

DZH  
DZH  
DZH

de zwarte hond  
architecture  
urbanism  
strategy

# Innovation und Wohnen ?

Runder Tisch Konversion

Bielefeld

28.04.2021





**de zwarte hond**  
architecture urbanism strategy

## De Zwarte Hond

De Zwarte Hond ist ein Büro für Architektur, Urban Design und Strategie mit Standorten in Groningen, Rotterdam und Köln. Wir vereinen gesellschaftliches Engagement und Kompetenz und entwickeln zum Kontext passende und auf die Wünsche der Nutzer wie auch die Visionen unserer Auftraggeber abgestimmte Projekte.

De Zwarte Hond entwickelt neue Gebäude und ganze Quartiere im Zusammenspiel von Ort, Vision und Ökonomie. Unsere Entwürfe sind dabei im besten Sinne bodenständig und sprechen die Sprache ihrer Umgebung, verfügen jedoch über eine subtile Individualität, die überrascht. Das besondere Detail, das Material, eine starken Verbindung zwischen innen und außen und immer eine flexible und nachhaltige Nutzung des Raums.

Wir entwerfen Orte, Gebäude und Umgebungen. Diese sind nicht einfach gemacht, sondern erdacht, um zu bleiben und in einer noch unbekanntem Zukunft angepasst und transformiert zu werden. Es sind immer Orte, die berühren. Kein Ort funktioniert ohne sein Netzwerk. Miteinander verknüpfte Orte zu entwerfen und zu realisieren, das ist der Kern von De Zwarte Hond: Wir bringen Architektur, Urban Design und Strategie zusammen. Dieses Zusammenspiel prägt uns bis ins Innerste.

Unsere Projekte thematisieren das Zusammenleben, sowohl in wirtschaftlichem als auch in kulturellem Sinne. Das heißt, sie leisten einen Beitrag zu gesellschaftlichen Entwicklungen und zur Diversität. Sie sorgen für Zusammenhalt und Zusammenhang – sowohl auf sozialer als auch auf physischer Ebene – und fördern Begegnung und soziale Kohäsion.

Wir sind der Überzeugung, dass Pläne oder Entwürfe keine Lösung “an sich” darstellen. Sie können aber gesellschaftliche Themen agendieren und Lösungsansätze aufzeigen. Erst in der tatsächliche Realisierung und Implementierung entfalten sie ihre Kraft. Dabei widmen wir uns dem Entwurf mit der gleichen Intensität, wie wir auch in der Realisierung Verantwortung übernehmen.

## Engagement

Gesellschaftliches Engagement ist Teil unserer DNA. Wir wollen uns als Planer an der Lösung gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Fragen beteiligen. Jedes Gebäude, jedes Vorhaben oder jede Intervention – ganz gleich wie groß – füllt dies mit Bedeutung.

## Optimismus

Wir sind davon überzeugt, dass wir gemeinsam mit den beteiligten Parteien, Lebensräume schaffen können, die das Wohlbefinden aller, die damit in Berührung kommen, fördern.

## Realismus

Wir streben bestmögliche Qualität an, ohne den Business Case aus dem Blick zu verlieren.

## Ambitionen

Bei uns ist Realismus immer mit Ambitionen gepaart: Wir legen die Messlatte hoch und ermutigen die Parteien, mit denen wir zusammenarbeiten, dies ebenfalls zu tun.

## Sorgfalt

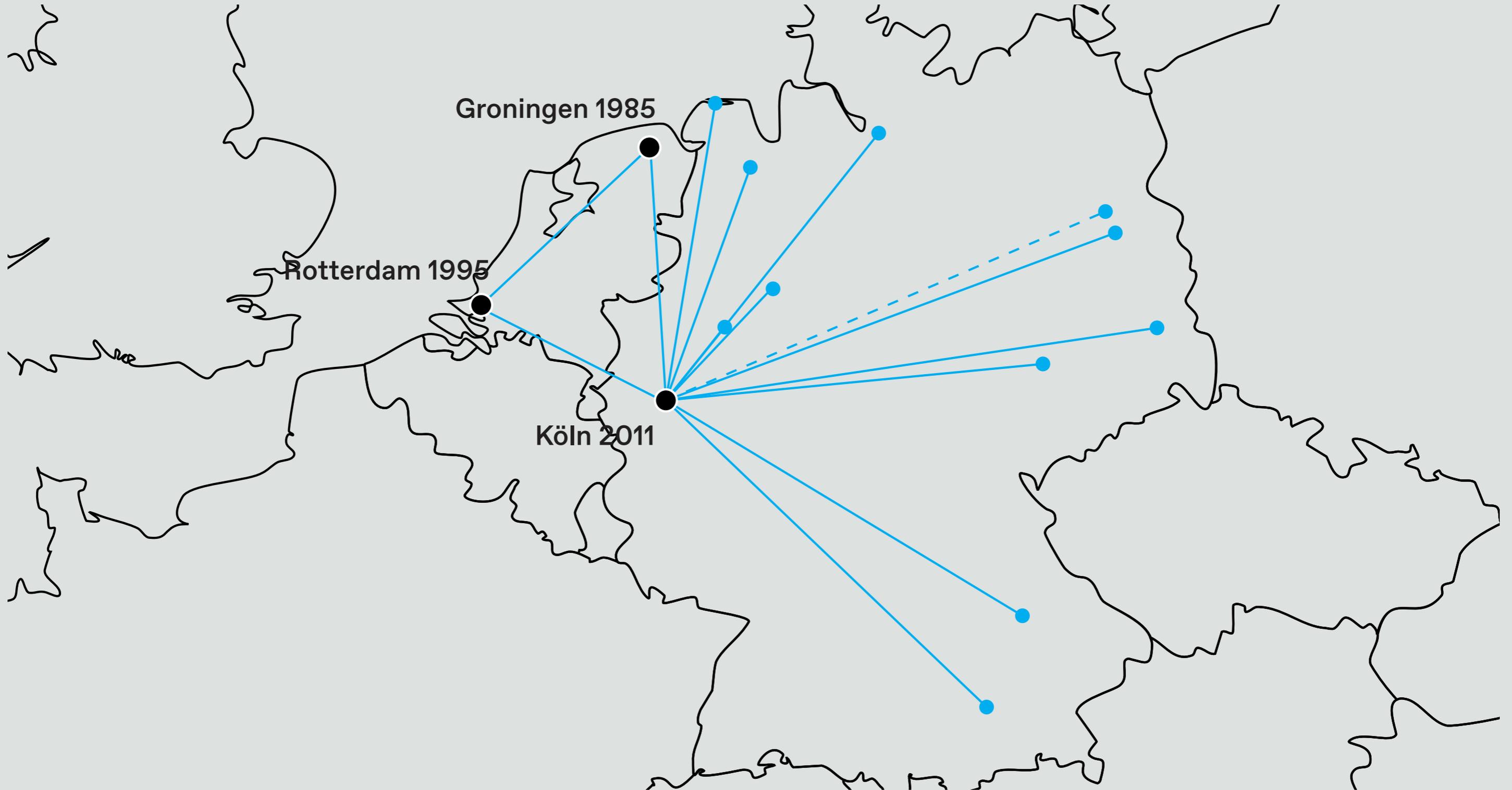
Sorgfalt in der Detaillierung und im Materialgebrauch ist kennzeichnend für alle Gebäude und öffentlichen Räume, deren Erhaltung sich über Jahrhunderte hinweg gelohnt hat. Wir kombinieren in unseren Entwürfen eine sorgfältige Einfügung in die bestehende Stadt mit Impulsen für zukünftige Entwicklungen.

## Innovation

Jedes Projekt bietet Anlass für Innovation. Die Voraussetzung für Innovationen ist, dass sie dem Auftraggeber einen Mehrwert bieten und das Endergebnis direkt oder indirekt bereichern.

## Inspiration

Damit alle Projekte und Bauvorhaben vom Wissen, Können und von den Netzwerken unseres Büros profitieren können, legen wir großen Wert auf Wissensentwicklung und Wissensaustausch, sowohl intern zwischen unseren eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch extern mit Partnern und Stakeholdern. So inspirieren wir uns gegenseitig, unsere Auftraggeber und unsere Baupartner, und dies führt zu außergewöhnlichen Ergebnissen.



# Team







23. Oktober 2016, 11:41 Uhr Wohnen  
**Das Einfamilienhaus stirbt aus**



Einfamilienhäuser auf dem Land - bald ausgestorben? | foto: Carsten Lehder/tpa



Architektur der Zukunft  
**Wohnen im senkrechten Wald**

Laut einer neuen Studie wird in Städten zu wenig gebaut und auf dem Land zu viel. Unsere interaktive Karte zeigt, wie es in Ihrer Region aussieht.

Visualisierung: **Elona Grabitz** und **Julius Tröger**



Künftig wird es deutlich schwieriger, eine Mietwohnung in freierform umzuwandeln. Ein neues Gesetz soll die Mieter schützen. Für viele andere hat es negative Folgen.



Mietendeckelung in Berlin tritt in Kraft  
**So können Sie als Mieter Ihre Miete senken**

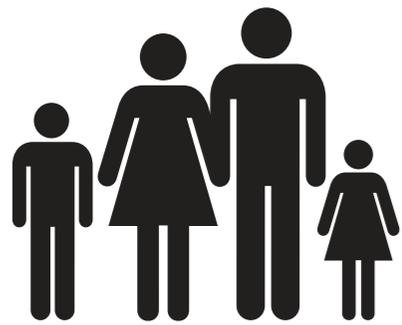
Am Sonntag tritt es soweit: Der Mietendeckel tritt in Kraft. Wie hoch muss die Miete sein, damit man sie senken kann? Muss man jetzt etwas tun? Ein Überblick, von **ROBERT KESSEL** UND **ULRIKE ZAVRKA-GERBER**



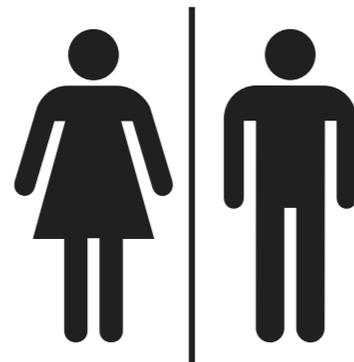
Hier am Deckel: Der Mietendeckel soll die monatlichen Mietzahlungen nur in Absprache mit dem Wohnungseigentümer zurückzulassen. | foto: iStockphoto.com



# Durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt



Familien

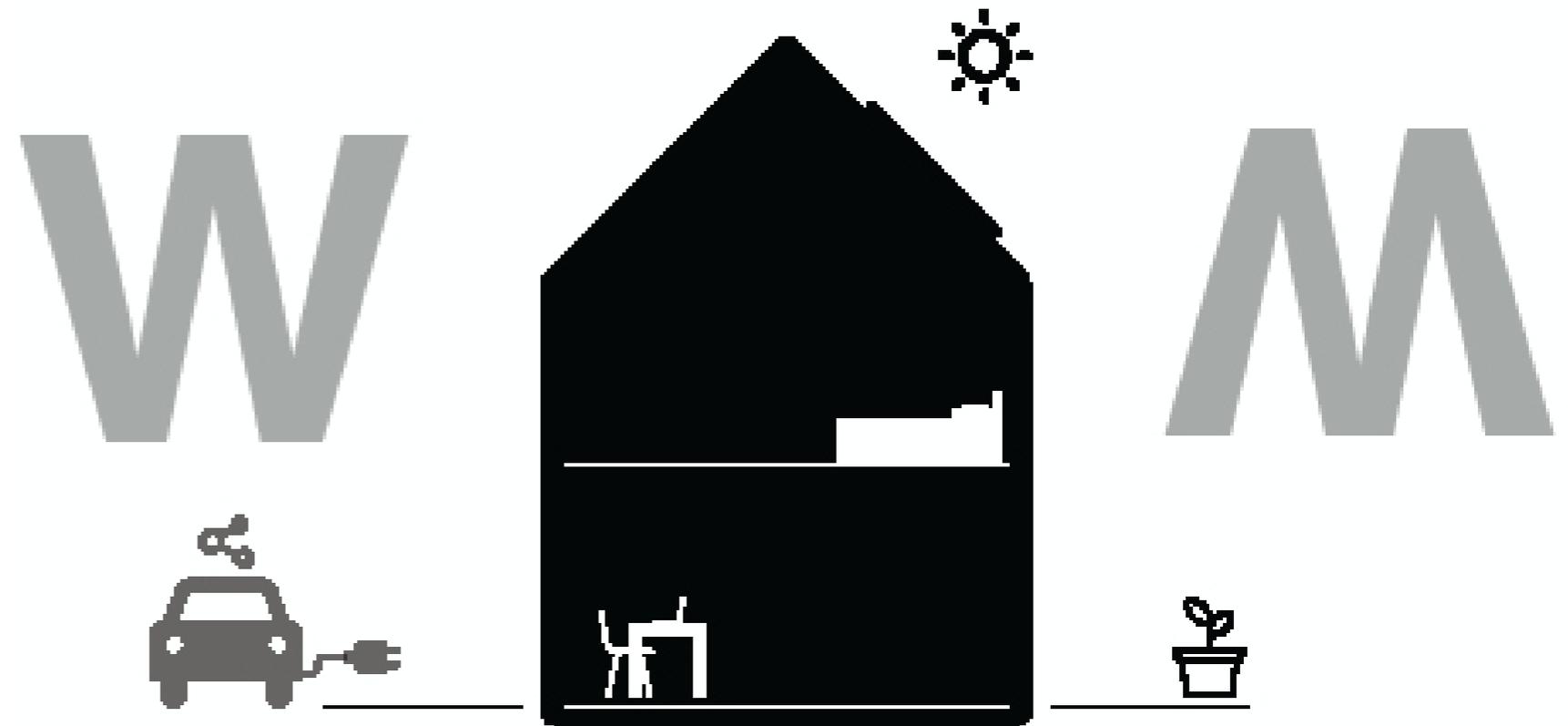


Singles

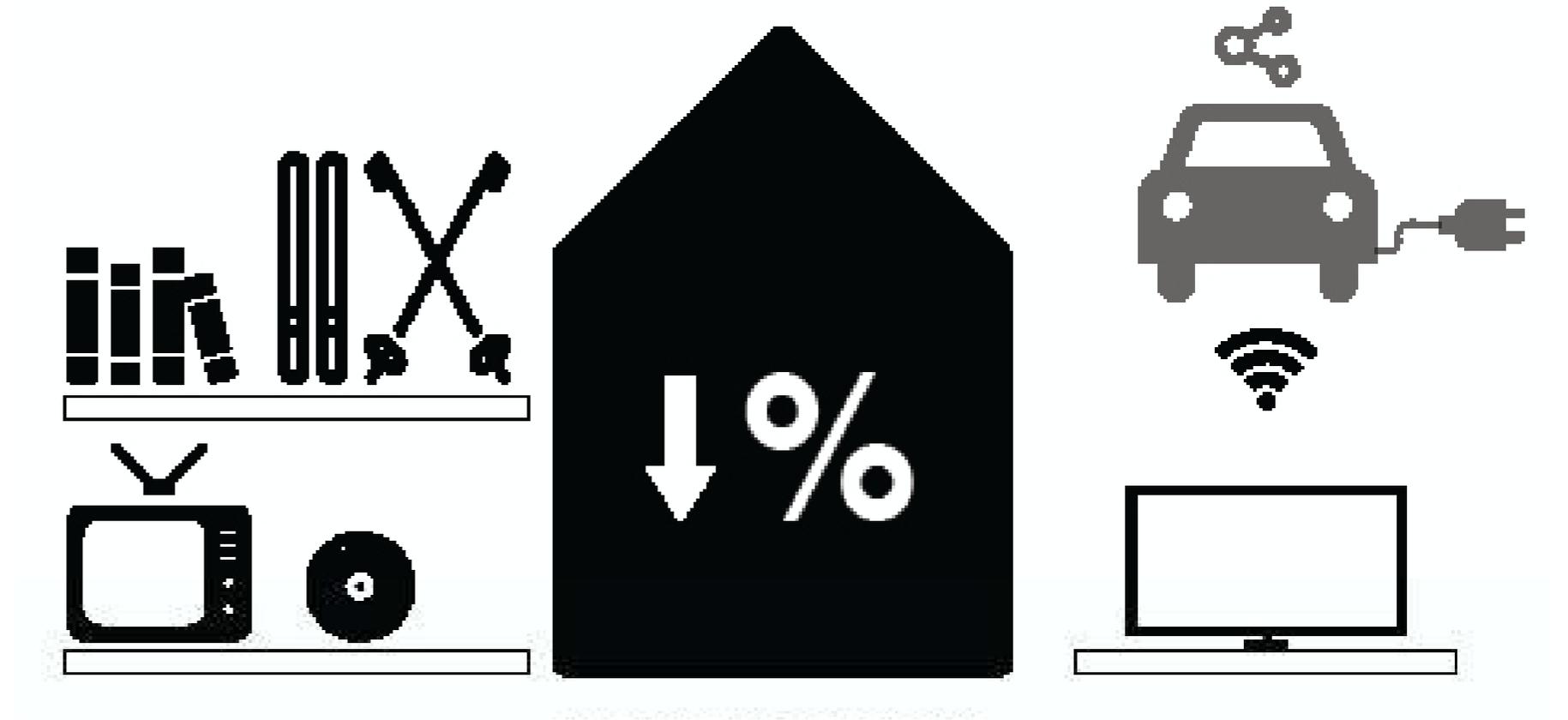


1 à 2

# Wohnungen werden Multifunktional

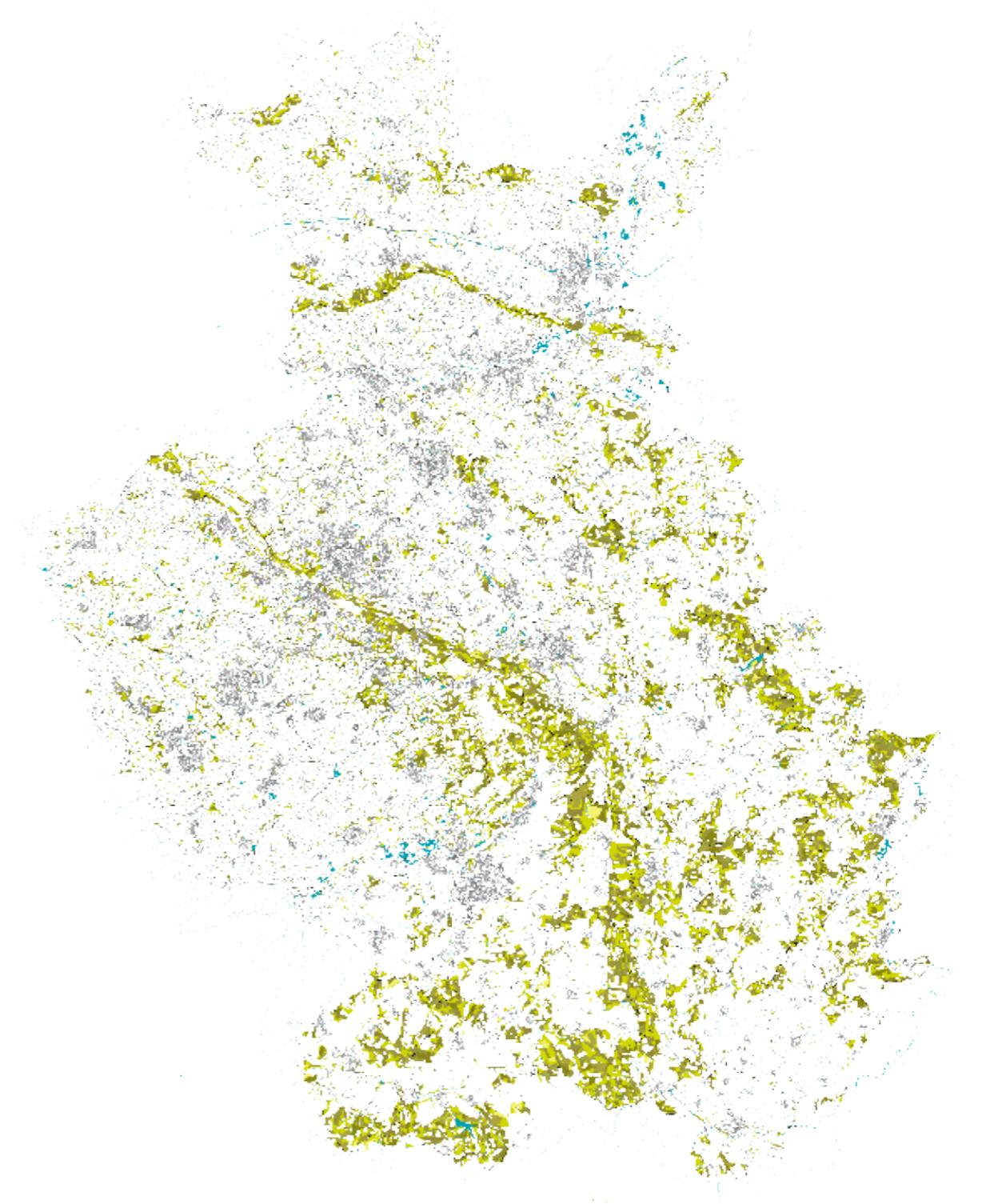


# Sharing Economy



# Regionale 2022 - Modellprojekte

## Wohnen



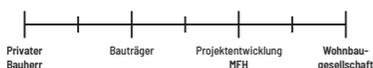
# 23 analysierte Kommunen



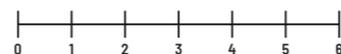
Preisniveau  
in € / qm WF



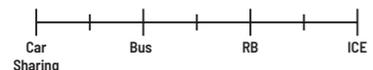
Vorrangige Vermarktungsform



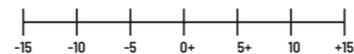
Flächenreserve im FNP  
in ha / 1.000 EW



Mobilitätsangebot



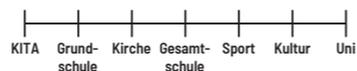
Demographische Entwicklung  
in % bis 2040



Vorrangige Siedlungsstruktur  
in Typologien



Soziale Infrastruktur  
in Einrichtungen von wenig bis viel



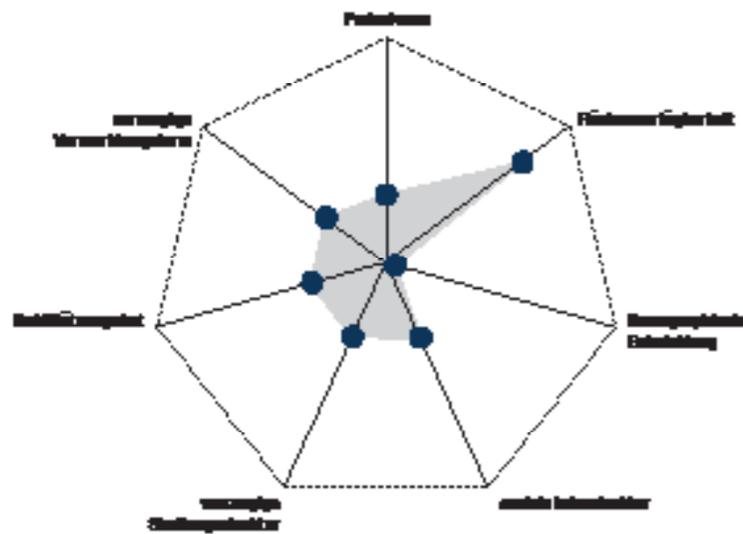
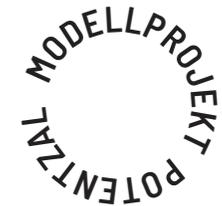
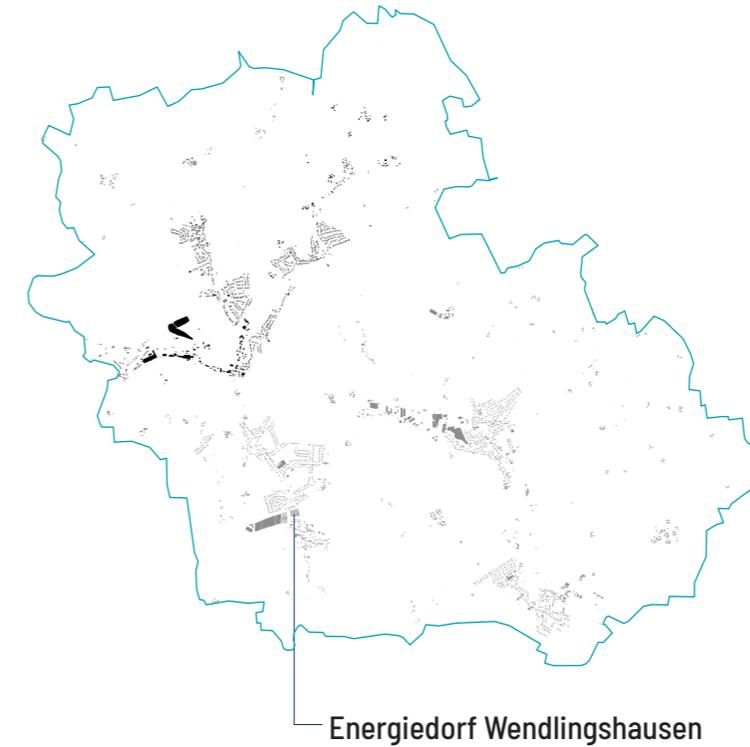
# Dörentrup

Einwohnerzahl - 7.712

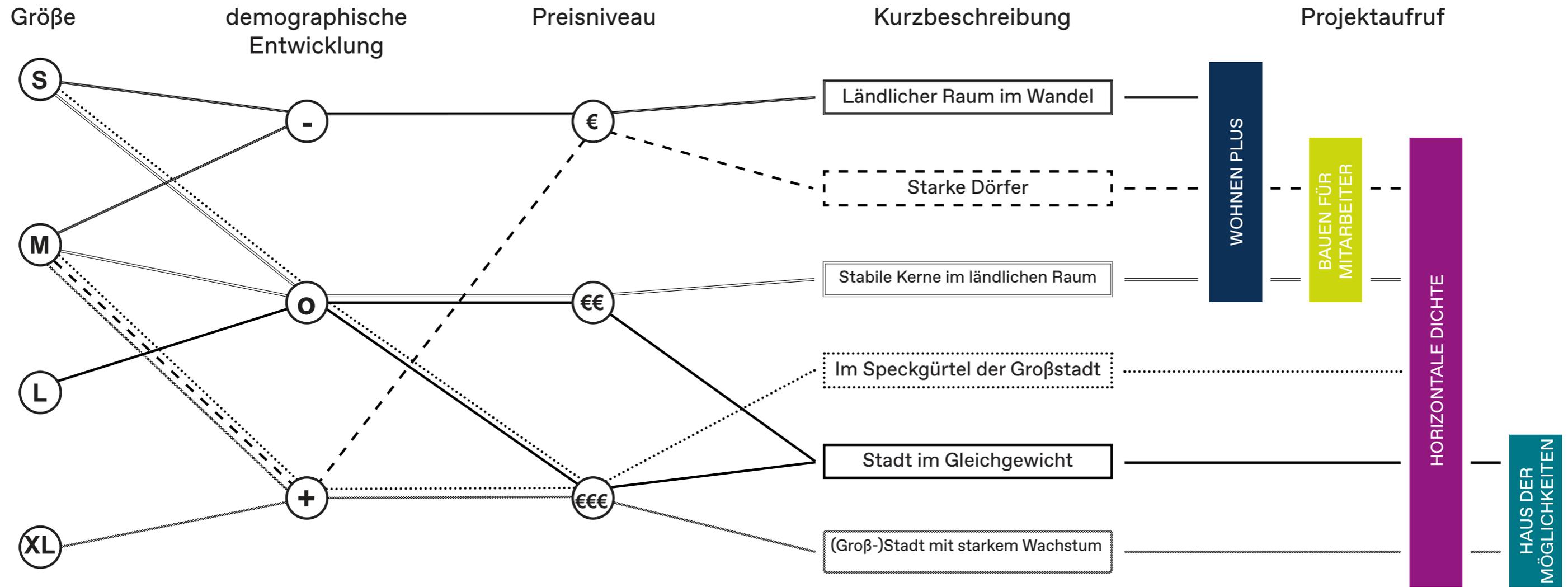
Gemeindefläche - 50 km<sup>2</sup>

Einwohnerdichte - 155 je km<sup>2</sup>

Alter Bevölkerung - 45.3



# Raumtypen



# Wohnen Plus



Mindestens 3 Wohneinheiten



GFZ > 0.5



In Kombination mit Büro, Gewerbe, Produktion, Handel, soziale Einrichtungen



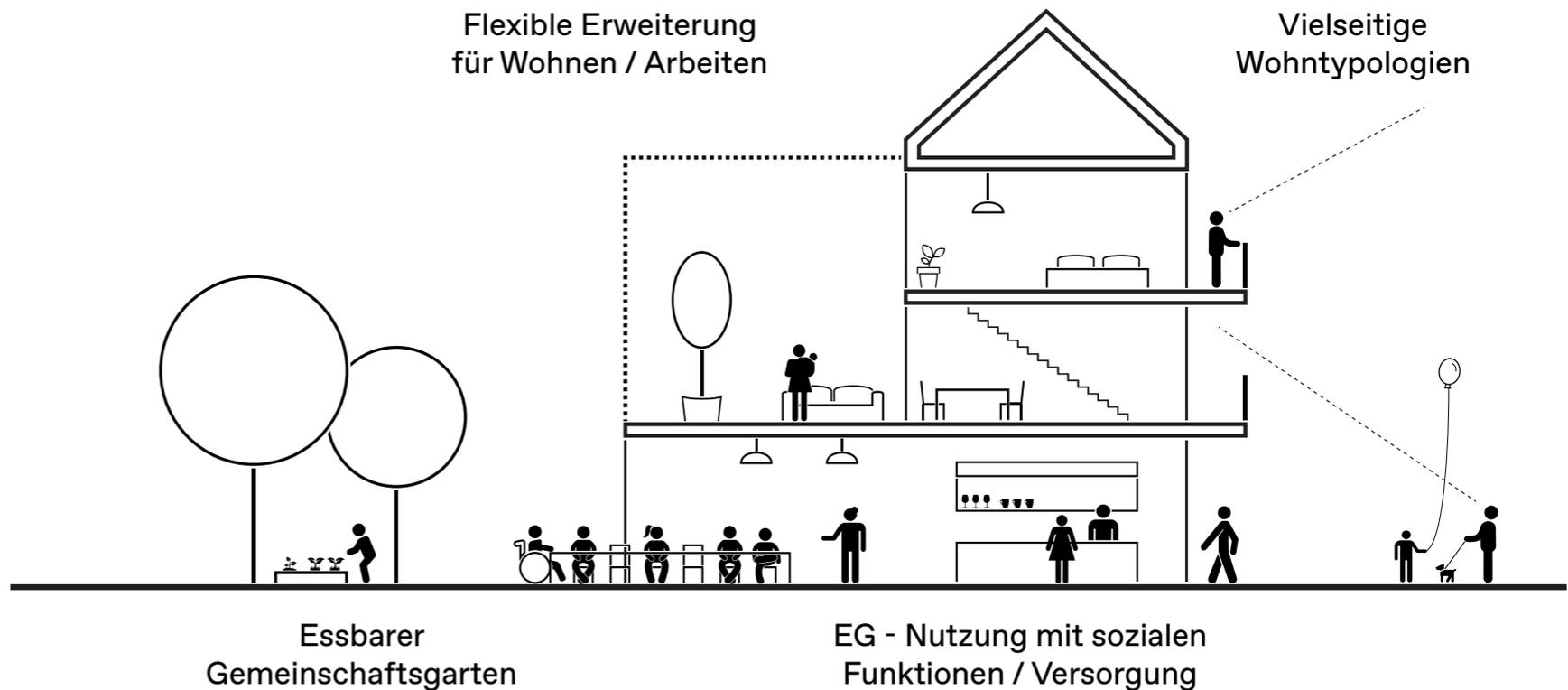
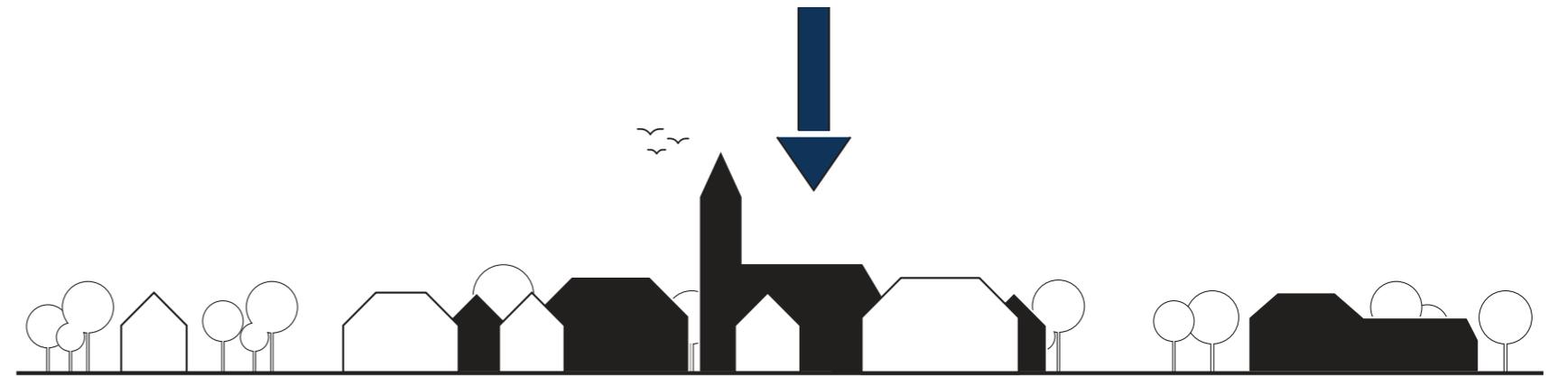
Flexibilität in der Nutzung PLUS



Nah-Mobilität durch Car Sharing, Lastenfahrrad, E-Bike



Kirchen, Vereine, Baugruppen, OWL Baugenossenschaft, Private Bauherren / Selbstnutzer



# Bauen für Mitarbeitende



Mindestens 3 Wohneinheiten



GFZ > 0.5



Gemeinschaftsflächen wie  
Co-Working, Waschsalons, Ge-  
meinschaftsgarten / Küche



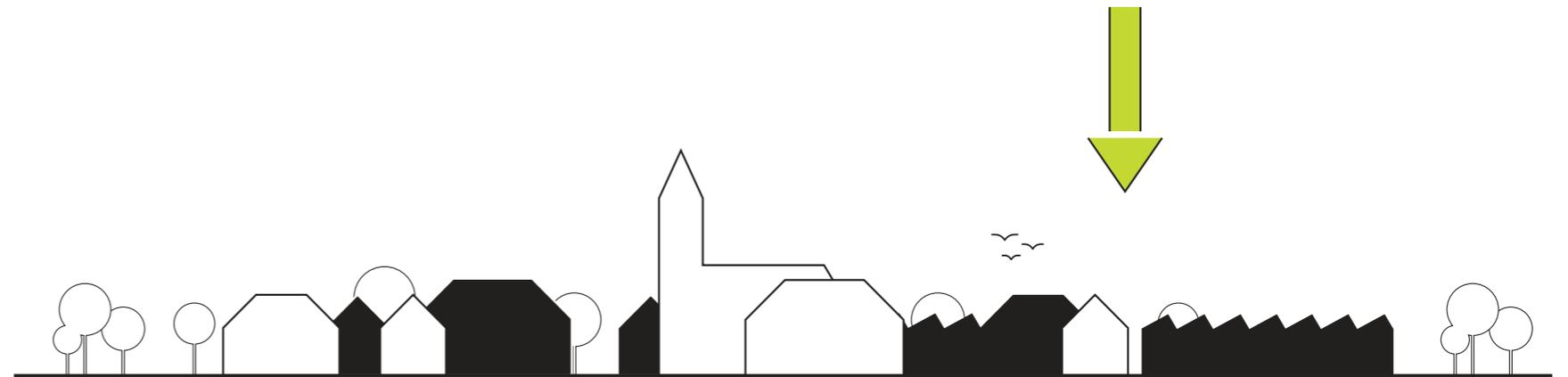
Entwicklung mit lokalen Akteur-  
innen und Akteuren



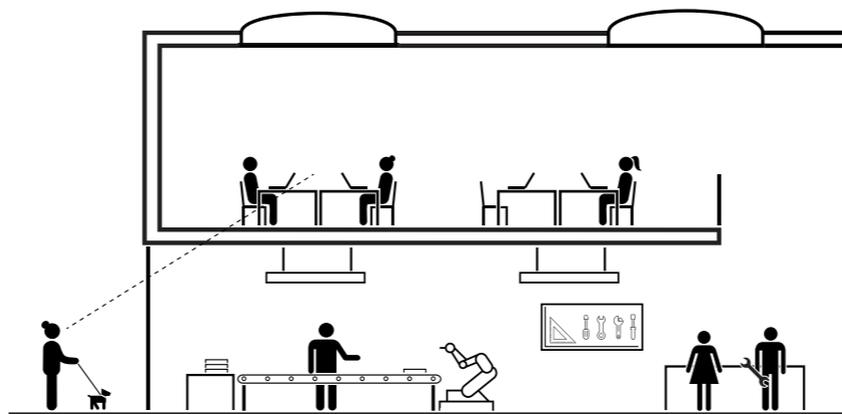
Nah-Mobilität durch Car Shar-  
ing, Lastenfahrrad, E-Bike



Gewerbebetrieb, Hidden Cham-  
pion, Industrieller / Mittelstand

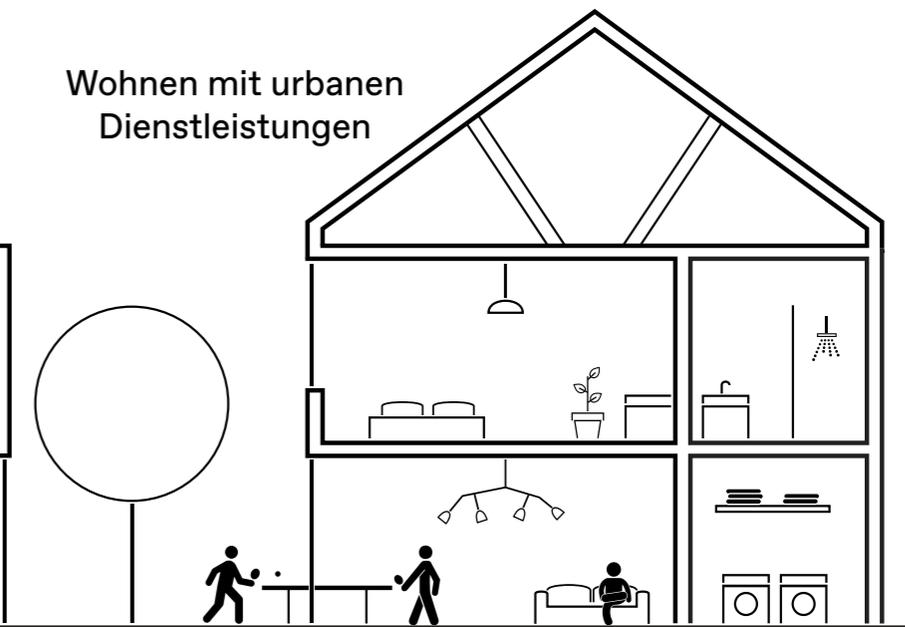


Lokale Akteurinnen und Akteure (z.B. Fir-  
meninhaber) als Mitentwickler



Innerdorfliches Gewerbe /  
Produktion

Wohnen mit urbanen  
Dienstleistungen



Eigene Wohnung mit viel  
Gemeinschaftsfläche

# Horizontale Dichte

 Mindestens 50 Wohneinheiten  
Minimal 40 WE / ha

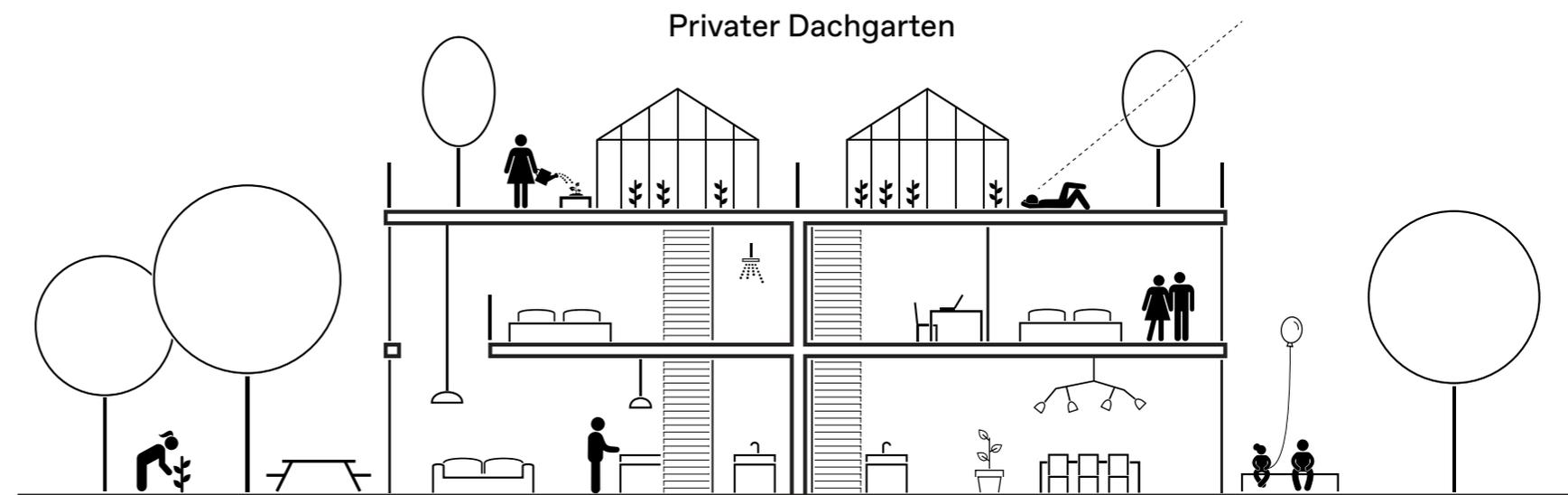
 Bezahlbarer Wohnraum

 Selbstausbau / Ausbauhäuser /  
Muskelhypothek

 Verschiedene Wohnformen /  
soziale Mischung

 Kollektive Mobilität

 Klassische Projektentwickler,  
Baugruppen, Soziale Wohn-  
baugenossenschaften

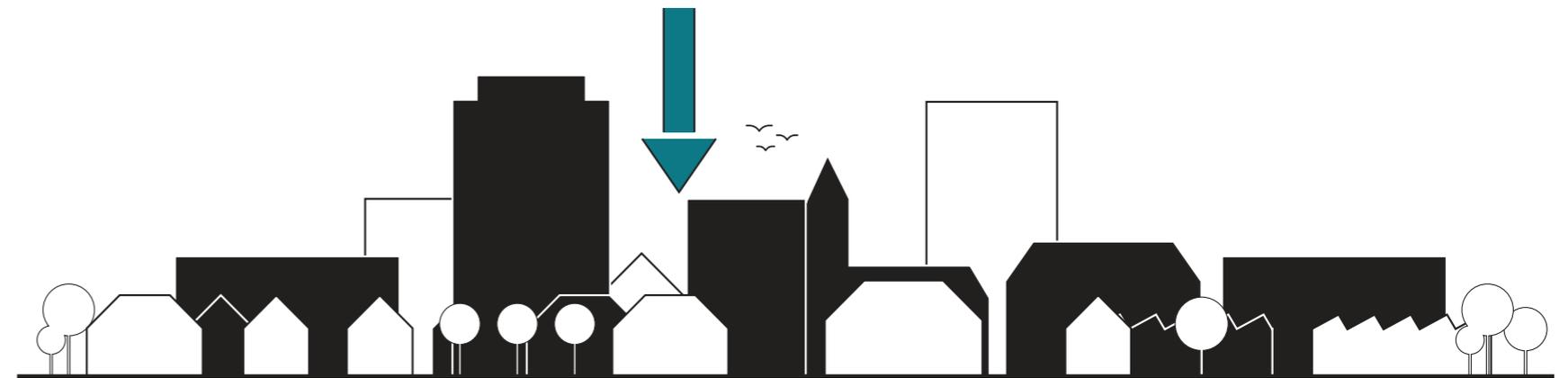


Stärkung der Gemeinschaft durch ge-  
meinsame "Parklandschaft"

Mischung von gefördertem und frei-  
finanziertem Wohnungsbau

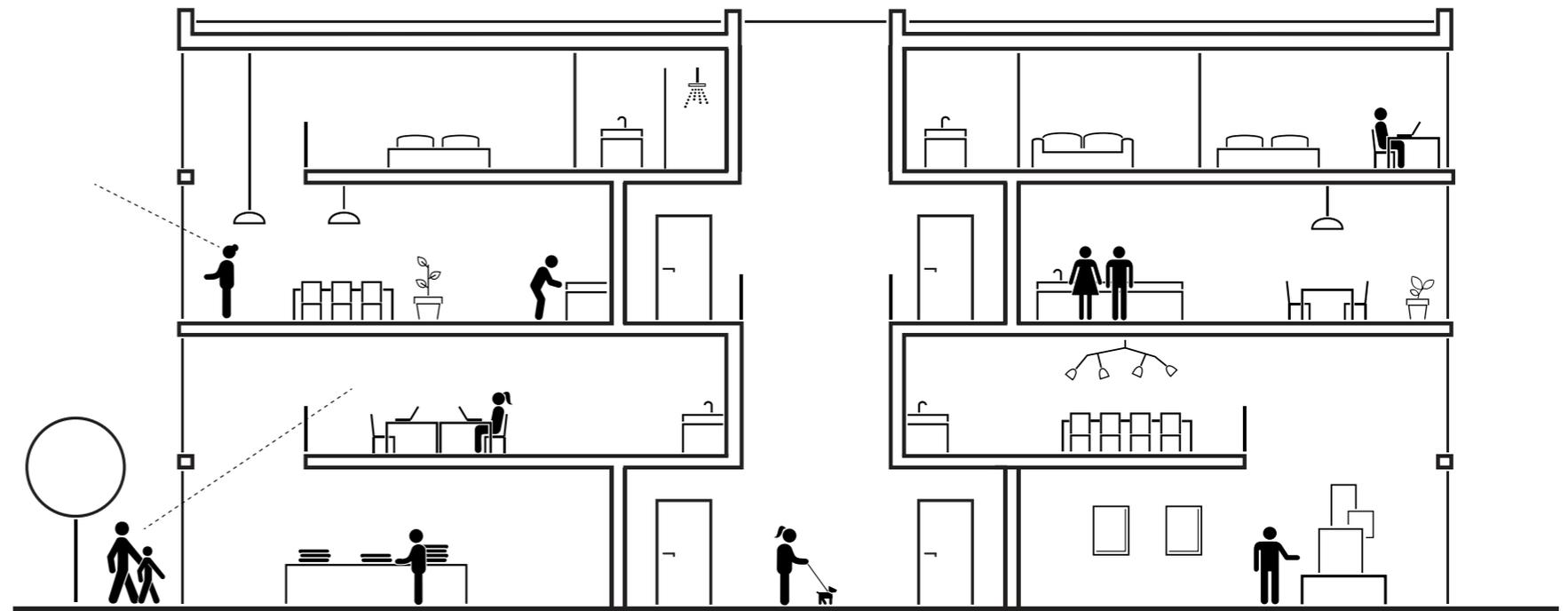
# Haus der Möglichkeiten

-  Mindestens 20 Wohneinheiten
-  GFZ > 3
-  Flexibilität in Wohnen / Arbeiten
-  Nutzungsneutrale Einheiten
-  Mobilität ohne MIV
-  Baugruppen, Syndikate, Wohnbaugenossenschaften, Wirtschaftsförderung, Investoren



Qualitätvolles und großzügiges  
Wohnen, Konkurrenz zum EFH

Flexibilität in Wohnen und Arbeit-  
en wie eine Wendejacke



Nutzungshybride Büro / Gewer-  
beflächen / Wohnflächen

Typologien für unter-  
schiedliche Lebensentwürfe

# Ein neues Quartier im Bremer Osten



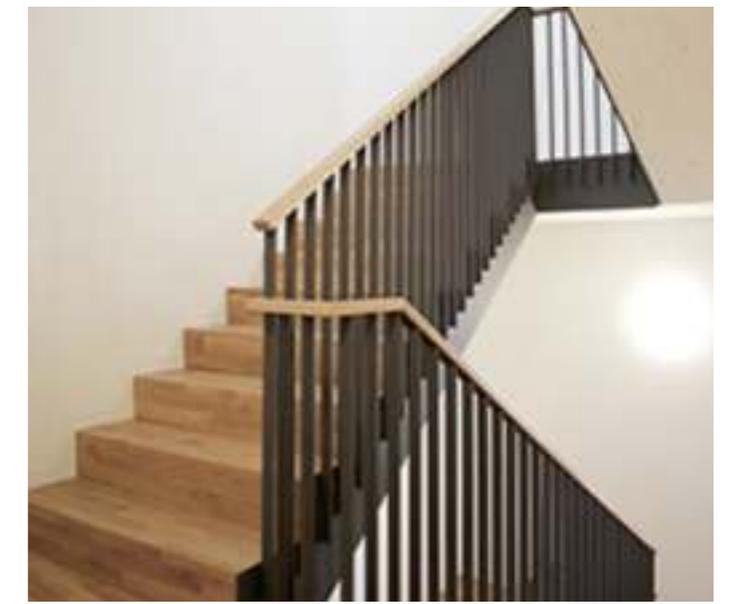
# Kontext



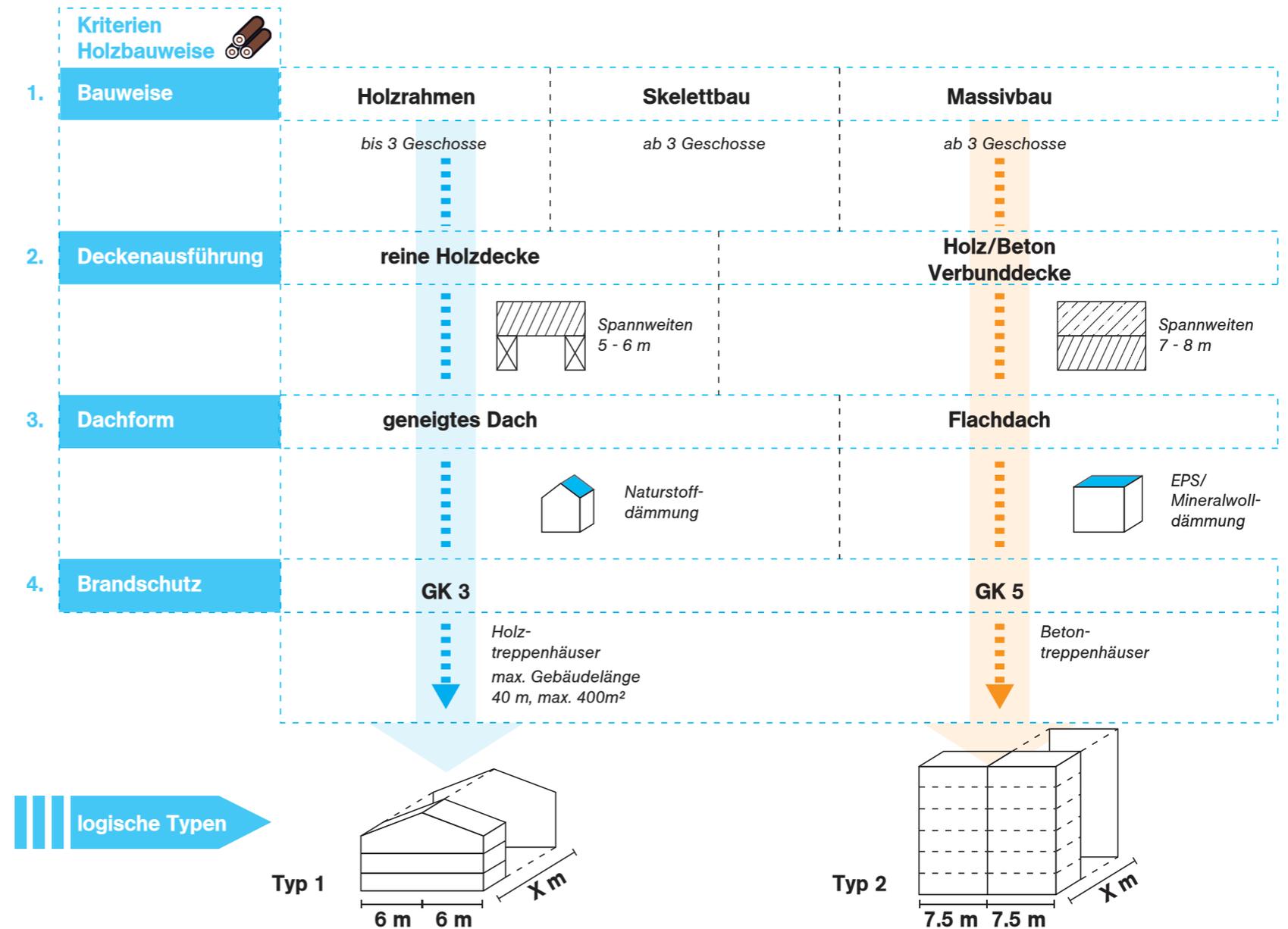
# Das Dorf als Ausgangsfrage



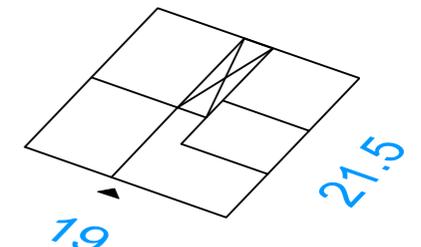
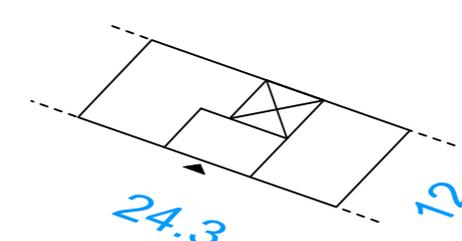
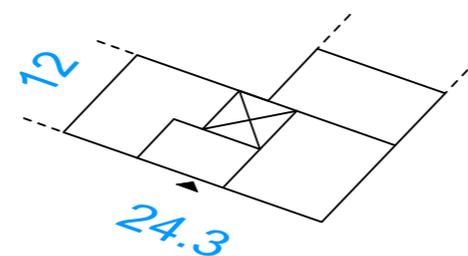
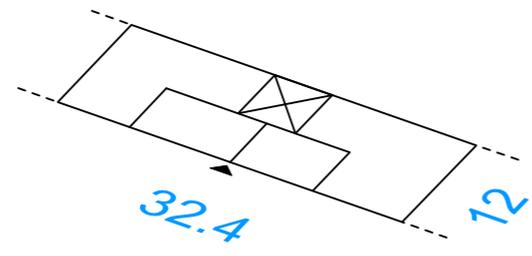
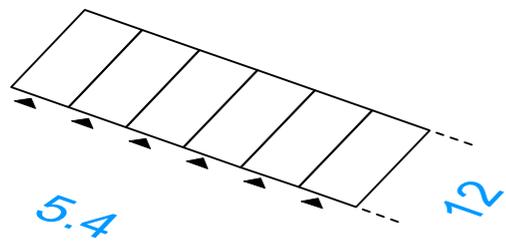
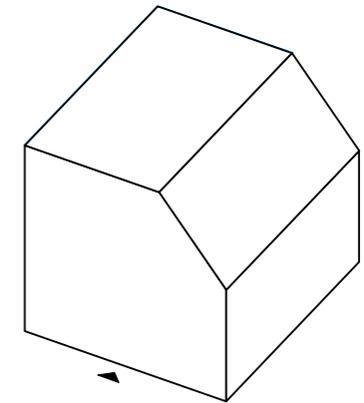
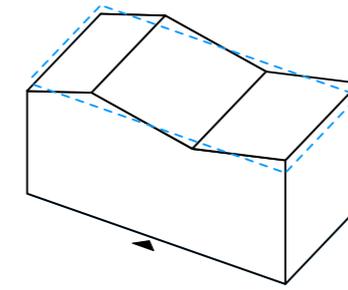
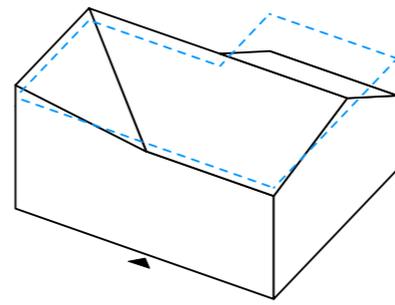
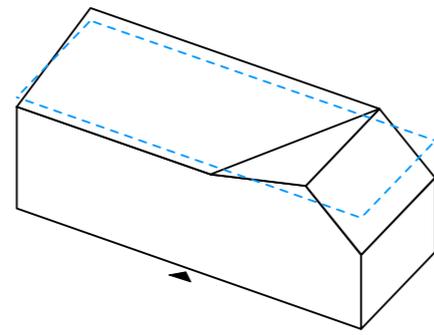
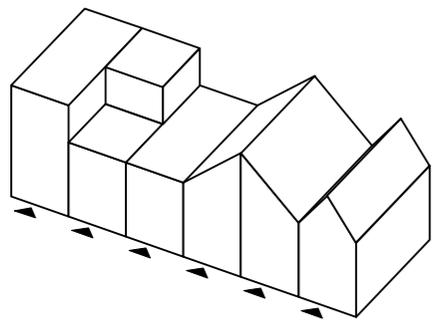
# Nachwachsende Baustoffe als Bedingung



# Der Systematik der seinerzeit gültigen LBO folgen



# Der Systematik der LBO folgen



**31 x**

**12 x**

**10 x**

**15 x**

**4 x**

# Bestand und Neu



# Städtebaulicher Entwurf



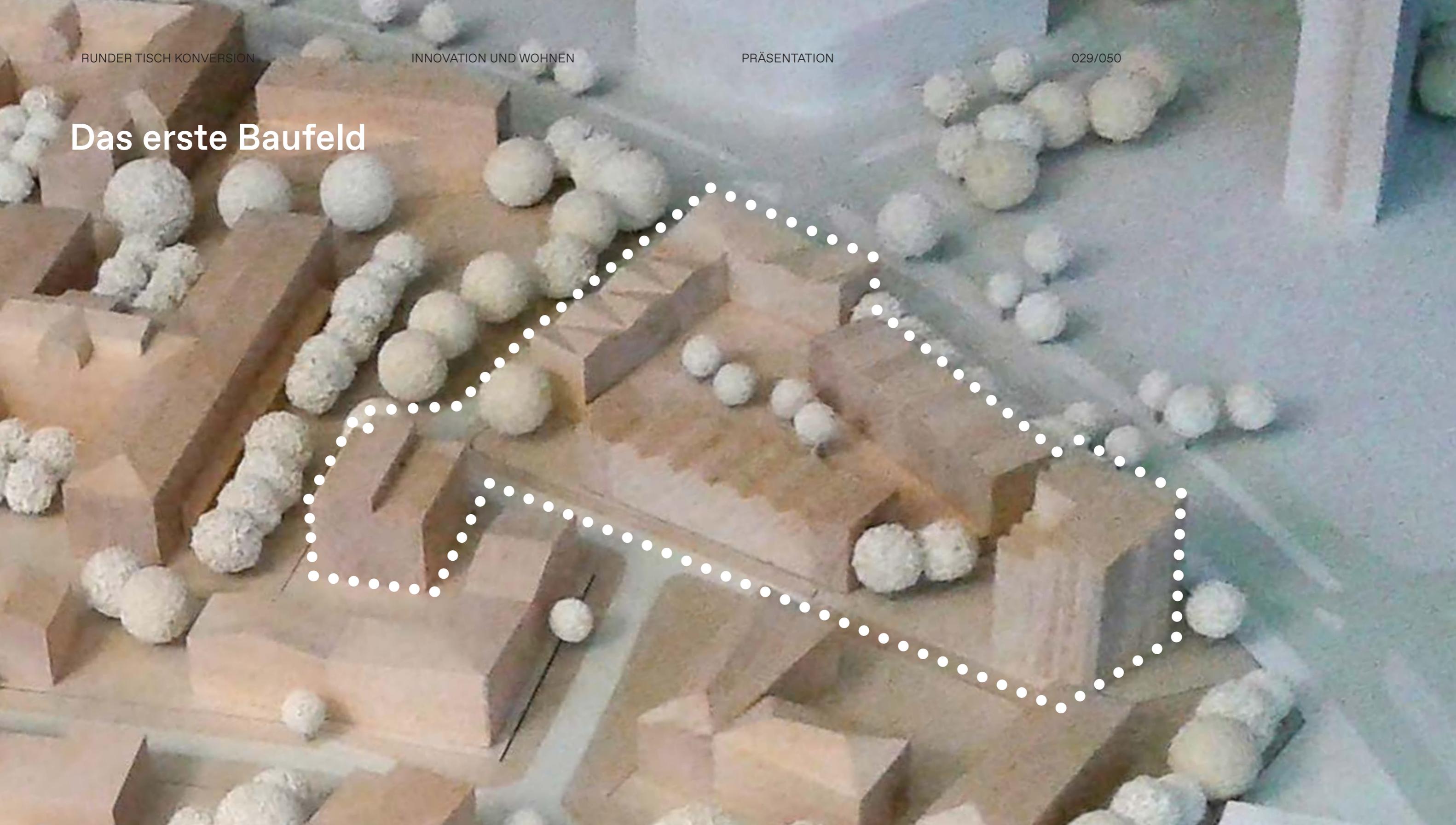
# Städtebaulicher Entwurf



# Städtebaulicher Plan und B-Plan



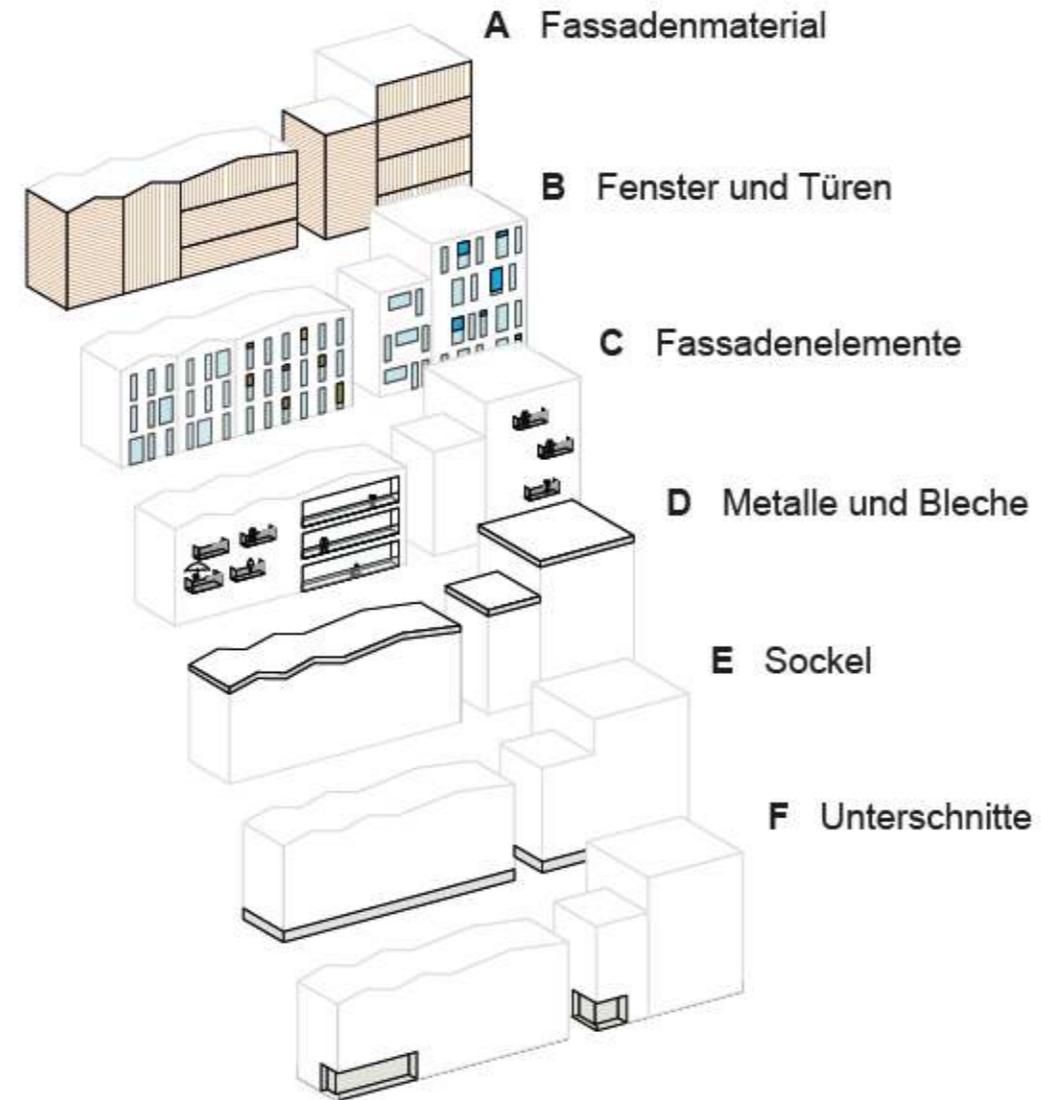
# Das erste Baufeld



# Das erste Baufeld



# Blaupause für das Gestaltungshandbuch



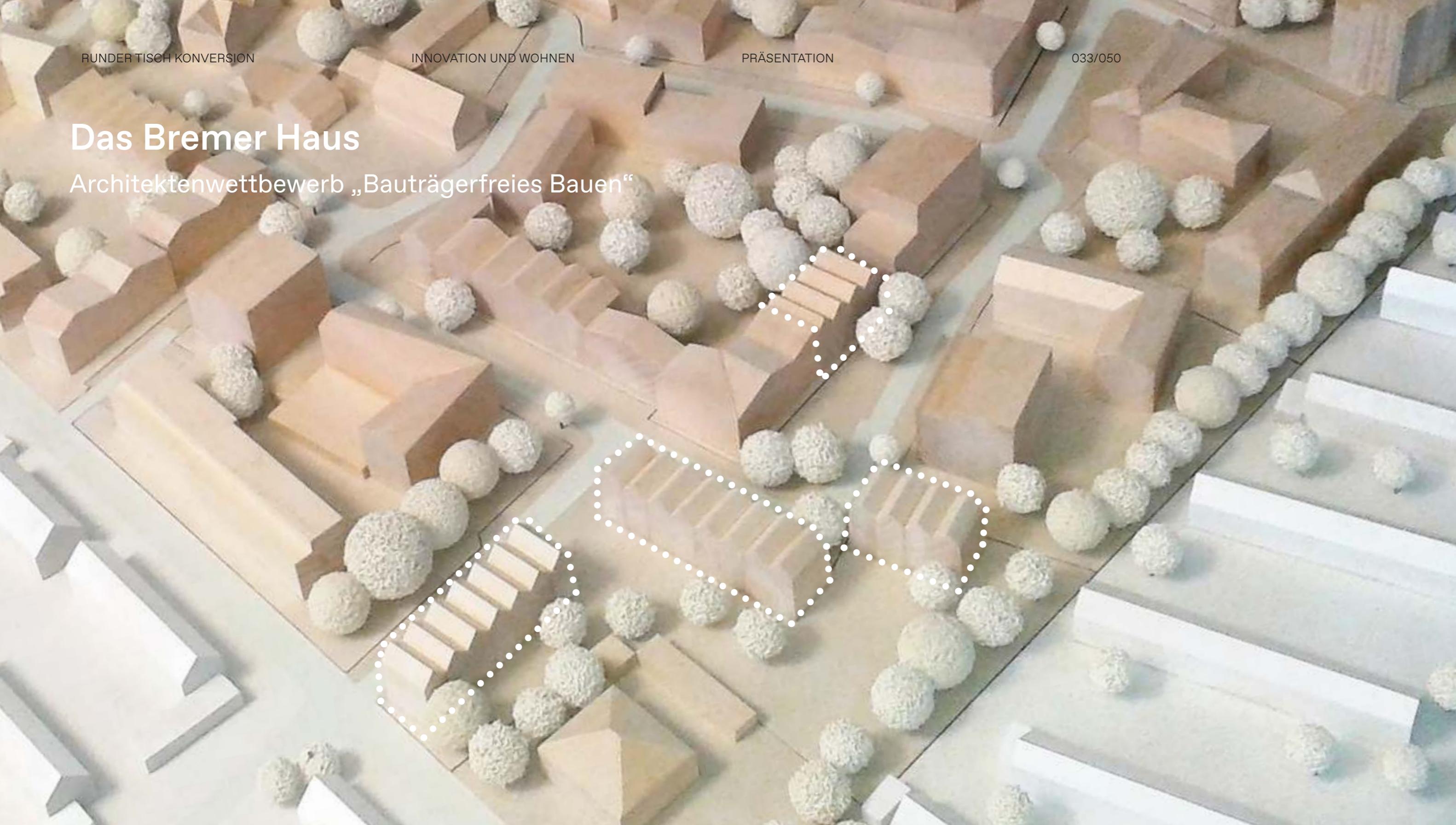
# Das erste Gebäude

## Gestaltungsgremium und Bemusterung



# Das Bremer Haus

Architektenwettbewerb „Bauträgerfreies Bauen“



# Das Bremer Haus

Architektenwettbewerb „Bauträgerfreies Bauen“



RUNDER TISCH KONVERSION

INNOVATION UND WOHNEN

PRÄSENTATION

035/050

HofzBUDE







RUNDER TISCH KONVERSION

INNOVATION UND WOHNEN

PRÄSENTATION

038/050





DZH  
DZH  
DZH

de zwarte hond  
architecture  
urbanism  
strategy

# Innovation und Wohnen ?

Runder Tisch Konversion

Bielefeld

28.04.2021

