

(\*A) Quartierspotentiale für eine nachverdichtende Weiterentwicklung.

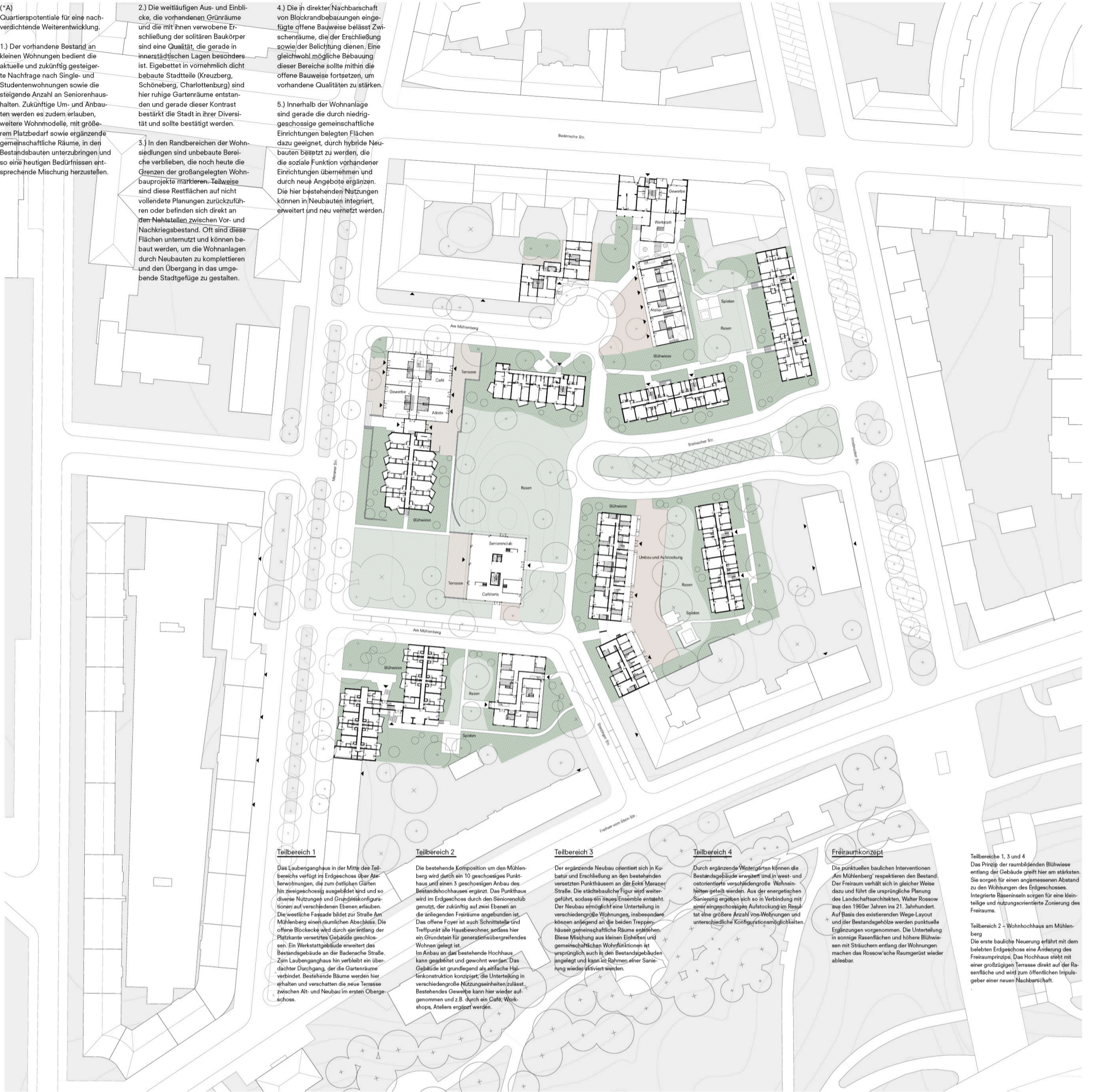
1.) Der vorhandene Bestand an kleinen Wohnungen bedient die aktuelle und zukünftig gesteigerte Nachfrage nach Single- und Studentenwohnungen sowie die steigende Anzahl an Seniorenhaushalten. Zukünftige Um- und Anbauten werden es zudem erlauben, weitere Wohnmodelle, mit größerem Platzbedarf sowie ergänzende gemeinschaftliche Räume, in den Bestandsbauten unterzubringen und so eine heutigen Bedürfnissen entsprechende Mischung herzustellen.

2.) Die weitläufigen Aus- und Einblicke, die vorhandenen Grünräume und die mit ihnen verbundene Erschließung der solitären Baukörper sind eine Qualität, die gerade in innerstädtischen Lagen besonders ist. Eingebettet in vornehmlich dicht bebaute Stadtteile (Kreuzberg, Schöneberg, Charlottenburg) sind hier ruhige Gartenräume entstanden und gerade dieser Kontrast bestärkt die Stadt in ihrer Diversität und sollte bestätigt werden.

3.) In den Randbereichen der Wohnsiedlungen sind unbebaute Bereiche verblieben, die noch heute die Grenzen der großangelegten Wohnbauprojekte markieren. Teilweise sind diese Restflächen auf nicht vollendete Planungen zurückzuführen oder befinden sich direkt an den Nahtstellen zwischen Vor- und Nachkriegsbestand. Oft sind diese Flächen unternutzt und können bebaut werden, um die Wohnanlagen durch Neubauten zu komplettieren und den Übergang in das umgebende Stadtgefüge zu gestalten.

4.) Die in direkter Nachbarschaft von Blockrandbebauungen eingefügte offene Bauweise belässt Zwischenräume, die der Erschließung sowie der Belichtung dienen. Eine gleichwohl mögliche Bebauung dieser Bereiche sollte mithin die offene Bauweise fortsetzen, um vorhandene Qualitäten zu stärken.

5.) Innerhalb der Wohnanlage sind gerade die durch niedriggeschossige gemeinschaftliche Einrichtungen belegten Flächen dazu geeignet, durch hybride Neubauten besetzt zu werden, die die soziale Funktion vorhandener Einrichtungen übernehmen und durch neue Angebote ergänzen. Die hier bestehenden Nutzungen können in Neubauten integriert, erweitert und neu vernetzt werden.



**Teilbereich 1**

Das Laubenganghaus in der Mitte des Teilbereichs verfügt im Erdgeschoss über Atelierwohnungen, die zum dazugehörigen Garten hin zweigeschossig ausgebaut sind und so diverse Nutzungen und Grundrisskonfigurationen auf verschiedenen Ebenen erlauben. Die westliche Fassade bildet zur Straße Am Mühlberg einen räumlichen Abschluss. Die offene Blockecke wird durch ein entlang der Platzkante versetztes Gebäude geschlossen. Ein Werkstattgebäude erweitert das Bestandsgebäude an der Badische Straße. Zum Laubenganghaus hin verläuft ein überdachter Durchgang, der die Gartenräume verbindet. Bestehende Bäume werden hier erhalten und verschatten die neue Terrasse zwischen Alt- und Neubau im ersten Obergeschoss.

**Teilbereich 2**

Die bestehende Komposition um den Mühlberg wird durch ein 10-geschossiges Punkthaus und einen 3-geschossigen Anbau des Bestandshochhauses ergänzt. Das Punkthaus wird im Erdgeschoss durch den Seniorenclub genutzt, der zukünftig auf zwei Ebenen an die anliegenden Freiräume angebunden ist. Das offene Foyer ist auch Schnittstelle und Treffpunkt aller Hausbewohner, sodass hier ein Grundstein für generationsübergreifendes Wohnen gelegt ist. Im Anbau an das bestehende Hochhaus kann gestieft und gewohnt werden. Das Gebäude ist grundlegend als einfache Halbenkonstruktion konzipiert, die Unterteilung in verschieden große Nutzungseinheiten zulässt. Bestehendes Gewerbe kann hier wieder aufgenommen und z.B. durch ein Café, Workshops, Ateliers ergänzt werden.

**Teilbereich 3**

Der ergänzende Neubau orientiert sich in Kubatur und Erschließung an den bestehenden versetzten Punkthäusern an der Ecke Meraner Straße. Die städtebauliche Figur wird weitergeführt, sodass ein neues Ensemble entsteht. Der Neubau ermöglicht eine Unterteilung in verschieden große Wohnungen, insbesondere können angedeutete Treppenhäuser gemeinsame Räume entstehen. Diese Mischung aus kleinen Einheiten und gemeinschaftlichen Wohnfunktionen ist ursprünglich auch in den Bestandsgebäuden angelegt und kann im Rahmen einer Sanierung wieder aktiviert werden.

**Teilbereich 4**

Durch ergänzende Wintergärten können die Bestandsgebäude erweitert und in west- und ostorientierte verschieden große Wohnhilfen gliedert werden. Aus der energetischen Sanierung ergaben sich so in Verbindung mit einer eingeschossigen Aufstockung im Resultat eine größere Anzahl von Wohnungen und unterschiedliche Konfigurationsmöglichkeiten.

**Freiraumkonzept**

Die punktuellen baulichen Interventionen 'Am Mühlberg' respektieren den Bestand. Der Freiraum verhält sich in gleicher Weise dazu und führt die ursprüngliche Planung des Landschaftsarchitekten Walter Rosow aus den 1960er Jahren ins 21. Jahrhundert. Auf Basis des existierenden Wege-Layout und der Bestandsgehölze werden punktuelle Ergänzungen vorgenommen. Die Unterteilung in sonnige Rasenflächen und höhere Blühwiesen mit Sträuchern entlang der Wohnungen machen das Rosow'sche Raumgerüst wieder ablebar.

Teilbereiche 1, 3 und 4  
Das Prinzip der raumbildenden Blühwiese entlang der Gebäude greift hier am stärksten. Sie sorgen für einen angemessenen Abstand zu den Wohnungen des Erdgeschosses. Integrierte Raseninseln sorgen für eine kleinteilige und nutzungsorientierte Zonierung des Freiraums.

Teilbereich 2 - Wohnhochhaus am Mühlberg  
Die erste bauliche Neuerung erfährt mit dem belebten Erdgeschoss eine Änderung des Freiraumprinzips. Das Hochhaus steht mit einer großzügigen Terrasse direkt auf der Rasenfläche und wird zum öffentlichen Impulsgeber einer neuen Nachbarschaft.

Gutachterverfahren Meraner Straße / Am Mühlberg  
Ifau und Jesko Fezer mit Atelier Loidl 11/2015

1  
**Architektonische Eingriffe sollen den baulichen und sozialen Bestand bestätigen und weiterentwickeln.**

Die (sozialen und baulichen) Qualitäten bestehender Quartiere dürfen durch Neuplanungen nicht beschädigt, konterkariert oder abgewertet werden. Sie müssen erhalten, aufgewertet und fort-geschrieben werden. Dabei besteht die Notwendigkeit langfristige Perspektiven zu entwickeln und bestehenden oder erwartbaren Defiziten entgegenzuarbeiten. Planung wird hierbei nicht primär aus der Perspektive der (geplanten) neuen Bewohner\_innen gedacht, sondern aus dem Blickwinkel, der Menschen, Dinge und Räume, die schon da sind.

Die Wohnbauten Am Mühlberg gehören zu einer Reihe ähnlicher Westberliner Wiederaufbauprojekten der 1950er und 1960er Jahre, die insbesondere die Zeilenbauweise zu einer offenen und gleichzeitig raumbildenden Bebauung weiterentwickelten und durch Gebäudegruppen die offenen Grün- und Freibereiche in Raumfolgen gliederten. Die Mischung unterschiedlicher Gebäude- und Grundrisstypen spiegelte zudem diverse Lebensmodelle auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen. Diese Quartiere bieten heute – dem aktuellen Wohnungsbedarf entsprechend – eine Vielzahl kleiner Wohnungen und weisen an ihren Randbereichen häufig Restflächen auf, die Resultat nicht vollendeter Planungen oder von Nahtstellen zwischen Vor- und Nachkriegsbestand sind. Auch die durch gemeinschaftliche Einrichtungen belegten Flächen sind geeignet durch hybride Neubauten besetzt zu werden, die die soziale Funktion vorhandener Einrichtungen übernehmen und ergänzen (\*A).

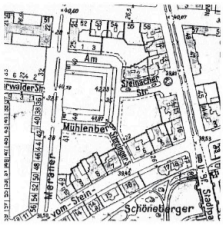
Der städtebauliche Entwurf antwortet auf die Problematik die bestehenden Qualitäten des Quartiers in der Nachverdichtung zu erhalten, ohne dabei eine grundlegende Transformation der Beziehungen der Gebäude zu den anliegenden Straßen, Platz- und Freiräumen zu bedingen. In den jeweiligen Teilbereichen werden dazu Neubauten eingefügt, die mit einem möglichst minimierten Fußabdruck ein Maximum an Wohneinheiten und weitere Nutzungsoptionen generieren. Die neuen Gebäude fügen sich selbstverständlich in die bestehenden Raumsituationen ein und stellen direkte Bezüge zu den Bestandsbauten her. Der Neubau ist auch immer Initial für den Umbau der Nachbargebäude. Der Erdgeschossplan des Ensembles stellt dar, dass durch die geplanten Neu und Umbauten vorhandene Qualitäten erhalten, ergänzt und weiterentwickelt werden können. Die Bestandsbauten werden dabei situativ mit den Neubauten in Beziehung gesetzt, sodass hier direkte räumliche Verknüpfungen entstehen. Bewusst beziehen sich die Neu- und Bestandsbauten typologisch deutlich aufeinander, sodass sich eine selbstverständliche, dem Quartier entsprechende Nachbarschaft ausbilden kann.

(\*3)  
Case Study  
Nachverdichtung  
1950er & 1960er Jahre  
Siedlungsbau Berlin

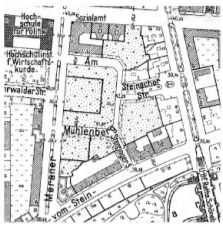


Links:  
Otto-Suhr-Siedlung  
Siedlung Wiener Straße

Rechts:  
Wohnsiedlung Köpenicker Straße  
Spring Projekt



1941  
unvollendete Blockrandbebauung,  
Taschenplatz an der Meraner Straße



1956  
Zwischennutzung der durch die Kriegszerstörung  
brachliegenden Flächen



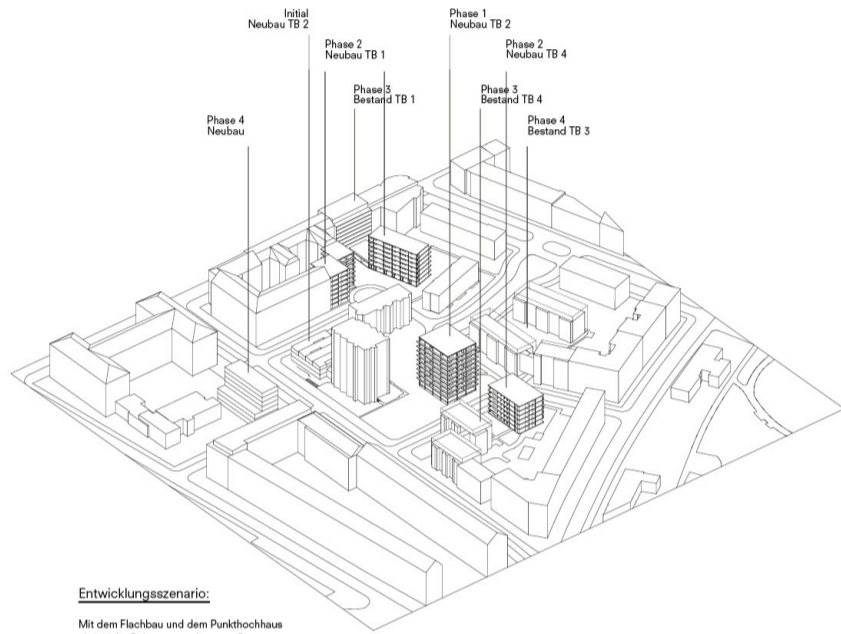
1989  
heutiger Bestand des in den 60er Jahren wieder-  
aufgebauten Quartiers



Schwarzplan



Lageplan, 1:1000



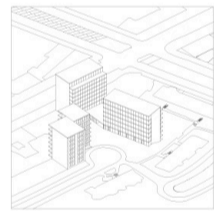
**Entwicklungszenario:**

Mit dem Flachbau und dem Punkthochhaus als initialer Bebauung und neuem Quartiersanker werden in einer 2. Bauphase alle weiteren Neubauten errichtet. Die bereitgestellten Kapazitäten stellen Umsetzungen bereit, während die direkt benachbarten Bestandsgebäude sukzessive erweitert und transformiert werden.



**Verschattungsstudien**

21. Juni 10h und 16h sowie  
Aquinoktium 20. März und 22. September 15h



Teilbereich 1:

Neubau TB 1 (Blockrand Süd)  
Mehrfamilien-Wohnhaus  
max. 28 Wohnungen (2 Zi.)  
opt. 10 Wohnungen (2 Zi.)  
8 Wohnungen (3-4 Zi.)

Neubau TB 1 (Laubenganghaus)  
Wohn- und Atelierhaus  
max. 35 Wohnungen (2 Zi.)  
opt. 17 Wohnungen (2 Zi.)  
9 Wohnungen (3-4 Zi.)  
+ 117 qm Werkstatt  
(1,5-geschoss. Verbindungsbau)

Bestand TB 1 (Aufstockung Blockrand Nord)  
Wohnhaus mit Gewerbe im EG  
4 Wohnungen (1-2 Zi.)

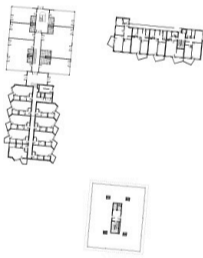
Gutachterverfahren Meraner Straße / Am Mühlenberg  
ifa und Jenko Fezer mit Atelier Loidl 11/2015



Teilbereich 2:

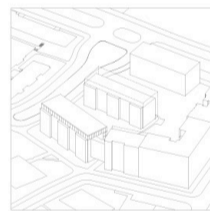
Neubau TB 2 (Flachbau Nord)  
3-geschoss. Ausbauhalle  
max. 8 Wohnungen (3-4 Zi.)  
opt. 2 x Wohngemeinschaft (5-6 Zi.)  
4 Wohnungen (3-4 Zi.)  
+ 176 qm Dojo 'Aikido am Park'  
+ 280 qm Gewerberäume

Neubau TB 2 (Punkthochhaus)  
Generationsübergreifende Wohngruppen  
max. 72 Wohnungen (1-2 Zi.)  
opt. 38 Wohnungen (1-2 Zi.)  
18 Wohnungen (3-4 Zi.)  
+ 380 qm Seniorendub 'Am Mühlenberg' im  
EG und UG zur Westterrasse  
+ 190 qm Cafeteria im EG



Teilbereich 3:

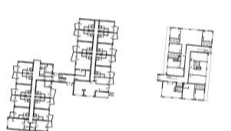
Bestand TB 3 (Aufstockung Zellen)\*  
Aufstockung und Umbau von Wohnzellen  
Steinacher Str.  
max. 16 Wohnungen (1-2 Zi.)  
opt. 6 Wohnungen (1-2 Zi.)  
5 Wohnungen (3-4 Zi.)



Teilbereich 4:

Neubau TB 4 (Punkthochhaus)  
Gemeinschaftswohnhaus  
max. 48 Wohnungen (1-2 Zi.)  
opt. 24 Wohnungen (1-2 Zi.)  
12 Wohnungen (3-4 Zi.)

Bestand TB 4 (Aufstockung offene Eckbebauung)\*  
Aufstockung und Umbau ehem. Wohnheim  
max. 16 Wohnungen (1-2 Zi.)  
opt. 8 Wohnungen (1-2 Zi.)  
4 Wohnungen (3-4 Zi.)



Gesamt  
max. mögliche Wohnungen: 227 WE  
opt. 105 Wohnungen (1-2 Zi.)  
64 Wohnungen (3-4 Zi.) 169 WE  
=> 62% 1-2 Zi.-Wohnungen  
38% 3-4 Zi.-Wohnungen

## 2 Soziale Planung ist ein Prozess der Verhandlung unterschiedlicher Akteure.

Wenn die Wohnung günstig und daher klein sein soll, und dazu enger als üblich an andere Wohnungen, an das Gesamthaus und das städtische Wohnumfeld gebunden ist, kann sie nicht außerhalb dieser Kontexte entworfen und umgesetzt werden. Wie entschieden und geplant wird ist wesentlicher Bestandteil des Wohnungsbaus und die Art des Prozesses bestimmt auch die Art des Wohnens. Insbesondere die Prämisse einer innerstädtischen Nachverdichtung erfordert die aktive Beteiligung lokaler Akteure, die den Planungsprozess informieren, über dessen Zielsetzungen entscheiden und ihn tragen. Genauso bedarf es der Initiative externer Träger, Vereine und Gruppen, um neue Impulse zu setzen und die Wohnungspolitik der beteiligten Wohnungsbaugesellschaften zu korrigieren, zu unterstützen und zu ergänzen.

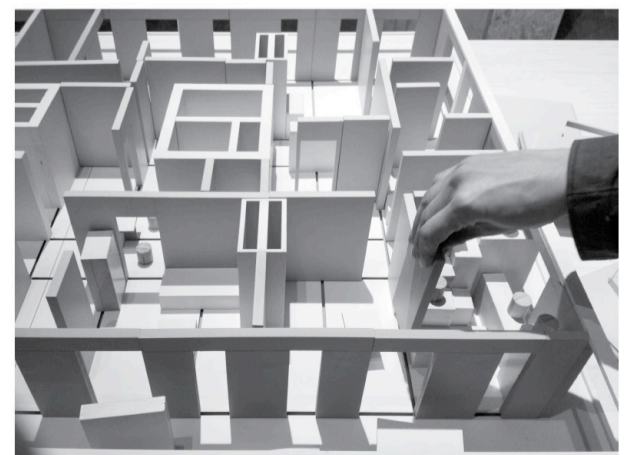
Die dargestellten Prozess-Strategie für das Quartier Am Mühlenberg schlägt vor, aufbauend auf klar artikulierten Setzungen, Änderungen, Erweiterungen und Differenzierungen zu verhandeln. Dies betrifft die Belegung und Ausgestaltung zukünftiger Wohnbauten genauso wie die Planung von Umbauten und die Gestaltung der anliegenden nachbarschaftlichen Platz- und Freiräume, in die möglichst viele Akteure (mit ihren Ideen und Ansprüchen) über direkte Teilhabe verantwortlich eingebunden werden.

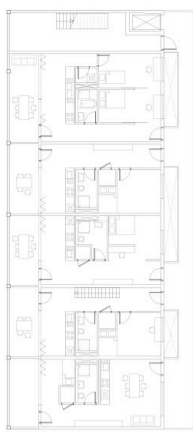
Auf der Grundlage der vorgeschlagenen Haustypen, die sowohl differenzierte Wohnangebote und Arbeitsräume wie auch quartiersnahe soziale Funktionen aufnehmen können, werden mit potentiellen Mietern, eingeladenen Akteuren und den Anwohnern mögliche Programme, Nutzungsvarianten und Belegungen erörtert. Im Rahmen verschiedener Beteiligungs- und Abstimmungsformate können neben baulichen Vorstellungen auch verschiedene Finanzierungskonzepte sowie die verantwortliche Übernahme von Teilbereichen durch Träger, Vereine oder Gruppen entwickelt werden.

Gleichzeitig oder – dort wo das Verschieben von planerischen Entscheidungen anzuraten ist – auch zeitlich nachgeordnet können die Umbauten und Erweiterungen der Bestandsgebäude der Wohnanlage konzipiert und projektiert werden (\*Entwicklungszenario). Um die Diversität der Angebote weiter zu stärken, sollten hier gezielt ergänzende Träger, Genossenschaften oder Mietergemeinschaften, gegebenenfalls auch Baugemeinschaften einbezogen werden. Die aus offenen Diskussionen abgeleiteten Konzepte zu möglichen Nutzungsbindungen, insbesondere zur Implementierung gemeinschaftlicher und nachbarschaftlicher Funktionen sowie zu fest vereinbarten Anteilen an Mietwohnungen zu gesicherten Preisen bilden die Grundlage für die mieter- und bewohnerbezogene Entwicklung von Umbaukonzepten.

**Modell Prototyp**

Geschosmodell 1:20 zur gemeinschaftlichen Grundrissentwicklung





**Mehrfamilien-Wohnhaus**

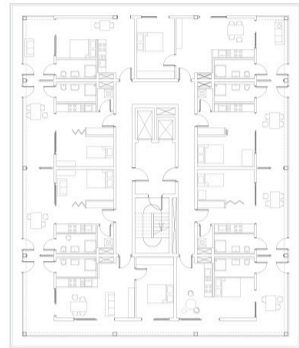
Neubau TB 1 (Blockrand Süd)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 3 Wohnungen (1-2 Zi.): 47 - 57 qm  
 1 Wohnung (2 Zi.): 75 qm  
 OG optional M 1:500  
 2 Wohnung (4-Zi.): 114 qm  
 EG M 1:500  
 3 Wohnungen (1-2 Zi.): 47 - 57 qm  
 2 Wohnungen (2 Zi.): 75 qm

**Wohn- und Atelierhaus**

Neubau TB 1 (Laubenganghaus)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 57 qm  
 1 Wohnung (3 Zi.): 73 qm  
 1 Maisonette-Wohnung (4 Zi.): 110 qm  
 OG Schema M 1:500  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 57 qm  
 1 Wohnung (3 Zi.): 73 qm  
 1 Maisonette-Wohnung (4 Zi.): 110 qm  
 EG M 1:500  
 1 Atelierwohnung (3 Zi.): 73 qm  
 (inkl. Ausbaureserve bei thw. RH: 5.0 m)  
 4 Atelierwohnungen (2 Zi.): 57 qm  
 (inkl. Ausbaureserve bei thw. RH: 5.0 m)

**Aufstockung und Umbau  
 Wohnzellen Steinacher Str.**

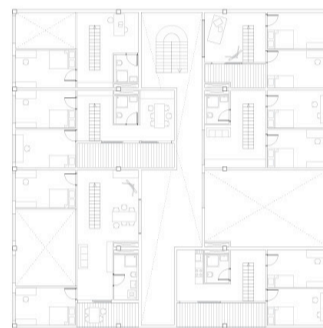
Bestand TB 3 (Aufstockung Zellen)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 6 Wohnungen (1 Zi.): 26 - 37 qm mit Balkon  
 3 Wohnungen (1-2 Zi.): 38 qm mit Wintergarten  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 54 qm mit Balkon  
 3 Wohnungen (3 Zi.): 55 qm mit Wintergarten  
 1 Gemeinschaftsraum: 45 qm  
 OG Schema M 1:500  
 6 Wohnungen (1 Zi.): 26 - 37 qm mit Balkon  
 3 Wohnungen (1-2 Zi.): 38 qm mit Wintergarten  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 54 qm mit Balkon  
 3 Wohnungen (3 Zi.): 55 qm mit Wintergarten  
 1 Gemeinschaftsraum: 45 qm



**Wohnhochhaus**

Neubau TB 2 (Punkthaus)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 8 kleine Wohnungen (1-2 Zi.): 40 - 50 qm  
 (inkl. vorgeschaltetem unbeh. Wintergarten)  
 OG optional 1 M 1:500  
 Generationenübergreifendes Wohnen für 1-4  
 Personenhaushalte  
 6 Wohnungen: 40 - 82 qm  
 Reduzier- oder erweiterbar über Schalth Zimmer

OG optional 2 M 1:500  
 Clusterwohnung: 430 qm  
 7 Studios mit Bad + Gemeinschaftsräume  
 (Küche, Wohnzimmer)  
 EG M 1:500  
 Zugang zum Wohnhochhaus  
 Seniorendub: Veranstaltungen und Cafeteria  
 UG 1 M 1:500  
 Seniorendub: Seminarräume zur Westterrasse

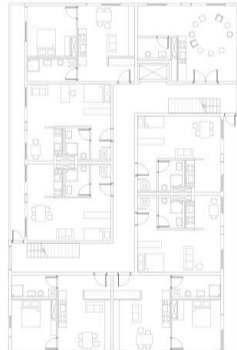


**3-geschossige Ausbauhalle**

Neubau TB 2 (Flachbau Nord)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 2 Gemeinschaftswohnungen (5-6 Zi.): 180 qm  
 4 Wohnungen (3-4 Zi.): 85 - 120 qm  
 OG optional M 1:500  
 8 Wohnungen (3-4 Zi.): 85 - 120 qm  
 EG M 1:500  
 Übungsräume (Dojo): 176 qm  
 Gewerberäume: 280 qm

**Gemeinschaftswohnhaus**

Neubau TB 4 (Punkthaus)  
 Regelgeschoss M 1:200  
 4 Wohnungen (1 Zi.): 36 qm  
 3 Wohnungen (2 Zi.): 46 qm  
 1 Gemeinschaftsküche: 40 qm  
 OG Schema M 1:500  
 4 Wohnungen (1 Zi.): 36 qm  
 2 Wohnungen (2 Zi.): 46 qm  
 1 Gemeinschaftsküche: 40 qm  
 1 Co-Working: 45 qm  
 EG M 1:500  
 1 Wohngemeinschaft (5 Zi.): 215 qm  
 (inkl. 45 qm Gemeinschaftsküche)  
 1 Wohnung (3 Zi.): 73 qm  
 1 Wohnung (2 Zi.): 46 qm



Gutachterverfahren Meraner Straße / Am Mühlberg  
 ifau und Jesko Fezer mit Atelier Loidl 11/2015

3  
**Kleines,  
 verschiedenes  
 und gemeinsames  
 Wohnen**

Um eine kostengünstige Wohnung auf kleiner Grundfläche als Qualität und nicht als Defizit zu denken, muss sie verschieden sein und sie braucht ergänzende Potentiale. Und sie bezieht sich auf andere Wohnungen und deren Nutzer.

**Differenziertes Wohnen**

Eine kleine Wohnung ist nicht eine bestimmte Wohnung. Sie muss je nach Nutzer und Nutzergruppe sehr spezifisch verschieden (groß) sein. Sie muss unterschiedlichen Personenmengen und -arten mit je unterschiedlichen Lebens- und Wohnformen unterschiedliche Wohnungstypen und -größen anbieten können.

**Wohnen in der Gemeinschaft**

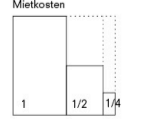
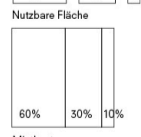
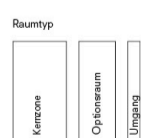
Eine kleine Wohnung ist keine vollständige Wohnung. Sie braucht Ergänzungen (wie eigentlich jede Wohnung). Ein Gästezimmer, eine Kinderbibliothek, einen Arbeitsplatz um die Steuer zu machen, eine Tischtennisplatte und einen Essplatz für 14 Personen nutzt man nur ein paarmal im Jahr. Videobeamer, Waschmaschine, vollausgerüstete Hobbywerkstatt und Platz für Yoga braucht man nicht in jeder Wohnung. Die technische und räumliche Vollausstattung hindert am Verlassen der Wohnung und am Teilen mit anderen. Das Zusammen tun macht nicht nur die Wohnungen kleiner und simpler, sondern eröffnet das Wohnen als gemeinschaftlichen Möglichkeitsraum.

**Polytomes Wohnen mit den Jahreszeiten.**

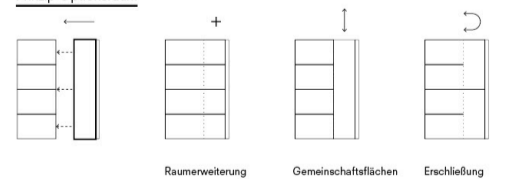
Eine kleine Wohnung ist keine monotone Wohnung. Sie kann sich jahreszeitlich oder anlassbezogen erweitern. Ein Optionsraum (\*2), der nur temporär erwärmt werden kann, spart nicht nur Heizkosten und ermöglicht eine simple Bauweise, er geht nur halb in die Mietkostenberechnung ein (\*3) oder trägt dazu bei die Betriebskosten zu senken. Ein mit diesem Wintergarten verbundener Umgang wird zu einem Viertel angerechnet. Diese vielfältigen und unterterminierten Räume bieten sich auch für die gemeinschaftliche Nutzung an.

Um verschiedenes, gemeinschaftliches und veränderbares Wohnen zu ermöglichen, sind nicht nur eine ökonomische Planung und einfache Bauprinzipien, eine systematische bauliche Ordnung mit einer klaren Definition der Einflussbereiche und die intensive Beteiligung der Nutzer nötig. Auch eine gewisse gestalterische Spannungheit auf Seiten der Planer und Bauherren, kann hilfreich sein. Robuste Festlegungen und situativ entwickelte Standards ermöglichen Vielfalt und Aneignung.

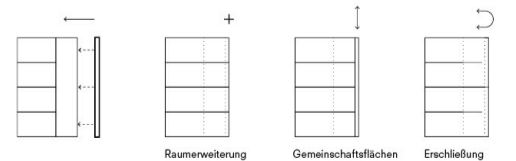
**(\*3)  
 Flächen und Miete**

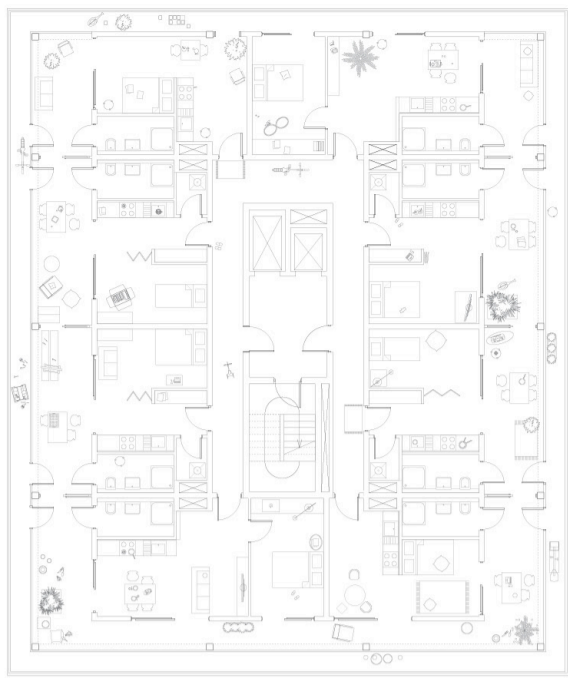


**(\*2)  
 Prinzip Optionsraum**



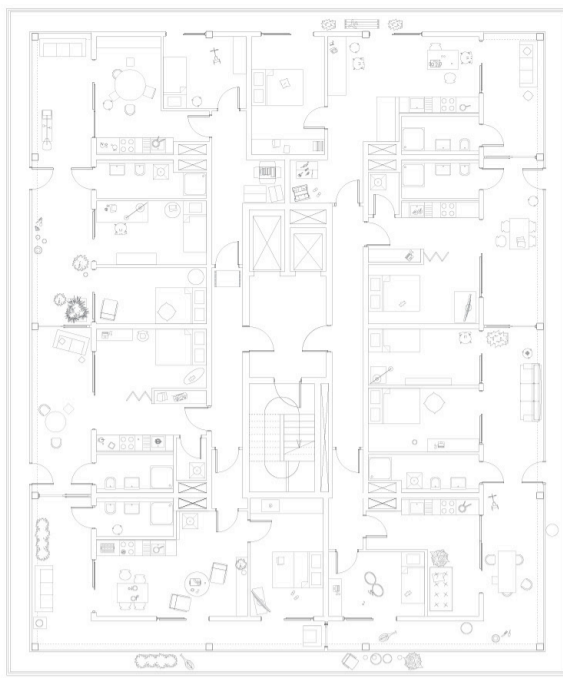
**(\*4)  
 Prinzip Umgang**





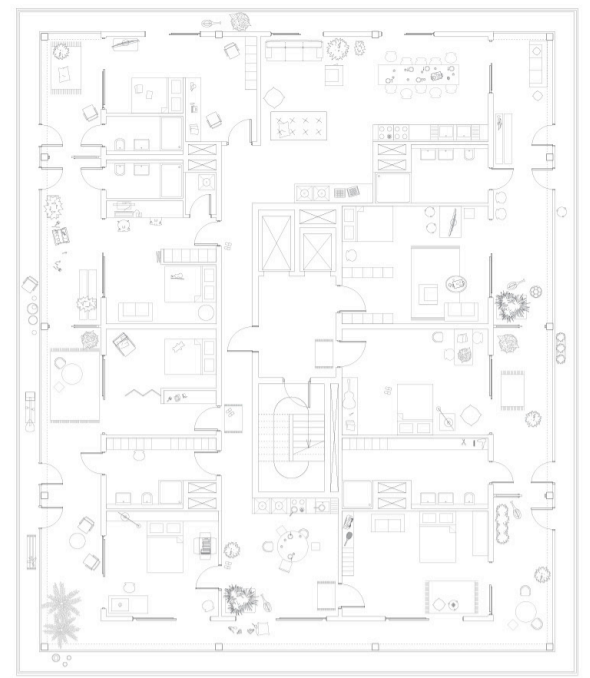
Regelgeschosse Wohnhochhaus M 1: 100  
Prototyp: Kleine Wohnung

OG 5, 6 und 8: Kleine Wohnungen à 40 qm für 1-2 Personenhaushalte  
Die kleine Wohnung besteht aus einer beheizten Kernzone mit 20° - 24° und einem vorgelagerten, unbeheizten Optionsraum als Wintergarten mit 15°. Der klimatisch bedingte Optionsraum dient der temporären, jahreszeitlichen und nutzungsbezogenen Erweiterung des Wohnens sowie auch der Verbindung gemeinschaftlicher oder nachbarschaftlicher Aktivitäten.



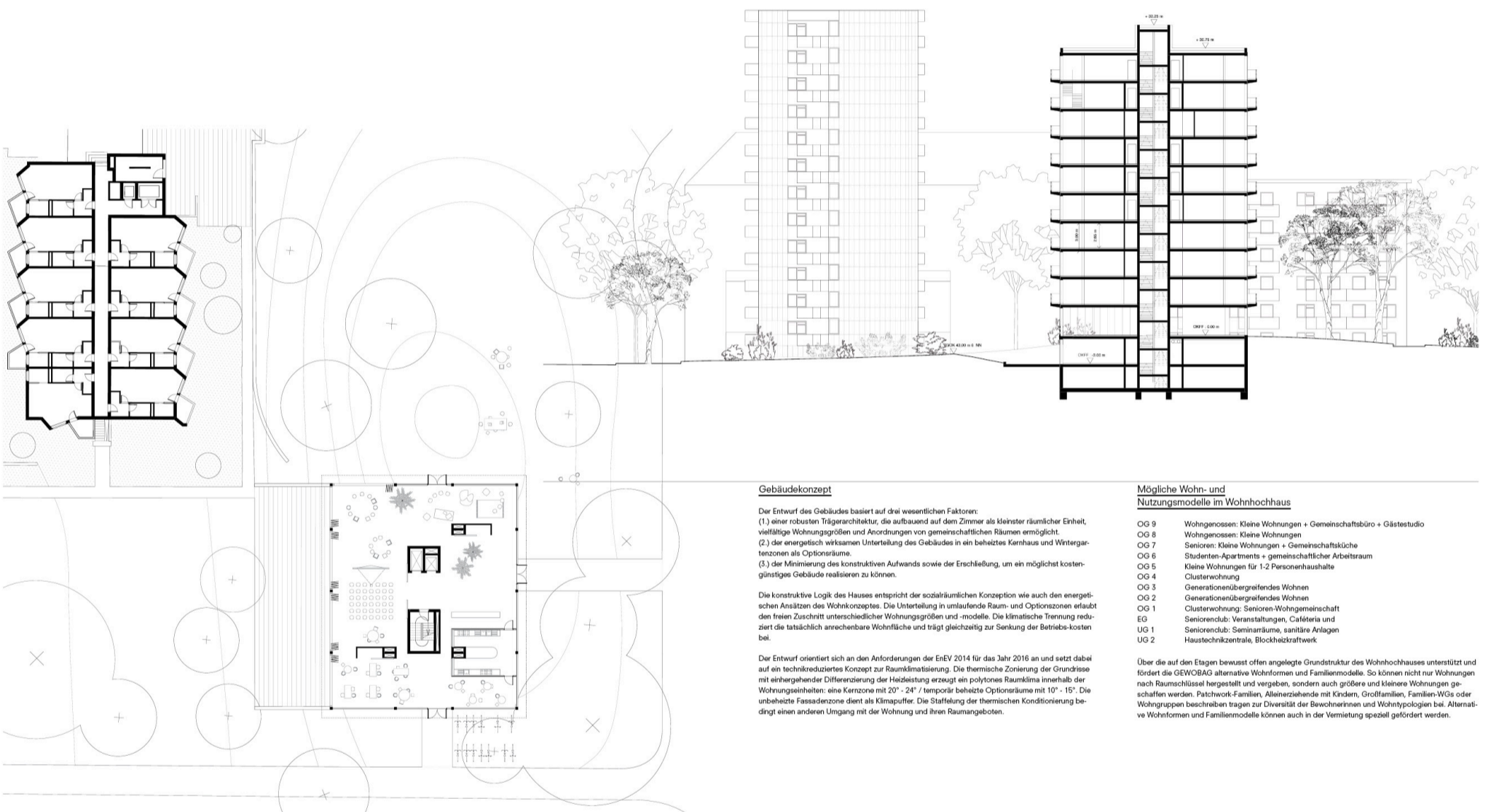
Regelgeschoss M 1: 100  
Option: Schaltzimmer

OG 2 bis 4: Generationenübergreifendes Wohnen für 1-4 Personenhaushalte  
Aus einer Kombination von 1-2 Apartments (40 qm), 2 Zimmerwohnungen (54 qm) und 4 Zimmerwohnungen (82 qm) auf einem Geschoss können über schaltbare Zimmer daran anliegende Wohnungen bedarfsorientiert vergrößert oder verkleinert werden und für begrenzte Zeit zu einer Wohnung hinzugemietet werden. Über den Wintergarten kann das Schaltzimmer erschlossen und an die Wohnung angegliedert werden.



Regelgeschoss M 1:100  
Option: Gemeinschaftliche Nutzung

OG 1, 7 und 9: Clusterwohnung  
In der Verbindung einer Wohngemeinschaft und vielen kleinen Wohnungen erlaubt das modulare Prinzip der Grundrisorganisation auf den Geschossen die Bildung von Cluster- bzw. Gemeinschaftswohnungen.



**Gebäudekonzept**

Der Entwurf des Gebäudes basiert auf drei wesentlichen Faktoren:  
(1) einer robusten Trägerarchitektur, die aufbauend auf dem Zimmer als kleinster räumlicher Einheit, vielfältige Wohnungsgrößen und Anordnungen von gemeinschaftlichen Räumen ermöglicht.  
(2) der energetisch wirksamen Unterteilung des Gebäudes in ein beheiztes Kernhaus und Wintergartenzonen als Optionsräume.  
(3) der Minimierung des konstruktiven Aufwands sowie der Erschließung, um ein möglichst kostengünstiges Gebäude realisieren zu können.

Die konstruktive Logik des Hauses entspricht der sozialräumlichen Konzeption wie auch den energetischen Ansätzen des Wohnkonzeptes. Die Unterteilung in umlaufende Raum- und Optionszonen erlaubt den freien Zuschnitt unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -modelle. Die klimatische Trennung reduziert die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche und trägt gleichzeitig zur Senkung der Betriebskosten bei.

Der Entwurf orientiert sich an den Anforderungen der EnEV 2014 für das Jahr 2016 an und setzt dabei auf ein technisierendes Konzept zur Raumklimatisierung. Die thematische Zonierung der Grundrisse mit einhergehender Differenzierung der Heizleistung erzeugt ein polytones Raumklima innerhalb der Wohnungseinheiten: eine Kernzone mit 20° - 24° / temporär beheizte Optionsräume mit 10° - 15°. Die unbeheizte Fassadenzone dient als Klimapuffer. Die Staffelung der thermischen Konditionierung bedingt einen anderen Umgang mit der Wohnung und ihren Raumangeboten.

**Mögliche Wohn- und Nutzungsmodelle im Wohnhochhaus**

- OG 9: Wohngemeinschaften: Kleine Wohnungen + Gemeinschaftsbüro + Gästestudio
- OG 8: Wohngemeinschaften: Kleine Wohnungen
- OG 7: Senioren: Kleine Wohnungen + Gemeinschaftsküche
- OG 6: Studenten-Apartments + gemeinschaftlicher Arbeitsraum
- OG 5: Kleine Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte
- OG 4: Clusterwohnung
- OG 3: Generationenübergreifendes Wohnen
- OG 2: Generationenübergreifendes Wohnen
- OG 1: Clusterwohnung: Senioren-Wohngemeinschaft
- EG: Seniorenclub: Veranstaltungen, Cafeteria
- UG 1: Seniorenclub: Seminarräume, sanitäre Anlagen
- UG 2: Haustechnikzentrale, Blockheizkraftwerk

Über die auf den Etagen bewusst offen angelegte Grundstruktur des Wohnhochhauses unterstützt und fördert die GEWOBA alternative Wohnformen und Familienmodelle. So können nicht nur Wohnungen nach Raumschlüssel hergestellt und vergeben, sondern auch größere und kleinere Wohnungen geschaffen werden. Patchwork-Familien, Alleinziehende mit Kindern, Großfamilien, Familien-WGs oder Wohngruppen beschreiben tragen zur Diversität der Bewohnerinnen und Wohntypologien bei. Alternative Wohnformen und Familienmodelle können auch in der Vermietung speziell gefördert werden.

4  
**Eine kleine Wohnung ist eine billige Wohnung.**

Bauherren und Architekten gehen gerne davon aus, dass ein günstig gebautes Haus zu günstigem Wohnen führt. Was für das Einfamilienhaus gilt und teilweise auch für alternative Bauformen wie Baugruppen oder Genossenschaften stimmt, ist für den städtischen Wohnungsbau in der Regel falsch. Hier gilt entweder die marktorientierte Miete – die, die eben maximal in bestimmten Lagen zu erwirtschaften ist –, die sozialpolitisch reglementierte Marktmiete – die, deren Obergrenze beispielsweise über die Vergleichsmiete definiert wird – oder die wie im sozialen Wohnungsbau für bestimmte Gesellschaftsschichten politisch gewollte und subventionierte Miete. Natürlich ist ein kostengünstiges Haus eine wichtige Voraussetzung für eine günstige (politische) Miete aber leider weder Garant dafür noch in der Realität des städtischen Wohnungsbaus durch private und gesellschaftliche Träger jemals wirklich realisiert worden. Es werden billige Häuser zu Höchstpreisen vermietet und in sehr teuren Gebäuden teilweise immer noch niedrige Mieten genommen. Es braucht daher eine politisch reglementierte und / oder subventionierte Miete. Diese dann mit den zur Verfügung gestellten Quadratmetern an jeweils gemietetem Wohnraum multipliziert.

Vom Ende her betrachtet – also vom Mietverhältnis her ist dabei faktisch eine kleine Wohnung billiger als eine Große. Vielleicht genügt diese simple Logik. Ergänzend anführen könnte man die problematische Entwicklung hin zu immer mehr privatem Wohnraum und dem dazugehörigen Ressourcenverbrauch und Energiebedarf für deren Bau und Betrieb sowie die explosive Zunahme der zu ihrer Einrichtung nötigen Anzahl von Gebrauchsgegenständen. Die kleine Wohnung stellt so gesehen aber nicht nur ein ökonomisches Argument dar. Sie ist nicht als Notbehelf quasi für das Existenzminimum für diejenigen zu denken, die sich keine große leisten können. Die kleine Wohnung ist ein allgemeines und nachhaltiges soziales Modell des Wohnens.

Vielleicht aber ist eine kleine Wohnung tatsächlich zu klein für die vielfältigen Aktivitäten, die in ihr stattfinden sollen. Sie muss daher größer und vergrößerbar sein. Sie kann sich direkt (temporär, jahreszeitlich und nutzungsbezogen) erweitern (\*1) oder sich so mit anderen Räumen verbinden lassen, dass bestimmte Tätigkeiten gemeinschaftlich oder abwechselnd stattfinden können. Die kleine Wohnung ist ohne das Wohnungsumfeld im Geschoss, im Haus, in der Siedlung, im Viertel und in der Stadt nicht herzustellen.

(\*1)  
Prototyp Urban Living

