

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 Marktmiets – 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.

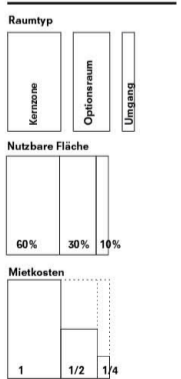
Vom Ende her betrachtet – also vom Mietverhältnis her ist dabei faktisch eine kleine Wohnung billiger als eine Große. Vielleicht genügt diese simple Logik. Ergänzend anführen könnte man die problematische Entwicklung hin zu immer mehr privatem Wohnraum (*1) und dem dazugehörigen Ressourcenverbrauch und Energiebedarf für deren Bau und Betrieb sowie die explosive Zunahme der zu ihrer Einrichtung nötigen Anzahl von Gebrauchsgegenständen (*2). 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 (*3) oder sich so mit anderen Räumen verbinden lassen, dass bestimmte Tätigkeiten gemeinschaftlich oder abwechselnd stattfinden können (*4). Die kleine Wohnung ist ohne das Wohnumfeld im Geschoss, im Haus, in der Siedlung, im Viertel und in der Stadt nicht herzustellen.

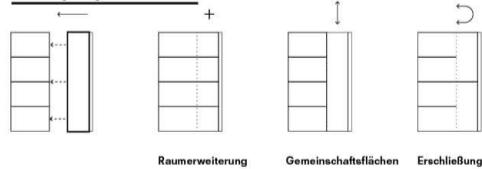
1. Eine kleine Wohnung ist eine billige Wohnung.

Urban Living - Am Mühlenberg
Ifau und Jesko Fezer, 12/2013

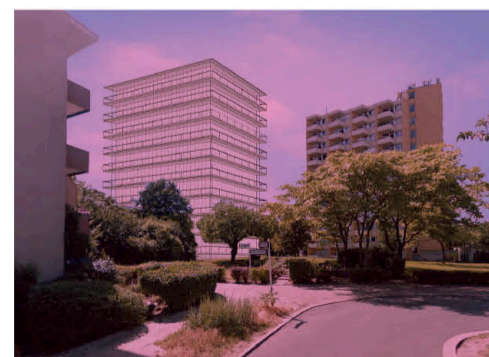
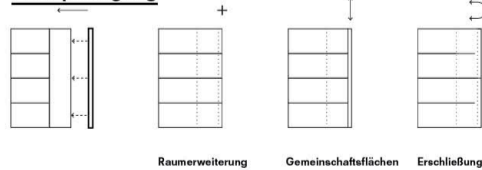
(*3) Flächen und Miete



(*4) Prinzip Optionsraum

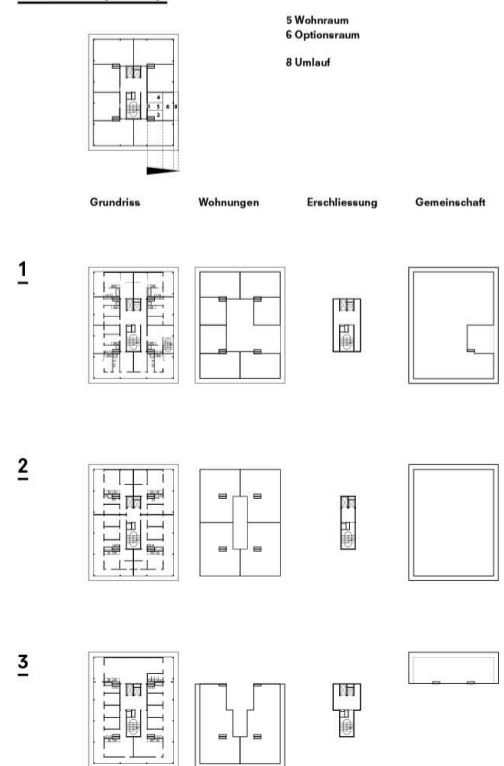


(*4) Prinzip Umgang

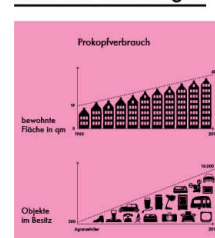


Collage, Blick aus der Steinacher Straße

(*4) Gebäudeprinzip



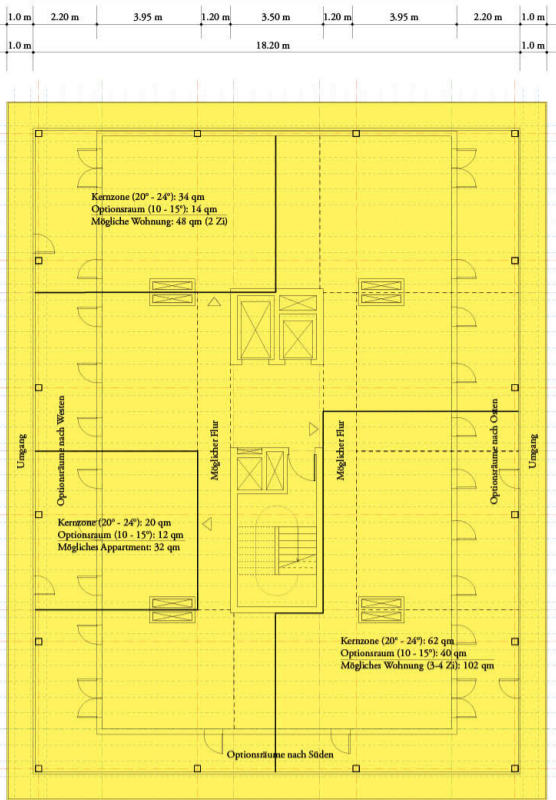
Pro Kopf Verbrauch an Raum und Dingen



(*1)

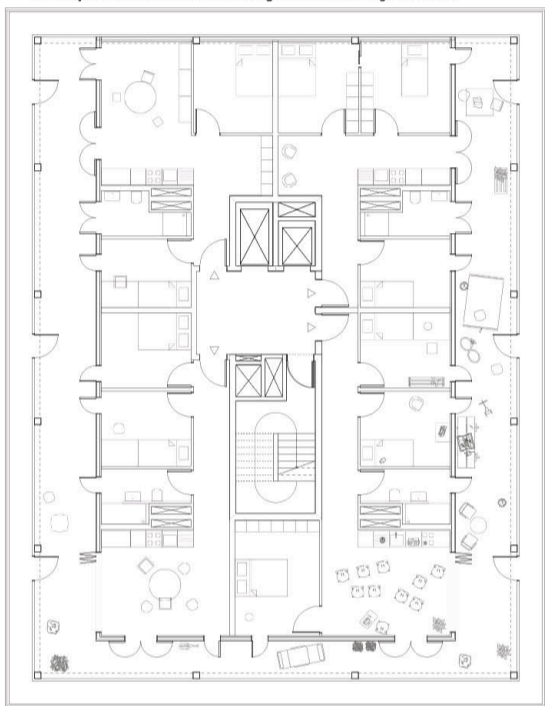
(*2)

Planungsraster für mögliche Wohnungsgrößen



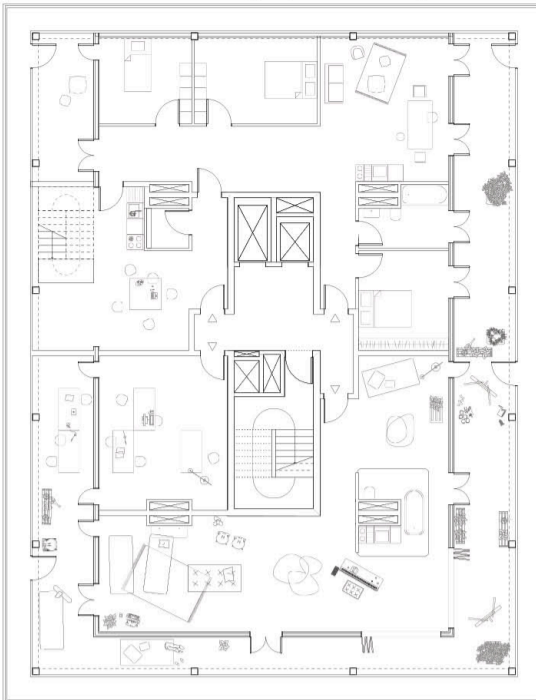
4. Etage: Wohnung

12.30 Uhr: Aufgrund zahlreicher Anfragen aus dem Haus, gibt João Nunes für 9 Hausparteien eine technische Einführung zur thematischen Zonierung der Wohnungen, zur intelligenten Steuerung und den Konsequenzen auf das eigene Nutzungsverhalten in den Optionsräumen. Spontan hatten sich die beiden Alleinerziehenden im 4. OG bereit erklärt, ihre helle Süd-Ost-Wohnung mit großer Klimaanlage dafür zur Verfügung zu stellen. Beide waren mit ihren Kindern von Anfang an mit im Projekt und konnten im Selbstbau ihre eigenen Wohnvorstellungen realisieren.



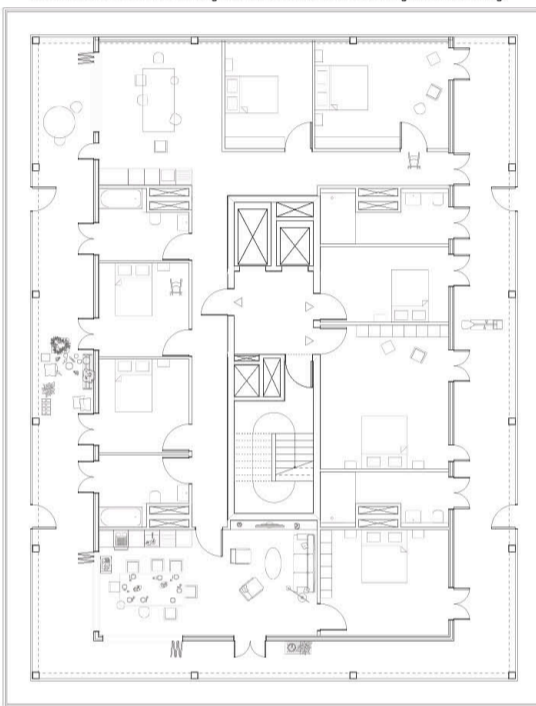
11. Etage: Künstler-WG

Das Handy von GEWOBAG-Hausmeister João Nunes klingelt. Der Trockenbauer wundert sich über etwa ein Dutzend Sturmhauben-maskierter Menschen auf hellgrünen Yoga-Matten. So könne er nicht arbeiten. Die Künstlergruppe KAMM verhandelt unbehindert machtpolitische Verhältnisse von Mensch und Tier, Klassen, Ethnizität, Geschlechtern und Habitaten für das Live Art Festival am Wochenende in Hamburg. Eigentlich wollte sich die Wohngemeinschaft doch schon vor zwei Wochen über die Zimmereinteilung geeinigt haben. Oder wollen die gar keine Wände?



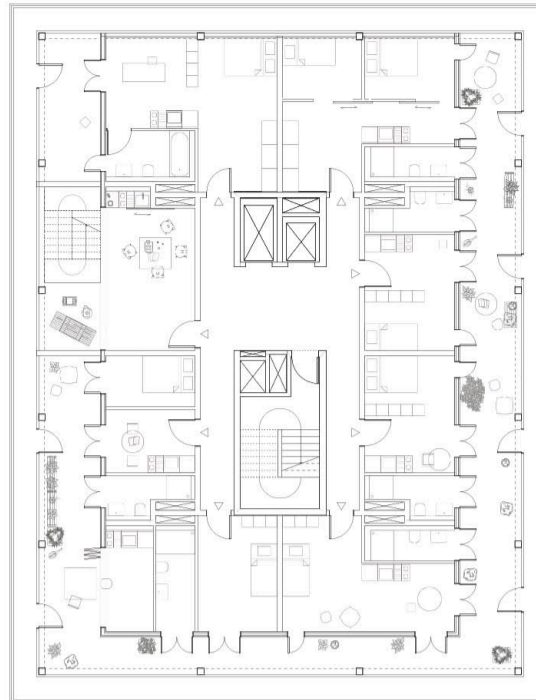
3. Etage: Seniorenwohngemeinschaft

In der Senioren-WG duftet es nach Hefegebäck und Blumenerde. Herr Nunes und ein Mitarbeiter der AWO debattieren mit empörten Bewohnern und solidarischen Älteren aus der Nachbarschaft ein veranstaltungsgerechtes Problem. Immer mehr Aktivitäten, wie der wöchentliche Bingo-Nachmittag, das Repair-Cafe und sogar der Singkreis, wurden vom Seniorenklub in die Gemeinschaftsräume der WG verlagert. Das Ergebnis: Ein wöchentliches Backtreff und Verkauf im Seniorenklub sowie die Gründung einer AG Garten für die Aussenanlagen am Mühlentberg.



10. Etage: Gästestudio der HWR Berlin

Erneut ein Anruf: Diesmal aus der benachbarten Hochschule für Wirtschaft und Recht: Das Internet im Gästestudio der HWR funktioniert nicht und für die gerade eingetragene Wirtschaftsinformatikerin aus Kuala Lumpur liegen keine Handbücher bereit. Über den von allen Apartment-Bewohnern kollektiv ums Haus bepflanzten Wintergarten begleitet Herr Nunes die Gastprofessorin in das Gemeinschaftsbüro der Wohngenssen. Hier gibt's Internet, Kaffee und ausnahmsweise auch Handtücher!



1. Etage: Coworking Space

Am Abend sollen im Seniorenklub-Auditorium die in Mieter-Workshops erarbeiteten Umbaukonzepte für das benachbarte 60er Jahre Wohnhochhaus öffentlich vorgestellt werden. Die Arbeitslage ist angespannt. Herr Nunes bringt belegte Brötchen aus der Kantine und konstatiert, dass der Coworking Space vertragsgerecht nach einem Monat an unterschiedliche Projekte oder kleinere Startups vergeben werden sollte. Bisher dient die Büroecke als Community Design Center für das neu eingerichtete Quartiersmanagement Schönberg-West.



Polytomes Wohnen mit den Jahreszeiten.

Eine kleine Wohnung ist keine monotone Wohnung. Sie kann sich jahreszeitlich oder anlassbezogen erweitern. Ein Optionsraum, der nur temporär erwärmt werden kann, spart nicht nur Heizkosten und ermöglicht eine einfachere Bauweise, er geht nur halb in die Mietkostenberechnung ein. Ein mit diesem Wintergarten verbundener Umgang wird zu einem Viertel angerechnet. Diese vielfältigen und unterdeterminierten 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 Entspannung auf Seiten der Planer und Bauherren, kann hilfreich sein. Robuste Festlegungen und situative Standards ermöglichen Vielfalt und Aneignung.

Geschossgrundrisse, 1:100

2. Kleines, verschiedenes und gemeinsames Wohnen

Urban Living - Am Mühlentberg
Ifau und Jesko Fezer, 12/2013

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 Personengruppen 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, ein Arbeitsplatz um die Steuer zu machen, eine Tischtennisplatte und ein Essplatz für 14 Personen nutzt man nur ein paarmal im Jahr. Videobeamer, Waschmaschine, vollausgestattete Hobbywerkstatt und Platz für Yoga braucht man nicht in jeder Wohnung. Die technische und räumliche Vollaussstattung hindert am Verlassen der Wohnung und am Teilen mit anderen. Das Zusammenkommen macht nicht nur die Wohnungen kleiner und simpler, sondern eröffnet das Wohnen als gemeinschaftlichen Möglichkeitsraum.

Erdgeschoss: Seniorenclub

Nach einer erholsamen Partie Schach mit Tilmann Reschke, dem Sieger des letzten Königsgügler-Turniers hastet João Nunes fluchtartig durch das mal wieder gut besuchte Erzählcafé auf der Westterasse runter zur Meraner Straße, um dort eine Gruppe von Wochenmarktbetreibern aus dem Berliner Umland zu empfangen. Auch Sie möchten auf der heutigen Abendveranstaltung ihre Ideen für einen „Wochenmarkt zwischen den Twintowers“ vorstellen. Was für ein Titel. Der Platz braucht dringend einen Namen.

Lageplan, 1:200

Schnitt, 1:200

Projektdateien:

BCF a 6300 m²
BRI a 19077 m³
NF 4940 m²

Wohnungen:

max. 80 Apartments
min. 40 1-4 Zi. Wohnungen
+ 360 qm gemeinschaftlicher Optionsraum
+ 360 qm Seniorenclub
Wohnfläche:
Apartment 26 m²; 20 m² Kernwohnung / 12 m² Optionsraum

Gebäudekonzept

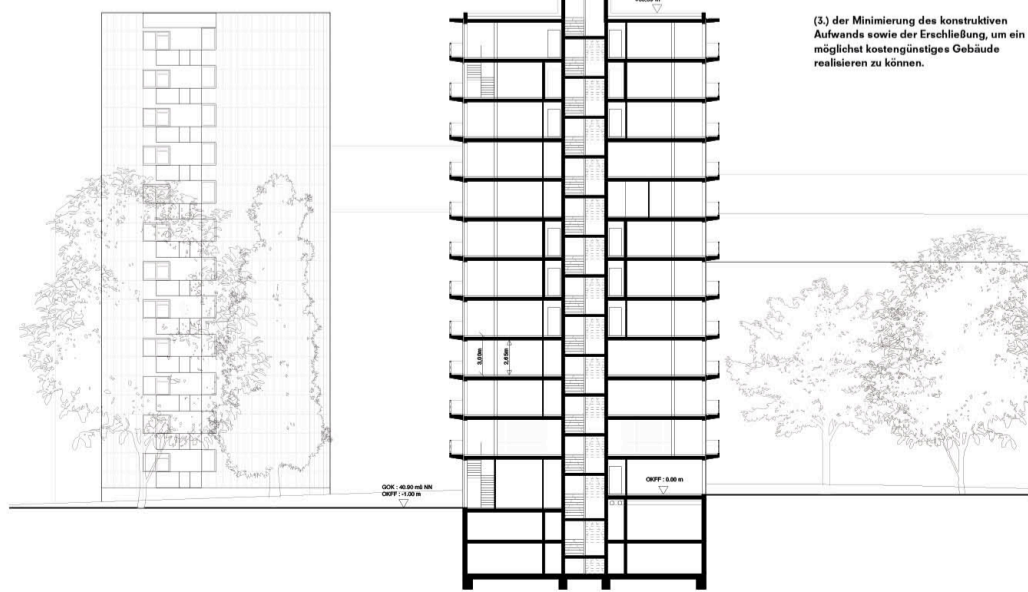
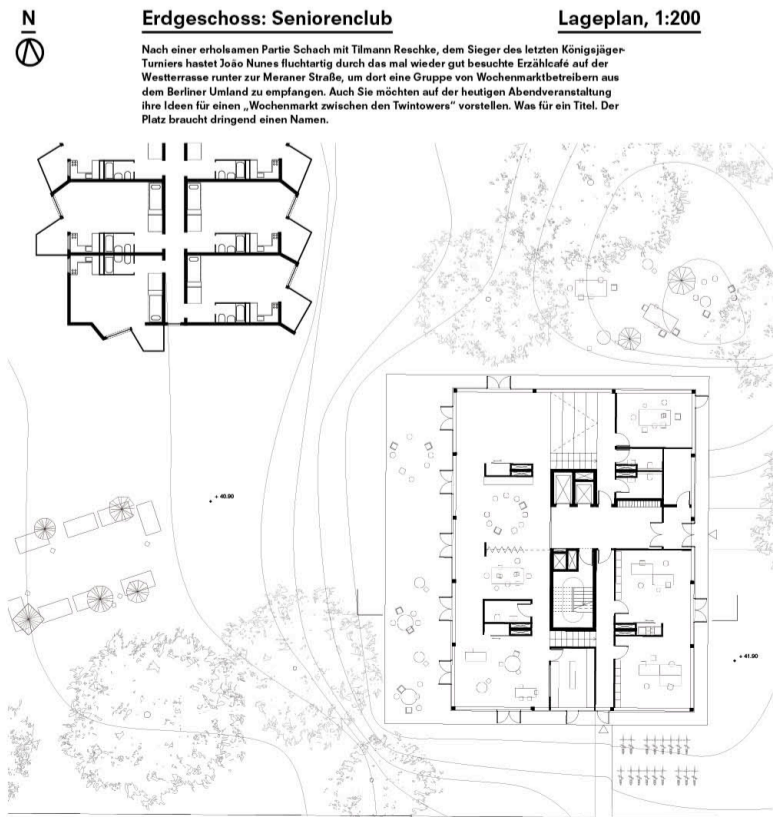
Der Entwurf des Gebäudes basiert auf drei wesentlichen Faktoren:

- (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.

Das kompakte Gebäude wird durch den ausstufenden inneren Erschließungskern und eine umliegende Stützenreihe gegliedert, auf denen die Deckenplatten aufliegen. Die Stahlbeton-Skelettkonstruktion wird ergänzt durch einen Umgang aus Betonfertigteilen. Die Zone der Kernwohnungen kann mit einer einfach gedämmten Holzfassade ummantelt werden, die Isolierverglasung der anliegenden Optionsräume erzeugt ein Zwischenklima und dient dem Witterschutz. Das innenliegende Sicherheitstreppehaus öffnet direkt in einen gemeinsamen Vorraum, an den auch die Aufzüge und Wohnungseingangstüren angeschlossen sind. Die entsprechend dimensionierten Zu- und Abströmkanäle verhindern die Verrauchung, der äußere Umgang verhindert den Brandüberschlag an der Fassade. Insgesamt ist das Konzept prototypisch angelegt und auch für den Umbau der umliegenden Bestandsgebäude geeignet.

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 thermische Zonierung der Grundrisse mit einhergehender Differenzierung der Heizleistung erzeugt ein polytomes Raumklima innerhalb der Wohnungseinheiten: eine Kernzone mit 20' - 24' / temporär beheizte Optionsräume mit 10' - 15'. Die unbeheizte Fassadezone dient als Klimapuffer. Die Staffelung der thermischen Konditionierung bedingt einen anderen Umgang mit der Wohnung und ihren Raumangeboten.



1 Die Gewobag und der Berliner Senat wollen ein Wohngebäude mit günstigen gebündelten Mietern entwickeln.

2 Ein Architekturstudiotyp mit subversiver und anregender Atmosphäre wird in den Räumen des Seniorencubs öffentlich vorgestellt und für weitere Aktionen geöffnet.

3 Das Projektvorhaben wird in den Räumen des Seniorencubs öffentlich vorgestellt und für weitere Aktionen geöffnet.

4.0 Die Belegung und Nutzung der Gebäudeflächen wird gemeinsam verhandelt.

4.1 Ausbaufähigkeit von differenzierteren Finanzierungsmöglichkeiten und Querfinanzierung innerhalb der Projekte.

4.2 Standards, Raumprinzipien und -strukturen werden planarisch verbessert.

4.3 Die sozialräumliche Ordnung der Gebäudeflächen wird partizipativ entwickelt.

5.0 Wohnungstypen und -varianten werden zu gemeinschaftlichen Flächen in Bezug gesetzt und definiert.

5.1 Grundrisse und bauliche Anstattungsstandards werden verhandelt und abgestimmt.

5.2 Die Geschossflächen werden architektonisch ausdifferenziert und planarisch festgeschrieben.

6 Basisorientierung, Aufstellungsplanung und Vergabe in ein temporäres Raumangebot und Grundzustimmung des neuen Gebäudes.

7 Das gemeinschaftliche und Sonderflächen werden projektspezifisch oder gemeinschaftlich ausgebaut.

8 Die Gemeinschafts- und Sonderflächen werden projektspezifisch oder gemeinschaftlich ausgebaut.

9.1 Die Wohngruppen werden individuell oder nachbarschaftlich organisiert ausgebaut.

9.2 Nutzungsprozesse mit Anpassungs- und Umbauprozessen.

10 Entfaltung und Diskussion der Nutzungs- und Integrationsmöglichkeiten der Umbauelemente in den neuen Räumen des Seniorencubs.

11.0 Ausbaufähigkeit der Nutzung und Integration der zusätzlichen Flächen in den Bestand.

11.1 Das Bestandsgebäude sowie die benachbarten Freizeitelemente werden nachbarschaftlich entwickelt.

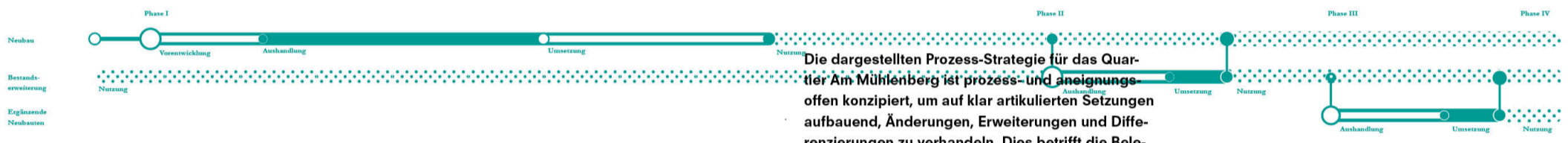
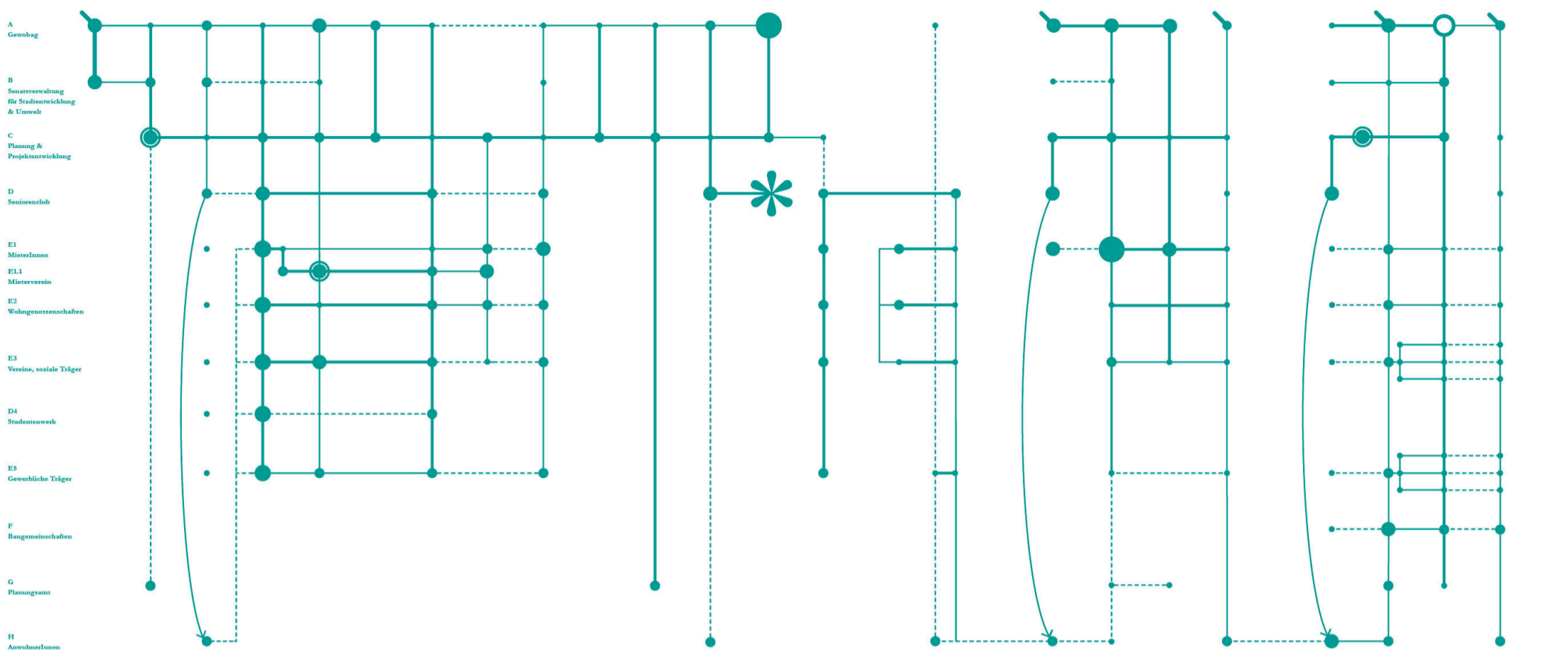
11.2 Die inliegenden Freizeitelemente werden nachbarschaftlich entwickelt.

12 Erörterung und Diskussion der Nutzungs- und Integrationsmöglichkeiten der benachbarten Freizeitelemente in den neuen Räumen des Seniorencubs.

14.1 Konzeptions- und Vergabeprozesse der benachbarten Freizeitelemente werden nachbarschaftlich entwickelt.

14.2 Planung und Erörterung der Freizeitelemente werden nachbarschaftlich entwickelt.

17 Die umliegenden Freizeitelemente werden nachbarschaftlich entwickelt.



3. 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 dargestellte Prozess-Strategie für das Quartier Am Mühlenberg ist prozess- und aneignungs-offen konzipiert, um auf klar artikulierten Setzungen aufbauend, Änderungen, Erweiterungen und Differenzierungen zu verhandeln. Dies betrifft die Belegung und Ausgestaltung zukünftiger Wohnbauten genauso wie die Planung von Umbauten und die Gestaltung der öffentlichen und nachbarschaftlichen Platz- und Freiräume, in die möglichst viele Akteure (mit ihren Ideen und Ansprüchen) über direkte Teilhabe verantwortlich eingebunden werden.

Auf der Grundlage des vorgeschlagenen Hochhauses, dass sowohl differenzierte Wohnangebote und Arbeitsräume wie auch quartiersnahe soziale Funktionen aufnehmen kann, werden mit potentiellen Mietern, eingeladenen Akteuren und den Anwohnern (*1) mögliche Programme, Nutzungsvarianten und Belegungen erörtert. Im Rahmen verschiedener Beteiligungs- und Abstimmungsformate (*2, *3) werden neben baulichen Vorstellungen auch verschiedene Finanzierungskonzepte sowie die verantwortliche Übernahme von Teilbereichen durch Träger, Vereine oder Gruppen entwickelt.

Gleichzeitig oder – dort wo das Verschieben von planerischen Entscheidungen anzuraten ist – auch zeitlich nachgeordnet können weitere Baufelder in der Nachbarschaft sowie auch mögliche Umbauten und Erweiterungen der Bestandsgebäude der Wohnanlage konzipiert und projektiert werden (*4). Um die Diversität der Angebote weiter zu stärken, sollten hier gezielt alternative Wohnungsbauträger, wie Genossenschaften, Mietergemeinschaften oder Baugruppen einbezogen werden. Die aus offenen Diskussionen abgeleiteten Konzepte zu möglichen Nutzungsbindungen der Grundstücke, insbesondere zur Implementierung gemeinschaftlicher und nachbarschaftlicher Funktionen sowie zu fest vereinbarten Anteilen an Mietwohnungen zu gesicherten Preisen bilden die Grundlage für die konzeptgebundene Vergabe der Baufelder im Rahmen eines kooperativen Verfahrens und die mietbezogene Entwicklung von Umbaukonzepten.

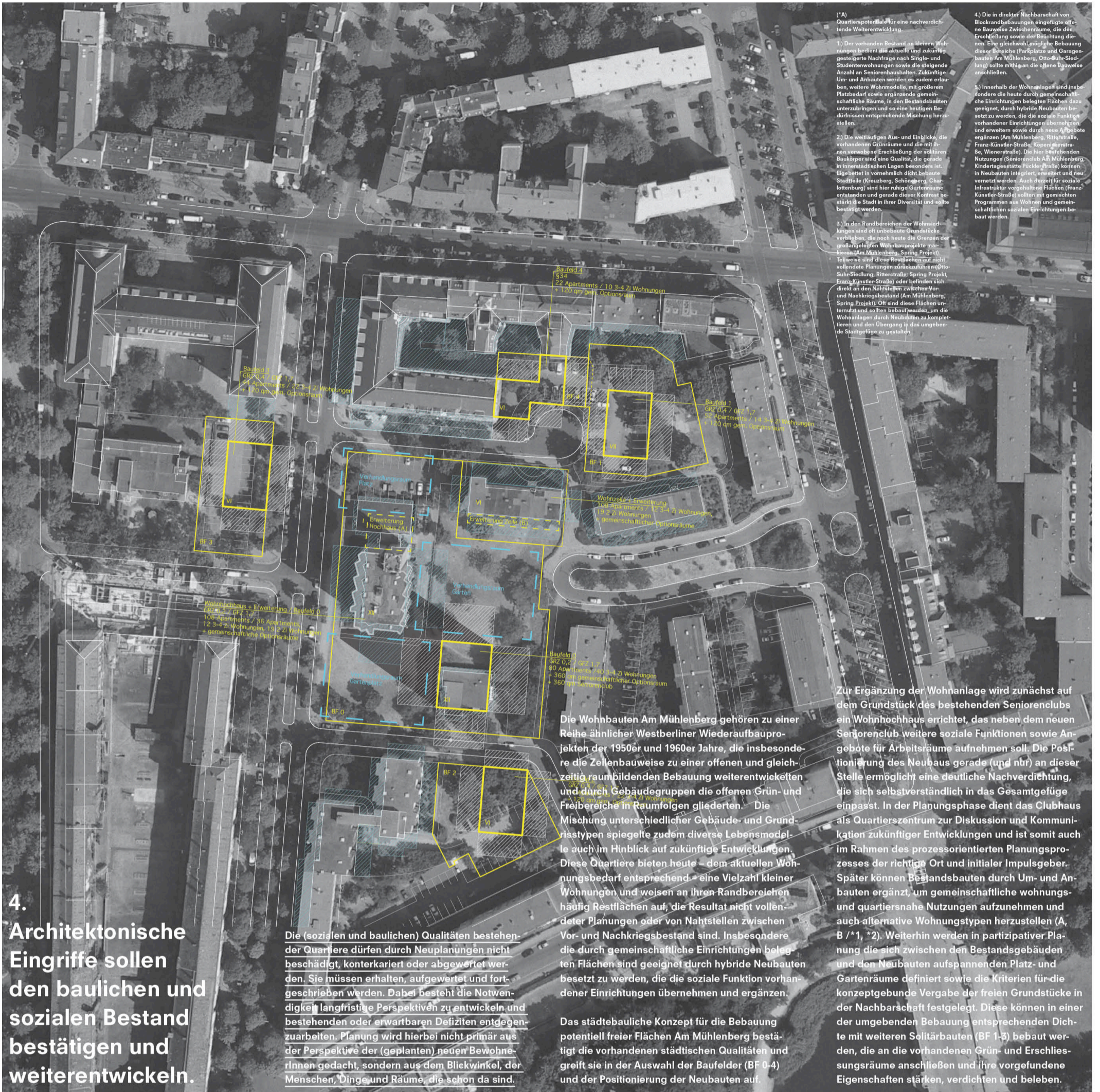
(*1) **Beteiligte und zu beteiligende Akteure**

(*2) **Gemeinschaftliche Nutzungserörterung**

(*3) **Wohnungsentwicklung mit Graphenmethode**

Insgesamt zielt der hier dargestellte Prozess nicht nur auf Nachverdichtungen und Wohnungserneuerung in einer zeitgemäßen Verfahrensform sondern stellt die damit verbundene Frage nach einem alternativen Umgang mit städtischen Liegenschaften.

(*4) **Entwicklungsperspektive für Bestandsbauten und weitere Baufelder**



- (*A) Quartierpotenziale für eine nachverdichtende Weiterentwicklung.
- Der vorhandene Bestand an kleinen, Wohnungen bedingt 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 heutige Bedürfnisse entsprechende Mischung herzustellen.
 - 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 bebauten Stadtteile (Kreuzberg, Schöneberg, Charlottenburg) sind hier ruhige Gartenräume entstanden und gerade dieser Kontrast bestärkt die Stadt in ihrer Diversität und sollte bestätigt werden.
 - In den Randbereichen der Wohnsiedlungen sind oft unbebaute Grundstücke verblieben, die noch heute die Grenzen der großen Wohnprojekte markieren (Am Mühlenberg, Spring Projekt). Teilweise sind diese Restflächen auf nicht vollendete Planungen zurückzuführen (Otto-Suhr-Siedlung, Ritterstraße, Spring Projekt, Franz-Künstler-Straße) oder befinden sich direkt an den Nahtstellen zwischen Vor- und Nachkriegsbestand (Am Mühlenberg, Spring Projekt). Oft sind diese Flächen unternutzt und sollten bebaut werden, um die Wohnanlagen durch Neubauten zu komplettieren und den Übergang in das umgebende Stadtgefüge zu gestalten.
 - Die in direkter Nachbarschaft von Blockrandbebauungen eingefügte offene Bauweise Zwischenräume, die die Erschließung sowie der Belichtung dienen. Eine gleichwohl mögliche Bebauung dieser Bereiche (Parkplätze und Garagenbauten Am Mühlenberg, Otto-Suhr-Siedlung) sollte mithin an die offene Bauweise anschließen.
 - Innerhalb der Wohnanlagen sind insbesondere die heute durch gemeinschaftliche Einrichtungen belegten Flächen dazu geeignet, durch hybride Neubauten besetzt zu werden, die die soziale Funktion vorhandener Einrichtungen übernehmen und erweitern sowie durch neue Angebote ergänzen (Am Mühlenberg, Ritterstraße, Franz-Künstler-Straße, Köpenickerstraße, Wienerstraße). Die hier bestehenden Nutzungen (Seniorenclub Am Mühlenberg, Kinderkrippe Pilsbergstraße) können in Neubauten integriert, erweitert und neu vernetzt werden. Auch derzeit für soziale Infrastruktur vorgehaltene Flächen (Franz-Künstler-Straße) sollten mit gemischten Programmen aus Wohnen und gemeinschaftlichen sozialen Einrichtungen bebaut werden.

4. 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 fortgeschrieben 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 BewohnerInnen gedacht, sondern aus dem Blickwinkel, der Menschen, Dinge und Räume, die schon da sind.

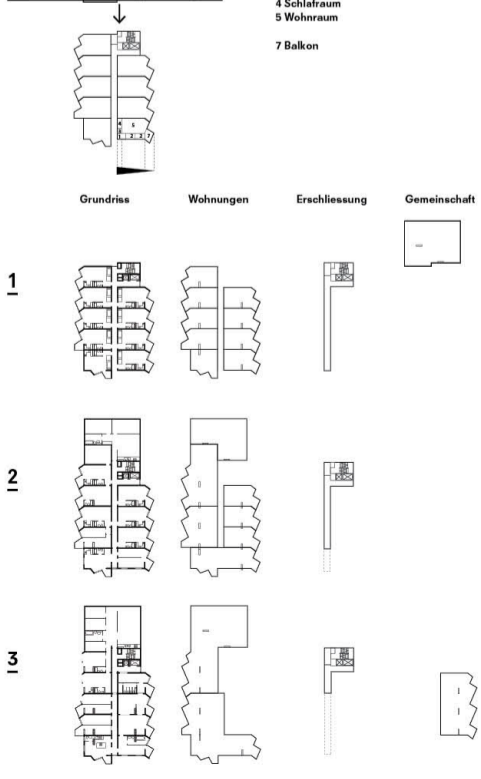
Die Wohnbauten Am Mühlenberg gehören zu einer Reihe ähnlicher Westberliner Wiederaufbauprojekten der 1950er und 1960er Jahre, die insbesondere die Zellenbauweise zu einer offenen und gleichzeitig raumbildenden Bebauung weiterentwickelten und durch Gebäudegruppen die offenen Grün- und Freibereiche in 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. Insbesondere die durch gemeinschaftliche Einrichtungen belegten Flächen sind geeignet durch hybride Neubauten besetzt zu werden, die die soziale Funktion vorhandener Einrichtungen übernehmen und ergänzen.

Das städtebauliche Konzept für die Bebauung potentiell freier Flächen Am Mühlenberg bestätigt die vorhandenen städtischen Qualitäten und greift sie in der Auswahl der Baufelder (BF 0-4) und der Positionierung der Neubauten auf.

Zur Ergänzung der Wohnanlage wird zunächst auf dem Grundstück des bestehenden Seniorenclubs ein Wohnhochhaus errichtet, das neben dem neuen Seniorenclub weitere soziale Funktionen sowie Angebote für Arbeitsräume aufnehmen soll. Die Positionierung des Neubaus gerade (und nur) an dieser Stelle ermöglicht eine deutliche Nachverdichtung, die sich selbstverständlich in das Gesamtgefüge einpasst. In der Planungsphase dient das Clubhaus als Quartierszentrum zur Diskussion und Kommunikation zukünftiger Entwicklungen und ist somit auch im Rahmen des prozessorientierten Planungsprozesses der richtige Ort und initialer Impulsgeber. Später können Bestandsbauten durch Um- und Anbauten ergänzt, um gemeinschaftliche wohnungs- und quartiersnahe Nutzungen aufzunehmen und auch alternative Wohnungstypen herzustellen (A, B /*1, *2). Weiterhin werden in partizipativer Planung die sich zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten aufspannenden Platz- und Gartenräume definiert sowie die Kriterien für die konzeptgebende Vergabe der freien Grundstücke in der Nachbarschaft festgelegt. Diese können in einer der umgebenden Bebauung entsprechenden Dichte mit weiteren Solitärbauten (BF 1-3) bebaut werden, die an die vorhandenen Grün- und Erschließungsräume anschließen und ihre vorgefundene Eigenschaften stärken, verdichten und beleben.

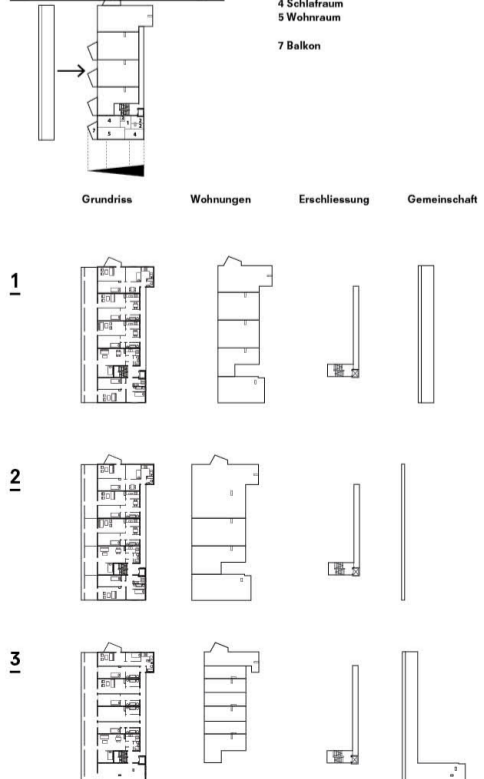
(*1) Bestandserweiterung A

- Erschließung
 - Installationszone
 - Abstellkammer
 - Schlafraum
 - Wohnraum
- 7 Balkon



(*2) Bestandserweiterung B

- Erschließung
 - Installationszone
 - Abstellkammer
 - Schlafraum
 - Wohnraum
- 7 Balkon



(*3) Case Study Nachverdichtung

1950er & 1960er Jahre Siedlungsbau Berlin



von Nutzungen und Modellen erlauben, kann als prototypisch für die Entwicklung ähnlich strukturierter Quartiere betrachtet werden. Der beschriebene Ansatz ermöglicht den Neubau einer Vielzahl von Wohnungen ohne dabei die Nachverdichtung mit einer städtebaulichen Gegenkultur zu verbinden. Es können die Potentiale der Stadtteile zu genutzt werden, um deren Geschichte produktiv weiter zu erzählen. (*3)