzschlüssel“
Unterbringung Außengelände
Tiefgarage!
(Verkehrskonzepte Zukunft)

- **Städtebau (Bebauungsplan)**

Gebäudegröße/Geschossigkeit
Grundstücksausnutzung

- **EnEV Standard**

Dämmwerte Gebäudehülle
Sommerlicher Wärmeschutz
Haustechnik
(Heizung, Lüftungsanlage)

- **Barrierefreiheit / DIN 18040-2**

(Faktisch barrierefrei nutzbar)

Stufenlose Erschließung (Aufzug)
Bewegungs- u. Aufstellflächen Rollstühle
Türbreiten
Schwellenlose Zugänge Dachterrassen

Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Zahlen

Wohnfläche:	1.650m ²
BGF:	3.744m ²
davon Tiefgarage:	1.069m ²
Kubatur:	9.927m ³
GRZ/GFZ:	0,37/0,87
Kosten 300/400:	2.000€/m ² (brutto inkl. MwSt.)

Wohnungsmix

Zimmer	Anzahl	m ²	Rollstuhlfahrer
2	6	54	-
3	13	80	2 (91m ²)
4	3	91	-

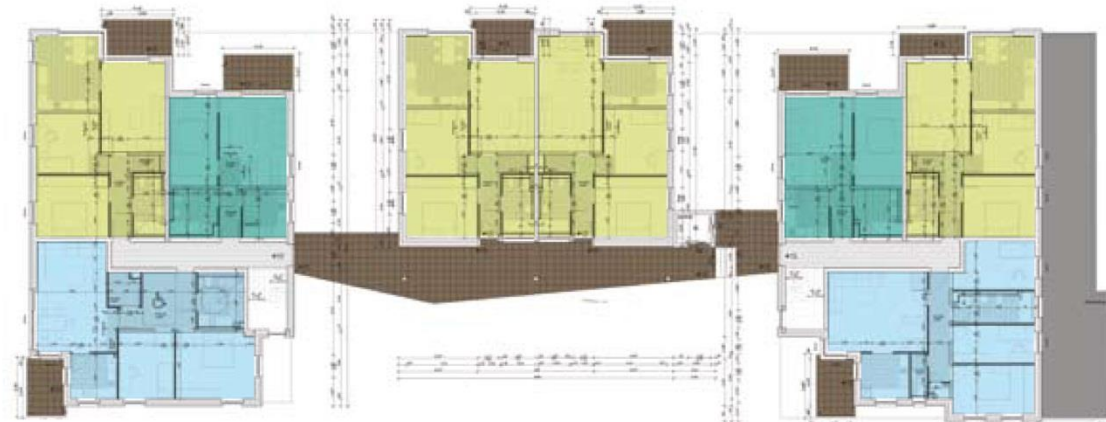
22 Wohneinheiten im Neubau

6 Wohneinheiten im Altbau

23 Tiefgaragenstellplätze

16 Stellplätze Außenbereich

- 30% Erlass wegen gefördertem Wohnbau



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Energie/Kennwerte

- Die Anforderungen für ein KfW -40 Effizienzhaus sind deutlich erfüllt
- auf einen Nachweis als Passivhaus nach PHPP wurde verzichtet
- **U-Werte der Gebäudehülle**

Bauteil	Material	U-Wert	Einheit
Außenwände	KS + 20cm WDVS	0,150	W/(m ² K)
Dächer	Beton + 20cm WD + i.M. 6cm Gefälledämmung	0,119	W/(m ² K)
Fenster	Kunststoffrahmen + Dreifachverglasung	0,700	W/(m ² K)

Haustechnik

- **Lüftung**
kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Nachwärmung
- **Heizung**
elektrische Steinplattenheizkörper für Spitzenlasten
- **Warmwasserbereitung**
BHKW im Altbau

Einzelgebäude



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

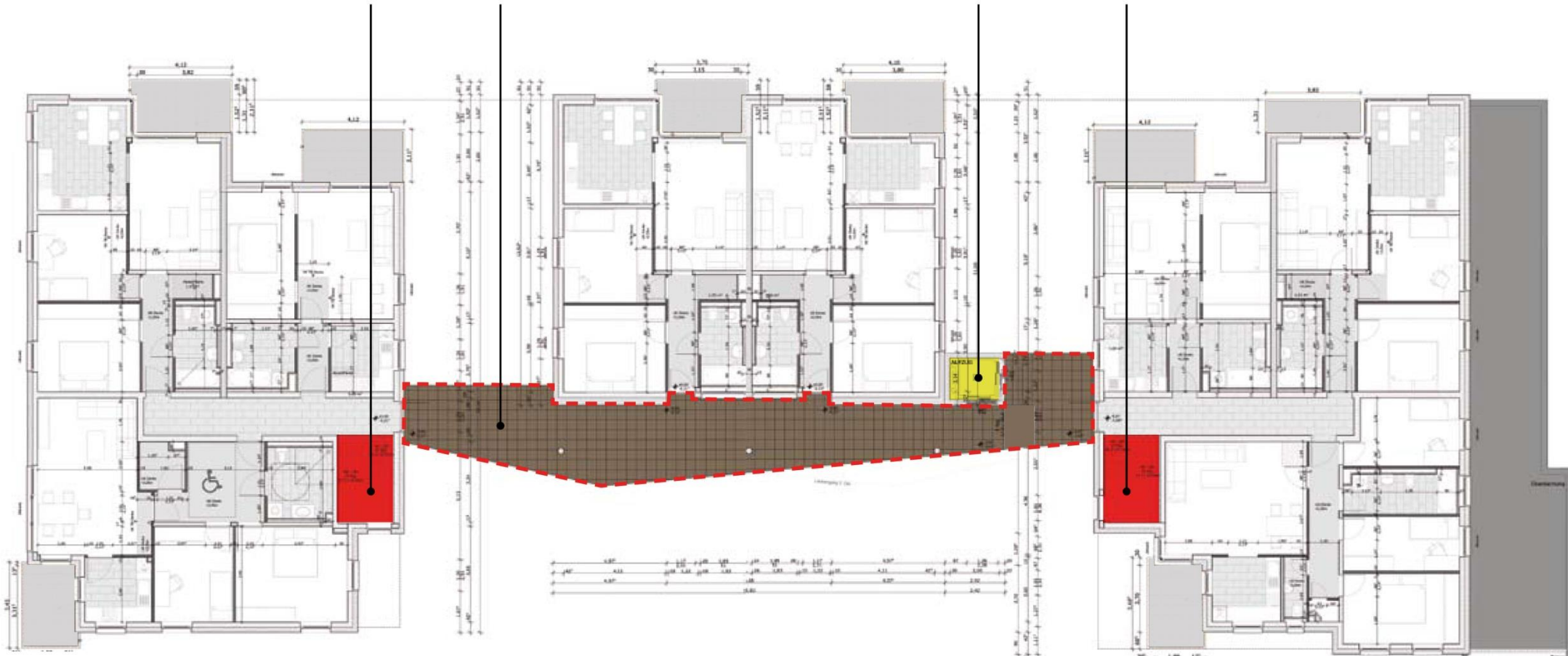
Erschließung

Treppenhaus

Laubengang

Aufzug

Treppenhaus



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Erschließung

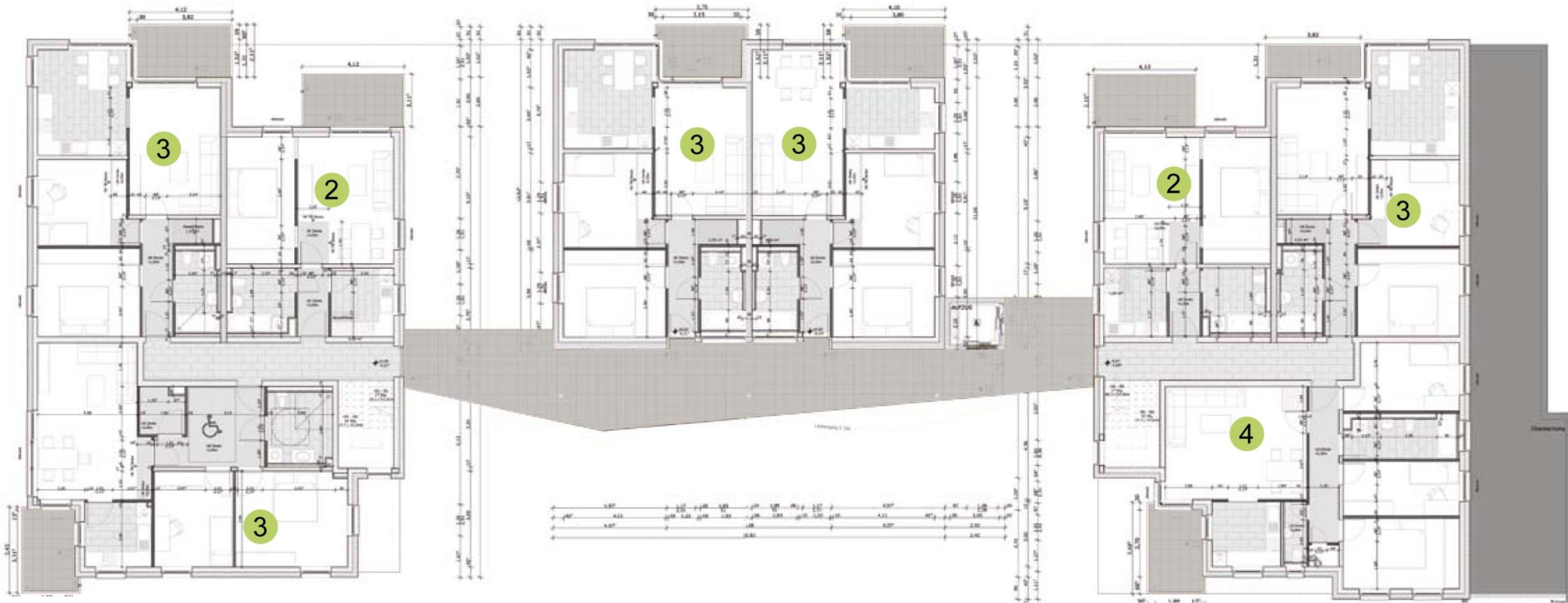


Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Grundriss



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Treffpunkte



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Umgebung



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Aussicht



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Ansichten



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH

Fazit

- Energiebedarf/ Kompromiss
Abwägung technischer Aufwand (hier relativ gering)/Investitionen/Energieersparnis
- Parken/Zukunftsmodelle (Car-Sharing, Veränderung öffentlicher Nahverkehr)
- „relative“ Barrierefreiheit
effektive Nutzbarkeit der Wohnungen durch Rollstuhlfahrer
(in jedem der Wohnungstypen wohnt ein Rollstuhlfahrer)
Möglichkeit des Verbleibs in der Wohnung auch wenn man erst später durch Krankheit, Alter, Unfall,.. auf einen Rollstuhl angewiesen ist.
- Treffpunkte Außen
 - werden positiv angenommen

Einsparpotenzial

- Was man hätte „kostengünstiger“ realisieren können?
Dann wäre es aber auch ein anderes Objekt geworden.
- raumhohe Fenster
- Schiebeläden
- auskragende Balkone
- Satteldach statt Staffelgeschoss



Alte Polizei: „Wohnen mit Nachbarn“
Bahnhofstraße 80-84, 55218 Ingelheim am Rhein

Kulla Architekten

WBi
Wohnungsbaugesellschaft
Ingelheim am Rhein GmbH