

[ks-original.de](http://ks-original.de)

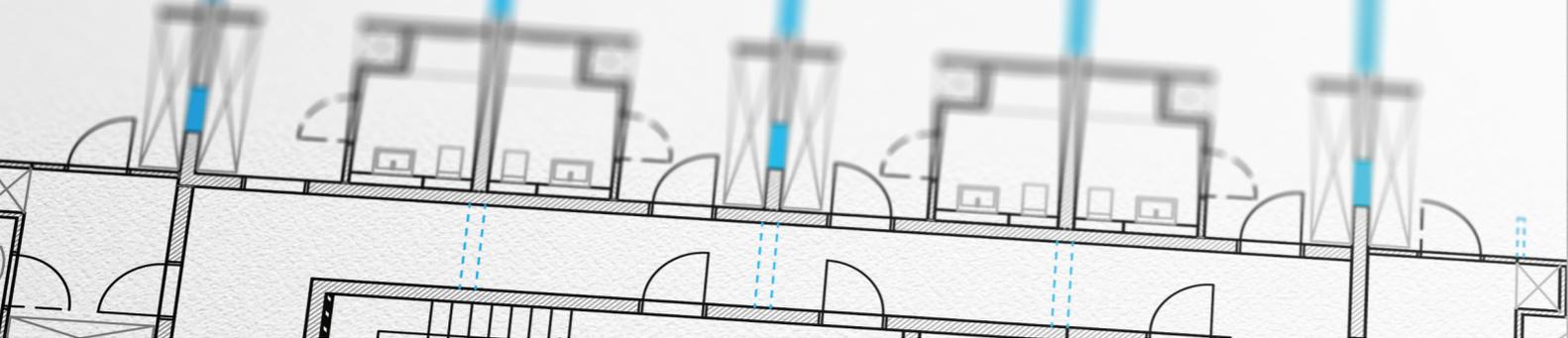
Massiv wie immer. Flexibel wie nie.

Flexible Grundrissgestaltung mit Kalksandstein.

\* KEINE SORGEN.



Der Kalksandstein  
**KS**\*



## Grundrissgestaltung mit Kalksandstein: **Entwurfskonzept eines zukunftsfähigen Wohnungsbaus.**

Die Qualität von Gebäuden durch eine solide Bauweise mit einem massiven Mauerwerk aus Kalksandstein zu erhöhen und gleichzeitig variabel nutzbare Wohneinheiten für einen bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnungsbau bereitzustellen, ist die Grundidee des KS\* Wohnraummodells als Beispiel für die zukunftsfähige Entwicklung einer Wohnimmobilie.

Zentrale Planungsaufgabe des Entwurfskonzepts ist die Grundrissanpassung an eine Veränderung des nutzerspezifischen Wohnraumbedarfs mit Innenwänden aus Kalksandstein. Für Planungsdetails und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten flexibler Grundrisse in Ihren Projekten stehen Ihnen regionale KS\* Berater gerne unterstützend zur Seite:

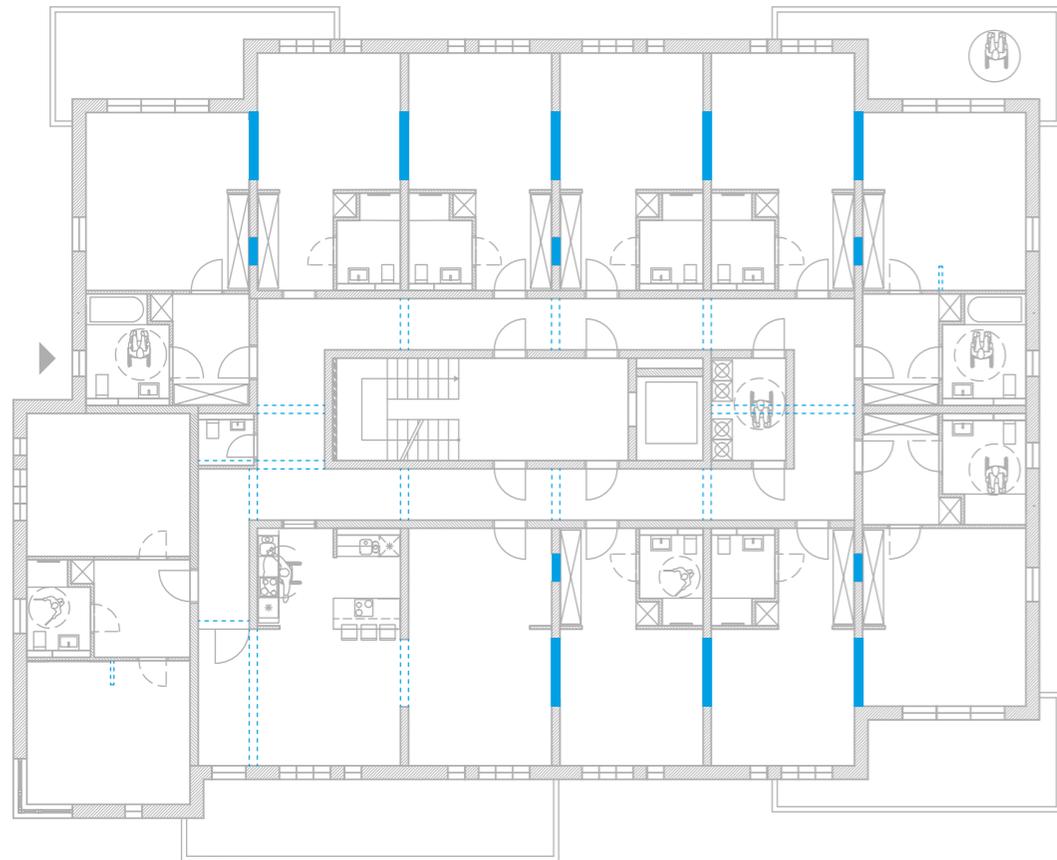
→ **0800 7002070** (kostenlose Servicenummer)

→ **[ks-original.de/partner](https://ks-original.de/partner)**

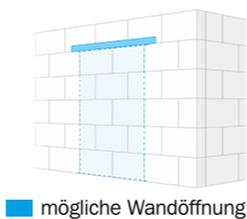
## KS\* Wohnraummodell: **Bedarfsänderungen vorprogrammiert.**

Flexible Wohnmodelle gewinnen durch einen vielschichtigen Wandel der Wohnanforderungen an Bedeutung. Der zunehmenden Nachfragedifferenzierung aufgrund von Urbanisierung, Zuwanderung, Individualisierung der Lebensstile, demografischer Entwicklung und Integrationskonzepten, müssen sich alle stellen, die Wohnungsbauprojekte planen oder in diese investieren. Als Entwurfskonzept hat KS\* in Kooperation mit Innenarchitektur Stammer, Lüneburg und redante haun architekten,

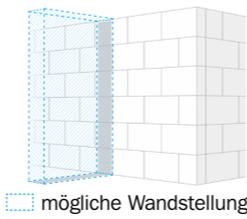
Hamburg ein nachhaltiges Gebäude mit einer hohen architektonischen und wohnlichen Qualität entwickelt, dessen durchdachtes Raumkonzept sich variabel an nutzerspezifischen Wohnraumbedarf anpassen lässt. Ob Apartmenthaus, integrative Wohnform oder alters- und familiengerechte Wohneinheiten – das Modell bietet einen Lösungsansatz für kurzfristig benötigten Wohnraum und berücksichtigt zugleich die langfristige Anpassung an Bedarfsveränderungen. Die Immobilie bleibt über ihren gesamten Lebenszyklus marktfähig.



Grundmodell



mögliche Wandöffnung



mögliche Wandstellung

## Das Grundmodell.

### + Höchstmaß an Flexibilität.

Durch den zentralen, massiven Treppenhaukern lassen sich unterschiedliche Wohnkonzepte – vom Einzimmerapartmenthaus bis zum Vierspänner – verwirklichen. Alle Wohneinheiten sind zudem barrierefrei und zum Großteil auch rollstuhlgerecht geplant.

### + Anpassungen mit geringem baulichem Aufwand.

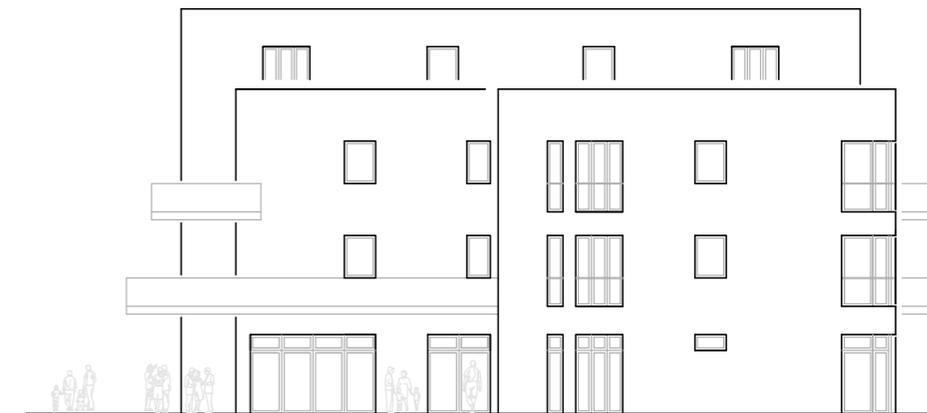
Durch Wandöffnungen und -stellungen ist die Anpassung des Grundrisses an eine angestrebte Wohnraumform leicht umsetzbar – geschossweise oder beginnend in Teilbereichen. Wandöffnungen: In der Vorplanung werden in definierten Wandbereichen KS-Stürze berücksichtigt. Bei Wandöffnungen im Rahmen einer Bedarfsänderung sorgen sie für die statische Absicherung. Wandstellungen: Bereiche des Flurs werden neu entstehenden Wohnungen

zugeschlagen. Durch das Stellen vereinzelter Mauern werden Sektionen geschlossen. Neue Wohnungstrennwände entstehen.

### + Vereinfachung des Planungsprozesses.

Sämtliche Innenwände werden tragend, mit einer durchgängigen Wanddicke ausgeführt. Je nach bauphysikalischen Anforderungen an ein Gebäude steht im KS\* Programm die individuell passende Wanddicke zur Verfügung. Für den einfachen Lastabtrag sind die Wände im Gebäude konsequent übereinander angeordnet. Ebenso wie Versorgungsschächte. Durch ihre Anordnung in Kombination mit nicht tragenden KS-Bauplatten für die Sanitärzellen, lassen sich Bäder leicht zu Küchen oder Abstellräumen umfunktionieren.

## Konsequent geplant: **Die Gebäudekonstruktion.**

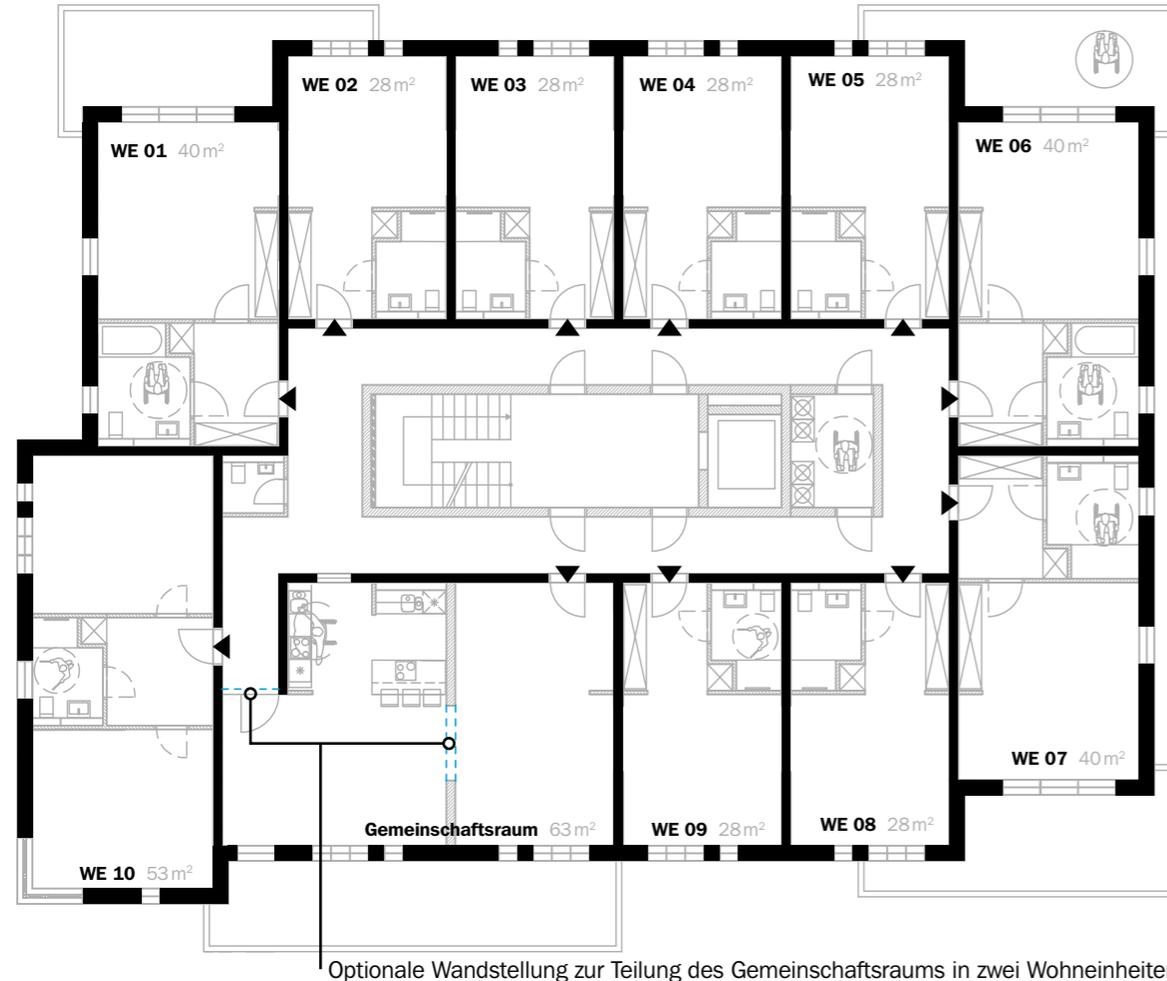


In dem dreigeschossigen Wohngebäude plus Staffelgeschoss werden je nach nutzerspezifischem Wohnraumbedarf zwischen 15 und 44 barrierefreie, teils rollstuhlgerechte Wohneinheiten angeboten. Außen- und Innenwände bestehen vollständig aus Kalksandstein. Neben der Verwendung des natürlichen Wandbaustoffs liegt ein weiterer Nachhaltigkeitsaspekt in der energetischen Optimierung

des Gebäudes durch funktionsgetrennte Bauteile. Zur Sicherstellung des Lastflusses und zur Erhöhung des Flexibilitätsgedankens sind sämtliche Wände bis ins Staffelgeschoss konsequent übereinander angeordnet. Mit dem einfachen Lastabtrag wird auch das Staffelgeschoss aus Kalksandstein ausgeführt – die Basis für eine durchgängige Anwendung des KS\* Wohnraummodells auf jeder Ebene.

Das Gebäude ermöglicht aufgrund seiner bodenebenen Fenster und Türen die Einbindung unterschiedlicher Balkonsituationen und damit die Anpassung an das zur Verfügung stehende Investitionsvolumen. Im Entwurfskonzept sind die Balkone so angelegt, dass sie für unterschiedliche Bedarfskonzepte flächenoptimiert nutzbar sind. Zusätzlich übernehmen sie die Überdachung des Hauseingangs und

möglicher Ladenzeilen im Rahmen einer Mischnutzung. Das Konzept ist auch mit kostengünstigeren Lösungen wie französische Balkone oder aufgeständerte Konstruktionen, die zu einem späteren Zeitpunkt vorgesetzt werden, umsetzbar.



Optionale Wandstellung zur Teilung des Gemeinschaftsraums in zwei Wohneinheiten

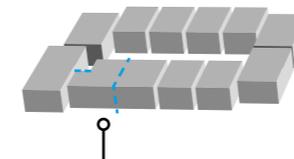
## Apartments.

### Studenten- oder Seniorenwohnheim mit Gemeinschaftsräumen.

9 Einzimmerapartments, ein Zweizimmerapartment sowie ein Gemeinschaftsraum mit Küche stehen pro Geschoss zur Verfügung. Alle Wohneinheiten besitzen vorgeschriebene Schränke als Abstellfläche. Während die Einzimmerapartments mit einem eigenen Bad ausgestattet sind, ist das Zweizimmerapartment als günstigere Einheit für Wohngemeinschaften mit einer gemeinschaftlichen Badbenutzung geplant.

### Anpassung auf reines Apartmenthaus ohne Gemeinschaftsräume.

Das Konzept ist bereits in der Ausgangssituation variabel gehalten. Durch die Einbindung von Pantryküchen in die Apartments, entfällt der Gemeinschaftsraum und kann zu 2 zusätzlichen Wohneinheiten umfunktioniert werden. Neben Studenten und Senioren können auch Auszubildende und Berufspendler mit dieser Wohnform angesprochen werden.



#### Wandöffnungen:

keine

#### Wandstellungen:

2 Teilbereiche als Wohnungstrennwand | 2 Badräume

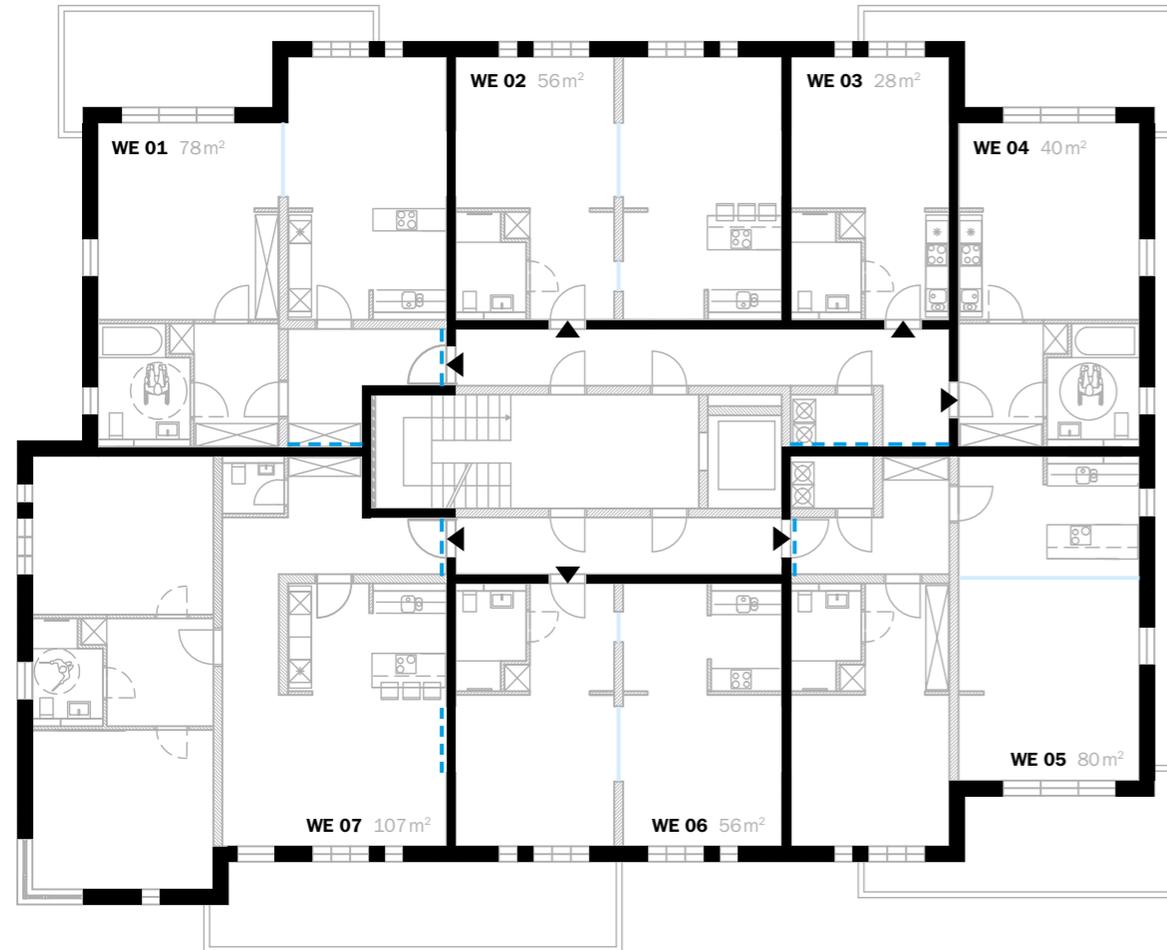
#### Funktionsänderung:

1 Küche als Bad

1 zusätzliches Bad

12 Pantryküchen statt Schränken

Umbaumaßnahmen vom Grundmodell zum Apartmenthaus (pro Geschoss).

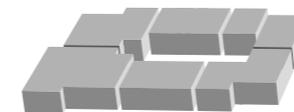


## Integrativer Wohnraum.

### Gebäude mit sozialer Durchmischung.

Zur Anpassung des Grundrisses auf integrative Wohnformen, wurden die Apartments nebst Gemeinschaftsraum in 7 unterschiedlich aufgeteilte Wohneinheiten umgebaut. Neu geschaffen wurden 4 Zweizimmerwohnungen und eine Dreizimmerwohnung. Verblieben sind 2 Einzimmerapartments – eines davon rollstuhlgerecht. Dieses Bedarfskonzept bietet Raum für generationenübergreifendes Wohnen oder Wohnformen, die durch die Einbindung von Familien-

verbänden oder Nachbarschaftsgruppen zu einer sozialen Durchmischung von Wohngebäuden oder Quartieren führen und einen Beitrag für die Zukunftsfähigkeit einer Stadtgesellschaft leisten. Für das altersgerechte Wohnen sind zudem Lösungen der Nahbereichsversorgung sowie Wohnkonzepte wie „Servicewohnen“, „betreutes Wohnen in den eigenen vier Wänden“ oder „Wohnen in Seniorenwohngemeinschaften“ realisierbar.



#### Wandöffnungen:

6

#### Wandstellungen:

7 Teilbereiche als Wohnungstrennwand

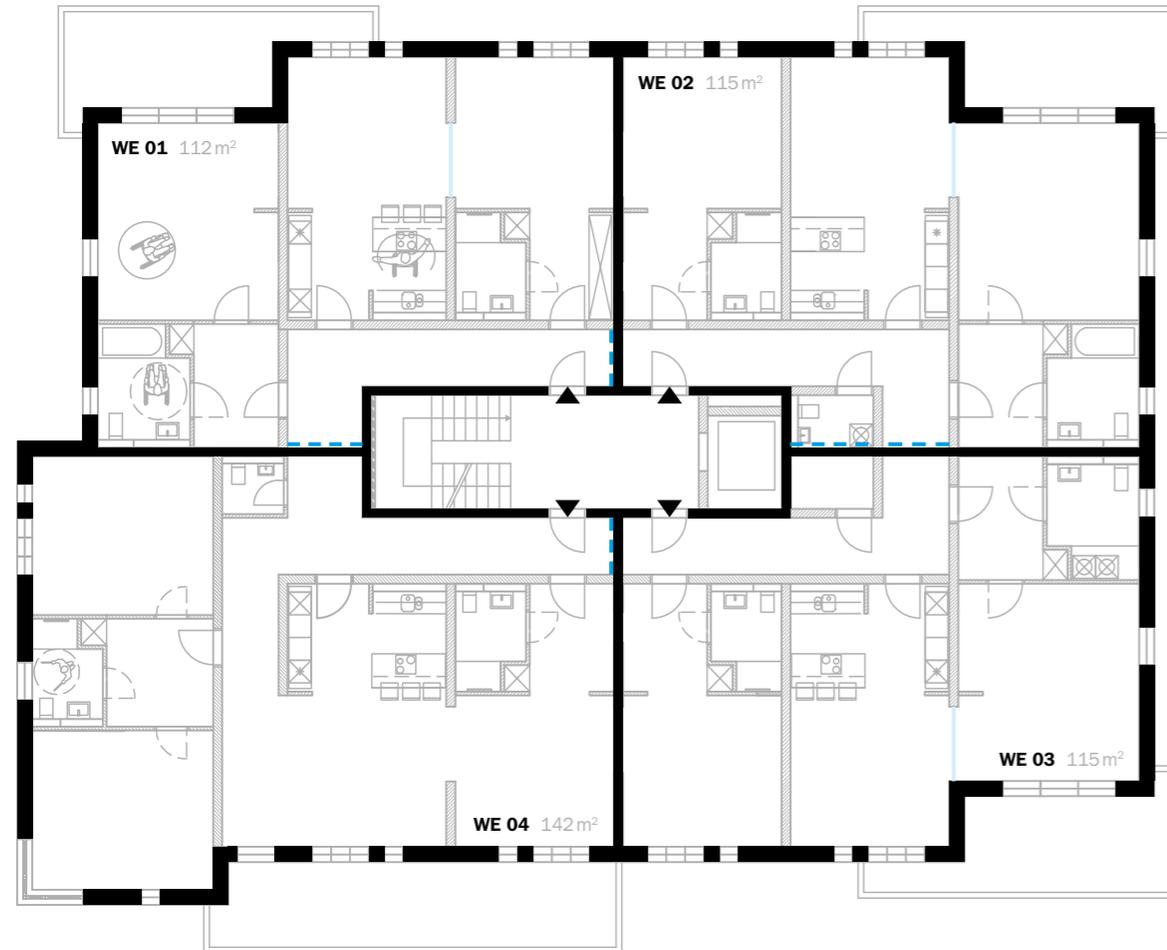
#### Funktionsänderung:

4 Bäder als Küchen

1 zusätzliches Bad

2 Pantryküchen statt Schränken

Umbaumaßnahmen vom Grundmodell zum integrativen Wohnraum (pro Geschoss).

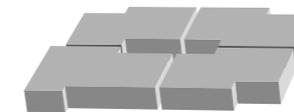


## Familienwohnraum.

### Raum zur Entfaltung.

Parallel zum Bedarf kleinerer Wohneinheiten steigt auch der Bedarf an Familienwohnungen oder Wohnformen für zwei Erwachsene ohne Kinder. Das KS\* Wohnraummodell bietet Möglichkeiten, durch offene oder geschlossene Grundrisse innerhalb der Wohnung, auf familiäre Veränderungen reagieren zu können. Zur Schaffung von Familien-

wohnraum wurde das Ausgangsmodell des Studenten- oder Seniorenwohnheims pro Geschoss in 4 Wohneinheiten umgewandelt. Entstanden sind 3 Dreizimmerwohnungen sowie eine Vierzimmerwohnung. Die Anordnung des Bades, Gäste-WCs und Küchenbereichs konnte bei der Vierzimmerwohnung vollständig erhalten bleiben.



#### Wandöffnungen:

3

#### Wandstellungen:

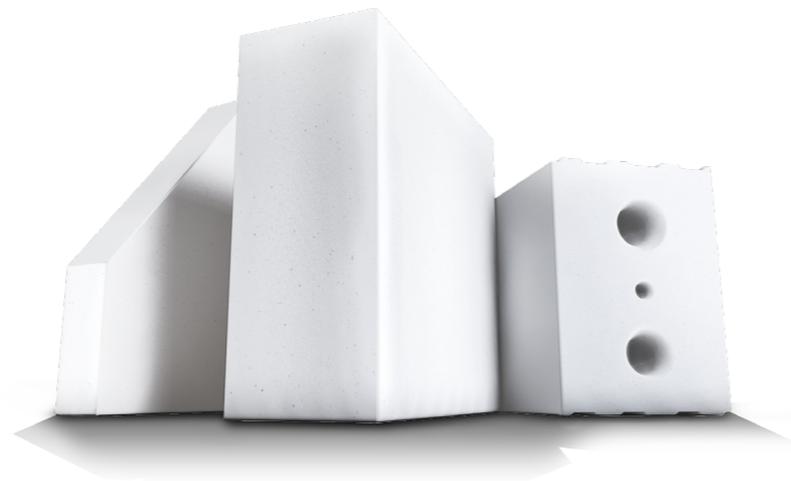
5 Teilbereiche als Wohnungstrennwand

#### Funktionsänderung:

3 Bäder als Küchen  
1 zusätzliches Bad

Umbaumaßnahmen vom Grundmodell zum Familienwohnraum (pro Geschoss).

# Massiv im Vorteil: Wohnungsneubau mit Kalksandstein.



Die Auswahl von Kalksandstein ist eine solide Entscheidung für einen natürlichen Wandbaustoff mit einer hohen bauphysikalischen Leistungsfähigkeit. Elementare Eigenschaften insbesondere auch bei variablen Wohnraumkonzepten, die – im Vergleich zur klassischen STB-Stützenkonstruktionen mit GK-Trockenbau – zu einer Reduzierung des Planungsaufwands, der Umbaumaßnahmen und des Materialverbrauchs beitragen. Eigenschaften, die gleichzeitig ein nachhaltiges Plus an Qualität und Wohnkomfort generieren.

Alle bauphysikalischen Vorteile finden Sie ausführlich beschrieben im Internet: → [ks-original.de](https://www.ks-original.de)

## + Wirtschaftlichkeit.

Kalksandstein zählt zu den wirtschaftlichsten Konstruktionsarten im Wohnungsneubau. Die vielfältigen Produkte und Systeme aus Kalksandstein sind somit das Fundament zur Ausführung von bezahlbarem, nachhaltig nutzbarem Wohnraum, der unter der Einhaltung hoher Standards geschaffen wird.

## + Schallschutz.

Mit Kalksandstein bleibt nicht nur bei der Verwendung als Außenwand der störende Lärm draußen. Auch im Innenraum, zwischen oder innerhalb von Wohneinheiten, zahlt sich die Bauweise mit Kalksandstein aus. Im Vergleich zu leichten Konstruktionsweisen erreicht der Wandbaustoff über den gesamten hörbaren Frequenzbereich eine exzellente Schalldämmung.

## + Brandschutz.

Kalksandstein ist nicht brennbar, begrenzt Brände und beteiligt sich nicht am Brandgeschehen. Brandschutz innerhalb des Gebäudes ist daher problemlos realisierbar. Bereits ab 11,5 cm Wanddicke. Unabhängig von der Flächenaufteilung ist der Brandschutz mit Kalksandstein bei jeder Wand gesichert.

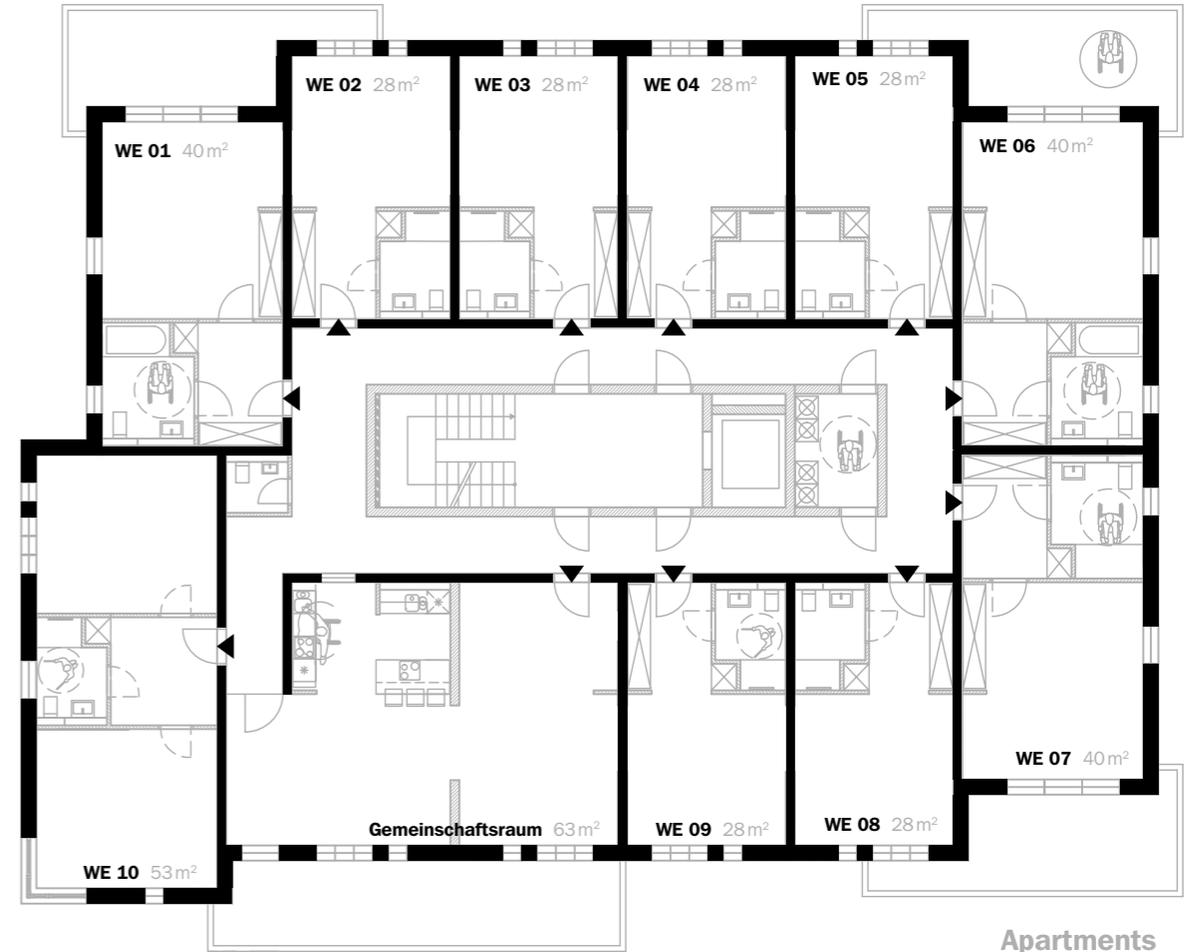
## + Tragfähigkeit.

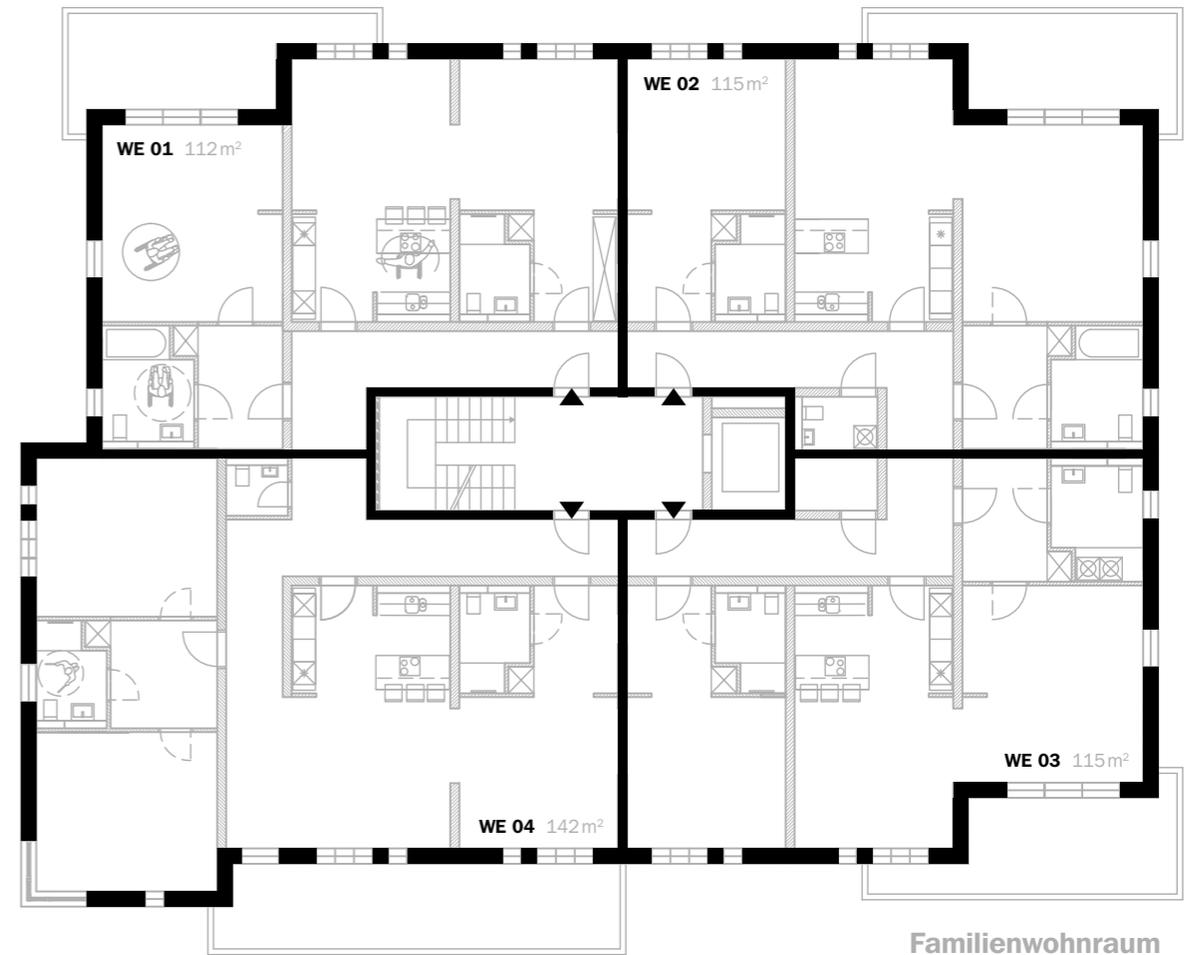
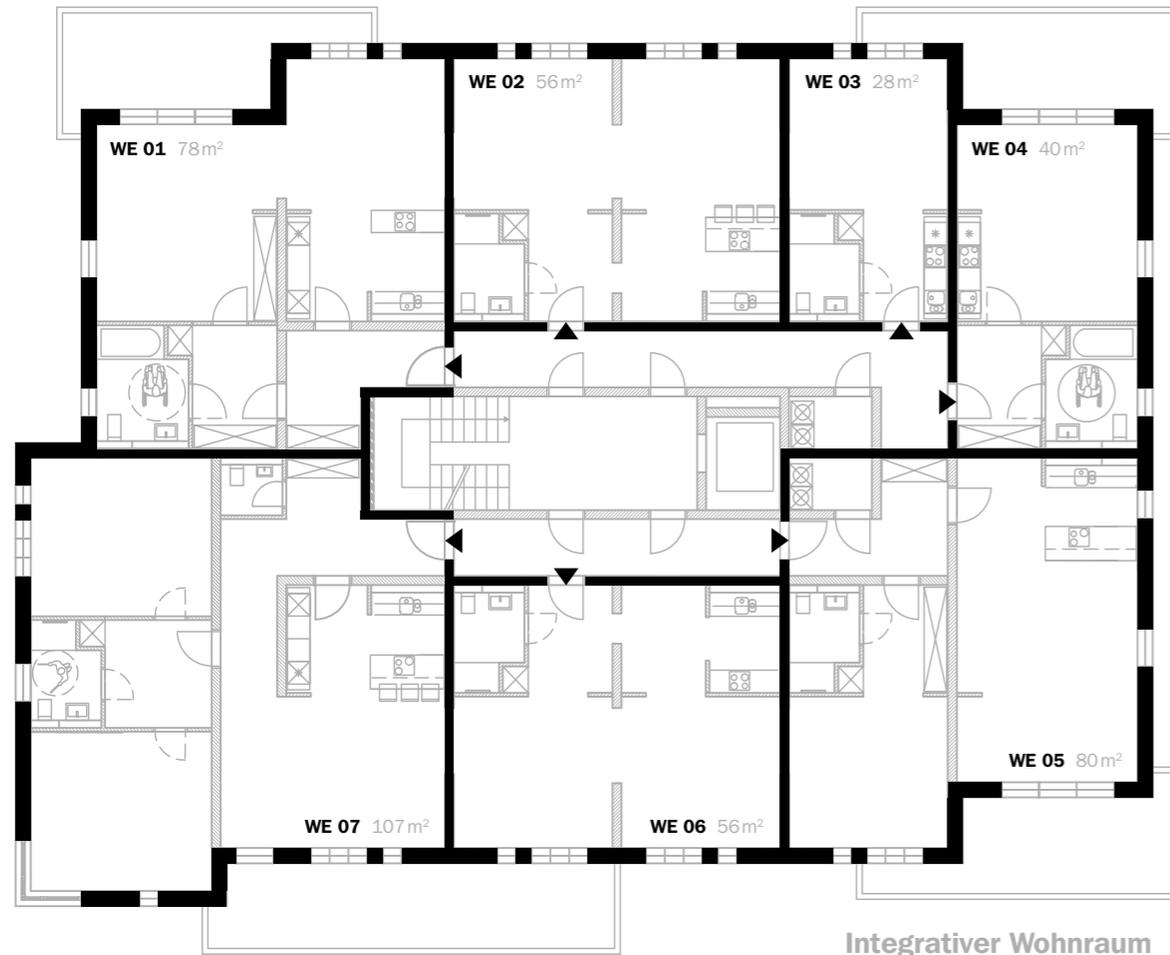
Die hohe Tragfähigkeit eines KS-Mauerwerks ermöglicht das Anhängen schwerer Lasten und zugleich den Aufbau schlanker Wandkonstruktionen. Diese führen zu einem deutlichen Flächengewinn. Im umgekehrten Fall zu einer optimalen Ausnutzung des Baugrundstücks. Mit einem einfachen Lastabtrag sind bis zu 12 Geschosse realisierbar. Die Ausbildung der Innenwände als tragende Wände erzielt kurze Deckenspannweiten und wirtschaftliche Konstruktionen.

## + Natürlichkeit.

Kalk, Sand, Wasser – die natürlichen Bestandteile des Kalksandsteins schaffen ein gesundes Raumklima und erhöhen den Wohnkomfort. Es werden keine Schadstoffe oder allergieauslösenden Stoffe an die Raumluft abgegeben. Im Gebäudeinneren sorgt die Wärmespeicherefähigkeit zu jeder Jahreszeit für ausgeglichene Temperaturen. Die diffusionsoffene Steinstruktur reguliert zudem die Raumlufffeuchte.

Flexible Grundrissgestaltung mit Kalksandstein.  
**Bedarfskonzepte im Überblick.**





## Keine Sorgen. – Mit dem KS\* Partner in Ihrer Nähe:

Finden Sie Ihren regionalen KS\* Partner sowie detaillierte Informationen rund um den Wandbaustoff Kalksandstein auf [ks-original.de](http://ks-original.de)



### KS-ORIGINAL GMBH

Entenfangweg 15  
30419 Hannover

Tel.: +49 511 27953-0  
Fax: +49 511 27953-31  
[info@ks-original.de](mailto:info@ks-original.de)  
[ks-original.de](http://ks-original.de)



Einfach einscannen und  
Fachinformationen entdecken.