

Andreas Hild, Faraneh Farnoudi

Typenkatalog zur Umnutzung gewerblicher Bestandsgebäude in Mikroapartments, vorbereitet für altengerechtes Wohnen

F 3203

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlussberichtes einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2020

ISBN 978-3-7388-0483-6

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00

Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

www.irb.fraunhofer.de/tauforschung

**Forschungsprojekt
im Rahmen der Forschungsinitiative
„Zukunft Bau“**

Abschlussbericht zur
Forschungsarbeit Mikroflex

**Typenkatalog zur Umnutzung
gewerblicher Bestandsgebäude in
Mikroapartments, vorbereitet für
altengerechtes Wohnen**

Forschungsstelle

Technische Universität München
Fakultät für Architektur
Lehrstuhl für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege
Arcisstraße 21
80333 München

Projektleitung

Prof. Dipl.-Ing. Andreas Hild
Prof. i.V. Dipl.-Ing. Faraneh Farnoudi

Projektpartner

Technische Universität München
Fakultät für Architektur
Lehrstuhl für Gebäudetechnologie und klimagerechtes Bauen
Prof. Dipl.-Ing. Thomas Auer

Technische Universität Kaiserslautern
Fachbereich Raum- und Umweltplanung
Fachgebiet Stadtsoziologie
Prof. Dr. Annette Spellerberg
Dr.-Ing. Lynn Schelisch

Mittelgeber

Forschungsinitiative Zukunft Bau

Forschungsinitiative Gebäudehüllenmodulationen
Lindwurmstraße 88
80337 München

wissenschaftliche und studentische Mitarbeit

Viola Gossner M.Sc.
Stefan Gruhne M.A.
Sebastian Mühlbauer M.A.
Florian Muhr B.Sc.
Lukas Schneider B.Sc.
Florian Seufert B.Sc.

Fachliche Betreuung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Dr. Ing. Michael Brüggemann
Dipl.-Ing. (Architektur), MBA (Marketing) Angelika Lückert

Abschlussbericht

Das in dem vorliegenden Endbericht dokumentierte Forschungsvorhaben wurde vom Auftraggeber, dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Abstimmung mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) mit folgender Aufgabenstellung initiiert: „Typenkatalog zur Umnutzung gewerblicher Bestandsgebäude in Mikroapartments, vorbereitet für altengerechtes Wohnen“.

Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung gefördert.

Aktenzeichen SWD – 10.08.18.7-16.62

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichtes liegt beim Autor

Berichtszeitraum

01.August 2017–31. Mai 2019

Förderzeitraum

12 Monate

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	6	4.2	Mikrowohnen: Eine Übersicht	122	
		4.2.1	Kleine möblierte Apartments	123	
		4.2.2	Klein- und Kleinsthäuser	126	
		4.2.3	„Tiny Houses“, Camping- und Bauwagen	127	
1 EINLEITUNG	8	4.3	Mikrowohnen: Eine Begriffsdefinition	129	
1.1	Hintergrund des Forschungsvorhabens	8			
1.2	Zielsetzung	10			
1.3	Rahmenbedingungen	12			
1.4	Methodik	16			
2 EMPIRISCHE ANALYSE	20	5	STAND DER FORSCHUNG: MIKROWOHNEN	131	
2.1	Markt- und Standortanalyse	22	5.1	Statistischer Überblick: Haushalte von Wohnungen unter 40 qm	132
2.2	Erhebung Leerstand gewerblicher Objekte, insbesondere Bürobauten	26	5.2	Entwicklung von Mikroapartments	133
2.2.1	Identifikation konkreter Objekte	26	5.3	„Mikrowohnen“ aus Nutzersicht	137
2.3	Karteikarten - Plandaten und Informationen zum Objekt	33	6	BEDINGUNGEN FÜR EINE NACHNUTZUNG	139
3 GRUNDLAGEN	104	6.1	Ältere Menschen als Nutzer von „Mikroapartments“	140	
3.1	Bürohaus nach 1945	104	6.2	Altengerechtes Wohnen in „Mikroapartments“	143
3.2	Verwaltungs- und Bürobau	106	7	HEIMAT FINDEN BEIM „MIKROWOHNEN“?	145
3.3	Bauliche Charakteristika	108	8	TREND ZUM „MIKROWOHNEN“?	146
4 BEGRIFFSVIELFALT MIKROWOHNEN	118				
4.1	Der Wohnungsbegriff	120			

9	TYPENKATALOG FÜR MIKROAPARTMENTS	148	11.2	Fazit	294
9.1	Allgemeine Definition der Qualitätsanforderung an ein Wohngebäude	148	11.3	Ausblick	296
9.1.1	Variowohnen	150	12	ANHANG	299
9.1.2	Zur Vorbereitung altengerechten Wohnens (ready)	151		Erfolgsmodelle	299
9.1.3	Entwurfskonzeption Mikroapartments - Möblierung	153		Schematische Darstellung möglicher Grundrissvarianten	308
9.1.4	Entwurfskonzeption Mikroapartments - Versorgungsschacht	158		Abbildungen	314
9.2	Bädertypen	160		Literatur- und Quellenverzeichnis	318
				Tabellen	328
				Typenkatalog	333
10	SIMULATION UND ERGEBNISSE	192			
10.1	Algorithmus zur Simulation möglicher Grundrisse in Abhängigkeit von Rastermaß und Rauntiefe	194			
10.2	Ein RASTER, welches BAD?	205			
10.3	Ein BAD, welches RASTER?	227			
10.3	Morphologie	267			
11	ZUSAMMENFASSUNG UND FAZIT	288			
11.1	Neue Erkenntnisse im Projektverlauf	288			