

---

# VIelfALT MIT SYSTEM.

---

WOHNFORMEN FÜR  
EINE NACHHALTIGE  
STADTENTWICKLUNG

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



3

**WBM.**



3

**WBM.**



WBM.

---

# VIELFALT MIT SYSTEM.

---

WOHNFORMEN FÜR  
EINE NACHHALTIGE  
STADTENTWICKLUNG

---

# IN HALTS VER ZEICH NIS.

## **EDITORIAL** 06

Imke Woelk | IMKEWOELK  
u. Partner | Berlin

## **FACTS & FIGURES** 10

Die WBM in Zahlen

## **PANEL 1 • BEDARF (GEMEINWOHL)** 12

### **BEDARF UND ANGEBOT: GEMEINWOHL IM WOHNUNGSBAU** 14

Reiner Wild | Geschäftsführer |  
Berliner Mieterverein e. V.

### **INKLUSIVE STANDARDS: ZUKUNFTSSICHERES WOHNEN** 20

Michael Reichenbach | Architekt und  
Geschäftsführer der Reichenbach Projekt  
Services GmbH | Berlin

### **CLUSTERWOHNEN: INTEGRATIV UND GENERATIONEN- ÜBERGREIFEND** 26

Jürgen F. Kelber |  
Immobilienentwickler | Heilbronn

**PANEL 2 • ANGEBOT  
(SOZIALE EINBINDUNG) 32**

**FRIZZ23:  
ERST DER DIALOG, DANN  
DAS DESIGN 34**

Britta Jürgens |  
Deadline Architekten | Berlin

**MULTITALENT PLATTENBAU:  
BESTAND MIT ZUKUNFT 40**

Nanni Grau | Architektin |  
Hütten & Paläste | Berlin

**HAUS DER STATISTIK:  
KOOPERATION UND  
KOPRODUKTION 46**

Leona Lynen | ZUsammenKUNFT Berlin –  
Genossenschaft für Stadtentwicklung

**PANEL 3 • ORGANISATION  
(MITGESTALTUNG) 54**

**AUFSTOCKEN:  
MODULARE NACHVERDICHTUNG  
IM BESTAND 56**

Björn-M. Hiss | Gründer und Geschäftsführer |  
MQ Real Estate | Berlin

**FREIRAUM:  
SELBSTVERWALTUNG  
ALS NUTZUNGSMODELL 62**

Corinna Scholz |  
Vorstand Haushalten e. V. | Leipzig

**NUR PROTEST?  
DIALOG ALS WERKZEUG DER  
STADTENTWICKLUNG 68**

Maria Brückner |  
Zebralog | Berlin / Bonn

**REPORTAGE 74**

**IMPRESSUM 82**

---

# VIelfALT MIT SYSTEM.

---

WOHNFORMEN FÜR  
EINE NACHHALTIGE  
STADTENTWICKLUNG

Berlin befindet sich im Wandel, steht für Vielfalt und ist Spiegel des urbanen Zusammenlebens. Bedarf und Angebot werden kontinuierlich ausgelotet – von der Quartiers- bis zur Grundrissgestaltung. Welche gesellschaftlichen und architektonischen Konzepte braucht es? Wo liegen Chancen im Bestand? Welche Rolle spielen Verwaltungen, Bürgerinitiativen und Investoren? Wie gelingen Kooperation und Dialog?

Unter dem Titel „Vielfalt mit System“ kamen am 22. Mai 2019 Expert\*innen aus Wohnungswirtschaft, Architektur und Planung im ANCB The Aedes Metropolitan Laboratory zusammen und präsentierten Ideen und Strategien für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung.

---

# EDI TORI AL.

---



**IMKE WOELK** arbeitete nach ihrem Studium an der Technischen Universität und der Hochschule der Bildenden Künste in Braunschweig bei Massimiliano Fuksas und William 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. Seit 2016 ist sie in Berlin im Beratungsausschuss Kunst für den Bereich Architektur und Städtebau tätig. 2019 erhielt sie den Vorsitz der Jury für den nationalen Tschechischen Architekturpreis.

Die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH gehört mit einem Bestand von mehr als 31.000 Mietwohnungen sowie umfangreichen Gewerbeflächen zu den führenden Wohnungsbauunternehmen in Berlin. Als Kooperationspartnerin mehrerer komplexer Quartiersentwicklungen wie etwa dem Haus der Statistik oder dem Dragoner-Areal nimmt die WBM eine wichtige Rolle bei der gemeinwohlorientierten Wohnraumversorgung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung ein.

Vor dem Hintergrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels ist die Abstimmung von Bedarf und Angebot für die WBM eine Herausforderung, die hohe Ansprüche an Innovation und Agilität bezogen auf Finanzierungs- und Kooperationsmodelle stellt. Auch gilt es, zwischen gegensätzlichen Strömungen zu vermitteln. Neben der stetig voranschreitenden Tendenz zur weiteren Individualisierung von Lebensformen existiert gleichzeitig das Bedürfnis nach neuen gemeinschaftlichen Wohn- und Arbeitsformen sowie nach gemeinsamer Teilhabe.

Bereits zum dritten Mal lud daher die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte mbH im ANCB The Aedes Metropolitan Laboratory Sachkundige und Praktiker aus den verschiedensten Bereichen ein, um gemeinsam über die Zukunft des urbanen Lebens, des Wohnens und Arbeitens zu sprechen. Strömungen und Entwicklungen wurden vorgestellt, Trends, Lösungsmodelle und Typologien diskutiert.

---

WELCHE BEDÜRFNISSE HABEN DIE MENSCHEN IN DER STADT UND MIT WELCHEN ANGEBOTEN KANN MAN DARAUF AM BESTEN REAGIEREN?

WELCHE KONZEPTE GIBT ES AKTUELL? WAS LÄSST SICH DAVON UMSETZEN UND VOR ALLEM WIE SCHNELL?

WIE KÖNNEN SOLCHE PLÄNE IM ZUSAMMENHANG MIT EINER SOZIAL AUSGEWOGENEN MIETENPOLITIK IN BERLIN REALISIERT WERDEN?

WELCHE ROLLE SPIELEN VERWALTUNGEN, BÜRGERINITIATIVEN UND INVESTOREN, WENN ES DARUM GEHT, NEUE ANSÄTZE ZU REALISIEREN?

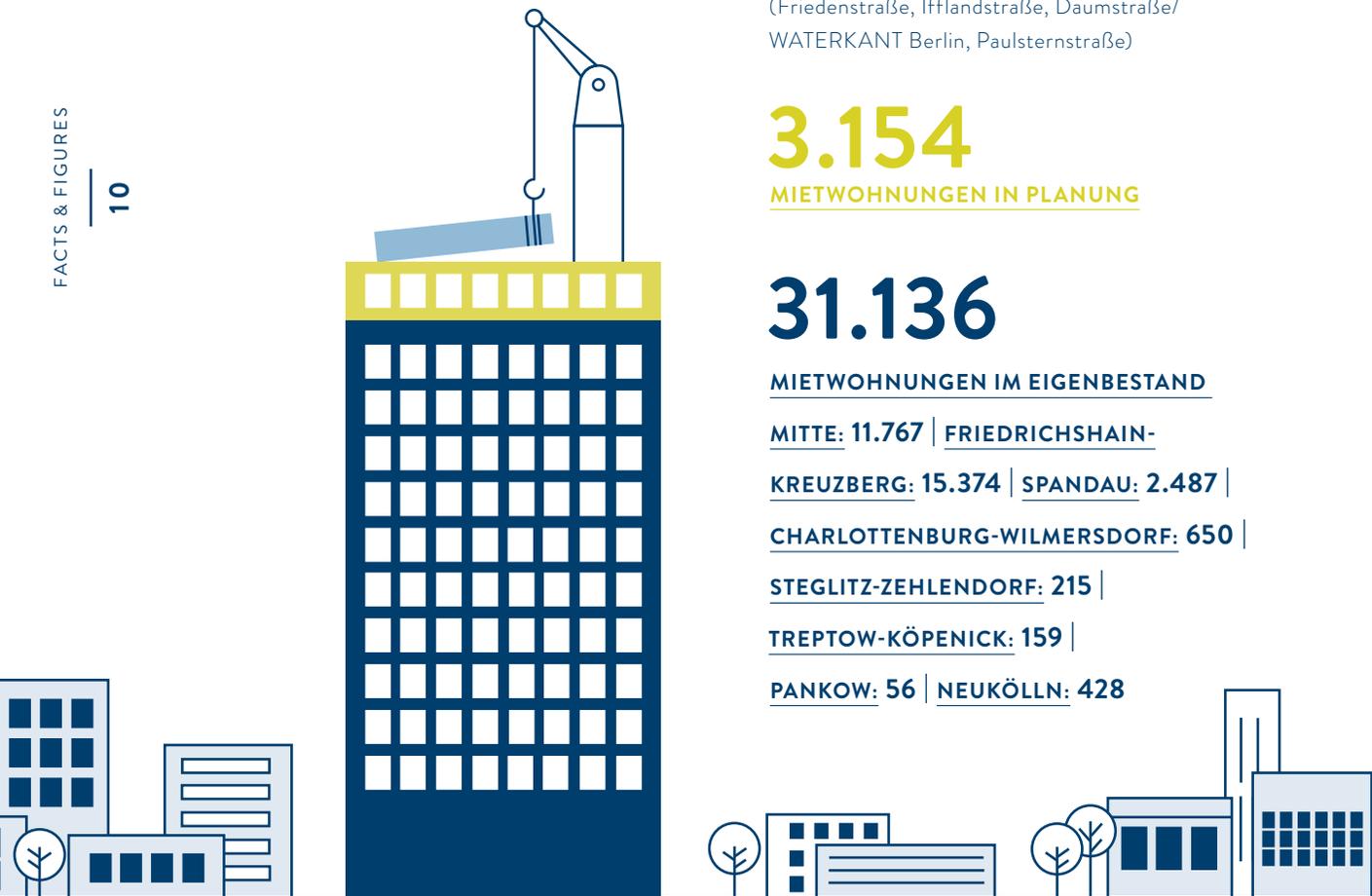
Unter dem Titel: ‚Vielfalt mit System‘ wurde nach Strategien gesucht, die in der Lage sind, aus den unzähligen Einzelperspektiven eine gemeinsame Sicht zu entwickeln, und diese zu einem, dem Gemeinwohl entsprechendem Ganzen zusammenzufassen.

Die laute Kritik an der aktuellen Wohnungspolitik wie auch die Aneignungs- und Enteignungsdiskussionen stellen unmissverständlich klar, dass die Lösung der Wohnungsfrage die zentrale soziale Aufgabe der Gegenwart ist, die nicht schnell genug über praktische Handlungsempfehlungen beantwortet werden kann.

Wie wird in Zukunft in Berlin gewohnt?

Imke Woelk  
IMKEWOELK u. Partner | Berlin

# DIE WBM IN ZAHLEN.



**937** WOHNUNGEN IN BAU

(Friedenstraße, Ifflandstraße, Daumstraße/  
WATERKANT Berlin, Paulsternstraße)

**3.154**

MIETWOHNUNGEN IN PLANUNG

**31.136**

MIETWOHNUNGEN IM EIGENBESTAND

MITTE: 11.767 | FRIEDRICHSHAIN-

KREUZBERG: 15.374 | SPANDAU: 2.487 |

CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF: 650 |

STEGLITZ-ZEHLENDORF: 215 |

TREPTOW-KÖPENICK: 159 |

PANKOW: 56 | NEUKÖLLN: 428



Lebenswerte Quartiere benötigen neben Wohnhäusern auch vielfältige Nutzungs- und Mobilitätskonzepte. Zur Identifikation mit dem direkten Wohnumfeld tragen nachbarschaftlich organisierte Mietergärten bei, welche die WBM gemeinsam mit GRÜNE LIGA e. V. etabliert hat.

**26** MIETERGÄRTEN UND -GRÜN-  
FLÄCHEN WERDEN DURCH MIETER\*INNEN  
DER WBM GEPFLEGT UND WEITER-  
ENTWICKELT.

**33.000** QUADRATMETER  
GEWERBEFLÄCHEN STELLT DIE WBM FÜR  
SOZIALE UND KULTURELLE NUTZUNGEN ZUR  
VERFÜGUNG.

**20%** DER MIETWOHNUNGEN  
DER WBM SIND BEREITS STUFENLOS  
ERREICHBAR. DURCH DEN SCHRITTWEISEN  
UMBAU VON BESTANDSGEBÄUDEN  
STEIGT DIESE ZAHL STETIG.

„DIE WBM IST DIE  
WOHNUNGSBAU-  
GESELLSCHAFT FÜR  
DAS URBANE BERLIN  
UND STEHT FÜR  
QUALITÄTSSVOLLE  
STADTENTWICKLUNG.  
WIR SCHAFFEN  
RAUM FÜR EIN VIEL-  
FÄLTIGES, LEBENS-  
WERTES BERLIN.“

SELBSTVERSTÄNDNIS WBM 2020+



Christina Geib und Jan Robert Kowalewski  
Geschäftsführung



---

# PANEL 1 BEDARF (GEMEIN- WOHL)

---

WIE HABEN SICH DIE  
ANSPRÜCHE AN  
DAS WOHNEN VERÄN-  
DERT UND WELCHE  
AUSWIRKUNGEN  
HABEN DIESE WÜNSCHE  
AUF DEN NEUBAU VON  
WOHNRAUM?

Sich verändernde Wohnbedürfnisse und die Ausdifferenzierung der Nutzergruppen einer Wohnung stellen heute neue Anforderungen an Grundrissgestaltung, Ausstattung und ergänzende Servicedienstleistungen. Es gibt veränderte Ansprüche und auch neue Erwartungen. Wie aber können Raummodelle aussehen, die in der Lage sind, all diesen unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden?

Der erste Themenblock setzt sich daher sowohl mit den Fragen des aktuellen Wohnraumbedarfs als auch mit dem Begriff des ‚Gemeinwohls‘ auseinander. Ist es möglich, dass sich die Vorstellung davon genauso gewandelt hat, wie der Anspruch des Einzelnen an seine Wohnumgebung? Was verstehen die unterschiedlichen Nutzergruppen und Akteure des Wohnens unter dem Begriff des ‚Gemeinwohls‘ und was bedeutet dies für die Entwicklung im Wohnungsbau?

Von ihren Erfahrungen berichten: ein Mietervertreter, ein Fachmann für barrierefreies Wohnen und der Initiator eines inklusiven Wohnprojekts.



Der Umgang mit dem Mieter auf Augenhöhe, nicht als Bittsteller sondern als Nutzer, ist ein wesentliches Kriterium von Gemeinwohlorientierung.

# BEDARF UND ANGEBOT: GEMEINWOHL IM WOHNUNGSBAU

REINER WILD, GESCHÄFTSFÜHRER,  
BERLINER MIETERVEREIN E. V.

Zwei Drittel aller Berliner Wohnungsbestände befinden sich im Privatbesitz und sind in Preis und Belegung ungebunden. Mit privater Wohnraumbewirtschaftung sind langfristig sichere, bezahlbare und qualitätsvolle Mietwohnangebote jedoch nicht bedarfsdeckend zu realisieren, stellt Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, fest und verweist auf erforderliche strukturelle Veränderungen. Ausgehend von Erwartungen der Mieter und der aktuellen Marktlage skizziert er die Notwendigkeit eines „Masterplans 50 Prozent“, mit dem nach Wiener Vorbild zukünftig mindestens die Hälfte aller Wohnungen durch gemeinwohlorientierte Träger bewirtschaftet werden sollten.

„Wir dürfen den Qualitäten des Wohnens nicht erst Aufmerksamkeit schenken, wenn die Quantitäten erfüllt sind“, stellt Reiner Wild gleich zu Beginn seines Vortrags fest. Die Diskussion um das Wohnen wird in keiner deutschen Stadt so intensiv geführt wie in Berlin. Allerdings: Der aktuelle Diskurs ist vor allem vom Bedarf nach mehr Wohnraum getrieben. Jährlich verzeichnet die Metropole einen Zuwachs von etwa 40.000 Menschen, es werden somit ca. 20.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht. Es geht um Masse, um preisgünstiges Bauen und bezahlbares Wohnen. Angesichts der Grundstückspreisentwicklungen hält es Reiner Wild für fatal, einen Kostenausgleich durch das Bauen zu erwarten. Die Schaffung von bezahlbaren und gleichzeitig qualitativen Wohnangeboten zählt er zu den größten Herausforderungen in der wachsenden Stadt Berlin.

„Bauen formt Stadt. Es ist sehr bedauerlich“, so Reiner Wild, „dass wir diese Diskussion über die Vermehrung des Wohnraums viel zu wenig mit deren inhaltlichen Ausgestaltung, mit den Qualitäten für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung verbinden.“

## WAS MIETER ERWARTEN

Als Berlins größte Mieterorganisation, 1888 gegründet und aktuell 172.000 Mitglieder zählend, betreut der Berliner Mieterverein (BMV) jährlich

etwa 85.000 Beratungsfälle. Darüber hinaus übernimmt er unter anderem die politische Interessenvertretung von Mietern im Rahmen von Stellungnahmen zu Gesetzesvorhaben, in Arbeitsgruppen und verschiedensten Gremien.

Die Erwartungshaltung von Mietern bringt der BMV-Geschäftsführer so auf den Punkt: „Sie erwarten sichere Mietverhältnisse, die nur im Einvernehmen verändert werden, und die Möglichkeit der Mitbestimmung“. Um ihre Position zu stärken, ist aus Mietersicht staatliche Einflussnahme insbesondere auf Mietpreise erforderlich. Darüber hinaus geht es auch um die Erfüllung von Wohnwünschen.

## WUNSCH UND WIRKLICHKEIT

Dass Wunsch und Wirklichkeit dabei oftmals weit auseinander liegen, illustriert Reiner Wild mit Ergebnissen einer bundesweiten Befragung des Deutschen Mieterbundes aus dem Jahr 2003. Daraus ging hervor, dass mehr als drei Viertel aller Befragten **nicht** in ihrem Wunschwohnungstyp lebten. So besteht ein besonderes Bedürfnis nach individuell nutzbaren Freiflächen. „Der Anteil solcher Flächen sollte bei Neubauten einen höheren Stellenwert haben“, schlussfolgert Reiner Wild. „Die Mehrheit der Befragten gab an, dafür auf individuelle Wohnfläche zu verzichten“ – allerdings am liebsten in Verbindung mit einem Wohnangebot in der Einfamilienhaussiedlung mit Gartenhof.

---

„ALS NUTZERVERTRETER KANN ICH SAGEN, WIR SIND FAST AUSSCHLIESSLICH MIT ERGEBNISSEN KONFRONTIERT.“

Dass das jenseits der Realitäten der Berliner Wohnungssituation liegt und mit dieser insbesondere beim Thema ‚Dichte‘ im Konflikt steht, liegt auf der Hand. Das Beispiel Wien, wo viele gemeinwohlorientierte Neubauprojekte realisiert werden, zeige, dass hierzu auch eine höhere Dichte notwendig ist und Freiräume daher schwieriger zu realisieren sind. Dennoch verweist Wild auf die Notwendigkeit, sich vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation erneut den Wohnwünschen zuzuwenden.

### GEMEINWOHL IM WOHNUNGSBAU

Für den Berliner Mieterverein ist gemeinwohlorientierter Wohnungsbau mit klaren politischen Zielen verbunden: mit leistbaren, qualitativollen und dauerhaften Mietverhältnissen. Eigentumsbildung will der Berliner Mieterverein auf Neubauten beschränken und den Bestand davon ausschließen. Zudem verweist Wild darauf, dass der Umgang mit dem Mieter auf Augenhöhe, der nicht als Bittsteller herabgewürdigt, sondern als Nutzer ernst genommen wird, ein weiteres wichtiges Kriterium von Gemeinwohlorientierung ist.

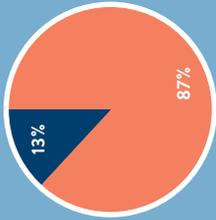
Die private Wohnraumbewirtschaftung wird diesen Mietererwartungen oftmals nicht gerecht. Die in Artikel 14 des Grundgesetzes festgeschriebene Sozialpflichtigkeit des Eigentums erfüllt sich hier nur unzureichend, so Reiner Wild. Nur etwas über 16 Prozent der rund 16.000 im Jahr 2018 gebauten Wohnungen sind öffentlich gefördert und damit im Preis und der Belegung gebunden. Bei Bestandswohnungen stellt sich die Situation kaum anders dar: Zwei Drittel befinden sich im Privatbesitz und sind ungebunden.



Seit 2009 ist **REINER WILD** Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Der studierte Soziologe arbeitet seit 1981 für die größte Mieterorganisation der Hauptstadt – zunächst als Mitarbeiter der Geschäftsführung und als stellvertretender Geschäftsführer – und bemüht sich u.a. um den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau. Als Vorstands- und Beiratsmitglied engagiert er sich in verschiedenen Gremien, u.a. im Arbeitskreis Mietspiegel bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, im Präsidium des Deutschen Mieterbundes, den Berliner Wasserbetrieben. Er ist Vorsitzender des Verwaltungsrats der Verbraucherzentrale Berlin und war im ehemaligen Berliner Klimaschutzrat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt aktiv.

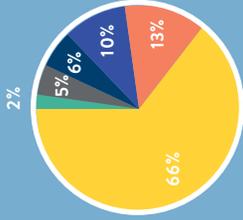
## BESTAND MIETWOHNUNGEN IN BERLIN

Anteil der Wohneinheiten (WE)  
nach Mietpreis-/ Belegungsbindung



- gebunden
- ungebunden

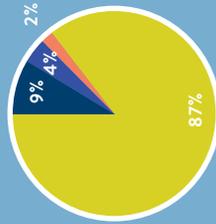
Anteil der Wohneinheiten (WE)  
nach Eigentümergruppen und Bindung



- WE Landeseigene, gebunden
- WE Landeseigene, ungebunden
- WE Genossenschaften, gebunden
- WE Genossenschaften, ungebunden
- WE Privateigentümer, gebunden
- WE Privateigentümer, ungebunden

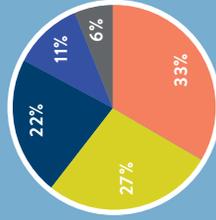
## BERLINER WOHNUNGSBESTAND 2017: 1,932 MIO. WE

Wohnungen in Wohngebäuden mit



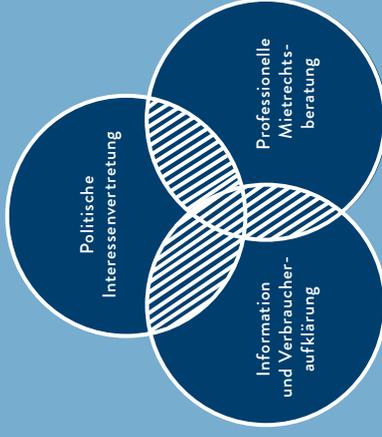
- 1 Wohnung
- 2 Wohnungen
- 3 oder mehr Wohnungen
- WE in Nichtwohngebäuden/  
Wohnheimen

Wohnungsbestand nach Anzahl  
der Wohnräume



- 1 Wohnraum
- 2 Wohnräume
- 3 Wohnräume
- 4 Wohnräume
- Mehr als 4 Wohnräume

„DER ANTEIL INDIVIDUELL  
NUTZBARER FREIFLÄCHEN  
SOLLTE BEI NEUBAUTEN  
EINEN HÖHEREN  
STELLENWERT HABEN.“



Der Berliner Mieterverein wurde 1888 gegründet, zählt aktuell 172.000 Mitglieder und betreut jährlich etwa 85.000 Beratungsfälle.

## MASTERPLAN BERLIN 50 PROZENT

Gemeinwohlorientierung ist verbindlich und wirkungsvoll nur mit Trägern wie kommunalen oder landeseigenen Wohnungsunternehmen, mit Genossenschaften, Mietshäusersyndikaten, Stiftungen oder Mieterselbstverwaltungen, durch Community Land Trusts oder Anstalten des öffentlichen Rechts zu erreichen. „Nur über solche Träger lassen sich Gemeinwohlziele, wie die Versorgung von Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen, eine einkommensorientierte Mietpreisbegrenzung unterhalb ortsüblicher Vergleichsmieten, dauerhafte Zweckbindung, Bau- und Investitionsverpflichtung und Mieterbeteiligung realisieren“, so der BMV-Geschäftsführer.

Aktuell beträgt der Bewirtschaftungsanteil der rund 1,9 Millionen Berliner Wohnungen durch Gemeinwohlerträger etwa ein Viertel. Zu wenig, findet Reiner Wild. Der Berliner Mieterverein unterstützt den von Baustadtrat Florian Schmidt eingebrachten Vorschlag eines „Masterplans Berlin 50 Prozent“: Mehr als die Hälfte der Wohnungsbestände – also rund 1 Million Wohnungen – sollte bis 2050 gemeinwohlorientiert bewirtschaftet werden. Der Anteil müsste also fast verdoppelt werden. Das Ankaufsziel für Bestandswohnungen wäre laut Wild hierzu zu verdreifachen, im Neubau sollten 70 Prozent gemeinwohlorientiert sein. Diese Ziele, einschließlich der Lösung ihrer Finanzierung, stellen eine große Herausforderung dar, sind aber auch ein Ansporn für die Zukunft. ●



---

ETWAS ÜBER

**16 %** DER RUND  
16.000 IM JAHR 2018  
GEBAUTEN WOHNUN-  
GEN SIND GEFÖRDERT  
UND IM PREIS UND  
IN DER BELEGUNG  
GEBUNDEN.



Barrierefreiheit muss nicht nennenswert mehr kosten.

# INKLUSIVE STANDARDS: ZUKUNFTSSICHERES WOHNEN

MICHAEL REICHENBACH, ARCHITEKT UND  
GESCHÄFTSFÜHRER DER REICHENBACH  
PROJEKT SERVICES GMBH, BERLIN

Im Hinblick auf den demografischen und damit einhergehenden biografischen Wandel sind integrative, vorausschauende Planungskonzepte – sowohl auf der Ebene der einzelnen Wohneinheit als auch des Quartiers – gefragt. Architekt Michael Reichenbach, der sich seit nahezu drei Jahrzehnten auf Universal Design spezialisiert hat, verweist in seinem Vortrag auf die Notwendigkeit einer individuellen wie gesellschaftlichen Bewusstseinsbildung und Entstigmatisierung von Barrierefreiheit. Ermöglicht werden soll langfristig selbstbestimmtes Wohnen: „Altern ist kein Zustand, sondern ein Prozess.“



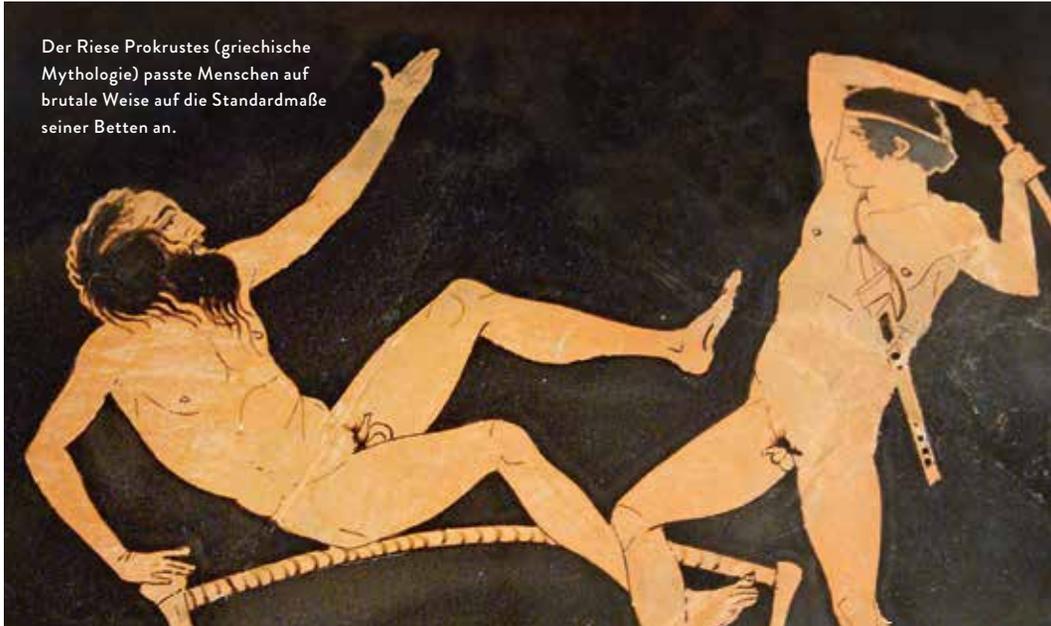
Barrierefreiheit, altersgerechtes Bauen, zukunftssicheres Wohnen: Seit vielen Jahren beschäftigt sich **MICHAEL REICHENBACH** in Theorie und Praxis mit den baulichen Anforderungen und Bedürfnissen von Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeits-einschränkungen und hohem Betreuungsbedarf. Als Geschäftsführer der Reichenbach Projekt-services GmbH bietet er seit 1991 konzeptionelle Beratung und Planung für Immobilien mit besonderen Anforderungen. Der selbstständige Architekt ist seit 2004 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK Berlin für barrierefreie Bauplanung und Umfeldgestaltung im Wohnungs- und Siedlungsbau. Sein Wissen vermittelt er auf Kongressen, in Fachpublikationen und als Dozent an der Akademie für Sozialmedizin sowie an der Hochschule der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung.

**M**ichael Reichenbach beginnt seine Ausführungen mit einem Rückgriff auf die griechische Mythologie: „Sind wir besser als Prokustes?“, fragt er. Der Riese passte einst Menschen auf brutale Art und Weise einem Standardschema an – dem Maße seiner Betten. Auch heute setze der Wohnungsbau auf Normen, die jene, die nicht diesen Standards entsprechen, ausgrenzen. Mit dem demografischen Wandel, der auch biografische Veränderungen nach sich zieht, gewinnt die Frage nach inklusiven Standards und Lösungen für Nutzer mit unterschiedlich ausgeprägten Alltagskompetenzen an Relevanz.

Wir sind heute länger mobil, körperlich fit und geistig agil als unsere Großelterngeneration. Mit der Lebenserwartung steigt der Bedarf an Wohnkonzepten, die den sensorischen, mobilen und kognitiven Einschränkungen, die den Prozess des Alterns begleiten, gerecht werden. Neben Ansätzen einer vorausschauenden Planung widmet der Architekt und Berater Reichenbach der gesellschaftlichen wie individuellen Bewusstseinsbildung besondere Aufmerksamkeit.

## KOMFORT STATT KOMPENSATION

Mit einem engagierten Plädoyer für die Entstigmatisierung von Barrierefreiheit verweist er auf die Notwendigkeit einer Neubewertung des Bedarfs, einer stärkeren Akzeptanz und Voraussetzung – sowohl bei Nutzern als auch bei Anbietern und Gestaltern von Wohnraum. Barrierefreiheit schafft Komfort für alle: Dieser trägt später zur Kompensation eingeschränkter Alltagskompetenzen bei und ermöglicht so selbstbestimmtes Wohnen. „Altern ist kein Zustand, sondern ein Prozess“, so Reichenbach. „Wir sollten daher nicht von ‚altersgerechtem‘, sondern von ‚altersgerechtem Wohnen‘ sprechen. Wir müssen das



Altern oder vielmehr die Einschränkung bestimmter Kompetenzen integrativ bei allen Wohnungsangeboten mitdenken.“

Zu oft werde Barrierefreiheit noch als planerisches Hindernis statt als selbstverständliche gestalterische Aufgabe betrachtet. „Barrierefreiheit gilt als unsexy“, merkt Michael Reichenbach an. Dabei sei sie nahezu unsichtbar integrierbar. „Heute stellt niemand die serienmäßige Ausstattung von Fahrzeugen mit ABS-System oder Airbags in Frage. Wir sollten daher den Aufwand, mit dem wir teilweise die Vermeidung von Barrierefreiheit betreiben, in die Entwicklung integrativer, dezenter Lösungen investieren.“

## ALTERN ALS PROZESS STATT ALS ZUSTAND

Spätestens in der Lebensphase des „zweiten Aufbruchs“, in dem sich die heute 55- bis 70-jährigen oftmals noch einmal räumlich verändern und sich bewusst für eine neue Wohnsituation entscheiden,

sind planerische Ansätze gefragt, die sowohl auf der Ebene der Wohneinheit als auch auf der des Quartiers dem dynamischen Verständnis eines „alternsgerechtem Wohnen“ gerecht werden.

Während seit den 1990er Jahren auf die Herausforderung des demografischen Wandels noch überwiegend mit dem Ruf nach mehr Pflegeplätzen und dem Bau von Altersheimen reagiert wird, sind heute andere Lösungen im Sinne einer möglichst lebenslangen Wohnautonomie gefragt. Essentiell ist dabei der Gedanke der Nachrüstbarkeit: Von vornherein müssen Voraussetzungen für ein späteres „Wohnungsupgrade“ geschaffen werden, die gleichzeitig Wohnkomfort für breite Nutzergruppen bieten.

„Barrierefreiheit tut nicht weh“, so Reichenbach. Er verweist darauf, dass Details wie Stromzuleitungen für technische Assistenzen, der Einbau von niveaugleichen Duschen oder Armaturen als Einhebelmischer ebenso relevant sind wie Schwellenlosigkeit oder ausreichende Bewegungs-



---

Für die Barrierefreiheit sind der Einbau von niveaugleichen Duschen ebenso relevant wie die Schwellenlosigkeit oder ausreichende Bewegungsflächen.



---

„WIR MÜSSEN  
DAS ALTERN ODER  
VIELMEHR DIE  
EINSCHRÄNKUNG  
BESTIMMTER  
KOMPETENZEN  
INTEGRATIV BEI  
ALLEN WOHNUNGS-  
ANGEBOTEN  
MITDENKEN.“

LEBENSPHASEN



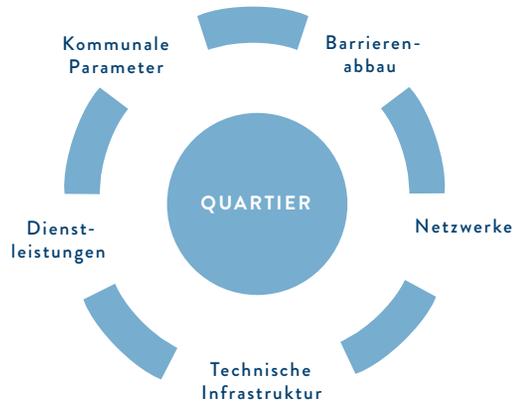
flächen, vor allem in Küche und Badezimmer. Dass barrierefrei optimierte Grundrisse dabei nicht mehr Fläche benötigen, zeigt Reichenbach beispielhaft auf und entkräftet auch das Kostenargument: „Vorausschauende Planung und die zunehmenden Angebote am Markt lassen bereits jetzt Barrierefreiheit nicht nennenswert mehr kosten.“

SYNERGIEN IM QUARTIER

„Altersgerechtes Wohnen“ umfasst weitaus mehr als die barrierefreie Wohnung. Es geht auch um die Förderung sozialer Netzwerke, um der – so Reichenbach – größten gesellschaftlichen Herausforderung des Alterns, der Einschränkung der kognitiven Fähigkeiten, zu begegnen.

„Für zukunftssicheres Wohnen brauchen wir neue Modelle auf Quartiersebene.“ Während in der Vergangenheit Sozial- und Wohnungswirtschaft überwiegend separiert auf den demografischen Wandel reagiert haben, gilt es nun, im Quartier Kompetenzen sinnvoll zu vernetzen.

Neben Barrierefreiheit, der Schaffung technischer Infrastrukturen zur Einbindung von Assistenzsystemen und kommunalen Parametern benennt Michael Reichenbach soziale Netzwerke im Quartier als maßgebliche Bausteine zukunftsfähigen Wohnens für jedes Alter. Zusätzlich



bieten bedarfsgerechte Dienstleistungen on demand Unterstützung. Reichenbach weist auch darauf hin, dass zukünftig öffentliche Finanzierungssysteme nicht nur im Falle der Pflegebedürftigkeit greifen sollten, sondern – nach niederländischem Vorbild – vor allem die Aufrechterhaltung von Alltagskompetenz fördern und unterstützen sollten.

Sein Plädoyer für vorausschauendes Universal Design jenseits von „Prokustesbetten“ schließt der Planer mit einem Zitat von Albert Einstein: „Verrückt ist, wer immer das Gleiche tut und ein anderes Ergebnis erwartet.“ ●



# CLUSTERWOHNEN: INTEGRATIV UND GENERATIONEN- ÜBERGREIFEND

JÜRGEN F. KELBER, IMMOBILIENENTWICKLER,  
HEILBRONN

Wie lässt sich jungen Erwachsenen mit Handicap ein gemeinschaftliches und ganzheitliches Leben nach dem Auszug aus dem Elternhaus ermöglichen?

Das Projekt „Buntes Wohnen“ in Heilbronn, das der Mitinitiator und Immobilienentwickler Jürgen F. Kelber vorstellt, liefert einen beispielhaften Ansatz für generationenübergreifendes Inklusionswohnen. Das Neubauprojekt zeigt, wie mit durchdachten Wohnclustern, Mietfinanzierungsmodellen und Kooperationen zwischen Privateigentümern, Kommunen und sozialen Trägern langfristig ein integratives Miteinander für unterschiedlichste Bewohnergruppen ermöglicht wird.

„Wir wollten kein Nebeneinander, sondern ein wirkliches Miteinander, nicht irgendwo auf der grünen Wiese, sondern mitten in der Stadt und mitten im Leben.“ So bringt Jürgen F. Kelber die Grundmotivation des Projektes „Buntes Wohnen“ auf den Punkt. Seit Juni 2018 leben in dem Neubau 98 Menschen auf insgesamt 3.725 Quadratmetern Wohnfläche zusammen: junge Erwachsene mit Handicap, Studierende und Auszubildende, Familien mit Kindern und Senioren. Eine „Blaupause für Inklus-



**JÜRGEN F. KELBER** gründete 1984 in Heilbronn ein „Ein-Mann-Maklerbüro“ und entwickelte daraus das Immobilienunternehmen alt+kelber, das mit über 500 Mitarbeitern über 50.000 Wohnungen privatisierte und mehr als 60.000 Einheiten bundesweit verwaltete. Nach seiner Tätigkeit als Vorstand bei der österreichischen conwert SE widmet er sich seit 2012 verstärkt seinen Aufgaben als mittelständischer Unternehmer. Er beteiligt sich an verschiedenen Firmen wie der Dr. Lübke & Kelber GmbH oder der Arbireo Capital AG. Zuletzt engagierte er sich für den Bau eines Mehrfamilienhauses für generationenübergreifendes, integratives und inklusives Wohnen.

sionswohnen“, wie Jürgen F. Kelber das Projekt bezeichnet, ist „Buntes Wohnen“ in vielerlei Hinsicht: vom konzeptionellen Ansatz über die architektonische Umsetzung bis hin zur Kooperation zwischen Privateigentümern, kommunalem Wohnungsunternehmen sowie sozialen Trägern und durchdachten Mietfinanzierungsmodellen.

## MITTEN IM LEBEN

Die Geschichte des Projektes beginnt mit einer Frage: Wie lässt sich jungen Erwachsenen mit Handicap ein gemeinschaftliches, nachhaltiges und ganzheitliches Leben nach dem Auszug aus dem Elternhaus ermöglichen? Getrieben von dem Wunsch, darauf mit einem Neubauprojekt eine Antwort zu finden, begann eine Gruppe Heilbronner Eltern im Jahr 2015 zu recherchieren. Sie besuchte Inklusionswohnprojekte in ganz Deutschland, allerdings: „Wirklich inklusiv erschien uns keines der Projekte“, erinnert sich Jürgen F. Kelber. „Wir wollten nicht nur eine Wohnform für Menschen mit Handicap schaffen, sondern für ganz unterschiedliche Bewohnergruppen.“ In der Konsequenz bedeutete das, neue Wege zu beschreiten.

Schnell waren zwei grundlegende Parameter klar: Echte Inklusion bedarf einer gewissen Projektgröße, um eine Vielfalt der Gruppen zu ermöglichen. „Inklusion funktioniert ab einer Größe von etwa 100 Bewohnern“, stellt Jürgen F. Kelber fest. „Je größer das Objekt, desto inklusiver kann es sein.“

Neben der Bewohneranzahl war zudem deren Durchmischung in Wohnclustern eine wichtige Grundlage der Konzeption. Die Initiatoren erwarben das Grundstück auf dem Gelände des ehemaligen Südbahnhofs von dem kommunalen Wohnungsunternehmen „Stadsiedlung Heilbronn“. Ursprünglich sah der Bebauungsplan dort



vier einzelne Häuserblöcke vor. „Das hätte aber eine Separierung bedeutet“, so Jürgen F. Kelber. Das nachhaltige Konzept überzeugte: Der Bebauungsplan wurde geändert, so dass ein fünfgeschossiger Baukörper auf dem 2.800 Quadratmeter großen Grundstück errichtet werden konnte. Zentrales Element der Gestaltung (Architektur: Vogt Heller Architekten, Planungsbüro Schüle) ist ein 400 Quadratmeter großer Innenhof, der als „Outdoor-Wohnzimmer“ und Kommunikationsraum der gesamten Bewohnerschaft dient.

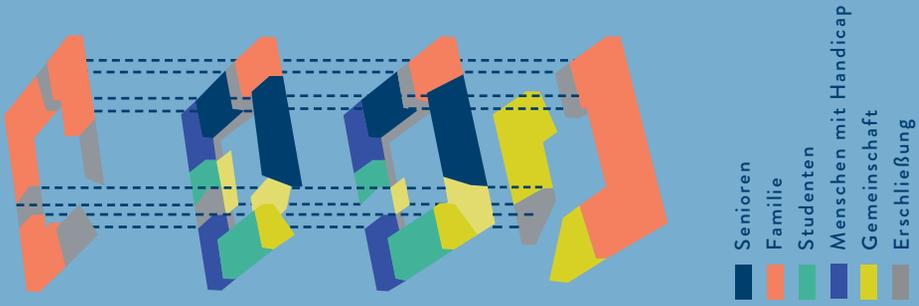
### DIE MISCHUNG MACHT'S!

Die Wohnformen verteilen sich über alle Stockwerke des komplett barrierefreien Baus. Entstanden sind 42 Wohneinheiten zwischen 28 und 295 Quadratmetern, ein Gemeinschaftsraum, ein Waschsalon und ein Café im Erdgeschoss.

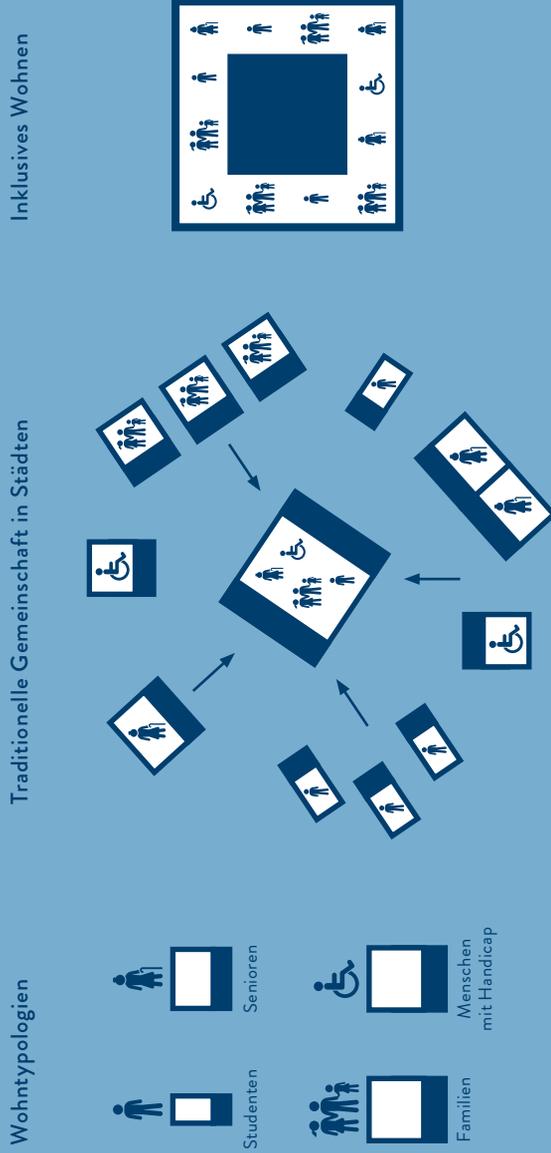
---

KERNELEMENT DES  
„BUNTEN WOHNENS“  
SIND SECHS  
INKLUSIONS-WOHN-  
GEMEINSCHAFTEN,  
IN DENEN JEWEILS  
BIS ZU ACHT JUNGE  
ERWACHSENE  
MIT UND OHNE  
HANDICAP GEMEIN-  
SAM LEBEN.

INKLUSIONSWOHNEN - DIAGRAMM



ENTWURFSGEDANKEN - KOPENHAGENER MODELL



Bereits frühzeitig hatten die Initiatoren die Kooperation mit einem Sozialträger gesucht und sich für die Zusammenarbeit mit den „Offenen Hilfen“ Heilbronn entschieden. Ein Kernelement des „Bunten Wohnens“ sind sechs Inklusions-Wohngemeinschaften, in denen jeweils bis zu acht junge Erwachsene mit und ohne Handicap zusammenleben. Die gemeinnützige GmbH „Offene Hilfen“ übernimmt sowohl die Vermietung als auch die Betreuung der WGs.

Die Studierenden und Auszubildenden, die in den Inklusions-WGs leben, zahlen keine Miete, sondern lediglich Betriebskosten. Im Gegenzug verbringen sie wöchentlich mindestens sieben Stunden Zeit mit ihren Mitbewohnern mit Handicap: Sie gehen einkaufen, kochen oder unternehmen etwas zusammen. Um in der Inklusions-WG zu wohnen, müssen die Bewohner ohne Handicap keine besondere Ausbildung mitbringen, sondern nur Freude am inklusiven Zusammenleben.

Neben den Inklusions-WGs bietet „Buntes Wohnen“ weitere räumliche Vielfalt für unterschiedlichste Bewohnergruppen – von der Ein- bis zur Fünfstückwohnung ist alles vertreten. Bei der Planung wurden die Bedürfnisse aller zukünftigen Bewohnergruppen berücksichtigt: Die Familienwohnungen sind beispielsweise im Erdgeschoss und in den oberen Stockwerken untergebracht, wo mehr Privatsphäre gewährleistet ist.

### LANGFRISTIG UND ZUKUNFTSWEISEND

Der Mietpreis für die Wohnungen variiert und ermöglicht so eine Querfinanzierung: Er liegt zwischen 10,50 und 13,00 EUR pro Quadratmeter – für die Inklusions-WGs bei 8,50 EUR.

„Wir haben uns hier an den Förderrichtlinien orientiert, sodass die Bewohner mit Handicap ihre Miete auch ohne ihre Eltern zahlen können“, erläutert Jürgen F. Kelber. Wichtig war den



Initiatoren, das Grundkonzept langfristig abzusichern. Die Eigentümergesellschaft darf die Wohnungen nur vermieten – der Verkauf ist ausgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Verein „Das Bunte Leben“ gegründet, der das Gemeinschaftsleben im Haus fördert und organisiert.

„Wir haben mit diesem Projekt gezeigt, dass echtes Inklusionswohnen möglich ist und ein gemeinwohlorientiertes Wohnprojekt sowohl in sozialer als auch wirtschaftlicher Hinsicht funktioniert“, resümiert Jürgen F. Kelber. Er wünscht sich viele Nachahmerprojekte in anderen Städten und denkt bereits über neue Konzepte der Kapitalbeschaffung in Form eines „Fonds für Inklusionswohnen“ nach. ●

---

# PANEL 2 ANGEBOT (SOZIALE EINBINDUNG)

---

WIE KÖNNEN NUTZER  
ERFOLGREICH IN DIE ENT-  
WICKLUNG EINES  
PROJEKTS EINGEBUNDEN  
WERDEN UND WELCHE  
FORMEN DER MIT-  
GESTALTUNG GIBT ES?

Neben der Proposition von klassischen Mietwohnungen findet sich heute eine Vielzahl von Raumangeboten, die auf spezifische Nutzergruppen zugeschnitten sind und eine programmatische Vielfalt aufweisen. Immer mehr Projekte werden kooperativ und/oder unter Beteiligung der Zivilgesellschaft entwickelt.

Was hält der Markt hier bereits vor, was sollte und was kann angeboten werden und wie funktionieren diese unterschiedlichen Projekte in der Praxis – insbesondere auch im Hinblick auf ihre soziale Einbindungskapazität?

Das zweite Themenpanel untersucht die Bandbreite des Angebots im Jahr 2019: Zwei Architektinnen und eine Urbanistin stellen beispielhafte Projekte mit Modellcharakter vor und berichten über ihre Erfahrungen mit gemeinschaftlicher Organisation und Nutzerbeteiligung.



Deutschlands erste Baugemeinschaft für kulturelles Gewerbe:  
FRIZZ23 in der südlichen Friedrichstadt in Berlin.

# FRIZZ23: ERST DER DIALOG, DANN DAS DESIGN

BRITTA JÜRGENS, DEADLINE ARCHITEKTEN,  
BERLIN

Auf dem Areal rund um den ehemaligen Blumen-  
großmarkt zwischen Friedrich- und Lindenstraße  
beschritt das Land Berlin 2011 neue Wege: Anstatt  
an den Meistbietenden zu verkaufen, entschied das  
beste Nutzungskonzept über die Vergabe der ein-  
zelnen Baufelder. Deadline Architekten konnte sich  
gemeinsam mit dem gemeinnützigen Träger  
FORUM Berufsbildung mit dem Baugruppen-  
modell FRIZZ23 durchsetzen. Entstanden ist nicht  
nur ein qualitativer Neubau und ein lebendiger Ort  
für Kunst, Kreativwirtschaft und Bildung,  
sondern ein engagiertes gemeinschaftliches  
Nutzungskonzept, das Maßstäbe setzt.



Der dunkle langgestreckte Baukörper in der südlichen Friedrichstadt in Berlin-Kreuzberg reiht sich ein in eine prominente Nachbarschaft, bestehend aus dem neuen Hauptsitz der Tageszeitung taz (E2A Architekten), der Blumenthal Akademie des Jüdischen Museums (Daniel Libeskind) und dem integrativen Bauprojekt von ifau und Heide & von Beckerath. Und dennoch hebt sich das Haus nicht nur durch sein markantes Äußeres im Quartier ab: FRIZZ23 ist Deutschlands erste Baugemeinschaft für kulturelles Gewerbe. Auf 4.700 Quadratmetern bietet das von Britta Jürgens und Matthew Griffin entwickelte Gebäude nicht nur einen einzigartigen Flächenmix mit viel Potenzial und kleinteiliger Nutzung für Kreativwirtschaft, Kunst, Bildung, Gastronomie, Gastgewerbe und Einzelhandel, sondern es steht auch beispielhaft für eine kooperative Planungspraxis.

FRIZZ23 ging ein langer Prozess und viele Diskussionen um die Nachnutzung des rund 14.000 Quadratmetern großen Gebiets

rund um die Blumengroßmarkthalle voraus. Maßgeblich verantwortlich für die Standortentwicklung an der unteren Friedrichstraße war Florian Schmidt, heutiger Baustadtrat des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. 2010 brachte er lokale Akteure, Vertreter des Bezirks und der Senatsverwaltung sowie engagierte Planerinnen und Planer zusammen, um in einem Workshopverfahren Ideen für die zukünftige Entwicklung und Bebauung des Areals neu auszuloten. Erarbeitet wurde ein Standortentwicklungskonzept für ein Kunst- und Kreativquartier. Ziel der Initiative war es, die öffentliche Hand davon zu überzeugen, ihre Liegenschaften nicht an den meistbietenden Investor zu verkaufen, sondern passgenauen Nutzungskonzepten den Vortritt zu lassen.

## MITSPRACHE AUF ALLEN EBENEN

Von den fünf Baufeldern wurden drei erstmalig nach dem Konzeptvergabeverfahren ausgewählt und entsprechend den verschiedenen Ideen der

jeweiligen Architekten entwickelt – darunter auch FRIZZ23 von Deadline Architekten. Um die an diesem zentralen Ort gewünschte städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, wurde ein sogenanntes „qualifizierendes Verfahren“ erprobt. Nicht ein Wettbewerb entschied über die Architektur, sondern sie wurde im Diskurs Schritt für Schritt verfeinert. Die Entwürfe für die drei Grundstücke wurden innerhalb von 18 Monaten in regelmäßigen Abständen einem Gremium aus Lokalpolitik, Nachbarschaftsvertretern, örtlichen Initiativen sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt. Geplant und modifiziert wurde so lange, bis die stadtplanerischen Zielvorgaben und baulichen Details mit der Architektur unter einen Hut gebracht werden konnten. „Das sorgte für Transparenz im Prozess, aber auch für bessere Entwürfe“, erinnert sich Britta Jürgens.

Gekauft wurde das Grundstück im Januar 2014, nachdem die potenziellen Nutzer und die Finanzierung feststanden. Gezielt angesprochen wurden Personen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft. „Alle hatten von Beginn an großen Einfluss auf die Gestaltung des Hauses“, so Britta Jürgens. Die Projektbeteiligten sind zugleich Nutzende und Investierende. Der Entwurfs- und Bauprozess folgte dem Leitprinzip von Deadline Architekten: „Erst der Dialog, dann das Design!“ Das gewährleistete Partizipation auf verschiedenen Ebenen und eine kooperative Projektentwicklung.

## OFFENES HAUS MIT NUTZUNGSMIX

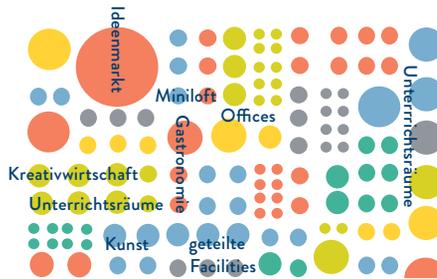
Die drei Gebäudeteile von FRIZZ23 bieten Flächen für unterschiedliche Nutzungen: Bildung, Gastronomie, Kunst, Kreativwirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistungen. Den ersten Gebäudeteil mit Veranstaltungsräumen im Erdgeschoss und Seminarräumen in den Etagen darüber nutzt das FORUM Berufsbildung. Die Mitte des Gebäudes hat eine Baugruppe, die FrizzZwanzig GbR, unter sich aufgeteilt. Hier befinden sich insge-



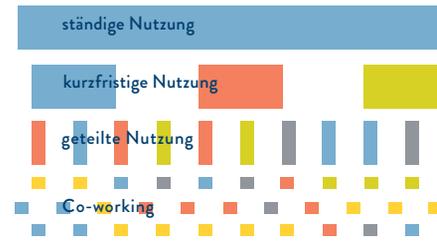
**BRITTA JÜRGENS** ist mit Fokus auf die ‚Selbstgemachte Stadt‘ seit vielen Jahren im Berliner Städtebaudiskurs aktiv – als Architektin und Aktivistin. Sie studierte Architektur an der TU Berlin und arbeitete in verschiedenen Büros in Melbourne und London, bevor sie 1992 gemeinsam mit Matthew Griffin Deadline Architekten eröffnete. Die beiden sind Mitglieder und Gründer vieler Initiativen, darunter die Galerie URBAN Issue, das Forschungsprojekt Urban Catalyst, TeamEleven oder die DIY-IBA. Ihr Engagement für die Stadt führte sie zu neuen Wegen in der Architektur – wie die unkonventionelle Projektentwicklung Berlins erster Baugruppe für kulturelles Gewerbe FRIZZ23 zeigt.



DIE MISCHUNG



DIE KLEINTEILIGKEIT



DAS TIMESHARING

Die drei Gebäudeteile bieten Flächen für Bildung, Gastronomie, Kunst, Kreativwirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistungen.

„FÜR UNS IST ES WICHTIG, STADT-ENTWICKLUNG NEU UND KOOPE-RATIV ZU DENKEN. DAS BEDEUTET, DASS WIR UNSERE PRAXIS ALS ARCHITEKTEN ÜBER DEN ÜBLICHEN ENTWURFS-PROZESS HINAUS ERWEITERN, UM MEHR EINFLUSS ZU NEHMEN.“

samt 46 Gewerbeeinheiten, die im Dialog mit den Eigentümern entworfen und teilweise auch selbst ausgebaut wurden. Bis auf 20 Prozent werden diese Flächen ausschließlich von der Baugruppe selbst genutzt. Den dritten Teil und östlichen Abschluss von FRIZZ23 bildet ein sechsgeschossiger Turm. Darin betreiben Deadline Architekten ihr Gastgewerbekonzept Miniloft Berlin und seit Juli 2019 das Café Nullpunkt.

Alle drei Gebäude sind entsprechend den verschiedenen Nutzergruppen individuell geplant. Die Größen der unterschiedlichen Räume reichen dabei von 28 bis 280 Quadratmeter. „Wir wollten ein offenes und lebendiges Haus bauen, das nicht nur eine funktionale und soziale Mischung, sondern allen Beteiligten langfristige Sicherheit bietet“, fasst Britta Jürgens ihren Anspruch zusammen. FRIZZ23 zeigt, was nachhaltige und konstruktive Stadtentwicklung leisten kann und wie es gelingt, Architektur über den Entwurfsprozess hinauszudenken. ●



---

Ob Miniloft, Übungs- und Veranstaltungsraum oder Fahrradladen – das FRIZZ steht für eine große Nutzungsvielfalt.



Ossietzky-Hof: Visualisierung des geplanten Umbaus der Bestandsgebäude

# MULTITALENT PLATTENBAU: BESTAND MIT ZUKUNFT

NANNI GRAU, ARCHITEKTIN,  
HÜTTEN & PALÄSTE, BERLIN

Das 2005 von Nanni Grau und Frank Schönert gegründete Architekturbüro Hütten & Paläste plant experimentelle Architekturen für urbane Wohn- und Lebensformen. Im thüringischen Nordhausen überzeugte das Büro durch sein minimalinvasives Konzept zur Ertüchtigung eines Bestandsquartiers. Der Entwurf spielt mit dem Potenzial des Plattenbaus. Er zeigt, wie mit wenigen und klugen Maßnahmen aus einer gesellschaftlichen Utopie und einem uniformen Baubestand zeitgenössisches und bedarfsgerechtes Wohnen entstehen kann.



**NANNI GRAU** gründete 2005 in Berlin mit Frank Schönert das Büro Hütten & Paläste, das experimentelle Architekturen für urbane Wohn- und Lebensformen in den Fokus rückt. Zuvor studierte sie in Berlin, Sydney und Coburg und arbeitete bei Daniel Libeskind, Peter Eisenmann, East sowie MacGabhann Architects. Auch in Forschung und Lehre ist sie aktiv: Von 2017-2019 hatte sie die Gastprofessur Formen partizipativer Stadtentwicklung an der Uni Kassel inne, von 2009-2012 war sie wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Entwerfen und Baukonstruktion an der UdK Berlin. Außerdem unterstützt sie die Initiative Stadt Neudenken und ist Mitglied im Netzwerk „Die Nachwachsende Stadt“.

Die bewegte Geschichte der thüringischen Stadt Nordhausen mit seinen rund 43.000 Einwohner\*innen spiegelt sich in ihrem Erscheinungsbild wider. Im Zweiten Weltkrieg zu fast 85 Prozent zerstört, waren die darauffolgenden baulichen Entwicklungen vor allem durch den Sozialismus geprägt. Mit dem Wiederaufbau entstand eine Vielzahl an Plattenbauquartieren. Die gesellschaftlichen Veränderungen nach der Wende wirkten sich auch auf Bedarf und Ansprüche der Mieterschaft aus. Viele der zwischen 1960 und 1980 errichteten „Platten“ sind bereits zurückgebaut oder modernisiert, andere durch Abriss verschwunden. Anders in Nordhausen-Nord: Dank seiner Lage und der guten Infrastruktur zählt das Quartier mit seinen rund 2.000 Anwohnern bis heute zu den beliebtesten in der Kreisstadt. Allerdings ist der Anteil der über 65-Jährigen mit 36 Prozent überdurchschnittlich hoch.

## MULTITALENT GESUCHT

Damit die Siedlung einerseits den Ansprüchen ihrer aktuellen Bewohner\*innen gerecht und andererseits auch für eine jüngere Zielgruppe attraktiv werden kann, ging die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Nordhausen (SWG) neue Wege: Unter dem Titel „Multitalent gesucht“ lobte die SWG 2018 einen Realisierungswettbewerb für das





Nordhausen wurde während des Zweiten Weltkriegs zu fast 85 Prozent zerstört. Nordhausen-Nord zählt mit 2.000 Bewohnern zu den beliebtesten Wohnstandorten der 43.000-Einwohner-Stadt.

modellhafte Teilquartier Ossietzkyhof aus. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Thüringen suchten die SWG und die Stadt Nordhausen nach integrierten Lösungen für den Umbau im Bestand. Wohnen, Soziales, Freiraum, Mobilität, Energie, Wasser und Versorgung auf Quartiersebene sollten zusammenhängend und für eine sozial und demografisch vielfältige Bewohnerschaft neu gedacht werden. Gesucht wurden smarte Ideen und kleinstmögliche Eingriffe mit größtmöglicher Wirkung.

Dem Wettbewerb um das Plattenbau-Ensemble war bereits eine Masterplanung der Büros Teleinternetcafe und HWK Landschaftsarchitektur vorausgegangen. Das Team um Hütten & Paläste gewann den Wettbewerb im Dezember 2018 gemeinsam mit ZRS Architekten, herrburg Landschaftsarchitekten und eZeit Ingenieure.

Die Berliner Architekten überzeugten durch ihren „minimalinvasiven“ Ansatz. Es sei der einzige Entwurf, der „den Bestand Bestand sein lässt und auf Abriss konsequent verzichtet“, so begründet Kerstin Faber, Projektleiterin der IBA Thüringen, die Entscheidung des Preisgerichts. Hervorgehoben wurden die individuellen und zeitgemäßen Ansätze für die drei Blöcke, die trotz des vergleichsweise geringen Budgets von 10 Millionen Euro für eine maßvolle Transformation stehen – von der energetischen Sanierung über die Detaillierung der Grundrisse bis hin zur Freiraumgestaltung.

## OPTIMIERTER BESTAND UND FLEXIBLE MEHRWERTPLATTE

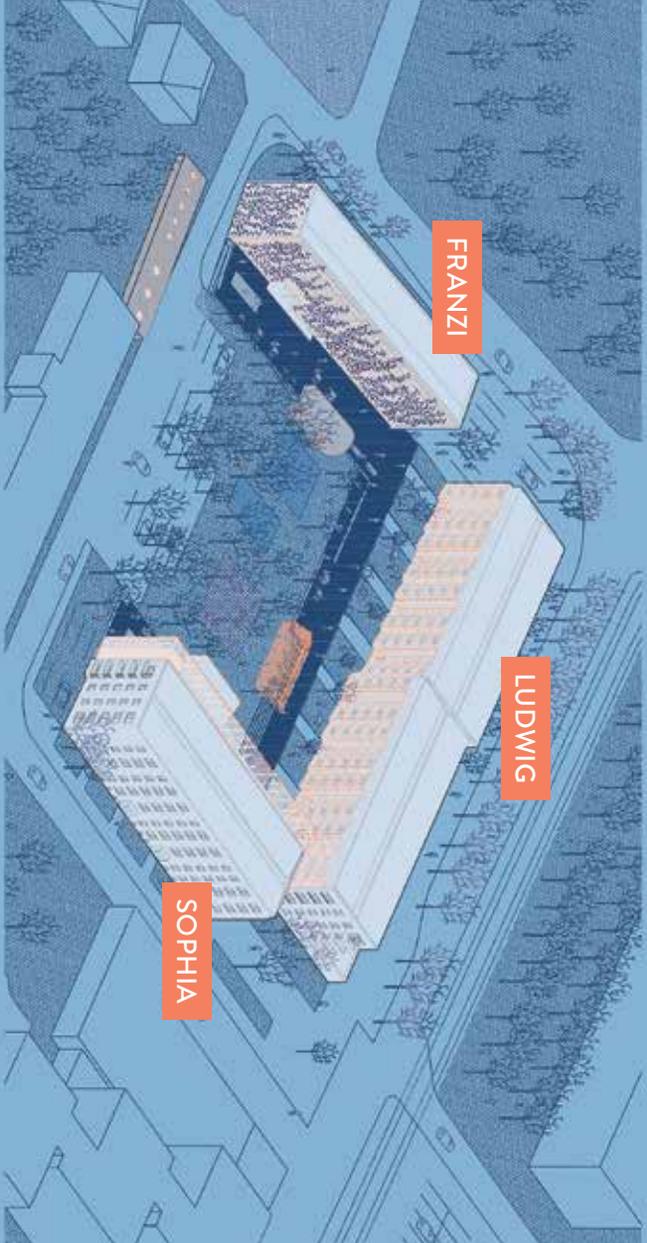
Die geplanten Eingriffe in die Substanz der einzelnen Bestandsgebäude sind unterschiedlich stark. „Wir haben viel an den Grundrissen gearbeitet“;

## „WIR SEHEN UNS IMMER MEHR ALS DIEJENIGEN, DIE REGELN ENTWICKELN UND EINE STRUKTUR SCHAFFEN, DIE DEN NUTZERN ALS MÖGLICHKEITSRAUM DIENEN KANN.“

erläutert Nanni Grau, „haben diese aufgebrochen, mit Laubengängen oder Wintergärten ergänzt.“ Die stärkste Veränderung erfährt der östliche Riegel vom Plattenbautyp WBS 70 – „Sophia“ mit Maisonettewohnungen, die über Erd- und erstes Obergeschoss verlaufen, Clusterwohnungen und anderen gemeinschaftsorientierten Wohnformen. Über die gesamte Fassade erstreckt sich künftig ein „vorgestelltes Holzregal“, das die Wohnfläche in den Außenraum erweitert und eine barrierefreie Erschließung der Wohnheiten ermöglicht. Durch diesen vielfältig nutzbaren Laubengang in den oberen Geschossen wird „Sophia“ zur „flexiblen Mehrwertplatte“. Bei dem nördlichen Baukörper „Ludwig“ beließen es die Planer bei einigen wenigen, aber entscheidenden Änderungen. In der Erdgeschosszone öffneten sie den Block zum Hof und ergänzten Wintergärten als Klimapuffer. Auch der westliche Riegel „Franzi“ blieb in seiner Grundstruktur erhalten. Ein-Zimmer-Apartments werden zu Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern zusammengelegt und der bereits bestehende Laubengang durch Loggien ergänzt.

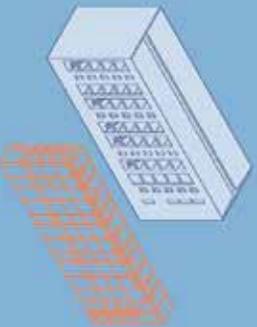
Neben barrierefreien Zugängen erhalten zwei der drei Gebäude Aufzüge, Laubengänge, große Loggien und Balkonterrassen. Die Planer verzichten bewusst auf das „Verpacken“ mit einem Wärmedämmverbundsystem. „Wir wollten, dass die Platte auf jeden Fall sichtbar bleibt. Dafür sind wir mit den Gebäuden fast denkmalrechtsgerecht umgegangen“, betont Nanni Grau in ihrem Vortrag. So sorgt zum Beispiel bei „Franzi“ eine gebäudeumfassende Begrünung für natürliche Verschattung der Fassade. Grün wird auch das Herz des Quartiers. Hier entsteht ein großer Innenhof, zu dem sich alle drei Häuser nach dem Umbau öffnen. Versiegelte Flächen werden zugunsten gemeinschaftlicher Nutz- und Privatgärten sowie Erholungs- und Naturflächen geöffnet. Eine Terrassenzone verbindet die drei Baukörper, ermöglicht eine barrierefreie Erschließung und dient außerdem als Speicher für Regenwasser. Auch das energetische Konzept folgt dem Prinzip des Minimalen: Alle Gebäudehüllen werden nur dort optimiert, wo grundlegende Fassadeneingriffe geplant sind, beziehungsweise die Arbeiten recht einfach durchzuführen sind.

Ende 2019 soll das Projekt mit Modellcharakter in die Realisierungsphase gehen. Die Geschäftsführerin der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, Inge Klaan, wünscht sich: „Der Stadtteil Nordhausen-Nord soll auch für die künftigen Generationen lebenswert sein.“ Der Ossietzky-Hof kann dabei als Vorbild für den ressourcenbewussten Umbau von Plattenbauquartieren fungieren. ●

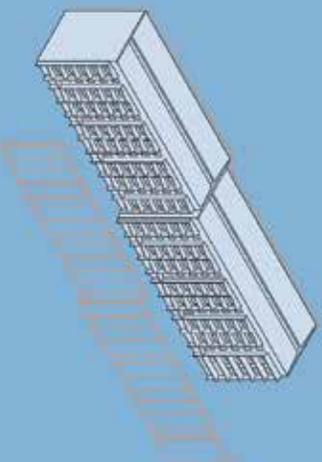


Geplante Umbaumaßnahmen im Plattenbau-Ensemble

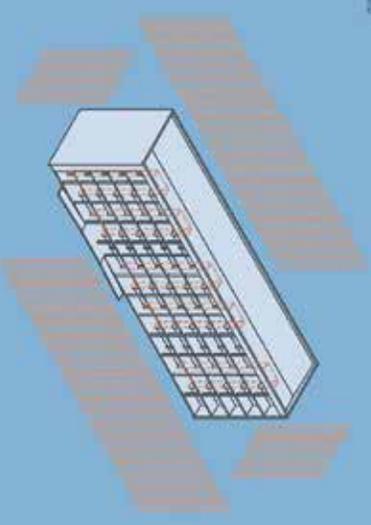
„DIE NAMEN DER GEBÄUDE STEHEN FÜR DIE MÖGLICHKEIT, SICH ALS BEWOHNER SELBST EINZUBRINGEN UND RAUM ZU VERHANDELN.“



Umbaumaßnahmen Sophia: gemeinschaftliches „Regal“ mit Dämmebene



Umbaumaßnahmen Ludwig: transparente Klimahülle mit faltbaren Öffnungen



Umbaumaßnahmen Franzi: halböffentliche Loggien als Klimapuffer, Verschattung durch gebäudeumfassenden Pflanzenbewuchs



Ziel der Koop5 ist es, unter breiter Beteiligung der Stadtgesellschaft das brachliegende Gelände mit dem Haus der Statistik zu einem vielfältigen Quartier im Zentrum Berlins zu entwickeln.

---

# HAUS DER STATISTIK: KOOPERATION UND KOPRO- DUKTION

LEONA LYNEN, ZUSAMMENKUNFT BERLIN –  
GENOSSENSCHAFT FÜR STADTENTWICKLUNG.

Das „Haus der Statistik“ ist ein Modellprojekt für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Zivilgesellschaftliches Engagement verhinderte den Abriss der leerstehenden Großimmobilie. In einem umfassenden kooperativen Prozess entsteht ein Quartier mit Räumen für Kultur, Bildung, Soziales, Verwaltung und Wohnen. Entwickelt wird es seit Januar 2018 von fünf Kooperationspartner\*innen: der Genossenschaft ZUSAMMENKUNFT Berlin, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirksamt Berlin-Mitte, der BIM Berliner Immobilienmanagement und der WBM.



**LEONA LYNEN** studierte Südasiastudien, Politische Ökonomik und Stadtplanung in Heidelberg, Delhi und London. Als Stadtforscherin vermittelt sie prozessgestaltend und inhaltlich steuernd zwischen Akteuren aus dem urbanen Raum. Von 2012 bis 2015 war sie im Berliner think tank raumtaktik tätig. Seit 2013 arbeitet sie u.a. für das Goethe-Institut als Projektleiterin und Kuratorin von internationalen Forschungsprojekten zu neuen Akteuren in der Stadtgestaltung. Daneben engagiert sie sich für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungsprojekte: Seit 2018 leitet sie die „Werkstatt Haus der Statistik“ und ist Genossin der ZUSAMMENKUNFT Berlin eG.

Alles begann mit einer politischen Kunstaktion: Während der Berlin Art Week 2015 hängte die „Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser“ ein großes Plakat an die Fassade des Hauses der Statistik am Alexanderplatz. Der ehemalige DDR-Verwaltungsbau stand zu diesem Zeitpunkt bereits seit sieben Jahre leer und sollte abgerissen werden. Dennoch war auf dem Transparent zu lesen: „Hier entstehen für Berlin Räume für Kunst, Kultur und Soziales“. Wie aus dieser Forderung nun Wirklichkeit wird, berichtet Leona Lynen in ihrem Tagungsvortrag.

Unmittelbar nach der Initialzündung durch die Kunstaktion gründete sich im Herbst 2015 die Initiative Haus der Statistik, ein Bündnis verschiedener Berliner Akteur\*innen: soziale und kulturelle Einrichtungen, Künstler\*innenkollektive, Architekt\*innen, Stiftungen und Vereine, die sich seit Jahren für eine andere Art des Stadtmachens einsetzen. Sie forderten Wohn- und Freiräume in der Innenstadt, auch für geflüchtete Menschen. In offenen Treffen, sogenannten Vernetzungsratschlägen, wurde darüber diskutiert, wie man das Areal rund um das Haus der Statistik nutzen könnte. Seit 2016 finden die Vernetzungsratschläge regelmäßig statt – bis zu 300 interessierte Bürger\*innen nahmen an den jeweiligen Veranstaltungen teil.

Gemeinsam einigten sich die Aktivist\*innen auf eine Mischnutzung des Areals für Kunst, Kultur, Bildung, Soziales und integrierte Wohnformen. Dieses Nutzungskonzept wurde in ersten Modellprojekten erprobt, zum Beispiel in einer von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa geförderten Akademie. Mit kulturellen und sozialen Projekten wurden zwei Etagen einer Geflüchteten-Unterkunft aktiviert.

2017 kaufte das Land Berlin nach langen Verhandlungen das Haus der Statistik. Danach begann



Aktion während der Berlin Art Week 2015: Die „Allianz bedrohter Berliner Atelierhäuser“ hängt ein großes Plakat an die Fassade des leerstehenden Hauses der Statistik am Alexanderplatz, das abgerissen werden sollte.

eine neue Arbeitsphase: Bereits 2016 hatte die Initiative eine Genossenschaft gegründet, die ZUSAMMENKUNFT Berlin e.G. Sie einigte sich mit der Berliner Politik darauf, die Bestandsgebäude zu erhalten, umzunutzen und mit Neubauten zu einem lebendigen Quartier zu erweitern. Das zivilgesellschaftliche Engagement der Initiative zahlte sich aus: In einem einzigartigen Modellprojekt wird die Stadt seitdem nicht nur neu gedacht, sondern auch neu gemacht.

## EIN MODELLPROJEKT FÜR KOOPERATIVE STADTENTWICKLUNG

Im Januar 2018 entstand eine neue Akteursgemeinschaft, bestehend aus fünf Kooperationspartner\*innen, die mit ihren unterschiedlichen Interessen seitdem an einem Strang ziehen. Die „Koop5“ setzt sich zusammen aus der Genossenschaft ZUSAMMENKUNFT Berlin eG, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirksamt Berlin-Mitte, der BIM Berliner Immobilienmanagement sowie der WBM.

Dass hier unterschiedlichste Kooperationspartner\*innen und ihre Interessen in einem Bündnis zusammenkommen, sieht Leona Lynen als großen Gewinn für die Stadt: „Es wird eine gemeinsame Sprache gefunden, und so kann es zu einem geteilten Verständnis kommen, wie Stadt gemeinsam gestaltet werden kann. Für eine gelungene Kooperation“, betont sie weiter, „werden nicht nur das Wissen kommunaler Akteure und die Handlungsspielräume der Verwaltung benötigt, sondern auch zivilgesellschaftliche Expertise.“ Nicht zuletzt verdankt das Projekt seinen Erfolg einem immensen Aufwand an Zeit und dem ehrenamtlichen Engagement aller Mitwirkenden der Initiative.

Auf dem Areal ist nun eine durchmischte Nutzung geplant: Die WBM, die in der Errichtung gemischtgenutzter Quartiere über langjährige Erfahrungen verfügt, wird auf ca. 26.000 Quadratmetern neuen, bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die BIM Berliner Immobilienmanagement möchte auf 80 Prozent der 50.000 Quadratmetern Bestandsfläche Verwaltungsnutzungen unterbringen. Unter anderem entsteht für den Bezirk Mitte ein neues Rathaus. Die ZUSAMMENKUNFT Berlin eG plant 20 Prozent der Flächen für Kunst, Kultur, Bildung, Soziales und integrierte Wohnformen. Darüber hinaus sind Kieznischen, lebendige Stadtzimmer, vielfältig nutzbare Freiräume, ein sogenanntes „Aktivi-

---

„NICHT NUR  
VIELFALT  
MIT SYSTEM,  
SONDERN  
AUCH  
VIELFALT IM  
SYSTEM  
IST, WAS  
WIR BRAU-  
CHEN.“

tätenband“ und Grünräume, unter anderem auf den Dächern, vorgesehen. Bei der Gestaltung des Areals, besonders bei den Erdgeschosszonen, wird auf eine konsequente Durchmischung der Nutzungen geachtet.

Von September 2018 bis Februar 2019 lief ein integriertes städtebauliches Werkstattverfahren. Das heißt, dass die Architekt\*innen und Stadtplaner\*innen – eingeladen waren drei Planungsteams – nicht nur mit der Koop5, sondern gleich von Beginn an auch mit Vertreter\*innen der Stadtgesellschaft an einem Tisch saßen. In Workshops besprachen die Planungsteams mit den Nachbar\*innen und allen Interessierten ihre jeweiligen Entwürfe. Direkt vor Ort wurde in einem ehemaligen Fahrradladen eine Werkstatt als Informations- und Mitwirkzentrale eingerichtet. Hier können sich Bürger\*innen über das Projekt informieren, Anregungen vorbringen, Ideen erarbeiten und sich somit aktiv in die Planung einbringen. Ende Februar 2019 präsentierten die drei Planungsteams ihre Ergebnisse. Als Sieger des integrierten Werkstattverfahrens, bei dem zwei Delegierte aus der Stadtgesellschaft stimmberechtigt waren, ging die Berliner/Hamburger Planungsgemeinschaft TELEINTERNETCAFE und Treibhaus Landschaftsarchitekten hervor.

## VIELFALT IM SYSTEM

Auch wenn der Baubeginn des Neubaus erst für 2023 angesetzt ist, wird der leerstehende Gebäudekomplex am Alexanderplatz schon heute mit Leben gefüllt. Über sogenannte Pioniernutzungen aus den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung und Soziales wird in den Erdgeschosszonen bereits erprobt, wie das Quartier später aussehen soll. Dafür sammelt die Initiative aktuell konkrete Nutzungsanfragen und Vorschläge. Für die Vergabe der temporären Pioniernutzungen wurde ein Quartiers-Gremium ins Leben gerufen, bei dem



In einem ehemaligen Fahrradladen wurde eine Werkstatt als Informations- und Mitwirkzentrale für Bürger\*innen eingerichtet.



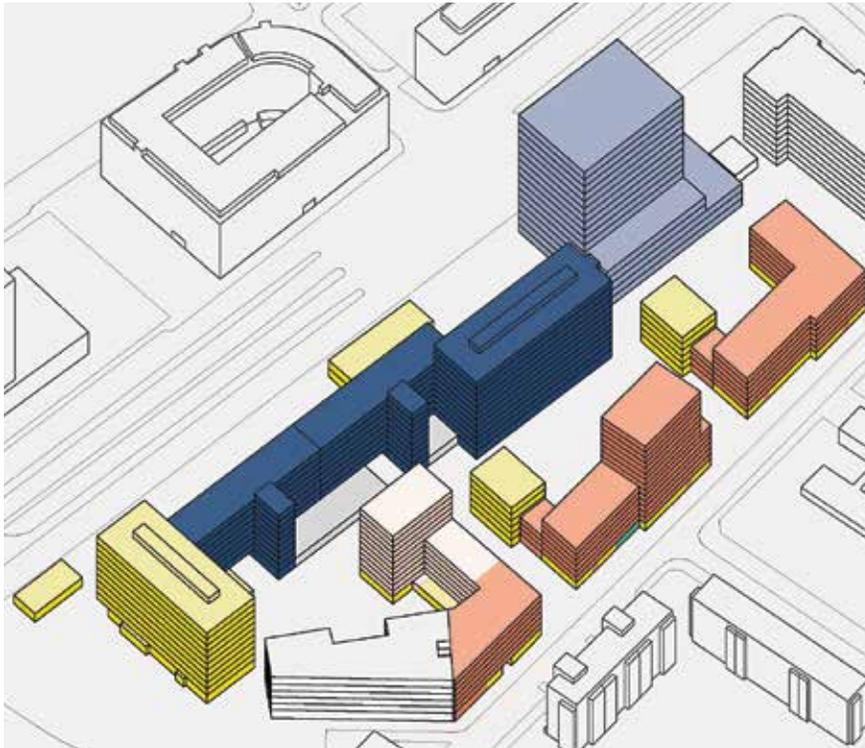
Die großzügig geplanten Dachlandschaften bieten neben den Stadtzimmern zusätzlichen, gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum für ein nachbarschaftliches Miteinander.



# 46.000

QM BEINHALTEN DIE  
BESTANDSBAUTEN –  
CA. 66.000 QM  
NEUBAU SOLLEN  
ERGÄNZT WERDEN.





- Rathaus Mitte
- Finanzverwaltung
- Nutzungen Initiative ZKB
- Wohnen Initiative ZKB
- Wohnen WBM
- Kita WBM

Das bestehende Haus der Statistik wird zum Ausgangspunkt für die Entwicklung eines urbanen Stadtbausteins mit einer besonderen programmatischen Vielfalt.

neben den Koop5 auch Vertreter\*innen aus Kunst und Kultur, Bildung, dem sozialen Bereich sowie der Nachbarschaft stimmberechtigt sind. Eine erste Pioniernutzung kann schon besichtigt werden: Im Juni 2019 eröffnete eine Ausstellung der Initiative. Sie bildet die Entwicklung des Modellprojekts seit 2015 ab und bietet Ausblicke in die Zukunft des Areals.

Die Zusammenarbeit verschiedenster Akteure am und im Haus der Statistik steht für alle Beteiligten klar im Vordergrund. In direktem Bezug auf

das Thema der diesjährigen Fachtagung der WBM zieht Leona Lynen ein Zwischenfazit, das zugleich als Aufforderung und Leitsatz für die zukünftige Arbeit verstanden werden kann: „Nicht nur Vielfalt mit System, sondern Vielfalt im System ist, was wir brauchen, um Städtebau gemeinwohlorientiert zu entwickeln und Wohnraum für eine vielfältige Anwohnerschaft zu schaffen.“ ●

---

# PANEL 3 ORGANISATION (MIT- GESTALTUNG)

---

WIE KÖNNEN WOHN-  
PROJEKTE PLANVOLL  
ENTWICKELT UND  
AUFGEBAUT WERDEN  
UND WIE FUNKTIONIERT  
EINE PROFESSIONELL  
GEMANAGTE BEWOH-  
NERBETEILIGUNG?

Die Organisation des Wohnens hat großen Einfluss auf das gebaute Ergebnis und die Lebensformen, die sich darin entfalten können. Seniorenwohnen mit Kindertagesstätte, Hotel oder Camping, genossenschaftliche Wohnanlagen oder Baugruppen finden individuell und multilokal organisierte Lösungen. In der Gegenüberstellung werden Möglichkeiten und Einschränkungen deutlich.

Im dritten Themenzyklus wird danach gefragt, welche Bedeutung eine spezifische Organisation und Mitgestaltung hat, wenn es darum geht, etwas bisher nicht Existierendes, also etwas Neues zu gestalten. Der Projektentwickler eines Aufstockungsprojektes, eine Architektin spezialisiert auf die Aktivierung von Leerstandsimmobilien sowie eine Moderatorin für Bürgerbeteiligung nähern sich aus verschiedenen Blickrichtungen diesem Thema und berichten von ihren Erfahrungen.



Die Idee des Baukasten-Hotels entwickelten Björn-M. Hiss und sein Geschäftspartner Nikolai A. Jäger gemeinsam mit dem Architekten Konstantin Buhr.

# AUFSTOCKEN: MODULARE NACHVERDICHTUNG IM BESTAND

BJÖRN-M. HISS, GRÜNDER UND GESCHÄFTS-  
FÜHRER, MQ REAL ESTATE, BERLIN

Direkt an der Grenze der Berliner Stadtteile Friedrichshain und Lichtenberg ist das weltweit erste modulare Hotel auf dem Dach eines Shoppingcenters entstanden. Die in Holzmodulbauweise vorgefertigten Zimmer wurden innerhalb weniger Wochen auf das Parkdeck gehoben und im April 2019 in Betrieb genommen. Mit dem SKYPARK-Konzept zeigt das Immobilien-Start-up MQ Real Estate nicht nur neue Raumpotenziale für die Revitalisierung ungenutzter Dachflächen auf. Die modulare Aufstockung eröffnet neue Möglichkeiten für die Nachverdichtung im urbanen Raum – auch für den Wohnungsbau.



Bereits während seines Studiums der Internationalen Wirtschaft in Passau und dem darauffolgenden Masterstudium und Abschluss an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht sammelte **BJÖRN-M. HISS** Erfahrung im Bereich Management und Immobilien-Projektentwicklung. Bis 2013 war er als Berater bei Volkswagen und im Business Development bei der Dow Chemical Company tätig. 2014 gründete er gemeinsam mit Dr. Nikolai Jäger MQ Real Estate. Die Mission des jungen Berliner Start-ups ist die modulare Aufstockung und Revitalisierung ungenutzter Gebäude beziehungsweise Gebäudeteile. Dabei verfolgen die beiden Geschäftsführer das Konzept der Nachverdichtung und setzen auf nachhaltige Nutzung von Bestandsimmobilien wie zum Beispiel Parkdecks.

**B**erlin im Frühjahr 2018: Ein großer Spezialkran zieht bis zu 11 Tonnen schwere Holzmodule auf das Dach eines viergeschossigen Einkaufszentrums an der Frankfurter Allee. Gebaut wird hier der „SKYPARK“, das erste Hotel in Holzmodulbauweise auf einem Shoppingcenter-Parkhaus – und zwar bei laufendem Betrieb.

Was mit einer spektakulären Großbaustelle mitten in der Hauptstadt endete, fing klein an: Am Anfang stand zunächst die Idee, mit Hochseecontainern mobile Hotels auf ungenutzten Flächen zu schaffen. Der Gedanke, damit leerstehende Parkdächer zu revitalisieren, kam später eher spontan. Bei einem Mittagessen blickten Björn-M. Hiss und sein Geschäftspartner Nikolai A. Jäger auf das leere Dach eines ungenutzten Parkhauses. Diese Platzverschwendung animierte sie dazu, auf Satellitenbildern im Netz nach weiteren leeren Parkhausdächern zu suchen. Aus einer Recherche wurde das Geschäftsmodell ihres Unternehmens.

Die Idee des Baukasten-Hotels entwickelten sie kurz darauf zusammen mit ihrem Architekten Konstantin Buhr. „Relativ schnell wurden aus den Containern Module, und aus Stahl wurde Holz“, erinnert sich Hiss. Auch die Funktionalität bei der Planung und Umsetzung stand früh im Vordergrund: Mit repetitiven, spiegelbaren Grundrissen konnte eine hochstandardisierte Serienproduktion der Modulzimmer relativ unkompliziert und schnell umgesetzt werden.

## MODULAR, NACHHALTIG UND DAUERHAFT BEWEGLICH

Jedes der einzelnen 6,50 Meter langen, 3 Meter breiten und 3 Meter hohen Module besteht aus zertifizierten, europäischen Nadelhölzern und wurde in einer bayerischen Schreinerei in nachhaltiger, energieeffizienter (KfW 55) Holz-



An der Grenze der Berliner Stadtteile Friedrichshain und Lichtenberg wurde das weltweit erste modulare Hotel auf dem Dach eines Shoppingcenters realisiert.

„UNSERE MISSION IST DIE NACHHALTIGE, MODULARE AUFSTOCKUNG UND REVITALISIERUNG UNGENUTZTER CITY-HOT-SPOTS.“

# 85–90 %

DES GRUNDRISSES  
SIND REPETITIV UND  
INDUSTRIALISIERBAR  
IM SINNE EINER  
VORFERTIGUNG UND  
STANDARDISIERUNG.  
DAS SPART VIEL  
PLANUNGS- UND  
PRODUKTIONSZEIT.



Die einzelnen Module wurden in einer bayerischen Schreinerei vorgefertigt und transportfähig gemacht.

Das Hotel ist zwar nicht als Interimslösung konzipiert worden, sondern als Langzeitimmobilie. Aufgrund der additiven Bauweise bleiben die einzelnen Module jedoch dauerhaft beweglich und können an anderer Stelle wiederaufgebaut werden.

modulbauweise hergestellt, komplett ausgebaut und transportfähig gemacht. Das eingeschossige Hotel auf dem Ring-Center besteht aus 152 individuell eingerichteten Einzelzimmern zwischen 16 und 19 Quadratmetern.

Nicht nur bei der Materialwahl Holz wird deutlich, dass das Team von MQ Real Estate seine selbstgesetzten Ziele der nachhaltigen Projektentwicklung erfüllt: Das Hotel ist nämlich keineswegs nur als Interimslösung konzipiert worden, sondern als Langzeitimmobilie. Mindestens 50-80 Jahre Lebenserwartung berechnen MQ Real Estate für die modularen Bauteile. Aufgrund der additiven Bauweise bleiben die einzelnen Module außerdem dauerhaft beweglich: 85 Prozent des Hotels sind demontierbar und können an anderer Stelle wiederaufgebaut werden. Somit wurden in der Konzipierung des „SKYPARKS“ auch ökologische und wirtschaftliche Faktoren wie Rückbau und Recycling miteinbezogen.

## KREATIVITÄT, ORGANISATIONSTALENT UND UNTERNEHMERISCHER MUT

Bereits vor der Fertigstellung des Hotels im April 2019 zeichnete sich die Größenordnung des Projekts im Berliner Stadtbild ab: Knapp ein Jahr lang wurde auf dem Parkdeck des Ring-Centers gebaut. Weil all dies bei laufendem Betrieb geschehen musste, war eine „autonome Baustellenlogistik“ erforderlich, so Hiss. Die Großbaustelle veranschaulicht aber auch, dass es für die Umsetzung des Projekts neben Kreativität und unternehmerischem Mut auch einer beachtlichen Organisationsleistung bedurfte. Zunächst mussten verschiedenste Akteure von der Idee überzeugt werden – nicht nur Architekten oder Hoteliers, sondern auch Investoren. Denn aufgrund des hohen Vorfinanzierungsbedarfs standen Fragen der Kosten und der Wirtschaftlichkeit zu Beginn der Projektentwicklung im Vordergrund.

Dass das Team von MQ Real Estate zusätzlich hohen Wert auf Einzelexpertise und Zusammenarbeit legt, lässt sich bereits in der Organisationsstruktur des Unternehmens ablesen: Björn-M. Hiss ist für die Projektentwicklung und fachliche Planung zuständig, während Nikolai Jäger die finanziellen und vertraglichen Bereiche sowie PR und Marketing verantwortet. Gemeinsam überzeugten die Gründer die Eigentümer des Shoppingcenters mit stichhaltigen Argumenten: Da die Mieteinnahmen durch zusätzliches Nutzungsentgelt steigen und das Hotel die Immobilie aufwertet, profitiert der Eigentümer doppelt – ohne ein Risiko übernehmen zu müssen. Auch andere Kooperationspartner wie Business Angels, Family Offices und die große Hotelkette NOVUM Hospitality konnten Hiss und Jäger für ihr Projekt gewinnen.

## CHANCEN ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT

Unterstützt wurde das Start-up auch von der Politik, und zwar flächendeckend und parteiübergreifend – urbane Nachverdichtung in der rasant wachsenden Metropole Berlin ist ein wichtiges Thema. So wurde das „SKYPARK“-Projekt von Anfang an im Spannungsfeld von Nachverdichtung, Zuzug und steigender Immobilienpreise diskutiert und befördert.

Dass das erste Projekt von MQ Real Estate ausgerechnet ein Hotel geworden ist, liegt am lokalen Baurecht. Auf dem Parkdeck eines Einkaufszentrums erlaubt der Bebauungsplan nur eine gewerbliche Nutzung. Durch die Aufstockung nach oben lassen sich aber nicht nur Hotels und Wohnen auf Zeit in bestehende Nachbarschaften integrieren. MQ Real Estate arbeitet an der Weiterentwicklung des Konzepts und einer Nutzung der Module als Mikro-Appartements, studentisches Wohnen oder Büroräume. ●



Das Wächterhaus verkörpert die Grundidee des Vereins: Ungenutzte Häuser werden durch engagierte, kreative Menschen vor dem weiteren Verfall bewahrt.

# SELBSTVER- WALTUNG ALS NUTZUNGS- MODELL

CORINNA SCHOLZ, VORSTAND  
HAUSHALTEN E. V., LEIPZIG

Alles begann mit sogenannten „Wächterhäusern“, um dem Verfall denkmalgeschützter Häuser entgegenzuwirken. Der Leipziger Verein HausHalten e. V. entwickelt seit 2004 unkonventionelle und innovative Nutzungskonzepte, die auf eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung setzen sowie Eigeninitiative und Selbstverwaltung fördern: Wie können autark nutzbare (Frei-)Räume eröffnet und Bestandsimmobilien belebt, erhalten und weiterentwickelt werden?

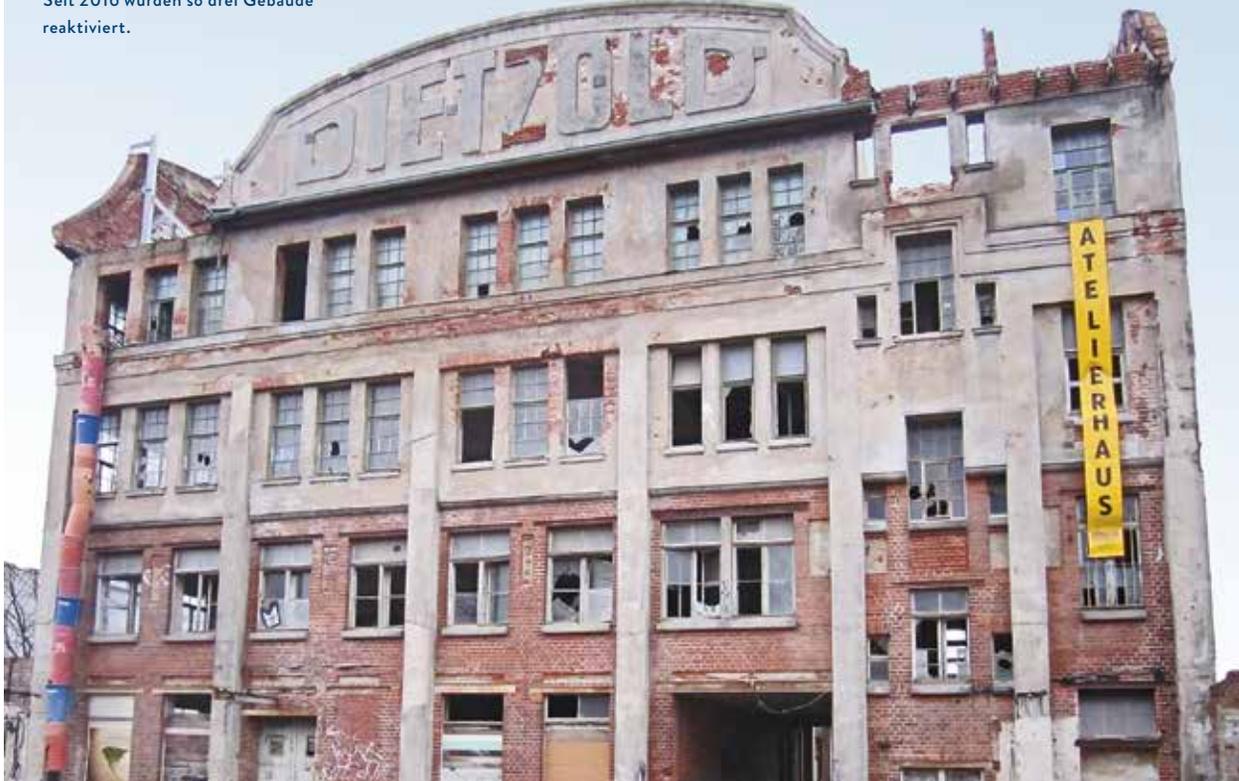
Leipzig wird wie kaum eine andere deutsche Stadt durch ihre gründerzeitliche Bebauung charakterisiert“, eröffnet Corinna Scholz ihren Vortrag. Rund 80 Prozent des Altbaubestandes wurde seit den 1990er Jahren saniert. Dennoch stehen bis heute immer noch etwa 35.000 Wohnungen und Gewerberäume leer und sind von Verfall, Vandalismus oder Abriss bedroht. Dass der Verlust dieser Altbausubstanz schwerwiegende Folgen für die Stadtentwicklung haben würde, erkannten auch die Initiator\*innen von HausHalten e. V. Der 2004 gegründete Verein besteht aus ehrenamtlich tätigen Mitgliedern aus Architektur, Stadtplanung und Wissenschaft, denen es primär um die Bewahrung des „Gesichts der Stadt“ geht. Vor allem im strukturschwachen Osten und Westen Leipzigs wollte der Verein den Leerstand bekämpfen, das baukulturelle Erbe für zukünftige Generationen konservieren und wieder nutzbar machen.

Keine leichte Aufgabe: Denn eine klassische Sanierung der denkmalgeschützten Häuser stellte aus Kostengründen in vielen Fällen keine Option dar. Gleichzeitig herrschte jedoch „eine große Nachfrage nach unkonventionell nutzbaren Räumen“, fasst Scholz zusammen. Der Verein führt Leerstand und Nachfrage geschickt zusammen: Die Idee des Wächterhauses, ein Modell für die temporäre Nutzung leerstehender Gebäude, war geboren.

## HAUSERHALT DURCH NUTZUNG

Das Wächterhaus verkörpert die Grundidee des Vereins: Leerstand wird nicht als Problem, sondern als Potenzial zur Belebung des Stadtbilds verstanden. Die Entwicklung der Wächterhäuser folgt dabei einem genauen Maßnahmenplan: Ungenutzte Häuser ratloser Eigentümer\*innen und engagierte, kreative Menschen auf der Suche

Individuelles Konzept Atelierhaus:  
Seit 2016 wurden so drei Gebäude  
reaktiviert.



nach Fläche für ihre Ideen finden zusammen. Gemeinsam mit der Stadt Leipzig kümmert sich der Verein zunächst um die Akquise der Immobilie. Danach sucht er nach Nutzer\*innen, die sich dazu bereit erklären, das Haus vor dem weiteren Verfall zu bewahren. Dafür werden die Räumlichkeiten kostenfrei zur Verfügung gestellt. Lediglich Nebenkosten und ein Fördermitgliedsbeitrag, mit dem sich der Verein finanziert, sind zu entrichten. Die potenziellen Hauswächter\*innen bewerben sich mit konkreten Vorschlägen für die Nutzung – vom Atelier über die Werkstatt bis zum Start-up. Die Auswahl der Nutzungskonzepte ist zentraler Bestandteil der Vereinsarbeit, denn nicht alle Ideen passen gut zusammen: „Die Häuser müssen funktionieren!“, so Scholz. Über eine Gestattungsvereinbarung zwischen Eigentümer\*in und Verein wird die Übergabe auf einen Zeitraum zwischen fünf und acht Jahren festgelegt. In manchen Fällen besteht auch die Möglichkeit zur Umwandlung in ein normales Mietverhältnis, zur Pacht oder zum Kauf.

Schnell stieß die Idee des Wächterhauses in der Stadtgesellschaft auf Zuspruch, auch weil der Verein von Beginn an erfolgreich Öffentlichkeitsarbeit leistete. 18 Gebäude konnten seit 2004 vermittelt werden. Aufgrund der wachsenden Nachfrage entwickelte HausHalten e. V. in der Folge weitere Nutzungsmodelle. Im Jahr 2011 wurde der „Wächterladen“ eingeführt. Hier werden individuelle Verträge zwischen Mieter\*innenn und Eigentümer\*innen abgeschlossen. 40 leerstehende Ladenflächen konnten auf diesem Wege nutzbar gemacht werden.

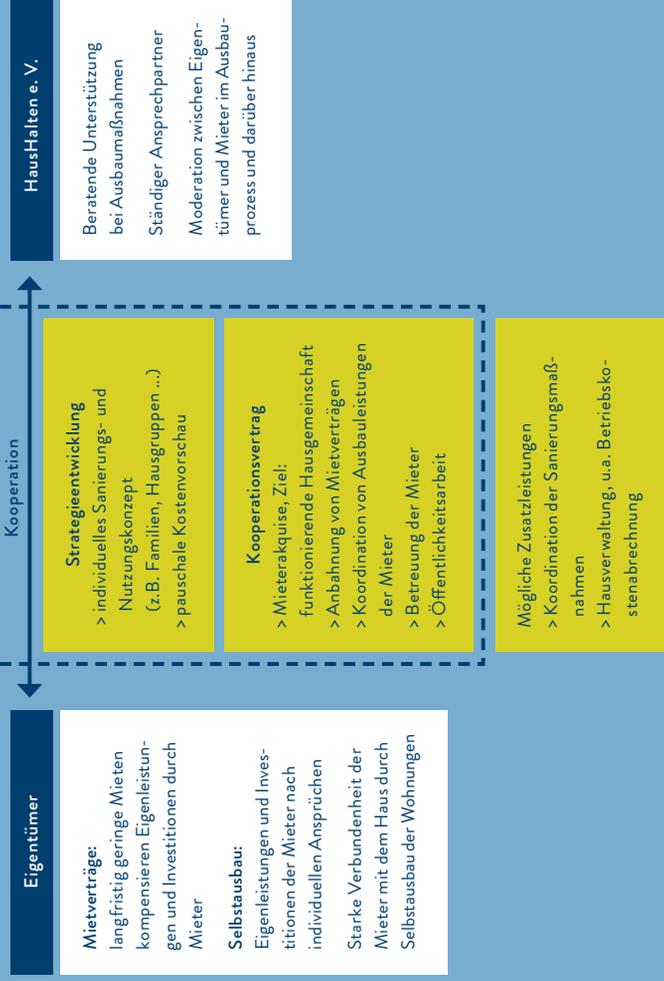
Eine weitere Neuerung war das „Ausbauhaus“, das langfristig gesicherte selbstverwaltete Wohnnutzungen ermöglichte. Das Konzept reagiert unmittelbar auf den wachsenden Wohnraumbedarf in der Innenstadt. Die Mieter\*innen bauen die Häuser selbst aus, dafür halten die Eigentümer\*innen die Mieten gering. HausHalten e. V. kümmert sich um die Mieter\*innenakquise und



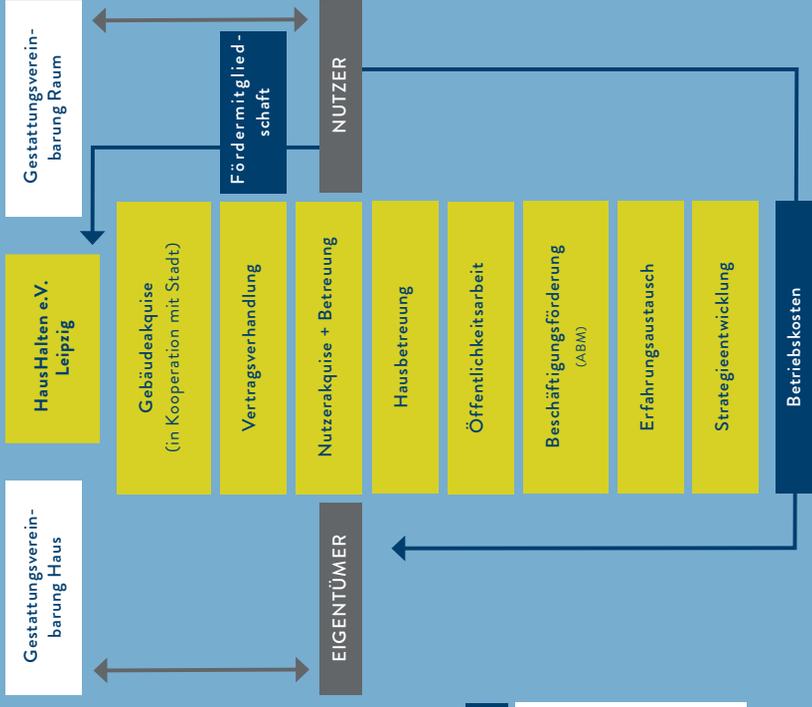
Die studierte Urbanistin, freie Architektin und Energieberaterin **CORINNA SCHOLZ** hat sich im Bereich Leerstandsaktivierung und Altbausanierung spezialisiert. Sie berät Eigentümer\*innen und potenzielle Nutzer\*innen aus den Bereichen Wohn-, Kultur- und Gewerbeprojekten im Hinblick auf bauliche, konzeptionelle und förderrechtliche Fragestellungen – aktuell u.a. im „Netzwerk Leipziger Freiheit“, im Citymanagement Wurzen und innerhalb des Auftrags „Kooperative Wohnformen Chemnitz“. Als Vorstandsmitglied des Vereins HausHalten und als Mitgründerin der solidarischen Wohnungsgenossenschaft SoWo Leipzig eG setzt sie sich für den Erhalt und die Schaffung günstigen Wohn- und Arbeitsraumes in und um Leipzig ein.

# „LEERSTAND IST KEIN PROBLEM, SONDERN POTENZIAL.“

## DAS AUSBAUHAUS-MODELL



## DAS WÄCHTERHAUSMODELL





Idee Ausbauhaus: Die Mieter\*innen bauen die Häuser selbst aus, dafür halten die Eigentümer\*innen die Mieten gering.

berät und moderiert zwischen beiden Parteien. Seit 2011 konnten sieben Gebäude vermittelt werden.

Schließlich stellte der Verein 2016 das „Atelierhaus“ vor. Dieses Nutzungsmodell setzt auf die Vermittlung von Kunsträumen und Werkstätten. Die drei Leipziger Atelierhäuser haben jeweils eine Fläche von rund 3.000 Quadratmetern und beherbergen insgesamt mehr als 50 Künstler\*innen oder Vereine, zum Beispiel das hybrid art lab – ein nachbarschaftlich orientiertes, international ausgerichtetes Begegnungszentrum.

## WACHSENDE EXPERTISE DURCH GESELLSCHAFTLICHEN WANDEL

Die vier Nutzungsmodelle zeigen auf, wie sich Bedarfe im Laufe der Jahre wandeln und wie der Verein mit unkonventionellen Ideen darauf reagiert. An sich verändernde Rahmenbedingungen

und Bedürfnisse passt sich das breite Angebot von HausHalten e. V. auch weiterhin an: Mittlerweile boomt Leipzig. Seit 2008 unterstützt der Verein selbstorganisierte Hausprojekte und berät Bau- und Hausgruppen zu Themen wie Denkmalschutz, Rechtsfragen oder Finanzierung. Diese Arbeit strahlt inzwischen weit über die Leipziger Stadtgrenzen hinaus. So unterstützt HausHalten e. V. Projekte und Initiativen in Halle, Chemnitz und aktuell in Wurzten, aber auch im Ausland.

Für seine Arbeit hat das Vereinsteam verschiedene Preise gewonnen, darunter den Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur (2009) und die „Silberne Halbkugel“ des Deutschen Preises für Denkmalschutz (2011). Das Wächterhaus hat Modellcharakter – nicht zuletzt auch, weil die darin verankerten Grundgedanken von Selbstbestimmung und Selbstverwaltung im Diskurs um die gemeinwohlorientierte Wohnraumversorgung stärker denn je Zuspruch in der breiten Öffentlichkeit finden. ●



Bürgerwerkstatt Blankenburger Süden – aktuell Berlins größtes Neubauvorhaben

# NUR PROTEST? DIALOG ALS WERKZEUG DER STADTENT- WICKLUNG

MARIA BRÜCKNER, ZEBRALOG, BERLIN / BONN

Dialog und Beteiligung sind wichtige Themen, um politische Entscheidungen und gesellschaftliches Handeln zu legitimieren und zu verbessern. Seit vielen Jahren lässt sich ein steigender Bedarf an Teilhabe verzeichnen, verbunden mit dem Willen, diese auch umzusetzen. Einen Einblick in die Praxis partizipativer Verfahren – von der klassischen Bürgerbeteiligung über E-Partizipation, Stakeholderdialog hin zu kooperativen Verfahren – gibt Maria Brückner von der Agentur Zebralog.

„Ob lokale Strategien, Beteiligung in der städtischen Verwaltung oder in einem Unternehmen – wir agieren ganzheitlich und konzipieren passgenaue Dialog- oder Beteiligungsformen, individuelle Methoden und geeignete Maßnahmen zur Zielgruppenansprache“, eröffnet Maria Brückner ihren Vortrag. Die Zebralog-Gründer\*innen Matthias Trénel, Oliver Märker, Daniela Riedel und Hans Hagedorn setzten sehr früh auf einen medienübergreifenden Austausch und realisierten bereits im Jahr 2000 Deutschlands ersten Online-Dialog. Inzwischen ist aus dem 2003 gegründeten Verein Zebralog e. V. eine interdisziplinäre Full-Service-Agentur



Seit 2011 begleitet **MARIA BRÜCKNER** bei der Berliner Agentur Zebralog große cross-mediale Beteiligungsprojekte im Bereich der Stadt- und Regionalentwicklung. Die ausgebildete Moderatorin kümmerte sich unter anderem um Beteiligungsprojekte zur Berliner Mitte (2015), zu Berlins größtem Neubauvorhaben im Blankenburger Süden (seit 2017) und zu diversen anderen Neubau- und Sanierungsprojekten überall in Deutschland. Zuvor studierte Maria Brückner Geographie (M.A.) und Metropolitan Studies an der HU Berlin und an der Université Rennes II.

geworden, die mit über 250 realisierten Projekten weit über den digitalen Bereich hinausgewachsen ist: „Wir fühlen uns der Crossmedialität und medienübergreifenden Dialogen verpflichtet. Die Methoden müssen bei jedem Projekt neu auf die individuellen Gegebenheiten und Bedürfnisse angepasst werden.“

Einblicke in die Praxis der Partizipationsverfahren und damit verbundene Herausforderungen wie Chancen geben einige aktuelle Beispiele aus dem Erfahrungsspektrum von Zebralog.

## „HAUSTÜRGESPRÄCHE“ UND „KIEZSCHAUFENSTER“ IM ZIEKOWKIEZ

2019 hat der Bezirk Berlin-Reinickendorf das Bebauungsplanverfahren für die sozialverträgliche Erneuerung des Quartiers Ziekowkiez gestartet. Neben der Sanierung und energetischen Modernisierung der 1.100 bestehenden Wohnungen aus den 1950er Jahren ist der Bau von 500 bis 600 neuen Wohnungen vorgesehen, außerdem eine Verbesserung der Infrastruktur. Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren hat das Immobilienunternehmen Vonovia gemeinsam mit Zebralog ein breit angelegtes Dialog- und Beteiligungsverfahren begonnen. Unter dem Motto „Zusammen zum Ziekowkiez“ wurden Formate etabliert, bei denen sich Mieter\*innen mit ihren Ideen und Wünschen zur Weiterentwicklung des Quartiers einbringen können.

Um ein erstes Meinungsbild zu erstellen, organisierte Zebralog „Haustürgespräche“ und befragte die Bewohner\*innen im Kiez persönlich nach ihren Wünschen und Sorgen. Das Ende 2018 eröffnete „Kiezschaufenster“ ist bis heute zentraler Informations- und Kommunikationsort rund um die Veränderungen im Quartier. Maria Brückner sieht bei dieser Form der Beteiligung den großen



Wert in der Verständigung zwischen den Mieter\*innen und den Vermieter\*innen selbst. Die Erfahrung zeige: Vielen Bewohner\*innen geht es nicht primär um das Mitplanen. Sie wollen vor allem Informationen aus erster Hand, bei den Themen mitreden, die sie betreffen und regelmäßig die Möglichkeit haben, Fragen im direkten Austausch zu klären.

### **BLANKENBURGER SÜDEN: BERLINS GRÖSSTES NEUBAU- VORHABEN**

Auf dem Gebiet des ehemaligen Rieselfeldes im Süden Blankenburgs im Bezirk Pankow plant das Land Berlin 5.000 bis 6.000 neue Wohneinheiten. In einem Beteiligungsprozess zu drei möglichen Entwicklungsalternativen wurden die Bürger\*innen vor Ort ungewöhnlich früh in den Planungsstand einbezogen. Davon ausgehend wurde deutlich: Die vorgeschlagenen Alternativen wurden deutlich abgelehnt. Nun galt es

---

„VOR JEDEM  
BETEILIGUNGS-  
PROZESS FRAGEN  
WIR UNS, WIE DER  
KONSTRUKTIVE  
DIALOG ALLER  
AKTEURE VOR  
ORT GEFÖRDERT  
WERDEN KANN.“

umzusteuern: Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen organisiert dazu ein städtebauliches Werkstattverfahren. Erhofft werden sich konkretere Visionen und Bilder für das neue Stadtquartier und dessen Einbindung in die Umgebung, um davon ausgehend mit Bürger\*innen und Planer\*innen eine gemeinsam getragene Entwicklungsalternative zu erarbeiten.

Gleichzeitig ist festzustellen: Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Blankenburger Süden ist zu großen Teilen eine Betroffenenbeteiligung. Der Spagat zwischen beidem ist kaum leistbar in diesem frühen Planungsstadium. „Warum ist es so schwierig, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ‚gut‘ zu kommunizieren und zu beteiligen?“, fragt Maria Brückner in ihrem Vortrag und verweist auf die mit der Frühzeitigkeit der Einbindung und der Komplexität der Planung verbundenen Herausforderungen.

„Während der ‚Vorbereitenden Untersuchungen‘ sind die Planungen noch sehr abstrakt und nicht verbindlich.“ So kommt es, dass noch viele große Themen ungeklärt sind, möglicherweise direkt

betroffene Personen aber schon viele konkrete Fragen haben. Im Normalfall würden diese Fragen erst dann in vorbereiteten Einzelgesprächen mit den Betroffenen besprochen, wenn bereits ein Struktur- und Nutzungskonzept ausgewählt wurde. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat sich dennoch entschieden, schon früher in den Dialog zu treten, solange noch mehr Möglichkeiten offen sind: „Denn wenn die Planungen später beschlossen, konkretisiert und umgesetzt werden, dann haben sie starke Auswirkungen auf das Gebiet rund um den Blankenburger Süden.“

Eine weitere Herausforderung für die Kommunikation ist die Komplexität: „Im Berliner Nord-Osten und insbesondere im näheren Umfeld des geplanten neuen Stadtquartiers haben sich über die letzten Jahre viele stadtplanerische Probleme angestaut, vor allem mit dem Verkehr,“ so Maria Brückner. Deshalb wird neben den „Vorbereitenden Untersuchungen“ derzeit noch eine Vielzahl von Planungen erarbeitet und abgestimmt, die von unterschiedlichen Verwaltungen verantwortet werden. „Die Wechselwirkungen und die jeweils



Mitsprache ist erwünscht: Das Dragoner-Areal in Kreuzberg soll städtebauliches Modellprojekt für eine „gemeinwohlorientierte und kooperative“ Stadtentwicklung werden.

---

## „WIR TRAGEN DEN DIALOG DORTHIN, WO MAN IHN BENÖTIGT – IN DEN ALLTAG.“

aktuellen Stände einzelner Planungen transparent, verständlich und immer aktuell zu kommunizieren, ist für alle Projektbeteiligten eine große Herausforderung“, resümiert die Partizipationsexpertin.

### HAUS DER STATISTIK: KOOPERATIVE STADTGESELLSCHAFT

Erfahrungen in der Entwicklung eines kooperativen Werkstattverfahrens und bei der Etablierung von Strukturen und Prozessen der kooperativen Zusammenarbeit sammelte Zebralog auch im „Haus der Statistik“. Im Jahr 2018 unterstützte die Agentur hier die fünf Kooperationspartner\*innen, die als Koop5 die jahrelang leerstehende und durch zivilgesellschaftliches Engagement wiederbelebte Immobilie gemeinsam zu einem neuen Stadtquartier entwickeln. Dieser kooperative Prozess der gemeinsamen Projektentwicklung, der auch beim Rathausblock Kreuzberg – dem sogenannten Dragonerareal – Anwendung findet, ist modellhaft dafür, wie gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zukünftig aussehen kann.

„Kooperative Verfahren sind zwar aufwendig und komplex, führen aber letztendlich zu Ergebnissen, die besser auf die Gegebenheiten passen und in denen gemeinwohlorientierte Nutzungen tatsächlich umgesetzt und nicht wegdiskutiert werden“, betont Maria Brückner. In kooperativen

Verfahren verändern alle Parteien ihre Rollen und lernen gemeinsam, Stadt neu zu denken. Ein Manko sieht Maria Brückner aber doch: „Die weniger engagierte Öffentlichkeit bleibt in diesen Verfahren eher außen vor.“ Für weniger involvierte Nachbar\*innen ist die Schwelle, sich in den intensiven Diskussionsprozessen einzubringen, sehr hoch. Und die Anschlussfähigkeit der Ergebnisse, die zum Beispiel eine „aufsuchende Beteiligung“ etwa in Form der Haustürgespräche erzielt, sei schwer zu garantieren.

### LESSONS LEARNED

Aus den Ausführungen Maria Brückners wird klar: Ob klassische Bürgerwerkstatt, Online-Dialog oder kooperatives Beteiligungsverfahren – das Gelingen von Partizipation folgt keinem Musterkatalog. Es ist abhängig von den spezifischen Gegebenheiten, den Bürger\*innen vor Ort und den Akteur\*innen aus Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Projektentwicklung. Letztendlich geht es in allen Fällen immer darum, eine Verständigung zwischen allen Seiten zu erreichen: So bewirken Haustürgespräche bei Quartiersentwicklungen mehr Verständnis zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter\*innen als frontale Informationsveranstaltungen. Kooperative Verfahren sorgen durch den intensiven Prozess der gemeinsamen Projektentwicklung dafür, dass Lösungen gefunden werden, in denen sich die unterschiedlichen Perspektiven besser wiederfinden als in klassischen Verfahren. Damit tragen alle Seiten zu einer angemesseneren, lebendigeren und gemeinwohlorientierteren Stadtentwicklung bei. Gleichzeitig macht Maria Brückner auch deutlich: „Für so komplexe und großräumige Beteiligungsprojekte wie zum Blankenburger Süden gibt es heute keinen ‚Beteiligungs-Schlüssel‘ zum Erfolg“. Eine breit getragene Lösung im Spagat zwischen der Wohnungsnot Berlins und den lokalen Betroffenheiten kann nur gefunden werden, wenn weiterhin hart ausgehandelt wird. ●

# SYSTEM.

EN FÜR  
ALTIGE  
CKLUNG

3. FACHTAGUNG DER WBM WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BERLIN-MITTE  
KONZIPIERT VON IMKEWOELK + PARTNER UND INITIALDESIGN

22.5.2019

ANCB

THE AEDES METROPOLITAN  
LABORATORY

WBM.

---

Eröffnet wurde die Fachveranstaltung von  
Jan Robert Kowalewski, Geschäftsführer der WBM  
Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH.



# 1 LEITTHEMA 3 PANELS 9 EXPERT- INNEN UND EXPERTEN

Unter dem Titel „Vielfalt mit System“ lud die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH am 22. Mai 2019 zur dritten Fachtagung in das ANCB The Aedes Network Campus Berlin ein. Ideen und Strategien für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung wurden in drei thematischen Panels anhand konkreter Beispiele aus Wohnungswirtschaft, Architektur und Planung vorgestellt und diskutiert.



---

Imke Woelk, IMKEWOELK u. Partner (oben) und Wilhelm Klausner, InD InitialDesign (unten rechts), die das Konzept der Tagungsreihe verantworten, moderierten durch den Tag und leiteten die drei Panel-Diskussionen.

## WBM.

Auch in diesem Jahr fand die Tagung im ANCB The Aedes Network Campus Berlin statt. Als Gastgeberin begrüßte Beate Engelhorn (Kuratorin Aedes) die 120 Gäste.



Im Anschluss an ihre Vorträge diskutierten Reiner Wild (Berliner Mieterverein), Michael Reichenbach (Reichenbach ProjektServices GmbH) und Jürgen F. Kelber (AK Holding) gemeinsam mit Christina Geib (Geschäftsführerin, WBM Wohnungsbau-gesellschaft Berlin-Mitte mbH), welche neue Aufgaben sich aus diesem Thema für die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften ableiten.





Neben den klassischen Mietwohnungen existieren bereits eine Vielzahl, auf spezielle Nutzergruppen zugeschnittene Angebote des Zusammenlebens und -arbeitens: Britta Jürgens (Deadline Architects), Nanni Grau (Hütten & Paläste Architekten) und Leona Lynen (Haus der Statistik) stellen in Panel 2 – ANGEBOT (Soziale Einbindung) unterschiedliche Typologien und damit verbundene Nutzungskonzepte vor.



LEONA LYNEN leitet seit 2018 die Werkstatt 'Haus der Statistik', eine Informations- und Mitwirkzentrale rund um die Entwicklung des gleichnamigen Modellprojekts für kooperative Stadtentwicklung.





Austausch unbedingt erwünscht: Im Rahmen der Fachtagung gab es eine Vielzahl an Möglichkeiten, ins Gespräch zu kommen.





---

**Panel 3 – ORGANISATION (Mitgestaltung)** befasste sich mit der Organisation des Wohnens und dem Einfluss, den diese sowohl auf Gebäude als auch seine Nutzer haben kann. In der abschließenden Diskussion sprachen Björn-M. Hiss (MQ Real Estate), Corinna Scholz (HausHalten e. V.) und Maria Brückner (ZebraLog) über das Vor- und Neudenken bestehender Strukturen und die damit verbundene Überzeugungsarbeit.



---

Die WBM nimmt Lösungsansätze und Anregungen aus der Fachtagung zum Anlass, eigene Projekte auf entsprechendes Potenzial zu prüfen und den weiterführenden Diskurs rund um das Thema nachhaltige Quartiersentwicklung fortzusetzen.

---

# IM PRES SUM.

**VIELFALT MIT SYSTEM.**  
WOHNFORMEN FÜR EINE NACH-  
HALTIGE STADTENTWICKLUNG

**VERANSTALTER DER  
FACHTAGUNGSREIHE  
UND HERAUSGEBER  
DER PUBLIKATIONEN**

WBM Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH  
Dircksenstraße 38, 10178 Berlin  
www.wbm.de | www.jeder-qm-du.de

**KONTAKT**

Christoph Lang, Pressesprecher  
christoph.lang@wbm.de  
Martin Püschel, Referent Öffentlichkeitsarbeit,  
martin.pueschel@wbm.de

**WIR LEBEN VIELFALT**

In den vorliegenden Texten wurden Geschlech-  
tern zuzuordnende Begriffe nicht durchgehend  
gegendert, sondern zum Teil in ihrer als männlich  
wahrgenommen Form belassen. Dies wurde  
ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbar-  
keit vorgenommen.

**FACHTAGUNG**

**KONZEPTION + DURCHFÜHRUNG**

IMKEWOELK u. Partner, Berlin  
Imke Woelk

**MODERATION**

Imke Woelk  
Wilhelm Klausner | InD InitialDesign | Berlin

**BROSCHÜRE 2019**

**REDAKTION**

EINSATEAM, Berlin  
Franziska Eidner | Katharina Metz |  
Jeannette Merker | Andrea Nakath  
IMKEWOELK u. Partner, Berlin  
Imke Woelk | Heiko Walth

**GESTALTUNG**

EINSATEAM, Berlin  
Judith Keller

**REINZEICHNUNG**

Alexander Küper

**DRUCK**

DBM Druckhaus Berlin-Mitte GmbH

**DANK AN**

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

© 2019 **WBM.**

## BILDNACHWEISE

S. 11: Nils Hasenau (beide)  
S. 14: Andreas [FranzXaver] Süß  
S. 19: Pavel Nekoranec on Unsplash  
S. 20: shutterstock\_567767122\_halfpoint  
S. 23: Marie-Lan Nguyen, 2007,  
[https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:  
Theseus\\_Minotaur\\_BM\\_Vase\\_E84\\_n3.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Theseus_Minotaur_BM_Vase_E84_n3.jpg)  
S. 24: Michael Reichenbach (beide)  
S. 26, 29, 31: AK Holding GmbH & Co. KG  
S. 34, 36, 38: Matthew Griffin  
S. 38: Deadline Architekten  
S. 40, 42 unten rechts, 43, 45: Hütten & Paläste  
S. 46, 51 oben (beide): Nils Koenning  
S. 49: AbBA  
S. 51 unten: Leona Lynen / ZKB  
S. 52, 53: Teleinternetcafe/ Treibhaus  
(Visualisierungen)  
S. 56, 59, 60: MQ Real Estate  
S. 62, 64, 66, 67: HausHalten e. V.  
S. 71: Andi Weiland  
S. 68, 72 beide: Jörg Farys

S. 8, 17, 22, 28, 37, 42 oben, 48, 51 unten,  
58, 65, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81:  
Marco van Oel

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 Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH.

