

Wohnungsbau und Grundriss

Claus Käßlinger im Gespräch mit Stefan Schautes und Michael Ziller



WOHNEN FÜR ALLE:
SCHNELL_BILLIG_
SCHÖN

Bildvorlage
© ARGE Love architecture and
urbanism + Architektur Consult
grafisch bearbeitet

Anlässlich der Seminarreihe „WOHNEN FÜR ALLE: SCHNELL_BILLIG_SCHÖN“ der Architekturkammer Berlin sprach der Architekturkritiker Claus Käßlinger mit Stefan Schautes und dem Münchner Architekten Michael Ziller über die Möglichkeiten neuer Grundrisse und Wohnungstypen für einen zeitgemäßen Wohnungsbau. Der Architekt Stefan Schautes leitet seit 2013 den Bereich Neubau der größten landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE, die bis 2018 ihren Bestand von 57.000 Wohnungen auf 60.000 erweitern wird. Mit seinem Büro „zillerplus“ tritt Michael Ziller bereits seit Jahren erfolgreich als freier Architekt und Stadtplaner für mehr Innovationen im deutschen Wohnungsbau ein.

Herr Schautes, Herr Ziller, welche Wohnungen fehlen heute besonders auf dem Markt und müssen in den nächsten Jahren verstärkt gebaut werden?

Ziller: Die klassischen 3- bis 4-Zimmer-Familienwohnungen sind schon gebaut und oft nur falsch belegt. Deshalb sollten wir viel öfter andere Wohnformen bauen, von Mikrowohnungen bis hin zum kollektiven Wohnen. Und wir sollten dafür nicht mehr primär so und so viele Zimmer, sondern Wohnraum für ein, zwei, drei, vier oder mehr Personen bauen.

Schautes: Wir müssen heute in Berlin weniger große, sondern eher kleine Wohnungen mit flexiblen Grundrissen bauen. Die lange Zeit günstiger Berliner Mietpreise hat zu einer gewissen Fehlbelegung von Wohnungen geführt. Doch 1- bis 2 ½-Zimmerwohnungen fehlen uns am meisten und sind auch sehr nachgefragt. Ein Beispiel dazu: Die vom Wohnraum separierte Küche aus den siebziger Jahren wird jetzt oft nicht mehr verlangt, da durch ihren Anschluss über eine Flurfläche häufig schwierig nutzbarer Raum verschenkt wurde. Zur Zeit bekommen wir kaum noch Vorschläge für eine separierte Küche, die heute fast immer in die Wohnraumsituation integriert ist.

Ziller: In Ballungsräumen sind derzeit andere Wohnformen stärker nachgefragt. Die Kleinfamilie ist nicht mehr der Schwerpunkt. Es fehlt dort vor allem an Wohnungen für Studenten, Singles, Expats, die zumeist nur kurzzeitig in der Stadt wohnen.

Schautes: Dennoch dürfen wir die Familien nicht vergessen, die sich heute besonders stark verändern. Familien wachsen und setzen sich teilweise neu zusammen, was in der Regel eine neue Wohnraum-Nachfrage nach sich zieht. Deshalb sind wir als städtische Wohnbaugesellschaft gefordert, auch weiterhin für Familien neue Angebote zu schaffen.

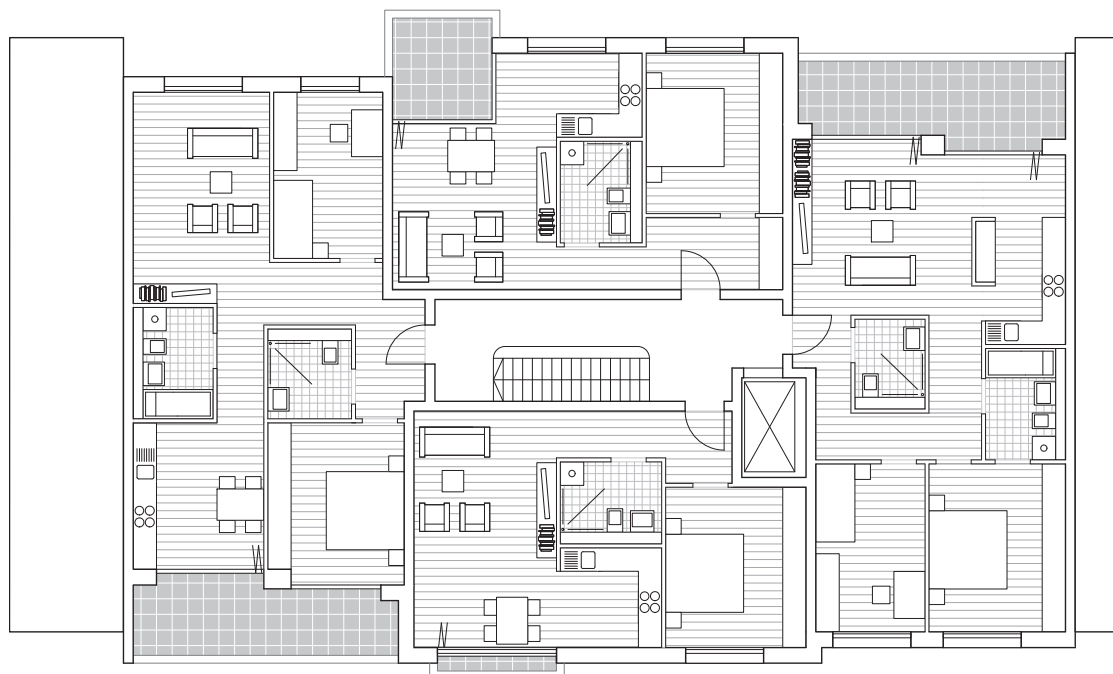
Ziller: Doch ich muss davor warnen, dass immer noch 3-Zimmer-Familienwohnungen in unseren Köpfen, in der Verwaltung und in unserem Gegenüber dominieren, welche zudem noch die Förderrichtlinien prägen. Wir müssten uns viel stärker auf andere Wohnmodelle einlassen. Da zeigen uns die Schweizer mit ihren kollektiven Wohnungen oder Shared-Spaces einen Weg.

Wo sehen Sie da eventuell Anknüpfungspunkte an den Sozialen Wohnungsbau der siebziger Jahre oder müssen doch eher ganz neue Grundrisse für die heutige Nachfrage entwickelt werden?

Ziller: Betreffend der Kleinst- und Mikrowohnungen finden wir eigentlich in den 30er und 40er Jahren erheblich interessantere Modelle als in den späteren Jahrzehnten. Da gibt es sicher große Potenziale für Anknüpfungen und Weiterentwicklungen. Ein Problem waren und sind die Bauweisen der 70er bis 90er Jahre, nämlich allzu starre Stahlbetonbauweisen, die spätere Anpassungen der Grundrisse an neue Entwicklungen erheblich erschweren. Da sind wir zum Glück in der Baukonstruktion schon erheblich weiter.

Schautes: Die kleinen Wohnungen sind aktuell nicht das Problem, das sind oft die effizientesten Wohnungen, wo schlechter nutzbare Flächen auf ein Minimum reduziert sind. Heute müssen wir effiziente Wohnungsgrundrisse mit einer flexiblen statischen Struktur verbinden, sodass wir auf kommende gesellschaftliche Veränderungen und damit einhergehende Wohnraumanforderungen, die wir noch nicht überschauen können, leichter reagieren können.

Ziller: Wenn wir aber heute bereits mehr Wohnungsvielfalt hätten, bräuchten wir uns nicht so viele Gedanken über den späteren Umbau unserer Wohnungen zu machen. Mehr Vielfalt sollte eigentlich schon jetzt den Wohnungsneubau



Grundrissausschnitt
zillerplus,
Paul-Gerhard-Allee,
München,
Wettbewerb 2. Preis,
2015

leiten. Wenn mehr Wohnungstypen auf dem Markt wären, könnte auch die Bereitschaft für einen Wohnungswechsel größer sein.

Über schaltbare Wohneinheiten und funktionsneutrale Wohnungsgrundrisse wurde in der Wohnungsdebatte immer wieder viel gesprochen, aber realisiert wurde dazu in Deutschland bislang leider nur wenig. Könnten diese Grundriss-Alternativen wieder mehr Beachtung finden?

Ziller: Die Schweizer machen das ganz intelligent, indem sie ganz einfache Zimmer für Jugendliche oder ältere Familienangehörige außerhalb, aber nahe der Wohnung schaffen, die nicht viel Aufwand kosten, aber flexibel auf Veränderungen in den Familien reagieren können. Das funktioniert eher als das in eine Wohnung integrierbare Schaltzimmer.

Schautes: Das Berliner Modell eröffnet uns auch viele Möglichkeiten, andere Grundrisse außerhalb der Förderung zu bauen. Da der dreißigprozentige Förderanteil der Wohnungen in einem Projekt der Regelfall sein soll, erhalten wir praktisch die Möglichkeit, auch Grundrisse mit funktionsneutralen Räumen oder andere Typen im ungeforderten Wohnungsteil zu bauen. Zuschaltbare, aber räumlich getrennte Zimmer wären für schwierige Familiensituationen

interessant. Da eröffnet uns die aktuelle Förderstrategie des Senats wirklich viele Möglichkeiten, ganz besonders im Hinblick auf eine große soziale Durchmischung. Und auf die Küche zurückkommend: In der Küche wird heute ja nicht nur gekocht, sondern auch mit dem Laptop gearbeitet, was andere Grundrisse nahe legt. Oder bei 6- oder 7-Spännern gab es früher endlos viel Vorraum, während heute bei den meisten Projekten der Eingang direkt in den Wohnraum erfolgt. Dann ist oft auch der Wohnraum Durchgangszimmer für die dahinter liegenden Wohnräume.

Entschuldigen Sie, aber in Vorbereitung des Interviews habe ich mich mit dem Bewertungssystem des „Vereins für nachhaltigen Wohnungsbau“ beschäftigt, da die HOWOGE eine ihrer Wohnanlagen damit zertifizieren ließ. Bei den Kriterien zur Bewertung des Wohnraums heißt es dort „übererfüllt“, wenn „alle Aufenthaltsbereiche separat über eine nutzungsneutrale Zone erschlossen“ sind. Ihre Wohnungen würden dort also negativ bewertet werden.

Schautes: Ja, da haben Sie recht, in diesem Bewertungssystem wird dies negativ ausgelegt. Die HOWOGE hat für ihr eigenes Bewertungssystem Anleihe bei dem Schweizer Wohnungs-Bewertungs-System genommen, das seit etwa 25 Jahren existiert und vor kurzem erst aktualisiert wurde. Wir haben uns diesem System auf einem 60 x 60-Modul



Michael Ziller,
zillerplus Architekten
Foto: F. Holzherr



Stefan Schautes,
Leiter Neubau,
HOWOGE
Foto: Klaus Dombrowsky



links:
Grundriss 3-Zimmer-Wohnung
Hemprich Tophof Architekten,
Wohngebäude der HOWOGE in der Rathausstraße Berlin, voraussichtliche Fertigstellung 2017

rechts:
Ligne Architekten und Claus Neumann Architekten, HOWOGE-Wohnanlage Treskow-Höfe mit 414 Wohnungen in Karlshorst, fertig gestellt 2015
Foto: Petra Knobloch

basierend angepasst und eigene Mindestmaße festgesetzt, auf deren Basis die Wohnungen mit der Zahl ihrer Bewohner wachsen können.

Ziller: Da muss ich einmal einhaken. Wir haben schon so viele Regelungen und Normen und nun haben wir offenbar auch noch ein Bewertungssystem? Ich sehe da ein Problem: Fügen Sie mit dem Bewertungssystem nicht nur ein weiteres Regelsystem hinzu, das dann erneut interessante Abweichungen von der Regel bestraft und damit eher die gewünschte Vielfalt an Wohnungen erschwert?

Schautes: Sicher fügen wir damit ein weiteres Regelsystem zu den bestehenden hinzu. Wir verstehen unser System als Werkzeug, das das gegenseitige Verständnis und die Effizienz des Planungsprozesses stärkt. Wir wollen damit zur Objektivierung der Arbeiten beitragen. Es ist ein atmendes System, das Unter- und Überschreitungen abgewogen erlaubt und besonders auch strukturelle Abhängigkeiten der Grundrisse wie etwa von den vertikalen Versorgungssträngen oder städtebaulichen Grenzen bewusst macht. Theoretisch können wir sogar „wandlose“ Wohnungen, die eine flexible und individuelle Nutzung durch unsere Mieter erlauben, damit bewerten. Daran hindert uns dann niemand, da wir ja mit unserem WBS nachgewiesen haben, dass auf dieser Fläche z.B. drei Zimmer möglich sind.

... das wäre angesichts unserer derzeitigen Förder Richtlinien wirklich möglich?

Ziller: Genau das wäre wirklich eine Innovation, wenn Sie mit Ihrem Bewertungssystem den Förderrichtlinien ihre Starrheit nehmen könnten.

Schautes: Ja, da gebe ich Ihnen recht. Eine Förderung und Bewertung von guten, flexiblen und individuellen Mieteran-



forderungen soll das Ziel sein. Man müsste sicher auch mehr über Hilfe zur Selbsthilfe im Wohnungsbau nachdenken und möglich machen.

Wo sehen Sie Einsparpotenziale im Grundriss, die noch nicht ausreichend genutzt wurden? Was kann der Grundriss zur Reduzierung der Baukosten beitragen?

Ziller: Mit weniger kann durchaus mehr möglich sein, wenn man etwa auf den Flur verzichtet und Grundrisse mit mehr Tiefe erlaubt. Dafür brauche ich aber mehr Belichtung, was durch größere Fenster schon möglich ist, da man schließlich durch mehr Tiefe auch mehr Raum im Verhältnis zur Hüllfläche geschaffen hat. Das ist in asiatischen Metropolen häufig der Fall. Ich brauche auch heute nicht mehr für jede Nutzung in der Wohnung gleiche Belichtungsverhältnisse.

Schautes: Wir müssen überhaupt nicht auf etwas verzichten. Wir bauen ja schon mit den kleineren Wohnungen effizientere Wohnungen. Ich würde ein Einsparpotenzial hinsichtlich der Wohnungsanzahl und damit auch der Ausstattungsintensität stärker noch in neuen Angeboten des Zusammenwohnens sehen, die erwägenswerte Alternativen zu den Single-Wohnungen schaffen könnten. Das könnte verhindern, dass die Mietfläche pro Person eben nicht weiterhin beständig anwächst.

In Zürich entstanden im letzten Jahrzehnt im Rahmen eines Wohnungsbauprogramms einige sehr interessante Projekte mit erstaunlichen Grundrissen mit 18 und mehr Metern Tiefe. Könnte mehr Tiefe nicht auch eine interessante Lösung sein?

Schautes: Wir müssen tiefer werden, aber dabei auch immer die städtebaulichen Parameter berücksichtigen. Ber-



lin hat noch viele Freiflächen für weitere Verdichtungen, aber viele von ihnen sind durch die direkte Nachbarschaft zu Lärm, Gewerbe und Verkehr stark belastet. Dort ist ein Durchwohnen mit bis zu 18 Metern Tiefe oft nicht möglich, zudem werden mit einer solchen Tiefe funktionsneutrale Grundrisse schwieriger. Mehr Tiefe schafft auch mehr statische Probleme, die etwa Unterzüge in der Wohnung erforderlich machen, was man in Deutschland wohl noch nicht durchweg akzeptieren wird.

Ziller: Man wird nie die eierlegende Wollmilchsau entwerfen, wie man bei uns in Bayern sagt. Wir werden immer das eine gegen das andere abwägen müssen. Es wird auch städtebauliche Situationen geben, wo sehr tiefe Grundrisse viel Sinn machen. Dazu müssen wir uns aber vom Standard und Standardlösungen verabschieden, um die Potenziale eines Ortes optimal ausschöpfen zu können. Da stehen uns heute noch zu oft das Baurecht und die Verwaltungen im Weg, die nur schwer ein Baurecht von 15 Metern auf 18 Metern verändern können. Wie schaffen wir es also, dass dort eine zielorientiertere Denkweise mehr Raum findet?

Schautes: Dieses Problem existiert aber nicht nur bei der Baugenehmigung, sondern schon bei der Planrechtschaffung, für die wir gern Wettbewerbe nutzen, um zu guten Lösungen zu kommen. Die Wettbewerbe müssen dann aber Lösungen bringen, die den städtebaulichen Erfordernissen entsprechen.

Wie beurteilen Sie die heutige Situation des Wohnungsbaus? Heute soll ja vor allem schnell und preiswert gebaut werden.

Ziller: Hätte man in der Gründerzeit nur auf billig gesehen, dann würden heute unsere Städte anders aussehen. Was ist uns das Argument Preis wert? Wir leisten uns in Deutsch-

land so viele Dinge, an die nicht an erster Stelle die Frage gestellt wird: Ist das wirtschaftlich und billig? Doch beim Wohnen soll dies das maßgebliche Kriterium sein. Es kann jedoch nicht alles primär billig sein, wenn es um Menschen und die Stadt geht! Hier sollten wir die gesamtgesellschaftliche Relevanz und deren Wert neu aushandeln!

Schautes: Wir sind heute eigentlich glücklich, da sich vieles in den letzten Jahren zum Positiven verändert hat. Dank vieler Projekte haben wir und auch unsere Architekten gelernt, wie wir zu besseren, effizienteren Grundrissen kommen können. Als Wohnungsbaugesellschaft stehen unsere Mieter als Nutzer der neuen Wohnungen im Fokus. Da müssen wir kritisch bewerten, was von manchen interessanten technischen oder architektonischen Vorschlägen wirklich für sie noch sinnvoll, handhabbar und erlebbar ist. Häufig fehlen noch entsprechend verfügbare Produkte der Bauindustrie, um die Vorschläge wirtschaftlich realisieren zu können. Preiswert muss sozial verpflichteter Wohnungsbau sowohl investiv wie auch im Betrieb sein. Von einer Vorfertigung zum elementierten Bauen hin versprechen wir uns besonders eine Qualitätssicherung, weshalb wir die Planer auch auffordern, mit der Bauindustrie stärker ins Gespräch zu kommen. ■

WOHNEN FÜR ALLE: SCHNELL_BILLIG_SCHÖN Termine der Seminarreihe:

Donnerstag, 26. Mai 2016, 15.00 bis 19.00 Uhr
Chancen und Risiken bei der Umwandlung von gewerblich genutzten Bestandsgebäuden zu Wohnnutzung am Standort Berlin
Referentin: Dipl.-Ing. Barbara Maria Elwardt, freischaffende Architektin

Dienstag, 21. Juni 2016, 15.00 bis 19.00 Uhr
Öffentlicher Raum, Wohnumfeld und Freiraumplanung
Referent: Dr. Carlo W. Becker, Landschaftsarchitekt

links:
Elwardt & Lattermann,
HOWOGE-Wohnanlage
Konrad-Wolf-Straße mit
157 Wohnungen in
Hohenschönhausen,
fertig gestellt 2015
Foto: HOWOGE

rechts:
zillerplus,
Natürlich Leben,
Ein Holzbau in der
Stadt München, 2015
(www.zillerplus.de)
Foto: F. Holzherr