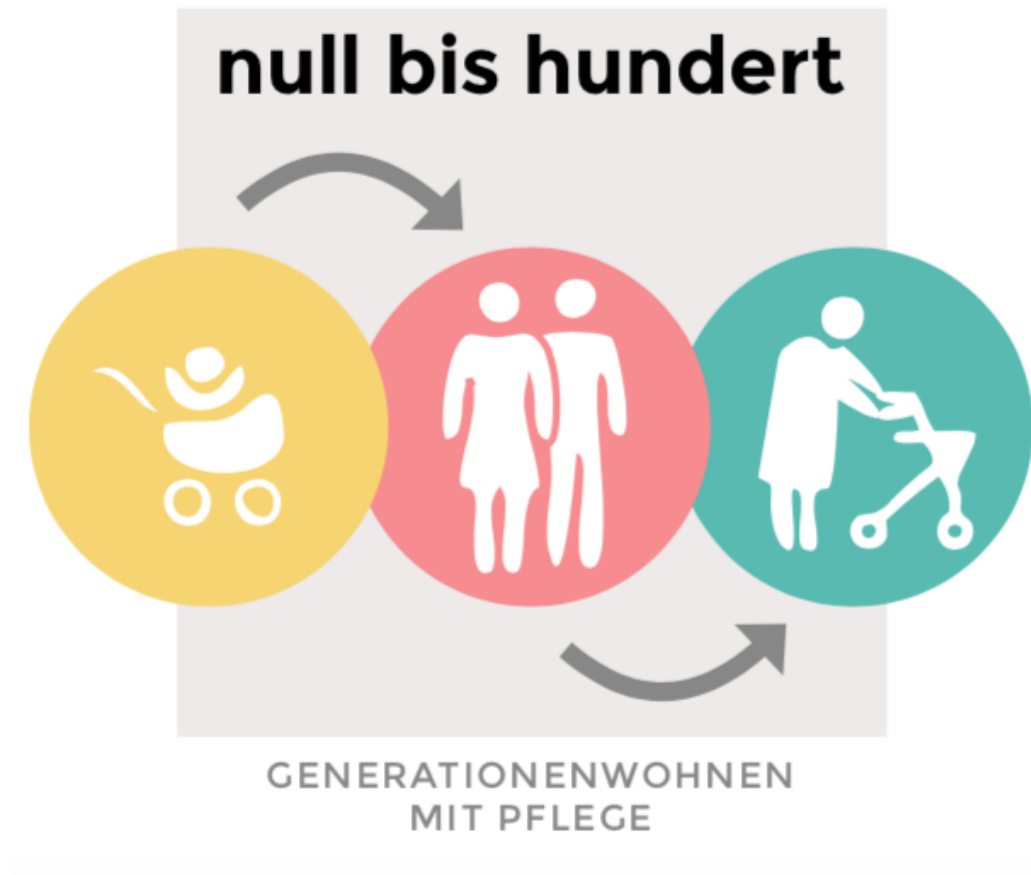


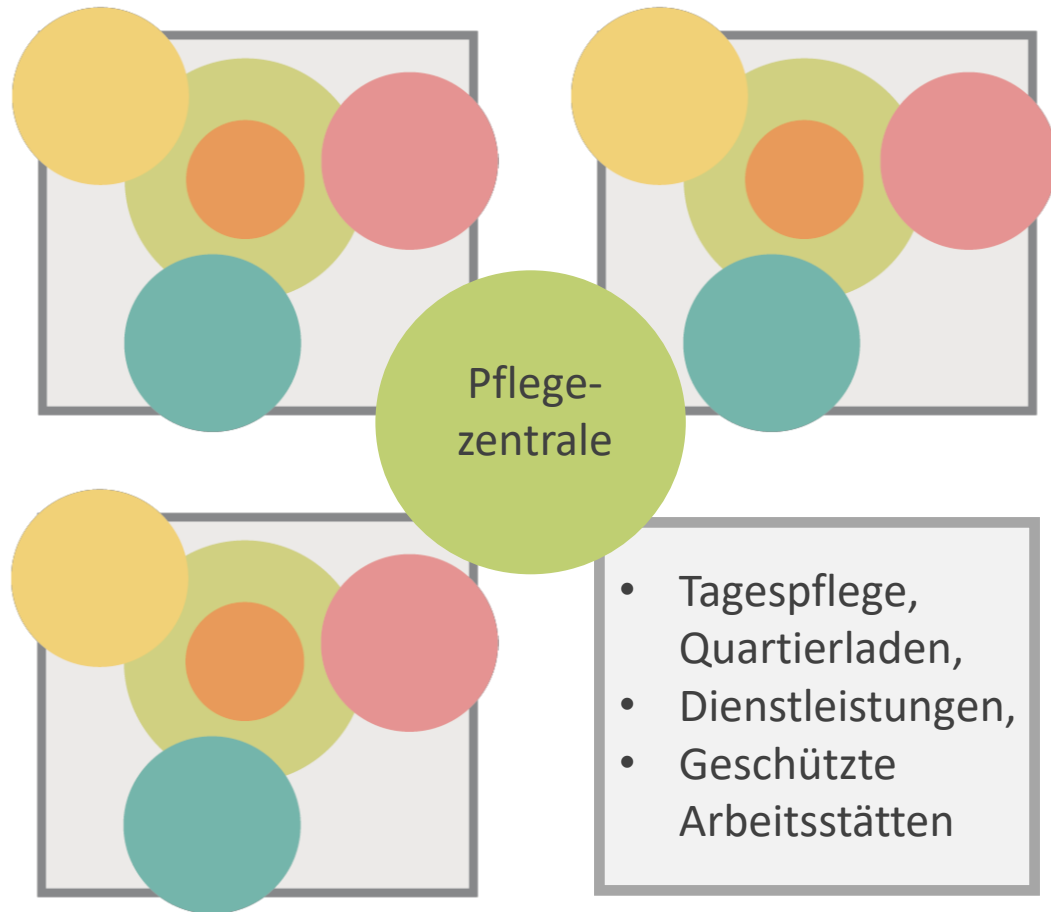


null bis hundert eG, Dresden Kurzdarstellung des Konzepts

Zentrum für Baukultur am 21.10.2025

- Tobias Williges,
Vorstand null bis hundert eG
- Dorothea Becker,
Mitglied des Aufsichtsrates null bis hundert eG

Das Modellkonzept von „null bis hundert“ ...



- bietet Wohnraum für 150 bis 250 Menschen
- umfasst 3 oder 4 Gebäude mit jeweils 4 bis 5 Geschossen
- hat insgesamt 6.000 bis 8.000 m² Wohnfläche und 500 bis 1.000 m² sonstige Nutzfläche
- erfordert ein Grundstück von ca. 6.000 m²
- integriert eine Pflegezentrale für Bewohner:innen und Nachbarschaft
- ist verankert im Stadtviertel, z.B. durch einen Quartierssaal

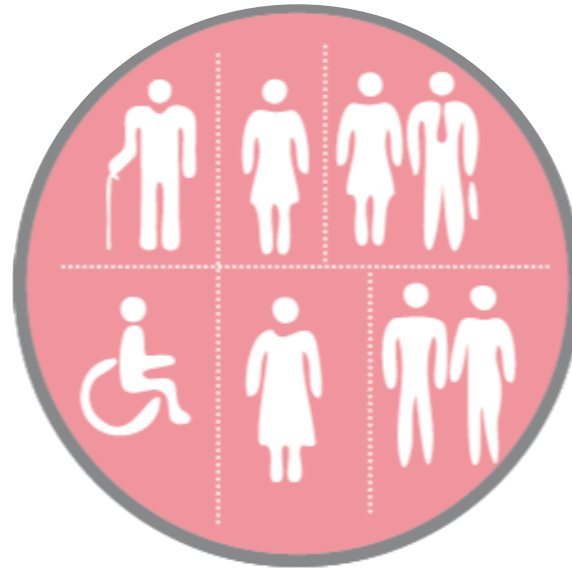
Das Generationen-Konzept

„Generationen“ im Sinne des Konzepts sind Gruppen von Menschen in ähnlicher Altersgruppe



Generation 1 - Die Jüngeren

0 – 50 Jahre, Paare & junge Familien
35 bis 40 Menschen je Haus
in 4 bis 5 Wohneinheiten
auf 2 Etagen



Generation 2 - Menschen mittleren Alters

45 – 75 Jahre, Paare und Singles
10 ... 15 Menschen je Haus
in 6 bis 8 Wohneinheiten
auf 1 Etage



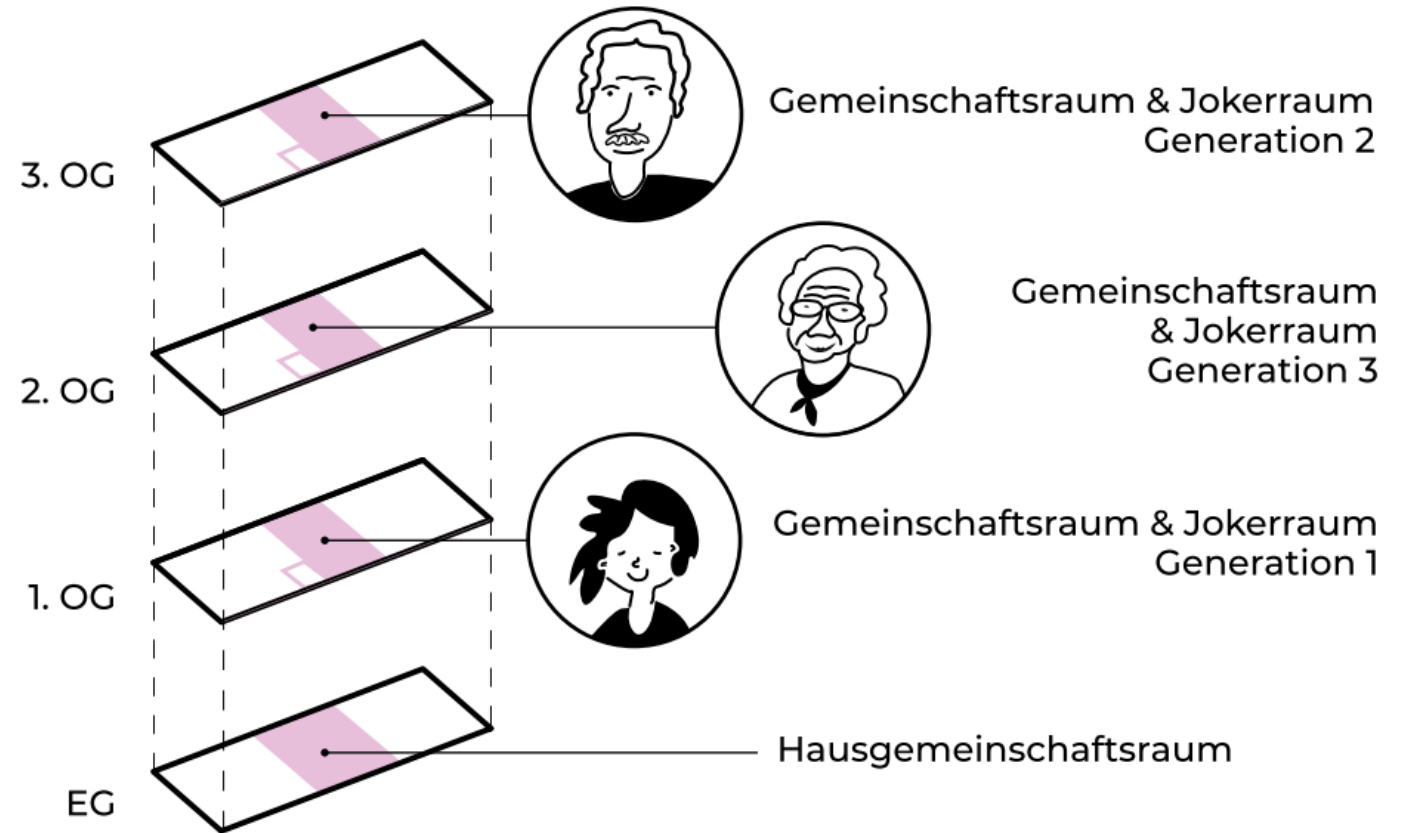
Generation 3 - Die Senior:innen

mit und ohne Pflegebedarf
10 ... 15 Menschen je Haus
in 6 bis 9 Wohneinheiten
auf 1 Etage

Hausgemeinschaften ... und Etagengemeinschaften!

Jede Hausgemeinschaft

- umfasst alle drei Generationen
- bildet eine Nachbarschaft von 40 bis 60 Bewohner:innen
- hat eine Wohn- und Nutzfläche von 1.500 bis 2.000 m²
- Jede Generation erhält zusätzliche, spezifisch gestaltbare Bereiche



Wohnraumgrößen anpassen

Mit Änderung der Lebenssituation (zumeist gemäß Alter) wechseln die Bewohner:innen in die nächste Etagengemeinschaft und wählen dort eine Wohnung gemäß reduziertem Bedarf

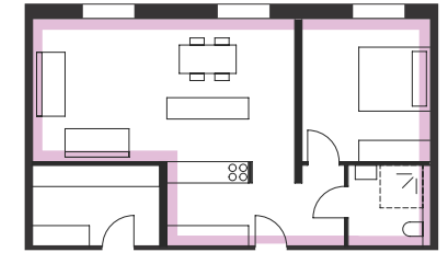
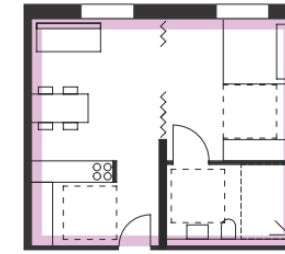
Fläche der eigenen Wohnung plus
Fläche der anteilig genutzten Gemeinschaftsräume
soll in folgendes Schema passen:

- 45 qm für 1 Person (45 m²/Person)
- 60 qm für 2 Personen (30 m²/Person)
- 75 qm für 3 Personen (25 m²/Person)
- 90 qm für 4 Personen (22,5 m²/Person)
- 105 qm für 5 Personen (21,0 m²/Person)

Abb.: Systematik der Grundrissentwicklung



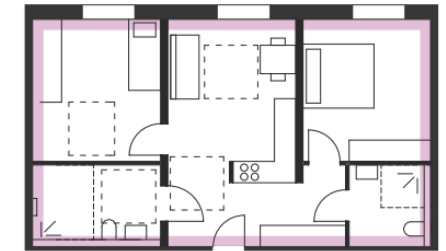
2 Zimmer | auch rollstuhlgerecht möglich



| mit größeren Wohnraum



3 Zimmer | erweiterbar durch Schaltraum



| teilweise rollstuhlgerecht



3 Zimmer | als Tandem-Wohnung, teilweise rollstuhlgerecht

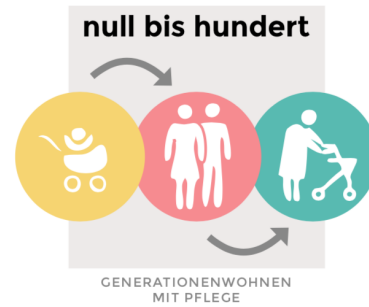


4 Zimmer | erweiterbar durch Schaltraum

Modell-Planung – Phase 2

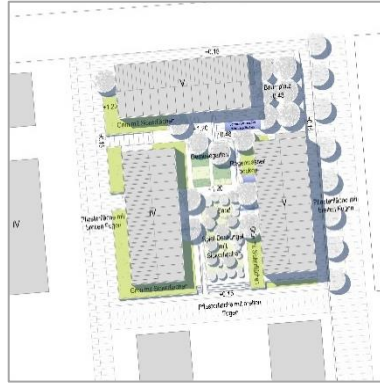
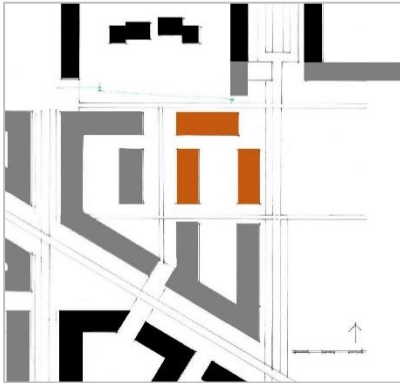


**Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend**

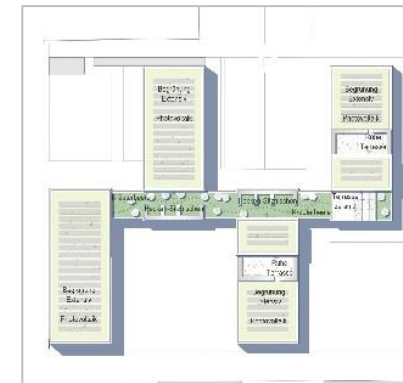
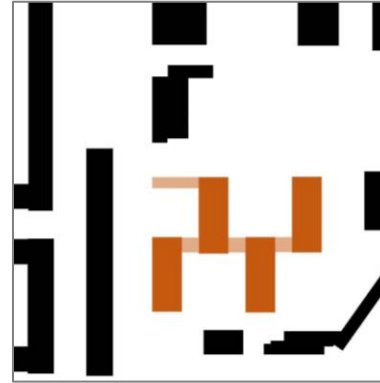


„Generationenwohnen null bis hundert

Exemplarische Übersetzung des Konzepts auf zwei Baugrundstücke zur Überprüfung der Machbarkeit und Finanzierbarkeit“



Testentwurf Grundstück A



Testentwurf Grundstück B

Modell-Planung – Phase 2

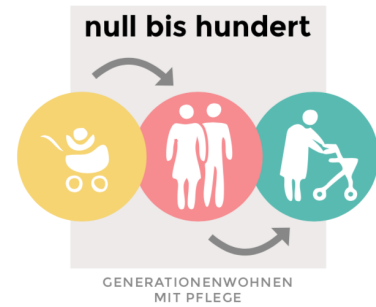
Testentwürfe auf zwei Testgrundstücken



A



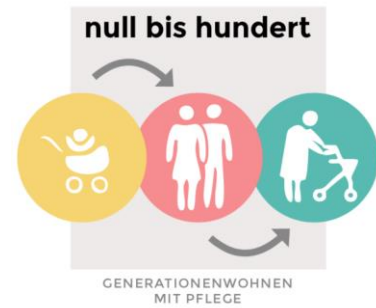
B



H2R
Architekten und Stadtplaner,
PartmbB, München
mit einem Team von
Fachplaner:innen,
u.a. für Tragwerksplanung,
Haustechnik, Schallschutz &
Freiraum

Visualisierungen:
lindenkreuz-eggert

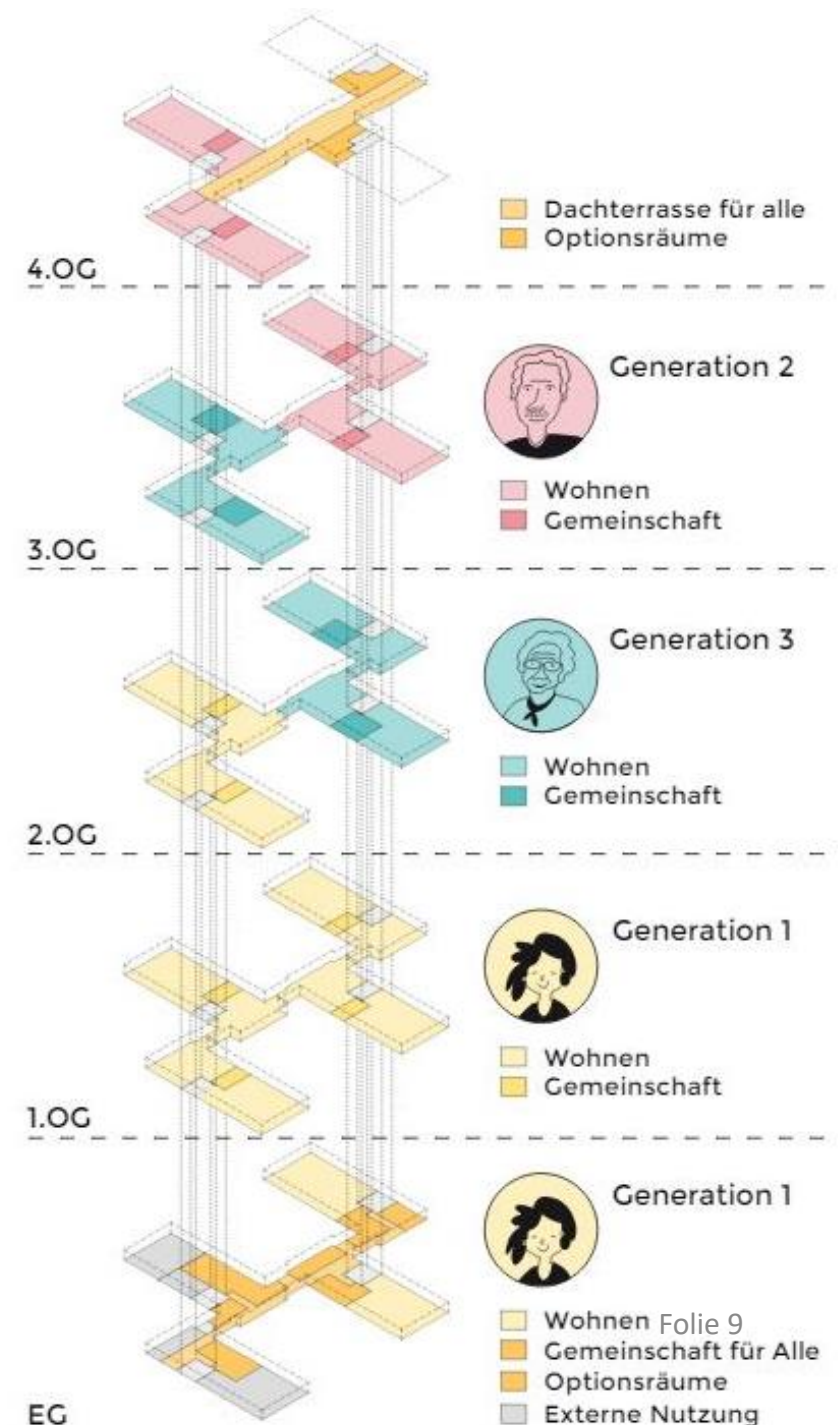
Projekt auf Testgrundstück B



Projekt auf Testgrundstück B

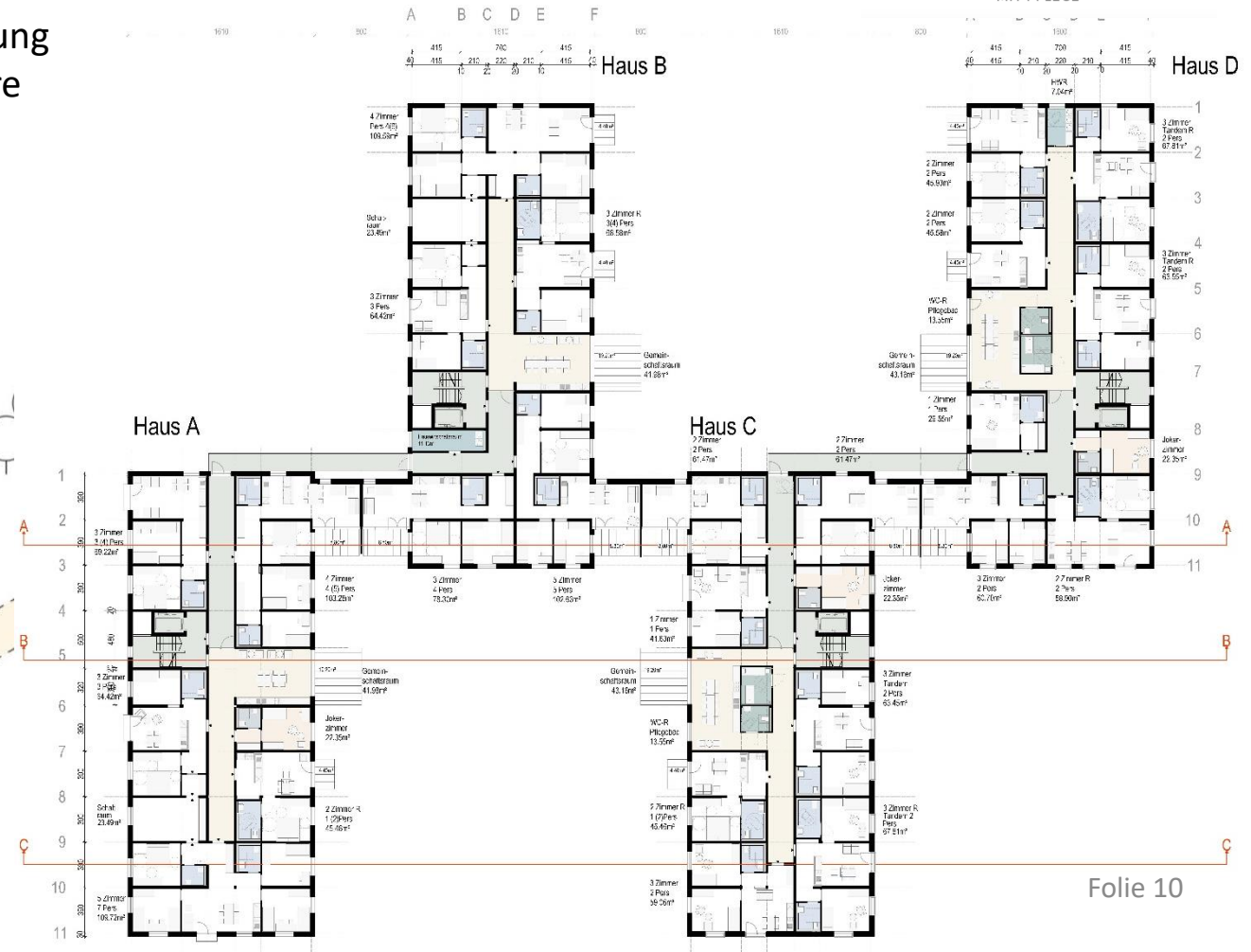
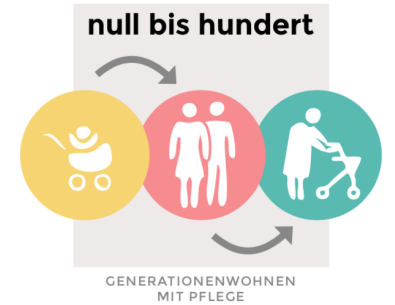
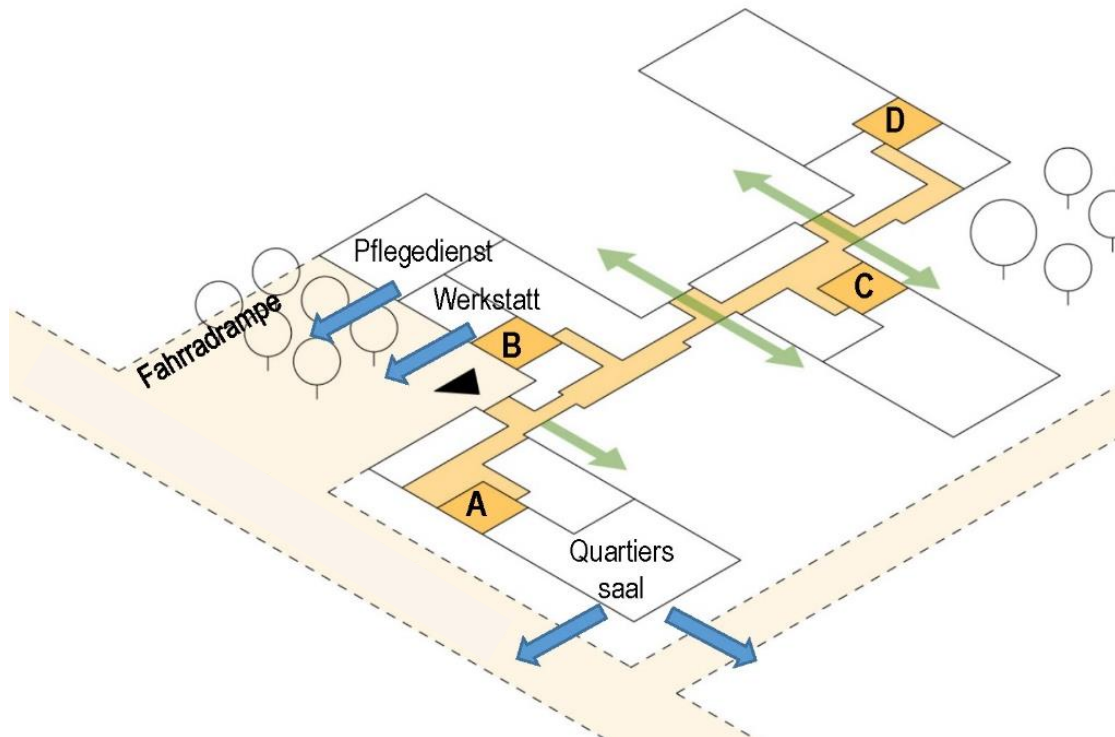


Auf dem
Testgrundstück B
kann das Projekt
nahezu idealtypisch
umgesetzt werden.



Projekt auf Testgrundstück B

Das offene Hofkonzept wie auch die Ost/Westorientierung erzeugen für die meisten Wohnungen eine vergleichbare Lage (Besonnung, Lärm, ...), was einen Wechsel der Wohnung begünstigt.



„Flächensuffizienz“ erreichen:

baulich-strukturell:

Wohnraumgrößen anpassen,

d.h. passende Wohnungen anbieten

Mit Änderung der Lebenssituation (zumeist gemäß Alter wechseln die Bewohner:innen in die nächste Etagengemeinschaft und wählen dort eine Wohnung entsprechend des aktuellen Bedarfs

- 45 qm für 1 Person (45 m²/Person)
- 60 qm für 2 Personen (30 m²/Person)
- 75 qm für 3 Personen (25 m²/Person)
- 90 qm für 4 Personen (22,5 m²/Person)
- 105 qm für 5 Personen (21,0 m²/Person)

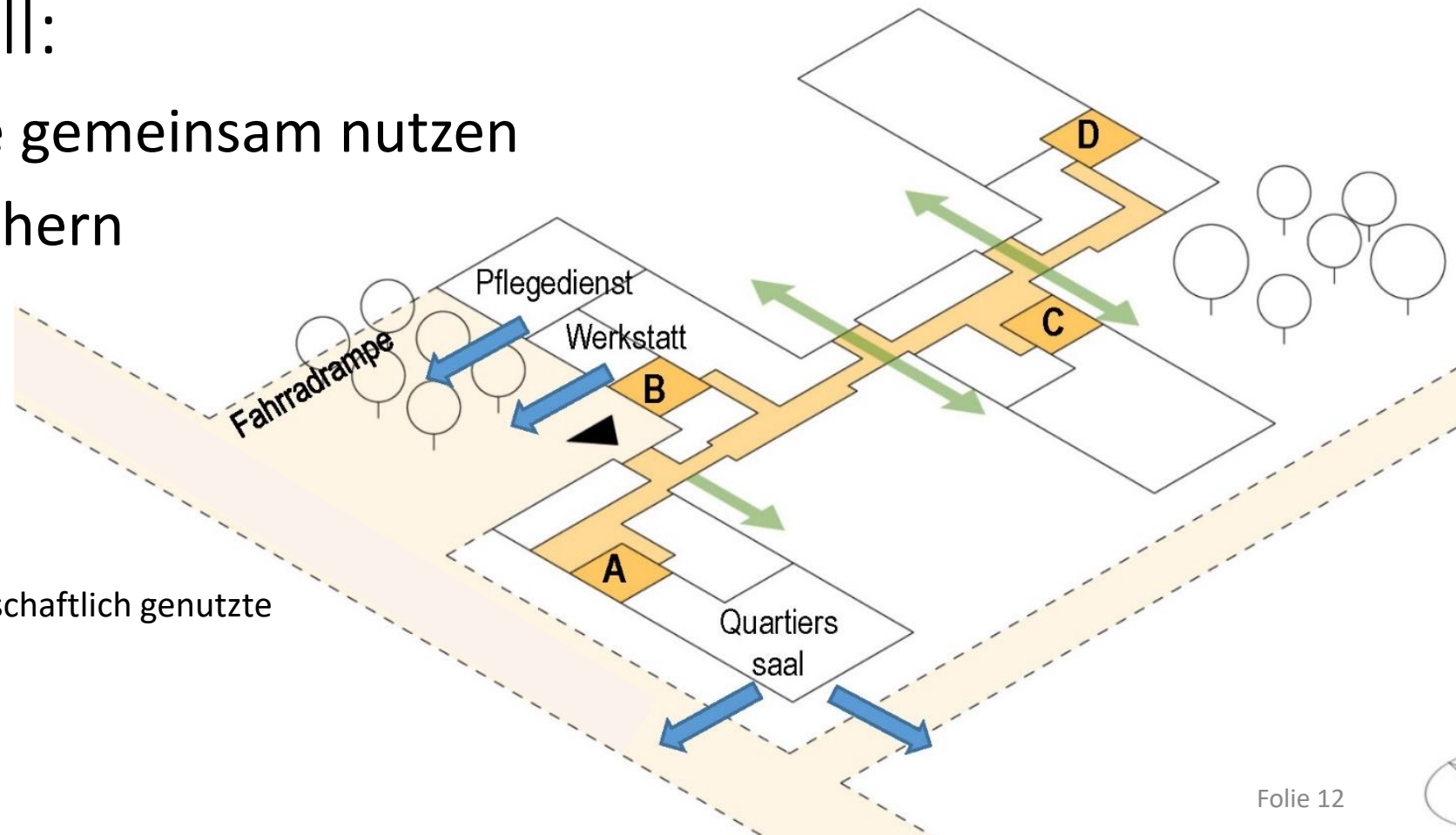


„Flächensuffizienz“ erreichen:

baulich-strukturell:

Flächen & Grünräume gemeinsam nutzen

d.h. Zugänglichkeit sichern

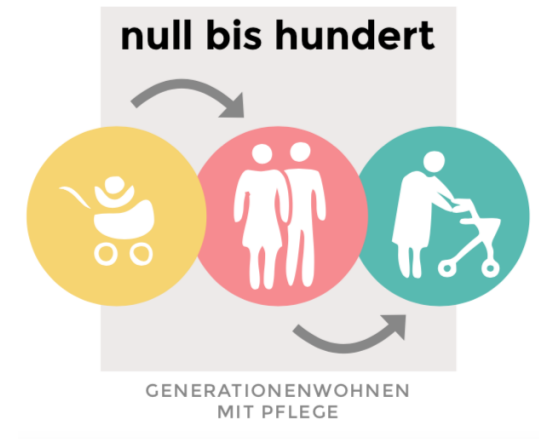


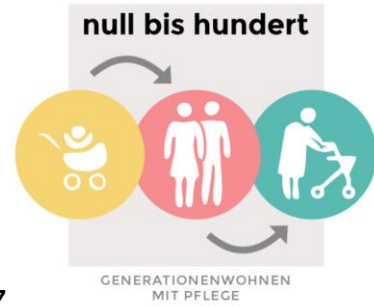
Auf bei einem Umzug bleiben gemeinschaftlich genutzte Flächen unverändert.

„Flächensuffizienz“ erreichen:

organisatorisch:
Genossenschaft

- stabilere Mieten, transparente Kostenentwicklung bei Wechsel der Wohnung
- gesichertes Wohnrecht
- vertrautes Wohnumfeld, Identifikation mit dem Quartier
- auch spezifische Nutzungskonstellationen denkbar (Clusterwohnungen, wechselseitig zuschaltbare Räume zur Anpassung der Wohnfläche an den Bedarf (Schalträume))





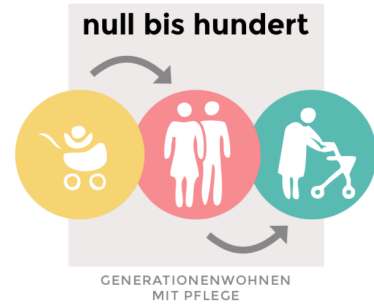
Systematischer Abbau von Suffizienzhemmnissen

Die aktuelle Forschung zu flächensparendem Wohnen hat konkrete Hemmnisse für die suffiziente Wohnraumnutz herausgearbeitet, denen mit dem Konzept von *null bis hundert eG* systematisch entgegengewirkt wird:

A) Psychologische Hemmnisse ¹⁾

Hemmnis	Lösung
Emotionale Bindung an das Haus/die Wohnung	Wohnungszuschnitte und Ausstattungen in allen Generationen ähnlich; Umzug im gleichen Haus
Wunsch, im gewohnten Umfeld, vertrauten Quartier wohnen zu bleiben	Bei Umzug innerhalb der Genossenschaft v.a. zwischen den Generationen bleibt Umfeld erhalten
Wunsch, ein Gästezimmer zu behalten	Ein Joker-Zimmer auf der Etage bietet Gästezimmer
Tatsache, dass ein Umzug einen großen Umbruch darstellt	Durch den Erhalt des sozialen Umfeldes und nachbarschaftlicher Unterstützung bleibt Umbruch gering
Gefühl des sozialen Abstiegs bei Umzug in eine kleinere Wohnung	Die Bereitschaft zur Anpassung des Wohnraums ist Teil der Satzung und wird von allen gelebt

¹⁾ vgl. Hemmnismatrix: Flächensparend Wohnen; Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“, UBA, TEXTE 104/2019



Systematischer Abbau von Suffizienzhemmnissen

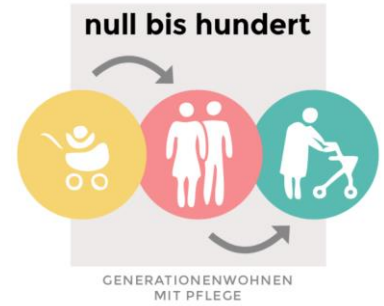
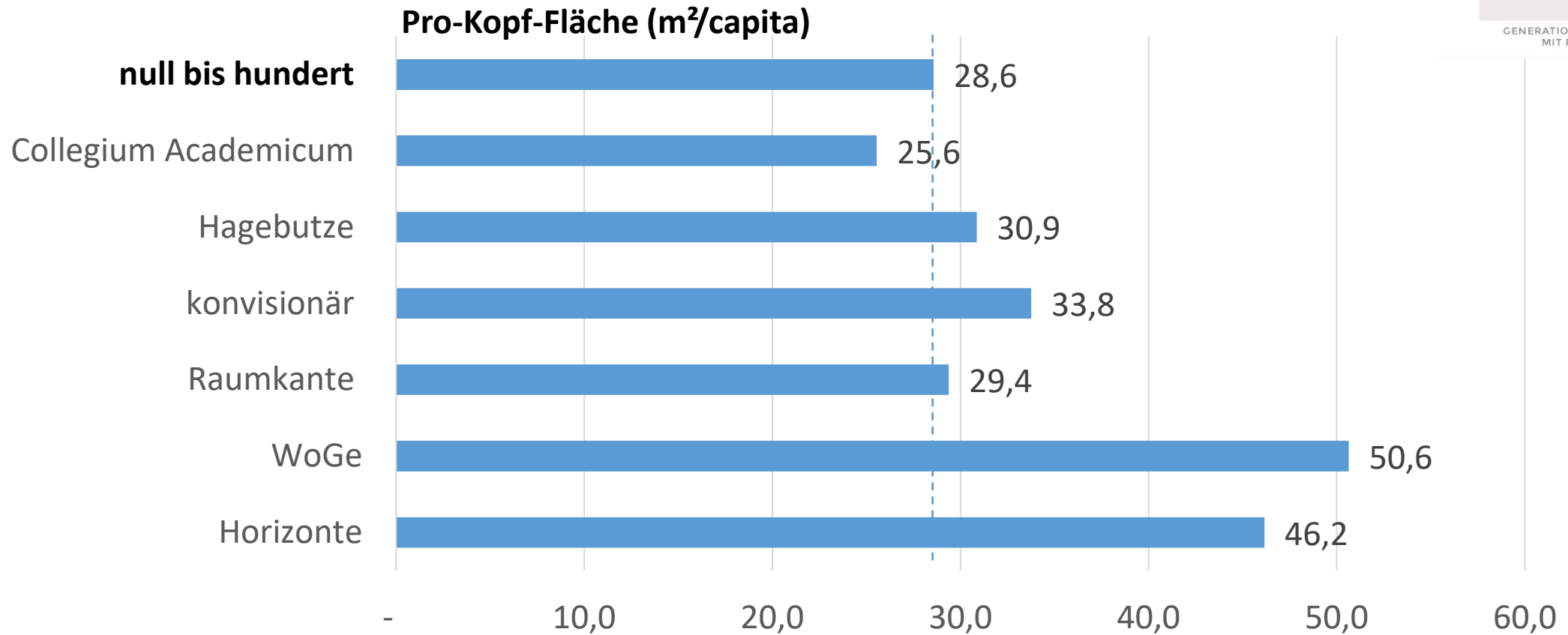
(Fortsetzung)

B) Infrastrukturelle und monetäre Hemmnisse ¹⁾

Hemmnis	Lösung
Hoher Aufwand für einen Umzug/Transaktionskosten	Umzug innerhalb der Liegenschaft; Unterstützung durch Nachbarschaftshilfe; ähnliche Geometrie und Ausstattung der Wohnungen: Möbel und Ausstattung passen auch für die neue Wohnung
(vermeintlich) fehlende Wirtschaftlichkeit (kleiner Wohnung z.T. teurer als bisherige große)	Die Nutzungsbedingungen für eine neue (kleiner) Wohnung entsprechen der bestehenden
fehlende Alternative (keine kleineren Alternativwohnungen verfügbar)	Das Konzept bietet generationenangepassten Wohnraum im erforderlichen Umfang

¹⁾ vgl. Hemmnismatrix: Flächensparend Wohnen; Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld „Wohnfläche“, UBA, TEXTE 104/2019

Benchmarking mit realisierten Projekten



Quelle der Vergleichsdaten: M. Dingeldey, L.-A. Brischke, M. Over, F. Girault: Gemeinschaftliche Strukturen in Wohnquartieren. Heidelberg: Herausgeber: ifeu

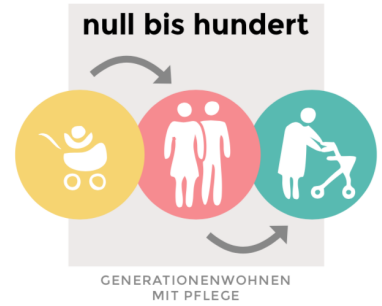
Weitere Ziele, u.a. ...

2.

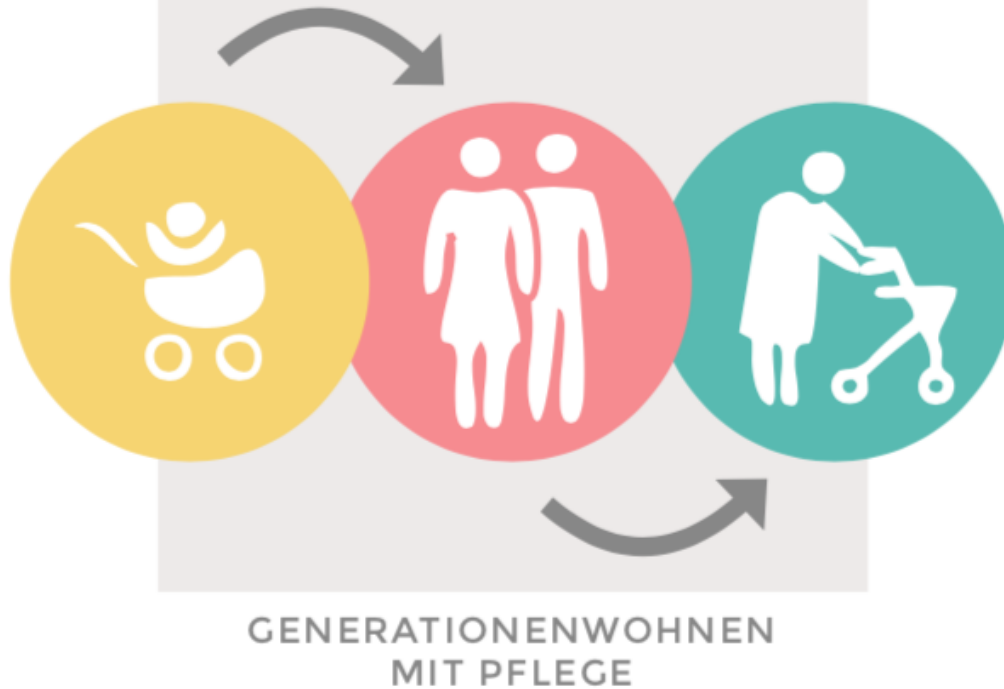
Ressourcenschonende
Baukonstruktion

3.

Ressourcenschonendes
Wasser- & Energiekonzept



null bis hundert



null bis hundert eG, Dresden
Kurzdarstellung des Konzepts

Zentrum für Baukultur am 21.10.2025

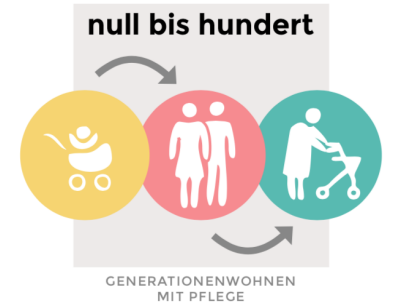
- Tobias Williges,
Vorstand null bis hundert eG
- Dorothea Becker,
Mitglied des Aufsichtsrates null bis hundert eG

Fragen ? > Fishbowl!



Nachfolgend
BACKUP

Darstellung der innovativen Maßnahmen:

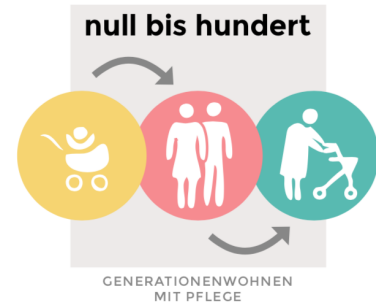


1.

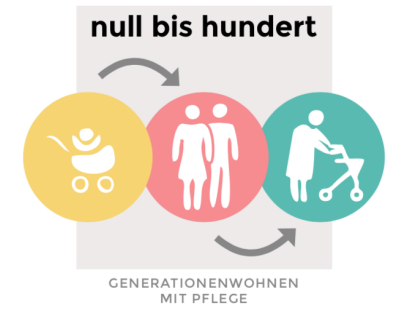
Organisatorische & baulich-strukturelle Flächensuffizienz

organisatorische & baulich-strukturelle Flächensuffizienz

- **Individuelle Flächensuffizienz** durch die Beschränkung auf begrenzten individuellen Wohnraum – durch Auslagerung von Funktionen aus der Wohnung (Arbeiten, Werkstatt, Feiern, ...) in Räume, die geteilt werden können
- **Baulich-strukturelle Flächensuffizienz** durch optimierte Grundrisse mit nutzungsneutralen Räumen
- **Organisatorische Flächensuffizienz** durch die Ermöglichung, die Wohnfläche an den sich wandelnden Bedarf anzupassen
- Flexibilität und Stabilität durch **genossenschaftliches Eigentum**: Wohnungsgrößen anpassen und Mietpreisgestaltung



Darstellung der innovativen Maßnahmen:



2.

Ressourcenschonende Baukonstruktion

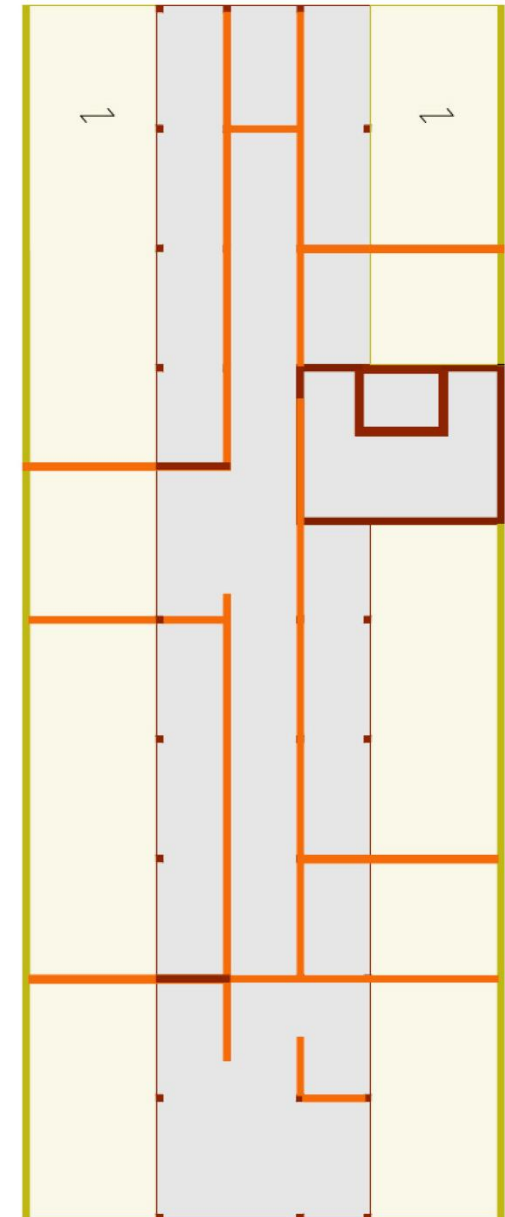
Ressourcenschonende Baukonstruktion

Hybrid statt Mono

Der Wechsel zwischen privaten Wohnungen und gemeinschaftlich genutzten Flächen stellt eine Herausforderung für Konstruktion, Schallschutz und den Brandschutz dar. Die unterschiedlichen Wohnungen übereinander ist vor allem hinsichtlich der haustechnischen Erschließung eine Herausforderung.

Statisch wird der mittlere Gebäudeteil als Regal hergestellt (Stahlbetonskelettbau) an den dann jeweils die „Zimmerspuren“ angehängt werden können. Treppenhäuser fungieren als aussteifende Elemente.

Baukonstruktiv wird bauteilbezogen das Material bevorzugt, das die jeweiligen Anforderungen unter Nachhaltigkeitskriterien optimal erfüllt. Grundsätzlich werden bauliche oder strukturelle Lösungen bevorzugt statt aufwendiger Technik.



Ressourcenschonende Baukonstruktion

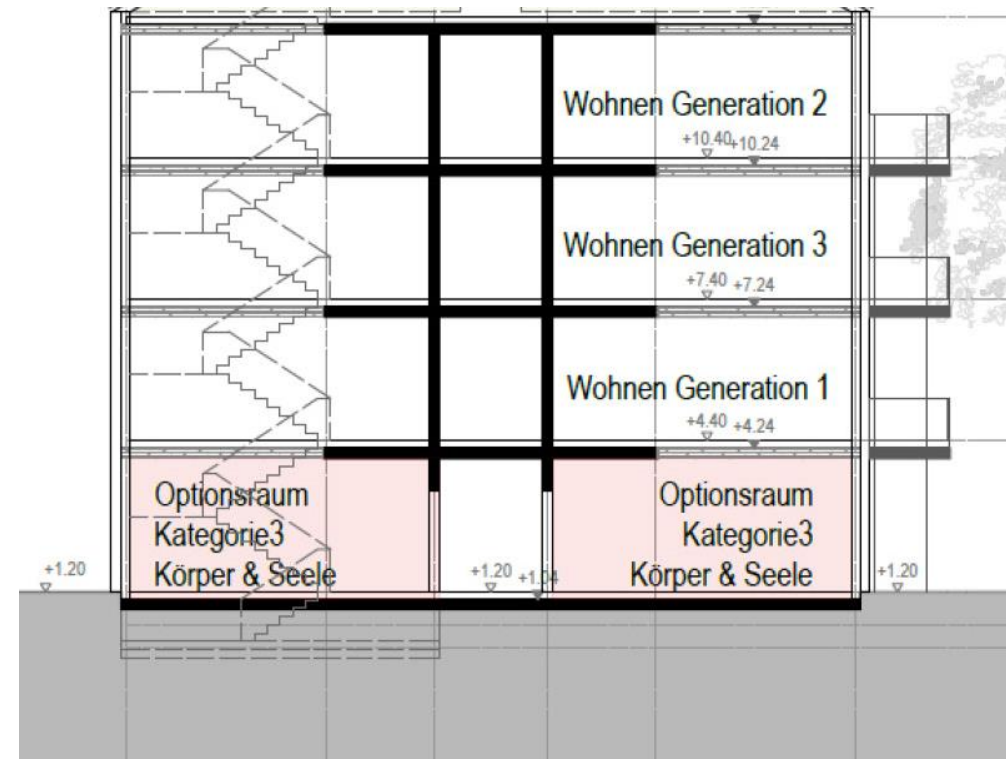
Hybrid statt Mono

Der Wechsel zwischen privaten Wohnungen und gemeinschaftlich genutzten Flächen stellt eine Herausforderung für Konstruktion, Schallschutz und den Brandschutz dar. Die unterschiedlichen Wohnungen übereinander ist vor allem hinsichtlich einer effizienten haustechnischen Erschließung eine Herausforderung.

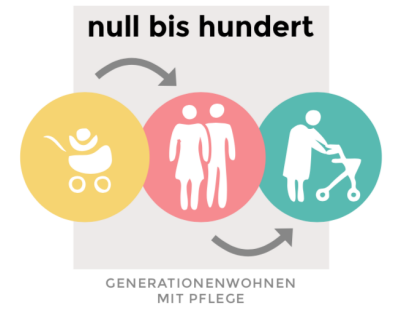
Strukturell werden klare Zonen ausgebildet, die dann eine spezifische Konstruktion und Materialität entsprechend der Anforderungen erhalten. Dabei werden optimale Baustoffe gesucht, z.B. ungebrannter Lehm statt Holz für einen guten Lärmschutz.

Holzbau für
Fassade, Decken,
tragende Bauteile,
teilweise
vorgefertigt

Massivbau:
tragende Bauteile und
aussteifende Treppen:
Stahlbetonskelett
Alles andere: **Lehmsteine**



Darstellung der innovativen Maßnahmen:



3.

Ressourcenschonendes Wasser-& Energiekonzept

Pilotprojekt: Zukunft Fernwärme

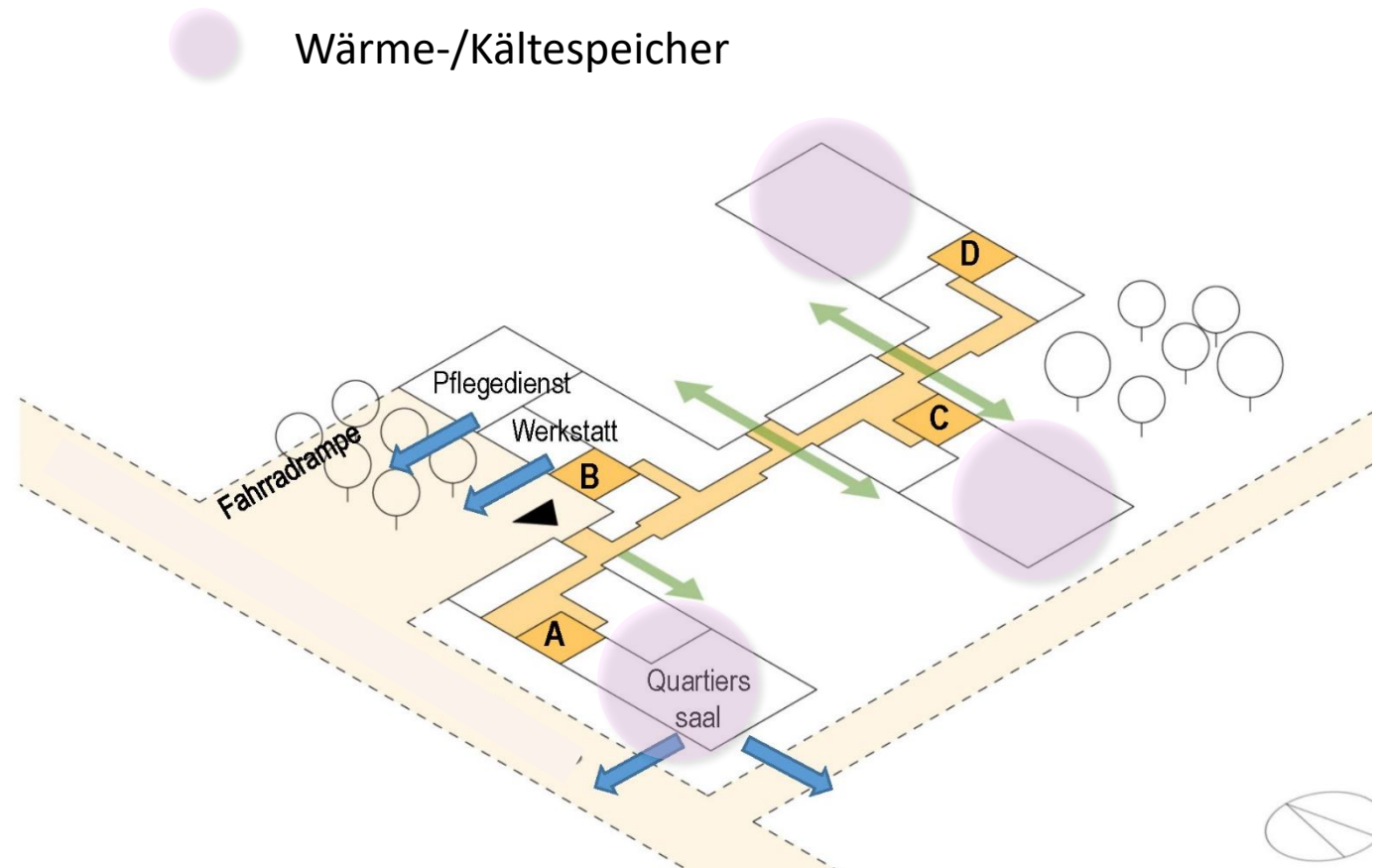
Das innerstädtische Gebiet liegt zentral im Fernwärmeversorgungsnetz der SachsenEnergie und ist zwingend an der Fernwärmenetz anzuschließen. Die Sachsenenergie soll bis 2035 klimaneutral werden.

Das Projekt kann Modellprojekt für eine verbesserte Nutzung von Wärme aus dem Fernwärmenetz darstellen.

Insbesondere für Dresden soll die „Ergrünung“ der Fernwärme durch die Nutzung von industrieller Abwärme, den Einsatz von Großwärmepumpen und -speichern sowie von Elektrodenheizkesseln vorangebracht werden.

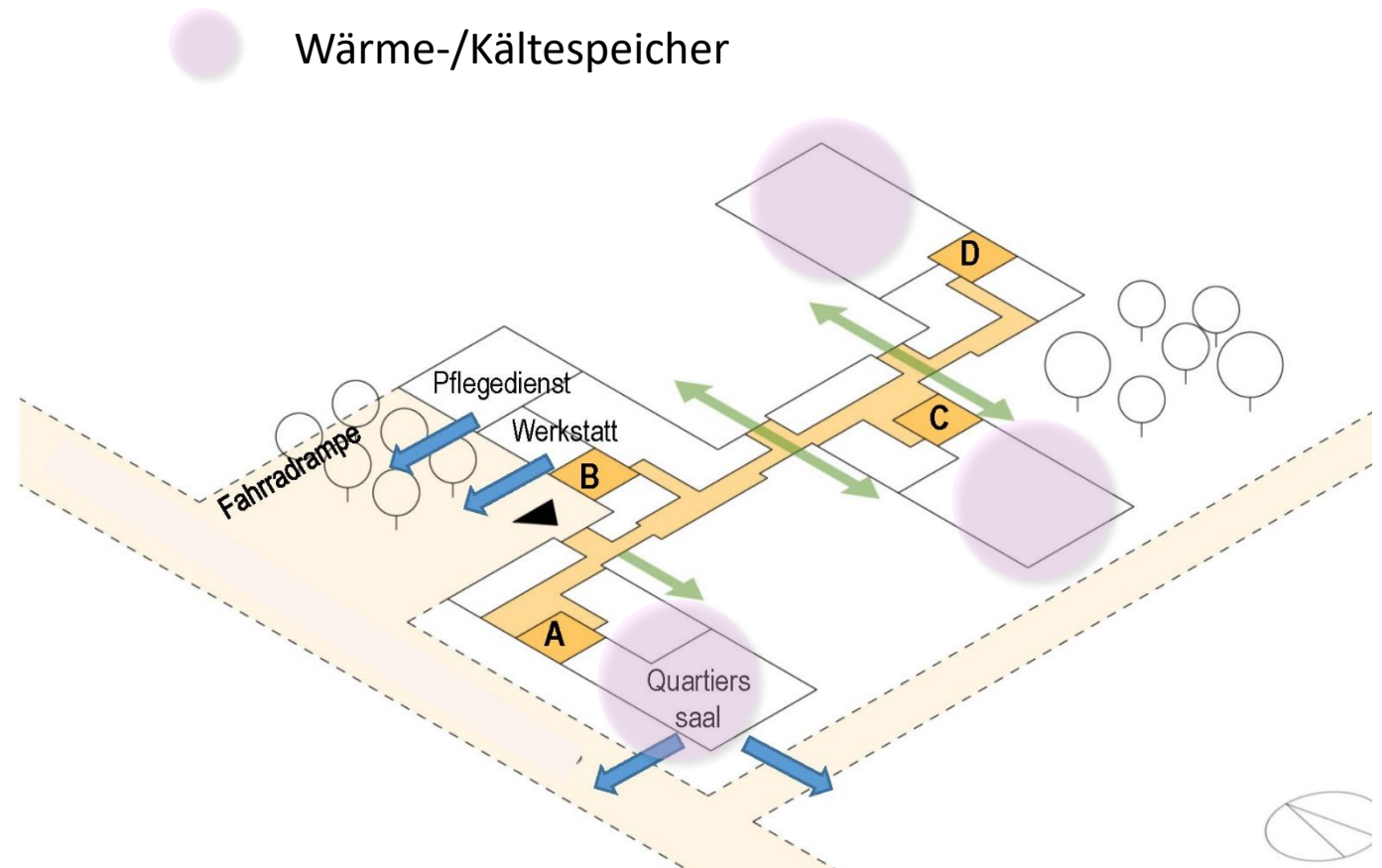
Vgl.

<https://www.sachsenenergie.de/wps/portal/energie/>



Pilotprojekt: Energiekonzept Gebäude

Das innerstädtische Gebiet liegt zentral im Fernwärmeversorgungsnetz der SachsenEnergie und



Projekt: „Aqua Stop“: Grau- & Regenwasser

Das Projekt sieht intensiv begrünte Höfe vor, die nur durch Speicherung von Regenwasser zur Bewässerung dauerhaft gesichert werden können.

Für die Gebäude ist zudem eine Grauwassernutzung geplant.

