

**Veränderbare Wohnungsgrundrisse
Typus & Adaption - Ein Fachprojekt der Hochschule München**

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14568

Anlage

Dokumentation „typus & adaption - fachprojekt hochschule münchen“

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 22.05.2019**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass	1
2. Typus & Adaption, Masterseminar der Hochschule München	2
3. Ergebnisse der Studienarbeiten	4
3.1 Funktionale Flexibilität durch wohnungsinterne Anpassbarkeit	4
3.2 Veränderbarkeit durch Teilen oder Zusammenlegen von Wohnflächen	5
3.3 Konstruktive Flexibilität durch Konstruktionsachsen	5
4. Fazit	6
II. Bekanntgeben	7

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da der beantragte Gegenstand eine Angelegenheit des Wohnungsbaus betrifft.

1. Anlass

Am 26.10.2016 wurde dem Stadtrat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung die Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 07222 vorgelegt, worin die Bausteine der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für seniorengerechtes Wohnen und ihre Erfahrungen mit flexiblem Bauen dargestellt wurden.

Insbesondere waren dies folgende drei Bausteine:

- „WGplus - Wohnen in Gemeinschaft plus Service“ und „Wohnen im Viertel“ ermöglichen älteren Menschen so lange als möglich den Verbleib in ihrem Umfeld.
- Individuelle Wohnungsanpassungen, erlauben einen flexiblen Umgang mit den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner und ermöglichen eine rasche Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen.
- Ein gut organisiertes Umzugsmanagement steht bei Umzügen im Wohnungsbestand zur Seite.

In einem Änderungsantrag wurden die Wohnungsbaugesellschaften gebeten, „dem Stadtrat Modellentwürfe für flexible Wohnungsgrundrisse vorzustellen. Ziel ist die Gestaltung von Wohnungsgrundrissen, welche grundsätzlich erlauben, größere Wohneinheiten in kleinere umzubauen.“

Der Vorschlag von Frau Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, mit einer Universität zu kooperieren und von den Studierenden Modellentwürfe erarbeiten zu lassen, wurde von den Ausschussmitgliedern begrüßt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kommt dem Auftrag des Stadtrates mit dieser Bekanntgabe nach.

2. Typus & Adaption, Masterseminar der Hochschule München

Der Wohnungsbau ist einem dynamischen Wandel unterworfen. Die gesellschaftliche und demografische Entwicklung und die Vielfalt der Lebensstile, neue Haushaltstypen und veränderte Wohnbedürfnisse erfordern neue, flexiblere Wohnformen. Neben der klassischen Familie gibt es heutzutage weit mehr Formen des Zusammenlebens: Alleinerziehende, Single- und Paarhaushalte, Patchwork-Familien, Alten-WGs und viele mehr. All diese alternativen Haushaltsformen haben unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Welches Angebot gibt es für sich verändernde Lebensmodelle? Wieviel Flexibilität müssen Wohnungen der Zukunft bieten? Welche grundrisslichen Veränderbarkeiten sind zukunftsfähig?

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ging auf die Hochschule München zu und regte am Lehrstuhl für Städtebau und Gebäudelehre Prof. Karin Schmid eine Untersuchung all dieser Fragestellungen an. Für eine Semesterarbeit stand an der Hochschule München das Wintersemester 2017/2018 zur Verfügung. Gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften GEWOFAG Holding GmbH und GWG München wurde bis Sommer 2017 mit dem Lehrstuhl die Aufgabenstellung für die Masterstudienarbeit und deren Ablauf entwickelt.

Semesterstart war im Herbst 2017. Das Seminar „Wohnen im Wandel - Typus und Adaption“ befasste sich mit der Frage nach den Möglichkeiten der Anpassbarkeit von Woh-

nungsgrundrissen in einer sich stetig verändernden Gesellschaft. Ziel des Seminars war, nach einer Analyse verschiedener ausgewählter Beispiele, einen eigenen „Idealtypus“ zu entwickeln, der flexibel auf sich verändernde Lebensumstände reagieren kann und der seine Anpassbarkeit im städtebaulichen Kontext unter Beweis stellt. Aufgabenstellung des Seminars war es auch, die Leistbarkeit des Wohnens, also die Frage nach Raum und Fläche je Person und die Frage nach dem Wohnen im Alter, im Hinblick auf die veränderten Wohnbedürfnisse zu untersuchen. Bei der Analyse ging es darum, anhand ausgewählter Beispiele unterschiedliche Aspekte der Anpassbarkeit zu untersuchen, sowie u.A. Nutzungen, konstruktive Rahmenbedingungen, räumliche Qualitäten zu analysieren.

Der Idealtypus wurde frei von Vorgaben hinsichtlich Wohnungsgrößen und Wohnungsmix entwickelt. Ein Modell im M. 1:20 sollte die räumlichen Qualitäten veranschaulichen. Um im zweiten Schritt die Tragfähigkeit und die Gebrauchstauglichkeit des entwickelten Typus zu prüfen, wurde hierfür exemplarisch ein Grundstück im 4. Bauabschnitt der Mesestadt Riem ausgewählt.

Impulsvorträge

Begleitet wurde das Semester von zusätzlichen Vorträgen, die den Einstieg für die Studierenden in die Aufgabenstellung erleichtern und das Thema aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchten sollten. Die Vorträge beleuchteten das Thema der Flexibilität, aber auch Fragen nach dem Zusammenleben unter sich verändernden gesellschaftlichen Bedingungen.

Für Impulsvorträge wurden eine Reihe interessanter Referentinnen und Referenten gewonnen. Die Veranstaltung bot Raum für Fragen und Diskussion mit den Gästen und den Studierenden. Am 03.11.2017 fand die Vortragsreihe statt.

Frau Prof. Dr. Ingrid Breckner von der HafenCity Universität Hamburg (HCU Hamburg) beschäftigte sich mit der Frage des Zusammenwohnens und den damit verbundenen demografischen und gesellschaftlichen Bedingungen. Frau Dr. Breckner ist Diplom-Soziologin und Professorin für Stadt- und Regionalsoziologie an der HCU Hamburg.

An Hand unterschiedlicher Beispiele beleuchtete Frau Dr.-Ing. Sigrid Loch in ihrem Vortrag „Das adaptive Habitat: flexible Wohnmodelle - Typen und Potenziale“ unterschiedliche Aspekte von Flexibilität: funktionale, integrierte und konstruktive Flexibilität. Frau Dr.-Ing. Loch lehrt am Institut für Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart und beschäftigt sich u.A. mit flexiblen Wohnmodellen und generationenübergreifenden Wohnkonzepten für den demografischen Wandel.

Unter dem Titel „Gut zu Wohnen versus Wohnen für Generationen“ berichtete die GWG München, über die Konzepte einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, wie in der Praxis für eine breite Bewohnerstruktur Wohnraum angeboten werden kann, in dem man möglichst lange und selbstbestimmt wohnen kann.

„Wohnen im Alter?“ Die GEWOFAG ging in einem Vortrag der Frage nach, wie flexibel ein Grundriss sein muss, um wirklich nachhaltig zu sein. Es wurde das aktuelle Strategieprojekt der GEWOFAG „Zurück zu den Wurzeln“ vorgestellt, das den Nachhaltigkeitsbegriff über standardisierte Materialvorgaben und Konstruktionen hinaus untersucht.

Beispiele aus der Praxis

Das Semester war mit hohem Praxisbezug aufgebaut.

Ein Kurzvortrag beleuchtete ein Wohnbauprojekt in Coburg, das im Rahmen einer Praxisstudie mit dem Titel „Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau“ wirtschaftlich umzusetzen war. Bei dem Projekt wurden gut zu unterhaltende Wohnungen geplant, die dennoch Wohnqualität bieten.

Zudem wurde über das in der Messestadt Riem geplante, genossenschaftliche Projekt „San Riemo“ einer 2015 neu gegründeten Baugenossenschaft diskutiert.

Am 23.01.2018 war Abgabe der Studienarbeiten.

3. Ergebnisse der Studienarbeiten

Die Beiträge der Studentinnen und Studenten zeigen eine Bandbreite an unterschiedlichen Lösungsansätzen für Flexibilität beim Wohnen. Eine Auswahl an Studienarbeiten wurde von der Hochschule in einer Broschüre dokumentiert (s. Anlage).

Die Studierenden gingen auf sehr unterschiedliche Weise an die Lösung der Aufgabenstellung heran. Die drei wesentlichen Lösungsansätze waren:

3.1 Funktionale Flexibilität durch wohnungsinterne Anpassbarkeit

Eine Wohnung ist in der Nutzung adaptionsfähig, wenn räumliches Aneignungspotenzial vorhanden ist, d.h. sie so umgestaltet werden kann, dass sie von unterschiedlichen Personen in verschiedenen Lebensphasen genutzt werden kann. Dies kann möglich sein, wenn die Wohnung selbst möglichst flexibel veränderbar ist, z.B. durch die Veränderung von Wänden, Ausstattung etc.

Die Funktion von nutzungsneutralen Räumen kann, je nach Bedarf, individuell und ohne Umbauaufwand festgelegt werden. Räume sind nutzungsneutral, wenn sie so dimensioniert und ausgestattet sind, dass sie frei möblierbar sind und somit ganz unterschiedliche Nutzungen darin stattfinden können. Innerhalb der Wohnung ist das Planungsprinzip, dass alle Räume gleich groß sind. Das Wohnzimmer mit Küche besteht meist aus zwei Nutzungseinheiten. Durch Schiebewände lassen sich nutzungsneutrale Räume trennen und verbinden.

Wiederkehrendes Thema ist die zentrale Wohndiele oder das zentrale Wohnzimmer als Herzstück und kommunikatives Zentrum der Wohnung. Sie kann beispielsweise als Essplatz dienen. Von dort aus werden gleich große, nutzungsneutrale Wohnräume erschlossen. Schiebetüren und Faltschichten erlauben in geöffnetem Zustand Durchblicke und Sichtverbindungen quer und längs durch die Wohnung und lassen dadurch die Wohnung weiträumiger erscheinen. Somit entsteht ein Angebot an „Raumvermehrung“, das durch die Nutzerinnen und Nutzer individuell gesteuert werden kann. Diese Mittel bieten sich auch besonders gut für kleine Wohneinheiten an, die dadurch mehr Gebrauchswert erhalten und größer wirken. Der zentrale Allraum eignet sich gut für tiefe Baukörper.

3.2 Veränderbarkeit durch Teilen oder Zusammenlegen von Wohnflächen

Die äußere Flexibilität kann beispielsweise durch Schalträume, die Teil- und Schaltbarkeit von Räumen und die Erweiterbarkeit von Gebäuden erzielt werden.

Durch Schalträume lassen sich Wohnungsgrößen an veränderte Bedarfe anpassen. Schalträume liegen meist gegenüber dem Treppenhaus und können theoretisch der einen oder anderen Nachbarwohnung zugeschlagen werden. Vorausgesetzt ist allerdings, dass zur gleichen Zeit bei beiden Wohnungen die korrespondierenden Wohnbedürfnisse vorliegen (Verkleinerung / Vergrößerung). Es kommt eher selten vor, dass ein Nachbar auf ein Zimmer verzichten möchte, wenn der andere gerade eines benötigt.

Sogenannte „Jokerräume“ können, über das gesamte Gebäude verteilt, private Veränderungen dahingehend auffangen, indem sie zu einer Wohnung für eine begrenzte Zeit hinzugemietet werden können. Ein wachsender Haushalt kann so ein zusätzliches Zimmer belegen, ohne gleich die Wohnung wechseln zu müssen.

3.3 Konstruktive Flexibilität durch Konstruktionsachsen

Ein anderer Ansatz sind nutzungsneutrale Grundmodule, die dank modularer Bauweise jederzeit vertikal und horizontal miteinander kombiniert werden können. Fest vorgegeben sind dabei nur die tragenden Strukturen. Das Trennen von Tragstruktur und Ausbau ermöglicht eine Nutzerbeteiligung, da die Wohnungsgrößen auf den jeweiligen Haushalt zur Erstnutzung angepasst werden können.

Verschiedene Zonen strukturieren den Wohnungsgrundriss, der in solchen Fällen meist über Laubengänge erschlossen wird. Der multifunktionale Flurbereich am Laubengang zoniert die Wohnung innen und schützt den privaten Wohnbereich von der halböffentlichen Laubengangnutzung. Er kann je nach Bedarf als Küche, Bad und WC oder Arbeitsplatz genutzt werden und dient somit als Puffer.

4. Fazit

An bestimmte Wohnformen anpassbare Grundrisse werden heutzutage immer mehr gewünscht. Die Möglichkeiten zur Veränderung von gebauten Wohnungen sind allerdings im Hinblick auf die angelegte Lebensdauer von Gebäuden begrenzt. Sie können der Vielfalt an heutigen Wohnstilen und Wohnwünschen nicht gerecht werden. Die Studienarbeiten haben eine Reihe an Flexibilisierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Inwieweit die Angebote der Studentinnen und Studenten zu übertragen sind, ist allerdings weiterhin im Einzelfall zu prüfen.

Eine Vielzahl der voran beschriebenen Aspekte fließen bei den Planungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften bereits ein. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind gerne bereit, die Anregungen der Studierenden bei künftigen Projekten aufzugreifen, und zu prüfen, inwieweit diese bei ihren Bauvorhaben angewendet werden können.

Darüber hinaus hat sich der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der Bekanntgabe der Ergebnisse des „Ehrenpreises für guten Wohnungsbau 2018“ (Sitzungs-Vorlage Nr. 14-20 / V 12011) mit dem Thema befasst. Es wurden Wohnanlagen und Wohngebäude ausgezeichnet, die innovativ, flexibel nutzbar und nachhaltig sind, sowie gemeinschaftsfördernde Angebote aufweisen.

Beteiligung der Bezirksausschüsse

Die Satzung der Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor. Die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 mit 25 haben jeweils Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und den zuständigen Verwaltungsbeiräten, Herrn Stadtrat Podiuk und Frau Stadträtin Kainz (Beteiligungsmanagement), wurde jeweils ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium, Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An die Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 01 mit 25
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

10. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/22
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3