

Mutig nach innen wachsen

Fairberliner Haus

Charlottenburg-Wilmersdorf, Berlin

Abschlussbericht



Inhaltsverzeichnis

Gegenstand und Zielsetzung des Projektes.....	3
Forschungsprozess.....	4
Das Grundstück und seine Herausforderungen.....	8
Interview mit der Bauherrin: Eine Achterbahnfahrt zwischen Spaß und Angst	12
Die Ideenlabore – ein Navigationssystem durch einen lernenden Prozess	23
Das Haus.....	30
Das Wohnen im Fairberliner Haus	31
Der Hof und das Quartier.....	33
Ausblick	34
Impressum.....	36

Gegenstand und Zielsetzung des Projektes

Das Fairberliner Haus hat sich zur Aufgabe gemacht, für ein privates Bauvorhaben eine maßgeschneiderte Prozessentwicklung zu entwerfen, passende Werkzeuge der Beteiligung zu entwickeln, neue Methoden auszuprobieren, Potentiale zu untersuchen sowie Wissen für ähnliche Projekte zu generieren. Ziel und Fokus des Projektes ist die Erarbeitung eines Beteiligungsprozesses für ein privates Bauvorhaben in der Bestandsentwicklung. Dabei ist die Gründung einer Hausgemeinschaft und der Beitrag zu Klimaanpassung im Bauen ebenso wichtig wie die Schaffung leistbaren Wohnraums.

Das Fairberliner Haus soll eine brachliegende Restfläche in einem Berliner Innenhof aktivieren. Das Grundstück ist prototypisch für die vielen Raumpotenziale, die in dichten Innenstädten schlummern.

Im Mittelpunkt steht die Idee, ein gemeinschaftlich genutztes Gebäude zu entwickeln, um einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Quartiers und der Stadt zu leisten.

Es soll ein Stadthaus geschaffen werden, das von Beginn an zur Partizipation einlädt und die potenziellen Nutzer:innen involviert, möglichst ressourcenschonend und energieautark funktioniert und gleichzeitig gesellschaftlich relevante Nutzungen integriert. Das bedeutet, dass neben der zukunftsweisenden Erstellung als Holzbau der interdisziplinäre Entstehungsprozess eine zentrale Rolle im Gesamtprojekt einnimmt. Hierzu hat nonconform einen lernenden Prozess entwickelt, der den speziellen Herausforderungen einer privaten Bauherrin angepasst ist und auf neue Entwicklungen und Erkenntnisse reagieren kann.

Die private Eigentümerin des Grundstücks möchte, ihren ethischen Grundsätzen folgend, auf die maximal mögliche Rendite zugunsten einer ökologischen und sozialräumlichen Gestaltung verzichten. Der Name „Fairberliner Haus“ ergibt sich aus dem Wunsch, ein Bauvorhaben zu realisieren, das „mehr als Wohnen“ sein kann. Dahinter steht auch ein quartiersräumlicher Ansatz, mit dem Ziel, in das städtische Areal, um den Fehrbelliner Platz auszustrahlen, um diesen Lebensraum zu bereichern. Es soll ein innovativer Zukunftsort im und für den Kiez entstehen.



In Zeiten, in denen Städte nach wie vor eine sehr hohe Anziehungskraft auf Menschen ausüben, der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung zunehmen, Grünflächen schwinden, Marktpreise für Grundstücke sowie Mieten haltlos steigen und Verwaltung wie Politik kaum Instrumente zur Verfügung haben, um diese Entwicklungen zu stoppen, sind auch private Eigentümer:innen und Investor:innen gefragt, sich der Wohnungsnot anzunehmen, Nutzungsmischung zu ermöglichen und damit eine stadtteil- und klimaverträgliche Quartiersentwicklung zu fördern.

Einen möglichen Weg, wie diese Herausforderungen von privater Seite mutig zu bewältigen wären, wollen wir im Rahmen dieses Forschungsprojekts – gefördert von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt – aufzeigen und ausprobieren, um für eine notwendige soziale Orientierung des Wohnungsbaus in unseren Städten zu lernen. Die besondere Herausforderung, die im Schwerpunkt des Erkenntnisinteresses liegt, ist die Frage, welche Ansätze für Private geeignet sind, um in der Nachverdichtung auch aus ökonomischen Gründen ein kooperatives Verfahren durchzuführen.

Forschungsprozess

Der Forschungsprozess wurde früh von weichenstellenden Erkenntnissen geprägt:

Zum einen wird es keine abgeschlossene Phase 0 geben, sondern eine parallele Entwicklung mit dem Entwurfsprozess des Architektenteams. Zu Beginn des Forschungsprozesses wurden in einer Kerngruppe entsprechende Ziele und Visionen formuliert. Die planerische Herausforderung, wie ein gemeinschaftliches Wohnen zur Reduzierung der Wohnfläche in Anbetracht der stetig wachsenden Wohnfläche pro Kopf zu gestalten wäre, erforderte eine klare Integration des Forschungsprojektes in die Entwurfsphase. Es gab hierbei viele Gestaltungsfragen, die die Architekt:innen nicht auf Grundlage des bestehenden Erfahrungswissens entscheiden konnten. Hier konnte ein interdisziplinärer Prozess Lösungswege aufwerfen und diskutieren und so neues Wissen für die relevanten Fragen des Entwurfsprozesses generieren.

Zum anderen ist für eine private Bauherr:in eine frühzeitige Einbindung und Information der Öffentlichkeit nicht möglich, sondern erstmal steht die Qualifizierung der anspruchsvollen Entwurfsaufgabe im Fokus. In der frühen Phase des Bauvorhabens sind stets noch viele Eckpunkte offen. Bauvolumen, und somit die ökonomischen Kennzahlen, sind von der Baugenehmigung abhängig, die erst am Ende des Entwurfsprozesses, also auf Grundlage des ausdefinierten zur Genehmigung vorgelegten Entwurfes erteilt wird. Die Baugenehmigung ist ein entscheidender Meilenstein für private Bauherr:innen, denn erst mit der Bestätigung der Planung durch die Behörden herrscht die notwendige Planungssicherheit, um das Projekt auch nach außen kommunizieren zu können. Die frühzeitige Begleitung durch das Forschungsvorhaben konnte sich also nur sehr eingeschränkt auf die Kommunikation in den Kiez beziehen, vielmehr

mussten Methoden entwickelt werden, um mit ausgewählten Zielgruppen am Projekt zu arbeiten, ohne damit konkrete Versprechen zu verknüpfen.



Abbildung 1: Im Ideenlabor wurde über das Zusammenleben diskutiert.

Die Arbeit fokussierte sich dabei auf zwei hauptsächliche Bausteine:

Es wurde eine kontinuierliche Begleitung der Kerngruppe aus Bauherrin plus Berater, Architektenteam und Forschungsteam durchgeführt. Die strategische Abstimmung mit der Kerngruppe war entscheidend, um genau zu verstehen, welche Problemlagen zu lösen sind und an welcher Stelle durch das Forschungsteam interveniert und unterstützt werden kann. Es stellte sich heraus, dass die ursprünglich vorgesehene größere Veranstaltung nicht in das Projekt passte. Stattdessen entstand ein kompaktes Interventionsformat, das gezielt an den Herausforderungen in der Kerngruppe ansetzte. In zwei Ideenlaboren wurden die offenen Entwurfsfragen in einer kleinen Gruppe erörtert, diskutiert und bearbeitet. Dieses Workshopformat basierte darauf, dass die Fragen so übersetzt wurden, dass sie für externe Teilnehmer:innen verständlich und spannend sind. Die Teilnehmenden wurden eingeladen an den spezifischen Herausforderungen des Fairberliner Hauses mitzuarbeiten, daneben aber auch generelle Fragen des gemeinschaftlichen Wohnens zu diskutieren. So brachten sie ihr eigenes Erkenntnisinteresse mit und ihre persönlichen Erfahrungen ein, wodurch eine sehr heterogene und angeregte Arbeitsatmosphäre entstand.

Als dritte Veranstaltung wurde ein öffentliches Symposium durchgeführt, bei dem die grundlegenden Erkenntnisse des Forschungsprozesses vorgestellt wurden und Expert:innen eingeladen wurden, ihre Erfahrungen mit der Öffentlichkeit zu teilen. Da die Veranstaltung durch die Kontaktbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie rein digital stattfand, kann sie auch im Nachgang auf der Internetseite von nonconform nachgeschaut werden:

<https://www.nonconform.at/de/fairberlinerhaus/>

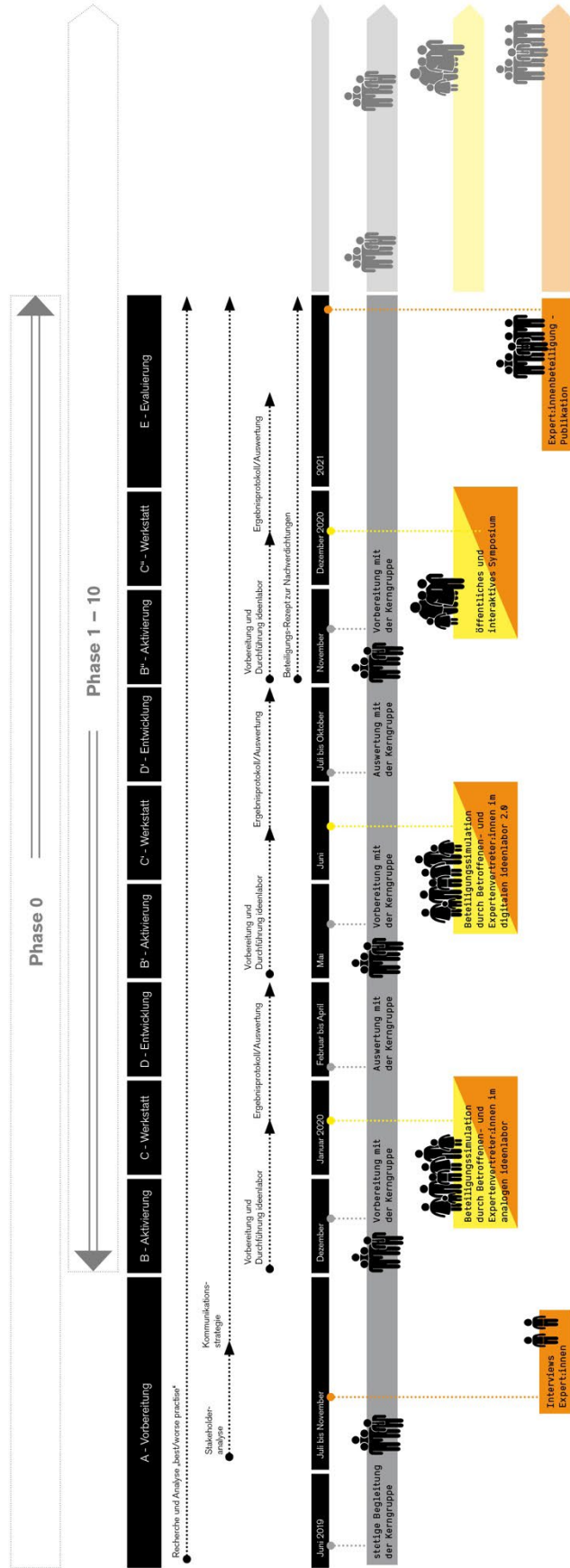


Abbildung 2: Zeitverlauf des Forschungsprojektes

Veränderungen im Forschungsprozess

Das Fairberliner Haus wurde ungeplant und so auch zu einem Innovationsprojekt für digitale Arbeitsformate, da durch die Corona-Pandemie die analoge Gruppenarbeit nicht mehr möglich war. Nachdem das erste Ideenlabor analog stattgefunden hatte, konnte für das zweite Ideenlabor ein eigenständiges digitales Format entwickelt werden. Dies ermöglichte eine breite Beteiligung über Berlin hinaus, erforderte jedoch auch ein stärkeres Augenmerk auf die Kommunikation und die Dynamik in der Gruppenarbeit zu legen. Durch die hohe Bereitschaft sich auf ungewohnte Formate einzulassen, konnte ein sehr konstruktives Ergebnis erarbeitet werden, dass das Projekt in großen Schritten vorangebrachte.

Für die Organisation des Forschungsprozesses ergab sich dadurch eine Verschiebung in der Ressourcenplanung, die jedoch innerhalb der vom Fördergeber gewährten Toleranzen lag und entsprechend angepasst wurde. So fielen einige Kosten für Anreise, Raummiete und Verpflegung für das zweiten Ideenlabor sowie das Symposium weg, dafür war für die Vorbereitung jedoch ein höherer Stundenaufwand notwendig. Das resultierte einerseits aus dem Arbeitsaufwand für die technische Umsetzung, andererseits aber auch aus dem Lernprozess für diese neuartigen Arbeitsformate.

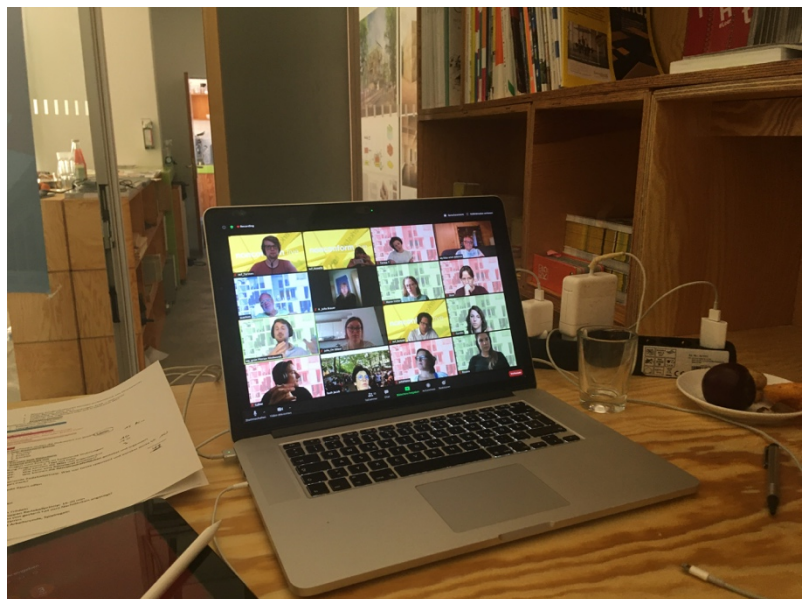


Abbildung 3: Auch im digitalen Ideenlabor wurde viel neues Wissen generiert.

Das Grundstück und seine Herausforderungen

Trend zur Urbanisierung – Das neue Wachstum der Städte

Global sind Städte im Wachstum. Laut UN-Bericht von 2014 leben erstmals mehr Menschen in Städten als auf dem Land. Prognosen sagen voraus, dass sich dies bis 2050 auf 75 Prozent der Weltbevölkerung steigern wird – Städte sind somit der Lebensraum der Zukunft. Auch in Deutschland hält der Trend zur Urbanisierung an, eine Abmilderung ist nicht zu erwarten, auch wenn in Zeiten von Corona das Leben auf dem Land wieder en vogue ist.

Dieses rasante Wachstum fordert die deutschen Metropolen heraus: Wohnraum wird knapp und teuer, Verkehr sowie Luftverschmutzung nehmen zu. Die fortschreitende Versiegelung von Böden trägt dazu bei, dass sich Ballungsgebiete immer stärker aufheizen und sogenannte „Hitzeinseln“ entstehen. Den Menschen fehlt es an Freiräumen oder Rückzugsorten und das Stadtgrün schwindet zunehmend. Laut Prognose des Berliner Senats werden im Jahr 2030 bis zu vier Millionen Menschen in Berlin leben. Daraus lässt sich laut Senat ein Einwohneranstieg von ca. 180.000 Personen und einem Neubaubedarf von knapp 200.000 Wohnungen ableiten.¹ Dieser ist nicht ausschließlich an der Peripherie zu decken, sondern erfordert, auch die Innenentwicklung in den Fokus zu nehmen.



Abbildung 4: Das Fairberliner Haus soll in einem großen Hinterhof der Wilmsdorfer Blockstruktur der Gründerzeit entstehen.

Berliner Bezirke im Wandel – Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Die aus verschiedenen Ortskernen zusammengewachsene polyzentrische Stadt Berlin ist bis heute durch ausgedehnte, aus der Gründerzeit des 19. und 20. Jahrhunderts stammende Mietshausgebiete geprägt. Die Berliner Innenstadtbezirke zählen zu

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Zwischenbericht Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 (2014), S. 5.

den am dichtesten besiedelten Flächen in ganz Deutschland. Charakteristisch für die Stadt ist die sogenannte „Berliner Mischung“: Sie steht für das dichte Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Produktion innerhalb eines städtischen Blocks und sorgt für ein gutes soziales Miteinander.

In den vergangenen 20 Jahren hat sich Berlin im Großen wie im Kleinen stark gewandelt. Nicht nur Leben, Arbeiten und Wohnen, auch die administrativen Grenzen und kleinräumigen Gebietsgliederungen wurden vom Wandel erfasst und dokumentieren die Veränderung im Stadtbild. Im Nachklang der Wiedervereinigung entstand 2001 der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der mit aktuell 341.392 Einwohner:innen (31. Dez. 2020) zu den dichteren Bezirken Berlins zählt. Ku'damm und Kranzler, die „Wilmersdorfer Witwen“ und die Kinder vom Bahnhof Zoo, das sind Assoziationen, die den Bezirk bis heute prägen. Während in Charlottenburg die Kluft zwischen Penthouse und Sozialwohnung groß ist, war Wilmersdorf stets bürgerlich geprägt, und das Naherholungsgebiet Grunewald mit Havel bietet weiträumige Grünflächen. Zwar ist die Pro-Kopf-Wohnfläche mit 42,9 m² vergleichsweise (Berlin 38,2 m²) großzügig, es fehlt aber auch diesem Bezirk zunehmend an adäquatem Wohnraum. Die Initiative „Wem gehört Berlin“ spricht von einer „wohnungs- und mietenpolitischen Katastrophe“, auch im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf.²

Gebäude werden abgerissen, teure Eigentumswohnungen entstehen, Grundstückspreise explodieren, Wohnungen werden luxussaniert und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen treiben die sogenannte Gentrifizierung voran. Und die betrifft längst nicht nur die unteren, sondern zieht sich bis in die oberen Einkommensgruppen. Insbesondere die für Familien geeigneten Wohnräume sind bei Neuvermietung einem erheblichen Mietenanstieg ausgesetzt, der immer stärker wird. Schon jetzt liegt die Nettokaltmiete durchschnittlich bei 11,86 Euro pro m² (Berlin 10,15 Euro pro m²) und 35 Prozent der Mieten liegen sogar bei 13 Euro pro m² und mehr. Auch von den 1.884 Wohnungen, die im Zeitraum 2014 bis 2016 neu errichtet wurden, waren nur 388 Mietwohnungen. Der Rest sind Eigentumswohnungen mit einem Kaufpreis von deutlich über 5.000 Euro pro m². Dennoch sind dem Bezirk die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der Erhalt der Vielfalt wichtig.³

Um auch in Zukunft eine Durchmischung der Bevölkerung zu gewährleisten, betont Baustadtrat Oliver Schruoffeneger (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf), soll aktiv auf private Eigentümer:innen und Investor:innen zugegangen werden, denn: „Wir haben im Moment nicht das Instrumentarium, um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu stoppen.“⁴ Ähnlich formuliert es Stadtrat Ephraim

² Der Tagespiegel Berlin: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/bezirke/wem-gehoert-berlin-city-west-rutscht-in-einemietenpolitische-katastrophe/23665404.html> (29.11.2018).

³ vgl. Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf: <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/ueber-den-bezirk/sonstiges/zahlen-und-fakten/> (30.11.2018).

⁴ Berliner Morgenpost: <https://www.morgenpost.de/berlin/charlottenburg-wilmersdorf/article215817305/Wir-sindauf-dem-Weg-in-die-wohnungspolitische-Katastrophe.html> (30.11.2018).

Gothe vom Bezirk Berlin-Mitte: „Wir brauchen private Investoren, um das Problem zu lösen.“⁵

Gemischte Quartiere weiterbauen – Das Grundstück an der Sächsischen Straße

Das Gelände um die Sächsische Straße ist geprägt durch den Fehrbelliner Platz mit dem angrenzenden Preußenpark. Die Gebäude am Platz bilden seit den 1920er-Jahren das Behördenzentrum des Bezirks. Heute findet am Platz ein regelmäßiger Flohmarkt statt und das bunte Treiben auf dem „Thaimarkt“ im Preußenpark zieht auch ein berlinweites Publikum an. Die Quartiersstruktur entspricht der Berliner Blockrandbebauung des 19. und 20. Jahrhunderts: Über Geschäften, Produktionsstätten, Institutionen und Vereinen liegen vorwiegend Mietwohnungen. Unterschiedliche Verschränkungen bieten die Außenräume: mal in Form der halböffentlichen Nutzung eines Hinterhofs oder öffentlicher Parks, dann wieder Spielplätze und Plätze zwischen Gebäudeblocks wie dem Leon-Jessel-Platz. Vom viel befahrenen Hohenzollerndamm zweigt direkt nach dem Fehrbelliner Platz die Sächsische Straße ab.

In der Gieselerstraße gibt es in der Blockrandbebauung eine Baulücke, auf der ein öffentlicher Spielplatz errichtet wurde. Unmittelbar daran angrenzend liegt ein Grundstück, das als sogenannte Verdichtung im Blockinnenbereich bebaut werden kann. Das Grundstück ist bereits seit über 50 Jahren in den Händen einer privaten Eigentümerin, der Mostra KG, und hat eine Fläche von 952,63 m². Darauf befindet sich ein fünfschossiger Bestandsbau aus dem Jahre 1924 (16 Wohnungen, zwei Gesundheitspraxen) und die im Hinterhof brachliegende Fläche: das Grundstück zum Projekt „Fairberliner Haus“, das zwischen Brandschutzmauer und dem Spielplatz verortet und durch einen Höhensprung abgesetzt ist. Im Bestandsbau lebt eine überwiegend ältere und kinderarme Bewohnerschaft, die die im Bezirk festzustellende Überalterung auch im Kleinen widerspiegelt.⁶ Der übrige Block besteht aus mehrgeschossigen Bestandsbauten ähnlichen Baujahrs. Die Hinterhofflächen sind mit Zäunen, entsprechend der Eigentümerstruktur, eingefasst und werden für Mülltonnen und Fahrradabstellflächen und vor allem als Stellplätze für Autos genutzt, wodurch die Fläche weitgehend versiegelt und wenig attraktiv ist.

Die Blockbebauung um die Sächsische Straße hat noch eine gewisse Nutzungsmischung, die jedoch wie andernorts zugunsten von Wohnraum zunehmend schwindet. Noch findet sich ein Nebeneinander von Sportvereinen, Büronutzungen, Praxen aus dem Bereich Pflege und Gesundheit, ein Supermarkt und ein Restaurantbetrieb sowie eine öffentliche Spielfläche, die zur Straße hin und damit für die angrenzende Nachbarschaft zugänglich ist und insbesondere von den nahen Kindertagesstätten genutzt wird. Die „Stadtteilinitiative um den Leon-Jessel-Platz – e. V.“ ist im näheren

⁵ Der Tagesanzeiger: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsnot-in-berlin-spd-baustadtrat-wir-brauchen-privateinvestoren-um-das-problem-zu-loesen/23586638.html> (30.11.2018).

⁶ vgl. Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf: <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/ueber-den-bezirk/sonstiges/zahlen-und-fakten/> (30.11.2018).

Umkreis als Netzwerkerin tätig und lobt die derzeit gute soziale Mischung im Kiez, sieht jedoch auch einen hohen Veränderungsdruck. Einige Anwohnende mussten bereits aufgrund der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Eigenbedarfskündigungen oder Mieterhöhungen den Kiez verlassen. Ein Trend, der sich aktuell verschärft, weshalb die Betroffenen für ihren Wohnraum u. a. die Ausweisung als Milieuschutzgebiet erzielen wollen.⁷



Abbildung 5: Das bestehende Gebäude ist ein typisches Mietswohnhaus aus den 1920er-Jahren.

Das Modellprojekt „Fairberliner Haus“ mit seinem kleinteiligen Nachverdichtungsansatz und der Idee vom Gemeinschaftswohnen mit fairen Mieten ist ein kleiner, aber ideell wichtiger Beitrag zur ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit im wachsenden Berlin. Gelungene Nachverdichtung reduziert den Verkehr, da kurze Wege fußläufig, mit dem Rad oder öffentlichen Transportmitteln zurückgelegt werden können und damit der Ausstoß von CO₂ verringert wird. Zudem verhindert Nachverdichtung die weitere Zersiedelung am Stadtrand und somit die Flächeninanspruchnahme von Grünland. Darüber hinaus sparen Umbauen und Weiterbauen in den bestehenden Strukturen wichtige Ressourcen, da vorhandene Infrastruktur mitbenutzt und ausgelastet sowie der Verbrauch an Baumaterialien minimiert wird. Im Sinne eines umfassenden Verständnisses von Nachhaltigkeit sind neben technischen und ökologischen Wirkungen auch soziale Aspekte wesentlich. Mit seinem Konzept der Beteiligung und einer gemeinsam getragenen Nutzung, die sich verträglich in ihre Umgebung einpasst und versucht, die Vielzahl an Akteur:innen und Bedarfen in heutigen Bauprozessen zu integrieren, will das Fairberliner Haus dazu einen Beitrag leisten und ein Zeichen setzen, dass kiezgerechtes und nutzerorientiertes Entwickeln möglich ist.

⁷ vgl. Miteinander im Kiez e. V.: <https://jessel-kiez.de/verein/>(21.03.2019).

Interview mit der Bauherrin: Eine Achterbahnfahrt zwischen Spaß und Angst

Zusammen mit ihren Söhnen und dem Architekten Justus Burtin hat Ruth Jacob als Bauherrin das Fairberliner Haus entwickelt. Über ihre Intentionen, Wünsche, Erwartungen und Ängste sprach Barbara Feller – coronabedingt über Video – mit ihnen.

Barbara Feller (BF): Ich würde das Gespräch gerne mit ein paar Fragen zu den Rahmenbedingungen beginnen: Wie lange sind das Haus und das Grundstück schon in Familienbesitz und seit wann gibt es Pläne für die Umgestaltung?

Ruth Jacob (RJ): Es ist interessant, dass man sich – solange die Eltern leben – mit diesen Dingen nicht beschäftigt, und erst nach dem Tod meines Vaters habe ich aus den Bauakten ersehen, dass das Grundstück schon vor 60 Jahren von ihm gekauft wurde. Ich kenne die Umstände nicht, aber ich stelle mir vor, dass sich das im Wiederaufbau Berlins so ergeben hat. In der Ungewissheit, was mit dem geteilten Berlin geschehen würde, verkauften viele ihre Immobilien. Banken, Verlage, Versicherungen, alle wichtigen Firmen hatten längst ihren Sitz nach Westdeutschland verlegt. Die Sorge, dass Westberlin aufgegeben oder von der „Ostzone“ annektiert werde, war groß. Und dieses Haus stand da immer so vor sich hin, in der Nähe des Fehrbelliner Platzes, der eine merkwürdige Struktur aus der NS-Zeit ist mit vielen administrativen Gebäuden, die entsprechende Langweile ausstrahlen, und es ist keine Gegend, wo man gleich sagt: „Wow, der hat da ein Haus in der Sächsischen Straße, da will man sofort hinziehen.“ Und so war es einfach da, dieses Haus. Ich habe mich erstmals vor rund 15 Jahren damit beschäftigt, als der Putz an der Fassade erneuert werden musste. Mein Vater hatte dazu Justus Burtin, einen damals noch aktiv tätigen befreundeten Architekten, eingebunden – er berät uns jetzt auch beim Fairberliner Haus in der aktuellen Entwicklungsphase.

Es ist ein Haus aus dem Jahr 1924, nichts Besonderes, aber es hat doch eine eigenwillige Fassade, die man auf den zweiten Blick erkennt. Und da haben wir überlegt, wie wir diese moderat moderne Fassade angemessen behandeln, etwa welche Farbe und welchen Putz wir wählen. Eigentlich ähnliche Fragestellungen, mit denen wir uns auch jetzt beschäftigen, nur dass die Aufgabenstellung weit weniger komplex war, als sie jetzt ist.

BF: Am Anfang stand also „nur“ die Beschäftigung mit dem Altbau. Da gab es noch nicht die Idee für einen Neubau. Seit wann ist ein neuer Bauteil geplant?

RJ: Damals war ich ein paarmal auf dem Grundstück, dabei ist mir die riesige Brandmauer ins Auge gefallen, und da habe ich gedacht, dass es schön wäre, das zu komplettieren, und hatte erstmals den Gedanken „eigentlich gehört dort was hin“ – weil Brandmauern werden ja gemacht, um daran anzubauen. 2015 ist mein Vater gestorben, 2016/17 haben wir dann begonnen, uns näher damit zu beschäftigen. Hinzu kam, dass die Wohnsituation in Berlin immer angespannter

wurde, und wir haben hier ein Erbe und könnten uns hinsetzen, die Mieten einnehmen und es als Zinshaus betrachten, das unser Leben verschönert. Oder wir gestalten unser Erbe aktiver. Diese Frage haben wir uns damals gestellt und dann in der Familie entschieden, dass es ein Gestaltungsauftrag ist, hier in Berlin so ein Stück Erde zu haben, das uns zugefallen ist.



Abbildung 6: v.l.n.r.: Ruth Jacob, Barbara Feller, Matthias Jacob und Johannes Jacob

Matthias Jacob (MJ): Ich sehe das auch so, und wenn unser Opa fünf Jahre später gestorben wäre, dann hätten wir uns wohl erst dann damit beschäftigt. Denn Zeit seines Lebens gab es von niemandem die Intention, da ein größeres Projekt zu starten, weil es ja auch noch sein Haus war, und da wollte man auch nicht dazwischenfunken. Und ich persönlich habe überhaupt erst dann realisiert, dass es dieses Objekt gibt und dass man damit etwas machen kann. Und da ist der Wunsch entstanden, es produktiv zu nutzen für – das klingt jetzt ziemlich altruistisch – die Gemeinschaft und sich zu überlegen, wie es möglichst sinnstiftend verwendet werden kann.

BF: Gab es dafür einen Auslöser? Die Wohnsituation in Berlin haben Sie ja schon erwähnt, und da wäre eventuell ja auch ein „normales“ Projekt eine interessante Option. Oder gab es von Anfang an die Idee, es anders anzugehen?

Johannes Jacob (JJ): Ich würde gerne noch mal etwas zurückrudern. Wir können uns ja mal ein bisschen die aktuelle politische und ökonomische Situation ansehen: Es geht vielen Menschen gerade nicht gut, speziell im Lockdown, und trotzdem boomen die Finanzmärkte und insbesondere die Immobilienwirtschaft – also in diesem System ist etwas kaputt. Und wenn man Geld hat oder Geld anlegen will, steht man vor der Frage und Entscheidung, was man damit machen möchte, sodass dies auch eine politische Frage ist: Will ich Geld – so viel ist es ja bei uns nicht – auf der Bank liegen haben oder will ich auch etwas gestalten mit dem Gefühl, dass damit auch Gutes passiert. Und dann war klar, wir wollen etwas gestalten, und für uns stand nie zur Debatte,

dort einen 08/15-Neubau hinzustellen. Und wenn wir gemeinsam mit dem Auto durch die Stadt fahren und diese Neubauten sehen, dann gibt es ein kollektives Entsetzen. Es ist so augenscheinlich, dass deren Bauweise profitmaximierend ist, dass dort an allem gespart wird, an Kreativität und Materialien, und die Häuser alle gleich aussehen, und das empfinde ich schon als Wahnsinn.

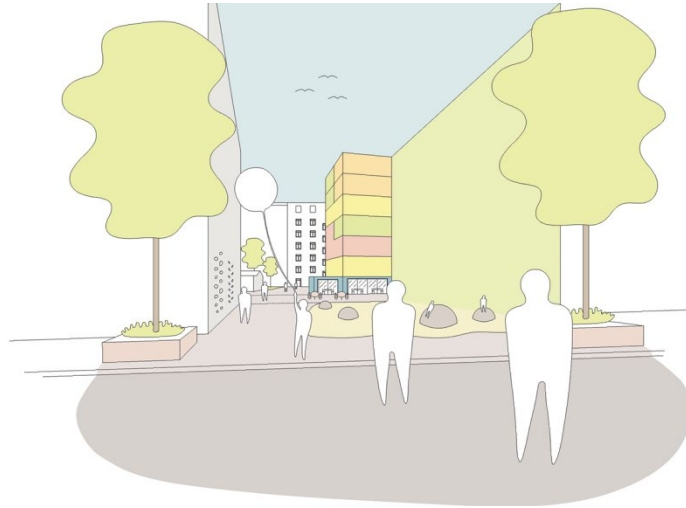


Abbildung 7: Konzeptskizze mit Blick vom offenen Spielplatz zum Fairberliner Haus

BF: Gab es im Vorfeld – also unabhängig vom konkreten Objekt – schon eine Beschäftigung mit den Themen Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft?

MJ: Ich könnte sagen, dass ich sozusagen „Experte light“ in Gentrification bin – ich habe das letzte halbe Jahr auf der Uni damit verbracht, an dem Buch „Wohnen zwischen Staat, Markt und Gesellschaft“ mitzuarbeiten und mich dabei mit verschiedensten Themen auseinandergesetzt. Das ist auch der Schwerpunkt meines gesamten bisherigen Studiums, und so habe ich mich damit bereits im Vorfeld, unabhängig von dieser Immobilie, beschäftigt – aus Interesse an der Stadtentwicklung. Ich habe 2015 das Studium Geografie begonnen und schon damals war es so, dass in Berlin viele Veränderungen vorstättengegangen sind und mir das intuitiv nicht gefallen hat, ohne dass ich verstanden habe, was wirklich vor sich geht. Und ich war sehr glücklich, dass an der Uni diese Themen proaktiv behandelt werden und ich da viel lernen konnte. In dieser Auseinandersetzung habe ich ein politisches Bewusstsein entwickelt und festgestellt, dass alles nicht neutral, sondern menschengemacht ist. Und im Endeffekt ist es unsere Gesellschaft, die ihre Zustimmung dazu gibt, wie es aktuell läuft. Die Opposition ist zu schwach, und mir liegt es sehr am Herzen, da etwas zu verändern. In der Rolle des Bauherrn treten wir ja aus der Rolle des Kapitalisten nicht heraus und wir sind auch nicht radikal oder systemverändernd. Dafür gibt es andere Möglichkeiten, etwa die Stiftung Trias, in die man sein Vermögen einbringt und die Grundstücke erwirbt, damit sie dem Markt entzogen werden. Das ist sicherlich eine Alternative, die sehr viel näher an einer idealistischen Utopie ist. An unserem Weg kann man erkennen, dass wir in letzter Konsequenz nicht die „Gutmenschen vor dem Herrn“ sind, sondern dass wir auch in einem Widerspruch leben und mit dem, was wir tun, vielleicht ein bisschen eine positive Veränderung bewirken können – aber das ist kein radikaler Wechsel.

BF: Vielen Dank – das beschreibt sehr gut Ihren Zugang. Interessieren würde mich noch, wie der Name Fairberliner Haus entstanden ist?

MJ: In der U-Bahn in einem gemeinsamen Gespräch. Das war einfach so ein Geistesblitz und wir waren dann alle sehr glücklich damit. Und der Fehrbelliner Platz ist um die Ecke und fair im Namen zu verwenden ist ja grad auch en vogue, da lag das ziemlich auf der Hand und es trifft die Sache, wie sie gedacht ist, gut auf den Punkt.

BF: Gab oder gibt es Vorbilder in Berlin oder anderswo für das Vorhaben? Oder haben Sie Kontakte zu anderen Projekten, die ähnlich sind?

RJ: Ich würde rundum Nein sagen. Wir haben uns natürlich schon mit anderen Modellen beschäftigt und sondiert und aktuell steht auch noch zur Debatte, ob wir vielleicht einen öffentlichen Träger reinnehmen, der möglicherweise eine Etage oder das Elterncafé bespielt. Und es gibt natürlich das Konzept der Baugruppen und Baugemeinschaften, die etwas für sich selber errichten. Aber dass wir als Eigentümer so etwas bauen – da kenne ich bis dato niemanden, der sich in dieser Form auf die Reise gemacht hat. Und ich muss schon auch sagen, dass das, was wir da machen, eigentlich maximal unwirtschaftlich ist. Das machen institutionelle Bauherr:innen natürlich nicht. Bisher sind schon enorm viele Stunden Herzblut, Hirnschmalz und Arbeitszeit reingeflossen. Das muss man wirklich als Hobby bezeichnen, wo man mit Leidenschaft dabei ist – wie andere Leute in ihrer Freizeit aus einem Holzstamm eine Hexe schnitzen. Aber wirtschaftlich ist das nicht. Und ganz wichtig ist, dass wir drei als Team so gut funktionieren und ähnliche Interessen und Haltungen haben, das ist ja auch nicht selbstverständlich.

MJ: Auch ich habe nicht den Eindruck, dass wir konkrete Vorbilder haben. Mit nonconform ist ganz viel Expert:innenwissen in den Entstehungsprozess eingeflossen, darüber hinaus waren wir aber mit niemandem in Kontakt. Uns ist dieses Haus zugefallen, und wir haben uns gefragt, was wir damit machen wollen. Das hat mit unseren Werten und Haltungen zu tun, dass man ein Gerechtigkeitsverständnis hat und nicht nur unmittelbar den eigenen Nutzen verfolgt. Dann ist es leicht, zu so einem Entschluss zu kommen.

RJ: So ein Zinshaus war für Selbstständige, wie meinen Vater, eine Altersvorsorge. Da gab es immer ein Bemühen, diese Immobilie zu pflegen und intakt zu halten, um im Alter ein gutes Auskommen zu haben. Das war auch die Haltung meines Vaters und dies ist wichtig als Hintergrund und Lerngeschichte: Man kümmert sich um sein Eigentum und geht verantwortungsvoll damit um. Mit diesem Modell hat die Stadt hier hundert Jahre gut funktioniert. Und die Mieten waren in Berlin bis vor ca. zehn Jahren beispiellos niedrig – sowohl international betrachtet als auch im deutschen Kontext gesehen. Mit den großen privaten Wohnbaugesellschaften hat sich das geändert, da sitzt dann ein Verwalter ohne persönliche Beziehungen und dem sind die einzelnen Mieter egal, das ist dann ganz anonym.



Abbildung 8: Visionsworkshop von Roland Gruber mit Ruth Jacob

MJ: Wir sind ja ein Auslaufmodell, wir sind ja quasi die Dinosaurier unter den Vermieter:innen. Die Tendenz geht ganz klar in Richtung Finanzialisierung, die uns die neoliberale Umwälzung der letzten Jahrzehnte gebracht hat. Und es ist innerhalb der ganzen systemischen Widersprüche das kleinere Übel, wenn man nicht so maximal profitorientiert baut und einen Kasten hinsetzt, der möglichst teuer aussieht, aber möglichst billig ist.

BF: Justus Burtin, Ihr Berater in Gestaltungsfragen, wurde schon erwähnt; mich würde interessieren, wie der Kontakt mit den anderen Projektpartnern zustande gekommen ist.

RJ: Vielleicht vorher noch eine Ergänzung zu Justus: Wir haben mit ihm auf unserem Haus in der Motzstraße eine straßenseitig gelegene Brandmauer mit einer Neuinterpretation des Covers von „Emil und die Detektive“ gestaltet, die ich großartig finde. Die Geschichte von Erich Kästner spielt ja genau in dieser Ecke der Stadt. Damals sind wir als Familie erstmals in dieser Art aktiv geworden. Das war finanziell kein riesiges Unterfangen, aber wenn man so eine weithin sichtbare Wand gestaltet, exponiert man sich und kann dabei ja auch unheimlich viel falsch machen. „Wie spricht dieses Haus zur Stadt, wie verhalte ich mich als Eigentümerin in der Stadt?“ – das war mir sehr wichtig. Und wenn das völlig in die Hose gegangen wäre, dann weiß ich gar nicht, ob ich wieder so etwas aufgegriffen hätte. Aber es war ein total toller Prozess und ein Ergebnis, das mich jedenfalls sehr, sehr zufrieden macht.

Der Kontakt zu Roland Gruber von nonconform hat sich über eine private Schiene ergeben. Aber schon davor hatten wir die Idee, dass wir in der Sächsischen Straße etwas bauen könnten und hatten die Empfehlung für einen Architekten, der sehr pragmatisch an die Sache ranging und die maximale Ausnutzung der Bebauungsrichtlinien in den Vordergrund stellte. Er fand es zwar schon ganz toll, dass wir da so idealistische Ideen haben, aber es hat einfach nicht zusammengepasst. Und über nonconform kam der Kontakt zu den Partner und Partner Architekten, die mit unseren Ambitionen und dem ganzheitlichen Denken viel besser umgehen konnten und deren Architekturstudie nun der Ausgangspunkt für die weiteren Arbeiten ist. Generell sehe ich Architekten als Dolmetscher, die natürlich eigene Ideen haben, aber

auch unsere Ideen, die wir nicht so ausdrücken können, heraushören und übersetzen. Das ist eine Schlüsselrolle und verlangt auch viel Mühe ab.

BF: Beim konkreten Projekt gibt es das Haus und den Hof. Beim Haus gab es einen umfangreichen Prozess (siehe Seite 16 ff.), gefördert von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt mit den Ideenlaboren, Workshops und einem Symposium. Dabei ging es ja auch um die Frage, wie Sie die zukünftigen Mieter:innen finden wollen und wie weit Sie sich auch in Zukunft in die „Bespielung“ des Hauses einbringen wollen.

JJ: Wer dort wohnen soll, stand eigentlich von Beginn an im Mittelpunkt unserer Überlegungen. Wir haben dafür sehr viel Zeit investiert und hin und her überlegt. Das ist eine ganz schwierige Frage, weil man einen Großteil davon ja auch nicht planen kann. Wir wollten keinesfalls ein Haus bauen, das nur einer bestimmten Nutzergruppe entspricht und ganz starr und unflexibel ist. Und wir haben uns die Nachbarschaft angesehen – mit Kindergarten und Schule – und haben verschiedene Ideen überlegt rund um spezielle Gruppen, für die wir das maßschneidern könnten: zum Beispiel für alleinerziehende Mütter und Väter, für Flüchtlinge, für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Und am Ende sind wir zu dem Schluss gekommen, wir wollen, dass dort sowohl eine Familie wohnen kann als auch eine alleinerziehende Mutter. Wir gelangten zur Überzeugung, dass dort Menschen wohnen sollen, die das gemeinschaftliche Wohnen in den Mittelpunkt stellen, also eine Art Wohngemeinschaft. Es sollen Menschen sein, die nicht nur ein Haus konsumieren, sondern auch etwas zurückgeben wollen. Und für die Frage, wie man Menschen findet, die dort gemeinsam wohnen wollen und wie man das Zusammenleben in einer Wohngemeinschaft gut strukturieren kann, haben wir auch mit dem Hasso-Plattner-Institut kooperiert. Zwei Gruppen von Studierenden mit jeweils circa zehn Personen haben sich in einem Design-Thinking-Prozess mit den Fragen beschäftigt: „Wie kann man Mieter finden, die gut zusammenpassen und Lust haben, dort zu wohnen?“ bzw. „Wie kann man dort nachhaltig zusammenwohnen?“. Und die hatten dann ganz interessante Ergebnisse, aber wie es sich dann am Ende tatsächlich ergibt, werden wir sehen. Wie sich das Haus entwickelt, ist noch offen, und wir müssen dann schauen, ob wir aktiv Mieter:innen suchen müssen oder ob sie auf uns zukommen – vielleicht auch Bestandsmieter:innen aus dem Altbau ...

BF: Könnten Sie sich vorstellen, selber dort zu wohnen? Das ist oftmals eine beliebte Frage an Architekt:innen und Bauherr:innen, insbesondere, wenn diese in gediegenen Altbauten in feiner Gegend wohnen und ihre Bauprojekte sich davon diametral unterscheiden. Wie sieht das bei Ihnen aus?

JJ: Ich war am Anfang abgeschreckt, eher von der Gegend, weil es nicht in meine aktuelle Lebensphase passt, in Wilmersdorf zu wohnen. Heute, wo ich das Projekt kenne und ich mir das auch visuell vorstellen kann und zudem auch gerade plane, in eine Wohngemeinschaft zu ziehen, da stelle ich mir das Haus extrem cool und total bereichernd vor. Und wenn man sich gerade auch Corona ansieht, dann lechzen die Menschen nach sozialen Kontakten, und es ist unverständlich, dass

heutzutage Wohnungen gebaut werden, die auf dem Individualisierungsmomentum aufbauen, das gerade durch die Gesellschaft geht. Natürlich ist es auch abschreckend, Kompromisse zu machen, aber ich glaube, dass das extrem bereichernd sein kann, und in diese Kerbe soll das Projekt ja schlagen. Deswegen soll es dort auch einen Gemeinschaftsraum geben, sind Waschmaschinen im Erdgeschoß geplant, wodurch ein Treffpunkt entsteht, und es sind eine gemeinschaftlich zu nutzende Dachterrasse sowie ein Café vorgesehen. Es sollen Kontakte passieren und sich zufällige Begegnungen ergeben. Also ich kann – die Gegend ein wenig ausgeklammert – mir das sofort vorstellen.

MJ: Bei mir ist es ein bisschen anders, ich habe die letzten vier Jahre in einer Wohngemeinschaft gewohnt, die zwar nicht riesengroß war, aber ich merke, dass dies natürlich immer auch anstrengend ist und viel Kommunikation und Hingabe gefragt sind. Ich stelle fest, dass ich langsam mit Mitte zwanzig – vielleicht hat das auch mit dem Corona-Blues zu tun – mehr Platz für mich will, und plane gerade mit einem anderen Kumpel zusammen in eine Zweier-WG zu ziehen, wo es dann auch ein wenig ruhiger wird. Die Gegend finde ich mittlerweile interessanter, obwohl ich früher gesagt habe, da würde ich nie hinziehen. Wilmersdorf hat halt den Ruf, bürgerlich-spießig und eine etwas langweilige Gegend zu sein, aber ich glaube, wenn man sich darauf einlässt, dann ist es auch da sehr schön. Ich denke, dass so ein Haus – wenn es funktioniert – zur Belebung der Nachbarschaft beitragen kann. Das könnte eine sehr positive Facette sein, dass man mit verschiedenen Menschen zu sechst in einer gemeinsamen Wohnung auf einer Etage lebt. Das ist doch im Vergleich zum bürgerlichen Umfeld ein extremer Gegenentwurf, und wenn man den nach außen trägt, kann man mit einem positiven Beispiel vorangehen und zeigen, dass es nicht so uniform ablaufen muss.

RJ: Ich mag noch ergänzen, dass ich mir tendenziell auch vorstellen könnte, in einer WG zu wohnen, ich sehe das im Moment aber nicht realistisch, weil die räumlichen Veränderungen wären schon gravierend. Aber ich bin begeistert von der Grundidee. Ich habe nie in einer WG gewohnt, aber in einer Hausgemeinschaft. Und meine Vision des Fairberliner Hauses ist sehr stark von dieser Zeit in Schöneberg in der Vorbergstraße geprägt. Wir hatten dort einen Vorgarten, in den wir einen Tisch und eine Bank gestellt hatten, und wenn jemand nach Hause kam, wurde begrüßt – so entstanden Freundschaften und ohne diese Dinge wie „Was kochen wir heute und wer macht das Klo sauber?“, also diesen Auseinandersetzungen in Wohngemeinschaften, hatten wir einen echten Begegnungsort. Die Intensität der Hausgemeinschaft wandelte sich, einige zogen weg, Neue kamen hinzu. 20 Jahre habe ich dort gewohnt und habe immer noch Kontakt. Die Hausgemeinschaft funktioniert noch immer.

Und ich glaube, dass wir oftmals das Bedürfnis nach Sicherheit vergessen und das gute Gefühl eines Ortes, wo ich umgeben bin von Menschen, die mir tendenziell Gutes wollen. Dieses Gefühl von Sicherheit ist ein Fundament, um sein Leben aktiv zu leben, und die Wohnungen im Fairberliner Haus sollen genau das bieten.

BF: Gehen wir jetzt vom Haus ein wenig weg in die Umgebung. Neben dem Haus geht es ja auch um den Hof. Wie ist der Kontakt mit dem Bezirk, wie jener mit den Eigentümern der anliegenden Grundstücke?

RJ: Da waren wir immer sehr zurückhaltend, denn es ist ja ein invasiver Eingriff in die bestehende Struktur, und Veränderung ist in der Regel nicht so gerne gesehen. Ich habe befürchtet – da bin ich vielleicht etwas paranoid –, dass es negative Reaktionen gibt. Bevor der Bau spruchreif ist, sowie die Baugenehmigung und Finanzierung sichergestellt ist, werden wir auch die Anwohner:innen und auch die Bewohner:innen des Altbaus informieren, wobei es sicherlich schon Gerüchte gibt. Relativ früh haben wir Kontakt zu der lokalen Bürgerinitiative „Miteinander im Kiez“ aufgenommen. Die haben vor etwa fünfundzwanzig Jahren dafür gekämpft, dass der nahe gelegene Leon-Jessel-Platz verkehrsberuhigt wird. Zufällig habe ich in der Zeitung gelesen, dass es dort ein Kiezgärtnern gibt. Da habe ich mitgemacht und erste Kontakte geknüpft. Dann haben wir mit nonconform zu einer Runde eingeladen, um zu hören, welches Interesse der Kiez an so einem Projekt haben könnte. Wir wurden sehr kritisch geprüft – denn das glaubt ja erst mal keiner, dass man so idealistische Ideen hat, und jeder fragt sich: „Was wollen die wirklich? Was steckt da dahinter, das kann ja gar nicht sein!“ Wir haben dort einiges erfahren, etwa dass die Gentrification auch dort um sich greift, dass die SUVs die Straßen vollparken und die alte Bewohnerschaft Sorge hat, verdrängt zu werden, dass Häuser verkauft und die Mietwohnungen zu Eigentum umgewandelt werden. Die meisten Häuser haben keine Fahrstühle, aber die Menschen werden älter und wollen dennoch in der Gegend bleiben, weil sie dort Freunde haben und ihre Kinder auch oft in der Gegend wohnen. Manche sind auch daran interessiert, eventuell in eine kleinere Wohnung umzuziehen, haben aber Sorge, dass sie sich das nicht leisten können. Es gab dann auch die Idee einer Wohnungstauschbörse, damit Leute im Kiez bleiben können. Aber die Vergabe von Wohnungen funktioniert ja nicht so, das entscheiden ja nicht die Mieter:innen. Es war letztendlich sehr informativ und gut, dass wir den Kontakt gesucht haben. Es hat sich mittlerweile aber ein wenig verlaufen, weil die auch nicht so wahnsinnig interessiert waren.

BF: Gibt es Kontakt zur Bezirkspolitik?

RJ: Wir sind mit unserem Projekt in ständigen Abklärungsgesprächen mit den zuständigen Behörden, was wir ja aus baufachlicher Sicht machen müssen. Und auch der zuständige Stadtrat Schruoffeneger wurde von uns aktiv informiert und war durchaus angetan von unserem Vorhaben. Er hat dann aufgrund unseres Impulses in Eigeninitiative zu einem Treffen mit den anliegenden Eigentümer:innen zum Thema „Aktive Höfe“ eingeladen, das ihm gerade auch in Zeiten der Klimawandelanpassung ein Anliegen ist. Außer uns waren noch zwei Menschen anwesend. Ich denke, es war der Anfang für einen vorsichtigen Hof-Öffnungsprozess, der aber auch viel Zeit und Engagement erfordern wird.

BF: War Ihnen zu Beginn klar, worauf Sie sich da einlassen und was das konkret bedeutet?

JJ: Wir müssen uns jetzt professionalisieren, weil wir nun auch als Geschäftsleute auftreten, bisher haben wir uns als Familie gesehen. Nun müssen wir Verträge abschließen und mit Leuten verhandeln, und das ist eine Herausforderung, die ich gar nicht am Schirm hatte. Das kam irgendwie überraschend für mich, ist ein echtes Learning, und ich merke, wie spannend und interessant das ist.

MJ: Ich glaube, das haben wir alle unterschätzt. Das ist wie bei vielen Projekten, wo man am Anfang sagt: „Ja, toll, wir machen das“, und ein wenig vergisst, was das dann praktisch bedeutet. Und mir war schon klar, dass es ein Aufwand ist, aber wie viel es tatsächlich ist und wie viele kleine Einzelschritte es bis zum fertigen Gebäude sind, das war mir nicht klar. Und wir wollen ja nicht nur das Gebäude als leblose Hülle fertigstellen, sondern sehen uns auch in der Verantwortung, es mit Leben zu füllen.

RJ: Es ist ganz viel Enthusiasmus dabei. Zum Beispiel, wenn wir bei den Verhandlungen mit der Stadt dem Leiter des Spielplatzamtes klar machen können, dass der angrenzenden Spielplatz durch das Fairberliner Haus Toiletten, aber auch mehr Geborgenheit bekommt. Da triffst du dich vor Ort, erzählst begeistert, und dann merken die, dass du wirklich den Ort zu einem besseren machen und nicht Rendite scheffeln willst. Das ist dann toll. Aber es sind auch die Nöte von finanziellem Ausgeliefertsein, die mir immer wieder zu schaffen machen. Wir wollen ein sozial nachhaltiges Projekt. Aber wir müssen das Haus ja finanziert bekommen. Wie komme ich genau zu dieser „ehrlichen“ Kostenmiete, die sich Normalbürger leisten können? Da ist ganz viel Überforderung und auch Angst dabei, in ein finanzielles Debakel zu geraten, dass wir uns völlig überschulden und uns am Ende auch ein wenig unglücklich machen. Bei Beträgen von fünf, sechs Millionen, aus denen womöglich sieben werden – da wird mir fast schlecht, wenn ich an die Summen denke, weil ich in solchen Dimensionen ja noch nie unterwegs war. Ich weiß, das ist nicht so viel, wenn man im Baugeschäft tätig ist, aber für uns als Familie liegt das eigentlich jenseits unserer Vorstellungskraft. Natürlich kann man dafür einen Projektentwickler dazuholen. Aber wie finden, wie wissen, wer zu uns paßt, wie vermeiden, dass Berater- und Fachplanerhonorare die Baukosten durch die Decke treiben? Und da fände ich es wichtig, dass es eine Beratungsstelle und Strukturen gibt, wo Menschen wie wir, die so ein Unterfangen wagen, beraten werden.

Sei es von der Stadt oder dem Senat oder auch von unabhängiger Seite, die uns bei all den vielen Aspekten, die zu beachten sind, unterstützen – etwa bei baurechtlichen Fragen oder bei finanziellen Förderungen wie Sonderabschreibungen oder Ähnlichem. Dies sind Dinge, die mir manchmal vorkommen wie eine Achterbahnfahrt zwischen Spaß und Angst.

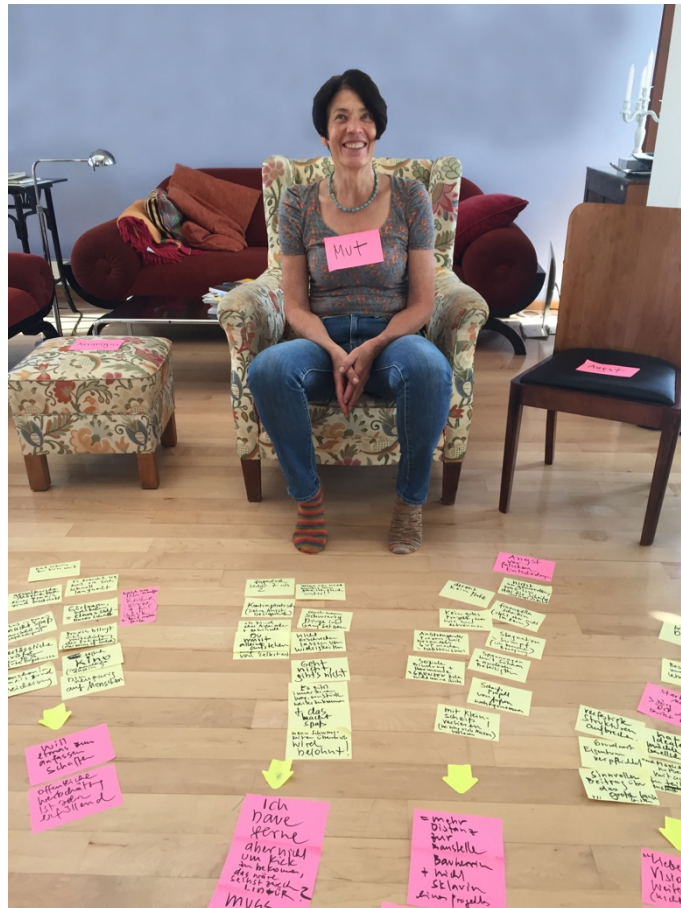


Abbildung 9: Offenheit, Ausdauer und Mut sind die wichtigsten Voraussetzungen für das Fairberliner Haus.

BF: Wenn Sie in zehn oder zwanzig Jahren zurückschauen – worauf wollen Sie dann stolz sein?

MJ: Mir ist ganz wichtig, dass sich das Haus architektonisch gut einfügt, aber vor allem, dass unser Konzept des gemeinschaftlichen Zusammenlebens von Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen funktioniert. Ich kann mir vorstellen, dass dies sehr anstrengend ist und es viele Konflikte und Eitelkeiten geben wird, aber ich würde mir wünschen, dass diese Utopie des Zusammenwohnens, trotz aller Widerstände, gut funktioniert und die Menschen gerne dort leben. Falls es nicht klappt, dann könnte ja auch eine große Familie eine Etage beziehen. Und das wäre auch okay, aber die Utopie des gemeinsamen Wohnens wäre gescheitert.

RJ: Worauf ich stolz bin, ist, dass wir uns dazu entschlossen haben! Selbst, wenn nicht alles erfüllt wird, was wir uns jetzt vorstellen, bin ich froh, dass wir diese Entscheidung getroffen haben – und das ist auf jeden Fall ein Gewinn. Dass der Prozess so aufwendig ist, das habe ich Gott sei Dank nicht gewusst, das hätte mich abgeschreckt. Und wenn es uns gelingen würde, dass dort Interaktion passiert, dass dort Begegnung stattfindet, dass dort im Hof – und jetzt komme ich wieder zu meiner romantischen Erinnerung –, dass dort die Leute nachmittags und abends draußen sitzen und einen Kaffee trinken, und eine setzt sich dazu und ein anderer bringt seinen selbst gebackenen Kuchen runter und sie genießen das Leben. Und wenn in der Waschlounge, die wir als ein wichtiges Kernelement sehen und daher auch so prominent

positioniert haben, gemeinsame Hausarbeit stattfindet und die Menschen dabei Spaß haben, dann wäre ich sehr stolz und glücklich. Und wenn auf der Dachterrasse und den Balkonen Pflanzen stehen und Hochbeete, in denen was wächst und nicht nur Coffee-to-go-Becher dort ihr letztes Stündlein fristen. Und dann will ich noch einen letzten Satz anfügen als Referenz an meinen verstorbenen Mann, den Stadtforscher Hartmut Häußermann, der sicher auch eine Rolle spielt in dieser ganzen Beschäftigung mit Stadt, wie man lebt, und der diesen Samen bei mir und unserer Familie gelegt und uns sicher geprägt hat. Er hat mal ganz nebenbei gesagt: „Wenn die Blumengeschäfte zumachen, dann ist das Quartier aufgegeben“, und ich fragte: „Wie, die Blumengeschäfte?“, und er erläuterte: Wenn sich niemand mehr eine Tulpe kaufen kann, dann gibt es dort null Reserven. Diese Gedanken, was ein Viertel braucht, was ein gesundes Wohnumfeld ausmacht, laufen immer mit bei diesem Projekt. Es muss nicht jeder ein Gärtner sein, aber wenn man sich mit seinem Umfeld verbunden fühlt, dann kümmert man sich darum. Und ich habe die Hoffnung, dass man den Hof betritt und sieht, da ist es lebendig und grün.

MJ: Ich sehe das auch so und ich fand's toll, dass wir uns in diesem Gespräch für die Publikation so darüber austauschen konnten. Für mich sind die Sachen, die wir heute besprochen haben, klar, aber sie wurden in dieser Form noch nie ausgesprochen. Das regt einen Denkprozess an und hilft, die eigenen Gedanken zu sortieren.

JJ: Insgesamt wäre es schön, wenn das Projekt auch als Modell Anklang in der Gesellschaft findet und wenn Investoren in Zukunft auch an der gesellschaftlichen Komponente gemessen werden. Das wäre eine echte Vision für mich. Es gibt Studien zu Berlin, wie viele Wohnungen hier in den Händen von privaten Großinvestoren sind, und es ist krass, wie Menschen am Wohnungsmarkt ausgebeutet werden und das einfach hinnehmen und wir unter diesem neoliberalen Diktat leben. Diese Entwicklung ist wirklich kritisch zu sehen. Es wäre schön, wenn unser Projekt einen Anstoß zu weiteren Projekten dieser Art gibt und natürlich, wenn es sich so umsetzen lässt, wie wir es uns vorstellen. Ich wünsche mir, dass wir klarmachen können, was die großen Benefits eines solchen Unterfangens sind, das nicht die Profitmaximierung im Fokus hat. Wir müssen versuchen, diese Vorteile auch im Nachgang breiter zu streuen und auszustrahlen.

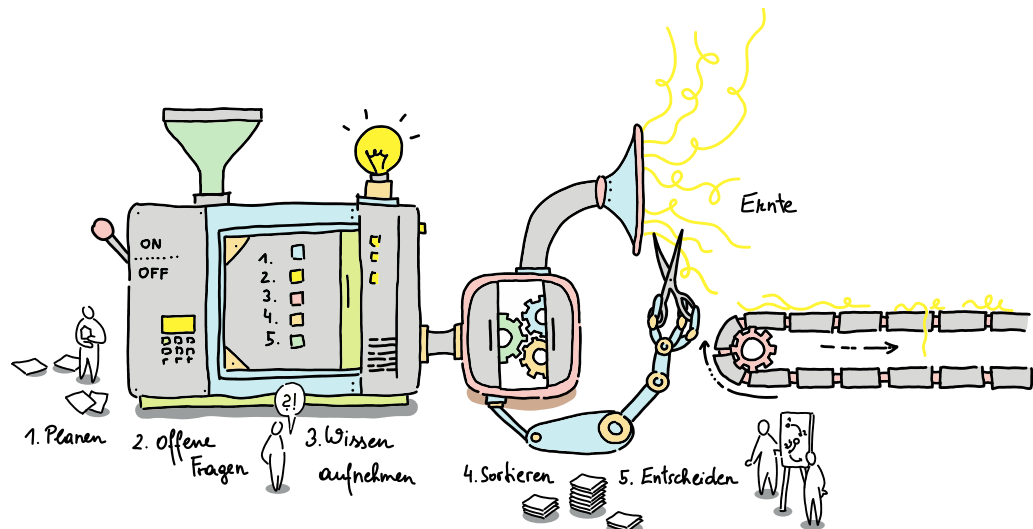
RJ: Das würde ich gerne unterstreichen und mir wünschen, dass unser Vorhaben auch für gemeinnützige Wohnungsgesellschaften ein Modell wird, etwa, dass ein Teil ihrer Neubauten davon inspiriert wird – dann wäre das noch ein Sahnehäubchen obendrauf.

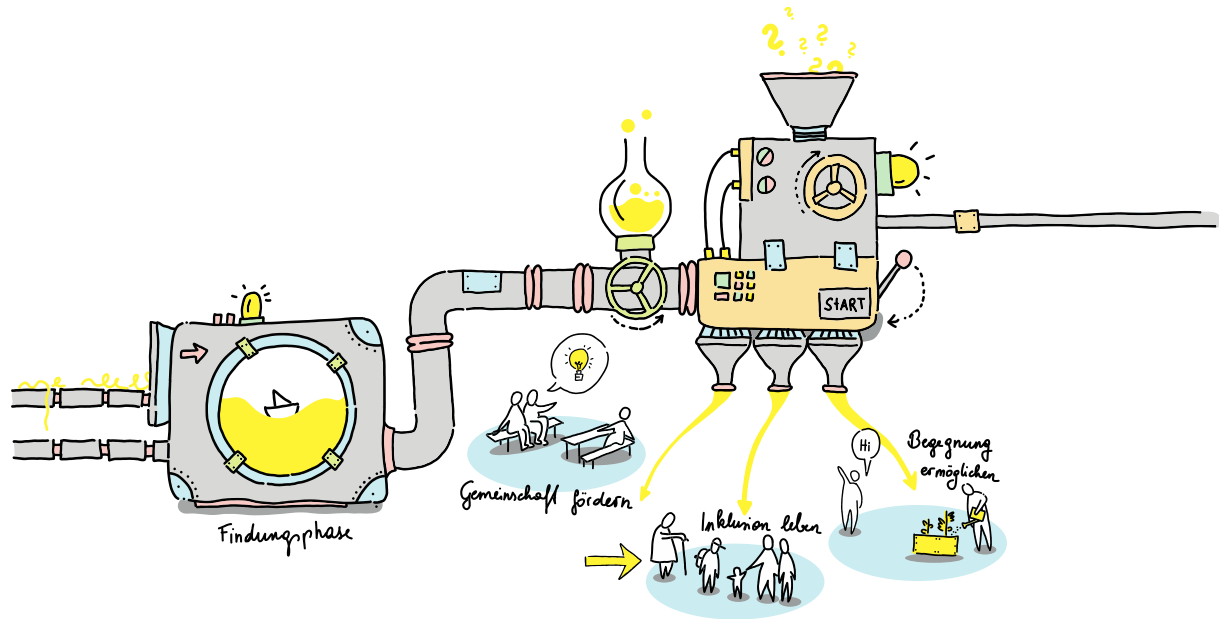
Die Ideenlabore – ein Navigationssystem durch einen lernenden Prozess

Um frühzeitig – parallel zur Entwicklung der Architekturstudie – die Perspektive von potenziell interessierten Bewohner:innen einzubeziehen, wurde mit den Ideenlaboren ein innovatives Format entwickelt, welches es ermöglicht hat, ohne konkrete Personen die Bedürfnisse zukünftiger Mieter:innen zu simulieren.

Der Weg zum Fairberliner Haus war kein linearer Forschungsprozess. Es galt dabei, eine gewisse Komplexität und Offenheit auszuhalten und dennoch stets in der Lage zu sein, für die nächsten Schritte gezielt voranzugehen. Das Vorgehen lässt sich mit der Routenplanung einer Navigations-App vergleichen, die ständig die aktuellen Informationen zu Baustellen und Staus in die Navigation einbezieht: Das Ziel steht die gesamte Zeit fest, jedoch gibt es Kreuzungen, an denen entschieden werden muss, ob man die geplante Route beibehält oder einen alternativen Weg wählt. In diesen Momenten müssen alle notwendigen Informationen für diese Entscheidung vorliegen. Damit ist es nicht erforderlich, sich frühzeitig auf den einen Weg festzulegen und stattdessen mögliche Wendungen zuzulassen. Der Prozess bleibt agil und das gemeinsame Ziel trotzdem dauerhaft im Blick. Auf den Planungsprozess des Fairberliner Hauses übertragen bedeutete dies eine Offenheit für aufkommende Fragestellungen, um sie zu einem geeigneten Zeitpunkt mit externem Wissen besser bearbeiten zu können:

Schon anfangs ein klares Vorgehen möglich (1), ergaben sich aus der tieferen Bearbeitung immer wieder Fragen, die Alternativen aufzeigten (2). Um eine Klärung herbeizuführen, wurden externe Expert:innen aus der Planung und der Wohnpraxis zu einem eigens entwickelten Workshopformat, dem Ideenlabor, eingeladen (3). Anschließend wurden die Erkenntnisse sortiert (4) und in einer sogenannten Ernterunde diskutiert, um möglichst einer Entscheidung zugeführt zu werden (5). Im Anschluss konnte mit dem neuen Wissen und den Festlegungen weitergeplant werden (1'), bis sich neue Fragen stellten (2' usw.).





Die Findungsphase als erster Akt

Der erste Impuls der Bauherrnschaft, das freie Grundstück an der Brandwand im Innenhof zu entwickeln, ging in Richtung Wohnen in Gemeinschaft. Um ein Gefühl für Größenordnung und Bauausnutzungszahl zu bekommen, erstellte ein Architekt mehrere Bebauungsvarianten.

Im nächsten Schritt wurde mit der Bauherrnschaft und ihren engsten Freund:innen eine konstruktive Brainstorming Workshop durchgeführt. Dabei wurden erste Eckpfeiler eingeschlagen und folgende Arbeitshypothese aufgestellt: Wenn es gelingt, eine spezielle gemeinschaftliche Wohnform zu entwickeln, dann könnte ein einzigartiges Haus entstehen, das einen substanziellen Impuls zur Stadtteilentwicklung leistet. Folgende Punkte wurden als Basis für das weitere Vorgehen fixiert:

Gemeinschaft fördern: Das Haus bietet Gemeinschaftsräume im Innen- und Außenraum, die das Zusammenleben der Bewohner:innen aktiv fördern und für ein besonderes Lebensgefühl sorgen.

Inklusion leben: Das Haus schafft Wohnräume, die Menschen mit unterschiedlichsten Bedürfnissen einen besonderen Lebensraum zur Verfügung stellen.

Begegnung ermöglichen: Das Haus bietet mit klugen Raumkonfigurationen und Offenheit täglich besondere Begegnungen und trägt zu einer lebendigen Nachbarschaft bei.

In der Folge war es wichtig, die ursächliche Motivation von Ruth Jacob als Verantwortliche der Mostra KG noch genauer zu verstehen, um den Kern des zukünftigen Projekts besser herauszuschälen. In einem Einzelworkshop nahm sie in unterschiedliche Rollen ein – wie z. B. die Mutige, die Kauffrau, die Mutter, die Ängstliche, die Ärztin, die

Immobilienbesitzerin. Die Essenz aus der jeweiligen Rolle wurde für die Präzisierung der Vision und die weitere Arbeit herausdestilliert.

Es wurde klar, dass die Familiengeschichte und die persönlichen Interessen sehr wichtig für das Projekt sind und die Aufgabe, „ein Haus in einem Innenhof zu bauen“, als etwas Ganzheitliches – von der partizipativen Projektentwicklung und einem integrativen Planungsprozess bis hin zu ökologischer und nachhaltiger Bauweise sowie einer Nutzung mit gesellschaftlichem Mehrwert – betrachtet werden muss. Das steht über dem rein wirtschaftlichen Interesse. Es soll auf diesem Grundstück etwas „sozial Wirksames“ entstehen, das einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Quartiers und der Stadt leistet. Am Ende dieser Visionsphase konstituierte sich das Kernteam aus Architekturbüro, Partizipationsbegleitung und Beratung, das das Vorhaben begleitete.

Das erste Ideenlabor: Wie können wir gemeinsam Fläche sparen?

Die zentrale Fragestellung lautete, wie eine Wohnform entstehen kann, die im Alltag viel Gemeinschaft fördert und fordert, aber die Grundrisse dabei effizient genug gestaltet sind, um für viele bezahlbar zu bleiben? Bei der Beantwortung kann auf Erfahrungen sowohl aus Baugruppen als auch aus Hausbesetzungen zurückgegriffen werden – wobei in beiden Fällen konkrete Personen diese Prozesse gemeinsam verhandeln. Dieses Wissen lässt sich daher nicht 1:1 auf das Fairberliner Haus umlegen, bei dem noch keine Bewohner:innen feststehen.

Viele Projekte addieren den gemeinschaftlichen Wohnraum zum individuellen Flächenbedarf hinzu – was jedoch hohe Kosten mit sich bringt. Um flächensparende Typologien zu entwickeln, ist es notwendig, die Konfliktpunkte im Zusammenwohnen zu erkennen und darauf mit gut durchdachten Wohnungsgrundrissen zu reagieren.

Eine Vielzahl an Personen interessiert sich derzeit für gemeinschaftliches Wohnen, sodass es leichtfiel, Teilnehmer:innen für das Ideenlabor zu gewinnen, seien es Architekt:innen, forschende Projektentwickler:innen oder privat an dieser Wohnform interessierte Personen. Damit auch am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen zu Wort kommen, wurden Vertreter:innen von Unterstützungsorganisationen gebeten, deren Perspektive stellvertretend einzubringen. Um besser von ihren persönlichen Wohnvorstellungen zu abstrahieren und ein breiteres Spektrum aufzuzeigen, erhielten die Teilnehmer:innen jeweils eine Rolle mit Steckbrief. Der Workshop wurde damit zu einem planerischen Rollenspiel. Er begann mit einer großen Vielfalt, um auszuloten, wie heterogen ein gemeinschaftliches Haus werden kann. Baugruppen starten meist sehr homogen und suchen, wenn überhaupt, erst später nach größerer Vielfalt.

Zu Beginn wurden Fragen der alltäglichen Organisation und des Zusammenlebens diskutiert. Dabei entstanden viele neue Lösungsansätze für die Individual- und die Gemeinschaftsräume sowie die Lagerflächen in einem breit gefächerten Spek-

trum von Privatheit und öffentlicher Zugänglichkeit. Nach gemeinsamem Kochen und Essen wurden im Rahmen eines Raumspiels die Fragestellungen räumlich dargestellt und ausverhandelt. An drei Tischen entstand je eine Wohngemeinschaft, wobei vielfältige Bewohner:innenkonstellationen – alle unter der Prämisse des Flächensparens – sehr unterschiedliche Wohnformen entwickelten und die jeweils innovativsten Ideen präsentierten. Zum Abschluss wurden die drei Wohngemeinschaften nebeneinandergelegt, um die erforderlichen Flächen für eine mögliche Hausgemeinschaft aus den drei Wohnungen zu erörtern.

Im Nachgang wurden die Diskussionen aufgearbeitet, sortiert und in der Kerngruppe weiterentwickelt. Die ergebnisoffene Bearbeitung alternativer Wohnformen konnte so in konkrete Vorgaben für den Entwurfsprozess überführt werden. Die Ergebnisse des Workshops ermutigten die Kerngruppe, das Projekt für eine heterogene Nutzer:innenschaft zu konzipieren, die einen innovativen Beitrag für eine neue Berliner Mischung leisten kann.

Das zweite Ideenlabor: Zusammenleben und Gemeinschaft werden

Das zweite Ideenlabor fand als digitaler Workshop mit reger Beteiligung vieler engagierter Planer:innen, Baugruppenexpert:innen, Forscher:innen und Kümmer:innen statt. Neben dem Testen der entwickelten Grundrisse stand die zukünftige Organisation des Haus-Alltags im Vordergrund. Was braucht die Gemeinschaft? Was brauchen die einzelnen Bewohner:innen? Welche Form(en) der Organisation braucht das Haus? Wie viel Öffentlichkeit und Außenwirkung sind wichtig? Und wie können Bedarfe, Flächen und Wirtschaftlichkeit sinnvoll zusammenspielen?

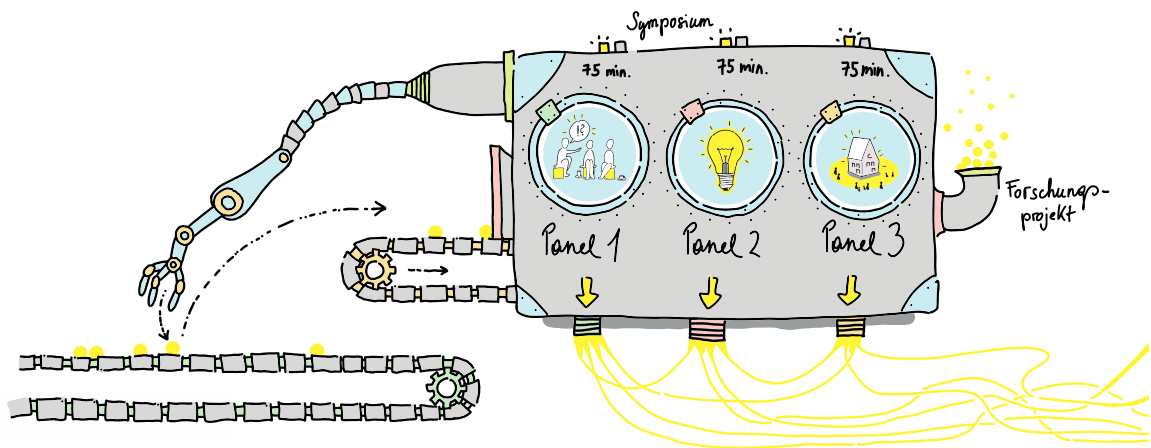
Zunächst erfolgte ein „Härtetest“ der ersten Grundrissentwürfe, wofür die Teilnehmer:innen drei Wohnungen aus dem aktuellen Planungsstand zugeordnet wurden. So konnte ganz konkret durchgespielt werden, welche Nutzungskonflikte am Morgen, zu Mittag und in den Abendstunden auftreten. Die so erkannten Schwachstellen der Planung wurden diskutiert und es kam klar heraus, dass es gerade beim kompakten gemeinschaftlichen Wohnen wesentlich ist, Wahlfreiheiten zu ermöglichen: Bewegt man sich durch die belebte Wohnecke oder nutzt eher jenen Weg zum privaten Zimmer, auf dem man keinem/r Mitbewohner:in begegnen muss?

Am Folgetag wurden Fragen zur alltäglichen Organisation und zum Zusammenleben in räumlichen Kontexten bearbeitet. Dabei lag der Fokus auf den Gemeinschaftsflächen und der Interaktion mit dem Kiez. Immer deutlicher zeigte sich die Wichtigkeit von Raumpotenzialen für eine selbstverwaltete Eigenorganisation. Es braucht Freiräume, die in den Zimmern, in den Wohnungen und im gesamten Haus die Aneignung, eigene Gestaltung und unvorhergesehene Nutzungen ermöglichen. Dabei müssen die Gemeinschaftsflächen des Hauses auch für Bedürfnisse jener Bewohner:innen offenstehen, die vielleicht erst viele Jahre nach dem Erstbezug einziehen. Auch gibt es Bedarfe wie Co-Working-Flächen, die nur einige benutzen wollen und für die gesonderte Mietformen gefunden werden müssen. Besonders

vielschichtig ist die Entwicklung des Cafés im Erdgeschoss, da hier die Öffentlichkeit mit der Hausgemeinschaft interagieren soll und gleichzeitig kommerzieller Café-Betrieb stattfinden kann, der auch die eigene Miete einspielt. Hier müssen Festlegungen formuliert werden, die das weitere Planen auch ohne Betreiberkonzepte möglich machen, ohne die Offenheit zu verbauen.

Für die richtige Arbeitsatmosphäre sorgen

Von Beginn der partizipativen Arbeit an wurde viel Wert auf das richtige Setting, eine Methodenvielfalt und eine angenehme Arbeitsatmosphäre gelegt. Neben der bewussten Wahl des Arbeitsortes und dem Schaffen einer vorbereiteten Arbeitsumgebung – sowohl analog als auch digital – nahm beim ersten Ideenlabor ein gemeinsames Kochexperiment eine zentrale Stellung ein, das vom „bitter mass cooking“ (markusbinner.de/bitter-mass-cooking.html) inspiriert war. Vor dem Kochen sprachen die Teilnehmer:innen über ihre individuellen Wohnbedürfnisse, nach dem Kochen erfolgte die Planung der gemeinsamen Wohnungen. Das Kochen war das Bindeglied, der soziale Kitt für die Teilnehmenden, die sich dadurch schnell kennenlernten. Mit spärlichen Rezepten und drei Kisten unsortierter Zutaten mussten sie sich zusammenfinden, Aufgaben klären, unterschiedliche Vorstellungen aushandeln und Mikrokonflikte lösen – und sie taten es gerne, weil sie Lust auf das gemeinsam Gekochte hatten! In diesem gemeinsamen Erlebnis war tatsächlich ein Kollektiv entstanden, das in der Lage war, die Herausforderungen des gemeinschaftlichen Wohnens auszuhandeln, wobei Kochen und Essen ohnehin zentrale Aspekte des Zusammenlebens darstellen.



Symposium: Das Gelernte mit Expert:innen diskutieren

Das Forschungsprojekt fand bewusst parallel zur Entwicklung der Architekturstudie statt, wobei von Beginn an klar war, dass es den Prozess nicht bis zum fertigen Gebäude begleiten kann. Zum Abschluss des Forschungsprojektes sollte daher sowohl der Rückblick auf die zentralen Erkenntnisse als auch der Ausblick auf eine Ausweitung der Ansätze offen diskutiert werden. Dazu wurden Begleiter:innen des Projektes, einschlägige Expert:innen sowie mögliche Interessent:innen an solchen Prozessen eingeladen. In drei Panels wurde jeweils 75 Minuten diskutiert, damit das Fairberliner Haus nicht das einzige seiner Art bleibt.

Panel 1 – Wie kann man eine Gemeinschaft planen?

Baugruppenprojekte entstehen zumeist, weil sich Menschen zusammenfinden, um gemeinsam bestehende Bausubstanz zu nutzen oder ein neues Gebäude im Kollektiv für ihre Bedürfnisse zu entwickeln. Bei diesem Forschungsprojekt wurde mit Planer:innen, Forschenden und Investor:innen diskutiert, ob sich diese Reihenfolge umkehren lässt, um Gebäude für zukünftiges Gemeinschaftswohnen zu entwerfen, die von privaten Bauherr:innen, aber auch von Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften errichtet werden. Mit der richtigen Herangehensweise lassen sich auch ökonomische Gegenargumente widerlegen und macht so ein Projekt der einen oder dem anderen Investor:in sogar Spaß!

Panel 2 – Wie bekommen wir neues Wissen in den Planungsprozess?

Um die anspruchsvollen Ziele umzusetzen, die ökologisch geboten sind, reicht es nicht aus, die Baumaterialien anzupassen und die Grundrissflächen knapper zu kalkulieren. Der Klimawandel erfordert auch im Wohnen ein Umdenken und innovative gemeinschaftlichere Wohnformen sind zudem eine soziale Herausforderung. Dafür müssen die Planer:innen jedoch auch informelles Wissen über das Wohnen in ihre Entwürfe einbeziehen. Die Professionen müssen sich interdisziplinären Ansätzen öffnen, und vielleicht hat Architektur mehr mit Tanz zu tun, als gedacht?

Panel 3 – Wie kann man mit einem engagierten Projekt Impulse setzen?

Um über das eigene Bauvorhaben hinaus Impulse zu setzen, braucht es Koalitionen mit der Nachbarschaft, mit den Eigentümer:innen und der Verwaltung. Das erscheint kompliziert, und wenn Kosten anfallen, sind zaghafte Ansätze schnell vorbei, da nicht eindeutig ist, wie Zugriffsrechte und Haftungsfragen zu klären sind. Doch zeigt sich ein großes Potenzial für eine kooperative Stadt, wenn man die Hürden überwindet und gerade in den Höfen neue Orte schafft, die für Bewohner:innen gemeinsam zur Verfügung stehen. Das ist nicht zuletzt auch für die Schaffung von mehr Grünflächen im Sinne der Klimaanpassung ein wichtiges Ziel für die Stadtentwicklung der Zukunft.

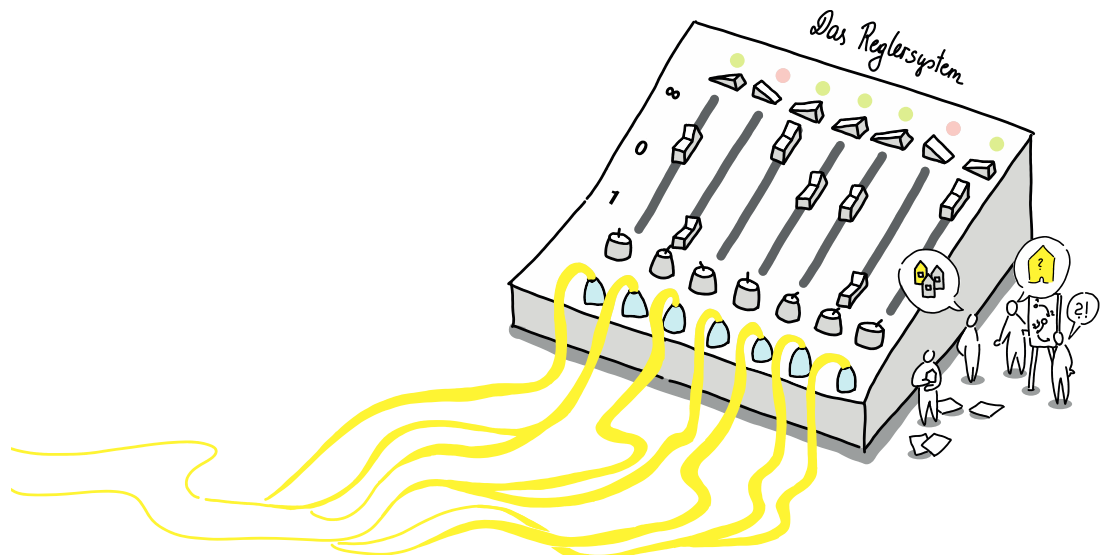
Das Reglersystem: Eine (nach)steuerbare Vision

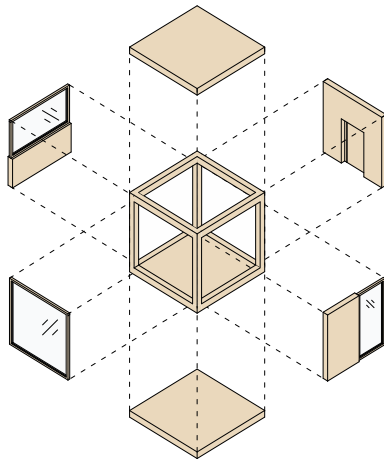
Das Fairberliner Haus stellt ein Hybrid dar. Auf der einen Seite ist es ein Haus, das kommunikativ und kooperativ sein soll. Auf der anderen Seite entsteht es weitgehend ohne Einbindung der zukünftigen Mieter:innen. Viele Entscheidungen, die von der Bauherrin getroffen werden, betreffen auch die Verantwortungsbereiche und die Entscheidungsspielräume der zukünftigen Bewohner:innen und müssen daher offen und gestaltbar bleiben. Damit bewegt sich das Projekt im Spannungsfeld zwischen einer zentralisierten Planung, bei der alle Entscheidungen alleine von einem Investor getroffen werden, und einer Baugruppe, die alle Entscheidungen gemeinsam fällt.

Es zeigte sich, dass es für jede Fragestellung einer eigenen Strategie bedarf und es trotzdem eine übergeordnete Vision des Ganzen braucht. Es benötigt somit eine konkrete strategische Ausrichtung, die stark genug ist, handlungsleitend für die weiteren offenen Fragestellungen zu sein. So wurde die Festlegung, mit welcher Strategie an die jeweiligen Fragen herangegangen wird, selbst die Vision! Es entstand ein Reglersystem, das für jede Entscheidung drei Einstellungsbereiche ermöglicht:

- 1 Eine (juristische) Person entscheidet, was umgesetzt wird.
- 0 Die Eigentümer:in legt mit den Planer:innen Voraussetzungen¹ fest, auf deren Grundlage die Nutzer:innen die konkrete Nutzung gestalten.
- ∞ Die Entscheidung wird bewusst offengelassen und den Nutzer:innen überantwortet.

Ein Investorenprojekt beruht hauptsächlich auf Entscheidungen der Kategorie (1); ein Baugruppenprojekt hingegen auf Entscheidungen der Kategorie (∞). Der Zwischenbereich der Kategorie (0) stellt ein Hybrid dar: Die Rahmenbedingungen werden klar im Voraus entschieden, jedoch soll es möglichst viele Freiräume für die Nutzer:innen geben, die konkrete Ausformulierung in Zukunft selbst zu bestimmen. Das Fairberliner Haus soll ein Investorenprojekt werden, das von den Nutzer:innen mitgetragen wird. Dafür ist es wichtig, dass alle drei Kategorien genutzt werden, damit eine gute Balance zwischen dem unternehmerischen Risiko der Bauherrin und dem Selbstgestaltungsbedarf einer lebendigen Hausgemeinschaft entstehen kann. Die Reglereinstellungen müssen dabei unbedingt dynamisch bleiben. Wie der Tontechniker bei einem Konzert zunächst eine solide Grundeinstellung vorbereitet und dann während der Vorstellung Korrekturen vornimmt, kann auch bei diesem Reglersystem nachjustiert werden. Wenn sich zeigt, dass der Hausgemeinschaft gewisse Bereiche sehr am Herzen liegen, kann der Regler immer weiter Richtung Selbstverwaltung wandern. Stellt man jedoch fest, dass die Hausgemeinschaft zu keiner produktiven Lösung kommt, so kann auch wieder gemeinsam beschlossen werden, dass bestimmte Entscheidungen eher zentralisiert und der Hausverwaltung überlassen werden.





Das Haus

Das Grundstück des Fairberliner Hauses ist eine bebaute Parzelle, die gemäß §34 des Baugesetzbuches (Einpassung in die Umgebungsbebauung) im Hinterhof noch Möglichkeiten einer schmalen Erweiterung bietet. Solchen Potenzialen im wachsenden und enger werdenden Berlin wird zu selten Aufmerksamkeit geschenkt, während die Bauvolumina im Rahmen der Abstandsflächen ausgereizt werden, um die Rendite zu optimieren. Das Fairberliner Haus verfolgt einen anderen Ansatz: Es bietet Raum für architektonische Hinterhof-Innovationen sowie für alternative soziale Ansätze, weil der Mehrwert für die Bewohner:innen, aber auch für den gesamten Hof im Zentrum steht. Es soll gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen, ökologisch sein und nicht renditeorientiert errichtet werden – ein lebendiges Haus mit durchmischter Nutzung.

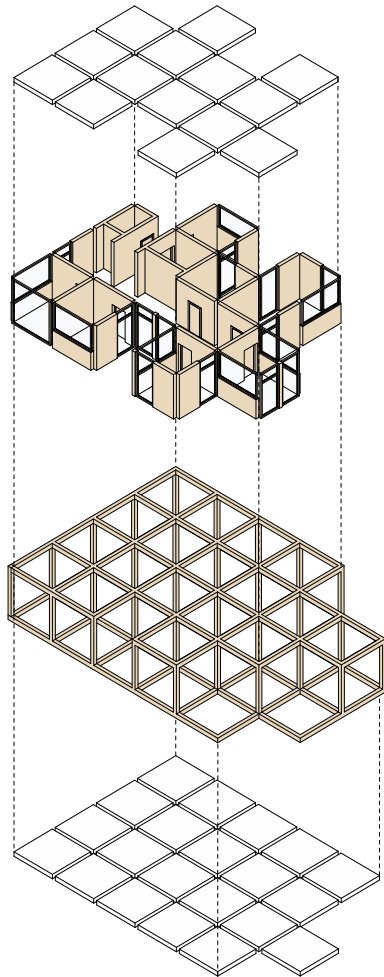
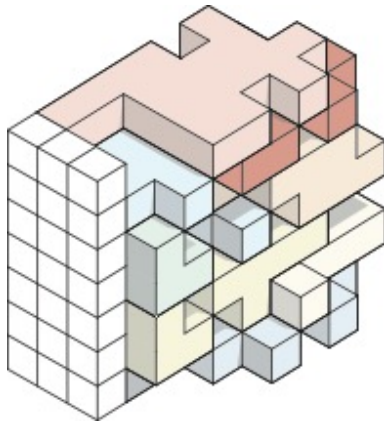


Abbildung 10: Durch die modulare Grundstruktur ist die Aufteilung der Wohneinheiten sehr flexibel und kann so an unterschiedliche Anforderungen angepasst werden.

Die Wahl zur Erstellung der Architekturstudie fiel auf das Architekturbüro Partner und Partner, weil es nachhaltiges Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen und den Cradle-to-Cradle-Gedanken in den Mittelpunkt stellt und den holistischen Ansatz mitträgt. Als erster Eckpfeiler für die Architekturstudie wurde ganz zu Beginn Holz als Baumaterial für das Fairberliner Haus ausgewählt, wodurch bei der Entwicklung auf die besonderen Anforderungen des Holzbaus eingegangen werden konnte. Großer Wert wurde auf die Lebenszykluskosten und den ökologischen Fußabdruck gelegt. Im Mittelpunkt der architektonischen Überlegung stand eine Gebäudestruktur, die Mitgestaltung und Umbaubarkeit für die einzelnen Wohngemeinschaften ermöglicht und gleichzeitig das Potenzial der Öffnung des Hauses zum Hof und zur Spielplatz-Seite bestmöglich gewährleistet. Diese Hoföffnung ist einerseits für die Raumqualität essenziell, zumal die Belichtung des Fairberliner Hauses durch die Brandmauer eingeschränkt ist, andererseits soll die Hof(mit)nutzung für die zukünftigen Bewohner:innen ein aktivierender Stimulator sein, um den Hof wieder zur „gemeinschaftlichen Wohnküche“ des Berliner Mietshauses zu machen. Dafür bekäme das Erdgeschoß auch die größte Öffentlichkeit und könnte als Arbeitsraum und als Treffpunkt die Drehscheibe für das gemeinsame Leben im Haus und im Hof sein. Hier wäre Raum für Begegnungen der Bewohner:innen, hier könnten Kinder sicher spielen, hier ließe sich gemeinsam Licht und Sonne tanken, lachen und Blumen könnten sprießen. Demgegenüber bekäme der Dachgarten die größte Privatheit, da er nur für die Bewohner:innen nutzbar wäre.

Zwischen dem öffentlichen Erdgeschoß und der privaten Dachebene steht das flächenreduzierte, kompakte Wohnen – also die Schaffung von sehr raumsparsamen privaten Wohnzellen zugunsten großzügiger Gemeinschaftsflächen für Kochen, Wohnen und Baden. Auf diese konzeptionellen Vorgaben wurde mit einer modularen Grundstruktur reagiert, damit die Aufteilung situationselastisch bleibt und möglichst einfach an sich ändernde Anforderungen angepasst werden kann. Die Reduktion des individuellen Wohnraums ermöglicht Freiräume für gemeinschaftliche Nutzungen innerhalb der Wohngemeinschaften und des Hauses. Aus der Ökonomie des Holzbaus ergeben sich Grundraster zum privaten Wohnen, die für die individuellen Zwecke



erweitert werden, wenn Familien oder Lebenspartnerschaften innerhalb einer Wohngemeinschaft leben. Die Zusammenschaltung von ein oder mehreren Wohnzellen zu einer Einheit wurde in der Planung bereits in unterschiedlichen Varianten mitkonzipiert.

Durch die Kompaktheit benötigen die Wohnzellen eine sehr ausgetüftelte Innenraumgestaltung, damit ein gutes Leben auf minimalem Raum möglich ist. Jede Wohneinheit wäre durch großzügige Fenster und Balkonflächen maximal zum Hof geöffnet. Dazu wurden Einbauschränke und Klappmöbel mit einer klugen Mehrfachnutzung mitkonzipiert. Diese vorbereiteten Stau- und Arbeitsflächen treten jedoch atmosphärisch in den Hintergrund, damit die individuelle Einrichtung der Bewohner:innen prägend werden kann – das Fairberliner Haus soll kein Hotel oder Kloster, sondern ein Ort zum dauerhaften Wohnen werden.

Das gemeinsame Leben pro Geschöß soll um das zentrale Element der Küche und des Esstisches für alle Bewohner:innen organisiert werden. Nachdem jedes Wohngeschoss innerhalb des Grundrasters unterschiedliche Raumorganisationen aufweist, lässt sich diese Küchen-Ess-Zentrale pro Geschöß auch anders anordnen. Die restliche Wohnlandschaft mit Nischen und Plätzen soll verschiedene Bewegungsflächen eröffnen, damit man sich gelegentlich auch aus dem Weg gehen kann. Besonderes Augenmerk gilt zudem der Ausgestaltung von individuellem Stauraum im Gemeinschaftsbereich, um den Flächenverbrauch insgesamt so gering wie möglich zu halten.

Das Wohnen im Fairberliner Haus

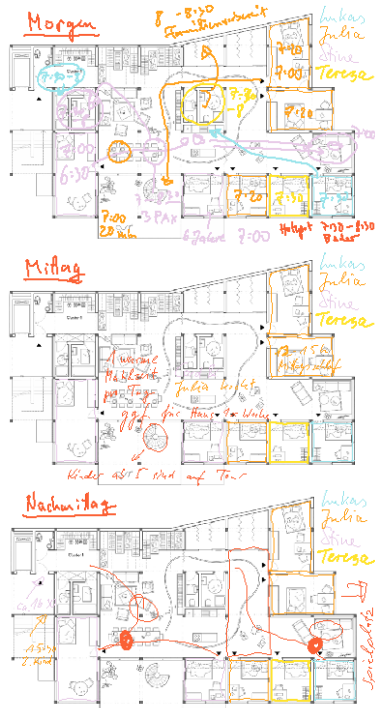


Abbildung 11: Das Durchspielen der Tagesabläufe zeigte beim zweiten Ideenlabor Kollisionen, aber auch Synergien auf.

Ausgehend von dem Ziel, den Flächenverbrauch für Wohnraum zu reduzieren, war der erste Schritt, zunächst über Einsparpotenziale von Nutzungen nachzudenken, denen im hochverdichteten urbanen Raum ohnehin außerhalb des Hauses nachgegangen werden könnte. Warum sollte man Flächen für gemeinsames Zusammensitzen einplanen, wenn es im Kiez mehrere gemütliche Kneipen gibt? Warum braucht es Platz für Waschmaschinen, wenn in der Nachbarschaft ausreichend Waschsaloons angesiedelt sind? Diese und ähnliche Fragen standen am Beginn des ersten Ideenlabors, in dem es darum ging auszuloten, was nicht innerhalb des Hauses gebraucht wird, was mit der Gemeinschaft geteilt werden kann und welche Dinge exklusiv im eigenen Zimmer benötigt werden. Das Ergebnis überraschte: Wir brauchen viel Platz für gemeinsame Aktivitäten, damit ein Wohnen auf engem Raum überhaupt möglich wird!

Es gab bei den Teilnehmer:innen des ersten Ideenlabors (siehe S. 16 ff.) eine große Bereitschaft, auf Platz im eigenen Zimmer zu verzichten und sich ein Bad oder die Küche zu teilen. Dies jedoch nur unter der Voraussetzung, dass gemeinsame Regeln gefunden werden, wie eine Aufteilung und Strukturierung gelöst werden kann. Wird die gemeinschaftliche Fläche jedoch ebenfalls reduziert, bleibt kein Raum, um eben jene Regeln auszuhandeln. Ein extremes internationales Beispiel hierfür ist der Nakagin Capsule Tower in Tokio von Kisho Kurokawa aus den 1970er-Jahren. Dieses Wohnhaus ist ein reines

Schlafhaus, in dem die Wohnfunktion auf das Minimalste reduziert ist und alle Freizeitaktivitäten außerhalb des Hauses erfolgen müssen. Die Folge ist, dass die eng zusammenlebenden Hausbewohner:innen kaum Gelegenheiten haben, Zeit miteinander zu verbringen.

Ein enges Zusammenleben bringt jedoch unweigerlich Situationen mit sich, in denen man in die Privatsphäre der Mitbewohner:innen eingreift. Die Musik von nebenan zu hören oder die Küche gemeinsam zu nutzen ist umso unangenehmer, je weniger man sich kennt. Ohne persönliche Beziehung ist es umso nervenaufreibender, mit ungewaschenem Geschirr konfrontiert zu sein. Gleichzeitig ist das eigene Zimmer als Schutzraum für die Privatsphäre wichtiger und sensibler, da es als der letzte Rückzugsort verbleibt. Die Gemeinschaftsflächen sind demnach nicht einfach ein Ort, an dem der fehlende Platz des privaten Zimmers durch die geteilte Nutzung effizient ergänzt wird. Sie sind jener Raum, in dem das Zusammenleben ausverhandelt wird. Das Haus muss genug Platz bieten, damit sich die Bewohner:innen kennenlernen und soziale Bindungen knüpfen können. Während die persönlichen Zimmer als Rückzugsort wichtiger werden, bieten die geteilten und damit gemeinschaftlich genutzten Flächen den neutralen Grund für angenehme, aber auch für konfrontative Kommunikation im Zusammenleben. Das Fairberliner Haus kann dabei mit einer Zwiebel verglichen werden. Diese illustriert, wie der Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen gedacht werden kann. Um das persönliche Zimmer bildet die Wohngemeinschaft eine Schicht, in der sich die Bewohner:innen auch sehr private Dinge teilen und sich gut kennen. Die Hausgemeinschaft fungiert als eine weitere Schicht, in der beispielsweise aufgrund gemeinsamer Interessen, wie Fußballschauen oder Gärtnern, enge Beziehungen entstehen können, aber ebenso eine angemessene Distanz gesichert ist. Hierzu dienen auch die Arbeitsgruppen, die die einzelnen Aspekte der Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft strukturieren und so auch Raum für die Etablierung von Regeln auf der Ebene des Hauses bieten.

Das Café im Erdgeschoss soll die äußere Schicht der Zwiebel bilden, zu der auch andere Kiezbewohner:innen Zugang haben und so den Übergang zum Kiez fließend werden lassen.

Es geht dabei aber nicht nur um die Existenz von Räumen für die Gemeinschaft, sondern vor allem um deren Qualität. Es ist nicht vorprogrammierbar, dass die Flächen für gemeinschaftliche Tätigkeiten genutzt werden, aber es können bewusst Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Bewohner:innen einander begegnen und somit zu einer Hausgemeinschaft werden können. Ein Ansatz dafür ist es, die Waschmaschinen aus den Wohngemeinschaften zu verbannen und einen gemeinschaftlichen Waschraum mit ausreichend Maschinen zur Verfügung zu stellen, der mit einer besonderen Aufenthaltsqualität ausgestattet ist. So trifft sich die Hausgemeinschaft zwangsläufig, weil die eine oder der andere eben ihre bzw. seine Wäsche waschen muss. Wichtig ist dabei die Verortung des Waschraums im Haus: Er ist zentral am Eingang neben einer größeren Gemeinschaftsfläche im Erdgeschoß geplant. Denn die Räume müssen attraktiv sein, damit sie alle nutzen wollen! Daher sollen die Filetstücke allen zugänglich sein und so immer wieder aufs Neue dazu führen, dass die Bewohner:innen einander begegnen, weil jede:r die Räumlichkeiten gerne nutzt.

Natürlich werden sich dabei auch Nutzungskonflikte ergeben, die gelöst werden müssen. Doch nur wenn die Räume attraktiv gelegen sind und Platz für verschiedenste Tätigkeiten bieten, begeben sich die Bewohner:innen gerne in die Aushandlung um die gemeinsam geteilte Nutzung, die dann für alle einen Mehrwert bedeutet und einen lebendigen Gemeinschaftsraum in einer lebendigen Gemeinschaft ermöglicht.

Der Hof und das Quartier

In der dichten Siedlungsstruktur der Großstädte sind die Hofflächen meist die Freiflächen mit der geringsten Entfernung zum Wohnraum und somit prädestiniert als Naherholungsressource für die Bewohner:innen. Grillen mit Nachbar:innen und Freund:innen, das Gemüse im Hochbeet und das kleine Fußballtor zum Kicken mit den Kindern. Zudem können diese Flächen zusammengenommen einen relevanten Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas leisten, denn angesichts der Problematik von Hitzeinseln in Innenstädten ist es notwendig, sämtliche Ressourcen für die Kühlung zu nutzen und klimawirksam zu gestalten.

Doch viele Hofflächen sind fast vollständig versiegelt. Müllcontainer und Autoabstellflächendominieren vielfach diese Räume, die für die Anwohner:innen damit unattraktiv werden.



Abbildung 12: Die Öffnung zum angrenzenden Spielplatz war ein zentrales Thema in der Architekturstudie.

Bei genauerer Betrachtung wird ein Grundkonflikt zwischen privaten und öffentlichen Interessen deutlich. Eine gemeinschaftliche Hoffläche ist nicht Bestandteil von Mietverträgen und kann somit nicht direkt Geld einspielen, wenn sie einfach den Bewohner:innen verfügbar gemacht wird. Stellplätze hingegen versprechen feste Einnahmen und sind vor allem als Hinterlassenschaft der autogerechten Stadt zur Selbstverständlichkeit geworden.

Die Versorgung der Stadtbevölkerung mit Naherholungsflächen ist in der dichten urbanen Stadt meist eine rein öffentliche Aufgabe, für die kommunale Flächen als Parks zur Verfügung gestellt, bewirtschaftet und gepflegt werden müssen.

Die Möglichkeiten, private Eigentümer:innen zur Gestaltung von Hofflächen als Gärten mit Spielgeräten zu verpflichten, sind nur gering und gelten ohnehin nur für Neubauten oder grundlegende Sanierungsmaßnahmen. Es gibt folglich fast keine Instrumente, die es ermöglichen, private Flächen für die Bedarfe der Stadtgesellschaft einzubeziehen. Abhilfe können Anreizsysteme schaffen, die Fördergelder zur Verfügung stellen, wenn private Flächen zur ökologischen und sozialen Verbesserung des Klimas umgestaltet werden. Doch in Berlin sind vorhandene stadtweite Programme vor einigen Jahren eingestellt worden. In Kopenhagen läuft hingegen ein größer angelegtes Projekt, bei dem die Stadt nicht nur privat initiierte Programme fördert, sondern selbst aktiv wird, Planerteams bezahlt und so ganze Hofanlagen umgestalten lässt. Doch bleibt der Widerspruch, dass hier die Stadt den privaten Eigentümer:innen die Wertsteigerung

ihrer Immobilien finanziert und somit staatliche Gelder privatisiert werden.

Es ist in diesem Kontext nötig, eine Kooperation zwischen Privaten und den Kommunen zu etablieren, die für beide Seiten tragfähig ist und beide in die Pflicht nimmt. Dabei stellen sich einige Fragen: Geht mit Eigentum in der Stadt die Verpflichtung einher, Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas umzusetzen? Sind Werkzeuge wie der Biotopflächenfaktor oder die Spielplatzverpflichtung auch im Bestand wirksam einzufordern? Zum jetzigen Zeitpunkt sind die bestehenden Möglichkeiten der Verwaltungen vor Ort nicht ausreichend, um mehr als die Engagierten in die Umgestaltung mit einzubeziehen.

Angesichts der gewaltigen Herausforderung, die die Klimaanpassung an unsere Städte stellt, scheint es dringend notwendig, diese Werkzeuge zeitnah zu verbessern. Doch bis dahin können im Kleinen die Prototypen für weitreichendere Maßnahmen erprobt werden.

Das Wiener Projekt Pocket Mannerhatten hat sich im Rahmen der IBA 2022 einen Gründerzeitblock vorgenommen und erprobt eine Vielzahl von kooperativen Ansätzen. Mit dem Prinzip, dass durch Teilen mehr für alle nutzbar wird, wurden viele kleinere und größere Maßnahmen umgesetzt. Um eine belastbare Grundlage für Zugeständnisse der Genehmigungsbehörden für Baumaßnahmen zu bieten, wurde ein Anreizsystem etabliert. Mithilfe mehrerer Faktoren werden Eingriffe in die Bausubstanz mit einem Gemeinwohindex bewertet. Sind explizit auch Beiträge zum Gemeinwohl geplant, können diese durch die Genehmigung einer Überschreitung der Gebäudehöhe oder Ähnlichem belohnt werden. Zudem unterstützt die Stadt benachbarte Eigentümer:innen, untereinander rechtlich bindende Vereinbarungen zu treffen, in denen die Nutzung und Erhaltung der Flächen sowie Haftungsfragen klar geregelt werden können. (<https://pocketmannerhatten.at/die-idee/>)

Aufgrund der Vielzahl der Berliner Höfe, für die solche Vereinbarungen auch zielführend wären, um damit einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnbedingungen sowie der klimatischen Resilienz der Stadt zu leisten, scheint es dringend angeraten, auch in deutschen Städten ähnliche Projekte zu fördern und die Erkenntnisse möglichst zielstrebig in rechtliche Werkzeuge zu übersetzen. Dies scheint notwendigerweise eine gemeinsame Aufgabe von privaten Eigentümer:innen und Kommunen zu sein, denn der privat vermietete Wohnraum bleibt nur attraktiv, wenn er die Angebote und Möglichkeiten von Stadt mit attraktiven Außenräumen vereint.

Ausblick

Mit dem Anspruch, einen besonderen urbanen Ort mit sozialem Mehrwert und Strahlkraft für das Quartier zu schaffen, wurde von einer privaten Bauherrin der Weg zum Fairberliner Haus begonnen. Dieser erfordert eine interdisziplinäre Zusammenarbeit auf Augenhöhe aller Beteiligten und ein Engagement über das durchschnittliche Maß hinaus. Entscheidend dabei ist insbesondere der Mut, sich gemeinsam

auf unbekanntes Terrain zu begeben, ausgetretene Pfade zu verlassen, in unsicheren Gewässern zu fischen, sich immer wieder auf Neues einzulassen und Unbekanntes zuzulassen. Dazu bedarf es einer hohen Qualität des Zuhörens sowie des gegenseitigen Respekts und auch das Aushalten von anderen Meinungen – weil genau diese oftmals neue Sichtweisen hervorbringen und ein visionäres Projekt schaffen. Auch permanentes Scheitern und sich wieder neu aufrichten und ausrichten ist Teil des prozesshaften Entwickelns – und war und ist Wegbegleiter beim Fairberliner Haus. Auch wenn es viel leichter und bequemer erscheint, auf Bewährtes zu setzen, so braucht es genau solche Projekte mit Forschungscharakter, um mögliche Antworten auf die brennenden Herausforderungen der Zeit zu finden.



Abbildung 13: Mit interdisziplinärem Wissen und interaktiven Methoden lassen sich die komplexen Herausforderungen des gemeinschaftlichen Wohnens bearbeiten.

Das Forschungsprojekt zum Fairberliner Haus zeigt auf, dass pionierhafte Projektentwicklung mit gesellschaftlicher Relevanz auch für private Investor:innen und Eigentümer:innen sinnvoll und möglich sind. Es verdeutlicht, dass die Planungen nicht an der Grundstücksgrenze enden, sondern viel mehr Wert auf die Umgebung und das Quartier gelegt werden muss. Sichtbar wird so das gewaltige Potenzial, das private Eigentümer:innen von Häusern und Grundstücken sowie private Investor:innen für einen nachhaltigen Stadtumbau einbringen können, und dass auch sie in der Lage sind, solche ganzheitlichen Prozesse zu starten.

Das Ergebnis des Forschungsprojekts ist ein Prototyp für Bestandsentwicklung und Nachverdichtung und zeigt die Transformationskraft von Innenstadtquartieren für neue Entwicklungen. Das Prototypische bezieht sich dabei nicht nur auf die innovativen Grundrisse oder die ökologische Bauweise, sondern insbesondere auch auf den interdisziplinären Entstehungsprozess. Denn gerade zu Beginn eines Bauvorhabens werden die grundsätzlichen Entscheidungen getroffen, um den späteren Nutzer:innen eine partizipative Gestaltung ihres Wohn- und Lebensumfeldes zu ermöglichen. Um dabei den speziell in dieser Entwicklungsphase

anfallenden Mehraufwand zu unterstützen, sollten Anreize in Form von Förderungen vonseiten der öffentlichen Hand für engagierte private Besitzer:innen entwickelt werden.

Das Fairberliner Haus zeigt, dass sich der Mut, den es braucht, um alle Partner:innen im Prozess zu überzeugen, in innovative Lösungen für ressourcenschonendes gemeinschaftliches Wohnen übertragen lässt. Daher sollten die entwickelten Arbeitsmethoden bei weiteren Bauträger:innen, Investor:innen, aber auch bei Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften zum Einsatz kommen, damit das Wohnen in der Stadt dem bunten urbanen Leben gerecht wird.



Abbildung 14: Ein zentrales Element des Zusammenwohnens – das gemeinsame Essen – wurde im Ideenlabor erprobt.

Impressum

Das Forschungsprojekt wurde durchgeführt von nonconform ideenwerkstatt GmbH durch Roland Gruber, Torsten Klafft und Annelie Knust.

Gefördert durch die Deutsche Bundesumweltstiftung.

Redaktion und Texte von Barbara Feller, Roland Gruber, Torsten Klafft, Annelie Knust.

Grafiken von Julia Bernauer-Puchegger.

Fotos von nonconform.

Visualisierungen und Pläne von Partner und Partner Architekten.

www.nonconform.at