

Gemeinsame Mitteilung der
GKB Pinneberg e.G, Geschäftsführer Nils Fischer
Stadt Barmstedt, Bürgermeister Florian Rodenberg
Steffens + Partner GbR, Architekten und Ingenieure

GKB Pinneberg Baugenossenschaft eG plant Neustart für 36 Wohnungen in Barmstedt

In Barmstedt wird seit Jahren auf die Wiederbebauung der Grundstücke an der Königsberger Straße gewartet. Jetzt liegt die Baugenehmigung vor und weitere notwendige Genehmigungen sind in der Detailabstimmung.

Im ersten Bauabschnitt sind weiterhin vier Mehrfamilienhäuser mit jetzt 36 Wohnungen von 40 bis 75 m² Wohnfläche geplant. Für die ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2020 konnten während der Coronakrise keine Bauaufträge abgeschlossen werden. Später erwies sich die Projektplanung wegen der hohen Baukostensteigerungen als nicht mehr umsetzbar.

„Wir waren zu einem Neustart gezwungen und mussten die alten Planungen bei Seite legen,“ erklärt der Vorstandsvorsitzende der GKB Baugenossenschaft eG, Nils Fischer. „Bundesweit wird über Einsparpotenziale bei den Baukosten nachgedacht. Die Initiative der ARGE Schleswig-Holstein e. V., Kiel „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ hat uns unterstützt, einen neuen Weg einzuschlagen.“

Auch Barmstedts Bürgermeister Florian Rodenberg begrüßt den Neustart des Projektes: „Ich freue mich sehr, dass die GKB an ihren Plänen für Barmstedt festhält und das Projekt nun fortgeführt werden kann. Die durch den Abriss entstandene Baulücke beschäftigt uns in Barmstedt schon seit längerer Zeit. Umso wichtiger ist es, dass hier nun wieder Wohnraum entsteht und die Lücke endlich geschlossen wird. Besonders begrüße ich, dass Wohnungen in einem preislich vergleichsweise günstigen Segment geschaffen werden sollen. Gerade solcher Wohnraum wird dringend benötigt. Das Vorhaben ist deshalb ein wichtiges und gutes Signal für die weitere Entwicklung unserer Stadt.“

Die Ausschreibung der Gewerke erfolgt jetzt in Kürze. Unternehmen aus der Region werden gebeten, sich mit Angeboten für die Realisierung des Projektes zu engagieren.

Die Planung

Zielgröße der neuen Planung ist die Reduzierung der Baukosten je Bewohner. Das zwingt zur Zurückhaltung beim Flächenangebot und erfordert eine sensible Organisation der Wohnungen. In den neuen kleineren Wohnungen werden auf 50 m² Wohnfläche mit Süd-Balkon und barrierefreiem Bad zwei Personen, dank interessanter Zonierung, sehr gut wohnen können. Die etwas größeren 75 m² großen Wohnungen werden 3-5 Zimmer mit einem vielfältig nutzbaren Grundriss erhalten. „Wir denken hier nicht nur an die klassische Familie, sondern auch an Wohngemeinschaften von Senioren, alleinerziehenden Müttern oder jungen Menschen, die erstmals gemeinsam eine eigene Wohnung beziehen.“, erläutert die Architektin Annette Steffens den Entwurfsgedanken. Die Planungen berücksichtigen dazu auch die Möglichkeit eines separaten Heimarbeitsplatzes.

Trotz des Kostendrucks sollen räumliche und gestalterische Qualitäten erreicht werden. Die Wohnanlage wird entsprechend des gültigen Bebauungsplanes in aufgelockerter Anordnung errichtet, so dass Platz für Kinderspiel und Obstgarten verbleibt. Die Gestaltung der Häuser ist nordisch hell mit Satteldächern, z. T. mit hellen Klinkern, im Obergeschoss mit einer hellen Holzfassade. Große, helle Treppenhäuser bieten einen (kleinen) Raum für Gemeinschaft. Eine Dachbegrünung ist zur Verbesserung des Mikroklimas und für die Rückhaltung des Regenwassers vorgesehen.

Auf Aufzüge soll in den großen Häusern nicht verzichtet werden.



Visualisierung Zugang Sandberg

Norbert Ziermann, Kiel

Mobilität

Auf den Häusern werden, zum Nachweis gesetzlicher Standards, PV-Anlagen installiert. Dieser Strom kann für ein Car-Sharing Angebot genutzt werden. Es folgen Gespräche hierzu mit Stadt, Stadtwerken und PI-TT Das Bürgerauto.

Die Baukosten

Die Kostenberechnung des Architekturbüros geht von Investitionskosten von ca. 3.300,- € je Quadratmeter Wohnfläche aus. Derzeit errechnet sich eine Miete in Höhe von ca. 11 €/m² Wohnfläche. Die Nebenkosten werden ca. 1,50 €/m² für Heizung und 2,50 €/m² für sonstige Betriebskosten betragen.

Die Baukosteneinsparungen

„Wir bauen Wohnungen, die von Menschen sehr lange, vielleicht die nächsten 100 oder 200 Jahre bewohnt werden. Da darf nicht hirnlos weggelassen werden.“ Conrad Hansen ist Bauingenieur und Partner im Architekturbüro Steffens und Partner. Er erläutert die Ansätze zur Kostenreduktion.

- Die tragenden Grundrisse sind einfach und gestapelt.
- Einen Dachboden gibt es zur Vereinfachung des Brandschutzes nicht.
- Auf Keller wird vollständig verzichtet. Die Abstellräume sind in den Wohnungen vorhanden.
- Statik, Wärmeschutz, Brandschutz und Schallschutz sind auf dem aktuellen gesetzlichen Standard ohne Reserveüberhang dimensioniert.
- Das Regenwasser wird auf dem Grundstück in Mulden versickert.
- Die aktuellen Möglichkeiten zur industriellen Vorfertigung werden ausgenutzt. Es wird großformatiges Mauerwerk eingesetzt; es werden identische Fertigteile für Treppen, Balkone und Vordächer verwendet. Die Dachgeschosse werden vom Zimmermann vorgefertigt auf die Baustelle geliefert und montiert.
- Fenster und Türen werden in großer Stückzahl geordert.
- Für die Beheizung sind Heizkörper vorgesehen. Die Wärmeversorgung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer baukostengünstig und sehr effizient.

„Bauen ist Handwerk. Alle wollen wir mit sinnvoller Arbeit unseren Lebensunterhalt verdienen. Deswegen denken wir Bauen nicht nur aus Sicht des Bauherrn, sondern auch aus der Perspektive der Handwerks-gesellen. Was für alle einfach ist, macht auch Allen Freude. Unsere Aufgabe ist es, dies zu organisieren,“ so versteht Conrad Hansen seinen Beruf.

Nachfragen gerne an

Conrad Hansen (verantwortlich)
0179 9293400

Steffens und Partner GbR
Esmarchstr. 64
24105 Kiel
hansen@steffensundpartner.de
www.steffensundpartner.de

freigegeben am 20.8.2026