

# Umschichten statt neu bauen

Der Beitrag von werk.um (Botta Lückgen Steffen und Partner Architekten und Innenarchitekt) setzt bei dem unaufhaltsam wachsenden Wohnflächenkonsum pro Kopf an, der oftmals unfreiwillig ist, weil kein für die Bedürfnisse des betreffenden Lebensabschnitts passender Wohnraum verfügbar ist. Hier wird Abhilfe geschaffen durch eine qualifizierte und partizipative Umnutzung des Bestands. Belegt wird dies durch ein Musterbeispiel des Nachkriegs-Geschosswohnungsbaus in Rüsselsheim, das wegen der hohen Anzahlen skalierbar ist.

Mittlerweile wird der für ein klassisches Familienbild ausgegerichtete Gebäudebestand überwiegend von Ein- bis Zweipersonenhaushalten bewohnt. Besonders ältere Alleinstehende finden wenig attraktive Angebote am Wohnungsmarkt. Oft wird auf mehr Fläche gelebt, als man braucht. Das Einsparpotenzial bei einer besseren Verteilung des Wohnraums ist immens, es ist eine nachhaltige und kostengünstige Lösung für das Problem der allortenden steigenden Wohnkosten.

Das Wohnungsunternehmen der Stadt Rüsselsheim, die GE-WOBAU, war mit einer solchen Fragestellung befasst: Wie kann die Nachfrage in Rüsselsheim bedient werden, ohne in gleichem Maße neu zu bauen? Eine gemeinsam von werk.um und dem Forschungsvorhaben OptiWohn des BMBF im Berliner Viertel – mit gut 1000 Wohneinheiten aus den 1950er- und 1960er-Jahren – durchgeführte Umfrage unter Mieterinnen und Mietern offenbarte den Wunsch nach Barrierefreiheit, temporär buchbaren Zusatzräumen und gemeinschaftlichem Wohnen.

Die Validität der Umfrage wird nun an einem viergeschossigen Bau mit 24 Wohneinheiten aus den 1960er-Jahren beispielhaft überprüft. In dem Gebäude, das über zwei Treppenhäuser erschlossen und als Dreispänner organisiert war, können ab 2025 folgende Wohnangebote gemietet werden: „Barrierefreies Wohnen“



Eine bessere Verteilung des Wohnraums ermöglicht vielfältigere Lebensformen, Abb.: werk.um

im Erdgeschoss mit Erschließung des Hochparterres über einen Laubengang auf der Balkonseite; „Cluster-Wohnung“ im ersten Obergeschoss durch Zusammenlegung aller sechs Einheiten und „zubuchbare Räume“ im zweiten und dritten Obergeschoss für Kurz- und Langzeit-Gäste sowie Hobbys.

Eine Kostenermittlung zeigt einen – angesichts der sowieso anstehenden Sanierungsmaßnahmen – geringen Mehrkostenaufwand von circa 15 Prozent. Die mit dem Prozess verbundenen Investitionen werden von der Vermieterin gerne übernommen in der Hoffnung, dass neue Wohnformen neue Zielgruppen ansprechen, Senioren aus zu groß gewordenen Wohnungen in kleinere barrierefreie Wohnungen umziehen können und Mieterinnen in kleinere Wohnungen umziehen können oder nicht in größere Wohnungen umziehen müssen, wenn es temporär nutzbare Räume gibt. Der vorhandene Wohnraum wird also „umgeschichtet“ und neu verteilt.  
Benedikt Hotze



Geplanter Grundriss mit Clusterwohnungen in Rüsselsheim Abb.: werk.um