

Forschungsprojekt

im Rahmen der Forschungsinitiative

„Zukunft Bau“

Kurzbericht zur Forschungsarbeit "Mikroflex"

Typenkatalog zur Umnutzung gewerblicher Bestandsgebäude in Mikroapartments, vorbereitet für altengerechtes Wohnen

Der wirtschaftliche Strukturwandel, die Reurbanisierung und die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft bei gleichzeitigem Anwachsen der älteren Bevölkerung sowie der dadurch bedingte Anstieg von Ein-Personen-Haushalten sind Faktoren, die den Bedarf an Wohnraum gerade in urbanen Zentren in die Höhe treiben.

Neue Strategien sind notwendig, um bezahlbares Wohnen in der Stadt weiterhin zu ermöglichen. Gesucht werden kleine Wohnungen in guter städtischer, hinsichtlich der Nutzungen gemischter Lage, zu akzeptablen Preisen, die auch für (zukünftiges) Wohnen im Alter baulich vorbereitet und räumlich anpassbar sind.

Im Zentrum des vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Rahmen der Initiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsprojekts steht die Frage, wie leerstehende Bürogebäude der 50er bis 70er Jahre oder andere gewerbliche Bausubstanz als bezahlbarer, urbaner Wohnraum umgenutzt werden können. Dabei werden auch die Belange des altengerechten Wohnens berücksichtigt. Dazu wurde ein Typenkatalog Mikrowohnen erarbeitet, der eine Umwidmung von gewerblichen Bürogebäuden der 50er bis 70er Jahre unterstützen kann.

Ein übergreifender Katalog klassifiziert zunächst den gewerblichen Leerstand innerhalb eines allgemeingültigen Typenverzeichnisses. Im Mittelpunkt stehen dabei das Raster und dessen Eignung zur Umwidmung in urbanes Wohnen.

Gewerbe- und Industriebauten der Nachkriegszeit, insbesondere Bürobauten, stehen leer, weil deren veraltete technische Ausstattung und Grundrisse nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine entsprechende Nutzung gerecht werden. Und dies trotz einer guten, innerstädtischen Lage mit Anbindung an die existierende Infrastruktur.

Mit der Umwidmung langfristig leerstehender Büro- zu Wohnflächen könnte die Situation auf den Wohn- und Immobilienmärkten entspannt werden. Ferner ist ein längerfristiger Leerstand selbst bei steigender Nachfrage problematisch, da er negative Folgewirkungen für die umliegenden Gebäude haben kann und damit einer effizienten Flächennutzung, zum Beispiel für Wohnzwecke, entgegensteht. Der Abbau des Leerstands ist damit nicht nur im Interesse der Immobilienwirtschaft und der Gesellschaft insgesamt, sondern auch der Eigentümer.

Anhand einer Markt- und Standortanalyse wurden zunächst Ballungszentren mit einem dem Suchraster entsprechenden Leerstand ermittelt. Da sich die Verfügbarkeit von Plandaten als problematisch erwies, wurden auch im Zuge einer Literaturrecherche ermittelte, dem Typenraster entsprechende, aber nicht leerstehende Objekte einbezogen, um für die weitere Untersuchung digitale, vektorisierte Pläne erstellen zu können. Die Ergebnisse dieser empirischen Analyse sind durch Karteikarten abgebildet. Zudem werden Typologie und bauliche Charakteristika von Bürogebäuden der 50er bis 70er Jahre analysiert.

Anhand statischer Analysen wurde zudem aufgezeigt, dass es einen umfassenden gesellschaftlichen Trend hin zu Mikrowohnen in der Realität nicht gibt. Zwar ist sicherlich von einem steigenden Bedarf an kleinen Wohneinheiten auszugehen, eine genaue Betrachtung der lokalen Gegebenheiten ist jedoch stets unabdingbar. Somit muss bei der Umwidmung auch eine hinreichende Flexibilität in den Grundrissen erzielt werden, um beispielsweise durch Zusammenlegung von Einheiten größere Flächen anbieten zu können.

Die zuvor skizzierten Analysen und Definitionen flossen in einen Typenkatalog für Mikroapartments ein, der auch die Rahmenbedingungen von „ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen“ für Senioren oder Menschen mit Handicap berücksichtigt. Dabei zeigte sich, dass vor allem das Bad sowie die Lage des Installations- und Versorgungsschachtes bestimmende Faktoren für die Nutzbarkeit der Grundrisse darstellen.

In einer Simulation wurde der Typenkatalog anhand von für Bürogebäude des betrachteten Typs üblichen Rastermaßen und Raumtiefen untersucht. In zwei verschiedenen Ergebnisdarstellungen wird aufgezeigt, dass dieser hinreichend Variabilität bietet, um die untersuchten Maßkombinationen zu bespielen, auch unter Berücksichtigung der erhöhten Flächenanforderungen für alters- und behindertengerechtes Bauen gemäß ready. In einer Morphologie wurde der Typenkatalog zudem nochmals exemplarisch in Grundrisse realer Objekte eingepasst. Auch hier zeigt sich die generelle Machbarkeit bei guter Ausnutzung der Bruttogeschossflächen, die durch individuelle Anpassungen noch weiter optimiert werden kann.

Das Mikroapartment stellt sich somit als zentralen Lösungsansatz dar, weil es sich einerseits in die vorgegebenen Raster integrieren lässt und andererseits ein grundsätzlicher, wenn auch im konkreten Anwendungsfall zu prüfender Bedarf für diese Wohnform vorliegt.

Von besonderer Bedeutung ist zudem der Einbezug von Belangen des altengerechten Wohnens in die Planung, um die Mikroapartments mit wenigen Änderungen entsprechend konvertieren zu können. Anhand der gängigen Rastertypen wie auch exemplarischer Grundrisse wurde aufgezeigt, wie sich Bürogebäude in Wohnraum umwandeln lassen. In dieser Umnutzung liegen besondere Chancen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung bei gleichzeitiger Befriedigung eines akuten Bedarfes.