

**Ein Gespräch mit Regula Lüscher, der Stadtplanerin und Senatsbaudirektorin von Berlin**

## **In welchen Häusern wollen wir in Zukunft wohnen?**

***Ein politischer Coup: Ab sofort gibt Berlin dreißig Millionen Euro für "experimentellen Geschosswohnungsbau" aus. Was soll dort jetzt entstehen - und für wen?***

Berlin steigt endlich wieder in die Förderung des Wohnungsneubaus ein. Aber die Bevölkerung hat sich seit den siebziger Jahren, der letzten großen Dekade des öffentlichen Wohnungsbaus, stark verändert. Es gibt viel mehr Singles, weniger Familien - woher weiß man als Stadtplanerin eigentlich, für wen man baut, was die Bevölkerung braucht und will?

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet Stadtentwicklungspläne zum Wohnen, die auf statistischen Untersuchungen basieren. Wir wissen, dass Berlin eine Mieterstadt mit einem hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten ist. Die kleinen Wohnungen, die von den Wohnungsbaugesellschaften errichtet werden, decken den tatsächlichen Bedarf. Aber: Auch wenn wir gerade viele kleine Wohnungen produzieren, weil es auch um Quantitäten geht, dürfen wir die Wohnungen für Familien und familienähnliche Formen nicht vergessen.

Was sind "familienähnliche Formen"?

*Die Vereinzelung des Wohnens in Ein-Personen-Haushalten führt zu neuen Wohnbedürfnissen, etwa dem Wunsch, Räume gemeinsam zu nutzen und Funktionen und Angebote zu teilen. Ich finde daher, dass das "familienähnliche" Wohnen "allein und zusammen" ein Thema ist, das man weiterentwickeln muss.*

Bisher gab es solche staatlichen Pilotprojekte nicht. Der Berliner Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel hat kürzlich erklärt, dass man in Berlin in den kommenden zehn Jahren mehr als hunderttausend neue Wohnungen bauen muss. Besteht nicht die Gefahr, dass die Wohnungsbaugesellschaften jetzt hektisch irgendwelche Behausungen errichten und Berlin noch ein paar tausend mehr von diesen trostlosen Standard-Wohnregalen bekommt?

*Es ist ja nicht so, dass überall schlechter Wohnungsneubau entsteht. In Karlshorst etwa hat die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge mit den Treskow-Höfen gerade über vierhundert Wohnungen fertiggestellt. Das ist guter und bezahlbarer Städtebau. Die Frage ist ja: Wie wollen wir in Zukunft wohnen, was könnte jenseits immer gleicher Bauten die Stadt weiterdenken, neu erleben lassen? Leider ist aus der Internationalen Bauausstellung, die die Frage nach der Zukunft des Wohnens in der Stadt stellen sollte, nichts geworden. Dafür haben wir mit den Wohnungsbaugesellschaften ein Workshopverfahren für ausgewählte Grundstücke ausgeschrieben. Wir haben die Architekten ausdrücklich eingeladen, experimentellere Formen des Wohnens auszuprobieren. Über die Ergebnisse gibt es jetzt eine Publikation unter dem Titel "Urban Living" (Jovis Verlag), in der wirklich spannende Vorschläge zu sehen sind.*

Spannend vielleicht - aber was wird tatsächlich umgesetzt?

*Was sicher weiterentwickelt wird, ist das Thema "Hochhaus und Vorfabrikation". Den Impuls dazu gab ein interessantes Projekt des Architekturbüros Barkow Leibinger, die Infraleichtbeton verwenden. Hier prüft eine Wohnungsbaugesellschaft sehr intensiv eine mögliche Realisierung. Ein Projekt von Bruno Fioretti-Marquez Architekten, die eine Neuinterpretation des Berliner Blocks entworfen haben, ist Grundlage eines Bebauungsplans. Dort wollen wir verschiedene Formen hybriden Wohnens ausprobieren.*

"Hybrides Wohnen"?

*Hybrid bedeutet in diesem Fall, Wohnen und Arbeiten nicht mehr räumlich voneinander abzugrenzen - sondern Räume zu schaffen, in denen gewohnt und gearbeitet werden kann und die auch öffentlichen Nutzungen offenstehen.*

Die Trennung von Wohnen und Arbeiten ist eine der heiligen Kühe des Nachkriegswohnungsbaus. Es ist heute aufgrund der Baunutzungsverordnung fast nicht möglich, Städte zu bauen, die die Dichte und Lebendigkeit jener italienischen Kleinstädte haben, die alle so schön finden. Wie wollen Sie es schaffen, dass ein Bäcker wieder in einem Neubaugebiet produzieren kann?

*Gewerbe und Handwerksbetriebe sind heute viel sauberer und wohnungsverträglicher, als sie es früher waren. Man muss sicher die planungsrechtlichen Grundlagen dazu noch mal politisch anfassen. Ich glaube, die Probleme des aktuellen Wohnungsbaus haben auch mit den Gebäudestrukturen zu tun. Was bauen wir? Wir wollen Erdgeschosse haben, die hybrid nutzbar sind, in denen man arbeiten kann, die aber auch Cafés oder Restaurants werden könnten, fünf Meter hoch, flexibel nutzbar, als Arbeits- oder Kollektivräume fürs Haus, aber auch als öffentlich zugängliche Orte. So etwas sieht man heute schon in Baugruppenprojekten ...*

... die meist private Initiativen sind, keine staatlichen ...

*...genau. Und warum sieht man es da? Weil die Nutzer selbst bauen, für sich, nicht für einen abstrakten Kunden. Die wissen selbst, was ihre Bedürfnisse sind. Sie wagen Experimente, weil sie wissen, dass sie den Bau nicht vermarkten müssen. Wir haben viele Beispiele etwa in Zürich, in denen dieses Zusammenspiel von Gewerbenutzung im Erdgeschoss, kollektiven Wohnzimmern, Kleinwohnungen, die dann zugeschaltete Gemeinschaftsräume haben, gebaut wurde und die auch gut funktionieren. Bei vielen gibt es auch zumietbare Bereiche, von denen wir immer zu wenig haben.*

Wozu braucht man die?

*Zum Beispiel, wenn die Eltern alt werden, ist es gut, wenn die Kinder nahe an ihrer Mietwohnung zumietbare Bereiche haben, um die Eltern aufzunehmen.*

Was kann der Staat tun, um diese von privaten Initiativen erprobten Modelle, die ja auch Gesellschaftsentwürfe im Kleinen sind, weiterzuentwickeln?

*Man kann Sonderprogramme auflegen wie das "Urban living", mit denen man auch die Wohnungsbaugesellschaften ins Boot holt. Man kann einen Etat organisieren und ein Verfahren verabreden, um neue Wohnformen zu erproben und um jungen, frischen Architekten eine Chance zu geben. Der Senat hat jetzt für dreißig Millionen Euro ein Sonderprogramm für experimentellen Wohnungsbau aufgelegt. Da können Private, Baugruppen, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, Investorenentwickler und öffentliche Bauherren Projekte anmelden, die nach festgelegten Kriterien beurteilt werden.*

Was wären solche Kriterien?

*Es geht vorrangig um kostengünstigen Wohnungsbau. Aber auch darum, welche Standards wir wirklich brauchen. Wie viel kann man gemeinsam bewirtschaften, wie viel muss individuell nutzbar sein. Was sind die richtigen Konzepte für den demographischen Wandel? Und wir suchen Konzepte für das Thema intelligentes, serielles Bauen.*

Also nicht mehr Plattenbau, sondern ...

*... individualisierte Vorfabrikation im Zusammenhang mit dem Thema nachwachsender Ressourcen: So ist Holzbau im mehrgeschossigen Wohnungsbau ein wichtiger Schwerpunkt, und auch die Erprobung von Materialien, die eine Alternative zu den problematischen Wärmedämmverbundsystemen darstellen.*

Woher kommen die Gelder für dieses ambitionierte Programm?

*Die Mittel dafür werden zwischen Senat und Abgeordnetenhaus ausgehandelt. Weil Berlin eine wachsende Stadt ist, mit mehr Menschen, die hier leben und arbeiten, stehen zusätzliche Steuermittel dafür zur Verfügung. Wir haben die Verantwortung für die Produktion neuer Wohnungen, ein Teil der Ressourcen dafür muss auch in den experimentellen Wohnbau gehen. Wir müssen wissen, wie wir mit neuen Wohntypologien und Bautechnologien auf ökologische, demographische, technologische und soziologische Herausforderungen intelligent und zukunftsfähig reagieren können.*

Berlin war bisher nicht für solche Experimente, sondern eher als Hauptstadt der Stadtbildretusche bekannt. Hilft es, dass der neue Bürgermeister zuvor Senator für Stadtentwicklung war?

*Das ist eine große Unterstützung. Aber es war auch der neue Finanzsenator Matthias Kollatz-Ahnen, der noch mal neue Impulse gesetzt hat neben dem Senator für Stadtentwicklung, Andreas Geisel. Es hilft auch, dass der für Wohnungsbau zuständige Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup jemand ist, der aus der Stadtplanung kommt und weiß, wie wichtig Experimente sind. Es arbeiten viele gute Leute am zurzeit wichtigsten Thema der Stadt.*

Die Fragen stellte Niklas Maak.