

Netzwerk Wohnen

Entwicklung eines urbanen Quartiers unter Berücksichtigung
von sozialem und gesellschaftlichem Wandel



Ines Routil, BSc

Netzwerk Wohnen
**Entwicklung eines urbanen Quartiers
unter Berücksichtigung von sozialem und
gesellschaftlichem Wandel**

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

Technischen Universität Graz

Betreuer

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Hans Gangoly

Institut für Gebäudelehre

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Datum

Unterschrift

Einleitung	9
Theorie	
Berlin	11
Abriss der Stadtentwicklung Berlins	13
Urbanes Wohnen	21
Geschichte des Geschosswohnbaus in Berlin	23
Bedingungen für urbanes Wohnen	30
Dichte	31
Durchmischung und Erreichbarkeit	33
Lebendiger Stadtraum	33
Wohnen und Arbeiten im Wandel	37
Neoliberale Stadtentwicklung	39
Strukturwandel	40
Wohnen als Praxis	41
Wohnen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung	41
Tendenz und Ausblick	45
Wandel der Arbeit	47
Multilokales Wohnen und Arbeiten	49
Interview mit Stephan Schwarz und Ingrid Sabatier	55
Interview Kollektives Wohnen	57
Ökonomie des Wohnens	61
Wohnen als Funktion	63
Verfügungsrechte und Wohnmodelle	64
Miete versus Eigentum	64
Baukosten und Förderung	65
Genossenschaftlich Planen	66
Wohnform	67
Daten/Fakten	70
Fazit	76

Projekt

Analyse	79
Zur Geschichte des Ortes	84
Das Grundstück	89
Fotodokumentation	90
Projekt	117
Städtebauliches Konzept	114
Programm	119
Plansatz	120
Bibliografie	188
Literaturverzeichnis	189
Abbildungsverzeichnis	191

Einleitung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit der Bebauung einer Brachfläche im urbanen Kontext und dem sinnvollen Umgang mit vorhandenen Ressourcen in Berlin. Aufgrund der prominenten städtischen Lage und der Angrenzung an die Spree wird dem Gebiet viel Aufmerksamkeit vonseiten der Bevölkerung geschenkt. Es gab einige Vorschläge für die Bebauung dieser Fläche, doch da diese meist auf einkommensstarke Zielgruppen ausgelegt waren, trafen diese Projekte in der Bevölkerung auf Protest. Die Masterarbeit verfolgt das Ziel eine dem sozialen Wandel entsprechende Wohnform zu schaffen und diese für möglichst viele Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen.

Die Masterarbeit gliedert sich in zwei Teile. Am Beginn steht eine theoretische Auseinandersetzung, welche den Wandel, der sich in sämtlichen unserer Lebensbereiche vollzieht thematisiert. Ein spezieller Fokus liegt insbesondere auf den Funktionen des Wohnens und des Arbeitens, mit dem Ziel dafür neue Formen zu finden, die auf den gesellschaftlichen Wandel eingehen und aus ihm schöpfen. Der zweite Teil baut auf den Erkenntnissen der theoretischen Darstellungen auf, insofern als sie nun in einem konkreten Entwurf umgesetzt werden. Eine Analyse des Planungsgebietes sowie eine intensive Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Gegebenheiten bilden die Basis hierfür. Das Projekt selbst umfasst die Planung eines städtebaulichen Quartiers für gemeinschaftliches Wohnen, das einen Mehrwert für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und seine Bewohner und Bewohnerinnen aufweist. Das Konzept erschließt sich aus den Themen der Dichte, urbanem Wohnen, nachhaltigem Bauen und kollektiven Flächen. Der Entwurf bringt eine Wohnstruktur hervor, die städtebaulich, aber auch in kleineren Strukturen, ein gut funktionierendes Konzept ergibt. Die Erschaffung von kollektiven Räumen, mit unterschiedlichen Abstufungen von „öffentlich“ zu „privat“ ist ein wichtiger Aspekt. Im Schlussteil sind eine Entwurfsbeschreibung und Darstellungen des Entwurfsprojektes enthalten.



Berlin

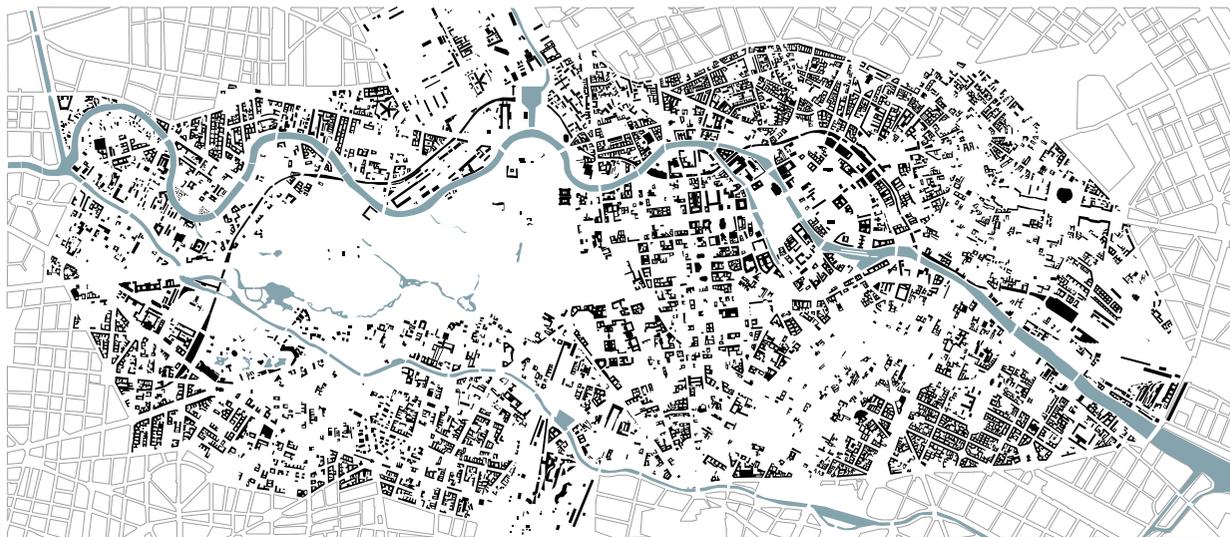
Abriss der Stadtentwicklung Berlins.

Berlin

Abriss der Stadtentwicklung Berlins



Innere Stadt Berlin um 1940, orange: Albert Speers Planung der Nord-Süd Achse



Innere Stadt Berlin um 1953

Berlin hat im Vergleich zu anderen europäischen Städten eine kurze Geschichte. Zweifellos hat ein großer Teil dieser historischen Entwicklungen das Berliner Stadtbild stark beeinflusst. Berlins Architektur ist geprägt von Entdichtung und Verdichtung: Leeren, Flächen und Lücken, die in Erinnerung blieben oder vergessen wurden. Geschichtsträchtige Ereignisse, haben der Reihe nach, Spuren in der Stadt hinterlassen. Die Architektur dient somit als „datensetzende Macht“, die „Kraftfelder vergangener Zukünfte“ hinterlässt, wie Heike Delitz und Joachim Fischer sie in einem Artikel der Arch+ Ausgabe Berlin beschreiben.¹ In den Kriegen des 20. Jahrhunderts zerstörte Stadtteile wurden oftmals neu bebaut, jedoch waren die Anstöße für neu zu errichtende Bausubstanz häufig „falsch“ motiviert: Bauten, die ohne Bezug zur Vergangenheit geplant wurden, aber einem Idealbild der antiken Architektur nacheifern wollten.² Der innere Stadtteil Berlins wurde im *Zweiten Weltkrieg* großteils zerstört. Sechzehn Jahre später folgte die Teilung der Stadt durch die *Berliner Mauer*, die einen markanten Bruch hinterließ. Der *Zweite Weltkrieg* und die Folgen des *Kalten Krieges* haben große Lücken und Leerstellen hinterlassen und so ein poröses Gefüge aus der ehemals bereits sehr dichten Stadt gemacht.

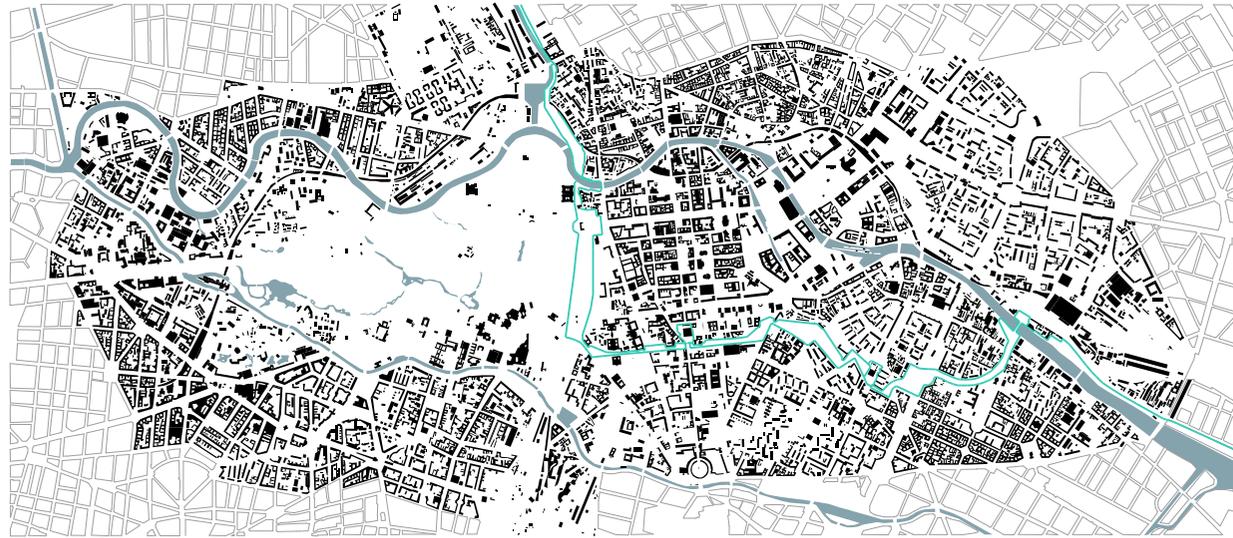
Im Jahre 1862 wurde mit dem neuen Bebauungsplan für Berlin, dem sogenannten *Hobrechtplan*, die Grundlage für die Entwicklung Berlins zu einer Metropole geschaffen. Benannt nach dem ausführenden Baurat und Ingenieur James Hobrecht, bestand der Zweck des Plans insbesondere in der Festlegung von Straßenfluchten und deren Grenzen.³ Mit der später folgenden *Baupolizeiordnung* wurde die Einhaltung der Grundstückstiefe von 57 Metern und die *Traufhöhe* von 22 Metern vorgeschrieben.⁴ 1906 lobte der Architekten- und Ingenieure Verein einen Wettbewerb für *Groß-Berlin* aus, mit dem Ziel ein dezentralisiertes städtisches Modell mit bedeutendem Stadtkern zu schaffen. Keines der damals eingereichten Projekte wurde realisiert. Unter den Wettbewerbsbeiträgen wurden viele Verbesserungsvorschläge für das damals herrschende Verkehrsproblem verfasst. Der Straßenverkehr spielte eine große Rolle in der Stadtentwicklung und wurde zum Symbol des urbanen Stadtraums. Der *Potsdamer Platz*, damals einer der verkehrsträchtigsten Plätze Europas, und der *Alexanderplatz* wurden zu einem Ausdruck für die Dynamisierung der Zeit. Mit dem *Ersten Weltkrieg* kam es zu einer Phase der Stagnation, weite Gebiete

¹ Vgl. Delitz/Fischer 2011, S. 32.

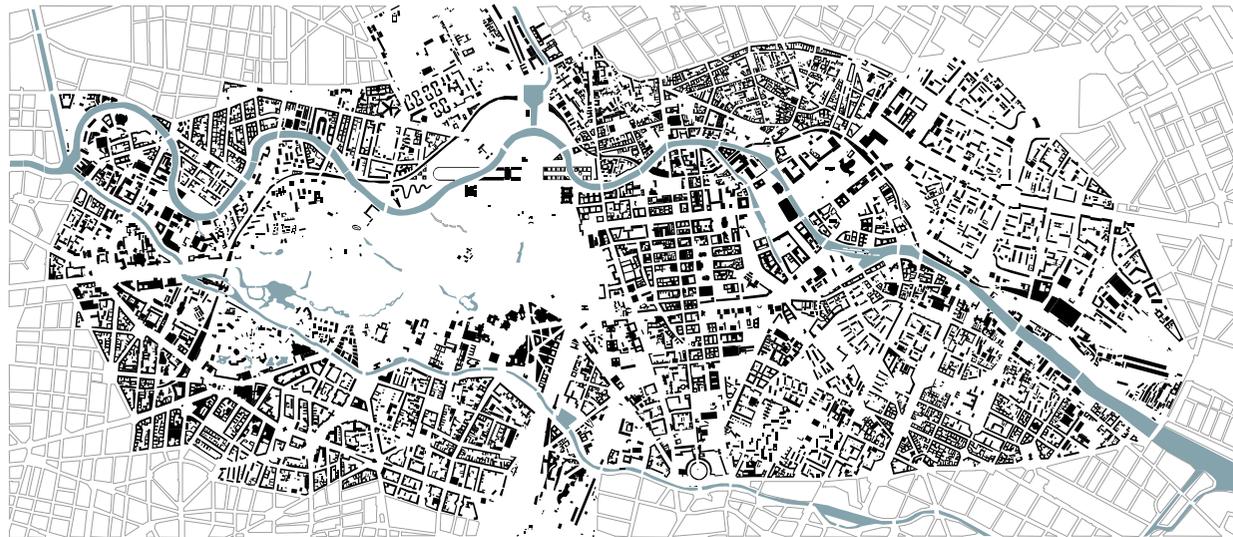
² Vgl. Delitz/Fischer 2011, S. 34.

³ Vgl. Stöver 2010, S. 33.

⁴ Vgl. ebda, S. 35.



Innere Stadt Berlin um 1989



Innere Stadt Berlin um 2001

der Stadt waren geprägt von Wohnungs- und Hungersnöten. Mit dem Ende des *Ersten Weltkrieges* 1918 kam es zum Zerfall der Monarchie und in weiterer Folge zur Bildung der *Republik Deutschland*.⁵ In den *Goldenen Zwanzigern* erlebte Berlin eine Phase der Hochkonjunktur und wuchs so zu einer Weltmetropole heran. Der Architekturstil der Zwanziger Jahre zeichnete sich durch die Besinnung auf das Wesentliche, vor allem mit Blick auf die verwendeten Materialien, nämlich Beton, Stahl, Glas und Klinker aus. Bruno Taut, Hans Scharoun und Hugo Häring gelten als die Vorboten des sozialen Wohnbaus. Eine Vielzahl noch heute modern wirkender Wohnbauten, darunter die *Hufeisensiedlung*, die *Waldsiedlung Onkel Toms Hütte* und die *Weißer Stadt* in Reinickendorf wurden in dieser Zwischenkriegszeit gebaut.

In der nachfolgenden Nazizeit hingegen galten Albert Speers Planungen zur *Welthauptstadt Germania* als wichtigstes Prestigeprojekt Hitlers. Die Planungen erstreckten sich über viele Jahre und wurden erst vor Kriegsende eingestellt. Als bauliche Belege dieser Zeit sind heute einige Bunkeranlagen, das Olympiastadion und der Flughafen Tempelhof sichtbar. Von dem in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung verlaufendem Achsenkreuz wurde nur ein Bruchteil der Ost-West-Achse umgesetzt.⁶ Mit dem *Kalten Krieg* kam es schließlich 1948 zur Teilung der Stadt. Ost-Berlin wurde umfassend von sowjetischen Besatzungsgruppen umschlossen, indessen wurde Westberlin von amerikanischen, französischen und britischen Truppen besetzt. Der Westen wurde zur *Bundesrepublik Deutschland (BRD)* und der Osten wurde die *Deutsche Demokratische Republik (DDR)*. Der Wiederaufbau der Stadt entwickelte sich in den beiden Stadthälften den politischen Systemen entsprechend, und daher sehr unterschiedlich. In Ostberlin wurde zunächst nach Stalins städtebaulichen Vorstellungen gebaut. Viele der hochverdichteten Mietskasernen mussten gesprengt werden und erneut durch eine Form verdichteten Wohnbaus ersetzt werden, welche eine Verbesserung durch Freiräume und lichtdurchflutete Wohnungen vorsah. Zudem wurde die städtische Infrastruktur ausgebaut. Für all das erwies sich der Plattenbau, der sich insbesondere in den 1970er-Jahren in Ostberlin etablierte, als preisgünstige Bauvariante. Der Westteil der Stadt hingegen war stark von amerikanischen Inspirationen beeinflusst. In Westberlin wurde viel Kapital in große Verkehrskonzepte und weniger in sozialen Wohnungsbau investiert. Dieser Umstand lässt sich auf die Schlagworte begrenzte Handlungsfreiheit und Finanzverantwortung zurückführen. Im Zuge des erhöhten Leerstandes und aufgrund von vermehrten *Entmietungen* und angedrohten Abrissmaßnahmen wurden erste soziale Folgen durch die neu errichteten Großsiedlungen erkannt. Nachfolgend an diese *Kahlschlagsanierungen* wurde 1970 ein weiteres Stadtentwicklungskonzept veröffentlicht. Ein Umdenken setzte ein, womit eine Umformulierung der Stadterneuerungsstrategien einherging. Die neuen Grundsätze sahen keine Neubauten und Stadterweiterung am Stadtrand mehr vor, sondern gingen hin zu flächendeckenden Sanierungen sowie Umbau und Verdichtung in der (West-Berliner) Innenstadt. Schon damals wurden vermehrt private Träger anstelle öffentlicher Sanierungsträger hinzugezogen. Das bedeutete konzentrierte Privatisierung des städtischen Wohnraums und hatte Spekulation am Immobilienmarkt zur Folge.⁷

⁵ Vgl. Stöver 2010, S. 45-47.

⁶ Vgl. ebda, S. 65.

⁷ Vgl. Dell 2013, S. 159.

Als Gegenreaktion auf *Entmietungen*, Leerstand und teuren Wohnraum besetzten Bürger/-innen und Aktivist/-innen der SO36 im Februar 1979 ein leerstehendes Wohnhaus. Sie nannten es *Instandsbesetzung*. Der Unterschied zu den damals recht zahlreichen kollektiven Hausbesetzungen liegt darin, dass die Beteiligten nicht nur dort einzogen, sondern ausgerüstet mit Farbeimern, Werkzeug und Pinsel das Haus instand setzten und als Gegenleistung einen Mietvertrag forderten. Diese sogenannte *Instandbesetzerbewegung* hatte der *Internationalen Bauausstellung 84 (IBA 84)* zur Idee der *behutsamen Stadtsanierung* verholfen. Folgende Entwicklungskonzepte wurden darin eingearbeitet:

1. Die Erneuerung muss mit den jetzigen Bewohnern und Gewerbetreibenden geplant und – substanzerhaltend – realisiert werden.
2. Planer sollen mit Bewohnern und Gewerbetreibenden in den Zielen der Erneuerungsmaßnahmen übereinstimmen, technische und soziale Planungen Hand in Hand gehen.
3. Die Eigenart Kreuzbergs soll erhalten, Vertrauen und Zuversicht in den gefährdeten Stadtteilen müssen wieder geweckt werden. Substanzbedrohende Schäden an Häusern sind sofort zu beseitigen.
4. Behutsame Änderung von Grundrissen soll auch neue Wohnformen möglich machen.
5. Die Erneuerung von Wohnungen und Häusern soll stufenweise geschehen und allmählich ergänzt werden.
6. Die bauliche Situation soll durch wenige Abrisse, Begrünung im Blockinneren, Gestaltung von Fassaden verbessert werden.
7. Öffentliche Einrichtungen sowie Straßen, Plätze und Grünbereiche müssen bedarfsgerecht erneuert und ergänzt werden.
8. Beteiligungsrechte und materielle Rechte der Betroffenen bei der Sozialplanung müssen geregelt werden.
9. Entscheidungen für die Stadterneuerung müssen offen gefunden und möglichst am Ort diskutiert werden. Die Betroffenenvertretung ist zu stärken.
10. Stadterneuerung, die Vertrauen erzeugt, braucht feste Finanzzusagen. Das Geld muss schnell und auf den Fall bezogen ausgegeben werden können.⁸

Die *IBA 84* zielt damit auf Sanierung und weitgehende Erhaltung und integriert die Bürgerbeteiligung und *public private partnerships* strategisch in den Planungs- und Schaffensprozess. Die Bewegung der Hausbesetzer in den 70er-Jahren war eng verstrickt mit den politischen und sozialen Entwicklungen. Sie galten als Protest- und Widerstandsbewegung gegen die damals herrschenden Verhältnisse. Der Widerstand war in dieser Hinsicht erfolgreich, als die Forderungen nach Legalisierung und *behutsamer Stadtentwicklung* erfüllt wurden. Darüber hinaus konnten entscheidende Denkanstöße an die Stadtplanung weitergegeben werden.

Die zweite große Welle der Hausbesetzungen folgte mit der Wiedervereinigung 1990. Nach dem Zusammenbruch der DDR und der daraus resultierenden rechtlich unsicheren Situation bot sich die Besetzung leerstehender Häuser förmlich an. Die geringen Lebensun-

terhaltskosten zogen in den Folgejahren Studierende, Migrant/-innen und kreative Menschen in die innerstädtisch günstige Wohnlage. Anknüpfend an diese Entwicklungen im Zuge der Aneignung des Stadtraumes, gibt es immer öfter Aktionen, wodurch innerstädtische Freiräume eine Neubewertung vonseiten der Bevölkerung erfahren. Das Aneignen freier Stadträume hat sich inzwischen großteils aus dem informellen subkulturellen Milieu entfernt. Der Großteil dieser Bespielungen des Stadtraums findet in einer legalisierten Form statt, wie z.B. gegen eine minimale Miete oder dem Übernehmen der Betriebskosten. Diese Aneignung des öffentlichen Raumes ist bis heute vielerorts spürbar und macht Berlin zu einer lebhaften Stadt.⁹

Nach dem Mauerfall waren neue Konzepte für die Stadtentwicklung gefragt. Aufgrund der überraschenden Wiedervereinigung und der damit verbundenen politischen Veränderung musste sich ebenso die Verwaltungspolitik reformieren. Nach der Wiedervereinigung, war es jedoch schwierig eine gemeinsame Planung für Ost- und Westberlin zu schaffen. Nachdem sie sich 40 Jahre lang in verschiedene Richtungen entwickelt hatten, galt es nun die beiden Städte auf unterschiedlichsten Ebenen wieder zu einer Einheit zusammenzuführen. Die Stadtentwicklung stand an diesem Punkt erneut vor einer großen Leere. Die Stadtvision war eine, die jener zur Blüte der Gründerzeit ähnelte, nämlich eine dichte Stadt, um Berlin zu einer europäischen Metropole mit bis zu sechs Millionen Einwohner/-innen heranwachsen zu lassen.¹⁰

Generell lässt sich die Stadtentwicklung nach dem Mauerfall in drei Abschnitte unterteilen. Direkt auf die Wiedervereinigung folgte ein gewisser Enthusiasmus, der in Form von Großprojekten zum Ausdruck gebracht wurde. Die darauffolgende Phase war eine der sich „auflösenden Euphorie“, da die Wohnungsnot und die Zersiedelung der Stadt immer weiter in den Vordergrund traten. Als Ergebnis dieser zwei Entwicklungsstufen stellte sich eine Rezession in der Stadt ein, die vor allen Dingen den Städtebau betraf.¹¹ In erster Linie wurde ein starkes Stadtwachstum und die Rezentrierung Berlins verfolgt. Diese Ziele wurden sowohl mit öffentlichen als auch privaten Mitteln gefördert. Gegen Ende der 1990er-Jahre kam es durch die finanziell instabile Lage zum Stillstand der öffentlichen Förderung dieser Bauaktivitäten.

Den Anfang des Umbaus machten der Potsdamer Platz und der Hauptbahnhof im Westen der Stadt. Im Osten wurden viele Grundstücke der bundeseigenen Treuhandgesellschaft an internationale und nationale Investoren verkauft. Die Wohnungsfrage wurde zu einem zentralen politischen Thema, da sie mit dem Bauboom von Bürobauten und privaten Investoren und Investorinnen in der realen Bauwirtschaft an Bedeutung verlor. Durch Eigentümerwechsel und erste Mieterhöhungen erkannte die Stadt Berlin, dass die wirtschaftliche Logik, der die Stadt in Zukunft folgen musste, eine andere war, als vor dem Fall der Mauer. In den darauffolgenden vier Jahren wurden alle für den Städtebau Berlins wesentlichen Wettbewerbe für den Stadtbau abgeschlossen.

⁹ Vgl. Delitz/Fischer 2011, S. 32-33.

¹⁰ Vgl. Stöver 2010, S. 90.

¹¹ Vgl. Bodenschatz 2010, S. 89.

⁸ Berliner Senat 1983, o.S.



Unter dem Senatsbaudirektor Hans Stimmann wurde 1999 ein Planwerk erstellt, welches sich an dem Bild der europäischen Stadt orientieren sollte. Es handelt sich hierbei um ein starres Regelwerk, das sich auf die Grundlage der *Kritischen Rekonstruktion* stützt: „Die „Kritische Rekonstruktion“ ist eine Methode, die den historischen Stadtgrundriss auf seine Rekonstruierbarkeit überprüft, um Schwerpunkte wie zentrale Plätze, Sichtbeziehungen und Straßenführungen wieder an „die richtigen Stellen“ zu legen. Dieses einst flexibel gedachte, städtebauliche Rahmenwerk erstarrte unter Stimmann zur antimodernen architektonischen Doktrin.“¹² Das damals entwickelte *Planwerk Innenstadt* wurde in *Planwerk Innere Stadt* umbenannt und ist heute noch gültig. Die wesentlichen Ziele, welche die Stadt damit verfolgt, sind eine nachhaltige Stadtentwicklung durch Verdichtung der Stadt und die Nutzung des städtischen Flächenpotenzials.¹³ Die Planungen des *Planwerk Innere Stadt* schließen in einigen Punkten an den *Hobrechtplan* an. So wird etwa für die Anknüpfung an den Blockrand eine *Traufhöhe* von 22 Metern für Neubauten vorgeschrieben. Wenn sich der Bau über mehrere Flurstücke hin erstreckt, wird die Außenfassade kleinteiliger strukturiert, um die Parzellen nachzuahmen.¹⁴ Viele leere Stellen sind Prägungen vorangegangener Entwicklungen und so bis in die Gegenwart präsent: Leerstand in alter Form, aber auch durch neu errichtete Gebäude, die aufgrund von Abwanderung, Immobilienspekulation oder Ähnlichem leer blieben.

Wesentliche Ziele, die mit dem Planwerk Innere Stadt verfolgt werden, sind:

Nachhaltige Stadtentwicklung durch Innenverdichtung und durch Aktivierung innerstädtischer Entwicklungspotenziale

Bewahrung und Qualifizierung der Innenstadt als Wohn- und Arbeitsort für sozial unterschiedliche Bevölkerungsgruppen

Qualifizierung des öffentlichen Raumes und innerstädtischer Grün- und Freiflächen durch Verbesserung ihrer Aufenthalts-, Nutzungs- und Gestaltqualität und Verknüpfung innerstädtischer Grün- und Freiflächen

Verlagerung des nicht innenstadtbezogenen motorisierten Durchgangsverkehrs auf einen leistungsfähig zu gestaltenden Straßenzug bei gleichzeitiger Stärkung des Umweltverbundes

Stadtdialog und Neuformulierung der Berliner Stadtgestalt in einer identifikationsstiftenden Innenstadt

Verflechtung von Einzelplanungen und Schaffung überbezirklicher städtebaulich-stadtgestalterischer Zusammenhänge

Aktivierung kommunaler Grundstücke für selbstnutzende Bauherren und Bauherrngemeinschaften.¹⁵

¹² raumlaborberlin 2008, S. 30.

¹³ Vgl. Stadtentwicklung Berlin 2010, o.S.

¹⁴ Vgl. Planwerk Innere Stadt 2010, o.S.

¹⁵ Planwerk Innere Stadt 2010, o.S.

Urbanes Wohnen

Urbanes Wohnen

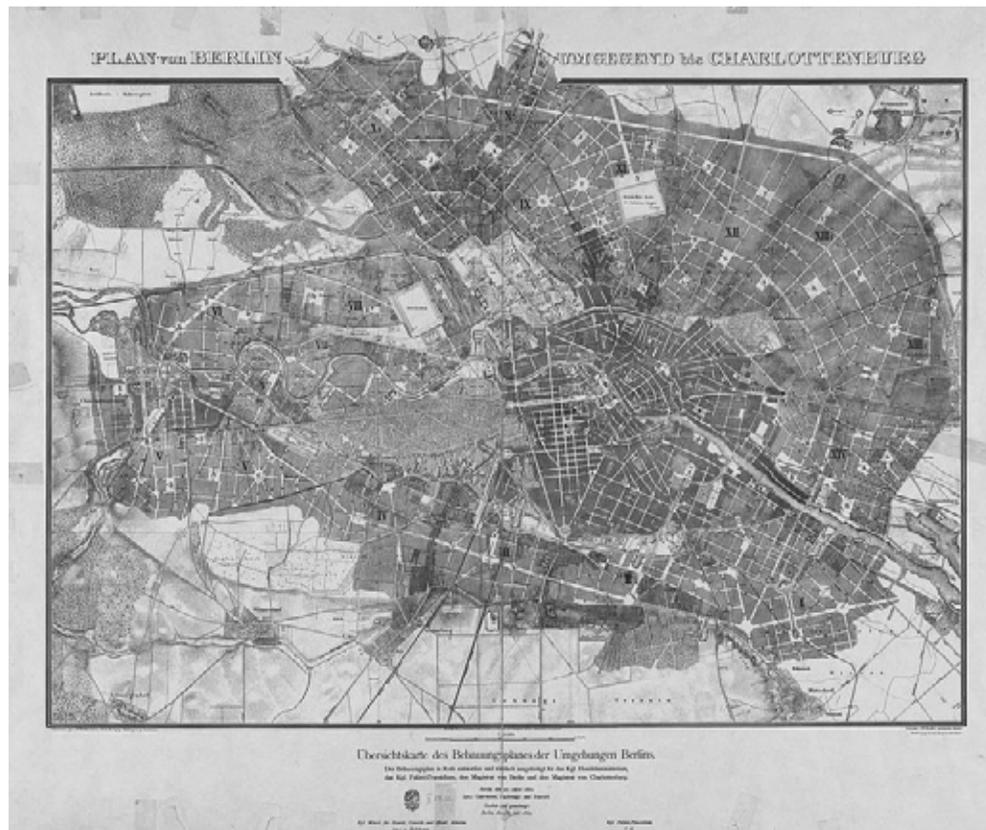
Geschichte des Geschosswohnbaus in Berlin

Im Wandel der Zeit haben sich viele Wohnformen entwickelt, welche die individuellen Möglichkeiten und Bedürfnisse der Bewohner und Bewohnerinnen widerspiegeln. Der eigentliche Wohnungsbau entwickelte sich parallel zur Entstehung der ersten Städte. Die uns bekannte Form des Geschosswohnbaus bahnte sich erst im 19. Jahrhundert im Laufe der Industrialisierung an. Die Familienhäuser waren vormals vor allem Werkwohnungen, deren Hauptcharakteristik ein langer Mittelgang war, von dem aus alle Arbeiterwohnungen und Räume erschlossen werden konnten. Die räumliche Qualität wurde vernachlässigt, die Räume waren dunkel und schlecht ausgestattet. Es waren grundsätzlich keine sanitären Einrichtungen in diesen Häusern installiert. In den Zimmern wurde gewohnt, gegessen und geschlafen; teilweise mussten die Wohnungen auch als Werkstätten benutzt werden.¹⁶

Berlin wuchs, die Einwohnerzahlen sprangen stets in die Höhe, soweit die Aufzeichnungen zurückreichen: Gegen Ende des 14. Jahrhunderts lebten circa 8.000 Menschen in Berlin. Insbesondere ab dem Jahre 1680 wuchs die Bevölkerungszahl in Berlin stark an. Von 1800 bis 1845 stieg die Einwohnerzahl von 170.000 auf rund 400.000 Einwohner/-innen. Die Stadt verdichtete sich und Berlin wurde eine der größten Metropolen Europas, die 2015 3.469.849 Einwohner/-innen zählt.¹⁷

Als Maßnahme zur Verdichtung der Stadt wurde an bestehende Häuser, Hinterhäuser und Seitenflügel angebaut. Neue Bauten wurden ausschließlich mehrgeschossig ausgeführt. In allen Kleinwohnungen war nun ein geschlossener Ofen in der Küche fest installiert. Bürgerliche Häuser waren mit einer eigenen Küche ausgestattet, Sanitärbereiche in Wohnhäusern waren jedoch aufgrund der fehlenden Wasser- und Abwasserleitungen nicht vorhanden. Die gemeinschaftlichen Sanitärbereiche befanden sich meist auf der Gartenseite.

Der Geschosswohnbau bot die Lösung für die in der heranwachsenden Industriegesellschaft entstandene Wohnungskrise. So entwickelte sich eine Kultur der Wohnungsversorgung, die stark vom Markt bzw. von Angebot und Nachfrage gesteuert wurde und von gesellschaftlichen Unterschieden geprägt war. Zu Zeiten der Hochindustrialisierung schaffte es der Markt schließlich nicht mehr, der aufgrund des gestiegenen Bevölkerungswachstums gebrauchten Menge an Wohnungen nachzukommen und diese zu errichten. Das Ergebnis war eine erhebliche Wohnungsnot und eine darauffolgende Wohnungs-



¹⁶ Vgl. Pirstinger, S. 32-34.

¹⁷ Vgl. Stöver 2010, S. 27.



krise. Mit den Zielen die Wohnungsnot zu stoppen und dem rasanten planlosen Wachstum entgegenzusteuern, reagierte die Stadtentwicklung Berlins mit dem Massenwohnbau, womit auch das Wohnen zur Miete etabliert wurde. So wurden Wohnetagenhäuser gebaut, die heute noch in verbesserter Form als Standardwohnbauten errichtet werden.¹⁸ Der Massenwohnbau, der unter dem Schlagwort „Mietzinshaus“ in aller Munde war, stellte somit die bauliche Hauptaufgabe dar, um die herrschende Wohnungsnot zu bewältigen. Das Berliner Mietshaus war im Vergleich zu den Familienhäusern, die davor gebaut wurden, ein Erzeugnis der Gründerzeit. Die soziale Hierarchie ließ sich in der Anordnung der Wohnungen ablesen: Die sozial höher gestellten Schichten wohnten in den problemlos erreichbaren Wohnungen, wohingegen die ärmeren Schichten in den Souterrain-Wohnungen und oberen Geschossen lebten. Der klassische Berliner Block bestand aus einem grünen Innenhof, der von einem Vorderhaus umschlossen war. Zwei Seitenflügel und ein Hinterhaus komplettieren den Blockbau. Die repräsentativen Räume wie Empfang und Salon befanden sich im Vorderhaus, während im Seitenflügel, indem die Räume nur von einer Seite belichtet wurden, die Dienstmädchen bzw. das Hauspersonal wohnte. Als Platz für die weniger begünstigten Schichten blieb demnach nur das Hinterhaus. Die Schnittstelle, an der sich das Vorderhaus mit dem Seitenflügel traf, war ein schlecht belichteter Raum, der üblicherweise als Empfangs- und Aufenthaltsraum genutzt und als *Berliner Zimmer* bezeichnet wurde.¹⁹ In den Mietshäusern waren neben Wohnungen auch Produktion, Handel und Gewerbe angesiedelt, auch wenn der Lichteinfall insbesondere für diese Stätten ein großes Problem darstellte, da die Gebäude meist sehr dunkel ausgebildet waren. Schwerer wogen jedenfalls die Vorteile, da aufgrund günstiger Baumaterialien und rationalisierten, einfachen Bauteilen schnell und preiswert neue Wohn- und Arbeitsräume geschaffen werden konnten. Da viele Menschen zu dieser Zeit ohne Grundbesitz waren, wurde das Wohnen zur Miete die vorherrschende Wohnform. Das bürgerliche Mietshaus wurde als einheitliche, massentaugliche Wohnanlage gebaut. Baufirmen erstanden freies Land, legten Straßen, Baulinien und Grundstücksteilung fest und kümmerten sich von Baubeginn bis zur Fertigstellung um ihre Projekte. Dafür wurden standardisierte Bauweisen und Katalogtypen verwendet, um möglichst rational und „aus einem Guss“ zu bauen. Im Verlauf dieser Entwicklungen wurde das Wohnen immer stärker zur Ware und ist es letztendlich bis heute geblieben.²⁰

Aufgrund der Masse von Arbeitern, die sich um Industriegebiete herum ansiedelte, entstanden heruntergekommene Arbeiterviertel. Die Arbeiterklasse entwickelte sich zu einer neuen Gesellschaftsschicht. Die Industrialisierung stand in direkter Verbindung mit ebenfalls expandierenden Banken, die nun nicht mehr nur Dienstleistungsunternehmen waren, sondern vielmehr ökonomische Akteure, welche die Industrie unterstützten und in das wirtschaftspolitische Handeln eingriffen. Das veränderte das Bankwesen grundlegend und neue Formen zur Kapitalmaximierung wurden geschaffen, indem dauerhafte Investitionen in größerem Maßstab ermöglicht wurden. Der Bauboom wäre ohne die Entstehung der neuen Banken - *Maklerbanken* in

¹⁸ Vgl. Häußermann/Siebel 2014, S. 60.

¹⁹ Vgl. Pirstinger 2014, S. 32.

²⁰ Vgl. ebda, S. 33.

Deutschland und in *Baubanken* in Österreich- nicht denkbar gewesen. Somit ging der Baugrund in eine Warenform über. Schon damals war die Bodenrente das Kapital, das sich aus der Erwartung zukünftiger Mieteinnahmen erschloss. Der Wert der Immobilie berechnete sich aus diesen Mieterwartungen, der geografischen Lage, dem soziokulturellen Umfeld und dem Prestigewert, der an dem Stadtteil haftete, zusammen. Diese Aspekte waren ausschlaggebend für Spekulationsgeschäfte im Berliner Stadtraum.²¹ Mit der ersten Wirtschaftskrise 1857 stoppte der Bank- und Eisenbahnboom und kam kurz zum Stillstand.

In Deutschland war es stets der Staat gewesen, der alle Bauvorhaben leitete. Erst durch bestimmte Baugesetze und Baupolizeiordnungen wurden bauhygienische und architektonische Normen geschaffen, um die prekäre Wohnsituation zu entschärfen. Zuvor, demnach bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts, schrieb die baupolizeiliche Ordnung für Berlin fast ausschließlich die Sicherung von Feuergefahr vor. Häuser an Straßen, die mehr als 15 Meter breit waren, durften beliebig hoch gebaut werden. Hinter den Vorderhäusern durften Hinterhäuser angebaut werden, wenn ihre sogenannten *Berliner Höfe* mindestens 5,3 mal 5,3 Meter im Quadrat tief waren. Die Gebäudehöhe dahinter oder davor betrug maximal 22 Meter. Die Größe der Hinterhöfe wurde festgelegt, um im Brandfall mit der Feuerspritze im Hof umdrehen zu können. Es gab keine Einschränkung, bezüglich der Bebauung der nutzbaren Baufläche. Diesen Regelungen entsprechend, konnten so auf einer Fläche von 100 Quadratmetern rein rechnerisch 325 Menschen untergebracht werden. In Berlin wurden vor allem fünf und sechsgeschossige Bauten errichtet, die regelmäßig über zwei Drittel der Grundstücksfläche bedeckten und das mit einer Geschossflächenzahl von über 3,0. Zur damaligen Zeit stellte zudem die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung ein beträchtliches Problem dar. 1856 wurde das erste Wasserwerk am *Strahlauer Tor* installiert. Im Jahre 1871 war bereits über ein Drittel der gesamten Wohnungen Berlins an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.²²

1873 begann die Umsetzung der Kanalisationsplanung nach James *Hobrecht*, wobei der *Hobrechtplan* weit mehr vorsah, als eine bloße Verbesserung der immer noch schlechten hygienischen Zustände Berlins, nämlich die Bebauung der gesamten Stadt zu ordnen. Dieser Plan stellte jedoch keinen Bebauungsplan nach heutigen Maßstäben dar; er diente rein als Fluchtlinienplan. James *Hobrecht* orientierte sich an *Hausmanns* Plänen für Paris, wo die Kanalisation, Straßenverläufe und Fluchtlinien gekennzeichnet waren. Hauptziel des *Hobrechtplans* war es, großflächige Erschließungsflächen zu schaffen und somit die Stadt in bauökonomische, großflächige Grundstücke zu unterteilen. Als realisierte Teile dieser Planung sind heute noch hoch verdichtete Stadtgebiete wie *Prenzlauer Berg*, *Friedrichshain-Kreuzberg* und *Neukölln* zu erkennen. Durch die neu entstandenen Be- und Entwässerungsleitungen war es nun auch möglich Bäder und Toiletten in den Wohnungen unterzubringen. Gemeinschaftliche Sanitäreanlagen gab es nur noch in den Arbeitersiedlungen. Im Jahre 1826 folgte schließlich der nächste Schritt in die Zukunft, denn die Stadt nutzte nun das Verfahren zur Gewinnung von Gas aus Kohle. Straßen und Fabrikgebäude wurden so erstmals zum Leuchten gebracht. Kurze Zeit später wurden Gaszähler erfunden, wodurch die Gasversorgung auch in kleineren

Haushalten abrechenbar und damit gängig wurde. Nach dem Stadtgas folgte schließlich die Installation der ersten zentralen Warmwasserversorgungsstelle und im Jahr 1884 der Aufbau des städtischen Stromnetzes.²⁴

Bis ins 18. Jahrhundert wurde im „ganzen Haus“ gewohnt:²⁵ Ein Begriff den der deutsche Kunsthistoriker Wilhelm Heinrich Riehl prägte. Gemeint ist eine Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen, Produktion und Konsum in einer Einheit. In den Räumen des *Ganzen Hauses* wurden derart Funktionen wie Schlafen, Arbeiten, Essen, Erholen und Konversation vereint. Im Haus gab es keine Flure, alle Zimmer waren Durchgangszimmer, ausschließlich die Küche war von jeher ein – so weit als möglich – abgeteilter Bereich. Dieses Konglomerat von unterschiedlichen Funktionen geht Hand in Hand mit dem Umstand, dass verschiedene soziale Schichten, die Hausfamilie etwa mit dem Dienstpersonal, gemeinsam in demselben Haus lebten.²⁶

Mit der Industrialisierung, der Arbeitsteilung, der Steigerung der Produktion und der Etablierung von Werkshallen trennte sich der Arbeitsbereich langsam von der Wohnung ab. Neue Waren entstanden durch Auslagerung, die Lohnarbeit ersetzte in vielen Bereichen die Hausarbeit. Der Wohnraum wird nun - Ende des 19. Jahrhunderts- zu einem monofunktionalen Raum für die bürgerliche Familie.

Diese Entwicklungen nahmen konsequent ihren Lauf, bis die erste große Zäsur des 20. Jahrhunderts zuschlug: Der *Erste Weltkrieg* hatte wohnungstechnisch erhebliche Teile der Bevölkerung ohne Dach über dem Kopf gelassen, aber auch die Staatskassen waren leer.²⁷

Zwar waren die Bemühungen in der Zwischenkriegszeit groß, Gesetze, Straßenfluchtlinienpläne sowie die Baupolizeiordnung neu aufzurollen und durch effizientere Pläne, wie das preußische Wohnungsbaugesetz, zu ersetzen, doch der *Zweite Weltkrieg* und sein Ausgang verbesserten die wirtschaftliche Lage nicht. Erst mit der *Nachkriegsmoderne* in den 1960er-Jahren rückte der soziale Wohnbau in den Vordergrund: Als Gegenstück zur geschlossenen Blockrandbebauung führte die Moderne den Zeilenbau ein. Der Marktführer unter den 2000 gemeinnützigen westdeutschen Wohnungsunternehmen war unangefochten die Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“. Der Wohnungsbau erfuhr dadurch neue Qualitäten: neue Bautypologien mit geringer Dichte und besserer Belichtung und Belüftung der Räume als bei der klassischen Mietskaserne. Jede Wohnung, die unter diesen Vorzeichen gebaut wurde, verfügte über eine eigene Toilette, ein Bad und einen Balkon. Die Wohnungsbaugesellschaft begann ab den 1920-er Jahren in ganz Deutschland Großwohnsiedlungen um die Stadtzentren herum zu errichten, die größtenteils von öffentlicher Hand finanziert wurden.²⁸

Dennoch blieb Wohnen ein Produkt, welches als solches in den 1920er-Jahren entstanden ist. Eigenheimsiedlungen sowie Großwohnsiedlungen unterlagen einem warenförmigen Prinzip, nämlich Boden- und Wohnraumspekulation. In den 1920er-Jahren setzte sich der Gedanke von Licht, Luft und Sonne in Form des Zeilenbaus eben-

„ In der Mietskaserne gehen die Kinder aus den Kellerwohnungen in die Freischule über denselben Hausflur wie diejenigen des Raths oder Kaufmanns auf dem Wege nach dem Gymnasium. Schusters Wilhelm aus der Mansarde und die alte bettlägrige Frau Schulz im Hinterhause, deren Tochter durch Nähen oder Putzarbeiten den nothdürftigen Lebensunterhalt besorgt, werden in dem 1. Stockwerk bekannte Persönlichkeiten.“²³ James Hobrecht

²¹ Vgl. Dell 2014, S. 112.

²² Vgl. Dell 2014, S. 110-112.

²³ James Hobrecht zit. n. Strohmeyer 2000, S. 62.

²⁴ Vgl. Kraft 2015, S. 96.

²⁵ Vgl. Zukunftsinstitut 2013, S. 22.

²⁶ Vgl. ebda, S. 22.

²⁷ Vgl. Dell 2014, S. 141.

²⁸ Vgl. Barthel u.a. 2014, S. 96.



so durch wie die Optimierung der Küche. Zentralheizung und Warmwasserversorgung hielten Einzug in den sozialen Wohnungsbau und Ende der 1920er waren mehr als die Hälfte aller Berliner Haushalte an das städtische Stromnetz angeschlossen. Die ersten elektrischen Haushaltsgeräte wie Kaffeemaschine, Toaster, Bügeleisen und Staubsauger wurden nach und nach erfunden und schon bald löste Strom Gas als Beleuchtung ab. Gas verdrängte seinerseits Kohle als Mittel zur Wärmeerzeugung.

Als Verdeutlichung dafür wie entscheidend die Entwicklungen in Berlin für die Moderne Architektur war, lassen sich die großen aufeinanderfolgenden Wohnbauausstellungen von 1931 und 1932 nennen, im Zuge derer zwei bahnbrechende Wohnmodelle vorgestellt wurden. Zum einen ein Modell großstädtischen Wohnens, das Servicehaus. Zum anderen wurde eine Idee im Zuge der Ausstellung *Das wachsende Haus* entwickelt, die ein Modell für kurzarbeitende und arbeitslose Industriearbeiter beinhaltete und durch Hilfe zur Selbsthilfe die Versorgung der Großstadt vorantreiben sollte.²⁹

Die wohnungspolitischen Institutionen wie das Wohnungsbauministerium und die staatliche Wohnungsfinanzierungsbank führten nach dem *Zweiten Weltkrieg* eine neue Wohnungspolitik ein: Der öffentlich geförderte Wohnungsbau, der steuerbegünstigte Wohnungsbau und der frei finanzierte Wohnungsbau gelten als ihre drei Säulen. Die Wohnungspolitik Deutschlands zielte mit dem Wohnbaugesetz 1950 auf sozial schwächere Schichten, denn noch im selben Jahr gab es in Deutschland für über zehn Millionen Haushalte keine eigene Wohnung. Der Staat investierte in den sozialen Wohnungsbau, wodurch die staatliche Wohnfürsorge ihren Höhepunkt in den 50er und 60er-Jahren erlebte. Um 1950 sind die Spuren des Krieges zu einem Großteil beseitigt. Im Jahre 1956 fiel das Kontingent der öffentlichen Mittel für den Wohnungsbau nun wieder ab und der neue Leitspruch den die Regierung dem frei finanzierten Wohnungsbau gegenüberstellte lautete: „Eigentum bilden“. Nach dieser Devise entstanden bis heute neun Millionen soziale Wohnungen, allein im Jahr 1971 werden mehr als 700.000 Wohnungen in ganz Deutschland neu erbaut. Bauen und das Geld in einer Immobilie sichern, lautete das Credo. Die Baugenossenschaft „Neue Heimat“ hingegen stellte wegen explodierender Bau- und Bodenkosten den sozialen Wohnungsbau ein.³⁰

²⁹Vgl. Spruth/Tajeri 2013, S. 116.

³⁰Vgl. Dell 2014, S. 151.

Bedingungen für urbanes Leben

„Urbanes Wohnen“ ist als Begriff nicht präzisiert. Der Begriff „Urban“ lässt sich aus dem Lateinischen ableiten und meint: städtisch, für die Stadt, für städtisches Leben charakteristisch. Da diese Definition sich sehr weitläufig und damit subjektiv auslegbar gestaltet, ist es notwendig, den Begriff als einen im gegebenen Kontext der vorliegenden Arbeit näher zu erläutern. In den 1960er-Jahren, wurde in städtebaulichen und soziologischen Debatten umfassend diskutiert, an welchem Punkt eine Stadt oder ein Stadtviertel als „urban“ bezeichnet werden kann. In Folge dessen ergaben sich bestimmende Parameter, die Urbanität ausmachen. Urbanisierung entsteht durch wichtige städtische Eigenschaften, die neben dem Wohnen in unmittelbarem Umfeld gegeben sind. Das meint etwa ein großes Dienstleistungsangebot, die Chance zwischen verschiedenen Freizeitangeboten zu wählen und Einrichtungen, die nützlich im täglichen Gebrauch sind. Urbanes Wohnen definiert verdichtetes Wohnen in einem Nutzungsgemischten Areal, eingebunden in eine innere städtische Lage. Im Vergleich zum Einfamilienhaus am Stadtrand schöpft diese Wohnform die vorhandenen Strukturen effizienter aus.³¹

Die Stadt dient als Ressource im Hinblick auf Gebautes, Menschen und dem Wissen, welches durch sie gleichermaßen entsteht. Urbanes Wohnen in seiner Kompaktheit schafft kürzere Wege und reduziert den motorisierten Individualverkehr. Zentral gelegene Brachflächen sind ideales Bauland, um urbanes Wohnen zu realisieren. Auch für den amerikanischen Soziologen Louis Wirth, der sich Zeit seines wissenschaftlichen Lebens mit der Thematik auseinandersetzte, bestimmen die drei maßgeblichen Merkmale Größe, Dichte und Heterogenität den Grad der Urbanität einer Stadt. Für ihn gilt: Je größer, dichter und heterogener eine Stadt ist, desto urbaner gestaltet sich das Zusammenleben in der Stadt.³² In diesem Kontext sind städtische Dichte, soziale Mischung und die Eingliederung in städtische Siedlungsstrukturen weitere wichtige Merkmale für Urbanität.

Urbanes Leben unterscheidet sich wesentlich vom Leben auf dem Land. Wenn eine Stadt einwandfrei funktioniert, dann sind alle infrastrukturellen Einrichtungen für die Ausübung des täglichen Lebens quasi überall und jederzeit vorhanden. Diese müssen zwar nicht 24 Stunden in 365 Tagen verfügbar sein, aber sie sollten zu Fuß und jedenfalls zu bestimmten Tages- und Nachtstunden erreichbar sein. Durch ihre stetige Veränderung, fungiert die Stadt aber auch als wertvoller kultureller Speicher. Kultur und Erinnerung wird bewahrt, zeitgleich steht die Stadt aber stets ebenso im Dienste des Fortschritts und der technischen Entwicklung und ist dadurch zukunftsorientiert. Sie ist ein Ort des Tausches, des Konsums und der Interaktion. Die Stadt, als Nährboden für städtische Ressourcen verstanden, bietet Raum für verschiedenartigste Auslegungen. Als Ressource wird der gebaute Raum dann anerkannt, wenn Straßen, Gassen, Gehsteige und Plätze, nicht nur als Fortbewegungswege gesehen werden, sondern als Mittel zur Interaktion und als Handlungsmöglichkeiten untereinander. Durch die Aneignung von Flächen, die mehr oder minder von Akteuren und Akteurinnen besetzt werden, die untereinander interagieren und somit Plätze zu Treffpunkten, Erholungsplätzen, Spielplätzen

usw. machen, wird Raum überhaupt erst produziert.³³ Städte bieten ihren Bewohnern und Bewohnerinnen Handlungsmöglichkeiten, die derart nur dort stattfinden können. In Anbetracht dieser Handlungsmöglichkeiten lassen sich Städte mit Ressourcen vergleichbar machen. Eine Ressource kann materielles oder immaterielles Gut sein, das den Nutzenden durch gezielten Einsatz bestimmte Handlungsweisen und Abläufe umsetzen lässt. Beide sind gleichermaßen ein Versprechen an die Zukunft und für jeden/jede Nutzer/-in, der/die die Stadt dafür nutzen kann, sein/ihr Leben darin zu formen. Nicht zu vergessen, die Gesellschaft als Gefüge, die aus dem sozio-kulturellen, wirtschaftlichen und technischem Fortschritt schöpfen kann.³⁴ Die soziale Durchmischung ist eine maßgebliche Eigenschaft von Urbanität. Indem Menschen sich interaktiv im Raum bewegen und Beziehungen untereinander herstellen, werden sie selbst zu einem Faktor für Urbanität.

Dichte

„Dichte steht am Ursprung allen menschlichen Siedelns. (...) Dichte ist also allgemein gleich Stadt und Stadt gleich Dichte.“³⁵ Der Dichtebegriff wurde seit jeher als operatives Mittel verwendet, um verbesserte Bauweisen in die Planung der modernen Stadt einzubringen. Die zwei wichtigsten Parameter hierfür sind laut Reinhard Baumeister die „Wohndichte“ (Einwohnerdichte) und die „Baudichte“.³⁶ Die im 19. Jahrhundert bestehenden hohen Dichten galten jedoch nicht nur für Baumeister, sondern allgemein hin als ungesund und gefährlich und um dies zu bessern, wurde das Bauen mit geringerer Dichte empfohlen. Der Begriff wurde sogar erstmals eingeführt, um Nachteile der bestehenden Stadt in Zusammenhang mit der Industrialisierung zu charakterisieren. Nichtsdestotrotz gab es jedoch auch Befürworter des Konzeptes der dichten Stadt. Der Begriff der baulichen Dichte erfuhr im 19. Jahrhundert, etwa mit der Interpretation des Soziologen Émile Durkheim eine Umwertung, denn ihm zufolge sei Dichte als Grund für gesellschaftliche Fortentwicklung und als Entwicklungsmotor der Kultur zu verstehen. Louis Wirth erklärte in „Urbanism as a way of life“ von 1938 die Dichte zum Bestandteil der Stadt.³⁷ Fassaden, Gebäude, Straßen, Plätze und insbesondere deren Ausformungen wie Höhe, Weite, Enge, Breite sind feste bauliche Rahmen, welche die Dichte für Bewohner und Bewohnerinnen spürbar machen. Menschen und Objekte sind Bestandteile, die zu diesem Dichte-Empfinden beitragen. Die reine Anwesenheit von Menschen an einem Ort ist nicht ausreichend, um Stadt zu erzeugen, denn diese definiert sich wesentlich erst über Interaktion, Aktivitäten und das Gemeinwesen. Derart betrachtet bleibt die Architektur die architektonische Hülle, die durch die in ihr lebenden Menschen bespielt und gestaltet wird.³⁸ All diese verschiedenen Auslegungen des Stadt- und Dichtebegriffes machen sie aus stadtsoziologischer und stadtplanerischer Sichtweise sehr dehnbar und damit vielschichtig. „In aller Regel ist Architektur allein, der gebaute Raum als solcher, jedoch nicht imstande, alle günstigen Rahmenbedingungen für ein gedeihliches Zusammenleben zu generieren oder zu beeinflussen und Urbanität zu schaffen. Oft genug unterscheidet sich das, was mit Gebäuden geschieht, von dem, was Ar-

³¹ Vgl. Pirstinger 2014, 133.

³² Vgl. Häußermann/Siebel 2004, 93.

³³ Vgl. Pirstinger 2014, S. 134.

³⁴ Vgl. Rieniets 2014, S.13.

³⁵ Lampugnani 2004 zit. n. GAM 08 2012, S. 53.

³⁶ Vgl. Sonne 2014, S. 37.

³⁷ Vgl. Wirth 1938, o. S.

³⁸ Vgl. Pirstinger 2014, S. 102-103.

chitekt/-innen und Planer/-innen vordenken. Das Ziel ist und bleibt, bei aller Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, die materielle Definition und Gestaltung von Raum zur eigenständigen Benutzung, nicht die Bevormundung der BenutzerInnen durch Überbestimmung.³⁹

Unweigerlich stellt sich hier die Frage, wie sich eine angemessene bauliche Dichte in der Stadt definieren soll? Und ist die quantitative Bestimmung überhaupt eine angemessene Basis für nachhaltig verdichtete Entwicklung der Stadt? Eine allgemeine Formel für die Beantwortung dieser Frage existiert nicht. Die Bewältigung der Nachverdichtung von städtischen Flächen gilt als vorherrschende Aufgabe in der gegenwärtigen nachhaltigen Stadtentwicklung. Ein Richtmaß für optimale Dichte in der Stadt kann es jedoch nicht geben, denn die bauliche Dichte ist immer von örtlichen Strukturen abhängig, versucht wird dies dennoch: In Innenstadtbereichen in Wien, Hamburg, München oder Berlin ist eine vier bis sechsgeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 2,0 die Regel. Eine Geschossflächenzahl von mindestens 1,5 legt Urbanität in Städten fest, da ab diesem Wert ist eine gewisse Fußläufigkeit in Quartieren vorhanden ist. Diese Mindestzahl legt auch in Bezug auf eine vielfältige Nutzungsdurchmischung und Nutzung von öffentlichen Plätzen die Urbanität fest. Für die Dichte der Berliner Blockrandbebauung ist nun die Geschlossenheit der Häuser mit öffentlichen Läden zur Straße hin und der Öffnung in den Hof charakteristisch. Mit seiner durchgängigen Bebauung von sechsgeschossigen Mietshäusern zählte Berlin zu den am dichtest bebauten Gebieten Europas.⁴⁰

Umso dichter die Stadt ist, desto nutzungsneutraler sollten die Gebäude geplant sein, denn dichte Stadtquartiere werden nicht nur zum Wohnen, sondern auch als Büros genutzt. Steigende Dichte erfordert so ein größeres Maß an Freiraum. Baumschlager Eberle definiert einen Freiflächenanteil von 30 Prozent in urbanen Quartieren als anzustrebenden Richtwert; 25 Prozent als das Minimum. Die angesprochene Vielschichtigkeit des Begriffs zeigt sich nun auch auf theoretischer Metaebene, da Versuchen einer auf Zahlen beruhenden Festlegung von Urbanität andere Überzeugungen gegenüberstehen. So widersprechen Stadtsoziologen wie Hartmut Häußermann und Walter Siebel deutlich, indem sie die klare Gegenposition vertreten, dass Urbanität nicht planbar sei: „Urbanität kann man nicht bauen, sie widersetzt sich der zweckvollen Inszenierung und sie entsteht nicht von heute auf morgen. Aber doch hat sie ihre Orte, an denen sie gleichsam materielle Gestalt gewinnt und erlebbar wird. Solche Orte sind oft das Ergebnis des Alterns der Stadt, des Zerfalls, der Lücken hinterlässt, in denen urbanes Leben sich breit machen kann. Die Planung kann solche Prozesse nur zulassen, aber nur allzu oft verbaut sie sie. Räume des Dazwischen und Zonen des Übergangs zuzulassen und Architekturen zu bauen, die altern können, die Lücken, Zerfall und Zweckentfremdung vertragen, ist das Beste, was die Planung für den Erhalt der urbanen Stadt tun kann.“⁴¹

³⁹ Pirstinger 2014, S. 103.

⁴⁰ Vgl. Pirstinger 2014, S. 105.

⁴¹ Häußermann/Siebel, zit. n. Martina Löw 2007, S. 139.

Durchmischung und Erreichbarkeit

Der Begriff der Durchmischung steht in enger Beziehung mit jenem der Dichte. Gemeint ist damit sowohl eine Nutzungsmischung, eine soziologisch/kulturelle Durchmischung, aber auch eine Durchmischung von Lebensformen, Einfällen, Interessen und der Formensprache. Sie wird damit als wichtige Komponente von urbanem Leben verstanden, die jedoch nicht ganz unproblematisch ist: Eine zu starke soziale Mischung kann einerseits zu Konflikten im Stadtgebiet führen, aber soziale Segregation kann andererseits schnell zu Ghettobildungen zur Folge haben. Was die Durchmischung der Funktionen betrifft, so gilt, dass eine Funktionstrennung der grundlegenden Funktion der Stadt, als Umschlagplatz ohnehin widerspricht, wodurch die Durchmischung in diesem Bereich ein unabdingbares Kriterium für Urbanität darstellt. Im Funktionsraum der Stadt verteilen sich also die verschiedenen Nutzungen der Stadt. Dies geschieht meist zeitlich und örtlich nicht gleichmäßig, aber gewisse Strukturen lassen sich vom Funktionsraum der Stadt ableiten. Aus diesem Grunde liegen Büros meist zentral im Stadtgebiet, Industrie und Produktionsstätten eher am Stadtrand. Der Sozialraum der Stadt ergibt sich aus vielschichtigen Prozessen wie Marktprozesse, Machtstrukturen, Gruppenpräferenzen und historische Entwicklungen im Laufe derer unterschiedliche soziale Gruppen ihren Platz in der Stadt finden. Es ist daher nicht verwunderlich, dass es stets wohlhabende und ärmere Stadtviertel, Arbeiterwohnviertel und bestimmte Gebiete, in denen sich vermehrt Zuwanderer ansiedeln, gibt.⁴²

Lebendiger Stadtraum

„Städte unterscheiden sich fundamental [...]“⁴³ In Städterankings werden jährlich, die besten und lebenswertesten Städte der Welt gekürt. Einige deutschsprachige Städte wie München, Wien oder Zürich belegen immer wieder sehr gute Plätze. Berlin hingegen erfüllt einige der festgelegten Kriterien, die zu einer guten Bewertung führen könnten, nicht. Diese Parameter betreffen etwa den öffentlichen Straßenverkehr und die Frequenz der Fahrpläne ebenso wie das Angebot von Kindergärten, Sportplätzen oder Naherholungsgebieten. Einen weiteren Faktor stellen die Punkte Sauberkeit und Sicherheit dar, die häufig gemeinsam gedacht werden, was zu dem Schluss führt: Je sauberer eine Stadt ist, desto sicherer ist sie. Kriterien wie diese - sauber, sicher und schön - sind jedoch äußerst problematisch, da mit ihrer Anwendung die Gefahr besteht, nicht mehr ausschließlich Gegenstände nach diesen Aspekten zu beurteilen: Eine Verbannung von sozialen Randgruppen in die Unsichtbarkeit kann eine potentielle Folge und damit ein ernstzunehmendes Problem darstellen.

Die „Stadt als Unternehmen“⁴⁴ ist ein Begriff, der 1989 von David Harvey geprägt wurde. Er verwendet diesen, um den Wandel aufzuzeigen, der sich in der Ausföhrung von Stadtpolitik vollzieht, wobei soziale und ökonomische Entwicklungen den Kontext vorgeben. Das Branding einer Stadt, die kulturellen Angebote, Museen oder Entertainment und die Architektur spielen eine große Rolle für die Wirtschaft. Es ist daher hinsichtlich finanzieller Aspekte ein entscheidend-

⁴² Vgl. Häußermann/Siebel 2004, S. 139.

⁴³ Löw 2008, S. 9.

⁴⁴ Harvey 1989, S. 77.

der Schritt, die Stadt als Marke aufzubauen. Die Stadt als Marke kann die Eigenlogik der Stadt aufnehmen und sie sogar noch intensivieren, was jedoch allein durch Bürgermeister oder Werbefachleute umsetzbar ist. Bestimmte Bilder von Stadt werden auf unzähligen unterschiedlichen Kanälen suggeriert, die dann die Eigenlogik von Städten beeinflussen. Diese Bilder können über Filme, Bücher oder über *Social Networks* vermittelt werden. Die Eigenlogik betrifft etwas Allgemeines als Urbanisierung, Verdichtung oder Heterogenisierung, die ihrerseits eher zu ortsspezifischen, eigensinnigen Abweichungen führen. Eigenlogik hingegen bezieht sich prinzipiell auf das Lebensgefühl, das Image und die Eigenschaften, die mit einer Stadt im Gesamten von innen und außen im Allgemeinen verbunden werden. Die Eigenlogik ist als „Logik des Ortes“ zu verstehen. Die Kampagne „Mir gehts Berlin“ von 2007 versuchte diese Eigenlogik zu nutzen, indem Berlin als ein Gefühl vermarktet werden sollte. Im darauffolgenden Jahr 2008 wurde die Werbekampagne „Be Berlin“ gestartet. Sie suggerierte ein Bild vom Karriereaufstieg, der in Berlin möglich ist.⁴⁵ „Was hier als Berlin in Erscheinung tritt, ist hochgradig ambivalent: eine Stadt, die behauptet etwas zu sein, was andere werden sollen, und wenn sie es sind, dann sind sie eben gerade nicht wie jene Stadt. `Be Berlin` präsentiert sich in Wahrheit als eine gigantische Erziehungsmaßnahme für seine Bürger, die gerade nicht versucht, die Eigenlogik der Stadt zu begreifen und die Potenziale des praktischen Wissens zu nutzen, sondern aufgrund ihrer Widersprüche und Teilungen unlösbare Aufforderungen formuliert.“⁴⁶

Im Vergleich dazu warb Leipzig zuerst mit „Hypezig“ und seit 2014 mit „Likezig“. München seit 2011 mit „München mag dich“.⁴⁷ Das heißt Berlin wirbt mit Menschen und Karriere, während etwa München, bei Imagekampagnen auf Orte setzt. Mit den Worten „Arm, aber sexy“⁴⁸ beschrieb der ehemals regierende Bürgermeister Klaus Wowereit vor dreizehn Jahren die Hauptstadt Berlin. Berlin warb mit Sex, München hingegen mit Liebe. Berlin stellt damit die Parameter Ungewissheit und Herausforderung in den Mittelpunkt. „Konfrontiert man diese Erzählungen mit empirischen Daten, etwa in Bezug auf die Flächennutzung, so zeigt sich ein überraschendes Bild. Obwohl München intensiv mit den Erholungsflächen wirbt, stehen pro Einwohner nur 25 m² für Sport, Freizeit und Parkanlagen zur Verfügung, in Berlin dagegen sind es 30 m². [...] München ist darüber hinaus die dynamischere Stadt: Pro 1000 Einwohner ziehen in München im Schnitt 63,2 Personen im Jahr zu und 56,8 fort. Dagegen werden in Berlin nur 34,5 Personen ansässig und 31,5 verlegen ihren Wohnsitz in eine andere Stadt. München ist also, entgegen den traditionsreich aufgeladenen Bildern, nicht einfach ein Ort, an dem man mit Lederhose und Dirndl aufwächst und bleibt, sondern große Gruppen von Menschen siedeln sich jährlich an und wandern jährlich ab - doppelt so viele wie in Berlin.“⁴⁹

Der Tourismus in Berlin boomt, die Stadt zieht Menschen aus aller Welt an. Mit über 17,8 Millionen Übernachtungen im Jahr 2008 steht Berlin als Touristenstadt direkt hinter London und Paris. Der Tourismus ist für Berlin demnach ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, mittlerweile aber auch ein viel debattierter Kritikpunkt. Die Sorge richtet sich darauf, dass Berlin nicht eine Stadt wie Barcelona oder Florenz werden soll, die quasi ausschließlich den Forderungen des Tourismus nachkommen. Die viel-



fach angebotenen Attraktionen dienen schon lange nicht mehr den Bewohnern und Bewohnerinnen selbst. Auch in Berlin gewinnt dieser touristische Aspekt zunehmend an Bedeutung, was konkret beispielweise die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen zeigt oder auch daran, dass die Lautstärke in Wohnvierteln durch die Ansiedlung von Clubs und Hostels stetig ansteigt.⁵⁰ Was Berlin so anziehend macht, ist das Rohe und Schrotte und die dadurch entstehende Vielfalt an Möglichkeiten, denn aufeinander abgestimmte gleiche Räume erzeugen keine Lebendigkeit. Zusammenfassend heißt das, dass das Branding einer Stadt und ihre Eigenlogik zwar in eine bestimmte Richtung forciert werden können, dass gewachsene Strukturen und die Wahrnehmung der Stadt, ihre Charakteristik und ihr Charme jedoch tiefer mit dem Ort verbunden sind, sodass sie nicht als von Werbekampagnen abhängig verstanden werden können. Letztlich sind es die Menschen, die in dieser Stadt leben, selbst, welche eine wichtige Ressource für die Stadt darstellen. Erst sie machen eine Stadt „hip“ oder „sexy“.

Quartiersentwicklungen sind ein entscheidendes Instrument, um die Lesbarkeit der Stadt zu stärken. Wichtig dabei ist, dass die Stadt für Besucher und Besucherinnen aber vor allem für Anwohner und Anwohnerinnen einen Anknüpfungspunkt bietet. Wenn in der Stadt Durchmischung, Dichte und Heterogenität zusammenspielen, macht das die Stadt erlebbar. Indem durch unterschiedliche Wünsche und Vorstellungen eine eigene Beziehung zur Stadt hergestellt wird, rücken ästhetische Normen stärker in den Hintergrund. Diese Vielschichtigkeit macht die Stadt vielleicht nicht schöner, aber jedenfalls lebendiger. Durch die Schaffung eines sozial durchmischten urbanen Quartiers wird eine hohe Lebensqualität sowohl in der Freizeit als auch in der Wohn- und Arbeitswelt geschaffen.

⁴⁵ Vgl. Löw 2008, S. 77.

⁴⁶ Ebda, S. 194.

⁴⁷ Vgl. Löw 2008, S. 193-195.

⁴⁸ Wowereit 2003 zit. n. Focus Money, o.S.

⁴⁹ Löw 2008, S. 223-224.

⁵⁰ Vgl. Holm 2014, S. 251.

Wohnen und Arbeiten
im Wandel

Der Neoliberalismus ist eine Entwicklung, die marktorientierte Mittel befürwortet, die Warenförmigkeit in fast allen Lebensbereichen ansteuert und *spekulative Finanzinstrumente* darunter auch Immobilien, einsetzt, um damit Zugriff auf profitable Wirtschaftsbereiche zu erlangen. Derart wird eine ideologische Übereinstimmung von politischen und wirtschaftlichen Interessen privater Unternehmen angestrebt und auch erzeugt. Der Neoliberalismus ist ein politisches Ziel bzw. auch Mittel, das durch Lobbyarbeit zugunsten großer Konzerne, der finanziellen Oberschicht, Aktienbesitzer/-innen und internationaler Investoren und Investorinnen durchgesetzt wurde.⁵¹ Zu unterstreichen ist, dass sich zwischen der neoliberalen Ideologie und dem Realität gewordenen Neoliberalismus Unterschiede herausgebildet haben. Die Ideologie strebt die Utopie der freien Märkte an, was in der Umsetzung aber bloß als Begründung dient, um gewisse Vorgehensweisen in ökonomischer Hinsicht zu rechtfertigen. Die Einbeziehung der neoliberalen Ideologie hat den Wirkungskreis der Wirtschaft, für den sie ursprünglich gedacht war, und wurde auf soziale Einrichtungen, öffentliche Institutionen, Dienstleistungen und auch Menschen übertragen auf denen nun in ähnlicher Weise wirtschaftlicher Druck lastet.⁵² Die neoliberale Politik führt, den globalen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen unterworfen, heute häufig zur Einschränkung der individuellen Freiheit was dem ursprünglichen liberalen Ideal eigentlich widerspricht, doch in der Realität schützt sie schlicht weniger die Freiheit des Individuums als jene der Märkte. In den 1990er-Jahren wurde der Begriff der *neoliberalen Stadtentwicklung* zu einem zentralen Begriff, unter dem eine Reihe neuer Regeln, Regulationen, politischen Haltungen und Programme verstanden werden, denen zufolge sich Städte vorrangig an wirtschaftlichem Erfolg und Wachstum orientieren sollen. Das höchste Ziel des *neoliberalen Urbanismus* ist es demnach, das Stadtwachstum zu fördern und möglichst viele Investitionsströme in die Stadt zu leiten. Unter anderem geschieht dies durch das Anwerben und Bemühen um Großevents wie die *Expo*, Olympiaden, Fußballmeisterschaften und Bauausstellungen. Um diese Events dann tatsächlich auch zu veranstalten, werden *Public Private Partnerships* herangezogen. Das sind Zweckgesellschaften, in denen der öffentliche Sektor unter vertraglich festgelegten Bedingungen mit Unternehmen aus der Privatwirtschaft kooperiert. Da so immer mehr Kapital in die Aufwertung von einzelnen Stadtteilen fließt, gewinnen insbesondere globale Entwickler/-innen und Investor/-innen an Bedeutung.⁵³

⁵¹ Vgl. Mullis 2011, S. 14.

⁵² Vgl. ebda, S. 15.

⁵³ Vgl. Mayer 2013, S. 155-159.

Strukturwandel

Jede Gesellschaft entwickelt ihre Zukunft selbst und schafft sich damit ihre eigene Geschichte. In der Architektur und städtischen Infrastruktur bildet sich schließlich die urbane Gesellschaft ab. Durch ihre architektonischen Ausformungen und ihre Symbolhaftigkeit werden Gesellschaften sichtbar, sie schaffen sich ihre Gestalt in der Architektur und werden zum Gesicht des Sozialen und Vergangenen. Jede Gesellschaft wird von einer neuen Gesellschaft abgelöst, zurück bleibt ihre zu Geschichte gewordene architektonische Präsenz.⁵⁴

Nach Ferdinand Tönnies Werk *Gemeinschaft und Gesellschaft* aus dem Jahr 1887, zeichnet sich die urbane Gesellschaft durch das Verschwinden von Traditionen sowie durch zweckrational gewordene soziale Zusammenhänge und die Lebensverhältnisse mit warenförmiger Tendenz aus. Menschen sind nicht wie in einer Gemeinschaft verbunden, sodass das Zusammenleben, Abläufe und Interessen vor allem vertraglich geregelt werden. Der eigennützige Wille - der sogenannte „Kürwille“ - zielt auf ein Bild des Zusammenlebens, das erreicht werden will. Tönnies stellt somit die nach seinem Ideal typische gemeinschaftliche Lebensweise mit der gesellschaftlichen gegenüber. Seine grundlegende Überzeugung ist, dass durch die fortschreitende Verstärkung gemeinschaftliche Lebensformen völlig verdrängt werden.⁵⁵

Entwicklungen in der heutigen Gesellschaft überzeugen jedoch genau vom Gegenteil. Menschen leben zwar tatsächlich in einer Welt, die vom warenförmigen Prinzip geprägt ist, doch bewirkt genau dieser Umstand, dass bei einem großen Teil unserer Gesellschaft ein Wunsch nach dem Altbewährten entsteht. Die zumindest scheinbar schier unbegrenzten Entwicklungen in der digitalen Welt, stärken gleichzeitig das Verlangen nach kontrollierbarem Raum, was für das Individuum häufig den Rückzug in die eigenen vier Wände meint. Die Fortschritte neuer Technologien und die Schnelligkeit an sich verstärken den Drang sich von der Außenwelt zurückzuziehen. Diese generelle Tendenz zum Rückzug bedeutet jedoch nicht, dass keine Kommunikation zwischen den Menschen der heutigen Gesellschaft stattfindet. Ganz im Gegenteil ist das der Punkt, an dem es Tönnies zu widersprechen gilt, denn zu beobachten sind vielmehr Entwicklungen, die erneute Annäherung vermuten lassen; auch wenn dieser zwischenmenschliche Austausch verstärkt online stattfindet. Ein sich stark heraus prägendes Phänomen ist etwa die sogenannte *Sharing Economy* (Tauschökonomie) in unserer gegenwärtigen Gesellschaft. Der Grundgedanke ist, dass Menschen unabhängiger vom Markt agieren können, wenn sie sich und ihre Interessen zusammenschließen. Das gilt für den Wohnbau ebenso wie für quasi alle anderen Lebensbereiche. Diese Generation von Jugendlichen und jungen Erwachsenen unterscheidet sich in ihrem Denken und ihren Einstellungen grundlegend von der sogenannten Konsumgesellschaft und der Moderne. Typisch ist, dass viele Dinge, seien es Räume zum Arbeiten, Wohnen, *Open-Source-Plattformen* oder Ähnliches genutzt werden, aber deswegen nicht zwangsläufig Eigentum des Nutzers/der Nutzerin sein müssen. Das Teilen bringt zweifellos den Vorteil, dass nur bezahlt wird, wenn genutzt wird, was ressourcensparend auf allen Ebenen ist. Die Voraussetzung dafür ist ein pragmatischer Zugang zu Dingen.⁵⁶

⁵⁴ Vgl. Delitz/Fischer 2011, S. 32-35.

⁵⁵ Vgl. Häußermann/Siebel 2004, S. 104-105.

⁵⁶ Vgl. Maak 2014, S. 181.

Wohnen als Praxis

Wohnen gilt neben Essen und Trinken seit dem 19. Jahrhundert als Grundbedürfnis des Menschen. Im Laufe der Geschichte gibt es rückblickend für jede Epoche einen typischen Wohntypus, wobei als große und alleinige Gemeinsamkeit die Funktion der Wohnung als physischer Schutz vor dem Äußeren konstant bleibt. Die persönliche Aneignung von Wohnraum wird stark durch die kulturelle Erfahrung des Wohnens geformt. Die grundlegenden Eigenschaften eines Wohnraums sind durch bestimmte Konzepte auf Anerkennung gestoßen. Die Wohnung gilt als persönlicher Rückzugsbereich und spielt daher eine zentrale Rolle in jedem Leben. Das Wohnen eröffnet auch für jedermann die Möglichkeit, nach eigener Fassung soziale Rituale zu entwickeln und zu praktizieren: Es vereint und differenziert alltägliche Aktivitäten wie Schlafen, Kochen, Essen und Hygiene an einem Ort. Der Wohnstandort und auch die Wohnung hat in ihrer Form, Größe, Belichtung und Einrichtung Einfluss auf die Befindlichkeiten der Bewohner/-innen. Zugleich ist die Wohnung Rückzugsraum und Kommunikationsraum und daher müssen sehr verschiedene Handlungen parallel durchführbar sein. Jeder Mensch durchläuft in seinem Leben mehrere Entwicklungsstufen: Kindheit, Jugend, Ausbildungszeit, Berufsleben, Familie und schlussendlich die Rentenzeit. All diese Lebensabschnitte bringen wechselnde Bedürfnisse und damit potentielle Veränderungen des Wohnumfeldes mit sich. In den meisten Fällen ist es diesbezüglich einfacher den Wohnstandort zu ändern als die Wohnung umzubauen.⁵⁷ Diesen Prämissen folgend, müsste letztlich spätestens im Stadium der Familiengründung der Kauf eines Eigenheims anstehen. Die Tendenz geht jedoch in eine andere Richtung: Die traditionelle Familie, die sich zu Zeiten der Industrialisierung als gesellschaftliche Norm herausgebildet hat, hat an Relevanz verloren und mit ihr das Einfamilienhaus. Die Familie galt mit allen ihren rationalisierten Tagesabläufen, die sich von Hygiene bis zur Kindererziehung verteilten, lange als Triebkraft des Wohnungsbaus. Im 18. und 19. Jahrhundert lag der Fokus auf dem privaten Haushalt und derart entstand durch die räumliche Aufteilung der Familie die abgeschlossene Familienwohnung. Durch die strikte Trennung der Funktionen ergab sich ein fester Wohnungsgrundriss, der typisch für die Moderne ist, der sich durchgesetzt hat und bis heute in dieser Form noch oft gebaut wird und das obwohl sich das Konzept der Familie im Umbruch befindet.⁵⁸

Wohnen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung

Weitere wichtige Faktoren, die sich im Laufe der Zeit erheblich veränderten, betreffen den demografischen Strukturwandel, veränderte Haushaltsformen und auch die Zunahme der Migration spielt eine große Rolle. Demografisch ist festzustellen, dass die Geburtenrate zurückgeht und die Zahl der älteren Menschen steigt, wobei die familiären Beziehungen tendenziell schwächer werden. Das zeigt sich beispielsweise auch an einer klaren Zunahme im Bereich des gemeinschaftlich orientierten Wohnens. Die Konstellationen variieren hierbei sehr stark: Wohngemeinschaften, in denen verschiedenste Alters-

⁵⁷ Vgl. Lotter 2015, S. 35.

⁵⁸ Vgl. Siebel 2006, S. 47.

gruppen zusammentreffen, sprich Mehrgenerationenwohnen, Senioren-Wohngemeinschaften oder jung gemischte Wohngemeinschaften sind typische Beispiele.⁵⁹

Das Wohnen und die damit verbundenen Lebensweisen wurden vielschichtiger, was vor allem daran liegt, dass die Werte in unserer Gesellschaft nicht mehr dieselben wie im 19. Jahrhundert sind. So leben wir gegenwärtig in einer zunehmend gleichberechtigten Welt. In den 1960er-Jahren haben sich Frauen in der bürgerlichen Arbeitswelt eingelebt, traditionelle Lebensweisen wie Ehe oder Familie haben sich stark verändert, was wiederum auf die Arbeitsteilung und die Emanzipation der Frau Einfluss übte. Die politischen Krisen der 60er und 70er-Jahre führten zur Deinstitutionalisierung der kleinbürgerlichen Familie, was später erneut zur Krise der Ehe führte. Die Studentenbewegung der 68er stellte sich beispielsweise klar gegen die Konventionen der *bürgerlichen Kernfamilie*.⁶⁰

Mit der Emanzipation der Frau Anfang 1960 setzte eine Entwicklung ein, im Laufe derer auch erstmals die Hausarbeit aus den Wohnungen ausgelagert wurde. Das Haus, das früher ein Ort der Produktion und Konsumtion war, verlagerte den Part der Konsumtion nach außen. Die Hausfrau erledigte ihre Tätigkeiten wie immer, nur neuerdings entgeltlich. Im Zuge dessen fand ein gesellschaftlicher *Strukturwandel* statt, denn die repressive bürgerliche Gesellschaft entwickelte sich zu einer *Dienstleistungsgesellschaft*. Durch die zunehmende Berufstätigkeit der Frau mussten Kinder vermehrt in Kindertagesstätten untergebracht werden und alte Menschen, deren Pflege traditionell ebenfalls in Frauenhand lag, wurden zunehmend in Pflegeheimen untergebracht. Durch die Entstehung solch technisierter sozialer Infrastruktur begann sich ebenfalls der Wohnbau zu ändern, denn das damals gängige System für die *bürgerliche Kleinfamilie* funktionierte nicht mehr. Die wesentlichen Bestandteile kultureller Leitbilder, sozialer Grundsätze und Kontrollmechanismen von Institutionen, wie eben der kleinbürgerlichen Familie, verloren an Gewicht. Die Globalisierung inklusive ihrer Transport- und Kommunikationstechnologien sowie die Liberalisierung des Welthandels, führten darüber hinaus zu einer Verringerung des Individualverkehrs.

Es ist nicht der Fall, dass die klassische Kernfamilie in unserer heutigen Gesellschaft völlig verschwunden wäre, vielmehr wurde dieses Konzept ergänzt durch vielen neue Kategorisierungen und Differenzierungen: Patchwork-Familien, alleinerziehende Elternteile, Wohngemeinschaften oder Lebensabschnittsgemeinschaften, welche die Ehe quasi abgelöst haben. Ein starker Trend ist ebenfalls hin zum Ein-Personen-Haushalt festzustellen, wobei es sich meist um junge Auszubildende handelt, die alleine leben. Viele von ihnen können sich jedoch durchaus vorstellen in einem späteren Lebensabschnitt mit Familie oder Partner zusammenzuwohnen.⁶¹

⁵⁹ Vgl. Zukunftsinstitut 2013, S. 91.

⁶⁰ Vgl. Häußermann/Siebel 2004, S. 104-105.

⁶¹ Vgl. Zukunftsinstitut 2013, S. 91.

Die Frage, wie man am besten wohnt oder was Wohnen für den Einzelnen bedeutet, kann pauschal nicht beantwortet werden, da die Antwort darauf individuell gegeben werden muss, ist doch jeder Mensch anders und hat zudem im Normalfall ständig wechselnde Vorstellungen zum Thema. Wie bereits erläutert, hat sich Wohnen im Laufe der Jahrhunderte extrem verändert. Typisch für die letzten Jahrzehnte ist, dass die Wohnungen in innerstädtischer Lage immer teurer werden, was die sozial benachteiligten Schichten an den Stadtrand verdrängt. Die beiden Soziologen Häußermann und Siebel legen überzeugend dar, dass an den Bedürfnissen der Bevölkerung vorbeigeplant wird, da sich die Lebensformen verändert haben und die meisten Bauträger dennoch am klassischen Familienschema festhalten. Das ist fragwürdig, da nicht mehr als zehn bis zwölf Prozent der Bevölkerung in den europäischen Metropolen einer Familie im klassischen Sinne zuzurechnen sind.⁶² „[Diese Charakterzüge] materialisieren sich [weiterhin] in Drei-Zimmer-Küche-Bad-WC-Zentralheizung, deren Grundriss und Ausstattung in DIN-Normen detailliert festgeschrieben sind.“⁶³ Besonders ausschlaggebend für die bedeutende Veränderung ist die zunehmende Individualisierung des Menschen und der damit einhergehende Wandel seiner Bedürfnisse. Die gegenwärtig nachkommenden Generationen sind flexibler, weniger an Orte und Familie gebunden und daher auch eher bereit größere Wanderungsbewegungen zu machen. Ein fester Wohnsitz hingegen beengt die Lebenslage in Zeiten der totalen Flexibilisierung. Die Wohnung wird in diesem Rahmen immer stärker zur temporären Hülle. Daneben werden viele ganz alltägliche Dinge wie Essen, Emails checken, online shoppen, Informationen aller Art einholen etc. zwischendurch und unterwegs erledigt. Durch die erhöhte Mobilität werden auch zwischenmenschliche Verbindungen zu unterschiedlichen Gruppen temporär und flexibel. Wie bereits erwähnt, bleibt der private Rückzugsort ein wichtiger Aspekt des Wohnens, das sich immer weiter dezentralisiert. Wohnen splittet sich nun verstärkt in viele einzelne Bereiche auf und fordert dadurch mehr Räume, die ausgelagerte Aktivitäten aufnehmen können, so z.B. externe größere Küchen für gelegentliche Kochorgien, *Co-Working-Spaces* oder anderswertige Gemeinschaftsflächen.

Ray Oldenburg, ein amerikanischer Soziologe, teilte die Lebensräume des Menschen in drei Bereiche ein: Der erste Ort ist das Zuhause, welches das Zentrum des Lebens darstellt. Als zweiten Ort bestimmte er den Arbeitsplatz, an dem üblicherweise viel Zeit verbracht wird. Drittens definiert er Bereiche als Räume des Zusammentreffens, also Orte der Kommunikation und Interaktion. Die dritte Klasse ist recht umfassend, insofern als darin von öffentlichen bis zu halböffentlichen Räumen wie Bahnhöfe, Sporteinrichtungen vieles enthalten sein kann. In der Zeit, in der diese Theorie aufgestellt wurde, also 1989, gab es noch keine technologischen Phänomene wie Laptops und Smartphones. Aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung und ihren neuen Kommunikationstechnologien sind wir, auch was unsere Arbeitsrealität betrifft, nicht mehr an konkrete Orte gebunden, denn gearbeitet werden kann aufgrund des Inter-

⁶² Vgl. Häußermann/Siebel 1998, S. 9.

⁶³ Häußermann/Siebel 1998, S. 16.

nets von überall. Die *dritten Orte* sind heute derart ausdifferenziert, dass die Definition, so, wie sie von Oldenburg vorgebracht wurde, für die gegenwärtigen Verhältnisse ebenfalls nicht mehr ausreichend ist, insofern als diese Räume vielschichtiger gedacht werden müssen. Aus ihnen sind Orte der Vernetzung, des Erlebnisses, Erholungsorte und Serviceorte geworden. Mit dem *Outsourcing* von Orten, das auf allen drei dieser Ebenen eine Rolle spielt, ist gemeint, dass Dinge, die man nicht permanent in Verwendung hat, nur bei Bedarf mitbenutzt werden, wodurch sie nicht weiter zwingend unter den eigenen Besitz fallen. Ein gängiges Beispiel hierfür sind Gemeinschaftsflächen, an denen unterschiedliche Tätigkeiten umsetzbar sind, sodass mehrere Menschen einen Nutzen daraus ziehen können. Das wiederum bringt eine Kostenersparnis mit sich. Solche Funktionen gewinnen insbesondere in urbanen Räumen an Bedeutung, wodurch Privatheit nicht mehr nur über Besitz zu Tage tritt.⁶⁴ Diese Veränderungen sollten auch in Wohnungsgrundrissen ablesbar sein, denn das Outsourcing von Aktivitäten, die nicht regelmäßig ausgeübt werden, ergibt einen kleineren Flächenbedarf im Privathaushalt zugunsten eines breiteren Gemeinschaftsangebotes.⁶⁵

⁶⁴ Vgl. Zukunftsinstitut 2013, S. 91-94.

⁶⁵ Vgl. ebda, S. 41-43.

Tendenz und Ausblick

Die Veränderungen hinsichtlich des Wohnens lassen sich zusammengefasst also auf wirtschaftliche, gesellschaftliche sowie psychische Faktoren und Verhaltensänderungen der Menschen zurückführen. Wohnen ist Ausdruck von gesellschaftlichen Präferenzen und Zwängen. Heute führen Globalisierung, die damit verbundene Dynamisierung der Technologie, Kriege und Flüchtlingsmigration zu einer wachsenden Unzufriedenheit gegenüber dem politischen Handeln. Der Wunsch nach dem kontrollierbaren privaten Zuhause, äußert sich verstärkt aufgrund der Furcht vor der Geschwindigkeit des Lebens und dem Verlust der Privatsphäre durch die Digitalisierung der Welt. Rückzug in die eigenen vier Wände lautet die Devise für viele. Die aktuellen Tendenzen im Wohnbau zeigen, dass ein starker Wunsch nach Privatsphäre und Rückzug aus dem lauten, belebten, öffentlichen Stadtraum vorhanden ist. Gleichzeitig zeichnet sich vermehrt eine Bildung von Wahlfamilien ab. Gemeinschaftsinvestitionen sind ein klar erkennbarer Trend im Wohnungsgeschäft geworden: Es wird gemeinsam in Baugruppen gebaut oder es erfolgen Zusammenschlüsse zu Genossenschaften.⁶⁶

Durch diese Gemeinschaftsmodelle werden Eigenverantwortung, aber auch ein Zusammengehörigkeitsgefühl geprägt. Aufgrund des allgemein spürbaren Leistungsdruckes, dem Drang zur Selbstverwirklichung und der damit verbundenen Zeitknappheit, welche die neoliberalisierte Gesellschaft kennzeichnen, kommt dem Faktor Freizeit hohe Bedeutung zu. Die Freizeit wird zum Ausdruck der Persönlichkeit und ist eng mit dem Wohnen verbunden. Vieles wird in die eigenen vier Wände geholt und zunehmend von zuhause aus erledigt: *Home-Office*, *Online-Gaming* und *Online-Shopping*.⁶⁷

Für den Wohnbau bedeuten diese neuen Gegebenheiten, dass sowohl die Schaffung von Rückzugsbereichen wichtig ist, aber auch gemeinschaftlich genutzte Räume vermehrt an Aufmerksamkeit erfahren sollen. Teilen und gemeinschaftliches Leben treten wieder in den Vordergrund, woraus sich erschließt, dass auch gemeinschaftliche Wohnformen im Wohnbau wieder Fuß fassen werden. Diese neue Kultur des Teilens umfasst vom Arbeiten bis hin zu gemeinsamen Gärten vieles. Allmenden kommen so z.B. unter dem neuen, „hippen“ Begriff *Urban Gardening* wieder in Mode. Aufgrund der Kosteneinsparung werden auch Wohn- und Arbeitsräume vermehrt geteilt. Diese Ökonomie des Tausches hat sich als Gegenposition parallel zum neoliberalen Wandel der Gesellschaft entwickelt. Sie ist Ausdruck einer Gesellschaft, die sich gegen hohe Mieten und Gentrifizierung stellt, wobei „Gentrifizierung [...] ein strukturelles Produkt der Immobilien und Wohnungsmärkte [ist]. Kapital fließt dorthin wo der Ertrag am höchsten ist.“⁶⁸

Für Architekt/-innen und Planer/-innen stellen sich die Fragen, wie hoch der Bedarf an Wohnungen überhaupt ist und welche Wohnungstypen gefragt sind. Im soziologischen Interesse stehen die sozialen Gegebenheiten sowie die Frage nach dem Verwendungszweck der Wohnungen, nach ihren Bewohner/-innen bzw. ihren jeweiligen Bedürfnissen und der Art ihres Wohnens. Zusammenfassend kann, wie

⁶⁶ Vgl. Zukunftsinstitut 2014, S. 9-10.

⁶⁷ Vgl. ebda, S. 10.

⁶⁸ Vgl. Smith 1979, zit. n. Lees/Slater/Wyly 2008, S. 55.

bereits erwähnt, festgehalten werden, dass Wohnen und Arbeiten nicht länger als getrennte Teilbereiche gesehen werden sollten. Den Idealfall bilden demnach Räume, die für beide Lebensbereiche funktionieren, wobei In dem Fall gilt, dass Nutzungsmaximierung nicht dasselbe wie Nutzungsneutralität ist. Nach Christopher Dell, einem deutschen Stadttheoretiker, wäre ein ideales Planungsziel der „soziale Individualismus“⁶⁹ Ein Konzept, in dessen Fokus steht, dass jeder Mensch seine eigenen Wünsche hat, diese aber vor der Realisierung mit anderen abgesprochen werden müssen, um den Freiraum des Gegenübers nicht empfindlich zu verletzen. Die Wohnung wird wieder ein Raum berufsbezogener Arbeit, sodass neue Kommunikationsmittel und Orte gefragt sind. Die Tendenz geht also hin zu Wohnformen, welche diese Trennung von Beruf und Freizeit, Wohnen und Arbeiten nicht mehr deutlich erkennen lassen.

Durch das Leben selbst beziehungsweise konkreter im Zuge dessen, durch die Aneignung des Raumes und die Nutzung von ebendiesem wird die Raumqualität geschaffen. Die Planung von einem räumlichen Gefüge (einer Struktur) ermöglicht die Produktion von Raum. Aufgrund dieser Tatsachen folgt nun die Erörterung einiger Entwurfparameter, die sich als relevant für den zukünftigen Wohnbau erwiesen haben. Wichtiger denn je sind die inneren Strukturen eines Wohngebäudes, wobei Flexibilität am besten durch eine hohe Grundrissvielfalt gewährleistet wird. Ein Planungsziel könnte sein, den Flächenbedarf der Wohnung zu minimieren und das Quartier im Gegenzug mit attraktiven Gemeinschaftsflächen auszustatten. Das heißt, die Minimalstruktur eines Wohnungsangebotes mit zusätzlichen performativen Programmen zu versehen.⁷⁰

⁶⁹Vgl. Dell 2013, S. 190.

⁷⁰Vgl. ebda, S. 190.

Wandel der Arbeit

In der Hochindustrialisierung um 1900 war die Bevölkerung entgegen der heutigen Meinung äußerst mobil. Die Beweglichkeit beziehungsweise Mobilmachung der Bevölkerung war sogar höher als heute. Jeder/Jede dritte Bürger/-in wechselte den Wohnort über die Grenze der Stadt hinaus und das durchschnittlich in nur einem Jahr. Werden die Mobilität über die Grenze der Stadt mit jener innerhalb der Stadtgrenzen addiert, zogen, statistisch gesehen, von 1000 Bewohner/-innen 300-600 pro Jahr mindestens einmal um.⁷¹ Die Mobilität war vor allem ein Kennzeichen Alleinstehender und Jüngerer, denn mit steigendem Einkommen, gründete man eher Familien und wurde sesshaft. Das kurze Verweilen in einer Wohnung war ein Ergebnis der fragilen Lage der Bevölkerung zur Zeit der Industrialisierung, wobei die Arbeiterschicht ganz besonders betroffen davon war. Mobilität war deshalb eine als negativ angesehene Entwicklung in der damaligen Gesellschaft, denn sie galt als Merkmal einer prekären Lebenslage. Nach dem Ersten Weltkrieg war ein erneuter Rückgang der Mobilität zu erkennen. Das Streben nach einer eigenen Wohnung galt vielen als wesentlicher Schritt in eine abgesicherte Existenz.

Zur Zeit der Industrialisierung wurde die Arbeit – sofern der Blick auf die Stadt und nicht auf ländliche Gebiete fällt –, strikt vom Wohnen getrennt, wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erläutert wurde. Der Mann fuhr typischerweise in die Stadt, um zu arbeiten und danach nach Hause um seine Freizeit mit seiner Familie zu verbringen. Heute gibt es diese klassische Trennung nicht mehr, weder räumlich noch zeitlich. Von Arbeitnehmern/-innen wird umfassende Mobilität und Flexibilität verlangt, diese beiden Faktoren gelten gar als die zentralen Grundvoraussetzungen in der heutigen Arbeitswelt. Mit neuen Technologien und Erfindungen, wie Smartphones und Laptops veränderte sich zusehends auch die Dienstleistungswelt, was sich in der Erwerbsarbeit widerspiegelt: Die Ortsgebundenheit der Arbeit ist für viele Bereiche aufgehoben, *Homeoffice* ist ein weit verbreiteter und gängiger Begriff geworden. Mit Smartphone und Laptop lassen sich Emails am Flughafen, Bahnhof, in einem Café etc. checken, was zu einer Situation geführt hat, in der praktisch von jedem Ort aus gearbeitet werden kann und wird. Thomas Friedman, Kolumnist der *New York Times*, ergänzt diesen Faktor, dass viele Berufe zeit- und ortsunabhängig geworden sind, um einen weiteren Aspekt, denn unter solchen Bedingungen stehen quasi jeder Person dieselben Möglichkeiten offen, am globalen Wettbewerb teilzunehmen. Der amerikanische Ökonom Richard Florida ist hingegen vom Gegenteil überzeugt. Er hat in seinen Studien untersucht, wie sich die mobilen Vertreter und Vertreterinnen der Wissensgesellschaft verhalten und an welchen Orten sie sich konzentrieren:⁷² „Im Gegensatz zur häufig von Techno-Futuristen geäußerten Ansicht, das verkabelte und kabellose Informationszeitalter habe den Ort irrelevant werden lassen, sind die Kreativarbeiter, mit denen ich gesprochen habe, einhellig der Meinung, dass er von zentraler Bedeutung ist. Diese Menschen bestehen darauf, in einem kreativen, stimulierenden Umfeld zu leben“⁷³

⁷¹ Vgl. Häußermann 1996, S. 62.

⁷² Vgl. Lemke 2004, S. 82.

⁷³ Richard Florida zit.n. Holm/Lobo 2006, S. 141.

Florida zufolge wählen viele Menschen der sogenannten *kreativen Klasse* ihren Wohnort nicht nach dem Arbeitgeber aus, sondern suchen primär einen lebenswerten Standort nach ihren Bedürfnissen und kümmern sich erst in weiterer Folge um einen Job. Daraus schließt Florida, dass hochqualifizierte Wissensarbeiter/-innen sich nicht zwangsläufig in Regionen niederlassen, die sich Unternehmen als Standort ausgesucht haben. Respektive florieren gewisse Regionen erst, weil sich die kreative Klasse diese Orte zum Leben ausgesucht hat. Dennoch werden kreative Arbeitsprozesse individuell festgelegt, Voraussetzung dafür ist ein Umfeld, das ein vielfältiges kulturelles Angebot aufweist, in dem Freiheit, Arbeitszeiten und der Arbeitsplatz kreativ und effizient gestaltet sind. Diese Orte mit urbaner Qualität bilden solch ein Umfeld und werden dadurch zu kreativen Zentren.⁷⁴

Generell werden die Berufsbilder, wobei das hohe Maß an Flexibilität, das die Arbeitswelt einfordert, für quasi alle gilt und keinen Unterschied zwischen z.B. Arbeiter/-in oder Akademiker/-in macht. Ein wesentlicher Unterschied besteht jedoch insofern, als einfache Tätigkeitsfelder zunehmend technisiert werden, was die in diesen Sparten Beschäftigten in Zukunft leicht ersetzbar macht. Flexibilität ist in vielen Bereichen eine Schlüsselqualifikation geworden, sei es in Anforderungsprofilen von Einzelpersonen, Institutionen oder Organisationen. Nach Thomas Lemke bezieht sich das ursprünglich von Darwin ausgeführte Prinzip des *survival of the fittest* nicht mehr nur auf die Natur, sondern auf die Fertigkeit zur ständigen Anpassung an gesellschaftliche Entwicklungen und die Bereitwilligkeit auf gute und schlechte Beurteilungen einzugehen und zu reagieren. Schon zu Beginn einer Ausbildung steht häufig der Rat, sich zu spezialisieren, wobei aber in gleichem Maße entscheidend ist, diese Spezialisierung im gegebenen Fall hinter sich zu lassen und neue Wege zu suchen. In anderen Lebensbereichen als der Arbeit ist mit fixen Identitäten vorsichtig umzugehen, denn diese könnten zu einem späteren Zeitpunkt beengen oder gar einschränken: Kinderwünsche müssen auf Karrierechancen abgestimmt werden, berufliche Entwicklung und Kinderbetreuungsplätze ebenso. Flexibilität orientiert sich also nicht an der Rückkehr zu einem anfänglichen Zustand, sondern ist immer zukunftsorientiert.⁷⁵

Neben der zunehmenden Digitalisierung sind gegenwärtig treibende Kräfte in der Entwicklung der Arbeit die Globalisierung sowie der demografische und institutionelle Wandel. Aus demografischer Sicht sinkt und altert das Arbeitskraftpotential in Deutschland und Österreich. Diese Tatsache ist gegeben und wird sich in einem erhöhten Bedarf an Arbeitskräften äußern, wenn die Jahrgänge des Babybooms, das heißt insbesondere die der 1960er, in Pension gehen.

Neben dem Arbeitsangebot wird es in den folgenden Jahren aufgrund des demografischen Wandels und der damit immer älter werdenden Gesellschaft vor allem im Bereich der Gesundheit und Pflege eine erhöhte Nachfrage nach Arbeitskräften geben. Mit der höheren Lebenserwartung und dem steigenden Anteil der alternden Bevölkerung ist in Zukunft ein erhöhter Bevölkerungsanteil auf Leistungen des

⁷⁴ Vgl. Holm/Lobo, S. 83-85.

⁷⁵ Vgl. Lemke 2004, S. 82.

Gesundheitswesens und Pflegedienstleistungen angewiesen. Das erfordert Fachkräfte in diesen Bereichen.

Durch die Flexibilisierung von Arbeitszeiten, Dienstverhältnissen und Entlohnung hat sich am Arbeitsmarkt vieles verändert. Beeinflussende Faktoren waren, wie bereits erwähnt, auch die steigende Berufstätigkeit der Frau sowie die Auslagerung von Funktionen, die früher zuhause erledigt wurden. Eine Vielzahl untypischer Arbeitsverhältnisse wie Zeitarbeit, befristete Dienstverhältnisse und flexible Arbeitszeiten sind das Ergebnis dieses neoliberalen Wandels. Viele Berufe gibt es bereits nicht mehr, sie sind vom Markt verschwunden. Auf der anderen Seite haben sich natürlich auch neue Berufsfelder entwickelt. Verluste von Arbeitsfeldern im Bergbau, in der Landwirtschaft oder in der Industrie, die oftmals der technologischen Entwicklung zum Opfer fielen, tauchen häufig verändert in anderen Bereichen wieder auf. Prognosen sprechen dafür, dass bezahlte Arbeit ein Apparat für die Produktion von Dienstleistungen ist, der fortbestehen bleibt, aber sich ständig ändern wird. Aufgrund dieser Entwicklungen können strukturelle Veränderungen erwartet werden, die Arbeit in Zukunft vielschichtiger werden lassen und damit wiederum höher qualifizierte Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen erfordern.⁷⁶

Berlin gilt als Wissenschafts-, Kultur-, und Wirtschaftsmetropole. Gerade im Kultur- und Kreativwirtschaftsbereich ist generell ein erhöhtes Arbeitspotential zu erwarten. Die Akteure, die in der Kreativwirtschaft arbeiten, sind ein enorm wichtiges Werkzeug für die Berliner Wirtschaft, die Stadtentwicklung und auch ihre Gegner. Als Berlins größte Stärken zählen die Kreativwirtschaft, Wissenschaft und die vielfältig gemischte und genutzte Stadt. Berlins stadträumliches Gefüge ist sehr vielfältig: Es gibt viele radikale Brüche, dennoch bleibt es weiterhin gestaltbar. Diese Eigenschaften stärken Berlins Attraktivität und ziehen vor allem junge kreative Menschen an.⁷⁷

Multilokales Wohnen und Arbeiten

Berlin ist gleichermaßen eine Stadt zum Wohnen und zum Arbeiten, bietet aber ebenso viel Angebot, um seine Freizeit dort zu verbringen. Es gibt jedoch auch eine steigende Anzahl von Pendler/-innen, die nach Kassel, Braunschweig etc. zum arbeiten fahren. Mit der steigenden Pendleranzahl erhöht sich gleichzeitig die Multilokalität. „Multilokalität bedeutet *Vita activa* an mehreren Orten: Der tägliche Lebensalltag in seiner Gesamtheit verteilt sich auf verschiedene Orte, die in mehr oder weniger großen Zeiträumen aufgesucht und mit einer mehr oder weniger großen Funktionsteiligkeit genutzt werden.“⁷⁸

Ursprünglich geprägt wurde der Begriff der Multilokalität von Bernhard Waldenfels. Das Haus dient als Symbol für etwas Sesshaftes und steht dem Begriff der Mobilität fast diametral gegenüber. Unser Leben spielt sich jedoch an mehreren Orten ab: Zuhause, in der Arbeit, am Ausbildungsort, an Treffpunkten und Kommunikationsorten, aber auch an Orten, an denen Alltägliches erledigt wird oder wo man sich ausruht bzw. Urlaub macht. Diese Entwicklung bewegter Wohnformen

⁷⁶ Vgl. Saldern 1995, S. 78.

⁷⁷ Vgl. Holm 2014, S. 105.

⁷⁸ Vgl. Rolshoven 2009, S. 102.

gründet in erhöhter Umzugsmobilität, Berufsmobilität sowie Freizeitmobilität und Reisemobilität. Hinzu kommt ein ebenfalls erhöhter Bedarf nach Zweit- und Nebenwohnsitzen. All das ist besonders typisch für die Lebensformen in westeuropäischen Ländern.

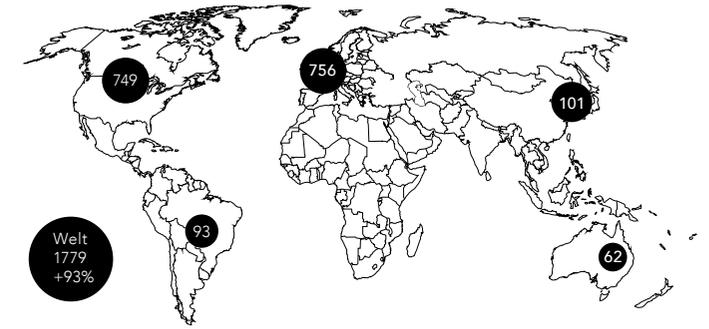
Der Pendleranteil der Berufstätigen ist seit 1970 in den westeuropäischen Ländern um 41 Prozent gestiegen.⁷⁹ Bei Nebenwohnungen verzeichnen insbesondere berufsorientierte und freizeitorientierte Nebenwohnungen ein hohes Plus. Im Zusammenhang mit dieser Thematik ist etwa der Begriff *Temporary Housing* ein Trend geworden, wo möblierte Unterkünfte auf Zeit zur Verfügung gestellt werden. Durch den gesellschaftlichen Wandel der Gegenwart ist eine Vielfalt an Ausformungen des multilokalen Wohnens gefragt. Die Nutzungsart der Wohnungen ist sehr unterschiedlich, es gibt eine große Bandbreite an Ausformungen der Multilokalität. Multilokales Wohnen wird hierbei als eine klare, aktive Form der Lebensgestaltung aufgefasst und steht in unmittelbarer Interaktion mit den sich ständig verändernden Prozessen und Bedingungen unserer Gesellschaft. Diese Lebensform an zwei oder mehreren Orten zu leben bedeutet, dass diese zwei oder mehr verschiedenen Handlungsfelder zusammenfügen und „verbunden“ werden.

Multilokalität als Lebensform „an zwei (oder mehr) Orten bedeutet nämlich, dass zwei (oder mehr) unterschiedliche Aktionsfelder miteinander verkoppelt oder „verknüpft“ werden. Multilokalität tritt auf als ein Phänomen, welches unsere Gesellschaft weiterhin prägen und herausfordern wird. Der Kontext von multilokalem Wohnen verändert auf individueller Ebene unsere sozialen und räumlichen Bezüge. Auf gesellschaftlicher Ebene ergeben sich neue Anforderungen an die unterschiedlichen Praxisakteure in Verwaltung, Politik, Arbeitsmarkt und Wohnungsmarkt.⁸⁰

Tendenz und Ausblick Arbeit

Trotz radikaler Veränderungen wird die Erwerbsarbeit nicht verschwinden. Wir können zukünftig erwarten, dass die Arbeit vielschichtiger wird und Berufe, in denen menschliche Umgang mit komplexen Aufgaben, Interaktion und Innovation gefragt sind, noch wichtiger werden. Vermehrt werden Arbeitskräfte im technischen Bereich gefordert sein, aber auch in Fachgebieten wie Logistik, Forschung, Wissenschaft und der Kreativbranche. Ebenso in Gesundheit, Pflege und Tourismus ist vermehrtes Arbeitskraftpotential erkennbar, wofür eine alternde Gesellschaft sowie zunehmende Mobilität die Hauptgründe sind. Wenn Tätigkeitsfelder differenzierter werden und Kompetenzen wie Kreativität, Innovationsfähigkeit, Zusammenarbeit im Team oder der Umgang mit komplexen Aufgaben gefragt sind, ist es an der Zeit, geeignete Bedingungen für lernfreudige und innovative Arbeitsprozesse zu schaffen. Die betriebliche Organisation und mit ihr die Gestaltung der Arbeit sollten sich ebenfalls auf diese Änderungen einstellen.

⁷⁹ Vgl. Hilti 2014, S. 174-177.
⁸⁰ Vgl. Rolshoven 2009, S. 102.
 Rolshoven, Johanna/Winkler, Justin: Multilokalität und Mobilität, in: Informationen zur Raumentwicklung, 1/2, 2009, S. 99-106.



Quelle: www.desmag.com
 Weltweit 1779 Co-Working Spaces. Neben New York und London zählt Berlin zu den Co-Working Hot Spots.

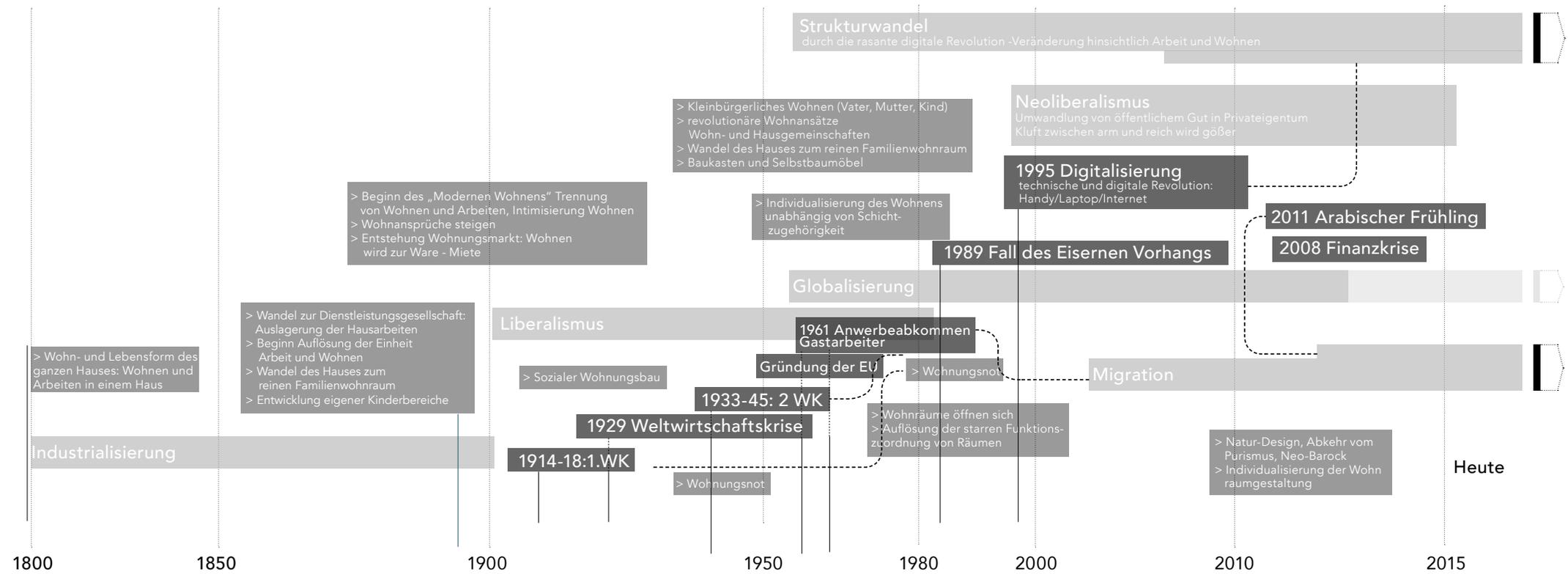
Insbesondere größere, bereits etablierte Unternehmen benötigen Zeit und konzeptionelle Vorarbeit, um ihre Prozesse auf die neuen Herausforderungen dauerhaft einzustellen, doch gibt es durchaus auch Unternehmensgruppen, die schneller reagiert haben: Einzelpersonen und Jungunternehmer/-innen etwa weisen meist geringes ökonomisches Kapital auf, sie sind als Kleinunternehmen aber ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Sie benötigen allerdings neue physische und virtuelle Konzeptionen von Arbeitsorten. Speziell für junge Unternehmer und Unternehmerinnen im Kreativbereich ist es schwierig sich als Unternehmen zu profilieren. Der große Vorteil dieser Unternehmenskonstellation ist jedoch, dass neue Arbeitsqualitäten, welche die Digitalisierung mit sich bringt, es dem kreativen Kleinunternehmer erlauben, eigenständig zu produzieren, online zu tauschen und sich zu vernetzen. Vom Markt gestützte Barrieren werden umgangen, indem die eigene Musik z.B. einfach auf dem Laptop aufgenommen wird, anstatt ein teures Tonstudio zu mieten. Für Marketing und Informationszwecke stehen mit dem Internet quasi unbegrenzt viele Kommunikationskanäle zur Verfügung. Diese *Open Source Logik* verfügt über einen sozialen und ökonomischen Mehrwert und lässt Kreative unabhängig vom Marktgeschehen agieren. Ganz im Sinne des Tauschprinzips bilden sich immer wieder neue Konzepte wie *Shared Offices* und *Co-Work Spaces* aus, die sich nicht nur unter Jungunternehmer/-innen steigender Beliebtheit erfreuen. Produkte können durch *Co-Working Spaces*, in denen beispielsweise Lasercutter, 3D-Drucker etc. zur Verfügung stehen und gegen einen genossenschaftlichen Beitrag genutzt werden können, überhaupt erst produziert werden. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass vor allem kleinere Unternehmen mit ihren Produktionsstandorten den Weg zurück in die Stadt finden.⁸¹

Unternehmen, die derart agieren und vor allem das Internet als ihren Arbeits- und Vertriebsraum nutzen, stellen für traditionell gestaltete Betriebe durchaus ein Problem dar: Durch die vielen Onlineshops, die sehr erfolgreich als Filialersatz fungieren, steht der Einzelhandel unter enormen Konkurrenzdruck. Onlineshopping ist bequem und durchaus ein wachsendes Segment im Dienstleistungssektor. Der Einzelhandel hat mit hohen Mieten zu kämpfen, wohingegen der Onlineshop nur Fläche für seine Lager benötigt.

⁸¹ Vgl. Holm/Lobo 2006, S. 288f.

Diagramm geschichtliche Entwicklung

historische Ereignisse und ihr Einfluss auf das Wohnen



TEXT UND INTERVIEW

Ines Routil IR
 Ingrid Sabatier IS
 Stephan Schwarz SS

ISSS research & architecture
 Independent Structure for Sustainable Space Research
 Interview am 16.11.2015, 13:00 via Skype, Berlin - Graz

Ingrid Sabatier und Stephan Schwarz betreiben ihr Büro am Spreefeld. *ISSSresearch- Independent Structure for Sustainable Space research* befasst sich mit der Architektur, Städtebau und gegenwärtigen urbanen Dynamiken. Ihr *Research* ist immer Ausgangspunkt für ihre architektonische Praxis und lässt somit stets den spezifischen, vielschichtigen Kontext in Planungen bzw. Projekte einfließen.⁸²

IR Können Sie einen kurzen Überblick geben, in welchem Bereich Ihr Büro tätig ist?

IS/SS Unser Büro interessiert sich für die Schnittstelle von Architektur und Stadtforschung und versucht, Themen die wir in dem einen behandeln auch in das andere einfließen zu lassen. Daran interessiert uns, in ein lokales Projekt weitreichende und verzweigte Überlegungen einfließen zu lassen.

IR Haben Sie einen Überblick über den Berliner Wohnungsmarkt?

IS/SS Berlin hat eine sehr bewegte Geschichte im Hinblick auf die Wohnungsfrage. Der heutige Wohnungsmarkt ist angespannt, die Stadt hat erkannt, dass ein Wohnungsmangel herrscht und die Mietpreise steigen. Sie versucht die Neubauproduktion nun in Angriff zu nehmen. Deswegen gibt es neue Förderprogramme, auch die städtischen Wohnungsgesellschaften sind angehalten möglichst schnell zu produzieren. Das erweist sich allerdings als ein Prozess, der langwierig ist und gewisse Laufzeiten mit sich bringt. Ein weiterer Grund für die angespannte Wohnungssituation ist auch der nach wie vor anhaltende Bevölkerungszuwachs in der Stadt.

IR Wie sehen Sie zukünftige Entwicklungen in Berlin, insbesondere im Hinblick auf preiswerten Wohnraum?

IS/SS Aktuell plant die Stadt Berlin neuen Wohnraum zu schaffen. Sie versucht, die städtischen Wohnungsbaugesellschaften dazu zu bringen, preiswerten Wohnraum zu produzieren. Die Frage, die sich stellt, ist, mit welcher Qualität der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden kann. Viele neue Mietwohnungen entstehen, offen bleibt wie viel davon in innerstädtischer Lage gebaut werden. Ein wichtiger Aspekt wird der qualitative Anspruch, einerseits an die architektonischen Lösungen als auch an die städtische Einbindung sein. Dadurch, dass die großen Wohnungsbaugesellschaften, ihre Wohnbauten nach gewissen Schemen planen, ist wenig Spielraum für alternative Wohnformen. Diesbezüglich müsste man den vielfältigen selbst initiierten Projekten mehr Aufmerksamkeit schenken und in ihnen Chancen sehen um aus eingefahrenen Systemen ausubrechen. Mithilfe dieser Ansätze könn-

⁸² Vgl. URL: <http://issresearch.com/about-us/>

te qualitativer Wohnbau gewährleistet werden. Denn es geht darum, zu herkömmlichen Schemen lokalspezifische Alternativen aufzuzeigen.

Um die Planung eines solchen Projekts zu veranschaulichen folgt eine kurze Erläuterung am Beispiel der Wohnhäuser am Spreefeld. Hier wurde versucht über die Organisationsform der Genossenschaft eine rechtliche Situation zu schaffen, in der sich das Projekt entwickeln kann. Dadurch, dass jedes Genossenschaftsmitglied einen Genossenschaftsanteil besitzt, sind der Baugrund und das Projekt dem Immobilienmarkt entzogen. Es wird sichergestellt, dass mit der Miete nicht primär Profit erwirtschaftet wird. Aber auch andere wichtige Aspekte werden in dem Projekt integriert.

So ist beispielsweise das gesamte Erdgeschoss und erste Obergeschoss öffentlich zugänglich und nur mit Gewerbe und Gemeinschaftsflächen bespielt. Im Gegenzug dazu, werden den Bewohner/-innen in den oberen Geschossen große Terrassen zur Verfügung gestellt, um den Mangel an privaten Freiflächen auszugleichen. Es gibt eine Reihe von anderen Gemeinschaftseinrichtungen, Terrassen, Optionsräumen und vieles mehr. Diese Vielfalt in der Planung zieht sich bis in die Grundrisse durch. Solche Planungen erfordern einen anderen Planungsprozess, den die großen Baugesellschaften mit ihren standardisierten Katalogen nicht leisten können. Vonseiten der Politik wurde im Sommer 2015 mit der Ausschreibung für experimentellen Wohnungsbau und einem damit verbundenen Förderprogramm ein erster Schritt gewagt.

IR Gibt es Entwicklungen, die jetzt existieren, aus denen man Potential im Wohnbau schöpfen kann?

IS/SS Mit der aktuellen Lage und der großen Anzahl geflüchteter Menschen, wird deren Integration zu einem großen Thema für Architektur und insbesondere die Stadtplanung. Das hat Auswirkungen auf die politische, rechtliche und soziale Situation. Ebenso wichtig ist es, diesen Aspekt in die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Situation einfließen zu lassen. Als großes Potential im Hinblick auf die Wohnungsfrage ist die Integration von Geflüchteten zu sehen. Sie sollte als Chance gesehen werden und in der Planung von neuen Wohnungsmodellen von Anfang an mitgedacht werden.

RESUMEE INTERVIEW

Die Situation des Wohnungsmarktes in Berlin ist angespannt. Die Stadt Berlin bemüht sich gegen die Wohnungsnot vorzugehen. Um den prognostizierten Bevölkerungswachstum gerecht zu werden, müssen genügend Wohnungen und Arbeitsplätze geschaffen werden. Die größte Herausforderung wird sein, Wohn- und Arbeitsräume zu schaffen, die nicht nach Schema X geplant werden, sondern im Zuge des Wandels von persönlichen Wohnpraktiken auch veränderte Wohnungen zu entwickeln.

TEXT UND INTERVIEW
Daniela Ehrenleitner DE
Ines Routil IR
Karl-Heinz Posch KHP

Baugruppe, Verein CumPane Graz
Interview am 16.10.2015, 13:00 LaMeskla, Graz

Der Interviewpartner Karl-Heinz Posch hat mit seiner Kollegin Petra Lex die Baugruppe *Kumpane* gegründet. Hauptberuflich ist er bei der Forschungsgesellschaft *Mobilität* tätig. In der Politik setzt er sich für eine nachhaltige Stadtentwicklung ein.⁸³

IR/DE Was war der Impuls zur Gründung der Baugruppe *Kumpane*?

KHP Meine damalige Lebensgefährtin hat sich sehr stark für gemeinschaftliches Wohnen interessiert. Ich fand die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens immer schon interessant, und durch dieses Interesse ist die Idee davon wieder geweckt worden. Ein eher zufälliges Treffen führte mich mit der zweiten Gründerin, Petra Lex, zusammen. Gemeinsam haben wir die Idee des urbanen gemeinschaftlichen Wohnens genauer ausgearbeitet. Das Projektziel waren 20 bis 40 Wohneinheiten, zentral gelegen, was ein Leben ohne Auto ermöglicht, und eine gute soziale Durchmischung der zukünftigen Bewohner/-innen.

IR/DE Worin sieht die Baugruppe Schwerpunkte des Wohnbaus? Gibt es einen Bedarf für diese Art des Wohnens und für welche Zielgruppe bauen Sie?

KHP Der Schwerpunkt unseres Projekts könnte durch das Prinzip des Co-Housings beschrieben werden: viele Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinschaftliche Aktivitäten werden angestrebt, gleichzeitig wollen wir aber auch eine klare Trennung vom Privatbereich mit eigenen voll funktionsfähigen Wohnungen. Außerdem streben wir mit unserem Baugruppenprojekt eine stark reduzierte Automobilität an, in der kein eigenes Auto erforderlich ist und die Mobilität durch Carsharing abgedeckt wird. Wir hätten gerne einen Bewohnermix, sodass nicht alle gleich alt sind und der gleichen Einkommensklasse angehören. Das zu bekommen, ist nicht so einfach.

IR/DE Gibt es ein Regelwerk für diese Art des gemeinschaftlichen Wohnens?

KHP Ja. Es gibt natürlich in jedem Haus eine Hausordnung. Wenn man dagegen verstößt, kann das bis zum Ausschluss führen. Von den Bewohner/-innen wird ein gewisses Engagement zur Mitarbeit, im Sinne des gemeinschaftlichen Nutzens, vorausgesetzt. Das Stundenausmaß beträgt in etwa zehn Stunden pro Monat. Die Arbeit kann sehr unterschiedlich sein: z.B. dass man im Vereinsvorstand ist, sich um die Dachgärten oder Werkstatt kümmert, das Carsharing verwaltet, Kinder betreut oder gemeinschaftliche Veranstaltungen organisiert. Wichtig ist, dass die Arbeit, die jeder/jede Bewohner/-in leistet, der Gemeinschaft einen Nutzen bringt. Wenn die Situation es erfordert, kann immer noch über Abweichungen der Grundregeln diskutiert werden.

IR/DE Welchen Mehrwert hat ein Baugruppenprojekt für die Stadt?

KHP Das Projekt wäre ein Pilotprojekt, das aufzeigen würde, wie gemeinschaftliches Wohnen im urbanen Stadtraum funktioniert. Und es würde konkrete Erfahrungswerte, im Hinblick auf die Rahmenbedingungen, die man für solch ein Projekt benötigt, liefern. Es entstehen viele Synergien in solch einem Projekt. Bei unserem Projekt werden alte Leute nicht vereinsamen und es muss nicht für jede Kleinigkeit ein Babysitter eingestellt werden, anstatt dessen wird das durch die zahlreichen Nachbarn und Nachbarinnen im Projekt aufgefangen. Somit wird soziale Vereinsamung verhindert, gleichzeitig strahlt das Projekt nach außen (durch offene Veranstaltungen, und durch Einbeziehung der Nachbarschaft wie z.B. in der Gestaltung des Umfeldes) und bewirkt so eine Urbanisierung der näheren Umgebung. Ich glaube, gemeinschaftliches Wohnen ist eine viel intensivere Art zu leben.

IR/DE Wie sieht die Finanzierung eines Baugruppenprojektes aus, gibt es dafür Förderungen?

KHP Der reguläre Quadratmeterpreis für eine Wohnung beträgt zwischen 2500 bis 3000 Euro, das inkludiert auch die Gemeinschaftsräume und ist in Graz ein normaler Kostenrahmen. Man benötigt ungefähr 25 Prozent der gesamten Kosten im Vorhinein. Von der Stadt gibt es keine Förderung. Das Land Steiermark wäre hierfür zuständig, mit den zuständigen Personen waren wir im Gespräch, die sind aber auf Sparkurs. Es wäre möglich geförderte Wohnungen vom Land zu bekommen, dafür gibt es keine fixen Zusagen. Der Quadratmeterpreis muss die Gemeinschaftsräume mitfinanzieren. Momentan sind die Wohnungen als Mietkaufwohnungen geplant. Wir beabsichtigen zwar diese zu kaufen, aber wir können momentan nicht die 25 Prozent der Bausumme aufbringen, weil wir zu wenig Mitglieder in der Baugruppe sind. Wünschenswert wäre, dass der Wohnbauträger einen Teil des Risikos trägt.

IR/DE Worin sehen Sie den Unterschied zwischen Baugruppe und Genossenschaft?

KHP Genossenschaften sind im Prinzip kommerziell orientierte Unternehmen, die Wohnbauten errichten, sich an gewisse Auflagen halten und diese Wohnungen im gesetzlichen Rahmen relativ günstig errichten. Der Unterschied zu Bauträgern ist nicht sehr groß. Sie haben historisch eine andere Entwicklung, und Bauträger können auch teurere und luxuriösere Wohnungen errichten und müssen sich dabei etwas weniger an eingrenzende Auflagen halten. In Österreich ist es sehr schwierig eine Genossenschaft zu gründen, weil es mit hohen Kosten verbunden ist. Das scheint in der Schweiz und in Deutschland leichter zu sein.

⁸³ Vgl. URL:<http://archiv.graz.gruene.at/karl-heinz-posch/> (19.10.2015)

IR/DE Wie findet man geeignete Grundstücke für Baugruppenprojekte und wie wichtig ist dahingehend die Infrastruktur der Stadt?

KHP Die Suche nach dem geeigneten Grundstück gestaltet sich sehr schwer, da wir relativ hohe Ansprüche haben. Das Projekt wird relativ groß und wir wollen zentral sein, da die Lebensbedürfnisse im Wesentlichen ohne Auto abgedeckt werden sollen und das geht am besten zu Fuß, per Fahrrad oder mit guten öffentlichen Verkehrsanbindungen. Dafür ist eine relativ zentrale Lage in der Stadt erforderlich. Der Bauplatz sollte maximal drei Kilometer vom Stadtzentrum entfernt liegen. Die Suche hat sich deshalb als extrem schwierig herausgestellt, weil Graz wächst und Bauplätze daher knapp sind. Bei der Suche muss man auch mit Bauträgern und Immobilienmaklern und Immobilienmaklerinnen konkurrieren und Grundstücke, die sich dafür anbieten, haben dann meist irgendeinen Mangel.

RESUMEE INTERVIEW

Das Integrative Wohnprojekt Kumpanei wäre das erste gemeinschaftliche Bauprojekt in Graz. In Deutschland und in der Schweiz gibt es das Modell des gemeinschaftlichen Wohnens schon länger seit einigen Jahren. Erfahrungswerte aus Projekten in Berlin, Zürich und auch in Wien zeigen, dass diese Wohnform gut angenommen wird. Mit dem Begriff der Baugruppe ist jedoch vorsichtig umzugehen, weil dieser weit ausdifferenziert ist. So wird es etwa schwierig sein, die soziale Durchmischung, die in diesem Projekt angestrebt ist, zu verwirklichen, da von jedem Baugruppenmitglied Eigenkapital in die Vorfinanzierung gesteckt werden muss.

Ökonomie des Wohnens

Ökonomie des Wohnens

Wohnen als Funktion

Die physische Grundlage mit der Wohnen am deutlichsten assoziiert wird, ist meist das Haus. Die Wohnung war vom Mittelalter an, ein Gehäuse, welches zum Schutz vor dem Äußeren dienen sollte. Herleiten lässt sich der Begriff Wohnen von dem althochdeutschen Wort *buan* (bauen), was damals auch noch gleichermaßen wohnen bedeutete. Wohnen heißt grundsätzlich nichts anderes als „sich situieren“. Die Wohnung gilt als Ort der Erholung und Freizeit, besonders in der Moderne wurde Wohnen strikt von der Arbeit getrennt gedacht. Die eigenen vier Wände stellen eine klare Abgrenzung zum Außenraum dar und somit einen Ort der Ruhe, Intimität und Privatsphäre.

Das Wohnen verbindet alltägliche Dinge wie Essen, Schlafen, Ruhen und Hygiene an einem Ort. Wohnen gilt nicht als Aktivität, es stellt bloß die Hülle für eine Vielzahl menschlicher Handlungen dar.⁸⁴ Die eigenen Wohnung dient als Gegenpol zur Außenwelt, aber neben der Funktion als Rückzugsort hat die Wohnung auch eine darstellende Funktion, anhand derer die Bewohner/-innen ihren Status ausdrücken. Wohnwünsche werden durch das alltägliche Handeln und Verhalten mit der realen Wohnpraxis in Einklang gebracht. Individuelle Ansprüche von angemessenen Wohnen sind deshalb stets im sozialen Kontext zu sehen.

Wohnen verknüpft demnach eine repräsentative und zugleich abgrenzende Funktion, was bereits auf die grundsätzliche Ambivalenz des Wohnens schließen lässt. Der Begriff umfasst und trennt das Drinnen vom Draußen, das Private vom Öffentlichen, das Heimkommen vom Fortgehen. Das Wohnen beeinflusst darüber hinaus unsere sozialen Kontakte, wen wir einladen und mit wem wir kommunizieren zum Beispiel.

Die Wohnung gilt als unverzichtbare Grundlage für unsere Existenz. Ohne der Schutz- und Behausungsfunktion des Wohnens wäre ein „normales“ Leben nach den Gegebenheiten und Konventionen unserer Gesellschaft nicht möglich. Wohnen wird trotz seines basalen Status für jede/n Bürger/in zunehmend teurer, immer mehr Menschen sind aufgrund ihrer finanziellen Lage wohnungslos oder gar obdachlos. Der Unterschied zwischen Wohnungslosen und Obdachlosen, liegt darin, dass wohnungslose Menschen temporär zumindest in Heimen, Frauenhäusern oder anderen meist von Organisationen oder staatlichen Einrichtungen verwalteten Unterkünften leben können. Der Anstieg von prekären Wohnverhältnissen ist weltweit zu beobachten.⁸⁵

⁸⁴ Vgl. Dell 2013, S. 9.

⁸⁵ Vgl. Weichhart 1989, S. 11-21.

URL: <http://homepage.univie.ac.at/peter.weichhart/Homepage/Forschung/Wohnen/WSP02.htm>
Peter Weichhart, 1989, Die neue Wohnungsnot. - In: R. FLOIMAIR, Hrsg., Wohnsinn '90. Junges Wohnen in Salzburg. - Salzburg, (=Schriftenreihe des Landespressebüros, Seri «Sonderpublikationen» Nr. 84), S. 11-21.

Verfügungsrechte und Wohnmodelle

In Deutschland sind mehr als die Hälfte der insgesamt rund 40 Millionen Wohnungen Mietwohnungen und damit nicht in Eigentümerbesitz. In Berlin leben 84,6 Prozent der Bevölkerung in Mietwohnungen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Eigentumsquote von 15,6 Prozent deutlich geringer liegt.⁸⁶ Wohnraum der nicht von Eigentümern und Eigentümerinnen genutzt wird, lässt das Ausmaß des Wohnens als Ware erkennen. Der billige Wohnraum in Berlin, der zu diesem Umstand führte, da ihn insbesondere Lebenskünstler Anfang der 90er-Jahre zu nutzen wussten, ist inzwischen Geschichte. Im Jahre 1964 gab es in Berlin günstigen Altbaubestand, in dem sich auch viele Gastarbeiter aus der Türkei in Kreuzberg ansiedelten. In Folge des starken Zuzugs legten in Berlin Neuvertragsmieten, laut dem 2012 vom Verband Berlin-Brandenburgerische Wohnungsunternehmen (BBU) herausgegebenen Marktmonitor, in den letzten fünf Jahren um fast 20 Prozent zu. Zwischen den Jahren 2003 und 2011 stieg der durchschnittliche Mittelwert des Mietspiegels um 23 Prozent. In einzelnen Bezirken liegt der Wert noch höher, in Kreuzberg-Friedrichshain sogar bei 31 Prozent.⁸⁷ Im Vergleich zu anderen großen Städten Europas leben Berliner immer noch günstiger. Dennoch ist die Berliner Innenstadt zunehmend teurer geworden. Die Durchschnittskaltmiete in der Berliner Innenstadt beträgt derzeit 9,95 Euro pro Quadratmeter, was auch darin begründet liegt, dass internationales Kapital zunehmend den Wohnraum in der Innenstadt für sich entdeckt. Wie Andre Holm in seinem Buch *Reclaim Berlin* ausführt, produziert der Immobilienmarkt vor allem Luxuswohnungen und *Townhouses* mit einem Quadratmeterpreis von ungefähr 12,00 Euro. Bei Bestandsmieten gibt es klare Regelungen zur Mietsteigerung, im Falle eines Mieterwechsels gelten diese aber nicht mehr.⁸⁸ In ganz Deutschland ist die Zahl der Sozialwohnungen darüber hinaus um ein Drittel gesunken. In Auswertungen des *Wohnindex Deutschlands* der Analysefirma F+B stieg der Mietpreis in Berlin in den letzten Jahren um 16,4 Prozent. Weil sich der günstige Wohnraum auf Nachfrage nicht so schnell entwickeln kann, wie er eigentlich gebraucht wird, zeichnet sich ein neuer Trend zum Teilen ab.

Miete versus Eigentum

Die Vorteile einer Mietwohnung gegenüber einer Eigentumswohnung sind gut nachvollziehbar: Die Investition ist im Vergleich zum Kauf eines Hauses oder einer Wohnung überschaubarer und wenn sich die Lebenssituation kurzfristig verändert, kann die Mietwohnung schneller gewechselt werden. Des Weiteren ist der/die Mieter/-in nicht für die Verwaltung, die Erhaltung des Gebäudes und die Bewirtschaftung der Wohnung verantwortlich. Bei Neuvermietungen steigt die Miete massiv an, weshalb Umzüge generell unattraktiver werden. Die Tendenz geht zu kleineren Wohnungen. Der Nachteil der Mietwohnung liegt in der fehlenden Flexibilität. Mieter und Mieterinnen sind an gesetzliche Rahmenbedingungen gebunden, die Veränderung der Bausubstanz nur selten zulassen.

⁸⁶ Vgl. Holm 2014, S. 11.

⁸⁷ Vgl. Holm 2011, S. 95-102.

⁸⁸ Vgl. ebda, S. 95-102.

Die Wohnung als Eigentum ermöglicht hingegen aufgrund der eigenen Dienstbarkeit (Dauerwohnrecht nach § 31 Wohneigentumsgesetz) einen anpassungsfähigeren Umgang mit der Wohnung. 75 Prozent des Wohnungsbestandes in Berlin sind in der Hand von privaten Hauseigentümer/-innen und Wohnungsbaugesellschaften. Der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen liegt, wie bereits erwähnt, dabei unter 15 Prozent. Die Immobilie als Eigentum ist zinstragendes Kapital und deshalb für viele nur eine andere Form der Finanzanlage. Der/Die Investor/-in gibt Geld für die Wohnung aus und es dauert häufig länger bis sich diese Investition bezahlt macht. Der Standort für den Wohnungskauf befindet sich meist in Stadtgebieten, in denen zukünftig höhere Erträge erwartet werden.⁸⁹ Vor allem sind spezifische Teile des Wohnungsmarktes, Preissegmente und bestimmte Quartiere in begehrter Lage erwünscht.

PPPs, was abgekürzt für *public-private-partnership* steht, sind private Firmen, die sich mit staatlichen Akteuren zusammenschließen, und gemeinsam Gesetze beschließen. Die Unternehmen profitieren meist von den in diesem Rahmen erarbeiteten Strategien. Das führt rechtlich und moralisch allerdings in eine Grauzone: Diese Art von Zusammenschluss führt oftmals zu Monopolstellung. Die stärkeren, das heißt zahlungskräftigeren Interessenten, verdrängen die schwächeren. Auf kommunaler Ebene liegt der Großteil des Risikos der Firmenführung beim Staat, der Löwenanteil des Profits fällt den Unternehmen zu.

Baukosten und Förderungen

Für den Erwerb eines Eigenheimes wird ökonomisches Kapital benötigt. Der größte Teil der Kosten beläuft sich auf die Anschaffungskosten, welche sich aus dem Grundstückspreis, den Erschließungskosten und den Baukosten ergeben. Dazu kommen noch Baunebenkosten. Wenn das Gebäude fertiggestellt ist, kommen laufend Bewirtschaftungskosten und Verwaltungskosten auf die Eigentümer zu. Durch die Benützung erfährt ein Gebäude Abnutzung, was einen natürlichen Verlust des Gebäudewertes bedeutet. Eine Immobilie ist aufgrund all dieser finanziellen Faktoren immer Spekulation. Ein Teil dieser genannten Kosten ist einmalig zu zahlen, er muss aber im Voraus finanziert werden. Kapitalkosten setzen sich zusammen aus der Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Je höher diese Kapitalkosten sind, desto höher wird später auch die Miete angesetzt. Erst wenn diese Kosten in einem ersten Schritt getilgt sind, verdient der/die Eigentümer/-in an der Miete, da der Mietbetrag konstant bleibt. Eine starke Veränderung, die sich mit Blick auf die Investition in ein Eigenheim erkennen lässt, ist, dass Eigenheime bis vor wenigen Jahren als eine Investition auf Lebzeiten galten, während sie nun zunehmend als zeitliche Anlage genutzt werden.⁹⁰

⁸⁹ Vgl. Dell 2014, S. 32.

⁹⁰ Vgl. ebda, S. 112.

Genossenschaftlich Planen

Generell zeigt sich: Lösungen für die Heterogenisierung des Wohnens bieten vor allem kollektive Wohnprojekte wie Mehrgenerationenwohnen, Baugenossenschaften und Baugruppen. „Die Präferenz für einzelne Modelle oder mögliche Mischformen zwischen ihnen ergibt sich aus den sozialen Milieus des jeweiligen Ortes und aus den ideellen Zielvorstellungen der Projekte. Tendenziell befördern Genossenschaften stärkere soziale Mischungen als rein private Baugruppen.“⁹¹

Eine Wohnungsbaugenossenschaft ist ein Zusammenschluss von Personen (Genossen), der genossenschaftseigene Wohnungen und gemeinschaftliche Flächen verwaltet. Die einzelnen Mitglieder besitzen Anteile der Genossenschaft und bezahlen Nutzungsgebühren für das Bewohnen von Einheiten und den Zugang zum Gemeinbesitz.⁹²

Die Genossenschaften erfahren in heutigen Zeiten von Wirtschaft- und Finanzkrisen eine Renaissance. Schon in Jäger – und Sammlerkulturen schloss man sich zusammen, um Flächen kooperativ zu nutzen. Im Genossenschaftsbau steht vor allem der gemeinschaftliche Nutzen im Gegensatz zum privaten im Vordergrund. Die Genossenschaftswohnung hat Tradition in Berlin, entstanden schon die ersten zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Versuch ein Gegenmodell zum renditeorientierten Wohnungsbau zu schaffen. Ab 1889 wurden Genossenschaften von der Stadt gefördert, indem die Stadt günstiges Bauland und Hypotheken bereitstellte und teilweise sogar auf Steuern verzichtete. Städte und Kommunen, darunter auch Berlin, begannen Anfang des 20. Jahrhunderts im Zuge einer starken Wohnungsgenossenschaftsbewegung mit der Gründung von Wohnungsbaugesellschaften, um gute und sozial gesicherte Wohnverhältnisse für alle zu schaffen. Derzeit gibt es in Berlin mehr als 80 Wohnungsbaugenossenschaften, in deren Hand 186.000 Wohnungen des derzeitigen Wohnungsbestandes liegen, was 11 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in Berlin ausmacht. Ein/e Anteilseigner/in einer Wohnungsgenossenschaft ist gleichzeitig sowohl Bewohner/-in – also Mieter/-in – einer Genossenschaftswohnung, aber auch Mitbesitzer/-in an der Immobilie.⁹³

Um eine Wohnung einer Genossenschaft zu mieten oder zu kaufen, muss man Genossenschaftsmitglied sein. Der Kauf eines Mitgliedschaftsanteils ist demnach die Voraussetzung, um in die Genossenschaft eintreten zu können. Der Anteil wird in der Regel nicht verzinst und im Falle eines Austritts zur Gänze rückerstattet. Alle Mitglieder besitzen ein Stimmrecht, das sie als Mitspracherecht in Entscheidungsfällen gebrauchen können. Eine neue Form der Nutzung von hauswirtschaftlichen Ressourcen stellt in Genossenschaftsbauten die sogenannte *Tauschbörse* dar. Ähnlich wie in Zeitbörsen werden in diesem Setting keine Gegenstände, sondern vielmehr Tätigkeiten bzw. Zeit getauscht, sodass unterschiedliche Individuen gegenseitig von ihren jeweiligen Fertigkeiten und Kenntnissen profitieren können. Jemand braucht beispielsweise Hilfe bei der Installation seines neuen Computers, der andere ist ein guter Handwerker und streicht im Gegenzug die Kinderzimmerwände des Technikers. Hierbei ist die For-

⁹¹ Hannemann 2010, o. S.

⁹² Vgl. LaFond 2012, S. 41.

⁹³ Vgl. Welzer 2011, S. 215-218.

mulierung von Voraussetzungen und Prinzipien entscheidend, damit diese Art von Tausch konfliktfrei und fair funktionieren kann: Vertrauen untereinander, feste Regeln und Verfügbarkeit sind zentrale Aspekte. Darüber hinaus muss es Regeln, Zeit und eine lokale Währung geben, in der Leistungen verrechnet werden. Die Genossenschaften fördern eher soziale Mischung als rein private Baugruppen und nutzen Ressourcen, um selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen zu etablieren.

In einer Stadt, in der der Zugang zu Wohnraum größtenteils auf dem Mietverhältnis beruht, liegt es nahe, dass Wohnungsgenossenschaften eine zentrale Rolle spielen müssten.⁹⁴

Wohnform

Durch die Ausdifferenzierung der Lebensstile kommt es zu einer Vielzahl an Wohnungsformen. Durch die neuen Tendenzen muss ein erhöhtes Angebot vorhanden sein, das eine Wahl ermöglicht, wie, mit wem und wo man wohnt. Maßgeschneiderte, größere Einheiten, komplizierte Rechtsverhältnisse, hoher Planungs- und Abstimmungsaufwand auf allen Seiten machen das Wohnen teuer. Die Änderungen in der Lebensplanung sind nicht zu übersehen. Soziale Konventionen, ökonomische Gegebenheiten, Lebensformen, die Vorstellungen von Familie und Wohnbedürfnissen ändern sich und die Zahl alternativer Lebensformen wie Alleinerzieher oder Lebensgemeinschaften steigt. Zwei Drittel des Wohnungsbestandes in Deutschland sind nach dem Prinzip der drei Zimmern, also Küche, Bad, Zentralheizung gebaut worden. Der Anteil der klassischen Familienwohnungen in deutschen Metropolen liegt bei zehn bis fünfzehn Prozent.⁹⁵ Rund 60 Prozent der Haushalte sind gegenwärtig jedoch Einpersonenhaushalte, wobei erwähnt werden muss, dass auch Wohngemeinschaften als Summe von Einpersonenhaushalten gezählt werden. Die hohe Anzahl der Einpersonenhaushalte lässt sich mit Blick auf die gesamtgesellschaftlich veränderten Bildungswege zurückführen: Die Zeitspanne zwischen dem Auszug aus dem Elternhaus und der Gründung einer Familie weitet sich aufgrund von längeren Ausbildungszeiten aus.

Nach dieser kurzen vergleichenden Darstellung gilt es jene Lebensstile und Wohnformen zu betrachten, welche für das Entwurfsprojekt der vorliegenden Arbeit relevant sind.

Haushalt

Als Haushalt (Privathaushalt) zählt jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Zum Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören (z.B. Lebenspartner, Kinder, Studienkolleg/-innen...). Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünfte gelten nicht als Haushalte, können aber Privathaushalte beherbergen (z.B. Haushalte der Anstaltsleiter).⁹⁶

Wohngemeinschaft

Die Wohngemeinschaft (kurz WG) ist eine Wohnform, in der mehrere unabhängige und meist nicht verwandte Personen in einer Wohnung

⁹⁴ Vgl. Welzer 2011, S. 218.

zusammenleben. Jede/r Bewohner/-in hat im typischen Fall seinen/ihren eigenen privaten Raum als Rückzugsort. Die allgemeinen Räume wie Badezimmer, Küche oder Wohnzimmer werden gemeinsam genutzt. Die Anfänge dieser Wohnform liegen im 19. Jahrhundert: Viele wohlhabende Bürger verkauften ihr Hab und Gut und suchten nach Lösungen, um die leerstehenden Wohnungen anzubringen. So wurden große Vorhauswohnungen mit vier, fünf oder mehr Zimmern an vier, fünf oder mehr Untermieter vermietet. Das gab einigen weniger gut gestellten Bürgern, Lebenskünstlern und Studenten die Chance, sich in einer derartigen, an sich kaum leistbaren Vorderhauswohnung einzumieten. Weiter entwickelt hat sich die Wohnform der Wohngemeinschaft vor allem in den 1960er und 70er-Jahren und zwar als Folge der Kommunenbewegung. Symbolisch geprägt war die Vorstellung insbesondere von der gesellschaftskritischen *Kommune 1*, die in Berlin als Gegenreaktion zur bürgerlichen Kleinfamilie entworfen wurde. Wohngemeinschaften sind der einzige neue Haushaltstyp, der bewusst und in politischer Absicht gegen die dominante Wohn- und Lebensform der bürgerlichen Kleinfamilie entworfen worden ist. Die Wohngemeinschaft ist eine vor allem von Studierenden beliebte Form des Wohnens, die sich aufgrund der Verortung der Universitäten meist in den städtischen Bereichen festigte. Die Kommunenbewegung verwandelte sich so schnell zu einer pragmatischen Lösung der Wohnungsnot, insbesondere den hohen Mietkosten als junge/r Auszubildende/r zu begegnen. So wurde die 'Kommune' im Laufe der letzten Jahrzehnte verstärkt zur 'Zweck-WG'.⁹⁵ Nach ihrer Entstehung in Deutschland verbreitete sie sich die Wohngemeinschaft als Wohnform schnell weiter. Ein geringes Wohnungsangebot und vergleichsweise hohe Mietkosten sind heute noch bestimmend für die Gründung von Wohngemeinschaften. Jedoch sind nicht nur ökonomische Aspekte Gründe für die Zunahme der Wohngemeinschaften als Wohnform, viele Menschen sind zudem auf der Suche nach einem Gemeinschaftsgefühl.

Die Menschen sind gesellschaftliche Wesen, deren größter Reichtum in ihren sozialen Beziehungen besteht.⁹⁷

Alleinlebende

Alleinstehende sind ledige, verheiratet getrennt lebende, geschiedene und verwitwete Personen, die im Ein- oder Mehrpersonenhaushalt ohne Lebenspartner/-in und ohne ledige Kinder leben. Sie können sich den Haushalt ausschließlich mit familienfremden Personen (Nichtverwandten) teilen, beispielsweise in einer Studenten- Wohngemeinschaft oder mit einem befreundeten Ehepaar. Ebenso können sie in einem Haushalt mit (nicht in gerader Linie beziehungsweise seiten-) verwandten Haushaltsmitgliedern leben, beispielsweise als Onkel, Tante, Bruder, Schwester, Cousin oder Cousine.⁹⁹

Alleinerziehende

Alleinerziehende sind Mütter und Väter, die ohne Ehe- oder Lebenspartner/-in mit ihren minder- oder volljährigen Kindern in einem Haushalt zusammenleben.¹⁰⁰

Unverheiratete zusammenlebende Paare

Eine Lebensgemeinschaft ist ein Haushalt, in der beide Partner in einem nicht-ehelichen Haushalt zusammenleben und gemeinsam wirtschaften.¹⁰¹

⁹⁵ Vgl. Siebel 2006, S. 45.

⁹⁶ Statistik Berlin Brandenburg 2012, S. 7-8.

⁹⁷ Das konvivialistische Manifest zit. n. Arch+ 20124, S. 63.

⁹⁸ Vgl. Krause 2014, S. 68-69.

⁹⁹ Vgl. Statistik Berlin Brandenburg 2012, S. 7.

¹⁰⁰ Vgl. ebda, S. 8.

¹⁰¹ Vgl. ebda, S. 8.

URL: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/stat_berichte/2013/SB_A01-11-00_2012j01_BB.pdf

Daten/Fakten zum Thema Wohnen

Friedrichshain- Kreuzberg

Haushalte: 155.900

Einpersonenhaushalte: 60,1%

Personen je Haushalte: 1,69

Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat: 2018€

Arbeitslosenquote: 11,9 %

Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2013



Wohnungsbestand nach Baualter 2013

- Altbau bis 1918 | 27%
- Altbau 1919-1948 | 15%
- Neubau ab 1949 | 58%

Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung



- Städtische Sozialmietwohnungen | 2,3%
- Städtische Belegungsbindung- WE | 4,6%
- Sonstige städtische Mietwohnung | 10,7%
- Genossenschaftliche Sozialmietwohnung | 0,6%
- Genossenschaftliche Belegungsbindungs-WE | 1,8%
- Sonstige genossenschaftliche Mietwohnung | 9,4%
- Private Sozialmietwohnung | 6,0%
- Private Belegungsbindungs-WE | 0,6%
- Übrige Mietwohnung bei sonstigen Eigentümern | 64,1%

Immobilienbestand nach Nutzungstyp in Billionen Euro



- Private Wohnungen | 48,9
- Wohnungen als Anlageobjekte | 25,6
- Industrie und Gewerbe | 12,2
- Büros | 7,8
- Einzelhandel | 4,4
- Hotels | 1,1
- Gesamt | 13,3

Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2013



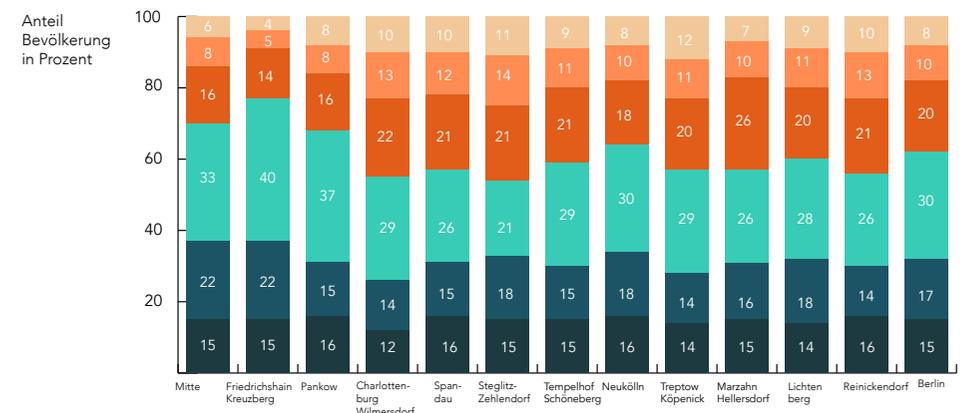
- 1 Wohnraum | 22%
- 2 Wohnräume | 33%
- 3 Wohnräume | 27%
- 4 Wohnräume | 11%
- mehr als 4 Wohnräume | 6%

Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur



- 1 Wohnung | 8%
- 2 Wohnungen | 2%
- 3 oder mehr Wohnungen | 87%
- WE in nicht Wohngebäuden | 2%
- Wohnheime | 1%

Altersstruktur in den Berliner Bezirken

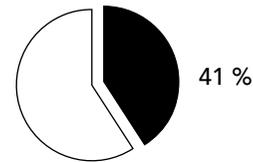


Quelle: Amt für Statistik Berlin- Brandenburg

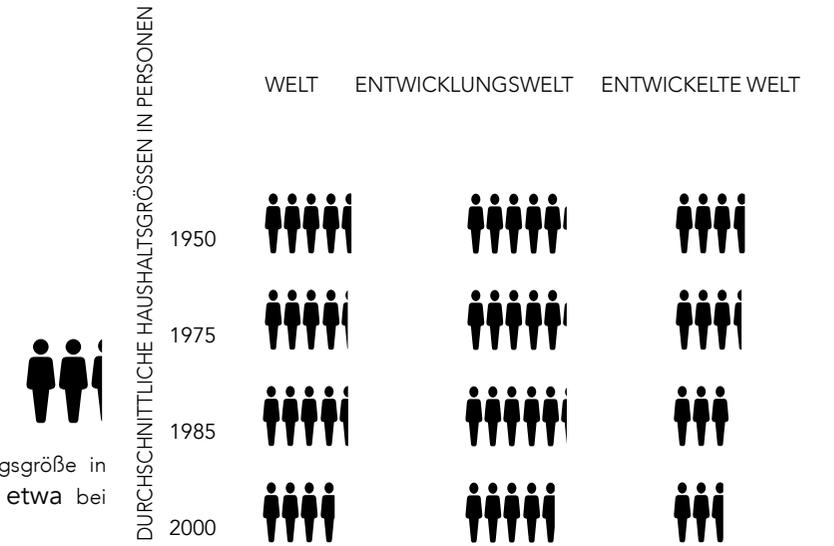
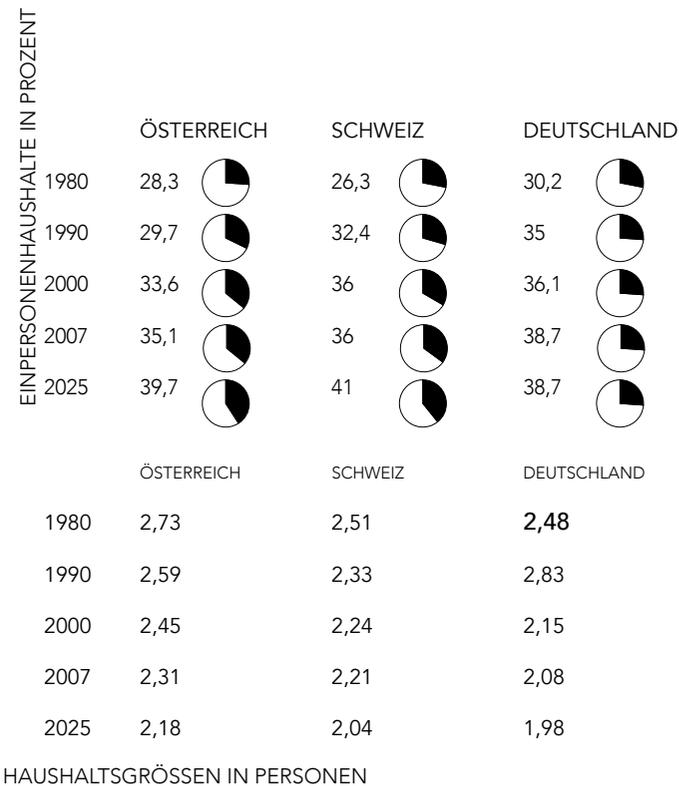
Daten/Fakten zum Thema Wohnen

...der globale Trend zu immer kleineren Haushalten zeigt sich auch in Österreich, der Schweiz und Deutschland. Im Vergleich zur globalen Entwicklung lag die Größe bereits im Jahr 2000 unter dem Durchschnitt der Haushaltsgrößen der entwickelten Welt.

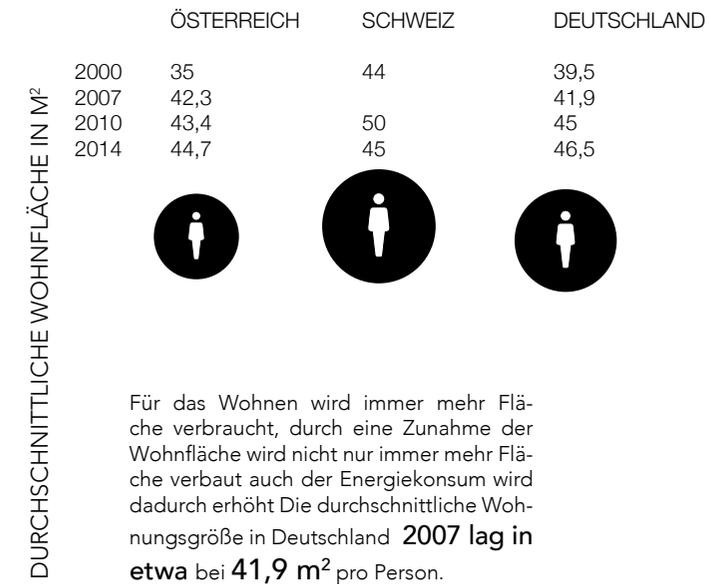
In Friedrichshain- Kreuzberg lag die durchschnittliche Wohnungsgröße 2013 bei **2,18** Personen.
Die Anzahl der Ein-Personen Haushalte lag bei 35,2 Prozent.



EIN-PERSONEN HAUSHALTE DEUTSCHLAND 2013



die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland 2014 liegt in etwa bei **2,3** Personen.



**Umfrage zum Thema Wohnen
in Wien, Graz und Berlin**

DERZEITIGE WOHNFORM



BEVORZUGTER EINRICHTUNGSSTIL



Wie wichtig ist die Einrichtung der Wohnung



Wäre es denkbar eine Gemeinschaftsküche mit mehreren Parteien zu nutzen z.B. zugunsten von günstigerem Wohnraum und/ oder mehr Wohnfläche oder Balkon?



WOHNUMFELD

Siehst du die Wohnung eher als privaten Rückzugsort oder als Möglichkeit zur Selbstdarstellung und/oder Interaktion mit der Umgebung?

ALS PRIVATEN RÜCKZUGSORT



ALS MÖGLICHKEIT ZUR INTERAKTION



Die Auswertung der Analyse bezüglich der Wichtigkeit von Naherholungsflächen im näheren Wohnumfeld ergab dass der private Außenbereich die höchste Priorität genießt und allgemein ein ausgeprägter Wunsch nach mehr Grünraum vorhanden ist.:

Wovon ist der Wohnort primär abhängig?

Erreichbarkeit der Arbeit/Ausbildung/ Stadtzentrum

Mietpreis

städtisches Umfeld

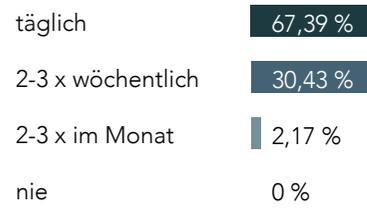
Bildungsangebote

Kinderbetreuung

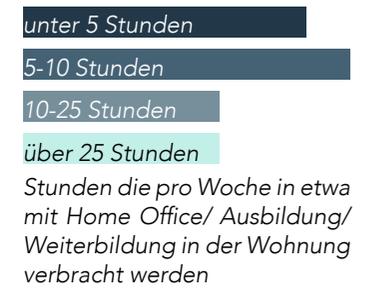
GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN



75,6 % der Befragten würden die Möglichkeiten von zusätzlichem Arbeitsräumen, wie z.B. Kleinbüros/ Gemeinschaftswerkraum/ Zeichensaal ihrem Wohnumfeld nutzen.



Wie oft wird die Küche zum kochen benützt?



Fazit

Die Wohnungsnot war stets ein prägender und wichtiger Faktor in Anbetracht der städtebaulichen Entwicklungen Berlins. Diese war zu Zeiten der Industrialisierung aber auch als Folge des Zweiten Weltkrieges allorts spürbar. Der Massenwohnbau und auch die Entstehung der ersten sozialen Wohnbauten in den 1960er-Jahren, die in Berlin vor allem in Form von Groß-Wohnsiedlungen errichtet wurden, waren Maßnahmen, um den massiven Wohnungsmangel zu bewerkstelligen. Die architektonische Haltung war sehr rational. Die Wohnungen, waren schnelle und effiziente Lösungen, die ohne ästhetische Ansprüche umgesetzt wurden. Diese sogenannten Groß-Wohnsiedlungen stellen die heutige europäische Stadt vor enorme Herausforderungen, da sich die sozialen Spannungen insbesondere in diesen Gebieten verdichten.

Wohnen ist in europäischen Städten in den letzten Jahren erneut zu einem zentralen Thema geworden. Gerade Berlin hat sich in den 1990er-Jahren zu einem Experimentierfeld für alternative Wege in der Stadtentwicklung herausgebildet. Die Stadt befindet sich derzeit auf ambivalente Weise gleichzeitig im Boom und in der Stagnation. Einerseits werden Townhouses und Luxuswohnungen gebaut, auf der anderen Seite gibt es dramatischen Leerstand, Bruchstücke einst ambitionierter Großplanungen und aus finanziellen Gründen geschlossene öffentliche Einrichtungen. Der Berliner Wohnungsmarkt ist stark angespannt. Es erweist sich als äußerst schwierig eine gute, preislich angemessene Wohnung im Stadtgebiet zu finden. Insbesondere einkommensschwächere Schichten werden zunehmend an den Stadtrand verdrängt. Um solch klassischen Gentrifizierungsprozessen entgegenzusteuern, ist es wichtig sich an dem Aspekt der sozialen Durchmischung zu orientieren. Stetig steigende Immobilienpreise und Mieten, erhöhen die soziale Ungleichheit und gefährden über Jahre gewachsene soziale Netzwerke und Nachbarschaften. Die Stadt Berlin reagiert darauf und bemüht sich, den Anteil preiswerter Wohnungen in innerstädtischer Lage zu erhöhen, insbesondere Familienwohnungen, Wohnungen für ältere und jüngere Menschen zu erhalten und in einer preisgünstigen und trotzdem qualitativen Form bereitzustellen.

Die angespannte Situation des Wohnungsmarktes ist Ausdruck des gesellschaftlichen Wandels, dessen Charakteristik in der Globalisierung, Individualisierung, der Pluralisierung der Lebensstile, dem demografischen Wandel, der Entwicklung neuer Informations- und Kommunikationstechnologien, massiven Veränderungen in der Arbeitswelt und zunehmenden Mobilitätsanforderungen begründet liegt. Die Wohnansprüche und -bedürfnisse der Menschen differenzieren sich aus und führen zu neuen, vielfältigen Wohnformen.

In Wien, Berlin und Zürich sind kollektive Wohnprojekte eine zunehmend beliebte Wohnform. In diesen Projekten spielt die soziale Komponente eine große Rolle. Bei genossenschaftlichen Wohnprojekten entscheiden sich Bewohnerinnen und Bewohner für ein gemeinschaftliches Leben, das aus einer bunt gemischten sozialen Nachbarschaft besteht.

Konzept

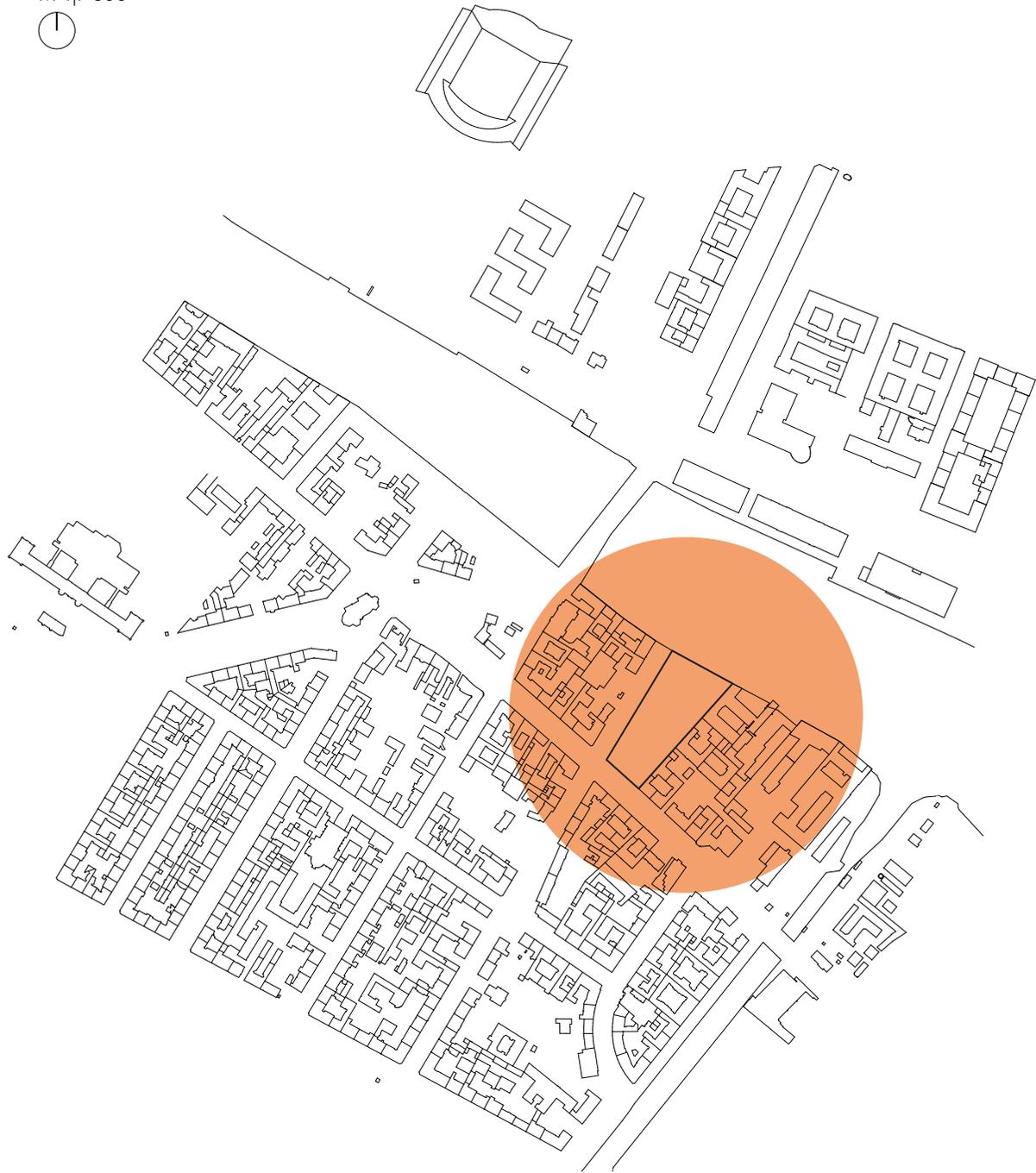
Das vorliegende Konzept greift die theoretischen Ansätze des städtischen Zusammenlebens vor dem Hintergrund eines notwendigen Umdenkens im Hinblick auf Energie- und Ressourcenverbrauch auf. Bei der städtebaulichen Entwicklung des Cuvryareals geht es um eine urbanistisch und programmatisch kreative Besetzung einer Leerstelle. Die Strukturen des Cuvryareals bilden ein facettenreiches urbanes Labor, indem neue Formen des Zusammenlebens erprobt werden können. In diesen vielfältigen Möglichkeiten liegt auch die Umsetzung von Flexibilität, die als erklärtes Ziel formuliert ist.

Weiters versucht der vorliegende Entwurf auf die gesellschaftlichen Entwicklungen zu reagieren, und die Bedürfnisse der Menschen in den Vordergrund zu stellen. Durch die Auslagerung gewisser Funktionen wie z.B. Räume zum Arbeiten, für Hobbies oder für Gäste können kleinere und kompaktere Grundrisse entstehen. Das Ziel ist es, angemessenen Wohnraum für Familien, ältere und jüngere Menschen gleichermaßen zu schaffen. Die Wohnungen selbst sind in einer adäquaten und kompakten Größe geplant. Die Mieter und Mieterinnen der Wohnungen im Cuvryareal nehmen kleinere private Wohnflächen von durchschnittlich 30 m² pro Person in Kauf (der Berliner Durchschnitt liegt bei 40m²). Anstelle von Privatraum gewinnen sie so verstärkt öffentlichen Platz, gemeinschaftliche Terrassen und Außenräume im Quartier dazu. Einige spezielle Funktionen können aus der Wohnung ausgelagert werden und finden sich schlussendlich als Gemeinschaftsbereiche wieder, z.B. ein Raum der als *Co-Working Space* deklariert wird. Dadurch kann in den Wohnungen z.B. auf ein extra Arbeitszimmer verzichtet werden.

Die größte Herausforderung im Wohnbau ist, dass die gesellschaftlichen Entwicklungen stets dynamischer sind als Veränderung im Wohnungsbau. Strukturen, „die das Nicht-Übliche, das Nicht-Vorgesehene und Nicht-Vorauszusehende zulassen“¹⁰², sind gefragter denn je. Dieses Risiko aufzunehmen und solche Strukturen zu gestalten, kann neue Maßstäbe für den Wohnbau schaffen. In Anbetracht der gegenwärtigen gesellschaftlichen Entwicklungen und des angespannten Wohnungsmarktes in Berlin sollte sich dieses Risiko für alle Akteure und Akteurinnen sowie für die Bewohnerschaft und für die restliche Stadtbevölkerung lohnen.

¹⁰² Gysie 2009, S. 23.

M 1:7 500



Analyse

Analyse des Ortes und Planungsgebietes
und Umgebung in Karten und Zahlen.



Friedrichshain-Kreuzberg

Annäherung an den Bauplatz



Friedrichshain- Kreuzberg

Fläche: 2.016 ha

Bevölkerung: 263.526 Pers.

Bevölkerungsdichte: 13.072 Pers./km

Durchschnittsalter: 37,8 Jahre

Berlin

Fläche: 89.185 ha

Bevölkerung: 3.421.829 Pers.

Bevölkerungsdichte: 3.837 Pers./km

Durchschnittsalter: 42,9 Jahre



Der Ort

Zur Geschichte des Ortes

Im Jahre 1734 wurde eine Zollmauer in Berlin errichtet, sie umfasste damals noch viele unbebaute Flächen. Zu den größten unbebauten Flächen damals zählte das *Köpenicker Feld*. Im Zuge der Industrialisierung verändert sich Berlin schnell. Kleine Produktionsstätten wurden durch große Fabriken verdrängt, die Erweiterung der Stadt war unumgänglich. Das damals noch als Ackerland genutzte *Köpenicker Feld* bot sich für einen Stadtausbau gut an. Peter Joseph Lenné gestaltete weiträumige Parkanlagen nach dem Vorbild des englischen Landschaftsgartens. Im Gegensatz zu den Arbeitersiedlungen die zu dieser Zeit entstanden, schuf Lenné sozialorientierte Grünanlagen, die den Bürgern als Naherholungsorte dienen sollten. Auch die städtebauliche Planung fiel zu einem Teil auf ihn zurück, er plante eine dichte gleichförmige Bebauung der Straßenränder, die in Grünzügen endete. Er schuf Straßenfluchten die sich zu öffentlichen Plätzen hin öffneten. 1845 gingen die meisten Grundstücke innerhalb der Zollmauer in Privateigentum über, dadurch entwickelte das Gebiet sich zu einem gemischten Wohn-, Industrie und Gewerbeviertel. Nicht unwesentlich beeinflusst wurde der Ort durch den *Hobrechtplan*. Im *Hobrechtplan* wurde eine Nord-Südachse (*Falckensteinstraße*) als Verbindung zwischen Friedrichshain und Neukölln festgelegt. Der *Görlitzer Bahnhof* galt als wichtiger Umschlagplatz und machte das Gebiet zu einem bevorzugten Gewerbestandort und Arbeiterwohngebiet. Im Jahr 1867 wurde die Zollmauer abgetragen. Mit der extremen Zuwanderung von Landarbeitern in den nachfolgenden Jahren entstand eine Wohnungsnot, die den Bau der rationalisierten Mietskasernen begünstigte. Als Reaktion auf die Wohnungsnot entstanden die ersten Barackensiedlung am *Kottbusser Tor*. In den Jahren 1862-1872 stiegen die Mietpreise um 90 Prozent. Zugleich wurden die Grundstückspreise teurer. 1874 begann der Bau der Wrangelkaserne, sie ist heute ein Oberstufenzentrum. Mit der Bebauung der letzten Grundstücke an der Oppelner und Wrangelstraße entstanden die Cuvry- und Taborstraße.

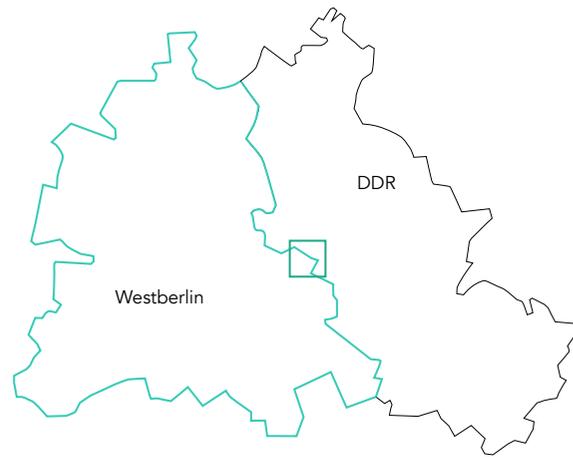
Friedrichshain-Kreuzberg gilt als der dichteste Bezirk Berlins mit 13.3000 EW/km² trotzdem gibt es viele Wasserläufe und Grünflächen, die sich durch den Bezirk ziehen. Die ersten zwei Schulen entstanden im Jahre 1872. Weitere zwei Gemeindeschulen an Skalitzer Straße und an der Görlitzer Ufer. Auf dem Grundstück Zeughofstraße wurde ein großes Fabriksgebäude für die Produktion von Telegraphen errichtet.

Die Liebfrauenkapelle wurde als erste katholische Kirche in der Wrangelstraße errichtet. Die heutige Liebfrauenbasilika wurde 1904 erbaut. Im Jahre 1902 wurde die erste U-Bahn Deutschlands fertiggestellt, sie ist heute noch in Betrieb und steht als Hochbahn entlang der Skalitzer Straße. Die groß geplante Bebauung Kreuzbergs ist im Jahre 1910 abgeschlossen.

Das Bürgertum ließ sich nur mehr in repräsentativen Blockecken nieder, die restlichen Wohnblöcke galten den Arbeitern. 1920 entsteht der Verwaltungsbezirk Kreuzberg. 1920 trifft auch Berlin die Weltwirtschaftskrise und bringt einen hohen Anteil Arbeitsloser hervor. Räumungsklagen häuften sich weil sehr oft Wohnungen nicht mehr bezahlt werden konnten. Bestandshäuser erfuhren keine Instandsetzung, ihre Mieter lebten unter katastrophalen Umständen. Der Arbeiterbezirk Kreuzberg war davon stark betroffen. 1933 wurde die NS-DAP in Kreuzberg zur stärksten Partei. Die roten Parteien erhielten zwischen 50-60 Prozent der Stimmen. Am 01. April 1933 wurde der Zutritt zu jüdischen Geschäften und Einrichtungen durch die SA-Truppen verwehrt und öffentlich zum Boykott aufgerufen. Viele Geschäfte wurden enteignet, die Inhaber/-innen jüdischer Geschäfte und Fabriken mussten ihr Eigentum verkaufen. Der Südosten von Kreuzberg blieb weitgehend von Kriegszerstörungen verschont. Um den Görlitzer Bahnhof, war vor allem die *Köpenickerstraße* betroffen, sie war die Einflugschneise der Alliierten in der Innenstadt. Auch Friedrichshain war sehr stark von den Bombenangriffen des zweiten Weltkrieges betroffen. Im Zuge der Moderne fand den Wohnbau betreffend ein Strukturwandel statt. Viele der gründerzeitlich verdichteten Viertel sind erhalten geblieben.

Fast direkt an der Spree liegt der Ostbahnhof. Nördlich der Spree befindet sich die *East Side Gallery*, denkmalgeschützte Überreste der Grenzanlage der DDR. Die Bebauung von der Oberbaumbrücke Richtung Osten ist teils von gründerzeitlichen Bauten geprägt, viele Bauten auf diesem Areal sind aber vom Wiederaufbau geprägt. Die einzige Bautätigkeit die 1950 und 1960 geschah war die Schließung der zerstörten Baulücken. 1961 begann der Bau der Berliner Mauer. Durch den Mauerbau wurde der ehemals städtische Bezirk in eine Randlage getrieben. Die Häuser verfielen zunehmend. Gleichzeitig wurden in den Außenbezirken Plattensiedlungen gebaut. Die ältere und sozial schwächere Bevölkerung hauste weiter in den heruntergekommenen Altbauwohnungen, wer es sich leisten konnte, der zog weg. Die Türkei und Deutschland schlossen 1961 ein Anwerbeabkommen. Durch dieses Abkommen kamen viele türkische Gastarbeiter nach Berlin. Die türkischen Familien zogen in sanierungsbedürftige Stadtteile, die sich sehr oft nahe der Mauer befanden. Die Häuser waren zerstört oder dem Abriss nahe. 1970 hatte jeder 5. Kreuzberger einen ausländischen Pass. 1979 gab es die ersten Hausbesetzungen.

Kurz nach dem Mauerfall ließen sich in Kreuzberg viele Künstler, Kreative, Schauspieler und Studenten nieder, da die Miete für Läden und Wohnungen sehr günstig war. Und sonst niemand in bruchfälligen Altbauten wohnen wollte. Der Wrangelkiez rückte wieder in die Mitte und war kein Randbezirk mehr. Kleinräumige Gewerbenutzungen entstanden und konnten sich vor allem in der Wrangelstraße gut erhalten. Entlang der Görlitzer Straße, die am Görlitzer Park liegt siedelten sich vor allem Cafés und Restaurants an. Die Schlesische Straße entwickelte sich zu einer sehr belebten Straße. Hier siedelten sich viele Clubs, Modelabels und Bars an.



Verlauf der Mauer

Die Trennung der Stadt hatte massive Auswirkungen auf die nachfolgende Stadtentwicklung, Räume die örtlich aneinander grenzten entwickelten sich städtebaulich sehr gegenläufig. In Friedrichshain, das unter sozialistischer Führung stand, wurde großflächig geräumt. Die Abrissarbeiten der alten Mietskasernen, die stark an den Kapitalismus und Nationalsozialismus erinnerten, erfolgte weitaus flächendeckender als erforderlich war. Friedrichshain wurde zum Zentrum der DDR-Hauptstadt.

Die Entwicklungen in Kreuzberg verhielten sich anders. Kreuzberg wurde durch die Mauer von einem Gebiet in innerer städtischer Lage in eine Randlage Westberlins verdrängt. In vielen Randgebieten Westberlins geschah hinsichtlich des Wiederaufbaus nur sehr wenig. Durch die Mauer getrennte Gebiete wie auch dieser Teil an der Spree konnten sich nicht weiterentwickeln. Insbesondere verfielen Bereiche die direkt an der Spree lagen zu brachliegenden Grundstücken. Die gründerzeitliche Baumasse ist noch zu erkennen, entfaltet sich aber erst zwei Straßen südlich der Spree. Der damals noch billige Wohnraum in Kreuzberg brachte viele Künstler, Studenten und Literaten nach Kreuzberg.

Mit der *Hausbesetzerbewegung* die 1970 ihren Ursprung in Kreuzberg hatte passierte ein Umdenken im Umgang mit vorhandener Bausubstanz. Mit dem Aufbau der Mauer entschwand die Wahrnehmung des Flussraumes aus dem Bewusstsein der Bewohner und der Stadtentwicklung. Zwischen der Oberbaumbrücke und der Schillingbrücke wurde eine Hinterlandmauer aufgestellt, welche zur visuellen Abschirmung diente. Die *East Side Gallery* ist ein denkmalgeschützter Teil der ehemaligen Berliner Mauer der noch erhalten geblieben ist.

Chronologie der Berliner Mauer:

08.05.1945: Ende des 2ten Weltkrieges.
Beschluss der Sektorenteilung

24.05.1949: Gründung der Bundesrepublik Deutschland (BRD)

07.10.1949: Gründung der Deutschen Demokratischen Republik (DDR)

13.08.1961: Beginn des Baus der Berliner Mauer

26.08.1961: Alle Grenzübergänge werden für Westberliner geschlossen.

09.11.1989: Fall der Berliner Mauer



Verlauf der Berliner Mauer 1989

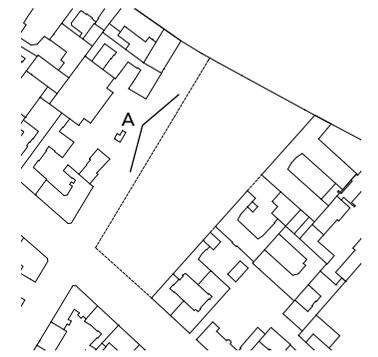
- Grenzmauer | politische Grenze
- - - Unterwassergrenze | politische Grenze
- Hinterlandsicherungsmauer | Zaun
- politische Grenze abweichend vom Mauerverlauf
- ▨ Grenzstreifen

Das Grundstück



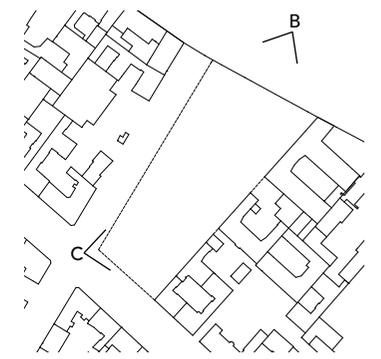
Das langgezogene Grundstück ist eine 9800 Quadratmeter große Brachfläche im sehr belebten Stadtteil Friedrichshain-Kreuzberg. An den kurzseitigen Enden fließt im Norden die Spree und im Süd-westlichen Teil führt eine gut befahrene Straße am Grundstück entlang. Am östlichen und breiteren Ende des Grundstücks, bilden Brandwände von drei fünfgeschossigen Bürohäusern den Anschluss zum Nachbarsgrundstück. Nord-westlich befindet sich eine Sackstraße die zum Spreeufer führt. An die Sackstraße schließt eine gründerzeitliche Blockrandbebauung an. Am gegenüberliegenden Spreeufer sind ein ehemaliges Kühlhaus und der Getreidespeicher für Gewerbenutzungen, größere Medienfirmen (wie Universal Studios, Nhow Hotel etc..) umgenutzt worden. Östlich des Grundstückes fließt der Landwehrkanal, der von einem Grüngürtel durchzogen ist, er bildet die Bezirksgrenze zwischen Treptow und Kreuzberg. Das Spreeufer dient teilweise als Grün- und Erholungsfläche, dennoch ist es in vielen Fällen nicht für die Öffentlichkeit erschlossen. Nach oben hin beginnt eine sehr dichte Bebauung, dieser Teil des Stadtgebiets blieb von Zerstörungen während des Krieges größtenteils verschont. In Kreuzberg gibt es viele Gewerbehöfe, vor allem der Nutzungsmix setzt sich weiter fort. Der Charakter rund um das Cuvryareal ist kleinteilig und feinkörnig. Der gründerzeitliche Berliner Block, mit seinen dichten Innenhöfen beispielhaft für Berlin, ist im Umfeld des Grundstücks klar zu erkennen.

Fotodokumentation
Cuvry Areal



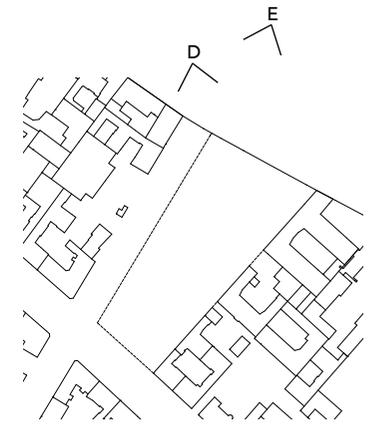
A Bauplatz





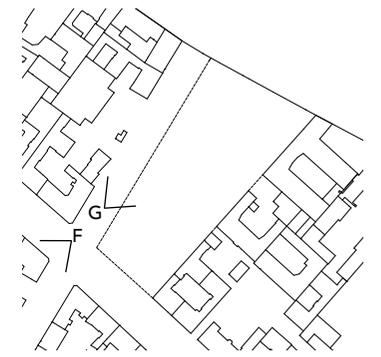
B Spreeufer
C Bauplatz





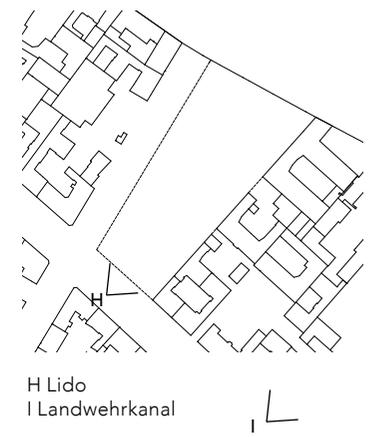
D Spreeufer
E Oberbaumbrücke

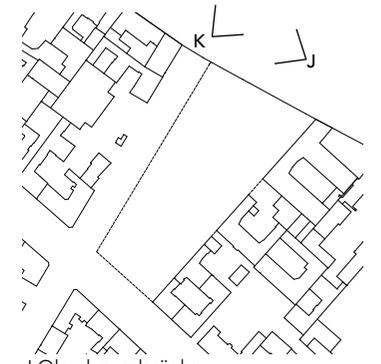




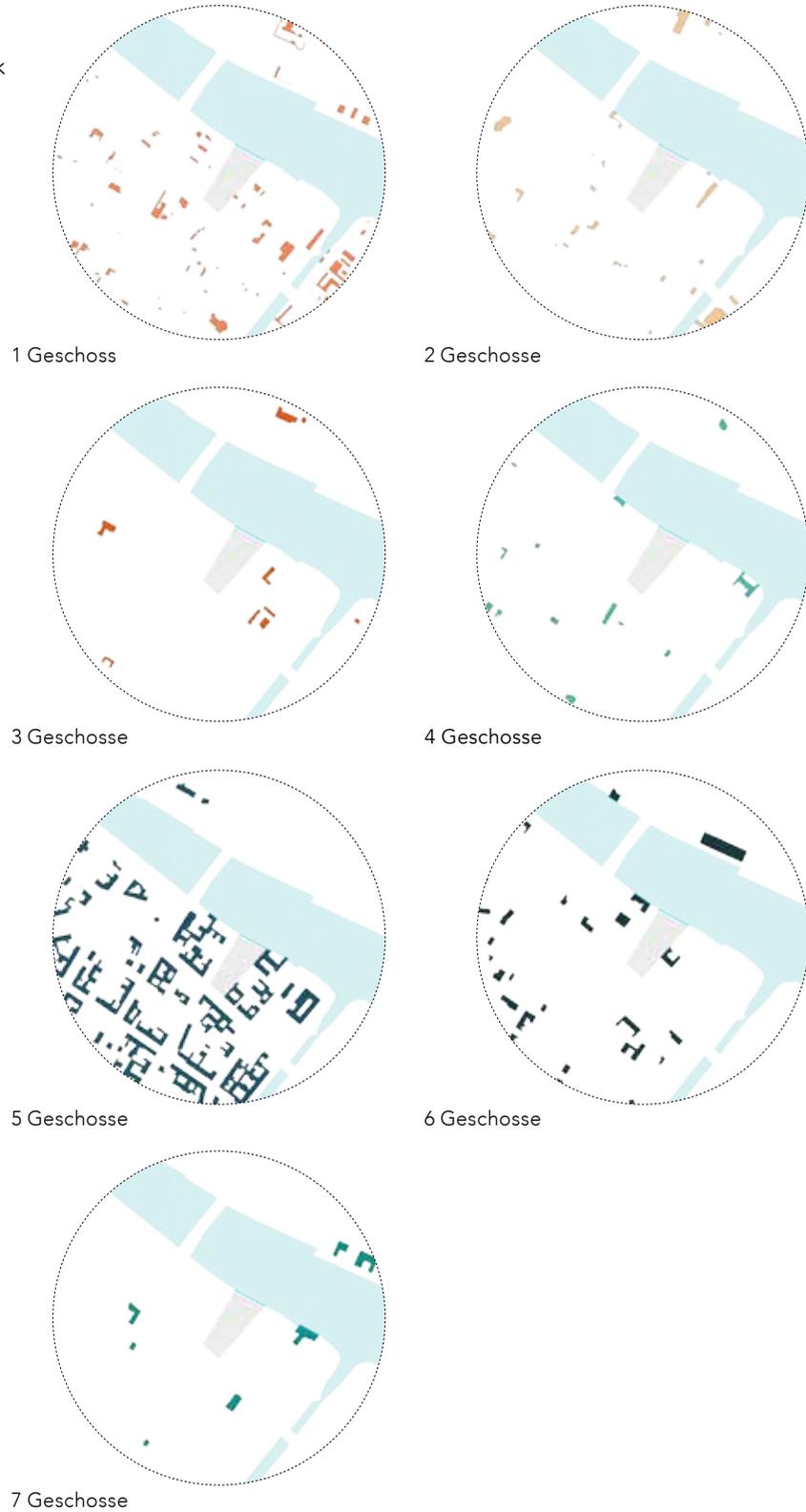
F Lido.
G Bauplatz.



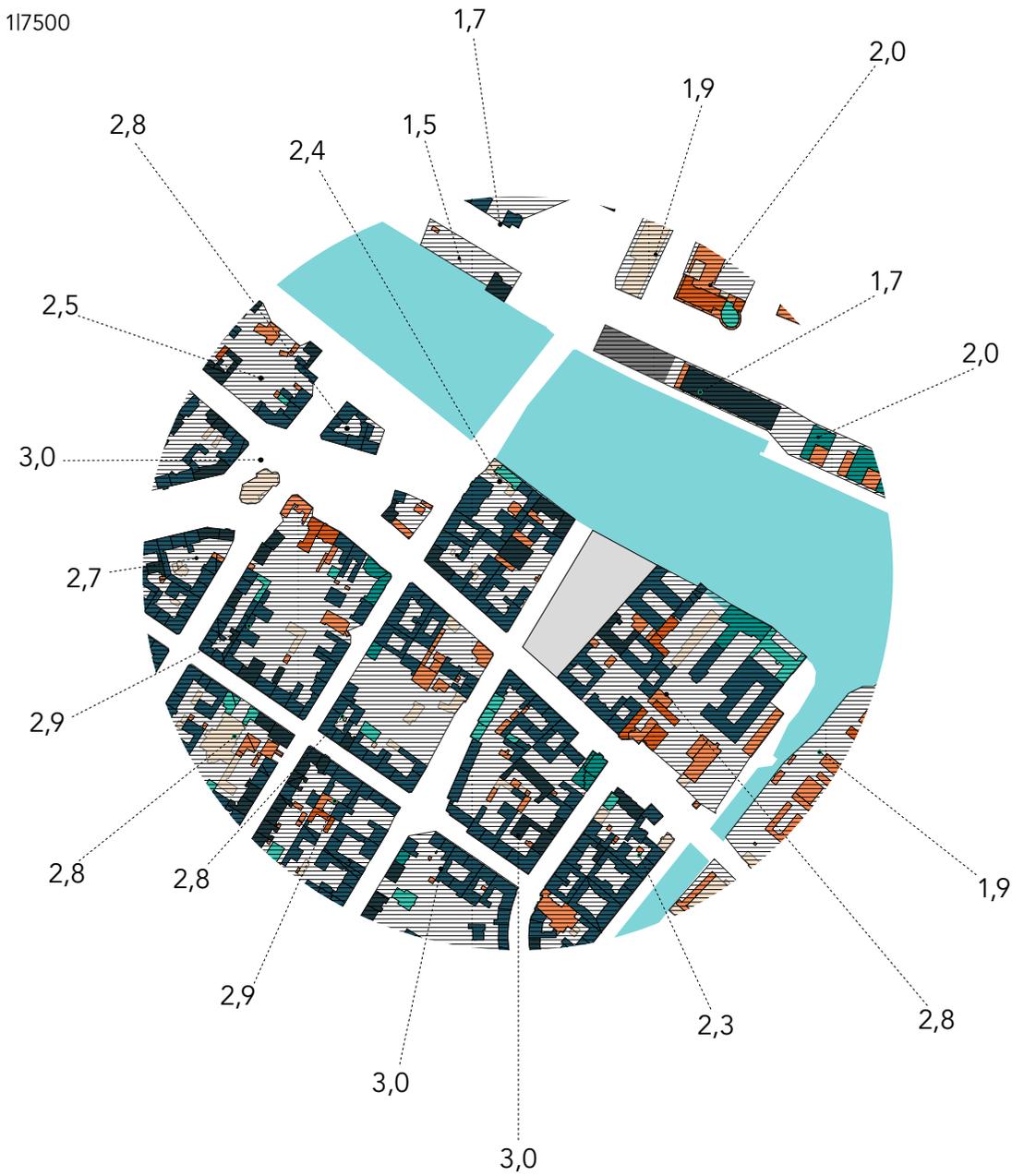




Urbane Dichte
Dichte im Berliner Block
M 1|15000



M 1|17500



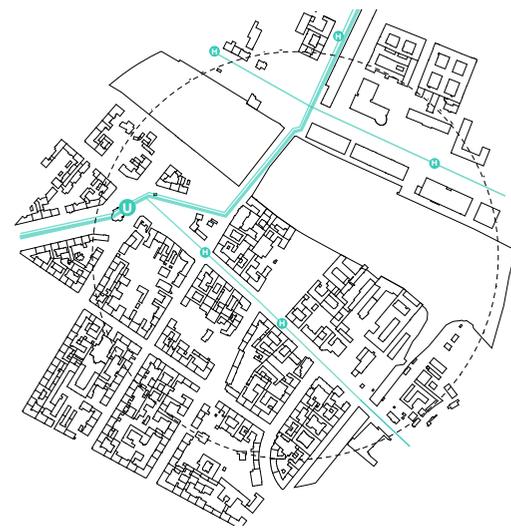
Der durchschnittliche Bebauungsgrad im Planungsgebiet liegt bei 2,5. Gebäude im Innenhof sind meist nicht höher als 2 Geschosse und dienen als Garagen oder Abstellräume. Die meisten von diesen Gebäuden sind als Zubauten im Laufe der Jahre entstanden.

Verkehrsstruktur
 Öffentlicher Nahverkehr
 M 1115 000



Öffentlicher Nahverkehr

- U Bahnstation
- Bushaltestelle
- U Bahn
- Buslinie



Übergeordnetes Straßennetz Berlin

- I großräumige Straßenverbindung
- II übergeordnete Straßenverbindung
- III örtliche Straßenverbindung
- nicht kategorisierte Straßenverbindung



Radwegenetz

Überlagerung
 M 117500



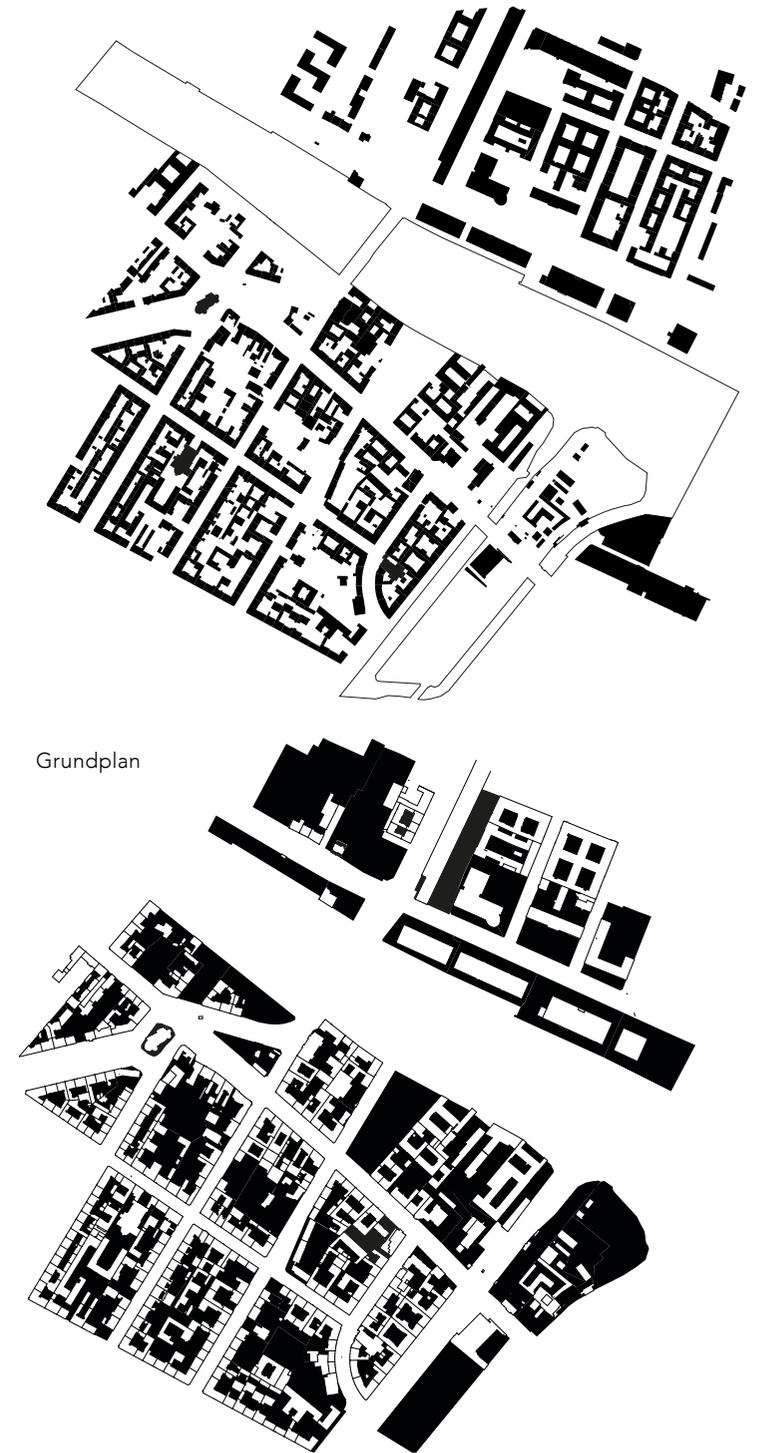
Die obigen Darstellungen machen die Kategorisierung und den Knotenplan des Straßennetzes von Berlin sichtbar. Die großräumigen Straßenverbindungen sind Verbindungen zwischen den Oberzentren der Region und den Zentrumsbereichen Mitte und City West. Die zweite Kategorie sind die übergeordneten Straßenverbindungen welche von Bezirkszentren eine Anbindung zu Straßen der Kategorie I anschließen, und dadurch Anbindung an großräumige Verkehrsverbindungen (Flughäfen, Bahnhöfe) gewährleisten.

Öffentlicher Raum

M 1:115 000



Schwarzplan



Nutzungsmix

M 1:110 000



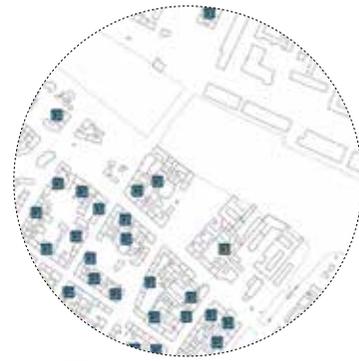
Handel/ Shops



Clubs/ Restaurants



Bildung



Wohnen



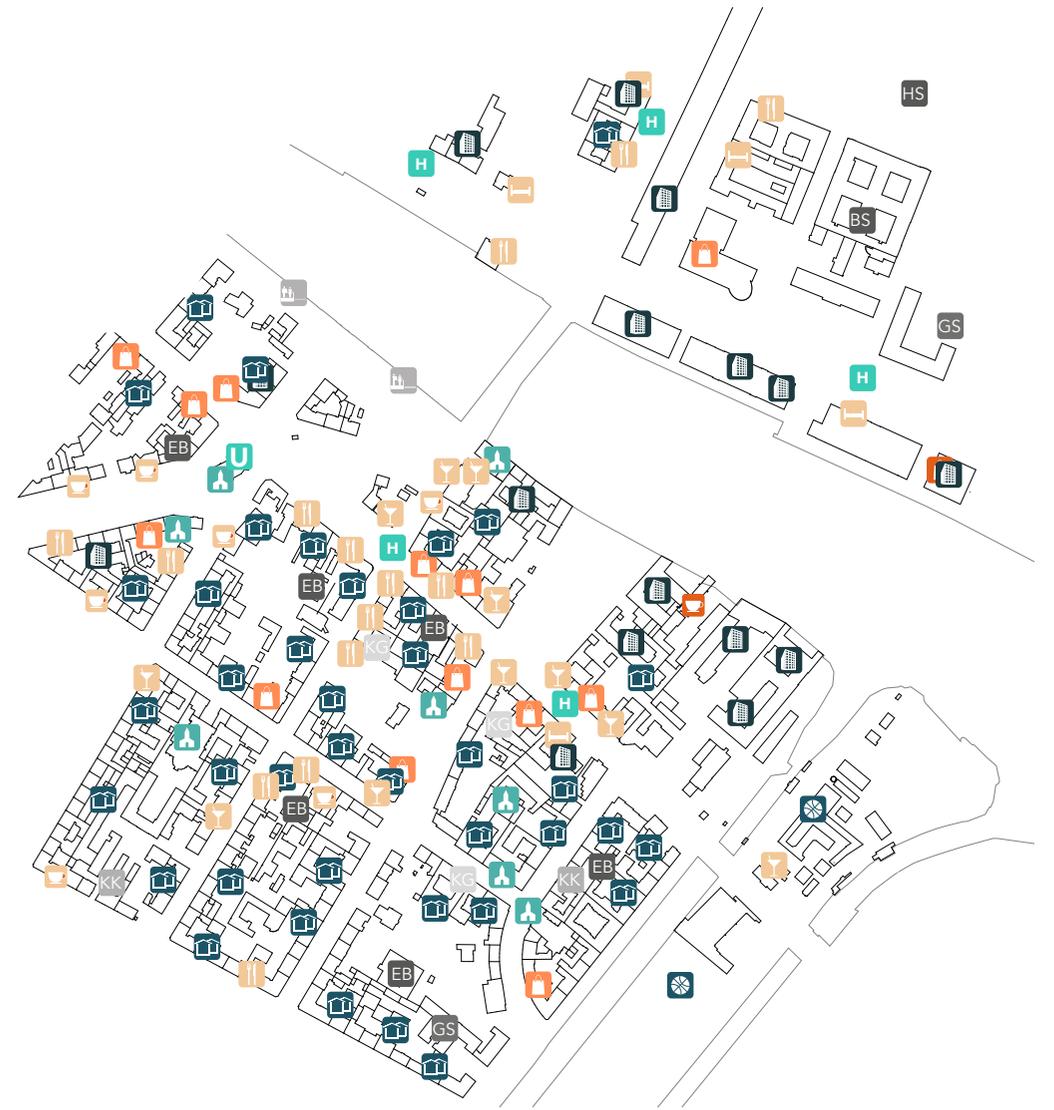
Büro



Hotel



Kultur



Die Dichte der Nahversorger ist sehr hoch, wobei sie nach Norden hin ein wenig abnimmt. Überwiegend gibt es in diesem Gebiet kleinere Kioske, türkische Lebensmittelgeschäfte auch in kleiner Form und Cafés. Ein etwas größerer Supermarkt wäre vorteilhaft für die Bewohner des Viertels. Am gegenüberliegenden Spreeufer findet man hauptsächlich Büros vor. Die Medienbranche ist hier stark vertreten, in dem gegenüberliegenden Gebäude, ehemals ein Getreidespeicher sind Musikstudios platziert. Direkt neben dem Cuvryareal befindet sich ein Gebäudeblock, in dem sich interdisziplinäre Büros befinden. Die Nutzungsanalyse hinsichtlich Bildung zeigt einen Mangel an Bildungseinrichtungen auf. Im Bereich der Wrangelstraße fällt das Bildungsangebot egal ob für Erwachsene oder Kinder schlecht aus. Dadurch, dass das Gebiet sehr belebt ist, ist eine Verdichtung im Bildungsbereich erforderlich. Auch an Kindertagesstätten, und Kindergärten ist ein Mangel festzustellen. Dem ist entgegenzusteuern, da der Familienanteil in diesem Stadtteil sehr hoch ist.

Einwohnerdichte

M 1|7 500



Einwohnerdichte ha

- 1-4
- 5-50
- 51-70
- 71-150
- 151-250
- 251-350
- 351-450
- 451-550

Historische Bauwerke

M 1|7 500



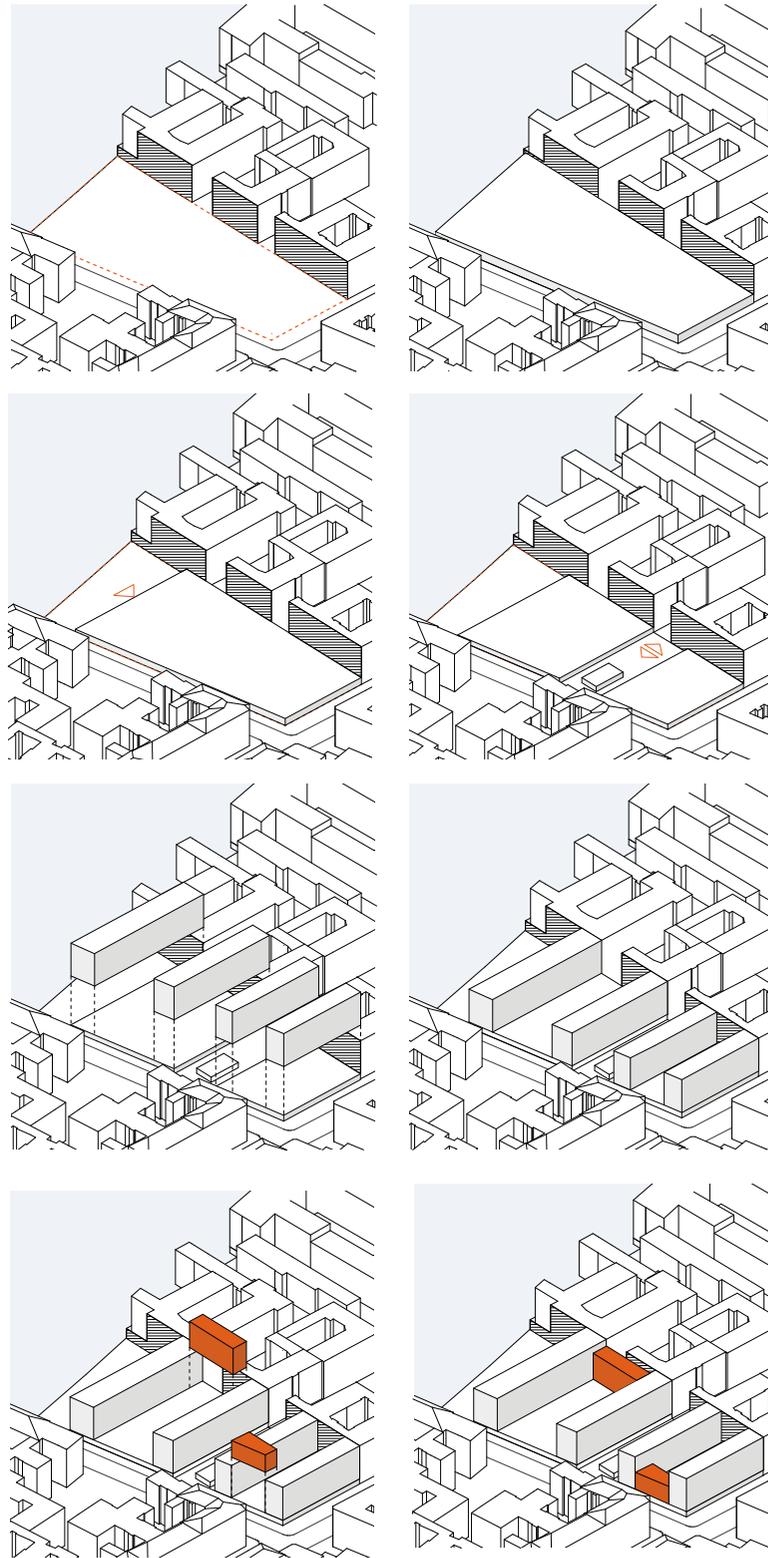
East Side Gallery,
Friedrichshain-Kreuzberg



M 1|7 500



Projekt



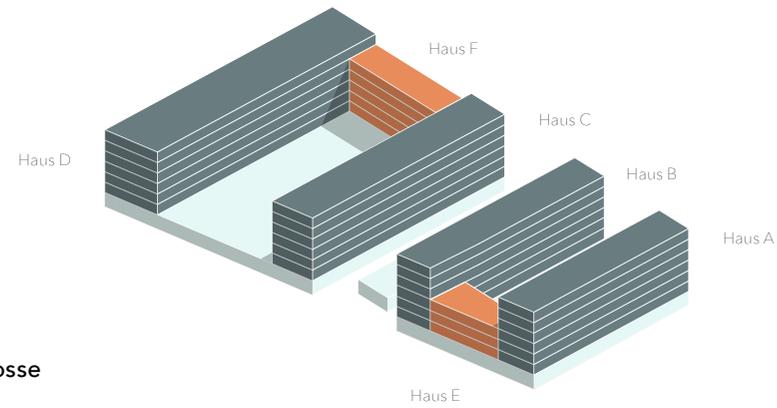
Städtebauliche Intervention

Das Konzept der städtebaulichen Kubatur nimmt die bestehenden baulichen Strukturen der Nachbarsgebäude auf. Das Grundstück wird durch zwei voneinander unabhängige Gebäude überbaut.

In einem ersten Schritt wird die gesamte Grundstücksfläche als eingeschossiges Gebäude extrahiert. Danach wird dieses vom Spreeufer aus verkleinert. Durch das Zurückversetzen der Sockelzone wird die Spree und ihr Ufer als Naherholungsfläche aktiviert. Das Erdgeschoss wird erneut geteilt und gliedert somit das Quartier in zwei größere und einen kleineren Bereich. Der nach Süden orientierte Block beinhaltet Gewerbeeinheiten, die an der Schlesischen Straße entlang führen. Der andere Baukörper hingegen fungiert als großes Co-Working Büro, der durch Atrien optimal belichtet wird.

Im nächsten Schritt werden die Wohnriegel, welche die Fluchtlinien der angrenzenden Baukörper aufnehmen, dem flächigen Erdgeschossbaukörper aufgesetzt. Schließlich wird jeweils ein Gemeinschaftshaus zwischen zwei Wohnriegel hinzugefügt. Dies schafft im Süden eine Abschirmung zum Straßenlärm und öffnet den Block nord-westlich zur Spree. Die Gebäudehöhe der Neubebauung orientiert sich an der Traufenhöhe der bestehenden Blockrandbebauung.

Die Sockelzone ist den öffentlichen Nutzungen des Quartiers vorbehalten. Sie dient als Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den Wohnungen in den oberen Geschossen. Die Konstellation der Gebäude stellt auf mehreren Ebenen Bezüge zum gegebenen Kontext her und leistet für ihre Bewohner und Bewohnerinnen ebenso wie für die städtische Wahrnehmung und Atmosphäre einen Beitrag zum öffentlichen Raum.



Städtebauliche Dichte

Grundstücksfläche 9800m²

Überbaute Fläche 5931m²

GF Haus A: 3375m²

GF Haus B: 2502m²

GF Haus C: 4182m²

GF Haus D: 4788m²

GF Haus E: 1295m²

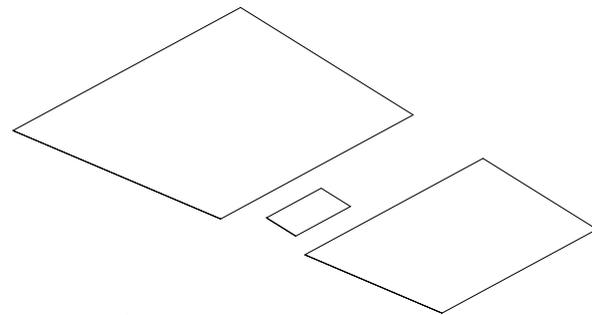
GF Haus F: 1064m²

Summe GF: 23 079 m²

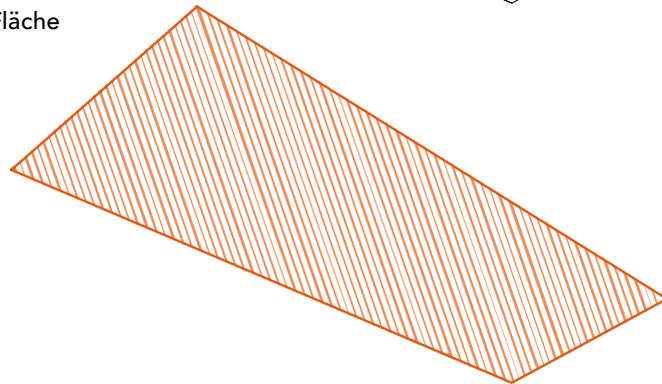
Geschossflächenzahl: 2,4

Grundflächenzahl: 0,60

Vollgeschosse



Überbaute Fläche



Grundstücksfläche

Programm

Das Areal als Arbeits- und Wohnquartier soll den Bewohnern und Bewohnerinnen mehr als Arbeiten und Wohnen bieten. Das Netzwerk, welches durch Durchmischung im Areal entsteht, bildet eine hohe Aufenthaltsqualität und ein reiches Alltagsleben. Es soll zur Aufwertung und Belebung des Stadtteils beitragen. Die Verbindung von städtebaulicher und sozialer Komponente spielt eine wichtige Rolle im Hinblick auf die Nachverdichtung und Planung von städtischen Räumen. Die Bebauung am Cuvryareal ist ein Versuch kollektive Wohn- und Arbeitsformen zu erproben. Durch das gemeinschaftliche Netzwerk an Wohn- und Arbeitsformen soll das soziale Denken erweckt werden.

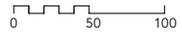
Konkret teilt sich die Erdgeschosszone in zwei Bereiche. Im ersten, südlichen Teil der Basis befinden sich diverse Shop- Räumlichkeiten, welche die Gewerbezone an der Schlesischen Straße fortführen. Dahinter befindet sich eine Kindertagesstätte mit einem grünen und ruhigen Spielplatz im Innenhof. Der massive eingeschossige Baukörper fungiert als Gliederung von Außenraum und Innenhof. Er beinhaltet eine Werkstätte für die Bewohner und Bewohnerinnen der Wohnungen im Quartier.

Der zweite Teil der Basis beinhaltet vier Erschließungskerne, mit angrenzenden Wirtschafts- und Technikräumen, welche die darüber liegenden Wohnungen erschließen. Zwischen den Kernen ist ein großes *Co-Working-Büro* platziert, das über begrünte Atrien und Lichtkuppeln belichtet wird, welche nach Außen hin als Schaukästen dafür dienen. Ein großes Foyer bildet den Eingang des Büros und entfaltet eine zweiseitige Zugänglichkeit in die dahinter liegende Bürolandschaft, die aus intimeren Einzelbüros, großen offenen Büroräumen und Optionsräumen für Besprechungen, Pausen und Entspannung besteht. Neben dem Büro befindet sich im Erdgeschoss ein Café dessen Terrasse sich zur Spree hin erstreckt.

Über diesen zwei Erdgeschosszonen befinden sich die Wohnriegel mit dazwischen angeordneten Gemeinschaftshäusern. Haus A und Haus B beherbergen Wohneinheiten in den Größen XS (31 m²), S (40 m²/ 60 m²) und M (85 m²). Die Wohnungsgrößen in Haus C variieren in größeren Dimensionen M,L und XL. Die Wohnungen bieten grundlegendste Funktionen, durch zusätzliche Angebote wie eine Bibliothek, *Co- Working* Plätze, Gemeinschaftsküchen, Sauna und große gemeinschaftliche Dachgärten profitieren alle Bewohner.



Schwarzplan



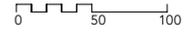


Lageplan

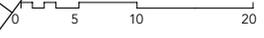




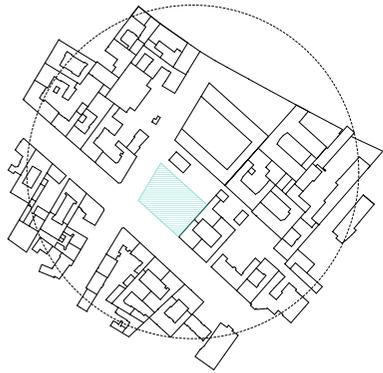
Erschließung



Situationsplan Erdgeschoss

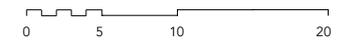
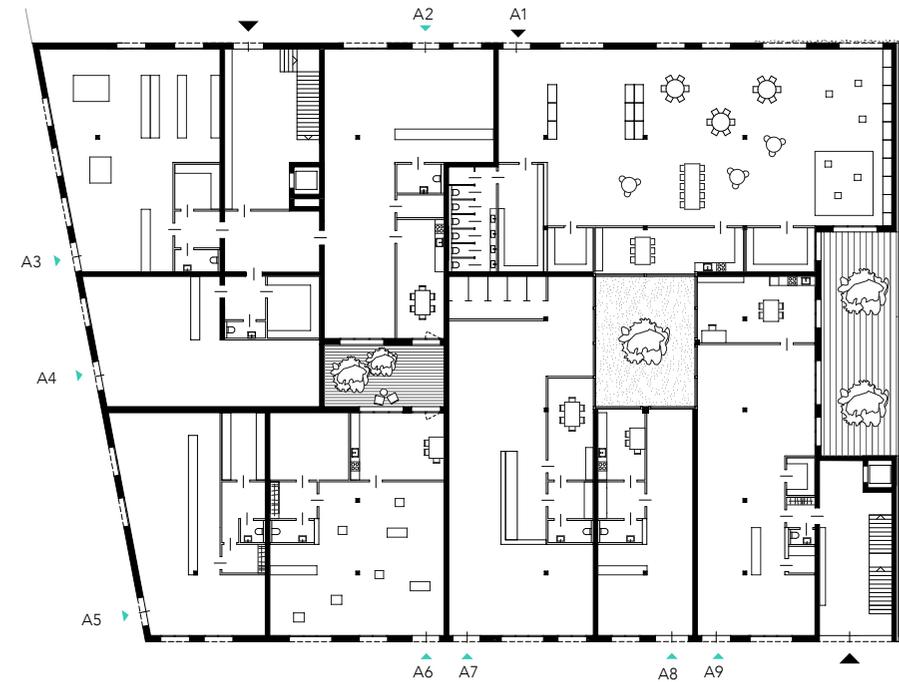


Block 1 | Erdgeschoss



Arbeiten

- A1: Kindertagesstätte 360 m²
- A2: Gewerbe 181 m²
- A3: Gewerbe 160 m²
- A4: Gewerbe 134 m²
- A5: Gewerbe 134 m²
- A6: Gewerbe 168 m²
- A7: Gewerbe 230 m²
- A8: Gewerbe 93 m²
- A9: Gewerbe 180 m²



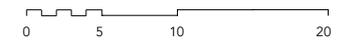
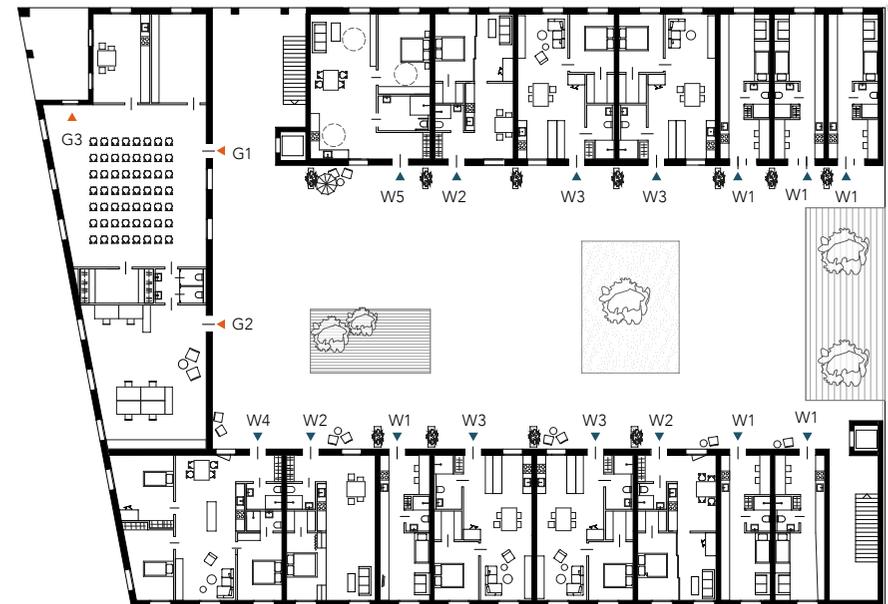
Grundriss Erdgeschoss

Block 1 | 1 Obergeschoss



Gemeinschaftliches und Wohnen

- G1: Mehrzweckraum mit Küche /Lager 150 m²
- G2: Tauschbüro 72 m²
- G3: Loggia 25 m²
- W1: Wohnen 29 m²
- W2: Wohnen 49 m²
- W3: Wohnen 58 m²
- W4: Wohnen 96 m²
- W5: Wohnen 74 m²



Grundriss 1. Obergeschoss

Block 1 | 2. Obergeschoss



Gemeinschaftliches und Wohnen

G4: Gemeinschaftsküche und Spielraum 171 m²

G5: Gemeinschaftswohnraum 71 m²

G6: Loggia (zweigeschossig) 25 m²

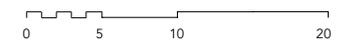
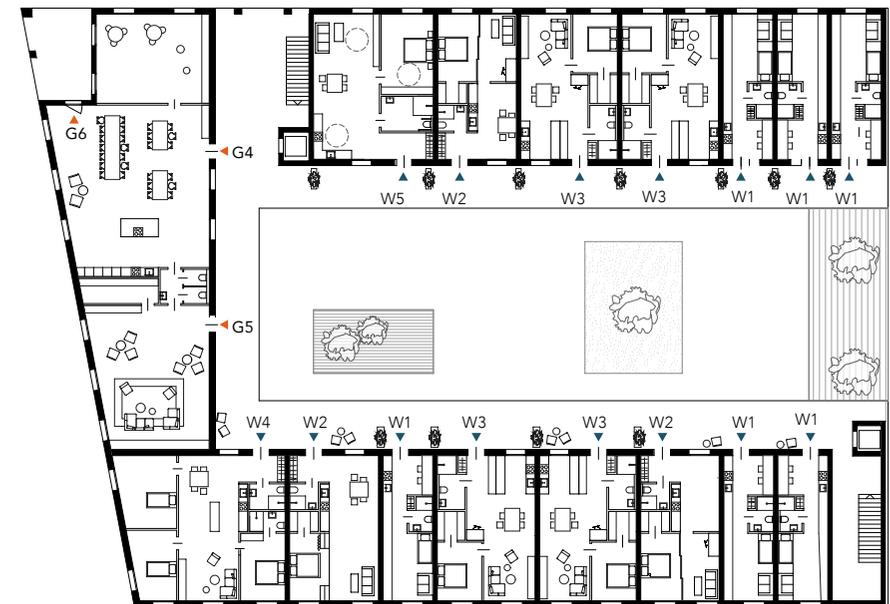
W1: Wohnen 29 m²

W2: Wohnen 49 m²

W3: Wohnen 58 m²

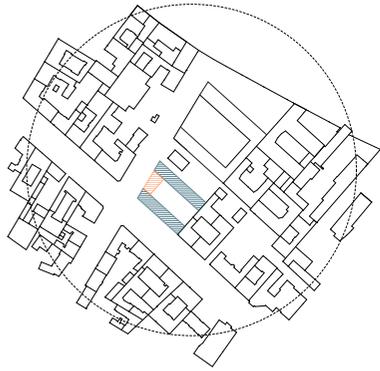
W4: Wohnen 96 m²

W5: Wohnen 74 m²



Grundriss 2. Obergeschoss

Block 1 | 3. Obergeschoss



Gemeinschaftliches und Wohnen

G7: Bibliothek | Gemeinschaftsraum (zweigeschossig) 197 m²

G8: Waschsalon 43 m²

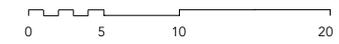
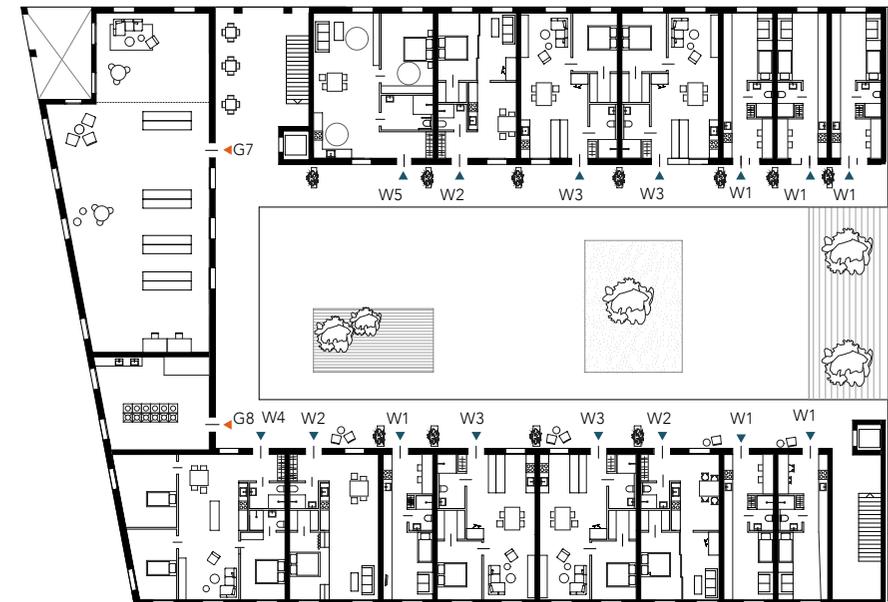
W1: Wohnen 29 m²

W2: Wohnen 49 m²

W3: Wohnen 58 m²

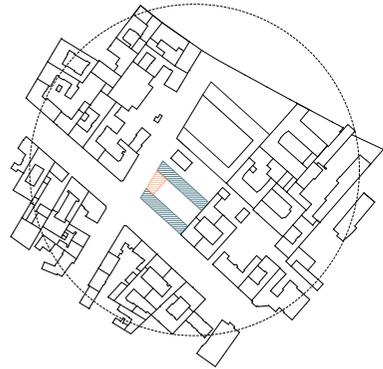
W4: Wohnen 96 m²

W5: Wohnen 74 m²



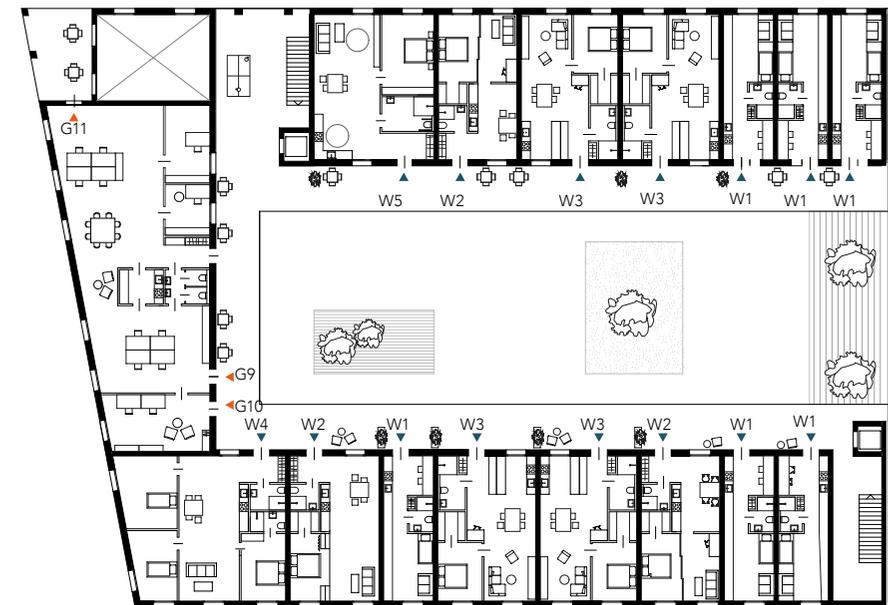
Grundriss 3. Obergeschoss

Block 1 | 4. Obergeschoss



Gemeinschaftliches und Wohnen

- G9: Open Office mit Teeküche 173 m²
- G10: Tauschbüro 26 m²
- G11: Loggia 25 m²
- W1: Wohnen 29 m²
- W2: Wohnen 49 m²
- W3: Wohnen 58 m²
- W4: Wohnen 96 m²
- W5: Wohnen 74 m²



Grundriss 4. Obergeschoss

Block 1 | 5. Obergeschoss



Gemeinschaftliches und Wohnen

G12: Sauna mit Loggia (zweigeschossig) 151 m²

G13: Gemeinschaftsterrasse 260 m²

G9: Arbeitsraum 160 m²

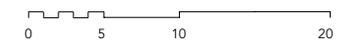
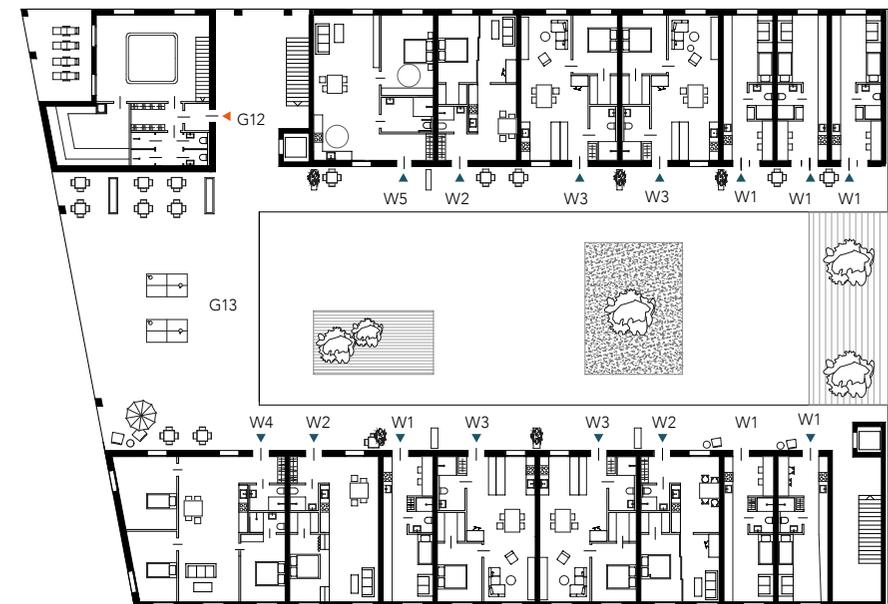
W1: Wohnen 29 m²

W2: Wohnen 49 m²

W3: Wohnen 58 m²

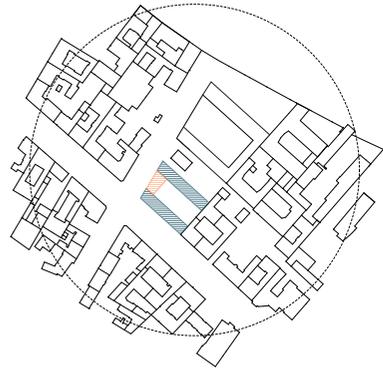
W4: Wohnen 96 m²

W5: Wohnen 74 m²



Grundriss 5. Obergeschoss

Block 1 | 6. Obergeschoss



Gemeinschaftliches und Wohnen

G12: Sauna mit Loggia (zweigeschossig) 151 m²

G13: Gemeinschaftsterrasse 260 m²

G9: Arbeitsraum 160 m²

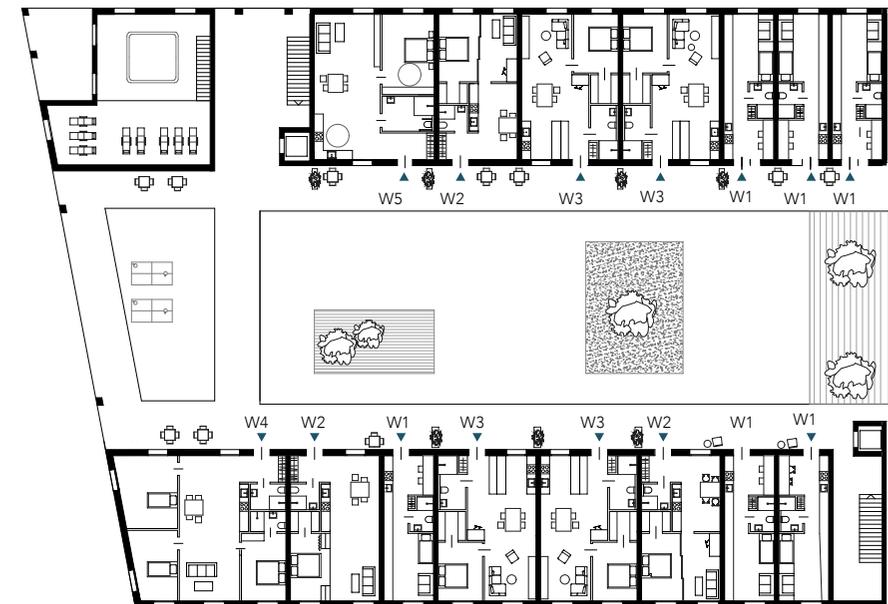
W1: Wohnen 29 m²

W2: Wohnen 49 m²

W3: Wohnen 58 m²

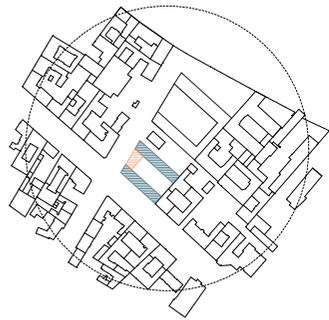
W4: Wohnen 96 m²

W5: Wohnen 74 m²



Grundriss 6. Obergeschoss

Wohnungen | Block 1



Die Wohnungen in Haus A und Haus B werden über einen breiten Laubengang erschlossen. Dieser fungiert als Erschließung gleichermaßen wie als privater Freibereich für die Bewohner. Die Wohnungen in Block 1 lassen sich in die Größen XS, S und M einteilen.

Die Wohnung W1 z.B. ist eine Kleinstwohnung, in der die Grundbedürfnisse Schlafen, Kochen, Essen, Wohnen, Körperpflege und Freibereich zwar vorhanden aber auf ein Minimum reduziert sind.

Das Gemeinschaftshaus, welches die beiden Wohnriegel miteinander verbindet, beinhaltet Nutzungen wie eine Waschküche, Arbeitsräume, Sauna, Tauschbörse, Räume für Sport und großzügige Gemeinschaftsterrassen. Diese Bereiche wurden bewusst aus den Wohnungen ausgelagert und können von jedem/jeder Bewohner-in genutzt werden.

Wohnungsschlüssel

W1 Wohnungsgröße XS
36 x 29 m²WF

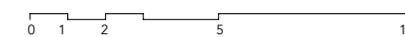
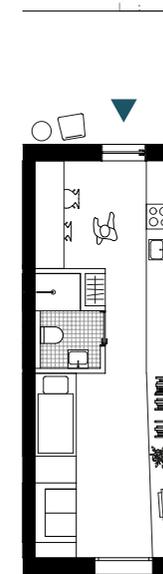
W2 Wohnungsgröße S
18 x 49 m²WF

W3 Wohnungsgröße S
24 x 58 m²WF

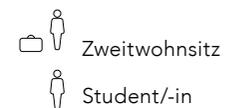
W4 Wohnungsgröße M
6 x 96 m²WF

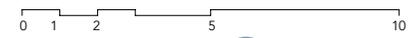
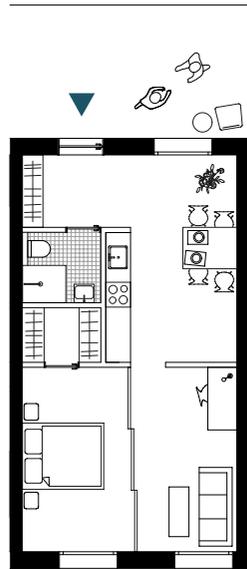
W5 Wohnungsgröße M
6 x 74 m²WF

90 WE 4338 m² Wohnfläche
953 m² Gemeinschaftsfläche

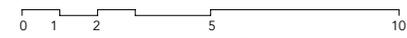
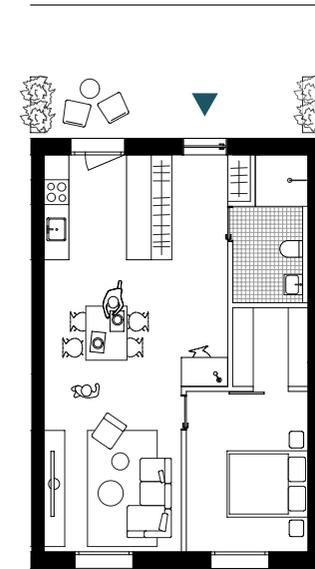
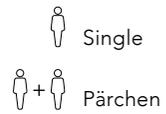


Grundriss Wohnung **W1**
29 m²WF

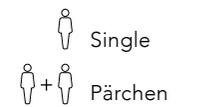


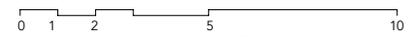
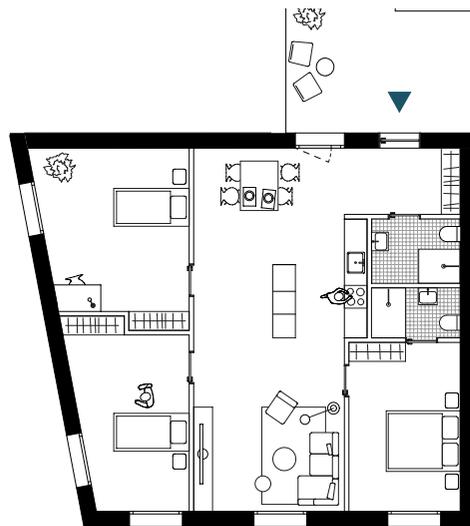


Grundriss Wohnung **W2**
49 m²WF



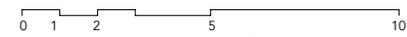
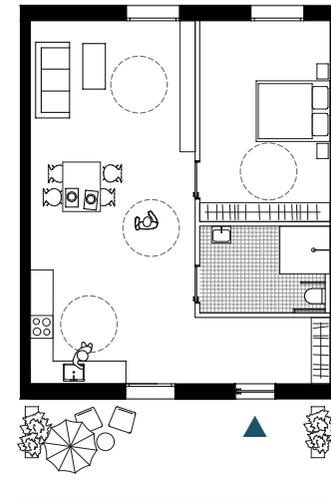
Grundriss Wohnung **W3**
58 m²WF





Grundriss Wohnung **W4**
96 m²WF

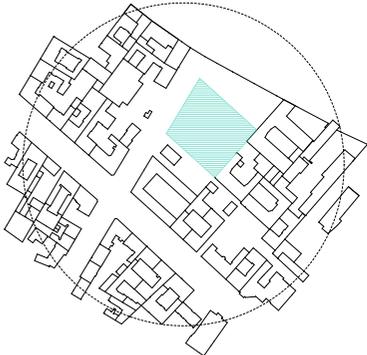
-  Familie
-  Jungfamilie



Grundriss Wohnung **W5**
74 m²WF

-  Barrierefrei
-  Pärchen

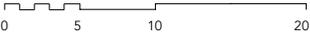
Block 2 | Erdgeschoss



Arbeiten

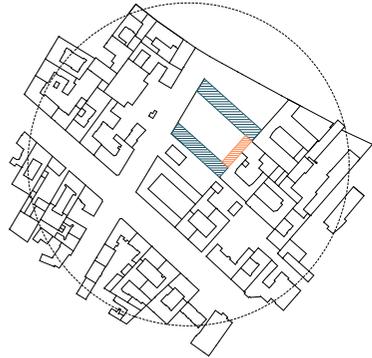
A1: Café 201 m²

A2: Co Working Office 3146 m²



Grundriss Erdgeschoss

Block 2 | 1.Obergeschoss



Gemeinschaftliches und Wohnen

G1: Yogaraum | Teeküche 181 m²

G2: Trockenraum 32 m²

G3: Waschsalon 36 m²

W1: Wohnen 185 m²

W2: Wohnen 285 m²

W3: Wohnen 126 m²

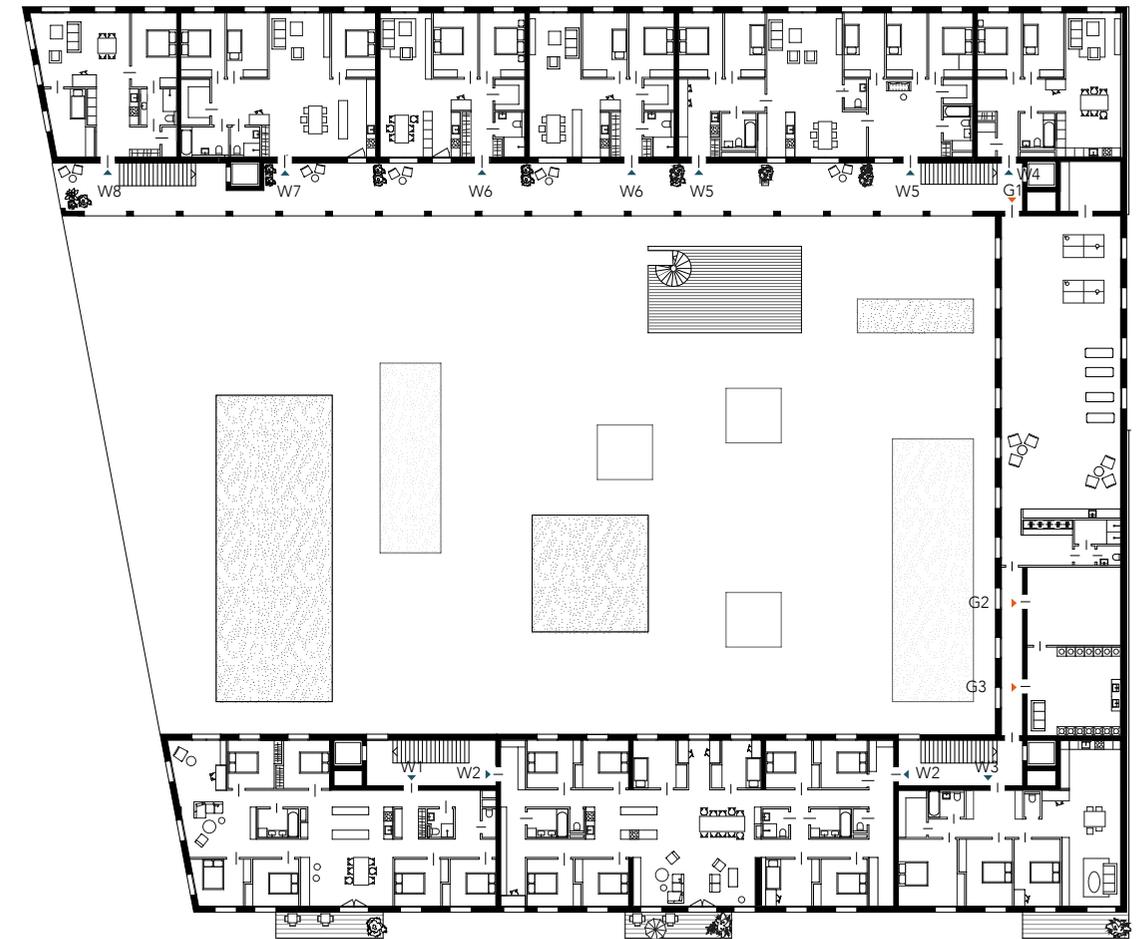
W4: Wohnen 90 m²

W5: Wohnen 185 m²

W6: Wohnen 91 m²

W7: Wohnen 120 m²

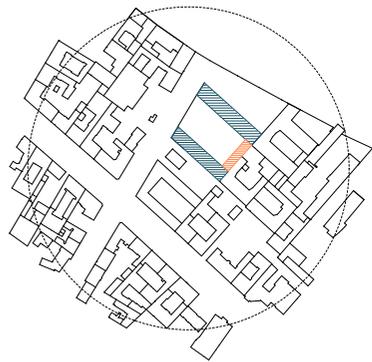
W8: Wohnen 84 m²



0 5 10 20

Grundriss 1. Obergeschoss

Block 2 | 2.Obergeschoss



Gemeinschaftliches und Wohnen

G4: Gemeinschaftsküche | Aufenthaltsraum 181 m²

G5: Kinderspielraum 84 m²

W2: Wohnen 285 m²

W3: Wohnen 126 m²

W4: Wohnen 90 m²

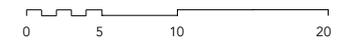
W5: Wohnen 185 m²

W6: Wohnen 91 m²

W7: Wohnen 120 m²

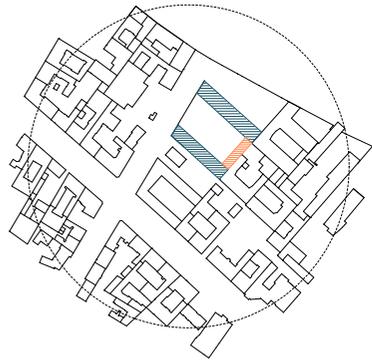
W8: Wohnen 84 m²

W9: Wohnen 190 m²



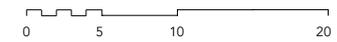
Grundriss 2. Obergeschoss

Block 2 | 3.Obergeschoss



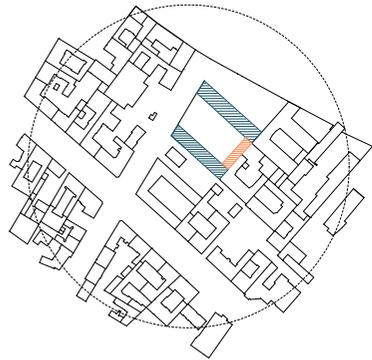
Gemeinschaftliches und Wohnen

- G6: Arbeitsplätze 190 m²
- G7: Seminarraum 76 m²
- W2: Wohnen 285 m²
- W3: Wohnen 126 m²
- W4: Wohnen 90 m²
- W5: Wohnen 185 m²
- W6: Wohnen 91 m²
- W7: Wohnen 120 m²
- W8: Wohnen 84 m²
- W9: Wohnen 190 m²



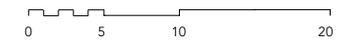
Grundriss 3. Obergeschoss

Block 2 | 4.Obergeschoss



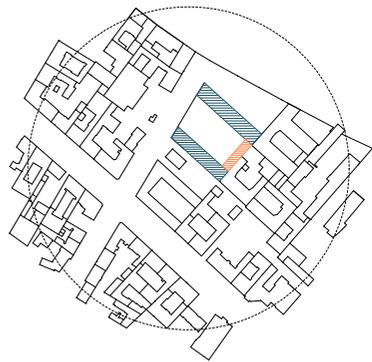
Gemeinschaftliches und Wohnen

- G8: Bibliothek | Aufenthaltsraum 115 m²
- G9: Mietabteile 65 m²
- W2: Wohnen 285 m²
- W3: Wohnen 126 m²
- W4: Wohnen 90 m²
- W5: Wohnen 185 m²
- W6: Wohnen 91 m²
- W7: Wohnen 120 m²
- W8: Wohnen 84 m²
- W9: Wohnen 190 m²



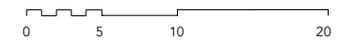
Grundriss 4. Obergeschoss

Block 2 | 5.Obergeschoss



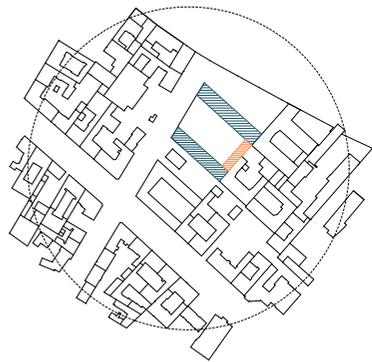
Gemeinschaftliches und Wohnen

- G10: Tauschbüro 115 m²
- G11: Gästewohnung 42 m²
- G12: Technik 45 m²
- G12: Mietabteile 85 m²
- W2: Wohnen 285 m²
- W3: Wohnen 126 m²
- W4: Wohnen 90 m²
- W5: Wohnen 185 m²
- W6: Wohnen 91 m²
- W7: Wohnen 120 m²
- W8: Wohnen 84 m²
- W9: Wohnen 190 m²



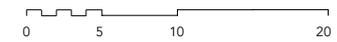
Grundriss 5. Obergeschoss

Block 2 | 6.Obergeschoss



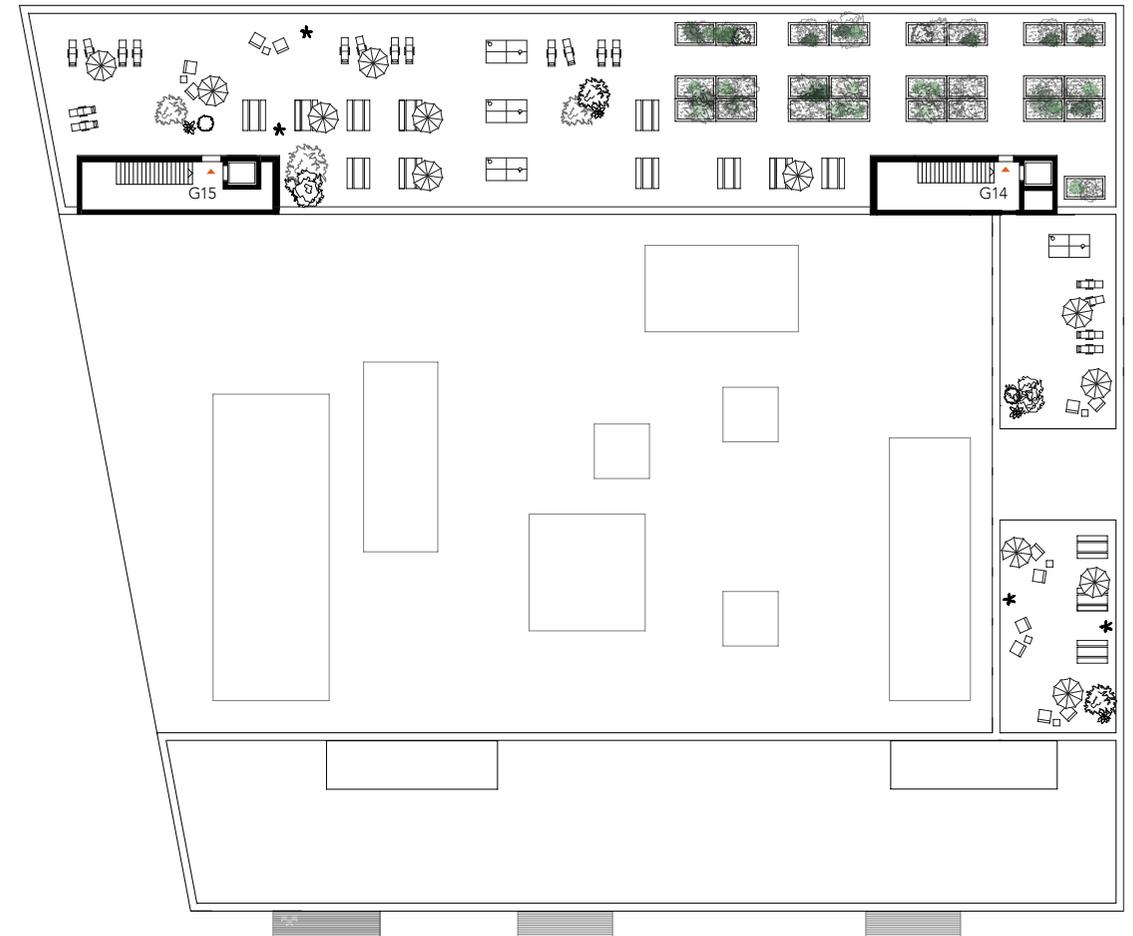
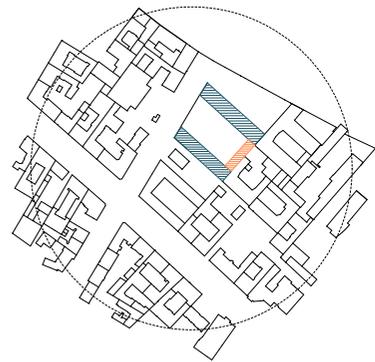
Gemeinschaftliches und Wohnen

- G13: Dachgarten 266 m²
- W2: Wohnen 285 m²
- W4: Wohnen 90 m²
- W5: Wohnen 185 m²
- W6: Wohnen 91 m²
- W7: Wohnen 120 m²
- W8: Wohnen 84 m²
- W9: Wohnen 190 m²
- W10: Wohnen 220 m²



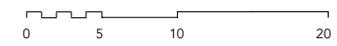
Grundriss 6. Obergeschoss

Block 2 | Dachgeschoss



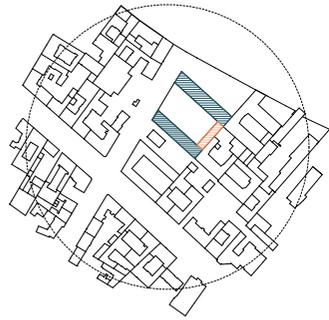
G14: Urban Gardening 400 m²

G15: Dachterrasse 450 m²



Grundriss Dachgeschoss

Wohnungen | Block 2

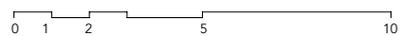
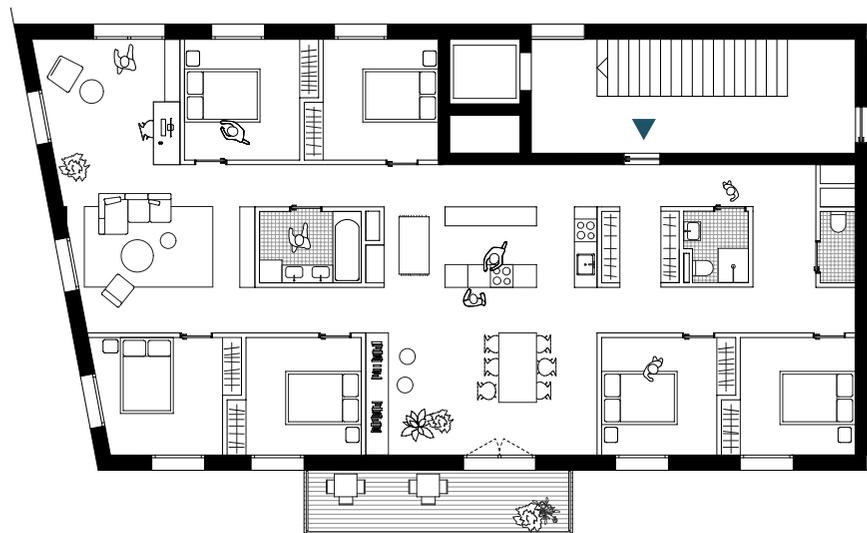


Die Wohnungen in Haus C und Haus D gestalten sich größer als die Wohnungen in Block 1. Der Platzbedarf Pro Person ist sehr gering gehalten, der Mehrwert für Bewohner und Bewohnerinnen liegt im Gemeinschaftsnetzwerk.

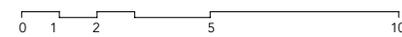
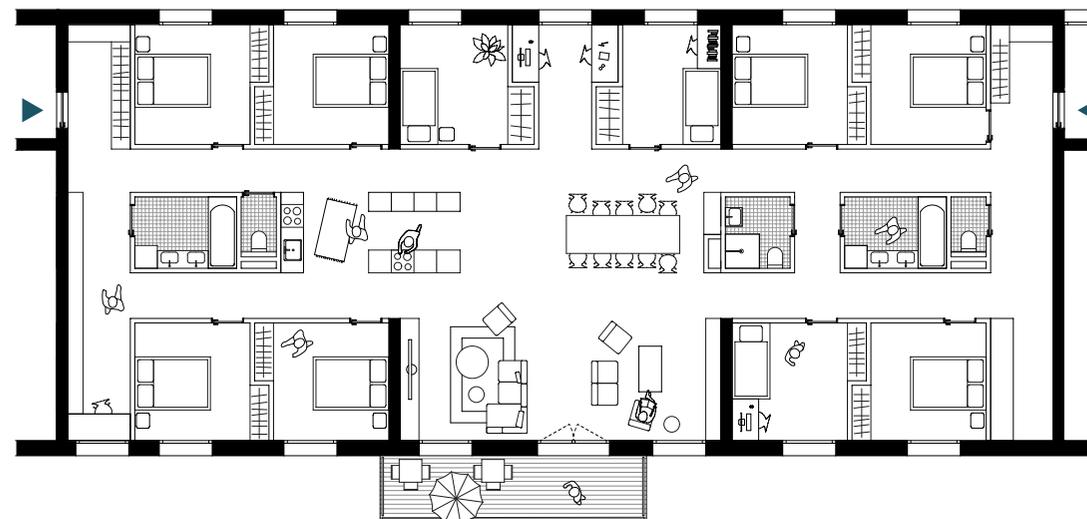
Das Gemeinschaftshaus befindet sich zwischen den beiden Wohnriegeln und nimmt wie in Block 1 Nutzungen wie Waschküche, Arbeitsräume, Sauna, Tauschbörse, Räume für Sport und großzügige Gemeinschaftsterrassen auf.

Wohnungsschlüssel

<p>W1 Wohnungsgröße L Wohngemeinschaft 1 x 185 m²WF</p>	<p>W6 Wohnungsgröße M Familienwohnung 12 x 91 m²WF</p>
<p>W2 Wohnungsgröße XL Wohngemeinschaft 6 x 285 m²WF</p>	<p>W7 Wohnungsgröße XL Familienwohnung 6 x 120 m²WF</p>
<p>W3 Wohnungsgröße L Familienwohnung 5 x 126 m²WF</p>	<p>W8 Wohnungsgröße M Familienwohnung 6 x 84 m²WF</p>
<p>W4 Wohnungsgröße M Familienwohnung 6 x 90 m²WF</p>	<p>W9 Wohnungsgröße M Cluster 6 x 190 m²WF</p>
<p>W5 Wohnungsgröße L Cluster 6 x 185 m²WF</p>	<p>W10 Wohnungsgröße XL Wohngemeinschaft 6 x 220 m²WF</p>
<p>60 WE</p>	<p>7 281 m² Wohnfläche 1 317 m² Gemeinschaftsfläche 1 216 m² Dachterrasse</p>

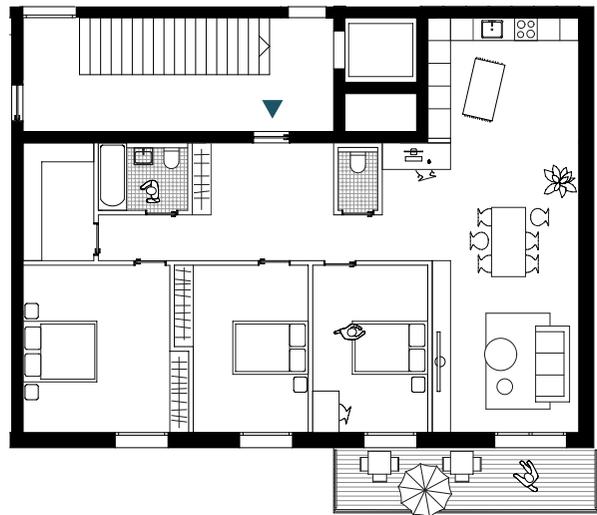


Grundriss Wohnung **W1**
185 m²WF



Grundriss Wohnung **W2**
285 m²WF





0 1 2 5 10

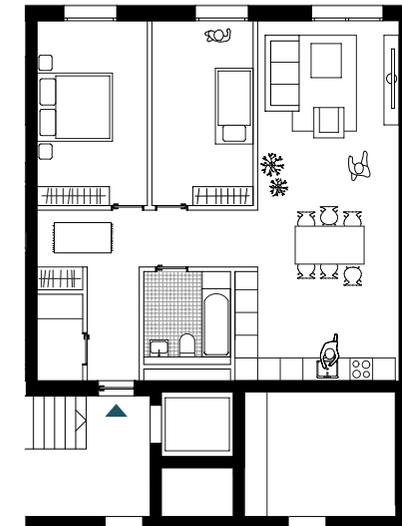
Grundriss Wohnung **W3**
126 m²WF



Familie



Wohngemeinschaft

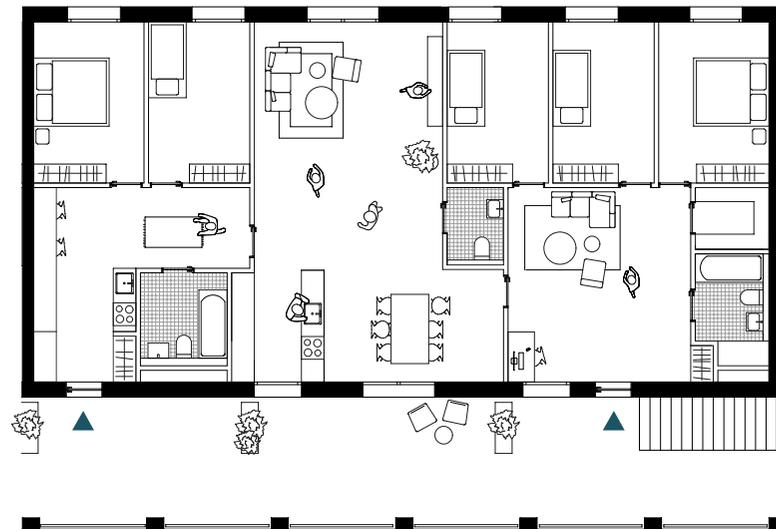


0 1 2 5 10

Grundriss Wohnung **W4**
90 m²WF



Jungfamilie



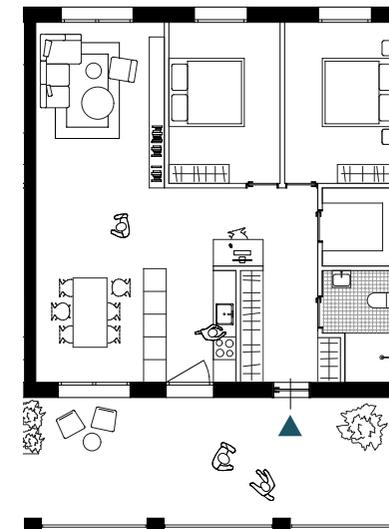
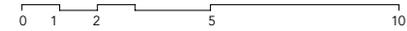
Grundriss Wohnung **W5**
185 m²WF


 +
 

 Alleinerzieher

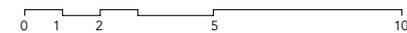
 +
 

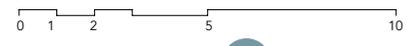
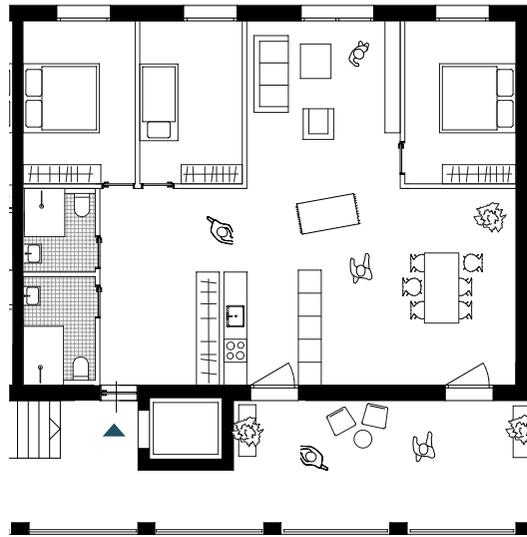
 Familien



Grundriss Wohnung **W6**
89 m²WF


 Jungfamilie





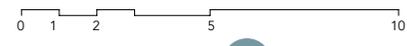
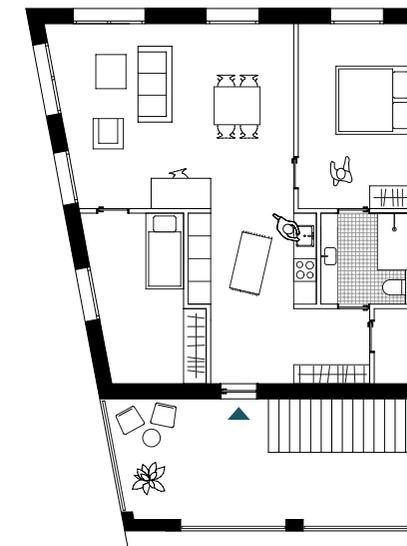
Grundriss Wohnung **W7**
122 m²WF



Familie



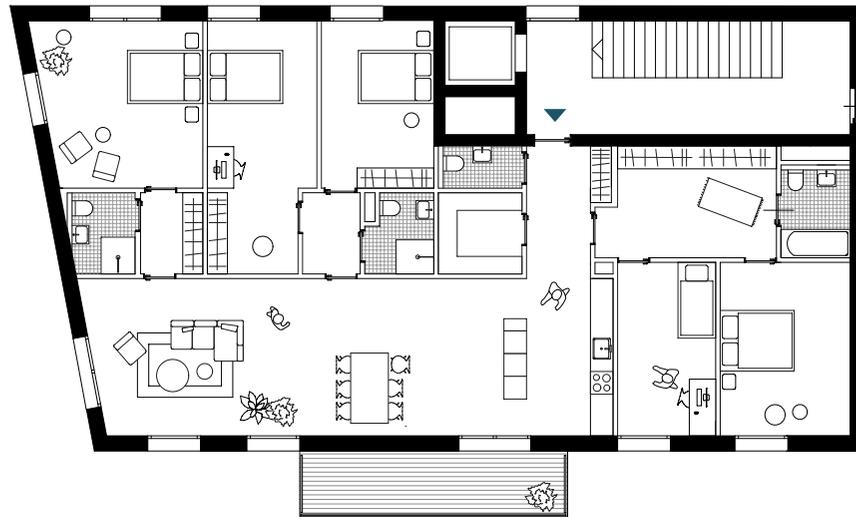
Wohngemeinschaft



Grundriss Wohnung **W8**
84 m²WF

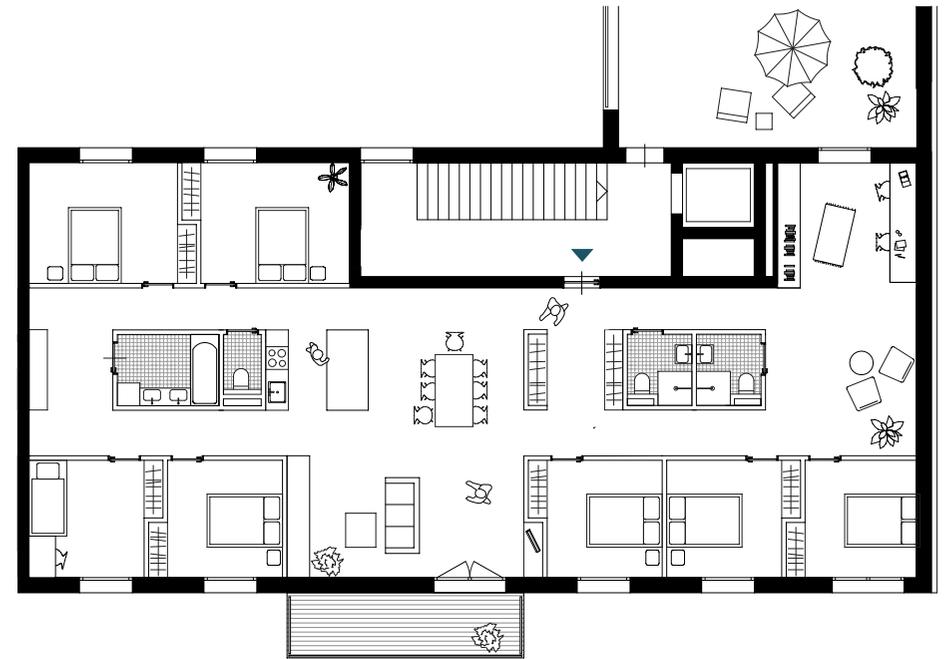


Jungfamilie



0 1 2 5 10
 Grundriss Wohnung **W9**
 190 m²WF

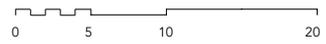
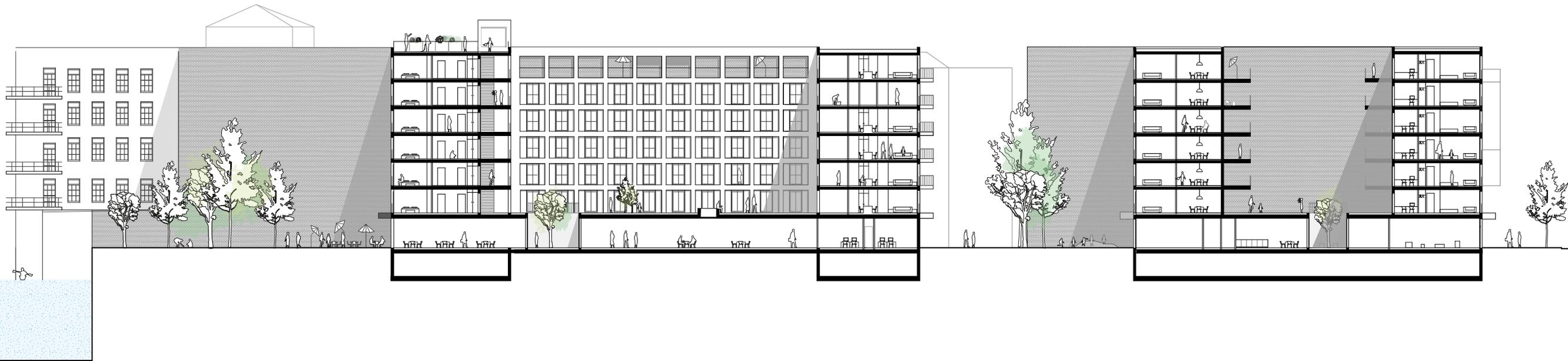
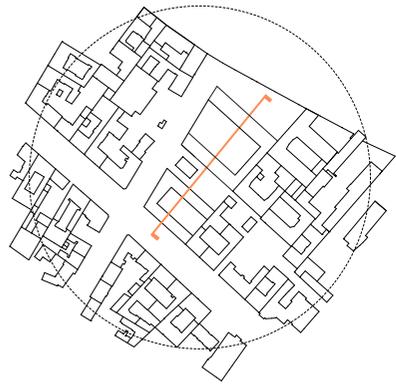
 Alleinerzieher/-innen
 Seniorenwohngemeinschaft



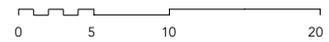
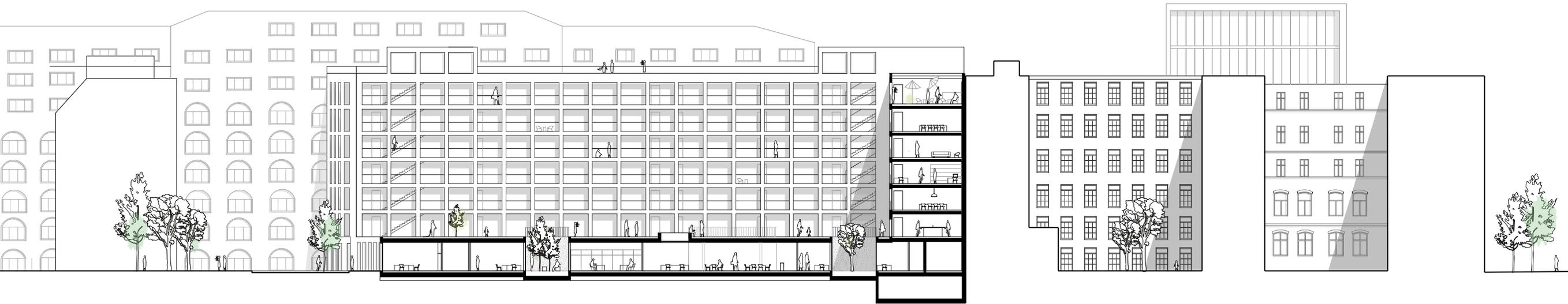
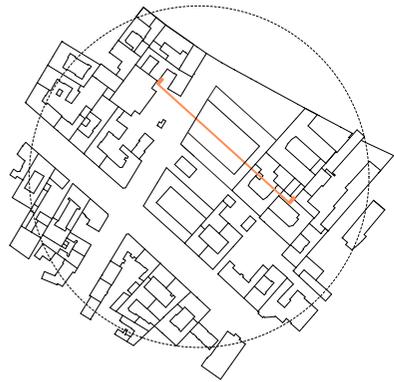
0 1 2 5 10
 Grundriss Wohnung **W10**
 220 m²WF

 Großfamilie
 Wohngemeinschaft

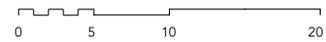
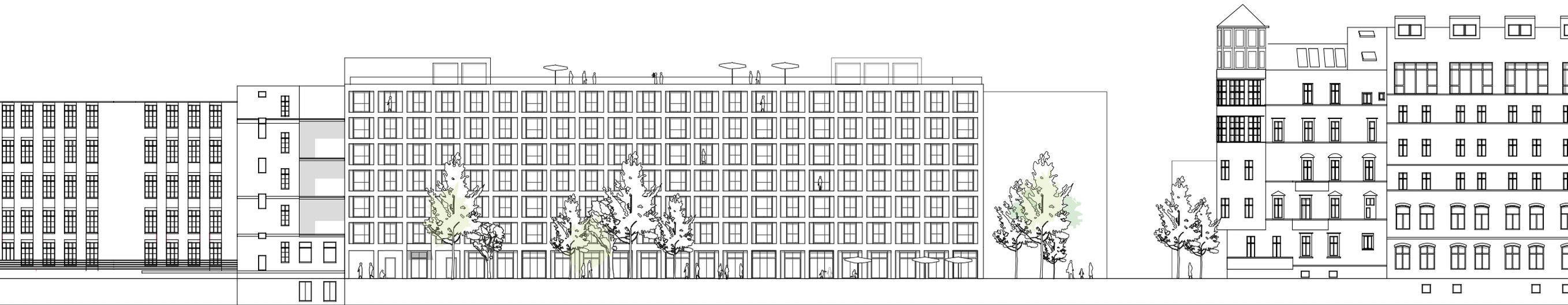
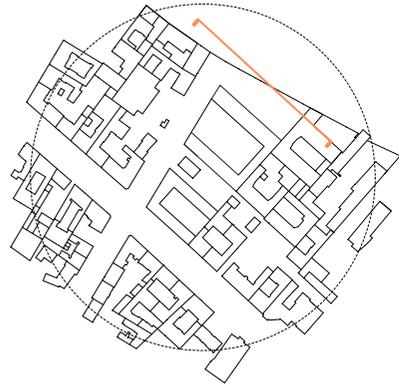
Quartierschnitt



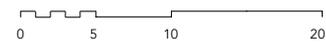
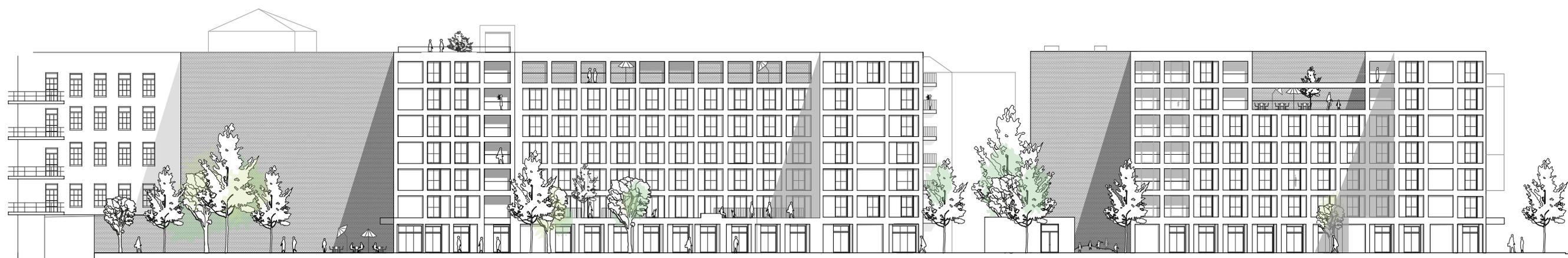
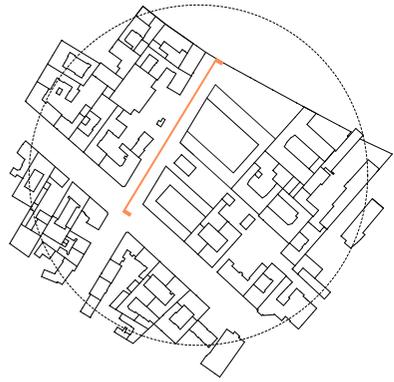
Quartierschnitt



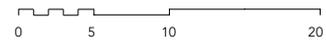
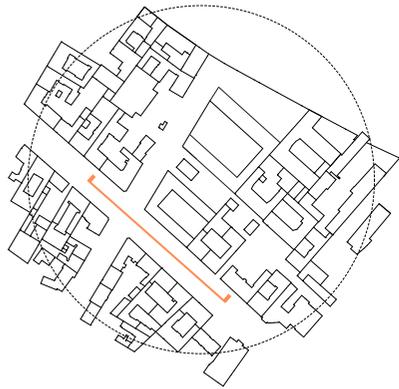
Ansicht Spreeseite



Ansicht Cuvrystraße



Ansicht Schlesische Straße



Fassadenausschnitt



Bibliografie

Literaturverzeichnis

Blume, Jutta: Prekär, aber selbstbestimmt ?, in: Holm, Andrej (Hrsg.): Reclam Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt, Berlin/Hamburg 2014, 105-126.

Bröckling, Ulrich: Glossar der Gegenwart, Frankfurt am Main 2004

Dell, Christopher: Ware:Wohnen, Berlin 2013

Dell, Christopher: Das Urbane. Wohnen.Leben.Produzieren., Berlin 2014

Harvey, David: Kleine Geschichte des Neoliberalismus, New York 2005

Häußermann, Hartmut: Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Differenzierung des Wohnens, München 1996

Haydn, Florian/Temel, Robert (Hrsg.): Temporäre Räume. Konzepte zur Stadtnutzung, Basel 2006

Holm, Andrej: Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung - Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung, Münster 2010

Holm, Andrej: Mieten müssen bezahlbar sein. Warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert, München 2014

Junge-Reyer, Ingeborg: (Senatorin für Stadtentwicklung) in Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin 2007

LaFond, Michael ; Co Housing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen; Berlin 2012

Mullis, Daniel: Die Stadt im Neoliberalismus. Von der Produktion einer Ideologie zur Perspektive dagegen, in: Naumann, Matthias (Hrsg.): Linke Metropolenpolitik. Erfahrungen und Perspektiven am Beispiel Berlin, Münster 2012, 14-33.

Oswalt, Philipp/Overmeyer, Klaus/Misselwitz, Philipp: URBAN CATALYST. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln, Berlin 2013

Ring, Kristien/ AA Projects: Urban Living, Strategien für das zukünftige Wohnen (Hg.) / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Berlin 2015

Sonne, Wolfgang: Urbanität und Dichte im Städtebau des 20. Jahrhunderts, Berlin 2014

Stöver, Bernd: Geschichte Berlins, München 2010

Wade, Manuela; Mikrokosmos Stadtviertel. Lokale Partizipation und Raumpolitik, Bielefeld 2015

Welzer, Harald: Selbst denken. Eine Anleitung zum Widerstand,

Frankfurt am Main, 2013

Zukunftsinstitut GmbH (Hg.) u.a.: Zukunft des Wohnens. Die zentralen Trends bis 2025, Kelkheim 2013

Zeitschrift

Delitz, Heike/ Fischer, Joachim; Stadtvisionen: Gesellschaftstatsachen. Zur Idee einer anderen Stadtsoziologie; in: Arch + Berlin (2011), H. 201/202, 32-35

Hilti, Nicola; Wohnen in Bewegung. Die wachsende Bedeutung „multilokalen“ Wohnens Studie am Wohnforum der ETH Zürich, in: Arch+ 218 (2014), H.218, 174-177

Hummel, Bernhard; Das Mietshäuser Syndikat. Eine Alternative zum Eigentumsprinzip, in: Arch+ Berlin (2011), H. 201/202, 124-125

Barthel, Stephan/Oswalt, Philipp/ Schmidt, Anne/ Von Mende, Julia: Privater Haushalt und städtischer Stoffwechsel. Eine Geschichte von Verdichtung und Auslagerung Berlin 1700-1930, in: Arch+218 (2014), H. 218, 93-103

Hobrecht, James: Über öffentliche Gesundheitspflege und die Bildung eines Central-Amtes für öffentliche Gesundheitspflege im Staate. Stettin 1868, hier zitiert nach Strohmeier, Klaus: James Hobrecht (1825-1902) und die Modernisierung der Stadt. Berlin 2000, 62.

Internetquellen

<http://www.wrangelkiez.de/Wrangelkiez-Geschichte/historie1734-1864.html>

<http://www.schoene-kiezmomente.de/was-ist-ein-kiez/>

https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/HaushalteFamilien2010300147004.pdf?__blob=publicationFile

Online Zeitschrift

Bundesamt für Statistik: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Haushalte und Familien Ergebnisse im Mikrozensus, Wiesbaden (2015), Online unter:https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/HaushalteMikrozensus/HaushalteFamilien2010300147004.pdf?__blob=publicationFile Stand (

Mayer, Margit: Urbane soziale Bewegungen in der neoliberalisierenden Stadt, in: suburban (2013), H.1, Online unter: <http://zeit-schrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/view/64/116> Stand (25.07.2013)

Stadtentwicklung Berlin: Anlass und Ziel, in: Planwerk Innere Stadt

(2010), <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/planwerke/de/>

Interview

Interview mit Karl-Heinz Posch (Kumpaneil, Graz), geführt von Ines Routil und Daniela Ehrenleitner, Graz, 16.10.2015

Interview mit Ingrid Sabatier und Stephan Schwarz (ISSResearch), geführt von Ines Routil, via Skype, Berlin-Graz, 20.11.2015

Abbildungsverzeichnis

Alle Abbildungen, die nicht extra im Abbildungsverzeichnis angeführt sind, wurden von mir, der Verfasserin dieser Arbeit selbst erstellt oder aufgenommen.

Berlin. Kurzer Abriss der Stadtentwicklung

Abb. 01, Seite 10: Schwarzplan Berlin 2010, Senat für Stadtentwicklung und Umwelt, (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/planwerke/pix/innere_stadt/download/schwarzplan_plw_innenstadt_1999_5000pix.jpg, 23.10.2015)

Abb. 01-04, Seite 10 und 12 : Schwarzpläne Berlin 1940, 1953, 1989,2001, Eigengrafik (Vorlage: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/planwerke/pix/innere_stadt/download/schwarzplan_plw_innenstadt_1999_5000pix.jpg, 23.10.2015)

Abb. 05, Seite 19: Urban Atlas Berlin (Hommelsheim, Ruth; <https://anti-utopias.com/art/ruth-hommelsheim-urban-atlas-berlin/>,02.11.2015)

Urbanes Wohnen. Geschichte des Geschosswohnbaus

Abb. 06, Seite 22: Hobrechtplan, James Hobrecht (https://de.wikipedia.org/wiki/Hobrecht-Plan#/media/File:Boehm_Berlin_1862.jpg, 29.07.2015)

Abb. 07, Seite 24: Mietskasernenblock (<https://aaroncrippsblog.wordpress.com/2014/03/19/mietskasernes-working-class-berlin-1871-1922/>, 06.02.2015)

Abb. 08, Seite 24: Meyer's Hof, James Hobrecht (<http://betonbabe.tumblr.com/post/18325329676/adolf-erich-wittig-meyers-hof-meyers-courtyard>, 29.07.2015)

Abb. 09, Seite 28: Urbanes Wohnen. Urban Atlas Berlin (Hommelsheim, Ruth; <https://anti-utopias.com/art/ruth-hommelsheim-urban-atlas-berlin/>, 29.07.2015)

Abb. 10, Seite 35: Eigenaufnahme

Wohnen und Arbeiten im Wandel

Abb. 11, Seite 49: Eigengrafik

Abb. 12, Seite 52-53: Diagramm geschichtliche Entwicklung, Eigen-
grafik

Abb. 13, Seite 70-71: Daten Fakten zum Thema Wohnen, Eigengrafik

Abb. 14, Seite 72-73: Daten und Fakten zum Thema Wohnen, Grafiken
in Zusammenarbeit mit Daniela Ehrenleitner

Abb. 15, Seite 74-75: Daten und Fakten zur Umfrage, Grafiken in
Zusammenarbeit mit Daniela Ehrenleitner

Analyse

Abb. 16, Seite 80-81: Schwarzplan Berlin (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/planwerke/pix/innere_stadt/download/schwarzplan_plw_innenstadt_1999_5000pix.jpg, 23.10.2015)

Abb 18, Seite 92: Luftbild Kreuzberg Friedrichshain, Senat für
Stadtentwicklung Berlin (<http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>
29.07.2015)

Fotodokumentation

Abb. 19, Seite 94-95: Schneeweiß, Udo; Cuvrybrache, 2015

Alle folgenden Abbildungen des Kapitels
Eigengrafiken

Der Ort

Alle folgenden Abbildungen des Kapitels
Eigengrafiken

Projekt

Alle folgenden Abbildungen des Kapitels
Eigengrafiken

FRAGEBOGEN WOHNEN

BERUF: ALTER: männlich
 weiblich

DERZEITIGE WOHNFORM:

- ALLEINE
 WG
 FAMILIE/PARTNER/KIND
 SONSTIGE WOHNFORM.....
 MIETE
 EIGENTUM
- PERSONENANZAHL IN WHG.
PERSONENANZAHL IN WHG.

WOHNORT:

*Wie zufrieden bist du/ihr mit eurer derzeitigen Wohnform und was wäre noch wünschenswert oder
verbesserungsfähig?*

- sehr zufrieden zufrieden wenig zufrieden überhaupt nicht zufrieden
Verbesserungsmöglichkeiten:.....

Wie wichtig ist dir das städtische Umfeld in dem du lebst?

- sehr wichtig wichtig wenig wichtig unwichtig

Wovon ist der Wohnort primär abhängig?

- Mietpreis Erreichbarkeit der Arbeit/Ausbildung/Stadtzentrum städtisches Umfeld
 Bildungsangebote Kinderbetreuung

*Siehst du die Wohnung eher als privaten Rückzugsort oder als Möglichkeit zur Selbstdarstellung
und/oder Interaktion mit der Umgebung?*

- eher als Rückzugsmöglichkeit eher als Möglichkeit zur Interaktion

Wie wichtig ist dir die Einrichtung der Wohnung und welchen Einrichtungsstil würdest du bevorzugen?

- sehr wichtig wichtig wenig wichtig unwichtig
 neutral dem aktuellen Trend entsprechend gemütlich/traditionell ohne Möblierung egal

*Wie oft in der Woche benutzt du/ihr die Küche zum kochen und wäre es denkbar diese als
Gemeinschaftsküche mit mehreren Parteien zu nutzen z.B. zugunsten von günstigerem Wohnraum
und/oder mehr Wohnfläche oder Balkon?*

- täglich 2-3 x wöchentlich 2-3 x im Monat nie sonstiges.....

*Wieviele Stunden pro Woche verbringst du in etwa mit Home Office/Ausbildung/Weiterbildung in der
Wohnung und würdest du die Möglichkeit von zusätzlichem Arbeitsräumen, wie z.B.
Kleinbüros/Gemeinschaftswerkraum/Zeichensaal in deinem Wohnumfeld nutzen?*

- unter 5 Stunden 5-10 Stunden 10-25 Stunden über 25 Std./Woche

*Wie wichtig wären für dich Naherholungsflächen und Sportbereiche für dich in deinem Wohnumfeld
und wenn du wählen könntest wie würdest du die Prioritäten setzen?*

- sehr wichtig wichtig wenig wichtig unwichtig

- privater Balkon/Loggia Gemeinschaftsgrünraum/garten Sportplatz im Außenraum
 Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten im Innenraum

1= höchste Priorität
4= niedrigste Priorität

Danke

an meine Eltern und Geschwister, für ihre Geduld und grenzenlose Unterstützung.

an meine Freunde für zahlreiche Gespräche, ihre Korrekturen und aufbauenden Worte.

an meinen Betreuer Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Hans Gangoly für die kompetente Betreuung meiner Masterarbeit.

an meine Interviewpartner und die Stadt Berlin für alle zur Verfügung gestellten Unterlagen.

