

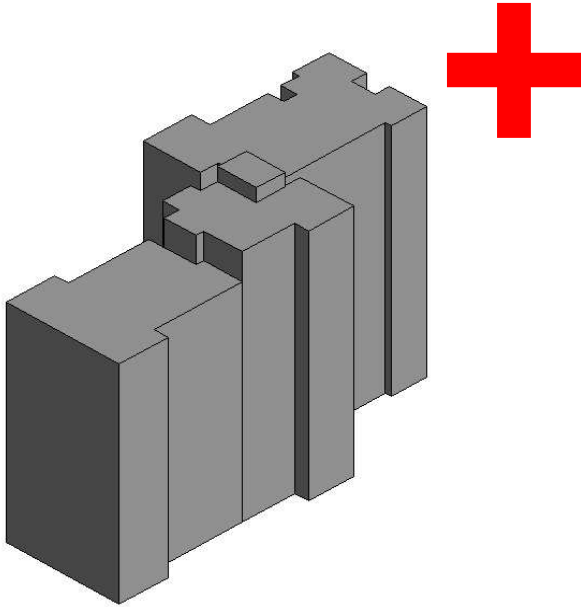
SZENARIO III - AUFBAU

SZENARIO III - AUFBAU

INHALT

SZENARIO	2
ANLASS / BEGRÜNDUNG	3
LEITBILD	4
Quartier	4
Struktur	5
Baukörper	5
Typologie	6
Außenraum / öffentl. Raum	7
QUARTIER / AUSSENRAUM	8
Lageplan (maßstabslos)	8
Wohnen	9
Gewerbe	9
Freizeit	10
BAUKÖPER / STRUKTUR	11
Bestand	11
Variante I – vertikale Schichtung	12
Variante II – vertikale Zergliederung	13
Variante III – Landmark	14
Variante IV – Boxen / Schwalbennester	15
BEISPIELE / GRAPHISCHES BRAINSTORMING	16
VERTIEFUNG VARIANTE IV - BOXEN / SCHWALBENNESTER	
VISUALISIERUNG DACH	17
VISUALISIERUNG – FASSADE	18
TYOLOGIE / STRUKTUR ERDGESCHOSS	19
EG (maßstabslos)	19
Platz Passage	20
Gewerbe	20
Wohnen	20
TYOLOGIE / STRUKTUR WOHNGESCHOSS	21
OG – Variante (maßstabslos)	21
Etage	22
Flur	22
Wohnung	22
ÖKONOMISCHE ECKDATEN	23

SZENARIO



Das Szenario III – Aufbau basiert auf einer grundsätzlichen Bejahung des Bestandes und des Standortes. Dabei geht es aber nicht nur um die reine Erhaltung, sondern sowohl strukturell, als auch baulich um Aufbau und Erweiterung. Einerseits sollen so Problembereiche entschärft und neue Qualitäten geschaffen, andererseits mit hoher Signalkraft ein Zeichen nach außen gesetzt werden um das Quartier aus der gesellschaftlichen Verdrängung heraus in einem neuen Kontext in den Diskurs der Gegenwart zu bringen.

ANLASS / BEGRÜNDUNG

Wohndichten im Vergleich:

Spessartviertel:
 1019 WE / 3280 EW / ca. 10 ha
 -> 102 WE / ha
 -> 32.800 EW / km²

durchgängige
 Mehrgeschossbebauung
 (BMV 1995):
 93 -133 WE / ha

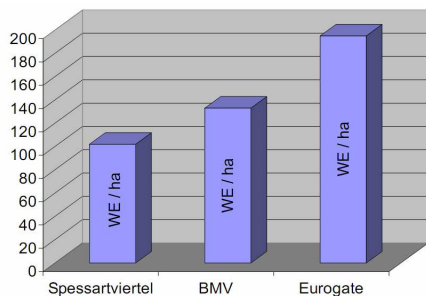
Wien Eurogate:
 740 WE / 3,8 ha
 -> ca. 195 WE / ha

Mainz Altstadt (Holzhofstr. 14)
 Ausschnitt Blockbebauung
 343 WE / ha

Berlin Kreuzberg:
 ca. 15.000 EW / km²
 (hist. bis 60.000 EW / km²)
 75.827 WE / ca. 10 km²
 -> ca. 76 WE / ha

Hamburg Hoheluft-West:
 18.000 EW / km²

Wien Margarethen:
 25.909 EW / km²



Grundsätzlich ist die Belegungssituation der Gebäude, welche eher durch Überbelegung, als durch Leerstand geprägt sind, der erste und beste Indikator für Wert und Bedarf in ökonomischer wie sozialer Hinsicht.

Diese Situation ergibt sich vor allem aus der Lage in der Metropolregion Rhein-Main, eines der prosperierenden und tendenziell eher wachsenden Gebiete der BRD. Der Bedarf an Wohnraum spiegelt sich im angespannten Wohnungsmarkt mit hohen Mieten wieder. Dabei besteht durch die Verschärfung der gesellschaftlichen Kontraste mit dem Wachstum des Niedriglohnsektors und damit einhergehender Armut ein erhöhter Bedarf an günstigem Wohnraum,

Gleichzeitig ist durch die Aufhebung der Gemeinnützigkeit von Wohnbauunternehmen bereits ein massiver Rückgang von Sozialwohnungen zu verzeichnen, der sich künftig noch fortsetzen wird, so dass diese klassische Art der Wohnraumversorgung finanziell schwacher Gruppen mittelfristig so gut wie nicht mehr zur Verfügung steht. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass der freie Wohnungsmarkt speziell in Wachstumsregionen mit hohen Bodenpreisen nicht in der Lage ist ausreichend günstige Wohnungen im Neubaubereich zu generieren.

In dieser Situation ist die Aufgabe von verhältnismäßig günstigem Wohnraum in guter städtebaulicher Lage und Anbindung an den ÖPNV nicht zu verantworten, zumal ein Ausgleich seitens der Wohnungswirtschaft nicht zu erwarten ist.

Projekte die sich zum Beispiel im Osten und Norden der BRD mit Entdichtung und Rückbau ähnlicher Strukturen beschäftigen haben durch hohe Leerstände und dadurch entstehende ökonomischen Zwänge immer einen anderen Hintergrund.

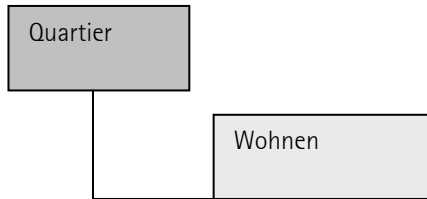
Die hohe Dichte von 3.280 Bewohnern auf ca. 10 ha (incl. „Innenohr“), entsprechend 32.800 EW/km² liegt bei genauerer Betrachtung trotz zusätzlichem Strassen- und Gewerbeflächenanteil nicht wesentlich über der von 5-6geschossigen Blockbebauungen in Gründerzeitvierteln denen man allgemein (wieder) einen hohen Wohnwert zuordnet (siehe Kasten links). Betrachtet man als Referenz kleinere Gebiete im eher vergleichbaren Quartiersmaßstab erhöhen sich die Dichten sogar noch, wie z.B. bei der aktuell projektierten Passivhaus-Siedlung in Blockbebauung im Eurogate-Wien (195 WE / ha).

Die Wohndichte liegt also durchaus im Rahmen von den aus aktueller durchgängiger Mehrgeschossbebauung hergeleiteten Kennzahlen von 280 -400 EW / km² und 93-133 WE / ha¹.

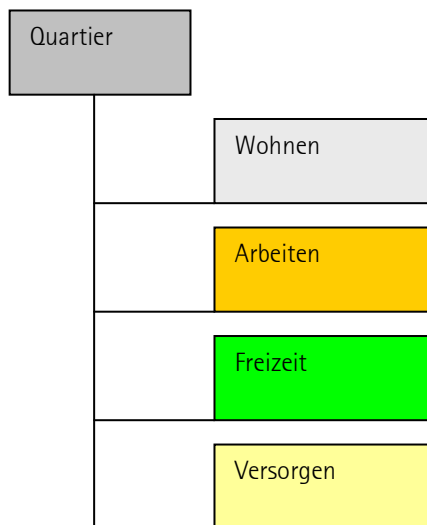
¹ BMV (Bundesministerium für Verkehr) Hrsg.; „Verkehrliche Mindestanforderungen an die Regional- und Landesplanung in den neuen Bundesländern“, Bonn 1995

LEITBILD

Quartier



Zustand - Monofunktionalität



Perspektive - Multifunktionalität

BEHEBUNG DER MONOFUNKTIONALITÄT:

- Gewerbe einfügen:
 - > Arbeitsplätze
 - > Versorgung
 - > soziale Kontakte: „Shopping ist arguably the last remaining form of public activity.“¹
 - > natürliche soziale Kontrolle
- Freizeiteinrichtungen:
 - > Treffpunkte / Erholungsflächen (Grillen, Picknick...)
 - > Sportbereiche
 - > Kultur
 - > Gastronomie
 - > „Shopping“
 - > Kleingärten

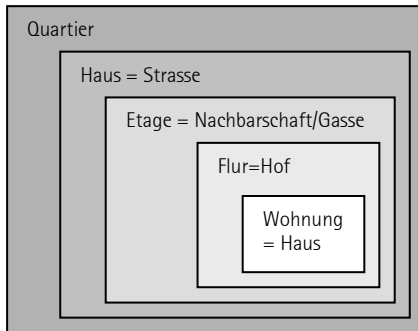
EINDÄMMUNG DER FLUKTUATION:

- Stärkung der sozialen Kontakte
- neue Gebäude-Typologien für den „Aufstieg im Quartier“
 - > Dachaufbauten
 - > Flachbebauung „Einfamilienhaus“ -> Innenohr

¹ Tae-Wock Cha u.a.; „Shopping - Harvard Project on the City“ S. 125; in: Rem Koolhaas u.a.; Mutations, Barcelona 2001

LEITBILD

Struktur



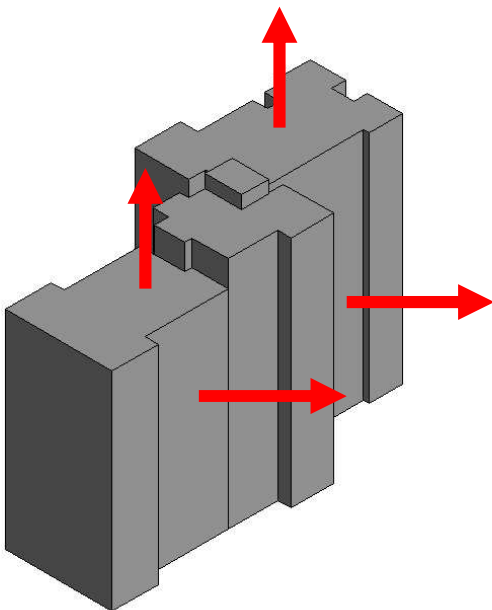
DEZENTRALISIERUNG:

- Aufdifferenzierung der Großform in handhabbare Bereiche
-> entsprechend bewährter urbaner Ebenen:
Haus = Strasse
Etage = Nachbarschaft / Gasse
Flur = Hof
Wohnung = Haus

EG AUFBRECHEN:

- Erschließung = öffentlicher Raum (entsprechend Straße)
- Eingang = Passage durch das Gebäude (von vorne und hinten) (entsprechend Platz)
- Gewerbe

Baukörper



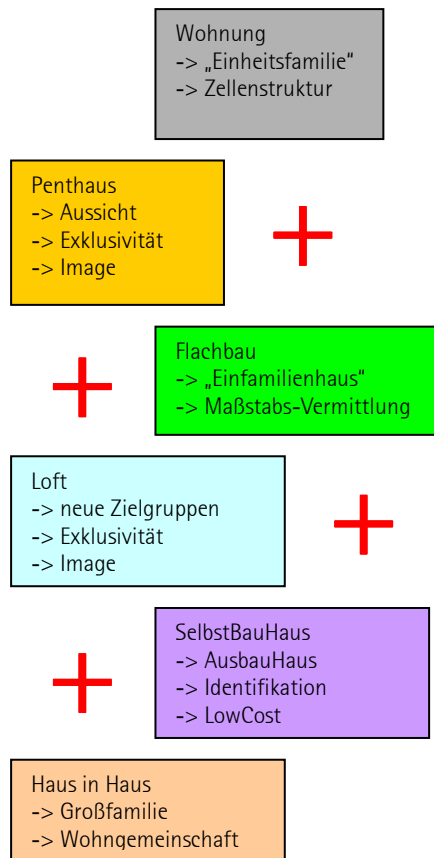
DIFFERENZIERUNG:

- Differenzierung durch Entfernen + Hinzufügen von Volumen
- alle neuen Volumen = modern + „stylish“ -> Leuchtturm / Ausstrahlung

vertikale Erweiterung -> Penthäuser auf Dach
horizontale Erweiterung -> Anbauten / „Schwalbennester“

LEITBILD

Typologie



ERWEITERUNG:

- Erweiterung um hochwertige Typen
-> Penthäuser mit privatem Dach-Aussenraum
-> Duplex im EG mit direktem Zugang
- Erweiterung der Bestandswohnungen durch Balkonumbau und -anbau
-> vorgehängte Konstruktionen / „Schwalbennester“
- Zusammenfassung von Wohnungen über den Flur hinweg
-> „Haus in Haus“-Prinzip

GEMEINSAME NUTZUNGEN / VERANTWORTLICHKEITEN:

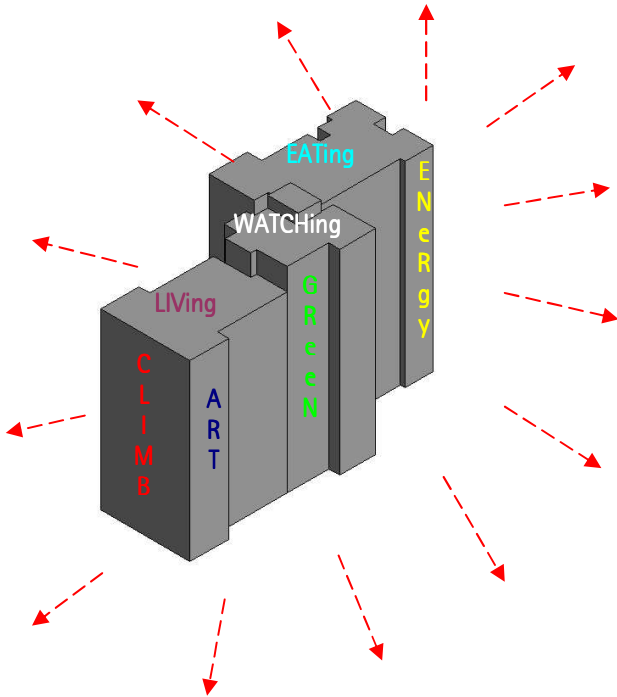
- auf der Etage (Nachbarschaft/Gasse) / Gemeinschaft von 16 Haushalten
-> 48 Bewohner (kritische Größe für „überschaubare Nachbarschaft“)
Bekanntheit: vom Sehen, Grüßen; tlw. Zuordnung zu Haushalt
-> stabile, eher öffentliche Gruppenkonstellation für Entscheidungen etc.
-> Mülltrennung
-> Lagerräume / Abstellplatz (in Aufzugsnähe)
-> Technik: Internet / Satelanlage
- auf dem Flur (Haus) / Gemeinschaft von bis zu 9 Haushalten -> 27 Personen
(Größe wird allgemein „als angenehm empfundenen“)
Bekanntheit: persönlich mit Namen; Zuordnung zum Haushalt
-> eher private Gruppenkonstellation mit gemeinsamen Werten und Einstellungen
-> Waschen
-> Trocken
-> Arbeitsplatz
-> evtl. gesonderte Frauen- und Jugendbereiche...
- Ermöglichung von Mieterinterventionen -> Aneignung
-> Umbau
-> Anbau / Ausbau (bei neuen Typen)
-> Renovierung

¹ nach "Überschaubare Nachbarschaften"; <http://www.iswb.at/forschung/forschung.php?ID=56> Stand: 11.10.08

² nach http://www.gemeinschaftlich-wohnen-in-augsburg.de/stuff/dokumentation_workshop_juli2006_s18_23.pdf Stand:11.11.08

LEITBILD

Außenraum / öffentl. Raum



ZUSTÄNDIGKEIT:

- Differenzierung in privaten und öffentlichen Raum
-> kein undefinierter „halböffentlicher“ Raum
-> „jeder cm² braucht einen Verantwortlichen“¹
- Erschließung = Strasse = öffentlich
-> entsprechende Rechtsform
-> entsprechende Zuständigkeit und Kostenübernahme (Stadt)

BEDEUTUNG FÜR AUBENSICHT:

- imageträchtige Aktionen / Angebote
- Vermarktung / in Szene Setzung der Höhe und Aussicht
 - > Dach als öffentlicher Raum
 - > Plattform
 - > SkyCafé
 - > Fassade=Kletterwand
 - > Abseilen / Skywalking
 - > höchste(s) Solarpaneel
 - Graffiti
 - Begrünung

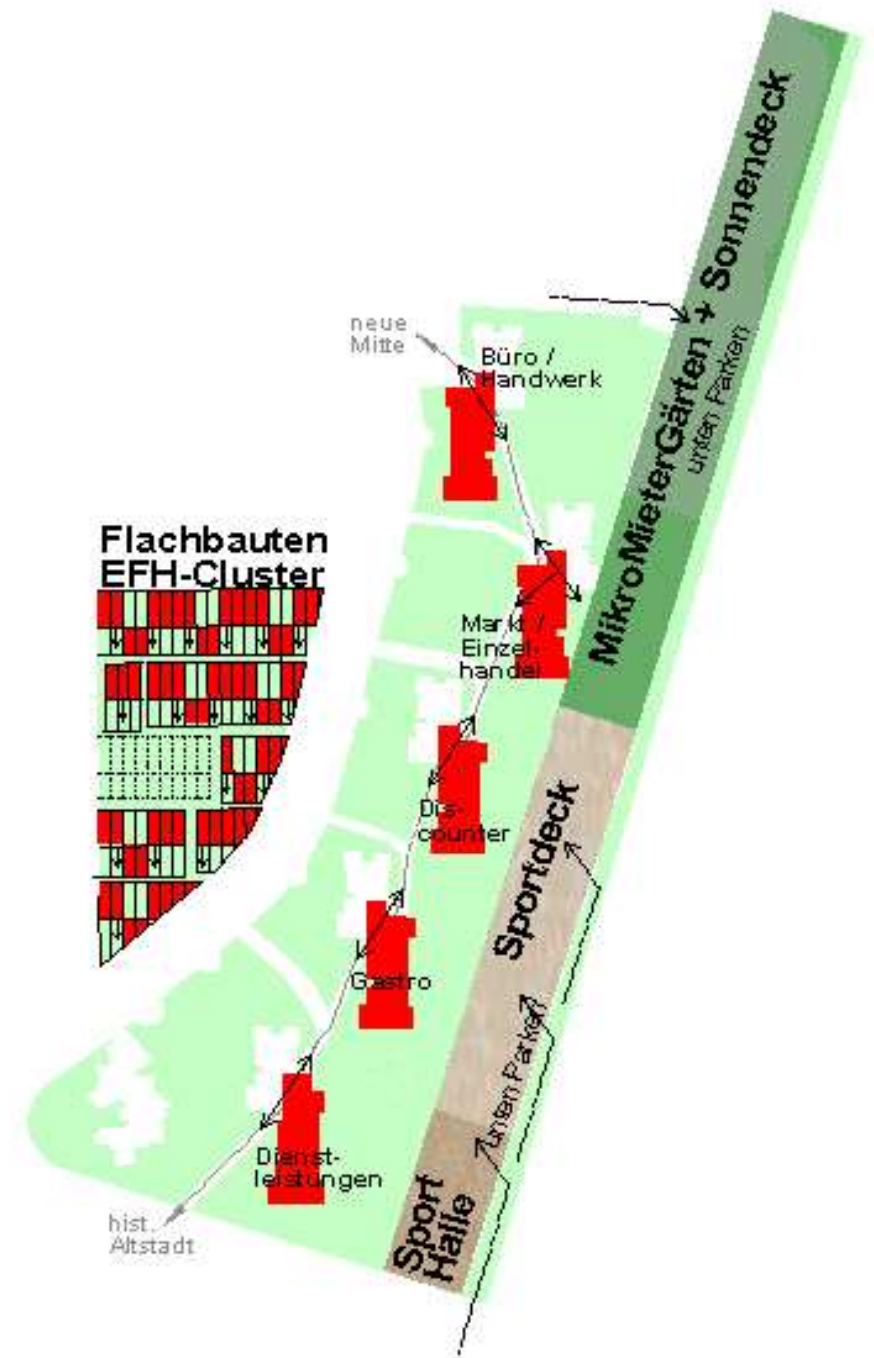
¹ Prof. W. Stamm-Teske; im Vortrag auf der Tagung: „Zurück in die Stadt“, Dortmund 27.10.2008

QUARTIER / AUSSENRAUM

Lageplan (maßstabslos)

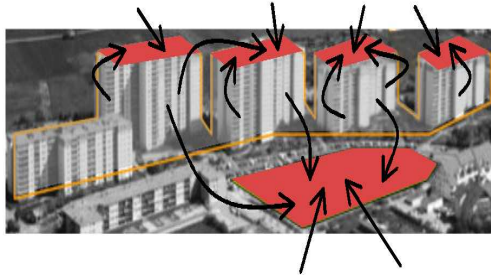
Multifunktionalität des Quartiers
von West nach Ost:

- Wohnen
- Gewerbe / Arbeit
- Freizeit



QUARTIER / AUSSENRAUM

Aufbruch der Monofunktionalität



Umzug und Aufstieg im Quartier
von der Wohnung ins Penthaus oder
Einfamilienhaus im Innenohr

Auf der übergeordneten Ebene des Quartieres geht es in erster Linie um den Aufbruch der Monofunktionalität. Dies bedeutet nicht nur den Aufbau einer Infrastruktur jenseits des Wohnens mit Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen, sondern auch den Aufbau einer multitypologischen Struktur der Wohnungen selber.

WOHNEN

Dazu könnten neben Auf- und Anbauten auf/an den bestehenden Baukörpern auf der bislang verwaisten, als räumliche Trennungsfuge zur Reststadt missbrauchten, Fläche des Innenohres Flachbauten¹ im Sinne von ein bis dreigeschossigen „Einfamilienhäusern“ entstehen. Finanziell potenter werdende Bewohner im Prozess müssten zur baulichen Manifestation des „sozialen Aufstieges“ nicht mehr aus dem Quartier wegziehen, sondern könnten sich vor Ort selbst verwirklichen.

Dabei geht es um Bewohnerschichten die gewöhnlich schon besser integriert sind und über Arbeitsplatz und Umfeld auch weiterhin ein hohes Integrationspotential aufweisen. Es würde also Raum geboten für den Aufstieg im Quartier und gleichzeitig eine Schnittstelle zur Umgebung sowohl in baulicher wie auch in sozialer Hinsicht geschaffen und gesichert.

GEWERBE / ARBEIT

Eine Implementierung von Gewerbe sollte nicht mehr auf freien Flächen und nur sporadisch in „fliegenden Bauten“ erfolgen², sondern dauerhaft und kontrolliert baulich in den Bestand integriert werden (zu Möglichkeiten der konkreten baulichen Ausformung siehe Kapitel Typologie / Struktur EG). Auf diese Weise können zusätzlich zu der reinen Versorgungsfunktion und nicht zuletzt den im Quartier entstehenden Arbeitsplätzen vor allem soziale Funktionen verwirklicht werden. Neben der natürlichen sozialen Kontrolle durch Gewerbetreibende und Kunden (anstatt durch Concierge-Wächtern und Kameras) dienen die Flächen dem sozialen Austausch; also dem morgendlichen „Plausch beim Bäcker“, dem Rezepttipp im Supermarkt, dem Treffen im Café, dem Tratsch³ beim Friseur, dem Feierabendbierchen und nicht zuletzt dem Kennen lernen von Produkten der jeweils anderen Kulturen.

Zusätzlich bietet die Lage als verbindende Schnittstelle zwischen Altstadt und „neuer Mitte“ an auch Zielgruppen von außerhalb des Quartieres anzusprechen. So könnte eine durch alle Gebäude führende Abfolge von Passagen Passanten gezielt durch das Quartier führen und beispielsweise durch thematische Verteilung der Nutzungen auf die einzelnen Gebäude eine eigene Identität aufbauen.

¹ als Beispiel siehe auch: Poptahof / Delft; The Image Project, <http://www.image-project.org> (15.12.08)

² wie beim inoffiziellen (aber wirtschaftlich, wie integrativ durchaus erfolgreichen) ehemaligen Marktgeschehen am Innenohr

³ zur soziologischen Bedeutung siehe z.B.: Jörg Bergmann; „Klatsch - Zur Sozialform der diskreten Indiskretion“, Berlin 1987

QUARTIER / AUSSENRAUM

Aufbruch der Monofunktionalität



mögliche Zufahrt zu den Parkdecks von „hinten“
Bündelung der Verkehrswege PKW / Bahn

FREIZEIT

Während die Erdgeschosebene der Gebäude und der westliche, von der Strasse einsichtige Teil (in der Funktion der Erschließung und des „repräsentativen Vorgartens“) auf diese Weise für die Öffentlichkeit geöffnet würden, könnte der östliche Teil des Grundstückes mit den Parkdecks als eher privater, bzw. halböffentlicher Bereich für Freizeiteinrichtungen vorgehalten werden (sofern das „Shoppen“ selber nicht schon der Freizeitgestaltung dient).

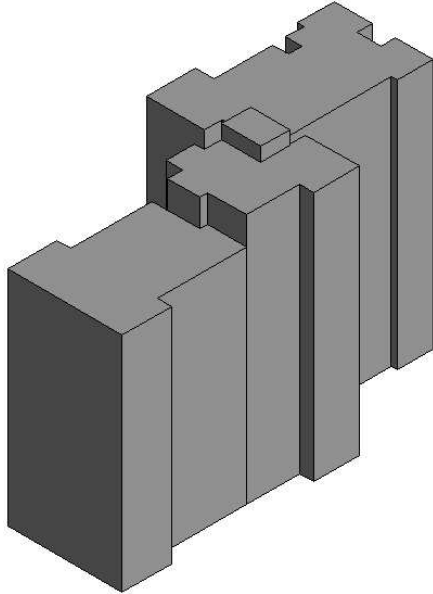
Die Lage der Parkdecks ermöglicht die Erschließung und Belichtung der unteren Ebene parallel zur Bahntrasse, womit die Verkehrsachsen gebündelt an den Rand gelegt würden. Die oberen Ebenen mit den Rampen als fußwegegige Verzahnung mit dem Grundstück könnten im Südbereich zu multifunktionalen Sportdecks und im Nordbereich incl. der angrenzenden Brache als wohnungsnaher Mietergärten umgenutzt werden. Ein Mieter könnte sich dann beispielsweise entscheiden ob er einen PKW-Stellplatz (in der unteren Parkebene) oder einen MikroMieterGarten zum Grillen und Sonnen in der oberen Ebene bevorzugt¹. Als Puffer zur Bahn böte die aktuelle gestalterische Problemzone den Mietern Möglichkeiten zur Aneignung und Entfaltung.

Die so generierte Aufwertung des Quartieres zu einem funktionierendem Ganzen soll vor allem auch Bewohner binden und neue Gruppen, seien es Bewohner oder Besucher, anziehen. Der Multikulturalität wird eine Multifunktionalität gegenübergestellt.

¹ als Interpretationsansatz der offiziellen Stellplatzsatzung, nach der alle Stellplätze benötigt würden

BAUKÖPER / STRUKTUR

Bestand



HORIZONTALE STRUKTUR:

- Gliederung durch twin-Struktur Versprünge

VERTIKALE STRUKTUR:

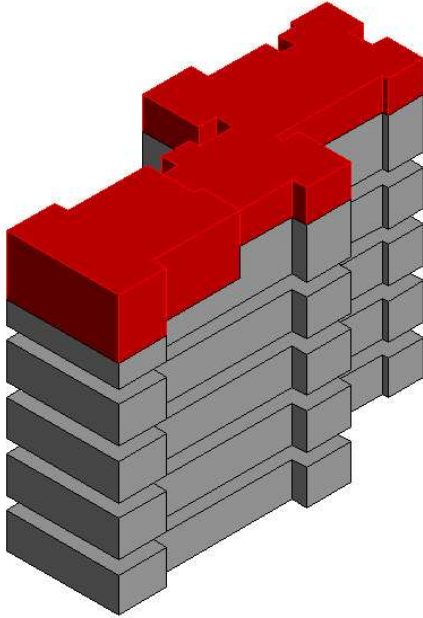
- undifferenzierte Stapelung immer gleicher Geschosse
-> Verwischung der Konturen
-> für das menschliche Auge nicht mehr ohne weiteres zu gliedern, bzw. aufzufassen
(Zählen der Etagen und Fenster, statt intuitive Wahrnehmung)
-> Defizit der Monostruktur ist augenfällig

- Ausdifferenzierung im Dachbereich, aber:
aus der menschlichen Perspektive am Boden kaum Wahrnehmbar

-> Monotonie der Vertikalität ist durch die stadträumliche herausragende Höhe prägend

BAUKÖRPER / STRUKTUR

Variante I – vertikale Schichtung



- Vertikale Gliederung durch Herausnahme ganzer Geschossebenen im festen Raster, bzw. der Einfügung von Sondergeschossen
- Ausgleich der Wohnfläche durch Erweiterung nach oben -> Aufstockung

POTENTIALE:

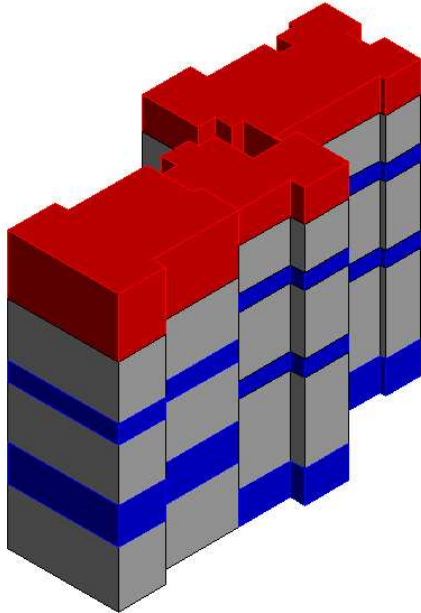
- > Bildung von ablesbaren vertikalen Schichten
- > Anzahl intuitiv erfassbar
- > Aufbruch der Monostruktur
- > formal klarer oberer Abschluss möglich

SCHWÄCHEN:

- > immer noch starres Gliederungskonzept
- > große Flächen, die neu zu bespielen und anzueignen sind
 - > schwierige Zuordnung
 - > fehlende Zuständigkeiten
 - > nicht differenziert auf einzelne Nachbarschaften eingehend
 - > eher für Sondernutzungen (Feste) als für Einbindung in den Alltag
- > hoher Aufwand
 - > massiver Eingriff in die Struktur
 - > keine sinnvollen in sich geschlossenen Bauabschnitte teilbar
 - > kein Umbau im voll bewohnten Zustand möglich
 - > intensives Belegungsmanagement notwendig

BAUKÖRPER / STRUKTUR

Variante II – vertikale Zergliederung



- Differenzierte Zergliederung des Baukörpers durch ablesbare Pakete mit Sondernutzung
- Ausgleich der Wohnfläche durch Erweiterung nach oben -> Aufstockung

POTENTIALE:

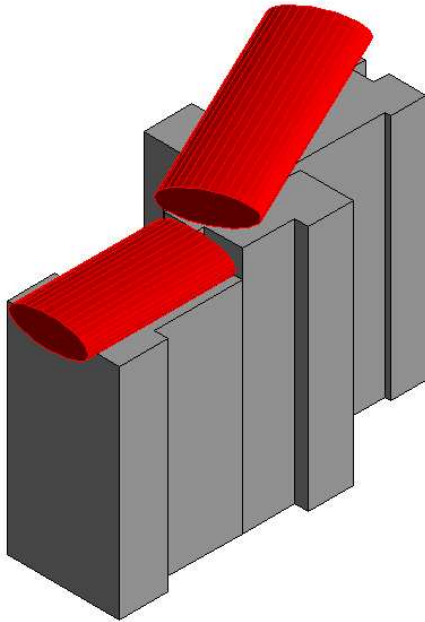
- > Aufteilung, Gliederung der Fassade in vertikaler und horizontaler Ebene
- > Möglichkeit der differenzierten Intervention
 - > Sondernutzungen dort integrieren, wo nötig, sinnvoll (z.B. Aufbrechen des Erdgeschosses)

SCHWÄCHEN:

- > immer noch große Flächen der Sondernutzung
 - > schwierige Zuordnung
 - > fehlende Zuständigkeiten
 - > nicht differenziert auf einzelne Nachbarschaften eingehend
 - > eher für Sondernutzungen (Feste) als für Einbindung in den Alltag
- > hoher Aufwand
 - > massiver Eingriff in die Struktur
 - > keine sinnvollen in sich geschlossenen Bauabschnitte teilbar
 - > kein Umbau im voll bewohnten Zustand möglich
 - > intensives Belegungsmanagement notwendig

BAUKÖPER / STRUKTUR

Variante III – Landmark



- Auffällige Signalwirkung des „Aufbaus“

POTENTIALE:

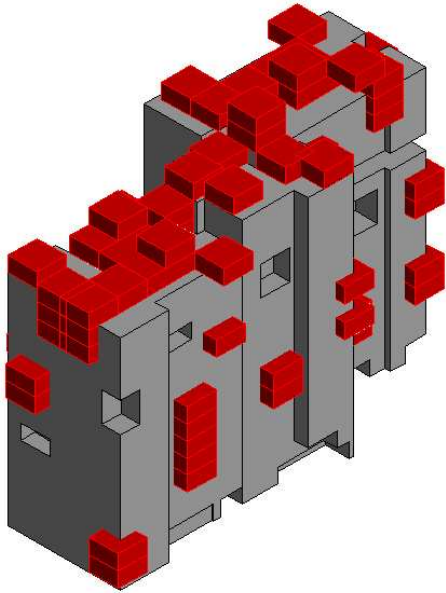
- > futuristische Gestaltung als Gegenpol zu „überholter“ Wohnform und Gestalt
- > Erweiterung des Angebotes (auch typologisch)
 - > neue Mieterschichten -> Durchmischung
- > Aufbau im bewohnten Zustand möglich
- > kein Belegungsmanagement notwendig
- > Image

SCHWÄCHEN:

- > zu provokant?
- > Kontrast kann Tristesse des Bestandes noch Verstärken
- > „zwei Klassen Gesellschaft“ -> schwierige Integration
- > zunächst keine Verbesserung im Bestand
- > hoher Aufwand durch Sonderform

BAUKÖRPER / STRUKTUR

Variante IV – Boxen / Schwalbennester



- Differenzierte Herausnahme und Anfügung von kleinen Paketen
- Aufbruch der Monotonie durch Punktinterventionen

POTENTIALE:

- > auffallende Gestalt (Landmarkfunktion) ->Image
- > punktuelle Ausstrahlung in kleinteiliges Umfeld
- > Möglichkeit der differenzierten Intervention
 - > Sondernutzungen dort integrieren, wo nötig, sinnvoll
 - > Aufbruch (Licht/Loggia) dort wo nötig
 - > Erweiterungen dort platzieren wo nötig
- > kleinteilige Sondernutzungen, z.B. auf jeder Etage, jedem Flur
 - > Zuordnung zu fester Gruppe
 - > Integration in Alltag
- > Aufwand anpassbar
 - > je nach Bedarf, finanzieller Möglichkeit
 - > kleine Baueinheiten
 - > hoher Vorfertigungsgrad ->Montage am bewohnten Objekt
 - > kein Belegungsmanagement notwendig
 - > Maßnahmen im bewohnten Zustand möglich

SCHWÄCHEN:

- > zu provokant?

BEISPIELE / graphisches BRAINSTORMING
Variante IV – Boxen / Schwalbennester

I- Terrassenstruktur mit Wohn-Containern
 (Container City / Urban Space Management)
 -> LoftWohnen auf dem Dach
 -> Wohncluster Innenohr

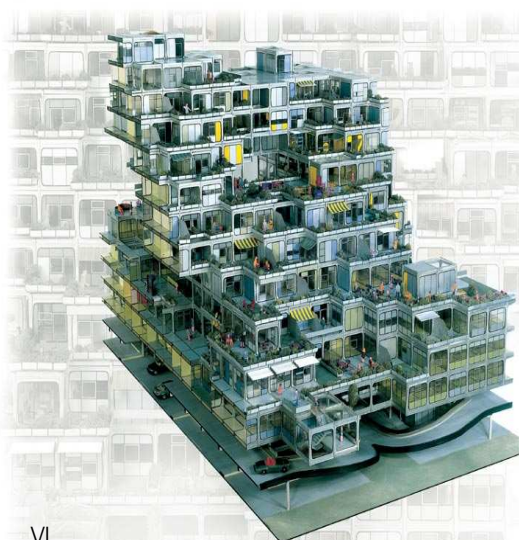
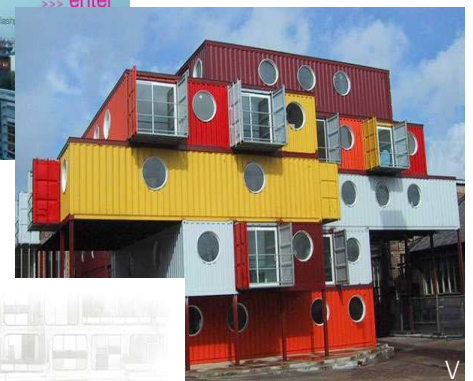
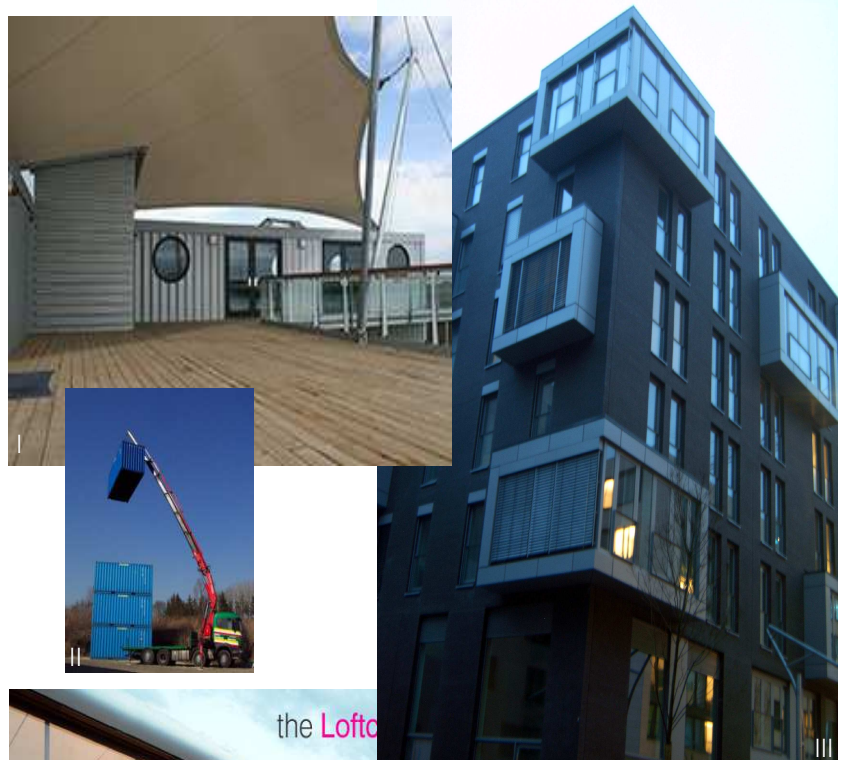
II – Anbauten / „Schwalbennester“
 (HafenCity/Hamburg)
 -> Wohnungserweiterung
 -> Fassadenöffnung
 -> Fassadendifferenzierung

III – Container an Kran
 -> Vorfertigung
 -> einfache Montage
 am/auf bewohnten Bau

IV – Loft-Cube (Werner Aisslinger)
 -> Vorfertigung
 -> Design
 -> Ausstrahlung
 -> typologische Erweiterung

V – Container City
 (Urban Space Management)
 -> Vorfertigung
 -> Stapelung
 -> Farbe
 -> Differenzierung
 -> wachsende Struktur

VI / VII – Metastadt (Wulfen)
 -> Komplexität
 -> differenzierte Struktur
 -> Höhenstaffelung
 -> Vorfertigung



Internetressourcen (16.12.08):

- www.fabprefab.com/fabfiles/containerbayhome.htm
- www.wulfen-wiki.de/index.php/Metastadt
- www.containercity.com/
- www.loftcube.net/
- <http://homeusers.brutele.be/kroll/>

VISUALISIERUNG DACH

Variante IV – Boxen / Schwalbennester

Das Dach ist als das hochwertigste Teil eines Hochhauses zu betrachten. Von hier hat man einen privilegierten Ausblick, man lebt wörtlich über der Stadt. Dieses bislang nicht genutzte Potential gilt es zu aktivieren und auszubauen.

Hier ist der richtige Ort um neue Typologien einzuführen und öffentliche (Aussichts-) Plätze anzubieten. Neue Rooftop-Typologien sind per se durch die Wohnlage hochwertiger und sollten auch so vermarktet werden. Die Möglichkeit eine ganz neue Struktur zu entwickeln bietet Potential für privaten Aussenraum, progressive Wohnformen und Einbeziehung der künftigen Nutzer in Planung und Bau.

So kann die Struktur je nach Bedarf und Nachfrage, also jeweils auch mit direkten Refinanzierungsstrategien erweitert werden. Dabei ist der äußere Rahmen in Form von vorgefertigten Boxen vorgegeben um eine ästhetische Grundstruktur zu sichern. Die genaue Größe, Staffelung und vor allem den Innenausbau kann der künftige Bewohner frei wählen, bzw. selbst ausführen.

Eine so erreichte hohe Identifizierung mit dem Bau und seiner Lage sichert die Aneignung des Raumes und damit auch die Übernahme von Verantwortung bis in den ursprünglichen Baukörper hinein (vertikale Erschließung / Wohnumfeld).



VISUALISIERUNG – FASSADE

Variante IV – Boxen / Schwalbennester

Während bei einer Besiedelung der Dachflächen und des „Innenohres“ von vorne herein auf die neuen Bewohner eingegangen werden kann, so dass schon beim Bau aus den unterschiedlichen Nutzerwünschen und Möglichkeiten differenzierte Strukturen gebildet werden können, bedarf es bei den Wohneinheiten des Bestandes eines nachträglichen Aufbrechens des monotonen Fassadenbildes.

Dazu werden nach den prägenden Gestaltungsprinzipien der Neubauten an den Bestand andockbare „Schwalbennester“ zur Wohnraumerweiterung entwickelt. Die Überbelegung vieler Wohnungen zeigt den Bedarf an Vergrößerungen auf, so dass bei entsprechender Finanzierbarkeit aus der Nutzung und der Notwendigkeit heraus mehr und mehr Boxen andockt werden. Die Belichtungsproblematik durch größere Raumtiefen wird durch vollflächige Verglasungen ausgeglichen.

Der Bewohner erkennt und identifiziert (sich mit) seine(r) Wohnung nun schon von weitem; anderen Mietern wird durch die Differenzierung der Fassade die Orientierung erleichtert. Mit den Aufbauten und den Flachbauten entsteht ein neues, modernes Gesamtbild des Quartiers, dessen Gesicht von den Bedürfnissen und Wünschen seiner Bewohner geprägt ist.

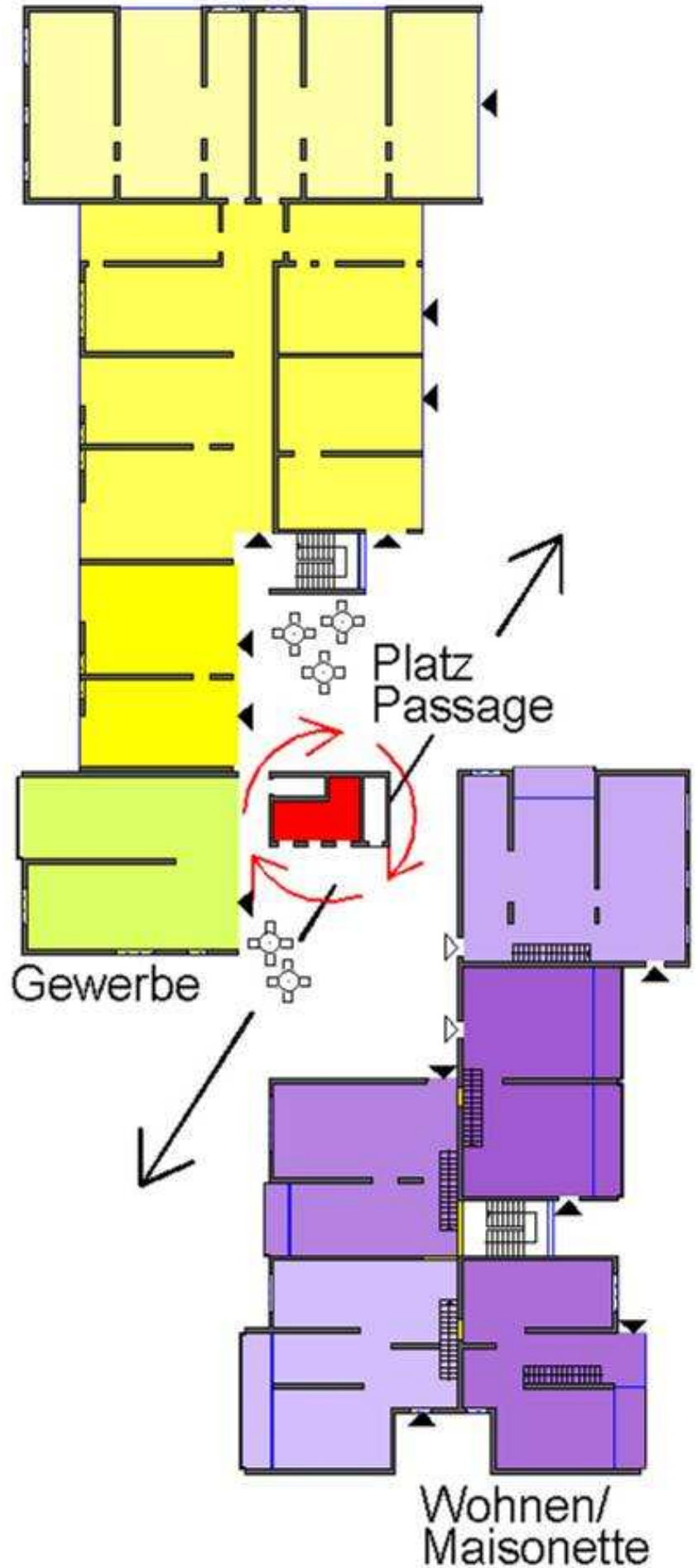


TYOLOGIE / STRUKTUR ErdGeschoss
Variante IV – Boxen / Schwalbennester

EG (maßstabslos)

Offenheit und Multifunktionalität:

Gewerbe
öffentlicher Raum
Wohnen



TYOLOGIE / STRUKTUR ErdGeschoss
Variante IV – Boxen / Schwalbennester

PLATZ I PASSAGE

Zum funktionalen wie symbolischen Aufbrechen des Erdgeschosses wird quer durch das Gebäude eine öffentliche Passage gelegt, die den ehemaligen, schlecht belichteten und falsch erschlossenen Eingangsbereich zur Strassen- und Erschließungsseite öffnet. Der Außenraum durchfließt das Gebäude, welches sich jetzt zu beiden Seiten öffnet und so Großzügigkeit generiert.

Rund um den Aufzug, als symbolhaftem Kernelement direkt in der öffentlichen Nutzung¹, ordnet sich ein Platz an, der durch die angeschlossenen Gewerbefunktionen bespielt und belebt wird, so dass man auf dem Weg von der oder in die Wohnung gerne kurz verweilt oder schnell noch eine Besorgung macht. Dabei mischen und treffen sich Bewohner und Besucher, bzw. Kunden aus dem übrigen Stadtgebiet.

Der belebte Eingangsbereich schafft Sicherheit durch soziale Kontrolle, so dass der Bewohner mit gutem Gefühl mittels Aufzugsschlüssel direkt vom öffentlichen Platz aus in die privaten Ebenen fahren kann. Dem bisherigen undefinierten Zustand der Halböffentlichkeit mit fehlender Zuordnung, bzw. Aneignung wird kein Raum mehr geboten.

Anstatt sich von hinten in das Gebäude zu schleichen wird man auf einem repräsentativen öffentlichen Platz empfangen, der Offenheit und Sicherheit mit Belebung und Funktion kombiniert.

GEWERBE

Die ehemaligen Kellerflächen im Erdgeschoss werden geöffnet und zu Gewerbe umgewandelt. Gleichzeitig wird so die Monofunktionalität aufgeweicht, dem Erdgeschoss eine adäquate Nutzung zugefügt, wohnungsnah Arbeitsplätze geschaffen und natürlich die Nahversorgung gesichert.

Die direkte Anbindung und damit Erschließungsmöglichkeiten sowohl an den Außenraum als auch an den neuen, aufgeweiteten Platz um den Aufzugskern bieten flexible Möglichkeiten der Belegung vom großräumigen Einzelhandel oder einer offenen Marktstruktur mit Einzelständen über Gastronomie mit Außenplätzen bis hin zur kleinen Büroeinheit. So kann je nach Angebot und Nachfrage über das Quartier eine Nutzungsmischung entstehen die den komplexen Anforderungen einer multikulturellen Gesellschaft entspricht.

Platz, bzw. Passage, Erschließungskern der Wohnungen und Gewerbe ergänzen sich gegenseitig durch Belebung und Kundenstrom, Versorgung und Arbeitsplatz. Das Quartier nutzt damit konsequent seine Bewohnerstruktur und die Dynamik und Vielfalt der aufstrebenden ethnischen Ökonomie².

WOHNEN

Dem problematischen Sicherheitsgefühl beim Wohnen im Erdgeschoss wird durch einen Ausbau der unteren Wohneinheiten zu Maisonettewohnungen entgegengewirkt. Eher gemeinschaftliche, öffentlichere Nutzungen im unteren Geschoss werden durch private Nutzungen im sicht- und einruchsgeschützten Obergeschoss ergänzt.

Gleichzeitig wird die Erschließung nach außen verlegt und die einzelnen Wohnungen über die Innenflure erweitert. Jede Wohnung hat ihren eigenen Eingang von Außen, dunkle Erschließungsgänge sind nicht mehr nötig. Die Wohnungen können typologisch wie Reihenhäuser betrachtet werden.

Es entsteht eine neue Typologie nach dem Haus im Haus Prinzip.

Gewerbefläche
-> 700 m ² (+Lager im Keller)
-> teilbar
-> Zugang von Passage oder Außen
für zum Beispiel:
1* großräumiger Einzelhandel: Discounter (Lebensmittel / Textil) / Markt (Einzelstände)
3* Handwerk: Ausstellung / Werkstatt
4* Praxis (z.B. multilingual)
4* Galerie (Szeneponier)
4-24* Büroeinheit / Atelier: Start-Up / Künstler / Kanzlei
4-24* Einzelhandel / Dienstleister: Asia-Shop / Drogerie / Gemüse / Früchte / Internet / Telefon / Schlüsseldienst / Näherei / Fahrschule / Copyshop / Reisebüro / Kinderladen
5 * Gastronomie: Restaurant / Café / Lounge
10 * Imbiss : Döner / Bratwurst / Nudelpfanne

¹ als Beispiel erfolgreicher Umsetzung, siehe: Oscar Niemeyer; Copan Hochhaus São Paulo, Brasilien

² siehe auch: U.-K. Schuleri-Hartje, H. Floeting, B. Reimann; „Ethnische Ökonomie – Integrationsfaktor und Integrationsmaßstab“, Darmstadt, Berlin 2005

TYPOLOGIE / STRUKTUR WohnGeschoss
Variante IV – Boxen / Schwalbennester

OG - Variante (maßstabslos)

Dezentralisierung und Gliederung:

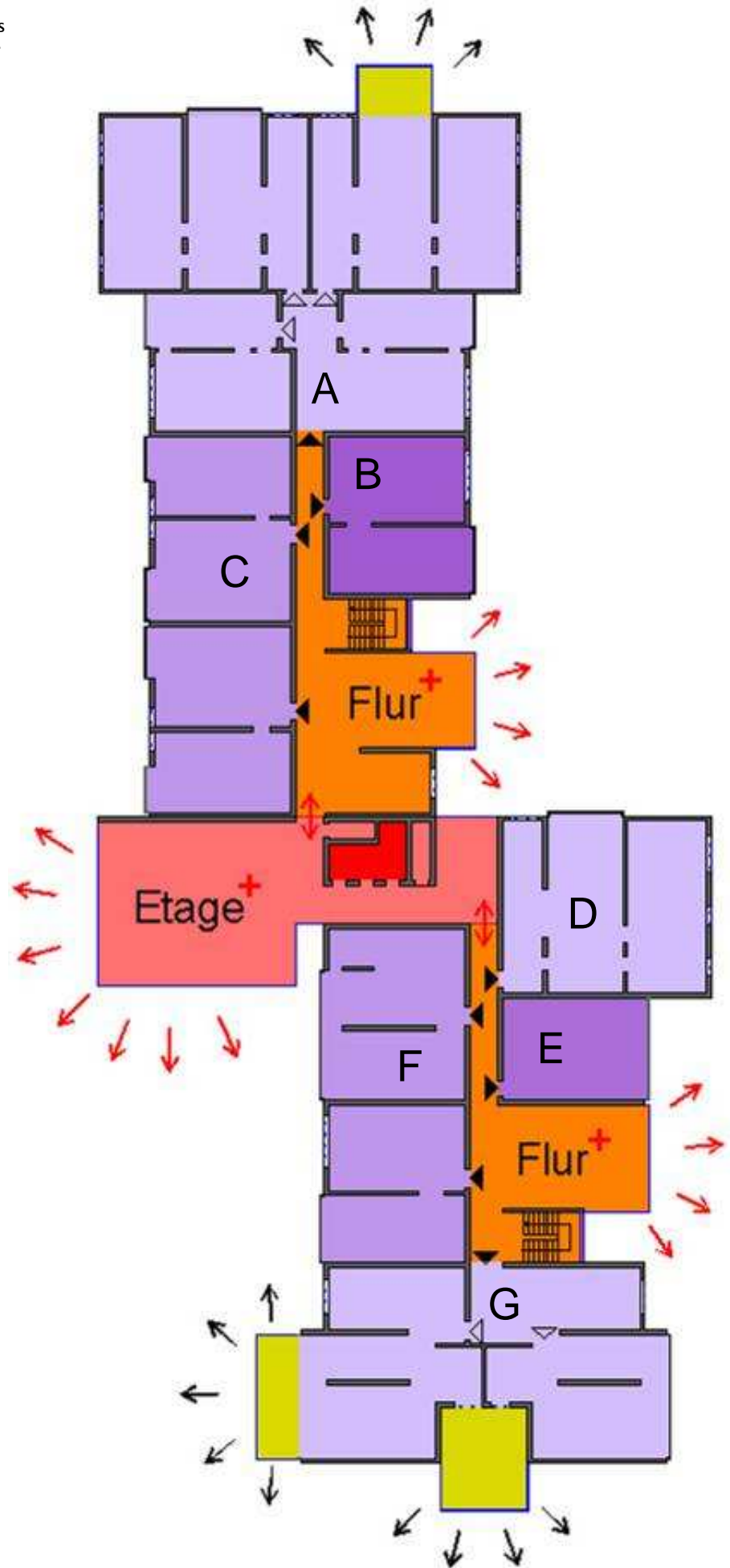
Gemeinschaftsbereiche
auf Ebene Etage
auf Ebene Flur

-> Weitung / Belichtung der Flure

Zusammenlegung von Wohnungen
-> Kürzung der Flure

Anbauten

-> Erweiterung von Wohnungen



**TYPOLOGIE / STRUKTUR WohnGeschoss
Variante IV – Boxen / Schwalbennester**

In den einzelnen Etagen manifestiert sich das strukturelle Ziel der Dezentralisierung am deutlichsten. Von der Synonymenebene des öffentlichen Platzes im EG kommend erschließt sich hier die einzelne Wohnung über eine abgestuftes System von der städtebaulichen Bedeutung der Gasse (Gesamtetage) und des Hofes (Fluren).

Während die Anzahl der Bewohner einer Etage mit ca. 50 bereits einer Größe entspricht, die soziologisch nicht als Gruppe im Sinne eines „Jeder kennt Jeden“ mit der Bedingung der Unmittelbarkeit der Kontakte funktioniert (typische Größe „Kleingruppe“: 7-15 Personen¹), ein „Wir“-Gefühl sich also nur über die räumliche Nachbarschaft entwickeln kann, sind die Bedingungen in einem Flurbereich mit unter 20 Bewohnern grundlegend andere. Entsprechend werden Nutzungen differenziert und zugeordnet.

Als grundlegende Bedingung der Eigendefinition einer Gruppe ist der (sozialen) Abgeschlossenheit nach außen im baulichen durch ein entsprechendes Schließsystem Rechnung zu tragen. Das heißt mit dem Aufzugsschlüssel wird der Zugang zur einzelnen Etage kontrolliert, von der noch einmal die einzelnen Flure als nächste Einheit der Privatheit durch verschließbare Glastüren (entsprechend Knäuf-Klinke-Prinzip) abgetrennt werden.

Die gezeigte Variante ist als Vorschlag für eine Maximierung von sinnvollen gemeinschaftlichen Bereichen anzusehen. Die konkrete Ausformung in den einzelnen Etagen muss immer mit den jeweiligen Bewohnern und auf die jeweiligen Bewohner abgestimmt werden.

Gemeinschaftsflächen:	
Etage*	ca. 135 m ² (Automaten)Café / Abstell / Müll / Haustechnik ...
Flur*	nord: ca 90m ² süd: ca. 75 m ² Waschraum / Trocknen / Spielen / Arbeiten ...
Wohnflächen:	
A – WG / Großfamilie:	ca. 320 m ² -> schaltbar an B
B – Singel /Paar:	ca. 60 m ² -> schaltbar an A
C – Familie:	ca. 140 m ² -> teilbar in 2* 70 m ²
D –Familie:	ca. 100 m ² -> schaltbar an E
E – Single (förderungsfähig):	ca. 40m ² -> schaltbar an D
F- Familie:	ca. 130 m ² teilbar in 70m ² und 60m ²
G- WG / Großfamilie:	ca. 220 m ²

ETAGE = GASSE

Auf der Ebene der Etage, also der eher losen nachbarschaftlichen Beziehungen, vergleichbar mit der Wohnstrasse oder Gasse wird ein Gemeinschaftsbereich in direkter Nähe zu den Aufzügen geboten, so dass dieser Bereich räumlich erweitert, besser belichtet und insgesamt aufgewertet wird.

Neben dezentralisierter technischer Infrastruktur (Etagenheizung, Sat-Analge, W-Lan-Router) und Entsorgungssystem (Mülltrennung) können hier in Aufzugsnähe (abschließbare) Abstellmöglichkeiten für die einzelnen Wohneinheiten vorgesehen werden. Vorstellbar ist je nach Belegung auch ein Aufenthaltsbereich mit Automatencafé.

Die Instanz der Etage ist vor allem als formaler Zusammenschluss auf der Ebene der Mieterorganisation zu betrachten.

FLUR = HOF

Erst die Ebene des Flures ermöglicht Gruppenbildung im eigentlichen Sinne. Entsprechend können in Gemeinschaftsbereichen, die gleichzeitig den Flur aufweiten und belichten, Funktionen die ein größeres Vertrauen bedürfen angeordnet werden (Waschen, gemeinsamer Arbeitsplatz, Spielbereiche).

Grundsätzlich ist die bauliche und soziale „Privatisierung“ von Flurbereichen anzustreben: So könnten Flure verkürzt werden (siehe Wohnung=Haus) und über Mitspracherechte (Vorkaufsrecht, Vormietrecht) bei Neubelegungen langfristig stabile Gruppen gebildet werden.

WOHNUNG = HAUS

Der gänzlich private Bereich der Wohnung sollte als Haus im Haus betrachtet werden und die Bewohner mit entsprechenden Rechten zur Aneignung (Ausbau, Umbau, Anbau...) ausgestattet werden. Dies gilt auch für die Fassade, auf der sich durch Gestaltungsspielraum und Anbauten die Individualität der Bewohner abzeichnen kann.

Entsprechend den Marktbedürfnissen in Dietzenbach können einzelne Wohneinheiten über den Flur zusammengefasst werden und so eine für die Bedürfnisse von Wohngemeinschaften oder Großfamilien geeignete Einheit bilden.

¹ Prof. Dr.rer.soc. Hirschauer; Vorlesung „Paare, Triaden, Gruppen, Gemeinschaften“, Mainz 15.12.2008

ökonomische ECKDATEN

Variante IV – Boxen / Schwalbennester

Der Vorteil der Variante IV – Boxen/Schwalbennester liegt in seiner Modularität. Das heißt es gibt keinen großen und einschneidenden Gesamteingriff mit festem Zeitfenster und festen Kosten, sondern es wird je nach Bedarf in kleinen Paketen erweitert und umgebaut. Dabei können Grossteile der Kosten direkt auf die jeweiligen Nutznießer umgeschlagen werden; so etwa bei Neubauten auf Dach oder Innenohr oder bei Anbauten an Wohnungen.

Lediglich bei der Neugestaltung des Erdgeschosses kommt ein größeres Maßnahmenpaket zusammen. Hier entstehenden Kosten können allerdings die neu gewonnenen Gewerbeflächen gegen gerechnet werden, deren bauliche Volumina bislang ungenutztes Kapital darstellten.

Die Gemeinschaftsflächen in den einzelnen Etagen sind jeweils mit den entsprechenden Bewohnern einzurichten, das implementiert neben einem Mitspracherecht auch eine Beteiligung an Um- und Ausbau, zum Beispiel durch Eigenleistung, wodurch eine spätere Akzeptanz und Gruppendynamik schon in der Umsetzungsphase initiiert wird. Es bedarf im Grunde lediglich der zur Verfügungstellung von entsprechenden Flächen. Diese können über den Kauf und die Umwidmung von Kleinwohnungen generiert werden, wofür ein überaus günstiger Quadratmeterpreis von durchschn. 367€ angesetzt werden kann.

In der folgenden Zusammenstellung wird von einer maximalen Ausstattung mit Gemeinschaftsflächen und Anbauten (entsprechend der Variante Wohngeschoss - S.21) ausgegangen. Zusätzlich wird von 50 Neubaeinheiten im Innenohr á 100qm und 50 Dachaufbauten á 50qm ausgegangen. Es werden überschlägige Kennwerte für fünf Erdgeschossbereiche und insgesamt 57 Wohngeschosse ermittelt, wobei pauschal 5 Geschosse von der absoluten Zahl der Wohngeschosse für die Abstufung in den oberen Geschossen und die Maisonettebereiche in den zweiten Geschossen abgezogen wurden. Alle übrigen, *kursiven* Kostenkennwerte basieren auf dem BKI 2008 für einfachen Standart.

Den Investitionen von insgesamt 11.701.099 € (für maximalen Ausbau/Ausstattung) stehen 7.500 qm neue Wohnfläche und 3.500 qm Gewerbefläche gegenüber. 7.723qm wegfallende Wohnfläche für Gemeinschaftsflächen sind durch die Kosten für den Ankauf bereits berücksichtigt. Der qm Neubau müsste entsprechend 1.063 € an Investitionen refinanzieren, als weniger als ein entsprechender Neubau (nach BKI), wobei die kostenlose Versorgung mit Gemeinschaftsflächen für alle Bestandsmieter bereits mitfinanziert wäre.

	Fläche / qm	Kosten / qm	Kosten Summe	Kosten Gesamt
Wohnetagen Gemeinschaftsflächen				
Ankauf / Etage	50,8 + 47,38 + 37,32 = 135,5	367,00 €	49.728 €	
Ausbau	225 (Ankauf + Bestand/Flur)	Mieter / Eigenleistung	-	
Summe Quartier	135,5 * 57 = 7723,5	367,00 €	2.834.524 €	
				2.834.524 €
Erdgeschoss Gewerbefläche				
Umbau / Haus	700	530€	371.000 €	
Summe Quartier (*5)	3.500	530 €		1.855.000 €
Erdgeschoss Gemeinschaftsfläche				
Ankauf / Haus				
Ausbau / Haus	62,63	367,00 €	22.985 €	
Summe Quartier (*5)	298(Ankauf + Bestand/Flur,Eingang)	530 €	157.940 €	180.925
				904.625 €
Neubauten / Boxen				
Innenohr				
Dach	50 * 100 = 5000	1.230,00€	6.150.000 €	
Abzug Eigenleistung	50 * 50 = 2500	1.230,00€	3.075.000 €	9.225.000
Summe	5000+2500 = 7500	33,8% * 1.230,00€	-3.118.050 €	6.106.950 €
				11.701.099 €

¹ vgl.: Master Kurs 2008/09, „Abbau oder Aufbau? – Das östliche Spessartviertel in Dietzenbach“, Mainz 2008; S.44