Wohnraum für alle.

Das modulare POROTON®-Ziegel Massivbaukonzept

Vergrößern Sie Ihren Handlungsspielraum durch ein ganzheitliches Wohngebäude-Konzept. So errichten Sie **in kurzer Zeit** dauerhafte Gebäude, **modular** und **unbegrenzt erweiterbar**.

Von der „Erstaufnahme“ und „Wohnen für Flüchtlinge“ kann die **Nutzung später einfach** und jederzeit zu **kostengünstigem Wohnraum gewandelt** werden.

Erst Gemeinschaftsunterkunft,
dann günstiger Wohnraum.
Mehr als nur eine Übergangslösung.

- schnell realisierbar
- massiv
- brandsicher
- energieeffizient
- flexible Nutzungsänderung
- modularer Aufbau

Wir müssen helfen.
Schnell, aber mit Weitsicht.

Die Flüchtlingskrise stellt die Landkreise und Kommunen vor immer größere Probleme. Sie müssen schnell für die ankommenden Menschen Gemeinschaftsunterkünfte als ersten Wohnraum zur Verfügung stellen. Zugleich steigt ohnehin der Bedarf an Sozialwohnungen, der mit der Integration der anerkannten Flüchtlinge in den nächsten Jahren nochmal größer wird.

Die Errichtung von temporären Unterkünften ohne Konzept für die Nachnutzung ist wirtschaftlich wenig sinnvoll und nicht nachhaltig. Denn die Konsequenz wäre, Gebäude wieder abzureißen und zu entsorgen und damit wertvolle Ressourcen zu verschwenden.

Ein ganzheitliches Konzept denkt weiter. Mit kurzer Vorlauf- und Bauzeit werden Wohnstrukturen zur Verfügung gestellt, die eine Nachnutzung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zulassen, wenn sich die aktuelle Situation wieder entspannt. Die sinnvolle Investition in nachhaltige Wohnkonzepte erzeugt Synergien. Aus den aktuell augenscheinlichen Belastungen für Kommunen wird mittelfristig die Chance, dringend nötigen sozialen Wohnraum zu schaffen.

Unser Konzept: Mit modularer und dadurch unbegrenzt erweiterbarer Bauweise in konventionellem Massivbau werden in kurzer Zeit dauerhafte und nachhaltige Gebäude errichtet, die später mit geringem Aufwand zu kostengünstigem Wohnraum gewandelt werden können.

1 Erstaufnahme
- Schnelligkeit ist hier zunächst der wichtigste Aspekt
- Hochwertige Gebäudehülle – sehr einfacher Innenausbau
- Intelligente und massive Lösungen lassen sich aufwerten und weiter nutzen

2 Wohnen für Flüchtlinge
- Aufgewerteter Innenausbau verglichen mit Erstaufnahme
- Höherer Raumbedarf pro Bewohner
- Weitsichtige Grundrisslösungen ermöglichen erneute Aufwertung

3 Langfristiges Wohnen
- Ausgelegt für festen Wohnort, letzte Aufwertungsstufe
- Qualität orientiert sich am sozialen Wohnungsbau
- Lange Nutzdauer aufgrund von Massivität und Energieeffizienz

Finanzierungsmodelle für Kommunen und Öffentliche Träger

In aller Regel ist eine kurzfristige Umsetzung der Maßnahmen problematisch, da die Verwaltungen aufgrund der personellen Situation meist nicht in der Lage sind, vollständige Planungen und Ausschreibungsverfahren schnell in die Wege zu leiten. Die Lösung kann hier ein Investorenmodell sein, bei dem die Kommune bzw. der öffentliche Träger nur als späterer Mieter bzw. Eigentümer auftreten muss.

Die Kommune stellt das zu bebauende, voll erschlossene Grundstück zur Verfügung und schafft das erforderliche Baurecht. Der Investor plant und baut das vollständige Gebäude.

Je nach Finanzkraft der Kommune sind drei unterschiedliche Modelle zum Kauf oder Finanzierung der Gebäude denkbar:

1 Miete und kostenfreier Eigentumsübergang nach 10 Jahren (Mietkauf)

Die Kommune mietet das Objekt 10 Jahre zu festgelegten Konditionen. Nach diesem Zeitraum geht das gesamte Objekt in das Eigentum der Kommune über. Aufgrund der massiven Bauweise und der damit verbundenen hohen Nutzungsdauer von mehr als 50 Jahren kann das Gebäude uneingeschränkt weiter genutzt werden.

Die Vorteile

- Fester und kalkulierbarer Mietpreis für 10 Jahre
- Eigentumsübergang nach 10 Jahren an die Kommune
- Verbleibende Restnutzungsdauer von mehr als 40 Jahren

2 Kauf des schlüsselfertigen Gebäudes

Für finanzstarke Kommunen besteht auch die Möglichkeit, das Gebäude sofort und schlüsselfertig zu kaufen. Hier können die im Mietpreis kalkulierten Finanzierungskosten entfallen.

Die Vorteile

- Fester Kaufpreis bei Vertragsabschluss
- Reduzierung der Kosten durch entfallende Finanzierung
- Nutzungsdauer von mehr als 50 Jahren

3 Mietkauf mit flexibler Anzahlung oder Restzahlung (Laufzeit 10 Jahre)

Je nach Finanzlage der Kommune sind auch Modelle zwischen Kauf und Mietkauf möglich. Hier besteht die Möglichkeit, je nach Anzahlung bzw. Restzahlung eine für die Kommune tragbare Finanzierungsvariante zu finden.

Nebenkosten

Die Kommune bzw. der Träger trägt u.a. folgende Kosten:
Herstellungsbeiträge zur Erschließung sowie Anschlusskosten für Wasser- und Abwassergebühren, Steuern und Versicherungen (z.B.: Grundsteuer, Gebäudeversicherung, etc.), Betriebskosten (z.B.: Hausverwaltung, Betreuung, laufende Instandhaltung, etc.).

Konzeptioneller Aufbau / Raumprogramm

Die Kommune entscheidet sich für die Umsetzung des Massivbaukonzepts bestehend aus zwei wesentlichen Bausteinen:

Ein Wohnmodul

als Grundbaustein der Gemeinschaftsunterkunft, das mit einfachen Mitteln in eine 2 – 3 Zimmerwohnung mit einer Größe von ca. 58 m^2 umfunktioniert werden kann.

Ein Erschließungsmodul

das jeweils als verbindendes Element zwischen den Wohnmodulen als Treppe, für Nebenräume und Technik der unterschiedlichen Anordnungen verwendbar ist.

Die Kommune setzt die einzelnen Module je nach Bedarf, Grundstücksgröße und baurechtlichen Vorgaben (z.B. Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, etc.) individuell zusammen. Schlussendlich kann die für das Umfeld passende Dachform festgelegt werden, um der umliegenden Bebauung bzw. dem Landschaftsbild gerecht zu werden.

Durch den modularen Aufbau kann sofort der benötigte Kapitalbedarf errechnet werden.

Raumprogramm Wohnmodul

Das große Plus besteht in der Schaffung kleiner unabhängiger Einheiten für ca. 8 Personen, die sich ein gemeinsames Bad und eine Küchenzeile teilen.

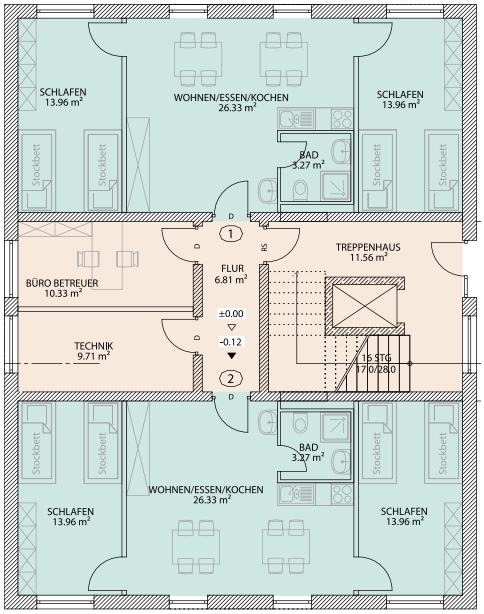
Damit entstehen überschaubare Wohngemeinschaften mit eigenem Gemeinschaftsraum und damit geringerem sozialen Reibungspotenzial als bei vollständig gemeinschaftlich genutzten Sanitäranlagen und Aufenthaltsräumen für die gesamte Wohnanlage. Die Schlafzimmer bieten jeweils Platz für 4 Personen, so dass z. B. auch Familien zumindest ein Rest an Privatsphäre zugestanden werden kann.

Wohnmodul (57,5 m^2 Wohnfläche), 8 Bewohner	
2 Schlafräume	je ca. 14,0 m^2
Wohnen/ Essen/ Kochen	ca. 26,3 m^2
Bad	ca. 3,2 m^2

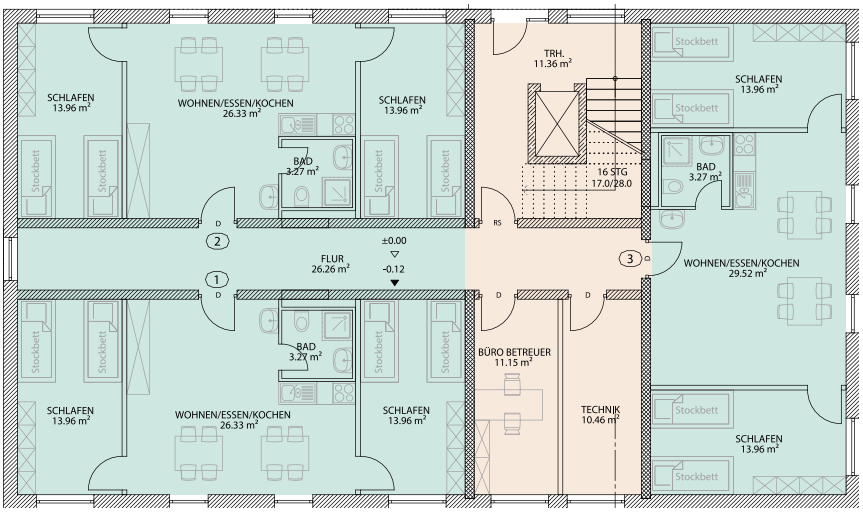
Planungsübersicht – Größen

Je nach Investitionsabsicht sind verschiedene Größen möglich.
Hier eine Übersicht, bezogen auf die Erstaufnahmephase:

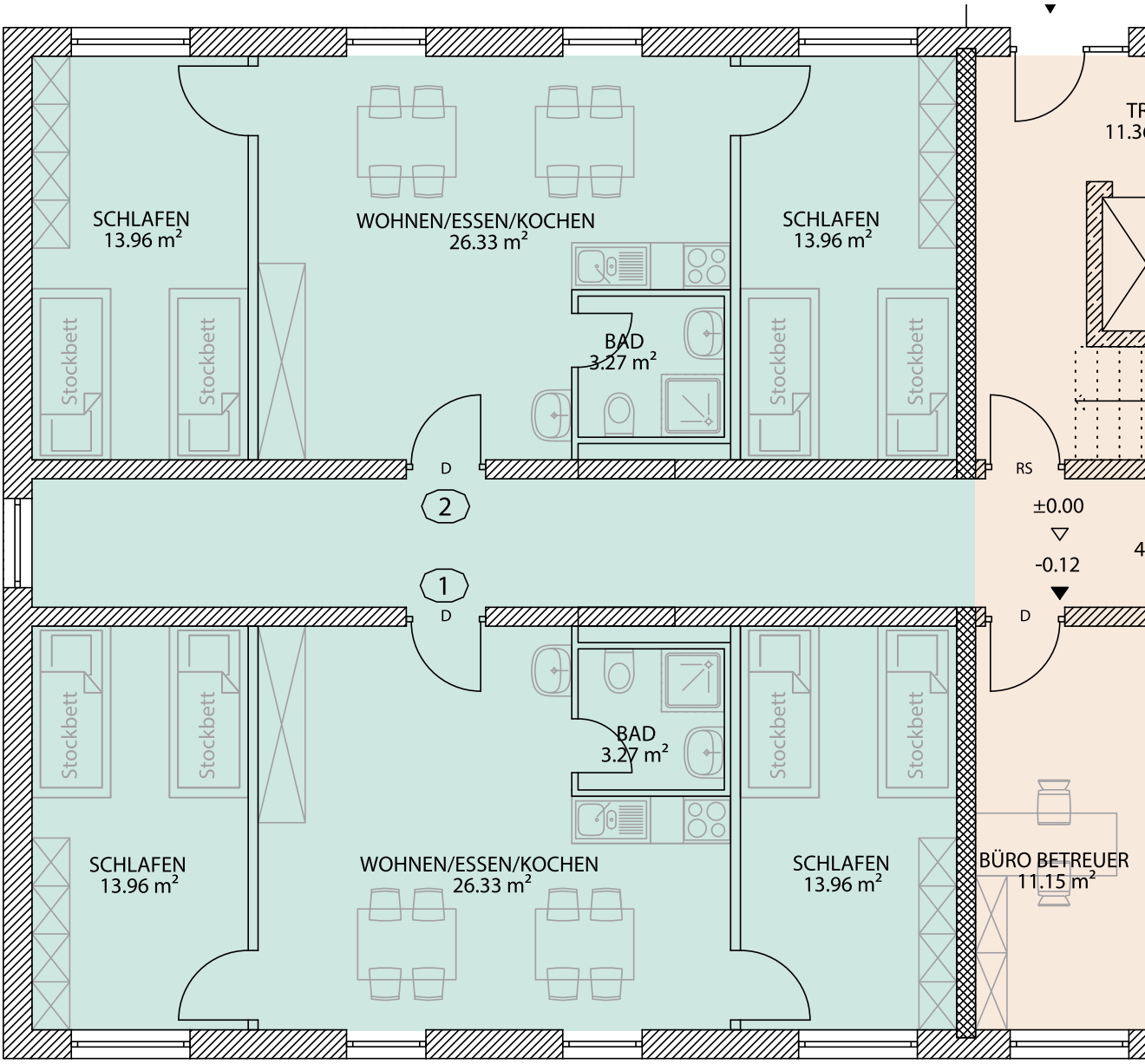
Flüchtlingsunterkunft Variante 1	
2-geschossig	bis 32 Personen
3-geschossig	bis 48 Personen

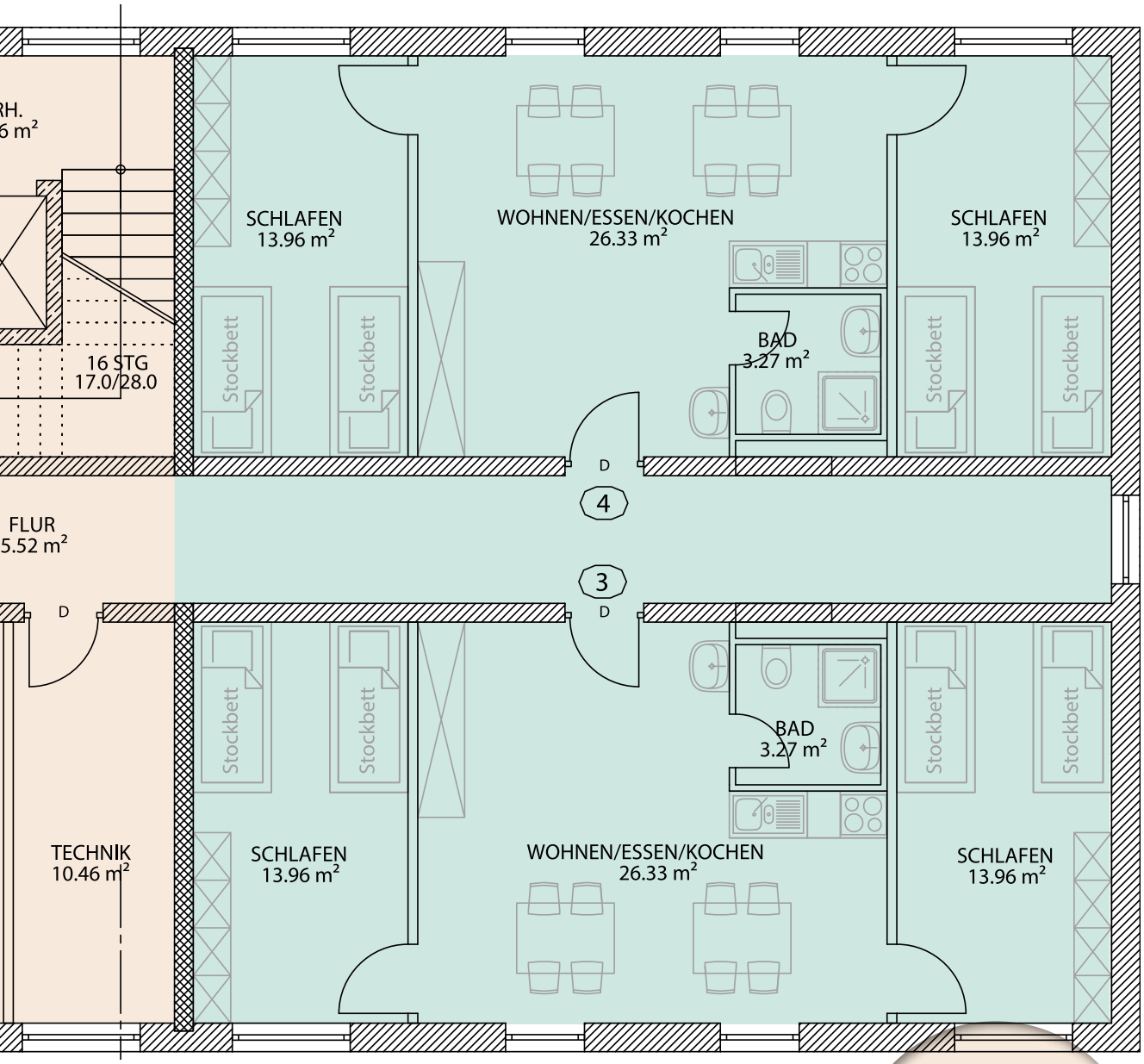


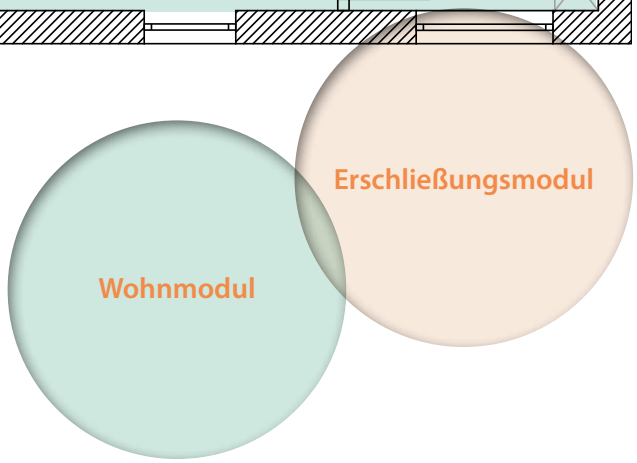
Flüchtlingsunterkunft Variante 2	
2-geschossig	bis 48 Personen
3-geschossig	bis 72 Personen



Flüchtlingsunterkunft Variante 3	
2-geschossig	bis 64 Personen
3-geschossig	bis 96 Personen

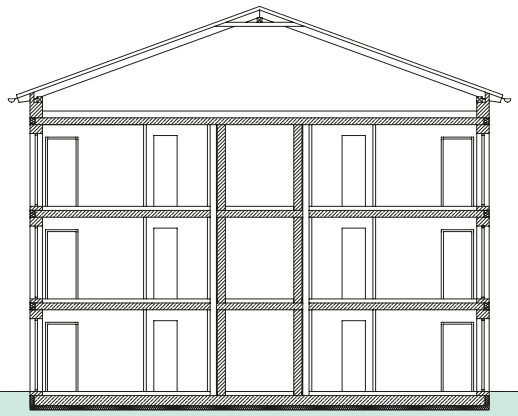



RH.
6 m²
16 STG
17.0/28.0
SCHLAFEN
13.96 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
26.33 m²
SCHLAFEN
13.96 m²
Stockbett
Stockbett
BAD
3.27 m²
Stockbett
Stockbett
D
4
FLUR
5.52 m²
3
D
D
Stockbett
Stockbett
BAD
3.27 m²
Stockbett
Stockbett
TECHNIK
10.46 m²
SCHLAFEN
13.96 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
26.33 m²
SCHLAFEN
13.96 m²

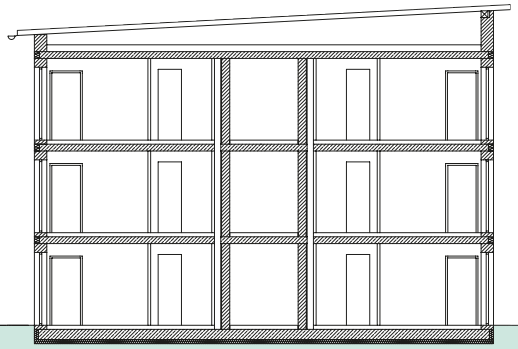

Erschließungsmodul
Wohnmodul

Dabei sind diese drei Dachformen möglich:

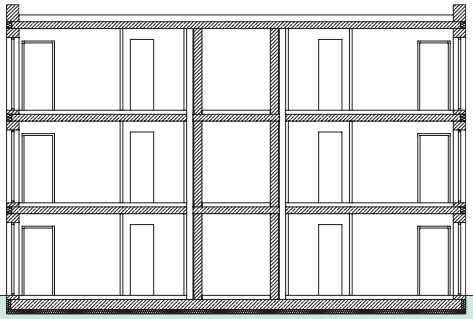
- Satteldach
- Pultdach
- Flachdach



Systemschnitt
Satteldach



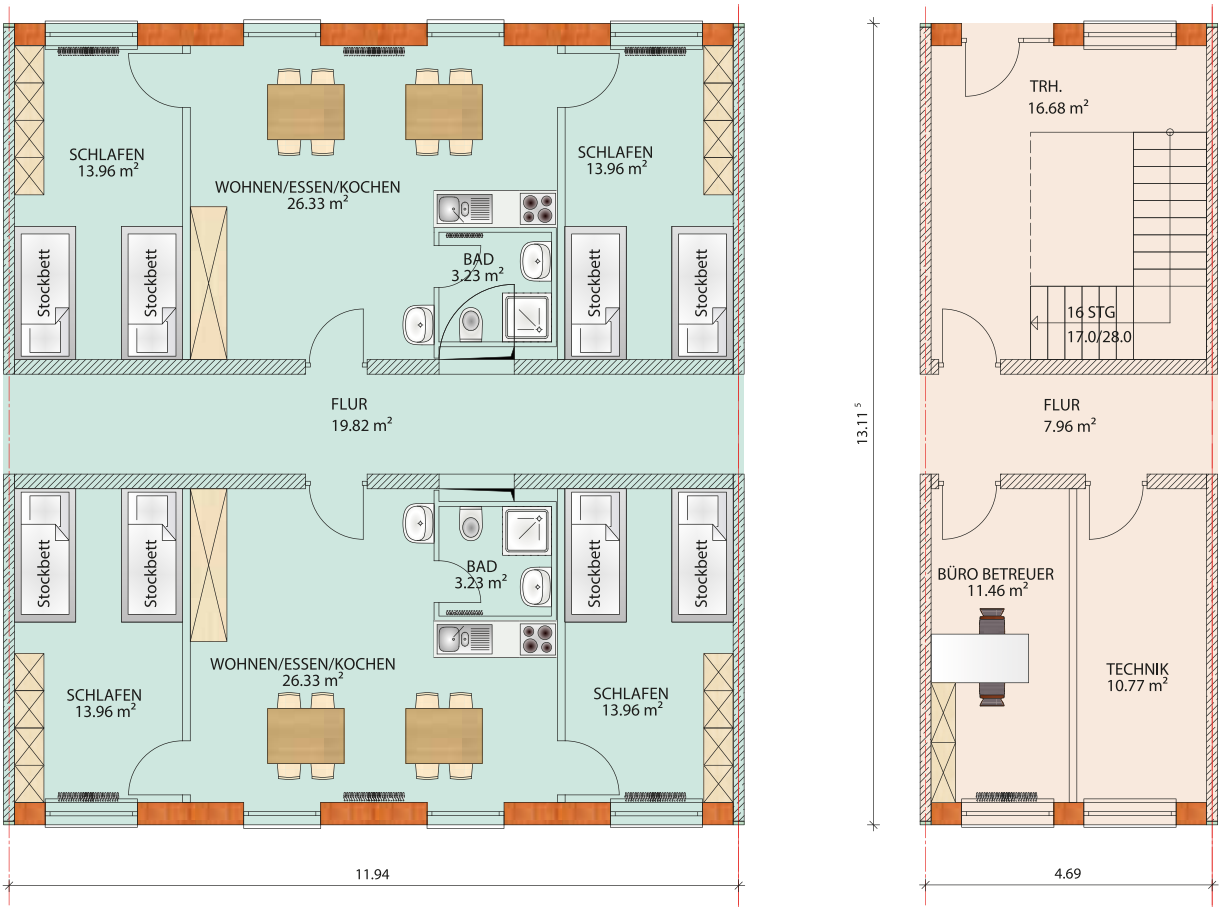
Systemschnitt
Pultdach



Systemschnitt
Flachdach

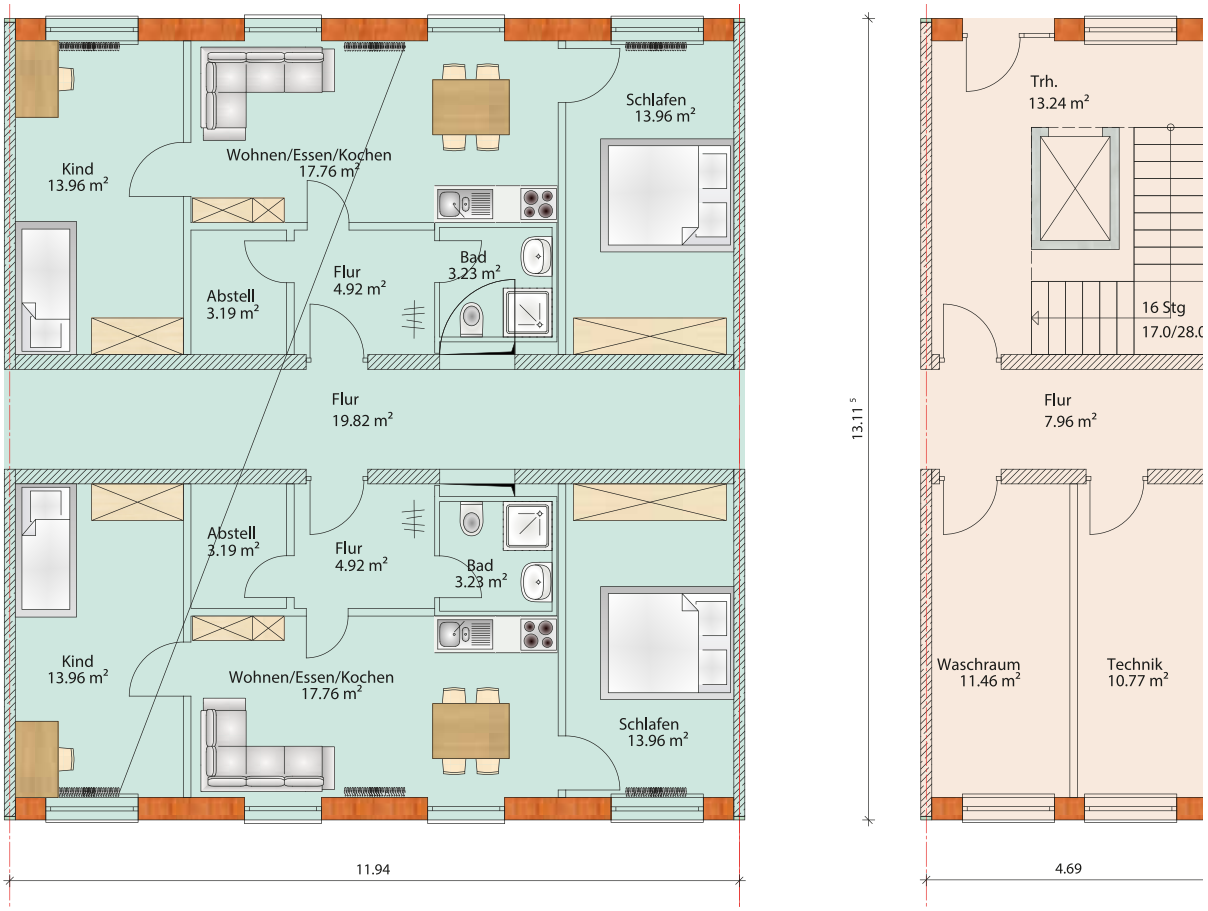
Erste Nutzung

Flüchtlingsunterkunft – schnelle Hilfe und sichere Unterbringung in der Erstaufnahmephase dank Massivität und Brandschutz.



Spätere Nutzung

Sozialer Wohnungsbau – hochwertiger und kostengünstiger Wohnraum für Dauerbewohner dank Energieeffizienz und Langlebigkeit.



Bauzeit ab 4 Monaten

Entgegen dem weit verbreiteten Vorurteil kann in kurzer Zeit auch ein werthaltiges Gebäude in Massivbau errichtet werden. Bei entsprechender Planung in wiederholbaren Einheiten und mit durchgängigen Ausführungsdetails sowie vorgefertigten einzelnen Komponenten (z.B. Sanitärzellen) ist eine Bauzeit ab 4 Monaten möglich.

Die Vorteile des Massivbaus für intensiv genutzte Gebäude liegen dabei auf der Hand:

- Hohe Nutzungsdauer durch Langlebigkeit der verwendeten Baustoffe garantiert
- Positive Ökobilanz aufgrund der hohen Nutzungsdauer im Vergleich zu kurzlebigen Konstruktionen
- Anforderungen des baulichen Brandschutzes ohne weitere konstruktive Maßnahmen zu erfüllen
- Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2016 können erfüllt und übertroffen werden
- Sommerlicher Hitzeschutz aufgrund thermischer Speicherfähigkeit der Baustoffe
- Anforderungen an Schallschutz – gerade zwischen den Einheiten – auf Wohnungsbau-Niveau zu erfüllen
- Nachträgliche Anpassung des Innenausbaus ohne Eingriffe in die tragende Bausubstanz möglich
- Robuste und widerstandsfähige Bauweise auch bei großen mechanischen Beanspruchungen

Ausführung der wesentlichen Bauteile	
Decken/Bodenplatte	Stahlbeton
Außenwände	36,5 cm Wärmedämmziegel massiv
Flurwände	24 cm Verfüllziegel massiv
Wohnungstrennwände	24 cm Verfüllziegel massiv
Nasszellen	fertig installiert und vormontiert
Dämmung	auf oberster Geschossdecke
Dachstuhl	als Kaltdach für verschiedene Dachformen

Die Vorteile mit POROTON®-Ziegeln

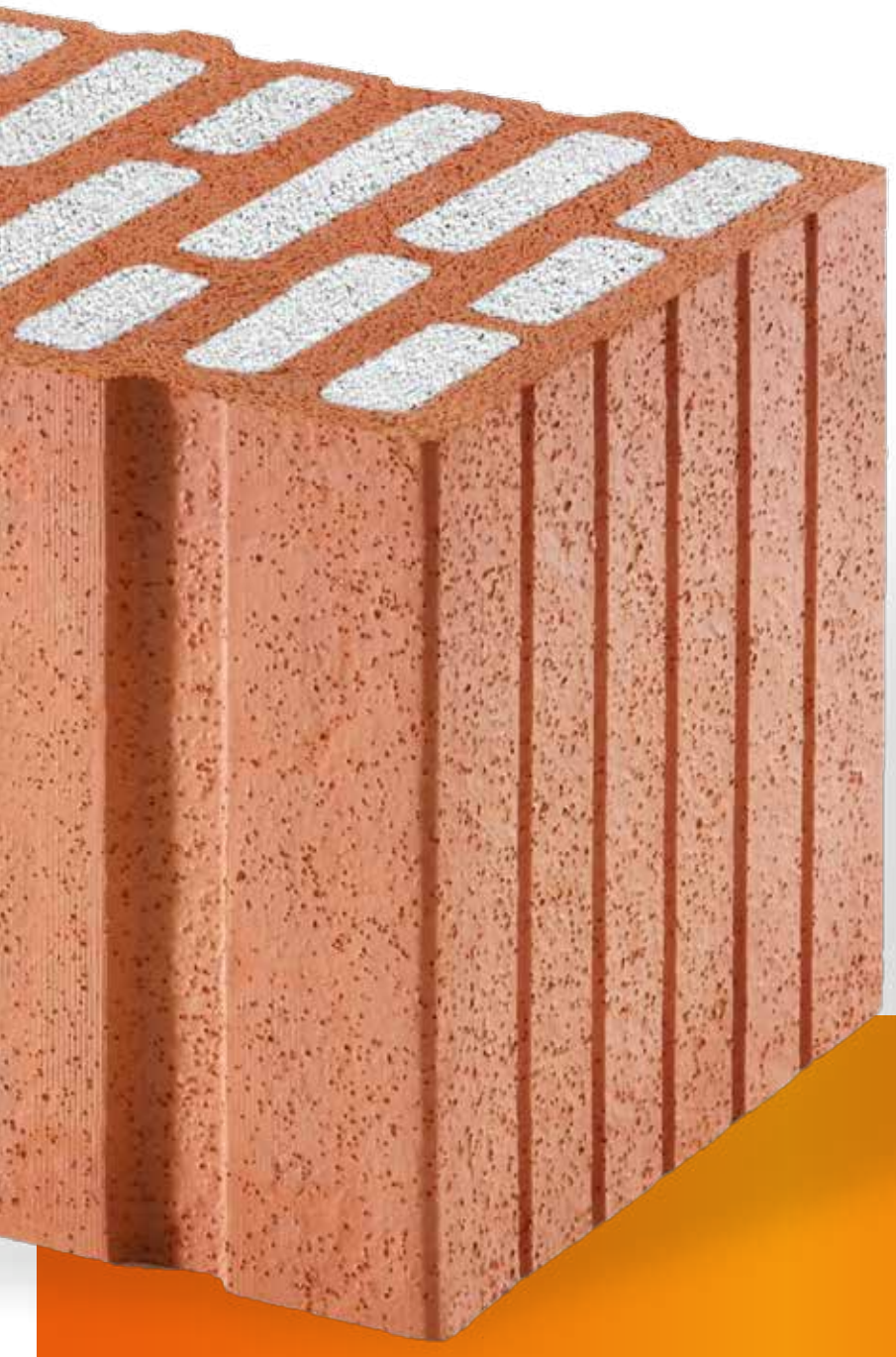
Massive Vorteile im Objektbau

- Statische Sicherheit
- Ruhe
- Mehr Raum
- Mehr Sicherheit
- 100 % Natur
- Energie-effizienz
- Brandsicher und Feuerbeständig
- Feuchteschutz
- Kostenschutz
- Wertsteigerung

Massiv bauen.

Energiesparend wohnen.

Wertbeständig leben.



Konzepterstellung mit:

EICHENSEHER
INGENIEURE

Architektur • Tragwerksplanung • Brandschutz
Bauleitplanung • Tiefbau • Projektsteuerung

Luitpoldstraße 2a
D-85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 (0) 84 41 - 89 54 0
Fax: +49 (0) 84 41 - 89 54 25
E-mail: info@eichenseher.net

SCHLAGMANN
POROTON®

Schlagmann Poroton GmbH & Co. KG
Ziegeleistraße 1 · 84367 Zeilarn
Telefon 08572 17-0 · Fax 08572 8114
www.schlagmann.de · info@schlagmann.de