

Herausgegeben für den
Bund Deutscher Architekten BDA
von Olaf Bahner und Matthias Böttger

Matthew Griffin
Tim Heide/Verena von Beckerath
Henri Praeger/Jana Richter
Matthias Rottmann
Antje Osterwold/Matthias Schmidt
Gudrun Sack
Anne Kaestle
Sabine Pollak
Rainer Hofmann
Muck Petzet

Neue Standards

Zehn Thesen zum Wohnen

Heiner Farwick
Qualitäten des Wohnens 9

Gunther Adler
Neue Standards 11

Olaf Bahner/Matthias Böttger
Anschluss gesucht 13

Kai Koch
Die wunderbare Welt der Standards 17

Fotoessay
Wohnen ohne Standard 21

Christine Hannemann
**Wohnen neu bedacht.
Eine soziologische Einschätzung 31**

Guido Spars
**Neue Standards – wer soll das bezahlen?
Eine ökonomische Analyse 37**

Zehn Thesen zum Wohnen

I Matthew Griffin
Stadt verhandeln 43

II Tim Heide/Verena von Beckerath
Dichte als Möglichkeit 53

III Henri Praeger/Jana Richter
Wohnraum individuell ausbauen 65

IV Matthias Rottmann
Monotonie ist Qualität 77

V Antje Osterwold/Matthias Schmidt
Respekt vor dem Unspektakulären 95

VI Gudrun Sack
Das Unterschiedliche im Nebeneinander 109

VII Anne Kaestle
Wer teilt, hat mehr 123

VIII Sabine Pollak
Denke nicht in Korridoren! 135

IX Rainer Hofmann
Gnadenlos Privat 145

X Muck Petzet
Re-Standard 155

Privaten Lebensraum, also das sprichwörtliche Dach über dem Kopf zu schaffen, ist die ursprünglichste Aufgabe der Architektur. Die Art, wie wir wohnen und wo wir wohnen beeinflusst unser Wohlbefinden, sagt viel über das Miteinander in unserer Gesellschaft aus und zeichnet ein Bild der sozialen Strukturen in unseren Städten. Bezahlbaren, sicheren und klug durchdachten Wohnraum zu schaffen, ist die wichtigste Bauaufgabe, denn Wohnen ist essenziell für Menschen und deren friedvolles Zusammenleben in einer durch zunehmend heterogene, ethnisch und kulturell differenzierte Lebensstile gekennzeichneten Lebenswirklichkeit. Gerade vor diesem Hintergrund irritiert, dass diese Aufgabe viele Jahre lang nicht die politische Aufmerksamkeit erhielt, die ihr zusteht.

Der Frage, welche Wohnformen die heutige Gesellschaft erfordert und wie diese im Kontext der Stadt zu konzipieren sind, sollten wir unsere volle Aufmerksamkeit widmen. Vor allem muss erörtert werden, wie der Mensch in der existenziellen Bedeutung des Wohnens seinen Ausdruck findet. Das Verständnis von »sich zu Hause fühlen« ist für eine Gesellschaft räumlich zu interpretieren, die einen enormen Wandel vollzogen hat und die sich vielfältiger gestaltet. »Sich zu Hause fühlen« endet nicht an der Wohnungstür, sondern bedeutet auch, in funktionsdurchmischten, gut gestalteten Quartieren und Nachbarschaften mit einem vielschichtigen sozialen Umfeld zu leben.

Wohnen ist keine Ware, die auf Rendite hin zu optimieren ist – Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Dazu zählt der gute Wohnraum, der mit durchdachten Grundrissen den Menschen mit seinen Ansprüchen und seinen Erwartungen in den Mittelpunkt stellt. Dem Grundbedürfnis des Menschen gerecht zu werden, bedeutet auch, dass Wohnen zu leistbaren Mieten möglich sein muss – auch mit einem durchschnittlichen Einkommen müssen Menschen in den Kernstädten wohnen können.

Die Forderung nach einer guten Wohnqualität zu Baukosten, die bezahlbare Mieten gewährleisten, ist ein überaus berechtigtes und sozial begründetes Anliegen. Um diesem zu entsprechen, müssen wir über die Kosten durch immer höhere Anforderungen an die Baustandards – vom Stellplatznachweis über mittlerweile unüberschaubare Baunormen

bis zur Energieeinsparverordnung als rein öffentlich-rechtlicher Nachweis – nachdenken. Isoliert betrachtet ist die Intention vieler dieser Vorgaben nachvollziehbar. In der Summe führen sie allerdings zu Kosten, die es selbst gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unmöglich machen, Sanierung und Neubau von Wohnungen wirtschaftlich zu vertretbaren Mieten darzustellen. Das Problem verschärft sich noch dadurch, dass sich die öffentliche Hand durch eigene Verordnungen auferlegt hat, Bauland zum Höchstgebot zu veräußern. Viel zu langsam erfolgt ein Umdenken zu einer vergünstigten Grundstücksvergabe für politisch gewollte, gemeinwohlorientierte Projekte.

Wenn wir heute unter dem Druck einer erhöhten Dringlichkeit über Lösungen des aktuellen Wohnungsmangels nachdenken, sollten wir uns bewusst sein, dass wir über Zukunftsfragen unserer Gesellschaft entscheiden. Wir sollten diesen dringenden Bedarf an Wohnungen mit einer Qualitätsoffensive verbinden. So dringlich es ist, dem aktuellen Wohnungsmangel zu begegnen, so wichtig ist es, diese neuen Wohnungen in einer Qualität zu errichten, die auch in der Zukunft Bestand hat.

»Neue Standards« sind ein Plädoyer für einen Perspektivwechsel, der sich von Standardvorgaben löst und einen Diskurs über die Qualitäten des Wohnens eröffnet. Die »Neuen Standards« geben keine Handlungsanweisungen vor, wie guter Wohnraum beschaffen sein sollte, vielmehr sind sie ein Impulsgeber und öffnen Spiel- und Denkräume, um den wirklichen Anforderungen der Menschen an ihre Wohn- und Lebenswelt gerecht zu werden.

Das von Bundesbauministerin Barbara Hendricks initiierte Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist ein wichtiges Forum, um Rahmenbedingungen für eine Qualitätsoffensive im Wohnungsbau im Diskurs zu klären und Empfehlungen für die Politik zu formulieren. Das Bündnis versinnbildlicht zugleich, dass sich die Wohnungsfrage mit einem Qualitätsanspruch nur gemeinsam von Wohnungswirtschaft, Politik und Architekten beantworten lässt. Der Bund Deutscher Architekten BDA steht für Qualität in der Architektur in Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt und hat die Herausforderung gerne angenommen, mit Unterstützung des Bundesbauministeriums die Publikation und Ausstellung »Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen« zu realisieren. Die von Olaf Bahner und Matthias

Böttger kuratierte Ausstellung ist ab Oktober 2016 im Deutschen Architektur Zentrum DAZ in Berlin und anschließend in weiteren Städten zu sehen.

Wir müssen die Chance nutzen, die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum in der gebotenen Offenheit und der notwendigen Radikalität zu diskutieren. Nur so kann der Aufbruch zu einer neuen Qualität für alle im Wohnen gelingen.

Heiner Farwick, geboren 1961, studierte Architektur und Städtebau an der Universität Dortmund. Nach Mitarbeit im Architekturbüro Hans Busso von Busse in München erfolgte 1991 die Gründung des Büros farwick + grote architekten und stadtplaner in Ahaus und Dortmund. 1996 wurde Heiner Farwick in den BDA berufen. Zwischen 1994 und 2008 lehrte er an der Universität Dortmund und an der Hochschule Bochum. Er ist Mitglied in den Gestaltungsbeiräten von Warendorf und Arnsberg. Ab 2009 war er Präsidiumsmitglied des BDA-Bundesverbands und ab 2011 Vizepräsident; seit 2013 ist er Präsident des BDA.

Wie wollen wir in Zukunft wohnen? Wie können wir in Zukunft wohnen? Der Diskurs angesichts aktueller großer Herausforderungen im Wohnungsbau wird in unserer gesamten Gesellschaft geführt.

Wir benötigen bezahlbaren Wohnraum für Hunderttausende, die zu uns nach Deutschland geflüchtet sind, aber genauso auch für die, die schon lange in unseren Städten wohnen, für eine Integration inmitten der Quartiere und für den sozialen Frieden in unserer Gesellschaft. Deshalb tun wir als Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) alles, um gemeinsam mit dem von Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks im Sommer 2014 gestarteten »Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen« den Wohnungsbau anzukurbeln. Dies soll durch die Wohnungsbauoffensive, unter anderem mit der deutlichen Aufstockung der Mittel, mit denen der Bund die Länder im sozialen Wohnungsbau unterstützt, mit der Erhöhung des Wohngelds sowie mit der Schaffung einer neuen Baugebietskategorie »Urbanes Gebiet« im Bauplanungsrecht erreicht werden. Nicht zuletzt steht dabei die Senkung der Baukosten auf unserer Agenda. Dafür werden unter anderem Bauvorschriften auf Vereinfachungspotenzial untersucht.

Warum benötigen wir dann »Neue Standards« für das Wohnen?

Der Erfolg der Maßnahmen in allen fünf Handlungsfeldern des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen – Stärkung der Investitionen in den Wohnungsbau, Senkung der Baukosten, altersgerechter Umbau der Quartiere und soziales und klimafreundliches Wohnen und Bauen – hängt nicht zuletzt davon ab, ob die Wohnformen und die Qualität der Wohnungen, in die investiert wird, unseren künftigen gesellschaftlichen Realitäten gerecht werden. Daher ist es wichtig, sich mit den grundlegenden qualitativen Anforderungen an das Wohnen auseinanderzusetzen. Potenziale für Qualitäten, die künftigen Wohn- und Lebensentwürfen gerecht werden, sind in der vorliegenden Publikation mit zehn qualitativen neuen Standards beschrieben.

Mit den jetzt und in den nächsten Jahren gebauten Wohnungen bestimmen wir nachhaltig unsere bauliche Umwelt von morgen und übermorgen. Deshalb wollen wir im Rahmen des Bündnisses auch baukulturelle Aspekte in

die Diskussion über bezahlbares Wohnen und Bauen integrieren.

Zukunftsweisende Ideen für Wohnkonzepte, die bei geringerem Pro-Kopf-Flächenverbrauch und einer höheren Bebauungsdichte auch eine hohe Qualität der Architektur liefern, sind gefragt. Neu definierte nutzerorientierte Funktionalitäten von eigenem und gemeinschaftlichem Wohnraum, mehr Flexibilität, eine hohe gestalterische Qualität des öffentlichen Raums und die Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung können in verdichteten städtischen Bebauungen die bauliche Umwelt verbessern.

Wir haben unsere Bündnispartner, den Bund Deutscher Architekten BDA und das Deutsche Architektur Zentrum DAZ, gern dabei unterstützt, mit individuellen Ideen und Konzepten von Architektinnen und Architekten Antworten für Qualitätsansprüche an den künftigen Wohnungsbau zu suchen und für einen breiten Diskurs zu veröffentlichen.

Zehn Architektinnen und Architekten haben in der vorliegenden Publikation Standards erarbeitet, die sich den aus ihrer Sicht – vor dem Hintergrund ihres konkreten Engagements und ihrer Erfahrungen bei Planungen im Wohnungsbau – bedeutsamen Qualitäten des Wohnens widmen. Anhand dieser Qualitäten beschreiben sie ihre Position und Haltung und illustrieren sie mit lokalen, internationalen, historischen und aktuellen Beispielen, an denen sich die einzelnen Qualitäten ablesen und weiterentwickeln lassen.

»Neue Standards« können wertvolle Anregungen für eine städtebaulich und architektonisch qualitativvolle Umsetzung von neuem Wohnraum geben. Sie sollen die Wohnungsdebatte um den Diskurs zur Qualitätsfrage erweitern. Ich empfehle allen Akteuren des Bauens, der Immobilienwirtschaft, den Verantwortlichen auf allen politischen Ebenen und natürlich allen Baukulturinteressierten gleichermaßen die Lektüre der »Neuen Standards«.

Staatssekretär Gunther Adler, geboren 1963. Studium der Politischen Wissenschaft, Soziologie und des Staatsrechts an der Universität Bonn. Er war unter anderem für Dr. Hans-Jochen Vogel und für Bundespräsident Dr. Johannes Rau tätig. Er war Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und ist seit 2014 Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Jetzt muss es ganz schnell gehen: Wohnungen sollen zügig und in großer Zahl gebaut werden. Und zu erschwinglichen Mieten. Mehr Wohnraum und bezahlbar für alle – eine durchaus berechtigte Forderung. Doch lässt sich die mit gesellschaftlicher Wucht gestellte Wohnungsfrage allein mit einem forcierten Neubau lösen oder liegen die Probleme für den aktuellen Wohnungsbau weitaus tiefer?

Die viel beschworene »Renaissance der Stadt«, die einst so schön gedacht war, hat maßgeblich zur Verteuerung des Wohnens beigetragen: Einkommensstarke Schichten, die zuvor in suburbanen Lagen wohnten, sollten wieder in die Innenstädte ziehen. Und sie kamen tatsächlich – mit ihnen dynamisierte sich die räumliche und preisliche »Aufwertung« der Innenstädte. Das attraktive Bild vitaler Innenstädte mit dem prosperierenden Segment der Eigentumswohnung – sei es nun in den hochpreisigen Townhouses oder in der selbstverwirklichten Baugruppe – darf nicht verdecken, dass dadurch die gewaltige Nachfrage für preisgünstiges Wohnen nicht befriedigt wird. Im Gegenteil: Städte verlieren durch Sanierung und Aufwertung stetig bezahlbaren Wohnraum. Doch nicht nur Mietpreise stiegen, sondern auch die Bodenpreise, die das Wohnen weiter verteuern.

Aufgrund der zunehmenden Ungleichverteilung von Einkommen und Vermögen fällt es selbst der Mittelschicht zunehmend schwer, sich Wohnraum in diesen Städten zu leisten. Immer mehr Dienstleister und Angestellte sind zum täglichen Pendeln zwischen Arbeits- und Wohnort gezwungen, Rentner und Migranten werden aus ihren Stadtteilen verdrängt. Verschärft hat diese Situation die von vielen Kommunen sukzessive aufgekündigte soziale Wohnversorgung.

Für eine Antwort auf die Frage, warum sich Wohnen verteuert, lohnt aber auch ein Blick auf den Wohnflächenbedarf: 1991 reichten nach Angabe des Statistischen Bundesamtes noch durchschnittlich 34,9 Quadratmeter Wohnfläche pro Person, 2002 waren es erstmals 40 Quadratmeter und bis 2014 steigert sich der Schnitt auf 46,5 Quadratmeter. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostiziert, dass sich dieser Trend fortsetzt und der »Durchschnittsbürger« 2030 auf 50,1 Quadratmeter im Eigentum und auf 48,5 Quadratmeter im Mietbereich wohnt.

Größer zu wohnen bedeutet auch, teurer zu wohnen. Doch erweist sich die Notwendigkeit einer Wohnung oder eines Hauses in der XXL-Version oft als Trugschluss. Geplant für die Maximalbelegung – eine Familie mit zwei Kindern –, gestalten sich individuelle »Flächenbiografien« meist ganz anders. Die Kernfamilie lebt, gemessen an der Lebenserwartung, nur einen relativ kurzen Zeitraum in der gemeinsamen Wohnung. Hinzu kommt die Vielfalt heutiger Lebensbeziehungen, denen in verschiedenen Lebensphasen flexibles Wohnen stärker gerecht werden muss.

Soll Wohnungsbau wieder als sozial- und stadtentwicklungspolitisches Instrument eingesetzt werden, brauchen wir ein politisches Umsteuern, das ein öffentliches Engagement für Wohnen entfacht. Fast noch wichtiger als das politische Umsteuern ist der Mut zu einem Perspektivenwechsel, um auch im Wohnungsbau den Anschluss an eine sich wandelnde Gesellschaft zu schaffen: In welchem Verständnis, mit welcher Haltung soll das gewaltige Volumen an neuen Wohnungen gebaut werden? Weiter so wie bisher – in den klassischen Wohntypologien »Single« und »Kleinfamilie«? Und in der Vielfalt eingeschränkt durch technische Standards wie DIN-Normen und EU-Richtlinien, durch Verordnungen und Auflagen, die Wohnen auf den Schutz vor Klima, Brand und Lärm reduzieren?

Perspektivenwechsel. Es scheint sinnvoll, die »Komfortzone des Gewohnten« zu verlassen und Wohnen im Kontext einer sich verändernden Gesellschaft neu zu denken. Damit verbunden ist ein Wandel von quantitativen technischen Standards, die über Minimalvorgaben eine Tendenz zu standardisierten Wohnungen bewirken, zu neuen Standards, die den Menschen mit seinen Lebensgewohnheiten in den Mittelpunkt stellen und Qualitäten des Wohnens beschreiben. Sicher ist das Abarbeiten konkreter technischer Standards, zudem staatlich geprüft und bescheinigt, leichter. Doch die Realität ist eine andere – und für diese gilt es, Wohnungen zu bauen.

Im Rahmen des vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ins Leben gerufenen Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hat der Bund Deutscher Architekten BDA die Chance erhalten, mit dieser Publikation und der dazugehörigen Ausstellung Qualitäten des Woh-

»Standardsituationen sind immer gefährlich!« (Josep »Pep« Guardiola). Sei es die Krümmung der in Europa verkauften Gurke oder die Krümmung der Flugbahn des Balls, den Toni Kroos in einer als »Standardsituation« geübten Freistoßprozedur zuletzt zu selten platziert hat – alles ist Standard: Gütestandards, Sicherheitsstandards, Lebensstandards, Bildungsstandards.

Die wunderbare Welt der Standards begann mathematisch: mit der Beobachtung von Ereignissen und deren Streuung um einen Mittelwert. Die statistische Standardabweichung als Abweichung von einem zu erwartenden Mittelwert ist zunächst jeder normativen Setzung unverdächtig. Die Statistik schaffte es jedoch, durch die Anhäufung von konkreten, messbaren Tatsachen eine scheinbar perfekte Abstraktion von der Realität zu bilden.

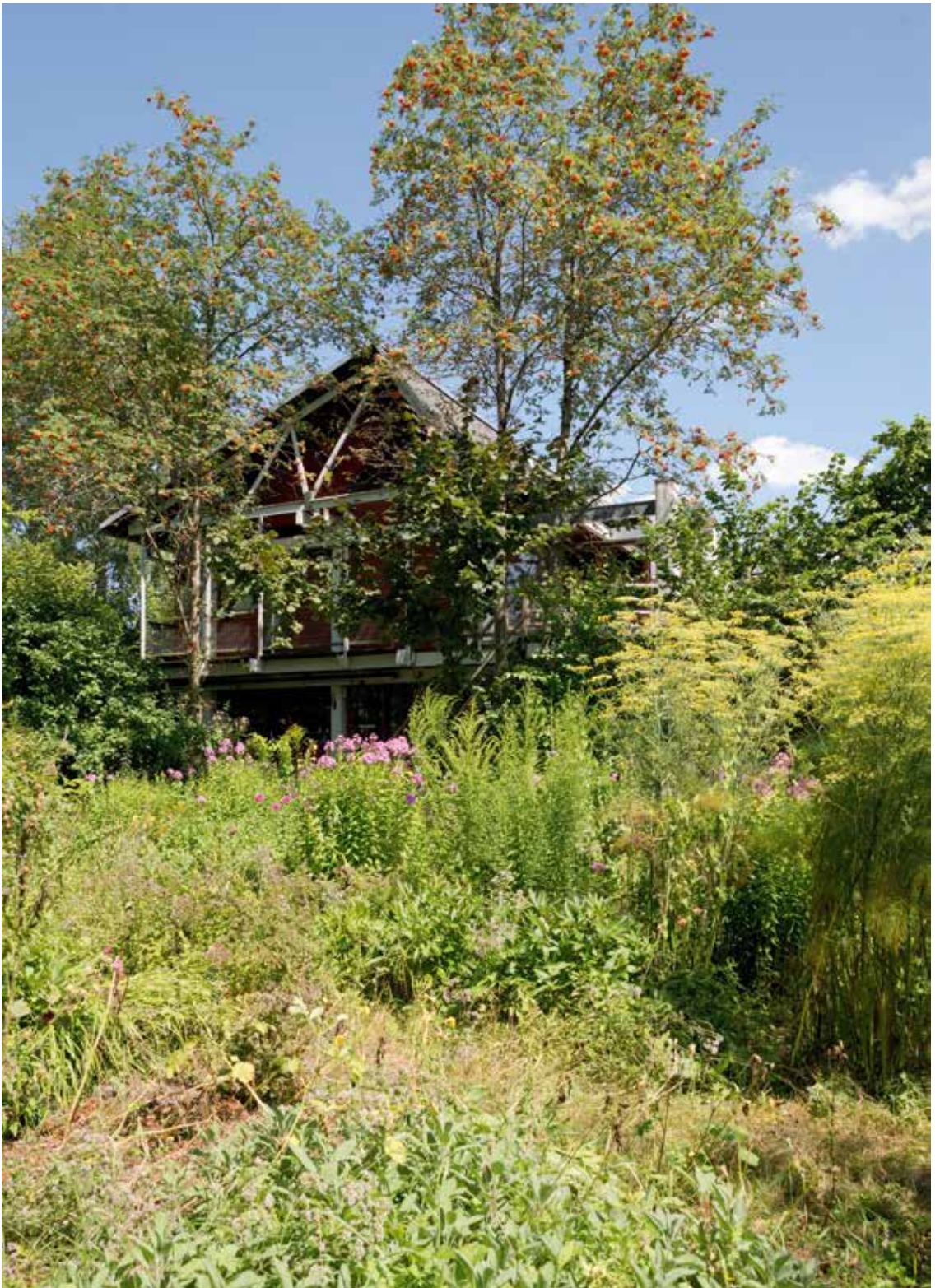
Die Fiktion der Abzählbarkeit ist die der Vergleichbarkeit auf rein quantitativer Grundlage – alles wird mit allem in Beziehung gesetzt. Weniger ist Mies' Diktum zufolge mehr, mehr ist aber immer besser als weniger. Die Logik – die der Welt der industriellen Großserie entspringt und in der die Standardisierung ihren Durchbruch erlebte – wird zum alles beherrschenden Paradigma. Sie ist fürderhin Zielgröße einer gewinnbringenden Produktion und einklagbarer Anspruch der Gesellschaft auf einen Mindeststandard.

Der Begriff des Standards und mit ihm auch der von Mittelwert und Mittelmaß unterliegen einer »mindestens« ambivalenten Wertschätzung, je nach Kontext. Was im Mittelwert vielleicht noch so etwas wie Geborgenheit in einer unüberschaubaren Masse vermittelt, kann im Mittelmaß oder Durchschnitt schnell zum verheerenden Verdikt mutieren. »08/15«, die Typenbezeichnung des ersten vom Deutschen Reich eingesetzten industriell gefertigten Maschinengewehrs, ist Synonym für das absolut Gewöhnliche und das mindestens Erwartbare standardisierter Lösungen. Doch wenn uns auch die Statistik nicht letztgültig sagen kann, wer und was wir sind, setzt sie doch eine Norm, indem sie den Durchschnitt festlegt und uns damit daran erinnert, dass sich unser Dasein an solch nüchternen, festgelegten Standards orientieren muss, wollen wir in der verwirrenden Gegenwart nicht den Halt verlieren. Richard Herzinger beschreibt in »Lob des

guten Durchschnitts« (DIE WELT) unter Bezug auf Enzensberger die ethische Dimension des Mittelmaßes: »Die ökonomische und psychische Existenz der meisten wird durch das Mittelmaß verbürgt, und wer da glaubt, er könne es ignorieren, erliegt einem risikoreichen Irrtum. Es handelt sich nämlich nicht um eine bloße Rechengröße, einen statistischen Wert, sondern um einen Standard, der erreicht und gehalten werden muss.« Enzensberger schreibt in *Mittelmaß und Wahn*: »Wir haben es mit einem hochqualifizierten Mittelmaß zu tun, das sich auf dem Weltmarkt zu behaupten hat.«

Um diesem Anspruch zu genügen, entwickeln sich Standards und Superstandards und mit ihnen zunehmend unüberschaubare Normen und Vorschriften, die sich bisweilen in einer Weise in Schach halten, die an einen klassischen Western erinnern (*mexican standoff*): Die Oberflächenglätte einer Großküchenfliese, die die Hygienestandards verlangen, widerspricht der geforderten Rutschhemmung der Arbeitssicherheitsstandards. Die Kante, die dem Gehbehinderten zur unüberwindbaren Hürde wird, kann dem Sehbehinderten nicht deutlich genug sein. Die Exegese aller Vorschriften im Bauwesen – funktionale Standards, technische und ökologische Standards, Sicherheitsstandards oder rechtliche Standards, deren Zahl sich in zehn Jahren vervierfacht hat – obliegt einer stetig wachsenden Zahl von Fachleuten, die die Baunebenkosten zuverlässig in die Höhe treiben. Dass hierbei insbesondere die der technischen Disziplinen überproportional steigen, leuchtet angesichts der ökonomischen Implikationen unmittelbar ein.

Natur, Neufert, Neue Heimat. Der Übergang vom Absolutismus zum Humanismus und später zur bürgerlichen Gesellschaft wurde maßgeblich durch die Naturwissenschaften und ihr Bestreben nach Systematisierung und Vereinfachung begleitet. Beispielhaft stehen hierfür etwa die Forschungen von Carl von Linné zur botanischen Klassifikation. Analog hierzu begannen Architekten des frühen Klassizismus wie Marc-Antoine Laugier oder Jean-Nicolas-Louis Durand ähnliche Systematisierungen für die Architektur zu entwickeln. Im Streben nach baulicher Typenbildung war es das Ziel, der klaren Formensprache der Architektur des »humanistischen« Zeitalters eine theoretische Entsprechung zu geben. Es wurde nach einer gleichsam wissenschaftlichen Grundlage gegen die als individualistisch und willkürlich empfundene Formensprache







Matthew Griffin

Stadt verhandeln

Die dringende Frage, welche Stadt wir wollen, entscheidet sich in der Bodenpolitik. Wie sozial, wie vielfältig und wie offen sich die Stadt entwickelt, wird im starken Maße dadurch bestimmt, mit welchen Verfahren und mit welcher Zielsetzung Grundstücke vergeben werden. Kommunen setzen mit behutsamen Vergabeverfahren neue Maßstäbe für eine partizipative, sozialverträgliche und nachhaltige Stadtentwicklung. So können Bürger am Werden der Stadt teilhaben und Verantwortung für ihren Lebensort übernehmen.

Behutsame Vergabeverfahren verhandeln öffentlich und transparent, welche Grundstücke von wem für welchen Zweck genutzt werden. Vergabeentscheidungen orientieren sich nicht am ökonomischen Erlös, sondern am gesellschaftlichen Wert der künftigen Nutzung und respektieren ökonomische Gegebenheiten der Bürger. Generell werden städtische Liegenschaften nicht verkauft, sondern ausschließlich verpachtet.

Zukunftssicherung Bauland. Zukunftssicherung für das Wohnen erfordert, dass auch künftige Generationen Zugang zu kommunalen Grundstücken haben. Städtisches Bauland ist eine knappe und endliche Ressource und muss behutsam und nachhaltig verwertet werden. In der Stadtentwicklung müssen Politik und Verwaltungen deshalb als Treuhänder künftiger Generationen agieren und nicht als kurzfristige Krisenmanager.

Vielfalt kultivieren. Ob ein Stadtquartier vielfältig in seinen Funktionen und seiner gesellschaftlichen Struktur ist, entscheidet sich im Vergabeverfahren. Baugemeinschaften, Baugenossenschaften und andere selbstorganisierte Wohnformen sind Ausdruck einer differenzierten Gesellschaft. Um diesen Artenreichtum zu kultivieren, muss die Kommune Bedingungen schaffen, die dies ermöglichen.

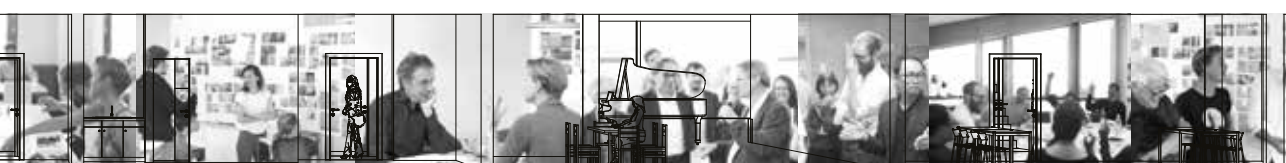
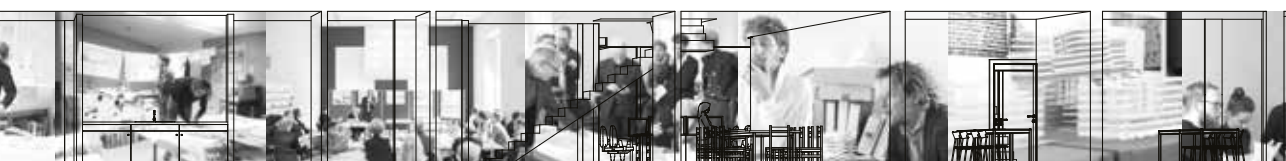
So zukunftsweisend die gemeinschaftsorientierten Häuser sind, ergänzen sie lediglich das öffentliche Wohnangebot. Bezahlbaren Wohnraum in ausreichendem Umfang und dauerhaft zu schaffen, liegt nach wie vor in kommunaler Verantwortung.

Erbbaurecht als langfristige Sicherung des Wohnens in der Stadt. Kommunen stellen ihre Interessen wie die Interessen ihrer Bürger über Generationen sicher, wenn Grundstücke grundsätzlich im Erbbaurecht vergeben werden. Kommunaler Grund und Boden wird dann nicht verkauft, sondern für den Zeitraum von 99 Jahren an Bürger, Investoren oder lokale Initiativen verpachtet. Danach fällt das Verfügungsrecht zurück an die Stadt.

Erbbaurecht wirkt Spekulationen mit dem Grundstückswert entgegen, sichert bezahlbaren Wohnraum und stabilisiert so die Lebenshaltungskosten. Der Stadt Amsterdam gehören 80 Prozent ihrer Bodenfläche, die im Erbbaurecht an private Bauherren verpachtet wird.

Bleibt die Stadt Eigentümerin des Grundstücks, ist ihr ein dauerhaftes und regelmäßiges Einkommen aus dem Pachtvertrag sicher. Dieses Einkommen übersteigt auf lange Sicht den kurzfristigen Gewinn eines einmaligen Verkaufs.

Einstiegshürden für Hausbau und Wohnungskauf senken. Vergabeprozesse sind nicht einseitig auf die Bedürfnisse professioneller und institutioneller Investoren auszurichten, sondern müssen





sich daher nicht voneinander isolieren, wenn ein Paradigmenwechsel im Wohnungsbau möglich werden soll, der die Lebensqualität künftiger Generationen erprobt und zu ihrer Entfaltung beiträgt.

Dichte als Möglichkeit erlaubt Unvorhersehbares.

An der Grenze zwischen Haus und Stadt trifft das »Drama menschlichen Bewohnens« (Alison und Peter Smithson) auf die Straße, den Platz, das Quartier. Oder vielleicht ist es genau umgekehrt: Das Haus, in seiner geplanten inneren Ordnung der Stadt nicht unähnlich, entwickelt eine Dichte aus unterschiedlich großen, aber angemessen zugeschnittenen und mit spezifischen Eigenschaften ausgestatteten Räumen zum Wohnen und vielleicht auch zum Arbeiten, die über Wege, Korridore und Treppen sowie Orte zum Verweilen miteinander verbunden sind. An manchen Stellen gibt es Einschnitte, um Licht und frische Luft hineinzulassen, an anderen Aufweitungen, um sich zu begegnen, auf dem Dach sind Gärten. An der dünnen, manchmal klar konturierten und manchmal unscharfen Grenze zwischen Stadt und Haus ereignet sich Unvorhersehbares.



Der Essay beruht auf der engen Zusammenarbeit mit Andrew Alberts (Fotografie).

An der Berliner Friedrichstraße ereignet sich für einen kurzen Moment Dramatisches. Die differenziert gegliederte, räumlich wirksame Straßenfassade des Hauses kollidiert mit einem vorbeifahrenden Reisebus. Die Wirklichkeit des in der Zwischenzeit zunehmend veränderten Umfeldes trifft auf die Statik eines architektonischen Programms, bestehend aus Vermittlung und Vision. Die Autonomie der Architektur und die Gleichzeitigkeit von Ereignissen erzeugen einen permanenten Zustand der Verwandlung.

Wohn- und Geschäftshaus Friedrichstraße 32/33, Berlin-Kreuzberg **Architekten** Raimund Abraham mit Heike Büttner und Claus Neumann **Kontaktarchitekten** Plessow und Ehlers **Bauherr** Concorde Center im Erbbaurecht des Landes Berlin **Bauzeit** 1985–87

für fast alle Bauteile finden: Decken und Dachsysteme, Türen und Systemwände, Treppen oder Aufzüge. Vorfertigung wird gerne als Indikator für Standardisierung oder »serielles Bauen« missdeutet. Ein hoher Vorfertigungsgrad reagiert jedoch vielmehr auf Fragen der Bauzeit, der Baulogistik und der räumlichen Verteilung und Verfügbarkeit von Arbeitskraft, Fertigungstechnik und Know-how. Serielles Bauen geht weiter. Sein wichtigstes Merkmal ist, dass im Zentrum des Entwurfes die Entwicklung eines Serientypus in Form eines vollständigen Gebäudes steht – also der Entwurf als ökonomisches und formales Gesamtkunstwerk. Dieser Typus kann mit geringen Anpassungen, die bereits im System vorgedacht sind, an verschiedenen Orten errichtet werden. Die Abweichungen vom Grundtyp betreffen vor allem die Nutzungen der Erdgeschosszone. Sie werden auch durch topografische Eigenarten und städtebauliche Situationen bewirkt.

Seriell Bauen braucht richtige Rahmenbedingungen. Da erzielte Effizienzgewinne im seriellen Entwurf oft durch steigende Grundstückspreise wieder »aufgefressen« werden, sind serielle Architekturen insbesondere für die öffentliche Hand und deren Wohnungsunternehmen interessant. Beide verfügen über Flächenreserven oder haben einen exklusiven Zugang zu diesen und müssen sich den gesellschaftlichen Anforderungen nach bezahlbarem Wohnraum stellen. Es bedarf neuer Vergabeverfahren oder Wettbewerbsformen, die es erlauben, ein Produkt »zu kaufen« oder anzubieten. Dies ist bislang eine wesentliche Barriere für die Entwicklung marktreifer serieller Architekturen. Auch hier muss Innovation einsetzen.

Serielles Bauen in Holz

**Der Architekt Philipp Koch im
Gespräch mit Matthias Rottmann**

Matthias Rottmann: Im Rahmen der IBA Hamburg haben Sie den Woodcube realisiert. Wie sind Sie an den Auftrag gekommen?

Philipp Koch: Wir haben ihn nicht realisiert, sondern nur geplant und konzipiert. Für den Wettbewerb bewarben wir uns zusammen mit weiteren Experten mit einer Forschungsarbeit und einem unserer Projekte. Als ein Preisträger für die Smart Price Houses sollten wir das Gebäude errichten. Ursprünglich wollten wir das Konzept in Form einer Baugemeinschaft ohne Investor realisieren. Das hat jedoch nicht funktioniert, weil Wilhelmsburg damals noch nicht attraktiv genug war. Wir wurden dann von der IBA Hamburg mit einem Investor zusammengespannt. Die Zusammenarbeit hat jedoch nicht gut geklappt, weshalb er das Projekt dann mit seinem Architekten umgesetzt hat.

War durch Ihre Forschungsarbeit bereits Know-how für das serielle Bauen vorhanden?

Wir hatten zuvor mit dem Institut für urbanen Holzbau zum Thema des mehrgeschossigen Holzbaus geforscht. Am Anfang hatten wir Fertighausherstellern und Bauexperten vorgeschlagen, das mehrgeschossige Fertighaus »City 5 Plus« für den urbanen Raum zu entwickeln. Teilweise sind wir auf sehr große oder aber auf gar keine Resonanz gestoßen, weil viele Hersteller noch nicht so weit gedacht haben und noch mit dem Bau der suburbanen Häuser beschäftigt waren. Inzwischen hat sich das geändert, wie man bei Kampa oder SchwörerHaus beobachten kann.

Kann man den Prototyp eines Hauses mit einem Auto-Prototyp als Vorläufer einer Serie vergleichen? Oder handelt es sich vielmehr um eine Art Concept Car: ein Gebäude, um das maximal Machbare auszuloten und Interessenten auf Themen aufmerksam zu machen?

Als Beispiel möchte ich unser Projekt 3XGRÜN nennen: ein mehrgeschossiges Holzgebäude in Berlin-Pankow. Wir haben uns hier relativ frei in den Grauzonen der DIN bewegt. Da es eine Blockrandbebauung war, hatten wir städtebaulich nicht alle Freiheiten und



Treppenhaus der Schottenhöfe,
Variante grau



Schottenhöfe in Erfurt, Alt und Neu

Vermutlich ist die Wohnküche der einzige Ort, der in der Geschichte des Wohnens über die Jahrhunderte seine Funktion beibehalten hat: als Ort der Kommunikation, an dem die Familie zusammenkommt.

Es gab auch einen Alkoven für die Kranken, sie waren bei den Anderen und wurden nicht ausgesondert. Unsere Hygienevorstellungen führen dazu, dass die Menschen sich nicht berühren, weil Berührung als infektiös gilt. Ohne Kenntnis der Krankheitsursache war das natürlich kein Problem. Man hat den Kranken in allernächster Nähe gehalten, ohne sich darüber bewusst zu sein, dass er vielleicht eine Infektionsquelle für die ganze Familie ist. Mit dem heutigen Wissen wird er ausquartiert und erlebt wiederum den Schock des Verlassenwerdens. Wie man damit umgeht, darauf hat die Gesellschaft bis heute keine Antwort ...

... außer der Separierung in Krankenhäuser und Altenheime.

Der Tod kommt als Aspekt noch hinzu. Die meisten Menschen sterben ja nicht mehr zuhause. Früher gehörte das Erlebnis des Todes zur Lebenserfahrung aller, schon in früher Jugend. Diese tiefen, existenziellen Erfahrungen waren in den alten Gesellschaften wesentlicher und tiefer. Die Sicherheit vor Gefahren war jedoch geringer.

Wie haben Sie sich den Lebensweisen von früher genähert, welche Quellen konnten Sie nutzen?

Persönliche Erinnerungen stehen nicht mehr zur Verfügung. Das Einzige, was ich versucht habe zu nutzen, ist eine einigermaßen verlässliche Quelle: Ich habe gefragt, was die Leute damals alles konnten, was hatten sie, zum Beispiel an Baustoffen? Was gab es für handwerkliche Kenntnisse? Wir haben ein Team aus alten Handwerkern zusammengebracht und alle Maschinen von der Baustelle verbannt. Es stellte sich heraus, dass es doch Erinnerungen gibt. Ich vermute, dass es Erinnerungen gibt, die nicht individuell sind. Es gibt so etwas wie kollektive Erinnerungen – ein kollektives Gedächtnis, das nicht intellektuell ist, sondern sich beim Machen zeigt.

Würden Sie sagen, es gibt dieses kollektive Gedächtnis auch für das Wohnen?

Es gibt zum Beispiel diese Feng-Shui-Geschichte. Keiner weiß es so richtig... Beispielsweise habe ich, als ich mir ein neues Arbeitszimmer einrichtete, es nicht ausgehalten, immer die Tür im Rücken zu haben – und mir droht wirklich keine Gefahr in meinem eigenen Haus. Aber die Tür im Rücken ist immer ein Gefühl der Unsicherheit. Ich glaube



Holzhäusel in Weimar

schon, dass es da eine kollektive Übereinkunft gibt. Das habe ich auch erlebt, als wir anfangen, Kostüme zu schneiden. Da treten ähnliche Dinge zutage, sodass über die uns bekannten Methoden hinaus etwas ähnliches wie ein kollektives Gedächtnis wach wird. Eine Art Code, den man in sich spürt. Ich habe großen Wert darauf gelegt, dass diesen Impulsen auch immer wieder gefolgt wird. Das betrifft die Schauspieler, die Texte, die man spricht – bei der Ausdrucksweise zum Beispiel entstehen bestimmte Haltungen. Es gibt all diese elementaren, ursprünglichen Dinge, die den ganzen Tagesablauf strukturieren und füllen. Aber es ist etwas Neues hinzugekommen – der Aufenthalt am Computer gehört inzwischen ebenso zu den täglichen Verrichtungen. Wo hat der seinen Platz? Wir kommen damit zu einem Punkt, mit dem ich mich auseinandergesetzt habe: Wo ist die Nahtstelle zwischen privat und öffentlich? Mich beschäftigt die Frage, weil es dieses Bild gibt, dass man in der Öffentlichkeit immer verletzt wird und nur im Privaten seine Ruhe findet ...

Schlüsselrolle zu, um gemeinsam mit Gesellschaft, Politik und Ökonomie eine Vielfalt des Wohnens für unterschiedliche Lebensbedürfnisse umzusetzen. Die aktuelle Wohnungsnot sollte als Chance gesehen werden, neue Wohnkonzepte zu realisieren, die sich an das jeweilige Nutzerprofil anpassen. Hier ist mehr Mut zum Experiment gefragt. Wohnkonzepte, die von bestehenden Normen und Standards abweichen, bereichern das Angebot am Wohnungsmarkt einer Stadt und deren Durchmischung.

Erfordern unterschiedliche Lebenskulturen eine Vielfalt an Wohnformen?

**Der Ethnologe Wolfgang Kaschuba
im Gespräch mit Gudrun Sack**

Gudrun Sack: Die mit Migration verbundene kulturelle Transformation war bisher ein Zugewinn für die europäische Stadt. Die Veränderung von Stadt und Stadtteilen ist immer eine kontinuierliche. Gilt das auch heute noch?

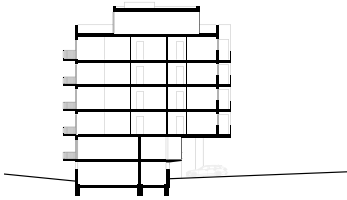
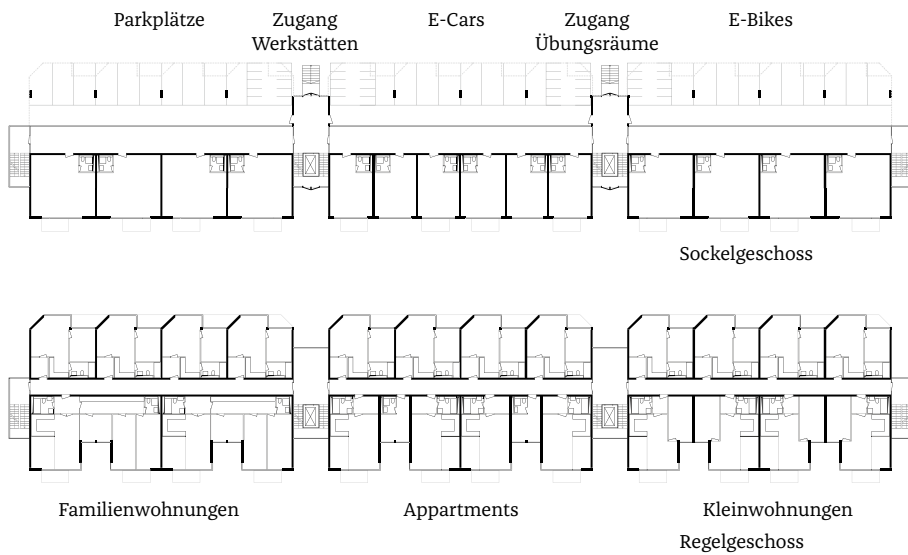
Wolfgang Kaschuba: Gerade die europäische Stadt ist historisch durch Migration entstanden: durch Zuwanderung von Menschen, Ideen, Waren und Lebensstilen. Insofern war und ist sie stets ein prozessuales und transformatives Gebilde, das sich beständig veränderte – auch wenn ihr keineswegs alle Veränderungen zunächst willkommen waren. Doch Stadt meinte eben stets auch, die eigenen Ängste vor Neuem und Fremdem immer wieder zu überwinden sowie vielfältiger und stärker aus diesen »Verwandlungen« hervorzugehen. Das gilt noch heute: Stadtgesellschaften gehen mit Zuwanderung und Wandel meist selbstverständlicher und produktiver um als ländliche Regionen. Pluralität statt Homogenität, Konflikt statt Konvention, Innovation statt Tradition: Das ist das historische wie aktuelle soziale und kulturelle »Kapital« der Stadtgesellschaft.

Welche Relevanz hat der eigene private Raum in einer kulturell vielfältigen Gesellschaft?

Meine Wahrnehmung als Anthropologe ist, dass wir um unseren Körper herum einen schützenden Binnenraum brauchen. Denn physisch wie psychisch neigen wir zum Nestverhalten.

Wenn dieses Nest bedroht erscheint, reagieren wir mit Angst und Abwehr. Gerade in Gesellschaften, in denen so vieles wandelbar und flexibel ist, in denen die Menschen immer mobiler und vielfältiger werden, brauchen wir sichere Orte, an denen wir uns verankern können. Das Räumliche ist also eine ganz wichtige Dimension, in die wir unsere Identität einordnen und einweben. Und wenn uns diese räumliche Verortung weggenommen wird, können nur Leute mit hohem ökonomischen und sozialen Status schnell und gut damit umgehen – weil sie sich Sicherheit kaufen können.

Prof. Dr. Wolfgang Kaschuba, geboren 1950. Nach dem Studium der Empirischen Kulturwissenschaft, Politologie und Philosophie in Tübingen folgten die Promotion und Habilitation. Von 1992 bis 2015 war er Professor für Europäische Ethnologie an der Humboldt-Universität zu Berlin und ab 1994 dortiger geschäftsführender Direktor des Instituts für Europäische Ethnologie. Im Georg-Simmel-Zentrum für Metropolenforschung war er Vorstandsmitglied in den Jahren 2005 bis 2016 sowie geschäftsführender Direktor von 2012 bis 2014. Er ist Mitglied und seit 2014 im Vorstand der Deutschen UNESCO-Kommission sowie seit 2013 Mitglied der UNESCO-Expertengruppe Immaterielles Kulturerbe. Seit 2015 ist er geschäftsführender Direktor des Berliner Instituts für empirische Integrations- und Migrationsforschung.



und generationell wie verwandtschaftlich übergreifend. Das hat mit kulturellen Traditionen, sozialen Versorgungssituationen und wirtschaftlichen Formationen zu tun. Entsprechende räumliche Überlegungen können dann einerseits solche Unterschiede thematisieren und daraus interessante räumliche Vorschläge generieren. Andererseits können solche Unterschiede auch für Entwicklungen nutzbar gemacht werden, die allmählich eine Veränderung »migrantischer« kultureller Gewohnheiten bewirken.

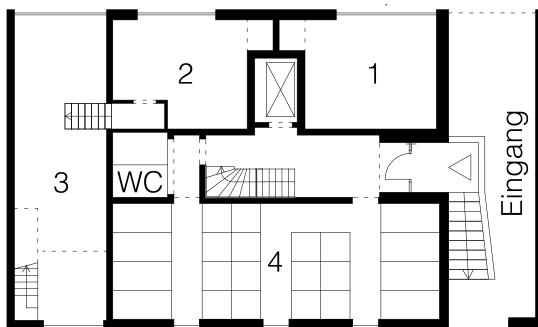
Welche Rolle kommt dabei der Küche und dem Kochen im Kontext der Lebenskulturen zu? Ist Kochen etwas Intimes, das den Frauen vorbehalten ist, oder ist Kochen Teil des gemeinschaftlichen Lebens?

In den meisten Gesellschaften kochen bislang eher die Frauen. Das verändert sich jedoch allmählich in den Städten, bei den Jüngeren und Mobilen, für die eine eigene Ess- und Kochkultur heute oft einen wichtigen Teil ihres Selbstbildes ausmacht. Für viele Flüchtlingsfamilien gilt das aber (noch) nicht. Dort ist wichtig, dass Räume und Rollen zunächst einmal Vertrautheit und Sicherheit bieten müssen. Das bedeutet meist, die Frau kocht, weil sie im Rahmen der familiären Arbeitsteilung für die Beschaffung, Verwaltung und Zubereitung von Lebensmitteln zuständig ist. Das entfällt oft während der Flucht – fehlt damit aber eben auch als wichtiger eigener Kompetenzbereich. Erst wenn der zurückgewonnen ist, wenn also die Rollensicherheit wiederhergestellt ist, kann dann vielleicht über

deren mögliche Veränderung in der Familie wie zwischen den Geschlechtern nachgedacht werden. Wenn also für Flüchtlingsfamilien gebaut wird, sollte der Bereich des familiären Koch- und Essfeldes mehr als eine Art von Küchenlandschaft gesehen werden, nicht nur als »Produktionsraum«. Dem entspricht auch unsere Tradition der bäuerlichen Küche bis ins frühe 20. Jahrhundert oder die italienische Familienküche mit Fernseher bis heute. Und die mittelschichtige Küchentheke als familiäre Frühstücksbar weist ja auch in diese Richtung.

Lévi-Strauss sagt, die Kunst der Integration ist, einen Teil seiner Herkunftskultur zu bewahren und zu pflegen, nur dann kann ich mich in Nachbarschaften austauschen. Wie könnte der Wohnungsbau einen Dialog und eine Kooperation der Kulturen befördern?

Wir sollten uns noch bewusster machen, wie sehr wir selbst längst in Variationen und Mischungen unterschiedlichster Wohntraditionen leben: von Gelsenkirchener Barock bis Ikea, von Reihenhaushaus bis Loft, von Reetdach bis Terrasse. Und wie sehr dieses jeweilige Wohnen nicht nur von regionaler Herkunft, sondern vielmehr vom Lebensstil und vor allem vom Geldbeutel abhängt. Die Bereitschaft zu Mischung und Veränderung hängt also vom Wollen wie vom Können ab. Das bedeutet im Blick auf Flüchtlinge etwa, dass sie sich einerseits in ihrer Wohnung »kulturell« wiederfinden müssen, dort andererseits aber auch »sozial« neue Situationen erfahren, die über die Zeit auch Wandel und Öffnung bewirken können.



- 1 Besucher- / Fernsehraum
- 2 Werkstatt
- 3 Geschäft
- 4 Kellerräume
- 5 Individualapartments für eine bis zwei Personen mit Nasszelle
- 6 Gemeinschaftsküchen mit Sitzlandschaft
- 7 Balkon



**Ehemalige IBM Zentrale,
 Stuttgart - Egon Eiermann (1967-72)
 Zukunftsvision (2055)**

Evolution der Wohncluster, Fallbeispiel 2: Die Clustertypologie kann gut mit tiefen Grundrissen umgehen. Auf den ehemaligen Bürogeschossen werden Kleinstwohnungen addiert, die von einem Mehr an gemeinschaftlichen Zwischenzonen profitieren.

Alleinerziehende teilen sich den Wohn- und Essbereich mit Alleinstehen-

den und Rentnern, die Zeit und Geduld mitbringen und im Gegenzug nicht in die Isolation geraten. Studenten leben in WGs Tür an Tür mit jungen Flüchtlingen, die nach neuen Perspektiven suchen. Klassische Familien bündeln die Familienarbeit mit Freunden, die Generation über 50 sucht nach sinnstiftendem Austausch und neuen Aufgaben.

Die Wohngebäude werden mit Neubauten verbunden, die im Erdgeschoss ein breites Spektrum an gemeinschaft-

lichen und publikumsorientierten Nutzungen bieten. Ein vielfältiges Angebot für Kleingewerbe fördert Mikroökonomien der Bewohner und unterstützt ihre Selbstständigkeit.

Flächenverbrauch
 25,6 m²/Person
Gemeinschaftsflächen
 47,4 Prozent (gelb)

VIII

**Denke nicht
in Korridoren!**

Das Ziel ist die belebte Stadt. Die Präsenz des Privaten im öffentlichen Raum manifestiert einerseits das Versprechen, dass das Private im Gemeinschaftlichen existiert und verleiht dem öffentlichen Raum eine menschliche Note. Verbunden ist damit ein höheres Verantwortungsgefühl der Menschen mit der Stadt und damit mit der städtischen Gemeinschaft. Die Gemeinschaft wiederum nimmt den öffentlichen Raum durch die individuelle Aneignung als dauerhaft genutzt, als bewohnt wahr. So führt diese Präsenz des Privaten zu einem Gefühl von Sicherheit, wenn man sich in der Nähe solcher dauerhaft »okkupierter« Räume aufhält. Die Übergangszonen von privaten und öffentlichen Räumen erzeugen die »belebte« Stadt.

episode01. Donnerstag, 1. Mai, ich sitze im Büro.
Feiertag – keiner da, ich sehe mich um, um
mich abzulenken, Schreiben ist schwer, sich davon
abzulenken leichter. Die Leuchten in unserem
Büro sind dekoriert. Dezent, aber prägnant, unkoor-
diniert und doch voneinander beeinflusst! Krass,
ist mir bis jetzt nie bewusst aufgefallen ...

episode02. Letzten Freitag musste ich im Landes-
denkmalrat präsentieren. Aktuell entwickeln wir ein
Konzept, um die kleinen Münchner Märkte trotz
ihrer eklatanten hygienischen Mängel zukunftsfähig
zu machen. Trotz der eigentlich dagegen sprechen-
den wirtschaftlichen und technischen Rahmenbe-
dingungen, die eine physische Vergrößerung des
Marktes zwingend nach sich ziehen, beschließt der
Ältestenrat der bayerischen Denkmalpflege, die
von den Marktstandbetreibern in den Nachkriegs-
jahren aus Kriegsschutt zusammengezimmerten
Bretterbuden zu erhalten – quasi als eine Art
Denkmalschutz.





Tim Heide/Verena von Beckerath
Dichte als Möglichkeit
HEIDE & VON BECKERATH, Berlin

Tim Heide Architekt BDA
 Geboren 1959, studierte Design an der Universität der Künste Berlin und Architektur an der TU Berlin. Er lehrt unter anderem an der Beuth Hochschule für Technik in Berlin und an der Potsdam School of Architecture und war von 1998 bis 2006 Mitglied des Vorstands von European Deutschland.
 Tim Heide war von 1993 bis 1995 und 1997 bis 2004 Gastprofessor an der TU Berlin und 2014 Visiting Critic an der Cornell University in Ithaca, NY.
Verena von Beckerath Architektin BDA
 Geboren 1960, studierte Soziologie, Kunstgeschichte und Psychologie in Paris und Hamburg sowie Architektur an der TU Berlin. Sie war von 1992 bis 1997 als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der Universität der Künste Berlin und von 2010 bis 2011 als Gastprofessorin an der TU Braunschweig tätig.
 Verena von Beckerath war 2013 Stipendiatin der Villa Massimo in Rom und 2014 Visiting Critic an der Cornell University in Ithaca, NY.

Tim Heide und Verena von Beckerath gründeten nach projektbezogenen Kooperationen 1996 mit Andrew Alberts ein gemeinsames Architekturbüro und führen seit 2008 das Architekturbüro HEIDE & VON BECKERATH.

Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt (IBeB), Berlin

Vergabeart Konzeptgebundenes Vergabeverfahren **Bauherr** IBeB GbR **Fertigstellung** 2017 **Adresse** Lindenstraße 90/91, Berlin **Baukosten** 11,9 Mio. € (KG 300 und 400) **Bruttogeschossfläche** 12.264 m² **Anzahl der Wohnungen** 66 **Wohnungsgrößen** 25–150 m² **Mietpreis** 9,50 €/m² **Gewerbe** Ateliers, Gastronomie

Das Integrative Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt in Berlin-Kreuzberg entwickelt ein Konzept von Dichte, das die Ökonomie des Raums mit der Möglichkeit für Transformation gleichsetzt. Vor dem Hintergrund seiner physischen, sozialen und wirtschaftlichen Grenzen entsteht ein Wohn- und Ateliergebäude, bei dem die Sicherung von grundlegenden Bedürfnissen um eine angestrebte Form der Differenz und des Teilens ergänzt wird.

Eine Reihe von besonderen Umständen und deren Interaktion trägt dazu bei, dass dieses Projekt einen Beitrag zur aktuellen Diskussion um den Wohnungsbau und insbesondere auch zum Thema Dichte leisten kann. Hierzu gehört eine initiale räumlich-wirtschaftliche Konzeption der Architekten ifau und HEIDE & VON BECKERATH in Kooperation mit der Selbstbaugenossenschaft Berlin eG, der nachfolgende Erwerb des stadteigenen

Grundstücks durch eine Baugruppe aufgrund eines modellhaften Konzeptverfahrens, die weitere und von einem qualifizierenden Verfahren begleitete Projektentwicklung im Rahmen der Projektgruppe PxB, die soziale Mischung der Bewohner, die sich in der Realisierung sehr unterschiedlich großer Raumeinheiten sowie den Optionen Eigentum und/oder Miete widerspiegelt, einer anteiligen internen Querfinanzierung, die mittelfristig einem Anstieg der Mieten entgegenwirkt sowie der durchgehenden planenden Begleitung des Projekts durch die Kooperation zweier Architekturbüros mit sich ergänzenden Schwerpunkten.

Eine extrem ökonomische Erschließung als Rue intérieure stellt in Verbindung mit tiefen Lichthöfen die Infrastruktur für eine Vielzahl von Wohnungs- und Ateliertypen unter maximaler Ausnutzung des Grundstücks zur Verfügung. Das architektonische Konzept führt zu spezifischen und gleichzeitig weitgehend neutralen Räumen, die eine individuelle, aber auf gemeinsamen Standards beruhende Anpassung erhalten. Im Erdgeschoss ist dieses Programm weiter verfeinert und stellt die Verbindung mit der umgebenden Stadt her.

Henri Praeger/Jana Richter
Wohnraum individuell ausbauen
Praeger Richter Architekten, Berlin

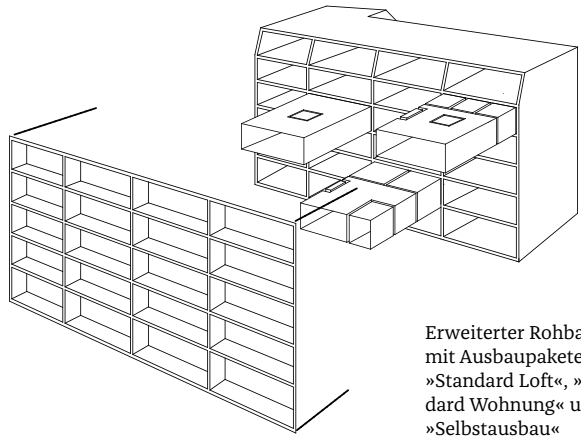
Henri Praeger Architekt

Geboren 1973, diplomierte 2001 in Städtebau und Architektur an der BTU Cottbus und 2003 in Architektur an der Städelschule Frankfurt am Main. Anschließend war er an verschiedenen Hochschulen tätig: als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der TU Dresden am Institut für Städtebau, als Assistant Professor an der Sydney University, Australien, und als wissenschaftlicher Mitarbeiter an der BTU Cottbus am Institut für Entwerfen und Baukonstruktion. Henri Praeger arbeitet an einer PhD-Thesis mit dem Thema »Is Architecture a Forensic Process in an Interactive Age?« an der Bartlett School of Architecture London.

Dr. Jana Richter Architektin

Geboren 1976, diplomierte 2001 in Städtebau und Architektur an der BTU Cottbus und 2003 in Architektur an der Städelschule Frankfurt am Main. Anschließend arbeitete sie als wissenschaftliche Mitarbeiterin an der TU Berlin im Fachgebiet Entwerfen und Städtebau. Sie ist Gründungsmitglied von Think Ber!n (www.think-berlin.de), einer Initiative für eine neue Debatte zur städtebaulichen Entwicklung Berlins, die seit 2009 besteht. Jana Richter wurde 2011 mit der Arbeit »Wechselwirkungen zwischen Tourismus und urbanem Raum. Funktionsprinzipien am Beispiel der räumlichen Entwicklung der Touristenmetropole Berlin« an der TU Berlin promoviert.

Henri Praeger und Jana Richter führen seit 2005 das Architekturbüro Praeger Richter Architekten.



Erweiterter Rohbau mit Ausbaupaketen
»Standard Loft«, »Standard Wohnung« und
»Selbstausbau«

Ausbauhaus Neukölln, Berlin

Vergabeart Direktbeauftragung Baugruppen **Bauherr** Ausbauhaus Neukölln GbR **Fertigstellung** 2014

Adresse Braunschweiger Straße 41, Berlin **Baukosten** 1.395 €/m² (KG 300 und 400 im Ausbaustandard »Wohnung«) **Bruttogrundfläche** 3.572 m² **Anzahl Wohnungen** 24 **Wohnungsgrößen** 100–150 m² **Gewerbe** Architekturbüro, Stahlbauwerkstatt

Das Ausbauhaus Neukölln ist ein Baugruppenprojekt zum Wohnen und Arbeiten. Der hohe Vorfertigungsgrad, die großzügige räumliche Grundstruktur des Rohbaus und der individualisierte Ausbau sorgen für besonders kostengünstigen Wohnraum mit hoher räumlicher Qualität.

Erfahrungen mit Baugruppen haben gezeigt, dass Individualität in der Wohnkonzeption teuer ist und den Baupro-

zess des gesamten Projekts verlangsamt. Dem Ausbauhauskonzept gelingt es, ein hohes Maß an Individualität umzusetzen: Die grundsätzliche Trennung von Rohbau und Ausbau, wie sie im Ausbauhaus Neukölln umgesetzt wurde, ermöglicht die Wahl zwischen verschiedenen Ausbaustandards und dem Selbstausbau. Je nach handwerklichen und finanziellen Möglichkeiten erfolgt der Ausbau im »Standard Loft«, im »Standard Wohnung« oder die »Übernahme Rohbau zum Selbstausbau«.

So können großzügige und individuelle Wohnverhältnisse zu Preisen des sozialen Wohnungsbaus geschaffen werden. Daneben zeichnen sich alle Wohnungen durch eine Raumhöhe von drei Metern aus und sind mit einer großzügigen Loggia oder Terrasse ausgestattet. Dank des stützenfreien Grundrisses über zehn Meter sind vielfältigste Grundrissvarianten möglich, die sich an veränderte Lebensumstände anpassen lassen.

Im Neuköllner Ausbauhaus sind sechs Einheiten als »Standard Loft«, 14 Einheiten als »Standard Wohnung« und vier Einheiten »im Selbstausbau« entstanden. Grundvoraussetzung ist die wirtschaftliche, vertragliche, rechtliche und technische Trennung des Gesamtprojektes (Rohbau) vom Ausbau der Wohnung. Die technische Ausrüstung der Wohnungen ist entgegen der Regelausführung niemals wohnungsübergreifend, sondern innerhalb der Wohnungshülle gelöst, sodass der individuelle Ausbau noch während der Errichtung des Rohbaus geplant werden kann, ohne dass es zu Umplanungen im Gesamtprojekt kommen muss.



born out of multiple workshops, is ten individual, thoroughly subjective, and sometimes contradictory theses that trade in the predictability of technical standards for a chance at reflection on future-oriented housing.

The “New Standards” are introduced with texts by Kai Koch (architect), Christine Hannemann (sociologist), and Guido Spars (economist) along with a photo essay by Markus Lanz. Each of the standards begins with a programmatic text, which is then illustrated and brought to life in different ways.

New Standards. The ten standards take their point of departure in the urban context. In “Negotiating the City”, Matthew Griffin pleads for new allocation procedures that would transparently and publicly broker which plots are conferred upon whom, for what purpose, and for how long. This kind of participatory, socially acceptable, and sustainable urban development – using leaseholds, for example – would allow citizens to participate in their city’s evolution and take responsibility for the place they inhabit.

Housing shapes and configures the city. Yet purely residential areas are often sorely lacking in urban life. In “Density as Potential”, Tim Heide and Verena von Beckerath introduce an understanding of density based on difference, heterogeneity, and diversity of urban functions, one that places peoples’ actual needs at its center. This concept of density is then elucidated in photographs by Andrew Alberts of the temporal and functional layering of urban space.

Housing must be affordable. Henri Praeger and Jana Richter propose the “Individual Customization of Living Spaces” and develop a system for the low-cost individual outfitting of a largely standardized building shell.

In “Monotony Is Quality”, Matthias Rottmann outlines a concept for understanding serial construction not just as a way to reduce costs, but as a way to create a special quality of life using adaptable prototypes and small series. The opportunities and risks of serial building are then discussed in interviews with architects Philipp Koch, Paolo Fusi, Ingrid Spengler/Manfred Wiescholek, and Jörg Leeser.

Can housing that focuses on reduction and essentials still succeed? In “Respect for the Unspectacular”, Antje Osterwold and Matthias Schmidt advocate for a housing culture that’s oriented towards basic human needs but also rich in authenticity and atmosphere. After outlining their approach, they discuss collective

memory in housing with director Edgar Reitz.

Housing requirements change as family constellations change and vary according to culture. In “Diversity in Coexistence”, Gudrun Sack argues for differentiated housing characterized by various building forms with flexible interior space. In conversation with ethnologist Wolfgang Kaschuba, she discusses whether different cultural backgrounds require different types of housing.

People want to live as part of communities – and yet private space remains holy. For Anne Kaestle, “Those who share have more” is the gateway to new forms of housing that demonstrate how an individual can live with reduced floor space while at the same time benefitting from the lavish generosity of the whole. A family tree of residential floor plans documents the evolution of community housing and cluster apartments since the 1950s and the way these could be expressed in existing commercial buildings in the future.

“Don’t think in corridors!” is Sabine Pollak’s call to activate corridors – those unloved and often discredited circulation areas – into spaces for residing and living for the entire community and in the spirit of reduced consumption of space. Community as a concept is only viable when the individual retreat into privacy is assured. In “Relentlessly Private”, Rainer Hofmann describes the delicate balance between public and private in housing: architecture must dissolve the strict boundaries between the two poles and satisfy the desire for private appropriation of shared space. The subtle overlapping is illustrated by photos of student housing in the Olympic Village in Munich.

From within the existing network of minimum standards, minimum sizes, and minimum qualities, Muck Petzet calls for a “Re-Standard” to challenge the current standards and find a way back to previously valid and proven solutions. To that end, Petzet argues, we must look as much to the dense Victorian quarters as to the radical floor plans, megastructures, and serial solutions of modernism. In conversation with architect Miroslav Šik, he discusses the inevitable need for a “Re-Standard”.

The “New Standards” should be understood as concept papers that reflect today’s housing requirements. The “New Standards” do not constitute a definitive canon of housing rules, nor do they purport to be exhaustive. They are meant as points of departure for the prevailing discourse on quality housing – no more, no

less. In order for them to become a common standard, they must and should be openly discussed and negotiated with all disciplines involved and, above all, with the future users.

Berlin, August 2016

Matthew Griffin
Negotiating the City

The pressing question of what kind of cities we want to inhabit is decided by land policy. How social, diverse, and open a city becomes is determined largely by the process through which plots are allocated and to what end. Municipalities are setting new standards for a participatory, socially acceptable, and sustainable urban development with careful allocation procedures. That way, citizens can participate in the city's evolution and take responsibility for the place they inhabit.

Careful allocation procedures negotiate publicly and transparently which plots are used by whom and for what purpose. Allocation decisions respect the economic conditions of the citizenry and are based not on economic profit, but on the social value of future use. Generally, municipal land is not sold, only leased.

Tim Heide/Verena von Beckerath
Density as Potential

The great efforts of postwar urban and housing development, which went hand in hand with the introduction of uniform standards for the construction of social housing, envisaged generally conformist family structures and a separation of working and living. Today, society is socially, economically, and culturally much more differentiated than it's ever been before. Appropriate, and at the same time self-determined, lifestyles cannot be separated from either participation in collective life or the costs and equitable distribution of housing.

Yet at the present moment, the increasing density of cities is leading to social exclusion thanks to continually rising real estate prices and thus living costs. Against this backdrop, critical reflection – if not a full-blown speculative utopian concept of density – is required. What that means is a spatial density that lays bare its context, enables connections between places, events, and interactions, and focuses on peoples' actual needs.

Henri Praeger/Jana Richter
Individual Customization of Living Spaces

The individual customization of their living spaces offers residents the opportunity to express their needs in the environment built for them. Residential buildings should be planned accordingly. A robust basic structure that will endure as permanent part of the city allows for units of various sizes with various floor plans and design options that can be developed independently. The construction of the overall building must to be separated in technical, economic, and legal terms from the outfitting of the apartments.

This allows for the construction of buildings in accordance with legal and technical standards that offer residents valuable flexibility for individual outfitting and future modification. User engagement shapes the resulting neighborhoods, giving them a distinct identity and strong social cohesion.

Matthias Rottmann
Monotony Is Quality

Serial building construction is not romantic. It places neither creators nor future residents at the center of the design process. It is the meeting of an equalizing conception of society with economic optimization. Serial building seems to have become a victim of its own success. In the past, the pure possibility inherent in reproducing the same unit again and again on a grand scale seemed so compelling that urban planning-related and social considerations were increasingly ignored. Ultimately, serial construction came to an end in both Western and Eastern Europe by 1989 at the latest because of this loss in substance.

In recent years, individual projects have reemerged, but they take a different approach. "Adaptable prototypes" and small series, which can be used like highly specialized medications for specific situations or functional demands, offer new starting points – also in terms of design quality. These types are developed for a specific task or situation and then continually optimized, making them better than unique entities.