

---

# MIT SYSTEM IN DER MITTE.

---

STADTQUARTIERE  
NACHHALTIG  
UND INNOVATIV  
ENTWICKELN

Fachtagung der  
WBM Wohnungsbau-  
gesellschaft Berlin-Mitte  
konzipiert von IMKEWOELK  
und Partner | veranstaltet  
im ANCB The Aedes  
Metropolitan Laboratory



2



2



# MIT SYSTEM IN DER MITTE.

---

STADTQUARTIERE  
NACHHALTIG UND  
INNOVATIV  
ENTWICKELN

---

# IN HALTS VER ZEICH NIS.

## **EDITORIAL** 06

Imke Woelk | IMKEWOELK  
u. Partner | Berlin

## **FACTS & FIGURES** 10

WBM in Zahlen

## **PANEL 1 • RAHMEN DER VERÄNDERUNG** 12

### **URBANE QUARTIERE: NICHT WEITER WIE GEWOHNT!** 14

Robert Kaltenbrunner | Architekt und  
Stadtplaner und Publizist | Berlin

### **SOZIALER SINN: WIE MÖCHTE ICH WOHNEN?** 22

Martina Löw | Fachgebiet Planungs-  
und Architektursoziologie | Technische  
Universität Berlin

### **GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN: SELBSTORGANISIERT UND VISIONÄR.** 30

Rolf Novy-Huy | Stiftung trias,  
Gemeinnützige Stiftung für Boden,  
Ökologie und Wohnen | Hattingen

**PANEL 2 • PRAXIS DER  
VERÄNDERUNG** 36

**EXROTAPRINT: GEMEINSCHAFTS-  
EIGENTUM MIT STRAHLKRAFT.** 38

Daniela Brahm |  
ExRotaprint gGmbH | Berlin

**ELASTISCH WOHNEN:  
WIE GRUNDRISSSE  
QUARTIERE VERÄNDERN.** 46

Georg Poduschka |  
PPAG architects | Wien

**WOHN\_ZIMMER SONNWEND-  
VIERTEL: MEHR LEBENSQUALITÄT  
IM QUARTIER.** 54

Klaus Kada | kadawittfeldarchitektur GmbH |  
Architekt | Graz und Aachen

**PLANUNG ALS PROZESS:  
KNACK' DEN ST. PAULI CODE!** 60

PlanBude Hamburg | Renée Tribble  
und Christina Röthig | Hamburg

**PANEL 3 • MOTOR DER  
VERÄNDERUNG** 68

**NEUE TECHNOLOGIEN:  
ONLINE- VS. EINZELHANDEL** 70

Michael Reink | Handelsverband  
Deutschland | Berlin

**NORMATIVE GRUNDLAGEN:  
WAS WAR UND IST 'NOTWENDIG'  
FÜR DAS 'WOHNEN'?** 76

Gernot Weckherlin | Fachgebiet  
Architekturtheorie | BTU Cottbus-Senftenberg

**URBANER SELBSTBAU:  
MADE IN ENGLAND.** 84

Fran Edgerly |  
Assemble Studio | London

**REPORTAGE** 92

**IMPRESSUM** 98

---

# MIT SYSTEM IN DER MITTE.

---

STADTQUARTIERE  
NACHHALTIG UND  
INNOVATIV  
ENTWICKELN

Wachstum, gesellschaftliche Umbrüche, Digitalisierung – Berlin verändert sich und damit auch die Vorstellung vom Wohnen in der Stadt! Die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) stellt sich dieser Herausforderung und setzt auf innovative Lösungen zur Weiterentwicklung ihrer Quartiere.

Unter dem Titel „Mit System in der Mitte“ kamen am 19. April 2018 zehn internationale Expert\*innen aus Planung, Forschung und Politik im Architekturforum AEDES | ANCB Network Campus Berlin zusammen. Diese präsentierten und diskutierten Ansätze und Projekte, die der Vielfalt an Lebensentwürfen im heutigen urbanen Kontext gerecht werden.

---

# EDI TORI AL.

---

WAS PASSIERT,  
WENN SICH DIE  
KERNFAMILIE  
ALS KLEISTER DER  
GESELLSCHAFT  
NICHT MEHR  
BEWÄHRT?  
WAS SETZEN  
WIR DAGEGEN –  
EINE NEUE  
WOHNFORM  
ODER EIN AN-  
DERSGEARTETES  
WOHNUMFELD?

Die Quartiere der WBM, erstellt in industrieller Elementbauweise, entstanden aufgrund des hohen Wohnbedarfs der Nachkriegszeit. Diese Großsiedlungen repräsentieren die Ideen der modernen Architektur und des Städtebaus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Anpassungskapazitäten an sich verändernde Lebensbedingungen wurden nicht mitgeplant. Allein auf die Schaffung von günstigem Wohnraum ausgerichtet, stellt sich die WBM heute der Herausforderung, ein kontinuierliches Wachstum zuzulassen, die Monofunktionalität aufzugeben und ein Stück zeitgenössische Stadt herzustellen.

Entstehen sollen Stadtquartiere, die Wohnen, Arbeiten, Service-Infrastrukturen und Freizeitangebote miteinander verbinden. An welchen Punkten können diese Großsiedlungen der 1960er bis 1980er Jahre, errichtet für eine Gesellschaft, die es heute nicht mehr gibt, weiterentwickelt werden? Wie können ihre großzügigen Grün- und Freiflächen erhalten und genutzt werden? Welche Neugestaltungen im räumlich-bautechnischen und im infrastrukturell-funktionalen Bereich sind möglich, um die Flächen der verschiedenen Wohnungen und kollektiven Räume in Einklang mit zeitgenössischen Wohnpraktiken und Bedürfnissen zu bringen?

Die Antworten auf diese Fragen kann die WBM nicht alleine finden, sondern nur mit Hilfe der Bewohner ihrer Quartiere sowie der Stadtgesellschaft als Ganzes – d.h. der Politik und Verwaltung –, die sie bei dieser Entwicklung begleitet. Gefragt ist die Expertise von Akteuren, die in

# WELCHE STELLSCHRAUBEN MÜSSEN BEWEGT WERDEN, UM BIS 2030 IN BERLIN 200.000 WOHNUNGEN HERZUSTELLEN? UND WELCHE RAHMENBEDINGUNGEN BRÄUCHTE ES, UM DIE ENORMEN VERÄNDERUNGSPROZESSE ANZUSTOSSEN UND ZU LENKEN?

anderen Städten dazu bereits Erfahrungen sammeln. Welche Veränderungen wurden bereits umgesetzt, wie funktionieren die Implantate in der Realität, wie wurden die Innovationen angenommen?

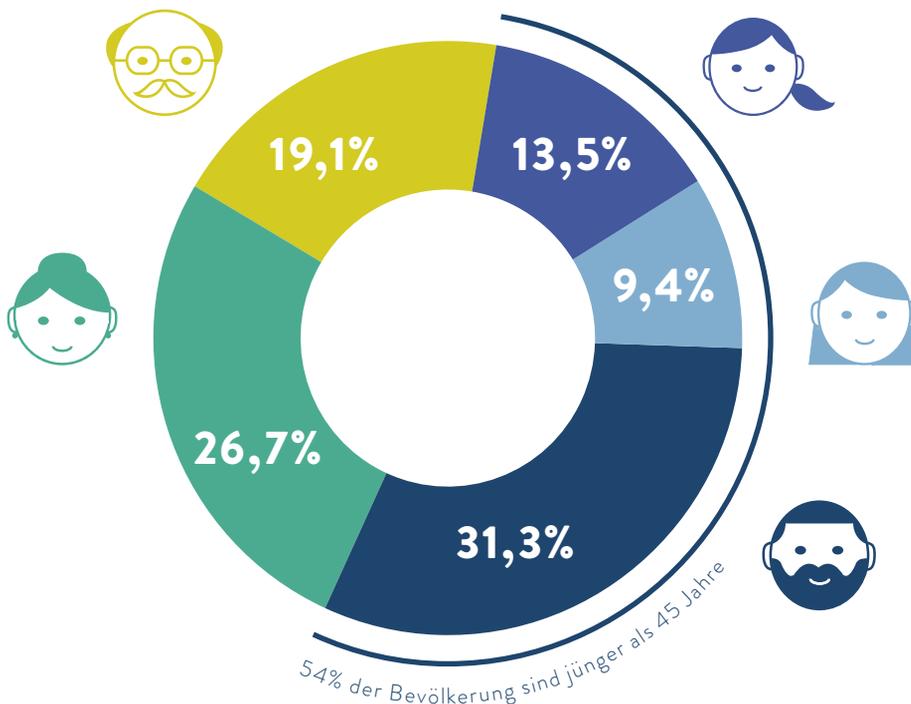
Im Rahmen der Fachtagung ‚Mit System in der Mitte‘ diskutieren wir die Rahmenbedingungen einer Weiterentwicklung, das Spektrum möglicher Praktiken und Umsetzungen, wie auch die Motoren, die wirtschaftliche und soziale Dynamiken erzeugen und damit urbane Strukturen verändern. ●

Imke Woelk  
IMKEWOELK u. Partner | Berlin



**IMKE WOELK** (geb. 1966) arbeitete nach ihrem Studium in Braunschweig und Venedig bei Massimiliano Fuksas und Will Alsop. 1997 gründete sie mit Martin Cors ein Büro, das Architektur und Kunst, Planungspraxis und Forschung verbindet. Imke Woelk lehrte und forschte für Bildungsinstitutionen in Deutschland, Dänemark, Italien und Südkorea. 2003 war sie Stipendiatin der Deutschen Akademie Rom Villa Massimo, 2010 promovierte sie an der TU Berlin, 2016 wurde sie in Berlin in den Beratungsausschuss Kunst für den Bereich Architektur und Städtebau berufen.

# DIE HERAUS- FORDERUNG.



Der demografische Wandel sowie wachsende Einkommensunterschiede stellen die städtischen Wohnungsbaunternehmen vor große Herausforderungen. Über Jahrzehnte gewachsene Wohnquartiere wandeln sich spürbar und sichtbar.

## ALTERSSTRUKTUR DER BERLINER BEVÖLKERUNG 2017

- 13,5%** unter 15 Jahren
- 9,4%** 15 bis unter 25 Jahren
- 31,3%** 25 bis unter 45 Jahren
- 26,7%** 45 bis unter 65 Jahren
- 19,1%** 65 und mehr Jahren

„Maßgeblich in der Stadtentwicklung ist es, auf der Makro- und Mikroebene gleichzeitig zu denken und zu agieren.“

REGULA LÜSCHER |  
SENATSBAUDIREKTORIN UND  
STAATSEKRETÄRIN FÜR  
STADTENTWICKLUNG BERLIN



„UNSER  
ZIEL IST ES,  
NACHHALTIGE  
UND BEDÜRFNIS-  
ORIENTIERTE  
QUARTIERE ZU  
ENTWICKELN,  
OHNE DIE  
WIRTSCHAFT-  
LICHKEIT AUSZU-  
KLAMMERN.“

CHRISTINA GEIB UND  
JAN ROBERT KOWALEWSKI |  
GESCHÄFTSFÜHRUNG WBM

WBM.

Bestandsbauten  
Lange Straße



**29.768**

WOHNUNGEN IM BESTAND

MITTE: 11.620 | FRIEDRICHSHAIN:

15.119 | SPANDAU: 1.975

CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF: 624

STEGLITZ-ZEHLENDORF: 215 |

TREPTOW-KÖPENICK: 159 | PANKOW: 56

**677** WOHNUNGEN

IN GEPLANTER FERTIGSTELLUNG 2018

(Eckertstraße, Strausberger Straße, Liebigstraße,  
Mainzer Straße, Pepitahöfe)

---

# PANEL 1 RAHMEN DER VER- ÄNDERUNG

---

WELCHE AKTUELLEN  
STRÖMUNGEN UND  
ENTWICKLUNGEN  
SIND FÜR DAS THEMA  
„WOHNEN“ RELEVANT  
UND WIE KÖNNEN SIE  
AKTIVIERT WERDEN?

Die Rahmenbedingungen, um bestehende und neue zukunftsfähige Stadtquartiere (weiter-) zu entwickeln, sind Gegenstand des ersten Themenpanels. Ihre Umsetzung bildet sich auf verschiedenen Ebenen des Zusammenlebens ab und ist maßgeblich für die mögliche Ausgestaltung der Quartiere: Wie können Prinzipien wie Orientierung am Bestand, neue effiziente Bauweisen, angemessene bauliche Dichte, Neutralität von Grundrissen und Kleinteiligkeit der baulichen Struktur in die Quartiersentwicklung integriert werden?

Welche gesellschaftlichen Entwicklungen sind erkennbar, die einen Umbruch im Verhältnis des Menschen zum Raum bzw. eine Veränderung der Raumeignung darstellen? Wie können diese Erkenntnisse der Sozialforschung bei der Planung von Wohnquartieren berücksichtigt werden? Wie kann auf neue Formen des Zusammenlebens reagiert und wie können alternative Wohnformen bei gleichzeitiger Orientierung am Gemeinwohl geschaffen werden? Welche Organisations- und Finanzierungsmöglichkeiten gibt es für Formen des gemeinschaftlichen Wohnens und wie kann deren Zweck dauerhaft gesichert werden?



Bestand als Richtmaß: Haus Bonnin, Eichstätt.  
Architekten: Hild und K

---

# URBANE QUARTIERE: NICHT WEITER WIE GEWOHNT!

ROBERT KALTENBRUNNER |  
ARCHITEKT, STADTPLANER UND PUBLIZIST

Václav Havel fragte einmal: „Was passiert, würde ein Ökonom die Arbeit eines Sinfonieorchesters optimieren? Wahrscheinlich käme er zu dem Schluss, in Beethovens Konzerten alle Pausen zu streichen – man könne Musiker schließlich nicht für das Nichtspielen bezahlen.“

Die Wirtschaftswissenschaft scheint vom Leitbild des „homo oeconomicus“ besessen, aber auch mit Blick auf die Zukunft des urbanen Wohnungsbaus müssen Ökonomie und Humanismus neu austariert werden. Robert Kaltenbrunner hat verschiedene Beobachtungen und Gedanken zur Quartiersentwicklung und zum aktuellen Wohnungsbau in sechs Thesen zusammengefasst.



**ROBERT KALTENBRUNNER** ist promovierter Architekt, Stadtplaner und Publizist. Zwischen 1990-1999 arbeitete er bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr in Berlin und war dort für städtebauliche Großvorhaben verantwortlich. Seit 2000 leitet er die Abteilung „Bau und Wohnungswesen“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in Bonn und Berlin. Er schreibt regelmäßig zu Themen rund um Architektur und Stadt, unter anderem für die Frankfurter Allgemeine Zeitung oder die Neue Zürcher Zeitung.

Place Léon Aucoc, Bordeaux. Projekt der Architekten: Lacaton & Vasall



## 1. DAS BESTEHENDE UND DEN BESTAND ZUM RICHTMASS MACHEN

Ein vielzitatierter Satz lautet: „Unsere Städte sind bereits gebaut.“ Was bedeutet das für diejenigen, die planen und bauen? Sich mit dem Bestand zu beschäftigen bedeutet so viel wie die „Reset-Taste“ am Computer zu drücken. Übersetzt man den Begriff in unseren Alltag, bedeutet er das Wiederherstellen eines neuen Funktionszustandes unter Rückgriff auf systemabhängige Elemente und Routinen. Dabei sind insbesondere zwei Fragen von Bedeutung: Wie kann man bestehenden städtischen Räumen und Bauten zeitgemäße Programmierungen einschreiben? Wie gelingt es, dabei immanente und bisher vielleicht zu wenig beachtete Qualitäten freizusetzen und für eine nachhaltige Gestaltung und Konzeption der Stadt fruchtbar zu machen? Diese zwei Fragestellungen stellen das traditionelle Planungsverständnis auf den Kopf. Üblicherweise formuliert Planung zuerst ein intendiertes Ergebnis, um im zweiten Schritt zu überlegen, wie dieses erreicht werden kann. An diesem Punkt wird deutlich: Noch immer bevorzugt die Planung die grüne Wiese oder das freigeräumte Baufeld, bei dem alles – architektonisch, technisch und auch gesellschaftlich – besser gemacht werden kann. Unstillbar scheint die Neigung, immer wieder von vorne anfangen zu können. Der Bestand, die vorhandene, zu meist wenig spektakuläre Stadt-, Siedlungs- oder Baustruktur hingegen, galt immer als eine Art Stiefkind. Zwar wird dies heute kaum noch offen ausgesprochen, aber in den Hinterköpfen scheint eine solche Haltung noch immer virulent. Aus der Warte fortlaufender technologischer Innovation heraus werden Chancen eines prognostizierten Systemwechsels im Bauwesen überschätzt und zugleich werden Qualitäten und Anpassungsmöglichkeiten des Bestandes unterbewertet, wie das Beispiel der Stadt Bordeaux zeigt: Im Jahr 1996 hatte sich Bordeaux die Aufwertung und Neuge-

staltung einer Reihe von Plätzen vorgenommen. Hierbei entstand das erste Projekt der Architekten Anne Lacaton und Jean-Philippe Vassal – die Revitalisierung des Place Léon Aucoc. Die Architekten wurden gebeten, den in einem Arbeiterbezirk gelegenen Platz zu „verschönern“. Die beiden verbrachten zunächst viel Zeit vor Ort und merkten schnell, dass der Platz baulich bereits alles hatte, was es brauchte. Physische Veränderungen schienen nicht angebracht. Stattdessen veranlassten die beiden Architekten ein Regelwerk simpler Instandhaltungsarbeiten, die vorher vernachlässigt wurden. Mit ihrem Verweis auf eine performative Umgangsweise drehten sie die Situation um und verbesserten die Nutzbarkeit des Platzes. Der Mehrwert, der hierdurch erzeugt wurde, bemisst sich nicht in Quadratmetern, sondern in hinzugefügtem Potenzial an Lebensbewegung und letztlich auch an Lebensqualität.

## 2. BEIM NEUBAU MEHR ERFINDER- UND TÜFTLERGEIST AN DEN TAG LEGEN

Beim Neubau von Wohnungen ist heute Kreativität und Fantasie gefragt, um das Bauen aus der handwerklichen Tradition heraus in die Fabrikproduktion und damit in die schnelle Montage zu überführen. Konrad Wachsmann forderte bereits vor einem halben Jahrhundert in seinem Buch „Wendepunkt im Bauen“ ein Umdenken und machte es in Teilen auch vor. Denn so rasant sich Gebäudehöhen oder technische Ausrüstung auch verändert haben mögen, einen Einfluss auf den Prozess der Herstellung von Wohnbauten übten sie kaum aus. Die Fabrikation von Häusern erfolgt noch heute meist konventionell – die Konstruktion wird direkt auf der Baustelle (zumeist in Mauerwerk oder in Ortbetonbauweise) erstellt. Neubauten werden für gewöhnlich als Unikate geplant und erzeugt. Vorgefertigte Bauteile kommen in großen Stückzahlen allenfalls vereinzelt zum Einsatz, und selbst Elemente wie Fenster oder Aufzüge werden zumeist individuell für die jeweilige

---

„DER BEGRIFF  
,WOHNUNG‘ HAT  
AUCH EINE  
ETYMOLOGISCHE  
GEMEINSAMKEIT  
MIT DEM BEGRIFF  
,GEWOHNHEIT‘.“

Baumaßnahme in ihren Abmessungen hergestellt. Beim Innenausbau sieht es ähnlich aus. Als Folge erschwert der geringe Grad der Standardisierung während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes spätere Modernisierungsmaßnahmen. Das bedeutet aber nicht, klotzige Mietskasernen, Plattenbauten oder Arbeiterschließfächer wären die Lösung. Vorfertigung oder Modularisierung in der Architektur bedeuten nicht zwangsläufig Vermassung und Uniformität. Es ist möglich und nötig, preiswerte und nachhaltige Systembauweisen mit industrieller Grundstruktur zu entwickeln, die architektonischen und stadträumlichen Kriterien standhalten und die gesamten Lebenszykluskosten einbeziehen. Der Einsatz intelligenter, adaptiver Haustechniksysteme – vorkonfektionierte, reversibel und bauteilintegrierte – muss dem Prinzip der Trennung von Roh- und Ausbaustrukturen folgen. Zu bedenken gilt trotzdem: Wer sich für Typisierung entscheidet, reduziert unter Umständen die Individualitätsansprüche der Bewohner, oder er muss andere Formen für deren Entfaltung finden. Dies zu erproben und damit

das Moderne-Projekt des industriellen Bauens in eine nächste, höhere Realisierungsphase zu überführen, wäre radikal, aber gerade deshalb ein wichtiges Ziel.

### 3. ANGEMESSENE DICHTEN FINDEN

Dichte ist im Wohnungs- wie im Städtebau von zentraler Bedeutung; viele Debatten nehmen Bezug darauf. In den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und mit dem Instrument der Zonenplanung wurden Regelungen zur baulichen Dichte gesetzlich verankert und dem metaphorischen wie analytischen Dichtebrauch damit eine instrumentelle Anwendung zur Seite gestellt. Allerdings war der Begriff über viele Jahrzehnte hinweg negativ geprägt. Beispielsweise wurden in Deutschland im Baugesetzbuch (BauGB) und vor allem in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine Mindestdichten zum Erreichen von gesellschaftlichem Fortschritt etabliert, sondern Höchstwerte, die der Allgemeinheit gesundheitliches Wohl („Licht, Luft und Sonne“) garantieren und dem sogenannten Manchesterkapitalismus vorbeugen sollten. Diese Ambivalenz wurde auch nicht überwunden, als man in den 1970er Jahren das Leitbild „Urbanität durch Dichte“ formulierte. Als metaphorischer Höhepunkt in der Diskursgeschichte wurden planungsrechtlich relativ niedrige Dichtewerte zementiert. Selbst nach Jahrzehnten einer eher kommerziellen Stadtproduktion zeigt sich, dass der Markt die ökonomische Verdichtungslogik nicht mitträgt. Der österreichische Stadtforscher Johannes Fiedler schrieb dazu: „Nachgefragt werden bestimmte Bautypologien (der Büroturm, der Office-Park, das Einfamilienhaus, der Golfklub), und diese haben ihre spezifischen Dichten. Wenn ein Developer ein verdichtetes Einfamilienhaus, einen verdichteten Golfplatz oder ein verdünntes Urban Entertainment Center baut, wird er Schwierigkeiten bei der Vermarktung haben“. Dichte ist also zunächst einmal eine Frage der baulichen und städtebaulichen Typologie. Gleichzeitig ist sie im Städtebau zu einem magischen Begriff geworden. Dabei geht

es weniger um die tatsächlich produzierte Dichte in den Städten, als vielmehr um den appellativen Gebrauch eines Schlagwortes. Auch wenn sich der Begriff selbst aktuell einer gewissen Konjunktur erfreut, ist das rechte Maß nicht in Sicht. Festzuhalten gilt, dass städtebauliche Dichte ohne adäquate Gestaltung kontraproduktiv ist, oder anders herum, dass erst unter einer dezidiert qualitativen Perspektive das planerische Bestreben zur Verdichtung produktiv werden kann.

### 4. FÜR EINE GEWISSE NEUTRALITÄT UND REVIDIERBARKEIT SORGEN

Jede Entscheidung für eine bestimmte Bauform ist das Ergebnis einer Wertung. Dabei gehen zwei Komponenten, nämlich normative Vorstellungen und empirische Analyse von Nutzerbedürfnissen und Nutzerverhalten, als Rohstoff in den Entwurf ein und bilden den Rahmen für den Architekten oder Investor. Jede Empirie bleibt denknotwendig auf das Vorgegebene bezogen. Sie kann insbesondere neue, in der Zukunft liegende Entwicklungen nicht erfassen. Da es keine abgeschlossenen Antworten gibt, bleibt es gefährlich, sich bei Investitionen, die auf lange Frist Geltung behalten sollen, auf einen abgeschlossenen Kanon von Funktionen und Bedürfnissen zu beziehen.

Es braucht eine gewisse Neutralität, im Städtebau wie bei der einzelnen Wohnung. Großmaßstäbliche Projekte brauchen eine langfristig verbindliche Grundstruktur, die gewährleistet, dass sie dauerhaft nutzbar bleiben. Nötig sind flexible, offene, gleichzeitig aber auch starke und leicht einsehbare Raumfiguren, die auch auf neue Bedürfnisse reagieren können und zugleich in kleinen, abgegrenzten, relativ autonomen Teilen realisierbar sind. Optimal wären revidierbare, fehlerfreundliche Elemente, die gleichzeitig stadträumliche Stabilität gewährleisten. Die nicht determinierten Räume von Gründerzeitwohnungen mit ihren mehrfachen Erschließungen bieten aktuell mehr Flexibilität, als die auf vermeintliche

WBM.



Erfinder- und Tüftlergeist: Vorgefertigte  
Holzbauweise für einen Kindergarten in Heilbronn.  
Architekt: Bernd Zimmermann

---

„HEUTE STEHT DIE FORDERUNG  
NACH MEHR INDIVIDUALITÄT VIEL  
STÄRKER IM RAUM ALS VOR  
DREI ODER VIER JAHRZEHNEN.“



Gärtnerei, Projekt der WBM mit 41 Wohneinheiten, Gärtnerstraße, Berlin-Friedrichshain

„SICH MIT DEM BESTAND ZU BESCHÄFTIGEN, BEDEUTET, DIE „RESET-TASTE“ AM COMPUTER ZU DRÜCKEN.“

Gebrauchsmuster der Kleinfamilie abzielenden Grundrisse des modernen Wohnungsbaus. Man könnte beispielsweise die Trennung von Raum- und Erschließungssystem aufheben und unnötige Flurflächen mittels Durchgangstüren vermeiden. Platz lässt sich auch sparen, indem Wohnküchen geplant werden.

## 5. KEINE REINEN LIFESTYLE-QUARTIERE BAUEN

Zurecht gab es Kritik an der Uniformität des sozialen Wohnungsbaus – insbesondere der 1960er und 1970er Jahre – und den immer gleichen Grundrissen für die (fiktive) Einheitsfamilie. Heute steht die Forderung nach mehr Individualität viel stärker im Raum als noch vor drei oder vier Jahrzehnten. Das neue, insbesondere hochpreisige Wohnen wird häufig mit dem Versprechen einer bestimmten (urbanen und individuellen) Lebensweise verkauft. Damit greifen neue Prinzipien der Wohnungsproduktion. Anders als

in der modernen, fordistischen Massenproduktion von Wohnraum, z.B. in Form von Fertighäusern oder Großsiedlungen als „economies of scale“, bringt die heutige flexible Produktionsweise Gebäudeserien hervor, deren (standardisierte) Teilelemente sich pseudoindividuell zusammenstellen oder variieren lassen. Erzeugt wird ein imaginärer Baukasten, dessen Bestandteile trotz erweiterter Produktvielfalt genauso effizient hergestellt werden wie im Fordismus. Das Marketing für neues innerstädtisches Luxuswohnen dreht sich um das Versprechen, das Urbane (in Form der vielfältigen, erlebnisreichen Angebote der Stadt) und das Abgesicherte (in Form eines über die Wohnung hinaus ausgeweiteten Bereichs privater Häuslichkeit) zu verbinden. Solche Quartiere haben eine deutliche Tendenz in Richtung „gated communities“, unterstützt durch die Namensgebung, wie z.B. „Marthashof“, „Fellini Residences“, „Park End“ oder „Lenbachgärten“. Begriffe wie „Hof“ und „Gärten“ werden dabei verkaufsfördernd eingesetzt. Urbanes Wohnen in der Breite wird allerdings durch solche Projekte nicht verbessert.

## 6. EINE GEWISSE KLEINTEILIGKEIT GEWÄHRLEISTEN

Stadt als urbane Vielfalt und Lebendigkeit benötigt auch Kleinteiligkeit. Diese spielt in den Strategien der Immobilienwirtschaft bisher keine oder nur eine geringe Rolle. Von Investoren wird sie meist als kontraproduktiv wahrgenommen und dieser Trend ist nur schwer zu durchbrechen. Betriebswirtschaftlich gesehen handelt es sich um die Nutzung positiver Skaleneffekte, also um Strategien der Kostenminderung, die bei der Projektierung größerer Gebäudekomplexe zu erzielen sind. Diese Mechanismen bilden sich zwangsläufig in der Struktur und im Bild der Städte ab. Das Problem liegt in der Anlage, jenem baulichen Format, welches Gebäude, Freiraum und Erschließung zu einer Betriebseinheit zu-

sammenfasst. Hier blühen Monokulturen aller Art und Homogenität wird zur Beschränkung. Kleinteilig strukturierte, von öffentlichen Räumen durchzogene Gebiete sind im Unterschied dazu entwicklungsfähig. In einer Stadt, die über eine feine Körnung und ein engmaschiges öffentliches Wegenetz verfügt, ist für ständige Veränderung gesorgt. Es entstehen flexible kulturelle und ökonomische Konzentrationen aller Art.

Um diesen Anteil an Kleinteiligkeit zu erreichen, ist eine Mischkalkulation notwendig, wie sie in vielen Shopping-Malls existiert. So räumt man dem Blumenladen oder dem Friseursalon zur Arrondierung des gesamten Angebots günstigere Konditionen ein. Ließe sich dieses Prinzip nicht auch ins Öffentliche übertragen?

Ludwig Wittgenstein sagte: „Sie glauben, die Philosophie sei ein schwieriges Geschäft, aber ich kann Ihnen sagen: Verglichen mit den Schwierigkeiten, die in der Architektur stecken, ist das gar nichts“. Dem ist nicht zu widersprechen. Insbesondere das urbane Wohnen ist eine komplizierte Angelegenheit mit vielen Wechselwirkungen, bei welcher es nicht nur eine Sichtweise oder nur eine richtige Entwicklung gibt. Nicht alles, was möglich ist, ist auch realistisch, nicht alles, was man wahrnimmt, ist unhinterfragbar, und nicht alles was machbar ist, ist auch wünschenswert. ●



Die „Smart-City“ Songdo, Südkorea

# SOZIALER SINN: WIE MÖCHTE ICH WOHNEN?

MARTINA LÖW | FACHGEBIET PLANUNGS-  
UND ARCHITEKTURSOZIOLOGIE,  
TECHNISCHE UNIVERSITÄT BERLIN

Wie hat sich in einer Zeit zunehmender Globalisierungsdynamik, starker Mobilitätstendenzen und wachsender Mediatisierung das Verhältnis der Menschen zu ihren Räumen verändert? Die Stadtsoziologin Martina Löw geht der Veränderung des „sozialen Sinn des Wohnens“ auf den Grund. In ihrem Vortrag präsentierte sie erste Ergebnisse des interdisziplinären Sonderforschungsbereichs zum Thema „Re-Figuration von Räumen“, der an der Technischen Universität Berlin, der Humboldt-Universität zu Berlin und der Freien Universität Berlin eingerichtet wurde.

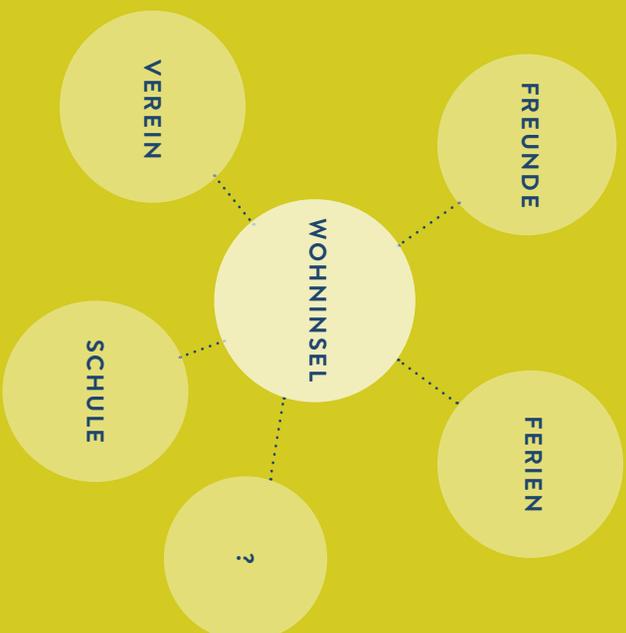
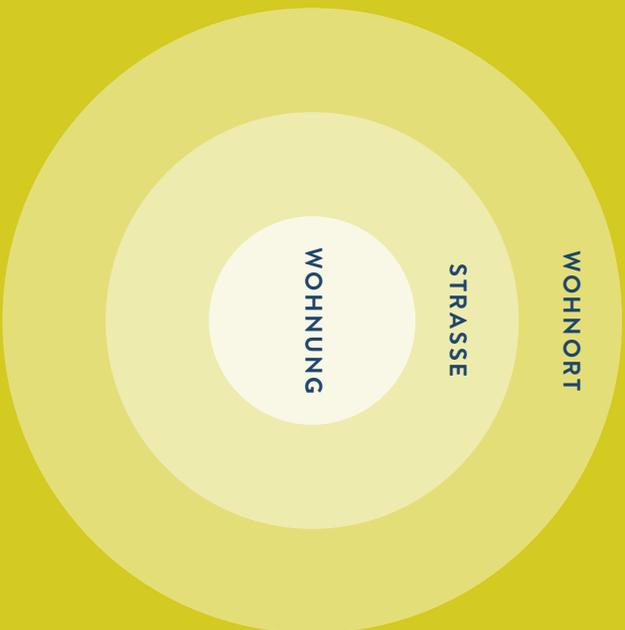


**MARTINA LÖW** ist Professorin für Planungs- und Architektursoziologie an der Technischen Universität Berlin. Ihre Forschungsgebiete liegen in der Raum- und Stadtsoziologie, in der Frauen- und Geschlechterforschung sowie in Soziologischer Theorie. Sie gilt als bedeutendste Stadttheoretikerin Deutschlands, hat in Marburg und Frankfurt am Main Erziehungswissenschaft, Soziologie und Psychologie studiert und mit ihrer Habilitation über „Raumsoziologie“ einen ganz neuen Raumbegriff definiert. Von 2011 bis 2013 war sie Vorsitzende der Deutschen Gesellschaft für Soziologie. Derzeit ist sie Sprecherin des von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) geförderten Sonderforschungsbereichs „Re-Figuration von Räumen“ in Berlin.

**B**is in die 1970er Jahre hinein war es für die Forschung einfach nachzuvollziehen, wie Kinder aufwachsen und ihren Lebensraum erweitern. Dies geschah in konzentrisch wachsenden Kreisen: Am Anfang standen die Wohnung oder das Haus, dann lernte das Kind die Straße kennen, anschließend das Wohnumfeld und den Wohnort. Es eroberte sich so Schritt für Schritt die Welt. Wenn man Kinder nach ihrem Lebensraum fragte, zeichneten sie diesen in umschlossenen Räumen. Fordert man heute Kinder auf, ihre Räume zu darzustellen, bilden sie einzelne Inseln ab, die nur individuell und vage oder auch überhaupt nicht miteinander verbunden sind. Kinder machen aktuell die Erfahrung, dass sie in einem sie umgebenden Raum aufwachsen. Sie erfahren Raum als etwas, das sich aus einzelnen, mehr oder weniger lose verknüpften Stücken zusammensetzt. In den letzten Jahrzehnten hat sich das Gefühl der Menschen dahingehend verändert, dass Raum als etwas wahrgenommen wird, das in der Vielzahl auftaucht und wie Kontextstücke das eigene Leben strukturiert. Menschen erleben zunehmend nicht mehr diesen einen Raum, in dem sie existieren. Dies kann durchaus als eine grundlegende Veränderung bezeichnet werden. Ähnliches lässt sich auf der nationalstaatlichen Ebene beobachten.

## KOMPLEXE RAUMANEIGNUNG

In der Debatte, inwieweit der Nationalstaat als ein geschlossenes Territorium noch die richtungsweisende räumlich-politische Idee sein kann, finden sich diese zwei Positionen wieder: Für die einen ist es nach wie vor ein umgrenzender Raum, der gleichzeitig Sicherheit und Freiheit bietet. Für die anderen ist Raumaneignung nur noch als ein global vernetzter Prozess vorstellbar, weshalb nationale Grenzen eher flach gehalten als stark gemacht werden sollten. Das heißt, die Veränderung im Verhältnis der Menschen zum Raum ist sowohl



Re-Figuration von Räumen: Konzentrische Kreise – Verinselung

---

## „ORTE SIND NICHT SELBSTVERSTÄNDLICH EINFACH DA, SIE SIND ETWAS, WAS WIR UNS SCHAFFEN MÜSSEN.“

auf einer Makroebene (Nationalstaat versus Globalisierung) als auch auf einer Mikroebene (im Bereich des Aufwachsens und der grundlegenden Erfahrung der Beschaffenheit des eigenen persönlichen Raums) feststellbar. Diese Entwicklung hat auch Einfluss auf das Thema „Wohnen“. Ist doch die Wohnung eines der Elemente, welches traditionell als umgebender, behälterförmiger Raum wahrgenommen wurde.

Darüber hinaus ist zu beobachten: Wir gewöhnen uns immer mehr daran, nicht nur in Bezug auf die uns materiell umgebenden Räume zu agieren, sondern auch in Relation zu externen Räumen. So werden zum Beispiel zunehmend Schulhöfe videoüberwacht. Kinder und Jugendliche, die bereits in einer vernetzten Raumstruktur aufwachsen, erleben die Situation auf dem Schulhof nicht nur als die eines Territorialraums, in dem sie in freundschaftliche oder konflikthafte Interaktion mit anderen treten, sondern auch als eine Situation, in der ihnen bewusst ist, dass sie von einem externen Standpunkt aus überwacht oder beobachtet werden. Es entsteht eine zusätzliche Referenz auf einen äußeren Bezugspunkt. Wenn man berücksichtigt, dass Kinder und Jugendliche gleichzeitig über das Smartphone mit Freunden außerhalb des Schulhofs kommunizieren, dann kann man sich vorstellen, wie komplex Rauman-eignung heute geworden ist.

## POLYKONTEXTURALITÄT DES HANDELNS

Eine weitere Dimension stellt die Veränderung des Orientierungsvermögens durch den Gebrauch von Navigationssystemen dar. Dabei steht hier weniger die Frage im Vordergrund, inwieweit sich unser Orientierungsvermögen dadurch verschlechtert oder verbessert. Es geht eher um unser verändertes Verhältnis zu Räumen sowie die Art und Weise, wie wir uns in ihnen orientieren. Die Hersteller von Navigationssystemen reagieren bereits darauf und bilden prägnante Gebäude möglichst originalgetreu nach. Damit bringt diese Technologie allerdings bisherige Routinen der Raumorientierung nicht zurück, sondern legt einen neuen Layer über das Orientierungsvermögen. Durch diese Entwicklungen entsteht, was wir „Polykontexturalität“ des Handelns nennen – mehrere Kontexte werden in einer Handlungssituation relevant gemacht. Dies lässt sich gut am Verhältnis von „privat“ und „öffentlich“ erläutern. Beide Begriffe funktionieren nicht mehr eindeutig als Beschreibung eines räumlichen Trennungsprinzips. Lange Zeit bezeichneten sie ein Verhältnis, welches wir zur Differenzierung von Räumen heranziehen konnten, wie zur Unterscheidung in Innen und Außen oder in privaten und öffentlichen Raum. Heute werden zum Beispiel Räume teilweise als privat definiert, deren Charakter eher öffentlich ist. Umgekehrt können Räume, die wir zunächst privat denken, öffentliche Anteile haben, wenn beispielweise aus der als privat betrachteten Wohnung mittels neuer Medien eine Videoübertragung stattfindet oder die Wohnung für andere Aktivitäten geöffnet wird, die traditionell als öffentlich betrachtet werden.



„Stolpersteine“-Gedenktafeln

## TRANSLOKALER RAUM UND KONKRETE ORTE

Die Forschung ist sich mittlerweile einig, dass sich das Verhältnis der Menschen zum Raum seit 1970 systematisch verändert hat. Bestätigt wird diese These durch die meisten Studien zu Globalisierung und Mediennutzung. Wie genau das Verhältnis beschaffen ist, das Menschen aktuell zu ihren Räumen haben, ist allerdings noch nicht geklärt. Die Fachliteratur spricht über netzwerkartige Raumerfahrungen und Überlagerungserfahrungen alternativ zum Raum als Behälter. Wie wir heute unseren Raum erleben, bleibt dabei offen und ist in Interviews schwer zu erfragen. Früher wurde Raum als eine Kiste oder als ein umschließendes Behältnis beschrieben. Jetzt sind die Beschreibungen unsicherer. Man weiß nur sicher, was es nicht ist. Eine genaue Beschreibung fällt dagegen schwer. Es fehlt die kollektive Vorstellung, welche Raumformen tragend sind, ob es sich um „Bahnen-Räume“, Orte oder netzwerkartige Raumstrukturen handelt – oder um alles gleich-

zeitig. Auch die Frage, wie sich Räume zueinander verhalten, ist schwerer zu beantworten.

Mit Sicherheit kann gesagt werden, dass Menschen – aufgrund steigender Mobilitätsdynamik und Mediennutzung – translokal agieren. Wenn man sich heute ein Jahr in den USA aufhält, ist man nicht mehr darauf angewiesen, vier Wochen auf eine deutschsprachige Zeitung zu warten oder sich einmal im halben Jahr ein Ferngespräch zu leisten. Im Gegenteil, es ist möglich, jederzeit nach Hause zu skypen oder über soziale Netzwerke zu kommunizieren. Räume überlagern sich und beziehen sich neu aufeinander. Zunächst dachte man, diese Entwicklungen führen dazu, dass Orte an Bedeutung verlieren. Doch heute ist klar: Orte werden wichtiger. Orte sind nicht selbstverständlich vorhanden, sie sind etwas, was wir uns schaffen müssen. Es hat in der Entwicklung der letzten Jahrzehnte eine Art Entnaturalisierung von Orten stattgefunden und damit auch einen Bedeutungsgewinn von konkreten Orten, auf die man sich bezieht. Das Projekt der „Stolpersteine“ beispielsweise – kleine, in den Boden

verlegte Gedenktafeln für im Nationalsozialismus verfolgte und ermordete Menschen – kann für viele Menschen einen Ort darstellen, an dem sie sich mit anderen Orten verbunden fühlen. Die Gedenktafel im Boden ermöglicht, über den eigenen Ort zu reflektieren und gleichzeitig imaginäre Bezüge zu einem anderen Ort herzustellen.

## WOHNEN ALS SERVICESTATION

Durch die Dynamik neuer Technologien ist eine weitere Veränderung zu beobachten – der steigende Stellenwert des öffentlichen Raums. Jüngere Menschen sitzen seltener vor dem Fernseher, sie bewegen sich mit ihren mobilen Endgeräten durch die Stadt. Das Fernsehen zu Hause im Privaten wird heute durch das „Bildschirmgucken“ im öffentlichen Raum ersetzt. Einige Städte in Asien reagieren darauf mit sogenannten „Smartphone Lanes“. Was bedeutet es nun, Wohnungen für Menschen mit komplexerem Raumwissen zu bauen? Die alte Figur des Umgebungsraums ist zwar nicht verloren gegangen, aber neben, zwischen und über sie schieben sich neue Formen der Raumwahrnehmung und neue Formen der Orientierung. Wie hierauf nun im Wohnungsbau zu reagieren ist, ist eine sehr komplexe Aufgabe, zumal dieser Prozess der Veränderung in seinen Grundzügen noch nicht verstanden ist. Aufgrund der vielschichtiger gewordenen Raumnutzung spricht einiges dafür, Wohnungsstrukturen möglichst neutral zu gestalten, um vielfältige Nutzungen zu ermöglichen. Auch die Vernetzung innerhalb der Wohnung und im Haus wird zunehmen.

Diese Entwicklung innerhalb der Wohnung trägt bereits erstaunliche Früchte: Die Stadt Songdo in Süd-Korea, die weltweit erste „Smart-City“, hat eine durchgehende Digitalisierung des Wohnraums eingeführt. Es existieren Bildschirme in jeder Wohnung. So kann jeder nicht nur den eigenen Energieverbrauch abrufen,

sondern auch den der Nachbarn – es entsteht soziale Kontrolle und ein Wettbewerb des Energiesparens. Gleichzeitig entwickelten sich schnell Sekundärnutzungen. So zeigen Dokumentationen, wie Frauen die Technik einsetzen, um Schminktipp auszutauschen. Die Digitalisierung schuf eine neue Form nachbarschaftlicher Begegnung. Das Verhältnis von öffentlich und privat hat sich verschoben – das Spiel der Kinder auf dem Spielplatz wird in die Wohnung übertragen oder der Arzt per Videoscreen kontaktiert. Songdo wurde als Planstadt von einem einzigen Immobilieninvestor in Zusammenarbeit mit einem internationalen Telekommunikationsunternehmen entwickelt – ein heikles Konstrukt hinsichtlich des Datenschutzes. Die Vernetzung innerhalb der Wohnung und der Wohnung mit anderen Räumen erfordert Sensibilität. Die Folgen sind noch nicht absehbar.

Menschen ziehen also in Wohnungen mit der Erfahrung einer translokalen Vernetzung, einer polykontexturalen Platzierungspraxis, einer gestiegenen Ortserwartung und einer sich wandelnden Orientierungsfähigkeit in Räumen. Orte werden bedeutsamer und die Wohnung wird tendenziell weniger als Rückzugsort denn als Servicestation angesehen. Die Idee, dass Raum als ein umschließender Behälter wahrgenommen wird, schwindet langsam. Unsere Aufgabe ist es nun, die Erkenntnisse über diese grundlegenden Veränderungen bei der Planung und Entwicklung von Wohnraum wie auch von Wohnquartieren zu berücksichtigen. ●

---

„DAS VERHÄLTNISS  
VON ÖFFENTLICH  
UND PRIVAT HAT  
SICH VERSCHOBEN –  
DAS SPIEL DER  
KINDER AUF DEM  
SPIELPLATZ WIRD  
IN DIE WOHNUNG  
ÜBERTRAGEN  
ODER DER ARZT  
PER VIDEOSCREEN  
KONTAKTIERT.“





StadtGut Blankenfelde e.V., Berlin

---

# GEMEINSCHAFT- LICHES WOHNEN: SELBST- ORGANISIERT UND VISIONÄR.

ROLF NOVY-HUY | STIFTUNG TRIAS,  
GEMEINNÜTZIGE STIFTUNG FÜR BODEN,  
ÖKOLOGIE UND WOHNEN, HATTINGEN

Die gemeinnützige Stiftung trias fördert gemeinschaftliche Wohnprojekte, ökologische wie nachhaltige Entwicklung und Sicherung von Boden als Allgemeingut. Dafür übernimmt sie Grundstücke in ihren Vermögensstock und entzieht diese so der Spekulation. Die Projekte, die trias entwickelt, versteht der geschäftsführende Vorstand Rolf Novy-Huy als „Experimentier- und Übungsfelder für die Gesellschaft, die Freiräume schaffen, in denen sich Neues, Zukunftsfähiges entwickeln kann.“



Selbstbau: WWG Junostraße 1 GbR, Berlin

Die Motivation, sich an einem gemeinschaftlichen Projekt zu beteiligen, entsteht meist aus sozialem Interesse. Erfahrungsgemäß, das weiß Vorstand und Mitgründer der Stiftung trias Rolf Novy-Huy, geht es um den Wunsch nach individuelleren Wohnansprüchen, einem Miteinander mit gegenseitiger Hilfe in bestimmten Lebensphasen und Vorsorge. Ein weiterer Faktor, der bei allen Wohnprojekten von trias eine wichtige Rolle spielt, ist die Ökologie: Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten wird nicht nur Miete gespart. Das Teilen der Waschmaschine, des Autos, Gartens oder eines Gästezimmers verringert Nebenkosten und fördert ganz nebenbei den Klimaschutz. Wohnprojekte entstehen aber auch unter ökonomischen Aspekten. Menschen investieren Geld, um sich eine neue Lebenswirk-

lichkeit zu schaffen und, langfristig betrachtet, einen „Return on Investment“ zu erhalten. Damit das gelingt und nachhaltig ist, liegt sämtliches Vermögen der Stiftung im Boden. Die Grundstücke, die trias erwirbt, werden im Erbbaurecht an Projekte vergeben, die den drei Grundprinzipien folgen: Boden – Ökologie – Gemeinschaftliches Wohnen. Die über den Erbbauzins erzielten Einnahmen, die sogenannte „Bodenrente“, fließt zurück in die Gesellschaft und dient dazu, neue Projekte anzuschieben. Im Gegensatz zu klassischen Erbbaurechtsgebern, wie Kirchen, Kommunen oder privaten Eigentümern, wird das Erbbaurecht in diesem Falle nicht als reines Finanzierungsinstrument angewendet, sondern als Solidaritätsabgabe verstanden, die zum kreativen Instrument der Gestaltung eingesetzt wird.

## GEMEINSAM PLANEN – KRITIK AUSHALTEN

Für ein gemeinschaftliches Wohnen ist die Bereitschaft zur Kommunikation und Gesprächsfähigkeit essentiell. Es müssen ständig gemeinsame Entscheidungen gefällt und Konflikte verarbeitet werden. „Einmal nicht der Mehrheitsfraktion anzugehören sollte man aushalten können, denn man kommt sich in dieser Konstellation deutlich näher als in der Einfamilienhausiedlung oder im Mehrfamilienhaus. Eine gemeinsame Philosophie, wie z.B. die Anthroposophie oder eine christliche Orientierung, kann durchaus hilfreich sein“, so Novy-Huy. Garant für den Erfolg von Gemeinschaft ist nicht nur die Philosophie, sondern vor allem die heterogene Mischung in der Bewohnerschaft – die gemeinsame Beteiligung von sozial engagierten oder kreativen Menschen auf der einen und kaufmännisch oder technisch erfahrenen Menschen auf der anderen Seite. „Diese Vielfalt gilt es auch nach dem Einzug aufrechtzuerhalten und nicht nur das physische Gebäude, sondern auch den sozialen Geist zu pflegen.“

Die Stiftung trias übernimmt eine übergeordnete, überwachende Rolle und sorgt so für den Schutz der Nutzungsbestimmung ihrer Projekte. Darüber hinaus übernimmt trias Entwicklungskosten, finanziert oder unterstützt bei der Vergabe eines städtischen Grundstücks im Konzeptverfahren.

Altes Pastorat Hattstedt e.V.



Der gelernte Bankkaufmann **ROLF NOVY-HUY** ist geschäftsführender Vorstand der gemeinnützigen Stiftung trias. Der Name „trias“, griechisch die „Dreiheit“, leitet sich von den drei Zielen und Kernthemen Boden, Ökologie und Wohnen ab. 2002 als sogenannte „Graswurzel-Bewegung“ in Hattingen gegründet, arbeitet die Stiftung inzwischen deutschlandweit und wird von über 100 Stifterinnen und Stiftern unterstützt. Seit ihrer Gründung übernimmt trias Grundstücke in ihren Vermögensstock und entzieht sie damit der Spekulation. Bis heute konnten über 40 Projekte und Immobilien realisiert und umgesetzt werden – darunter Gartenflächen, Häuser und Wohnungen.



---

„DAS INTERESSE  
AN ALTERNATIVEN  
WOHNFORMEN IN  
DER WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT  
WÄCHST UND IST  
ZUKUNFTSFÄHIG.“



Kultur- und Wohngenossenschaft in Dresden

## ALTERNATIVES WOHNEN

Das StadtGut Blankenfelde e. V. am Nordrand von Berlin, ein ehemaliges Rittergut umgeben von Riesefeldern, stand lange leer, bevor es von einer Anwohnerinitiative zu neuem Leben erweckt wurde. Diese verwirklichte 2006 ihre Idee eines gemeinnützigen Natur-, Kultur-, Lebens- und Arbeitsprojektes. Im Herbst 2009 ging der Verein eine Kooperation mit der Mietergenossenschaft SelbstBau e.G. ein und übertrug ihr 2012 das Erbbaurecht für das Stadtgutgelände. Somit wurde die Finanzierung der Sanierung von Kurhaus und Gutshaus langfristig abgesichert. Heute umfasst das StadtGut Blankenfelde neben generationenübergreifendem Wohnen eine Schule, einen Waldkindergarten, verschiedene Gewerbe und eine Naturschutzstation. Entstanden ist ein lebendiger Ort mit hoher Lebensqualität – von „Amateuren“ konzipiert und realisiert.

Kulturarbeit und Kunstproduktion, ein lebendiges Wohnumfeld und die Mischung verschiedener Lebensbereiche sind die zentralen Pfeiler der Zentralwerk Kultur- und Wohngenossenschaft in Dresden. Die feinmechanische Fabrik, die im Laufe der Jahre auch als Rüstungsbetrieb und als Verlagsdruckerei genutzt wurde, ist zu einem Wohnprojekt vor allem für junge Familien geworden und bietet gleichzeitig Raum für kreatives Arbeiten. Eigentümerin des Grundstücks ist die Stiftung trias, die das Gelände über einen Erbbaurechtsvertrag an die Zentralwerk eG weitergegeben hat.

Auch die sechs Bewohner eines denkmalgeschützten friesischen Langhauses in der Nähe von Husum werden von der Stiftung trias unterstützt. Die alternative Wohngemeinschaft Altes Pastorat Hattstedt e.V. ist auf ökologische Lebensweise und gegenseitige Unterstützung ausgerichtet. Jedes der Mitglieder verfügt über einen eigenen Wohnbereich – Küchen, Bäder und Gemeinschaftsräume werden gemeinsam genutzt. Nachbarschaftliches Engagement und der Erhalt des denkmalgeschützten Anwesens als Bestandteil



Kultur- und Wohngenossenschaft in Dresden

des alten Dorfkernes stellen weitere Besonderheiten des Projekts dar.

Das Interesse an alternativen Wohnformen in der Wohnungswirtschaft wächst und ist zukunftsfähig. Das zeigt die Stiftungsarbeit und die realisierten Projekte. Auch wenn nicht jeder gemeinschaftlich wohnen möchte, stehen viele dem sozialen wie architektonischen Experiment aufgeschlossen gegenüber. Trias ist der Ansicht, dass die Antworten auf die drängenden Fragen der Gesellschaft in der Gemeinschaft liegen und versucht, in der Zusammenarbeit (der Generationen) Alternativen aufzuzeigen, Antworten zu erarbeiten und anderen bei der Umsetzung zu helfen. ●

---

# PANEL 2 PRAXIS DER VERÄN- DERUNG

---

WELCHE ORGANISATIONS-  
FORMEN EINER  
INNOVATIVEN  
QUARTIERSENTWICKLUNG  
HABEN  
SICH BEWÄHRT?

Neue Organisationsformen bilden sich in der Stadt ab. An konkreten Praxisbeispielen soll sichtbar werden, wie Organisation entsteht und wie sie sich auswirkt auf das alltägliche Leben, die Grundrisse von Wohnungen oder auf die Gestaltung von Quartieren. Neue urbane Lebensformen sowie das Interesse an nachhaltigen gesellschaftlichen Entwicklungen finden ihre Ausprägung im gemeinsamen Bauen, in ausdifferenzierten Wohnformen, in neuen Kommunikationsformen und in gesellschaftlicher Aktion. Wie lassen sich diese Entwicklungen stabilisieren?

Der Bauträger und Architekt von heute erweitert sein Spektrum. Er wird Wohnumfeldgestalter, Infrastruktur- und Dienstleistungsbereitsteller. Ist er auf diese Rolle vorbereitet? Menschen im Quartier möchten sich selbst bei dessen Entwicklung beteiligen. Welche neuen Organisationsformen der Beteiligung gibt es, und wie sehen die Erfahrungen in der Praxis aus?



50er Jahre Eckturm des Architekten Klaus Kirsten

---

# EX ROTAPRINT: GEMEINSCHAFTS- EIGENTUM MIT STRAHLKRAFT.

DANIELA BRAHM |  
EXROTAPRINT GMBH, BERLIN

Daniela Brahm und Les Schliesser erarbeiteten 2004 ein Konzept zur Übernahme des ehemaligen Produktionsgeländes des Druckmaschinenherstellers Rotaprint im Berliner Stadtteil Wedding. Seitdem entwickelt die gemeinnützige GmbH ExRotaprint das denkmalgeschützte Ensemble jenseits von Spekulation mit Grund und Boden und sorgt so für Nutzungsvielfalt im Kiez und Planungssicherheit für über 100 Mieter. Das Projekt steht für eine soziale Mischung und nachhaltige Impulse in der Stadtentwicklung. Dabei ist die Architektur wesentlicher Teil der Identität und Motivation und Treibstoff für das gesamte Projekt.



**DANIELA BRAHM** ist bildende Künstlerin und Raumproduzentin aus Berlin. 2004 initiierte sie zusammen mit Les Schliesser den ExRotaprint e.V. auf dem Gelände der ehemaligen Rotaprint-Fabrik im Berliner Bezirk Wedding. 2007 gründete sie gemeinsam mit zehn weiteren Gesellschaftern die ExRotaprint gmbH und ist bis heute Teil des Planungsteams. Sie engagiert sich in der Initiative Stadt Neudenken und ist Mitglied des Runden Tisches zur Neuausrichtung der Berliner Liegenschaftspolitik.

Im Auftrag der Firma Rotaprint realisierte der Architekt Klaus Kirsten 1956-1959 einen Gewerbekomplex im Bezirk Wedding. Er schuf damit einen bedeutenden Beitrag zur Berliner Nachkriegsmoderne und garantierte dem Pionier des Kleinoffsetdrucks einen beispiellosen Aufschwung. Doch das Aufkommen der Fotokopierer und der privaten Drucker ersetzte die Kleinoffsetdruckmaschine und verdrängte die Technik zunehmend aus dem Markt. Nach dem Konkurs des Druckmaschinenherstellers 1989 verwaltete der Bezirk das Gelände und vermietete es für Zwischennutzungen. 2002 wurde es an den Liegenschaftsfonds Berlin übertragen, mit dem Auftrag, das Gelände an den Meistbietenden zu verkaufen. Anlass für Daniela Brahm und Les Schliesser, die seit einigen Jahren in den Rotaprint-Gebäuden arbeiteten, ein Konzept zur Übernahme des Geländes durch die Mieter vor Ort zu entwickeln. 2004 gründeten sie einen Verein mit zwei Zielen: Sie wollten den Ort der Spekulation auf dem Immobilienmarkt entziehen und das Areal mit seiner Nutzungsmischung aus Kunst, Gewerbe und Sozialem in Gemeinschaftseigentum überführen, um so günstige Mieten zu garantieren. Doch Kaufinteressen, wie das eines isländischen Investors, ließen die Verhandlungen zunächst stocken.

## EIN BAUDENKMAL ALS MÖGLICHKEITSRAUM

Erst eine offensive Pressearbeit des Vereins und die öffentlichkeitswirksame Gegenwehr der Mieter zeigten Wirkung und führte ExRotaprint zurück an den Verhandlungstisch. Das seit 1991 eingetragene Baudenkmal mit seiner stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz abseits der Szeneviertel galt zusehends als „schwer vermittelbar“, der Investor wurde verschreckt, der Kaufpreis fiel. Das war der Zeitpunkt, zu dem auch Daniela Brahm und ihre Mitstreiter die Gunst der Stunde erkannten und nutzten. Nach längerer Verhandlung mit

WBM.



Holzwerkstatt eines Betriebes  
auf dem Gelände.

Sanierung bei Vollvermietung.

---

SEIT 2010 SANIERT  
DIE EX ROTAPRINT  
GGMBH  
DAS DENKMAL-  
GESCHÜTZTE  
ENSEMBLE.



Bezirk, Senat und Liegenschaftsfonds konnte die Mieterinitiative das 10.000 m<sup>2</sup> große Gelände innerhalb einer dreimonatigen Frist für 600.000 Euro kaufen. Am 17. Juli 2007 wurde aus dem Verein die gemeinnützige GmbH ExRotaprint gegründet und die Übernahme rechtskräftig.

Die neuen Eigentümer standen nun vor der Herausforderung, ein Eigentumsmodell zu entwickeln, das der wirtschaftlichen und sozialen Situation eines Gewerbehofes entspricht. In der heterogenen Gruppe aus Künstlern, sozialen Trägern und Gewerbebetrieben gab es unter-

schiedlichste Vorstellungen, die gehört, diskutiert und mit Hinblick auf das gemeinsame Interesse ergebnisorientiert moderiert werden mussten. In zahlreichen Gesprächen, Workshops und Diskussionen fiel die Entscheidung, das Gelände nicht in Einzeleigentum zu parzellieren und somit Einzelinteressen abzusichern, sondern eine gemeinnützige Eigentumsform zu entwickeln: ExRotaprint sollte ein Möglichkeitsraum für neue Strategien der sozialen Stadtentwicklung ohne die ausgrenzenden Folgen von Spekulation und Profit werden.



Blick über das ExRotaprint Gelände von der Gottschedstraße aus.

---

**EXROTAPRINT UMFASST 10.000 QM  
VERMIETBARE FLÄCHE – VON DER 600 QM  
GROSSEN WERKHALLE BIS ZU  
20 QM KLEINEN BÜROS UND STUDIOS.**

„EXROTAPRINT SOLLTE EIN  
MÖGLICHKEITSRAUM FÜR NEUE  
STRATEGIEN DER SOZIALEN  
STADTENTWICKLUNG OHNE  
DIE AUSGRENZENDEN FOLGEN  
VON SPEKULATION UND  
PROFIT WERDEN.“





Nutzung der Außenräume

## DIE MISCHUNG MACHT'S

Die rechtliche Grundlage von ExRotaprint bilden zwei Verträge, die sich in ihren Zielen verschränken und gegenseitig ergänzen. Die Gebäude sind im Besitz der ExRotaprint gGmbH, die aktuell aus zehn Gesellschaftern, die meisten davon Mieter, besteht. Elfter Gesellschafter ist der Verein der Mieter RotaClub e.V. Der Boden wiederum gehört den Stiftungen trias und Edith-Maryon. Beide stehen für einen neuen Umgang mit Grund und Boden, der Spekulation verhindert und den Weiterverkauf ausschließt. Auf der Grundlage eines 99-jährigen Erbbaurechts bewirtschaftet ExRotaprint das Gelände und verantwortet alle Aspekte der Projektentwicklung, der Vermietung, der Finanzierung und der Sanierung. Gewinne müssen für den Erhalt des Baudenkmal und

die Förderung von Kunst und Kultur eingesetzt werden, ein Abfluss von Kapital ist ausgeschlossen. Die Mieterstruktur von ExRotaprint ist ein heterogener Mix aus je einem Drittel Gewerbe, Kunst und Sozialem: Bildungseinrichtungen für Jugendliche, eine öffentliche Kantine, Musiker, Designer, Schriftsteller oder Künstler. Viele der derzeit 100 Mietparteien stehen in einem nachbarschaftlichen Kontext zu ExRotaprint und sind Teil des sozialen Gefüges, das den Stadtteil ausmacht.

ExRotaprint hat sich zu einem inklusiven Stadtbaustein entwickelt, der lokale Produktion, Kreativität und soziale Einrichtungen zusammenbringt und so Interaktion fördert – nicht nur im Berliner Wedding. ●



Gemeininteresse vs. Einzelinteressen

---

„DER RECHTLICHE RAHMEN AUS GEMEINNÜTZIGKEIT UND ERBBAURECHT LEGT DIE GRUNDIDEE UNSERES PROJEKTES FEST – AUCH FÜR ZUKÜNFTIGE GENERATIONEN.“



Projekt: Elastisches Quartier, Berlin, 2016

---

# ELASTISCH WOHNEN: WIE GRUNDRISSE QUARTIERE VERÄNDERN

GEORG PODUSCHKA | PPAG ARCHITECTS, WIEN

„Wir leben in einer aufregenden Zeit voller Chancen und Herausforderungen, die durch die Digitalisierung, Industrie 4.0, Automatisierung, neue Arbeitswelten oder die Ökologisierung unseres Lebens bestimmt wird. Die Stadt ist der Nährboden, dem die Lösungen für diese Herausforderungen zugetraut werden.“ Für das Wiener Büro PPAG ist die Aufgabe klar: „Wir müssen in Städten und nicht in Siedlungen denken. Das bedeutet, ein Haus muss Teil einer Stadt sein.“ Ihre Idee der elastischen Wohnung ist ein Plädoyer für Vielfalt im Städtebau und ein Angebot an einen zunehmend heterogenen Wohnungsmarkt.



### **GEORG PODUSCHKA**

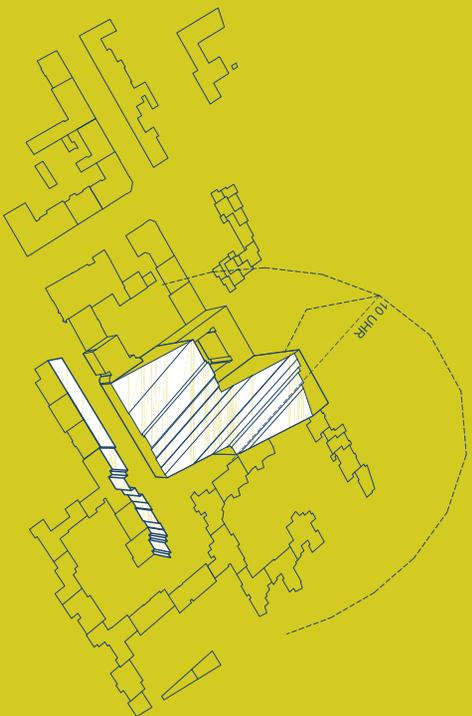
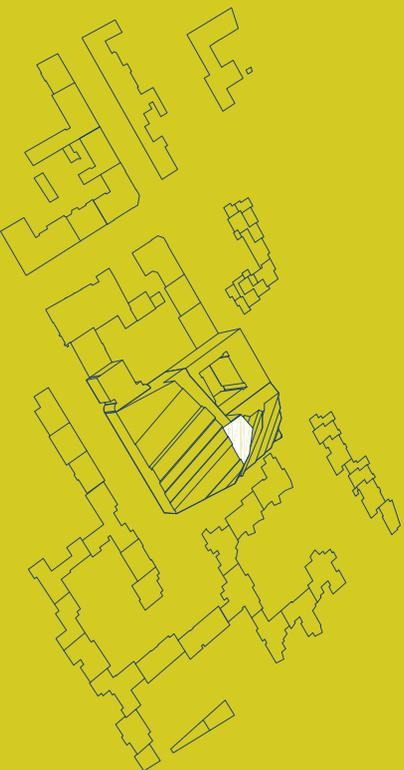
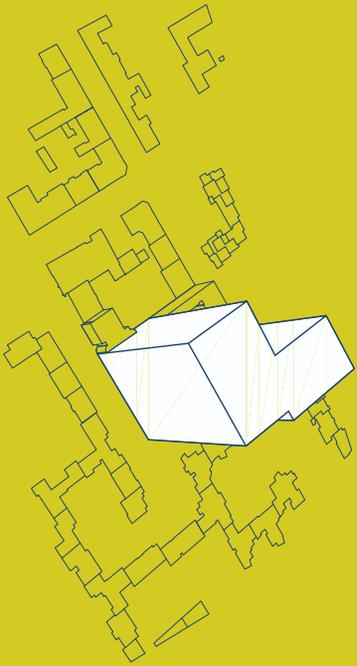
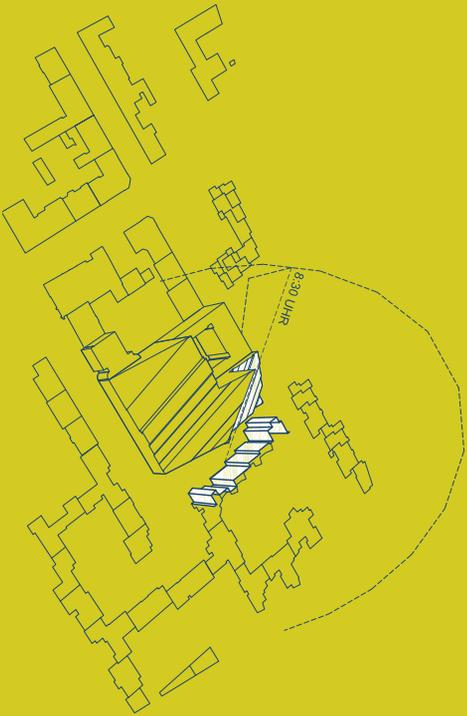
gründete 1995 gemeinsam mit Anna Popelka das Büro PPAG Popelka Poduschka Architekten in Wien. Bis heute fühlen sich PPAG architects, wie sie sich seit 2007 nennen, der Forschung und Entwicklung von Architektur verpflichtet und verfolgen konsequent dem Anspruch, Innovation auch zu realisieren. „Uns treibt der Gedanke an, dass Architektur Gesellschaft verändern kann.“ Daher wird jede Aufgabe von PPAG architects prototypisch behandelt und maßgeschneidert ausformuliert. Das Büro realisiert Bauten im gesamten Feld der Architektur mit Schwerpunkten im Wohn- und Bildungsbau.

„Jede Zeit besitzt ihre eigene soziale, ökonomische und ökologische Logik, die sich in die Stadt einschreibt, sich in gebauten Strukturen manifestiert und als Erinnerung an das kulturelle Niveau unserer Gesellschaft länger bestehen bleibt, als wir selbst.“ So fassen Anna Popelka und Georg Poduschka den Begriff Baukultur zusammen. Für die beiden Gründer des Wiener Architekturbüros PPAG ist Baukultur das Ergebnis der Verfasstheit unserer Gesellschaft und zum anderen auch Nährboden für ihre Entwicklung. Alles, was gebaut wird, ist Baukultur. Die Frage die bleibt, ist die nach dem Niveau. Beide sind der Meinung, dass Baukultur keine Frage des Budgets ist – denn die Geschichte lehrt, dass gerade aus einer wirtschaftlichen Notlage heraus Baukultur oder gar Hochkultur entstanden ist. Baukultur ist für PPAG eher eine Frage des sozialen und kulturellen Selbstbewusstseins sowie der Offenheit und Entwicklungsfähigkeit in Gegenwart und Zukunft. „Wir als Architekten sind daher immer auf der Suche nach den Prototypen der Gegenwart, die sich den Herausforderungen unserer Zeit stellen und allen Lösungen gegenüber offenstehen.“ Prototypisch sind auch die Entwurfsmethoden, wie die Ansätze zweier Berliner Wohnbauprojekte zeigen.

### **ALLES IN BUTTER**

Auf Einladung der Stadt Berlin entwickelte PPAG 2013 im Rahmen des Ideenwettbewerbs „Urban Living“ den Wohnberg. Die These, die das Büro mit ihrer Idee für das Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND in der Briesestraße in Berlin-Neukölln aufstellte, klingt simpel: „Jede städtebauliche Methode produziert ein anderes Haus.“

Im Fall der Briesestraße nutzte PPAG ihre sogenannte „Butterberg-Methode“, eine einfache, dreidimensionale, geometrische Herangehensweise, um das Bauvolumen zu ermitteln: „Das Grundstück wird mit einem imaginären ungefähr



WBM.

Projekt: Urban Living - neue Formen des Städtischen Wohnens,  
Gruppe Briesestraße, Berlin, 2013



---

„WENN MAN  
INNOVATION  
ANSCHIEBEN  
WILL, DARF  
MAN SIE NICHT  
GLEICHZEITIG  
BREMSEN.“

100 Meter hohen Butterberg befüllt. Und nun wählt man jene Sonnenstrahlen, die von benachbarten Fassaden (bis ins Erdgeschoß) gebraucht werden und lässt diese den Berg ‚beschmelzen‘. Eine Nachbarfassade nach der anderen.“ Das Zusammenspiel der Sonneneinstrahlung und die Schatten der benachbarten Fassaden formen ein sehr individuelles Volumen, aus dem die Architekten das eigentliche Gebäude ableiten. Im Falle der Briesestraße verfolgten PPAG das Konzept der Stadt in der Stadt, die viele grundstücksübergreifende Agenden beinhaltet und keine monofunktionale Ansammlung von Wohnungen.

Es entsteht ein begehbare Berg mit vielen allgemein nutzbaren Innen- und Außenräumen, wie einem Sportplatz, einem Café mit Terrasse sowie einem Theater und einer Tanzschule. Über Außentreppe gelangt man auf das Dach des

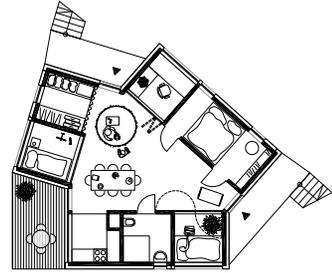
## „STADT BEDEUTET LEBEN UND WANDEL – WOHNEN ALS TEIL DER STADT INBEGRIFFEN.“

Baukörpers. Das gesamte Gebäude ist von einem System von Wintergärten durchzogen. Diese dienen als Licht- und Lufthöfe mit stets leichtem Frischluftüberdruck – ein simples System für Lüftungswärmerückgewinnung. Die ein- bis zweigeschossigen Wohnungen selbst sind „auf einen Querschnitt der Bevölkerung programmiert“, entsprechen einer großen Vielfalt und differenziertem Angebot. Grundlage für die Wohntypologien waren imaginäre Beispielpersonen und mögliche Lebensumstände. Die Idee und Umsetzung des Wohnbergs in Neukölln lässt die gewohnte stadträumliche Logik hinter sich und setzt auf gutes Miteinander von Architektur und seinen Nutzern.

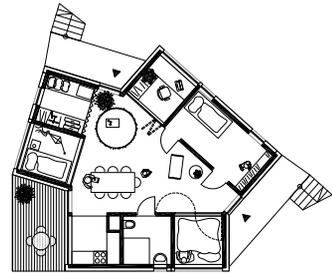
### ELASTISCH WOHNEN

Ein Blick auf den aktuellen Wohnungsmarkt zeigt, dass heute immer noch die gleichen Wohnungen gebaut werden wie in den letzten 100 Jahren – klassische Ein-, Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen, bei deren Konzeption an Alleinstehende, Paare und größere Familien gedacht wird. Mindestens die Hälfte der durchschnittlichen Bevölkerung wird in diesen Wohnformen jedoch nicht berücksichtigt. So schläft der alleinerziehende Vater in der Zweizimmerwohnung auf dem Sofa im Wohnzimmer und die Patchwork-Mutter, die jeden Freitag und Samstag ihre zwei Kinder hat, darf zusehen, wie sie in der Eineinhalbzimmerwohnung damit zurechtkommt. Nicht einmal für Familien macht die klassische

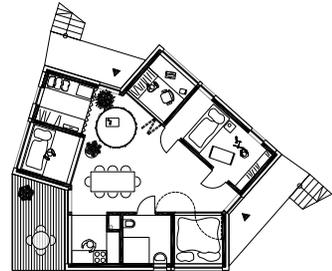
HEUTE



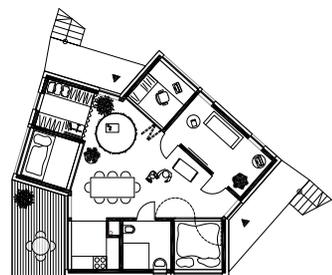
4 JAHRE SPÄTER



5 JAHRE SPÄTER



14 JAHRE SPÄTER



Unterschiedliche Grundrisssbelegung  
entsprechend der sich wandelnden Wohnansprüche  
einer Familie.



1:1 Modell der Elastischen Wohnung (55m<sup>2</sup>), Berlin 2018  
 oben: Vater-Mutter-Kind-Kind  
 unten links: Alleinerzieher – 2 Kinder  
 unten rechts: 3er-Wohngemeinschaft

---

# „WIR MÜSSEN EIN GEGENMODELL ZUR KOMPROMISSKULTUR FINDEN, DIE DEN GRÖSSTEN GEMEINSAMEN NENNER KULTIVIERT.“

Familienwohnung wirklich Sinn. Wenn man die ganze Lebensspanne betrachtet, ist es doch nur ein kurzer Abschnitt, in der man Kinderzimmer benötigt. „Willst du wirklich wohnen wie deine Mutter?“ überschreibt PPAG ihre Idee der elastischen Wohnung.

Die ursprünglich für die Berliner Wohnungsbaugesellschaft degewo entwickelte Wohnidee sieht ein Raumgefüge vor, bei dem sich fünf bis neun Räume dreiseitig um einen zentralen Wohnraum anordnen. Für drei der Zimmer ist die Nutzung festgelegt: Küche, Bad und Abstellraum. Die anderen sind neutral, lassen sich als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, als erweiterten Wohnraum oder zu einem größeren Zimmer zusammenlegen. Damit wird der Typus unterschiedlichen Belegungsdichten und Bedürfnissen gerecht: „Seien es die Großeltern, die jeden Samstag kommen, um auf das Kind aufzupassen und übernachten möchten,

ein alleinerziehender Vater mit zwei Kindern oder die Dreier-WG – die Einheiten kann man auf viele Arten kombinieren, je nach stadträumlicher Situation.“ Geplant hat PPAG die Wohntypologie in verschiedenen Grundrissgrößen zwischen 37 bis 114 Quadratmetern. Je nach städtebaulicher Anwendung oder Baurecht sowie individuellen Bedürfnissen (Barrierefreiheit) können sie drei- oder viergeschossig kombiniert werden. Zwischen den einzelnen Wohnungen verbinden offene Treppenhäuser die Einzelhäuser. Somit erlaubt die Versuchsanordnung auch städtebaulich eine große Flexibilität. Die Diversität unserer heutigen Gesellschaft mit ihren individuellen Bedürfnissen benötigt diese Art neuer Wohnungskonzepte jenseits der tradierten Standards. ●



Anlage Wohn\_Zimmer im Sonnendviertel, Wien

---

# WOHN\_ZIMMER SONNWEND- VIERTEL: MEHR LEBENSQUALITÄT IM QUARTIER.

KLAUS KADA, ARCHITEKT | KADAWITTFELD-  
ARCHITEKTUR GMBH, GRAZ UND AACHEN

Der Architekt Klaus Kada steht für mehr Verantwortung im Wohnungsbau und eine Planung, die bauliche wie soziale Qualitäten mitdenken muss. Gemeinsam mit StudioVlay (Lina Streeruwitz mit puk architekten) und Riepl Kaufmann Bammer realisierte er das Wohn\_Zimmer im Sonnwendviertel am Wiener Hauptbahnhof. Die Wohnanlage zeigt, dass starke architektonische Ideen Prozesse ermöglichen, die der Individualität des Einzelnen und dem Mehrwert der Gemeinschaft gleichermaßen Rechnung tragen und auch, dass Bauträger durchaus ihre Rolle als Wohnumfeldgestalter wahrnehmen.



Das „Wohn\_Zimmer“ im Innenbereich der Wohnanlage,  
Verbindung der Einzelhäuser mit Brücken

Ziel der Architekten und des örtlichen Bau-trägers Win4Wien war es nicht, einfach nur gutes Wohnen zu entwickeln. Das zeigte bereits der Ansatz, die im Masterplan für das Wiener Sonnwendviertel vorgegebene Randbebauung aufzubrechen. So entstanden auf etwa 50.000 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche neben Wohnungen auch zahlreiche Gemeinschaftsräume. Flankiert vom Helmut-Zilk-Park und in unmittelbarer Nähe zum Wiener Haupt-

bahnhof entstand im Sonnwendviertel – dem nördlichsten Teil des 10. Bezirkes – ein offenes und lebendiges Stadtquartier.

Die Architekturkomposition besteht aus drei langen Riegeln und drei roten, achtgeschossigen Skulpturen im Innenhof. Umspannt wird eine nach Süden hin offene Landschaft, in der die verschieden ausgerichteten Häuser wie Möbel abgestellt wirken. Über fünf Brücken, die im dritten und vierten Stock an allen Baukörpern

andocken, werden die insgesamt 427 Wohnungen zu einer zusammenhängenden „Stadt in der Stadt“ verbunden. Das offene Bauegefüge definiert eine städtebauliche Abfolge von Räumen mit einem zentralen Bereich, an dem sich das Angebot an öffentlichen und siedlungsorientierten Einrichtungen verdichtet. Markante Öffnungen in unterschiedlicher Ausbildung, Größe und Höhenlage gliedern den Rahmen, bieten Ein-, Durch- und Ausblicke und ermöglichen eine mehrfache Durchwegung des Grundstücks.

### INDIVIDUELL WOHNEN – GEMEINSCHAFTLICH LEBEN

Besonders auffällig sind drei rote Baukörper im Innenhof der Wohnanlage, die über fünf Brücken miteinander verbunden sind. Diese Brücken sind Teil eines dreidimensionalen Wegenetzes, das die insgesamt 427 Wohnungen mit sämtlichen Gemeinschaftseinrichtungen verbindet. Wie bei einer „guten Wohnung“ bestand die Aufgabe darin, Rückzug und Geborgenheit zu bieten, ebenso wie selbstbestimmtes Erleben von Gemeinschaft zu ermöglichen. Der Wechsel zwischen beiden Zuständen erfolgt dabei eher spielerisch – innere Grenzen sind zwar wirksam, aber leicht überwindbar, Distanz und Nähe graduell justierbar. Die Baukörper bieten gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen für soziale Interaktion. Angebote wie



Übersicht über die Anlage, in der Mitte die drei Punkthäuser des Büros Klaus Kada



**KLAUS KADA** leitet ein Architekturbüro in Graz, 1999 gründete er mit Gerhard Wittfeld und Kilian Kada die Bürogemeinschaft kada-wittfeldarchitektur in Aachen. Im Rahmen einer Professur betreute er von 1995 bis 2006 das Fach Entwerfen von Hochbauten und Gebäudelehre an der Fakultät für Architektur der RWTH Aachen, gleichzeitig war er als Gastprofessor an mehreren anderen Hochschulen tätig. Er hat den Vorsitz verschiedener Gestaltungsbeiräte inne und ist seit 1992 Präsident von EUROPAN Österreich. Zu seinen vielfach ausgezeichneten Werken zählen das Glasmuseum Bärnbach, Festspielhaus St. Pölten, Stadthalle Graz, Aachen Münchener Versicherung Aachen, Adidas LACES Herzogenaurach, Hauptbahnhof Salzburg, Wohnbau Sonnwendviertel Wien und die Grimmwelt Kassel.



Gemeinschaftsraum mit Küche  
im Erdgeschoss

Mobile Wände und Möbel in den  
Wohnungen ermöglichen deren  
Individualisierung

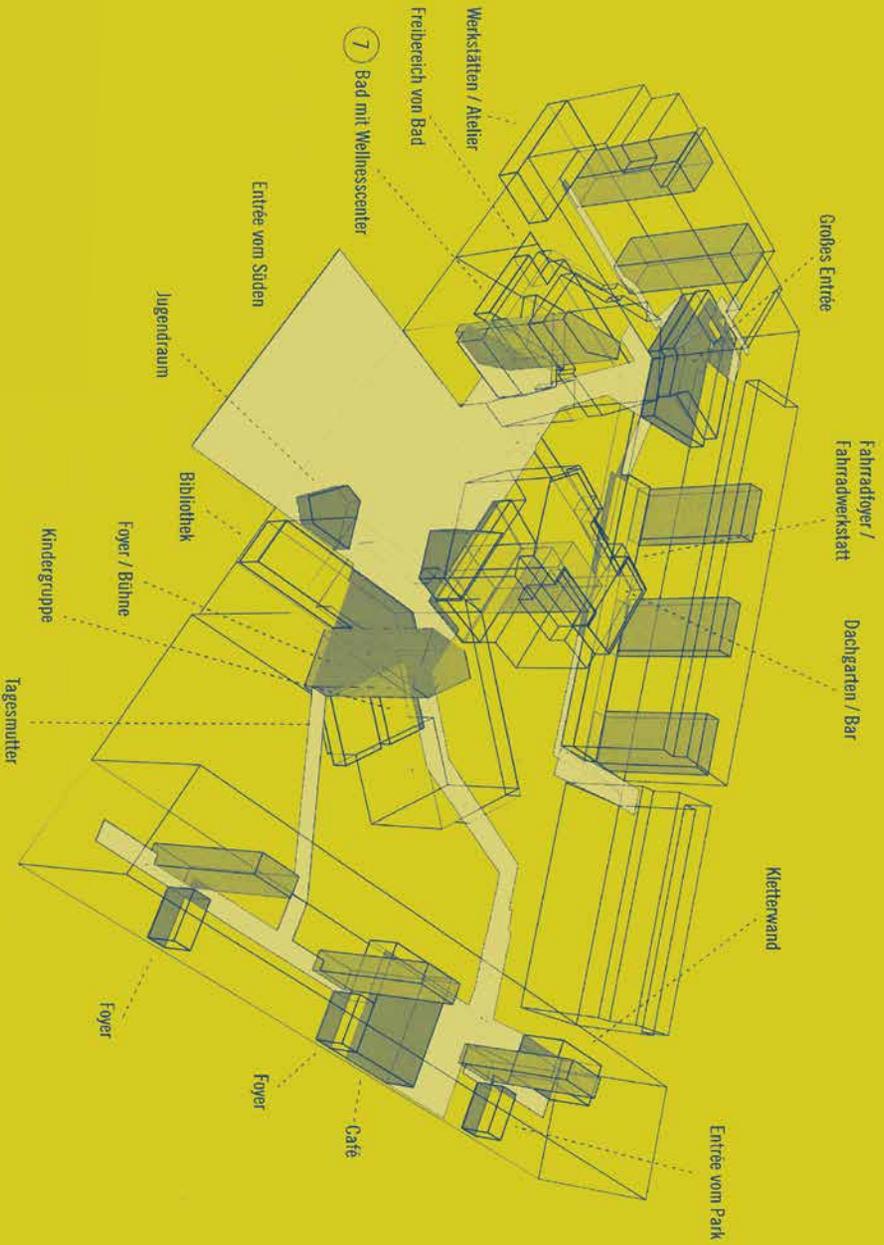


ein Schwimmbad oder Sauna, die Gemeinschaftsküche, die autofreie Gartenanlage, Indoor-Spielplätze oder ein Theaterraum bieten bewusste Kompensation für die kleineren (leistbaren) Wohnungen und ein Raum- und Funktionsangebot für die ganze Quartiers-Gemeinschaft. Alles basiert auf einer vertrauten Umgebung und soll dabei den vielfältigen Bedürfnissen gerecht werden. Die hemmende Polarität von privater Wohnung und Nachbarschaft wird produktiv aufgelöst. Der gesamte Bauplatz wird so zu einer einzigen gemeinsamen Wohnung – dem „Wohn\_Zimmer“.

## GROSSZÜGIGKEIT DES WOHNENS

Großzügigkeit wird mit Intimität, Leistbarkeit mit Extravaganz verbunden. Atmosphärisch, räumlich und programmatisch werden die einzelnen Wohnungen um Lebensraum erweitert. Das Angebot dieses der Gemeinschaft zugänglichen „Wohn\_Zimmers“ lädt zum Hinauswohnen aus den eigenen vier Wänden ein. Es nistet sich an unterschiedlichen, der Gemeinschaft zugänglichen Stellen ein, spielt die Wohnungen frei und integriert dort auch andere Formen des Gebrauchs: Gewohnt wird in Räumen und nicht mehr in funktional determinierten Zimmern. Damit bleibt die Größe jeder Wohnung variabel, regiert auf aktuelle Bedürfnisse. Das neue „Wohn\_Zimmer“ integriert all jene Wünsche und Ansprüche, die sich in den eigenen vier Wänden schwer bis gar nicht entfalten können. Es entsteht eine neue Großzügigkeit, eine Form des luxuriösen Wohnens, ohne dass die schlanke Ökonomie der privaten Einheiten aufgegeben werden muss.

Entstanden ist ein urbanes Quartier, das Lebensqualität fördert und für einen hohen sozialen Mehrwert steht. Der Prototyp des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens wird von Architekten und Bauträger gleichermaßen neu gedacht und als Impuls für zukunftsfähiges Bauen verstanden. ●



Räumliche, atmosphärische und programmatische Erweiterung der einzelnen Wohngruppen durch das "Wohn\_Zimmer"



Tools und Zeichnungen: Reeperbahn-Panorama

---

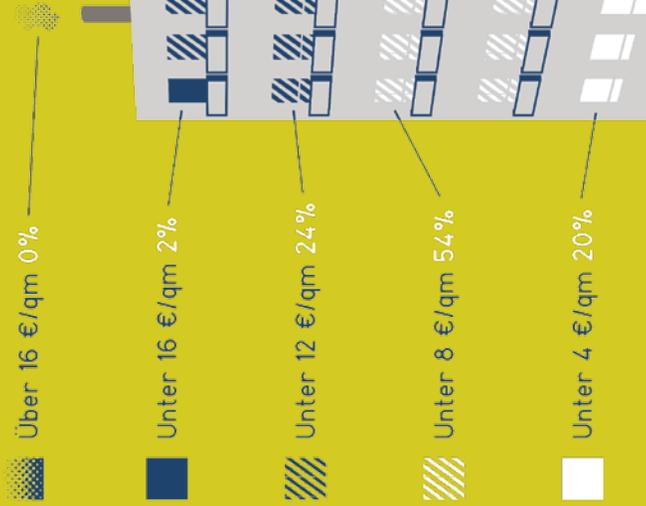
# PLANUNG ALS PROZESS: KNACK' DEN ST. PAULI CODE!

PLANBUDE HAMBURG, RENÉE TRIBBLE  
UND CHRISTINA RÖTHIG

PlanBude ist ein multidisziplinäres Team, das die Felder Stadtplanung, Architektur, Bildende Kunst und Urbanismus mit der Soziologie der Stadt, ihrem lokalen Wissen und lokaler Kreativität verknüpft. Für den Neubau der sogenannten Esso-Häuser in Hamburg-St. Pauli initiierte das Kollektiv einen von Grund auf anderen Beteiligungsprozess – zugänglich, motivierend, ergebnisoffen und direkt vor Ort. Dabei halfen nicht nur ungewöhnliche Planungs-Tools wie ein Knetmodell oder dreidimensionale Fragebögen, sondern auch Wunschproduktion(en) als Grundlagen für nachhaltige Stadtteilentwicklung.

# Was sollen die Wohnungen auf St. Pauli kosten?

Bezahlbarer Wohnraum für Alle



Visualisierung der Umfrageergebnisse nach bezahlbaren Mieten:  
75% der Menschen in St. Pauli können unter 8 EUR (Bruttokaltmiete pro m2)  
für ihre Wohnung bezahlen

PLANBUDE



Start der Initiative Esso-Häuser 2010

Der Gründung der PlanBude ging eine jahrelange Auseinandersetzung um den Erhalt der Esso-Häuser im Hamburger Stadtteil St. Pauli voraus. 2009 beabsichtigte der neue Eigentümer, die Bayerische Hausbau, das Ensemble aus den 1960er Jahren abzureißen. Der Gebäudekomplex aus Wohnhäusern, Gewerbergeriegel mit Hotel, Einzelhandel und einer Tankstelle an der Reeperbahn sollte mit hochpreisigem Gewerbe und Eigentumswohnungen nachverdichtet werden. Der Widerstand der Anwohner ließ nicht lange auf sich warten: 2010 gründete sich die „Initiative Esso-Häuser“, die sich klar gegen den Abriss, den geplanten Neubau und die befürchtete Gentrifizierung aussprachen. Unterstützt durch das Hamburger Netzwerk „Recht auf Stadt“ und die Kultur- und Musikszene in St. Pauli wurden die Pläne für die Esso-Häuser schnell zur öffentlichen Debatte und Anlass vielfältiger Proteste. Ende 2013 erhielt die Bewegung einen Dämpfer: In einem Gutachten wurde die gesamte Bausubstanz für baufällig erklärt, die Häuser über Nacht evakuiert und ihre Mieter erst in einer Notunterkunft, später in Hotels und schließlich in Umsatzwohnungen untergebracht. Eingebettet in die anhaltenden Diskussionen verstärkte sich die Idee, eine unabhängige Plattform zu entwickeln, die die Neuplanung der Esso-Häuser in die Hände nimmt. PlanBude stellte sich im April 2014 mit einem eigenen Konzept der Öffentlichkeit vor, verhandelte mit dem Bezirk und



Die Sozialarbeiterin **CHRISTINA RÖTHIG** und die Stadtplanerin **RENÉE TRIBBLE** sind Teil von PlanBude, einem multidisziplinären Team von sieben Leuten zwischen Anfang 20 und Mitte 70. Die Gründung von PlanBude fußte auf lokalem Protest. Dieser richtete sich gegen den Abriss der Esso-Häuser in Hamburg. Statt Abriss und Neubau forderten die Bewohner der Häuser eine behutsame Sanierung. In einem einzigartigen Planungsprozess öffnete die PlanBude ihre Türen direkt am Bauplatz, im Herzen St. Paulis. Mit innovativen Planungstools, die es allen möglich machen, komplexe Beiträge zum Planungsprozess zu liefern. Zum Team der PlanBude gehören außerdem die Künstler Margit Czenki und Christoph Schäfer, die Architekturstudentin Lisa Marie Zander, die Musikerin Patricia Wedler und der Architekt Volker Katthagen.



Esso-Häuser mit „Kulttanke“ vor dem Abriss



Eröffnung der PlanBude am Spielbudenplatz  
Ecke Taubenstraße

2300

IDEEN UND  
WÜNSCHE  
SAMMELTE  
PLANBUDE IN  
NUR VIER-  
EINHALB  
MONATEN.

erhielt offiziell den Auftrag, den Beteiligungsprozess für die Neuplanung durchzuführen. Anders als in vielen Beteiligungsverfahren, ließ sich PlanBude ihre Unabhängigkeit vertraglich zusichern und garantierte so eine breite und ergebnisoffene Partizipation und Projektentwicklung.

## WUNSCHPRODUKTION ALS GRUNDLAGE FÜR PLANUNG

Der Neustart begann mit der Aufstellung einer Containerstadt am Spielbudenplatz. Unübersehbar und offen für alle, markierte er ein deutliches Zeichen vor Ort. An sieben Tagen der Woche schaffte PlanBude Aufenthaltsqualität inmitten der Baustelle, erklärte und informierte zum Geschehen, inspirierte, motivierte und fragte nach: Wer oder was macht St. Pauli eigentlich aus? Wo muss man anknüpfen, um den Gebäudekomplex und Stadtteil für die Zukunft zu rüsten? Um ein möglichst breites Spektrum anzusprechen, wurden verschiedene Beteiligungsformate und Werkzeuge entwickelt. „Sich gegenseitig schlauer machen“ lautete beispielsweise das Leitthema verschiedener Workshops, die auch außerhalb der Container in Haustürgesprächen, in umliegenden Kneipen und Lokalen oder sozialen Einrichtungen abgehalten wurden. Neben den taktischen Möbeln, die die Straße zeitweilig in ein öffentliches Planungsbüro verwandelten, konnte man anhand von Knetmodellen Baumassen bestimmen oder mit Lackstiften auf der Nachtkarte die Fassaden der Reeperbahn im Jahr 2020 zeichnen.

In viereinhalb Monate sammelte das Team von PlanBude über 2300 Ideen und Wünsche aus der Bevölkerung, um den einzigartigen Charakter St. Paulis herauszufiltern. Dieses lokale, alltägliche Wissen um die Stadt und die Wunschproduktion für den Stadtteil wertete PlanBude aus, spitzte zu und übersetzte alles in funktionale, soziale und bauliche Ansprüche an den Neubau. Die Ergebnisse, der sogenannte „St. Pauli Code“, wurden in zwei Stadtteilkonferenzen vorgestellt, diskutiert und nochmals überarbeitet. Auf dieser Basis ver-

---

## STATT EIGENTUMS- WOHNUNGEN WURDE 60% ÖFFENT- LICH GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU DURCHGESETZT.

handelten PlanBude, Bezirk und Eigentümer ein Eckpunkte-Papier und schufen die Grundlage für die Auslobung eines Wettbewerbs und die Anforderungen an den Neubau.

## INKLUSIVES QUARTIERS- MANAGEMENT UND NACHHAL- TIGE STADTTEILENTWICKLUNG

Der städtebauliche Wettbewerb wurde im September 2015 von einer 17-köpfigen Jury entschieden. Einstimmig wurde der Entwurf der Architekturbüros NL Architects aus Amsterdam und BeL Sozietät für Architektur aus Köln zum Sieger ernannt. Der aus dem Konzept hervorgegangene Masterplan verfolgte das Ziel baulicher wie gestalterischer Vielfalt. Das Architektenteam garantierte dies, indem es fünf Baufelder auswies und Einzelgebäude festlegte, die von zwölf unterschiedlichen Architekten geplant werden sollten. Ein für alle nutzbarer Sockel bietet Platz für inhabergeführte Läden und Einrichtungen mit „subkulturellem“ oder sozialem Mehrwert für das Viertel. Gemeinschaftszonen auf den Dächern, wie ein öffentlicher „Stadtbalkon“ zur Reeperbahn, eine Skateboard-Bahn oder eine Kletterwand wechseln sich mit individuellen Erholungsflächen für Mieterinnen und Mieter ab.

# 2.500<sub>QM</sub>

## SUBKULTUR UND INNOVATIONS-CLUSTER SICHERN DIE VIELFALT IM STADTTEIL.

In dem Nachbarschaftscluster, der sogenannten „Nord-Süd-Passage“, sollen zu subventionierten Mieten produktive und innovative Nutzungen und ein Treffpunkt für die Nachbarschaft entstehen. Dazu zählen Studios als Anknüpfungspunkt für die Musikszene. Für die rund 180 neuen Wohnungen sind drei unterschiedliche Formen vorgesehen – frei finanzierte Mietwohnungen, staatlich geförderter Wohnungsbau und eine genossenschaftlich organisierte Baugemeinschaft.

Um den Katalog an Wünschen in realistische und langfristig gesicherte Formate zu übersetzen, wurden verschiedene Kontrollgremien geschaffen. So ging aus dem städtebaulichen Wettbewerb ein Bebauungsplan hervor. Ein Gestaltungsbeirat begleitet die Neubauten, und für die politische Auseinandersetzung gibt es den regelmäßig tagenden Projektrat. Zentrales Regulierungswerkzeug ist der städtebauliche Vertrag, in dem die inhaltlichen und finanziellen Vereinbarungen gesichert werden. Ein „inklusives Quartiersmanagement“ sorgt dafür, dass die gemeinschaftlichen und öffentlichen Nutzungen langfristig betrieben und von allen im Stadtteil genutzt werden können.

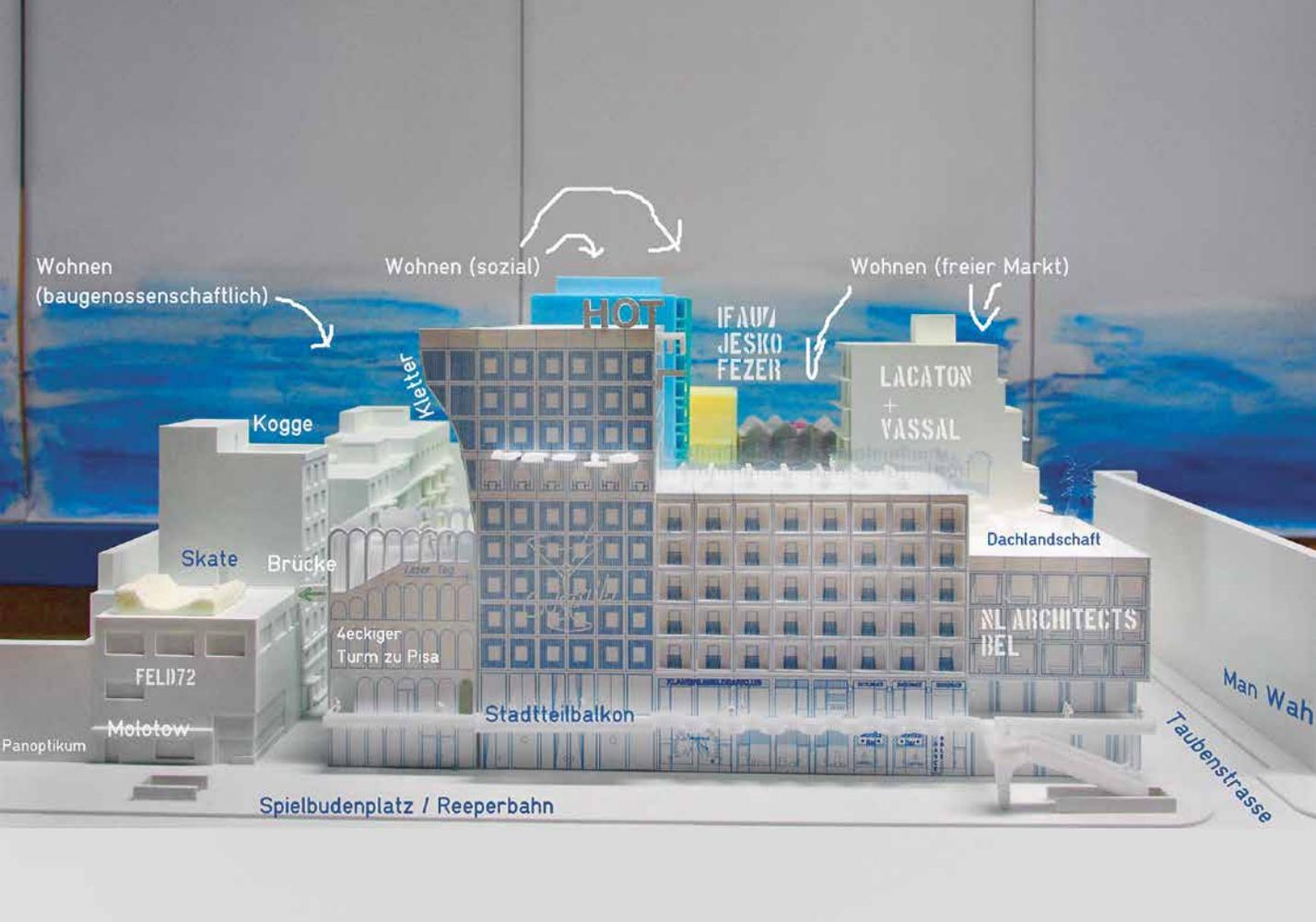
Das Ergebnis dieses ungewöhnlichen Planungsprozesses zeigt, dass mittels einer zugänglichen, demokratischen und breitgefächerten Form der Beteiligung sowie mit einem neuen Rollenverständnis in der Teilhabe und lokalem Expertenwissen Stadt nachhaltig gestaltet werden kann. ●



Möglichkeiten entwerfen mit Legomodell



Workshop in der Rock'n'Roll Bar Kogge



Ergebnis des Architekturwettbewerbs: verschiedene Architekten, drei Formen von Wohnungsfinanzierung, öffentliche Räume

Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs: 12 Häuser, 5 Baufelder und eine Passage. Siegerentwurf von NL Architects und BeL



„WIR WOLLEN RÄUME UND MITTEL SCHAFFEN, MIT DENEN MENSCHEN SICH GEGENSEITIG INSPIRIEREN KÖNNEN.“

---

# PANEL 3 MOTOR DER VER- ÄNDERUNG

---

STEUERUNG VON TRANSFOR-  
MATIONSPROZESSEN,  
PARTIZIPATORISCHE LEITBILDER,  
EXPERIMENTELLE STRATEGIEN,  
MODIFIKATION VON  
GESETZLICHEN RAHMEN-  
BEDINGUNGEN, SYNERGIEN

Wirtschaftliche und soziale Dynamik verändert urbane Strukturen, denn sie verändert das Verhalten – nicht nur von Menschen, sondern auch von Unternehmen und Institutionen. Die enorme Dynamik, die hier entsteht, wird an der Quartiersentwicklung nicht spurlos vorübergehen. Sie kann diese beeinflussen – im Guten wie im Schlechten. Die Digitalisierung reorganisiert das Zusammenleben. Welchen Einfluss haben die Veränderungen im Einzelhandel auf das Stadtquartier?

Die Wohnbedürfnisse verändern Ausstattungen – Ausstattungen verändern Wohnbedürfnisse: Wie sind diese Notwendigkeiten im Wohnen entstanden und was bedeuten sie heute? Wie können um- und ungenutzte Stadträume reaktiviert, sozialer Ausgleich geschaffen und diese Entwicklungen gesteuert werden?



Amazon Go Test-Supermarkt in Seattle, 2018: Online Bezahlung ohne Kassiervorgang durch vorherige Registrierung

---

# ONLINEHANDEL: EINZELHANDEL UND NEUE TECHNOLOGIEN

MICHAEL REINK | HANDELSVERBAND  
DEUTSCHLAND, BERLIN

Michael Reink ist Bereichsleiter für Standortentwicklung und Verkehrspolitik beim Handelsverband Deutschland. Er skizziert die Entwicklung des Onlinehandels in Deutschland und zeigt dabei vor allem die Konsequenzen für den stationären Einzelhandel auf. Wie sich digitale mit stationären Angeboten verbinden und welche Auswirkungen dies auf die Entwicklung unserer Innenstädte haben könnte, stellt er in seinem Beitrag dar. Die Umwidmung von Erdgeschosszonen zu Depots und Lieferzonen ist dabei ein wichtiger Aspekt.

Die aktuellen Veränderungen im Einzelhandel durch die Digitalisierung führen zu der Frage, wie sich dessen Standorte in Zukunft entwickeln werden, und wie sich dies auf die städtischen Quartiere auswirken wird. Zu betrachten sind dabei nicht nur der wachsende Online-Handel, sondern auch zahlreiche digitale Neuerungen im klassischen stationären Einzelhandel selbst.

Der Einzelhandel besitzt in Deutschland über 450.000 Standorte mit circa drei Millionen Beschäftigten und generierte 2017 einen Umsatz von 512 Milliarden Euro. Damit liegt er sogar über den Umsätzen der Automobilindustrie. Die Umsätze entwickeln sich seit 2009, dem internationalen Krisenjahr, wieder leicht steigend. Diese Zuwächse liegen in weiten Teilen im Online-Handel begründet, welcher nun schon seit über zehn Jahren einen jährlichen Umsatzanstieg von circa zehn Prozent verzeichnet. Die Bereiche der sogenannten „Fast-moving consumer goods“ (FMCG) – gemeint sind Lebensmittel und Drogerieartikel – spielen dabei mit 1,1 Prozent im Online-Handel noch fast keine Rolle. Bei Elektronikartikeln werden bereits über 30 Prozent aller Umsätze online erzielt. So erfolgen zum Beispiel 80 Prozent der Käufe von Digitalkameras im Netz, was natürlich

nicht ohne Auswirkungen auf den Fotofachhandel bleiben kann. Aber auch im Lebensmitteleinzelhandel gibt es Bewegung. So ist nicht nur Amazon hier bereits in einigen Großstädten eingestiegen, auch die deutschen Einzelhändler wie Rewe oder Edeka sind dabei, den Bereich des Online-Handels weiterzuentwickeln, wodurch über kurz oder lang auch Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten sind.

## PLATZHIRSCHE UND GATEKEEPER

Insgesamt teilen sich die großen Umsätze hier nur auf sehr wenige Unternehmen. Im deutschen Online-Handel werden diese zum großen Teil – über 8 Milliarden Euro – vom US-amerikanischen Versandhändler Amazon generiert. Auf Platz zwei liegt abgeschlagen OTTO aus Hamburg mit 2,7 Milliarden Euro. Fragt man Konsumenten, wo sie ihren letzten Online-Einkauf getätigt haben, geben knapp 42 Prozent an, bei Amazon gekauft zu haben. Diese beherrschende Marktmacht zieht die bekannten Diskussionen nach sich, zum Beispiel in welchem Land dieser Händler Steuern bezahlt und ob er seine Mitarbeiter nach Tarifen der Einzelhandelsbranche oder der Logistikbranche



Alternative Formen  
der Paketauslieferung  
(DHL)

entlohnt. Punkte, die natürlich direkten Einfluss auf die Wettbewerbsfähigkeit haben.

Die Frage, ob sich die Konsumenten heute eher zuerst online informieren und dann im Laden einkaufen, oder umgekehrt sich das Produkt zuerst im Geschäft anschauen und dann online bestellen, wird häufig falsch beantwortet. Es ist in der Tat so, dass sich mittlerweile eine Mehrheit zuerst online, zum Beispiel über Foren informiert und dann das Produkt stationär im Ladengeschäft einkauft. Hier bringen etwa die Kunden von Elektronikartikeln schon ein umfassendes angelesenes Fachwissen mit, auf das der Einzelhändler mit seiner Beratung anknüpfen muss. Einige kleinere lokale Einzelhändler reagieren auf diese Entwicklung durch Zusammenschluss in lokalen Online-Plattformen, da sie dort eine relativ einfache Möglichkeit sehen, um an der Digitalisierung teilzunehmen. Dies ist jedoch mit großer Skepsis zu betrachten, da durch diese Plattformen ja nur die Konsumenten in einer Region angesprochen werden, das Internet aber per se eine weltweite Kundenansprache ermöglicht. Auch stellt man fest, dass die Konsumenten vor Ort ihre lokale Online-Plattform oft gar nicht kennen.

Wir gehen davon aus, dass es in Zukunft im Online-Handel nur noch etwa fünf große „Gatekeeper“ wie Amazon, Ebay oder Google geben wird. Im stationären Einzelhandel kennt man die Redewendung: „Jede Stufe vor dem Laden ist ein Kunde weniger.“ Dies auf den Online-Handel übertragen, heißt in etwa: Umso mehr Klicks man von den großen Plattformen entfernt ist, desto weniger Umsatz ist zu erhoffen. Daher werden lokale Plattformen vermutlich wenig erfolgreich sein.

## NEUE VERBINDUNGEN ZWISCHEN DIGITALEM UND STATIONÄREM HANDEL

Als weitere Entwicklung sind Verbindungen von Online- und stationärem Handel zu beobachten. Zum Beispiel nutzt Zalando teilweise das Warenlager des lokalen Einzelhandels und lässt von dort



Abholstation eines Supermarktes  
(Kaufland)



Der Diplom-Geograph **MICHAEL REINK** leitet seit 2011 den Bereich Standort- und Verkehrspolitik des Handelsverband Deutschland. Von 1997 bis 2007 war er geschäftsführendes Vorstandsmitglied des Altstadtmanagement Stralsund e.V., bevor er als Prokurist und Ressortleiter Stadtmarketing der Wolfsburg Marketing GmbH arbeitete. Seit 2000 ist er Präsident des City-Management-Verband Ost e.V., 2009 wurde er geschäftsführendes Vorstandsmitglied im Urbanicom e.V. und ab 2015 ist Präsidiumsmitglied des Wissenetzwerks Stadt und Handel e.V..

versenden. Auch Google hat bereits ein System, welches dem Nutzer anzeigt, in welcher Entfernung ein Produkt stationär für welchen Preis erhältlich ist. Google generiert damit auch wertvolle Daten. Online-Kunden sind häufig der Meinung, etwas weniger als im Geschäft für ein Produkt bezahlen zu müssen. Es wird jedoch oft vergessen, dass man immer auch mit seinen Daten bezahlt. Amazon zum Beispiel erzielt ungefähr so hohe Gewinne durch den Verkauf von Daten und das Bereitstellen von Serverstrukturen wie mit dem Einzelhandel selbst. Lokale Einzelhändler konkurrieren also mit Konzernen, denen ein ganz anderes Geschäftsmodell zugrunde liegt.

Auch im stationären Einzelhandel beginnen sich neue Formen der Digitalisierung anzukündigen: So gibt es zum Beispiel Bekleidungsgeschäfte, in denen man durch Leuchten an den Kleiderbügeln angezeigt bekommt, welcher Artikel in der eigenen Größe oder der Lieblingsfarbe vorhanden ist. Selbstredend ist es erforderlich, sich hierfür zunächst eine App auf das Smartphone zu laden, mittels welcher zahlreiche persönliche Daten preisgegeben werden müssen. Auch existieren bereits Apps im Lebensmitteleinzelhandel, mit denen man sich zusätzliche Informationen zum Produkt, wie Inhaltsstoffe oder Herkunft, auf dem Smartphone anzeigen lassen kann, oder die

den Kunden durch den Laden zu bestimmten Waren führen. Visuelle Produktfinder scannen einen gesuchten Artikel ein und zeigen, wo dieser zu finden ist. In digitalen Umkleidekabinen kann man sich anschauen, wie die gerade probierte Kleidung zum Beispiel in einer anderen Farbe aussieht. Auch gibt es Apps, die Passanten in einer Fußgängerzone durch das Versenden von Mitteilungen auf lokale Angebote aufmerksam machen.

„Amazon Go“ hat kürzlich mit großer medialer Aufmerksamkeit einen Testsupermarkt eingerichtet, in dem ohne Kassiervorgang Lebensmittel eingekauft werden können. Hierzu müssen sich Kunden vorab einmal authentifizieren. Dann erkennen Kameras und eine Kombination unterschiedlicher Sensoren, welche Ware der Kunde aus dem Regal nimmt. Bei Verlassen des Geschäfts werden die Einkäufe vom eigenen Amazon-Account automatisch abgerechnet.

Der Anteil des Einzelhandels am privaten Konsum ist von 2003 bis 2014 von 33 auf 28,6 Prozent gesunken. Der Einzelhandel konkurriert bei den Konsumausgaben nicht nur mit der Automobil- oder Reiseindustrie, sondern auch mit den Ausgaben für private oder staatlich geförderter Altersvorsorge, in die zunehmend mehr Geld der Konsumenten fließt, weil der Staat diese Leistungen nicht mehr voll abdeckt. Daher ist davon



auszugehen, dass der Einzelhandel diesen Verlust nicht wieder aufholen wird. Auch die prognostisch abnehmende Bevölkerung sowie steigende Energiekosten werden für den Einzelhandel in Zukunft eine Herausforderung darstellen.

## VERÄNDERUNGEN IM STADTBILD

Es wird erwartet, dass der Online-Handel zukünftig noch stärker wachsen wird. Als Folge davon werden weitere Packstationen und Paketkastenanlagen das Stadtbild, insbesondere die Erdgeschosszonen von Gebäuden prägen. Bei größeren Wohnanlagen wird man sich überlegen, künftig im Erdgeschossbereich eine ganze Wohnung freizuräumen, um dort Auslieferungszonen als Service für die Mieter einzurichten. Auch der Lebensmitteleinzelhandel beginnt jetzt massiv, online bestellte Waren auszuliefern, was das Paketvolumen und auch die Anzahl der Lieferfahrzeuge stark erhöhen wird. Daher wird bereits intensiv über neue Methoden der Auslieferung nachgedacht: von Lastenfahrrädern über Drohnen bis hin zur Lieferung direkt in den Autokofferraum. Um den Lieferverkehr besser zu organisieren und ein Verkehrschaos in den Innenstädten zu vermeiden, sind neue Lösungen wie zum Beispiel Micro-Depots oder die Umrüstung der Lieferfahrzeuge auf Elektroantrieb in der Entwicklung.

Wie werden sich aufgrund dieser Entwicklungen die Einzelhandelsflächen und mit ihnen das „Erdgeschoss“ der Innenstädte verändern? Eine gemeinsame Studie des Handelsverbandes und des Bundesbauministeriums dokumentierte, dass von 1970 bis 2010 eine Entwicklung stattgefunden hat, die man als „Substitution von Personal durch Fläche“ bezeichnen kann. Das heißt, es wurden in der Vergangenheit sehr große Einzelhandelsflächen mit relativ wenig Verkaufspersonal aufgebaut. Die Studie zeigt, dass seit 2010 die Entwicklung sich nun dahingehend ändert, dass auch bei großflächigen Anbietern die „Fläche durch Information“ substituiert wird, um die

## DER ANTEIL DES EINZELHANDELS AM PRIVATEN KONSUM IST VON 2003 BIS 2014 VON 33 AUF 28,6 PROZENT GESUNKEN.

Flächenproduktivität durch Digitalisierung zu steigern. Es werden also wieder kleinere Flächen geschaffen und digitale Beratungsangebote – online oder im Laden etwa durch den Einsatz von Tablets – angeboten. Das Bestreben, zum Beispiel von Ikea, keine neuen Standorte mehr auf der grünen Wiese zu erstellen, sondern nur noch in der Innenstadt, hat unter anderem mit dieser Entwicklung zu tun.

Man kann also insgesamt davon ausgehen, dass Einzelhandelsflächen zukünftig abgebaut werden. Dies geschieht sicher nicht in den Hauptgeschäftsstraßen und zentralen Innenstadtlagen der Großstädte, sondern eher in Mittelstädten. Vor allem im Nahbereich von Großstädten wird der Einzelhandel künftig mehr Probleme bekommen als in Kleinstädten, in welchen das Versorgungsniveau jetzt schon auf die Nahversorgung reduziert ist, mit der aber das „Kundenversprechen“ auch weiterhin eingelöst werden kann. In Mittelstädten wird es nur noch schwer möglich sein, dieses Leistungsversprechen zu erfüllen, da der Kunde nun mal heute „auf der letzten Berghütte das Angebot von New York“ erwartet. Da dieses umfassende Angebot ja bereits mit dem Online-Shopping vorhanden ist, wird der Kunde dementsprechend ein weniger attraktives Einzelhandelsangebot in einer Mittelstadt nicht mehr akzeptieren, sondern in die nahe Großstadt fahren, wo er ein umfassendes Angebot findet. ●



Ausstellungsplakat 1929

---

# NORMATIVE GRUNDLAGEN: WAS WAR UND IST 'NOTWENDIG' FÜR DAS 'WOHNEN'?

GERNOT WECKHERLIN |  
FACHGEBIET ARCHITEKTURTHEORIE,  
BTU COTTBUS-SENFTENBERG

Der Architekturtheoretiker Gernot Weckherlin nähert sich der Frage des „Wohnungsminimums“ – also des mindestens notwendigen Platzbedarfes für das Wohnen – aus historischer Perspektive. Was als notwendig angesehen wird, ist immer das Ergebnis eines komplexen Aushandlungsprozesses. Weckherlin untersucht aus einer kritisch-rationalen Position heraus die Rolle von Architekten und ihrem Wertesystem bei der Definition von Mindeststandards. Von den Positionen der Moderne – angefangen bei Taut über Ernst May bis hin zu Gropius und Neufert – zieht er einen Bogen ins Heute.



### **GERNOT WECKHERLIN**

arbeitet als freier Architekt seit 2002 in Berlin und ist Autor für mehrere Architekturmagazine, darunter für das Architektenblatt, die Bauwelt sowie die Deutsche Bauzeitung. Während seiner Lehrtätigkeit hat er Geschichte und Theorie der Architektur an der Bauhaus-Universität Weimar, der Udk und der Beuth-Hochschule in Berlin unterrichtet. Weckherlin ist Gründungsmitglied des Netzwerks Architekturwissenschaft, einer interdisziplinären Forschungsgruppe für Architektur, Mitglied der German Studies Association (GSA), und des DAAD Alumni-Netzwerks. Seit 2015 lehrt er als Gastprofessor für das Fachgebiet Architekturtheorie an der B-TU Cottbus-Senftenberg.

Die Frage nach dem Notwendigen und dem Nicht-Notwendigen in Bezug auf das Wohnen ist eines der Themen meiner kürzlich veröffentlichten Forschungsarbeit über die Entstehung eines Buches, das fast jeder Architekt kennen dürfte: Ernst Neuferts „Bauentwurfslehre“. Dieses Buch, meist nur als „der Neufert“ bezeichnet, ist eines der erfolgreichsten deutschen Architekturbücher des letzten Jahrhunderts und wurde weltweit in zahlreiche Sprachen übersetzt. Seit 1936 mittlerweile in 41 deutschsprachigen Auflagen erschienen, gilt es bis heute als die – im wörtlichen Sinn – maßgebende Instanz dafür, wie groß etwas beim Bauen mindestens sein soll. Welches Maß hat „mindestens“ ein Bad, eine Garage, ein Doppelspülbecken oder ein Bürotisch? Was ist der erforderliche Raum für ein Essgeschirr oder für das durchschnittliche Dutzend Herrenhemden mit steifem Kragen 1936 im Schrank von Otto Normalbürger? Neufert fragt: Wie klein kann ein alltäglicher Raum sein, um nicht als unbequem oder hemmend empfunden zu werden? Es geht um die Fragen des mindestens notwendigen Platzbedarfs beim Bauen, um das funktionalistische Dogma räumlicher Effizienz.

Diese als notwendig angesehenen Minima sind aber nicht konstant, sondern verändern sich in einem komplizierten Aushandlungsprozess. Sie sind also immer zeit-, technik- und kulturabhängig. Wie hat sich nun dieser Prozess hin zu den kleinstmöglichen notwendigen Maßen im Wohnungsbau historisch vollzogen? Diese Maße sind nicht „naturgegeben“, sondern Architekten wirken an ihrer Definition mit. Umgekehrt übt die normative Setzung der Begriffe von Notwendigkeit oder Nicht-Notwendigkeit stets eine disziplinierende Wirkung auf die Entwurfsarbeit der Architekten aus, auch wenn man damit gar nicht einverstanden sein mag. Sie ist immer schon vor dem ersten Entwurfsgedanken in die Bedingungen des Planens eingeschrieben.

Die Frage nach dem Notwendigen oder Nicht-Notwendigen ist natürlich aus der Position eines forschenden Theoretikers komplikationsloser zu stellen, als aus der Sicht der Planungspraxis, die sich tagtäglich mit den drängenden Fragen des schnellen Bauens guter und zugleich preiswerter Wohnungen beschäftigt. Andererseits ist es gerade die Aufgabe der Forschung, grundsätzlichere kausale Zusammenhänge der Grundbedingungen der Architekturproduktion zu untersuchen.

## **BÖSARTIGE PROBLEME**

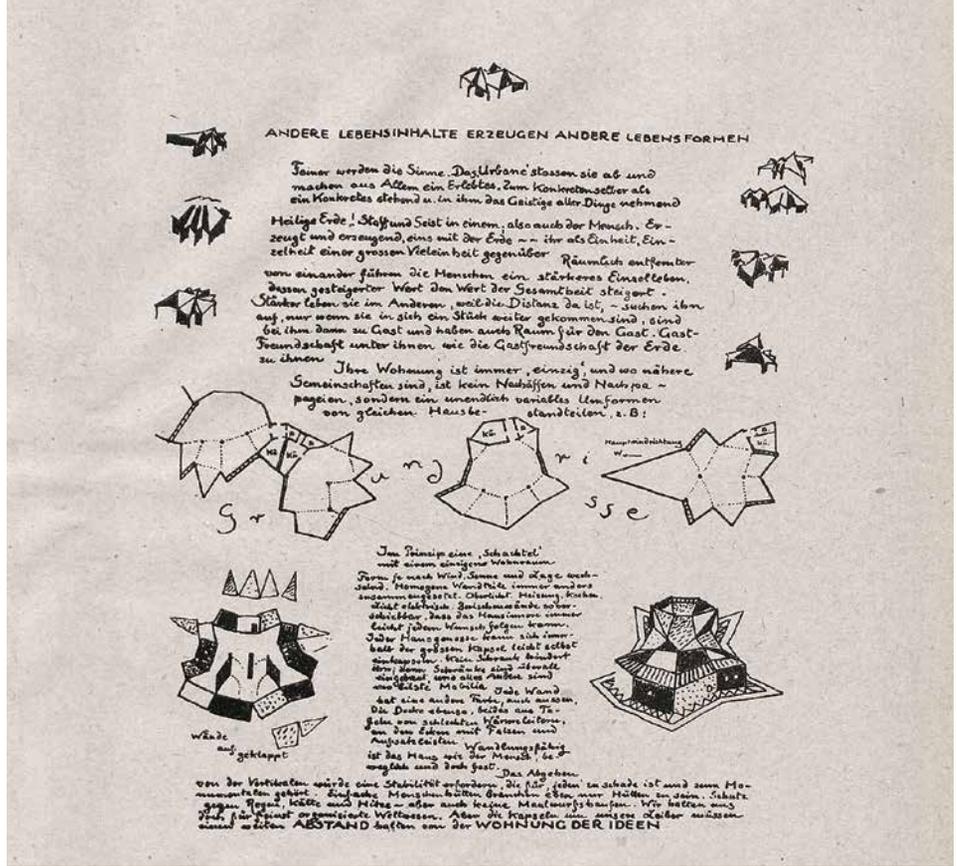
Mit der Frage nach dem Notwendigen und dem Nicht-Notwendigen ist immer auch jene nach der Legitimation und den Wertekategorien derjenigen Planer verbunden, die diese unsichtbare Grenze zwischen beiden Polen definieren müssen. Horst

---

**MIT 45 % IST  
BERLIN NACH  
HAMBURG DAS  
BUNDESLAND  
MIT DEM ZWEIT-  
HÖCHSTEN  
ANTEIL AN AUS-  
GABEN FÜR DIE  
MIETE IN BEZUG  
AUF DAS EIN-  
KOMMEN.**

Rittel, ein bekannter Planungstheoretiker der siebziger Jahre, bezeichnete solche Wertekategorien als nicht berechenbar und als bereits in der Problemstellung und im Wissen und Handeln eingeschrieben. So gesehen geht es im Wohnungsbau um weiterreichende soziale Konflikte und im Kern um sozioökonomische Verteilungsfragen, welche nicht den Experten, vor allem nicht den Entwerfenden, allein überlassen werden sollten. Denn in solchen Konflikten verbergen sich im Wohnungsbau meist Probleme, die, wie Rittel sie treffend nannte, von „bösaertiger“ Natur sind.

Bösaertige Probleme sind, nach Rittel, nie vollständig und eindeutig definierbar. Wie ließe sich etwa das Wertproblem des „günstigen“ Wohnungsbaus beschreiben? Günstig für wen? Bis zu welchem Limit? Worin besteht überhaupt genau das Problem? Weiter zeigte Rittel, dass man nie wisse, wann bösaertige Probleme tatsächlich gelöst sind, denn es gibt immer nur Zwischen- und Teillösungen. Dies mag bei einem Blick auf die historischen Konjunkturen des Wohnungsbaus als Planungsaufgabe ohne Zweifel einleuchten. Weiter kann nach Rittel jedes bösaertige Problem Symptom eines anderen Problems sein. Ein bösaertiges Problem wird als Soll-Ist-Diskrepanz beschrieben. Aber „Soll“ und „Ist“ ist von der Werterhaltung des jeweiligen Problemlösers abhängig. Es gibt außerdem keine richtigen oder falschen Lösungen bösaertiger Probleme, sondern nur gute, weniger gute, öfter aber auch nur halbwegs erträgliche Kompromisse. Andererseits sind die Folgen der Planung immer irreversibel, ein „Ausprobieren“ ist im Bauen nicht möglich. Fehlplanungen können verheerende Folgen haben. Jedes dieser bösaertigen Probleme ist außerdem, so Rittel, einzigartig und nicht auf andere Lösungen ähnlicher Kategorien übertragbar.



Die Auflösung der Städte / Die Erde eine gute Wohnung, Bruno Taut 1920, Tafel 7

## WIE WOLLEN WIR (MINDESTENS) WOHNEN?

Immerhin aber kann ein Blick in die Geschichte dieser immer wieder auftauchenden Frage nach dem Notwendigen oder Nicht-Notwendigen in der Architektur vielleicht zu einem kritisch-rationalen Umgang mit diesem Thema verhelfen, wenn auch alte Lösungsmuster nicht immer auf heutige Probleme übertragbar sind. Vor allem in einer Zeit, in der wieder über eine Wohnungsnot in den Ballungsräumen geklagt wird, mag dieser Blick in die Geschichte nicht verkehrt sein.

Was wäre also aktuell das „böartige“ Problem? Immer dann, wenn Wohnraum knapp und teuer wird und eine Notwendigkeit besteht, mit stets zu wenigen Mitteln den dringend begehrten Wohnraum zu schaffen, stellt die kreative Klasse – darunter besonders die Architekten – gerne die Frage nach dem Minimalstandard für die Behausung. So wird beispielsweise bei Wohnex-

perimenten für Flüchtlinge oder unlängst bei den „Tiny-Houses“ im Berliner Bauhaus-Archiv nach dem notwendigen Mindestmaß einer Unterkunft gefragt. Immer sind die Architekten dabei Hilfsorgane bei der effizienteren Verteilung eines knapper werdenden Gutes.

Diese gut gemeinten Reformversuche – wörtlich beim Bauhaus-Campus zu lesen: „für eine bessere Welt“ – unterschätzen jedoch oft die Art des Problems oder verwandeln naiv das verzwickte Problem in eines, das scheinbar beschrieben und gelöst zu werden verspricht. Bei solchen Reformversuchen und Experimenten wird dann meist die Frage nach dem grundsätzlich utopischen Charakter des Wohnens gestellt: Wie wollen wir in Zukunft wohnen, müssen wir nicht ganz anders



wohnen als heute? Bei den Tiny-Houses wurde so zum Beispiel die Fläche eines gewöhnlichen PKW-Stellplatzes, etwa 10 m<sup>2</sup>, welcher heute nicht einmal für die immer monströser werdenden Fahrzeuge ausreicht, als maximale Größe für eine Wohneinheit festgelegt. Obwohl diese Reformansätze langfristig eine kulturelle Veränderung bewirken mögen, sollte doch gerade hier der Wertehorizont der Entwerfenden stets einer äußerst kritischen Beobachtung unterzogen werden. Denn wer definiert in wessen Namen eigentlich das mindestens Notwendige? Und gibt es hierin überhaupt Konsens? Zwischen welchen Akteuren?

Manchmal sind es utopische Phantasmen die das Notwendige aus Sicht der Architekten definieren, wie bei Bruno Taut, der in seinem Buch „Die Auflösung der Städte“ von 1920 das Wohnhaus der Zukunft, also gewissermaßen die Urhütte aller Tiny-Houses, imaginiert hat. „Im Prinzip“, sagte Taut, sei es „eine ‚Schachtel‘ mit einem einzigen Wohnraum, Form je nach Wind, Sonne und Lage wechselnd. Homogene Wandteile immer anders zusammengesetzt. [...] Zwischenwände

so verschiebbar, dass das Hausinnere immer leicht jedem Wunsch folgen kann. Jeder Hausgenosse kann sich innerhalb der großen Kapsel leicht selbst einkapseln. [...] Einfache Menschenhütten brauchen nur Hütten zu sein.“ Das war freilich vor inzwischen fast 100 Jahren reine Utopie und in der Notzeit nach dem Ersten Weltkrieg eher als Hilfeschrei der Unbehausten zu verstehen.

Anders tönte es nur wenige Jahre später auf dem CIAM Kongress, der 1929 in Frankfurt am Main auf Einladung des dortigen Stadtbaurats Ernst May stattfand. Hier wurde nun mit dem Ernst städtischer Beamter die Frage nach der Wohnung für das Existenzminimum erörtert, welche angesichts der Wohnungsnot eine enorme politische Dringlichkeit in Deutschland, insbesondere in Berlin, hatte. Walter Gropius definierte seine Vorstellungen als Planer damals so: „die frage nach dem wohnungsminimum ist die nach dem elementaren minimum an luft, licht, raum, die der mensch braucht, um bei der vollentwicklung seiner lebensfunktionen durch die behausung keine hemmungen zu erfahren. vom biologischen standpunkt aus benötigt der gesunde mensch für seine wohnung in erster linie luft und licht, dagegen nur eine geringe menge an raum. also ist es unrichtig, das heil in einer vergrößerung der räume zu erblicken, vielmehr lautet das gebot: vergrößert die fenster, spart an wohnraum.“ Es sei in seinen Augen nicht richtig das Programm der Minimalwohnung, so Gropius 1930, „... aus den untersten ansprüchen verelendeter volkskreise und aus dem gegenwärtigen durchschnittseinkommen abzuleiten. aus dem biologischen und soziologischen grundforderungen ergibt sich vielmehr analog einem mietbarem d-zug-platz oder einer schiffskabine, das aus zweck und sinn begründete sachliche minimum: die standardwohnung.“

Diese Haltung, bei Gropius pointiert formuliert, ist freilich die eines fürsorgenden Patriarchen, der, durch die „wissenschaftliche“ Beschäftigung mit diesen wirtschaftspolitischen und technisch-gestalterischen Problemen in den



Jahren der Weltwirtschaftskrise, zugunsten der unzähligen Wohnungslosen bessere Lebensverhältnisse schaffen wollte. Etwas überspitzt formuliert, versuchten Gropius und seine Mitstreiter, von Ernst May bis Le Corbusier, die verarmten Wohnungslosen von den gestalterischen und praktischen Vorzügen von klösterlichen Einzelwohnzellen und kargen Kommune-Häusern zu überzeugen, was bekanntlich nicht immer gelingen wollte. Allerdings taucht auch bei Ernst May, dem damaligen Frankfurter Leiter des Hochbau- und Siedlungsamtes, der Maßstab für die Wertung dieses Gesamtproblems des essentiell Notwendigen auf: „Der Mensch selbst“, der bei tragbarer Miete noch seine materiellen und geistigen Bedürfnisse befriedigt sehen sollte.

An diese Vorstellungen von Minima, durchschnittlichem Platzbedarf und der Orientierung an typischen Räumen des modernen Massensubjekts knüpft nun Neufert, immerhin ehemaliger Mitarbeiter von Gropius, mit seiner Bauentwurfslehre so radikal wie pragmatisch an. Die Bauentwurfslehre sollte „dem Entwerfenden“ zeigen, „woraus sich die meist gedankenlos übernommenen Abmessungen entwickelt haben. [...] „Er muss wissen, in welchem Größenverhältnis die Glieder eines wohl gebildeten Menschen zueinanderstehen und welchen Raum ein Mensch in verschiedenen Lagen und in der Bewegung einnimmt. Er muss wissen, welche Abmessungen die Geräte, Kleider usf. haben, mit denen sich der Mensch umgibt, um die passenden Größen der Behälter und Möbel daraus bestimmen zu können. Er muss wissen, welchen Platz der Mensch zwischen den Möbeln braucht. [...] Schließlich muss er wissen, welche kleinsten Abmessungen die Räume haben, in denen er sich täglich bewegt, wie die Eisenbahn, Straßenbahn, Kraftwagen usf. Von diesen typischen Räumen hat er feste Vorstellungen. Von diesen leitet er, oft unbewusst, seine sonstigen Raumabmessungen her.“

Die Veröffentlichung der Bauentwurfslehre gab nur die Antwort auf die Frage nach dem, was notwendig ist, oder wie es der Redakteur Rudolf

Weilbier 1936 nannte: „Die Vorlagen zeigen die Beschränkung auf das unbedingt Notwendige. Darüber hinaus zu gehen ist keinem Bauherrn und keinem Architekten verwehrt. Es gibt Fälle, in denen die Überschreitung der Mindestanforderungen gewollt und im Einzelfall begründet sein kann. Der Vergleich mit dem geringst notwendigen Raum [...] zeigt, was daran Zutat, also Luxus, ist und auch sein soll.“

Ein zweiter wiederkehrender Reflex der Planer bis in unsere Tage ist die Kritik an einer übertriebenen Überfrachtung des Wohnungsbaus mit Normen und Vorschriften, man denke an das Baurecht oder die Wärmeschutzverordnung, die angeblich für die hohen Preise verantwortlich seien. Dies lesen wir heute im Architekturfeuilleton wie auch vor fast 100 Jahren schon. Ein dritter Reflex mag die Forderung nach Verbilligung der Baukosten durch Rationalisierung der Produktion sein, dieser steht mit den beiden zuvor genannten in Wechselwirkung.

## NOT UND NOTWENDIGKEIT

Diese Reflexe haben inzwischen selbst eine lange Geschichte, die unser Urteilsvermögen auch zu schärfen vermögen, wenn wir versuchen aus den vergangenen Fehlern zu lernen. Betrachten wir jedoch die heutigen Zahlen der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in Deutschland und deren historische Entwicklung: 1950 betrug sie 15 m<sup>2</sup>, im Jahr 2000 nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes bereits 39,5 m<sup>2</sup> und 2014 belief sie sich auf 46,5 m<sup>2</sup>. Hier scheinen Radikalreduktionen und Tendenzen zur Entwicklung neuer Existenzminima doch realitätsfern, zumal die notwendigen Wohnflächen in Deutschland bei schrumpfender Bevölkerung eigentlich schon gebaut sind, nur eben leider nicht immer in der „richtigen“ Region und im erwünschten Bautypus.

Im strengen Wortsinn setzt eine Notwendigkeit immer eine Not voraus, die gewendet und beseitigt werden muss. Können wir heute in Berlin aber ernsthaft von einer Wohnungsnot sprechen,

---

## 1950 BETRUG DIE DURCHSCHNITTLICHE WOHNFLÄCHE PRO PERSON IN DEUTSCH- LAND 15 QM, IM JAHR 2000 BEREITS 39,5 QM UND 2014 46,5 QM.

die diese radikalen Experimente für ein Wohnen für das Existenzminimum rechtfertigten? Handelt es sich nicht vielleicht eher um ein „Jammern auf hohem Niveau“, besonders laut in jenen wortmächtigeren Bevölkerungskreisen, die am liebsten innerstädtisch, theater- und universitätsnah wohnen und nun allmählich erkennen müssen, dass die Wohnung in Friedrichshain oder „Kreuzkölln“ vielleicht auf Dauer nicht zum lieb gewonnenen Berliner Discountpreis zu haben sein mag. Warum aber soll eigentlich „Wohnen für alle“ auch für die, die es sich, wie man so schön sagt, „eigentlich leisten können“, günstig sein?

Andererseits: Zweifelsohne gibt es heute eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Preise steigen auch bedingt durch die aktuell beliebte Anlageform in „Betongold“, einer durch die Niedrigzinspolitik besonders stark genährten Form der Spekulation, in einer Weise, die die Einkommensentwicklung vieler Durchschnittsverdiener bei weitem übersteigt. Dennoch scheint es fast frivol, von einer Notlage zu sprechen, die zu den beschriebenen Reduktionen auf ein existenzielles Minimum an Wohnraum führen müsste.

Was kann also ein Appell zur Rückkehr zum Notwendigen beim Wohnen bringen? Brauchen wir vielleicht einen speziellen Wohnungsbausektor,

nicht für die oben erwähnte klagende Zielgruppe, sondern für jene, die es sich wirklich nicht leisten können? Hier ist es wohl notwendig anzusetzen. Allerdings sind angesichts der meist naiven Avantgarde-Position der Architekten ernste Zweifel angebracht, ob diese die richtigen Ansprechpartner dafür sind. Das ahnte Ernst May schon 1929, als er warnte: „Die Beantwortung der hundertfältigen Fragen, die sich hier aufdrängen, kann nicht länger allein dem Architekten überlassen bleiben, besonders dann nicht, wenn er, wie das so häufig geschieht, unter dem Deckmantel der Wirtschaftlichkeit einseitig ästhetische Wertungen vornimmt und dabei womöglich noch seine persönlichen Lebens- und Wohnbedürfnisse denen aufdrängen möchte, aus denen sich das Heer der Familien mit dem Existenzminimum rekrutiert.“ ●





Im Rahmen des Granby Workshops wurden marmorierte Fliesen entwickelt

---

# URBANER SELBSTBAU: MADE IN ENGLAND.

FRAN EDGERLY |  
ASSEMBLE STUDIO, LONDON

Assemble verbinden in ihren Architekturprojekten kooperative Prozesse mit ökologischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Nachhaltigkeit.

Das junge, multidisziplinäre Kollektiv hat sich 2010 aus dem Selbstbauprojekt „Cineroleum“ – einem temporären Kino in einer stillgelegten Tankstelle in London – heraus gegründet. Heute besteht Assemble aus 18 gleichberechtigten Partnern, die das Thema Diversität, die Lust am (Um)bauen und soziale Wohnungsfragen verbindet. Mit ihrem Projekt „Granby Four Streets“ überzeugten sie 2015 die Jury des Turner-Preises und gewannen Europas angesehenste Auszeichnung im Bereich der bildenden Kunst.

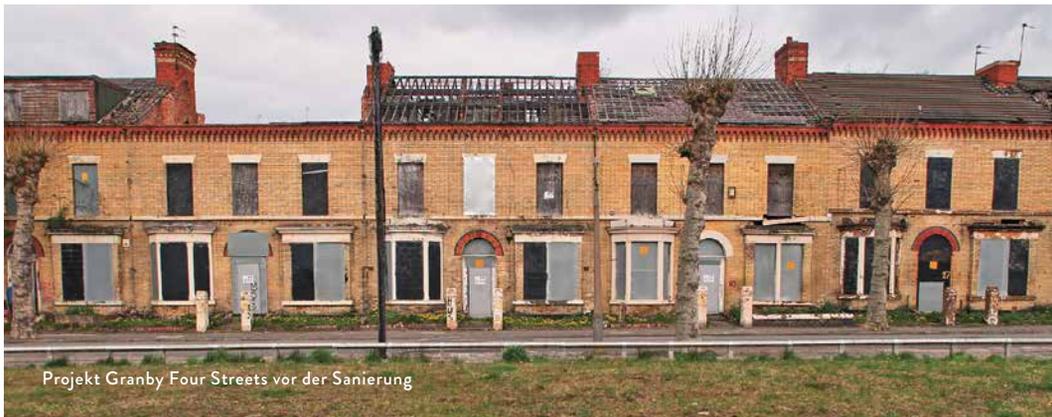


Die Künstlerin und Designerin **FRAN EDGERLY** hat Philosophie und Psychologie studiert und ist Teil des Londoner Kollektivs Assemble. Was 2010 als Hobby in London und nach dem Prinzip des Selbst-Bau begann, hat sich inzwischen professionalisiert. Heute initiiert das multidisziplinäre Team aus 18 Künstlern, Historikern, Designern, Architekten und Philosophen eigene Projekte wie Baltic Street Adventure Playground (Glasgow, 2013), Sugarhouse Studios (London, seit 2012), Granby Workshop (Liverpool, seit 2015) und bearbeitet Auftragsarbeiten wie Goldsmiths Art Gallery (London, seit 2014). Ihr Interesse gilt dabei sowohl kooperativen gemeinschaftlichen Prozessen, als auch einfachen wie gestalterisch überzeugenden Räumen.

**A**ls das Londoner Kollektiv Assemble am 7. Dezember 2015 den Turner Preis für „Granby Four Street“ in Liverpool erhielt, sorgte das in der Kunstwelt für viel Wirbel und Empörung. Zum ersten Mal sollte der Turner-Preis nicht an einen klassischen Künstler gehen, sondern an ein junges und dazu unbekanntes Architekturbüro. Für Assemble und vor allem die Bewohner der vier Liverpooler Straßenzüge – Granby Four Streets – war es ein Erfolg! Es bestätigte einen jahrelangen Widerstand gegen den Verfall und Abriss und würdigte urbanes Engagement.

## ANEIGNUNG DURCH MITSPRACHE

Lange galt das multikulturelle Arbeiterviertel Granby mit seinen markanten viktorianischen Reihenhäusern bei Politikern und Behörden als sozialer Brennpunkt und hoffnungsloser Fall. In die Schlagzeilen geriet es in den 1980er Jahren, als Unruhen gegen rassistisch motivierte Polizeigewalt die Gegend bestimmten. Granby wurde zur No-go-Area erklärt, was zum kontinuierlichen Verfall führte, an dem auch die lokale Verwaltung nichts ändern konnte. Mit Assemble kam der Wandel. Das junge Kollektiv sprach erst die ortsansässigen Nachbarschaftsinitiativen an und nicht potenzielle Investoren. Sie befragten die

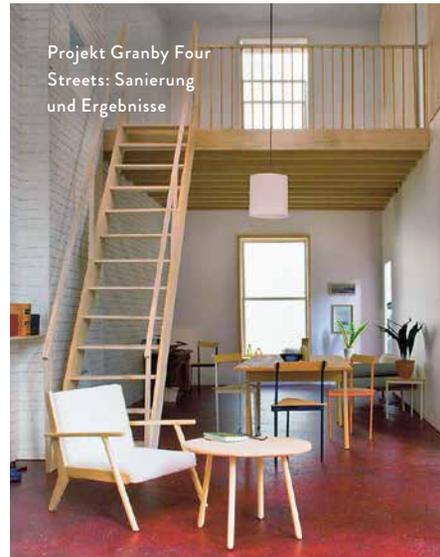


Projekt Granby Four Streets vor der Sanierung

WBM.



GRANBY  
WURDE  
IN DEN  
1980ERN  
ZUR NO-GO-  
AREA ER-  
KLÄRT.



Projekt Granby Four  
Streets: Sanierung  
und Ergebnisse



---

„UNSERE PROJEKTE STELLEN  
PROTOTYPEN, PROVOKATIONEN  
ODER CHANCEN FÜR DIE  
ERKUNDUNG ALTERNATIVER  
MÖGLICHKEITEN DAR, WIE DIE  
GESELLSCHAFT BAUEN KÖNNTE.“



Neues Leben in der Nachbarschaft

Im Rahmen des Granby Workshops wurden  
marmorierte Fliesen entwickelt





Für die Realisierung der Bauvorhaben gründeten die Bewohner eine Gesellschaft, die öffentliche Mittel beantragte und den Verkauf selbsthergestellter Kleinmöbel, Handtücher oder Keramiken zugunsten des Projekts organisierte.

Menschen: Was macht Granby aus? Wie lebt es sich hier? Wohin soll sich das Viertel entwickeln? – und bekamen schnell einen Überblick über den Charakter des Viertels, seine Infrastruktur und die Bedeutung für die Anwohnerschaft. In Zusammenarbeit mit der lokalen Initiative „Granby 4 Streets Community Land Trust“ (CLT) wurde Assemble beauftragt, langfristige Strategien für das Viertel und Konzepte für die einzelnen Häuser zu entwickeln. Gemeinsam mit den Bewohnern plante das Kollektiv zunächst individuelle Lösungen für zehn Reihenhäuser. So entstand auf einer Freifläche zwischen zwei Reihenhäusern ein öffentlicher Wintergarten oder in dem eingestürzten Teil eines Hauses wurden Räume mit doppelter Geschosshöhe geplant. Es waren einfache, aber wirksame bauliche wie kommunikative Methoden, die den Bewohnern die Mitsprache und -gestaltung und damit die Wiederaneignung ihres Quartiers ermöglichten.

### HILFE ZUR SELBSTHILFE

Da die finanziellen Mittel für umfassende Renovierungen der Häuser fehlten, organisierte Assemble Workshops zur Holzbearbeitung, erläu-

---

## ASSEMBLE ERHIELT AM 7. DEZEMBER 2015 DEN TURNER PREIS FÜR DAS PROJEKT „GRANBY FOUR STREET“.

terte, wie man Beton mischt oder Klempnerarbeiten durchführt. Gemeinsam experimentierten sie mit kostengünstigen und vor Ort verfügbaren Materialien oder organisierten alternative Finanzierungsmodelle. Für die Realisierung der Bauvorhaben gründeten die Bewohner eine Gesellschaft, die öffentliche Mittel beantragte und den Verkauf selbsthergestellter Kleinmöbel, Handtücher oder Keramiken zugunsten des Projekts organisierte. Der „Granby Workshop“ hatte sich schnell etabliert und wird inzwischen als wichtiger Bestandteil des Projekts von der Anwohnerschaft als eigenes Unternehmen geführt. Aus Improvisation und anfänglicher „Hands-on“ Manier sind Produkte wie die handgefertigte Architekturkeramik entstanden, die vor Ort verbaut und international verkauft werden. Mit dem Projekt „Granby Four Streets“ ist dem interdisziplinären Kollektiv von Assemble etwas gelungen, das die lokale Politik versäumt hat: Es wurde ein proaktiver Revitalisierungsprozess angestoßen, der sich nachhaltig auf das gesamte Quartier und die in ihm lebenden Menschen auswirkt. ●



# Mit System in der Mitte

STADTQUARTIERE NACHHALTIG  
UND INNOVATIV ENTWICKELN

II. FACHTAGUNG  
der WBM Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

Donnerstag, 12. April 2018, 10:00-17:00h  
AED Architekturforum, Berlin  
Christenstraße 10-12

AN  
CB  
THE ALDER  
HETTERLIUM  
LABORATORY

Jan Robert Kowalewski, Geschäftsführer der WBM  
Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte eröffnete die  
Fachtagung im ANCB Network Campus Berlin.



# 1 LEITTHEMA, 3 PANELS, 10 INTER- NATIONALE EXPERTINNEN UND EXPERTEN

Am 19. April 2018 lud die WBM zum zweiten Mal in das Architekturforum AEDES | ANCB Network Campus Berlin ein. Unter dem Titel „Mit System in der Mitte“ präsentierten zehn internationale Expertinnen und Experten den rund 120 Gästen Lösungsansätze und Projekte und zeigten, wie Stadtquartiere nachhaltig und innovativ weiterentwickelt werden können.



Beate Engelhorn begrüßte im Namen von Aedes. Wilhelm Klausner moderierte die Veranstaltung gemeinsam mit Imke Woelk. Er ist Gründer und Geschäftsführer von InD Berlin/Paris, ein Büro für Architektur und Transformation, dessen inhaltlicher Schwerpunkt im Bereich Standortentwicklung liegt.



„Panel 1: RAHMEN der Veränderung“ legte den Fokus auf die verschiedenen Rahmenbedingungen, die notwendig sind, um bestehende und zukunftsfähige Stadtquartiere (weiter-) zu entwickeln. Die Diskussionsrunde fokussierte auf die sich verändernden Ansprüchen an das Wohnen, das Recht auf Mitbestimmung und die daraus resultierenden Herausforderungen an die Wohnungsunternehmen.



„Panel 2: PRAXIS der Veränderung“ zeigt auf, wie neue Kommunikations- und Organisationsformen in der Stadt entstehen, welchen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und vor allem architektonischen Impact sie nicht nur auf einzelne Quartiere haben.



Neben den Vorträgen und Diskussionen gab es die Möglichkeit vertiefender Gespräche zwischen Referenten, Veranstaltern und Gästen.





---

Wirtschaftliche und soziale Dynamiken verändern urbane Strukturen, denn sie verändern das Verhalten – von einzelnen Menschen, Institutionen und Unternehmen. Panel 3: MOTOR der Veränderung zeigte die Auswirkungen auf Stadtentwicklung. An der anschließenden Diskussionsrunde nahm auch Regula Lüscher, Senatsbaudirektorin und Staatssekretärin für Stadtentwicklung Berlin, teil.

---

# IM PRES SUM.

**MIT SYSTEM IN DER MITTE  
STADTQUARTIERE  
INNOVATIV UND NACHHALTIG  
ENTWICKELN**

**VERANSTALTER DER  
FACHTAGUNGSREIHE  
UND HERAUSGEBER  
DER PUBLIKATIONEN**

WBM Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH  
Dircksenstraße 38, 10178 Berlin  
[www.wbm.de](http://www.wbm.de) | [www.jeder-qm-du.de](http://www.jeder-qm-du.de)

**KONTAKT**

Steffi Pianka, Leitung Kommunikation,  
[steffi.pianka@wbm.de](mailto:steffi.pianka@wbm.de)  
Martin Püschel, Referent Kommunikation,  
[martin.pueschel@wbm.de](mailto:martin.pueschel@wbm.de)

**FACHTAGUNG**

**KONZEPTION + DURCHFÜHRUNG**

IMKEWOELK + Partner, Berlin  
Imke Woelk

**MODERATION**

Imke Woelk  
Wilhelm Klausner | InD InitialDesign | Berlin

**BROSCHÜRE**

**REDAKTION**

EINSATEAM, Berlin  
Jeannette Merker | Andrea Nakath |  
Franziska Eidner  
IMKEWOELK + Partner, Berlin  
Imke Woelk | Heiko Walth

**KORREKTORAT**

EINSATEAM, Berlin  
Katharina Metz

**GESTALTUNG**

EINSATEAM, Berlin  
Judith Keller

**REINZEICHNUNG**

Simon Adrian

**DRUCK**

DBM Druckhaus Berlin-Mitte GmbH

**DANK AN**

ANCB  
The Aedes Metropolitan Laboratory Berlin,  
Beate Engelhorn, Dunya Bouchi

## BILDNACHWEISE

S. 11: WBM  
S. 14: Michael Heinrich  
S. 16: Lacaton & Vasall  
S. 19: Valentin Wormbs  
S. 20: WBM  
S. 25: Martina Löw  
S. 27: WBM  
S. 29: Victor Garcia / Unsplash  
S. 30: StadtGut Blankenfelde e.V.  
S. 32: Rolf Novy-Huy  
S. 33: Altes Pastorat Hattstedt e.V.  
S. 34, 35: ZENTRALWERK Kultur- und Wohn-  
genossenschaft Dresden e.G.  
S. 38: Martin Eberle, E&E  
S. 41, 42, 43: Daniela Brahm  
S. 44: Les Schliesser  
S. 45: Daniela Brahm  
S. 46: PPAG architects  
S. 49, 50, 51: PPAG architects  
S. 52: Wolfgang Thaler  
S. 54, 56: Gerhard Hagen / poolima  
S. 57: Architekturbüro Univ. Prof. Arch. DI Klaus Kada  
S. 58: Gerhard Hagen /poolima  
S. 59: Architekturbüro Univ. Prof. Arch. DI Klaus Kada  
S. 60, 62,63: PlanBude  
S. 64, 66, 67: PlanBude  
S. 70: SounderBruce / Wikimedia Commons  
S. 72: Jan Antonin Kolar / Unsplash  
S. 72: DeliverFuture / DHL  
S. 73: Abholbox / Kaufland  
S. 74: technoseum Mannheim  
S. 76: Internationale Kongresse für Neues Bauen;  
Städtisches Hochbauamt in Frankfurt am Main (Heraus-  
geber), Die Wohnung für das Existenzminimum, 1930  
S. 80: Die Auflösung der Städte / Die Erde eine gute  
Wohnung, Bruno Taut, Tafel 7, 1920  
S. 81: Die Flachbauwohnung für das Existenzminimum,  
Erich Heinicke, Cover, 1931  
S. 82, 85: Neufert-Stiftung  
S. 86, 89 – 91: Assemble Studio  
S. 9, 11, 16, 24, 33, 40, 48, 57, 63, 73, 78, 88,  
92, 93, 94, 95, 96, 97: Jirka Jansch

Alle Angaben zum Bildmaterial sind nach bestem Wissen  
und Gewissen zusammengestellt. Sollten trotz sorgfältiger  
Prüfung Bildrechte verletzt worden sein, bitten wir die  
Autoren um Kontaktaufnahme zur WBM Wohnungsbaug-  
esellschaft Berlin-Mitte mbH.

