

## 3. Runder Tisch

„Innenentwicklung und  
Wohnungsmarkt in Eutin“



1. Begrüßung und Einführung
2. Flüchtlingswohnen in Schleswig-Holstein 2015 - Das „Kieler Modell“ (Frau Handschuck, FD Zentrale Immobilienwirtschaft)
3. Energetische Quartiersentwicklung im Wohnquartier Hochkamp in Eutin (Hr. Ehlers, Stadtwerke Eutin)
4. Förderung privater Bauvorhaben im Sanierungsgebiet – Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie der Stadt Eutin (Fr. Brümmer, FD Stadt-und Gemeindeplanung; Stadtsanierung)
5. Austausch aktueller Informationen

Runder Tisch...

... als Weiterführung des ISEK-Prozesses:

## **Innenentwicklung und Wohnungsmarkt!**

Wer ist eingeladen...

- Wohnungsbauunternehmen
- Makler
- Architekten
- Soziale Institutionen
- Kommunalpolitik
- Stadtverwaltung
- ... externe Fachleute!



# Runder Tisch „Innenentwicklung und Wohnungsmarkt“

*Externes  
Fachwissen*

*Fachlicher  
Austausch*

*Markt-  
transparenz*

*Soziale  
Institutionen*

*Probleme und  
Potentiale*

*Koordination:  
FB Bauen*

Arbeits- und Planungshilfe für Kommunen und  
Wohnungswirtschaft

## Das „Kieler Modell“

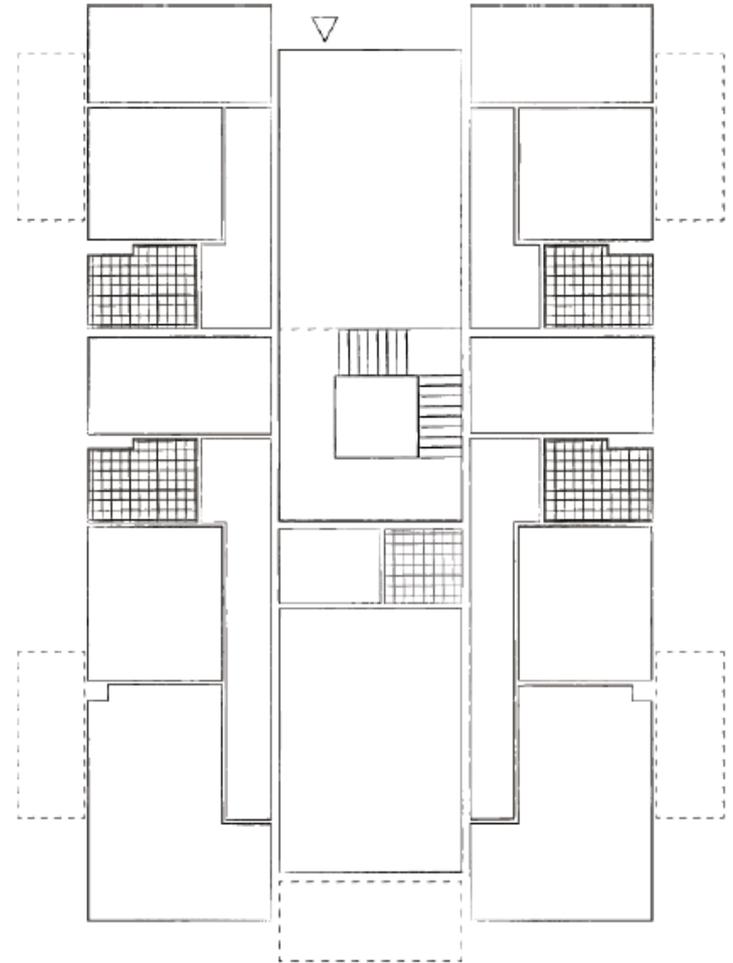
Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte

- schnell
- kostengünstig
- sozial
- nachhaltig

# Das „Kieler Modell“

## □ ist „Gutes Wohnen“

- **Erstaufnahme** - 6 qm Individualfläche  
- 2 qm Gemeinschaftsfläche  
- 2 qm Verwaltung
- **Flüchtlingswohnen** - als Gruppenwohnen  
gespiegelt - gemeinsame Erschließung in der  
Mitte - mit Gemeinschaftsangeboten im  
räumlichen Zentrum
- **Sozialer Wohnungsbau** - in der  
langfristigen Nutzung - Studentenwohnen  
Familienwohnen - Altenwohnen

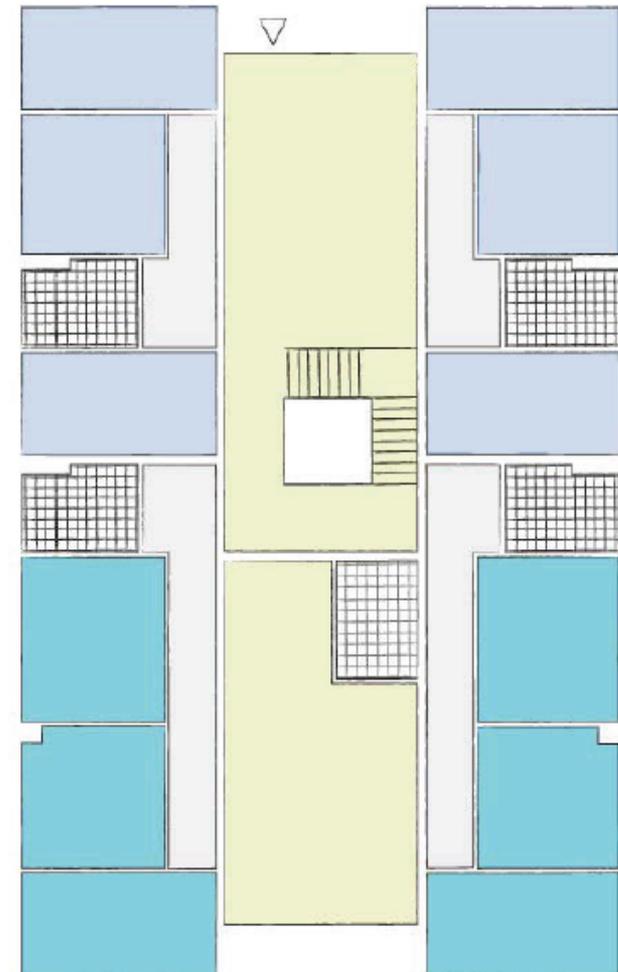


## □ Flüchtlingswohnen in GU

- in Gruppen oder als Familienwohnungen
- eine Raumeinheit entspricht mindestens 12qm, für z.B. 2 Personen
- Unterbringung dann z.B. bis zu 24 Personen/Etage vier Gruppen/WE
- bei drei Geschossen bis zu 72 Personen in Gemeinschaftsunterkunft
- Betreuung innerhalb des Gebäudes möglich
- gemeinsame Erschließung über die variable Mitte
- mit Gemeinschaftsangeboten zum Aufenthalt, Kochen, Beraten, Betreuung, Zusammensitzen, Gymnastik und Sport

## □ dezentral

- zentral
- sozial



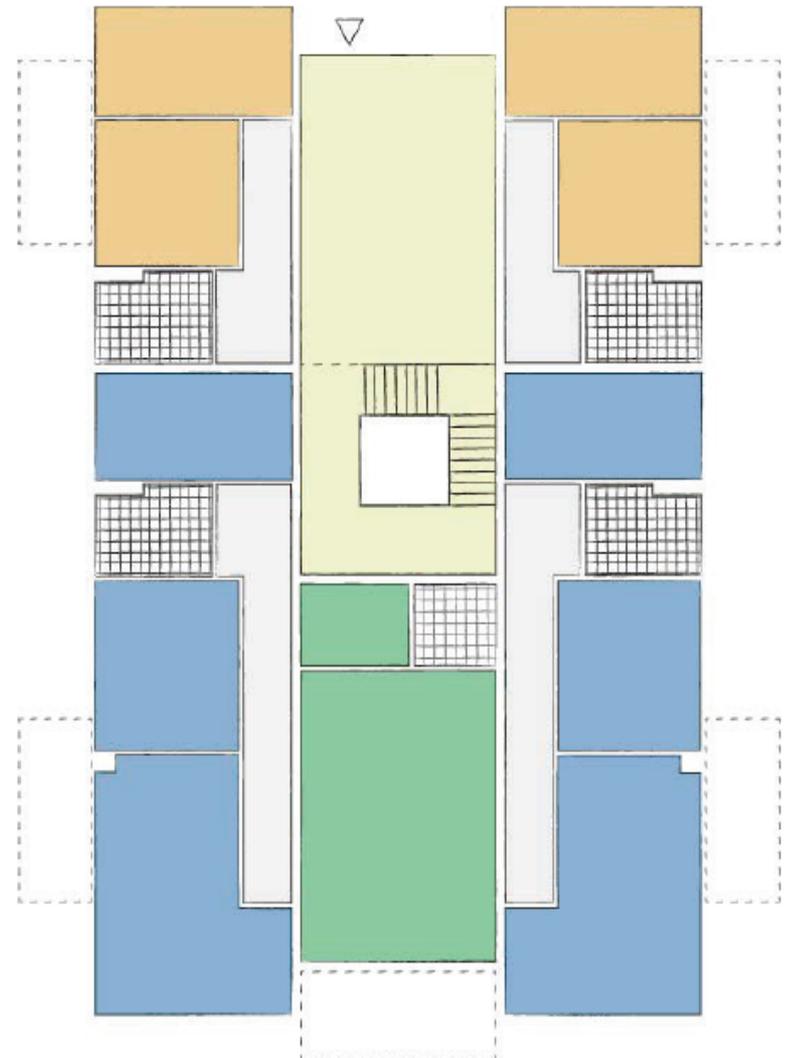
## □ Sozialer Wohnungsbau

□ ist „Gutes Wohnen“ mit langfristiger Nutzung

- Studentenwohnen
- Familienwohnen
- Altenwohnen

## □ sozial

- zentral
- dezentral



## □ Wirtschaftliche Konstruktion

- Das „Kieler Modell“ zum Flüchtlingswohnen ist grundsätzlich im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein realisierbar.
- Im Rahmen von Flüchtlingswohnen werden die Individualflächen auf ein Minimum reduziert. Der Flächengewinn wird den gemeinschaftlich genutzten Flächen bei überschaubaren Einheiten zugeschlagen.
- Einsparungen im Entwurfskonzept durch geringe Höhe, Spiegelung und Symmetrie, Kompaktheit und günstiges A/V-Verhältnis, zentrale Erschließung in der Mitte, übereinander gesetzte Technik, gemeinschaftlich genutzte Flächen sind flexibel nutzbar.
- Konstruktion mit geringer Gebäudetiefe, einfacher Dachform und Rohbauhöhe  $\leq 2,50\text{m}$ , als Rasterbau, vor Ort geplant und ausgeschrieben, errichtet durch regionale Handwerkerschaft, minimierte Technik, reduziertes - bereits für die Nachnutzung und Nachrüstung- ausgelegtes Tragsystem, Anzahl der verschiedenen Fenstergrößen passend zu Rastermaß wird beschränkt.
- Das „Kieler Modell“ berücksichtigt die Verschärfungen der EnEV für den Neubau ab 2016.

## □ Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

# Das „Kieler Modell“

## □ Kosten

### Grundvariante „Kieler Modell“

Bei Grundvariante wird der Standard „EnEV ab 01.01.2016“ berücksichtigt.

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.432 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Kosten Außenanlagen (KG 500/600 gem. DIN 276)	40 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	280 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.752 EUR/m <sup>2</sup> wfl

Unter Ausschöpfung realistischer Rationalisierungspotentiale können die Baukosten gesenkt werden.

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.300 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Kosten Außenanlagen (KG 500/600 gem. DIN 276)	30 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	253 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.583 EUR/m <sup>2</sup> wfl

## □ Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

# Das „Kieler Modell“

## □ Kosten

### Variante 5 Massiv Porenbeton + Verblender.

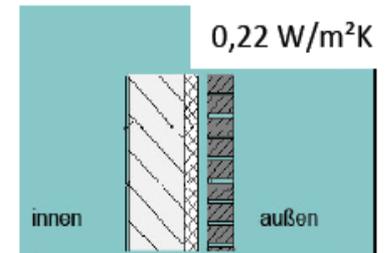
Gemäß Standard „EnEV ab 01.01.2016“

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.511,30 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Kosten Außenanlagen (Kinderspielgerät) (KG 500/600 gem. DIN 276)	120 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	326,26 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.957,56 EUR/m <sup>2</sup> wfl

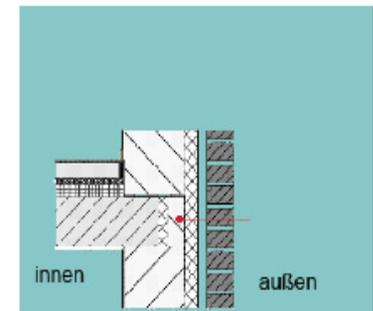
Unter Ausschöpfung realistischer Rationalisierungspotentiale können die Baukosten dieser Variante gesenkt werden.

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.360 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Guter Baugrund, vorh. Fernwärme, gut geschnittenes Grundstück, Vervielfältigung	
Kosten Außenanlagen (KG 500/600 gem. DIN 276)	80 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	273 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.714 EUR/m <sup>2</sup> wfl

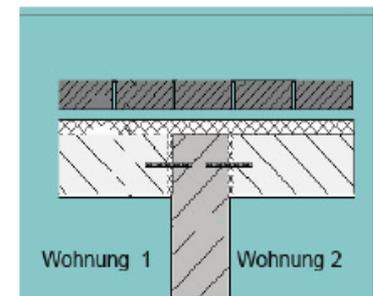
## □ Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“



Schnitt Außenwand



Schnitt Deckenanschluss



Schnitt Wohnungstrennwand

# Das „Kieler Modell“

## □ Kosten

### Plusvariante „Kieler Modell“

Ausgehend vom Standard „EnEV ab 2016“  
in der rationalisierten Variante

Bauwerkskosten (KG 300/400 gem. DIN 276)	1.300 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Zuschlag altengerechtes Wohnen	80 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Zuschlag für zweischaliges Sichtmauerwerk	98 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baunebenkosten (KG 700 gem. DIN 276)	281 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Baukosten/Erstellungskosten (KG 300 bis 700 gem. DIN 276)	1.759 EUR/m <sup>2</sup> wfl

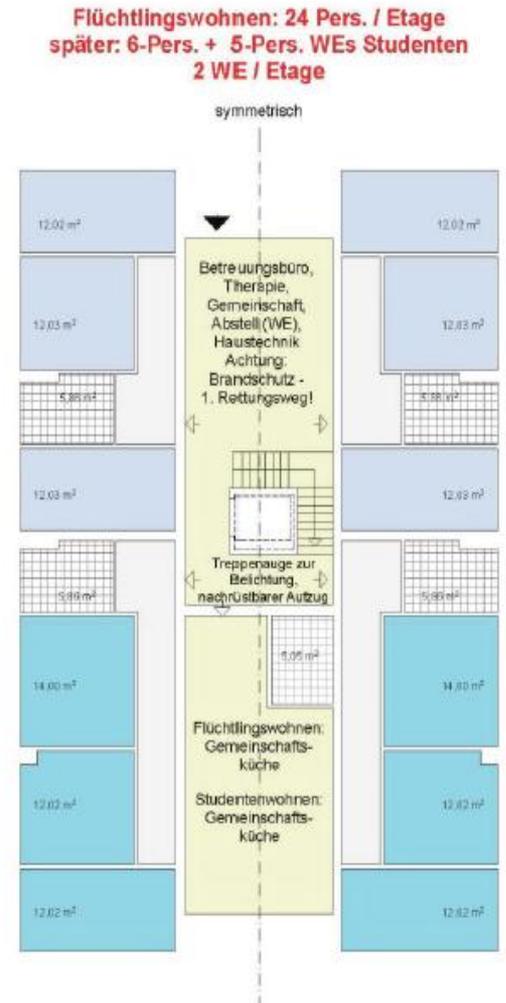
### Zur Nachrüstung

Aufzug	75 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Dachbegrünung	41 EUR/m <sup>2</sup> wfl
Balkone/Terrassen	80 EUR/m <sup>2</sup> wfl
nachträglich zweischaliges Sichtmauerwerk wg. Gerüst etc.	180 EUR/m <sup>2</sup> wfl

## □ Zielsetzung - ist „Gutes Wohnen“

## Flüchtlingswohnen

- Gruppen- und Familienwohnen
- gemeinsame Erschließung in der Mitte
- Gemeinschaftsangebote im räumlichen Zentrum
- mit Außenbezug
- Flexibel und wandelbar

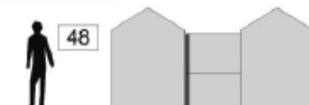
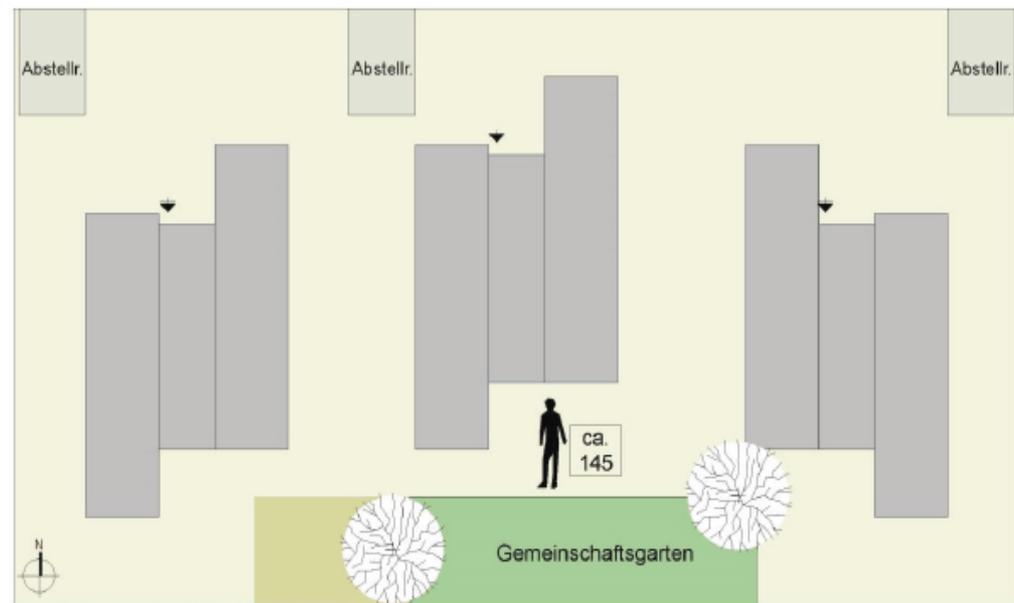
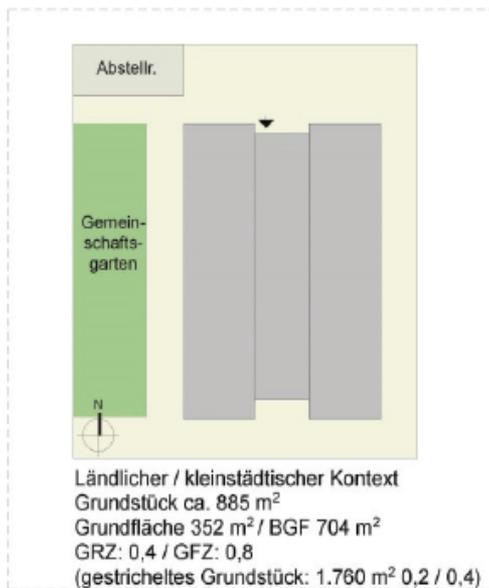




# Das „Kieler Modell“

## □ „Gutes Wohnen“ ist addierbar

- für verschiedene Orte - in der Stadt und auf dem flachen Land



## □ Einstufung hinsichtlich der Maßnahmen zum Brandschutz

Wichtig ist, dass es sich nicht nur bei Erstaufnahmeeinrichtungen des Landes, sondern auch bei kommunalen Unterkünften (Einrichtungen) im Sinne dieser Machbarkeitsstudie (heimartige Unterbringung) um Sonderbauten handelt.

Welche brandschutztechnischen Maßnahmen erforderlich sind, ergibt sich für den Einzelfall aus dem für Sonderbauten nach §70 LBO erforderlichen Brandschutzkonzept.

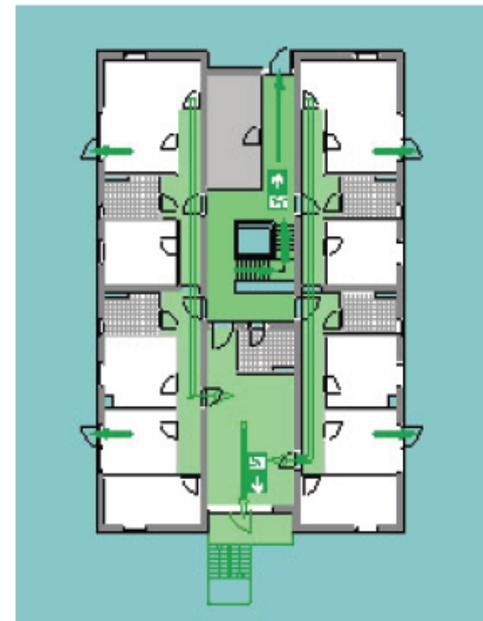
Es wird empfohlen, bereits die Aufstellung des **Brandschutzkonzeptes** von einem Prüfsachverständigen für Brandschutz vornehmen zu lassen.

## □ Planung für den 2. Rettungsweg im **Kieler Modell**

Das interne Flursystem wird in den beiden Obergeschossen durchgängig als Fluchtweg hergestellt.

Dafür wird eine Tür in die Wohnungstrennwand eingebaut, die immer benutzbar sein muss (Kontrolle nötig! => Besser nur Durchgang ohne Tür).

Der 2. Rettungsweg führt von beiden Seitenflügeln in die Gemeinschaftsküche / den Gemeinschaftsraum, vor dem über den Balkon eine Außentreppe (Stahl) auf den Boden führt. Im EG bestehen direkte Ausgänge ins Freie über die Terrassentüren. Es empfiehlt sich, die abgeschlossenen Wohnungen für Familien im EG zu planen.



## Darstellung der Phasen über die Gesamtnutzungsdauer

### Bau des Objekts – Phase I: Nutzung durch Flüchtlinge – Nachrüstung – Phase II: Nachnutzung

1 Jahr

10 Jahre (Ende Erstnutzung)

max. 0,5 Jahre

nach 35 Jahren  
Ende Zweckbindung

nach 50 Jahren  
Ende Nutzungsdauer

## Finanzierungskonditionen

### Förderdarlehen Neubau

Förderhöhe bis zu 100 % der angemessenen Herstellungskosten

0,0 % Zins Jahr 1-20, danach alle 5 Jahre +0,25 %; 0,5 % Verwaltungskosten p.a.

Ab Jahr 36 (Ende der Zweckbindung) 3 % incl. 0,50 % Verwaltungskosten

Anfängliche Tilgung 1,5 %

### Förderdarlehen Nachrüstung

Förderhöhe bis zu 100 % der angemessenen Gesamtkosten

0,0 % Zins Jahr 1-20, danach alle 5 Jahre +0,25 %; 0,5 % Verwaltungskosten p.a.

Ab Jahr 21: 3 % Zinssatz incl. 0,5 % Verwaltungskosten

Anfängliche Tilgung 3 %

Nicht lang schnacken: Die nach Deutschland kommenden Flüchtlinge brauchen mehr als ein Dach über dem Kopf, sie müssen über einen längeren Zeitraum hier auch menschenwürdig wohnen und leben können – davon sind die Fehmaraner Zimmermeister Klaus-Hinrich Witt (li.) und Dirk Frehers überzeugt.

Foto: Regine Ley

# Drei Zimmer, Küche, Bad

Acht Handwerksbetriebe aus dem Norden haben ein flexibles Wohnkonzept für eine längerfristige und menschenwürdige Unterbringung von Flüchtlingen entwickelt.

Von Regine Ley

Zelte und Container sind doch keine dauerhafte Lösung für die Integration und Unterbringung der Flüchtlinge! Wo sollen die Familien wohnen, wenn sie bleiben dürfen? Wie stellen wir uns das vor?“ fragt Klaus-Hinrich Witt. Der 43-jährige Fehmaraner mag keine halben Sachen. Notlösungen wie Zelte und Containerdörfer für die in Deutschland Schutz suchenden Flüchtlinge schon gar nicht. Genauso wenig wie sein Kompagnon Dirk Frehers, mit dem Witt schon die Schulbank gedrückt hat und seit 2001 gemeinsam die Zimmerei und Dachdeckerei Frehers & Witt in Landkirchen auf Fehmarn führt.

Mit sieben weiteren Betrieben aus der norddeutschen Zimmermeisterrunde haben Frehers & Witt deshalb seit Anfang 2015 nach einer sinnvollen Lösung für „diese unhaltbare Situation“ gesucht. Jetzt liegt ein Wohnkonzept für Flüchtlinge auf dem Tisch, das schnell zu realisieren und nachhaltig ist: Es ist der Entwurf eines Mehrfamilienhauses in Holzbaweise, 240 Quadratmeter Wohnfläche, aufgeteilt in vier Wohnungen mit je drei Zimmern, Küche, Bad. „Man kann diesen Gebäudetyp überall integrieren und auch in bestehende Wohngebiete einpassen“, erklärt der Zimmermann.

Darin liegt auch der Grundgedanke des Konzepts „Pro Flücht-



Vier Wohnungen für bis zu 24 Menschen.

## „Pro Flüchtling + Bürger“ – das Konzept

Acht Handwerksbetriebe aus Norddeutschland haben ein Wohnkonzept zur Flüchtlingsunterbringung erarbeitet: die Zimmerei Boysen in Reinbek, die Hermann Barnstorf Zimmerei in Hamburg, die Holger Bartels Bauunternehmung in Nordhastedt, die Brandt Holzbau GmbH in Diepholz, die Bussmann & Wolters Holzbau GmbH & Co.

KG in Winsen/Aller, die Frehers & Witt Zimmerei und Dachdeckerei auf Fehmarn, die Holzbau Gehrmann GmbH in Hoisdorf und die Firma Ökologischer Holzbau (OHS) in Schiffdorf-Sellstedt.

**480 000 Euro brutto** soll ein schlüsselfertiges Wohnhaus mit

vier Wohnungen über zwei Etagen nach dem Konzept „Pro Flüchtling + Bürger“ kosten, in dem bis zu 24 Flüchtlinge wohnen können.

Diese Flüchtlingsunterkunft kann später unaufwendig zu einer Zwei-Zimmer-Wohnung für den steigenden Bedarf im sozialen Wohnungsbau umgebaut werden.

ling + Bürger“, das die beteiligten Betriebe seit Anfang Juli in den umliegenden Gemeinden, Kreisen und Kommunen und beim Land vorstellen: Im ersten Schritt kann das Wohnhaus genutzt werden, um 24 Flüchtlinge nach Verlassen der Erstaufnahmelager unterzubringen, jeweils sechs Personen in einer 60 Quadratmeter großen Drei-Zimmer-Wohnung. Durch das Entfernen einer Wand

kann diese dann sehr einfach in eine großzügigere Zwei-Zimmer-Wohnung umgewandelt werden und anerkannten Asylbewerbern und Flüchtlingsfamilien längerfristig ein Zuhause bieten.

„Die hochwertige Bauweise ermöglicht den Kommunen auch eine spätere Umnutzung“, sagt Jens Boysen, dessen Reinbeker Zimmerei ebenfalls an der Entwicklung des Konzepts beteiligt ist. „In den

Kreisen und vor allem im Hamburger Umland fehlt es überall an bezahlbarem Wohnraum. Im Kreis Stormarn ist günstiger Wohnraum demnach knapp, dass junge Leute oder Geringverdienende kaum eine Chance haben, eine Wohnung zu finden.“ Das Konzept „Pro Flüchtling + Bürger“ bietet daher eine dauerhafte Lösung: solide gearbeitet, vernünftig isoliert, mit einer Gastherme-Heizung aus-

gestattet und als Kfz-Effizienzhaus förderfähig – damit, betont Klaus-Hinrich Witt, blieben dann auch die Betriebskosten für die Kommunen im Rahmen. So würde er auch für sich selbst bauen, alles andere „wäre eine Verschwendung von Zeit, Geld und Ressourcen“.

Bei den Kreisen und Gemeinden käme das Konzept überall gut an, zumal es mit rund 2000 Euro pro Quadratmeter auch nicht mehr koste als die sich wegen der hohen Nachfrage derzeit rasant verteuern Container-Lösungen, sagt Witt. „Wir können ein Wohnhaus in drei bis vier Monaten schlüsselfertig bauen, man muss uns nur sagen wo.“

Vor einer Woche haben die Handwerksbetriebe ihr Konzept auch im Kieler Innenministerium vorgestellt. Doch die politische Entscheidungsfindung kostet Zeit. „Wir stoßen überall auf großes Interesse und offene Ohren“, sagt Zimmermeister Jens Boysen. Die Zeit aber drängt, die Zahl der Asylsuchenden wächst täglich an, der Winter ist nahe. „Es gibt keinen anderen Ausweg, als zu helfen“, sagt Boysen. „Wir warten nur auf den Startschuss.“ Der ist im Kreis Stormarn gerade gefallen: Dort hat die am Konzept ebenfalls beteiligte Zimmerei „Holzbau Gehrmann“ aus Hoisdorf gerade von zwei Gemeinden den Auftrag für den Bau von vier Häusern bekommen.

Lübeck. Weer dat en Fest! Mit Hurra un Fackelotog! In de Königs- traat hett he wohnt, in de Schiffer- gesellschaft harr he sienem Stamm- platz. He güng veel to Theater, un wenn em up de Bühn wat nich passt hett, denn hett he midden- mang losschmpt. He harr gern Besöök to Huus, man ok dor keem he oftens so in Rage, dat Töller un Gläas twee güngen.

1884 is he storben, de ganze Stadt weer trurig. Geibel hett en groot Denkmal kregen, dat stünn up den Platz, de Kobarg heet. Dat Denkmal is in de Eck schaben. In Chemnitz un in Bad Schwartau gifft dat en Geibelstraat, bi uns nich. Avers so ganz vergeten is he nich. He hett gern in Waldhusen in dat Forsthuus wohnt. Ik müß in de School dat Gedicht lehren „Mit dem alten Förster heut bin ich durch den Wald gegangen...“. En beten dorvun kann ik noch.

Un denn, mal in de Nacht vör den 1. Mai up den Markt stahn un singen „Der Mai ist gekommen...!“ Dat is wat.

## KIEKAN

**Travemünde.** Beliebte Disney-Klassiker, fetzigen Klezmer und lateinamerikanische Rhythmen spielt „Kammerpop“ am Freitag, 23. Oktober, um 19.30 Uhr auf der Kulturbühne. Der Eintritt beträgt im Vorverkauf 18 Euro. Schon einen Tag später, am Sonnabend, kommt um 19.30 Uhr Uli Masuth nach Travemünde. „Und jetzt die gute Nachricht“ heißt sein Musikkabarett-Programm. Karten gibt es für 20 Euro in den Vorverkaufsstellen in Travemünde.

**Ratzeburg.** Ein besonderes Konzert im Dom mit Günter Heinz (Posaune / Flöte) und dem Londoner Vervan Weston (Orgel / Klavier) erinnert am Sonnabend, 24. Oktober, ab 18 Uhr an die 25-jährige Städtepartnerschaft zwischen Ratzeburg und dem mecklenburgischen Schönberg. Tickets zum Preis von 15/11 Euro gibt es in der Tourist-Information Ratzeburg, Unter den Linden 1, Tel. 04541-8000-886. Am Freitag, 23. Oktober, sind Günter Heinz und Vervan Weston im Lübecker Jazz-Club des CVJM zu erleben.

**Muxall.** „Ran an die Wurst“ heißt es heute von 11 bis 15 Uhr beim Grillseminar des „Natur Genuss Festival“ der Stiftung Natur.

## Krisensicher – Kostproben fremder Küchen

Wenn am 4. November in Lübeck die 57. Nordischen Filmtage beginnen, werden die weltweiten Kriege und Krisenherde sich als Thema nicht nur im diesjährigen Filmprogramm

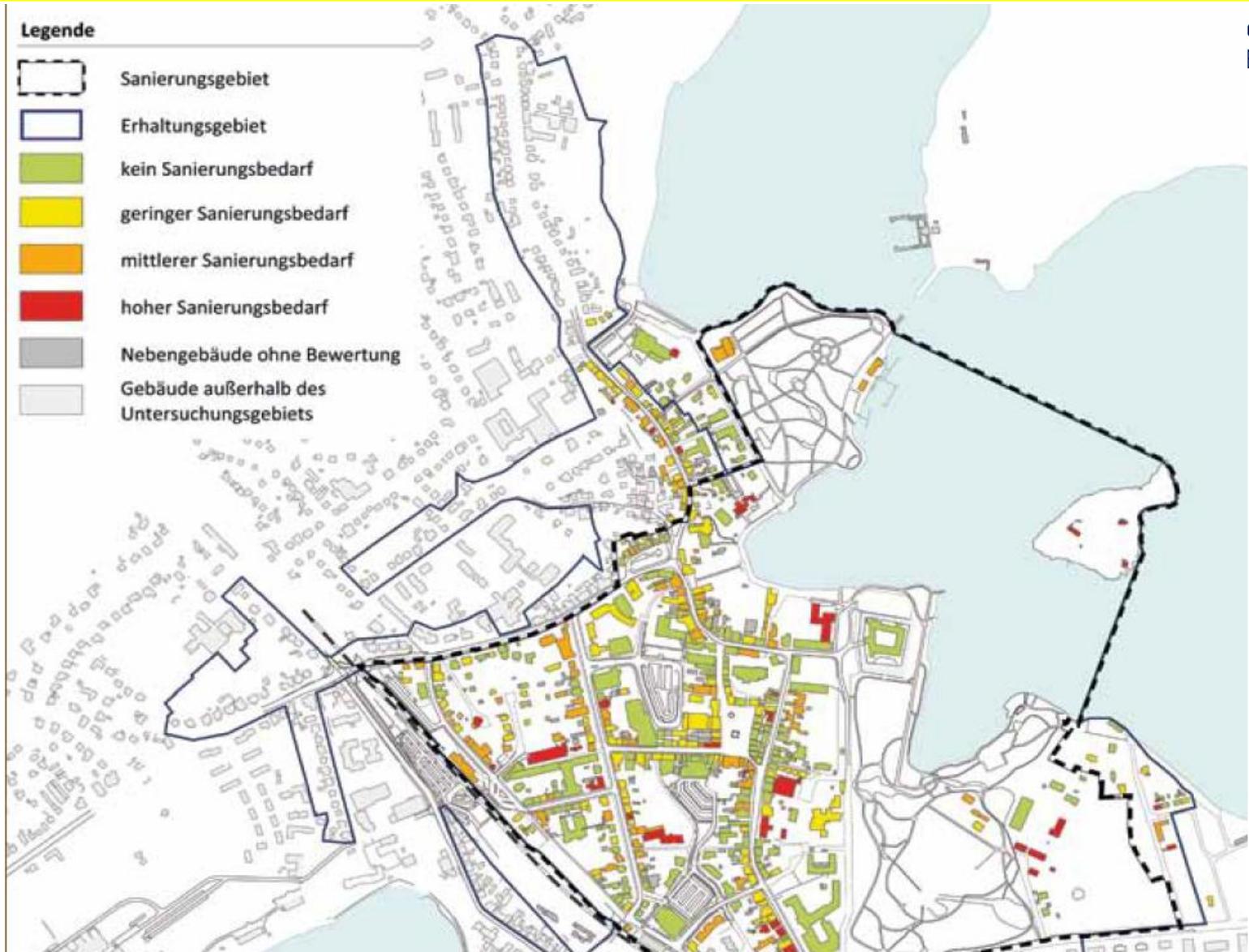
nomie der Hansestadt Lübeck zu Gastgebern – und für die Lübecker Gerichte aus ihrer Heimat kochen. „Crisis Cuisine“ heißt das Projekt. Vom 5. bis 7. November haben dann nicht nur die



# Städtebauförderung - Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern“

Förderung  
privater  
Bauvorhaben

Grundlagen



**Grundlage:**

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie vom 01.10.2015

<http://www.vg-eutin-suesel.de/Stadt-Eutin/Stadtentwicklung/Stadtsanierung>

Förderung  
privater  
Bauvorhaben

Ziele und  
Zwecke

## Leitbild

Historischer Stadtkern Eutin  
**Lebendige Mitte gestalten**

### Funktionen stärken



### Räume verzahnen



### Qualitäten sichern



### Geschichte erzählen



### Teilhabe ermöglichen



### Grundlage:

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie vom 01.10.2015

<http://www.vg-eutin-suesel.de/Stadt-Eutin/Stadtentwicklung/Stadtsanierung>

**Förderung  
privater  
Bauvorhaben**

Förderfähig sind:

1. Maßnahmen zur Sicherung von Gebäuden
2. Maßnahmen zur Aufwertung stadtbildprägender Bausubstanz
3. Maßnahmen zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes

**Grundsätze**

NICHT förderfähig sind:

- Instandhaltungsmaßnahmen
- Energetische Modernisierung
- Innenausbau
- Maßnahmen die ausschließlich dem Denkmalschutz dienen

**Grundlage:**

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie vom 01.10.2015

<http://www.vg-eutin-suesel.de/Stadt-Eutin/Stadtentwicklung/Stadtsanierung>

**Förderung  
privater  
Bauvorhaben**

**Höhe der  
Förderung**

- Höhe der Förderung bemisst sich nach Kostenerstattungsbetrag (StBauFR SH 2015)
- Pauschaler Kostenanteil von 30 %
- In Einzelfällen bis zu 50 %  
(z.B. bei Vollsanierung oder bei Gebäuden von hoher geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung) Erhöhung des Kostenanteils um je 10%
- Maximalbetrag von 60.000 EUR

**Grundlage:**

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie vom 01.10.2015  
<http://www.vg-eutin-suesel.de/Stadt-Eutin/Stadtentwicklung/Stadtsanierung>

**Förderung  
privater  
Bauvorhaben****Vorgehen**

1. Beratungsgespräch mit der Stadt Eutin als Sanierungsträger
2. Beantragung der Maßnahme
3. Einreichung der Unterlagen gem. StBauFR SH 2015
4. Zustimmung IB SH
5. Unterzeichnung Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag
6. Einholung sonstiger Genehmigungen
7. Baudurchführung
8. Vorlage „Verwendungsnachweis“
9. Abschluss der Maßnahme

**Grundlage:**

Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie vom 01.10.2015

<http://www.vg-eutin-suesel.de/Stadt-Eutin/Stadtentwicklung/Stadtsanierung>

Informationen zu laufenden Sanierungsvorhaben unter

<http://www.altstadt-eutin.de/>

Bericht zum Mietenmonitoring ab sofort abrufbar

(Entwicklung der Angebotsmieten in SH 2014) unter

<http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/bezahlbares%20Wohnen.html>

Reform des Wohngeldrechts

(Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes  
Beschluss im Bundesrat am 25.09.2014; Inkrafttreten zum 01.01.2016)

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

