

Aus der Dach(t)raum?

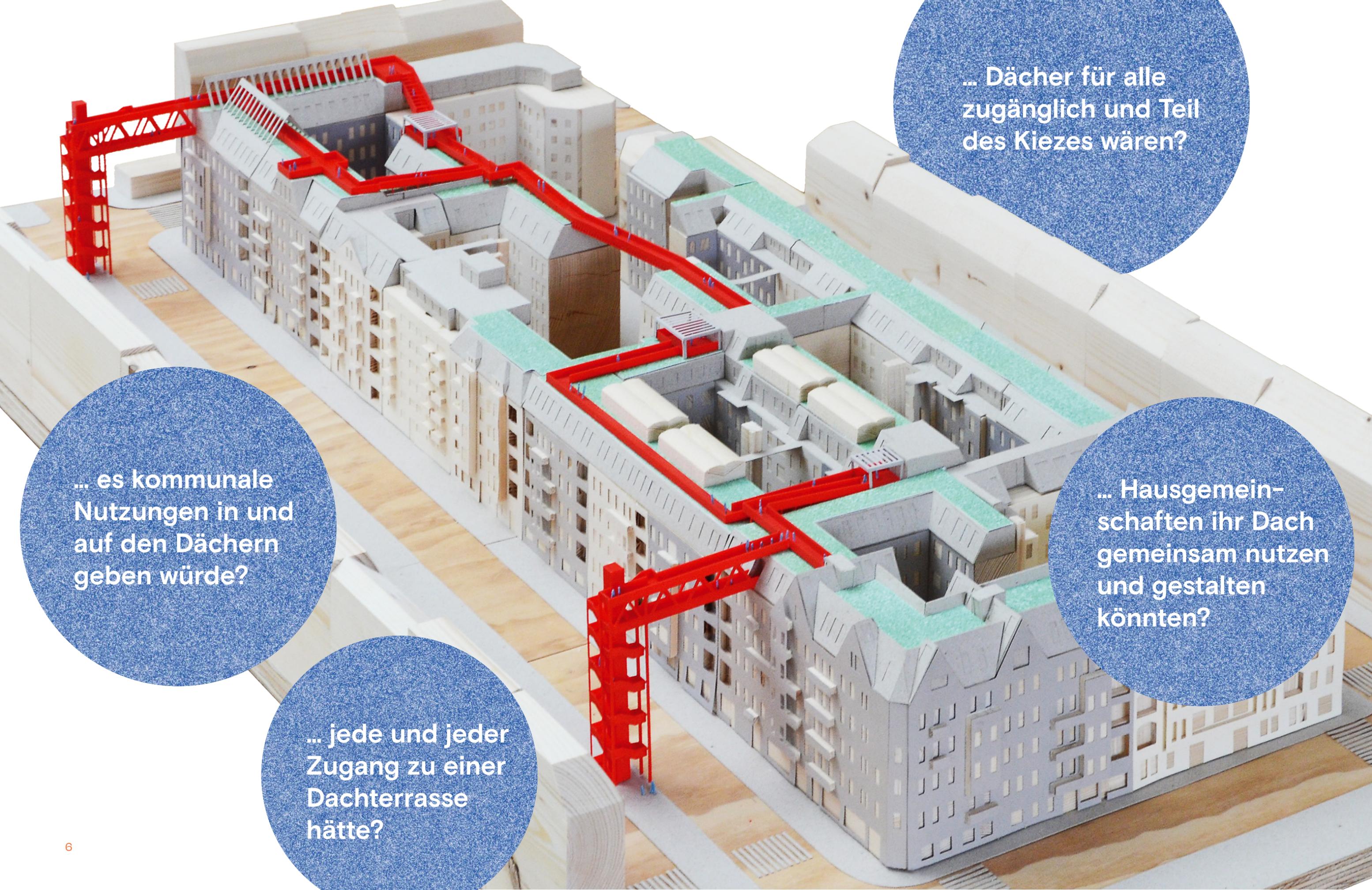
Berliner Gründerzeitdächer
gemeinwohlorientiert aktivieren

Eine Masterarbeit von Elena Wünschmann, Sophie Blochwitz,
Gabriel Banks und Feia Nehl
Wintersemester 23/24

Inhalt

1 Einleitung	13	5 Entwurf	155
1.1 Thema und Motivation	15	5.1 Entwurfsgrundsätze	158
1.2 Woran denken wir, wenn wir über Dächer sprechen?	18	5.2 Entwurfsschauplatz	160
1.3 Aufbau und Methodik	20	5.3 Materielle Ressourcen	171
2 Geschichte	31	5.4 Soziale Ressourcen	200
2.1 Die Entstehung der Berliner Mietskaserne	33	5.5 Räumliche Ressourcen	204
2.2 Kahlschlagssanierung vs Instandsbesetzung	47	5.6 Doch kein Traum?	234
2.3 Der Ausverkauf	57	6 Fazit und Reflexion	247
2.4 Berlin in der Sozialkrise: Sozialstaat vs. Privatwirtschaft	60	7 Glossar	251
2.5 Die Nutzung des Berliner Dachs im Laufe der Jahre	77	8 Quellenverzeichnis	257
3 Chancen und Hürden	103	9 Abbildungsverzeichnis	262
3.1 Sozialpolitische Hürden und kommunale Chancen	105	10 Anhang	265
3.2 Klimatische Hürden und ökologische Chancen	117		
3.3 Rechtliche Hürden	124		
4 Visionen Anderer	139		
4.1 Visionen Anderer: Ergebnisse unserer Umfrage	141		
4.2 Bestehende Konzepte und Infrastrukturen	145		
4.2 Kommunale Konzepte	151		

**Was wäre
wenn...**



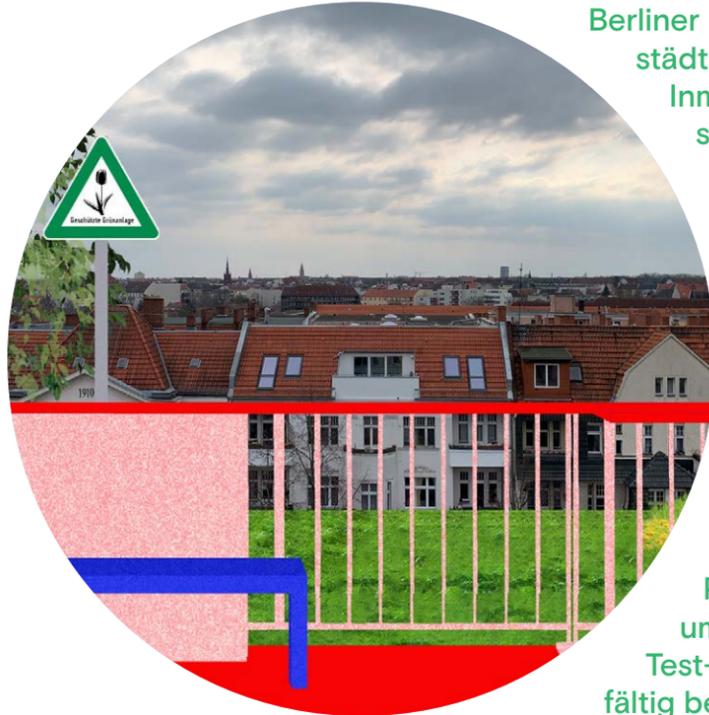
... Dächer für alle zugänglich und Teil des Kiezes wären?

... es kommunale Nutzungen in und auf den Dächern geben würde?

... Hausgemeinschaften ihr Dach gemeinsam nutzen und gestalten könnten?

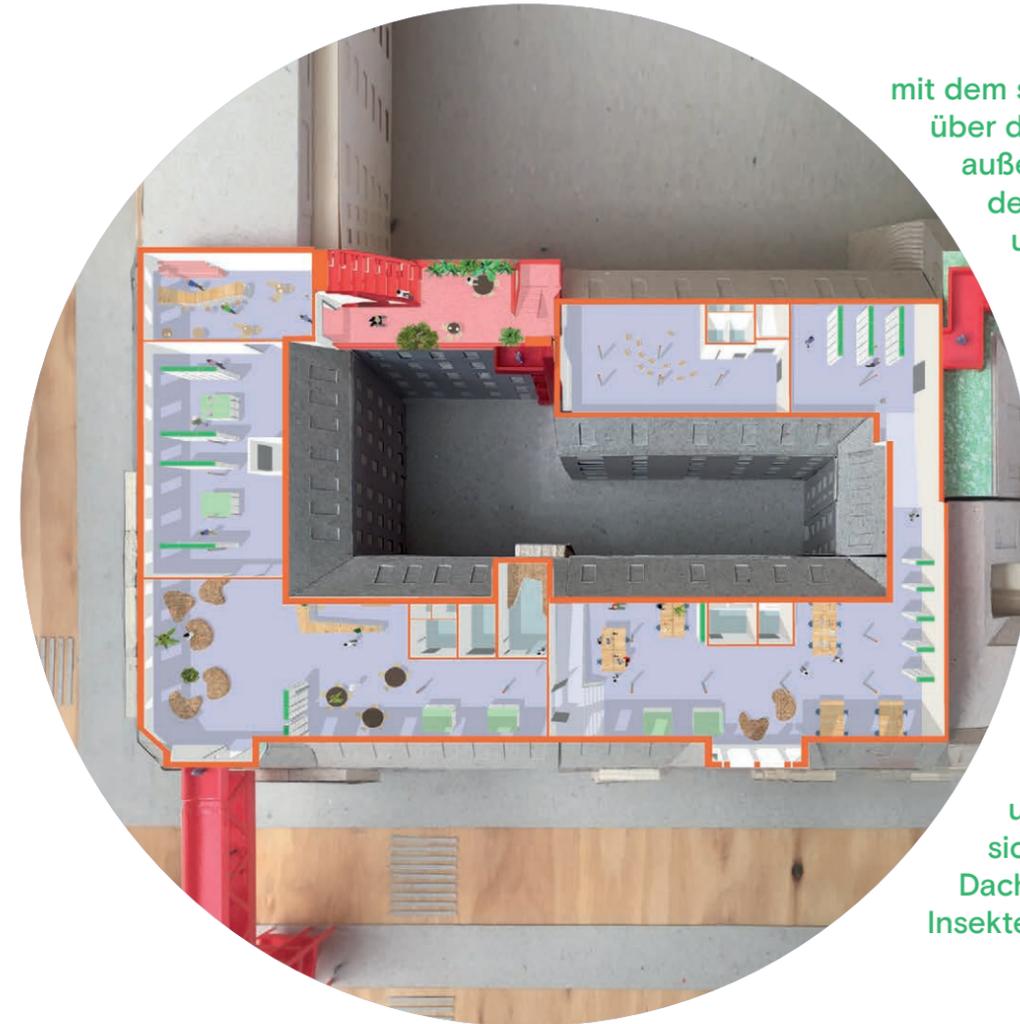
... jede und jeder Zugang zu einer Dachterrasse hätte?

Unser Traum beginnt ...



in einer idealen Zukunft mit einem klassischen Berliner Block, einer Typologie, die in Berlins innerstädtischen Bezirken hundertfach vorkommt: Inmitten einer verdichteten Stadtlandschaft sind öffentliche Räume für Bildung und Kultur und sozialer Wohnraum knapp. Kommunaler Baugrund für eine soziale Nachverdichtung sind rar. Sowieso sind Abriss und Neubau in einer nun kreislauforientierten Wirtschaft durch CO₂- und Graue-Energie-Steuer extrem teuer geworden, und somit keine Option mehr. Als Teil einer umfassenden Gemeinwohl-Offensive erkennt die Stadt das enorme Potenzial der innerstädtischen Dachflächen und versucht mit verschiedenen Programmen Projekte auf den Dächern umzusetzen. Im Mittelpunkt steht dabei ein Test-Block, den sie als großes Pilotprojekt vielfältig bespielen und Nutzungen darin testen.

Ein öffentlicher Pfad, der „Luftweg“, der sich über den gesamten Block schlingt, soll als neue öffentliche und kostenlose Sehenswürdigkeit allen Menschen die Möglichkeit geben, die Aussicht zu genießen. Immer wieder öffnet sich der Weg zu kleinen Plätzen und Ausgucken über die Stadt.



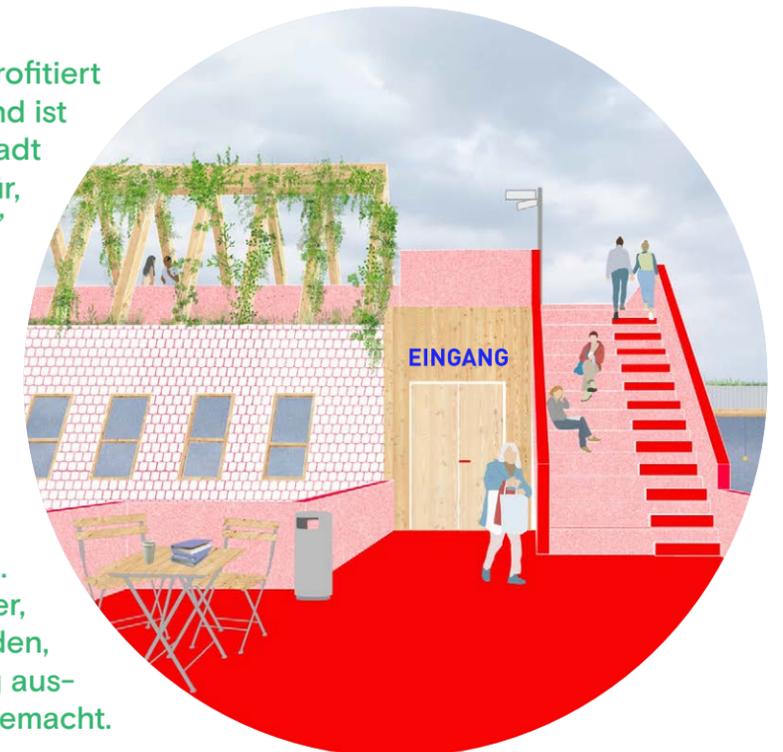
mit dem spektakulären Weitblick über die Stadt. Die zweiseitige außenliegende Erschließung des Dachs ist repräsentativ und minimiert zudem die Störung der Bewohner*innen des darunter liegenden Hauses. Die Roofothek und besonders ihr öffentlich zugängliches Dach wird schnell zu einem identitätsstiftenden Ort und einem Wahrzeichen des Kiezes. Hier trifft man sich auf den Stufen der Treppe zum „Luftweg“ und genießt die Aussicht. Das bunt bepflanzte Dach duftet und bietet auch Insekten ein neues Zuhause.

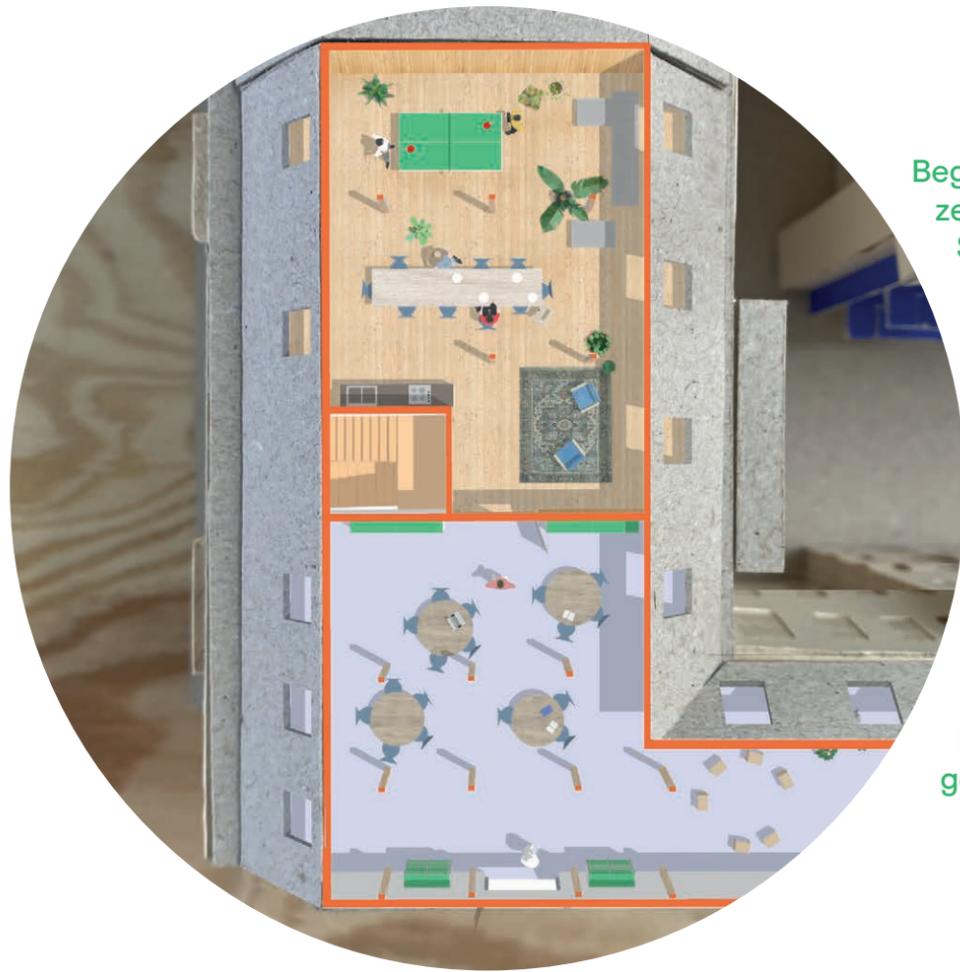


In Zusammenarbeit mit einer Wohnungsbaugenossenschaft baut die Stadt eine öffentliche Mediathek auf und in den Dächern der genossenschaftlichen Mietshäuser. Eine markante, offene Treppe im Stadtraum markiert den Zugang zur neuen öffentlichen „Roofothek“. Das innovative Dachprojekt dient nicht nur als Schaubaustelle der Nachhaltigkeit, sondern schafft auch dringend nötigen öffentlichen Raum ohne Konsumzwang. Die Roofothek bietet einen ruhigen Ort zum Lernen, Lesen und Arbeiten, immer in Verbindung

Das Haus neben der Roofothek profitiert von der externen Erschließung und ist einen Finanzierungsplan mit der Stadt eingegangen, im Gegenzug dafür, dass sie den öffentlichen „Luftweg“ über ihren Köpfen laufen lassen und die Hälfte ihres Daches für Projekträume für Initiativen und Stadtbewohner*innen zur Verfügung stellen. In der anderen Hälfte konnten sie einen Gemeinschaftsraum mit Küche für das Haus gestalten, den sie ab und zu vermieten.

Wie dieses Haus wurden alle Häuser, die sich unter dem „Luftweg“ befinden, mit einer öffentlichen Förderung ausgebaut und fit gemacht.



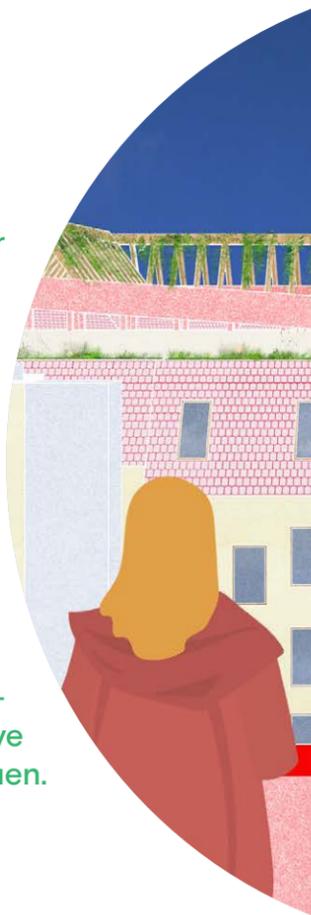


Begrünung und eine zentrale kommunale Solaranlage zeigen den Besucher*innen die Zukunft der urbanen Energiegewinnung. Die Solarpaneele verteilen sich auf dem gesamten Block und speisen die Roofothek. An einer Brandwand kann man jetzt den "Luftweg" auch kletternd erreichen, eine ganz neue Perspektive auf unsere gebaute Umwelt.

Privatinitiative ist auch Teil des städtischen Dach-Entwicklungs-Modells: von der Café Terrasse kann man, neben dem markanten Dach der "Roofothek", der Kletterwand und dem Weg über die Dachlandschaft, auch auf einige andere ausgebaute Dächer blicken.

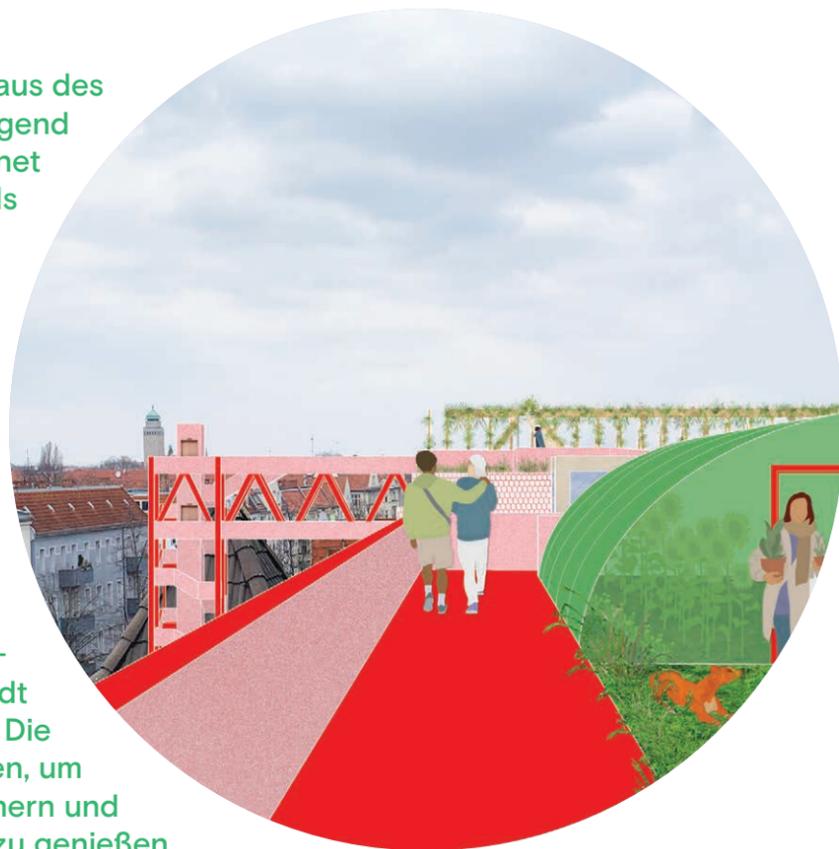


Von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machend, hat es die Stadt in der Tat geschafft, den großen Teil des Blocks zu rekommunalisieren, darunter ganze Häuser oder auch einige Dächer, die sie Einzelpersonen abgekauft hat, die sich im Gegenzug nicht um die Sanierung ihres undichten Dachs kümmern müssen. Mittig im Block sind es sechs Dächer nebeneinander geworden, in denen die Stadt das barrierefreie Clusterwohnen im Dach als neues soziales Wohnkonzept testet. Das Projekt fördert das suffiziente Wohnen, das in der Großstadt mittlerweile unabdingbar ist. Dank einer einzelnen zentralen Erschließung bleibt das Projekt auch im Kostenrahmen. Außerdem wurden Gemeinschaftsräume im Komplex geschaffen, die zwischen den unterliegenden Hausgemeinschaften und dem öffentlichen Weg vermitteln, so wie der Kiezcafé, der Kaffee und Kleinigkeiten auf einer der Wegterrassen anbietet. Nach erfolgreichem Test will die Stadt weitere solche innovative Wohnungsbauprojekte bauen.



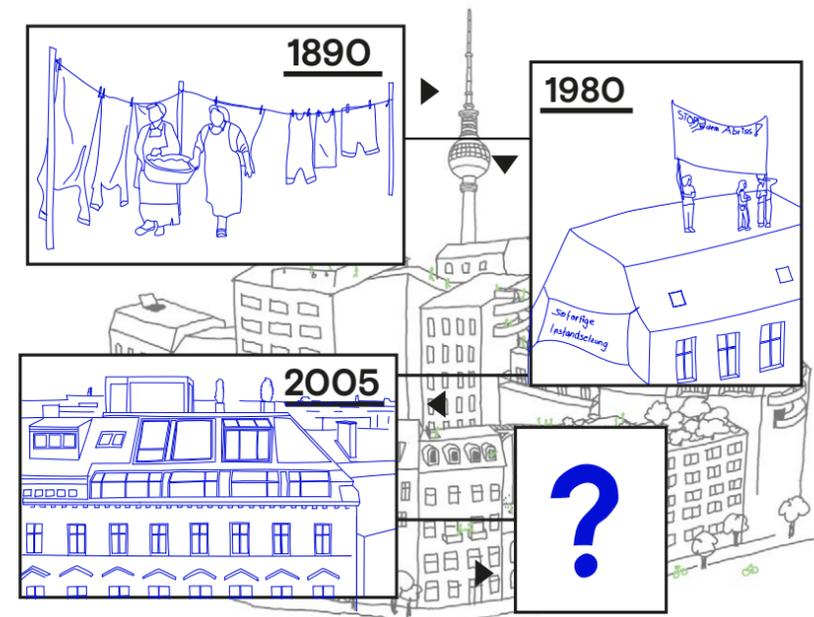
Die Stadt bietet Finanzierungsmöglichkeiten für Private Eigentümer*innen, ob klein oder groß, die sich verpflichten, ökologisch im Bestand zu bauen und dabei gemeinwohlorientierte Nutzungen oder gemeinnützige Wohnprojekte vorsehen. Die Grundrisse konnten sich wunderbar in der bestehenden Kubatur verwirklichen. Dem Weg weiter entlang trifft man auf eine besondere Kooperation mit lokalen Akteur*innen, die zum Bau eines Gemeinschaftsdachgartens auf dem Dach geführt hat. Er ist nicht nur ein Ort zum Zusammenkommen und Kollaborieren, sondern er testet auch die Dächer als Lebensmittellieferant. Das angebaute Gemüse und Obst kann auch im Kiezcafé vertrieben werden.

Auf dem anderen Eckhaus des Blocks entsteht eine dringend benötigte Kita. Das Dach eignet sich gut, um eine Terrasse als Außenfläche zum Spielen zu verwirklichen. Das Gefühl ist erstmal ungewohnt, schnell aber lieben alle diesen besonderen Ort. Durch diese vielfältigen Nutzungen werden die Dächer zu lebendigen öffentlichen Räumen, die nicht nur die Lebensqualität der Bewohner*innen verbessern, sondern auch die soziale Interaktion fördern und die Stadt insgesamt attraktiver machen. Die Menschen kommen zusammen, um zu lernen, zu spielen, zu gärtnern und die gemeinsame Umgebung zu genießen
- ein Zeichen für den Erfolg der städtischen Gemeinwohloffensive.



Das wär doch schön, oder? Unsere Arbeit bewegt sich irgendwo zwischen diesem Traum und einem extremen Realitätsbezug. Und natürlich ist die Realisierbarkeit die erste Frage, die man unserem Dachtraum stellt.. Mal schauen..!





1.1 Thema und Motivation

Angesichts der aktuellen gesellschaftlichen Krisen in der Raumplanung stehen wir als Architekt*innen vor der dringenden Aufgabe, langfristige Lösungsansätze für die Engpässe im bezahlbaren Wohnraum und

die Auswirkungen des Bauens auf das Klima zu entwickeln.

Die Krisen sind spürbar und die Zeit drängt: In Berlin sowie in anderen europäischen Großstädten steigen die Temperaturen und Immobilienpreise unaufhaltsam. Es ist unerlässlich, Lösungen zu finden, um diese Herausforderungen zu bewältigen und sicherzustellen, dass Berlin eine lebenswerte Stadt für alle bleibt, sowohl in gesellschaftlicher als auch klimatischer Hinsicht. Derzeit reagiert der Berliner Senat energisch mit einer Neubauoffensive auf den Raummangel. Nach Angaben der Berliner Senatsverwaltung sind 100 000 neue Wohnungen erforderlich, um dem Bedarf gerecht zu werden (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023).

Kürzlich beschließt die Bundesregierung den Bau-Turbo-Pakt:

„Der „Bau-Turbo-Pakt“ wird dafür sorgen, dass für eine befristete Zeit in Orten mit hohem Bedarf schneller Bauvorhaben geplant und umgesetzt werden können.“

(Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2023)

Diese Wortwahl allein verdeutlicht das Problem, dass ausschließlich schnelle, kurzfristige Lösungen angeboten werden, die sich auf den Neubau konzentrieren. Es werden Flächen und Ressourcen verschluckt, während der bestehende Leerstand in großer Menge unbeachtet bleibt oder sogar abgerissen wird. Dabei wird nicht im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung geplant: Die Räume, die momentan entstehen, werden der Nachfrage nach sozialem Wohnraum und Stadtraum nicht gerecht. Trotz Neubau sinkt das Vorkommen an sozialem Wohnraum seit Jahren:

„Alle sechs Minuten verliert Deutschland seit 30 Jahren eine Sozialwohnung, alleine in Berlin sind es 22 pro Tag. Seit 1987 ist der Bestand bundesweit von 4 auf 1 Million, in Berlin von 340.000 auf 100.000 gesunken“

(Ausstellung: Pionier / Sozialen Wohnungsbau neu denken, Zanderroth Architekten)

Frei zugänglicher Raum für kulturellen und sozialen Austausch, für Bildung und für Gemeinschaft ist knapp.:

“Die Sicherung und Schaffung von Räumen für die Produktion und Präsentation von Kunst und Kultur sind daher heute und künftig zentrale kulturpolitische Aufgaben: Besondere Schutzräume müssen geschaffen, erhalten und nachhaltig gestärkt werden.”

(Kultur Räume Berlin 2024)

Parallel verfolgt Berlin das Ziel einer klimaneutralen Stadt bis 2045. Das kann nur durch Vermeidung von Treibhausgasen im Bauwesen funktionieren, einem Sektor, der global mehr als ein Drittel unserer Treibhausgasemissionen ausmacht:

“With the inclusion of emissions from the buildings construction industry, this share increases to 38% of total global energy-related CO2 emissions.”

(United Nations Environment Programme 2020)

Eine klimagerechte Anpassung der Stadt durch grün-blaue Konzepte und eine urbane Energiewende sind unabdingbar. Wir als Nachwuchsarchitekt*innen sehen uns als Diskurs-teilnehmende, die interdisziplinär an die Krisen herangehen und Lösungsansätze entwickeln.

Diese Masterarbeit beschäftigt sich mit einem konkreten Leerstand: Die leeren Dachräume der Berliner Gründerzeitbauten, die überall in der Stadt verteilt sind, in bester Lage und mit schönster Aussicht, weit oben, wo die Sonne scheint, der Wind weht und die Aussicht lockt. 27 Prozent des Berliner Wohnungsbestandes befinden sich in Gründerzeitbauten (IBB 2019). Zusammengerechnet beträgt die Fläche der ungenutzten Gründerzeit-Dächer in Berlin mindestens 2.500.000 m².

Die Dächer bieten damit eigentlich beste Voraussetzungen in ihrer Masse und Verteilung in der Stadt, Ergänzungsflächen für fehlende städtische kulturelle und soziale Räume zu sein: Sie bilden in den dicht bebauten innerstädtischen Kiezen oft die letzten „freien“ Bauflächen. Flächen im Bestand, die man ohne weiteres Versiegeln, Bäume-Fällen oder Fundamente-Gießen aktivieren könnte. Flächen, die man mit der Stadt darunter entwickeln könnte.

Das Ausbaupotenzial und die Aufenthaltsqualität dieser Räume sind natürlich nicht unbekannt. Im Gegenteil werden sie (fast ausschließlich) für lukrative Investitionen in Form von luxuriösem Wohnungsbau ausgenutzt.

In den Köpfen der Berliner*innen werden die Flächen inoffiziell für den Bau von Luxuswohnungen und Penthäusern reserviert: Sie bleiben „Verschlussräume“, bis sie von Investoren aufgekauft und damit einer sozialen Stadtentwicklung entzogen werden. Selten werden die Dachräume mit Lösungsvorschlägen der Klima- und Wohnungskrise in Zusammenhang gebracht.

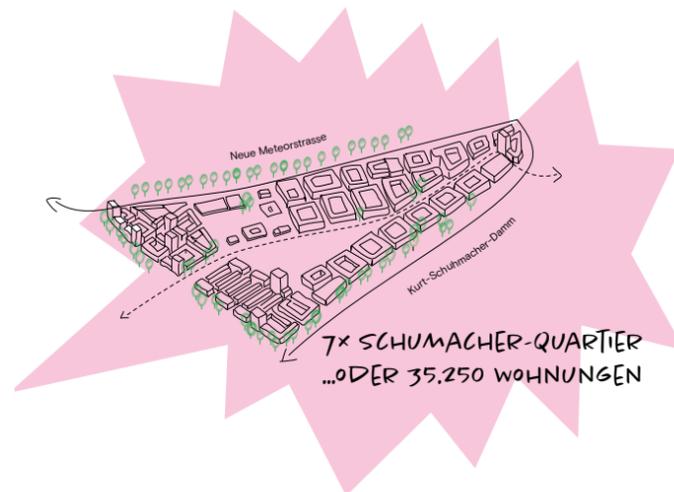
Unsere These ist: Es muss doch möglich sein, diese Flächen klimagerecht und gemeinwohlorientiert zu aktivieren! Dachflächen sollten für Alle zugänglich sein. Wir sehen das Potenzial, trotz der vielen rechtlichen Herausforderungen, die einem im Dach begegnen, sozialen Wohnraum in der Stadt zu schaffen und gleichzeitig soziale, frei zugängliche Räume für Austausch, Gemeinschaft und Bildung als Ergänzung in das städtische Netzwerk zu integrieren. Die Idee, dessen jetzige Entwicklung als Privatfläche im Sinne der Penthouse-Logik anders zu denken, und zwar unter der Leitfrage: Wie können wir eine gemeinwohlorientierte, klimatisch und sozial nachhaltige Entwicklung dieser Potenzialfläche anregen?

1.2 Woran denken wir, wenn wir über Dächer sprechen?

Die imposante Masse der Gründerzeitdächer kann für die Stadt ein großer Gewinn sein. Zwar lösen sie kurzfristig keine umfangreiche Wohnungsknappheit, aber sie können einen kontinuierlichen Beitrag zur Erweiterung sozialer und bezahlbarer Räume und der Innenentwicklung unserer Stadt leisten.

Wir denken an: einen Battleground der Nachverdichtung, ...

Allein in den Berliner Gründerzeitdächern steckt nämlich ein theoretisches Potenzial von ~35.250 Wohneinheiten (Proppe et al. 2015, S. 208). „Um den Markt zu entspannen, braucht man über 100 000 neue Wohnungen. Hinzu kommt der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen für die prognostizierten 200.000 Menschen, die bis zum Jahr 2040 neu nach Berlin kommen“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023). Würde man das gesamte Potenzial der Dächer aktivieren, wäre ein Drittel des aktuellen Bedarfs gedeckt. Dabei handelt es sich um Wohnfläche, die nicht erst auf der grünen Wiese entstehen muss. Fundament, Hausgemeinschaft und soziale Infrastruktur sind schon vorhanden



Das Wohnungspotenzial entspricht rund 18% der demografisch bedingten Zusatznachfrage nach Wohnungen in Berlin. (BBSR 2016, S. 22)

... einen gigantischen Energielieferanten.

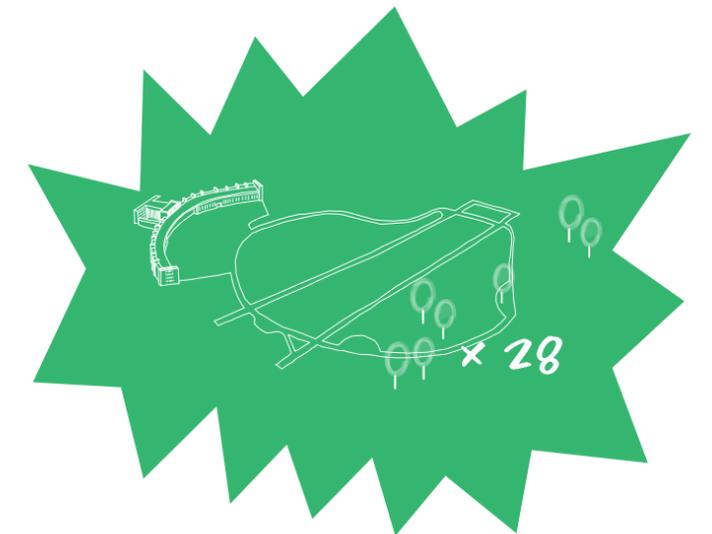
Die Fläche hoch über den engen städtischen Straßen und Freiräumen bietet ideale Voraussetzungen, um Sonne und Energie zu tanken. Auf den Dächern der Berliner Gründerzeitbauten schlummert ein Solarpotenzial von einem Gigawatt (Bergner et al. 2019, S. 18). Das entspricht etwa einem Drittel der solaren Potenzialflächen von Wohngebäuden in Berlin. Heute werden lediglich 0,43 Prozent der städtischen Stromversorgung aus PV-Anlagen produziert (Bergner et al. 2019, S. 5).



Aktuell wird das gesamte Berliner Dachflächenpotenzial auf 3,8 bis 4,0 GW geschätzt. (Bergner, Siegel, und Quaschnig 2019)

An eine städtische Grünfläche...

Bei Berlins klimabedingten Zielen und Verpflichtungen wird der Einsatz von Gründächern essentiell werden. Berlin war 2020 mit einer Durchschnittstemperatur von 11,4 °C das mit Abstand wärmste Bundesland. Im Jahr 2100 erreichen wir voraussichtlich das heutige Klima von Toulouse (Walther und Lüdeke 2017). Die Entwicklung betrifft vor allem beliebte Flächen im Zentrum: „Die [...] Bereiche innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings sind im Schnitt ~5°C wärmer als das Berliner Umland“ (Reusswig et al. 2016, S. 14). Dabei könnten viele (noch so kleine Gründachflächen) gemeinsam ein großes innerstädtisches Biotop darstellen.

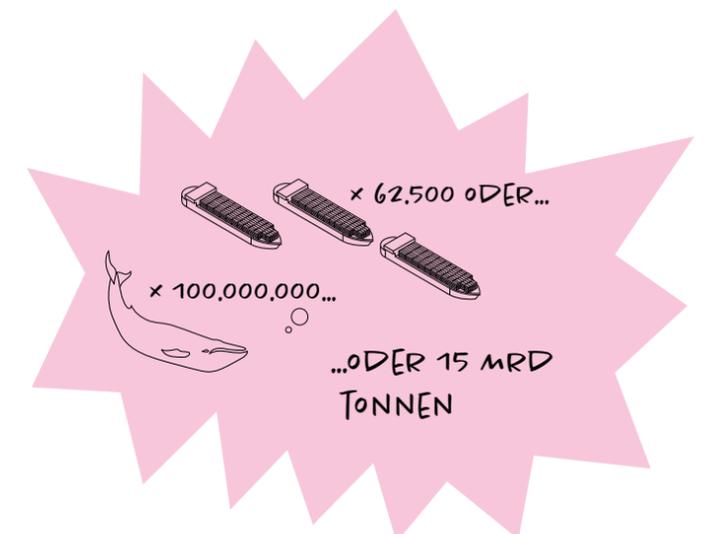


5.652.053 m² Dachfläche sind in Berlin begrünt, das entspricht 5,6 % der bebauten Grundfläche: Da bleibt noch platz für Grünflächen in der Größe von 28 Tempelhofer Feldern!

2020 hatten in Berlin nur 3,2 % der Gebäude eine begrünte Dachfläche. Insgesamt waren nur 656 Hektar Dachfläche begrünt, was ca. 5,6 % der bebauten Grundfläche Berlins darstellt (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2020, S. 5). In der Fläche entspricht das dem ~1,6-fachen des Tempelhofer Feldes. Wären alle Dächer der Stadt begrünt, gäbe es Platz für weitere 28 Tempelhofer Felder.

... und einen bedeutenden Teil unseres anthropogenen Rohstofflagers.

15 Milliarden Tonnen Rohstoffe sind im deutschen Gebäudebestand gebunden (Hillebrandt et al. 2018, S. 22). Gebundenes CO₂, Energieaufwand und rares Material stecken in unserer gebauten Umwelt und müssen eine Handlungsstrategie und mehr Aufmerksamkeit erfahren. Das Dach ist vor allem eine Holzbaustelle und ein Holzlager. Auch wenn diese Ressource nachwachsend ist, ist sie nicht unerschöpflich. In den Dächern finden sich im Vergleich zum schnell gewachsenen Plantagenholz noch wahre Schätze. Doch werden diese zu etwa einem Fünftel hauptsächlich an Spanplattenhersteller vermarktet oder enden ohne weitere Zwischennutzung in der energetischen Verwertung (Hillebrandt et al. 2018, S. 65). Dabei werden viele Schritte und kreative Möglichkeiten einer anzustrebenden Kaskadennutzung einfach übersprungen.



15 Mrd. t Rohstoffe sind im deutschen Gebäudebestand gebunden (Hillebrandt u. a. 2018)

1.3 Aufbau und Methodik

Aufbau

Die Masterarbeit konzentriert sich auf die Aktivierung der Flächenpotenziale in den Dächern des Berliner Gründerzeitbestands. Die Arbeit soll zeigen, ob und wie eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Nutzung und Ausbau der Berliner Dächer möglich ist und was diese bedingt. Dazu werden zunächst die relevanten geschichtlichen Eckpunkte erläutert, die den sozialpolitischen und baulichen Zustand der Berliner Gründerzeithäuser über die Jahre bedingt haben, mit einem Fokus auf den Wandel der Dächer und ihre Nutzung (2).

Danach wird auf soziale, klimatische und rechtliche Hürden in Bezug auf den Dachraum eingegangen und einige Chancen vorgestellt, die das Überwinden dieser Hürden ermöglichen und im Anschluss in den Entwurf einfließen (3). Im folgenden Kapitel werden verschiedene schon existierende Ideen, Visionen und Praktiken präsentiert, um zu zeigen, wie das Dach für alternative Nutzungen aktiviert wurde und werden kann (4).

Die Recherche und Analyse mündet in einen konkreten Entwurfsansatz, der das Thema sowohl aus einer sozialräumlichen Perspektive als auch aus einer konstruktiv-rechtlichen Ebene fassen soll: An einem konkreten Objekt der GSE arbeiten wir einen Vorschlag aus, der zeigt, wie eine gemeinwohlorientierte, klimatisch und sozial nachhaltige Entwicklung des Dachraums heute schon erfolgen könnte. Im Zentrum des Entwurfs steht ein Betriebssystem, das die Hausgemeinschaft nachhaltig stärken und gleichzeitig wieder mehr Wohnraum schaffen soll (5).

Anhand eines Traums im städtebaulichen Maßstab, der sich wie eine Klammer um das Projekt spannt (0 und 6), soll reflektiert werden, welche Auswirkungen eine solche Entwicklung dieser Räume auf die Stadt Berlin haben könnte und welche Schritte dazu nötig sind (6).

Die Arbeit baut auf vielfältigen interdisziplinären Methoden auf, die den gesamten Entwurfsprozess begleitet und geprägt haben:

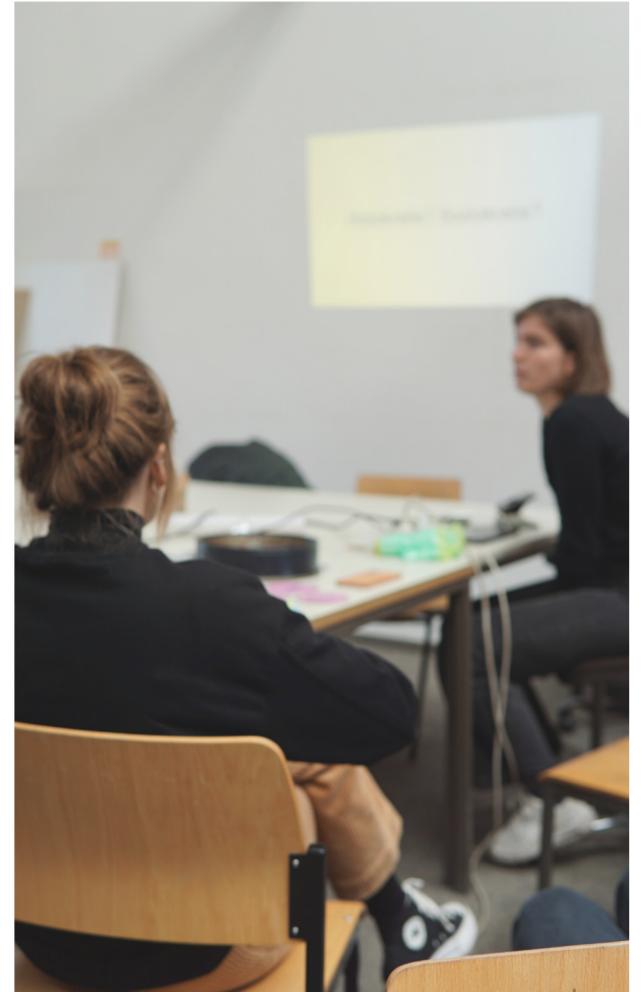
1. Zusammenarbeit mit der konkreten Partner*in: GSE

Die Zusammenarbeit mit der GSE gGmbH (Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH) ermöglicht uns, konkrete Liegenschaften als Grundlage zu nutzen, um Strategien für gemeinwohlorientierte Dachräume zu entwickeln. Dies bietet uns die Gelegenheit, die ökonomische, rechtliche und sozial verträgliche Umsetzbarkeit unserer Vision von gemeinwohlorientierten Dächern anhand von Gesprächen mit Hausbewohner*innen und Verantwortlichen zu prüfen.

Die GSE fungiert als Treuhänderin des Landes Berlin und ist eine landeseigene Verwaltung mit klar definierten sozialen Handlungsrahmen. Sie dient als Teil eines Netzwerks von im Bereich tätigen Akteur*innen und als Schlüssel zu den seltenen innerstädtischen kommunalen Potenzialräumen. Ihr Bestand ermöglicht eine exemplarische Darstellung der Hürden und Potenziale der Dachräume.

2.1 Workshop zur Gruppenarbeit:

Vor dem thematischen Einstieg, gestalteten wir als Gruppe einen gemeinsamen Workshop zum Thema „Arbeitsweise“. Die Arbeit in einer großen Gruppe erfordert stets Kompromisse und die Akzeptanz verschiedener Herangehensweisen und Meinungen. Wir versuchten, die Interessen der Gruppenmitglieder anhand unterschiedlicher Workshopformate herauszuarbeiten. Dabei spielten Fragen eine Rolle wie: Wie treffen wir Entscheidungen innerhalb der Gruppe? Gibt es ein Veto-Recht? Welche Aufgaben übernimmt jede Person und wo liegen ihre Stärken und Schwächen? Wann arbeiten wir am konzentriertesten? Neben den Workshops wurden auch zwei Inputs vorbereitet: Einer fasste das Prinzip der Holokratie in der Arbeitswelt zusammen, der andere zeigte auf, wie das Projektmanagement-Tool „Scrum“ Gruppenprozesse unterstützen kann.



Was bedeutet es, im Sinne des holokratischen Prinzipis zu arbeiten?



Workshop Tag 1: Welche Arbeitskreise könnte es geben und welche Aufgaben würden jeweils bearbeitet werden?



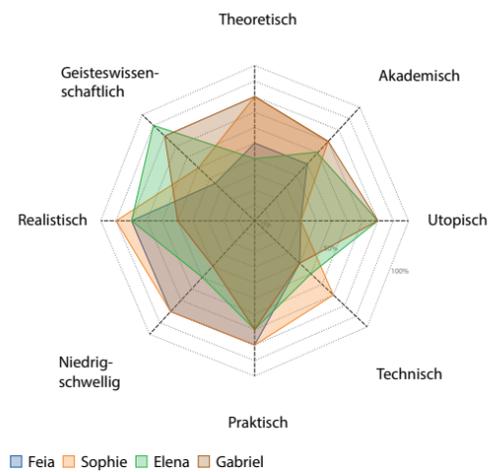
Ergebnisse unseres Workshops zum Thema von Arbeitskreisen im Sinne der Holokratie: Welche Kreise brauchen wir?



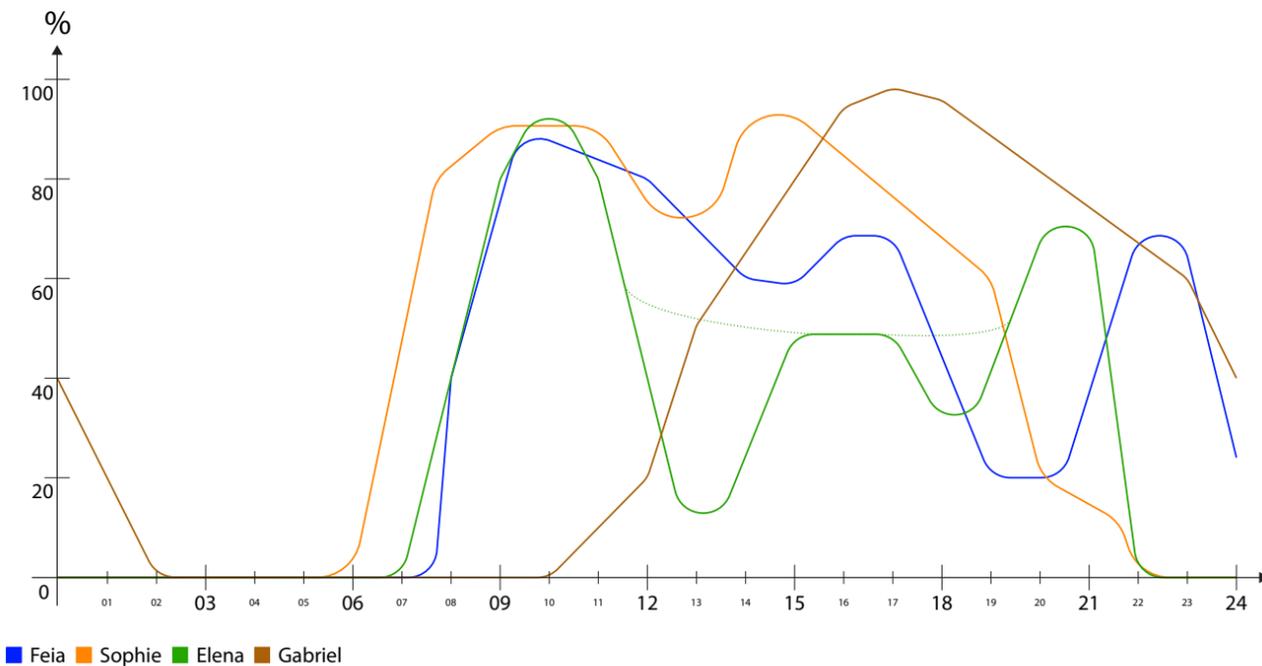
Workshop Tag 2: Wie stellt sich jedes Gruppenmitglied die Arbeit vor?

2.2 Workshop zum Einstieg in das Thema:

Der zweite Teil der Workshops diente als freier Einstieg in das Thema „Dach“ und ermöglichte es, Perspektiven zu diskutieren und erste Forschungsansätze zu definieren. Ganz frei wurden Assoziationen zu Dächern gesammelt und erste Interessen formuliert. Zusätzlich wurde über die Art der Arbeit gesprochen. Wie theorie-lastig, praktisch, niederschwellig, realistisch oder utopisch stellt sich jedes Gruppenmitglied die Thesen vor?



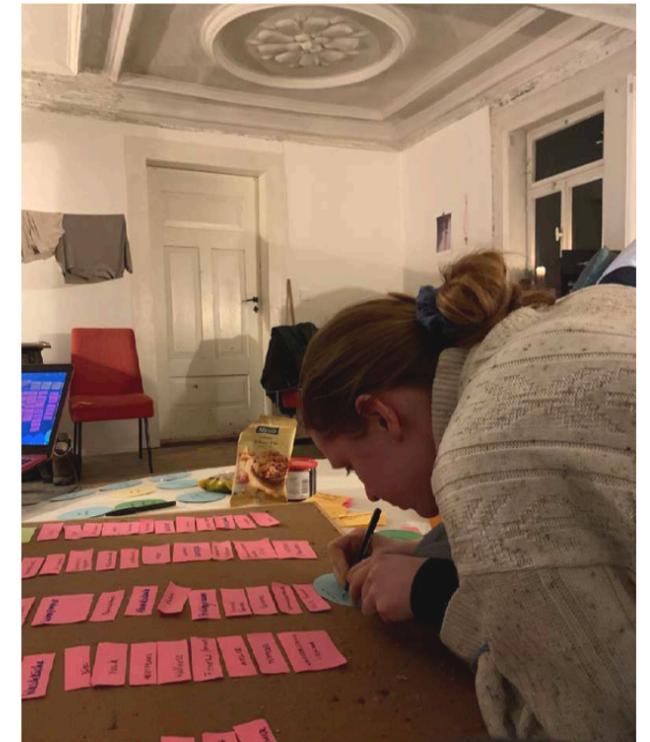
Was sind die Vorstellungen der einzelnen Gruppenmitglieder?



Workshopegebnis: Zu welcher Tageszeit arbeitest du am konzentriertesten?

2.3 Workshop Entwurfsstart

Der Einstieg in die Entwurfsphase wurde ebenfalls mit Hilfe eines Workshops gestaltet, bei dem es im ersten Schritt um das Sammeln (gemeinwohlorientierter) Nutzungen ging, frei von Umsetzungseinschränkungen. Im nächsten Schritt wurden sie nach Oberkategorien geclustert. Die Nutzungen wurden danach nach verschiedenen relevanten Kategorien auf einer Skala von 1-5 eingeordnet. Dazu zählten Kategorien wie Nutzungsdauer, Lautstärke, (Um)bauaufwand, natürliches Licht und Flächenbedarf. Die Auswertung war weniger eine wissenschaftliche Einordnung, sondern diente als Diskussionsgrundlage innerhalb der Thesegruppe. Die Ergebnisse wurden in Quartettkarten übersetzt.



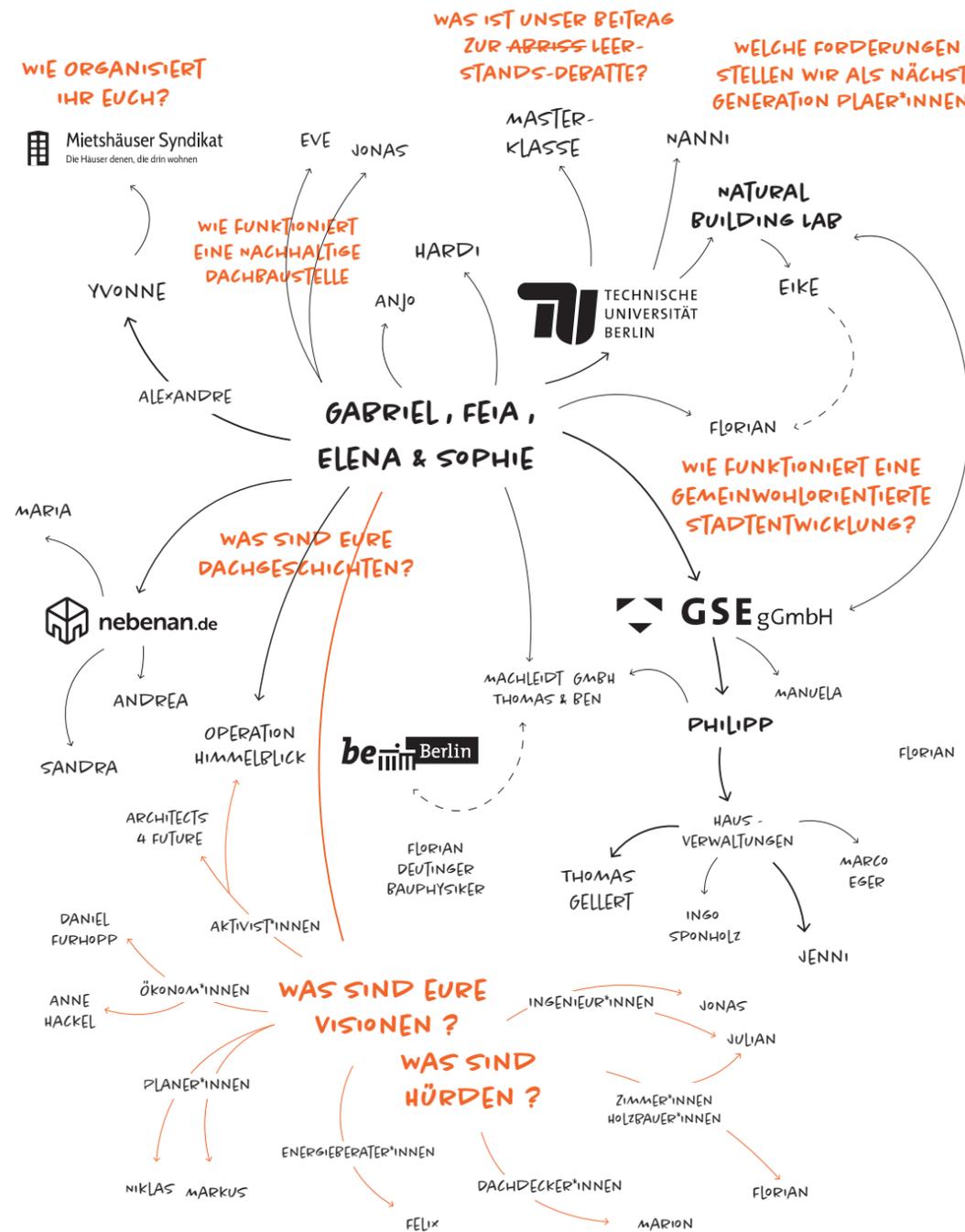
mehr dazu in der Beilage!



3 Interviews und Gespräche

Über die gesamte Bearbeitungszeit wurden zahlreiche Gespräche und Interviews geführt, aufgezeichnet und transkribiert, um tiefere Einblicke in verschiedene Lebensrealitäten, die mal mehr und mal weniger direkt im Kontext Dach stehen, zu erhalten. Unter den Befragten

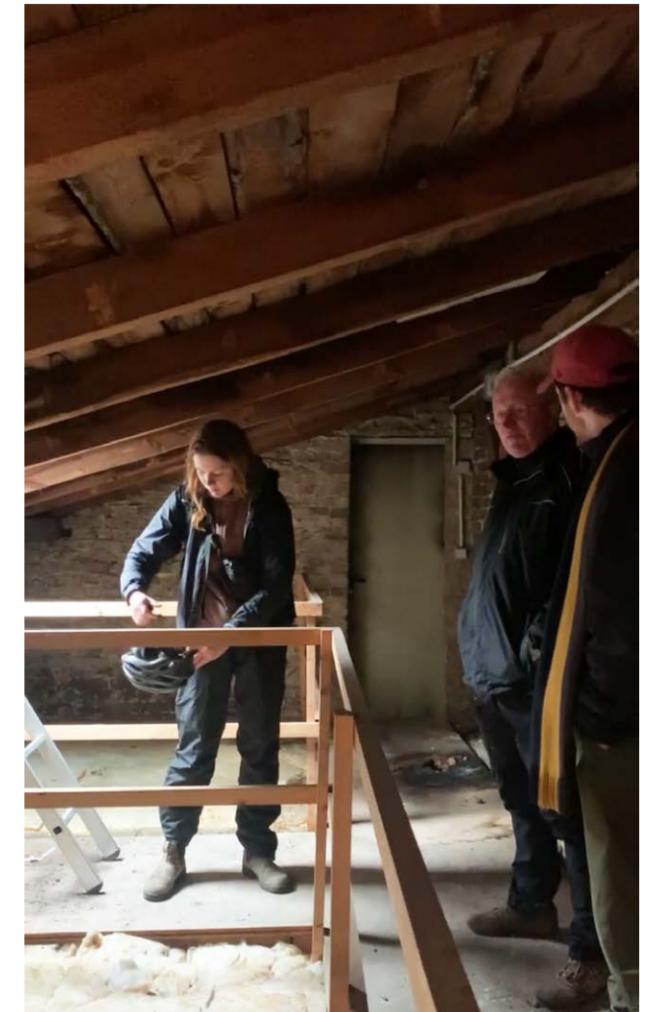
sind Hausbesetzer*innen, Aktivist*innen, Bewohner*innen, Hausmeister*innen und andere relevante Akteur*innen. Die Fragen variieren je nach Gesprächspartner*In und Kontext. Viele der Geschichten sind in Form von Kurzgeschichten Teil des Booklets.



Organigramm unserer Gesprächspartner*innen



Das erste Gespräch mit der GSE im Dach eines ihrer Liegen-schaften in der Voltastraße



Dachbesichtigung und Interview mit dem Hausmeister in Alt-Moabit



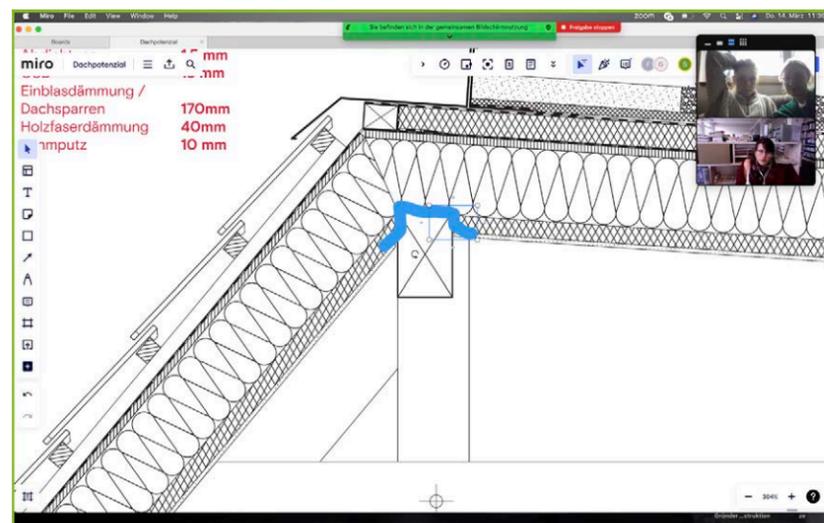
Dachbesichtigung und Interview mit der Bewohner:in und Haus-wärtn der GSE-Liegen-schaft in Alt-Moabit



Dachbesichtigung und Gespräch mit Herr Gellert auf dem Dach in der Rathenower Straße



Interview mit Yvonne von Langsdorff, einem Mitglied des Mietshaussyndikats



Details besprechen mit Eve von ZRS

4 Umfrage

In den ersten Wochen der Thesarbeit wurde eine Umfrage an Expert*innen, die sich auf unterschiedlichen Ebenen mit dem Thema Dach und Dachausbau beschäftigen, versendet. Die Befragten Personen stammen aus unserem universitären, beruflichen und persönlichen Umfeld. Die Umfrage zielte darauf ab, ein breiteres Verständnis für bewährte Praktiken und Herausforderungen

im Zusammenhang mit der Konstruktion, Nutzung und Ausbau von Dächern zu erhalten. Die Umfrage diente außerdem dazu, einen besseren Überblick über die Komplexität der Thematik zu gewinnen und um andere Perspektiven und Visionen einzubeziehen.



Flyer, der an die Expert*innen gesendet wurde

Auswertung Umfrage

Die Auswertung erfolgte nach der Häufigkeitsmethode. Sie ist gut geeignet, um anhand von Stichworten einen groben Überblick über alle Antworten zu erhalten und mehrfach genannte Begriffe zu gewichten. Die Ergebnisse und einzelne Stimmen finden sich im Laufe des Booklets wieder.



5 Dachbesichtigungen und Auswertung anhand von Steckbriefen

Um die vielen Dächer, die wir berlinweit besucht haben, zu kategorisieren, ihren Zustand zu bewerten und konstruktiv zu verstehen, haben wir die Dächer der GSE, die wir besichtigt haben, in Steckbriefe eingearbeitet. Dazu zählen die Beschreibung des Zustands, der Dachform, der Neigung, des Stockwerks, der Struktur und der Ausrichtung des Hauses, der Höhe des Dachinnenraums, des Geruchs, der Materialien, der Farbe des Holzes, der Querschnitte, der Hauptmaße, der hauptsächlichen Nutzung des Hauses sowie schematische Grundrisse und Schnitte und eine Fotodokumentation. Die Steckbriefe finden sich im Anhang (10.3).

alle Steckbriefe in der Beilage!



Von der Berliner Geschichte zur Geschichte des Berliner Dachs

Um die Hintergründe des Entwurfsschauplatzes Berlin und der Raumressource Dach zu verstehen, ist es wichtig, in die Geschichte der Stadt und ihrer Bau- und Sozialpolitik einzutauchen. Insbesondere fokussiert sich die Arbeit auf die gründerzeitlichen Strukturen, die einem besonders radikalen Bauboom entspringen. Allein in den Berliner Gründerzeitdächern steckt nämlich ein theoretisches Potenzial von ~35.250 Wohneinheiten (vgl. Proppe et al. 2015, S. 208). Oft scheinen die heterogene Eigentümer*innenstruktur und bauliche Substanz Gründe zu sein, dieses Potenzial nicht auszuschöpfen.

Welche konstruktiven Besonderheiten entspringen der Zeit? Wie entwickelte sich die Stadt darunter und wie konnte das Dach vom Raum für Alle, Schauplatz der Anarchie, zum Raum für Spekulation werden?

Wir haben uns auf eine kleine Zeitreise begeben, um die städtische, soziale und bauliche Struktur der gründerzeitlich geprägten Dachlandschaften zu erforschen. Ohne chronologisch vollständige Geschichte wollen wir uns auf die relevanten Ereignisse konzentrieren, die das Berliner Dach prägten. Die Hemmnisse, Chancen und Bedarfe lassen sich mit einem kurzen Blick zurück besser einordnen.

2.1 Die Entstehung der Berliner Mietskaserne

Ein großes räumliches Potenzial liegt in den Dächern der gründerzeitlichen Mietskaserne – doch welche städtische Entwicklung liegt dieser Typologie zugrunde und wie ist sie strukturiert?

Geschichtliche Einordnung

Das 19. Jahrhundert war für den deutschen Raum ein Jahrhundert der enormen Veränderungen. Aus einer zersplitterten Landschaft von kleinen Staaten, Fürstentümern, Herzogtümern, Freistädten, Bischofsstädten und mehr, die bis dahin in den noch mittelalterlichen Strukturen des Heiligen Römischen Reiches organisiert waren, fing insbesondere ein Staat an, an Macht und Bedeutung zu gewinnen: das Königreich Preußen. Das plötzliche Auf-den-Kopf-stellen von Politik- und Raumordnung in Europa durch Napoleon und seine ebenso schnelle Niederlage bildeten die Grundlage für das Hervortreten von neuen räumlich-politischen Ordnungen. Im deutschen Raum begannen tatsächlich die Strukturen, die diesen Raum ungefähr ein Jahrtausend in einem geordneten Gleichgewicht gehalten hatten, allmählich zu schwächen, was Platz für Neues schaffte.

Der um das Militär organisierte Adel Preußens hatte große Ambitionen: Er zielte darauf, eine deutsche Einheit zu schaffen, die sich als einziges, zentralisiertes Reich der Deutschen darstellt, die von den Einflüssen der römischen Kirche und des austro-ungarischen Reichs unabhängig agiert und die vor allem einen Anspruch auf nicht nur europäische, sondern auch globale Relevanz hat. Die am Anfang des Jahrhunderts schleichende, dann rasant fortschreitende Industrialisierung und Urbanisierung gaben dem Willen nach Umordnung und Neustrukturierung noch mehr Brennstoff. 1871 gilt in dieser Geschichte als Wendejahr: In einem Krieg gegen Frankreich konnte die preußische Armee ihre eiserne Kraft und ihre Macht beweisen, indem sie die französische Verteidigung im Laufe weniger Monate besiegte. Am 18. Januar wurde die Gründung des Deutschen Reichs in Versailles von den siegenden Preußen proklamiert. Der König Preußens, Wilhelm I., wurde Kaiser, im gleichen Schritt wurde die Hauptstadt von Preußen, Berlin, zur Reichshauptstadt.

Zuwachs Berlins

Zu einer grandiosen Vision des Deutschen Reiches als Weltmacht gehörte keine Stadt wie das am Anfang des 19. Jahrhunderts eher noch unbedeutende Berlin, sondern eine grandiose Weltstadt. Die sogenannte Gründerzeit, die eben mit der Gründung des Reichs anfang und sich im architektonischen Verständnis bis zum Ersten Weltkrieg hinauszog, war für Berlin eine Ära von explosiv wachsendem urbanem Raum. Schon vor der Reichsgründung, im Zuge des Aufstiegs Preußens und der Industrialisierung, die sich in Berlin mit der Gründung und dem Zuwachs von Unternehmen wie Siemens, Borsig und AEG manifestierte, hatte die Stadt durch den Zuzug von Arbeiter*innen angefangen zu wachsen. In der Gründerzeit setzte sich dieses Wachstum aufgrund Berlins neuer Rolle als Hauptstadt einer industriellen Weltmacht exponentiell fort. 1860 hatte Berlin noch weniger als eine halbe Million Einwohner*innen. 1877 wurde

Berlin zur Millionenstadt. 1905 zählte die Stadt zwei Millionen Einwohner*innen (Statistisches Amt der Stadt Berlin 1907, S. B-3).

Preußische Baupolitik

Die militärzentrierte Regierung Preußens beschäftigte sich wenig mit Fragen der Stadtplanung und der Stadtpolitik, sondern versuchte auf möglichst effiziente und geordnete Weise die zugezogenen Arbeitskräfte, das aufsteigende (Groß)Bürgertum und die Komponenten des Staatsapparates in der Stadt unterzubringen. In der Tat war zu dieser Zeit die Polizei in Form einer Baupolizei für Fragen der Stadt- und Infrastrukturplanung zuständig, während der Wohnungsbau durch die Initiative Privater vorangetrieben wurde. Die private Bautätigkeit wurde nur unter Berücksichtigung von Themen der Feuersicherheit vom Staat geregelt (vgl. Häußermann und Siebel 2000, S. 78-80).

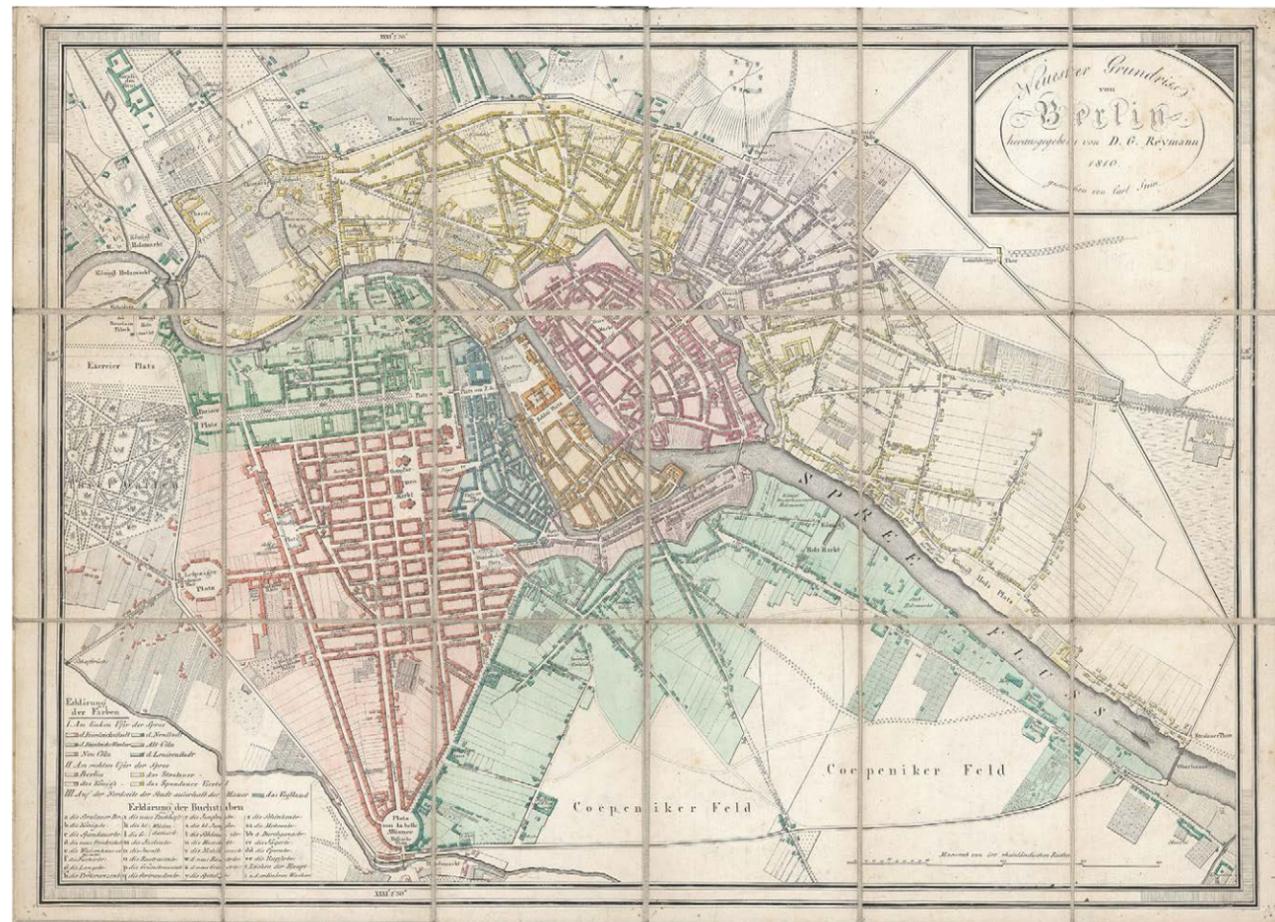


Abb. 2.1: Berlin um 1810

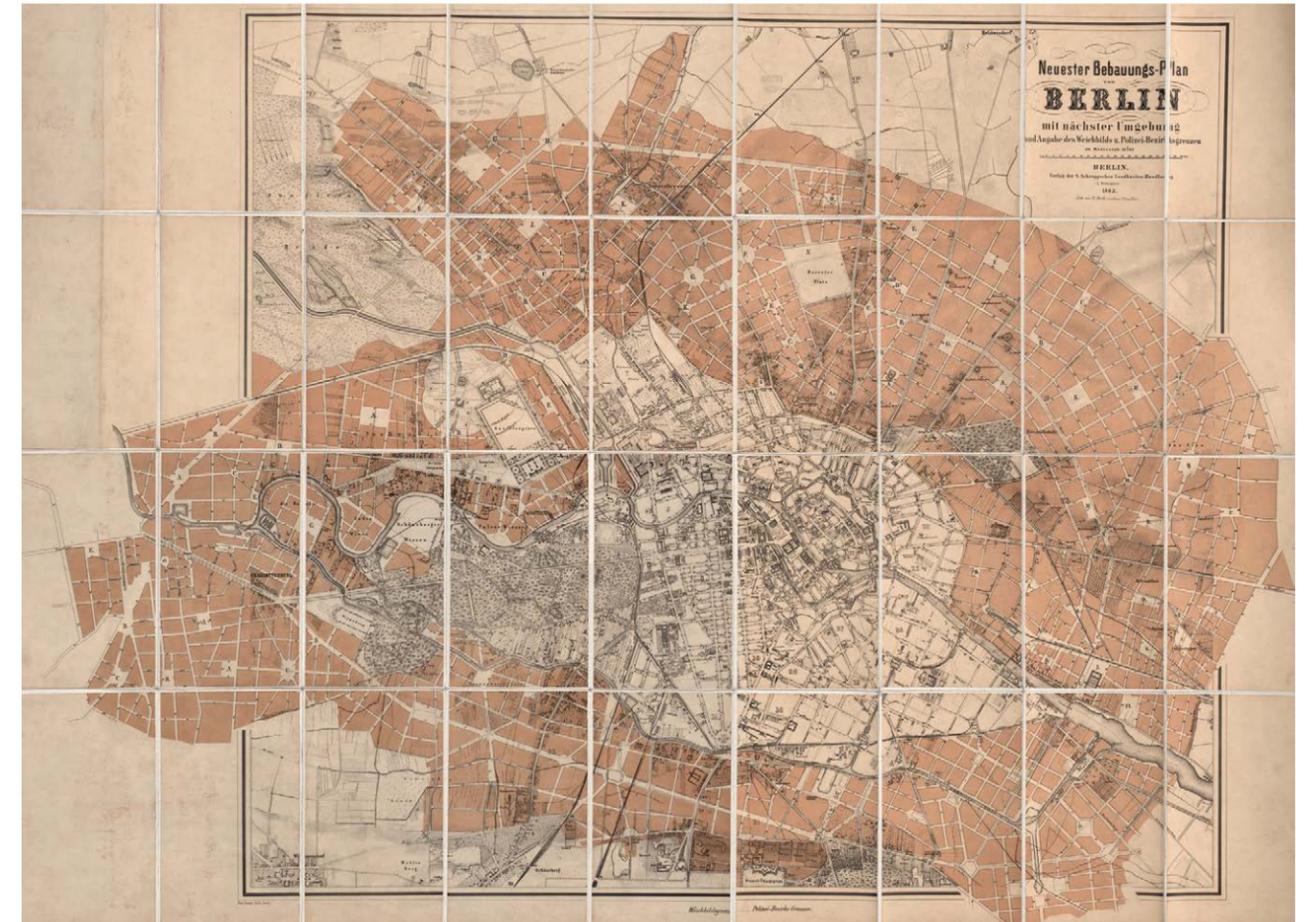


Abb. 2.2: Hobrechtplan, 1862

1862 wurde ein „Bebauungsplan der Umgebungen Berlins“ erlassen, heute gängig als Hobrecht-Plan, nach dem Namen seines Hauptverfassers, James Hobrecht. Ganz in diesem Sinne umfasste dieser nur die Festsetzung eines Rasters für die Urbanisierung um den ursprünglichen Stadtkern Berlins, aber nicht viel mehr. Der Bebauungsplan ist durchaus als Fluchtlinienplan aufzufassen, da darin lediglich der Verlauf der Straßen und deren Grenzen festgelegt wurden. Ausnutzung und Art der Nutzung der dadurch entstehenden Blöcke wurden nicht festgelegt, sondern erst in der Bauordnung 1887 etwas eingeschränkt. Eine Baupolizeiordnung mit ein paar Vorschriften zur Baumasse bildete anfangs die einzige weitere Einschränkung: Die Bebauung durfte eine Traufhöhe von 20 Metern nicht überschreiten und maximal sechs Vollgeschosse haben. Die Höfe mussten mindestens eine Abmessung von 5,34 Metern auf 5,34 Metern aufweisen, um das Wenden der Feuerwehrspritze zu ermöglichen. „So ging die Mietskaserne mit einer Straßenfront von 20 Metern 56 Meter in

die Tiefe. Wenn ein solches Haus seine üblichen sieben Stockwerke, das Beigeschoss nämlich eingerechnet, besaß, dann konnten darinnen bis zu 650 Menschen hineingestopft werden“ (Benjamin 1991, S. 121).

Bauboom Gründerzeit

Dieses lose Regelwerk, in Verbindung mit der oben beschriebenen gesellschaftlich-ökonomisch-politischen Aufschwungsstimmung, deren Zentrum Berlin war, bildete die Grundlage für einen noch nie dagewesenen Bauboom in der neuen Reichshauptstadt. Unter den vielen Akteur*innen, die sich in der Stadt in dieser Zeit sammelten, gehörte auch eine blühende Baubranche, die sich komplett in privater Hand befand, da der Staat den Wohnungsbau nicht als eigene Aufgabe betrachtete. Ein Dreiklassensystem im Wahlrecht bedingte die überproportionale Präsenz von allen Beteiligten des Grund- und Immobilienhandels, so dass Regelungen der Baupolitik primär unter dem Gesichtspunkt

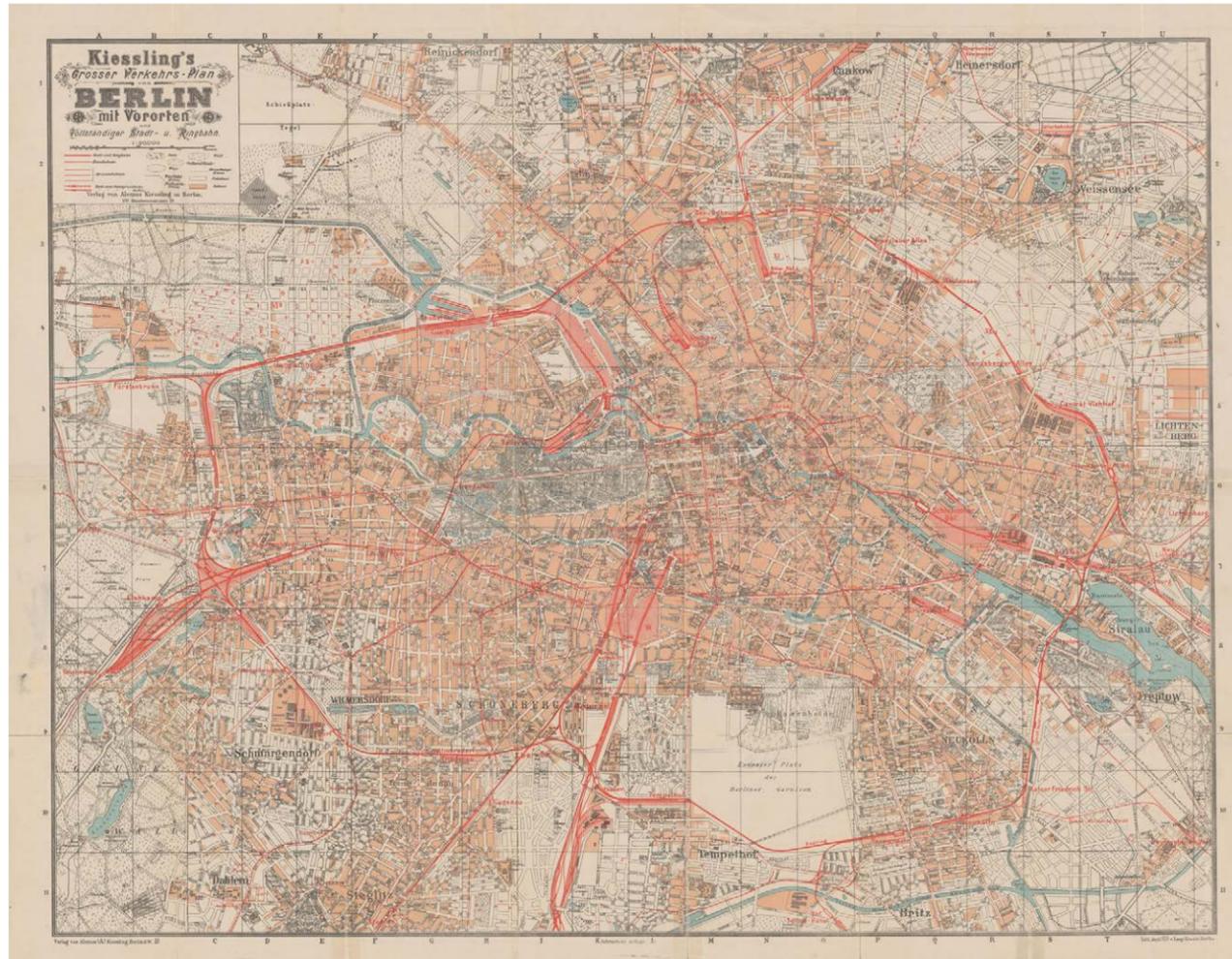


Abb. 2.3: Berlin um 1918

der Bodenausnutzung geschaffen wurden (vgl. Pick 1993, S. 18). Ein unregelmäßiger Boom in dieser Atmosphäre stellte das perfekte Terrain für Profit und Spekulation dar, da einerseits die Entwicklung von Wohnraum an die Rentabilität gebunden war und andererseits eine stets wachsende Nachfrage nach Wohnraum durch die politisch-ökonomische Umstrukturierung des deutschen Raums zugunsten Berlins gesichert war. Der Wohnraum wurde in der industriellen Reichshauptstadt zur Ware, „und der unersättliche Markt machte es möglich, dass selbst qualitativ minderwertigen Produkten die Abnahme gesichert war“ (Pick 1993, S. 10).

Die Typologie der Berliner Mietskaserne

Diese Voraussetzungen förderten das Entstehen einer Typologie, die innerhalb der Regelungen den maximalen Profit auf das eingesetzte Kapital

für die Investor*innen erwirtschaften konnte, und zwar die des städtischen Mietshauses, auch Mietskaserne (der militaristischen Geschichte der Stadt entsprechend) genannt. Im Rahmen des Hobrecht-Plans entstand um den alten Stadtkern ein Gürtel solcher Bauten, auch „Wilhelminischer Ring“ genannt, der große Teile der Berliner Ortsteile Wedding, Gesundbrunnen, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln, Schöneberg, Tiergarten, Moabit und Charlottenburg beinhaltet. Die großen Blöcke des Plans favorisierten eine räumlich hierarchische, tiefe Bebauung der Grundstücke, die eine maximale Ausnutzung dessen zum Ziel hatte. An der Straße standen oft repräsentative Vorderhäuser, gefolgt von einem oder mehreren Hinterhäusern, sowie Seitenflügeln als Verbindungsglieder, die sich im hinteren Teil des Grundstücks um die Höfe ordneten. „Wo etwa gebaut wurde, kümmerte man sich überhaupt nur um zweierlei: erstens, dass möglichst viel Wohnungen unter ein

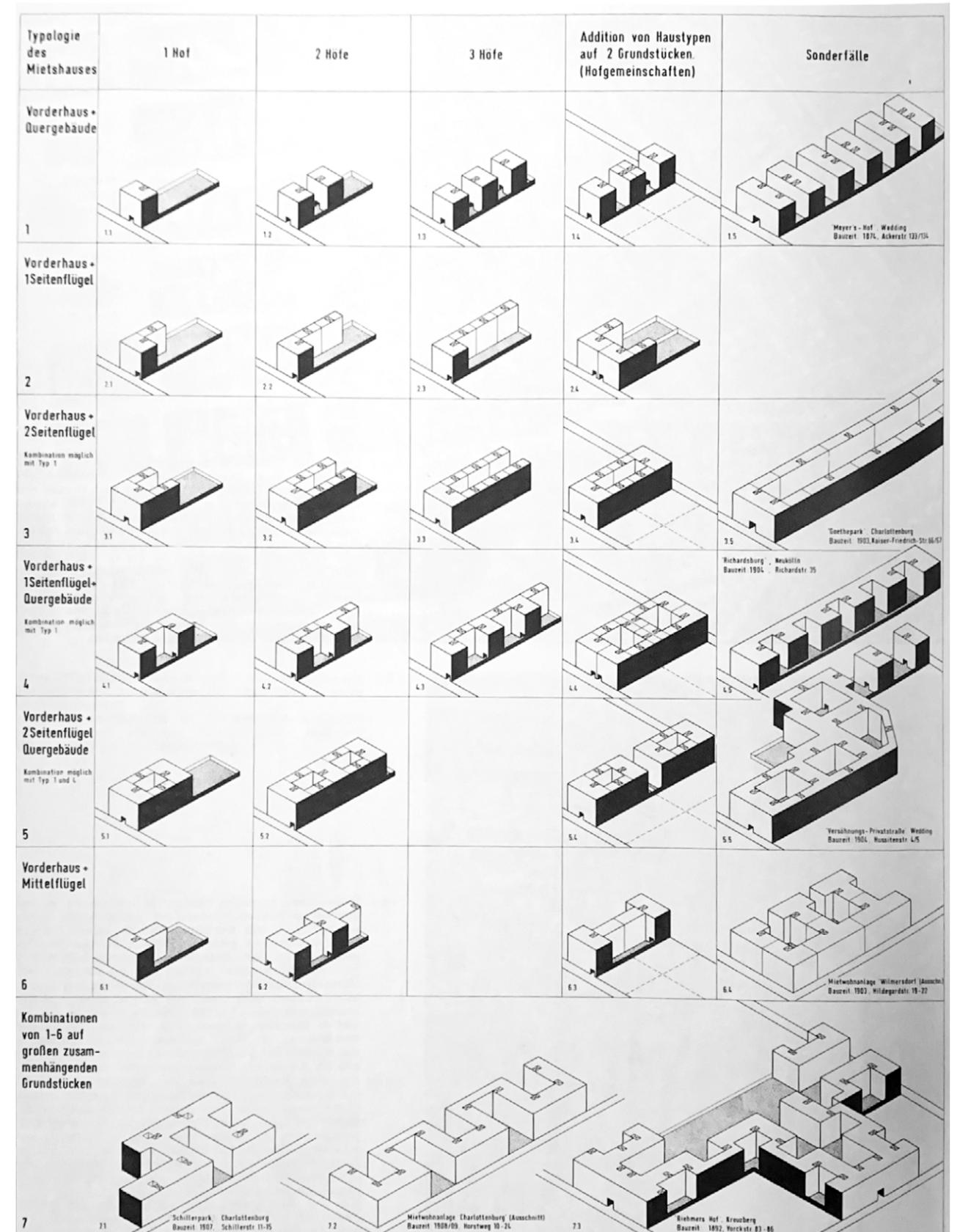


Abb. 2.4: Die Typologie des Mietshauses

Dach zusammengestapelt würden, und zweitens, dass die Sache von außen recht prächtig aussehe“ (Benjamin 1991, S. 122).

siehe dazu den Exkurs „in die konstruktive Dachgeschichte“

Struktur und Materialität

Das Fundament des Hauses wurde meistens aus Kalkbruchsteinen angelegt. Backsteinwände bildeten die vertikalen Tragelemente, während die dazwischen gespannten Geschossdecken aus Holzbalken bestanden. Der Dachstuhl wurde ebenso aus Holz errichtet. Das Vorderhaus und das Quergebäude erhielten ein Satteldach, während für den Seitenflügel ein Pultdach gewählt wurde. In den meisten Häusern wurde ein Kniestock erbaut, um den Dachstuhl entweder als Lagerraum oder Waschküche zu nutzen oder den Eindruck einer Attika zu erzeugen (vgl. Geist und Kürvers 1984, S. 239–246). In Fällen der extremen Armut wurden auch Keller und Dachböden im mehr oder weniger ausgebauten Zustand als Wohnraum benutzt.

Die Qualität der Materialien und der Räume entsprach dem Rang der Zielklientel. So wie die Gesellschaft in verschiedene Klassen aufgeteilt war, von Führungskräften und Geschäftsleuten, bis hin zu Arbeiter*innen und Besitzlosen, so gab es auch eine Einteilung der Mietshäuser in geregelten Klassen, die durch bestimmte Ausfühungsmerkmale, wie die Mindestgeschosshöhe, reguliert waren. Je höher die Qualität, desto höher die Bauklasse und dementsprechend auch die zu erwartende Miete (vgl. Pick 1993, S. 63–67).

Eine weitere Verbindung zwischen Materiellem und Gesellschaftlichem findet sich in der Praxis des „Trockenwohnens“, bei der Menschen bei sehr geringen Mietzahlungen in den eben erst gefertigten und noch feuchten Wohnungen wohnten: Dadurch wurden die Wohnungen schneller bezugsfertig. Der schnelle Bezug bedeutete aber auch das gesundheitsschädliche Einatmen der Abgase aus dem Trocknungsprozess (vgl. Brettin 2022).



Abb. 2.5: Dachwohnung 1912



Abb. 2.6: Beletage Wohnung

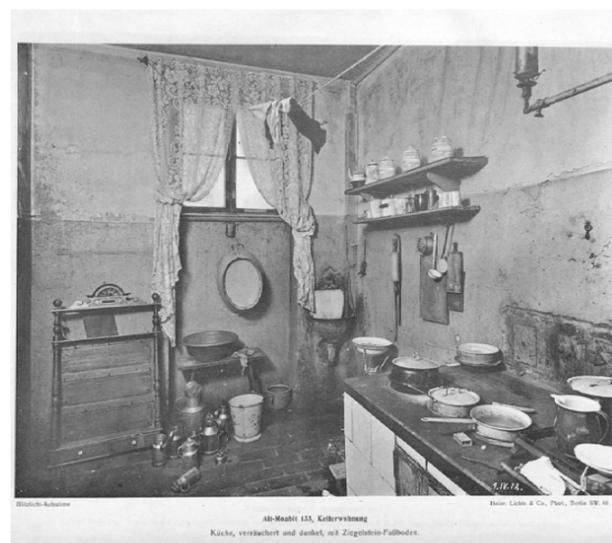


Abb. 2.7: Kellerwohnung

Grundriss

Die Hinter- und Seitengebäude waren mit vielen kleinen Wohnungen ausgestattet, um der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden, insbesondere von Arbeiter*innen und Zuwanderer*innen. Solche kleinen Wohnungen aus meist einer Stube, einer Küche und einer Kammer versprachen den Hausbesitzer*innen einen höheren Profit auch bei ärmeren Menschen, da die Miete pro Quadratmeter dadurch höher sein konnte. Dahingegen bot das Vorderhaus meistens großzügig angelegte Wohnungen mit dazugehörigen Diensträumen den Menschen an, die bereit waren, mehr Miete zu zahlen. Die Wohnungen waren innerhalb des Hauses nach Einkommen verteilt, wobei die Einkommensstärksten in der Belle Etage des Vorderhauses und die Ärmsten in den Hinterhöfen im Erdgeschoss wohnten.

Die Flexibilität in der Wohnungsgröße war wichtig, um mehrere mögliche Mieter*innen aufnehmen zu können. Die Wohnungseinheiten wurden so gestaltet, dass sie leicht umgestaltet werden konnten. Außer bei den tragenden Wänden konnten raumtrennende Elemente leicht bewegt und somit neue Grundrisse geschaffen werden. (vgl. Geist und Kürvers 1984, S. 227–229)

Fassade

Im Zeitalter der schnellen Industrialisierung dominierte ein nostalgischer, eklektisch-historistischer Stil, der den neuen Stadtbewohner*innen zumindest eine optische Beschwichtigung, ein Gefühl der Kontinuität mit der Vergangenheit vermittelte.

Die Fassaden wurden oft prunkvoll gestaltet, um die Missstände der Bewohner*innen der Hinterhäuser nicht nach außen zu zeigen und um die Häuser höher beleihen zu können. Dies entsprach den Interessen der Regierung, die gerne ein aufgeräumtes Stadtbild hatte, aber auch den Interessen der Spekulanten, da einerseits Kreditgeber*innen gerne mehr finanzielle Unterstützung für einen Entwurf mit einer gut gestalteten Fassade gewährten und andererseits reiche Mieter*innen bereit waren, mehr auszugeben, um in einem Haus zu leben, das Wohlstand ausdrückte (vgl. Pick 1993, S. 67–70).

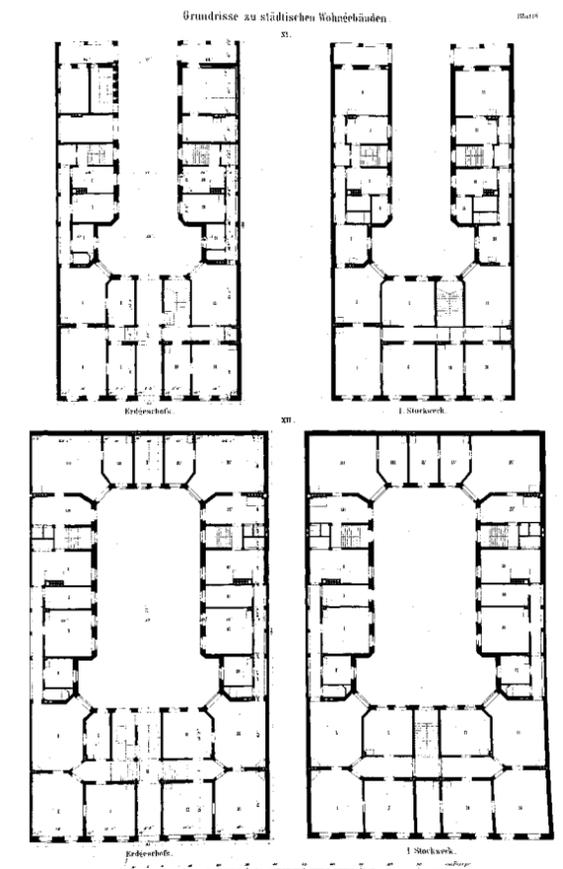


Abb. 2.8: Mustergrundriss, 1862

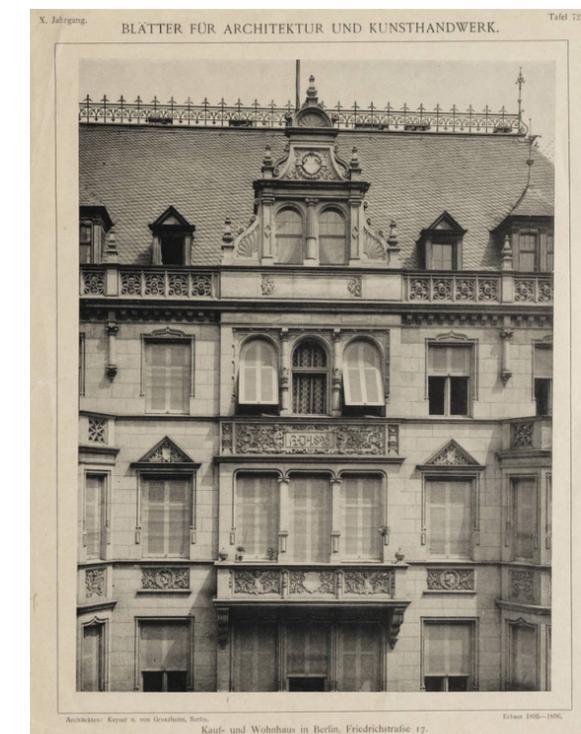


Abb. 2.9: Fassade eines Kauf- und Wohnhauses, 1897

Grundstück

Das Bauen stand in gewissem Maße im Schatten der spekulativen Aktivitäten der Terraingesellschaften, da die Bodenspekulation in dieser Zeit äußerst profitabel geworden war: „Terrains vor den Toren Berlins, die um 1830 noch für 50000 Mark zu haben waren, erbrachten um 1910 die astronomische Summe von 50 Millionen.“ (Pick 1993, S. 11).

Dort, wo gebaut wurde, erfolgte eine maximale Ausnutzung der Grundstücke durch die Einführung von Seitenflügeln, Quer- und anderen Nebengebäuden. Dementsprechend erhöhte sich der Anteil der Wohnungen in Hinterhäusern von 27 Prozent 1867 auf 49 Prozent 1910: „Berlin war zur dicht besiedeltesten Stadt der Welt geworden. Kamen 1871 im Durchschnitt 37 Bewohner auf ein Grundstück (London vergleichsweise 8 Personen), so stieg ihre Zahl bis 1900 auf 77.“ (Peters 1995, S. 147).

Im berühmtesten Beispiel dafür, dem „Meyer's-Hof“ in der Ackerstraße, dessen letzte Reste 1972 wegsaniert wurden, reihten sich auf einem Grundstück ein Vorderhaus und fünf Hinterhäuser,

in denen Gewerbe und Wohnen auf engstem Raum miteinander lebten. Auch wenn die Berliner Mietskasernen durch die vielen Ereignisse, die die Gestalt der Stadt Berlin im Laufe des 20. Jahrhunderts verändert haben, einerseits nicht mehr alleine den Großteil des Stadtbildes bilden und andererseits weitestgehend nicht mehr im originalen baulich-städtebaulichen Zustand erhalten sind, ist diese Typologie noch heute kennzeichnend für die Stadt.

Zu wissen, wie diese entstanden ist, und wie diese Geschichte das Material und die Architektur dieser Typologie prägten und bis heute prägen, kann dabei helfen, angemessen auf sie zu reagieren, um an Ansätze für eine gemeinwohlorientierte Entwicklung dieses Bestandes denken zu können.

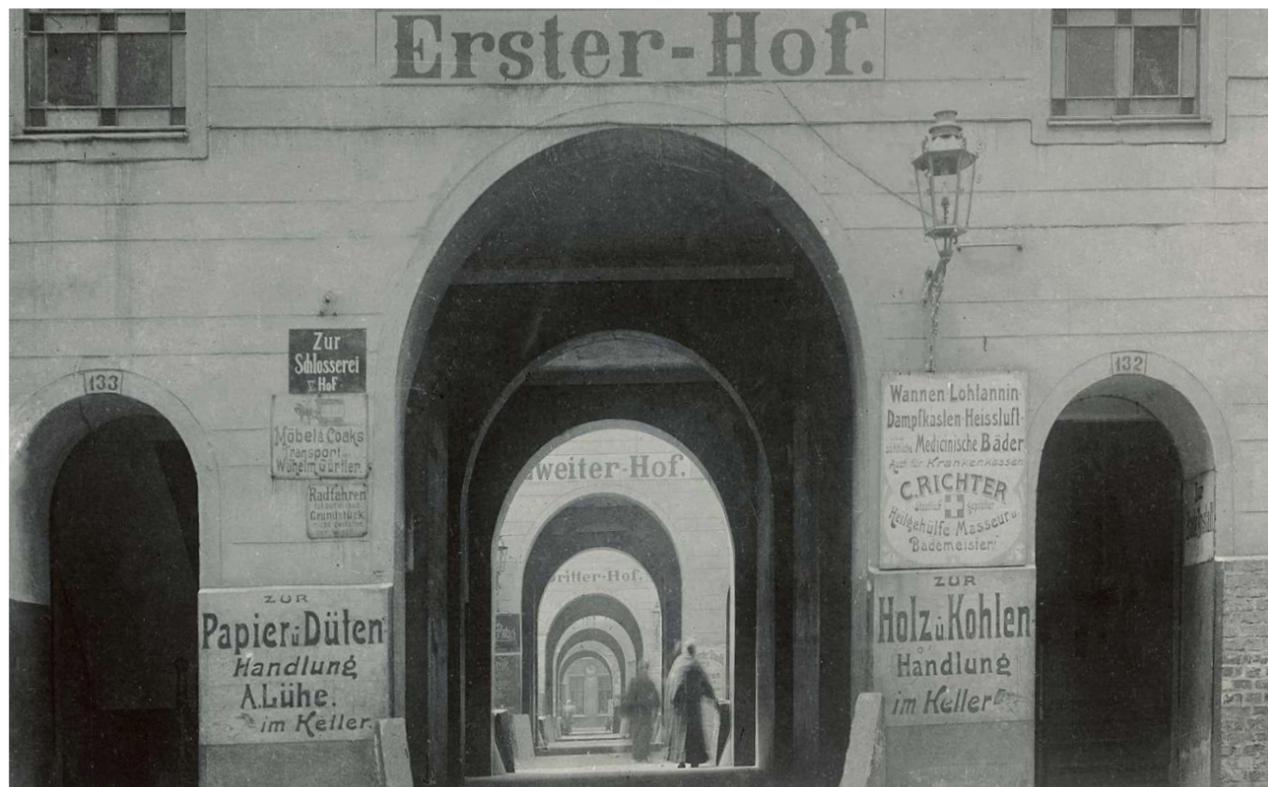


Abb. 2.10: Meyer's Hof

EXKURS in die konstruktive Dachgeschichte

Unsere gebaute Umwelt ist Zeitzeugin verschiedener Epochen, Wirtschaftswunder, Innovationen, Spartricks und Moden, so wie unsere Dächer. Man geht mit dem Trend, dem neuesten Stand der Technik und der ökonomischen Ausgangslage. Das ist ein kleiner Exkurs in die Eigenheiten unseres Dachbestandes, den konstruktiven Geist der jeweiligen Zeit und in die materielle Zusammensetzung unserer Dachstühle.

Vor 1870: Regionales Handwerk dominierte und die handwerklich hergestellten Lösungen waren sehr spezifisch und individuell ausgeprägt (vgl. BBSR 2016, S. 114). Ein paar sich anbahnende Entwicklungen sollten die maßgefertigten Holzdachstühle aber bald ablösen. Im Jahr 1839 entwickelte Samuel Häusler das Holzzementdach, das große Aufmerksamkeit erregte und aus dem traditionellen Schrägdach bald vermehrt Flachdächer machen würde (vgl. Sankina und Klawitter 2021, S. 29). Die Industrialisierung war seit 1830 zudem in vollem Gange und auch der Hobrecht-Plan von 1862 forderte mehr Gebäude für mehr Menschen, die auf Landflucht waren. Die Krone des Hauses musste sich ökonomischen Belangen anpassen.

1830:
INDUSTRIALISIERUNG

1839:
ERFINDUNG
DES HOLZZEMENT-
DACHS

1862:
HOBRECHT-
PLAN

Gründerzeit 1870–1920: Es braucht mehr Platz und es folgt eine schnelle und dichte Bebauung mit undichten Dächern. Wie man aus den sich ändernden Baugesetzen ablesen kann, wandelte sich das Dachgeschoss aber erst im Laufe der Gründerzeit durch den hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt von einem Funktions- zu Wohnraum. Der Ruf der Dächer war jedoch eher preiswertes Wohnen für Studierende oder »brotlose« Künstler*innen bereitzustellen (vgl. Giebeler et al. 2008, S. 151). Grund dafür war die Qualität. Oft wohnte man direkt unter den Dachziegeln. Dimensionierung, Belichtung, Dämmung lassen nicht auf Aufenthaltsräume schließen. Im Gegenteil: Das klassische Berliner Dach war eine Mogelpackung. Zur Straßenseite gab man sich repräsentativ mit einer Ziegeldeckung. Richtung Hof bildeten Teerpapier-Lagen die günstigere und leichtere Alternative auf den dünnen Querschnitten von 10/12 cm bis 12/16 cm. Zwischen den tragenden Bindern versteckten sich viele statisch unrelevante Leergebinde (Giebeler et al. 2008, S. 152).

Zwischenkriegszeit 1920–1940: Zu den „Goldenen Zwanzigern“ und dem Aufbruch in die Moderne kam auch die Weltwirtschaftskrise. Rohstoffe waren knapp und die Dächer mussten schlanker werden. Alles wurde minimierter und die Dachräume hatten noch dünnere Stiele auf noch dünneren Geschossdecken (vgl. Giebeler et al. 2008, S. 154).

20ER-30ER
WIRTSCHAFTS-
KRISE

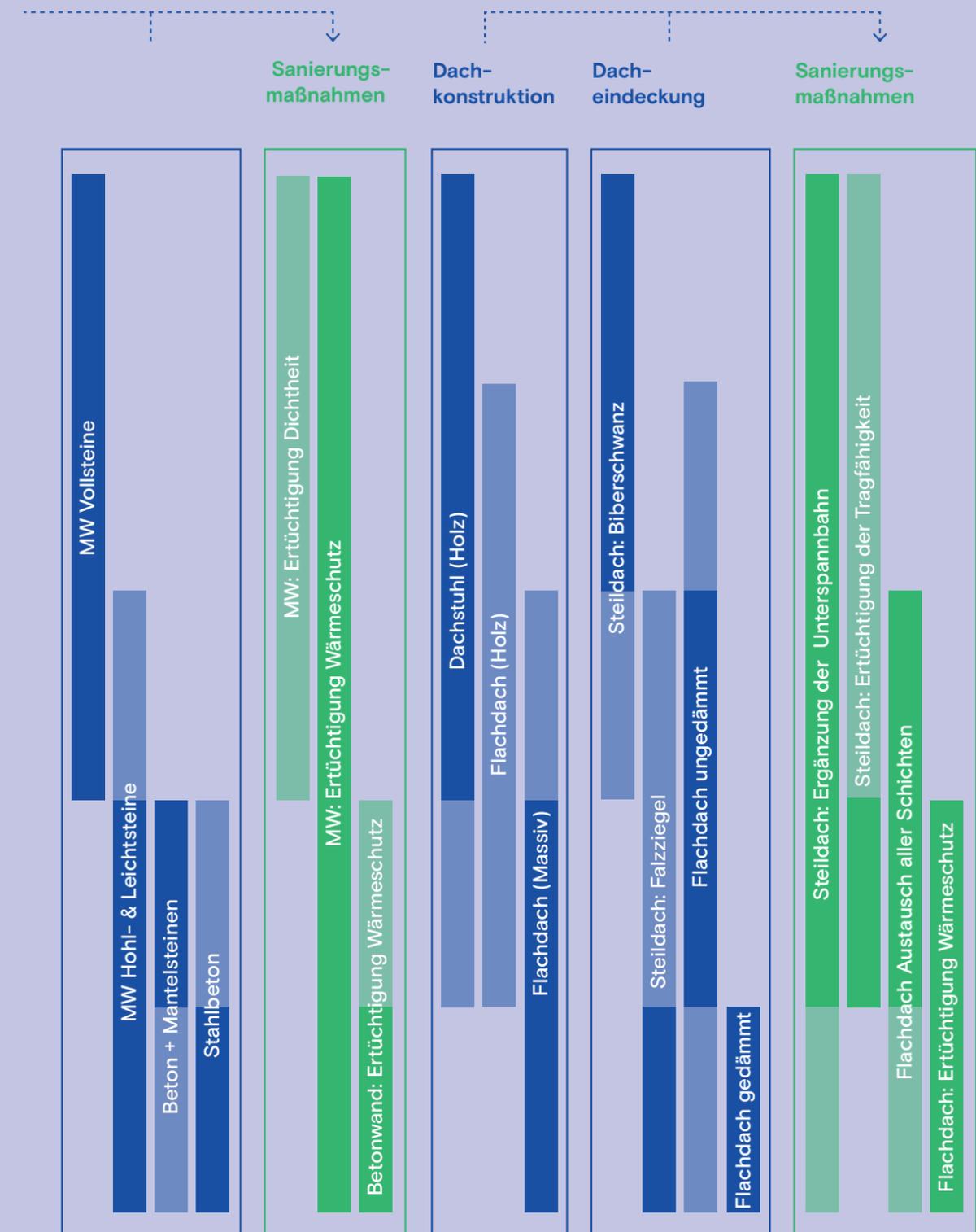
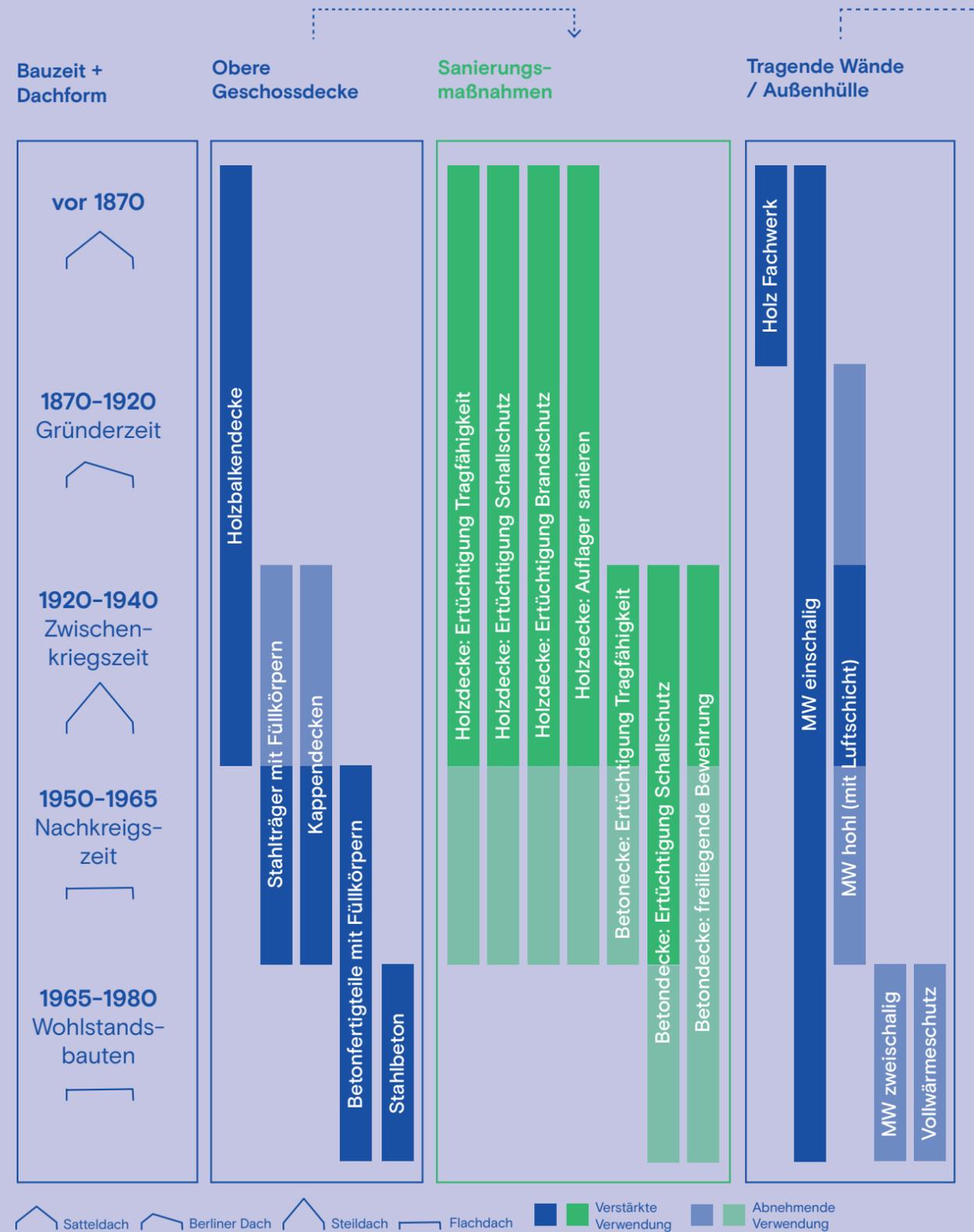
1945:
KRIEGSENDE

Nachkriegszeit 1950–1965: Vieles musste rekonstruiert werden und Sparen war die Devise! Damit die dünnen Querschnitte die Dachdeckung noch tragen konnten, wurde diese immer leichter. Das bedeutete in vielen Fällen Asbest statt Ziegel. Brettbinder, I-Träger und Gelenksparrn statt Vollholzbalken. Langsam aber sicher setzte sich auch das Flachdach durch (vgl. Giebeler et al. 2008, S. 187).

Wohlstandsbauten 1965–1980: Das Flachdach verdrängt den Dachstuhl fast völlig. Viele Techniken dazu steckten noch in den Kinderschuhen und waren recht schadensanfällig und undicht. Das richtige Gefälle zur Entwässerung und die entsprechende Qualität werden noch erprobt. Auf dem Markt erscheint es jedoch als „moderner“ und „preiswerter“ im Vergleich zum Steildach (vgl. Giebeler et al. 2008, S. 201).

Baukasten

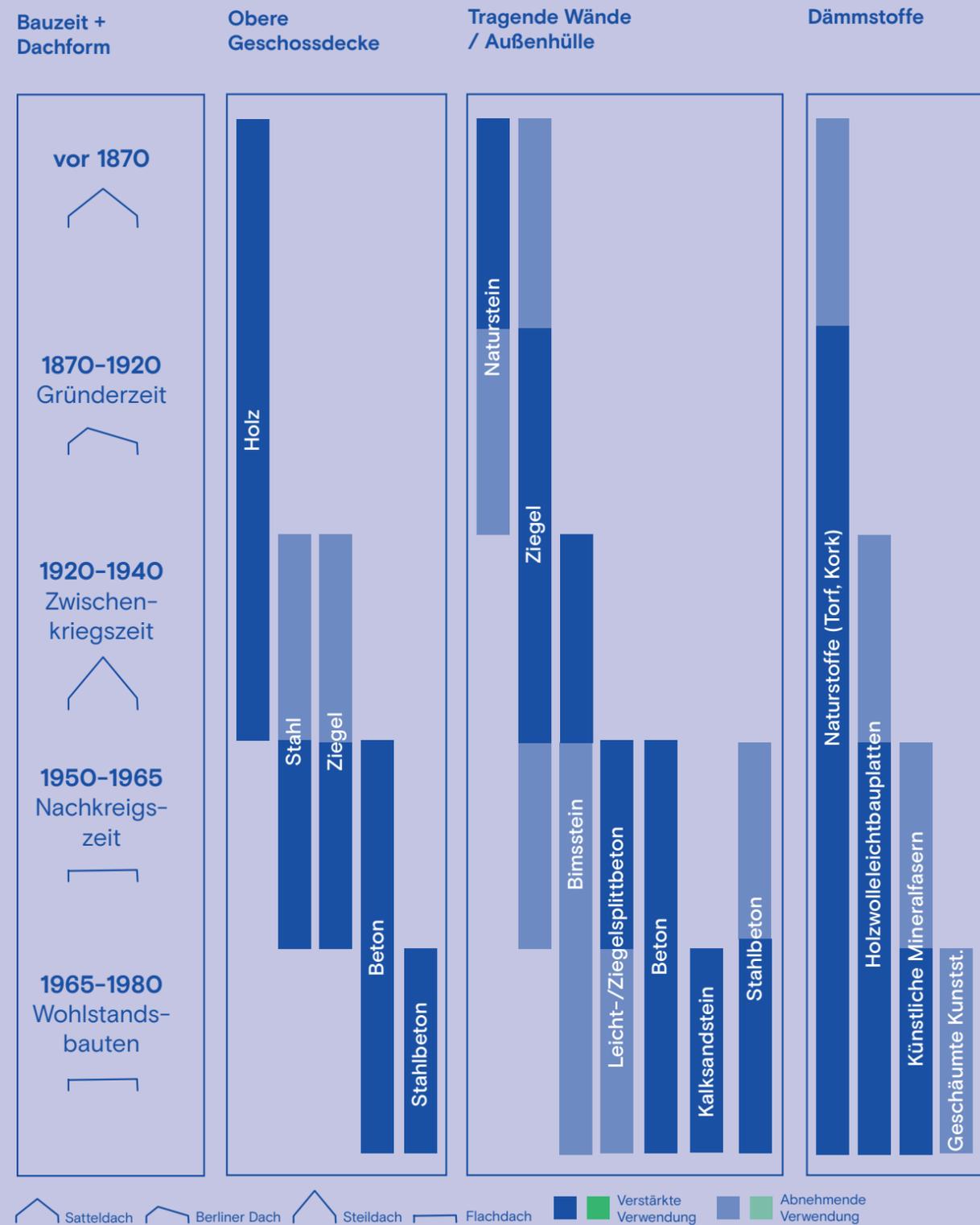
Ausnahmen bestätigen die Regel, doch aus der Bau- und Sanierungsgeschichte des Hauses lässt sich meist ein Baukasten mit typischen Konstruktionen und Schwachstellen ableiten:



vgl. Giebler et al. 2008, S. 118-121 ; vgl. BBSR 2016, S. 114-120 ; vgl. „Typische Schadstoffe in Dach und Dachunterbau | Schadstoff Kompass“ o. J. ;

Zutaten und Zusatzstoffe

Verfügbarkeiten und neue Technologien lassen auch die Rezeptur erraten. Mit den 60ern kamen in Bau- und Sanierungsmaßnahmen aber oft noch Zusatzstoffe wie Holzschutzmittel und Dichtungsmassen hinzu, die aufgrund ihrer Nebenwirkungen einen besonderen Umgang brauchen.



vgl. Giebeler et al. 2008, S. 118-121

vgl. BBSR 2016, S. 114-120

vgl. „Typische Schadstoffe in Dach und Dachunterbau | Schadstoff Kompass“ o. J.

vgl. „A-3 Schadstoffe in der Bausubstanz - Baufachliche Richtlinien Recycling“ o. J.

2.2 Kahlschagssanierung vs Instandbesetzung

Der Kampf um Raum und das Besetzen leerstehender Raumpotenziale ist aus der Berliner Geschichte nicht wegzudenken – Wie prägte dieser Kampf die Berliner Stadtgeschichte und wie funktioniert eine niedrighschwellige Aktivierung von Raumreserven?

„Lieber Instandbesetzen statt kaputt besitzen“

In den 1960er und 70er Jahren, in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg und einer extremen Wohnungsnot, sollte dem alten „steinernen Berlin“ mit seinen finsternen Mietskasernen im Namen des Fortschritts ein Ende bereitet werden (vgl. Enkemann 2016).

Diese Stadtraumpolitik war auch bekannt als das Prinzip der ‚Kritischen Rekonstruktion‘. Die Befürworter der ‚Kritischen Rekonstruktion‘ sahen die Notwendigkeit flächendeckender Abriss- und Neubaumaßnahmen als Lösung für die Stadterneuerung Berlins. Dabei wurde allerdings wenig darüber reflektiert und kritisch betrachtet, welche Akteur*innen mit welchen Interessen daran beteiligt waren, große Gebiete der Innenstadt abzureißen, um diese für große Neubauprojekte freizuräumen. Hans Kollhoff, selbst Protagonist der Zeit, kommentierte in einem Interview 2018 diese Politik wie folgt: „Der von Kleihues geprägte Begriff der ‚Kritischen Rekonstruktion‘ war eine strategische Meisterleistung, befreit doch das ‚Kritische‘ die Rekonstruktion vom latent Reaktionären“ (Fink et al. 2019, S. 164). Anders gesagt befreite die Begriffsbildung die eigentliche Politik von schwierigen Fragen um die Beweggründe einer solchen Stadtentwicklung, die das Ausradieren von bestehenden sozial-räumlichen Strukturen vorsah, ohne die spekulativen Kräfte zu berücksichtigen, die dahinter stecken konnten.

Das begründete den weitgehenden Abriss instandsetzungsbedürftiger Altbausubstanz und den Bau von geförderten Neubauquartieren. Viele erkannten, dass die profitorientierte Stadterneuerung massive Eingriffe in die gewachsenen Strukturen der Stadt bedeuten würde und nahmen sich den sanierungsbedürftigen und vom Verfall bedrohten Strukturen an.

1980 wurden vor allem in der Bundesrepublik und in West-Berlin Hausbesetzungen und die kollektive Instandsetzung ein viel diskutiertes Mittel des Protests gegen Abriss. Das mediale Zentrum West-Berlin zählte etwa 200 besetzte Häuser und 5.000 bis 6.000 Besetzer*innen. Der Soziologe Hans Pruijt unterscheidet fünf Formen der Hausbesetzung::

1. Als Reaktion auf Wohnungslosigkeit und Wohnraummangel
2. Als Weg zu alternativen Lebensformen
3. Als "Unternehmerische" Hausbesetzung - d.h. für alternative Betriebe und Treffpunkte
4. Als Teil militanter Strategien die gesellschaftliche Ordnung zu überwinden
5. Mit dem Ziel des Gebäudeerhalts.

(vgl. Kreis 2017, S. 43-46)

Vor allem Letzteres soll im Folgenden etwas genauer beschrieben werden.

Der über die Zeit gewachsene und reparaturbedürftige Bestand wurde dank Instandbesetzung wieder mit neuem Leben gefüllt. In dem Netzwerk der Besetzer*innenszene fanden unterschiedlichste Expertisen und handwerkliches Geschick zusammen und ließen dem Protest Taten folgen. Das Netzwerk hatte eine eigene Rechtsberatung und Materialbörse und verschaffte sich auch in der Öffentlichkeit Gehör.

1981 besetzte eine Gruppe von 15 Leuten die Manteuffelstr. 40/41 und gründete bereits in der ersten Woche den so genannten „Bauhof“ – hier wurde das Sammeln und Lagern von alten und neuen Materialien organisiert. Der Bauhof wurde für alle 164 besetzten Häuser eine bedeutende Adresse (vgl. Kruse 2014, S. 54).

Hier wurden Geld- und Sachmittel in Abstimmung mit dem „Besetzer*innenrat“ verwaltet und an die einzelnen Sanierungsbaustellen verteilt. Über das „Materialtelefon“ und Patenschaften wurde

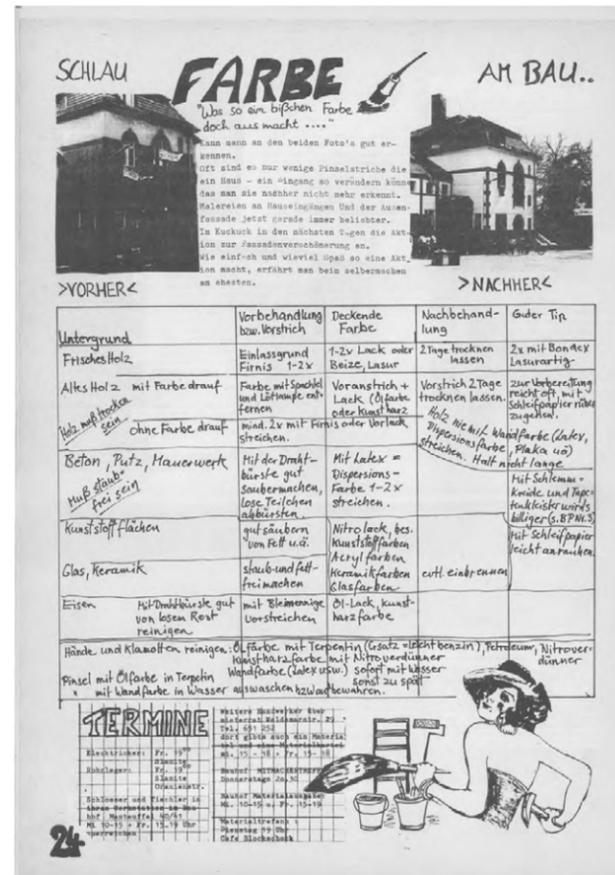
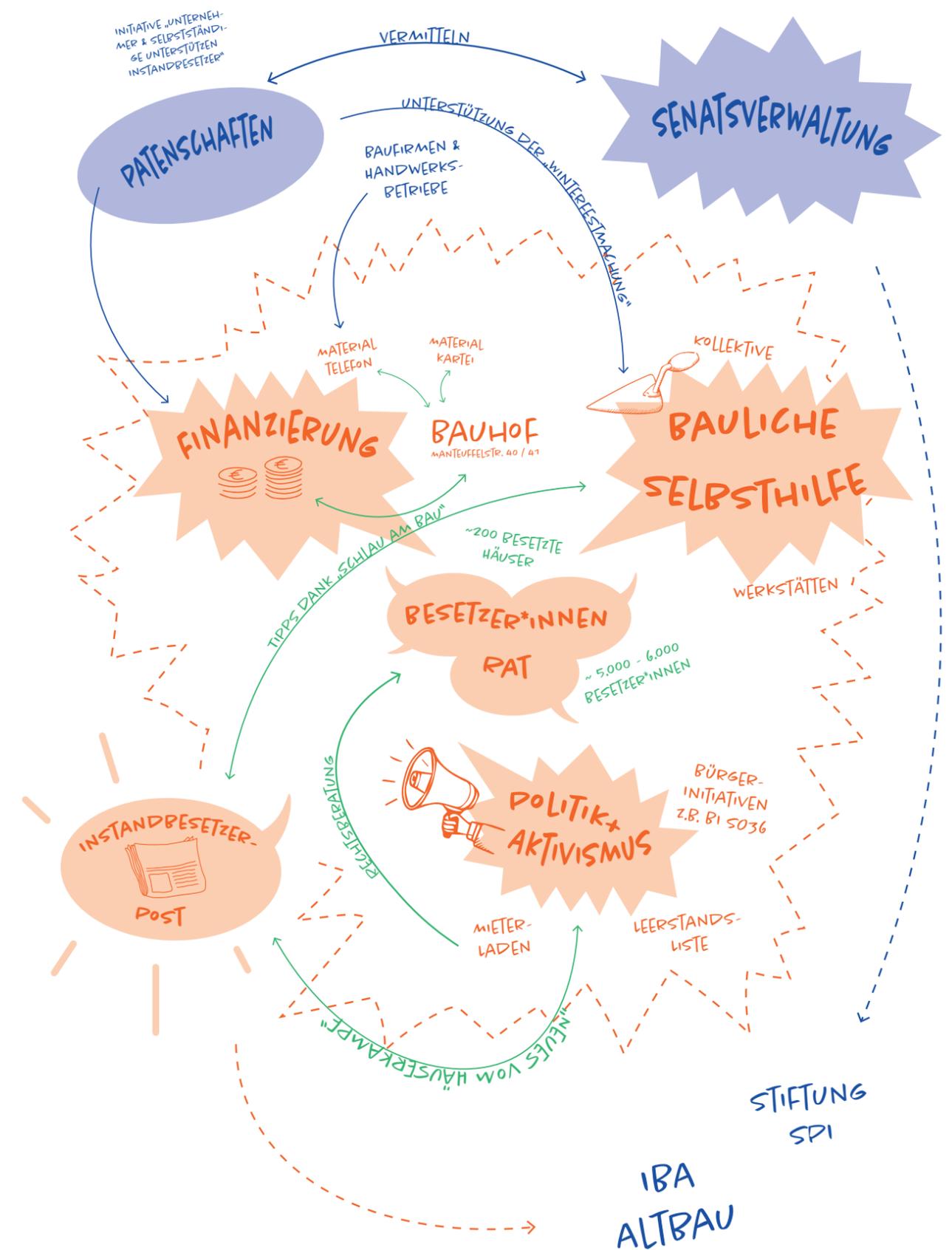


Abb. 2.11: Schlau am Bau in der »Instand-Besetzer-Post« 12/1981

immer weiter akquiriert und gesammelt und in die „Materialkartei“ eingepflegt (vgl. Kreis 2017, S. 50). Man finanzierte sich über Spenden, Diebstähle, Restbestände sowie Abbrüche.

Unterschiedliche Hausgemeinschaften, Initiativen und Interessengruppen waren Teil der Instandbesetzer*innen Szene. Egal wie aktiv, mit welchen Interessen und in welcher sozialen Zusammensetzung, man agierte – untereinander war man gut vernetzt und blieb auf dem neuesten Stand. Die „Instand-Besetzer Post“ informierte nicht nur über Neuigkeiten aus dem Häuserkampf, sondern rief auch zu gesammelten Materialanfragen auf und gab unter dem Titel „Schlau am Bau“ nützliches Handwerkszeug weiter. Die Ausgaben reichten von Themen der Elektrik bis hin zum Dachdecken (vgl. Kreis 2017, S. 50).

Studierende unter den Besetzer*innen trugen den politischen Diskurs weiter in die akademischen



Übersicht des Informellen Instand(be)setzungsnetzwerk



Abb. 2.12: Selbstbau in der Manteuffelstraße, 1983

Kreise, Jurist*innen und Politiker*innen sorgten im „Mieterladen“ für die entsprechende Rechtsberatung und handwerklich Versierte gestalteten die besetzten Altbauten im Rahmen der Möglichkeiten um. Verschiedene Expertisen wurden aus eigenen Reihen zusammengetragen und neues Wissen angehäuft. Die Altbauten konnten zwar nicht mit den Neubaustandards konkurrieren, das war aber auch gar nicht das Ziel der Instandbesetzer*innen. Instandsetzen bedeutete, den Beweis dafür anzutreten, dass das Umgestalten erhaltenswerter Altbauten die sozial gerechtere und kostengünstigere Lösung im Vergleich zur Flächen-sanierung als „Kahlschlagsanierung“ sei (vgl. Kreis 2017, S. 41).

Katalysator für die behutsame Stadterneuerung:

Der wachsende Widerstand vieler Bürger gegen die zerstörerische und profitorientierte Sanierungspolitik der 1970er Jahre führte zu einer grundsätzlichen Neuorientierung in der Stadterneuerung.

Im Sinne des „kollektiven Selbstversuchs“ führten viele Projekte zu neuen Infrastrukturen, Lern-, Arbeits- und Finanzierungszusammenhängen, und mit dem handwerklichen Selbstermachen wurden vor den Augen der Beobachter*innen, Gegner*innen, Interaktionspartner*innen sowie Heimwerker*innen kurzerhand Tatsachen geschaffen. Die Stadt hatte es mit sichtbaren Veränderungen zu tun.

Diese Veränderungen der materiellen Umwelt und das „wachsende Interesse von Gruppen [...], Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter eigener Regie in Selbsthilfe durchführen [zu] wollen“ (Kreis 2017, S. 55) zeigten nicht nur vergleichsweise einfache Mittel, Altbauten vor Verfall und Abriss zu bewahren – sie widerlegten in vielerlei Hinsicht sehr deutlich die Sanierungspolitik des Senats.

Die alten Berliner Mietskasernen füllten sich wieder mit Leben und Tatendrang und der Protest durch Besetzung brachte bestehende Infrastrukturen wieder ins Zentrum der Bau- und Wohnungspolitik. Die 1979 vom Senat ins Leben

gerufene Internationale Bauausstellung (IBA) war stark geprägt von der vorherrschenden Stimmung. Mit dem Zweck, Alternativen zum vorherigen Konzept der Flächensanierung zu entwickeln, ließ sie sich von den Konzepten der Instandbesetzer*innen inspirieren. Die Frage nach der „Behutsamen Stadterneuerung“ wurde nun öffentlich diskutiert. 1982 wurden die zwölf Grundsätze der behutsamen Stadtentwicklung im Rahmen der IBA erstmals öffentlich vorgestellt und kurz darauf vom Bezirk Kreuzberg und vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet (Internationale Bauausstellungen o. J.).

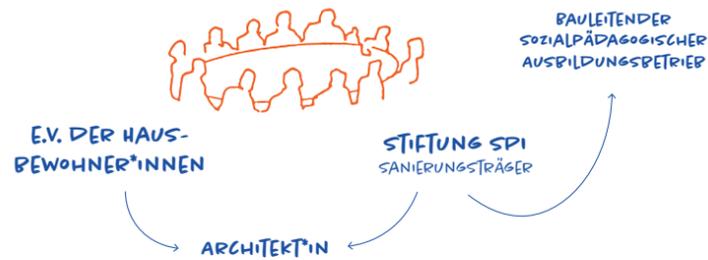
Ziel der zwölf Grundsätze war der sozialverträgliche Erhalt und die bewohnerorientierte Modernisierung. Anwohner*innen sollten an der Planung und der Realisierung der Bauprojekte mitwirken und somit Wohnraum sichern und gestalten können. Öffentliche und soziale Infrastrukturen sollten erhalten bleiben und Projekte sollten zur Integration von Arbeit, Bildung und Erholung weiterentwickelt werden (vgl. Internationale Bauausstellungen o. J.).



www.berlin-besetzt.de
für weitere interessante Informationen
zu Berlins Geschichte der Hausbesetzungen

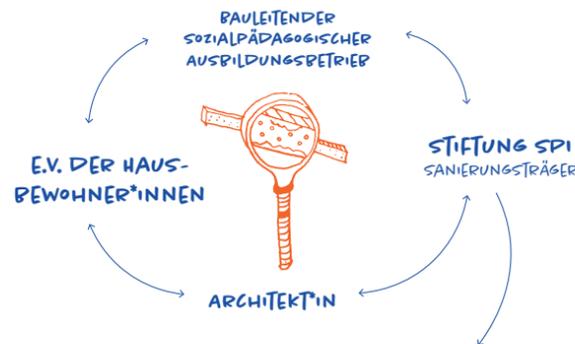
Phase I: Bauzustandsermittlung

1. Grobcheck
2. Aufwandsermittlung
3. Ermittlung der Finanzierungshöhe



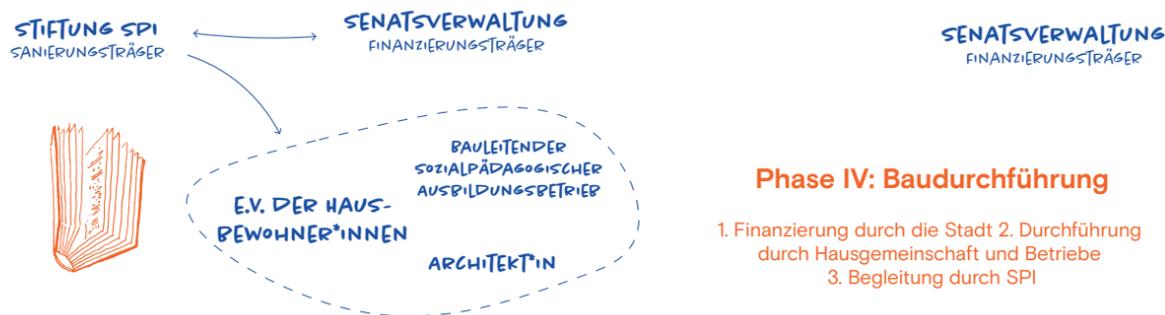
Phase II: Bauzustandskontrolle

1. Untersuchung der Substanz
2. Planung und Festlegung des Sanierungsstandards
3. Ermittlung der Förderhöhe (85%)



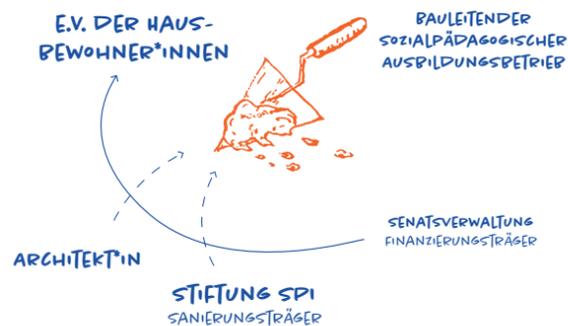
Phase III: Baumaßnahmekatalog

1. Leistungsbeschreibung
2. Modernisierungsvertrag zwischen Stadt und SPI als Treuhänder*in
3. Die Gruppe bekommt Bauherrenrechte mittels Durchführungsvertrag übertragen.



Phase IV: Baudurchführung

1. Finanzierung durch die Stadt
2. Durchführung durch Hausgemeinschaft und Betriebe
3. Begleitung durch SPI



Phase V: Privatisierung

1. Beendigung der Baumaßnahmen
2. Vergabe des Hauses an die Gruppe
3. Erwerb des Erbaurechts und Eigentümer*innen-ähnlicher Rechte



Das Konzept der „Hilfe zur Selbsthilfe“

„Hilfe zur Selbsthilfe“

Im Januar 1981 verkündete der Senat zudem eine Premiere, nämlich neue Richtlinien für die „öffentliche Förderung von Wohnungsmodernisierung durch Mieter in Selbsthilfe“. Mieter*innen sollten einen einmaligen Zuschuss zu den Baukosten erhalten, und auch die Grundmodernisierung durch die Vermieter*innen sollte gefördert werden (vgl. Kreis 2017, S. 54).

Im selben Jahr wurde das Programm „Bauliche Selbsthilfe“ 1981 vom Senat ins Leben gerufen. Plötzlich konnten Besitzer*innen, Inhaber*innen eines Erbbaurechtsvertrags, aber auch Beteiligte „legalisierter“ Instandbesetzungen zu „Selbsthelfer*innen“ werden (vgl. Kreis 2017, S. 48).

„Erhaltende Stadterneuerung heißt nun die Devise, die – nicht von Anfang an, aber schließlich doch – in die Maxime mündet: Instandsetzung vor Modernisierung“ (SPI, 1986), so fasst es das Sozialpädagogische Institut Berlin (SPI) zusammen.

Die Maßnahme des Senats zeigt nur zum Teil ein Zugeständnis und Umdenken. Der Wille zur Selbsthilfe wurde in gewisser Weise auch für die Umsetzung eigener politischer Ziele kanalisiert. Der Stadt ging es mehr um die Modernisierungsleistungen und Aufhebung des Protests als um die alternativen Wohn-, Arbeits- und Lebensformen, die sich in dieser Zeit entwickelten und das Netzwerk dahinter zu unterstützen. Ende 1984 waren viele besetzte Häuser geräumt, legalisiert oder aufgegeben worden (vgl. Kreis 2017, S. 56).

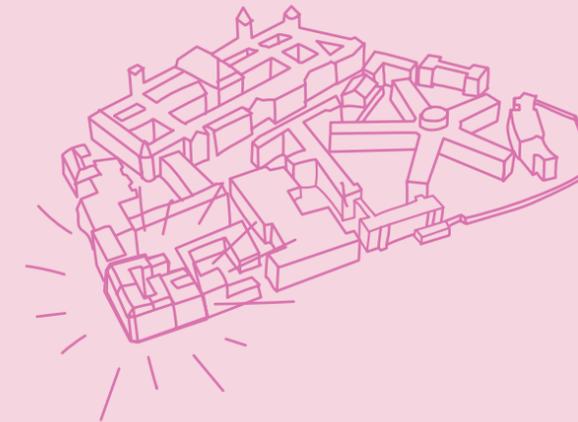
Die Instandbesetzungen der 80er Jahre zeigen trotzdem eine neue Form der Selbsthilfe, den Willen zur Mitgestaltung und Mitsprache und stellen Abriss und Leerstand klar in Frage. Die in Form der SPI durchgeführte Hilfe zur Selbsthilfe war mit vielen Abstimmungen und unterschiedlichen Interessen verbunden, ging in ihren Grundzügen aber auch auf eine soziale Bewegung ein, ließ Gruppen wirksam werden und barg die große Chance, dass auch einkommensschwache Bewohner*innen die Handhabe und Eigentümer*innen ähnliche Rechte auf ihr Haus erwerben konnten (vgl. Stiftung SPI 1999).



JENNY,
HAUSBEWOHNERIN, ALT-MOABIT

#1 Dachgeschichte

JENNY PART 1



Jenny setzt sich mit uns in die Remise, den Gemeinschaftsraum der Moabiter Hausgemeinschaft „die Ecke“ und erzählt:
Die vier Häuser an einer Ecke im Osten des Berliner Stadtteils Moabits haben eine bewegende Geschichte. Sie sind die letzten Gründerzeitgebäude des Blocks, der sonst ausschließlich die JVA und das Landgericht beherbergt. Schon während der Zeit des Nationalsozialismus waren die Gebäude vom Abriss bedroht, weil sie nicht in Speers Planung einer Reichshauptstadt passten. Aufgrund des Kriegsbeginns kam es letztendlich nie zum Abriss.

1988 trudelten die Kündigungen in die Briefkästen der Mieter*innen. Erneut sollen zur Erweiterung des „Justizkomplexes“ alle Gebäude abgerissen werden. Bis 1990 müssen alle Mieter*innen spätestens ausziehen. 1992 soll der Bau beginnen. Am 3. Dezember sagt Justizsprecher von Stahl in einem Interview zu dem Abriss der Häuser sinngemäß: „Wir haben ja nicht die Absicht, einen ganzen Stadtteil niederzulegen, es handelt sich ja nur um 2 Häuser.“

Jennys Großeltern engagierten sich damals schon für die Häuser. Sie zeigt uns viele Flyer und Plakate, die ihr Opa entworfen hat. Bis sie 8 war, hat sie mit ihrer Familie im Gebäude über der Apotheke nebenan gewohnt. Als ihre Mutter krank wurde, lebte sie mit ihren Großeltern. Deswegen war auch sie schnell in alles involviert:

Die Mieter*innen trafen sich immer Mittwochs in einer Kneipe um die Ecke, um „Kriegsrat“ zu halten, Jenny durfte dann immer Billiard spielen. Und ab und zu musste sie auch mal Schmiere stehen, damit ihr Opa Plakate kleben konnte.



„Die haben sich einen Plan gemacht, die haben jede Person, die irgendwie damit zu tun hatte, angeschrieben. Sie sind ihnen dann auf den Senkel gegangen und haben alles dokumentiert. Und sie haben keine Ruhe gegeben.“

Es wurde alles versucht, um den Abriss zu stoppen: Plakate kleben, Straßen- und Hoffeste, Politiker*innen anschreiben. Es gründet sich ein Verein „Wohnen contra Justizfestung“. Sogar Walter Momper hat höchstpersönlich die Ecke besucht.

Dann ist es geschafft, der erlösende Brief kommt am 30. März 1989 an: „Ich freue mich, Ihnen mitteilen zu dürfen, dass es keinen Abriss der Wohnhäuser auf den genannten Grundstücken geben wird. [...] Für Ihr Engagement in dieser Sache danke ich Ihnen.“

Somit sind die Wohnungen gesichert. 100 Bewohner*innen bleiben in ihren Häusern. Da die Justizerweiterung nicht mehr auf den genannten Grundstücken verwirklicht werden soll, hat das Bezirksamt Tiergarten auch wieder die Verwaltung übernommen. Aber damit war der Kampf noch lange nicht zu Ende, weil dann ging es ja darum, wie geht es weiter...



**WIR HABEN NOCH VIEL MEHR VON JENNY ERFAHREN!
FORTSETZUNG FOLGT...**

2.3 Der Ausverkauf

Die Dächer sind geprägt durch eine heterogene Eigentümer*innen-Struktur, was oft flächendeckende Lösungen erschwert – Was sind die Ursprünge dieser Raumverteilung und wie konnten

die Räume in bester innerstädtischer Lage in Investorenhande statt in kommunale Hände gelangen?

Aus Volkseigen wurde 1989 schnell herrenlos.

Mit dem Mauerfall war es das oberste Anliegen der Regierung aus Berlin, mit Hilfe motivierter Investor*innen eine international konkurrenzfähige Metropole zu machen. Über Nacht veränderte sich die städtebauliche Situation fast vollständig. Ost- wie West-Berlin verloren ihre subventionierten Sonderrollen und mussten sich neu strukturieren und finanzieren (vgl. Schüscke 2020, S. 80).



Abb. 2.13: Diagramm Kommunalen Ausverkauf Berlins

Für die Baupolitik bedeutete das vor allem im Ostteil weder Bebauungspläne noch Planungsregularien, unzählige ungeklärte Eigentumsfragen und zugleich ein großes Kauf- und Entwicklungsinteresse an nun wieder zentral gelegenen innerstädtischen Flächen. Im Osten mangelte es an rechtlichen, institutionellen und personellen Grundlagen. In diesem quasi rechtsfreien Raum und strukturellen Chaos bildete sich der KOAI, der Koordinierungsausschuss für innerstädtische Investitionen – sprich: die übergeordnete Stabsstelle für bauwillige Großinvestor*innen (Schüsckke 2020, S. 80). Er handelte als informelles Gremium aus Entscheidungsträger*innen verschiedener Berliner Senatsverwaltungen, der Treuhandanstalt, des Bundesfinanzministeriums und des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen (Holm 2020, S. 101).

Ohne demokratische Kontrolle und unter dem Radar der Öffentlichkeit konnte das Gremium

innerstädtische Filet-Grundstücke rasch an die interessierten Investor*innen übergeben (vgl. Lenhardt 1998) um die Vision der „Europäischen Dienstleistungsmetropole Berlin“ voranzutreiben (Holm 2020, S. 101). Bis 1995 wurden etwa 500 landeseigene Grundstücke verkauft, darunter die Filetgrundstücke im Bezirk Mitte (Schüsckke 2020, S. 80).

Mit der Fusionierung der 90er kam auch die Effizienzrechnung

Weitere Instrumente machten den schnellen Ausverkauf im Zuge der Verwaltungsreform noch effizienter. 1990 wurde die Anstalt zur treuhänderischen Verwaltung des Volkseigentums – zentrales Instrument zur Abwicklung der industriellen Infrastruktur und schnellen Privatisierung. (vgl. Holm 2020, S. 102). 1992 hebelte das „Investitionsvorranggesetz“ in Ostdeutschland den

Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung“ aus und beschleunigte die Vergabe restitutionsbehafteter Immobilien. (vgl. Lenhardt 1998, S. 45). 1994 gab es 3.600 Investitionsvorrangbescheide. (Holm 2020, S. 100)

Der Verkauf kommunaler Liegenschaften passierte im großen Stil und erstmals waren auch Grundstücke und Baubestand der Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Angebot. Mit dem Zusammenschluss von Ost und West folgte Berlin dem Vorbild privater Unternehmen (vgl. Schüsckke 2020, S. 80). Die Bezirke sollten ihre Tätigkeiten wirtschaftlich und effizient ausrichten. In dieser Rechnung waren ungenutzte Grundstücke ein Verlustgeschäft und ihr Verkauf war der schnelle und sichere Ausweg. Die Stadt verkaufte im großen Maßstab wertvolle Flächen und ihren Einfluss auf deren Mitgestaltung.

Ab 2001 musste Berlin raus aus den Schulden

Mit dem Berliner Bankenskandal 2001 sah die Stadt im großflächigen Verkauf ihrer Liegenschaften ein schnelles Mittel, ihre Schulden zu decken. Es kam zur Gründung des Liegenschaftsfonds – heute als BIM, Berliner Immobilien Management GmbH bekannt – mit dem Auftrag, landeseigene Grundstücke ertragsorientiert zu verkaufen. Im Kampf um die Grundstücke gewannen die Meistbietenden. Gemeinwohlorientierte Interessen sind in dieser Vergabeform naturgemäß nicht vertreten. (vgl. Schüsckke 2020, S. 82) Innerstädtische Flächen wurden rein an ökonomischen und nicht an sozialen Faktoren gemessen. Die Rechnung ging nicht auf: Die Grundstückspreise waren zu niedrig, um nachhaltig die Haushaltskasse aufzubessern, aber der Verlust war groß.

Jetzt sind der Stadt die Hände gebunden

Seit 1989 wurden über 50 Prozent der für Bauzwecke geeigneten öffentlichen Liegenschaften des Landes Berlin veräußert. Das entspricht so viel wie in keinem anderen Bundesland. Der Verlust umfasst ca. 21 km² und mehr als 6.750 Grundstücke (Schüsckke 2020, S. 79), viel

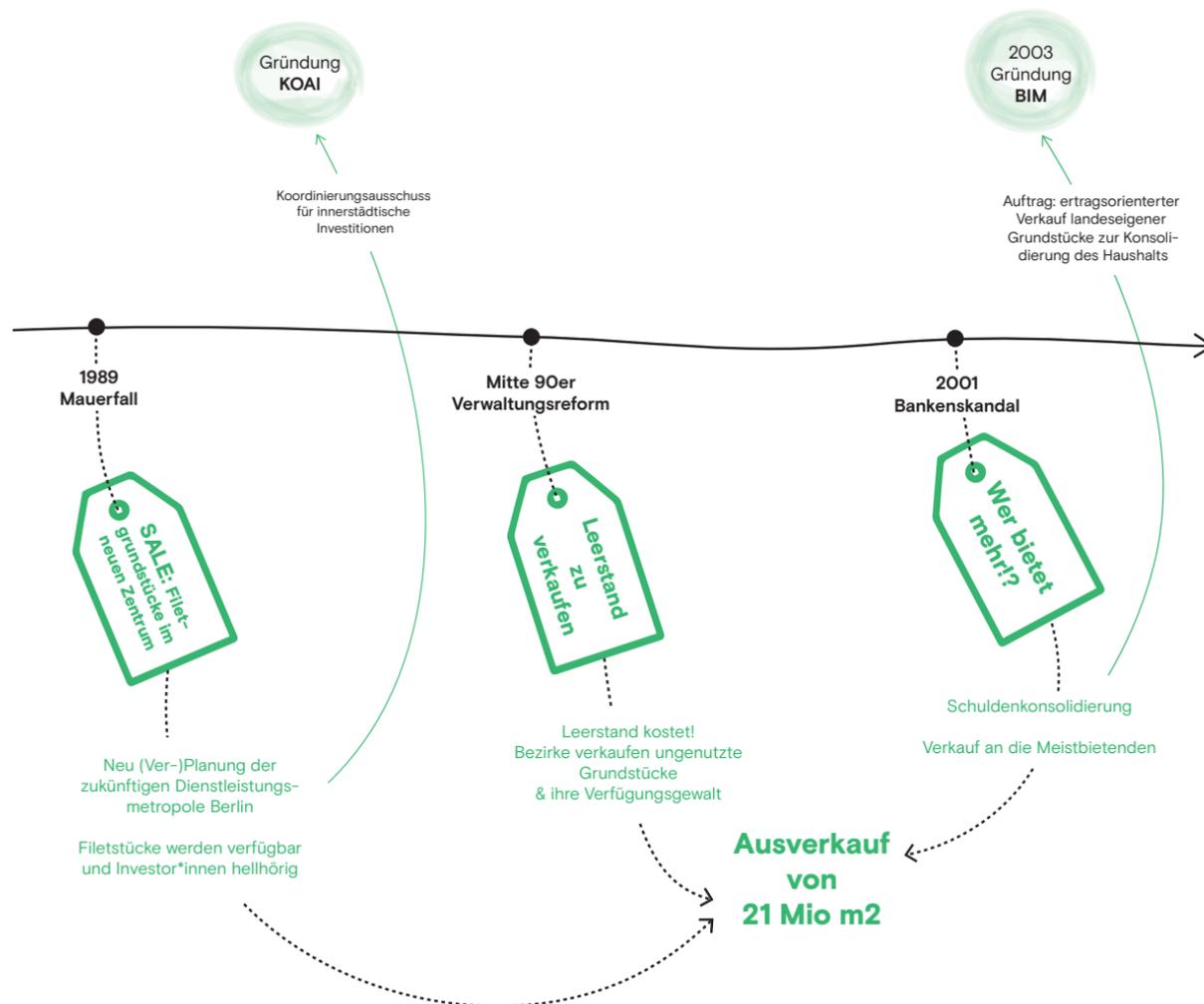


21 MILLIONEN M²

Abb. 2.14: Die verkauften Grundstücke ergeben eine Gesamtfläche von 21 m², was der Größe des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg entspricht

davon städtischer Wohnraum. Sowohl Bauland in den Händen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als auch bereits vorhandene Mehrfamilienhäuser, viele Sozialwohnungen und Flächen mit Belegungs- oder Mietpreisbindung (vgl. Schüsckke 2020, S. 79).

Der Verkauf ging damit auch zu Lasten gemeinwohlorientierter Flächen, Räume und Wohnen für Einkommensschwache und für jene in besonderen Lebenslagen. Der Ausverkauf der Stadt und ihrer Schlüsselressourcen folgen Spekulative Stadtentwicklung, Monopolisierung größerer Mietwohnungsbestände, Aufwertungsdruck und vor allem ein eingeschränktes Handlungsvermögen, um auf die Entwicklung der Stadt Einfluss zu nehmen (vgl. Holm 2020, S. 97)



2.4 Berlin in der Sozialkrise: Sozialstaat vs. Privatwirtschaft

„Prognosen gehen davon aus, dass es Ende dieses Jahres in Deutschland erstmals weniger als eine Million Sozialmietwohnungen geben wird.“

- Architects for Future

Deutschland ist ein Sozialstaat. Der Sozialstaat umfasst staatliche Aktivitäten zur Sicherung sozialer Rechte in einer kapitalistischen Marktwirtschaft. Er umfasst mehr als nur Sozialpolitik und bezieht sich auf die generelle Sozialbindung staatlichen Handelns an Kriterien wie Vermeidung von Armut, Förderung von Gerechtigkeit und Verringerung sozialer Ungleichheit (vgl. Nullmeier 2021). Seine Entwicklung reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück und steht heute vor Herausforderungen durch wirtschaftliche Veränderungen, internationale Globalisierung und den sozialen Wandel in Großstädten (vgl. Hartmut 2002). Der Sozialstaat bleibt daher die Hoffnung für eine soziale Durchmischung in der Stadt.

Die sozialen Strukturen in Großstädten unterliegen einem stetigen ökonomischen und sozialen Wandel. Aktuell sieht sich Berlin mit einer ernsthaften Krise im Sozialraum konfrontiert. Nach der Industrialisierung und bis heute schwinden städtische Industriearbeitsplätze. Obwohl der

Dienstleistungssektor wächst, kann er nicht genügend Arbeitsplätze für die entlassenen Industriearbeiter*innen bereitstellen, was zu einer zunehmenden Arbeitslosigkeit führt. Die dadurch steigenden Sozialtransfers und sinkende Steuereinnahmen führen zur finanziellen Notlage des Sozialstaats. Trotz der immer größer werdenden Einnahmen durch Tourismus und steigender Investitionen von ausländischen Firmen in Berlin führt dies zur Reduzierung oder unzureichendem Ausbau sozialer Leistungen, da die begrenzten Ressourcen nicht ausreichen, um die wachsenden sozialen Ungleichheiten angemessen zu bewältigen. Es scheint, als wäre das Interesse an der Förderung von Sozialraum für Geringverdiener*innen und Sozialhilfeempfänger*innen in innerstädtischen Lagen gering, da ein Fokus darauf liegt, wohlhabende Steuerzahler*innen anzuziehen, anstatt sozial benachteiligte Gruppen zu unterstützen.

Zudem tragen kapitalistische Strukturen im Wohnungsbau dazu bei, die soziale Situation in der Stadt zu verschärfen. Die Stadt hat in den vergangenen Jahren viele Sozialflächen verkauft. Für Investor*innen mag die Entwicklung des politischen Zentrums Deutschlands ein lukratives Geschäft gewesen sein, doch aus sozialer Perspektive stellt sie sich als erheblicher Verlust dar.

Der Rückzug des Staates aus der Wohnversorgung führt dazu, dass einkommensschwache Haushalte auf dem Wohnungsmarkt in innerstädtischen Lagen zunehmend weniger Angebote finden. Sozial gemischte Quartiere lösen sich auf, da Haushalte mit stabilem Einkommen bevorzugte Wohnstandorte wählen. Dadurch entsteht eine verstärkte Segregation der Wohnbevölkerung nach Einkommen, Lebensstil und Nationalität. Auch weitere Grundstücke mit Sozialeinrichtungen, davon 29 Krankenhäuser, 21 Schulen, 42 Kindergärten und 43 Heime, wurden in den Jahren zwischen 1998 und 2019 privatisiert und verkauft (vgl. Schüscke 2020, S. 79).

Die Folgen sind, dass heutzutage Eigentümer*innen vorrangig wirtschaftliche Interessen und Renditegedanken verfolgen, ohne gemeinwohlorientierte stadtpolitische Überlegungen zu berücksichtigen. Eine vermehrte Gentrifizierung bestehender Stadtteile, in denen sich nur noch homogene Gruppen den innerstädtischen Raum leisten können. Die Gründerzeitbauten erleben in diesem Zusammenhang eine zahlungskräftige Nachfrage nach gut sanierten Altbauwohnungen (vgl. Häußermann et al. 2008, S. 243).

Sozialwohnungen sind durch staatlich regulierte Mieten gekennzeichnet und werden Personen mit besonderem Bedarf zur Verfügung gestellt, die über niedrige Einkommen verfügen. Nach einer bestimmten Frist können diese Wohnungen wieder regulär auf dem Markt vermietet werden, was zu einem kontinuierlichen Rückgang der Anzahl an Sozialwohnungen in den vergangenen Jahren geführt hat. In Berlin fehlen rund 131.000 Sozialwohnungen (vgl. Tagesschau 2024).

Die Neubau-Offensive zur Schaffung von Sozialwohnungen in Deutschland und der höchsten Anzahl an Fertigstellungen in der jüngsten Vergangenheit zeigt, dass die Gesamtzahl der

Sozialwohnungen weiterhin rückläufig ist. Denn immer mehr Sozialwohnungen in gefragter Lage verlieren ihren Status. Diese Zahlen zeigen, dass mit Förderungen für Neubauten der Bau von Sozialwohnungen ein Minusgeschäft bleibt.

Es braucht Förderungen und Pläne für einen langfristigen Erhalt des Sozialwohnungsstatus. Angesichts der Aufwertung von Raum und der Verdrängung von einkommensschwachen Haushalten aus den innerstädtischen Lagen, ist es wichtig, dass die Stadt Berlin, mit der Verantwortung eines Sozialstaats nach innerstädtischen Nischen sucht und diese im Interesse des Gemeinwohls nutzt. Darüber hinaus sollte sie den bestehenden kommunalen Raum vor Verfall und Verdrängung schützen.

Im Laufe der Zeit hat sich das Verhältnis zwischen Mieter*innenhaushalten und verfügbaren Sozialwohnungen stetig verschlechtert. Nach einer groben Schätzung, wonach ungefähr die Hälfte der Mieter*innenhaushalte die Einkommensgrenzen für den Bezug von Sozialwohnungen nicht erreicht, können rechnerisch weniger als ein Zehntel der berechtigten Haushalte tatsächlich eine Sozialwohnung beziehen (Matthias Günther 2024, S. 2).

Wie kann das sein?

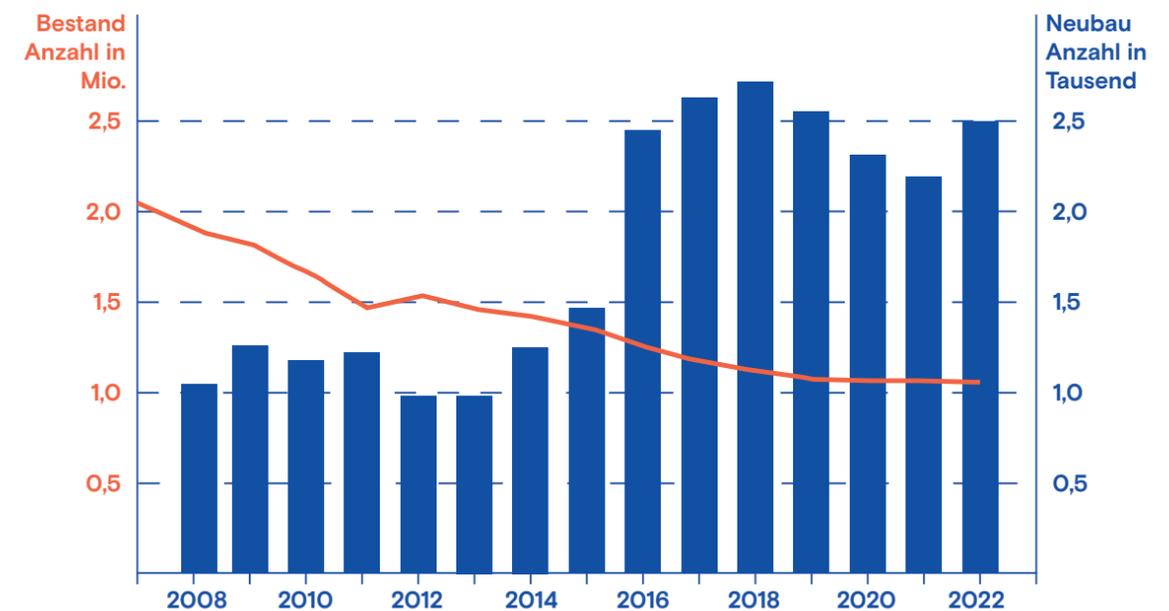


Abb. 2.15: Gesamtbestand und Neubau sozialer Mietwohnungen

EXKURS Berlin - Wem gehört die Stadt?

Um zu identifizieren, welche Räume noch im öffentlichen Besitz sind, sowie um der Frage nachzugehen, wem heute Berlin gehört und welche Stadtteile am meisten Verdrängungsdruck erleben, wurden Daten des Geoportals der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Karten aufgearbeitet.

Institutionelles Grundeigentum

Was gehört uns allen? Der Liegenschaftsplan stellt die räumliche Verteilung der Flurstücke dar, die sich im Eigentum des Landes Berlin, der Bundesrepublik Deutschland, anderer Bundesländer oder der Kirche befinden.

Der Bundesrepublik gehören hauptsächlich bundesrelevante Infrastrukturen wie Gewässer sowie Regierungs- und Militär-Anstalten. Im Besitz von Land fallen vor allem das Straßennetz, Parks und Wälder in der Stadt auf. Viele Flächen, die Kirchen gehören, sind Friedhöfe. Uns allen (dem Staat genauer gesagt) gehören also noch die Infrastruktur, die Bewegung und Ver-netzung gewährleistet, sowie das Naturgut der Stadt.

Die Karte zeigt, dass ein Hauptteil von Grund und Boden allen gehört. Wenn man aber nur auf die bebauten Flächen schaut, ist die Lage anders, wie in folgenden Karten zu sehen ist.

Quelle:

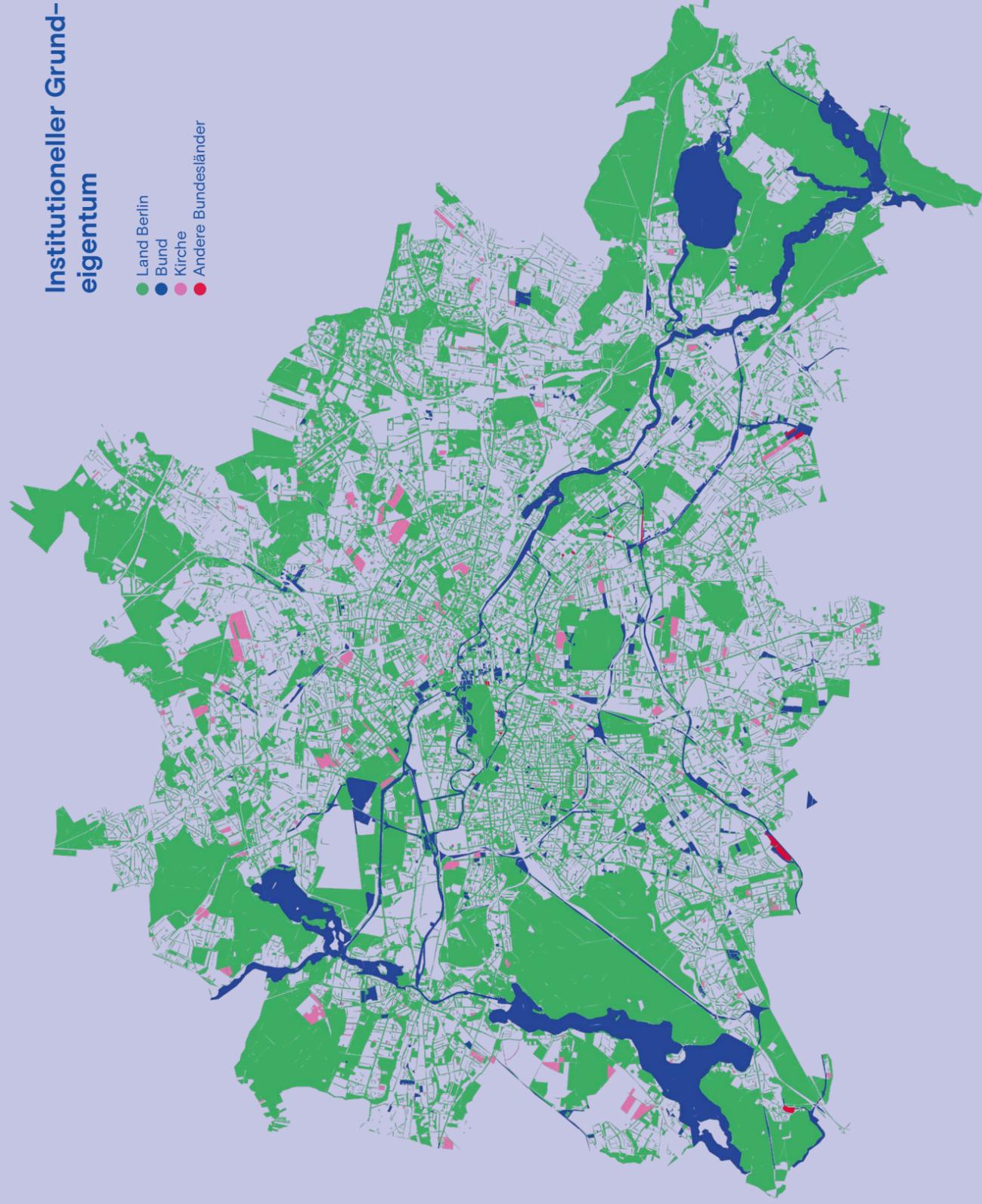
https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/wfs/data/senstadt/s_liegenschaften

(vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2024)

BITTE
DREHEN!

Institutioneller Grund- eigentum

- Land Berlin
- Bund
- Kirche
- Andere Bundesländer



Eigentumskonzentration: Gemeinwohlorientierte vs. privatwirtschaftliche Immobiliengesellschaften

Die Karten basieren auf der kleinsten Einheit der lebensweltlich orientierten Räume Berlin 2021, und zwar die 541 Planungsräume. Sie beziehen sich also auf Flurstücke, nicht auf Wohneinheiten: Es geht um den Besitz von Grund und Boden.

In der oberen Karte ist der prozentuale Anteil dargestellt, der „gemeinwohlorientierten Immobiliengesellschaften“ gehört: Neben Städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften wurden die Eigentümer*innenarten „Kirche“, „Bund“, „Anderes Bundesland“ und „Land Berlin“ in diese Kategorie einbezogen. In 81 Planungsräumen verfügen sie über einen Anteil von mehr als 50 %. In der überwiegenden Mehrzahl der Planungsräume beträgt der Anteil an Grund- und Boden jedoch unter 20 % (314 Planungsräume).

Demgegenüber ist in der unteren Karte der prozentuale Anteil dargestellt, der „Juristischen Personen des Privaten Rechts“ gehören, Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften ausgenommen. In 26 Planungsräumen besitzen juristische Personen (ohne Städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften) mehr als 50 % des Grund- und Bodens. In der überwiegenden Mehrzahl der Planungsräume beträgt der Anteil jedoch unter 20 % (314 Planungsräume).

Die Karten zeigen, dass gemeinwohlorientierte Immobiliengesellschaften vorwiegend in den Großsiedlungen außerhalb der Innenstadt anzutreffen sind, während sich der Besitz von privatwirtschaftlichen Immobiliengesellschaften eher in zentralen, urbanen Gebieten konzentriert.

Wenn man auf die Anzahl der Wohneinheiten schaut, ist auf Berliner Ebene ungefähr die Hälfte im Besitz von Privatpersonen. Öffentliche und genossenschaftliche Wohnungen stellen 25 % des Bestands dar, während private Wohnungsunternehmen und professionelle Investoren mit einem restlichen Anteil von 25 % eine deutschlandweit einmalig

große Rolle spielen(vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015, S. 96) (vgl. Trautvetter 2020, S. 7–9). Große börsennotierte Wohnungsunternehmen erweitern jährlich ihren Bestand in der Stadt: Während beispielsweise die Deutsche Wohnen SE im Jahr 2012 40.692 Wohneinheiten besaß, hatte sie sieben Jahre später 2019 115.740 Wohneinheiten (vgl. Trautvetter 2020, S. 21).

Welche Auswirkung eine fortschreitende Privatisierung von Wohnraum auf den Wohnungsmarkt hat, wird in den darauffolgenden Karten deutlich.

Die Karte zeigt, dass ein Hauptteil von Grund und Boden allen gehört. Wenn man aber nur auf die bebauten Flächen schaut, ist die Lage anders, wie in den folgenden Karten zu sehen ist.

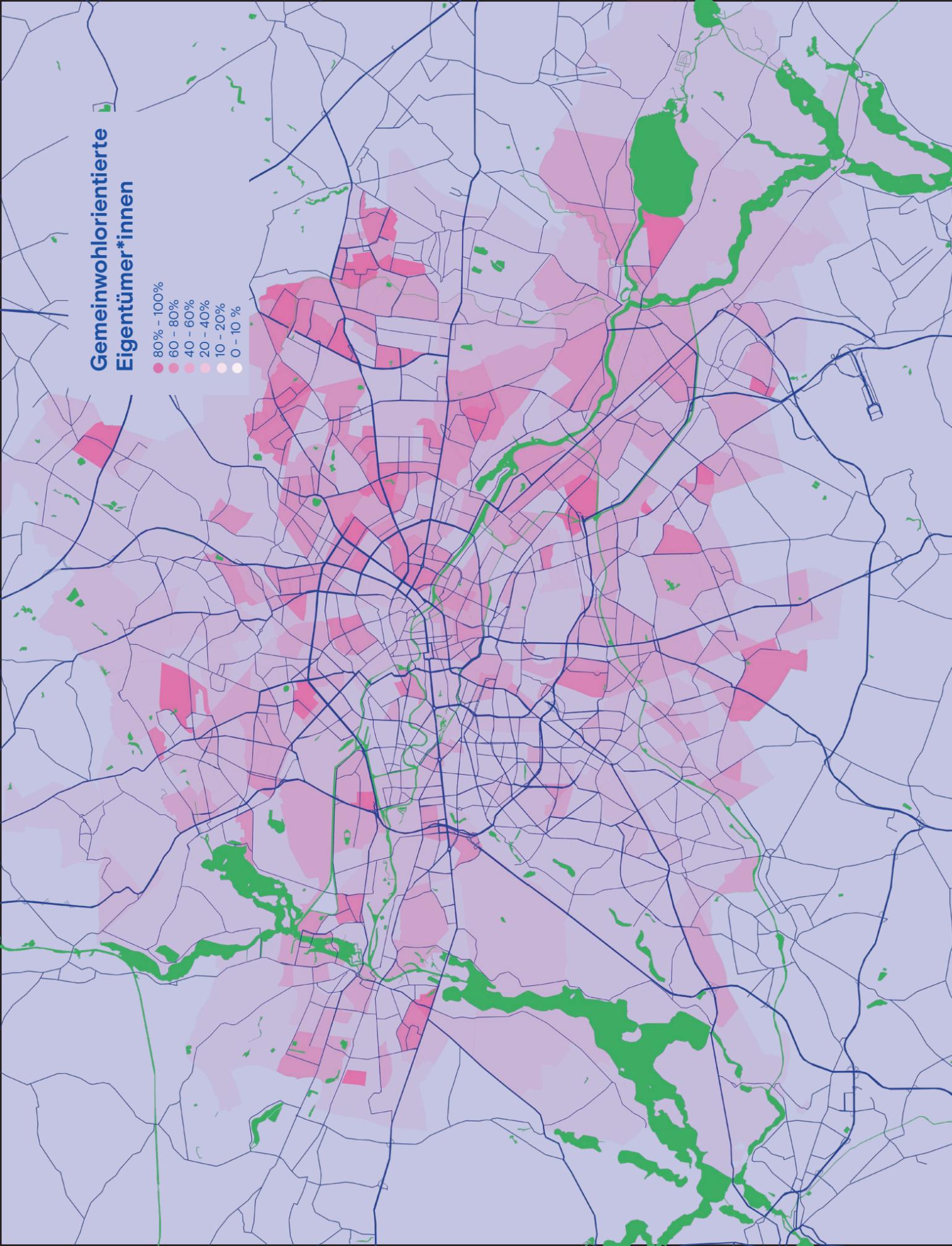
Quelle:

https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/wfs/data/senstadt/s_es_datan_2022

(vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2024)

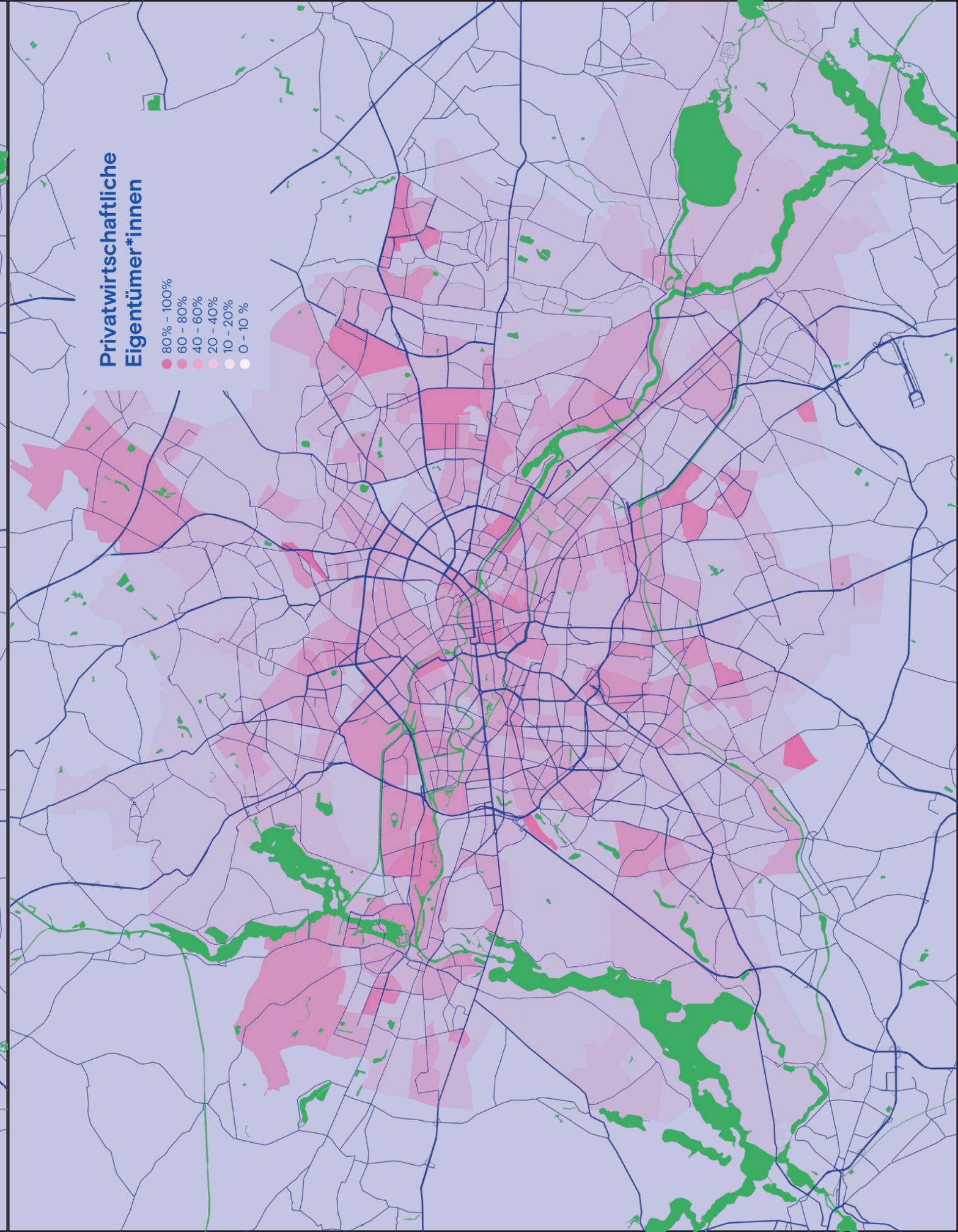
**Gemeinwohlorientierte
Eigentümer*innen**

- 80% - 100%
- 60 - 80%
- 40 - 60%
- 20 - 40%
- 10 - 20%
- 0 - 10 %



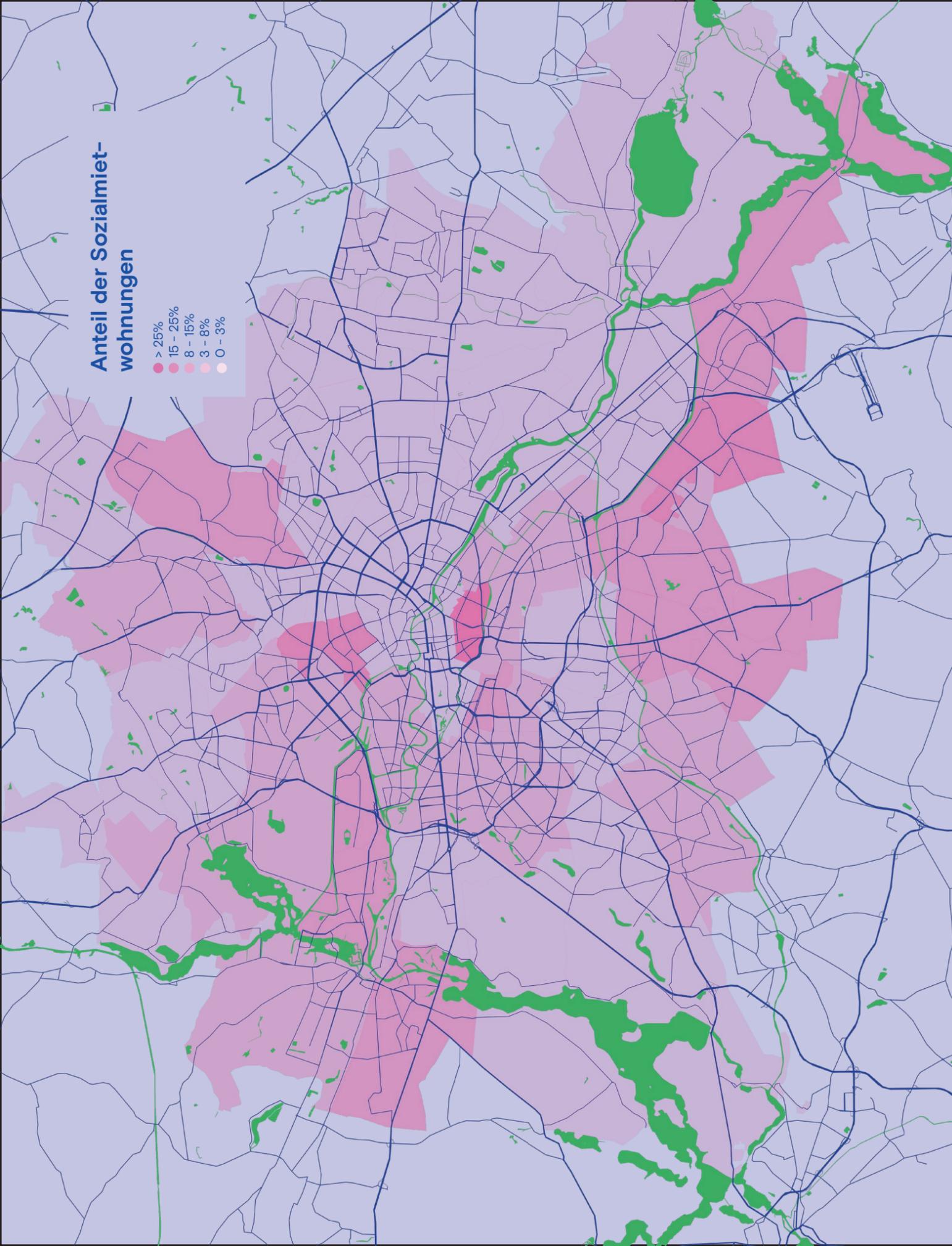
**Privatwirtschaftliche
Eigentümer*innen**

- 80% - 100%
- 60 - 80%
- 40 - 60%
- 20 - 40%
- 10 - 20%
- 0 - 10 %



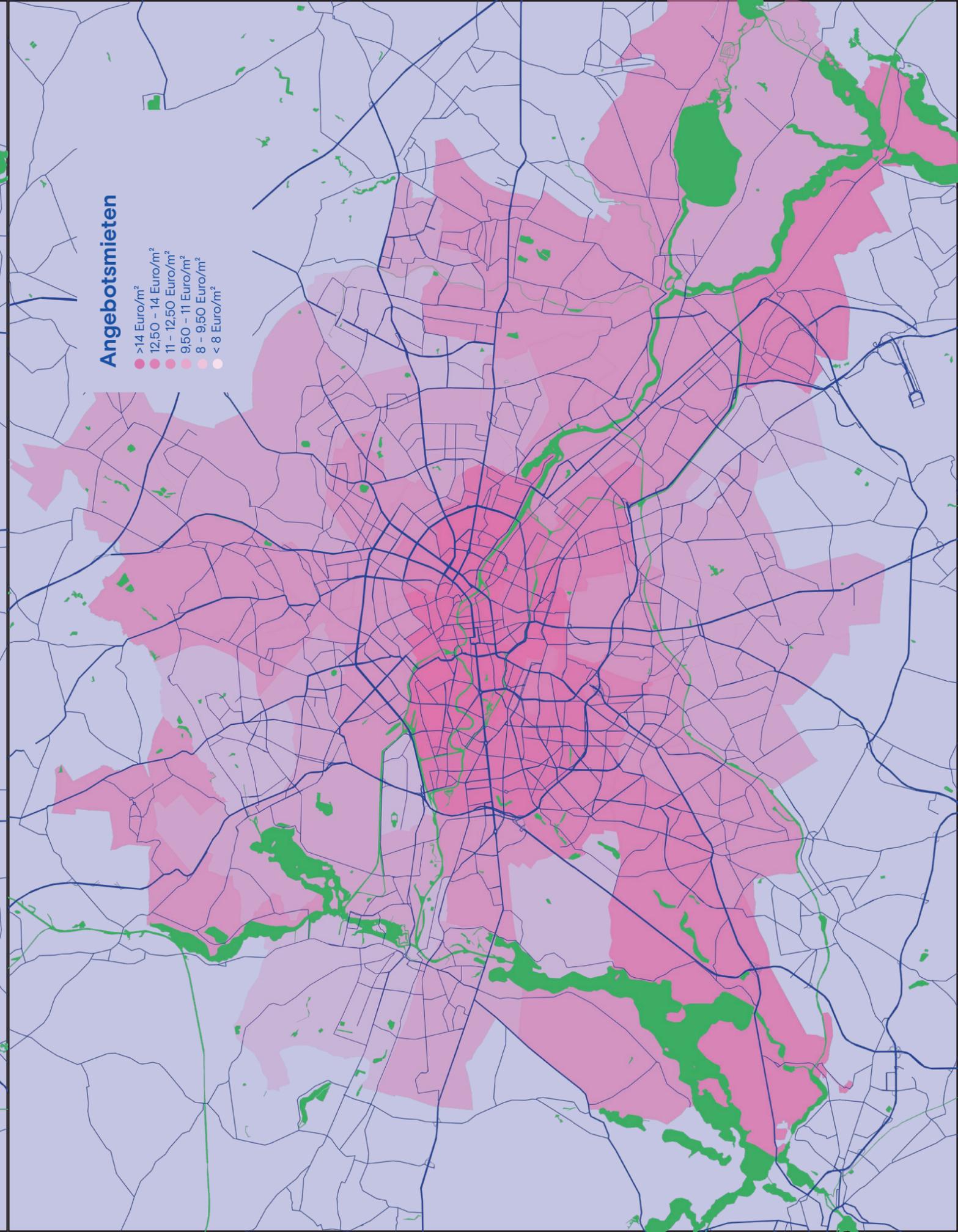
Anteil der Sozialmiet- wohnungen

- > 25%
- 15 - 25%
- 8 - 15%
- 3 - 8%
- 0 - 3%



Angebotsmieten

- > 14 Euro/m²
- 12,50 - 14 Euro/m²
- 11 - 12,50 Euro/m²
- 9,50 - 11 Euro/m²
- 8 - 9,50 Euro/m²
- < 8 Euro/m²



Mietenschlachtfeld: Anteil Sozialmietwohnungen vs Angebotsmieten

Die Karten basieren auf der größten Einheit der lebensweltlich orientierten Räume Berlin 2021, und zwar auf den 63 Prognoserräumen.

In der oberen Karte wird der Anteil der Sozialmietwohnungen am Wohnungsbestand dargestellt. 2020 waren durchschnittlich 4,82 % des Berliner Wohnungsbestandes Sozialmietwohnungen. Der Anteil lag in 31 Pronoserräumen unter 3 %. In 13 Pronoserräumen lag der Anteil der Sozialmietwohnungen bei über 8 %, wobei der höchste Anteil mit 26 % in Kreuzberg Nord (Friedrichshain-Kreuzberg) lag. 2017 hatten noch 17 Pronoserräume einen Anteil von über 8 %, wobei der Anteil in Kreuzberg Nord (Friedrichshain-Kreuzberg) mit 33 % lag.

In der unteren Karte werden Angebotsmieten (in €/m², monatlich, netto) dargestellt. Im Jahr 2020 wurde für die in Veröffentlichungen angebotenen Mietwohnungen eine Medianmiete in Höhe von 10,14 €/m² monatlich (netto kalt) ermittelt. Innerhalb des S-Bahnringes wurden flächendeckend mittlere Angebotspreise von mindestens 12,00 €/m² erfasst. In den Pronoserräumen Zentrum (Mitte), Moabit (Mitte), Kreuzberg Süd (Friedrichshain-Kreuzberg) und Friedrichshain West (Friedrichshain-Kreuzberg) wurden sogar Angebotsmieten von mindestens 14,00 €/m² aufgerufen.

Die Karten zeigen, dass innerstädtisches Wohnen ein teures Geschäft ist, während sich Sozialmietwohnungen eher an den Rändern des Stadtgebietes konzentrieren. Eine Ausnahme bildet der Pronoserraum Kreuzberg Nord: Hier schrumpft wie oben beschrieben der Anteil an Sozialmietwohnungen, während

der Angebotspreis für Neuvermietungen pro Quadratmeter sich eher wie in den anderen zentralen Räumen der Stadt verhält (13,35 €/m² in 2020). Die Entwicklung der Mietpreise zeigt sich steigend, vor allem innerhalb des S-Bahn-Rings: 2018 lag die Durchschnitts-Angebotsmiete pro Quadratmeter in Friedrichshain West bei 13,04 €/m²; 2020 war sie auf 14,63 €/m² gestiegen.

Zum Vergleich lag 2018 die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei Genossenschaften in Berlin zwischen 4,49 und 6,43 €/m² (vgl. Trautvetter 2020, S. 35).

Quellen:

https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/wfs/data/senstadt/s_wohnatlas2019

https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/wfs/data/senstadt/s_wa_daten_2020

(vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2023a)

Insgesamt kann man diesen Karten entnehmen, dass Spekulation auf Grundeigentum, aber vor allem auf Mietwohnungen in Berlin ein Profitgeschäft darstellt, wobei das innerstädtische Leben in den historischen, gut vernetzten und versorgten Gebieten der Stadt Menschen in schwachen ökonomischen Verhältnissen zunehmend vorenthalten wird.

BITTE ZURÜCK-
DREHEN!



#2 Dachgeschichte

EIN HAUS RETTET SICH VOL.1



YVONNE,
HAUSBEWOHNERIN UND MITGLIED
DES MIETSHÄUSERSYNDIKATS



In einem Haus der Zossener Straße in Kreuzberg stand an einem Tag Ende 2016 Yvonne im Eingang und schaute auf die Briefkästen. Auf einem Zettel steht: Das Haus soll an einen Investor verkauft werden. Sie weiß sofort, was das für sie in ihrer finanziellen Lage heißt: Sie wird bald ausziehen, ihr Haus und den Kiez verlassen, und im hochkompetitiven Berliner Mietmarkt sich irgendwie etwas Wohnraum erkämpfen müssen. Das kann Yvonne nicht akzeptieren. Es ist für sie keine vollendete Sache: Sie muss irgendwas machen, Initiative ergreifen, um diesen Prozess zu verhindern.



Dann ging es los: Treffen mit der Hausgemeinschaft, die sich gegenseitig bisher kaum kannte, Vernetzung mit anderen selbstverwalteten Häusern, mit dem Mietshäusersyndikat, Kontakt mit Anwält*innen, mit verschiedenen finanzierungsfähigen Stiftungen, mit dem Baustadtrat. Währenddessen hatte der erste Investor eine Kaufoption für das Haus an einen weiteren Investor schon veräußert, bevor er es überhaupt erworben hatte. Eine Abwendungserklärung, die vor zu schnellen Preissteigerungen in Gebieten unter Milieuschutz bewahren soll, hatte er aber noch nicht unterschrieben. Die spekulative Strategie kalkulierte damit, dass die Stadt nicht kauffähig genug gewesen wäre, um das Vorkaufsrecht auszuüben und ihn es trotzdem erwerben lassen würde. Da hatte er nicht mit der aktiven Mieterschaft gerechnet, die bereit war, ihr Haus zu retten:

„Ich habe eigentlich nichts anderes gemacht, als drei oder vier Monate lang über 1.000 Mails zu schreiben, von Pontius zu Pilatus zu gehen, Euro aufzutreiben, alle miteinander zu verbinden, einen Rechtsanwalt einzusetzen, von allen Häusern alle Erfahrungen abzugrasen, mich mit dem Syndikat zu beschäftigen, mich mit den Mietern hier zu beschäftigen und so weiter. Am Ende des Tages hat es geklappt.“



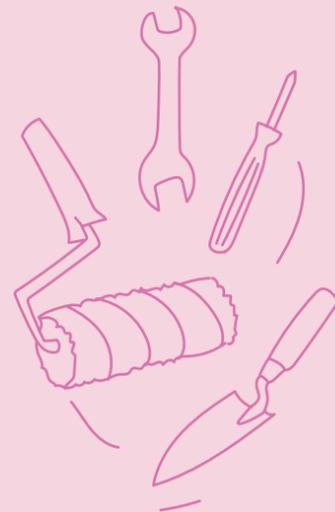
Dank der Finanzierung einer Stiftung konnten sie den Baustadtrat überzeugen, das Vorkaufsrecht geltend zu machen, und heute sind sie als Verein Besitzer*innen ihres Hauses und Teil des Mietshäusersyndikats. Zusammen mit circa 200 weiteren Häusern in Berlin setzen sie sich dafür ein, dass die Objekte der Spekulation langfristig entzogen werden und als Raum für Menschen, statt als Investition, erhalten bleiben. Seit 2017 wissen die Mieter*innen des Hauses in der Zossener Straße, dass ihre Mieten dem Haus und ihrem Wohnraum dienen, nicht den wirtschaftlichen Interessen eines Investors. Yvonne erzählt stolz:

„Die Kosten, die wir einnehmen oder die Miete, die wir einnehmen, dienen einfach dem Ausgleich der Verbindlichkeiten, aber davon lebt keiner. Wie bei Eigentümern. Dort wird kein Profit generiert. Insofern ist es alles ein sehr schönes Modell, weil all das Geld, das übrig ist, in die Sanierung des Hauses geht oder das Haus davon profitiert.“

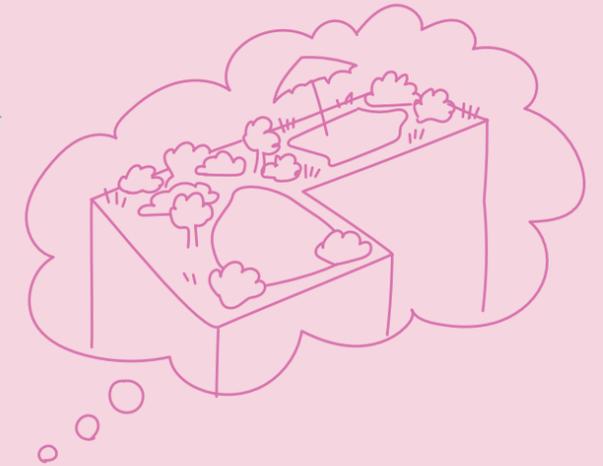
Nach dem Erfolg des Kaufs war die Arbeit aber noch lange nicht vorbei. Die Mitbewohner*innen des Hauses und Yvonne mussten die Ärmel hochkrempeln und sich den Mängeln eines Hauses widmen, das 40 Jahre lang nur als Renditeobjekt verwaltet wurde. Yvonne macht die Arbeit aber Spaß: Es ist toll zu sehen, was man alles durch Eigeninitiative und Mut zum Ausprobieren schaffen kann. Sie erprobt sich täglich an etwas Neuem und lernt dabei unheimlich viel, ob als Hausmeisterin, Vereinsmitglied, Malerin, Maurerin, Gärtnerin, Architektin usw.

„Man kann direkt die Sachen verändern und wenn man das im Kleinen schafft, hat es immer einen Welleneffekt. Man erreicht immer viel mehr, als man denkt.“

Mit der Einstellung konnte sie beispielsweise bisher den Hofgarten wieder zum Leben bringen, die Keller des Hauses trocken und dicht machen, das Treppenhaus streichen, die Geländer und die Haustür reparieren und sogar die Gewerberäume des Hauses für knappe 800 €/qm kernsanieren, um sie in Atelierräume und eine Galerie umzuwandeln.



Das Dach hat die Hausgemeinschaft natürlich auch im Blick, auch weil es im Moment noch undicht ist und dementsprechend auf alle Fälle saniert werden muss. Am Anfang war der Traum, da oben einen Dachgarten für alle zu schaffen: Gar kein Wohnen, nur eine Grünlandschaft. Aber die Baustelle ist zu teuer und bevor man eine vernünftige Förderung bekommt, muss man ein Buch schreiben und hoffen, dass jemand im Bauamt sitzt, der der Planung gegenüber eine positive Einstellung hat. Danach dachten sie daran, Wohnungen oben einzubauen und einen Teil des Seitenflügels freizuhalten, um einen Garten für die Gemeinschaft zu schaffen. Diese Planung ist für Yvonne auch schwierig: Wenn man dieses Vorhaben als Hausgemeinschaft angeht, muss man trotzdem mit einer Quadratmetermiete von über 20 Euro rechnen – was sich keiner leisten kann.



Beim Dach stößt Yvonne's hoffnungsvolle und tatkräftige Art an ihre Grenzen, auch wenn die Grundeinstellung weiterhin erhalten bleibt: Sie baut Modelle von der Planung und geht damit ins Bauamt des Bezirks, um zu diskutieren und herauszufinden, welche Möglichkeiten der Hausgemeinschaft offen stehen; sie recherchiert Materialien, die ein angenehmes Raumklima schaffen würden und überlegt verschiedene Möglichkeiten, wie man am besten Licht und Luft in das Dach holen könnte. Und sie ermuntert uns und alle, auch aktiv zu werden, wenn wir etwas ändern wollen:

„Die [Menschen] müssen eigentlich alle nicht immer nur in der Zukunft denken oder in der Vergangenheit bleiben. Das Problem ist, dass die Leute immer Angst bekommen. Das ist ja das Thema. Angst ist das, was dich hindert. Aber wozu brauchst du Angst? Was gibt es denn zu verlieren?“

ENDE



HARDY,
HAUSBEWOHNER

#3 Dachgeschichte

EIN HAUS RETTET SICH VOL.2

Hardy wohnt in einem von zwei Mietshäusern in Friedrichshain und erzählt uns von der Geschichte der Häuser:



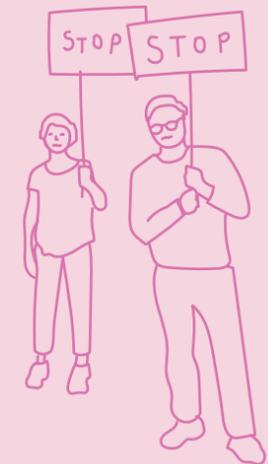
Vor 20 Jahren wurden die beiden Häuser instandgesetzt und teilweise modernisiert. Damals wurden auch Stromleitungen vom Keller bis in den Dachboden verlegt – zum Ausbau des Dachgeschosses kam es aber nicht. 15 Jahre lang hatten die Bewohner*innen beider Häuser bis auf das Austauschen von Höflichkeiten so gut wie keinen Kontakt



Es liegt ca. 5 Jahre zurück, da hat jede Mieter*in ein Schreiben vom Bezirksamt in ihrem Briefkasten gefunden. Es wurde ihnen mitgeteilt, dass beide Häuser an private Investoren verkauft werden sollen. Die Nachbarn vernetzten sich und trafen sich alle im Bezirksamt, um mehr zu erfahren. Die Informationen waren nicht sehr umfangreich, aber erschreckend. Immobilien-Haie und Spekulanten wollten mit Häusern fette Geschäfte machen, natürlich ohne die Bestandsmieter*innen.

„Nachdem wir uns alle erst einmal von dem Schock erholt hatten, haben wir uns alle regelmäßig (fast täglich) auf dem Innenhof getroffen, um uns zu beraten, was wir tun können, um das Unheil abzuwenden. Wir haben alle Hebel in Bewegung gesetzt, um uns dagegen zu wehren.“

Offene Briefe an kommunale Politiker, Einschaltung von Medien, Zeitungen und Fernsehen – sogar eine angemeldete Demonstration mit Polizeibegleitung wurde organisiert. In dieser Zeit hat sich die Hausgemeinschaft natürlich auch privat besser kennengelernt, Hoffeste organisiert usw. Dann wurde es jahreszeitlich bedingt kalt und ungemütlich auf dem Innenhof. Da kam der Gedanke, man könnte doch den Dachboden für ein gemütliches Beisammensein nutzen. Bis auf einen großen, gemauerten Raum war der Dachboden noch nicht wirklich nutzbar.



„Wir haben diesen Raum so gut es ging wohnlich gemacht. Jeder hat mit Möbeln oder Geschirr einen Betrag geleistet. Leider hatten wir keinen Strom. Da fielen mir aber wieder die damals verlegten, aber beidseitig nicht angeschlossenen Leitungen zum Dachboden ein. Ich habe sie dann angeschlossen. Oh Wunder: „Es werde Licht“ Damit waren alle Hürden genommen. Wir haben dort einige schöne Abende verbracht, aber für organisatorische Treffen genutzt.“



Am Ende haben wir es geschafft und sind jetzt Bestandteil einer Mini-Genossenschaft, bestehend aus 6 Häusern.

„Natürlich auch mit hohen Kosten für die Genossenschaftsanteile pro Mieter (500€/m²). Aber wir sind „safe“, wie man heute so schön sagt.“

Heute existiert der gemeinsame Dachraum leider nicht mehr. Aus wirtschaftlichen Gründen hat die Genossenschaft beschlossen, das Dachgeschoss auszubauen. Es bewahrheitet sich wieder einmal: Nichts ist für die Ewigkeit. Hoftreffen mit Grillen und Glühweinpartys gibt es natürlich weiterhin.

ENDE

2.5 Die Nutzung des Berliner Dachs im Laufe der Jahre

Diese sozial-politischen Ereignisse führten zu ganz unterschiedlichen Nutzungen und Nutzer*innenschaften im Dach. Wie haben sich die Flächen über die Jahre gewandelt und wie veränderten sich Blick und Bespielung der Flächen in bester innerstädtischer Lage?

Dachnutzung vor 1945

Die Nutzung der Dachräume seit der Gründerzeit war vielfältig und oft geprägt von den sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen der Zeit. Die Dachgeschosse, die anfangs primär als funktionale Bereiche für Lagerung und als Wäscheboden gedacht waren, wurden im Laufe der Zeit aufgrund des enormen Drucks auf dem Wohnungsmarkt und der wirtschaftlichen Verwertung von Raum zu Wohnzwecken umfunktioniert, wie aus den sich ändernden Baugesetzen hervorgeht. Das Berliner Baugesetz aus dem Jahr 1853 regelt lediglich die Brandsicherheit des Dachbelags, während 1897 auch die Zulässigkeit und Beschaffenheit von Aufenthaltsräumen im Dach thematisiert wird (vgl. Giebeler et al. 2008, S. 151–152). Die ökonomische Verwertung von umbautem Raum im Zuge des erhöhten Drucks auf dem Wohnungsmarkt ist hier vor allem Ursache. Der wachsende Umbau zu bewohnten Dachgeschossen geschah oft unter mangelhaften Bedingungen: Die Wohnungen waren häufig von feuchten Wänden und unzureichender Belüftung geprägt (vgl. TAZ 2011). „An den beiden Endpunkten der räumlichen Einheit Mietskaserne, im Keller und unterm Dach, finden wir die Ärmsten der Armen, die nur die geringstmögliche Miete bezahlen konnten.“ (Brettin 2022).



Abb. 2.16: Dachgeschosswohnung in der Rüdersdorfer Straße 12, 1918: In den Jahren 1903–1920 organisierte die Berliner Ortskrankenkasse eine Fotodokumentation, die die krankmachenden Wohnverhältnisse Berlins erfassen sollte

Unter widrigen Bedingungen lebten Familien in unzureichend isolierten Räumen, die im Winter kalt und im Sommer heiß waren, auf engstem Raum, oft ohne ausreichende Heizung oder Licht. Für viele war es eine Notlösung, die jedoch mit erheblichen gesundheitlichen Risiken verbunden war. Diese Nutzung der Dachräume spiegelt die sozialen und wirtschaftlichen Ungleichheiten der Gründerzeit wider. Während die wohlhabenden Bürger in großzügigen Villen lebten, mussten sich teilweise die ärmeren Schichten mit den bescheidenen und oft ungesunden Bedingungen der Dachgeschosswohnungen abfinden. Es war eine Zeit, in der der Wohnraum knapp und teuer war und viele Menschen gezwungen waren, unter prekären Bedingungen zu leben.

Dachnutzung in der Nachkriegszeit:

In den Jahren nach den Kriegen 1945 gehörte die Wohnungsfrage zu den drängendsten Problemen der Stadt. Als eine Maßnahme ordnete der neue Magistrat am 18. Juni 1945 an, freie und unterbelegte Wohnungen zu beschlagnahmen und dort Wohnungssuchende einzuweisen. Wohnungen galten als unterbelegt, wenn weniger als eine Person pro bewohnbarem Raum dort lebte. Diese waren jedoch selten, da die meisten Bewohner*innen von größeren Wohnungen bereits ausgebombt oder vor dem Krieg geflüchtete Verwandte aufgenommen hatten. Stattdessen waren überbelegte Wohnungen die Regel. 1946 mussten daher mehr als 110.000 Menschen in notdürftig hergerichteten Lauben, Baracken, Kellern oder auf Dachböden leben (vgl. Meister 2020). Auch zu dieser Zeit wurden Raumressourcen gesucht und gefunden, um sie zu notwendigen, aber notdürftigen, schnellen Wohnräumen umzuwandeln



Abb. 2.17: Trümmerfrauen beim Bergen von unbeschädigten Dachziegeln, 1944



Abb. 2.18: Frauen in einem Trümmerhaus

Um zu verstehen, wie man sich in dieser Zeit notdürftig Raum angeeignet hat, folgt nun eine kurze Dachgeschichte aus den Erinnerungen von Hans-Joachim Aschenbrenner:

„Anfangs gehörten wir nirgendwo hin. Doch recht bald fand unser Vater Arbeit im Werk und wir bekamen eine erste abgeschlossene Wohnung in einer ausgebauten Mansarde, die wir uns allerdings mit einer weiteren Flüchtlingsfamilie, der Familie Jung 1, d. h. der Mutter mit ihren beiden Töchtern Ingrid und Gitta sowie deren Großmutter, teilen mussten. Auf der anderen Seite des zentralen Treppenaufganges wohnten ebenfalls noch zwei Familien. Diese Wohnungen waren zusätzlich in der Dachetage eines 4-Familienhauses in der Leuna-Straße ausgebaut worden. Es war ein Dachstuhl mit Trockenboden und sogenannten Bodenkammern. Diese waren für die Unterbringung von Flüchtlingsfamilien zu Wohnräumen ausgebaut worden. Es muss wohl eine Gemeinschaftstoilette gegeben haben, aber kein Badezimmer.

Für die tägliche – wir nannten es – Katzenwäsche musste wohl das kalte Wasser im Waschbecken in der Toilette reichen. Der wöchentliche Badetag fand für uns offensichtlich irgendwo anders statt. [...] Genau unserem Hause gegenüber und von unserer erhöhten Position gut einsehbar befand sich das Anwesen des damaligen Betriebsdirektors der BUNA-Werke. Seine beiden Söhne, sie waren etwas jünger als ich, haben sich – welch ein Luxus – gelegentlich an heißen Sommertagen zur Abkühlung im Garten mit dem Schlauch abgespritzt. [...] Wir dagegen hatten derweil bei brütender Hitze unter dem Dach einiges auszustehen. Die Sonnenwärme drang fast ohne Isolierung durch die dünne Dachhaut. Es gab kein Bad und keine Möglichkeit, sich abzukühlen. Verglichen mit heutigen Maßstäben müssen da außerdem extrem beengte Wohnverhältnisse gewesen sein. Für uns Kinder allerdings schien es ausreichend Platz zu geben.

Neben den Wohnräumen, Küche und Toilette, die alle von einem Mittelgang abgingen, gab es noch einen Trockenboden gegenüber den von uns benutzten Zimmern. Dieser Raum wurde von uns Kindern sehr oft bei schlechtem Wetter beschlagnahmt. Besonders Ingrid, die ältere der beiden Nachbarstöchter, entwickelte immer neue Ideen für Spiele, die wir in diesem Raum verwirklichen konnten. Selbst Versteckspiele waren da möglich, denn in den Hohlräumen unter der Dachschräge von der äußeren Mansardenwand bis zur Dachtraufe gab es dafür genug Möglichkeiten. In jedem ausgebauten Raum befand sich unter dem Mansardenfenster dazu ein Zugang, der durch eine Klappe verschlossen war. Wenn dieser Zugang nicht gerade durch Gerätschaften und Sachen verstellt war, die man dort in Ermangelung von Schränken verstaut hatte, konnte man über diesen Weg von einem Zimmer zum anderen kriechen. Selbst größere und kleinere Theateraufführungen hatte Ingrid organisiert.“ **Hans-Jürgen Aschenbrenner, 2023**

Im späten 20. Jahrhundert begann man, die Dächer wieder mehrheitlich für die Zwecke zu nutzen, für die sie ursprünglich gedacht waren. Die Räume waren wieder eher eine Erweiterung des eigenen Wohnraums und wurden für alltägliche Dinge wie Lagerfläche und Wäscheboden genutzt. Sie waren geöffnet und wurden manchmal zur Spielfläche der Kinder.

„ Als Kinder (in den 70er/80er Jahren) haben wir auf dem Dachboden gespielt und sind so um den halben Häuserblock gelaufen. Meine Mutter hat dort manchmal Wäsche aufgehängt, wenn ich mich richtig erinnere. Ich wohne im Genossenschaftsbau am Nordufer. Hier standen früher Badewannen auf dem Dachboden. Man hat sich im Aufgang angesprochen, wer wann baden gehen durfte. Das haben die älteren Mieter*innen erzählt. Ich glaube, dass auch die Waschküchen da oben waren.“ **Andrea, 2024**



Abb. 2.19: Über den Dächern von Berlin



Abb. 2.20: Vera Rüttimann auf einem Dach in der Kastanienallee, 1990

Dachnutzung in der Wendezeit

„ Es sah hier aus wie kurz nach dem letzten Krieg: Schutthaufen, kaputte Fassaden und eingestürzte Dächer. Es roch nach Dreck, Kohle und Trabant-Duft. Aber auch nach Freiheit. Das alte System war weg, das neue noch nicht ganz da. Meine ersten Wochen hier verbrachte ich oft mit Frühstück auf den alten Teerdächern. Die Kastanienallee war mein Berlin-Wonderland.“

Vera Rüttimann („Mein Berlin Wonderland – Mein Viertel“ o. J.)

Im Sommer 1990 vor der offiziellen Wiedervereinigung erschien im Osten von Berlin alles möglich. Eine Zeit in der noch geteilten Stadt, in der man um neu gewonnene Räume und Möglichkeiten kämpfte, viele Häuser besetzt wurden und man von Freiheit träumte. Eine Zeit, als die Mieten noch nicht stiegen und viele Dächer noch nicht ausgebaut waren. Damals kam man schnell, auch ohne Schlüssel, in den staubigen, von Tauben bewohnten Dachboden und auf das Dach. Auf der Suche nach Dachgeschichten haben uns viele Berichte erreicht, die genau dieses Gefühl von Freiheit oberhalb Berlins beschreiben.



Abb. 2.21: Haschischplantage auf einem besetzten Haus

„Vor etwa 25 Jahren habe ich in der Kopernikusstr. 17 in Friedrichshain gewohnt. Zu der Zeit studierte ich noch und hatte eine 1-Raum-Wohnung mit Ofenheizung und Außen-WC im ersten Stock im Gartenhaus. Kein Balkon, wenig Licht. Damals waren viele Dachböden, darunter auch meiner, nicht abgeschlossen. Ich habe Stunden auf dem Dach verbracht und für das Physikum gelernt. Immer dabei Essen und Getränke sowie manchmal Lernfreunde. Ich war niemals brauner als zu dieser Zeit. Leider ereignete sich auf einem Dach gegenüber ein schwerer Unfall. Eine junge Frau hatte eine Hängematte an zwei Schornsteinen befestigt und sich reingelegt. Leider stürzte einer der Schornsteine ein und verletzte die Frau schwer. Kurze Zeit später wurde mein Dachboden, wie viele andere in der Gegend auch, abgeschlossen und es war vorbei mit meiner geliebten Dachterrasse de luxe.“ **Sandra, 2024**



Abb. 2.2: Instandbesetzung in der Manteuffelstraße, 1983

„Ich habe ab ca. April/Mai 1989 in einem teilweise besetzten Haus in der Köpenicker Str./XBerg gewohnt. Wir waren jahrelang regelmäßig auf dem Dach. Mit Blick auf XBerg und die Oberbaumbrücke, die Speicher auf Ostseite und die Mauer (vor und nach der Wende) und natürlich die Spree. Wir, eine kleine Gruppe ehemaliger Osis, haben überhaupt erst Kontakt zu den Bewohnern des Hauses bekommen, weil wir schon in der DDR geklettert sind (im Elbsandsteingebirge) und in West-Berlin eine Brandwand gesucht haben, zum Klettern/Bouldern. Die unverputzte Brandwand gehörte zu besagtem Haus, und als der erste Kletterer von uns gen Dach aufstieg, kuckten von dort oben neugierig ein paar Köpfe runter. Wir wurden dann zum Kaffee in das Haus eingeladen. Ein paar Wochen später zogen wir dort ein. Sobald es wärmer und Sommer wurde, waren wir sehr oft auf dem Dach. Mit einer Decke und Kaffee und Buch, zum Lesen in der Sonne. Um die fantastische Aussicht zu genießen. Zum Abhängen und Chillen, alleine und in der Gruppe. Im Hochsommer haben wir uns aus dem 4. Stock einen Wasserschlauch aufs Dach gelegt, damit wir uns kalt ab duschen konnten, wenn zu heiß. Wir haben auch im Sommer öfter auf dem Dach geschlafen, oft mit mehreren Leuten. Legal war das alles nicht, war uns damals aber ziemlich wurscht, und es schadete auch niemandem.“ **Maria, 2024**

In dieser Ära wurden Dächer noch nicht als abgeschlossene Räume betrachtet, sondern vielmehr als Erweiterung des Wohnraums genutzt. Sie symbolisierten Anarchie, Freiheit, Jugend und Weite und boten Raum für individuelle Entfaltung und kreative Nutzungen. Auch Maria berichtet von einem Ort der Begegnung, aber auch des Alleinseins, um den Blick und die Gedanken in die Ferne schweifen zu lassen. Besonders in der Instandbesetzer*innenszene hat man schnell die Dächer wieder fit gemacht, um sie für Gemeinschaftsräume oder Wohnraum zu nutzen. Durch die starke Vernetzung untereinander wurden Erfahrungsberichte ausgetauscht und abseits von Normen und in Eigenregie Dächer ausgebaut und Gründächer errichtet. Die Zeit des Umbruchs ist aber auch von Goldgräberstimmung und Größenwahn geprägt. Kurz nach dem Sommer der Anarchie nutzen viele Investoren die Gunst der Stunde. Viele kommunale Grundstücke wurden verkauft, entwickelt und teuer vermietet.

Dachnutzung heute

Im Laufe der Zeit wurden Dächer immer mehr zu „Verschlussräumen“ und nur noch selten kommt man heute noch auf ein fremdes Dach. Heute hat man längst das Potenzial des Dachraums als zusätzliche Wohnraumbeschaffungsmaßnahme und die Fläche auf dem Dach als Energieressource erkannt. Bei einer Anhörung im Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen am Mittwoch, dem 5. Juni 2019, haben Expert*innen betont, dass Lockerungen bei der Anwendung des Baurechts wichtige Schritte zur Förderung des Ausbaus von Dachgeschossen darstellen. Die Expert*innenmeinungen zeigen, dass diese Dachbaustelle viel Potenzial hat und doch mit Interessenkonflikten und rechtlichen Hürden verbunden ist.

Durch das konstante, dynamische Wachstum der Stadt und die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum gewinnt das Profitmachen mit Wohnen in Berlin zunehmend an Bedeutung. Das zeigt sich insbesondere anhand der Entwicklung der Dächer zu Luxuswohnungen – eine attraktive Investition, um an der prosperierenden Immobilienlandschaft der deutschen Hauptstadt zu profitieren. In den letzten Jahren konnte man in den Innenstadtlagen von Berlin einen deutlichen Anstieg der Mietpreise beobachten. Der Mietpreis

bei bereits ausgebauten Dachgeschosswohnungen lag 2021/22 bei 14,82 Euro pro m², 2023/24 schon bei 16 Euro pro m² („Mietspiegel Berlin 2024 | Mieterhöhung möglich?“ 2024). Zum Teil wird das Dach abgerissen und ein weiteres exklusives Geschoss als Penthouse entwickelt. Penthouses haben einen deutlichen Anstieg erlebt und sind von 19,73 € 2021 auf 24,88 € 2024 gestiegen. Die Mietpreise zeigen im Vergleich zu den Wohnungen darunter, dass die ausgebauten Dachgeschosse direkt mit Luxus verbunden sind. („Mietspiegel Berlin 2024 | Mieterhöhung möglich?“ 2024)

Dachflächen dienen nicht nur als potenzielle Lösung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, sondern werden aufgrund ihrer Lage in erstklassigen innerstädtischen Bezirken oft auch für spekulative Zwecke genutzt. Bei der Entwicklung neuer Dachräume entstehen häufig große Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung, die jedoch nur für eine privilegierte Minderheit erschwinglich sind. Diese Praxis der Aufwertung von Dachflächen führt zu einer weiteren Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten aus den Stadtzentren und verstärkt die soziale Ungleichheit. Statt den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden die Dächer für den Luxusmarkt erschlossen, was zu einer weiteren Verschärfung der Wohnungsproblematik führt.

In unserer Arbeit haben wir durch Interviews, Umfragen und Diskussionen mit unterschiedlichsten Akteur*innen und Nutzer*innengruppen gemerkt, dass selbst für Menschen, die viel Zeit und Energie in den Kampf um günstigen Wohnraum stecken, die Dächer mit Luxuswohnen und die Möglichkeit einer Querfinanzierung verbunden werden.

Dächer sind Flächen in bester Lage. Nicht selten wird in den Geldbeutel gegriffen und der Dachraum umgebaut. Oft wird mit Beton ohne Berücksichtigung der vorhandenen Struktur und in herkömmlicher Bauweise per Definition im Baurecht ein Neubau realisiert. Resultat heute sind Stacheldraht, Wohnungen nicht selten kleiner als 100 m², große Dachterrassen und damit eine Erhöhung des Quadratmeterverbrauchs pro Kopf. Meistens klingen die Objektbeschreibungen heute so:

1890
Wohnen für die Ärmsten



1890 GRÜNDERZEIT

DÄCHER = SPIEGEL
SOZIALER & WIRTSCHAFTLICHER
UNGLEICHHEITEN

1945 NACHKRIEGSZEIT

DÄCHER GEGEN
WOHNUNGSNOT



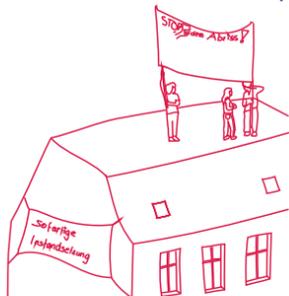
1960
Dach als
Ergänzungsfläche

1965 WOHLSTANDS-
BAUTEN

DÄCHER =
WÄSCHERÜDEN

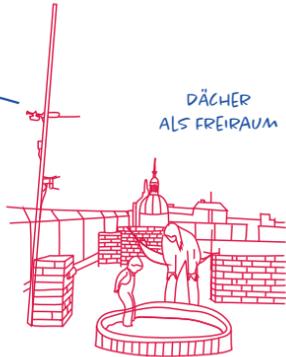
1970 KAHLSCHLAGSANIERUNG
VS. BESETZUNG

DÄCHER =
GEMEINGUT



1970
Kampf um
Dächer

DÄCHER =
"INSTANDSETZTER"
WOHNRAUM

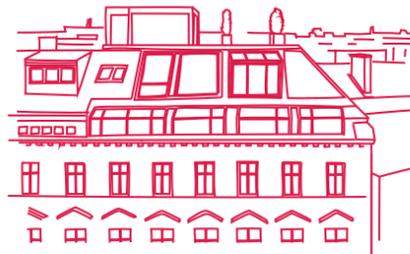


DÄCHER
ALS FREIRAUM

1990
Dach als Ort der
Anarchie

1990 PRIVATISIERUNG

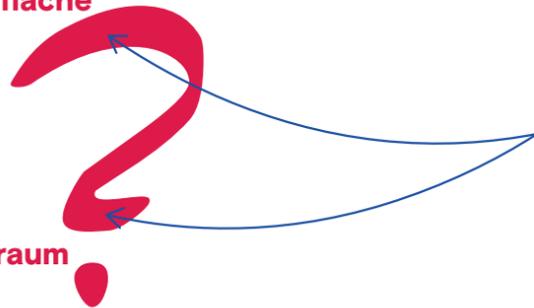
DÄCHER =
VERKAUFSOBJEKT



2000
Dach als
Profit

2024
Dach als
Ausgleichsfläche

2024
Dach als
Verschlussraum



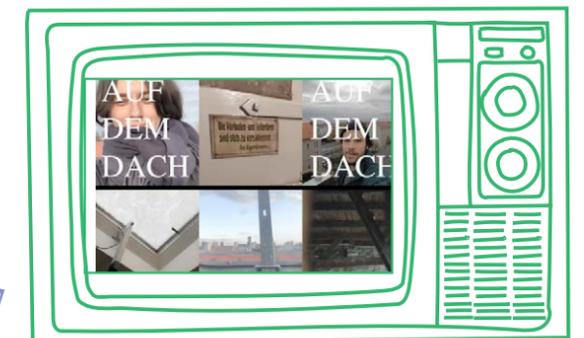
„ Als Krönung wird das Dachgeschoss für 4 Penthäuser mit 4–5 Zimmern und Dachterrasse aufgestockt, inklusive atemberaubendem Weitblick auf den lebendigen Friedrichshainer Kiez. Drei Aufzüge, mit jeweils eigenem Zugang für die Penthäuser und ein separater Fahrrad-Aufzug komplettieren das Wohnensemble. Die Zielgruppe für die Wohnungen ist ein Mix aus Kreativen, Künstler-Bohème und Menschen, die das Besondere für Ihren Hauptwohnsitz oder das Pied-à-Terre in Berlin suchen.“
Altbausanierung, Friedrichshain, 2024

Heute sind die Dächer also oft verschlossen. Der anarchische Moment der 90er Jahre lässt sich nur noch erahnen. Wer auf oder in ein(en) Dach(raum) möchte, braucht einen Schlüssel. Zu groß ist die Angst der Vermieter*innen vor vermeintlich zu viel Müll und Vandalismus.

Während unserer Arbeit haben wir zahlreiche ungenutzte Dachflächen besichtigt (siehe Steckbriefe im Anhang der Arbeit). In vielen Fällen wurden diese Dächer in den 1990er Jahren renoviert, jedoch weisen sie heute größtenteils einen schlechten baulichen Zustand auf. Es gibt Anzeichen für Wasserschäden an den Schornsteinen und undichte Stellen in der Dachpappe sowie Holzschäden. Es scheint, dass in den kommenden Jahren eine umfassende Sanierung der meisten Dächer aus dieser Zeit erforderlich sein wird.

Als Selbsttest haben wir zudem versucht, auf die Dächer der Gründerzeithäuser ohne Schlüssel zu steigen, in denen wir wohnen. Dazu haben wir Videos aufgenommen, um unsere Erfolge/Misserfolge zu dokumentieren. Nur zwei von acht Menschen waren erfolgreich.

Habt ihr schon mal versucht, ohne Schlüssel auf euer Dach zu kommen?



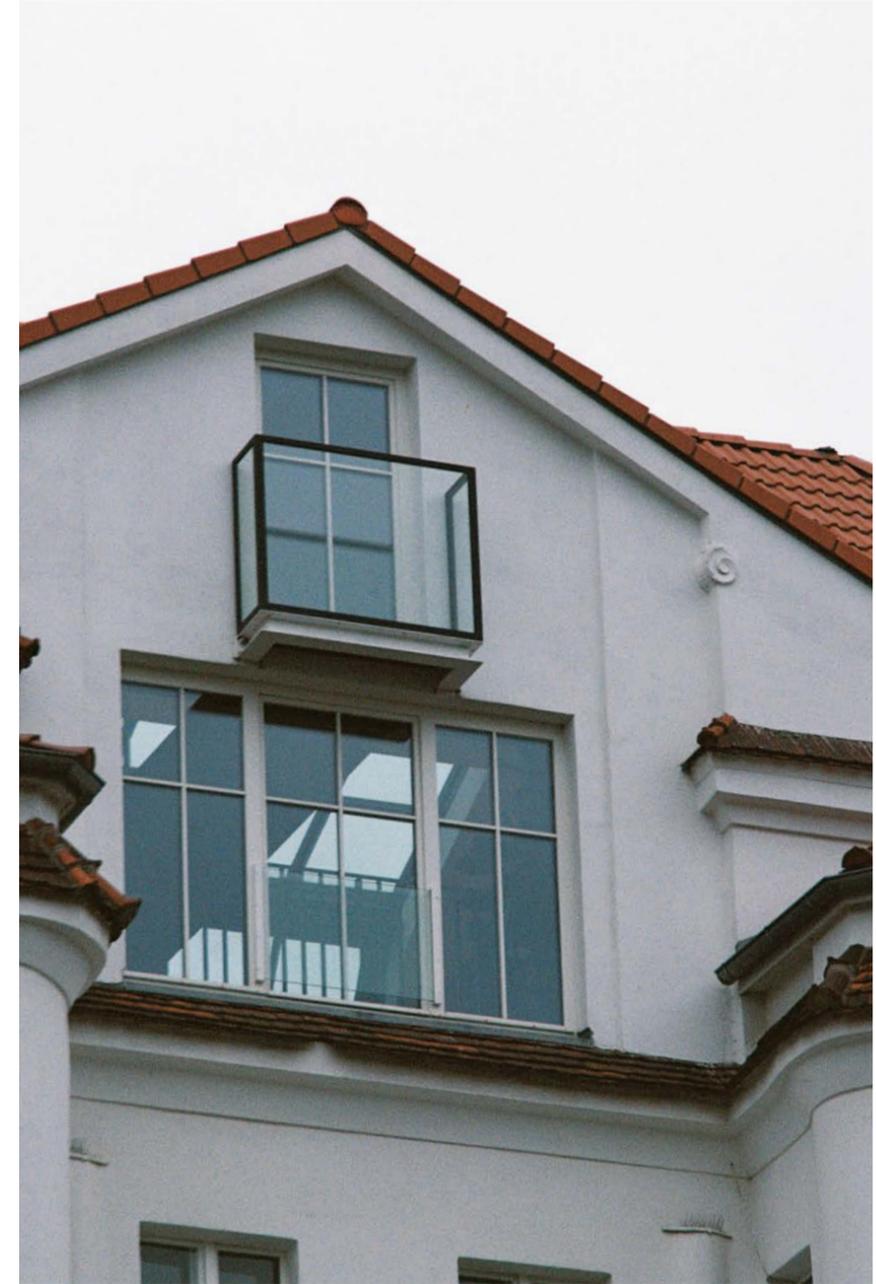














ANJO,
HAUSBEWOHNER UND
MITGLIED EINES HAUSVEREINS

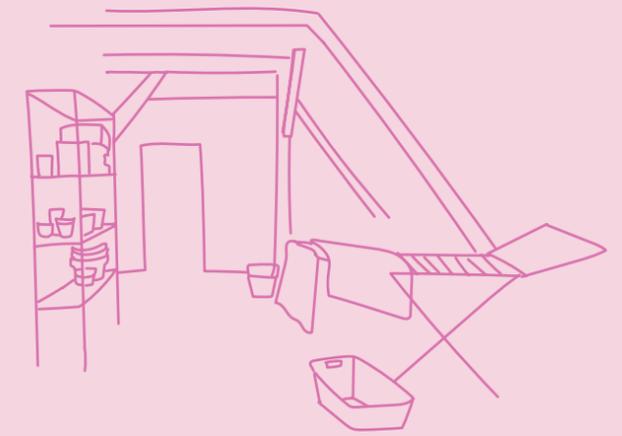
#4 Dachgeschichte

EIN DACH FÜR DIE HAUSGEMEINSCHAFT



Ich gehe im Hinterhaus die Treppe hoch bis nach oben. Dort steht Anjo grüßend an der Schwelle des Dachbodenraums. Wir gehen hinein. Ein hoher, langer Raum erstreckt sich vor uns: es gibt Wäscheständer und Wäscheleinen zwischen den Stützen, beladen mit Unterhosen und Bettlaken; Sportgeräten, Kleinkrams und Kisten; Bauholz, Winkel und ein Regal voller Werkzeuge; ganz hinten noch eine strahlende grüne Masse vor einer Fensterfront. Das sind Pflanzen aller Art, von Gemüse zu Blümchen, die ein Nachbar pflegt. Während des Winters wandern sie von der Terrasse in den Dachboden.

Ich bin verwundert. Anjo, der an das Ganze gewöhnt ist, versteht meine Begeisterung vielleicht nicht ganz, aber führt mich trotzdem bereitwillig durch die Arbeiten, die das Dach in den aktuellen Zustand gebracht haben. Die Balken der Decke wurden, wo nötig, verstärkt, Dämmung eingebracht und OSB-Platten gelegt. So ähnlich wie beim Dachstuhl, nur dazu ein paar Durchbrüche mit einer einfachen Laibung, um Licht in den Raum zu bringen, und eine Schicht weißer Farbe auf die Holzplatten. Das meiste Licht kommt aber vom hinteren Teil des Raums, wo die Pflanzen stehen. Dort öffnet sich auf einer Seite des Dachs eine große Terrasse, die mit einer Fensterfront den Pflanzen einen Blick auf ihre Sommerresidenz anbietet. Wir laufen dahin und hinaus auf die Terrasse:



„Der Dachboden ist ein bisschen nach Bedarf verteilt. Es gibt ein paar Bereiche. Die sind zwar nicht klar abgetrennt, aber du hast es ja gesehen, als du rechts hochgekommen bist. Da standen so Sachen rum. [...] Aber letztendlich ist es schon als gemeinschaftliche Nutzung gedacht. Vor allem die Terrasse. Wir haben auch noch – das hast du nicht gesehen – im Treppenhaus, quasi rechts oben, noch eine Waschküche, eine gemeinsame, wo mehrere Waschmaschinen stehen.“

Von der Terrasse kommen wir noch über eine Alu-Anlegeleiter, am Schornstein festgemacht, oben aufs Gründach, von wo wir über die Dächer der Stadt schauen können. Hier oben hat Anjo mit ein paar Freund*innen und einigen aus der Hausgemeinschaft Silvester gefeiert.

Von hier kann man auch noch gut auf die Solar-
kollektoren schauen, die einen Teil der Hülle
dieses vielfältigen Daches bilden.

Ich frage mich schon, wie das alles so zustande
gekommen ist, aber das erklärt er mir lieber am
Tisch bei einem Kaffee. Von der Pflanzenecke
gehen wir dieses Mal nicht zurück Richtung
Treppenhaus, sondern Richtung Vorderhaus
und halten bei einer Tür an. Ob ich meine
Schuhe schon ausziehen könnte. Denn wir kommen direkt von dort ins Zimmer seines Mit-
bewohners, der ihm lieberweise den Durchgang bewilligt hat. Von dort eine Wendeltreppe
runter und über ein Wohnzimmer zur Küche.

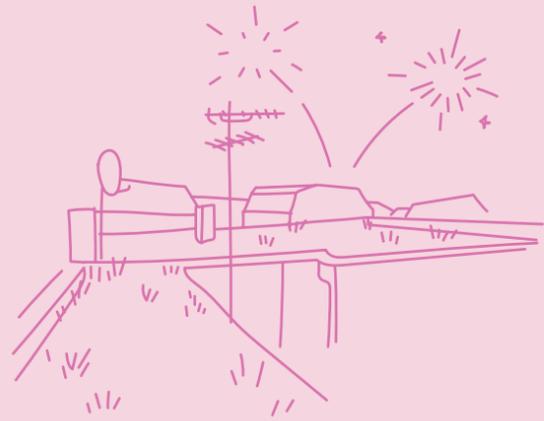
Vor mittlerweile 45 Jahren gründete sich aus einer Gruppe hier in Kreuzberg ein Selbst-
hilfverein, die Soziale Stadtentwicklung e. V., die mit der Verwaltung verhandelte, das Haus
für eine symbolische Summe zu kaufen und dazu ein Darlehen zu bekommen, unter der
Bedingung, dass das Haus wieder standgehalten wäre. Alles war der Stadt lieber als die
Besetzer*innen.

**„Und dann haben sich die Leute hier in Eigenarbeit das
wieder so aufgebaut, quasi restauriert und ja, teilweise
mussten komplette Böden neu gemacht werden, alles mög-
liche. [...] Es waren auch einige Handwerker*innen dabei.
Manche Leute leben seitdem auch hier.“**

Alles selbst gemacht: die Wohnungen, die Keller und das Dach; die Werkstatt, die Waschküche und die Terrasse. Alles im Verein zusammen entschieden und durchgeführt, natürlich mithilfe externer Expert*innen, wo nötig. Und dementsprechend sind die Mieten hier auch deutlich unter dem jetzigen Mietspiegel der Gegend, drei bis viermal weniger:

**„...weil wir einfach unsere Instandhaltungskosten haben,
unsere Fixkosten, was man halt so braucht, Heizung und so.
[...] Natürlich geht es auch ein bisschen um Rücklagen, für Er-
neuerungen und so etwas.“**

Wären noch mehr Häuser in der Gegend so, könnte man Anjos Meinung nach wirklich einen Einfluss auf den Mietspiegel und einen positiven Effekt für die Menschen haben, die hier leben wollen. So wie es jetzt ist, muss man sich mit eher indirekten Wirkungen zufrieden

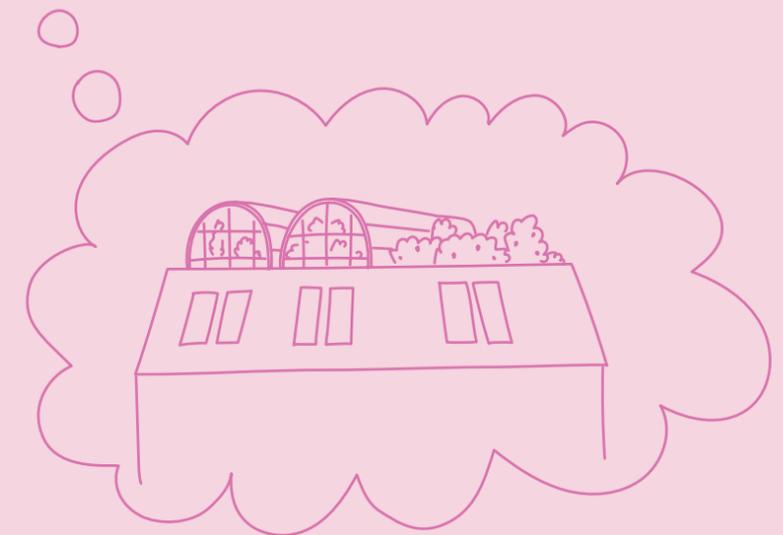


stellen: so können Freund*innen und Bekannte auch mal mit aufs Dach und über die Stadt gucken; oder in der Werkstatt mit an den Selbstbauprojekten anpacken und lernen, wie auch Anjo, bevor er hier gewohnt hat; oder im Gemeinschaftsraum Sport machen und umsonst abhängen. Einen kleinen Beitrag gegen den Aufstieg des Mietspiegels leisten sie ja auch noch.

„Es sollte irgendwie für Eigentümer*innen von Häusern schon eine Art... – Na gut, jetzt sitze ich hier und habe so ein Dachgeschoss, das quasi gerade auch nicht bewohnt ist – aber eigentlich ist es trotzdem in der Nutzung von Leuten. Aber wenn es einfach nur leer steht, einfach nur das und abgeschlossen ist, so dass du nicht mal dort chillen kannst, oder so, das kann irgendwie nicht angehen. Ich finde, das müsste so gesteuert sein, dass es dann verpflichtend ist, dass es als Gemeinschaft genutzt werden kann oder irgendwie bewohnbar ist oder einen gemeinschaftlichen Zweck erfüllt.“

Anjo, vielleicht von den vielen Pflanzen seines Nachbarn inspiriert, sieht in den Dachflächen Potenzial für Selbstversorgung: Eigenes Gemüse anbauen, sich selbst günstig ernähren und dabei auch weniger Ressourcen verbrauchen.

ENDE





Chancen & Hürden

Hürden und Chancen der Dach(t)räume

Viele der Dachgeschichten und Vieles aus der Dachgeschichte zeigen, dass das Gegenmodell zum Penthouse derzeit zumeist unter individuellem Engagement entsteht. Die Stadt macht ihr Vorkaufsrecht nur selten gültig. Die Flächen bleiben leer oder werden teuer veräußert.

Nur selten gehören mehrere Dächer nebeneinander zu einem zusammenhängenden Netzwerk oder Eigentümer*in. Zudem benötigen große Dachbaumaßnahmen viele Abstimmungen, während kleine Dachausbaumaßnahmen der Stadt zunächst wenig lukrativ erscheinen.

Die Fläche in der Innenstadt ist rar und begehrt. Wer Geld hat, spekuliert gerne auf die privilegierte Zentrumslage und den exklusiven Ausblick. Das Gemeinwohl wird Stück für Stück aus dem Stadttinneren verdrängt, genau wie eine demographisch durchmischte, gewachsene Sozialstruktur. Alle sechs Minuten verliert Deutschland seit 30 Jahren eine Sozialwohnung – allein in Berlin sind es 22 pro Tag.

Umso wichtiger ist es, die Dächer als verbleibende Lücken mit ökologisch und sozial nachhaltigen Ideen zu füllen. Es gibt Handlungsspielräume und kommunale Netzwerke, die das möglich machen können. Bevor wir die Dach(t)räume zu neuem Leben erwecken, braucht es Zugang zu den Verschlussräumen* und die Möglichkeit, sie sozial und ökologisch nachhaltig, losgelöst vom profitorientierten Wohnungsmarkt zu entwickeln.

3.1 Sozialpolitische Hürden und Kommunale Chancen

In dem großen Haifischbecken der Spekulation bewirtschaftet die Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH (GSE gGmbH) einen kleinen, aber wichtigen Teil an landeseigenen Liegenschaften gemeinwohlorientiert. Als Netzwerkpartner dieser Arbeit hilft sie zu verstehen: Wie steht es um Bedarf und Verwaltung der selten gewordenen gemeinwohlorientierten Flächen?

Ein gemeinwohlorientierter Satellit zu Zeiten rascher Privatisierung

In dem großen Haifischbecken der Spekulation bewirtschaftet die Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH (GSE gGmbH) einen kleinen, aber wichtigen Teil an landeseigenen Liegenschaften gemeinwohlorientiert.

Mit dem Senatsbeschluss von 1988 beauftragt das Land Berlin die GSE, Wohn- und Gewerberäume für die besonderen Bedarfsgruppen des Wohnungsmarktes zu akquirieren, zu sichern und zu bewirtschaften (GSE gGmbH 2023) und setzt damit eine gesonderte Rolle im Vergleich zu anderen großen landeseigenen Vertreter*innen wie der BIM (Berliner Immobilien Management GmbH) oder den großen Wohnungsbaugesellschaften fest.

Sie ist ein kleiner Vor- und Nach-Mauerfall, Glücksfall, ein Satellit, der unter dem Radar schwimmt und unter klaren sozialen Parametern wirtschaftet und verwaltet. 1995 wurde mit dem Treuhandvertrag zwischen dem Land Berlin und der GSE der Auftrag erweitert. Die GSE wurde in die Lage versetzt, bezahlbare Wohn-, Gewerbe- und Atelierräume durch die Bildung von Treuhandvermögen langfristig zu sichern und für Berlin zu bewirtschaften (GSE gGmbH 2023). Dieses kommunale Vermögen ist eine große Herausforderung, aber auch ein großer Schatz vor dem Hintergrund der ab Mauerfall einsetzenden und fortlaufenden Privatisierung.

Ursprung der GSE und ihrer Liegenschaften

Sowohl die GSE selbst als auch viele der Objekte in ihrem Portfolio entspringen der Bewegung der Hausbesetzung. Der gemeinwohlorientierte Satellit gründete sich 1987 aus dem Sozialpädagogischen Institut Berlin (SPI). Gestiftet durch die Arbeiterwohlfahrt entstand 1981

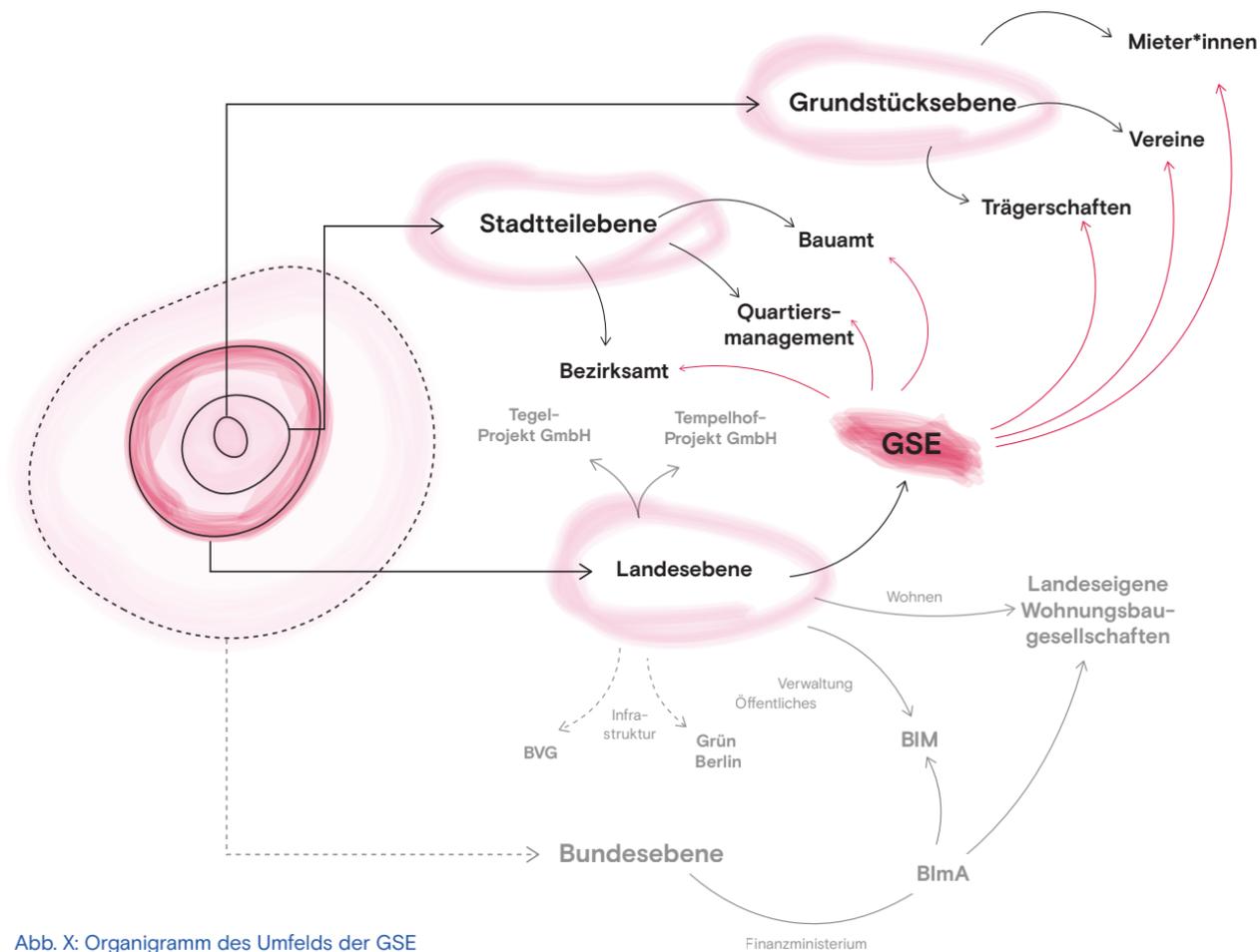


Abb. X: Organigramm des Umfelds der GSE

die Stiftung SPI mit dem Auftrag, vor allem sozial Schwächere und Jugendliche mit Raum, Förderungen, Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten zu unterstützen. Vor dem Hintergrund des Mauerfalls und der Hausbesetzer*innenszene fördert die Stiftung Sanierungsmaßnahmen im Selbstbau und das Anlernen von Jugendlichen. Als Stiftung für Sozialarbeit kann sie die Bewirtschaftung der Immobilien jedoch nicht abbilden. Die GSE wird somit als Immobilienverwaltung gegründet (vgl. Strom, Philipp, persönliches Interview, Berlin, 01.12.2023, siehe Anhang 10.1). Das SPI-Verfahren zur Förderung von baulicher Selbsthilfe im sozialen Bereich wurde ab 1981 gemeinsam mit den betroffenen Gruppen und der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen entwickelt. Der neu entstandene Arbeitsbereich Stadtentwicklung trug den Namen "Ausnahme und Regel" und bedeutete die Entwicklung individueller, von Bewohner*innen getragener Verfahrensweisen im Rahmen der behutsamen Stadterneuerung (Stiftung SPI 1999).

Das Ziel lautete: „Möglichkeiten von Selbsthilfe im baulichen Bereich und Hilfe zur Selbsthilfe im sozialen Bereich miteinander zu verbinden.“

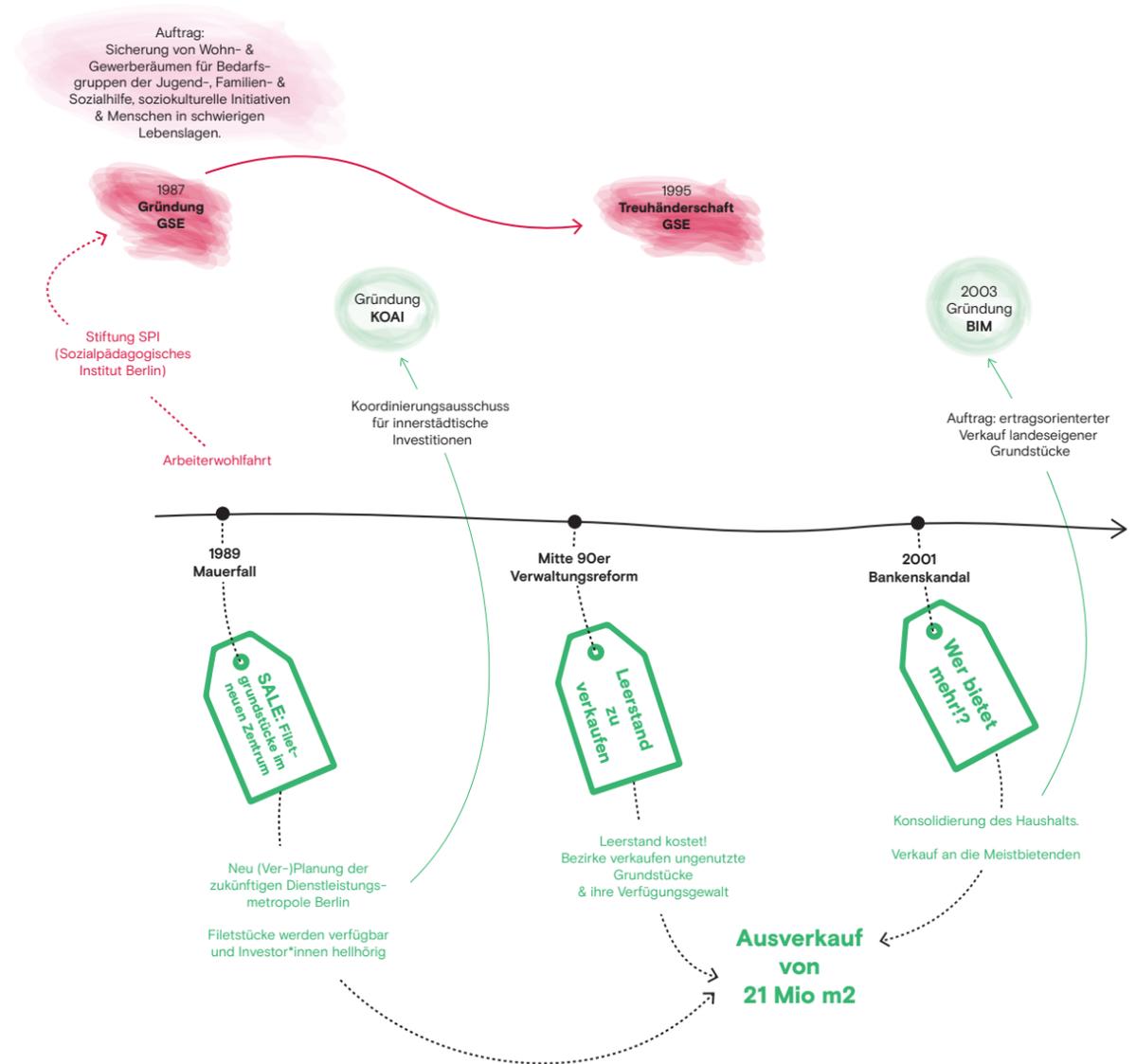
Im Kontrast zu der informellen Instandbesetzung beruht das Bau-Selbsthilfekonzept auf tatsächlicher und langfristig angelegter Verfügbarkeit der Gruppe über ihr Haus, sprich: eigentumsrechtliche oder eigentumsähnliche Verhältnisse (Stiftung SPI 1999). Bei sozial oder wirtschaftlich schwachen Gruppen, Vereinen oder ehemals besetzten Objekten wurde die Realisierung dieser Maßnahme durch Einsatz der GSE geprüft (Stiftung SPI 1999).

Die Liegenschaften der GSE und deren Bewohner*innen sind in großen Teilen eng verbunden mit dem Willen, mit Hand anzulegen, mitzugestalten und mitentscheiden zu wollen.

Die Schatzkiste der GSE

Die Liegenschaften der GSE waren zuvor oft in Selbstverwaltung, in Hand einer Trägerschaft oder ehemals besetzt. Meist sind die Objekte Gemengelagen verschiedener Interessen und fordern den Umgang mit einem besonderen Klientel. Sie sind Objekte, die die Vereine oder Nutzer*innen ohne die Verwaltungsstrukturen der GSE nicht halten könnten und oft sanierungsbedürftige Rohdiamanten, die ohne die Verwaltung der GSE von Leerstand, Verfall oder Enteignung bedroht wären. Die Schätze der GSE verteilen sich quer über Berlin und sind auch im innerstädtischen Bereich zahlreich vertreten.

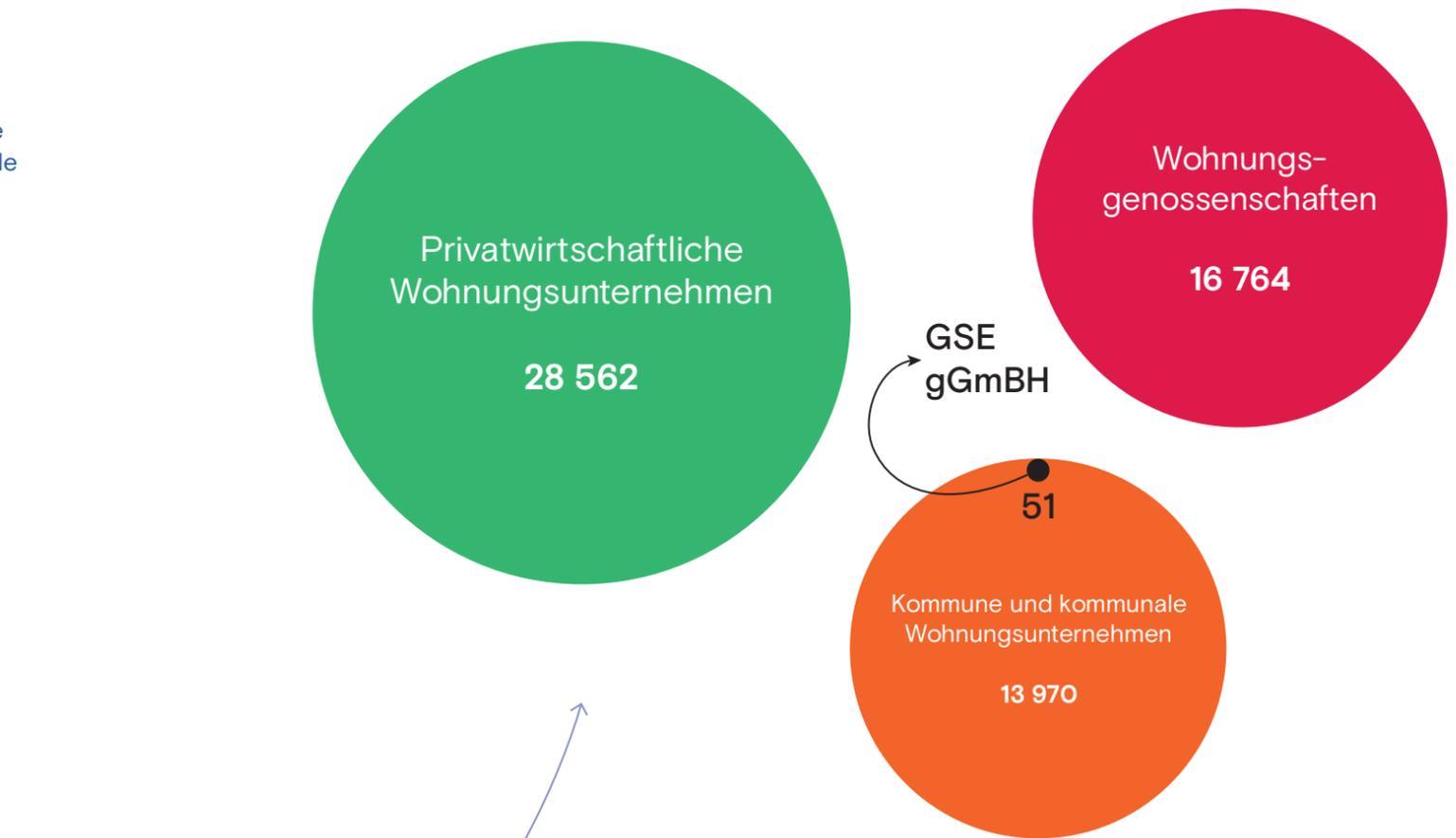
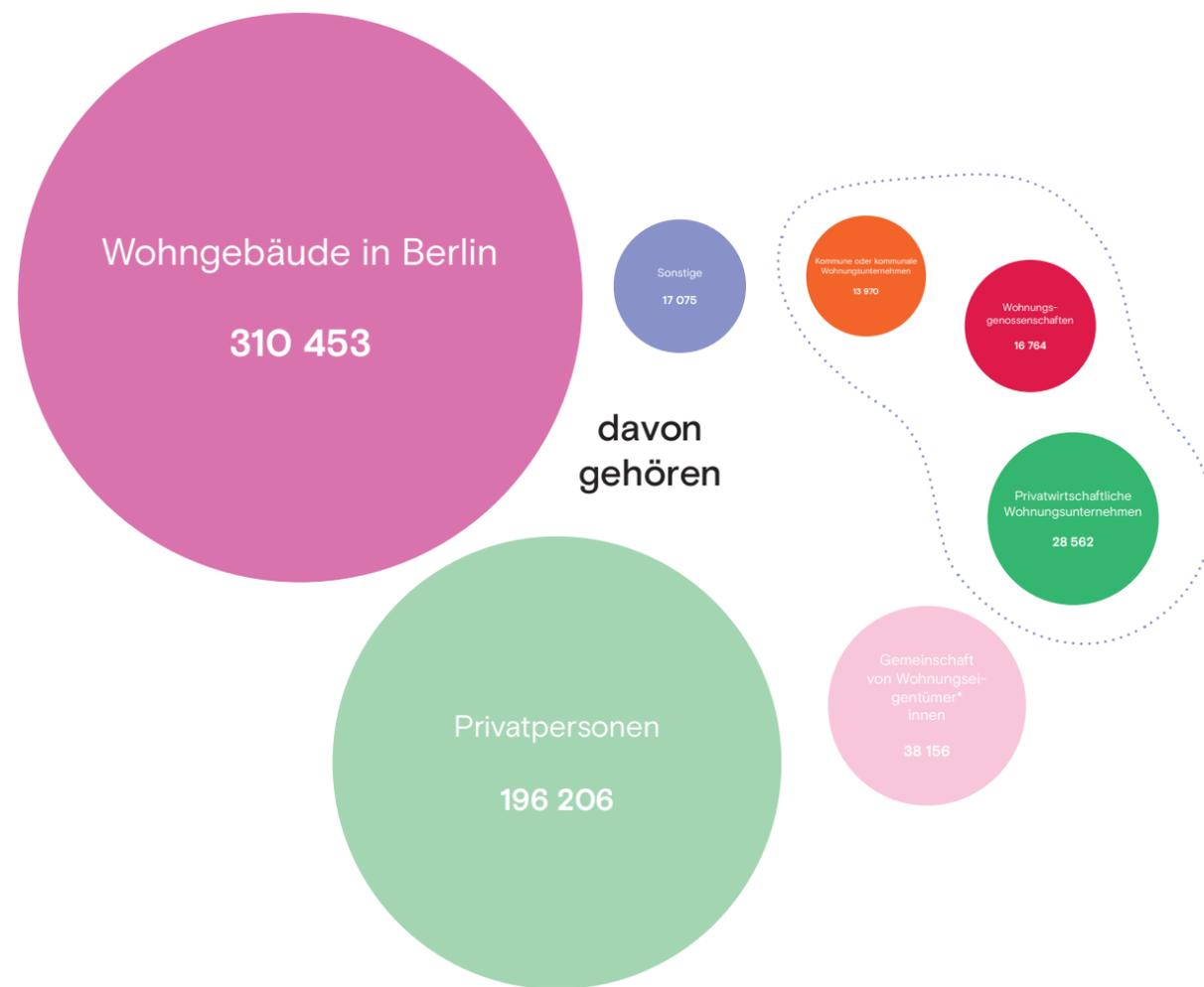
Die kommunalen Inseln können auch in diesem Fall den Bedarf nach Wohnen nicht decken. Aber auch die GSE hat freie Dachräume mit viel Potential, die derzeit noch keinen Fördertopf und keine Beplanung gefunden haben. Die GSE finanziert sich aus dem Treuhandvermögen. Ein kollektiver Geldbeutel speist alle Häuser und versucht, Reparaturen zu decken (vgl. Strom, Philipp, persönliches Interview, Berlin, 01.12.2023, siehe Anhang 9.1). Alles, was darüber hinausgeht, muss mit der Hilfe von Fördermaßnahmen erwirtschaftet werden. Neue Flächen in dem Bestand zu aktivieren, ist daher schwer.

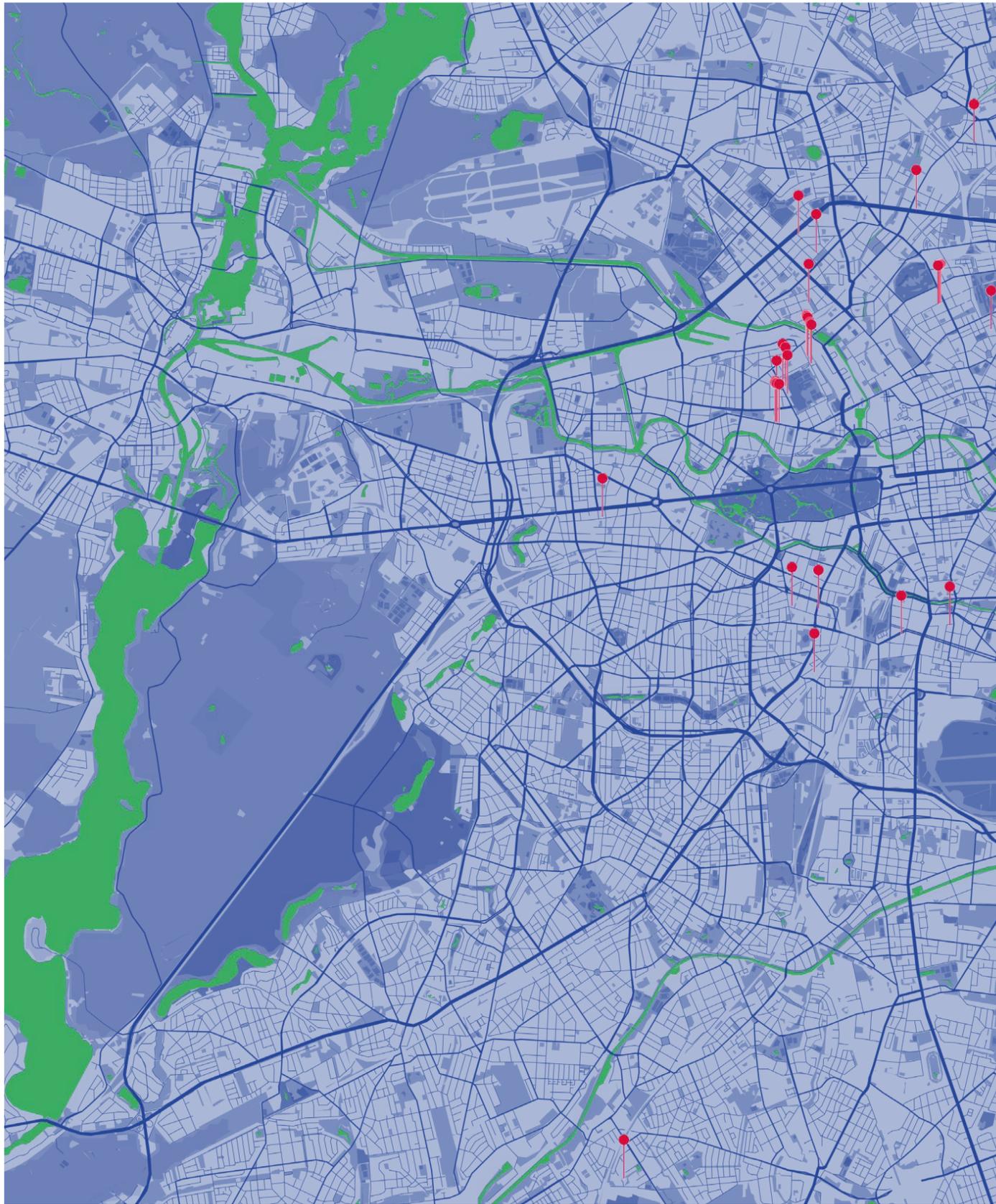


Dabei bestehen hier beachtliche Chancen, in Bezug auf die Dachgeschosse auch kurzfristig neuen, preiswerten Wohnraum in einer relevanten Größenordnung zu schaffen. Ein nennenswerter Anteil der Altbausiedlung der 20er- bis 30er- und der Gründerzeit ist im Besitz von kommunal bzw. genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen und könnte einmal gefördert einen großen Beitrag leisten.

Allein im Bestand der GSE finden sich 51 Häuser mit 51 Dächern, unterschiedlicher Form und Nutzung. Vor allem finden sich hier gründungszeitliche Gebäudestrukturen. Die Etagen unter den unausgebauten Dächern werden derzeit von Kunst, Kultur und Wohnungen für verschiedene Bedarfsgruppen bespielt. Gemeinsam ergeben sie jedoch eine gigantische Fläche, die zu großen Teilen ungenutzt ist und einen großen Beitrag leisten könnte.

Insgesamt bieten die sozialwirtschaftlichen Räume der GSE im kapitalistischen Berlin interessante Perspektiven. Es besteht Leerstand im Innenraum von Dächern kommunaler Liegenschaften, die genutzt werden könnten. Dachräume sind vielfältig vorhanden und derzeit brachliegende Räume. In kommunaler Verwaltung bergen sie ein hohes Potenzial, zu gemeinwohlorientierten Räumen zu werden. Eine Rückbesinnung auf den Selbstbau in neuer Form könnte diese Flächen zugleich zu einer ökologischen Baustelle machen.

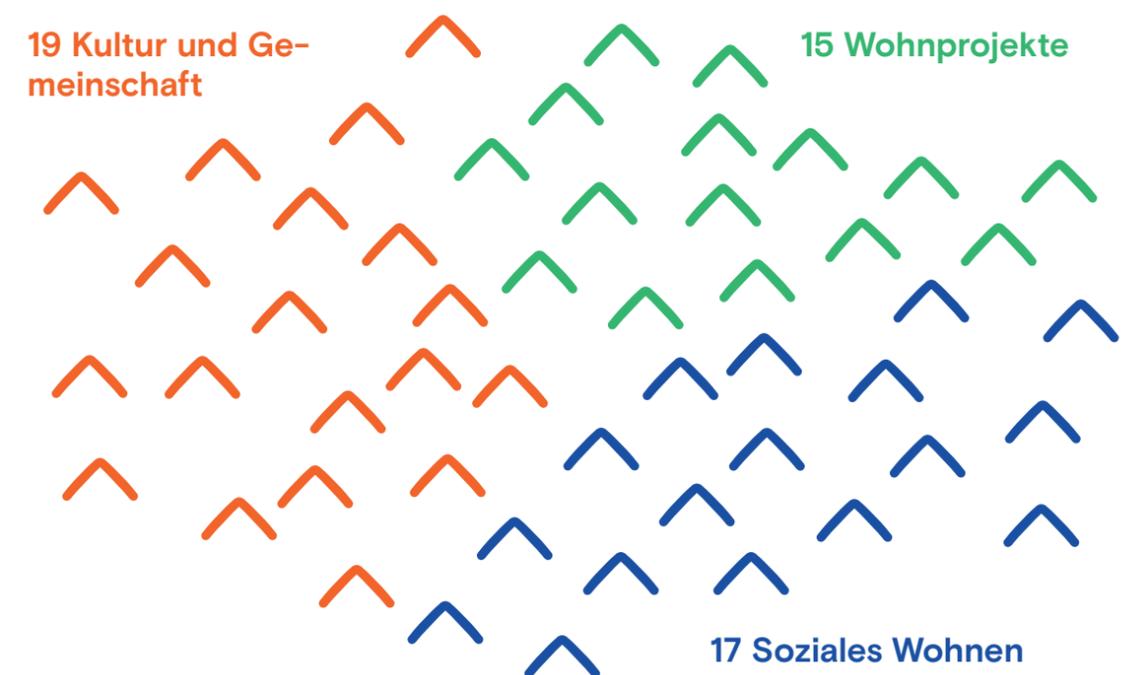
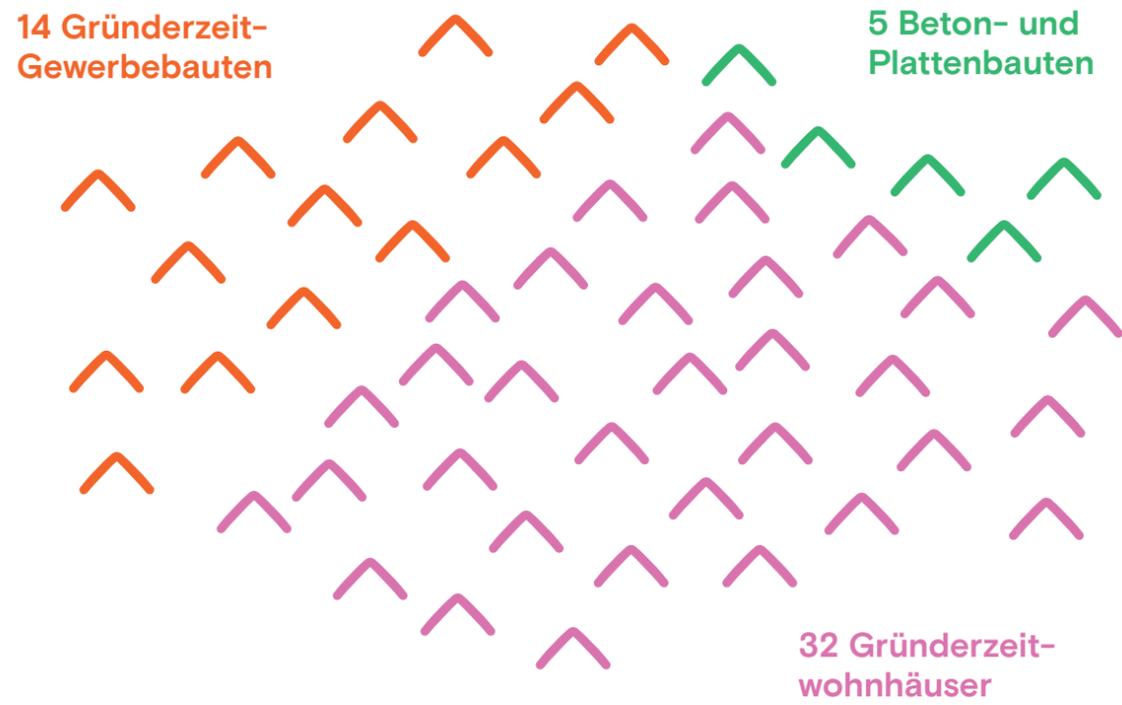
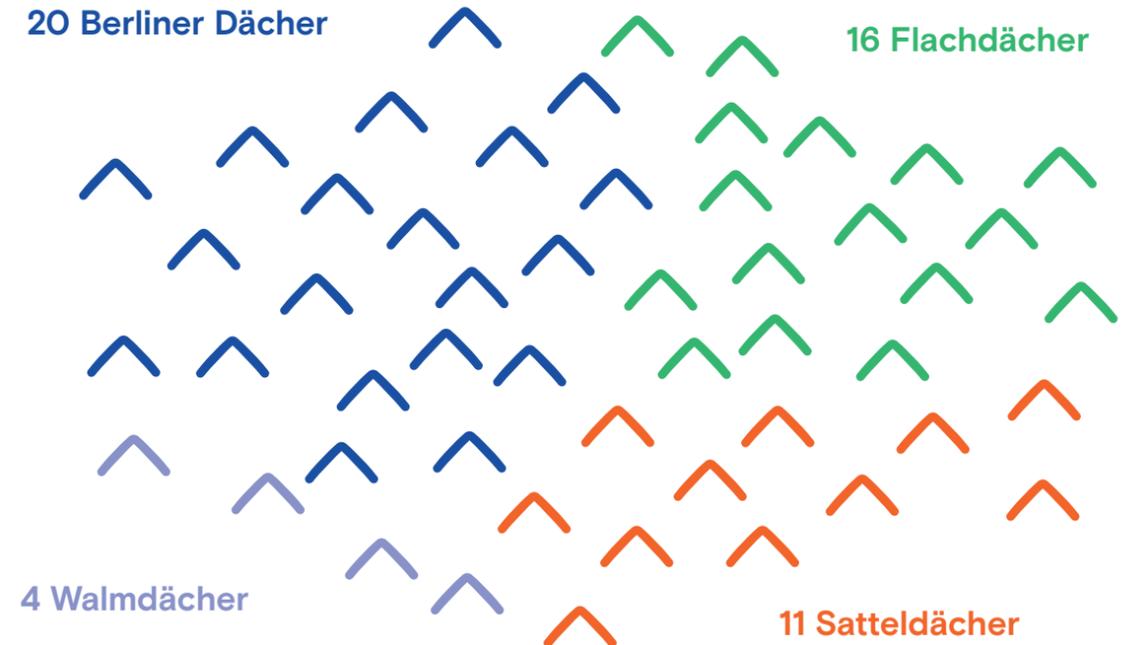
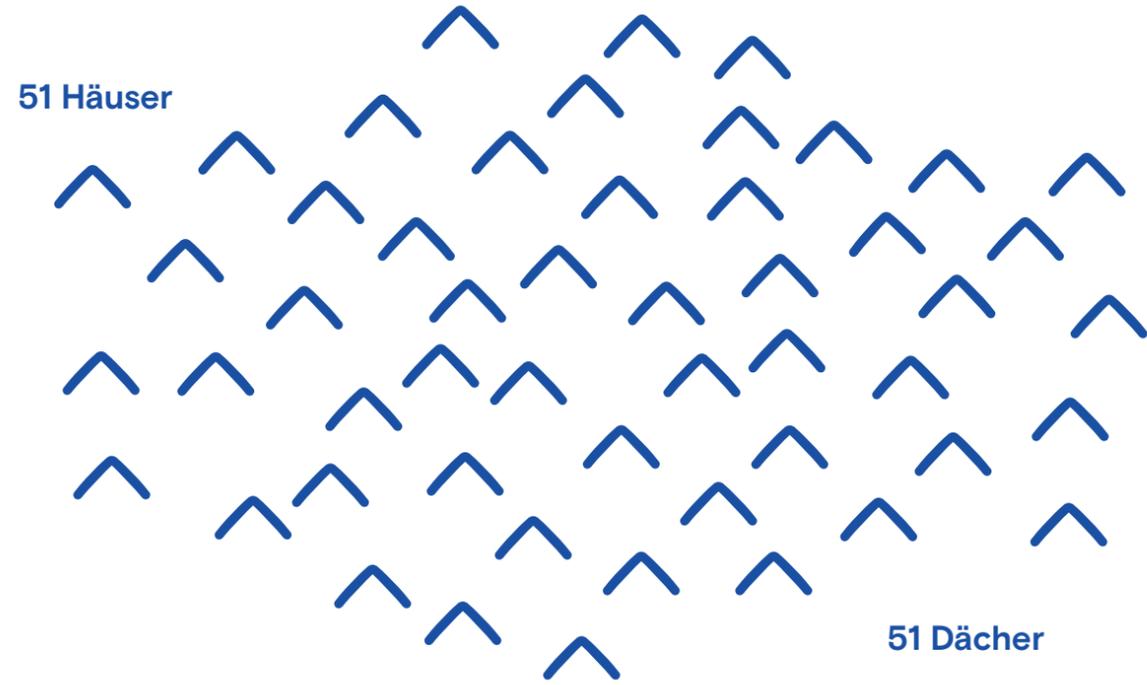


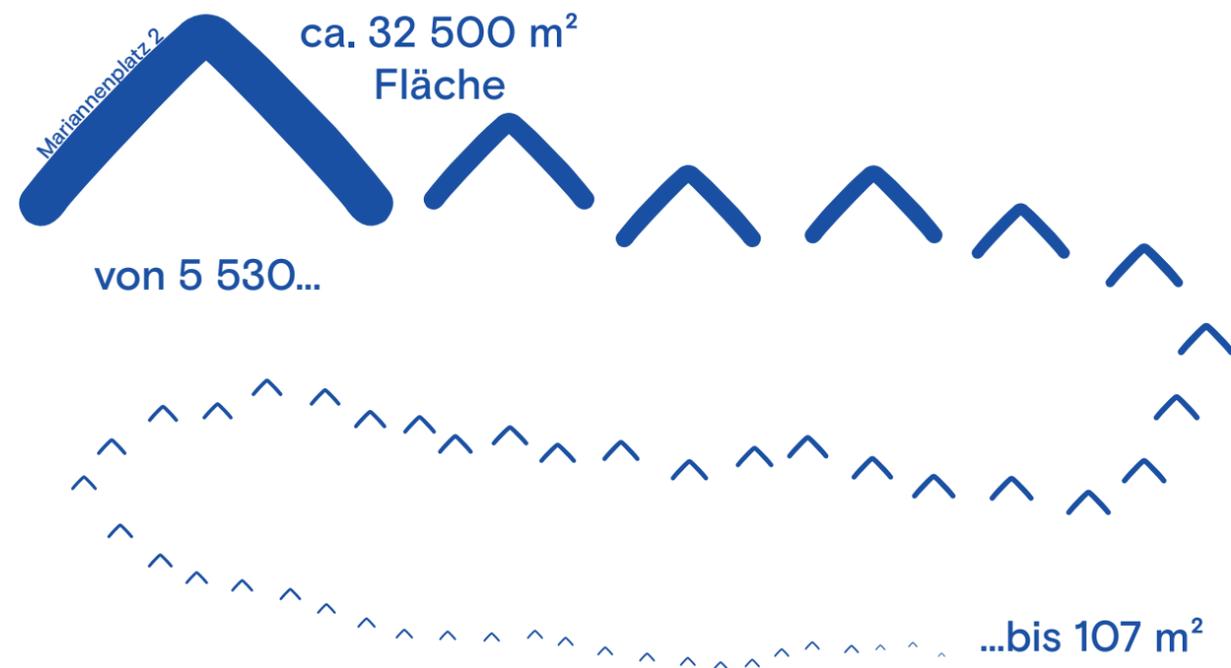


Karte der durch die GSE verwalteten Liegenschaften



Die Liegenschaften der GSE - eine Analyse der Typologien und Nutzungen





Quellen:
Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015, S. 96-97,
„Häuser - GSE gGmbH“ 2024,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2024



#5 Dachgeschichte

HAUSMEISTER MIT VIELEN GESCHICHTEN



Herr Gellert schließt die Haustür zum Durchgang des Hauses Alt-Moabit Nummer 20 auf. Dreizehn Jahre arbeitet er schon bei der GSE. Vorher hat er zehn Jahre lang im Kunstquartier Bethanien – einem ehemaligen Krankenhaus, das besetzt und durch verschiedene Institutionen wiederbelebt wurde – gearbeitet. Danach wurden ihm die Voltastraße, Lehrter Straße und auch Altmoabit als Hausmeister übergeben.

Damit hat er allerhand zu tun. Man hat viel Kontakt mit den Mietern und in der Wintersaison ist es natürlich schwierig, die Heizungsanlagen immer am Laufen zu halten. Die Strompreise und Mieten steigen und alle werden unzufriedener. Trotzdem gefällt ihm die Arbeit mit der GSE. Die wurde in der langen Zeit ganz schön umgekrempelt. Das ist jetzt der dritte Geschäftsführer, den er miterlebt. Und plötzlich werden auch Leute eingestellt, die Aufgaben haben, von denen er gar nicht wusste, dass sie existieren. Es gibt Personal, mit dem er über seine Probleme auf der Arbeit sprechen kann. Es wird viel diskutiert und unternommen. Nur in der Projektsteuerung fehlt es manchmal noch an frischem Wind. In seinem Haus in der Rathenower Straße gab es schon eine Silvesterfeier, im Dachgeschoss mit angeschlossener Dachterrasse. Manchmal steht das Dach unter Wasser – aber ein bisschen Deko und schon war es eine gute Location für die Betriebsfeier.

Eigentlich muss er selten vor Ort sein. Wenn sich die Leute über Taubendreck oder Lärm beschweren – doch das kommt wenig vor. In anderen Häusern geht er öfter umher. Aber dieses Haus ist ganz eigenartig. Er findet, dies ist das Haus im schlechtesten Zustand. Es ist ständig bewohnt und trotzdem ist es in einem desolaten Zustand.



Als Herr Gellert die abgestellten Kisten und die aufgehängte Wäsche vor dem Dachzugang beiseite schiebt, denkt auch er über diese Räume nach. Er ist dafür, sie zu nutzen. Man spart dadurch Flächen, die man noch für andere Sachen gut gebrauchen kann. Die grüne Lunge, Berlin zum Beispiel, muss man nicht zubauen. Aber es ist eine finanzielle Sache, dass solche Flächen leer stehen.:

„Hier unten wohnen Leute, die haben kein Geld, kriegen ihr Geld von der Sozialstation. Und da oben soll es eine Luxusdachsanierung geben? Irgendwie passt das nicht zusammen. [...] Das muss funktionieren da oben, unseren heutigen Ansprüchen genügen, aber darf nicht ausarten in unendlichen Geschichten von den ganzen Brandschutzmaßnahmen und allem, was so teuer ist.“

Seine erste Wohnung war Teil eines Dachausbauprogramms. Er musste unter dem Dach arbeiten und hat dadurch seine Wohnung bekommen. Tischlerarbeiten, Dachziegel, optische Vermessung, Schlosser – all das hat er für seine erste Wohnung gelernt. Das war vor 40 oder 50 Jahren in Ost-Berlin, als es Wohnungen nur so oder in besonderen Lebenslagen oder über besondere Rollen gab. Im Westen war es ähnlich.



Wenn er so über all diese Häuser nachdenkt, dann wird klar: Die GSE zieht Projekte an, die sanierungsbedürftig sind, denn die anderen würden sie abreißen. Eigentlich ein guter Gedanke. Doch dann muss man immer Leute finden, die diese Flächen bewohnen oder bewirtschaften würden. In der Rathenower Straße funktioniert das gut. Dort gibt es eine Anlaufstelle für Geflüchtete, eine Suchthilfe und eine Kiezküche. Das Haus wurde aus eigenen Mitteln saniert und es funktioniert. Und das Haus ist in den benutzten Bereichen vernünftig saniert – es funktioniert alles. Selten gibt es Ausnahmen oder Randalen.

Er mag den Gedanken, sich an Leute zu wenden, die Lust haben, so etwas zu machen und das auch finanzieren können. Auch in der Rathenower leben sie aus irgendwelchen Töpfen, die es wahrscheinlich irgendwo gibt – Aber das haben sie wunderbar gemacht. Es wäre toll, wenn sich auch für das Dach interessierte Leute finden würden. Falls hier mal etwas passiert, dann kommt er natürlich vorbei und schaut es sich an.

ENDE

3.2 Klimatische Hürden und Ökologische Chancen

Im Zeitalter der Klimaerwärmung muss das Dach aufgrund seiner exponierten Lage besonders robust gegenüber klimatischen Veränderungen reagieren, bietet aber zugleich beste Lage für Freifläche, Energieerzeugung und ökologische Bauabläufe. Welche Rolle kann das Dach im Umgang mit den Folgen des Klimawandels spielen?

Im Zeitalter der Klimaerwärmung ist es unerlässlich, dass das Dach aufgrund seiner exponierten Lage besonders robust gegenüber klimatischen Veränderungen geplant wird. Sowohl der Schutz vor extremer Hitze im Sommer als auch vor Kälte im Winter sind von entscheidender Bedeutung,

um lebenswerte und komfortable Räume in den Dächern zu schaffen.

Viele der schnell errichteten und kostengünstigen Dachausbauten aus den 90er Jahren sind heute nicht mehr in der Lage, den Anforderungen an Hitzeschutz im Sommer gerecht zu werden. Dieses Problem kann durch die sorgfältige Auswahl von Baumaterialien und -elementen vermieden werden, beispielsweise durch die Verwendung von Lehm im Innenausbau. Darüber hinaus bietet der Dachausbau ein erhebliches Potenzial für die Wiederverwendung von Materialien, die sich bereits vor Ort befinden. Dies kann entweder direkt auf der Baustelle durch Re-Use geschehen oder im Rahmen von Konzepten des Baumaterialkreislaufs.

Als Fläche in direkter Nähe zum Himmel darf auch das Potenzial des Dachs als Energieerzeuger nicht übersehen werden. Die Installation von Solaranlagen oder anderen erneuerbaren Energiequellen kann dazu beitragen, die Energieeffizienz des Gebäudes zu verbessern und den Bedarf an externen Energiequellen zu reduzieren. Des Weiteren trägt die Dachbegrünung, die vor einigen Jahren noch eher unüblich war, maßgeblich zur Verbesserung der städtischen Umwelt und der klimatischen Bedingungen im Dachraum bei. Grüne Dächer tragen zur Reduzierung von Hitzeinseln in urbanen Gebieten bei, verbessern die Luftqualität und bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Insgesamt bietet der Dachraum zahlreiche Möglichkeiten, um sowohl den Herausforderungen des Klimawandels als auch den Ansprüchen an eine nachhaltige und umweltfreundliche Bauweise gerecht zu werden. Durch eine ganzheitliche Planung und die Integration von innovativen Technologien und Konzepten kann das Dach als lebenswerter und ökologisch wertvoller Raum weiterentwickelt werden.

Gründachpotenzial

Das Dach kann eine wichtige Rolle als Gebäudehaut zwischen Mensch und Umwelt spielen. Neben seinem Wert als städtische Fläche in unmittelbarer Nähe zur Sonne für die Energiegewinnung und die Erholung der Stadtbewohner*innen, stellt die Dachlandschaft eine ideale Fläche dar, um mehr Grün in die Stadt zu bringen. Somit werden die Temperaturen in den Gebäuden und auf den Straßen der Innenstadt kühler gehalten, Bio-diversität gefördert und eine resiliente Wasserwirtschaft gewährleistet.

Ökologisch betrachtet sind begrünte Dachflächen (und Fassaden) ein klarer Vorteil für die (gebaute) Umwelt. In einem Wirtschaftssystem, das erst anfängt, ökologische Kosten beim Lebenszyklus menschlicher Erzeugnisse mit finanziellen Kosten gleichzusetzen, hat das Gründach jedoch noch keinen großen Erfolg erlebt. Aktuell sind in einer rein monetären Rechnung die Zusatzkosten zu hoch, die durch z.B. Planung, erhöhte Tragwerksanforderungen oder Instandhaltung entstehen, um das Gründach attraktiv zu machen. Gleichzeitig sind die angebotenen Förderungen noch nicht ausreichend, um diese Nachteile auszugleichen: Beim Förderprogramm "1000 Grüne Dächer" der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt Berlins wurden nach zweieinhalb Jahren lediglich 19 Projekte realisiert (vgl. Bath 2022), ein Resultat, das wenig mit dem Titel des Programms übereinstimmt.

Insgesamt stellt das Gründach also eine große Chance dar, um unsere Städte klimafreundlicher zu gestalten: Ein Gewinn für Menschen und Umwelt. Diese Erkenntnis ist keine Neuheit (vgl. Hoffmann 1987), allerdings müssen entweder attraktivere Förderungen geschaffen werden, oder aber lebenszyklusorientierte Kostenberechnungen Pflicht sein, damit das Gründach zum Standard wird.

GESCHICHTE

19. Jahrhundert
Anfang des 20. Jh. gab es rund 2000 begrünte Dächer in Berlin (vgl. Ahrendt 2007, S. 124)

Hofbegrünungsprogramm
1983-1995
1643 Projekte (vgl. SenStadt 2020, S. 1)

1000 Grüne Dächer
8.19-12.22
bis 02.22 19 Projekte realisiert (173 Anträge, 63 Hauptanträge, 37 Bewilligungen, 19 Realisierungen) (vgl. Bath 2022)



Bsp.: Gemeinschaftsterrasse K.M.Allee
285 qm Begrünung (davon 20 qm intensiv auf tragenden Elemente)
36 Wohnparteien

HINDERNISSE

- Bürokratischer Weg
- Förderhöhe nicht 100%
- Keine Planungshilfe
- Brandschutz
- Statik
- Denkmalschutz
- Naturschutz
- Wassergesetz
- Instandhaltungskosten

Leitung:
Marija Schreiner
Wirtschaftsrechtlerin,
Geschäftsführerin
CDU

Antragsberechtigt sind Eigentümer*innen

finanziert

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt

IBB → IBB Business Team GmbH

Kombination mit Solar

Möglich mit Solar zu verbinden

Gründach PLUS
1.23-12.24 (vgl. SenUMVK 2022)

Im Bestand

Heute

die begrünte Dachfläche Berlins beträgt ca 656 ha. Dies entspricht 5,6% der bebauten Grundfläche (vgl. SenStadt 2020, S. 5)

Bei Neubau: Gründach ist Pflicht!

Mit Ausnahmen wenn das Dach einer anderen Nutzung wie Solar gewidmet ist

Handlungsprogramm Berliner Stadtgrün 2030 (2020)

Artenvielfalt

Stadtgrün

BERLIN: DIE VORTEILE DES GRÜNDACHS

Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Berlin (AFOK, 2016)

Regenwasserspeicher bei Starkregen (entlastet Kanalisation)

Seit 2000 getrennte Abrechnung für Abwasser und Niederschlagswasser

Bei Gründächern nur 50% fürs Niederschlagswasser

Kühlung im Sommer Dämmung im Winter

Schwierig bei Bestand wegen der zusätzlichen Lasten

Kühle Solarzellen funktionieren besser

Aufschläge für: Solar Biodiversität Absturzsicherung

Auch Fassadenbegrünung und Leuchtturmprojekte

Förderung: 55 bis 90€/qm 75% der Planungskosten bis 100% bei Leuchtturmprojekte

von ca 100 kg/qm (extensiv) zu 300 kg/qm (intensiv) und mehr (bei Bäumen z.B)

Geeignete Dächer weniger geeignet wegen Schubsicherung

Schubsicherung ab 15% Dachneigung

Statik

am Besten Flächentragelemente als Untergrund

S bis L: von Kiesrasendach zu Sumpfdach

Aufbau: bis 20 cm extensiv über 20 intensiv

Typ

HARD FACTS

Kosten

Personen:
Dachdecker*in
Gärtner*in
Statiker*in
Architekt*in
...

Material:
20-50 €/qm extensiv
50-100 €/qm intensiv
+ Bepflanzung
(+ Befestigung)

'Schwammstadt' Berlin

Solarpotenzial

Neben der Dachbegrünung werden die Dachflächen in Berlin zunehmend auch als wichtige Energielieferanten betrachtet und genutzt. Besonders die leicht geneigten und flachen Dächer eignen sich ideal für die Installation großflächiger Solaranlagen. Angesichts der dringenden Notwendigkeit, den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und erneuerbare Energien zu fördern, spielen solche Anlagen eine entscheidende Rolle bei der Umstellung auf eine nachhaltigere Energieversorgung.

Trotz des erheblichen Potenzials bleiben die aktuellen Solaranlagen in Berlin jedoch weit unter ihren Möglichkeiten. Dies liegt zum Teil an den heterogenen Eigentumsverhältnissen der darunterliegenden Gebäude, die eine umfassende Sammlung, Speicherung und Verteilung des erzeugten Stroms erschweren. Es besteht daher ein dringender Bedarf an einem städtischen Betriebssystem für Solarenergie von den städtischen Dächern.

Ein solches Betriebssystem würde nicht nur dazu beitragen, die Effizienz der Solaranlagen zu maximieren, sondern auch die Integration erneuerbarer Energien in das städtische Energieversorgungssystem erleichtern.

Die verstärkte Nutzung von Solarflächen auf den Dächern Berlins könnte also deutlich dazu beitragen, die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und den Übergang zu einer kohlenstofffreien Zukunft und Berlins Ziel einer Klimaneutralität zu beschleunigen.

GRUNDLAGE FÜR SOLAR NUTZUNG

- > mangelnde Geschäftsmodelle für bestimmte Eigentumskonstellationen

Entwicklung der Technik auf einem guten Stand

FUNKTIONSWEISE SOLAR

Solarzelle → Wechselrichter → Zwei- richtungszähler → Hausverbrauch → Einspeisung ins Netz

Gebäude der öffentlichen Daseinsvorsorge, die unter Denkmalschutz stehen, machen den geringsten Anteil an den Baudenkmalern aus und summieren sich auf etwa 228 MW. Bezogen auf das gesamte Potenzial der Nutzungsklasse zeigt sich jedoch, dass der Anteil der **denkmalgeschützten Gebäude bei den Gebäuden der öffentlichen Daseinsvorsorge mit knapp 35 % besonders hoch ist.**

„... die Chance, nennenswerte Teile des Potenzials durch öffentliche Flächen zu erschließen, durch eine strikte Auslegung des Denkmalschutzes zunichte gemacht werden kann.“

SOLAR THERMIE ?

SOLAR POTENZIAL

→ Vorallem auf Bestandsbauten

„Es ist zu erkennen, dass etwa ein Drittel der solaren Potenzialflächen von Wohngebäuden auf den Gründerzeitbauten zu finden sind. Dies entspricht einem Gigawatt.“

KONFLIKT DENKMALSCHUTZ

- > große Hürden
- > es braucht klar gemeinsame Gesetze mit dem Denkmalschutz
- > viele öffentliche Gebäude unter Denkmalschutz

„Die Summe des Solarpotenzials aller Dächer im Denkmalschutz beträgt 1 GW“

STANDORT GRUNDLAGEN

Auf welchen Dächern macht Solar Sinn?

KONKURRENZ GRÜNDACH

Gründach eher auf Neubauten?

- > Unterstützung Gründach
- > spendet Schatten
- > zusätzliche Kühle

Denkmalschutz (klare Richtlinien gemeinsam entwickeln)

Betriebssystem für Mieter*innen

FÖRDERUNGEN BERLIN

- > Solar Plus

ZAHLEN BEZUG BERLIN



mehr Infos hier!

ENERGIE WENDE



Ressourcenpotenzial

Im Allgemeinen bietet das Dach ideale Voraussetzungen, eine nachhaltige Baustelle zu werden: Es wird traditionell hauptsächlich mit der nachwachsenden Ressource Holz gearbeitet. Die Dachbaustelle braucht zudem keine zusätzliche Versiegelung oder Fundamente. Bei sensibler Planung ermöglicht die bestehende Holzstruktur vielfältige Nutzungen. Im Idealfall kann das Holz weitergenutzt und verstärkt werden. In den anderen Fällen sollten wir uns wesentlich intensiver mit den Optionen einer Kaskadennutzung beschäftigen. Derzeit wird Holz vor allem der energetischen Verwertung zugeführt und gilt per Definition und aktueller Rechtslage als „Abfall“. Aus zeitlichen und ökonomischen Gründen überspringen viele Holzbalken die meisten Schritte der Kaskade und landen direkt bei der Verbrennung.

Auch das Dach stellt ein bedeutendes Materiallager dar, das nicht unterschätzt werden sollte. Zwar ist die Wiederverwendung aktuell an strenge Anforderungen der Schadstofffreiheit gebunden, doch ein genauer Blick lohnt sich. 75 Prozent der im Bauwesen verwendeten Hölzer weisen keine zu hohen Schadstoffanteile auf (vgl. Hillebrandt et al. 2018, S. 65). Die Darstellung ist eine kleine Sammlung der quantitativen, normativen und konstruktiven Hürden und Chancen in Bezug auf den Ressourcenspeicher Dach.

Dach = Fundgrube

Table 1 Basic information of recovered wood in the building

Component	Part	Cross-section/Inches and mm	Average height/m	Number of pieces
Internal structural wall	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	2000	200
External partition wall	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	2000	200
Etc or not	Cladding	100 x 40 (40 x 39 mm)	1404	2053
	Cladding	100 x 40 (40 x 39 mm)	1404	1400
Floor	Subfloor	200 x 200 (80 x 79 mm)	3700	100
	Subfloor	200 x 200 (80 x 79 mm)	3700	100
Roof	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
Roof	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
Roof	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
Roof	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
Roof	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
Roof	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400
	Beam	200 x 200 (80 x 79 mm)	3000	400

*The cross-section dimension is based on the measurement on the wood categorized in each row.

(Sakaguchi et al., 2017)

Der Weiternutzung des Tragwerks nach Rückbau der Ausbaumaterialien – kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Denn in den tragenden Bauteilen steckt i.d.R. die größte Masse des Bauwerks“ (Hillebrandt et al., 2018, S. 11)

„der Rezyklateinsatz [könnte] bei Bauprodukten im Hochbau unter optimistischen Annahmen veränderter Rahmenbedingungen für die Kreislaufwirtschaft – auch unter Berücksichtigung theoretischer technischer Obergrenzen – von derzeit durchschnittlich ca. 7 % auf 21 % in 2050 anwachsen könnte.“ (Hillebrandt et al., 2018, S. 22)

Vermeidung der Abfalleigenschaft

Gebäude-Ressourcenpass
Visuelle Sortierung gem. DIN 4074

~75% aller im Bauwesen verwendeten Hölzer können der Kaskadennutzung zugeführt werden,

da sie keine zu hohen Schadstoffanteile aufweisen. (Hillebrandt et al., 2018, S. 65)

Bei der Entsorgung von Schadstoffen handelt es sich um Sowieso-Kosten.

(Hillebrandt et al., 2018, S. 11)

Deutschland = Rohstoffland

oft sprechen wir vom rohstoffarmen Deutschland ... Tatsache ist: noch nie zuvor gab es in Deutschland mehr Metalle, mehr Kunststoff, mehr öl-basierte Verbundstoffe, mehr Mineralien. Statt im Erdinneren liegen diese aber in der gebauten Umwelt (Hillebrandt et al., 2018, S. 7)



CHANCEN

QUANTITATIVE

KONFLIKTE

CHANCEN

NORMATIVE

KONFLIKTE

WARUM WERDEN NICHT ALLE DÄCHER ALS RESSOURCENSPEICHER GESEHEN!?

KONFLIKTE

CHANCEN

KONSTRUKTIVE

Urban Mining = Chance

Abb. Hillebrandt et al.

	Primärbergbau	Urban Mining
1. Größe der Lagerstätten	●	●
2. Prospektionsaufwand	●	●
3. Explorationsgrad	●	●
4. Wertstoffgehalt	●	●
5. Transportierbarkeit	●	●
6. Nachtragsorientierung	●	●
7. Aufbereitungsaufwand	●	●
8. Umweltauswirkungen	●	●
9. gesellschaftliche Akzeptanz	●	●

● vorteilhaft ● ausgeglichen

NACHVERDICHTUNG

Derzeit kann die EU nur **~ 9 % der Rohstoffversorgung aus eigenen Quellen**

decken. (Hillebrandt et al., 2018, S. 5)

Für Bau + Nutzung von Gebäuden in der EU entfallen

~ 50% der geförderten Werkstoffe, ~50% des Energieverbrauchs, und ~1/3 unseres Wasserverbrauchs.

- Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament -

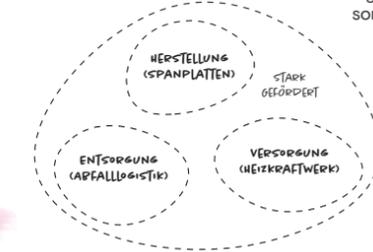
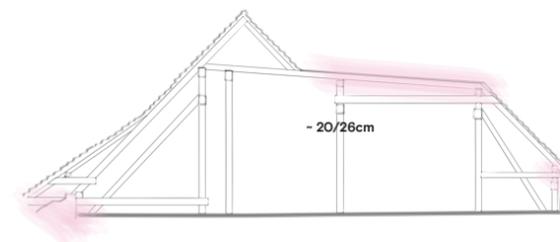
Altholz = Abfall

„Altholz: Industriestholz und Gebrauchtholz, soweit diese Abfall im Sinne des § 3 Absatz 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sind.“ (§ 2 AltholzV, 2003)

„Altholz darf zum Zwecke der stofflichen und energetischen Verwertung nur in den Verkehr gebracht werden.“ (§ 8 AltholzV, 2003)

Gem. Abfallrahmenrichtlinie dürfen nur Recyclingbaustoffe (RC-Baustoffe) der Klasse 1 (RC1) wieder zum Produkt werden (Hillebrandt et al., 2018, S. 16) – damit sind strenge Anforderungen an die Schadstofffreiheit gebunden.

„Seit der Novellierung des Erneuerbare Energien-Gesetz (EEG) im Jahre 2017 zählt Altholz als Biomasse, das Verbrennen zur Stromgewinnung in Heizkraftwerken wird somit durch das EEG gefördert.“ (Glöckner et al., 2021, S. 12)



3.3 Rechtliche Hürden

Das Dach soll alles sein, darf aber gleichzeitig nichts. Eine große Ursache dafür, dass die Dachbaustelle in Berlin mit großem Aufwand verbunden wird, sind die rechtlichen Hürden. Um das volle Potenzial dieser Raumressource auszunutzen, braucht es eine Änderung der Bauordnung bzw. eine Umbauordnung.

„Da Dachausbauten und Dachaufstockungen immer die Änderung eines Gebäudes und meist auch eine Nutzungsänderung zur Folge haben, sind die Landesbauordnungen in jedem Fall relevant. Naturgemäß müssen bei Maßnahmen dieser Art die allgemeinen technischen Anforderungen des Bauordnungsrechts an Bauteile und -materialien erfüllt werden. Die Landesbauordnungen enthalten Festlegungen

zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden und baulichen Anlagen.“ (BBSR 2016, S. 128)

„Dies betrifft u. a. die Erschließung, Abstandsflächen, Standsicherheit, Anforderungen an den Brandschutz, Belichtung, Schall- und Wärmeschutz, Stellplätze und Gemeinschaftsflächen und Flucht- und Rettungswege. Schwerpunkt der bauordnungsrechtlichen Regelungen ist die bautechnische Sicherheit von Gebäuden, das heißt die Vermeidung von Gefahr für „Leib und Leben“ – wie etwa beim Brandschutz, der Standsicherheit und im weiteren Sinne der Sicherung gesunder Lebensverhältnisse und die Regelung der Bauaufsicht.“ (BBSR 2016, S. 128)

Dachausbauten und Dachaufstockungen werden im Bestand durchgeführt. Daher ist zudem der Bestandsschutz zu beachten. Dies führt dazu, dass es zahlreiche Wechselwirkungen zwischen Bestandsschutz, der kein Bestandteil des Bauordnungsrechts ist, da er aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet wird, und dem Bauordnungsrecht gibt. Der Bestandsschutz regelt den Fortbestand eines Gebäudes, auch wenn es nicht mehr den aktuellen Vorschriften entspricht. (vgl. BBSR 2016, S. 128)

Oft stehen verschiedene Vorschriften miteinander in Konflikt, wie zum Beispiel Barrierefreiheit und Milieuschutz. Barrierefreie Wohnungen erfordern beispielsweise einen Aufzug, der jedoch als Aufwertung betrachtet wird und Kosten auf bestehende Mieter*innen umlegen könnte. Ähnlich konkurrieren auch der Rettungsweg und der Bau kleinerer Wohnungen sowie die Förderung von Gründächern und Solarenergie mit den zulässigen Gebäudehöhen oder dem Denkmalschutz.

Die Notwendigkeit einer Vereinfachung der rechtlichen Hürden ist kein neues Thema. Am 5. Juni 2019 fand eine Anhörung im Ausschuss für Bau, Wohnen und Stadtentwicklung statt. Dabei wurde

festgestellt, dass Lockerungen bei der Anwendung des Baurechts von Experten als wichtiger Schritt zur Förderung des Ausbaus von Dachgeschossen angesehen werden. Die Sitzung kreiste um zwei Anträge der FDP-Fraktion (19/6219) und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (19/6499). (Pezzei o. J.).

Potenzial für Ausbau: Es wurde festgestellt, dass es ein großes quantitatives Potenzial für Dachgeschossausbau und Aufstockungen gibt, jedoch wurde darauf hingewiesen, dass dies allein nicht ausreicht, um das Wohnraumversorgungsproblem zu lösen. Solche Maßnahmen sind oft konfliktbehaftet.

Erleichterungen im Genehmigungsverfahren: Es wurde vorgeschlagen, den Abstimmungs- und Planungsaufwand zu reduzieren und finanzielle Anreize für flächenschonende Wohnbaumaßnahmen zu schaffen.

Herausforderungen im Genehmigungsprozess: Es wurde darauf hingewiesen, dass die Probleme nicht nur im Baurecht liegen, sondern auch in den individuellen Handlungsspielräumen der Genehmigungsbehörden. Eine Professionalisierung dieser Behörden wurde angeregt.

Soziale Präzision: Es wurde betont, dass soziale Aspekte bei der Förderung von Dachgeschossausbauten berücksichtigt werden müssen, einschließlich Sozialbauquoten und Beteiligung von Mietern und Nachbarn. Rettungsweg: Ein besonderes Problem sind die Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr. Es wurde vorgeschlagen, Berufsfeuerwehren gezielt zu fördern, um dieses Hindernis zu überwinden. Restriktive

Verwaltungspraxis: Es wurde festgestellt, dass Dachaufstockungen oft an einer restriktiven Verwaltungspraxis und Widerständen im Umfeld scheitern. Eine Förderung sollte daher dort ansetzen, wo sozial gebundener Wohnraum entstehen soll.

Beteiligung von Mietern und Nachbarn: Es wurde darauf hingewiesen, dass Mieter*innen und Nachbar*innen angemessen beteiligt werden müssen, um Aufstockungen zu akzeptieren. Dies könnte durch Vorzugsrecht für Bestandsmieter*innen und andere



Garantien erreicht werden.

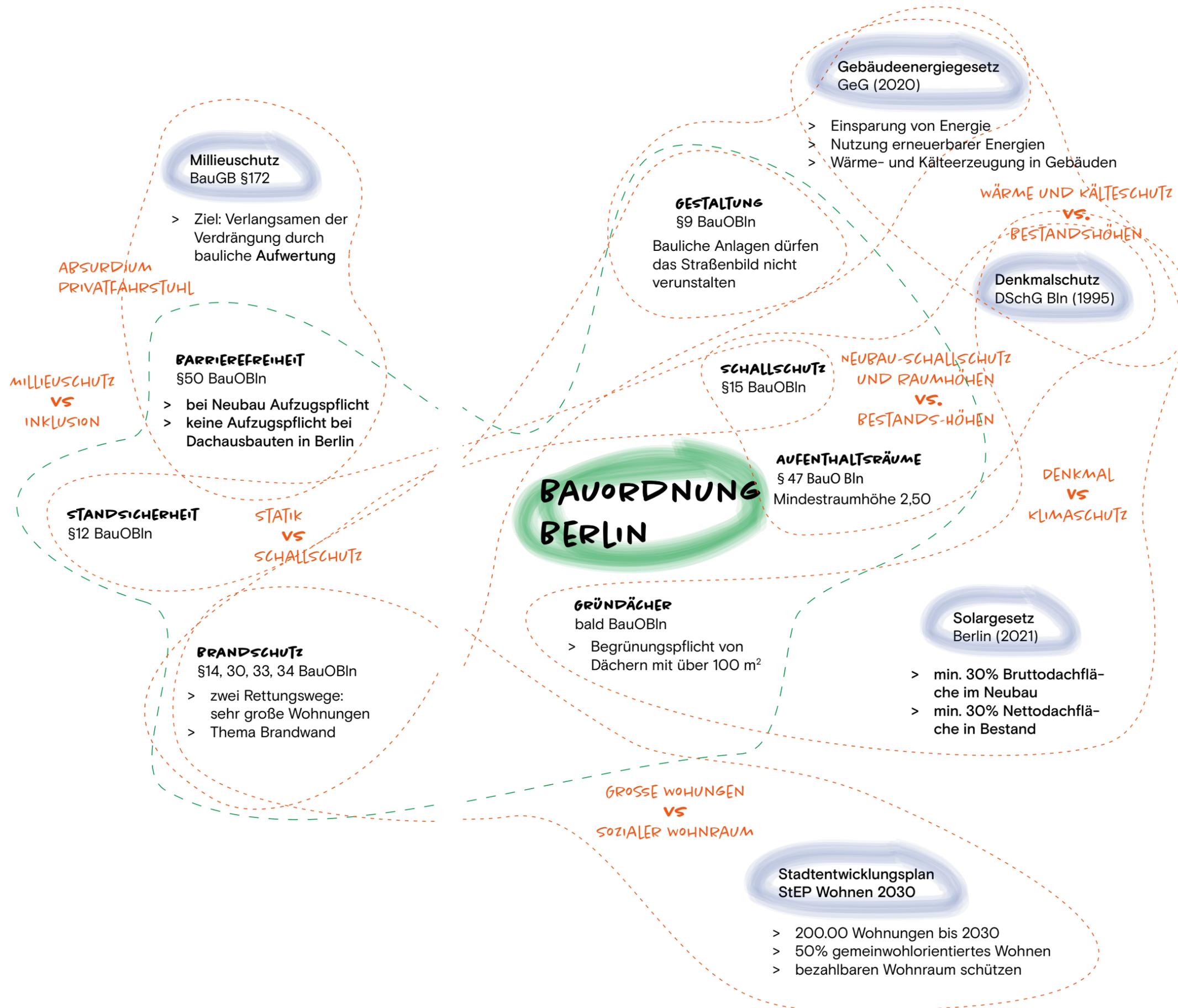
Senkung von Hürden von Förderungen:

Es wurde vorgeschlagen, die Hürden für Dachgeschossausbau und Aufstockung zu senken, bevor über eine Förderung nachgedacht wird. Politische Unterstützung auf kommunaler Ebene wurde als wichtig erachtet, um Fragen nach städtebaulicher Qualität und sozialer Infrastruktur zu klären.

Diese Diskussion verdeutlicht die Vielschichtigkeit des Themas und die Notwendigkeit einer ganzheitlichen Betrachtung bei der Förderung von Dachgeschossausbauten.

In der Regel ist ein Dachgeschossausbau bautechnisch unkompliziert und ist somit eine viel bearbeitete Bauaufgabe. Sofern die ausreichende Raumhöhe vorhanden ist, können Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Heizung und gegebenenfalls Gas in der Regel problemlos verlängert werden, da sie über ausreichende Kapazitäten verfügen. Nur der Kälte- und Wärmeschutz fordert aufgrund der zahlreichen Außenflächen einen erhöhten Aufwand. (vgl. Lindenberg 2016)

Der Austausch mit verschiedenen Beteiligten zeigt, dass es sich lohnt, gegenseitige Motivation zu fördern und Anreize zu schaffen, um alle Interessen unter einem gemeinsamen Ziel zu vereinen. Das Dach bietet ideale Voraussetzungen für eine klimafreundliche Baustelle und durch Zusammenarbeit können viele Menschen davon profitieren.



EXKURS Was würde die UMBauordnung ändern?

– MBO –
FASSUNG NOVEMBER 2002
ZULETZT GEÄNDERT DURCH BESCHLUSS DER BAUMINISTERKONFERENZ
VOM 22./23.09.2022¹

Inhaltsverzeichnis

Erster Teil Allgemeine Vorschriften

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Begriffe
- § 3 Allgemeine Anforderungen

Zweiter Teil Das Grundstück und seine Bebauung

- § 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden
- § 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- § 6 Abstandsflächen, Abstände
- § 7 Teilung von Grundstücken
- § 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kinderspielplätze

Dritter Teil Bauliche Anlagen

Erster Abschnitt Gestaltung

- § 9 Gestaltung
- § 10 Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten

Zweiter Abschnitt Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung

- § 11 Baustelle
- § 12 Standsicherheit
- § 13 Schutz gegen schädliche Einflüsse
- § 14 Brandschutz
- § 15 Wärme-, Schall-, Erschütterungsschutz
- § 16 Verkehrssicherheit
- § 16a Bauarten

Mit Änderungsvorschlägen der Bundesarchitektenkammer für eine **UMBauordnung**

Und was sie für Dachvisionär:innen bedeutet

Vorschlag zur Änderung der Musterbauordnung (MBO), Bundesarchitektenkammer e.V.
(2023), Stand 15.05.23

Dächer = Multitalente (≠ Alleskönner)

Ein altes Haus entspricht nicht den neusten Standards und doch erfreuen Altbauten, Stuckdecken und Fischgrätenparkett die Liebhaber:innen und alte Dachstühle die Dachvisionär:innen. Vieles ist im ungenutzten Dachraum vorstellbar, doch derzeit bedeutet eine Aktivierung eine Nutzungsänderung und damit das Erlischen des Bestandsschutzes.

Mit der neuen Gebäudeklasse muss der Bestand allen Anforderungen der LBO und artverwandten Regelungen wie Schallschutz, energetische Anforderungen, etc. genügen. Es braucht flexible Regelungen für die Räume, die schon da sind! Dank H-Kennzeichen schaffen es die Oldtimer immer noch durch den TÜV und auf die Straße. Mit der Umbauordnung schaffen es mehr Dächer in den Wohnungsbestand.

§ 2 Begriffe

5. Gebäudeklasse 5:

sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Wird ein rechtmäßig bestehendes Gebäude erstmalig geringfügig verändert, gelten die Anforderungen der bisherigen Gebäudeklasse als fortbestehend.

Eine geringfügige Änderung liegt insbesondere vor

1. bei einer Aufstockung um bis zu zwei Vollgeschosse oder
2. einer Erhöhung der Bruttogrundfläche um nicht mehr als 25 %.

Bestehende Gebäude sind Gebäude, deren Aufnahme der Nutzung mindestens fünf Jahre zurückliegt. [...]

Mit der Umbauordnung wird erkannt, dass es sich um einen geringfügigen Eingriff (in baulicher Hinsicht & einen großen in Sozialer!) handelt.

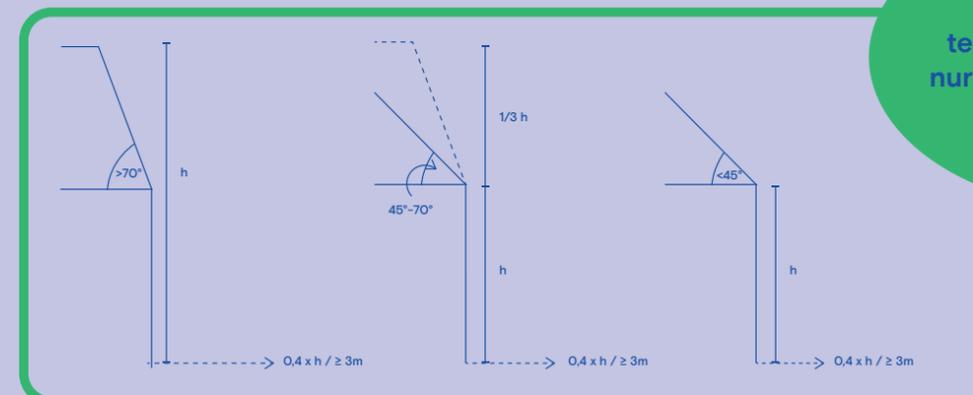
Dachräume sind vorhandene Räume und das Nutzbarmachen und Nutzen darf keinen bürokratischen Mehraufwand bedeuten.

§ 6 Abstandsflächen, Abstände

(4) Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; [...]

Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet

1. Dächer und Dachaufbauten mit einer Neigung von mehr als 70 Grad voll,
2. Dächer und Dachaufbauten mit einer Neigung von 45 - 70 Grad zu einem Drittel
3. Dächer und Dachaufbauten von einer Neigung unter 45 Grad bleiben unberücksichtigt.



Abstandsflächen-technisch sind Dächer nur bedingt oder anteilig relevant.

(9) Bei rechtmäßig errichteten Gebäuden, deren Außenwände die nach diesem Gesetz erforderlichen Abstandsflächen gegenüber Grundstücksgrenzen nicht einhalten, sind zulässig:

1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,
2. sonstige Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehender Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen,
3. Nutzungsänderungen,
4. die Errichtung und die Änderung von Vor- und Anbauten, die für sich genommen den Grenzabstand einhalten,
5. die nachträgliche Errichtung oder der Ersatz von Dach- und Staffelgeschossen, wenn die Unterschreitung des Abstandes bei Berücksichtigung der zusätzlichen Geschosse nicht größer ist als die bisherige Unterschreitung.

Die Nachbar*innen haben nichts zu befürchten: Dachsanierungen / -Nutzungen ermöglichen neue Räume ohne den Nachbarn zwingend Luft und Licht zu nehmen.

§ 39 Aufzüge

(1) – (3) ...

(4) Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Abs. 3 Satz 2 von mehr als 13 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl haben. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche und von allen Wohnungen in dem Gebäude aus stufenlos erreichbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss, im Erdgeschoss und in den Kellergeschossen sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Satz 1 gilt nicht für bestehende Gebäude, wenn

1. die Nutzung oberster Geschosse geändert wird oder
2. nachträglich nicht mehr als zwei weitere Vollgeschosse errichtet werden.

Milieu- und Denkmalschutz stehen einer zusätzlichen barrierefreien Erschließung im Bestand (mit allen öffentlich rechtlichen Belangen) oft entgegen. Eine Zugänglichkeit für alle ist erstrebenswert. Sollte dies nicht möglich sein, muss das Dach aber nicht automatisch ungenutzt bleiben.

§ 47 Aufenthaltsräume

(1) Aufenthaltsräume müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben, in bestehen den Gebäuden mindestens 2,20 m. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sowie für Aufenthaltsräume im Dachraum.

Mehr Wohnraum wird nicht immer automatisch mehr Ausgleichsflächen bedeuten. Im Quartier werden Flächen geteilt und Dächer dürfen zur Nachverdichtung genutzt werden.

Dachgeschosse sind voller Schrägen und Nischen, Dachbalken zum Kopf stoßen und Hängematte aufhängen. Sie sind spannende Spielflächen und vollwertige Aufenthaltsräume.

§ 49 Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder

(1) Die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (§ 86 Abs. 1 Nr. 4) sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird. Bei Maßnahmen an einem bestehenden Gebäude muss der dadurch verursachte Mehrbedarf an Stellplätzen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nicht gedeckt werden.

§ 67 Abweichungen und Befreiungen

(1) Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften sind zuzulassen, wenn auf andere Weise dem Zweck dieser Vorschriften nachweislich entsprochen wird.

(2) Ferner sind Abweichungen von den Vorschriften in den §§ 4 bis 49 dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes zuzulassen

1. zur Modernisierung von Gebäuden, Teilung von Nutzungseinheiten oder Schaffung von zusätzlichen Flächen durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnissgabe für die Errichtung des Gebäudes mindestens fünf Jahre zurückliegt,
2. zur Erhaltung und weiteren Nutzung von Kulturdenkmälern,
3. zur Verwirklichung von Vorhaben zur Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur praktischen Erprobung neuer Bau- und Wohnformen im Wohnungsbau, wenn den Abweichungen nicht öffentliche Belange entgegenstehen.

Unser Gebäude- und Dachbestand ist inhomogen, aber flexible Regelungen verhindern Leerstand, reagieren auf die individuellen Objekte und individuellen Visionen. Unser Bestand wird zum bunten und kreativen Experimentierfeld für alle, in dem neue Bau- und Wohnformen ausgetestet werden können.

§ 80 a Bestehende bauliche Anlagen

(2) Werden bestehende bauliche Anlagen geändert, auch in Form einer Aufstockung, oder in ihrer Nutzung geändert, so werden an die vorhandenen und neuen Bauteile einschließlich der Schalldämmung keine höheren Anforderungen gestellt, als sie im Bestand vorhanden sind. Bei Änderungen nach Satz 1 gilt dies nur insoweit, als die vorhandenen und neuen tragenden Bauteile geeignet sind, zusätzlich entstehende Lasten aufzunehmen. Abs. 1 sowie Anforderungen aus sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechtes bleiben unberührt.

Der Altbau kann die Schallschutzanforderungen des Neubaus nicht leisten, Doch das ganze Haus ist knarrende Böden und Hintergrundgeräusche der Großstadt gewohnt und heißt die neuen Nachbar*innen willkommen.

Dächer = Fundgruben!

Der Bestand und das Bestehende werden wieder geschätzt. Nicht nur Dachvisionär:innen auch Entscheidungsträger:innen wissen, dass bereits alles da ist. Raumangebot, verarbeitetes Material und gelebte Geschichte und gehen seriös und sorgsam mit der unbebauten und bebauten Umwelt um.

§ 3 Allgemeine Anforderungen

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass keine Gefahr oder Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit entsteht und besonders erhaltenswerte Bausubstanz sowie die natürlichen Lebensgrundlagen, auch im Sinne der Nachhaltigkeit und in der Verantwortung für die künftigen Generationen, erhalten und geschützt werden. Der Erhaltung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen dienen insbesondere Maßnahmen

1. zur Reduzierung des Flächenverbrauchs,
2. zur Förderung des Klimaschutzes,
3. zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels,
4. zur Schonung von Ressourcen einschließlich der Wiederverwendung von Bauprodukten und Baustoffen,
5. zum Schutz der Arten und
6. zum Schutz oder zur Förderung der Biodiversität.

Die Klimaschutzziele des Landes und Begriffe wie die „Wiederverwendung“ finden Einzug in unsere Bauordnung und Anwendung in der Baupraxis.

§ 16 a Bauarten

§ 16b Allgemeine Anforderungen für die Verwendung von Bauprodukten

(1) Neue und wiederzuverwendende Bauprodukte dürfen nur verwendet werden, wenn bei ihrer Verwendung die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer die Anforderungen Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erfüllen und gebrauchstauglich sind.

§ 58 Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden

(1) ...

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Die unteren Bauaufsichtsbehörden sind zuständig für die Überwachung der Lebenszyklusbilanz und die ordnungsgemäße Führung des Gebäuderessourcenpasses [...]

§ 66 Bautechnische Nachweise

(1) Die Einhaltung der Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Erschütterungsschutz, an die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, an die Bauwerksbegründung, an die Kinderspielplätze sowie an die THG-Bilanz und den Gebäuderessourcenpass ist nach näherer Maßgabe der Verordnung aufgrund § 85 Abs. 3 nachzuweisen (bautechnische Nachweise); dies gilt nicht für verfahrensfreie Bauvorhaben, einschließlich der Beseitigung von Anlagen, soweit nicht in diesem Gesetz oder in der Rechtsverordnung aufgrund § 85 Abs. 3 anderes bestimmt ist. Der bautechnische Nachweis der THG - Bilanz ist auch bei der Beseitigung von baulichen Anlagen zu führen.

Alle Zahlen stehen gegen Abriss! Nicht nur der Neubau sondern auch die Beseitigung von Gebäuden sowie die umwelttechnischen Auswirkungen genau hinterfragt. Das Blatt wendet sich und Dachvisionen stellen sich als ökonomischere und ökologischere Alternative dar.

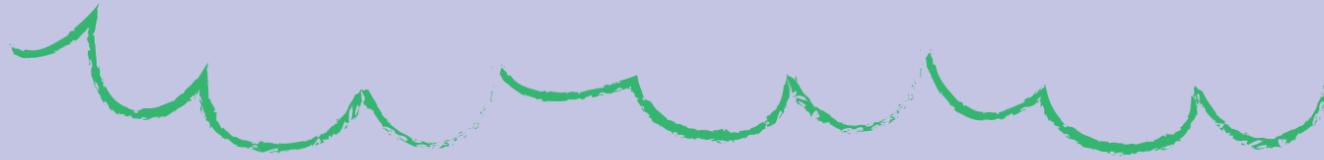
§ 82 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung

(1) [Die Bauaufsichtsbehörde/Der Prüfsachverständige] kann verlangen, dass [ihr/ihm] Beginn und Beendigung bestimmter Bauarbeiten angezeigt werden. Die Bauarbeiten dürfen erst fortgesetzt werden, wenn [die Bauaufsichtsbehörde/der Prüfsachverständige] der Fortführung der Bauarbeiten zugestimmt hat. Bei der Beseitigung von baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen ist die Zustimmung binnen 4 Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeige zu erteilen, wenn

1. ein Rückbau- und Verwertungskonzept gemäß den gesetzlichen Vorschriften vorliegt,
2. der Umfang der vernichteten grauen Energie bilanziert ist und
3. der Nachweis über die Entrichtung der THG -Verbrauchsgebühr geführt ist.

Dachflächen = Grünflächen!

Dachvisionen können mit ihrer unmittelbaren Nähe zur Sonne eine ideale Fläche für eine grünere Innenstadt darstellen. Sie können für Kühlung, Biodiversität und resiliente Wasserwirtschaft gewährleisten und eine wichtige Schnittstelle zwischen Mensch und Umwelt spielen. Sie schaffen Ausgleich zu den ökologischen Auswirkungen eines jeden Bauprojektes.



§ 8 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Bauwerksbegrünung, Kinderspielplätze

(1) ...

(2) Fassaden und/oder Dächer baulicher Anlagen sowie unterbaute Flächen sind mindestens in dem Umfang zu begrünen, in dem durch Versiegelung auf dem Baugrundstück Pflanzflächen wegfallen und kein Ausgleich des Verlustes der Begrünung auf anderen Flächen erfolgt. Satz 1 gilt nicht, wenn das Bauplanungsrecht oder andere Rechtsvorschriften andere vorrangige Anforderungen der Fassaden- oder Dachflächen vorschreiben.

(3) Wasserspeichernde Einrichtungen sind regelhaft herzustellen, um

1. bei Starkregenphasen Retentionsraum zur Entlastung der Ableitungssysteme vorzuhalten
2. die Versorgung der Pflanzen auch in Trockenphasen zu gewährleisten und
3. gespeichertes Regenwasser zur Entlastung der Frischwasserversorgung auch anderweitig als Brauchwasser verwenden zu können.

Das Bauen hat einen enormen klimatischen Einfluss und Kompensationsmaßnahmen müssen regelhaft geschaffen werden.

Das Dach bietet als Sonnenseite des Hauses dazu ideale Voraussetzungen.

Eine Dachwelt gemäß UMBauordnung

Alle Zahlen stehen gegen Abriss! Nicht nur der Neubau sondern auch die Beseitigung von Gebäuden werden sowie die umwelttechnischen Auswirkungen genau hinterfragt. Das Blatt wendet sich und Dachvisionen stellen sich als ökonomischere und ökologischere Alternative dar.

Unser Gebäude- und Dachbestand ist inhomogen, aber flexible Regelungen verhindern Leerstand, reagieren auf die individuellen Objekte und individuellen Visionen. Unser Bestand wird zum bunten und kreativen Experimentierfeld für alle, in dem neue Bau- und Wohnformen ausgetestet werden können.

Mit der Umbauordnung wird erkannt, dass es sich um einen geringfügigen Eingriff (in baulicher Hinsicht & einen großen in Sozialer Hinsicht) handelt.

Dachräume sind vorhandene Räume und das Nutzbarmachen und Nutzen darf keinen bürokratischen Mehraufwand bedeuten.

Die Klimaschutzziele des Landes und Begriffe wie die „Wiederverwendung“ finden Einzug in unsere Bauordnung und Anwendung in der Baupraxis.

Mehr Wohnraum wird nicht immer automatisch mehr Ausgleichsflächen bedeuten. Im Quartier werden Flächen geteilt und Dächer dürfen zur Nachverdichtung genutzt werden.

Die Nachbar*innen haben nichts zu befürchten! Dachsanierungen / -Nutzungen ermöglichen neue Räume ohne den Nachbarn zwingend Luft und Licht zu nehmen.

Dachgeschosse sind voller Schrägen und Nischen, Dachbalken zum Kopf stoßen und Hängematte aufhängen. Sie sind spannende Spielflächen und vollwertige Aufenthaltsräume.

Der Altbau kann die Schallschutzanforderungen des Neubaus nicht leisten, Doch das ganze Haus ist knarrende Böden und Hintergrundgeräusche der Großstadt gewohnt und heißt die neuen Nachbar*innen willkommen.

Das Bauen hat einen enormen klimatischen Einfluss und Kompensationsmaßnahmen müssen regelhaft geschaffen werden.

Das Dach bietet als Sonnenseite des Hauses dazu ideale Voraussetzungen.

Milieu- und Denkmalschutz stehen einer zusätzlichen barrierefreien Erschließung im Bestand (mit allen öffentlich rechtlichen Belangen) oft entgegen. Eine Zugänglichkeit für alle ist erstrebenswert. Sollte dies nicht möglich sein, muss das Dach aber nicht automatisch ungenutzt bleiben.

Der Bestand und das Bestehende werden wieder geschätzt. Nicht nur Dachvisionär:innen auch Entscheidungsträger:innen wissen, dass bereits alles da ist. Raumangebot, verarbeitetes Material und gelebte Geschichte und gehen seriös und sorgsam mit der unbebauten und bebauten Umwelt um

Abstandsflächen-technisch sind Dächer nur bedingt oder anteilig relevant.



**visionen
anderer**

Das Dach und der Dach(t)raum im Diskurs

Der Hürden und Potenziale nehmen sich bereits viele Institutionen, Expert*innen und Dachvisionär*innen an. Auf die beschriebenen Ambivalenzen sollen ein paar positive Beispiele für innovative Dachideen und -konzepte folgen, die uns im Laufe der Arbeit inspiriert und zum Träumen verleitet haben.

Darunter sind Stimmen und Antworten verschiedenster Akteur*innen und interessante Projekte und Praktiken in ganz Europa, die sich einerseits konkret mit dem Potenzial der Dachflächen beschäftigen oder einen anderen Umgang mit Leerstand oder der Kommunalisierung von Raum pflegen.

Hier möchten wir diesen Visionen und Ideen Raum geben. Dabei stellen viele erwähnte Projekte und Initiativen die Nutzung der Dachfläche - des RoofTOPS - in den Vordergrund. Wir wollen mit der Aktivierung der Dachinnenräume oder Dachböden - dem „BELOWtheroof“ - in den existierenden Diskurs einsteigen.

4.1 Visionen Anderer: Ergebnisse unserer Umfrage

Auf der Dachbaustelle treffen sich verschiedenste Expertisen, die unterschiedliche Hürden oder Visionen in diesem Schauplatz der Nachverdichtung erkennen. Was, wenn das Dach nicht nur als Gebäudehülle bzw. -abschluss betrachtet wird? Was kann man sich oben im Dachraum vorstellen?

Im Rahmen einer Umfrage kontaktierten wir verschiedenste „Dachexpert*innen“ und führten außerdem im Laufe der Arbeit diverse persönliche Gespräche (siehe dazu 1.3 Aufbau und Methodik).

Es war uns wichtig, nicht nur aktuelle Assoziationen und konkrete Hürden im Bezug auf das Dach und seine Aktivierung zu identifizieren, sondern auch über Träume und Visionen in Verbindung mit dem Thema nachzudenken. Ein zu starker Fokus auf bestehende Hindernisse kann nämlich einen Gedankengang davon abhalten, visionär zu sein. Wenn man die jetzigen Bedingungen nicht hinterfragt, bleibt man in der gängigen Penthouse-Logik stecken, die aber nicht immer die Eigenlogik des Dachs darstellte, wie im Kapitel 2.5 dargelegt wurde. Man muss also eine Kenntnis der Hürden und der Chancen des Dachraums mit einem Mut zur Vision, zur Möglichkeit des Andersseins verknüpfen.

Es werden hier einige Antworten auf die Frage „Was würdest du mit der noch freistehenden Dachfläche / dem freistehenden Dachinnenraum tun?“ wiedergegeben. Interessanterweise zeigen viele dieser Antworten auf, dass es vor allem für Menschen mit Bezug zur Baupraxis gar nicht so leicht ist, über die heutigen Rahmenbedingungen hinaus zu denken: Man bleibt „im Rahmen der heutigen Möglichkeiten“. Aber auch das Ausloten, Reflektieren (und vielleicht sogar Sprengen) dieser Grenzen kann sehr visionär sein. Auf der Dachbaustelle kommen verschiedenste Expertisen zusammen, die sich unterschiedlich zum Thema äußern. Manchmal pragmatisch, manchmal träumerisch und manchmal auch beides zusammen.

„Das Potential für gemeinschaftliche Nutzungen ausschöpfen: Wir erleben in unserer Arbeit Dachflächen als einen Sehnsuchtsort: Viele würden sich einen Zugang wünschen, haben Vorstellungen, was sie dort gerne machen würden, gleichzeitig scheint das alles weit weg. Zur gleichen Zeit bedingt die Klimakrise, die damit einhergehende Aufheizung einer Stadt wie Berlin, kleiner werdende Freiflächen und immer mehr bebaute Brachen, dass es in der Stadt an Grünraum mangelt, an Orten für Biodiversität, an Sickerflächen und Vegetation, die maßgeblich für ein gutes Stadtklima und die

Nachtauskühlung verantwortlich sind. Die kargen, ungenutzten, sich aufheizenden Dachlandschaften können wir uns in dem Kontext nicht mehr lange leisten, zumal auch die Photovoltaik zur Energieerzeugung immer mehr Flächen beansprucht. All diese Punkte gemeinsam zu denken und mit dem wachsenden Druck auf kreativer Weise auf den Bestandsflächen gemeinsam Raum zu geben halten wir für eine wichtige Zukunftsaufgabe.

“Ich mag Gründächer gerne und sie machen mit Solar, PV in Berlin viel Sinn. Aufstockungen, Dachausbau mit Wohnungen können bei der Nachverdichtung helfen. Da, wo es sinnvoll ist, würde ich das immer versuchen zu realisieren.”

Zimmerer

“Wenn möglich zu Wohn- Arbeitsraum ausbauen (Schallschutz gegen Außenlärm, Schallschutz zu Nutzung in dem Geschoss darunter, Ausreichende Dämmmaßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen). Im Idealfall werden die Dachflächen mit PV-, PVT- oder Solarthermie-Kollektoren belegt und mit dem haustechnischen Konzept des Gebäudes abgestimmt.”

Bauphysiker

“Solche Flächen müssen nicht mehr leer stehen. Das ist eine reine finanzielle Sache. Da muss man ja auch koordinieren, was man da oben einbauen soll. Hier unten wohnen Leute, die haben kein Geld, die kriegen ihr Geld von der Sozialstation. Und da oben soll eine Luxus-Dachsanierung? Irgendwie passt das ja auch nicht zusammen. Irgendwie muss das auf einem Level passieren, dass das nicht so hoch angesetzt wird, aber trotzdem funktioniert. Da muss man nicht so hohe Ansprüche stellen an den Ausbau da oben. Das muss funktionieren, das muss unseren heutigen Ansprüchen genügen, aber darf nicht ausarten in unendlichen Geschichten von den ganzen Brandschutzmaßnahmen und allem, was so teuer ist.”

Hausmeister

“Das Potential für gemeinschaftliche Nutzungen ausschöpfen: Wir erleben in unserer Arbeit Dachflächen als einen Sehnsuchtsort: Viele würden sich einen Zugang wünschen, haben Vorstellungen, was sie dort gerne machen würden, gleichzeitig scheint das alles weit weg. Zur gleichen Zeit bedingt die Klimakrise, die damit einhergehende Aufheizung einer Stadt wie Berlin, kleiner werdende Freiflächen und immer mehr bebaute Brachen, dass es in der Stadt an Grünraum mangelt, an Orten für Biodiversität, an Sickerflächen und Vegetation, die maßgeblich für ein gutes Stadtklima und die Nachtauskühlung verantwortlich sind. Die kargen, ungenutzten, sich aufheizenden Dachlandschaften können wir uns in dem Kontext nicht mehr lange leisten, zumal auch die Photovoltaik zur Energieerzeugung immer mehr Flächen beansprucht. All diese Punkte gemeinsam zu denken und mit dem wachsenden Druck auf kreativer Weise auf den Bestandsflächen gemeinsam Raum zu geben halten wir für eine wichtige Zukunftsaufgabe.”

Aktivist*in

“PV oder Begrünung/Schwammstadt leuchtet natürlich ein, aber die Wohnungsfrage und soziale Fragen werden dadurch nicht gelöst.”

Architekt

“Je nach Dachform und Zustand würde ich entweder den Bestand erhalten und wenn möglich Innenausbau mit zusätzlichen Gauben vornehmen, oder das alte Dach zurückführen und dann 2D oder 3D Module (letzteres dann schlüsselfertig ab Werk) in Holzbauweise aufsetzen. Interessant fände ich auch die Dächer in einem Quartier miteinander zu verbinden, sodass nicht jedes Gebäude eine Erschließung von unten braucht, sondern über einen Laubengang in luftiger Höhe erschlossen werden kann.”

Statiker

4.2 Bestehende Konzepte und Infrastrukturen

Initiativen und Netzwerke in ganz Europa denken die Dachflächen bereits weiter. Andere Länder pflegen zudem andere Leerstands-Sitten. Was können wir von anderen Beispielungen und Diskursen lernen?

Europa

Natürlich sind wir nicht die Ersten, die auf das Potenzial von Dachflächen aufmerksam machen wollen. Initiativen in ganz Europa setzen sich für die Nutzung von Dächern ein – sei es aus ökologischen Gründen oder für kulturelle und soziale Nutzungen. Fast in jeder europäischen Metropole existieren Initiativen, die sich für Gründächer und Solarflächen in der Stadt einsetzen.

Das „European Creative Rooftop Network“ ist ein Zusammenschluss verschiedener Europäischer NGOs, Vereine und Initiativen, die Veranstaltungen auf Dächern planen und auf das Potenzial dieser aufmerksam machen. Das Konzept der „Rooftop Days“ wird mittlerweile in vielen europäischen Städten übernommen, sei es in Marseille, Barcelona, Belfast oder Amsterdam. Dabei handelt es sich um eine Reihe an Veranstaltungen, die auf normalerweise geschlossenen Dachterrassen und Dachflächen stattfinden und somit die Dächer für ein paar Tage für die gesamte Stadtgesellschaft öffnen. Eines der bekanntesten Projekte entstand 2022 im Rahmen der „Rotterdamse Dakendagen“ in Zusammenarbeit mit MVRDV: Eine temporäre Brücke zwischen zwei Dächern, die für Besucher geöffnet wurden und auf denen man über das Potenzial der Flachdächer in Rotterdam lernen konnte. Das Highlight dieser Installation war sicherlich die Brücke, die den Coolsingel, eine der wichtigsten Straßen Rotterdams, überspannte.

Das „ECRN“ arbeitet auch am „European Rooftopedia“, einer Sammlung unterschiedlichster Dachprojekte in verschiedenen europäischen Städten.



HIER MEHR ZU
ROOFTOPEDIA

“Ausbauen,
Aufstocken,
(Um)nutzen”

Energieplaner

“Das Dach direkt für alle, nur zu begrünen, gar keinen Wohnraum zu machen. Wir begrünen das nur und machen voll eine schöne Grünlandschaft. Nachdem ich gemerkt habe, das kostet oder das ist so nicht realisierbar, dann eben Wohnraum, damit man es gegenfinanziert, was die meisten ja denken.”

Aktivistin

“In dieser Frage werden zwei Fälle angesprochen, die es zu unterscheiden gilt: wenn es lediglich um Dachinnenraum geht, bin ich sehr dafür, diesen falls nötig auszubauen und neu zu nutzen. Anders sieht es mit einer „freien“ Dachfläche aus: diese ist für mich kein Bauland, denn Neubau auf einem Dach ist genauso Neubau wie auf der grünen Wiese, zumindest was die Klimabelastung angeht (mit Ausnahme des Fundaments). Außerdem nimmt ein Dachaufbau den Nachbarn womöglich Licht und Luft.”

Ökonom

“Ich könnte mir vorstellen, Gemüseanbau zu machen oder sowas, und deine eigene Produktion haben. Und auch, günstig und einfach deutlich weniger Ressourcen verbrauchen und sich selbst ein bisschen ernähren. Ich glaube, solche Sachen fände ich auf jeden Fall cool, also wenn Dächer, so genutzt werden, die jetzt noch leer stehen. Und natürlich auch durch die Sonnenenergie anders auszunutzen. Da liegt auch noch relativ viel Potenzial drin.”

Hausvereinsmitglied



Abb. 4.1: temporäre Brücke im Rahmen der Rotterdamer Rooftop Days

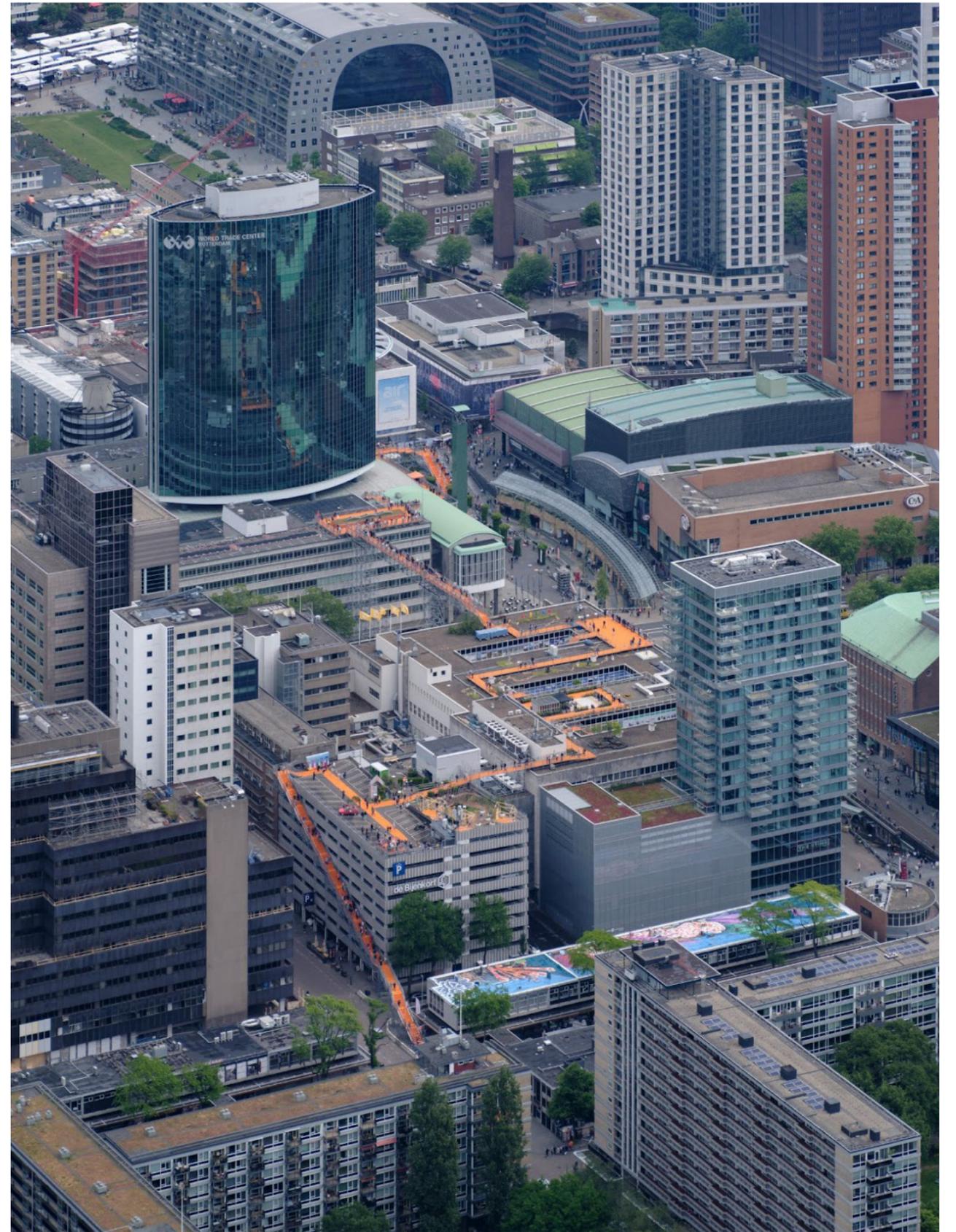


Abb. 4.2: Rotterdamer Rooftop Walk

Eins haben all diese Initiativen gemeinsam: Sie haben erkannt und benennen mit Zahlen, wie groß das Potenzial ungenutzter Dächer ist: 37 km² kaum genutzter Dachflächen in Hamburg (obenstadt), rund 10 km² in Marseille (Marseille Solutions), 18,5 km² Flachdachfläche in Rotterdam (Rooftop Catalogue).

Deutschland

Auch in Deutschland bleibt das Thema Dachpotenzial nicht unbehandelt: Die Stadt Bremen hat das auch erkannt und mit dem eigens gegründeten Projektbüro einen Dachkatalog veröffentlicht, der als Teil des Handlungskonzeptes „Dachlandschaften im Centrum Bremen“ und „Centrum Bremen 2030+“ kommunal gefördert wird. Die Ergebnisse zielen auf konkrete und zeitnahe Umsetzungen ab: Im nächsten Schritt sollen Pilotprojekte umgesetzt werden, für die sich Eigentümer*innen von ungenutzten Dachflächen melden können. Eine Förderung soll ganz konkret Privateigentümer*innen für ein Pilotprojekt auf ihrem/seinen Dach begeistern.

In Hamburg setzt sich die Initiative „obenstadt“ für eine multifunktionale Dachnutzung in Hamburg ein. Sie organisieren Veranstaltungen nach dem Vorbild der „Rotterdam Rooftop Days“ und leisten Öffentlichkeitsarbeit für die Nutzung der Hamburger (Flach)dächer.

In Berlin hat sich letztes Jahr die Initiative „Operation Himmelblick“ gegründet. 2019 starteten die damaligen Studierenden der Universität der Künste und der Kunsthochschule Weißensee ihr Projekt auf einem Flachdach in der Leipziger Straße, das sie für die Hausgemeinschaft öffnen wollten. Mittlerweile setzen sie sich in der gesamten Stadt dafür ein, Dächer für alle Berliner*innen zugänglicher zu machen. Eine Aktion war die Veranstaltungsreihe „Drüber Sein“ auf einem Parkhausdeck in Wedding.

„Wir wollen Aufmerksamkeit schaffen für eine gemeinschaftliche Nutzung für Dächer für alle, nicht-kommerziell und multikulturell“, beschreibt es Kamila Juruć, Mitglied der Initiative.

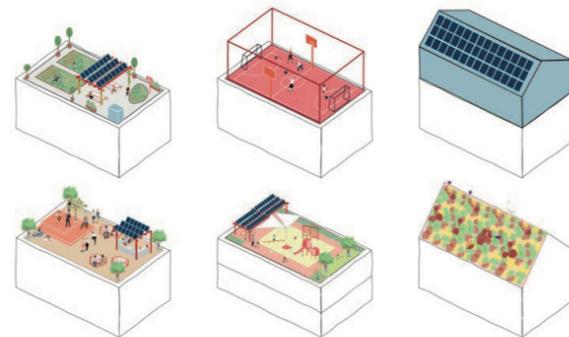


Abb. 4.3: Potenzielle Nutzungen für Bremens Dächer aus dem Dachkatalog



Abb. 4.4: Plakat für die Veranstaltungsreihe der Initiative „Operation Himmelblick“

#6 Dachgeschichte

EINEN TAG DACHTRÄUMEN

Die Straße gibt noch Wärme ab, auch wenn sie komplett im Schatten liegt. Es ist einer dieser Tage, an denen die Luft in der Stadt steht. Oben auf die letzten paar Geschosse der nach Südwest ausgerichteten Straßenfront scheint die Sonne noch, die Fenster schimmern im Licht. Wir gehen in ein Einkaufszentrum namens Cittipoint und rufen den Aufzug: Auf dem Dachgeschoss findet heute Abend ein Workshop im Rahmen des Projekts „Operation Himmelblick“ statt. Die Türen öffnen sich und wir sehen den Himmel. In einer Ecke der Dachfläche wird ein Stuhlkreis vom Sonnenlicht bestrahlt.



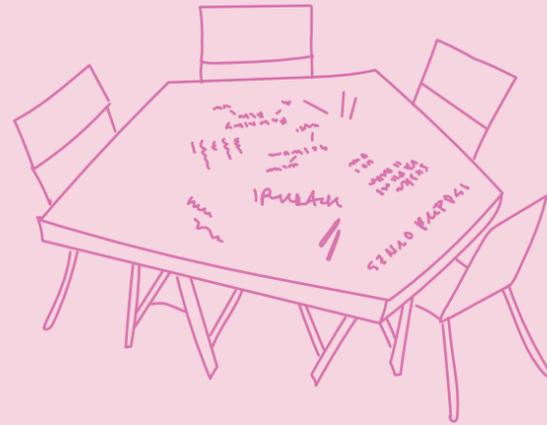
Die oberen Geschossen des Einkaufszentrums sind fürs Parken von Autos reserviert, und so auch die Dachfläche. Da ein Überangebot an Parkplätzen besteht und auf dem Dach nie Autos parken, haben sich die Eigentümer*innen des Hauses bereit erklärt, die Fläche für ein paar Wochen an das Kollektiv zu vermieten. In den letzten Tagen gab es hier Konzerte, Späti-Abende, Film-s Screenings, Tanz- und Sportveranstaltungen, Spieleabende, Diskussionen und noch viele weitere Aktionen, die Menschen zusammenbringen.

Wir setzen uns an einer Ecke der Terrasse im Kreis, stellen uns alle gegenseitig vor, und tauchen in das Thema des Workshops ein. Die Mitglieder von „Operation Himmelblick“ leiten ein:

„Vom 19. bis 25.08.2023 konnten wir beweisen, dass es mit ein paar helfenden Händen, einer großen Portion positiver Energie und Köpfen voller Ideen möglich ist, das geschlossene und vergessene Dach eines Parkplatzes in einen Ort für Nachbarschaft und Stadtgesellschaft zu verwandeln.“

Nun geht es darum, uns erstens gemeinsam zu fragen, wieso Berlin eine Stadt ist, wo ein freier Zugang zu solchen hochgelegenen Orten eine Seltenheit darstellt und zweitens, wie sie das in Zukunft werden könnte. Wieso ist eine so wertvolle Fläche im Moment für die Meisten noch so schwer zu erreichen, auch wenn sie es möchten? Welche Sachen müssten in den nächsten Jahren geschehen, damit dies nicht mehr der Fall ist und damit alle solche Erfahrungen im Alltag machen können?

Für die Diskussion wurden drei Tische aufgestellt, die drei Szenarien zugeordnet sind. Die drei Szenarien beschreiben jeweils eine Zukunft, in der Berlin schon eine ‚Dachstadt‘ geworden ist, aber keine*r mehr weiß, wie das passiert ist. Wir teilen uns in drei Gruppen auf und überlegen uns im Gespräch, was dafür passieren müsste. Unsere Bilder und Ideen halten wir mit Filzstiften auf dem Tisch fest.



Ein Szenario stellt sich Berlin in 2047 als eine Stadt vor, in der nach dem Erfolg der „Deutsche Wohnen und Co Enteignen“-Kampagne weitere Volksentscheide zur Schaffung von Gemeingut durchgeführt wurden, unter ihnen auch die Kampagne ‚Drüber Sein‘, die die Dächer der Stadt zum Gemein-eigentum verwandelt hat.

Berlin 2085 ist das Setting des zweiten Szenarios: Hier wurden die Dächer allmählich durch Eigeninitiative und gegenseitige Motivation zwischen Stadtbewohner*innen zu frei zugänglichen Flächen. Der Fokus liegt hier darauf, zu verstehen, wie sich ein Dominoeffekt bilden konnte, der unkomplizierte Dachaktivierungen von unten zur Norm machen könnte.



Im dritten Szenario, das früher als die anderen beiden, und zwar im Jahr 2035 in Berlin spielt, sind Dachflächen per Gesetz öffentliche Räume. Penthäuser sind abgeschafft worden, und deren ehemalige Besitzer*innen sinnieren nun über luxuriöse Keller, da das Dach mittlerweile gewöhnlich geworden ist. All dies erfolgte nach einem inspirierenden Pilotprojekt, das aufzeigen konnte, dass das Dach für alle offen sein kann, und die Ängste der meisten um Brandschutz, Finanzierung usw. beseitigen konnte.

Es macht Spaß, sich oben auf dem Dach auszutauschen, indem man die Frage um eine Vision des Dachs für alle mal umstellt: Dass es nicht mehr darum geht, wie es möglich werden könnte, sondern darum, wie es möglich geworden ist. Wir gehen mit dem Gefühl nach Hause, dass es tatsächlich nicht so verrückt wäre, sich Berlin als eine ‚Dachstadt‘ vorzustellen, wenn man sich das überlegt.

ENDE

4.2 Kommunale Konzepte

Initiativen und Netzwerke in ganz Europa denken die Dachflächen bereits weiter. Andere Länder pflegen zudem anderen Leerstands-Sitten. Was können wir von anderen Beispielungen und Diskursen lernen?

Der Begriff ‚Kraken‘ beschreibt dabei das Bewohnen – aber auch anderweitiges Nutzen – eines Leerstandes ohne die Zustimmung der Eigentümer*innen. Sobald die »Krakers« sich eingerichtet und das Schloss ausgetauscht hatten und das Haus lange leer stand, sollte die Polizei nicht mehr eingreifen (vgl. Kassel o. J., S. 22) Das war ein großer Unterschied zu dem deutschen Eigentumsschutz. Hierzulande war maximal von einer temporären Duldung auszugehen. Die zunächst sehr stark geduldete Bewegung entwickelte sich in den 70er Jahren zu einem wahren Massenphänomen.

Der Einfluss auf die Stadtentwicklung war groß. In Amsterdam beispielsweise sollten diverse Arbeiterviertel mit neuen Sozialwohnungen geplant werden. Für die Umsetzung dieses Projektes standen viele Wohnungen teilweise jahrelang leer und wurden von ‚Krakers‘ besetzt. Damit erzwang die Bewegung eine Stadterneuerung, die behutsam auf den Bestand eingeht. Der Langzeiteffekt ließ sich daraufhin auch an den Sozialstrukturen nachweisen (vgl. Kassel o. J., S. 22).

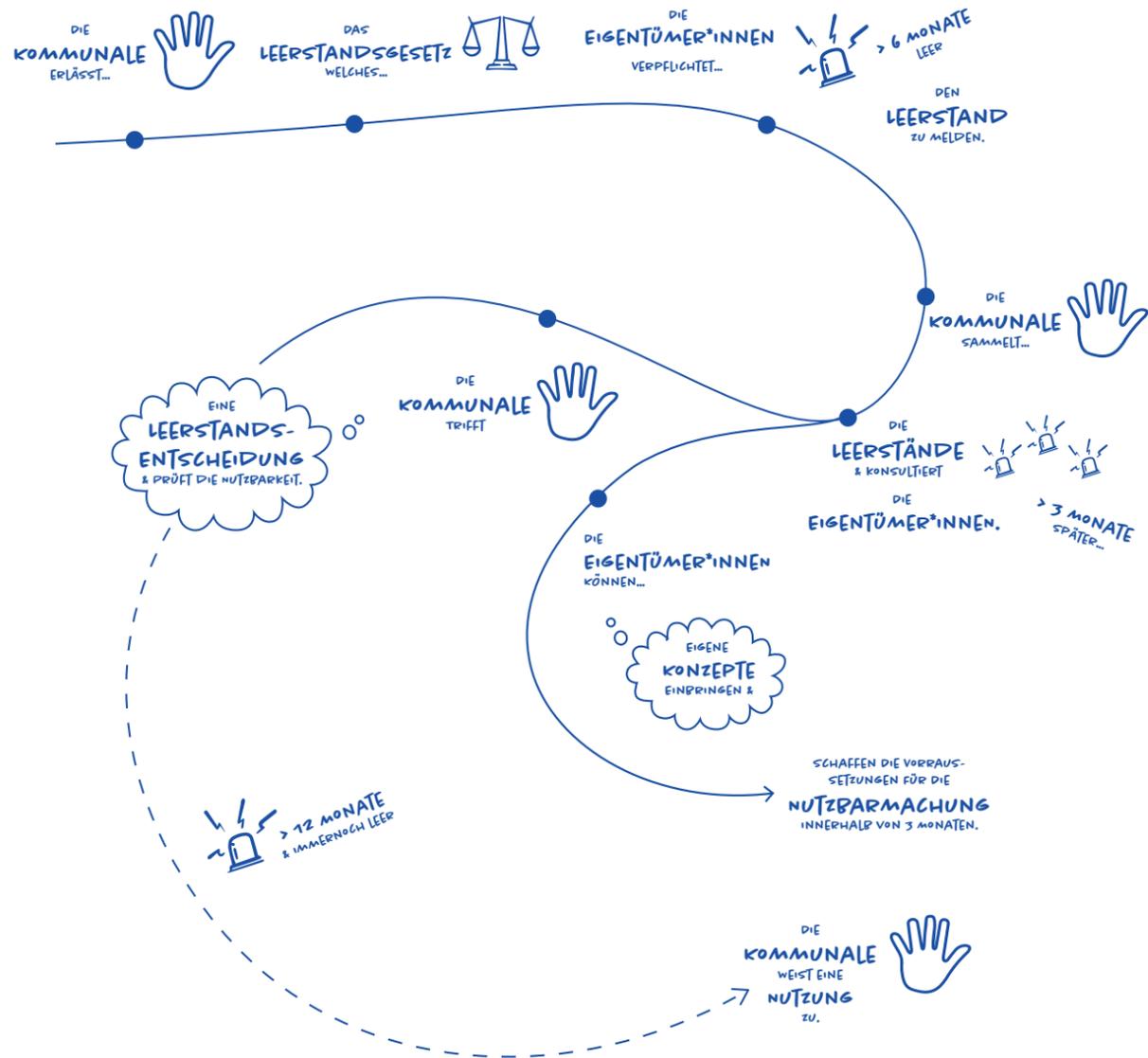
Die Legitimität der aktivistischen Leerstandsnutzung wurde später durch zunehmende Gesetzesänderungen immer stärker eingedampft, dennoch erlebten die Krakers –einmal im Leerstand eingezogen– einen gewissen Schutz. Das nahm die Eigentümer*innen immer stärker in die Pflicht, ihre Besitze zu pflegen. Der erhöhte gesetzliche Schutz von Eigentum gab ihnen mehr Handhabe. Gleichzeitig wurden immer mehr Immobilien weiterentwickelt oder zur Zwischennutzung freigegeben, um eine informelle Besetzung zu umgehen.

2011 verabschiedeten die Niederlande das Leerstandsgesetz, welches das Pflichtbewusstsein der Eigentümer*innen noch stärker ansprechen soll und die Stadtentwicklung strategischer und kontrollierter macht. Eigentümer*innen lassen sich in der Regel besser kontrollieren als aktivistische Subkulturen (vgl. Kassel o. J., S. 25). Das Leerstandsgesetz regelt die garantierte kommunale Hoheit über den Umgang mit Leerstand wie folgt:

Von den „Krakern“ hin zum Leerstandsgesetz: Die Leerstandsstrategie der Niederlanden.

Möchte man dem Grundsatz unseres Grundgesetzes glauben, so sollte die Leerstandsthematik ein weit weniger schwerwiegendes Problem sein. Doch die Privatisierung vieler Immobilien und der starke Schutz des unbefristeten Privateigentums verhindern in vielen Fällen die Handhabe der Stadt auf attraktive Flächen. Es ist ein schwieriger Spagat zwischen dem Eigentumsrecht einerseits und dem „Allgemeinwohl“ andererseits, für den die Niederlande in Form eines Leerstandsgesetzes eine wesentlich radikalere Antwort finden.

Auch in den Niederlanden prägte eine Besetzer*innen-Szene die Stadtraumpolitik nachhaltig.



Das System hat produktive, aber auch negative Momente. Die Stadt nimmt die Eigentümer*innen doppelt in die Pflicht. Die Sammlung von Daten sowie auch das Nachdenken über Konzepte und Besitz werden stark gefördert.

Jedoch werden hier auch aktive und kreative urbane Subkulturen verdrängt und das Modell sieht keine aktive Integration zivilgesellschaftlicher Initiativen vor. In der jetzigen Ausgestaltung des Leerstandsgesetzes mit der rein kommunalen Steuerungshoheit der Leerstände kann dies nur in Ansätzen visionäre Momente liefern (vgl. Kassel o. J., S. 36).

Von den Krakern nach Krakau: Wohnung gegen Renovierung in Polen

2022 stand in Deutschland jede sechste bundeseigene Wohnung leer. Ein wichtiger Grund dafür: hoher Sanierungsbedarf (vgl. rbb 24 2024). Diese Aufgabe wird in anderen Ländern an die künftigen Nutzer*innen abgegeben.

Krakau vermietet, wie viele andere polnische Städte, 100 sanierungsbedürftige kommunale Immobilien. „Mieszkanie za remont“ – Wohnung gegen

Renovierung heißt das Programm (vgl. rbb 24 2024). Die Städte selbst können die Kosten der Sanierung nicht tragen und ermöglichen die unbefristete Anmietung kommunaler Wohnraum zu einem Quadratmeterpreis von 5,96 Złoty (1,38 Euro) bis 15,22 Złoty (3,53 Euro) (Miasto Kraków 2022).

Bewerben dürfen sich alle mit mittlerem Einkommen und der Absicht, dauerhaft in Krakau wohnhaft zu sein. Ein weiteres Ausschlusskriterium ist Eigentum/Miteigentum an Immobilien in Krakau oder einer nahe gelegenen Stadt, die „die Grundlage für die alleinige Befriedigung ihres Wohnbedarfs bilden.“ (Miasto Kraków 2022).

Das Programm findet trotz relativ hoher Materialkosten viel Anklang. Das Konzept füllt viele innerstädtische Lücken und überträgt Handhabe und kreativen Spielraum auf die künftigen Nutzer*innen. Jedoch ist ein Sanierungsstandard nicht vorgegeben und durch die unbefristete Vermietung auch langfristig nicht sicherzustellen. Die Leerstandsgestaltung wird vorrangig an die Mittelschicht Wohnungssuchender übertragen, wodurch auch hier nicht alle finanziellen und zeitlichen Kapazitäten und sozialen Bedarfsgruppen sowie weitere gemeinwohlorientierte Nutzungen berücksichtigt werden.

Von der schnellen Vergabe zur Konzeptvergabe: „Boden behalten, Basel gestalten“ in der Schweiz.

In den meisten Bundesländern gehören der Erwerb und die Erweiterung des öffentlichen Liegenschaftsportfolios nicht zu den zentralen Aufgaben der Landeseinrichtungen (D. A. Holm et al. 2022, S. 29)– so auch in Berlin. Dabei ist die Ausweitung von öffentlichen Bodenbeständen ein wichtiger Schlüssel für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.

Im Kanton Basel führte 2016 ein Volksentscheid zur „Unverkäuflichkeit des kommunalen Bodenbesitzes“. Das sollte weitere Bodenspekulation mit öffentlichem Land verhindern und umweltschonenden und bezahlbaren Wohnraum im Erbbaurecht fördern (D. A. Holm et al. 2022, S. 27). 40 Prozent der Gesamtfläche gehören hier der

kommunalen Hand und sollen auch künftig den Bestand ausmachen. Die Liegenschaften sollen ausschließlich im Schweizer Baurecht – welches in den wesentlichen Zügen dem Deutschen Erbbaurecht entspricht – vergeben werden. Verkäufe müssen innerhalb von fünf Jahren mit entsprechenden Zukäufen kompensiert werden, um den Anteil des öffentlichen Bodeneigentums konstant zu halten. (vgl. D. A. Holm et al. 2022, S. 27)

Das Erbbaurecht wird durch ein Konzeptvergabeverfahren begleitet. Im Gegensatz zum Bieterverfahren – das hierzulande oft zur Optimierung der Verkaufserlöse eingesetzt wurde – gewinnt nicht das stärkste Gebot, sondern das stärkste Konzept.

Damit wurden Parameter geschaffen, die die öffentliche Handhabe im Sinne einer gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung hoch halten. Einen wichtigen Unterschied im Vergleich zum Erbbaurecht kennt das Schweizer Baurecht aber: Es gibt keine Schutzklausel für Wohnnutzung. Vor allem in den größeren Städten scheint das der Verbreitung des sozialen Wohnungsbaus aber nicht zu schaden (vgl. Deutscher Erbbaurechtsverband 2022).



Entwurf

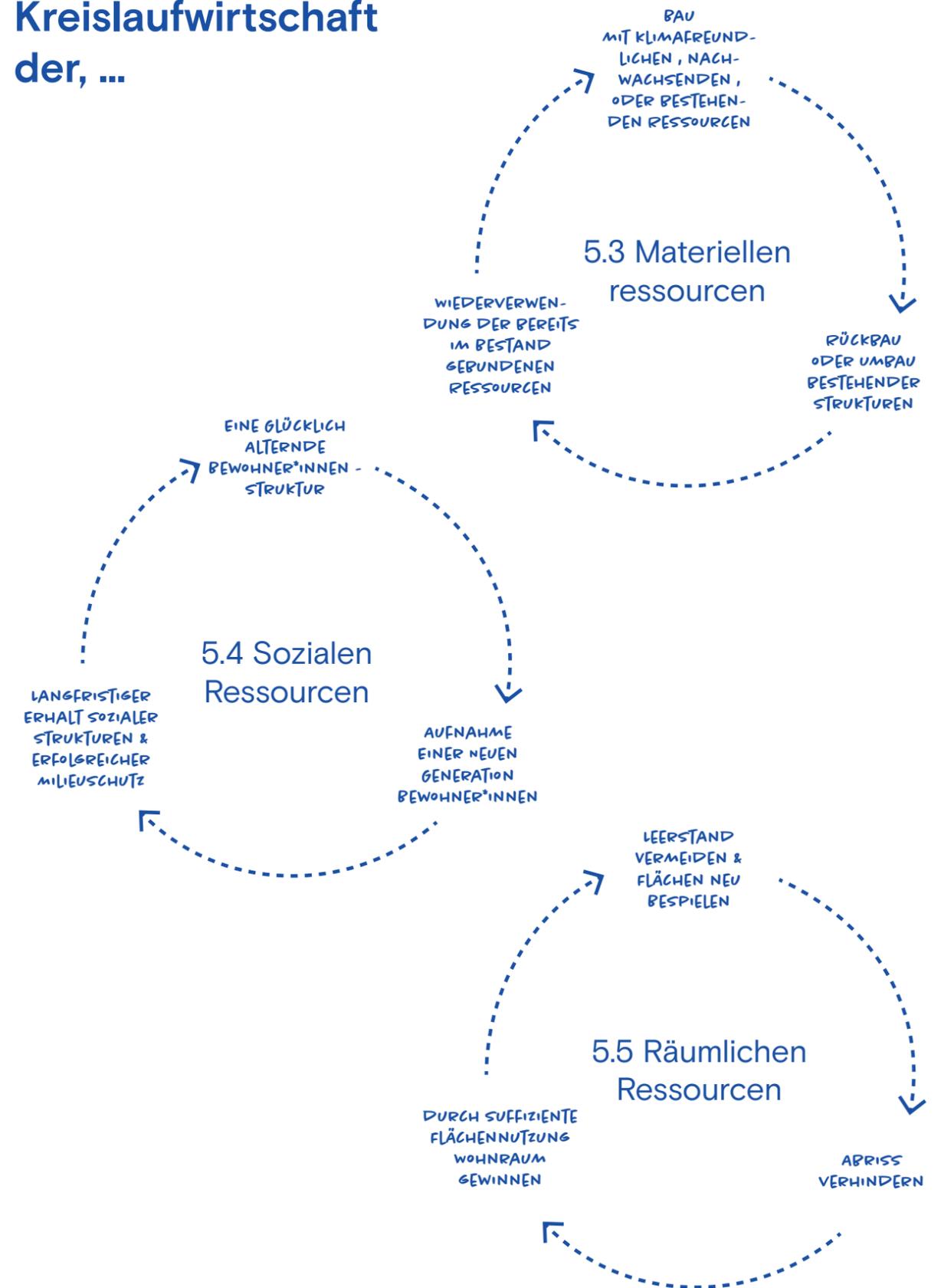
Pilotprojekt Alt-Moabit

Der Dachraum hat uns Mut gemacht, gemeinwohlorientierte Dächer unter Berücksichtigung aktueller Gegebenheiten schon heute zu denken. Denn eine Umkehrung vom Penthouse ist möglich! Keine Dachbaustelle ist gleich und das macht sie so spannend. Unterschiedliche Strukturen, verschiedene Ausgangslagen, ein individuelles Materialdepot und unterschiedliche soziale Gefüge, an die man andockt. Aus den vorangegangenen Kapiteln ziehen wir wichtige Konsequenzen für den Umgang mit unserer Arbeit und einem konkreten Planungsbeispiel. Soziale, materielle und räumliche Ressourcen gilt es mitzudenken und nachhaltig zu gestalten.

Ein konkretes Beispiel aus dem kommunalen Vermögen und unter Verwaltung der GSE ist uns dabei ins Auge gefallen. In Alt-Moabit hängen vier ungenutzte Dachräume zusammen und können eine große Ergänzungsfläche für die gewachsene Struktur darstellen. Das Dach entspringt dem gründerzeitlichen Bestand, der so vielzählig vorhanden und unbeplant ist. Die Dächer zeigen immer wiederkehrende soziale, räumliche und konstruktive Parameter, die neue Konzepte ermöglichen. In baulicher Hinsicht wollen wir minimalinvasiv handeln und trotzdem möglichst viel Fläche für die Bedarfsgruppen der GSE, die Hausgemeinschaft und das Gemeinwesen generieren.

Die Ecke, die es in Alt-Moabit gibt, gibt es auch in Neukölln und in dutzend anderen Stadtsituationen in Berlin. Um sie nachhaltig weiterzuentwickeln, betrachten wir das Haus vollumfänglich. Kreislaufgerechtes Handeln kann und sollte auf vielen Ebenen praktiziert werden. Wir wünschen uns, dass der Bestand als Fundgrube und Materialspeicher gesehen wird. Wir wollen die räumlichen Ressourcen dem Gemeinwohl öffnen, um Leerstand und Abriss zu verhindern. Soziale Ressourcen sollen durch demografische Durchmischung erhalten bleiben. Gewachsene Strukturen können nur durch einen gegenseitigen Austausch und gegenseitige Unterstützung weiterbestehen bleiben und ihre Haus- und Dachgeschichten weitertragen

Kreislaufwirtschaft der, ...



5.1 Entwurfsgrundsätze

1. "Dachgeschossausbau ist als **kontinuierlicher Beitrag zum Erhöhen des Wohnungsbestands** und **der Innenentwicklung** zu sehen, nicht aber als Lösung eines kurzfristigen umfangreichen Wohnungsmangels" (Proppe, Haub, Borg 2015)

Wir sehen Potenzial im Dach!

2. Mit dem **Instandsetzen** treten wir den Beweis an, dass das Umgestalten erhaltenswerter Altbauten die **sozial gerechtere und kostengünstigere Lösung** im Vergleich zur Flächensanierung als "Kahlschlagsanierung" ist. (Vgl. Kreis und Zentrum Für Zeithistorische Forschung 2017)

Wir entwerfen im Bestand!

Sanieren und Renovieren

Umnutzen

3. Wir betrachten den Ist-Zustand des Bauens als verbesserungsbedürftig. Wir hinterfragen und versuchen die **Rahmenbedingungen umzudenken**, die rechtlich, wirtschaftlich, politisch die Produktion und Ressourcenverteilung in der Stadt steuern. Dies machen wir im Sinne der Critical Urban Theory, die fordert: „Die andauernde kritische Befragung der politischen Institutionen, Regulierungsrahmen und legalen Regelwerke, **welche die Produktion von räumlichen Anordnungen regieren**“ (Brenner, 2017). Laut Brenner besteht die Aufgabe der Critical Urban Theory darin, „die historisch bedingten sozialen und institutionellen Quellen menschlichen Leidens“ zu erforschen, die „den räumlichen Anordnungen unterliegen, die im öffentlichen politischen Diskurs als natürlich, nötig oder optimal dargestellt werden“ (ebd.)

Wir hinterfragen die Rahmenbedingungen!

Pilotprojekt

visionär denken

4. Räume, die bereits vorhanden sind, sind schützenswert und können und sollen **vielfältig genutzt und vergeben** werden. Raum für marginalisierte Gruppen und neue Nutzungen im Bestehenden können **soziale Distanz verringern**.

Wir entwerfen flexibel!

Mehrfachnutzung

gute Raumkonzeption

„Je höher der Anteil von marginalisierten Personen und Haushalten in einem Quartier, desto stärker ist die soziale Distanz zur übrigen Stadt und sie wird durch die räumliche Distanzierung noch verstärkt.“ (Häußermann, 2002)

Soziale und Räumliche Durchmischung

Reuse, Reduce, Recycle

Wir entwerfen mit bestehenden Ressourcen!

5. Die Urbane Mine mit ihren **Flächen- und Rohstoffressourcen** soll – in einer Welt in der Ertragserwartung derzeit Motor der Stadtentwicklung ist – **sensibler behandelt und nachhaltiger bewirtschaftet** werden. Es braucht ein Umdenken gegenüber dem heute vorherrschenden Extraktivismus. (Vgl. Holm 2020)

6. **Teilen** darf nicht als Verlustgeschäft, sondern **als Grundbedingung und -bedürfnis** gelten. Besitz darf das Gleichgewicht aus Kosten, Nutzen und Risiken nicht zum Kippen bringen.

„Wenn wir eine Zukunft haben wollen, müssen wir die verlorene Kunst des Teilens schleunigst wiederentdecken.“ (Franca Parianen, 2021)

gemeinschaftliche Wohnkonzepte

Soziale und räumliche Durchmischung

7. **„Eigentum verpflichtet**. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“ (Art. 14 Abs. 2 GG)

Wir entwerfen gemeinwohlorientiert!

„Heutzutage ist es wieder wichtig geworden, daran zu erinnern, dass Eigentumsrechte soziale Rechte sind. Niemand hat irgendein Eigentum, wenn es ihm nicht von der Gesellschaft zugesprochen wurde, in der er lebt“ (Schwarte 2009, S. 64)

Eigentümer:innen müssen pflichtbewusst in Handlungsszenarien denken, diese mit entwickeln und einen Beitrag zu Erhalt und Demokratisierung unserer Umwelt leisten.

unkommerzielle Räume für die Gemeinschaft

8. Als Architekt*innen können wir zum Diskurs um Raum und Ressourcen mit **Ideen, Visionen und Vorschläge** beitragen. Dabei ist das Ziel nicht, fertige Lösungspakete weiterzugeben, sondern **konkrete und flexible Ansätze** in den Raum zu bringen, die mit dem Input von Positionen, die wir nicht kennen, weiterentwickelt werden. Inzwischen ist es unmöglich und unglaublich geworden,

Wir bewegen uns in einem Diskurs!

Wissenstransfer und Austausch

Partizipation

„Wenn Planer oder Stadtpolitiker behaupten, sie könnten eine Entwicklungsperspektive aufweisen, die zweifellos auch diejenigen einschließt, die bisher an den Rand der Stadtgesellschaft gedrängt worden sind.“ (Häußermann, 2002)

5.2 Entwurfsschauplatz

Den Entwurfsschauplatz für diesen Entwurf bilden vier Grundstücke der GSE in Alt Moabit, die bereits die optimalen Voraussetzungen für eine solche gemeinwohlorientierte Dachentwicklung und Integration in die Nach-

barschaft bieten. Welche Ausgangslage bietet der Standort in räumlicher und sozialer Hinsicht?

Angesichts des demografischen Wandels des Hauses und der Notwendigkeit, Häuser an den Klimawandel anzupassen, besteht hier eine dringende Chance, den Leerstand der Dachräume für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zu nutzen. Die GSE verzeichnet zudem eine lange Warteliste von Menschen, die dringend auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Dachräume können als soziale Ausgleichsflächen dienen, ohne soziale Strukturen innerhalb eines Kiezes aufzubrechen. Der Raum hat großes Potenzial, klimagerechte Antworten auf aktuelle Krisen zu



Gebäudeensemble „Wilsnacker Straße und Alt-Moabit“

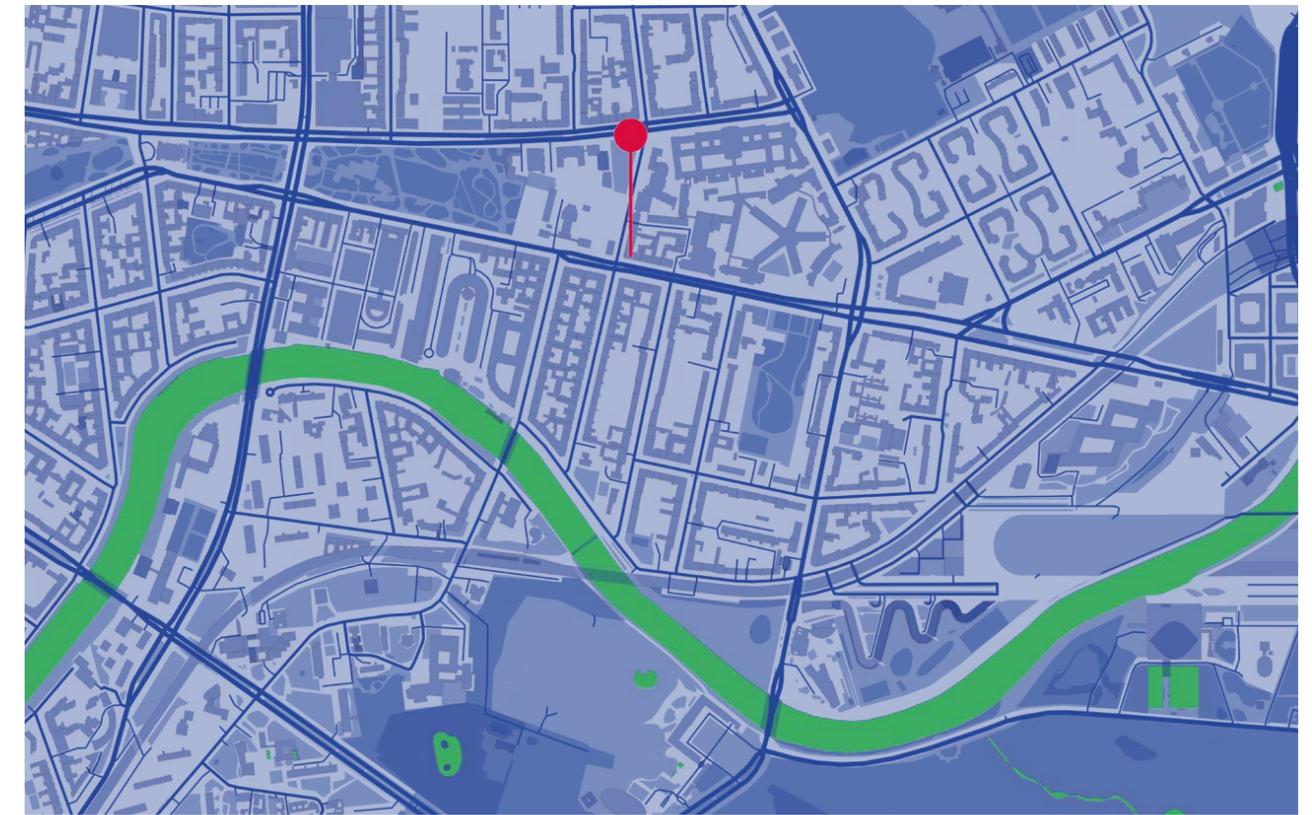
finden, und sollte als Leerstand anerkannt werden.

Im Sinne der gemeinsamen Nutzung von Ressourcen lässt sich ein solidarischer Ansatz im Bauen verfolgen. Dabei ermöglicht das Agieren und Teilen auf lokaler und städtischer Ebene, die Widerstandsfähigkeit zu stärken, indem nachbarschaftliche und auch kleinere, kollaborative Strukturen unterstützt werden. Solidarität setzt auf Zusammenleben, gemeinschaftliches Arbeiten sowie Einbinden von lokalen Akteur:innen, woraus Orte und Räume für gemeinschaftliche und gemeinwohlorientierte Nutzungen entstehen. Zudem lassen sich Lokales und Handwerkliches Wissen nutzbar machen. Statt auf individuelle Urheberschaft und Neuheiten wird auf kollaborative Wissensproduktion, Reparieren und Experimentieren gesetzt.

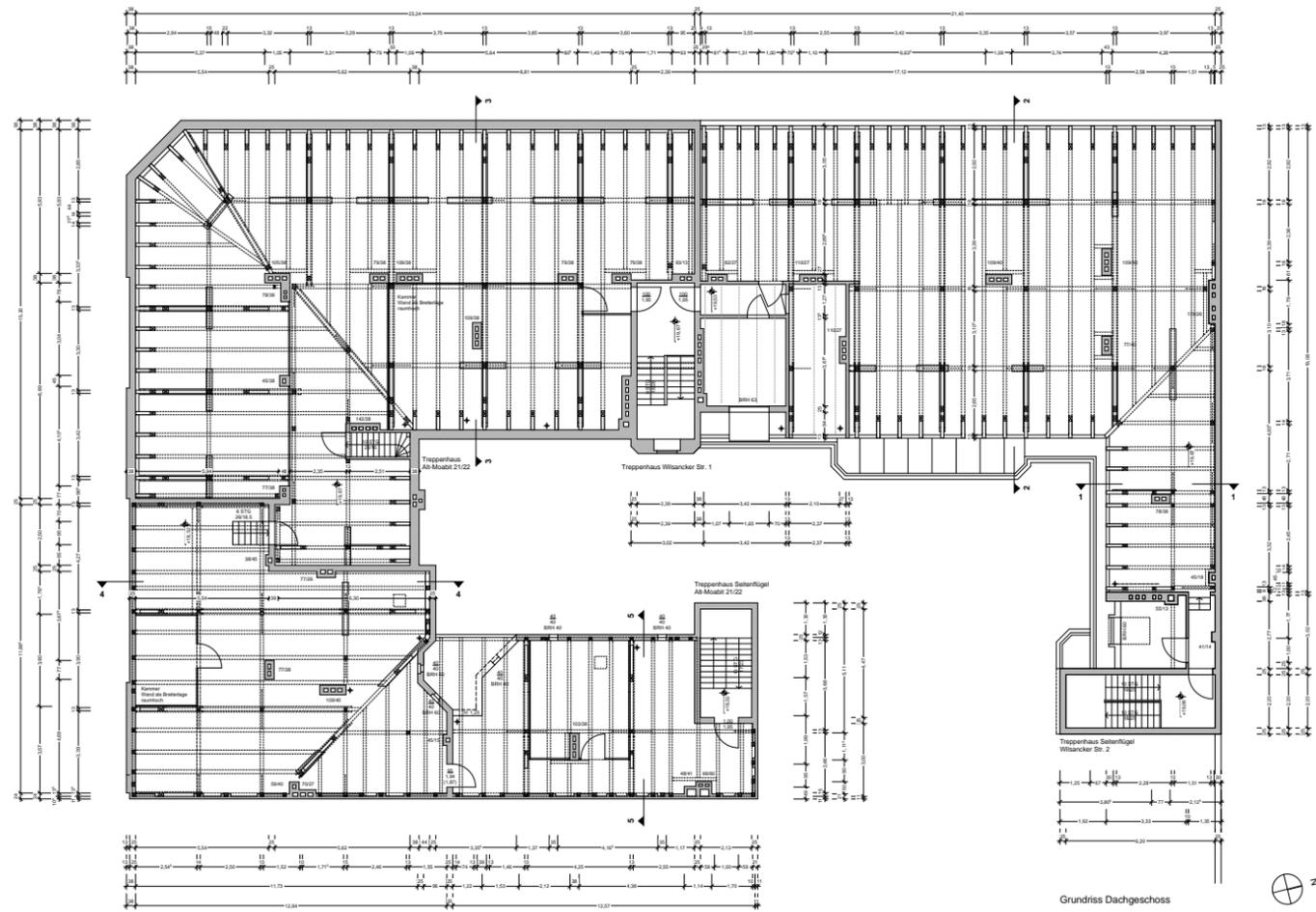
Die vier Gebäude von Alt Moabit 20 bis zur Wilsnacker Straße 2 sind Wohnhäuser, die dank der engagierten und aktiven Hausgemeinschaft in den 1980er Jahren vor dem Abriss gerettet wurden. Der gründerzeitliche Gebäudekomplex befindet sich im gleichen Block der Justizvollzugsanstalt Moabit.

Diese Gebäude bieten nicht nur Wohnraum, sondern verfügen auch über Gewerbeeinheiten sowie Ateliers im Erdgeschoss. Zusätzlich wurde ein Gemeinschaftsraum in der Remise ausgebaut, der den Bewohner*innen als Treffpunkt dient. Eine breite Zufahrt von der Wilsnacker Straße macht einen großzügigen Zuweg zum zentralen Innenhof möglich. Die Dächer bilden eine große Landschaft rings um den Innenhof.

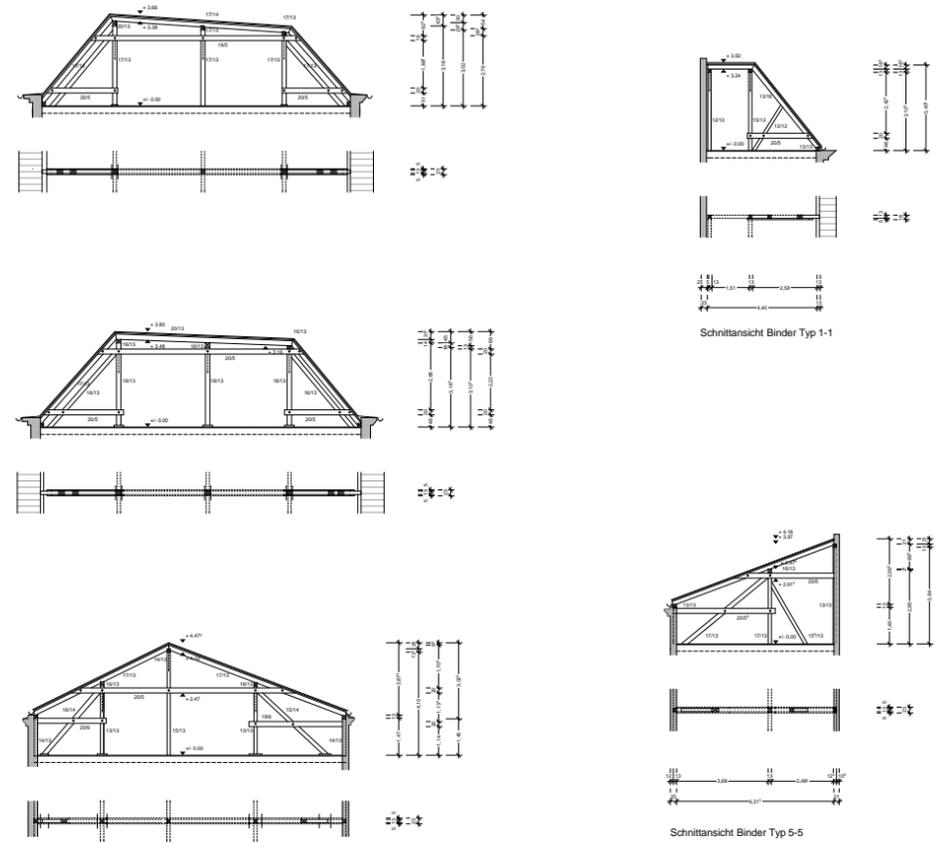
Die Höhen der Dächer variieren leicht. In der Dachlandschaft sind sowohl Berliner Dächer (Alt-Moabit 22, Wilsnacker Straße 1-2), Pultdächer (Hinterhäuser), ein Satteldach (Alt-Moabit 21) und ein Flachdachbereich vorhanden (Alt-Moabit 20). Die unterschiedlichen Typologien sind alle unausgebaute Kaltdächer mit sehr dünnen Decklagen und undichten Stellen. Zum Teil sind die verschiedenen Dächer bereits miteinander verbunden und über die zentralen Treppenhäuser erschlossen. Die Raumhöhen variieren von 2,30 m (Flachdach: Alt-Moabit 20) bis hin zu 4,45 m (Satteldach: Alt-Moabit 21) im unausgebauten Zustand.



Lageplan Moabit



Sparrenplan des Bestands (GSE)



Schnitte des Bestands (GSE)



Fassaden Wilsnacker Straße



Fassaden Alt-Moabit



Innenhof der Altmobit 21/22 und der Wilsnacker Straße 2



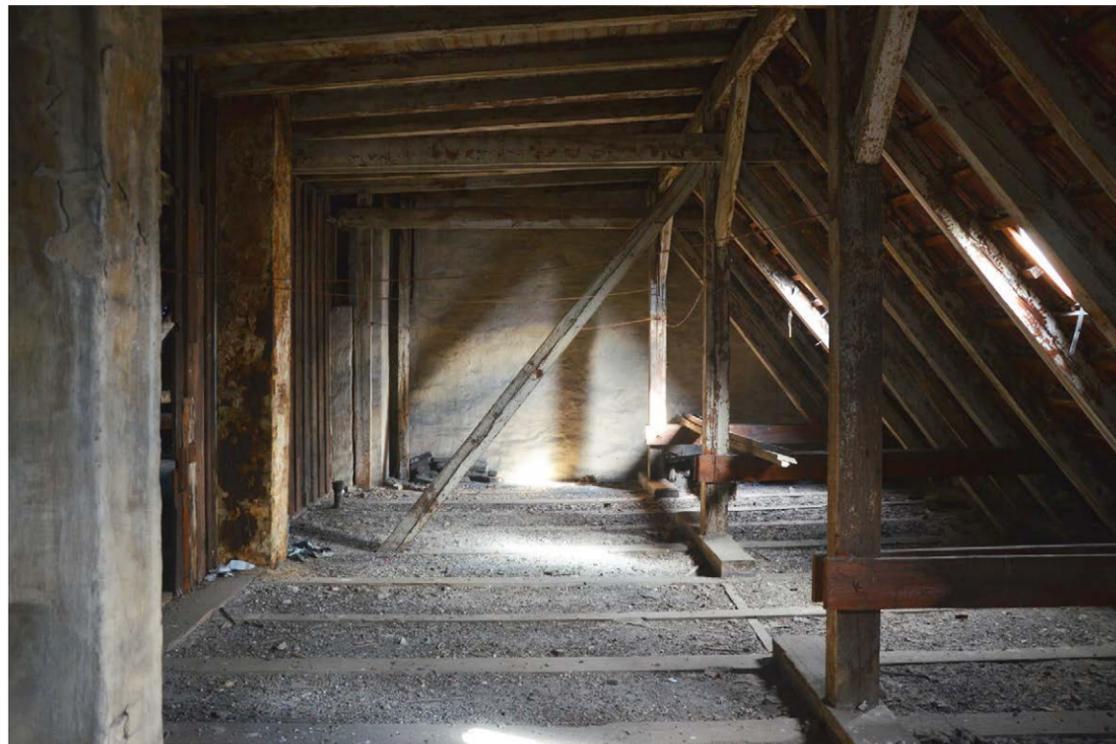
Innenhof der Altmobit 21/22 und der Wilsnacker Straße 2



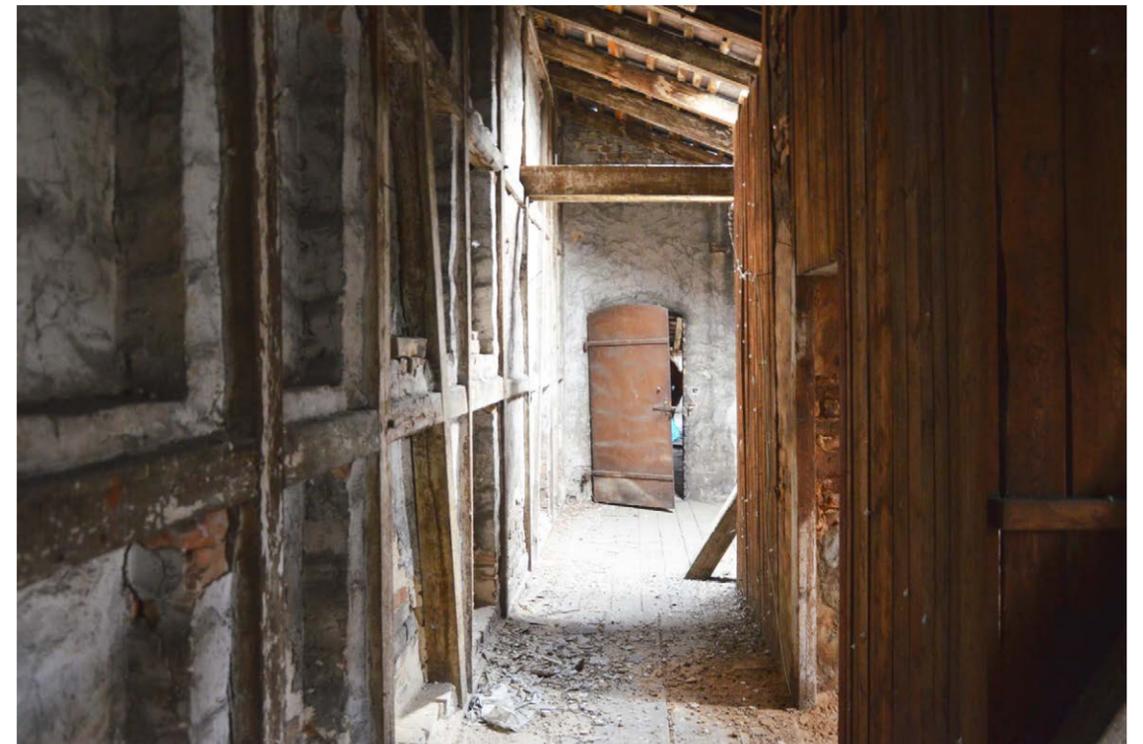
Dachinnenraum Alt-Moabit 21



Dachinnenraum Alt-Moabit 21



Dachinnenraum Alt-Moabit 22



Dachinnenraum Alt-Moabit 21



Protestplakat gegen den Abriss des Gebäudeensembles, das als unser Entwurfsschauplatz dient

#7 Dachgeschichte

JENNY PART 2



... Die Rettung der Häuser vor dem Abriss war ein Ereignis, das ausgiebig mit einem Hoffest gefeiert wurde. Im nächsten Schritt musste über die Zukunft des Hauses entschieden werden. Die bestehenden Mieter wollen bleiben, jetzt gab es die Möglichkeit einer Selbstverwaltung oder einer Verwaltung durch eine andere Partei. Letztendlich wurde das Haus mit einer Selbstbau-Konzept modernisiert und als kommunales Grundstück durch die SPI und später durch die GSE verwaltet.

Jenny zog als sie 18 wurde in eine Wohnung im Hinterhaus der Alt-Moabit 20, die gerade modernisiert wurde. Später zog sie innerhalb des Ensembles um, in eine große Wohnung im Vorderhaus, die sie mit Freund*innen und Kommiliton*innen gegen Mieterlass auf Selbstkosten renovierte:

“Ich habe alles gemacht und gelernt. Wie man Parkett abreißt, wie man die Wände ausspachtelt. Die haben die Elektroleitung neu verlegt und dann wäre es zu teuer gewesen, die zu zuspachteln. Wir haben zweieinhalb Kilometer Kabel verspachtelt.[...]. Wir haben die Decken, die Kreide runtergeholt und den Stuck freigelegt. Ach Gott. Also nach dem Jahr kann man so ziemlich fast alles. Das ist der Gedanke.”

Seitdem hat sich viel im Haus getan. Die Hausgemeinschaft pflegt immer noch ein enges Verhältnis, man achtet aufeinander und feiert Geburtstage und Jubiläen zusammen. Letztes Jahr konnten sie ihren Gemeinschaftsraum in der Remise mit einer Küche und einem Bad ausstatten. Viele damaligen Aktivist*innen wohnen noch immer im Haus.

“Roswitha wohnt heute noch hier.[...] Ottola wohnt heute noch in der Hausecke. Reinhard, das war der Mann von Roswitha. Die Riegler, die haben mittlerweile an ein junges Pärchen abgegeben. Frau Tunis wohnt heute immer noch in der Hausecke, mit über 70. Und Sabine, wohnt heute auch noch in der Hausecke. Dadurch hat das wirklich etwas Historisches und eigentlich für mich auch was sehr Cooles.“

Mittlerweile ist das Haus in einem eher schlechten Zustand, es wurde ja noch nie kernsaniert. Eigentlich müsste eine Strangsanierung in den nächsten Jahren passieren, durch die Sanierung im Selbstbau unterscheiden sich die Standards in den Wohnungen extrem. Jede Person hat sich eine eigene Heizung in die Wohnung gebaut, manche haben eine Gastherme, manche heizen immer noch mit Ofen.



Wir steigen gemeinsam mit Jenny auf das Dach. Hier hat man eine super Aussicht über Moabit und Tiergarten. Der Dachraum ist riesig und man kann sich hier eine Nutzung sehr gut vorstellen, eine Sanierung ist aber auch hier dringend nötig. Vor ein paar Jahren wurde schon einmal eine Planung für das Dach gemacht:

“Und im Zuge [der Dachplanung], fragten sie ob wir denn was dagegen hätten, wenn neue dazukämen. Und grundsätzlich haben wir gesagt, es wäre ja cool, wenn noch mehr Menschen in Moabit leben würden. Und der Hintergedanke war ja, dass wir auch hier in unserer Hausecke Menschen haben, die mittlerweile alleine wohnen, aber auf über 100 Quadratmetern sitzen. [...] Wenn wir da oben kleinere Wohnungen machen würden mit Fahrstuhl, dann könnten immer ältere Mieter aus dem Haus unten nach oben ziehen. Dafür waren auch viele offen. Dann könnte man diese großen Wohnungen wieder an Familien abgeben, die das ja ganz dringend brauchen, besser, dass man einen Kreislauf schafft.”

Momentan herrscht im Haus Aufbruchstimmung, es gibt einen Generationenwechsel, viele Kinder sind erwachsen geworden und ziehen aus, viele der Älteren werden pflegebedürftig. Jenny würde sich wünschen, dass die neue Generation mit neuem Elan in die Gemeinschaft kommt und die Gemeinschaft weiterhin bestehen bleibt.

5.3 Materielle Ressourcen

Was die Stadt sich noch nicht ausreichend zu Nutze macht und womit sie Transportwege eindämmen, Ressourcen schonen, Grünflächen erhalten und Bestandsstrukturen retten könnte, ist das urbane Rohstofflager selbst. Wie kann man aus der vorhandenen Konstruktion schöpfen und was bedeutet diese Wertschöpfung im Vergleich zur aktuellen Neubaufensive?

Auf den Bau und die Nutzung von Gebäuden entfallen in der EU rund 50 % aller unserer geförderten Werkstoffe und unseres Energieverbrauchs sowie etwa ein Drittel unseres Wasserverbrauchs. Nur 9 % der Rohstoffversorgung kann die EU aus eigenen Quellen decken (Hillebrandt et al. 2018, S. 4–5).

Städte sind Hotspots des Bauens, des Verbrauchs, der Flächenversiegelung. Weltweit verbrauchen Großstädte bis zu 80 % der Energie (vgl. Hillebrandt et al. 2018, S. 6).

REMEMBER?

15 Mrd. Tonnen Rohstoffe stecken in unserem Gebäudebestand. (Kapitel 12)

Es gibt Ansätze, die in Richtung der Klimaziele arbeiten. Schärfere Vorschriften im Gebäudebetrieb, der Einsatz erneuerbarer Energien oder die Weiterentwicklungen im Bereich Wärmedämmung und -rückgewinnung (vgl. „Abriss Atlas“ o. J.). Doch werden diese lange nicht radikal genug eingesetzt und ein eingeschränkter Blick auf das Gebäude im Betrieb zeigt uns nur die halbe Wahrheit. Neubau und Abriss sind vermutlich die zwei ausschlaggebendsten Phasen im Hinblick auf die Emissionen. Wer abreißt, verschwendet viel Energie, gebaute Geschichte, einen bestehenden Raum und eine reiche lokale Produktpalette. Wenn wir den Abriss und den Bestand gewissenhaft prüfen, ist ein Neubau vermutlich nicht mehr notwendig.

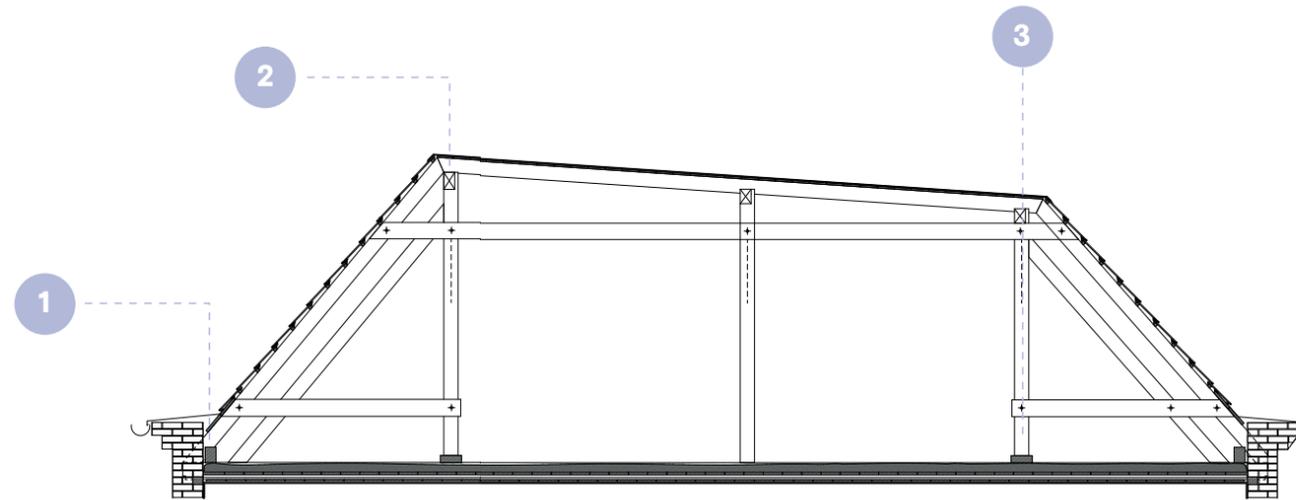


für weitere interessante Infos:
www.abriss-atlas.de

Ein Haus wie Alt-Moabit hält alles bereit, um eine ökologische Baustelle zu werden. Ein Experimentierlabor für unterschiedlichste Handwerkspraktiken und ein Schauplatz für Kreislaufdenken auf vielen Ebenen. Bei dieser Dachbaustelle soll der gesamte Lebenszyklus betrachtet werden. Von der verbauten Geschichte des Hauses bis hin zu den zukünftigen Ergänzungen und deren Kreislauffähigkeit. Um die gesamte Bauaufgabe zu überblicken, starten wir mit einem detaillierten Blick auf den Raum und die Schnittstellen – zu den Bewohner*innen und der Struktur unter uns sowie der Schnittstelle zum Außenraum.

Die Bauaufgabe:

Das Berliner Gründerzeitdach ist eine Mogelpackung. Es strahlt zur Straße hin Wohlstand, kunstvolle Bekleidung und hohe, helle, großzügige Räume sowie ein robustes Ziegeldach aus. Der Straße abgewandt finden wir ein ungedämmtes Dach mit kleinen Dachluken. Die oberste Deckschicht des Hauses ist auch in Alt-Moabit ungedämmt und undicht. Ein Umbau wäre also nicht nur ein Raumgewinn, sondern ist auch zwingend erforderlich, um für den Gesamtbestand Sorge zu tragen und die Ressourcen langfristig weiter nutzen zu können.



Bestandsschnitt „Berliner Dach“

1 Abdichtung & Auflager Dachtraufe

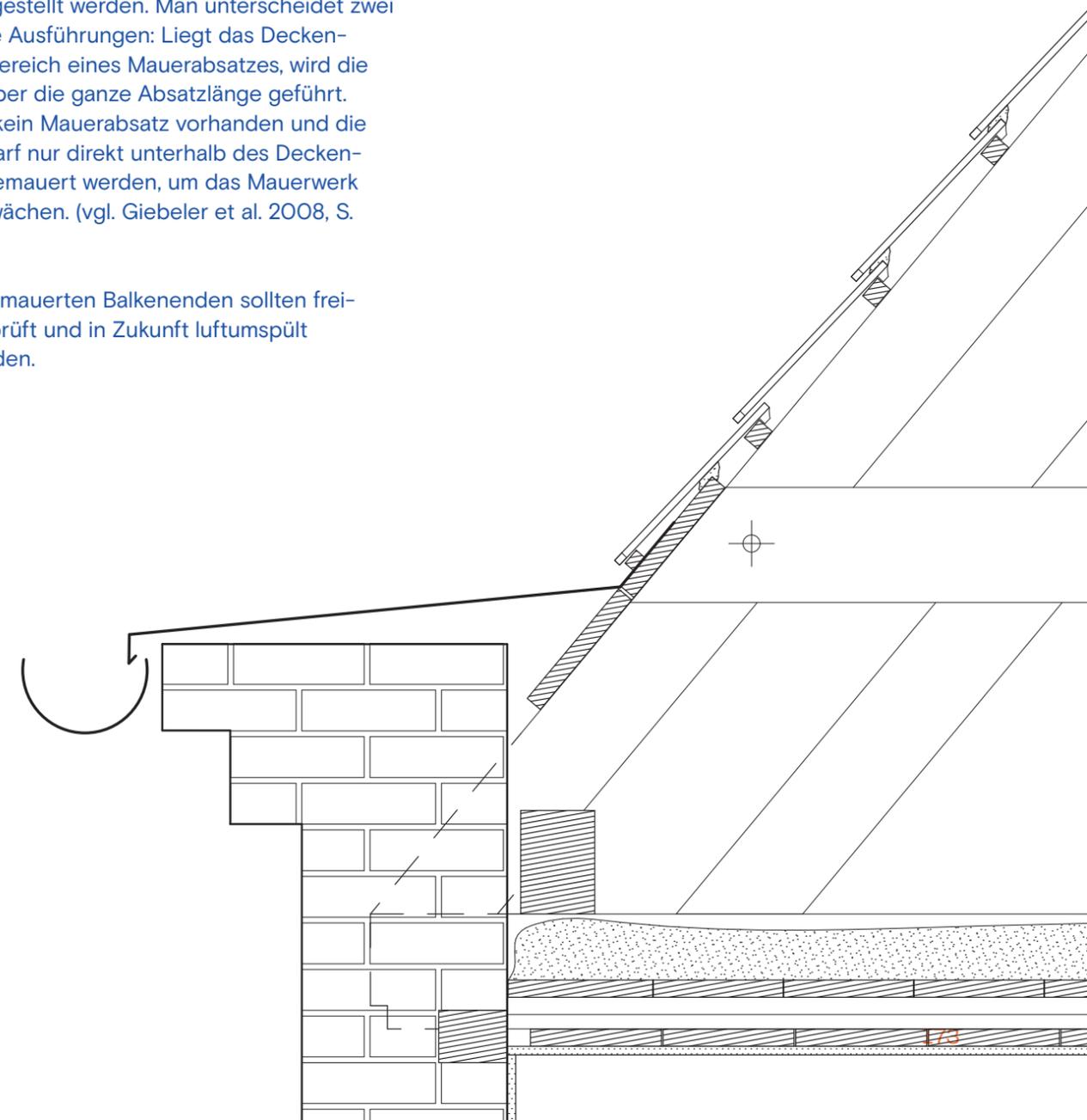
Ein häufiges Schadensbild stellen verfaulte Auflager dar. Ursachen sind die Änderung des Feuchtehaushalts durch z.B. veränderte Dichtigkeit, neue Wärmedämmung, neue Nutzung, geändertes Nutzerverhalten oder Wasserschäden (vgl. Giebler et al. 2008, S. 129). In Alt-Moabit fehlt jegliche Abdichtung. Von außen schützt nur ein Zinkblech das Gesims.

Deckenbalken liegen meist auf sogenannten Mauerlatten auf, die Dimensionen zwischen 9/12 und 12/12 cm haben. Die kraftschlüssige Verbindung zwischen Balken und Mauerlatte kann durch Überkämmen hergestellt werden. Man unterscheidet zwei verschiedene Ausführungen: Liegt das Deckenaufleger im Bereich eines Mauerabsatzes, wird die Mauerlatte über die ganze Absatzlänge geführt. Hier scheint kein Mauerabsatz vorhanden und die Mauerlatte darf nur direkt unterhalb des Deckenbalkens eingemauert werden, um das Mauerwerk nicht zu schwächen. (vgl. Giebler et al. 2008, S. 146)

Die eingemauerten Balkenenden sollten freigelegt, überprüft und in Zukunft luftumspült gelagert werden.

Schrägdachaufbau

Dachziegel (verklebt)	13 mm
Dachlattung	30 mm
Dachsparren	170 / 130 mm



2 Dachdämmung & Dachdeckung Dachfirst

Eine klimaangepasste Hülle im immer wärmer werdenden Innenstadtbereich ist die Grundvoraussetzung, um für behagliche neue Räume und ein robustes Haus zu sorgen.

Das Flachdach ist derzeit eine hauchdünne Schicht aus eventuell teerhaltigen oder bituminösen Abdeckungen und braucht eine Generalüberholung. Mit dem leichten Gefälle und der großen sonnigen Fläche ist es ideal, die innerstädtische Grünfläche zu erweitern. An nicht einsehbaren Stellen wurde jede Schicht gespart. In Alt-Moabit sogar an Schalung oder Trennlage. Auf den Dachlatten wurden direkt die Ziegel befestigt und mit Mörtel verklebt.

In ihrer Ursprungsform können sie nicht wiederverwendet werden. Das Dach ist undicht, unisoliert und nicht hinterlüftet. Feuchteschutz und Wärmeschutz fehlen. Das Dach, welches vorher nichts tragen musste, soll nun ganz andere Funktionen ausführen. Auch die Statik muss sich dem anpassen.

REMEMBER?

Innerhalb des Berliner Rings ist es +5°C wärmer. (siehe auch Kapitel 1.2)

REMEMBER?

Auf unseren Dächern könnten +28 Tempelhofer Felder Platz finden (siehe auch Kapitel 1.2)

~ 4°

Flachdachaufbau

Teerpappe 4x (verklebt)	1,5 mm
Bretterschalung	20 mm
Dachsparren	170 / 140 mm

3 Dachboden

Auf der Balkenlage werden meist gehobelte Dielen stumpf aneinander gestoßen. Diese bilden mehr oder weniger große Fugen aus, die beim Begehen jede Menge Staub aufwirbeln. Zum Teil wurde dies durch „Ausspanen“, ein nachträgliches Verschließen mit eingeleimten Holzspänen, verhindert. Bei unbewohnten Dachböden bleiben sie oft lose verlegt. Als Holzart werden meist Nadelhölzer verwendet. Die Stärke der Dielen hängt von der Spannweite der Decke ab. In Alt-Moabit bedeuten 80 cm Balkenabstand ca. 3 cm–3,5 cm starke Dielenbohlen (Giebel et al. 2008, S. 146).

Die gängigste Konstruktion stellt das Einlegen eines sogenannten Fehlbodens in 7–12 cm Stärke unter der Oberkante der Holzbalken dar (Giebel et al. 2008, S. 146). Angenagelte Leisten an den

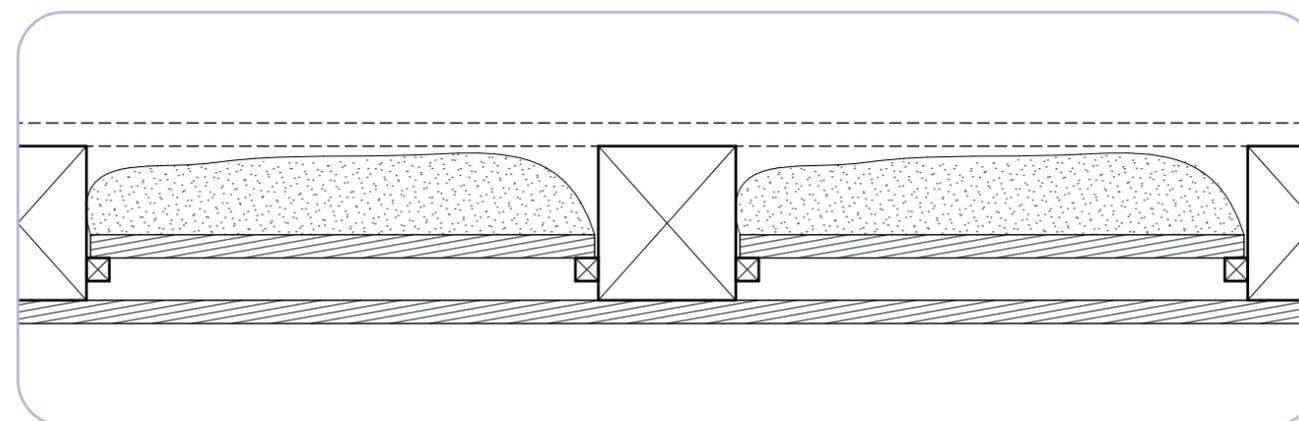
Deckenbalken halten die lose verlegten Bretter. Die Konstruktion wird mit Strohlehm überdeckt und mit einer Sandschicht balkenbündig verfüllt. In der Praxis und auch in Alt-Moabit findet man in den Gründerzeitbauten aber auch häufig Bauschutt und andere Materialien wie Bims und Schlacken in den Füllungen.

Die Schüttung war ein bunter Mix aus allem Vorhandenen, brachte jedoch Gewicht im Sinne des Schallschutzes ein. Auflager und Holzkonstruktion enthalten viele Schallbrücken, die einmal abgedämmt einen gewaltigen Unterschied machen können. Der Altbau kann die hoch angesetzten Anforderungen des Neubaus nicht leisten. Mit kleinen Eingriffen lässt sich aber bereits ein (gem. Umbauordnung) gutes Ergebnis erzielen.

Mehr dazu in EXKURS Umbauordnung § 80 (2)

Bodenaufbau

Schüttung (Bauschutt)	100 mm
Bretterschalung	30 mm
Leisten (genagelt)	30 mm
Deckenbalken	200 mm
Bretterschalung	30 mm



Die Umsetzung:

Das Dach hat die Möglichkeit, eine sehr ökologische Baustelle zu sein. Im besten Fall genügen lokale Eingriffe mit lokalen Ressourcen und damit kurze Transport- und Arbeitswege. Jedes Dach ist anders und sollte individuell betrachtet werden. Wo es möglich ist, soll die Ressource selbst behalten werden.

Die Holzbauteile werden wo möglich belassen, wo nötig verstärkt¹ oder ergänzt² und an größeren Schwachstellen partial ausgetauscht³ um den neuen statischen Anforderungen entgegenzukommen. Das Dach wird abgedichtet, um den neuen Flächen und dem gesamten Haus darunter Schutz zu bieten.

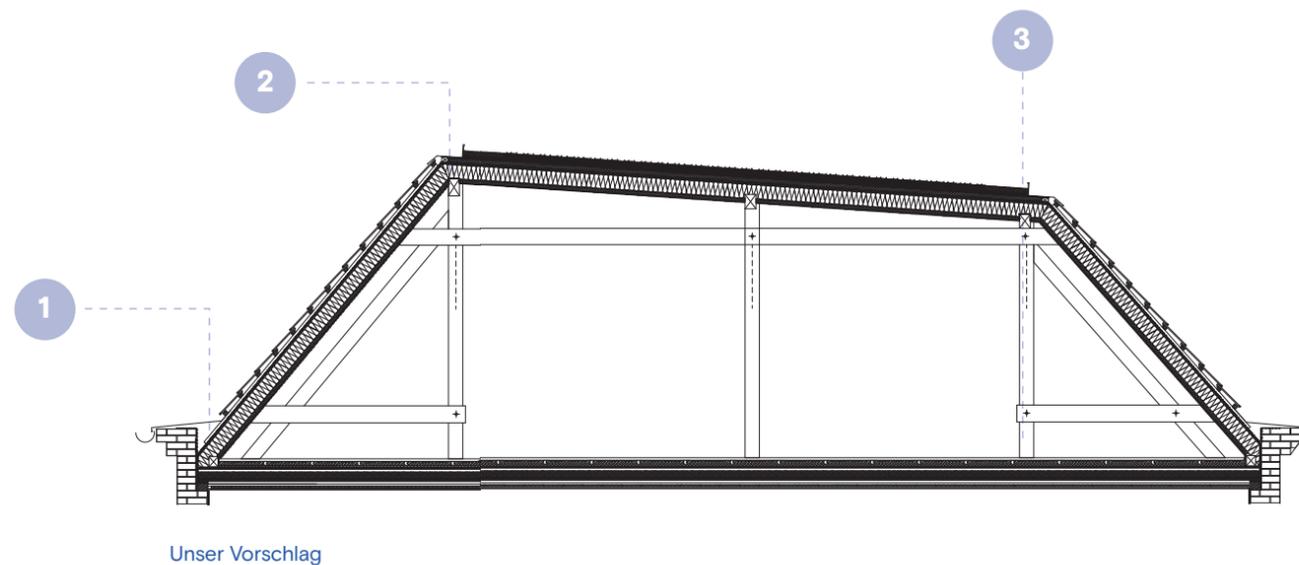
Es wird mit ökologischen Dämmmaterialien trotz äußerer Einwirkungen zu einem behaglichen Raum. Gut gedämmt für den Winter und durch das Gründach gekühlt für den Sommer. Die Wohnungen

darunter sind nun für die Zukunft auch besser gewappnet und müssen während des Bauprozesses nicht einmal leergeräumt werden.

1 Verstärken durch seitliches Anlaschen. (z.B. die Deckenbalken, die nun mehr Nutzlasten tragen müssen)

2 Ergänzen durch neue Bauteile (z.B. der Stiele durch weitere Stützen oder Wände - in entsprechender Achse, um die neue Auflast abtragen zu können)

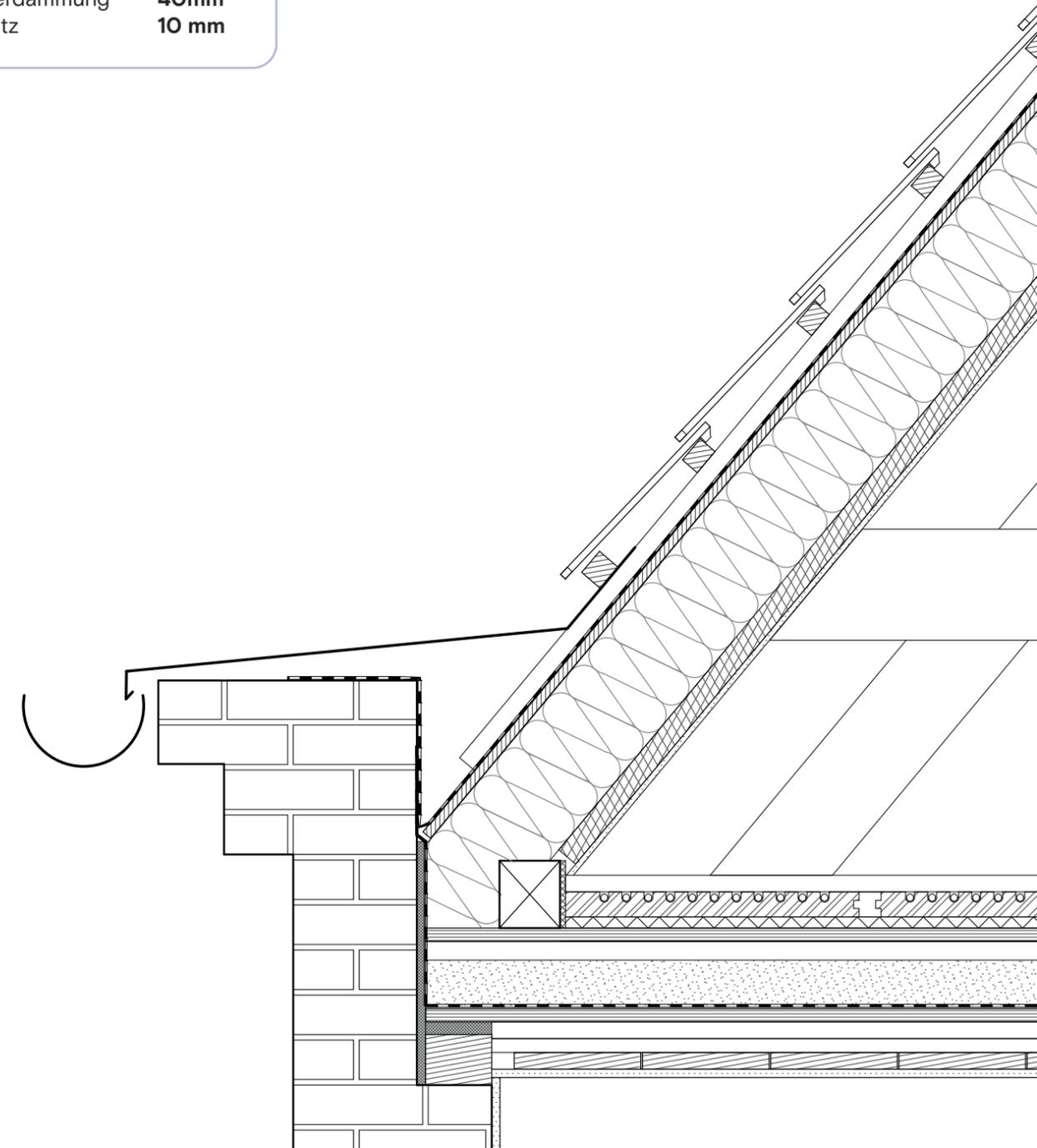
3 Austauschen (z.B. der Balkenköpfe, die zuvor eingemauert waren und unter erhöhten Feuchteintrag leiden)



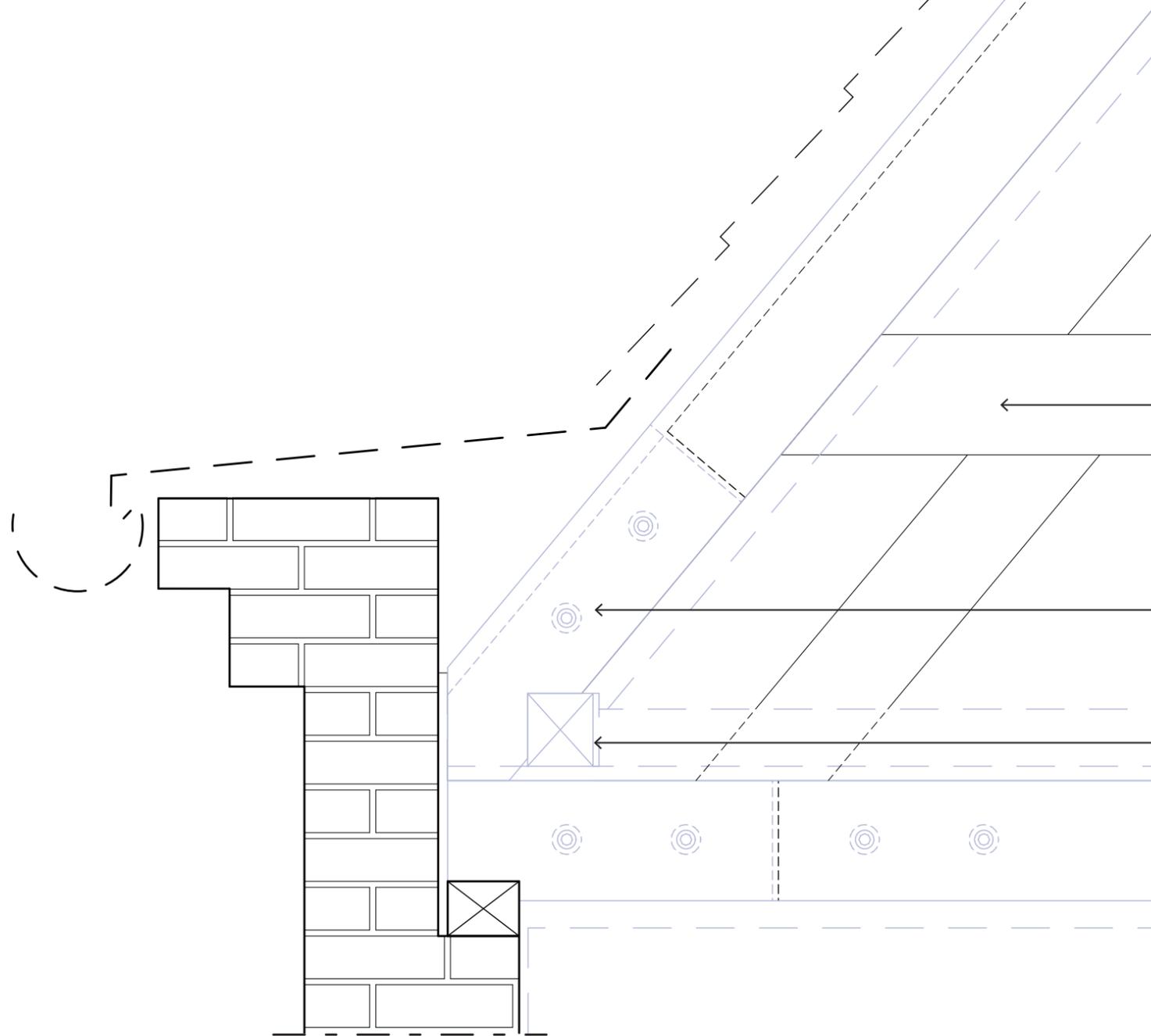
1 Abdichtung & Auflager Dachtraufe

Schrägdachaufbau

Dachziegel	13 mm
Dachlattung	35 mm
Konterlattung	35 mm
Abdichtung	1,5 mm
OSB	18 mm
Einblasdämmung / Sparren (verstärkt)	200mm
Holzfaserdämmung	40mm
Lehmputz	10 mm



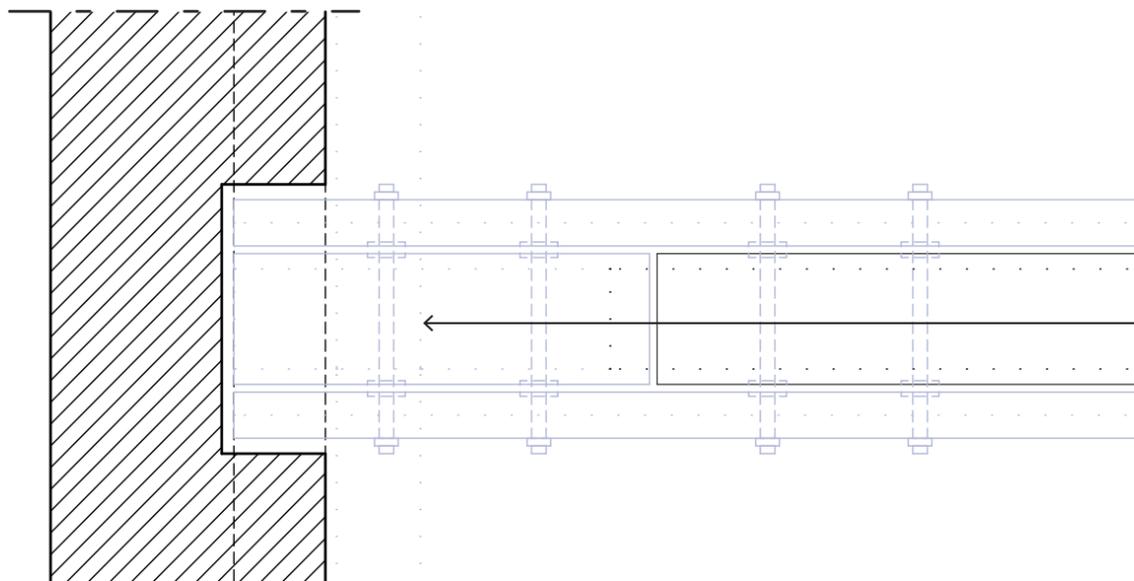
! So gehts!
Dachstuhl verstärken



Stützen und Aussteifungen werden durch parallel geplante Innenwände in Holzständerbauweise verstärkt.

Die Querschnitte werden durch beidseitiges Anlaschen über die gesamte Länge verdoppelt.
Bei den Sparren schaffen etwas höhere Beilaschen zudem ein ebenes Auflager für die neue Dachhaut.

Die Sparren lagern künftig auf einer neuen Fußfette auf.

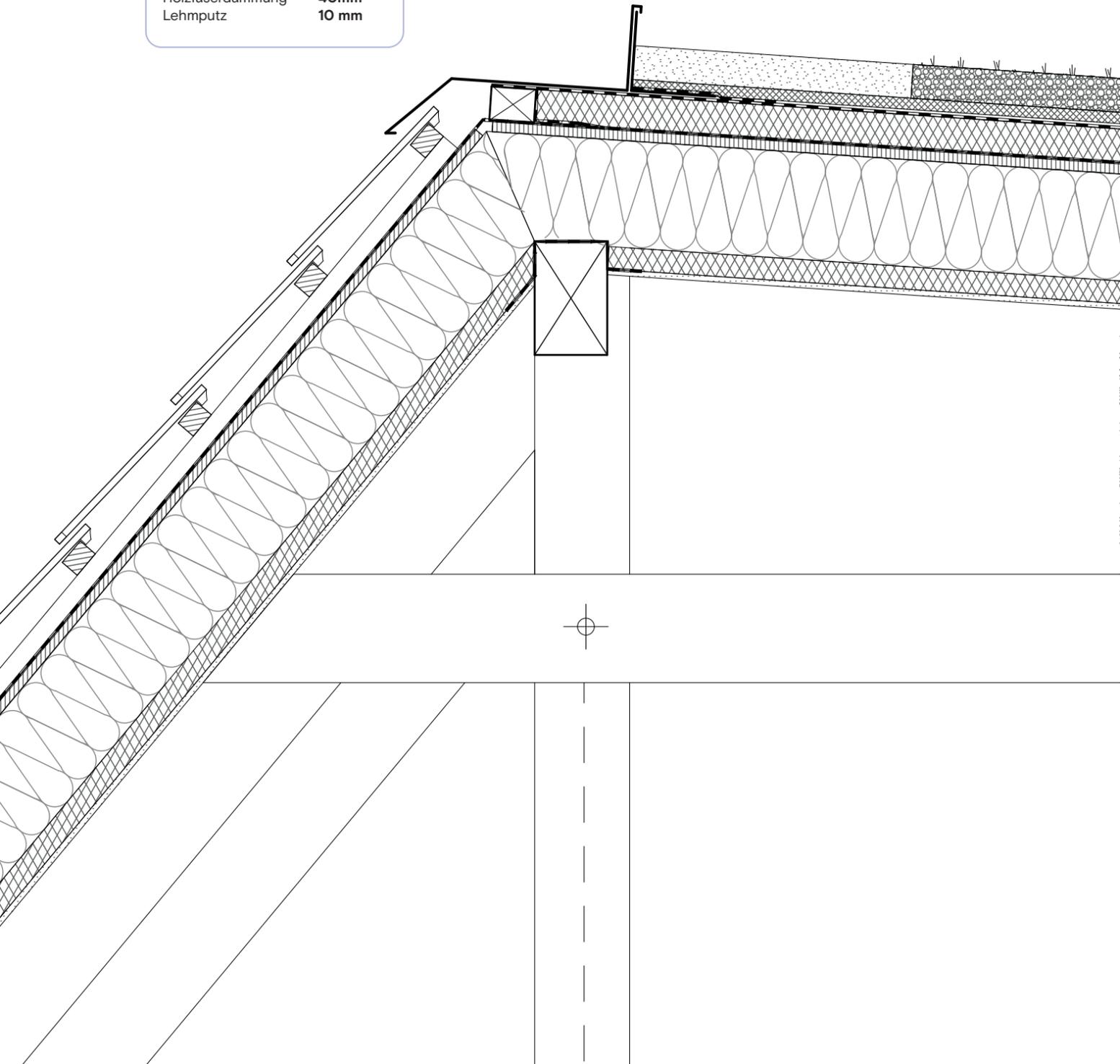


Die Balkenköpfe werden im Auflagerbereich ausgetauscht und mit den Beilaschen befestigt.

2 Dachdämmung & Dachdeckung Dachfirst

Flachdachaufbau

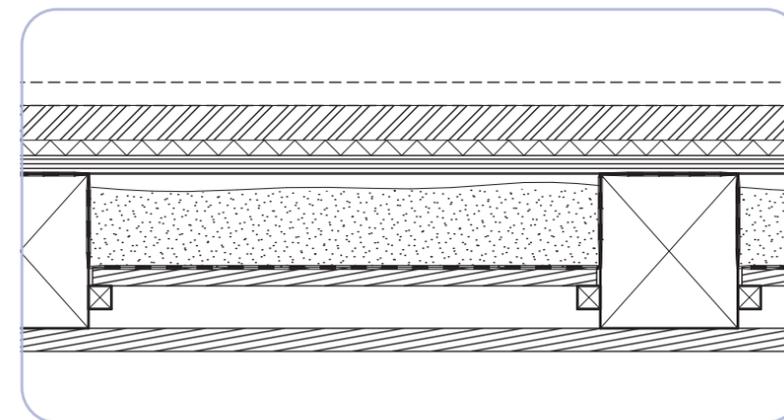
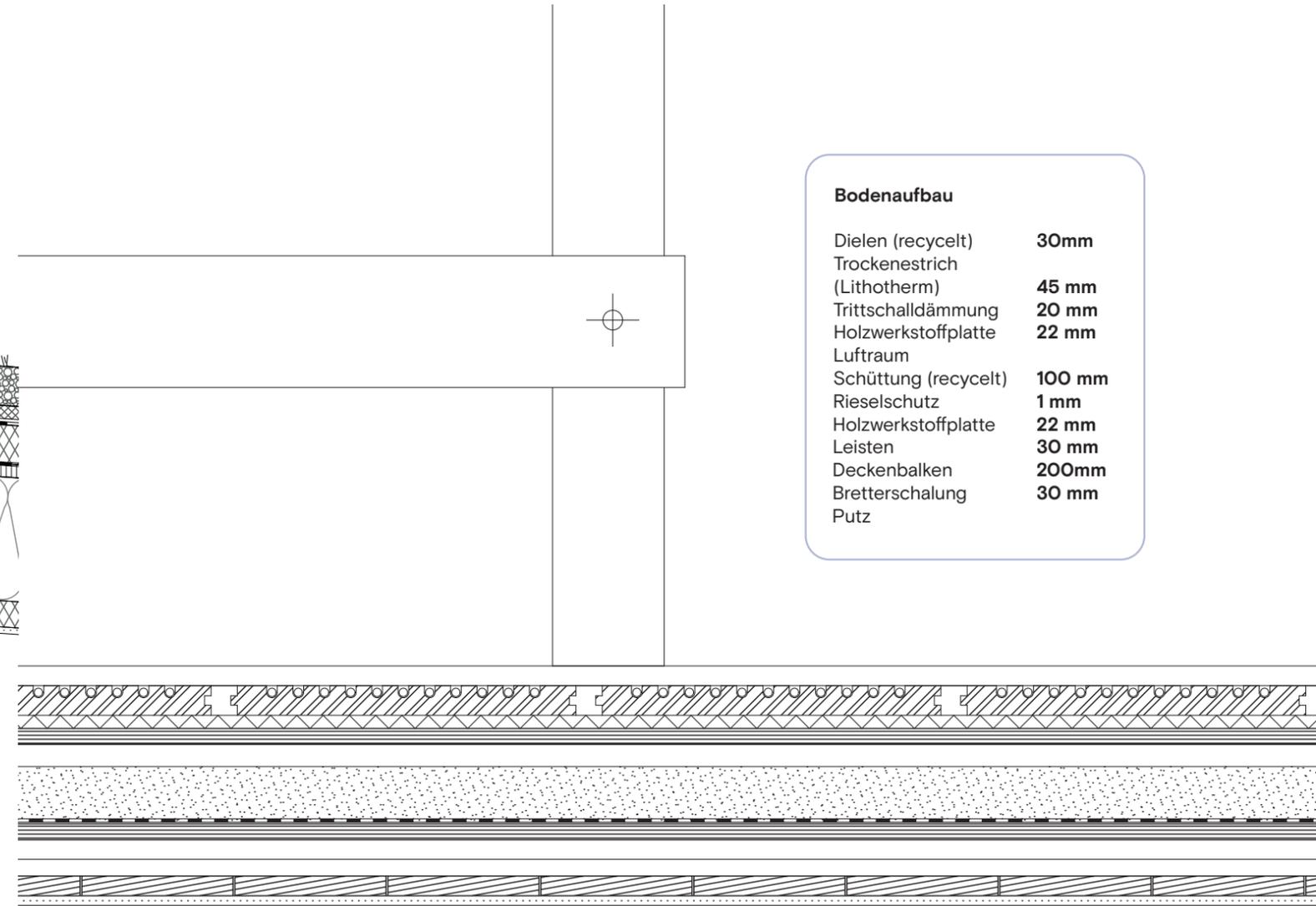
Substrat	60 mm
Speicherflies	20 mm
Abdichtung	1,5 mm
Aufdachdämmung	60 mm
OSB	18 mm
Einblasdämmung / Sparren (verstärkt)	200mm
Holzfaserdämmung	40mm
Lehmputz	10 mm



3 Dachboden

Bodenaufbau

Dielen (recycelt)	30mm
Trockenestrich (Lithotherm)	45 mm
Trittschalldämmung	20 mm
Holzwerkstoffplatte	22 mm
Luftraum	
Schüttung (recycelt)	100 mm
Rieselschutz	1 mm
Holzwerkstoffplatte	22 mm
Leisten	30 mm
Deckenbalken	200mm
Bretterschalung	30 mm
Putz	



EXKURS – Inventur

“Zirkuläres Bauen verfolgt das Ziel, Gebäude zu schaffen, die über den Lebenszyklus optimiert sind. Mit Blick auf den Materialeinsatz geht es darum, auf bereits verfügbare Ressourcen zurückzugreifen, die Massen zu reduzieren und damit die Umweltwirkungen zu minimieren. Um zu beurteilen, ob Bauwerke bereits heute einen Beitrag zur Kreislaufwirtschaft leisten, wie lange sie genutzt und angepasst werden können und ob sie auch zukünftig demontierbar, trennbar und verwertbar, also kreislauffähig sind, dafür bedarf es einer fundierten Informationsgrundlage.” (DGNB GmbH o. J.)

Bevor wir übereilt Materialien beschaffen und der Umwelt Ressourcen entziehen und bevor wir lange Transportwege in Kauf nehmen und weitere Abfälle produzieren, begeben wir uns auf einen Exkurs durch das Haus. Was ist schon da? In welchem Zustand ist das Material? Wie ist es eingebunden?

Wir überlegen, welches Potential die Bauteile im Dachstuhl noch haben und welches Volumen endlicher Ressourcen verloren gehen würde. Sollte der Dachstuhl einem neuen weichen müssen. Die Inventur hilft zudem, nicht den Überblick darüber zu verlieren, was das Haus tatsächlich braucht. Wie viele Ressourcen hineingesteckt werden und wie diese möglichst nachhaltig und kreislauffähig eingebunden werden.

Auch wenn jedes Dach anders ist und unterschiedlich ergänzt oder betrachtet werden muss, lohnt sich eine Inventur. Egal welche Ausgangslage: Sparrenpläne, das Wissen über die bauzeitlichen Eigenheiten oder Vor-Ort-Besichtigungen – es gibt viele Möglichkeiten, sich Einblick in die anthropogenen Rohstofflager unserer Zeit zu verschaffen.

mehr dazu
in den:
Steckbriefen

mehr dazu im:
**EXKURS in die
konstruktive
Dachgeschichte**

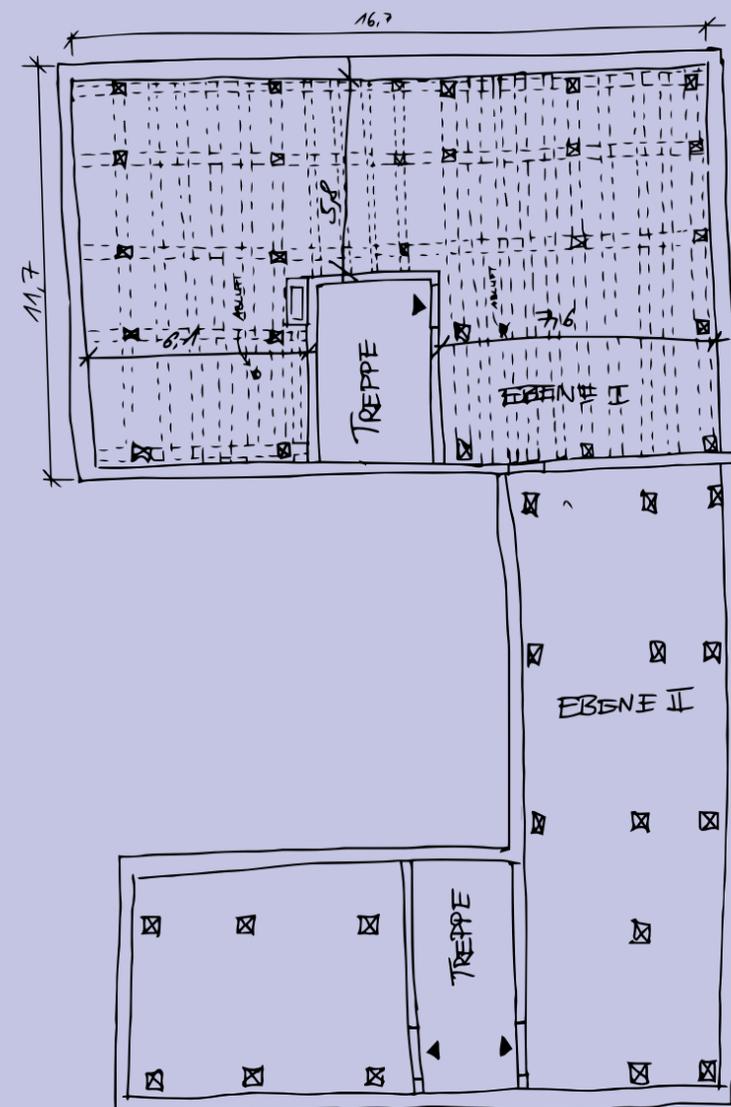
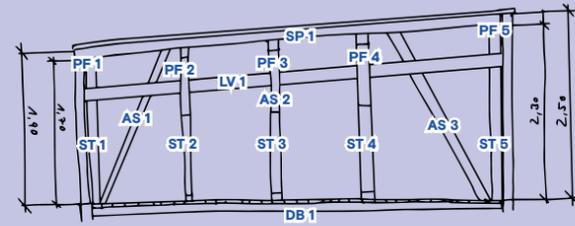
Hierbei handelt es sich um eine grobe Ersteinschätzung ohne Holzschutzgutachten, die von dem besten anzunehmenden Fall und Vor-Ort-Beobachtungen ausgeht.

Es wird anhand von Sparrenplänen und Bildern überschlagen. Ohne auf Flachdachneigungen und Sonderbauteile einzugehen. Flicker auf dem Dach und Verklebungen deuten auf nachträgliche (minimale) Sanierungsmaßnahmen hin.

Ausgehend von diesen Beobachtungen wollen wir zunächst optimistisch einschätzen, welche Materialien im Dach weitergenutzt oder vor Ort oder an anderer Stelle wiederverwendet werden könnten und was fachgerecht entsorgt werden muss.

Ungeachtet der Eigenheiten jeder einzelnen Dachbaustellen und der individuellen gutachterlichen Stellungnahme sind Dächer erstaunliche Materialdepots und haben ein großes Potenzial, eine klimagerechte Baustelle zu sein.

Alt-Moabit 20



KVH ¹							Zustand / Kommentare
Bauteil	Bezeichnung	h (cm)	b (cm)	l (cm)	Stk	Volumen (m3)	
Stiel	ST 1	13	13	170	6	0,17	[1] durch Wände und neue Bauteile ergänzen
	ST 2	13	13	170	6	0,17	
	ST 3	13	13	185	6	0,19	
	ST 4	13	13	200	4	0,14	
	ST 5	13	13	230	5	0,19	
Pfetten	PF 1	20	13	1670	1	0,43	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken
	PF 2	20	13	1670	1	0,43	
	PF 3	20	13	1670	1	0,43	
	PF 4	20	13	1670	0,8	0,35	
	PF 5	20	13	1670	0,8	0,35	
Sparren	SP 1	17	13	1170	19	4,91	[1 ; 4] Balkenköpfe austauschen; Bauteile seitlich verstärken
Aussteifung	AS 1	17	13	2000	5	2,21	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken oder durch Wände ersetzen
	AS 2	17	13	150	22	0,73	
	AS 3	17	13	2500	5	2,76	
Längsverb.	LV 1	20	5	1700	11	1,87	
Deckenbalken	DB	20	18	1670	22	13,23	[1 ; 4] Balkenköpfe austauschen; Bauteile seitlich verstärken
						28,57	

Dielen						
Bauteil			A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Bodenbelag			177,69	3	5,33	[2]

Bretterlagen						
Bauteil			A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Boden			177,69	3	5,33	[2 ; 3]
Unterdecke			177,69	3	5,33	[1]
Dachbekleidung	Flachdach ²		177,69	3	5,33	[4] Teerhaltige (evt. Asbesthaltige) Decklage
					15,99	

Teerpappe							
Bauteil			A (m2)	h (cm)	Lagen	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Dachbekleidung	Flachdach ²		177,69	0,3	4	2,13	[4] Teerhaltig (evt. Asbest an sanierten Stellen)
					2,13		

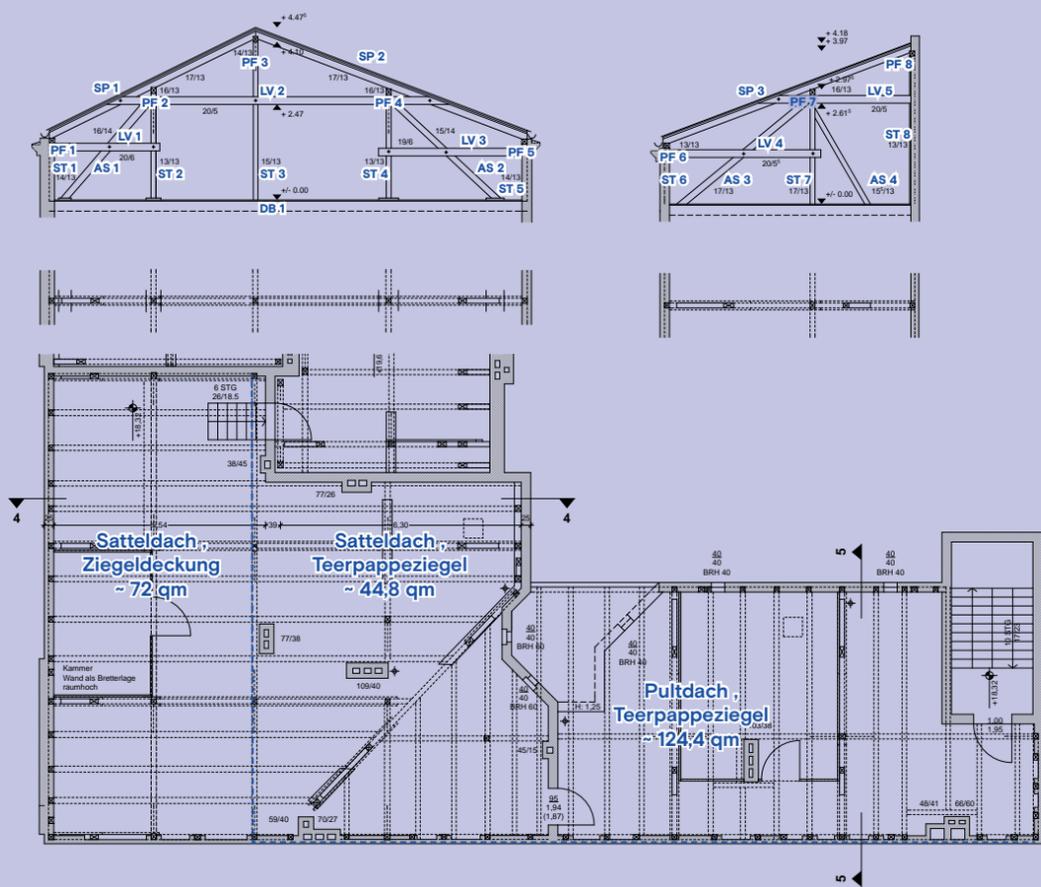
Schüttung (Bauschutt, Bims, Lehm)						
Bauteil			A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Decke			177,69	9	15,99	[1]

Zinkblech ⁴						
Bauteil			A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Abdeckung			28,4	0,7	0,20	[3 ; 4] evt. Asbest an sanierten Abdeckung

¹Sonderbauteile vernachlässigt
²Flachdachneigung vernachlässigt
³Dachlatten vernachlässigt
⁴Durch Länge der Traufkante und Dachanschlüsse geschätzt

1 - Weiternutzung im Dach
 2 - Wiederverwendung im Dach
 3 - Wiederverwendung außerhalb
 4 - Entsorgung

Alt-Moabit 21



KVH ¹							
Bauteil	Bezeichnung	h (cm)	b (cm)	l (cm)	Stk	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Stiel	ST 1	13	14	147	15	0,40	[1] durch Wände und neue Bauteile ergänzen ; z.T. eingemauert
	ST 2	13	13	270	4	0,18	
	ST 3	15	13	403	4	0,31	
	ST 4	13	13	266	3	0,13	
	ST 5	14	13	145	4	0,11	
	ST 6	13	13	145	10	0,25	
	ST 7	13	13	280	4	0,19	
	ST 8	13	13	384	26	1,69	
Pfetten	PF 1	14	13	1211	1	0,22	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken ; z.T. eingemauert
	PF 2	16	13	1211	1	0,25	
	PF 3	14	13	1211	1	0,22	
	PF 4	16	13	620	1	0,13	
	PF 5	14	13	270	1	0,05	
	PF 6	13	13	1090	1	0,18	
	PF 7	16	13	1725	1	0,36	
	PF 8	13	13	1825	1	0,31	

Sparren	SP 1	17	13	600	14	1,86	[1 ; 4] Balkenköpfe austauschen; Bauteile seitlich verstärken
	SP 2	17	13	740	7	1,14	
	SP 3	16	13	690	17	2,44	
Aussteifung	AS 1	16	14	320	4	0,29	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken oder durch Wände ersetzen
	AS 2	15	14	357	2	0,15	
	AS 3	17	13	411	2	0,18	
	AS 4	15,5	13	256	2	0,10	
	AS 5	17	13	411	2	0,18	
Längsverb.	LV 1	20	6	289	6	0,21	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken oder durch Wände ersetzen
	LV 2	20	5	800	4	0,32	
	LV 3	19	6	388	2	0,09	
	LV 4	20	5,5	409	4	0,18	
	LV 5	20	5	356	4	0,14	
Deckenbalken	DB 1	20	18	1250	10	4,50	[1 ; 4] Balkenköpfe austauschen; Bauteile seitlich verstärken
	DB 2	20	18	654	18	4,24	
						20,42	

Dielen					
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Bodenbelag		203,36	3	6,10	[2]

Bretterlagen					
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Boden		203,36	3	6,10	[2 ; 3]
Unterdecke		203,36	3	6,10	[1]
Dachbekl.	Steildach (Hof)	44,84	3	1,35	[4] Teerhaltige (evt. Asbesthaltige) Decklage
	Pultdach	124,4	3	3,732	
				17,28	

Ziegel ⁵					
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Dachbekl.	Steildach (Str.)	72	1,5	1,08	[3 ; 4] vollflächig mit Mörtel verklebt

Teerpappe						
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Lagen	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Dachbekleidung	Steildach (Hof)	44,84	0,3	4	0,54	[4] Verklebt und evt. Schadstoffbelastet
	Pultdach	124,4	0,3	4	1,49	
					2,03	

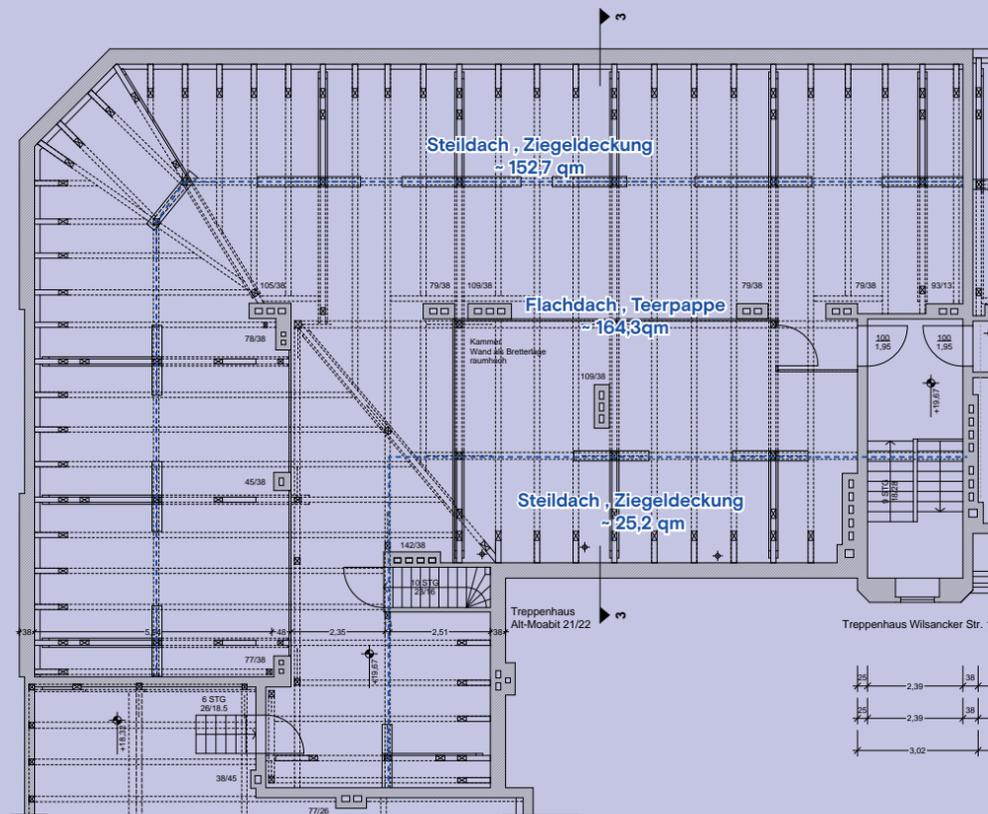
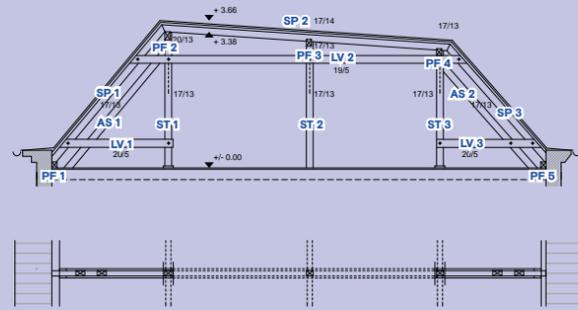
Schüttung (Bauschutt, Bims, Lehm)					
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Decke		203,36	9	18,30	[1]

Zinkblech					
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Abdeckung		10,9	0,7	0,07	[3 ; 4] evt. Asbest an sanierten Abdeckung
		13,3	0,7	0,09	
				0,17	

¹Sonderbauteile vernachlässigt
²Flachdachneigung vernachlässigt
³Dachlatten vernachlässigt
⁴Durch Länge der Traufkante und Dachanschlüsse geschätzt

1 - Weiternutzung im Dach
 2 - Wiederverwendung im Dach
 3 - Wiederverwendung außerhalb
 4 - Fachgerechte Entsorgung

Alt-Moabit 22 / Wilsnacker Str. 1



KVH ¹							Zustand / Kommentare
Bauteil	Bezeichnung	h (cm)	b (cm)	l (cm)	Stk	Volumen (m3)	
Stiel	ST 1	17	13	330	10	0,73	[1] durch Wände und neue Bauteile ergänzen
	ST 2	17	13	319	10	0,70	
	ST 3	17	13	290	6	0,38	
Fußfette	PF 1	18	13	3699	1	0,87	Wird ausgetauscht [3 ; 4]
	PF 5	17	13	1432	1	0,32	
Firstfette	PF 2	20	13	3213	1	0,84	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken
	PF 3	17	13	2562	1	0,57	
	PF 4	17	13	1995	1	0,44	
	PF 5	17	13	1432	1	0,32	
Sparren	SP 1	17	13	2249	34	16,90	[1 ; 4] Balkenköpfe austauschen; Bau- teile seitlich verstärken
	SP 2	17	14	2249	32	17,13	
	SP 3	17	13	393	22	1,91	
Aussteifung	AS 1	17	13	357	42	3,31	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken oder durch Wände ersetzen
	AS 2	17	13	320	15	1,06	
Längsverb.	LV 1	20	5	267	16	0,43	[1 ; 4] Balkenköpfe austauschen; Bau- teile seitlich verstärken
	LV 2	19	5	811	10,5	0,81	
	LV 3	20	5	247	7	0,17	
Deckenbalken		20	18	1289	26	12,07	[1 ; 4] Balkenköpfe austauschen; Bau- teile seitlich verstärken
						58,63	

Bretterlagen					Zustand / Kommentare
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	
Boden		311,34	3	9,34	[2 ; 3]
Unterdecke		311,34	3	9,34	[1]
Dachbekl.	Flachdach ²	164,3	3	4,93	[4] Teerhaltige (evt. Asbesthaltige) Decklage
				23,61	

Ziegel ³					Zustand / Kommentare
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	
Dachbekl.	Steildach (Str.)	152,7	1,5	2,29	[3 ; 4] vollflächig mit Mörtel verklebt
	Steildach (Hof)	25,2	1,5	0,378	
				2,67	

Teerpappe						Zustand / Kommentare
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Lagen	Volumen (m3)	
Dachbekl.	Flachdach ²	164,3	0,3	4	1,97	[4] Verklebt und evt. Schadstoffbe- lastet
					1,97	

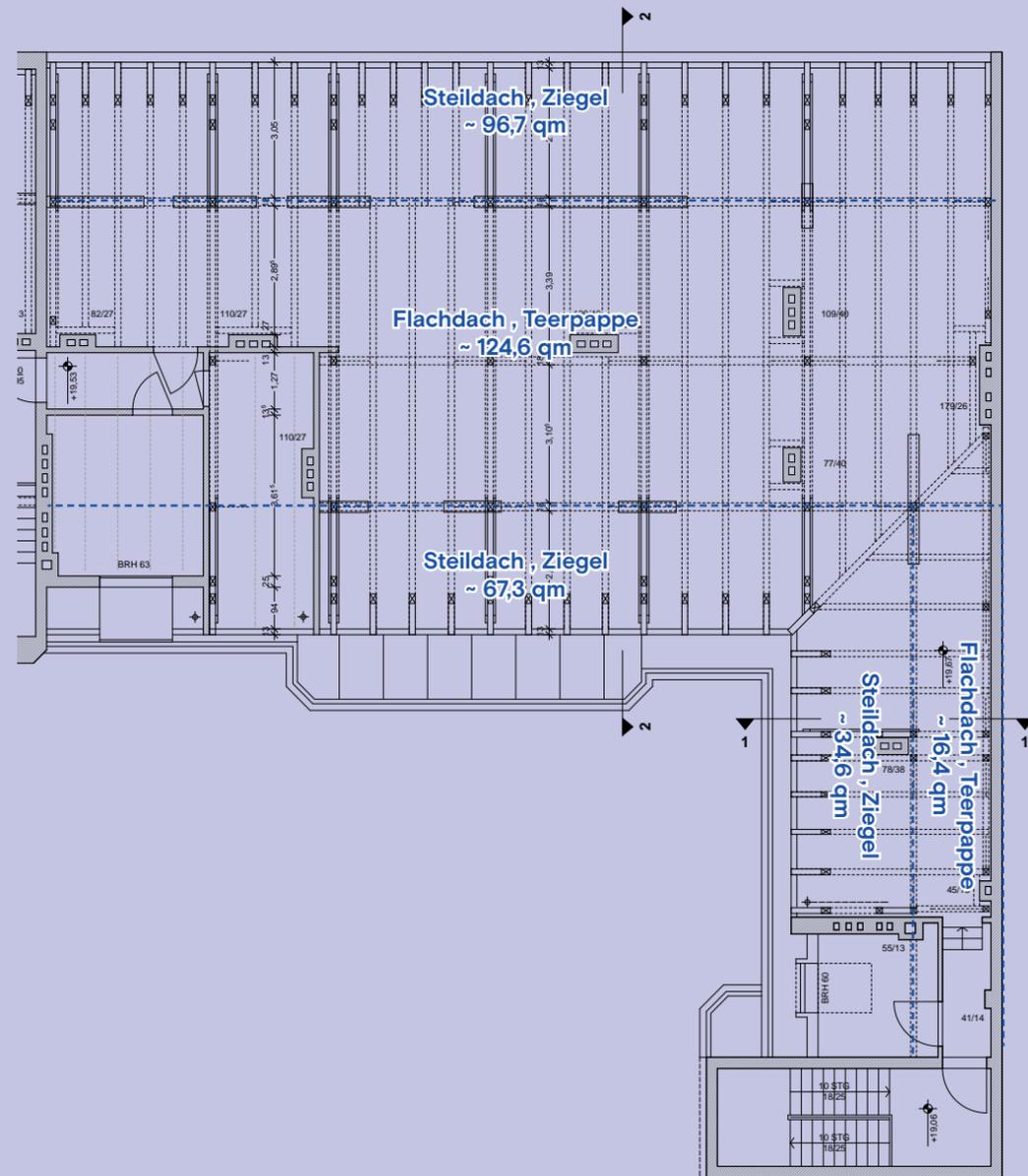
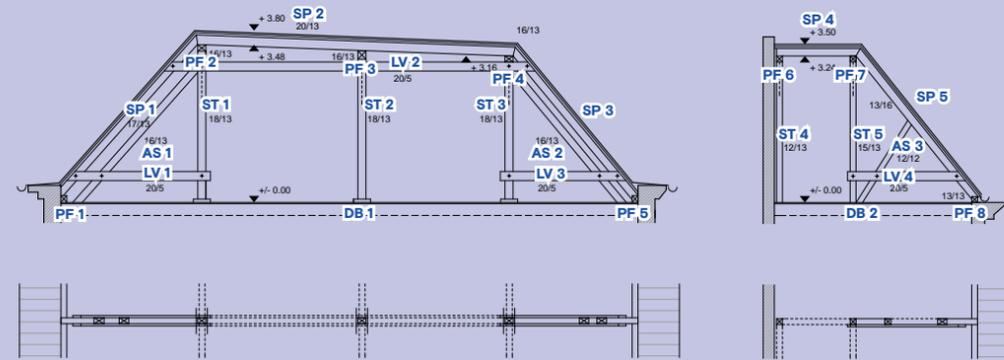
Schüttung (Bauschutt, Bims, Lehm)					Zustand / Kommentare
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	
Decke		311,34	9	28,02	[1]

Zinkblech					Zustand / Kommentare
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	
Abdeckung ⁴		13,07	0,7	0,09	[3 ; 4] evt. Asbest an sanierten Abdeckung
		5,1	0,7	0,04	
		26	0,7	0,18	
				0,31	

¹Sonderbauteile vernachlässigt
²Flachdachneigung vernachlässigt
³Dachlatten vernachlässigt
⁴Durch Länge der Traufkante und Dachanschlüsse geschätzt

1 - Weiternutzung im Dach
 2 - Wiederverwendung im Dach
 3 - Wiederverwendung außerhalb
 4 - Fachgerechte Entsorgung

Wilsnacker Straße 2



KVH'							Zustand / Kommentare
Bauteil	Bezeichnung	h (cm)	b (cm)	l (cm)	Stk	Volumen (m3)	
Stiel	ST 1	18	13	330	7	0,54	[1] durch Wände und neue Bauteile ergänzen
	ST 2	18	13	315	6	0,44	
	ST 3	18	13	300	5	0,35	
	ST 4	12	13	310	6	0,29	
	ST 5	15	13	310	4	0,24	
Fußpfette	PF 1	13	18	2139	1	0,50	Wird ausgetauscht [3 ; 4]
	PF 5	13	18	1065	1	0,25	
Firstpfette	PF 2	16	13	2139	1	0,44	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken
	PF 3	16	13	1484	1	0,31	
	PF 4	16	13	1347	1	0,28	
	PF 6	13	13	981	1	0,17	
	PF 7	13	13	900	1	0,15	
Sparren	SP 1	17	13	470	27	2,80	[1 ; 4] Balkenköpfe austauschen; Bauteile seitlich verstärken
	SP 2	20	13	700	22	4,00	
	SP 3	16	13	395	15	1,23	
	SP 4	17	13	190	11,5	0,48	
	SP 5	16	13	400	9,5	0,79	
Aussteifung	AS 1	17	13	387	6	0,51	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken oder durch Wände ersetzen
	AS 2	16	13	360	4	0,30	
	AS 3	12	12	200	2	0,06	
Längsverb.	LV 1	20	5	302	12	0,36	[1 ; 4] beschädigte Stellen austauschen ; Bauteile seitlich verstärken oder durch Wände ersetzen
	LV 2	20	5	791	12	0,95	
	LV 3	20	5	263	9	0,24	
	LV 4	20	5	251	4	0,10	
Deckenbalken	DB 1	20	18	1333	27	12,96	[1 ; 4] Balkenköpfe austauschen; Bauteile seitlich verstärken
	DB 2	20	18	460	10	1,66	
						28,86	
Dielen							Zustand / Kommentare
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)			
Bodenbelag		264,11	3	7,92			[2]
Bretterlagen							Zustand / Kommentare
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)			
Boden		264,11	3	7,92			[2 ; 3]
Unterdecke		264,11	3	7,92			[1]
Dachbekl.	Flachdach	124,56	3	3,74			[4] Teerhaltige (evt. Asbesthaltige) Decklage
	Steildach HH	34,56	3	1,037			
	Flachdach	16,43	3	0,493			
						21,11	
Ziegel							Zustand / Kommentare
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)			
Dachbekl.	Steildach (Str.)	96,7	1,5	1,45			[3 ; 4] vollflächig mit Mörtel verklebt
	Steildach (Hof)	67,3	1,5	1,010			
	Pulldach VH	34,56	1,5	0,518			
						2,46	

Teerpappe						
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Lagen	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare
Dach	Flachdach VH ²	124,56	0,3	4	1,495	[4] Verklebt und evt. Schadstoffbelastet
	Flachdach HH2	16,43	0,3	4	0,197	
					1,49	
Schüttung (Bauschutt, Bims, Lehm)						
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare	
Decke		264,11	9	23,77	[1]	
Zinkblech						
Bauteil		A (m2)	h (cm)	Volumen (m3)	Zustand / Kommentare	
Abdeckung		30	0,7	0,21	[3 ; 4] evt. Asbest an sanierten Abdeckung	
		9,17	0,7	0,06		
		21,3	0,7	0,15		
					0,42	

¹Sonderbauteile vernachlässigt
²Flachdachneigung vernachlässigt
³Dachlatten vernachlässigt
⁴Durch Länge der Traufkante und Dachanschlüsse geschätzt

- 1 - Weiternutzung im Dach
- 2 - Wiederverwendung im Dach
- 3 - Wiederverwendung außerhalb
- 4 - Entsorgung

Bestehende Ressourcen :

~234m³

Holz

~72m³
Schüttung

~1m³
Metall

~6m³
Ziegel

~7,5m³
Abdich-
tung

Die Materialbeschaffung:

Unsere Dachbaustelle soll ein Schauplatz für Kreislaufwirtschaft auf allen Ebenen sein. Wir gehen von dem Bestand als Lagerstätte aus. Als Schatzkammer voller gebundener Ressourcen.

Im besten Fall kann davon viel erhalten werden. Das schafft kurze Wege und eine kostengünstige Materialbeschaffung. In den Dächern in Alt-Moabit stecken insgesamt 321,00 m³ gebundene Rohstoffe.

Gesamt-Ressourcenspeicher

Mehr dazu
im EXKURS
Inventur

Holz		
KVH	136,49 m ³	
Dielen	19,35 m ³	
Bretterschalung	77,99 m ³	
	233,83 m ³	72,89 %
Ziegel		
	6,21 m ³	1,93 %
Abdichtung		
	7,63 m ³	2,38 %
Schüttung		
	72,23 m ³	22,50 %
Metall		
	1,1 m ³	0,34 %
Rohstoffvolumen_{gesamt} : 321,00 m³		

Mehr dazu
im EXKURS
Umbauordnung
§ 3 : § 16b

So viel wie möglich soll erhalten werden. Die Schüttung kann im Idealfall im Dach weiter genutzt werden. Holzbauteile werden ergänzt und unterstützt. Studien belegen, dass sich "auch heute schon ca. 75 Prozent aller im Bauwesen verwendeten Hölzer einer Kaskadennutzung zuführen ließen, da sie keine zu hohen Schadstoffwerte aufweisen" (Hillebrandt et al. 2018, S. 65)

Eine aufwändige Entsorgung wird dort, wo sie nicht z. B. aufgrund von Schadstoffen unabdingbar ist, wie beispielsweise bei teerhaltigen oder bituminösen Abdichtungen, umgangen. 2014 waren 52 Prozent des Abfallaufkommens dem Bausektor zuzuordnen. (Hillebrandt et al. 2018, S. 4). Bei veränderten Rahmenbedingungen und angepassten Bau-, Umbau- sowie Rückbaukonzepten könnte der Rezyklateinsatz bei Bauprodukten im Hochbau von 7 Prozent auf 21 Prozent in 2050 anwachsen (Hillebrandt et al. 2018, S. 65).

In unserer Rechnung gehen wir davon aus, dass etwa 25 Prozent Verstärkung zu jedem Bauteil ergänzt werden, eingemauerte Balkenenden ausgetauscht und entsorgt werden, und neue Innenwände für zusätzliche Aussteifung und statische Unterstützung der dünnen Stiele hinzukommen (siehe auch Anhang 10.2 Umbau am Beispiel Alt-Moabit 22, Wilsnacker Str. 1).

Viele Ressourcen und viel Struktur sind also bereits auf dem Baufeld. Alles, was dazu kommt, soll reversibel eingebunden werden. Die Baustoffe werden trocken verlegt und geschraubt. Wer neu baut, umbaut oder anbaut, sollte auch immer die Nachnutzung und Trennbarkeit der Einzelteile im Blick behalten.



Zu Entsorgende Ressourcen :

~55m³ Holz



~1m³ Metall

~6m³ Ziegel

~7,5m³ Abdichtung

Verwendete Ressourcen :

~189m³ Bestands-holz
~1,5m³ Dichtungsfolien

~241m³ Holzbau-stoffe
~1,1m³ Metall

~72m³ recycelte Schüttung

~6m³ Ziegel

~43 m³ Trocken-estrich

~39 m³ Gründach-aufbau

~324m³ Natur-dämm-stoffe

Eine kurze Umbaubilanz

Am Beispiel Alt-Moabit 22 und Wilsnacker Str. 1
(GF: 311,34 m²)

Neue Ressourcen				
Baustoff	V / m ²	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)	kgCO ₂ -equ./m ²
KVH	0,19	-727,00	816,64	16,71
Holzwerkstoffplatte	0,07	-753,00	967,00	14,13
Trittschall	0,02	-37,63	48,68	0,22
Einblasdämmung	0,26	-72,48	48,67	-6,31
Holzweichfaser	0,05	-37,63	48,68	0,60
Ziegel	0,01	15,61	0,47	0,14
Abdichtungsfolien	0,002	2,66	0,42	0,01
Substrat	0,03	4,23	5,92	0,12
Speicherflies	0,01			
Kies	0,003	0,003	0,02	0,00
Trockenestrich	0,05	-135,00	44,00	-4,10
Blechabdeckung	0,001	3,60	14,00	0,02
Wiederverwendete Ressourcen				
Baustoff	V / m ²	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)	kgCO ₂ /m ²
Bestandsholz	0,19	-	-	
Dielen (recycelt)	0,03	-	-	-
Schüttung (recycelt)	0,06	-	-	-
Zu entsorgende Ressourcen				
Baustoff	V / m ²	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)	kgCO ₂ /m ²
Vollholz	0,06	-	816,64	47,51
Ziegel	0,01	-	0,47	0,004
Blechabdeckung	0,001	-	14,00	0,01
Teerpappe	0,006	-	0,42	0,003

kgCO₂/m²/Jahr: 1,4

**Gesamt-
bauvorhaben**
GF: 956,50 m²

~ 178 m³
~ 63 m³
~ 19 m³
~ 253 m³
~ 52 m³
~ 6 m³
~ 1,5 m³
~ 27,5 m³
~ 9 m³
~ 2,5 m³
~ 35,05 m³
~ 1,10 m³

~ 55 m³
~ 6 m³
~ 1,10 m³
~ 6 m³

Für die Kalkulation der Treibhausgasemissionen bzw. der CO₂-Äquivalente, die durch den Wohnungsneubau bundesweit verursacht werden, werden folgende Aspekte berücksichtigt:

1. Abschätzung der Klimafolgen des Bauens, also der Erstellung von Gebäuden

2. Abschätzung der Klimafolgen durch die gebauten Wohnungen in deren Lebenszyklus, also den Gebäudebetrieb

3. Zuschlag für Infrastruktur

Die Abschätzung der Klimafolgen des Bauens selbst – also der Erstellung von Gebäuden auf der grünen Wiese mit Wohnraum – ergibt auf ein Jahr umgerechnet Emissionen zwischen 8 und 16 kg CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter Nettoraumfläche pro Jahr (Fuhrhop 2023, S. 40).

Mit all den Rohstoffen, die wir bereits haben, und denen, die wir noch brauchen, lässt sich in etwa abschätzen, welche Umweltauswirkung eine typische Berliner Dachbaustelle durch das Bauen selbst/die Gebäudeerstellung haben könnte. Zwar hängt das Endergebnis stark von der Ausgangslage ab. Auch die große Menge an potentiell wiederverwendbaren Ressourcen und die zu entsorgenden Materialien werden mitgedacht und mitgerechnet. Nutzt man die lokalen Ressourcen vor Ort lokal weiter, kann man diese Emissionen auf bis zu 10 % dessen reduzieren, was einen Neubau auf der grünen Wiese für unsere Umwelt ausmachen würde.

8 – 16 kg
CO₂-Äquivalenten
pro Quadratmeter
Nettoraumfläche
pro Jahr

(vgl. Fuhrhop 2023, S. 40)

1 – 2 kg
CO₂-Äquivalenten
pro Quadratmeter
pro Jahr

für einen nachhaltigen Dachausbau

5.4 Soziale Ressourcen

Das Haus hat viele soziale Ressourcen, auf die man zurückgreifen kann und ist eines von wenigen verbleibenden mit Miet- und Sozialbindung. Wie geht man am besten auf die sozialen Gegebenheiten ein und wie können alle Parteien – GSE, Hausgemeinschaft, Wohnungssuchende, lokale Akteur*innen wie auch der Senat – daraus schöpfen?

1. Eine gemeinwohlorientierte Verwaltung:

Hinter dem Haus steht die GSE als Treuhänder*in des Landes und als Verwaltung, mit einem klar geregelten sozialen Auftrag und Interesse. Dieser Dachausbau hat die Chance, gemeinwohlorientierten Raum im Stadtzentrum zu schaffen und den Bedarf danach sichtbar zu machen..

2. Eine aktive, gut vernetzte Hausgemeinschaft:

Das Haus bietet eine lange gewachsene Struktur, eine bewegte Hausgeschichte und ein reiches Netzwerk mit großer Triebkraft. Das Haus hat eine aktive Mieter*innenschaft, die gemeinsam um gegenseitige Unterstützung, Zusammenhalt und Erhalt kämpft. Entscheidungen können nicht losgelöst getroffen werden. In dem Haus wurden bereits gemeinschaftliche Bereiche zusammen weiterentwickelt. Die Bewohner*innen können einen reichen Erfahrungsschatz liefern und sind bereit, Flächen und Räume miteinander und mit anderen zu teilen und für diese Räume Sorge zu tragen. „Eigentum verpflichtet“ – so auch Gefühles. Eine Einbindung und Unterstützung der lange gewachsenen Struktur kann für die Pflege des Hauses ein großer Gewinn sein.

3. Eine Geschichte in der Selbsthilfelogik:

Sowohl die Liegenschaft als auch die GSE als Verwaltungsorganisation (mit Ursprung in der Stiftung SPI) haben ihre Wurzeln in der Logik der Instandbesetzung und in bewohner*innentragenen Verfahrensweisen. Das Dach hat ein hohes Potenzial, ein ökologisches Baufeld zu sein. Stadt und Verwaltung könnten die Aufgabe in Arbeitsteilung mit einer Nachwuchsgeneration und einer erfahrenen Hausgemeinschaft bewältigen. Die Baustelle kann so sensibel, individuell und ökologisch gestaltet werden und als Lern- und Experimentierort ein positives Beispiel darstellen.

4. Ein kreatives Umfeld und viele weitere visionäre Infrastrukturen:

Der Block ist gut vernetzt. Nicht nur die Hausgemeinschaft, auch die öffentliche Infrastruktur (Blumenladen, Kiosk...) Man kennt sich und sucht Austausch. Hoffeste finden statt, temporär auch mit Öffentlichkeit. Es gibt eine gemeinschaftliche Remise, Ateliers zur Straßenseite und man sucht den Austausch und die Interaktion. Es fehlt nicht an Ideen und am Willen zur Bespielung. Es gibt ein großes Netzwerk an visionären Infrastrukturen, die sich um die Potenziale der Dächer bemühen und sie als Battleground der Nachverdichtung, innerstädtische Grünfläche, Energielieferanten und Ressourcenspeicher anerkennen. Die kommunale, zusammenhängende Fläche könnte Pilotprojekt und Reallabor für solche ökonomischen und klimangepassten Verfahren sein und zeigen, dass das Dach eine nachhaltige Baustelle ist.

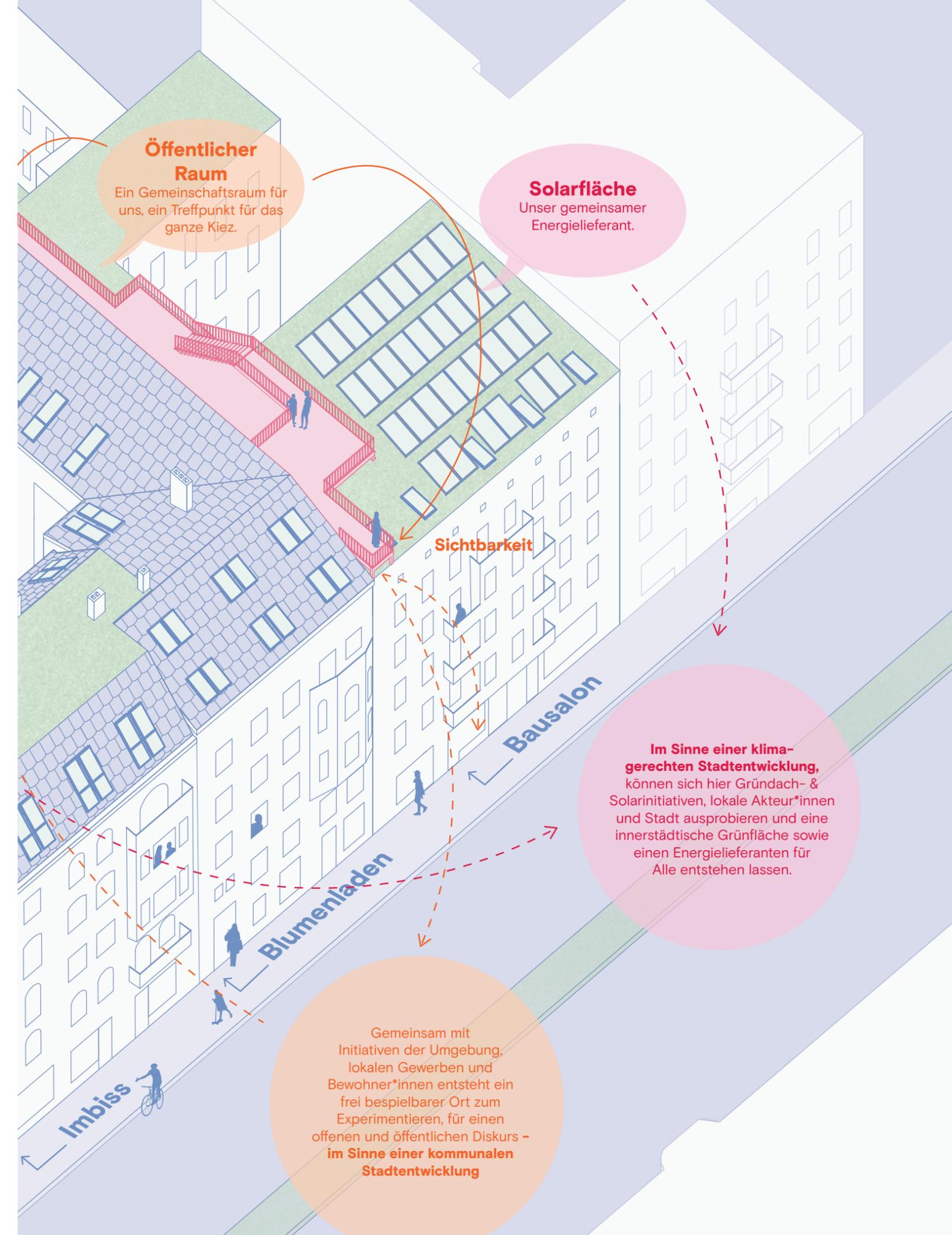
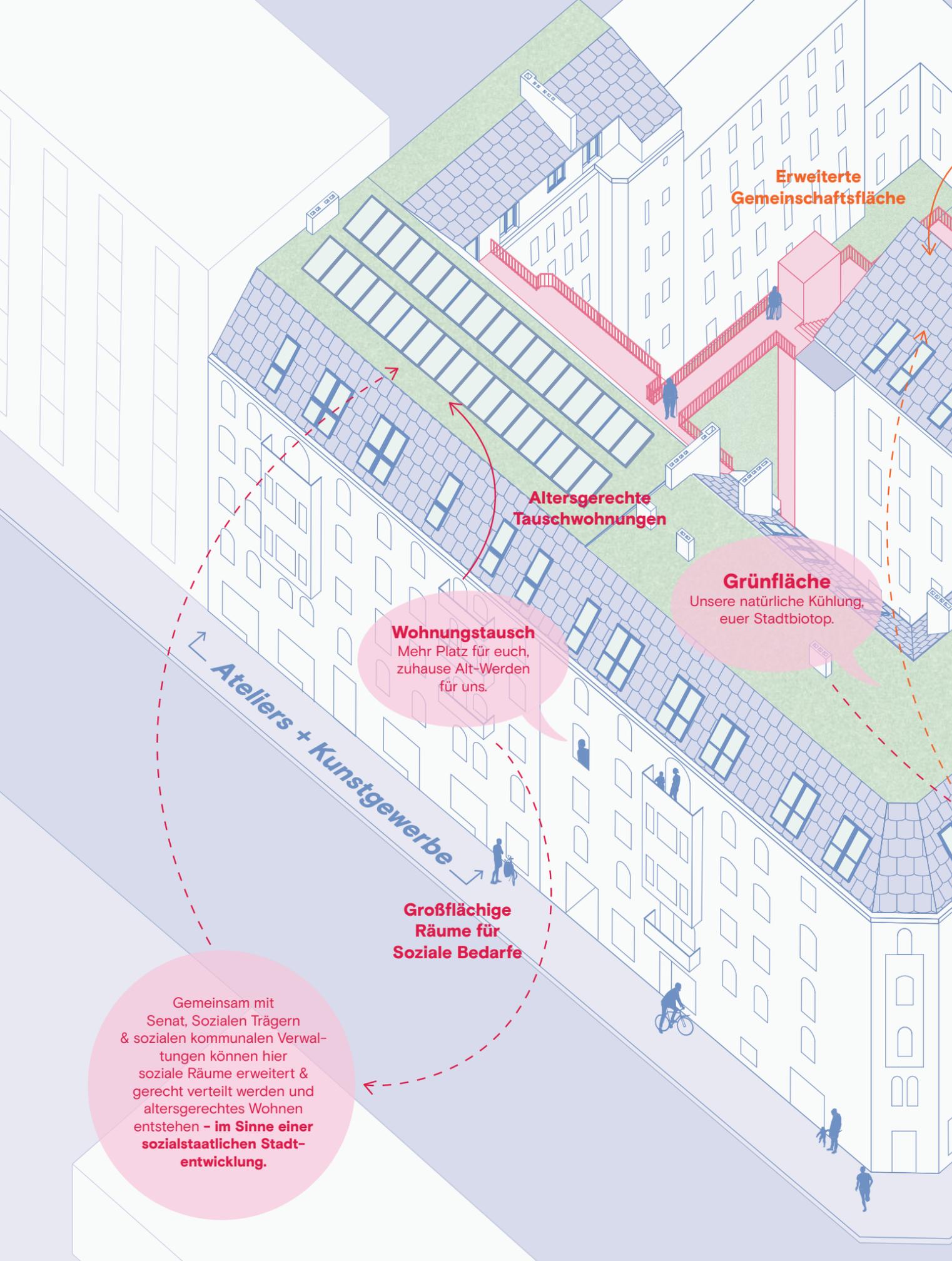
5. Eine praktizierte gegenseitige Unterstützung:

In Alt-Moabit wären viele bereit, Platz für junge Wohnungssuchende zu schaffen. Man baut im Haus dafür auf gegenseitige Unterstützung. Eine durchmischte Hausgemeinschaft kann sich gegenseitig in ihren Bedürfnissen und mit ihren Fähigkeiten unterstützen. Modelle wie Wohnen für Hilfe (vgl. Fuhrhop 2023, S. 118 ff.) zeigen, wie eine demografische Durchmischung gegenseitige Hilfestellungen anbieten kann.

6. Ein Interesse an einer durchmischten Nutzer*innenschaft:

Das Haus befindet sich in einem Wandel von Familien in großen Wohneinheiten hin zu einer alternden, vernetzten Mieter*innenschaft, deren Nachwuchsgeneration ausgezogen oder selbst auf Wohnungssuche ist. Die Bewohner*innen reagieren darauf flexibel, würden aber gerne in der Gemeinschaft und in ihrem langjährigen Zuhause alt werden. Es gibt ein Interesse an Tauschwohnungen, die dem demographischen Wandel gerecht werden, kleinteiliger und barrierefrei sind. Gleichzeitig muss die GSE mit der Vergabe sozialer Wohnfläche gut wirtschaften und kann nur schwer überblicken, welche Wohnungen mit WBS noch ohne konkreten

Anspruch gehalten werden. Das Freimieten größerer Wohneinheiten zum Gewinn neuer Flächen für sozial Bedürftige wäre ein großer Gewinn im Sinne einer Wohnraumsuffizienz.



5.5 Räumliche Ressourcen

Die aktuellen Herausforderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt werfen ein Schlaglicht auf die dringende Notwendigkeit einer effizienten Nutzung vorhandener Flächen. Wie kann man räumliche Ressourcen nachhaltig nutzen und entwurflich ergänzen?

Die Dachinnenräume auf Berliner Gründerzeitbauten sind nicht nur erstaunliche Materialdepots, sondern auch eine erhebliche räumliche Ressource. Gemäß der Realisierungseinschätzung der Dachraumpotenzialanalyse für gründerzeitliche Gebäudebestände in Berlin unter Berücksichtigung von aktuellen rechtlichen Gegebenheiten gäbe es schon heute ein theoretisches Potenzial von 35.250 neuen Wohnungen (Proppe et al. 2015, S. 127).

Es ist zwangsläufig erforderlich, neue Wohnkonzepte anzustreben, wenn eine bessere Verteilung und effizientere Nutzung des bereits vorhandenen Raums erreicht werden soll.

Im Zeitraum von 1995 bis 2000 erhöhte sich der Gesamtbestand an Wohnungen in Deutschland von 35,95 Millionen auf 42,80 Millionen. Die rund sieben Millionen neu errichteten Wohnungen bieten theoretisch Platz für fast vierzehn Millionen Menschen. Im selben Zeitraum gab es jedoch nur eine Bevölkerungszunahme von lediglich anderthalb Millionen Menschen. Heute sind jedoch nicht über zwölf Millionen Wohnungen leerstehend, sondern insbesondere in den Großstädten ist der Mangel an Wohnraum so akut wie seit langem nicht mehr (vgl. Fuhrhop 2023, S. 18).

“Das entscheidende Problem ist also nicht die Menge des Wohnraums, sondern seine Verteilung.”
– Daniel Fuhrhop

Wohnfläche
pro Kopf gem.
Alter:

**30,5 m²
unter 18J.**
(Fuhrhop 2023)

**63,7 m²
über 80J.**
(Fuhrhop 2023)

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person steigt also deutlich, und zwar von 36,7 Quadratmetern pro Kopf im Jahr 1995 auf die aktuelle durchschnittliche Wohnfläche von 55,4 m² (Statistisches Bundesamt 2024).

Natürlich entsteht Wohnungsbedarf auch aufgrund anderer Faktoren wie Leerstand, regionaler Ungleichheit und Zweckentfremdung von Wohnraum. Allerdings spielen die zunehmenden Wohnflächen pro Person eine entscheidende Rolle. Dieser Anstieg kann teilweise durch den gestiegenen Wohlstand erklärt werden. Ältere Personen bleiben meist jedoch nach dem Auszug der Kinder oder dem Versterben des Partners aus finanziellen und persönlichen Gründen in zu groß gewordenen Wohnungen. Das nennt man den Remanenzeffekt (vgl. Fuhrhop 2023, S. 18).

“Deutschland steht jedoch vor einer besonderen demographischen Herausforderung: Ab 2030 werden die »geburtstarken Jahrgänge ab 1957 bis 1966 in das »immobile Alter« von etwa 75 Jahren« eintreten (Höger 2018, S. 259). Sie ziehen dann selten um und bleiben auf großen Wohnflächen. Dagegen gilt es in den kommenden Jahren Strategien zu entwickeln, denn sonst wird ausgerechnet dann viel neu gebaut, wenn die Klimakrise eigentlich dazu zwingt, besonders wenig neu zu bauen. Zudem wäre es auch ökonomisch kontraproduktiv, den Wohnungsbestand jetzt zu erhöhen, obwohl nach den geburtstarken Jahrgängen die Einwohnerzahl vermutlich sinken wird.”

Eine mögliche Strategie, um diesen Herausforderungen zu begegnen, liegt in der städtischen Verdichtung und Nachverdichtung. Durch eine gezielte Nutzung vorhandener Flächen und eine intelligente Planung können neue Wohnmöglichkeiten geschaffen werden, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu generieren. Dies erfordert jedoch eine sorgfältige Abwägung zwischen städtebaulichen Anforderungen, Umweltaspekten und sozialen Belangen. Insgesamt ist es unumgänglich, dass Berlin seine Flächenressourcen effizienter verwaltet, um den wachsenden Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden. Dies erfordert nicht nur eine umfassende Überprüfung der aktuellen Raumnutzung, sondern auch eine koordinierte und zukunftsorientierte Planung, die

den Bedürfnissen der Bevölkerung sowie den ökologischen und sozialen Anforderungen der Stadt Rechnung trägt.

Der Entwurf setzt daher den Fokus darauf, Dächer als Ausgleichsflächen zu nutzen, um eine dynamische Wohnungsverteilung zu ermöglichen. Menschen, die in zu großen Wohnungen leben, haben die Möglichkeit, innerhalb ihrer gewohnten Umgebung ihren Wohnraum an ihre Lebenssituation anzupassen, um somit größeren Familienhaushalten mit mangelndem Angebot an bezahlbaren und ausreichend großen Wohnungen Platz zu machen.

Erschließung

Wie bereits beschrieben bringt die Baustelle im Dach gewisse unvermeidliche Herausforderungen mit sich, die aber auch in einem Neubau auf der grünen Wiese nötig wären. Die Eingriffe im Dach bringen gleichzeitig Vorteile für das gesamte Haus darunter mit sich. Dazu zählen die barrierefreie Zugänglichkeit und die Einrichtung von Rettungswegen. Um zusätzliche Kosten zu senken, schlägt der Entwurf vor, die vier Dächer als eine Einheit zu betrachten und sie trotz des Höhenunterschieds von 1,35 m durch einen zentralen Fahrstuhl und ein damit verbundenes Bestandstreppenhaus zu erschließen. Der Fahrstuhl ist so positioniert, dass er die Wohnungen darunter nicht wie sonst üblich auf der halben Treppe, sondern direkt auf dem Niveau der Bestandswohnungen erreicht. So können auch diese barrierefrei erschlossen werden. Durch eine Brücke und einen Laubengang werden Verkehrswege im Innenraum minimiert und Nutzfläche maximiert. Gleichzeitig kann die Erschließung als wertvoller Außenraum genutzt werden.

Einer barrierefreien Erschließung stehen oft der Milieuschutz und die damit verbundene Sorge nach einer Aufwertung entgegen. Die sozialen Grundsätze der GSE nach günstigen und langfristigen Mietverträgen sichern den Schutz der Mieterschaft.

Alle vier Flächen der Dachinnenräume ergeben durch eine zentrale Erschließung miteinander verbunden eine Gesamtgrundfläche von 956,5 m². Diese Fläche bietet Raum für eine Wohnfläche für ca. 27 Personen und für Gemeinschaftsräume für die Hausgemeinschaft wie für die Nachbarschaft. Durch das Zusammendenken mehrerer Dachräume kann eine ökonomische Erschließung erzielt werden.

DOCH KEIN TRAUM?

...die außenliegende Erschließung des Dachs ist repräsentativ und minimiert auch die Störung der Bewohner*innen des darunter liegenden Hauses...

Sichtbarkeit

Hallo Moabit! Eine leichte Stahlkonstruktion schafft den Bezug zum Stadtraum, weckt Neugier & erinnert daran: Dächer sind eine bedeutende Raumreserve

Brandschutz

Vier auf einen Schal! Eine zentrale Erschließung verbindet die Dächer und regelt für alle Einheiten gleichermaßen den zweiten Rettungsweg. Der Pfad verbindet die kleine Dachwelt.

Barrierefreiheit

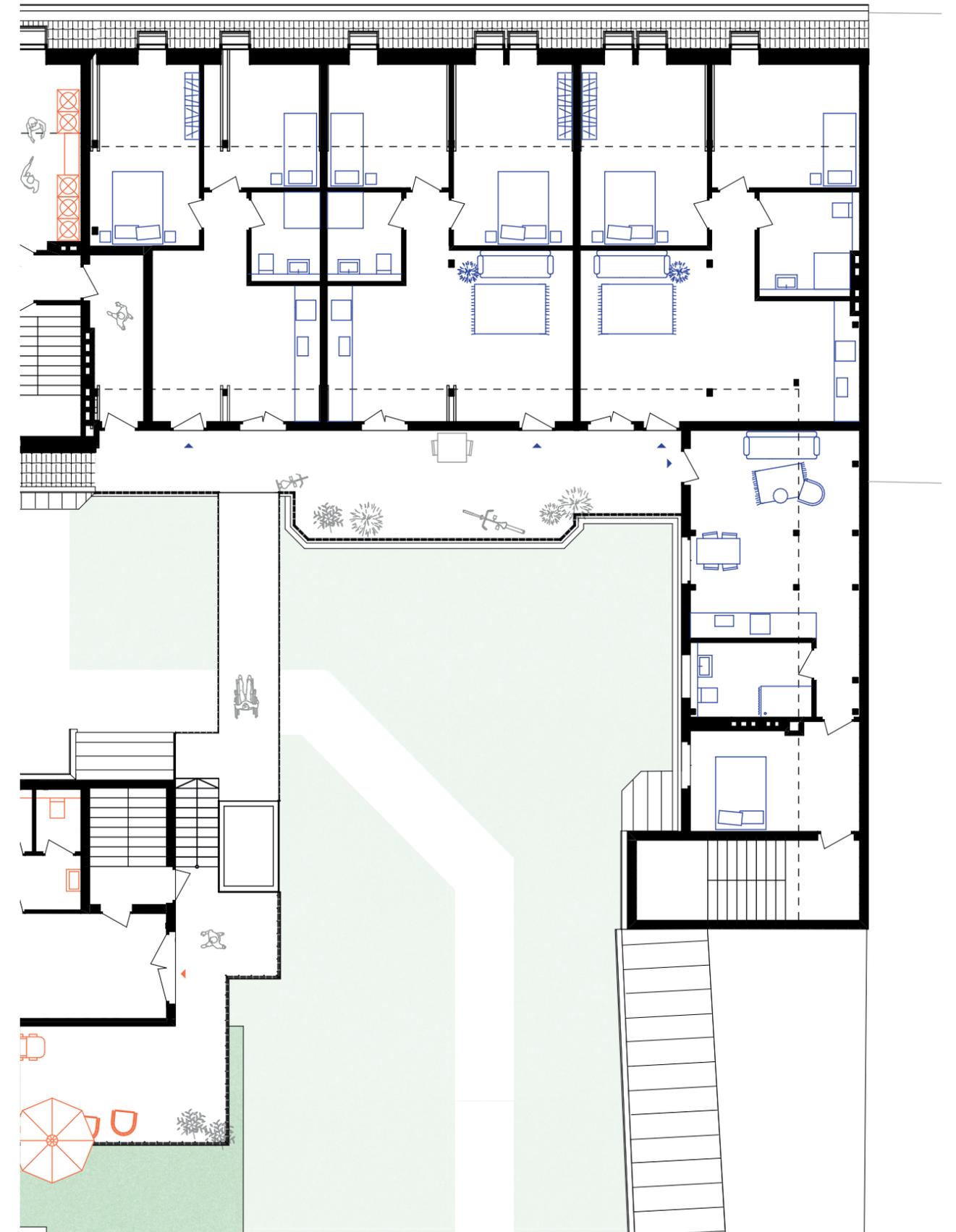
Ein Raum für Alle! Ein zentraler Fahrstuhl erschließt die Dachzugänge und überbrückt die Höhendifferenzen zwischen den Häusern. Die horizontale Erschließung macht das Projekt barrierefrei und altersgerecht.

Sozialwohnung:

Die Laubengangerschließung ermöglicht das Einhalten der Brandschutzvorschriften auch bei kleineren Wohnungen, die als Sozialwohnungen ausgewiesen werden können. Die Wohnungsgrößen passen sich hierbei an den Bestand an und werden so den unterschiedlichen Bedarfen der Bewohner*innen gerecht. Bei einer vollen Auslastung der Sozialwohnungen von 11 Personen ergibt sich eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 23,84 m², inklusive Laubengang.

DOCH KEIN TRAUM?

...die Grundrisse konnten sich wunderbar in der bestehenden Kubatur verwirklichen.



Clusterwohnungen

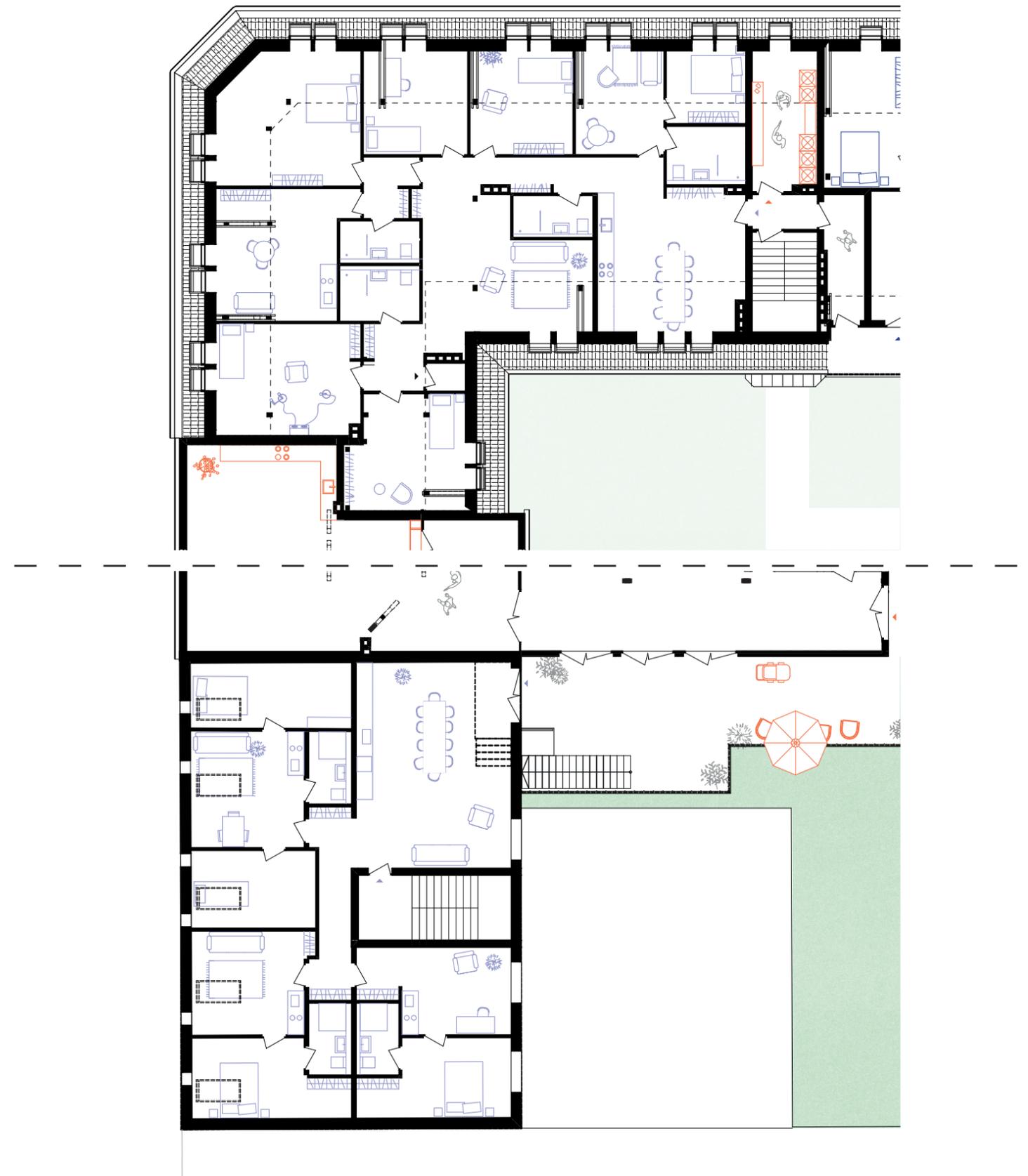
Vergangene Jahrzehnte haben gezeigt, dass Dachräume stets als Ausgleichsflächen in Krisenzeiten fungierten. Daher sollten sie auch heute als relevante Flächen und als Beitrag zur Wohnungsbeschaffung in der Wohnungskrise betrachtet werden. Auch in Altmobit verändert sich die demografische Struktur im Haus. Wo früher Familien lebten, verbleiben Paare und einzelne Personen in großen Wohnungen. Der Kampf um das Haus in den 90er Jahren und die daraus resultierende Verbundenheit mit der Umgebung prägen noch heute die Hausgemeinschaft. Und zu groß ist die Angst, keinen bezahlbaren Wohnraum zu finden und das Kiez verlassen zu müssen. Das Resultat ist eine ungerechte Verteilung von Raum.

Der Entwurf zielt darauf ab, den demografischen Wandel im Haus zu adressieren, indem zwei Clusterwohnungen konzipiert werden. Gemeinschaftliche Ansätze des Wohnens auf geteiltem Raum sind nicht nur im Sinne der Bauwende, sondern bieten älteren Menschen Anreize, von der Gemeinschaft sowie von gemeinschaftlich genutzten Räumen zu profitieren. Zudem können die architektonischen Vorteile eines Daches, viel Licht, Weitblick und eine interessante Raumwirkung, die sonst den Bau einer Luxuswohnung begünstigen, Anreize für einen Wohnungswechsel geben. Meist steigt auch der Bedarf an barrierefreien Wohnräumen. Flexible Grundrisse tragen dazu bei, kreative Lösungen für die genannten Herausforderungen zu finden, die sich an den Bedarfen der Bewohner*innen orientieren und dabei keine weiteren Flächen in Anspruch nehmen, um natürliche Ressourcen zu schonen. In den beiden Clusterwohnungen können 16 Personen mit einer pro Kopf Wohnfläche von 23,84 m² leben. Bei dem Entwurf der Grundrisse war es wichtig, Räume für die Zukunft zu entwickeln, um auf unterschiedliche Lebenskonzepte und Situationen Antworten zu finden. Daher gibt es unterschiedliche Raumgrößen sowie Räume mit oder ohne eigenes Badezimmer sowie Kochnische. Gemeinschaftsräume sind zentral und immer zwischen den privaten Einheiten angeordnet. Die Grundrisse ermöglichen den Nutzer*innen frei, je nach Lebenssituation, über den Grad des gemeinschaftlichen Lebens zu entscheiden. Die Räume wurden unter Berücksichtigung der bestehenden

Struktur entwickelt, wobei besonderer Wert auf die Nutzung vorhandener Elemente gelegt wurde. Durch die Wiederverwendung der bestehenden Struktur und eine gezielte Verstärkung der Statik mittels Aufdopplung und Anlaschen können Kosten effektiv reduziert werden. Auch bei der Belichtung der Dachräume wurde darauf geachtet, im Sinne des Denkmalschutzes und der Stadtplanung zu handeln. Durch eine zurückhaltende Fassade zur Straße hin entsteht kaum ein Eingriff in das Stadtensemble. Kleinere Eingriffe in die Fassade vorn beeinflussen keinen guten Entwurf hinten.

DOCH KEIN TRAUM?

„Das Projekt fördert das suffiziente Wohnen, Gemeinschafts-Dachgärten und durch öffentliche Nutzungen wird das Dach zu einem lebendigen öffentlichen Raum.“









Gemeinschaftsräume

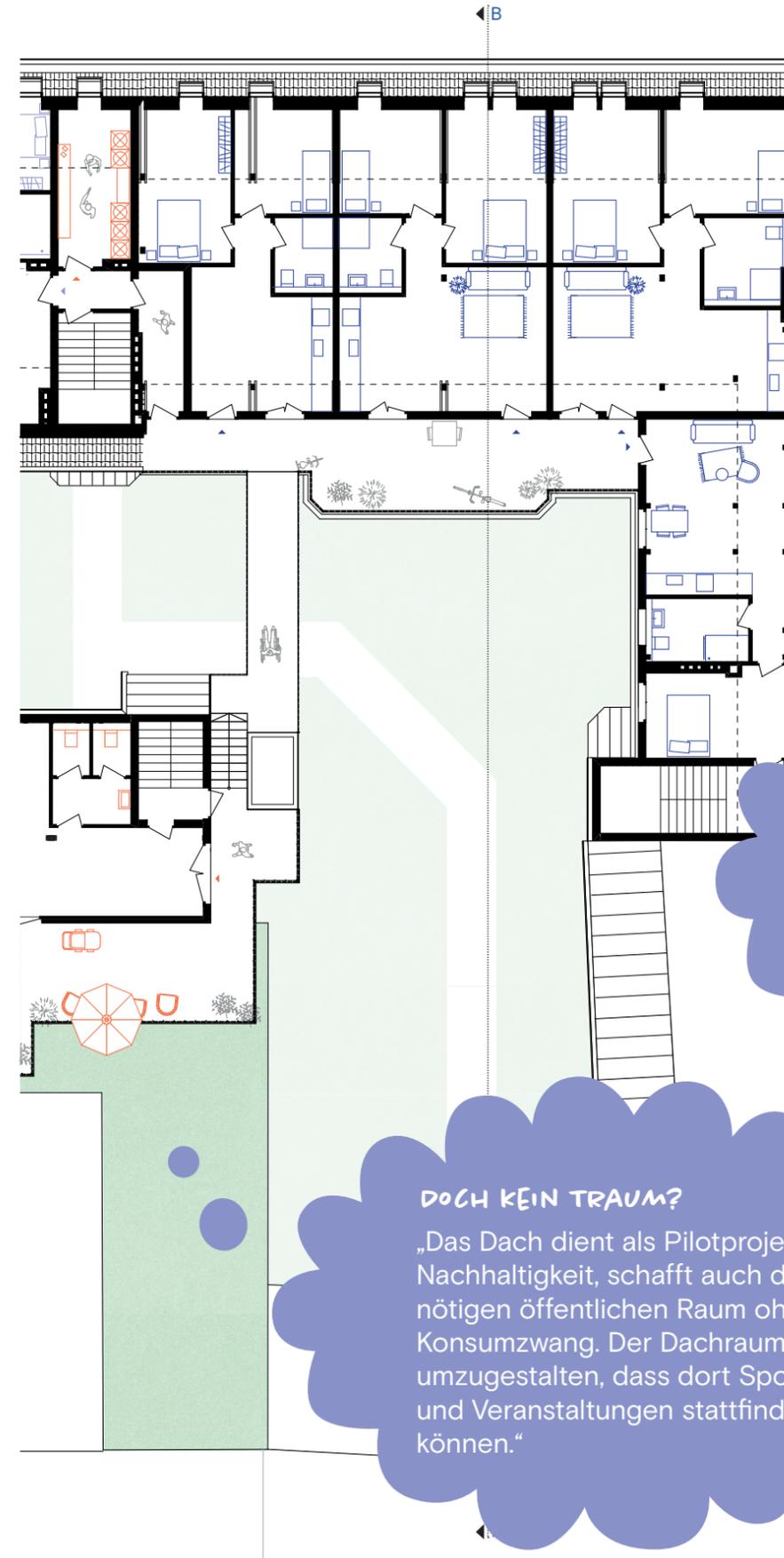
Neben Sozialwohnungen und Clusterwohnungen gibt es Räume, die gemeinschaftlich genutzt werden. Dabei wurde darauf geachtet, stets attraktive Räume zu gestalten.

„Je attraktiver, gepflegter und schöner sich die Gemeinschaftswaschküche präsentiert, desto mehr steigt die Wertschätzung gegenüber den Räumen und den Geräten. Das alles geht auch ohne großen finanziellen Mehraufwand.“

- Michael Burkhard, Hauswart, Liegenschaftsverwaltung Stadt Zürich (Josephy et al. 2012)

Ein gemeinschaftlich genutzter Wasorraum befindet sich zwischen den Sozialwohnungen und der Clusterwohnung. Diese Anordnung zielt darauf ab, wertvollen Wohnraum innerhalb der Wohnungen nicht zu beanspruchen, und bietet gleichzeitig Möglichkeiten zur gegenseitigen Unterstützung im Alltag. Die Größe des Wasorraums wurde bewusst gewählt, damit auch Bewohner im vierten Stockwerk diesen Raum nutzen können.

Der öffentliche Raum in der Alt Moabit 21, zwischen den beiden Clusterwohnungen, soll die Durchmischung im Haus fördern und gleichzeitig Angebote für externe Besucher*innen bereitstellen. Im Sinne der Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen sowie der Öffnung des Hauses zur Nachbarschaft und darüber hinaus für Personen mit sozialen Bedürfnissen kann der offene Raum verschiedene Funktionen erfüllen und individuell bespielt werden. Er verfügt über eine Küche, ausreichend Stauraum und einen Sanitärbereich. Durch eine gute Zonierung ist es möglich, sowohl ruhige Tätigkeiten, wie Arbeiten oder Lernen, als auch Veranstaltungen in der Gruppe durchzuführen. Der Raum dient als offene Plattform für den Austausch und die gegenseitige Aneignung von Ideen und Aktivitäten. Ziel ist es, Bewohner*innen und die Nachbarschaft dazu zu ermutigen, gemeinsam Räume zu gestalten und zu beleben, indem sie sich aktiv einbringen und engagieren.



- Clusterwohnungen
- Gemeinschaftsflächen
- Sozial Wohnungen

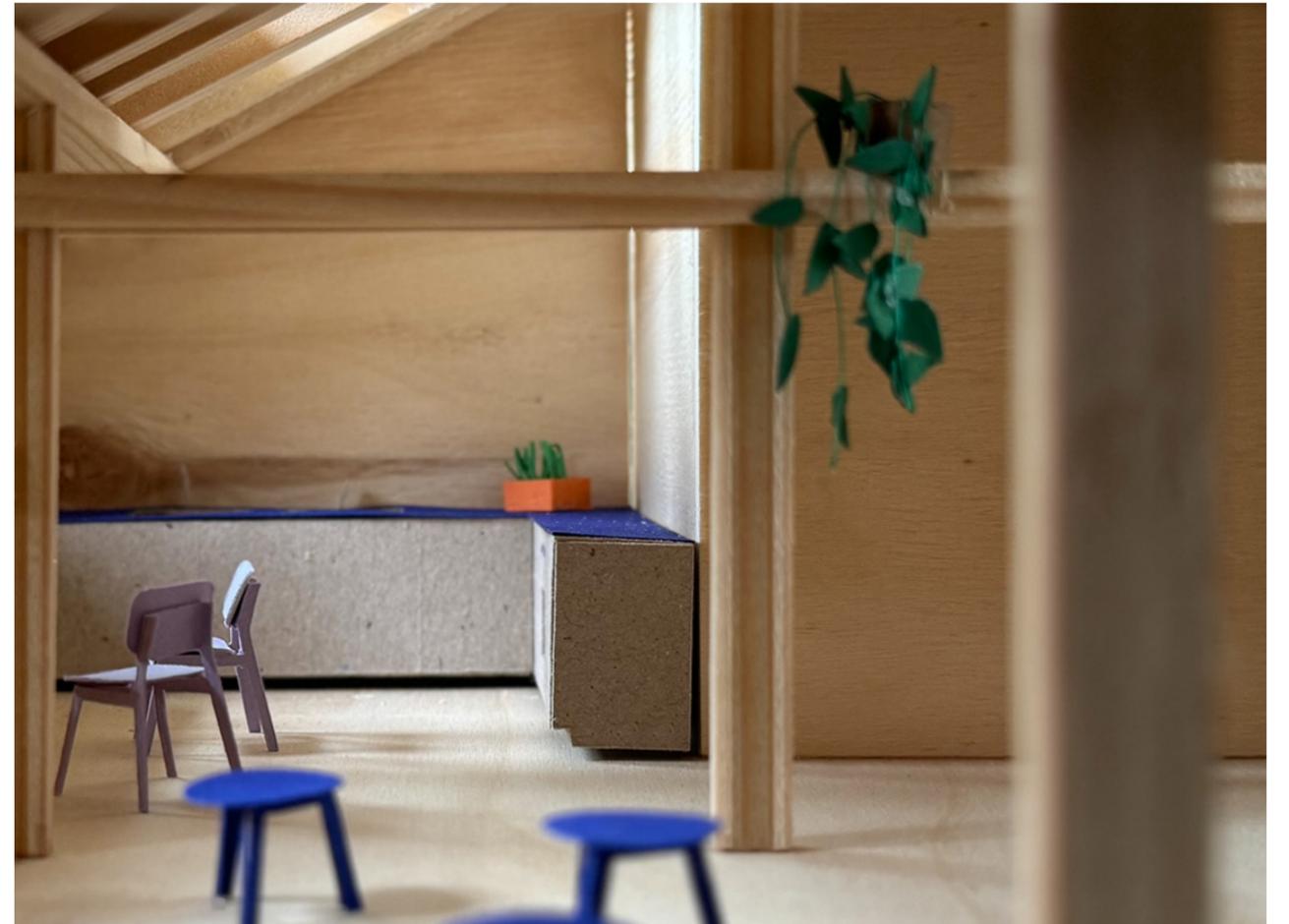
DOCH KEIN TRAUM?

„Es wird nicht nur die Lebensqualität der Bewohner*innen verbessert, sondern auch die soziale Interaktion innerhalb der Stadtgesellschaft, welche die Stadt insgesamt attraktiver macht.“

DOCH KEIN TRAUM?

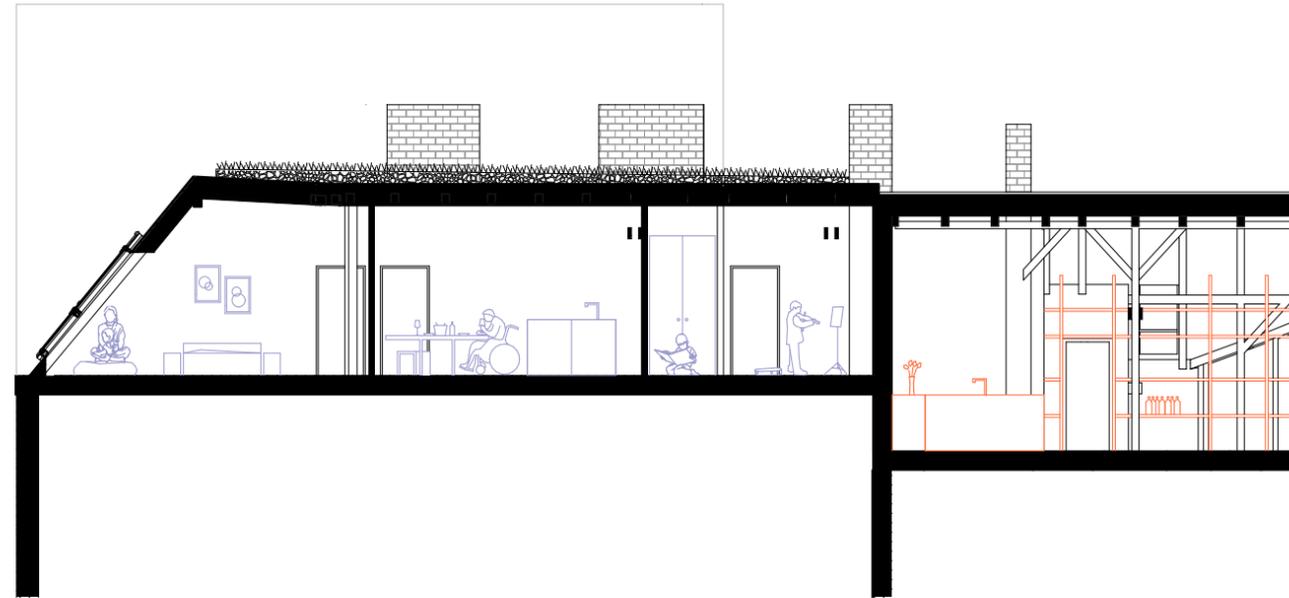
„Das Dach dient als Pilotprojekt für Nachhaltigkeit, schafft auch dringend nötigen öffentlichen Raum ohne Konsumzwang. Der Dachraum ist so umzugestalten, dass dort Sportkurse und Veranstaltungen stattfinden können.“



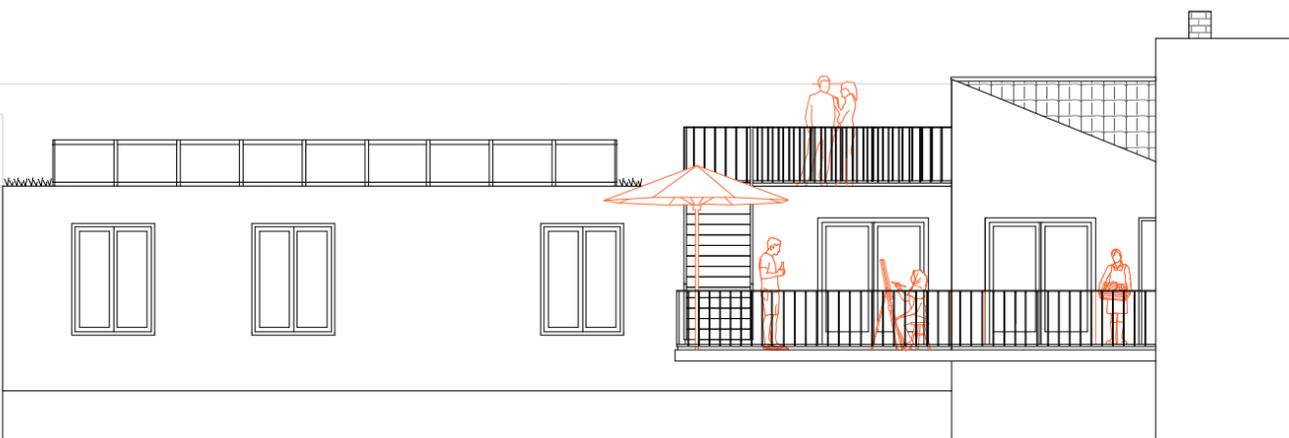




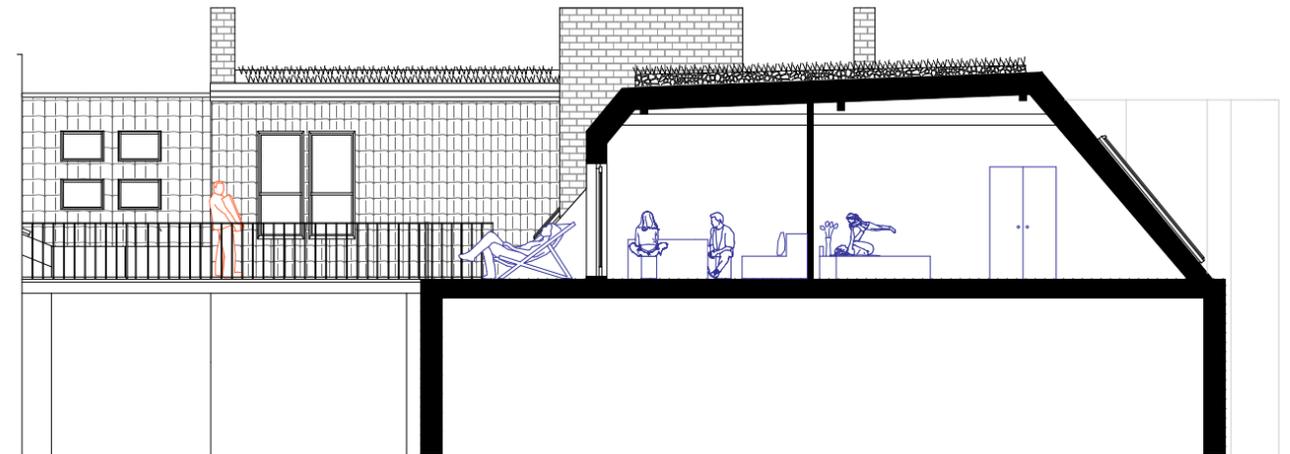




Schnitt A-A



Schnitt B-B

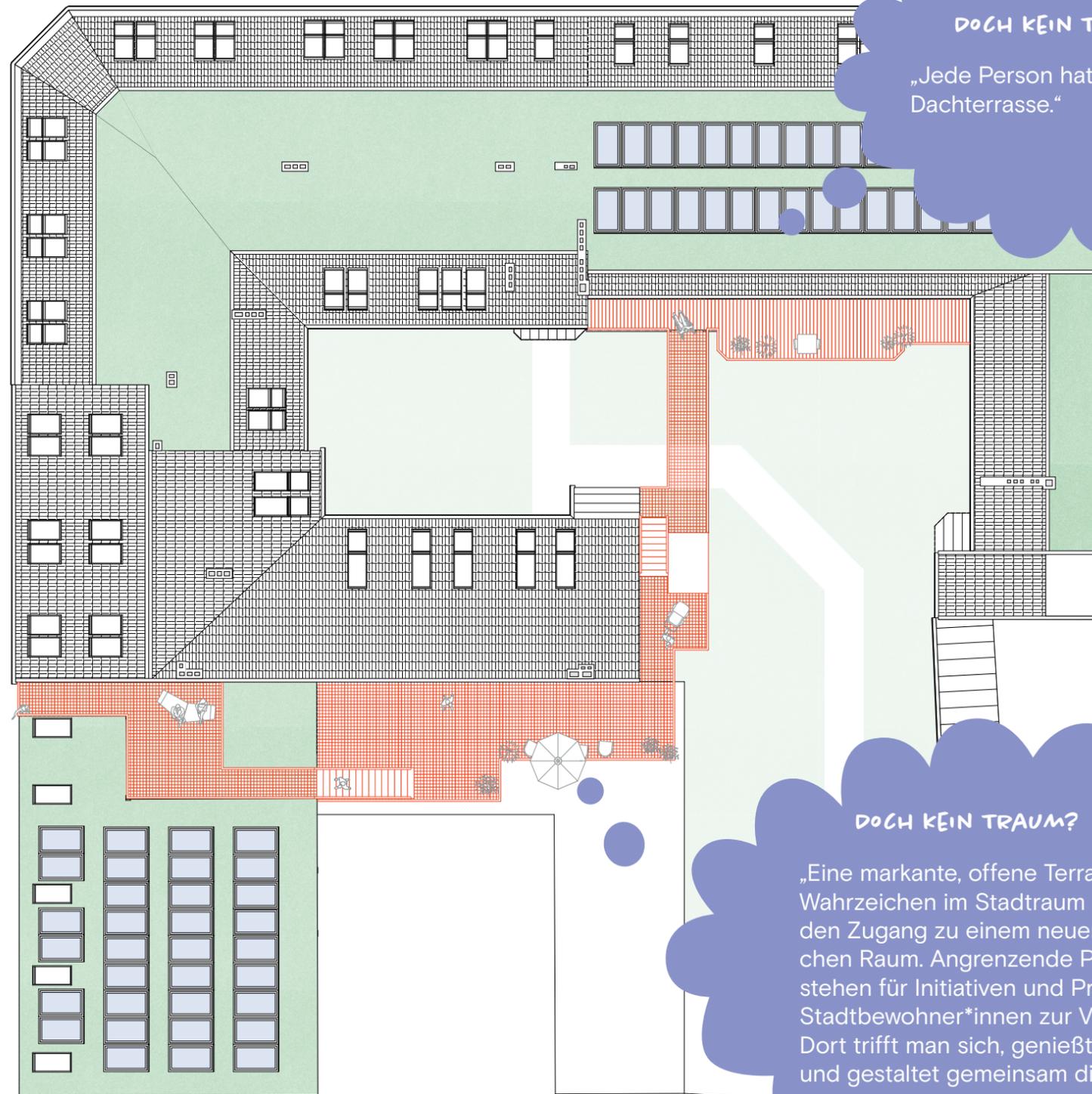
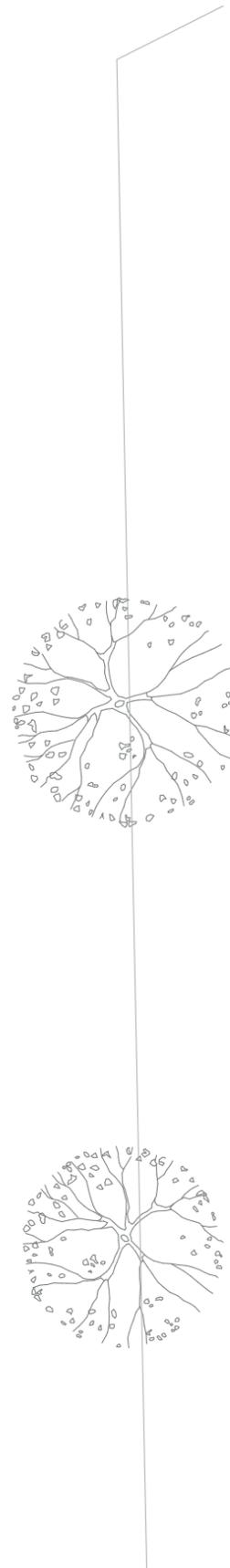


Terrassen / Steg

So wie die vorhandenen Außenräume des Hauses werden auch alle Terrassen für alle Hausbewohner*innen nutzbar sein.

Die Dachterrasse bietet allen Bewohner*innen und anderen Akteur*innen des Quartiers einen Blick über die Stadt. Dort, wo die Fassade sich normalerweise zurückhält, ragt ein Steg hervor, um die Sichtbarkeit im Stadtraum zu erhöhen. Die Entscheidung, eine große Terrasse für alle zu schaffen, bietet so genügend Platz auf den Dachflächen der anderen Häuser für Gründächer, um das Stadtklima zu verbessern, Regenwasser zurückzuhalten und um Schadstoffe sowie Lärmbelastung zu verringern, und für eine Solaranlage, um das Haus mit Energie zu versorgen.

Der Entwurf stellt eine Umkehrung des herkömmlichen Penthouse-Konzepts dar und zeigt, dass Teile unserer Vision realisierbar sind. Dies erzeugt Hoffnung, da wir glauben, dass das Umdenken von Konventionen eine Grundlage für alternative Genehmigungsverfahren schaffen kann.



DOCH KEIN TRAUM?

„Jede Person hat Zugang zu einer Dachterrasse.“

DOCH KEIN TRAUM?

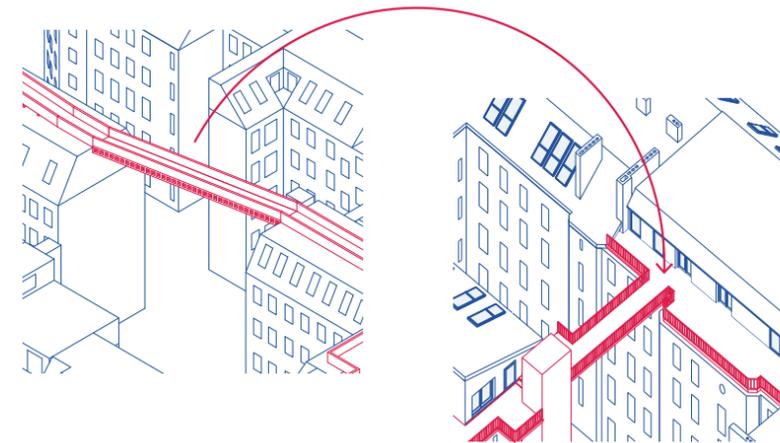
„Eine markante, offene Terrasse als Wahrzeichen im Stadtraum markiert den Zugang zu einem neuen öffentlichen Raum. Angrenzende Projekträume stehen für Initiativen und Projekte der Stadtbewohner*innen zur Verfügung. Dort trifft man sich, genießt die Aussicht und gestaltet gemeinsam die Stadt.“

5.6 Doch kein Traum? - vom Kleinen ins Große

Welche Auswirkungen könnte diese Herangehensweise im Großen haben? Was wäre der konkrete Zugewinn für die Stadt Berlin? Was, wenn sich Raum- und Baupolitik solchen Konzepten öffnen würden und den Dach(t)raum in der Realität entwickeln würden?

Das Pilotprojekt hat uns gezeigt, dass die Eingangsvision unter veränderten Rahmenbedingungen umsetzbar ist. Auch in einer kleinen Häusergruppe, wie der in Alt-Moabit, lassen sich die Prinzipien der Vision in konkrete räumliche Lösungen übersetzen, die auf die materiellen, sozialen und räumlichen Ressourcen des Ortes reagieren und mit diesen arbeiten. Ähnliche konstruktive, typologische, räumliche, rechtliche und soziale Gegebenheiten finden sich vielfach in der Stadt und die Bausteine aktivieren im Kleinen wie im Großen die bislang unterschätzte und ungenutzte Raumreserve.

Im Großen wie im Kleinen, werden...

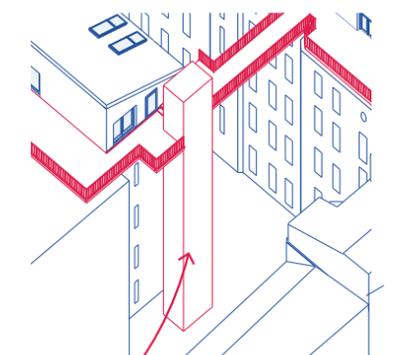
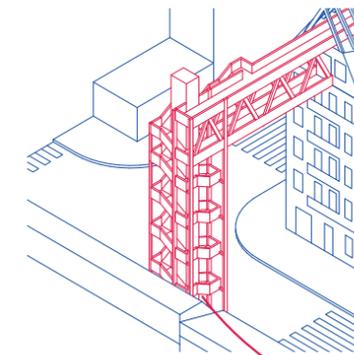


Dächer zusammen gedacht.

Das macht die Dachwelt nicht nur ereignisreich, sondern auch barrierefrei und regelt Brandschutz & Erschließung für mehrere Einheiten gleichzeitig.

Dächer für alle zugänglich.

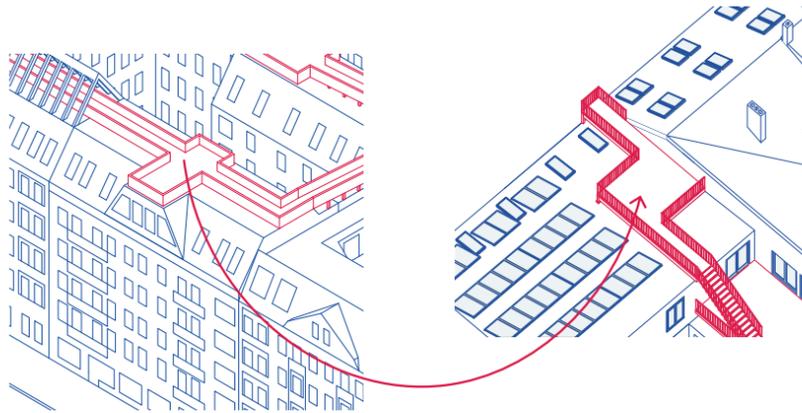
Eine zentrale, gut einsehbare Erschließung regelt die Begehbarkeit für alle und macht für alle Generationen den Aufstieg einfacher.



Dächer zu Aufenthaltsräumen für die Gemeinschaft.

Gemeinsam kann man Außen- und Innenräume erleben, gestalten und bei bester Aussicht und sonniger Lage zusammen genießen.



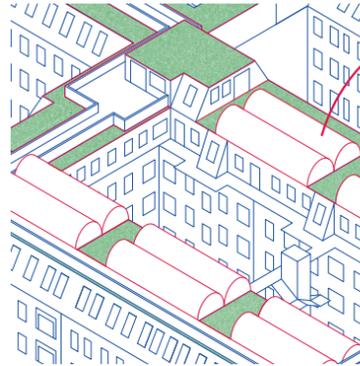


Dächer sichtbar.

Sie wecken Aufmerksamkeit und regen zum Diskurs an. Sie sind eine nennenswerte Raumreserve, ein spannendes Experimentierfeld und eine ökologische Baustelle.

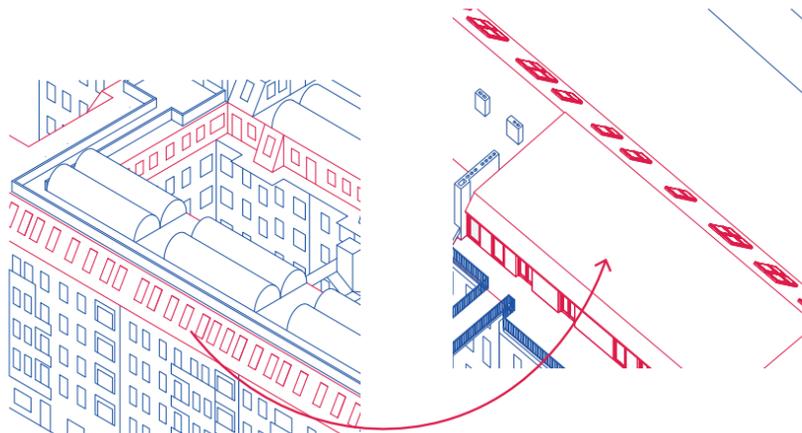
Dächer grün.

Sie bilden ein neues Innenstadtbiotop und sorgen für eine grünere Stadt, mehr Freiflächen und klimatisch angepasste Innen- wie Außenräume.



Dächer zu sozialem Wohnraum.

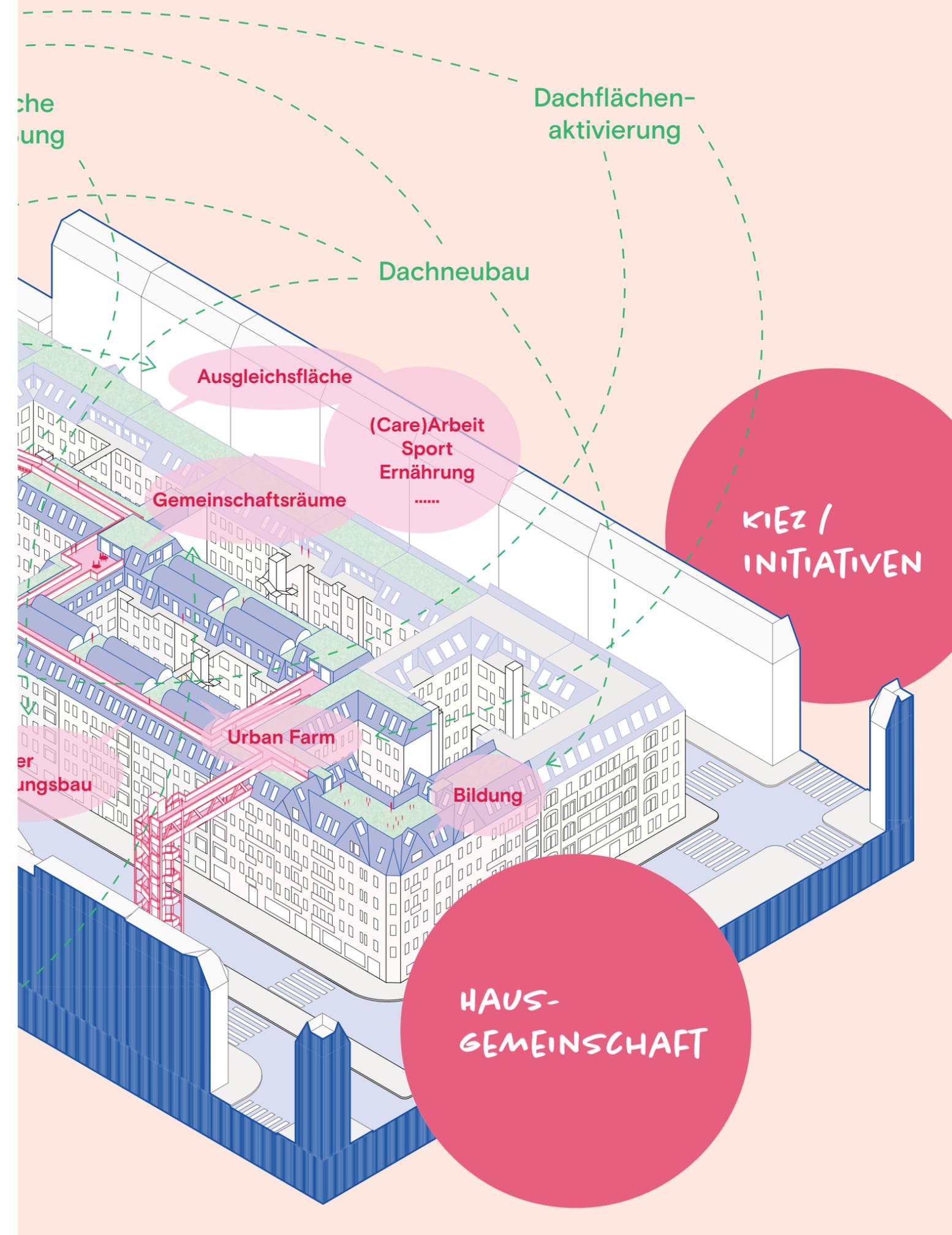
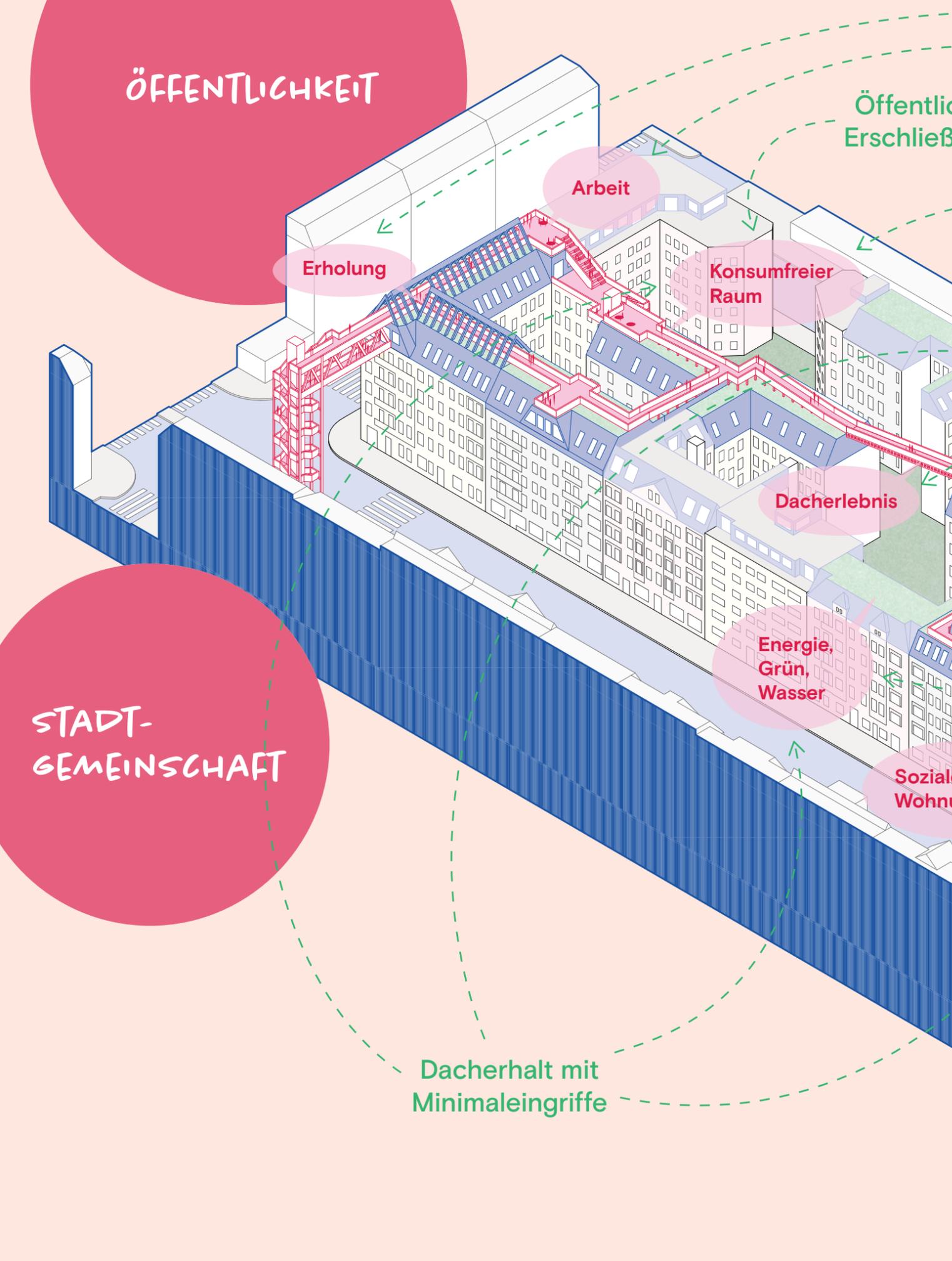
Sie bieten viel Fläche für die Erweiterung von Wohnräumen ohne Flächenversiegelung und ergänzen den Bestand.



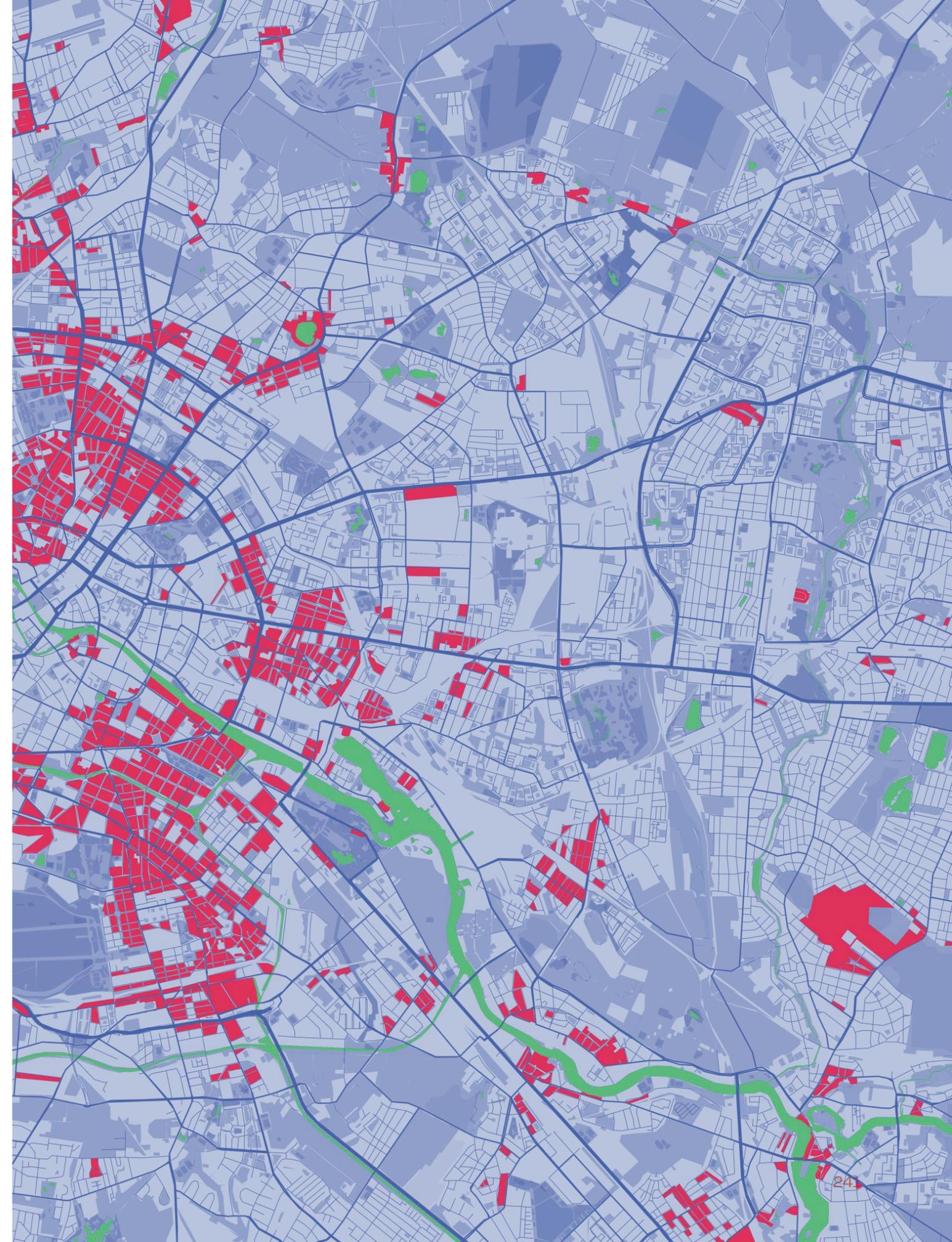
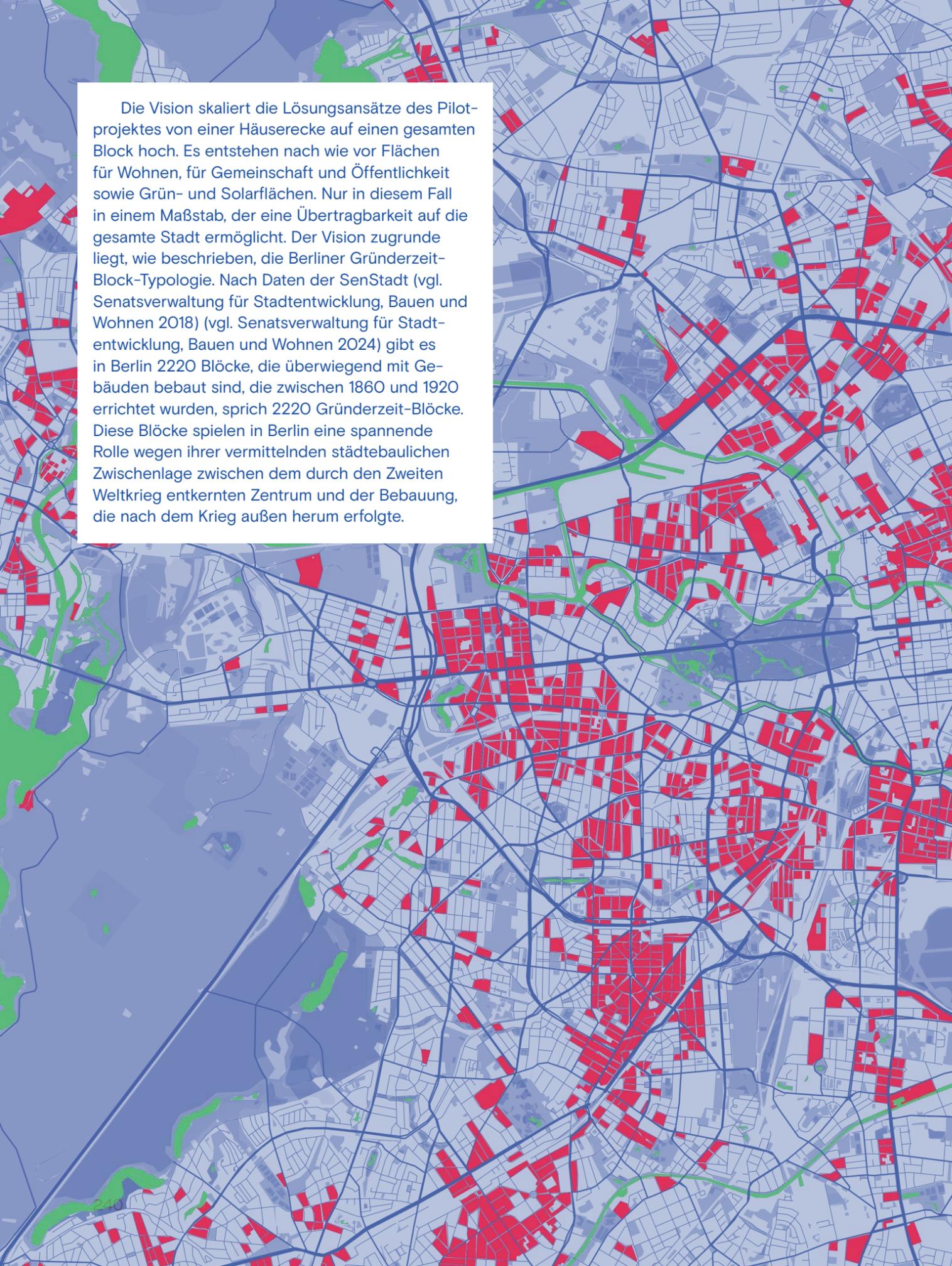
“Unser Traum beginnt in einer idealen Zukunft mit einem klassischen Berliner Block, einer Typologie, die in Berlins innerstädtischen Bezirken hundertfach vorkommt:

Inmitten einer verdichteten Stadtlandschaft sind öffentliche Räume für Bildung und Kultur und sozialer Wohnraum knapp. Kommunaler Baugrund für eine soziale Nachverdichtung sind rar. Sowieso sind Abriss und Neubau in einer nun kreislauforientierten Wirtschaft durch CO₂- und Graue-Energie-Steuer extrem teuer geworden, und somit keine Option mehr.

Als Teil einer umfassenden Gemeinwohl-Offensive erkennt die Stadt das enorme Potenzial der innerstädtischen Dachflächen und versucht mit verschiedenen Programmen Projekte auf den Dächern umzusetzen.“

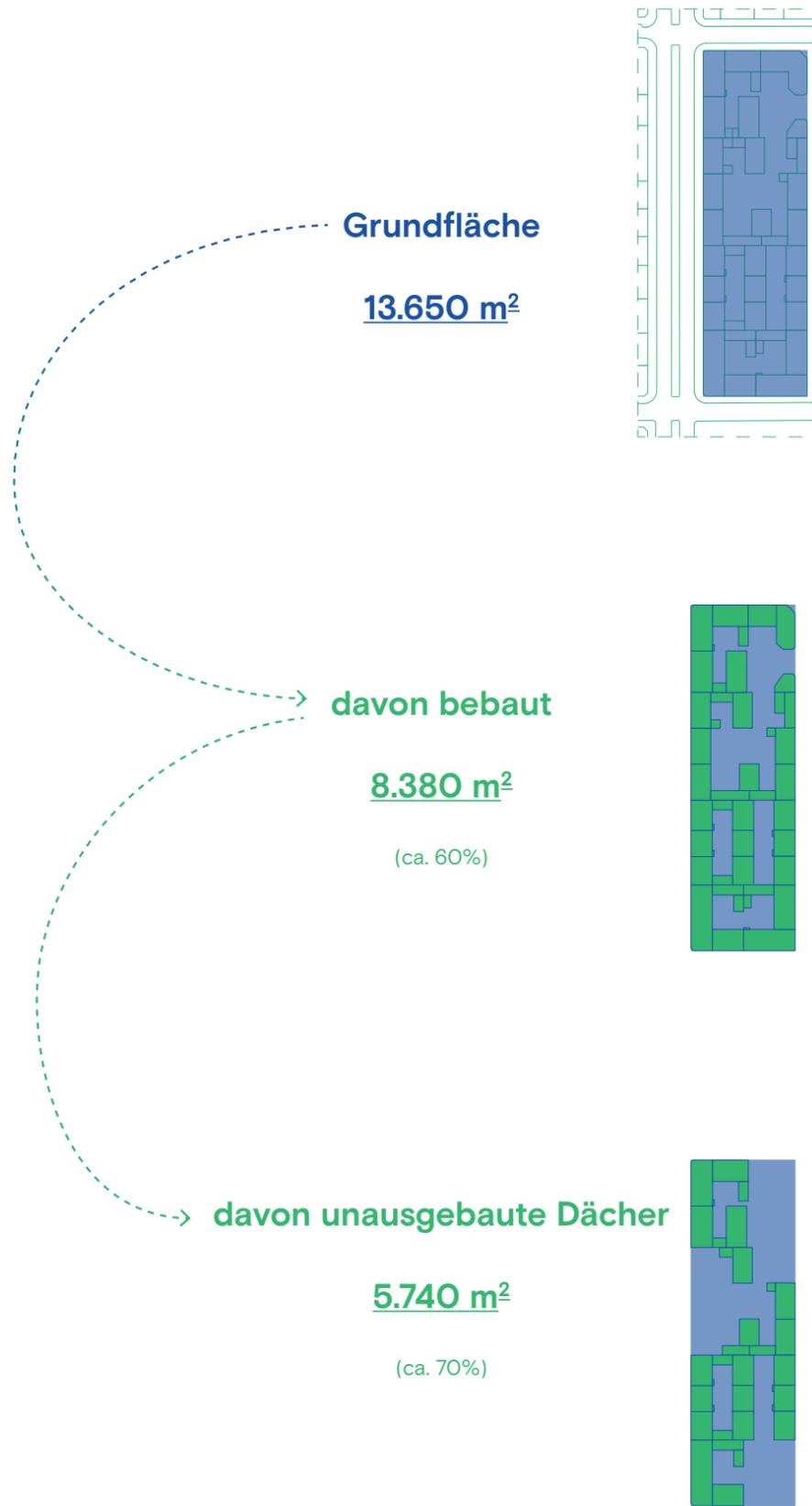


Die Vision skaliert die Lösungsansätze des Pilotprojektes von einer Häusercke auf einen gesamten Block hoch. Es entstehen nach wie vor Flächen für Wohnen, für Gemeinschaft und Öffentlichkeit sowie Grün- und Solarflächen. Nur in diesem Fall in einem Maßstab, der eine Übertragbarkeit auf die gesamte Stadt ermöglicht. Der Vision zugrunde liegt, wie beschrieben, die Berliner Gründerzeit-Block-Typologie. Nach Daten der SenStadt (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2018) (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen 2024) gibt es in Berlin 2220 Blöcke, die überwiegend mit Gebäuden bebaut sind, die zwischen 1860 und 1920 errichtet wurden, sprich 2220 Gründerzeit-Blöcke. Diese Blöcke spielen in Berlin eine spannende Rolle wegen ihrer vermittelnden städtebaulichen Zwischenlage zwischen dem durch den Zweiten Weltkrieg entkernten Zentrum und der Bebauung, die nach dem Krieg außen herum erfolgte.



Der fiktive Beispielblock, der exemplarisch in der Vision bespielt wurde, misst 65 mal 210 Meter und ergibt somit eine Grundfläche von 13.650 m². Für das Szenario wurde ein Berliner Block mit besonders niedriger Ausbaquote gewählt. Der Anteil der bereits ausgebauten Dächer liegt hier bei etwa 30 Prozent. Diese Quote ist kein Mittelwert, jedoch nicht als Seltenheit in Berlin zu betrachten (vgl. Proppe et al. 2015, S. 127). In der Vision ist der Beispielblock als Leuchtturmprojekt aufzufassen und zeigt, was passieren könnte, wenn der Großteil der Dachfläche in kommunaler Hand wäre. Sie sollen in Zusammenarbeit mit einem fortlaufenden und -dauernden Ausbau zu Wohn- und generell gemeinwohlorientierten Nutzflächen durch weitere Akteur*innen neuen Raum für Wohnen, für Gemeinschaft und Öffentlichkeit sowie Grün- und Solarfläche in der Innenstadt Berlins schaffen. Wie viel Potenzialfläche bietet ein solcher Leuchtturm-Block?

* Bei den Zahlen für Wohnen, Öffentlichkeit und Gemeinschaft sowie Roofothek wurde die Grundfläche mit 0,9 multipliziert, um eine Schätzung für Nettogrundfläche zu erstellen.



Grundfläche

13.650 m²

davon bebaut

8.380 m²

(ca. 60%)

davon unausgebaute Dächer

5.740 m²

(ca. 70%)

Grünfläche / Park

3.400 m²

(Grundfläche von 5.670 m²*0.6, um die Dachschrägen auszuschließen)

Wohnen

2.770 m²

(oder 40 WE à 70 m², bzw. 100 Personen)

Öffentlichkeit und Gemeinschaft

2.610 m²

(davon 2.110 m² öffentliche Bauten, und 500 m² semi-öffentliche Gemeinschaftsräume)

Eine öffentliche Roofothek

1.200 m²

(Als Ort für Lernen, Arbeiten und Wissensaustausch. Kommunal, ganz ohne Konsumzwang)

Bereits ein Block hat also so viel Potenzial. Was wäre, wenn auch nur ein Gründerzeitblock von zehn in Berlin sich so entwickeln würde? Wenn in jedem Kiez eine neue gemeinwohlorientierte Dachlandschaft entstehen würde?

Die Karte und die Flächenberechnungen zeigen, was für ein enormes Potenzial für Ausgleichs- und Ergänzungsflächen die Gründerzeitdächer in der Stadt besitzen, um auf aktuelle Probleme und Engpässe zu reagieren und der Penthouse-Logik von heute entgegenzuwirken.

Wenn man in die 20er und 30er Jahre zurückblickt, hat sich öffentliches, bzw. gemeinwohlorientiertes Bauen schon einmal als gutes Gegenmittel zur spekulativen Bauweise erwiesen: In der Gegenüberstellung von gemeinnütziger Bautätigkeit des frühen 20. Jahrhunderts und spekulativer Privatbausweise der Gründerzeit sah R. Pick ein Beispiel dafür, was für positive Resultate sowohl in den Wohnverhältnissen der Bewohner*innen als auch in der Qualität der Bauten erreicht werden können, wenn nicht der Profit als oberste Priorität in der Gestaltung der gebauten Umwelt gilt (Pick 1993, S. 336–337).



The background features a brick wall with a large, semi-transparent red circle overlaid on the right side. The text is positioned within the lower part of this red circle.

Reflexion & Fazit

Fazit

Die Arbeit öffnete uns den Zugang zu kommunalen Netzwerken und kommunalen Räumen und stellt eine kleine Sammlung von vielfältigen Geschichten, Träumen, Herausforderungen, aber vor allem großen Chancen dar, die in diesen Räumen existieren.

Wir sind eine von vielen Parteien in einem bestehenden Diskurs. Klima-, Wohnraum-, Soziale Krise sind große, immer wiederkehrende Begriffe, die man nicht mit einem Schlag, aber mit einem gesunden Maß an kritischer Reflexion und träumerischer Vision bearbeiten kann. Dazu gehört es, die eigene Praxis nachhaltig zu prüfen und mitzugestalten.

Wir bewegen uns in einem Sozialstaat mit immer knapper werdenden gemeinschaftlichen Flächen und immer knapper werdenden Ressourcen, die es zu teilen, zu schätzen und finanziell zu unterstützen gilt. Unsere bebaute und unbebaute Umwelt demografisch, ökologisch und sozial nachhaltig zu gestalten, sollte unsere oberste Priorität sein.

Für diese große Aufgabe gilt es, bestehende Expertisen, Netzwerke, motivierte Initiativen und Ressourcen aller Art zu bündeln und einzusetzen. Die Ressource Dach beweist, dass das noch nicht ausreichend radikal und konsequent passiert.

Derzeit werden sie nicht einmal als Leerstand begriffen, sondern als vergessene Räume oder im anderen Extrem – teures Investment und Penthouse-Bauland. Dabei können sie so viel mehr und haben über die Jahre schon vieles geleistet.

Unter einem Dach finden sich viele soziale, räumliche und materielle Ressourcen wieder, die für eine angestrebte Bauwende wertvoll sind und die es zu pflegen und zu nutzen gilt.

Die Dach-Baustellen sind oft kleinteilig, sehr individuell und ein umstrittener Verhandlungsschauplatz. Dieser kann – anders als auf der grünen Wiese – nicht ohne soziale und konstruktive Struktur

darunter entwickelt werden. Denn gerade gebündelt sind die Dächer, ein kontinuierlicher und wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung unserer sozialverträglichen Innenstadt.

Die Thesen verortet sich im Berliner Zentrum, der besten Lage der Stadt – dort, wo zunehmend vor allem soziale Flächen verdrängt werden. Das Bangen um jede Fläche und der Mangel an Alternativen gestalten die Stadt wenig flexibel, bewegt oder suffizient. Als freies, bereits versiegeltes Baufeld könnten die Dächer eine immer wiederkehrende Ausgleichsfläche für aktuelle Krisen der gewachsenen Strukturen darunter sein, um Wohnraum zu ergänzen, eine dynamische Verteilung von Raum zu begünstigen oder fehlenden gemeinschaftlichen Sozialraum für alle zu ergänzen.

Unsere Bauordnung und die Verhandlungen gestalten sich derzeit dahingehend wenig flexibel. Sie sind nicht auf die Eigenheiten im Bestand, die individuellen Verhandlungsspielräume und die Wiederverwendung von Raum und Material gemünzt und grenzen die Möglichkeiten der Aktivierung stark ein. In der Konsequenz scheitern viele Expert*innen an alternativen und minimalinvasiven Konzepten. Ohne eine Vision wird man erschlagen von diversen rechtlichen Hürden und den verschiedenen Interessenkonflikten.

Wollen wir unsere Stadt gemeinwohlorientiert weiterdenken und weiterentwickeln, müssen wir das, was da ist, bündeln und ein gemeinsames Verhandeln und Entgegenkommen pflegen, Visionen weiterdenken und uns gegenseitig motivieren und bestehende Strukturen und Lücken schätzen und der Gemeinschaft zugänglich machen.

Die Dächer sind von einer heterogenen Eigentümer*innenschaft geprägt. Verbleibende kommunale Flächen können ein Schauplatz dieser gemeinschaftlichen Weiterentwicklung und des Umdenkens werden. Kommunale Netzwerke wie die Gesellschaft für Soziale Stadtentwicklung gGmbH (GSE) und kommunale Flächen erfahren derzeit zu

wenig Unterstützung. Die sozialen Flächen zu erweitern, zu schützen und kommunale Netzwerke dabei zu fördern, diese weiterzuentwickeln, sollte eine wichtige Priorität in unserem Sozialstaat sein.

Als Planer*innen können wir durch das Vermitteln zwischen rechtlichen Hürden und technischen sowie räumlichen Möglichkeiten einen kleinen Teil dazu beitragen. Wir können flexibel weiter- und umplanen und den ganzen Lebenszyklus der bestehenden und zu ergänzenden Strukturen einbeziehen. Wir können räumliche Ressourcen flexibel, variabel und vielseitig gestalten und als Schnittstelle zwischen Vision und Umsetzung agieren.

Das vorhandene materielle Lager, die technischen Möglichkeiten einer nachhaltigen Leichtbauweise, die horizontal erschließbare Fläche, die gewachsenen und motivierten sozialen Strukturen darunter, die Nähe zu Licht, Luft und Energie und die vielen bestehenden Visionen zeigen: Ja, es ist möglich, klimagerechte und gemeinwohlorientierte Dachflächen zu entwickeln – unter der Voraussetzung des gegenseitigen Entgegenkommens, der Wertschätzung des Bestehenden und der gegenseitigen Motivation.

7 Glossar

Kaufoption

Eine Kaufoption ist ein Finanzinstrument, das dem/der Käufer*in das Recht, aber nicht die Verpflichtung gibt, einen bestimmten Vermögenswert (wie z.B. eine Immobilie) zu einem fest gelegten Preis zu einem bestimmten Zeitpunkt (der Laufzeit) zu kaufen. Der/die Verkäufer*in der Kaufoption erhält eine vereinbarte Optionsprämie für den Verkauf der Option. Mit Ablauf der Laufzeit darf der/die Käufer*in also entscheiden, ob er/sie zum festgelegten Preis das Objekt kaufen möchte. Die Optionsprämie bleibt bei dem/der Verkäufer*in.

Kritische Rekonstruktion

Die »Kritische Rekonstruktion« steht für eine Wiederentdeckung des Städtischen, vor allem auf formaler und architektonischer Ebene des Stadtgrundrisses. Der Begriff wurde zunächst im Rahmen der West-Berliner Internationalen Bauausstellung 1987 geprägt. Nach dem Mauerfall wurde die »Kritische Rekonstruktion« unter Senatsbaudirektor Hans Stimmann erneut zum Leitbild für die nun wiedervereinigte Stadt. Und auch heute spielt die Debatte um die Rekonstruktion historischer Architekturen eine wichtige Rolle, wie sich etwa rund um den Wiederaufbau des Berliner Stadtschlösses zeigte. (vgl. Proppe et al. 2015, S. 208)

Mietshäuser Syndikat

Das Mietshäuser Syndikat ist eine in Deutschland kooperativ und nicht kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die in Kollektiveigentum überführt werden, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen. (Wikipedia)

Penthouse/Dachgeschosswohnung

Bezeichnet große Dachwohnungen in den obersten Etagen von Mehrfamilienhäusern, die oft eine besonders exklusive Ausstattung aufweisen und gelegentlich gegenüber den unteren Etagen zurückspringen, so dass sie von einer Dachterrasse umgeben sind. (Wikipedia)

Pilotprojekt

Als architektonisches Pilotprojekt bezeichnet werden Bauprojekte, die bei gesellschaftlich, wirtschaftlich und technisch fortschrittlichen Entwicklungen vor die allgemeine Einführung gesetzt werden, um Fragen der Akzeptanz, der Wirtschaftlichkeit, des Marktpotenzials und der technischen Optimierung im Feldversuch zu erproben. Sie dienen außerdem dazu, experimentelle und zukunftsweisende Konzepte zu demonstrieren und Aufmerksamkeit zu generieren.

Remanenzeffekt

Der Remanenzeffekt beschreibt das Phänomen, bei dem Personen trotz eines verringerten Bedarfs an Wohnfläche, beispielsweise aufgrund des Auszugs der Kinder, weiterhin in ihren bereits bezogenen Wohnungen bleiben. Dieser Effekt spielt eine wichtige Rolle bei der Prognose des zukünftigen Flächenbedarfs. Es ist wichtig, diesen Effekt bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen, um nicht unnötig große Flächen für die Bebauung festzulegen.

(bauliche) Selbsthilfe / Selbstbau

Bauliche Selbsthilfe ist der Ersatz fehlenden Eigenkapitals im Wohnungsbau durch Eigenleistung. Organisierte Gruppenselbsthilfe im Wohnungsbau hat eine lange Tradition und ist in vielen Ländern eine übliche Form des Wohnungsbaus. (Wikipedia)

Sozialkrise

Die Sozialkrise entsteht, wenn Sozialeinrichtungen und -institutionen aufgrund unzureichender finanzieller Mittel nicht angemessen funktionieren können. Eine Folge sind Verdrängung und ein Herunterwirtschaften des Sozialstaates und dessen Grundsätze.

Sozialraum

Der Begriff „Sozialraum“ ist in den vergangenen Jahren im deutschsprachigen Sozial-, Bildungs- und Gesundheitswesen enorm populär geworden. Gleichwohl wird der Begriff in der Sozialen Arbeit und darüber hinaus in den verschiedenen Bereichen des Wohlfahrtsstaates ganz unterschiedlich genutzt. Entsprechend zielen die Sozialraumverständnisse auf unterschiedliche Räumlichkeiten und Gestaltungsebenen: auf die bauliche Gestaltung der physischen Welt, auf die Art und Weise, wie Einrichtungen organisiert und wie die Zusammenarbeit mit anderen Einrichtungen strukturell ausgestaltet sein soll und oder auf die Deutungen der Nutzenden eines konkreten Ortes.

Sozialräume sind Orte, an denen Menschen auf die eine oder andere Weise zusammen leben. Sozialräume sind daher keine funktional zu definierenden Räume, die sich etwa von Wohnräumen, Verkehrsflächen oder wirtschaftlich genutzten Orten abgrenzen lassen. An allen diesen Orten leben Menschen mit anderen zusammen und haben diese für sie eine Bedeutung. Aus diesem Grund können potentiell alle Orte Sozialraum sein, wenn diese für das Leben mit anderen wichtig sind.

Treuhänder

Der Treuhänder übernimmt überwachende und verwaltende Tätigkeiten, bei denen er Bevollmächtigter ist, d.h. die Befugnis hat, für den Treugeber im Kontext dieser Arbeit für die Kommune im fremden Namen zu handeln.

Unsichtbarer Raum

Ungenutzte Zimmer in großen Wohnungen, oft ehemalige Kinderzimmer bei allein-stehenden älteren Menschen, die den Raum nicht benötigen und die neu bespielt einen Beitrag zu einer nachhaltigen Flächenverteilung und Stadtraumgestaltung leisten können. (Furhop)

Verschlussraum

Ein Verschlussraum bezeichnet einen bestehenden Raum, der keinen oder nur bestimmten privilegierten Personengruppen zugänglich gemacht wird, das heißt, dessen Zugang bewusst Menschen verwehrt wird.

Vorkaufsrecht

Für die Milieuschutzflächen steht den Bezirken ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB zu. Es ermöglicht den Kauf des Hauses durch die Bezirke, wenn Objekte überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden und nicht in Wohneigentum aufgeteilt sind. Weitere Voraussetzungen sind, dass Größe und Ausstattung der Wohnungen dem Durchschnitt im Erhaltungsgebiet entsprechen und die Nettokaltmiete um maximal 10 Prozent über der durchschnittlichen Gebietsmiete liegt. Die Bezirke haben zwei Monate Zeit, ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten auszuüben.

8 Quellenverzeichnis

- Ahrendt, J. (2007). Historische Gründächer: Ihr Entwicklungsgang bis zur Erfindung des Eisenbetons, Teil I. Promotion an der Fakultät VI der TU Berlin.
- Architects for Future (A4F), Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA, Deutsche Umwelthilfe (DUH), Denkmalnetz Bayern, KulturerbeNetz Berlin, Initiative Abrissmoratorium, et al. (o. J.). Abriss Atlas. <https://abriss-atlas.de/>. Zugegriffen: 19. März 2024
- Bath, D. (2022, April 3). Nur wenig Grün auf Berlins Häusern. Berliner Morgenpost. <https://www.morgenpost.de/berlin/article234982943/Nur-wenig-gruen-auf-Berlins-Haeusern.html>. Zugegriffen: 12. Januar 2024
- BBSR. (2016). Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten. Bonn: BBSR.
- Benjamin, W. (1991). Gesammelte Schriften: Siebter Band. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Bergner, J., Siegel, B., & Quaschnig, V. (2019). Das Berliner Solarpotenzial. Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin.
- BMK. Musterbauordnung (MBO), geändert durch Beschluss der BMK vom 22./23.09.2022 (2022).
- Brettin, M. (2022, Mai 21). Mietskasernenstadt Berlin: Als Wohnen todkrank machte. Berliner Zeitung. <https://www.berliner-zeitung.de/b-history/wohnen/mietskasernenstadt-berlin-als-wohnen-todkrank-machte-li.224536>. Zugegriffen: 17. März 2024
- Bundesarchitektenkammer e.V. Änderungsvorschlag der Bundesarchitektenkammer zur Musterbauordnung (MBO). Stand 15. Mai 2023 (2023).
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI). (2018). A-3 Schadstoffe in der Bausubstanz – Fachliche Richtlinien Recycling. https://www.bfr-recycling.de/anhang_3.html. Zugegriffen: 11. Januar 2024
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2023a). Der Bau-Turbo-Pakt für Deutschland. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2023/11/mpk-bau-turbo.html;jsessionid=C9D1F3AE-2624D4518543ACECAF1DOA88.live892?nn=17138838>. Zugegriffen: 23. März 2024
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. (2023b, Juni 15). ÖKOBAUDAT gemäß EN 15804. https://www.oekobaudat.de/no_cache/datenbank/suche.html. Zugegriffen: 25. März 2024
- Bundesregierung. Verordnung über Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz. , Pub. L. No. Altholzverordnung-AltholzV (2003).
- Deutscher Erbbaurechtsverband (Hrsg.). (2022). Dr. Ulrich Kriese im Interview: Erbbaurecht trifft auf schweizerische Konsenskultur. ErbbauZ.
- DGNB GmbH. (2023). Gebäuderessourcenpass. DGNB GmbH. <https://www.dgnb.de/de/nachhaltiges-bauen/zirkulaeres-bauen/gebaeuderessourcenpass>. Zugegriffen: 25. Oktober 2023
- Enkemann, J. (2016). Alternativen zur Kahlschlagsanierung. MieterEcho. Berlin. <https://www.bmgev.de/mieter-echo/archiv/2016/me-single/article/alternativen-zur-kahlschlagsanierung/mietercho/archiv/2016/me-single/article/alternativen-zur-kahlschlagsanierung/>. Zugegriffen: 7. März 2024
- Fink, L., Fink, T., & Bernegger, R. (Hrsg.). (2019). „Von der Stadt zur Fassade“, Interview mit Hans Kolhoff, Berlin-Mitte, 16. Mai 2018 (S. 159–188). Köln: Walther König.
- Fuhrhop, D. (2023). Der unsichtbare Wohnraum: Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraum-mangel, Klimakrise und Einsamkeit (1. Aufl.). Bielefeld, Germany: transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839469002>
- Geist, J. F., & Kürvers, K. (1984). Das Berliner Mietshaus 1862–1945. München: Prestel-Verlag.
- Giebeler, G., Fisch, R., Krause, H., Musso, F., Petzinka, K.-H., & Rudolphi, A. (2008). Atlas Sanierung: Instandhaltung, Umbau, Ergänzung. DE GRUYTER. <https://doi.org/10.11129/detail.9783034614344>
- Glöckner, M., Höpfner, L., Rupprecht, M., & Trawinski, C. (2021). Recherchen zu zirkulären Produktionspraktiken. München: social design lab, Hans Sauer Stiftung.
- GSE gGmbH. (2023). Portrait der GSE – Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH Treuhänder Berlins. GSE gGmbH.
- GSE gGmbH. (2024). Häuser – GSE gGmbH. <https://gseggmbh.de/hauser/>. Zugegriffen: 16. März 2024
- Günther, M. (2024). Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland. Hannover: Pestel Institut gGmbH.
- Hamilton, I., Kennard, H., Rapf, O., Kockat, J., & Zuhaib, S. (2020). 2020 GLOBAL STATUS REPORT FOR BUILDINGS AND CONSTRUCTION. Nairobi: United Nations Environment Programme.
- Häußermann, H. (2002, Mai 26). Die Krise der „sozialen Stadt“. bpb.de. <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/25698/die-krise-der-sozialen-stadt/>. Zugegriffen: 4. Januar 2024
- Häußermann, H., Läßle, D., & Siebel, W. (2008). Stadtpolitik. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- Häußermann, H., & Siebel, W. (2000). Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens (2., korrigierte Auflage.). Weinheim und München: Juventa Verlag.
- Hillebrandt, A., Riegler-Floors, P., Rosen, A., & Seggewies, J.-K. (2018). Atlas recycling: Gebäude als Materialressource (erste Auflage.). München: Edition Detail.
- Hoffmann, O. (1987). Handbuch für begrünte und benutzte Dächer. Leinfelden-Echterdingen: Verlagsanstalt Alexander Koch.
- Höger, U. (2018). Alternde Einfamilienhausgebiete: Standortanalyse und Entwicklungspotenziale. Voraussetzungen, Möglichkeiten, Grenzen, Perspektive, Instrumente und Sinn altersgerechter Konzepte. Dissertation, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung, Universität Kassel.
- Holm, A. (2020). Privatisierungspolitik in Berlin seit 1990. Arch+, 241(Berlin Theorie), 101–103.
- Holm, A., & Horlitz, S. (2022). Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik. Der Paritätische Gesamtverband.
- Internationale Bauausstellungen. (o. J.). 12 Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung. <https://www.internationale-bauausstellungen.de/geschichte/1979-1984-87-iba-berlin-die-innenstadt-als-woh-nort/12-grundsätze-der-behutsamen-stadterneuerung-ein-paradigmatischer-wandel-in-der-stad-tentwicklung/>. Zugegriffen: 25. Dezember 2023
- Investitionsbank Berlin. (2019). IBB Wohnungsmarktbericht 2019. <http://ibb2019.wohnungsmarktinteraktiv.de/>. Zugegriffen: 29. März 2024
- Josephy, B., Nipkow, J., & Bush, Dr. E. (2012). Effizient waschen und trocknen im Mehrfamilienhaus – Empfehlungen für Bauherren, Liegenschaftsverwaltungen und Planende. Zürich: Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Fachstelle nachhaltiges Bauen ewz-Stromsparfonds Topten Schweiz. Zugegriffen: 26. März 2024
- Kreis, R. (2017). Heimwerken als Protest: Instandbesetzer und Wohnungsbaupolitik in West-Berlin während der 1980er-Jahre. Zentrum für Zeithistorische Forschungen, (14), 41–67. <https://doi.org/10.14765/ZZF.DOK.4761>
- Kruse, K. (2014). Von Hausbesetzern zu Genossenschaftlern – Die Geschichte des Bauhofs „Manteuffelstraße“. Arch+, 218(Wohnerfahrungen), 54–56.
- Kultur Räume Berlin. (2024). Unsere Mission. Kultur Räume Berlin. <https://kulturraeume.berlin/ueber-uns/unsere-mission/>. Zugegriffen: 29. März 2024

- Lenhardt, K. (1998). »Bubble-politics« in Berlin: Das Beispiel Koordinierungsausschuß für innerstädtische Investitionen: eine »black box« als Macht- und Entscheidungszentrale. PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft, 28(110), 41-66.
- Lindenberg, H. (2016, November 3). Dachgeschossausbau und Aufstockung – Viel Potenzial oberhalb der Traufe. Berliner Mieterverein e.V. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1116/dachgeschossausbau-und-aufstockung-viel-potenzial-oberhalb-der-traufe-111620.htm>. Zugegriffen: 16. März 2024
- Meister, H. (2020, September 30). Wohnen in Kriegsrüinen – Hauptsache: ein Dach überm Kopf. Berliner Mieterverein e.V. <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm1020/wohnen-kriegsruinen-1945-hauptsache-ein-dach-ueberm-kopf102024.htm>. Zugegriffen: 16. März 2024
- Miasto Kraków. (2022). Program Mieszkanie za remont- Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Krakowa – BIP MK. https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=152384. Zugegriffen: 27. März 2024
- Mietspiegel Berlin 2024 | Mieterhöhung möglich? (2024). <https://www.immoportal.com/mietspiegel/berlin>. Zugegriffen: 17. März 2024
- Nullmeier, F. (2021). Sozialstaat. bpb.de. <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/handwoerterbuch-politisches-system/202107/sozialstaat/>. Zugegriffen: 19. März 2024
- Paul, D., Kramer, F., Buschbeck, J., Dierks, M., & Bochenek, S. (2021). Leerstandsmanagement im Vergleich. Kassel.
- Peters, G. (1995). Kleine Berliner Baugeschichte : von der Stadtgründung bis zur Bundeshauptstadt. Berlin: Stapp Verlag.
- Pezzei, K. (2019). Deutscher Bundestag – Sachverständige: Baurecht hemmt Dachausbau. Deutscher Bundestag. <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2019/kw23-pa-bau-dachgeschoss-634674>. Zugegriffen: 16. März 2024
- Pick, R. (1993). Das Berliner Massenmiethaus : Architektur im Kaiserreich (1870 – 1914) zwischen Spekulation und Gemeinnützigkeit (Promotion an der Fakultät I der TU Berlin.).
- Proppe, T., Haub, I., & Borg, G. (2015). DACHRAUMPOTENZIALANALYSE der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin.
- rbb 24. (2024, März 12). Schrottwohnungen renovieren und Miete sparen? <https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/av24/video-polen-wohnung-renovieren-miete-wohnungsmarkt-wohnungsnot.html>. Zugegriffen: 27. März 2024
- Reusswig, F., Becker, C., Lass, W., Haag, L., Hirschfeld, J., Knorr, A., et al. (2016). Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Berlin (AFOK). Klimaschutz Konzept Zusammenfassung.
- Rüttimann, V. (2023). Mein Berlin Wonderland – Mein Viertel. mein/4 Stadtmagazin. <https://meinviertel.berlin/gesellschaft/mein-berlin-wonderland/>. Zugegriffen: 24. März 2024
- Sakaguchi, D., Takano, A., & Hughes, M. (2017). The potential for cascading wood from demolished buildings: potential flows and possible applications through a case study in Finland. International Wood Products Journal, 8(4), 208-215.
- Sankina, D., & Klawitter, J. (2021). Ansätze für multifunktionale Dachnutzungen in Hamburg. Hafencity Universität Hamburg und Hochschule Anhalt.
- Schüsckke, F. (2020). Ausverkauft: Die Privatisierung von landeseigenem Grundbesitz in Berlin. Arch+, 241(Berlin Theorie), 76-85.
- Schwarte, L. (2009). Philosophie der Architektur. München: Wilhelm Fink Verlag.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2018). Gebäudealter der Wohnbebauung. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2020). Gründächer 2020.
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2023a, August 16). Wohnatlas Berlin 2020. <https://www.govdata.de/web/guest/daten/-/details/wohnatlas-berlin-2020>. Zugegriffen: 26. März 2024
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2023b, Dezember 11). Berlin braucht Wohnungen. <https://www.berlin.de/zuhause/berlin-braucht-wohnungen/>. Zugegriffen: 11. März 2024
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. (2024). Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS). <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/geoportal/liegenschaftskataster/alkis/>. Zugegriffen: 16. März 2024
- Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz. (2022). FÖRDERRICHTLINIE ZUM PROGRAMM „GründachPLUS“.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder. (2015). Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland,. Hannover.
- Statistisches Amt der Stadt Berlin. (1907). Statistisches Jahrbuch der Stadt Berlin: Ausgabe 30.1905. https://digital.zlb.de/viewer/image/16308258_1905/167/. Zugegriffen: 18. März 2024
- Statistisches Bundesamt. (2024). Statistische Daten zum Wohnen. Statistisches Bundesamt. https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html. Zugegriffen: 27. März 2024
- Stiftung SPI Berlin (Hrsg.). (1986). Stadterneuerung und soziale Arbeit. Berlin.
- Stiftung SPI Berlin. (1999). Das Verfahren der Baulichen Selbsthilfe. Berlin.
- Tagesschau Redaktion. (2024, Januar 16). 910.000 Sozialwohnungen fehlen: Milliarden Euro falsch ausgegeben. tagesschau.de. <https://www.tagesschau.de/inland/sozialwohnungen-kritik-verbaende-100.html>. Zugegriffen: 24. März 2024
- TAZ. (2011, Mai 11). Schlimmer Wohnen: Berliner Elend Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Tageszeitung: Ausgabe 9526, S. 23.
- Thoma Holz GmbH. (2020). Holz100 – Planning Guide. https://www.thoma.at/cms/wp-content/uploads/2019/09/planungshandbuch_v1-2_20200630_en_web_rgb.pdf. Zugegriffen: 23. März 2024
- Trautvetter, C. (2020). Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung.
- Typische Schadstoffe in Dach und Dachunterbau | Schadstoff Kompass. (o. J.). Schadstoff-Kompass zu Gebäudeschadstoffen und Innenraumluft. <https://www.schadstoff-kompass.de/bauteile-schadstoffe/daecher/>. Zugegriffen: 16. November 2023
- Verbundkonferenz des Verbunds der Öffentlichen Bibliotheken Berlins, Senatsverwaltung für Kultur und Europa, & Ständige Konferenz der Bibliotheksdirektorinnen und Bibliotheksdirektoren im Verbund der Öffentlichen Bibliotheken Berlins. (2020). Die Berliner Öffentlichen Bibliotheken mediengeprägte Bildungs-, Kultur- und Begegnungsorte: Rahmenkonzept für die Bibliotheksentwicklungsplanung Berlin. Berlin.
- Walther, C., & Lüdeke, M. (2017). Berlin 2100: Temperaturen wie in Toulouse. Gartenfreund, (12), 8-9.

9 Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Alle Zeichnungen, Darstellungen, Fotografien und sonstigen Abbildungen, die im Folgenden nicht verzeichnet sind, sind von den Autor*innen selbst angefertigte Abbildungen.

- 34 Abb. 2.1: Berlin um 1810, Reymann, G. D. (1810) "Neuester Grundriss von Berlin."
Quelle: Zentral- und Landesbibliothek Berlin, digitalisiert, 2011.
- 35 Abb. 2.2: „Neuester Bebauungs-Plan von Berlin“ (1863). Berlin: Schropp.
Quelle: Durch die Zentral- und Landesbibliothek Berlin digitalisiert, 2011.
- 36 Abb. 2.3: Kiessling, A., "Kiessling's grosser Verkehrs-Plan von Berlin mit Vororten und vollständiger Stadt- und Ringbahn." Berlin, 1918
Quelle: Durch die Zentral- und Landesbibliothek Berlin digitalisiert, 2021.
- 37 Abb. 2.4: Die Typologie des Mietshauses
Quelle: Seite 234 aus Geist, J. F., & Kürvers, K. (1984). Das Berliner Mietshaus 1862–1945. München: Prestel-Verlag.
- 38 Abb. 2.5: Kohn, A. (1912) Unsere Wohnungs-Enquete im Jahre 1912 / im Auftrag des Vorstandes der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker.
Quelle: Durch die Zentral- und Landesbibliothek Berlin digitalisiert, 2021
- 38 Abb. 2.6: Waldemar Titzenthaler, Wohnung des Charlottenburger Textilkaufmannes Erich Goeritz, 1922.
Quelle: blog.kunstsammlungen-chemnitz.de, zugegriffen: 23. März 2024
- 38 Abb. 2.7: Kohn, A. (1912) Unsere Wohnungs-Enquete im Jahre 1912 / im Auftrag des Vorstandes der Ortskrankenkasse für den Gewerbebetrieb der Kaufleute, Handelsleute und Apotheker.
Quelle: Durch die Zentral- und Landesbibliothek Berlin digitalisiert, 2021
- 39 Abb. 2.8: Blatt 6 aus Assmann, G. (1862): Grundrisse für städtische Wohngebäude. Mit Rücksicht auf die für Berlin geltende Bauordnung. Berlin: Ernst & Korn.
Quelle: Durch die Hochschulbibliothek der Technische Hochschule Nürnberg, Georg Simon Ohm digitalisiert, 2013
- 39 Abb. 2.9: Teilansicht der Fassade des „Gutschow-Hauses“ in der Friedrichstraße 17, Aufnahme von Georg Büxensten & Comp., Berlin, erschienen als Tafel 72 in „Blätter für Architektur und Kunst handwerk, X. Jahrgang.“ (1897), Verlag von Julius Becker, Berlin SW.
Quelle: www.sammlung-online.stadtmuseum.de/, Zugegriffen: 24 März 2024
- 40 Abb. 2.10: „Meyers Hof“ an der Weddinger Ackerstraße: die damals größte Mietskaserne Berlins
Quelle: © PA/ AKG-images
- 48 Abb. 2.11 : »Instand-Besetzer-Post« 12/1981, S. 24
Quelle: Papiertiger. Archiv & Bibliothek der sozialen Bewegungen, Berlin

10 Anhang

- 50 Abb. 2.12: Manteuffelstraße, 1983
Quelle: Luisenstadt eG
- 57 Abb. 2.13: Diagramm Kommunalen Ausverkauf Berlins
Quelle: Schüschke, Arch+, „Ausverkauft. Die Privatisierung von landeseigenem Grundbesitz in Berlin“, Seite 78, 2020
- 59 Abb. 2.14: Berlin-Karte Kommunalen Ausverkauf Berlins
Quelle: Schüschke, Arch+, „Ausverkauft. Die Privatisierung von landeseigenem Grundbesitz in Berlin“, Seite 78, 2020
- 61 Abb. 2.15: Diagramm zum Bestand der Sozialwohnungen in Deutschland
Quelle: Instagram.com, Architects for Future, zuletzt zugegriffen am 25.03.2024
- 77 Abb. 2.16: Wohnung in der Rüdersdorfer Straße 12, Berlin, Zeitgenössisches Photo, 1918
Quelle: akg-images
- 78 Abb. 2.17: Bergung von unbeschädigten Dachziegeln auf einem Haus in Dessau-Nord, 28. September 1944
Quelle: www.alb-dessau.de/old/ausstellung/truemmer2020_015/, Zugriffen am 25.03.2024
- 79 Abb. 2.18: Frauen in Trümmerhaus, undatiert
Quelle: Heritage Images/picture alliance
- 80 Abb. 2.19: Über den Dächern von Berlin, ohne Datum
Quelle: Leisecke, H.-J. (Hrsg.) (1985). Dachbegrünung: Beiträge zur Extensivbegrünung, Seite 110, Berlin-Hannover: Prestel-Verlag
- 81 Abb. 2.20: Vera Rüttimann auf einem Dach in der Kastanienallee
Quelle: Vera Rüttimann, www.meinviertel.berlin/gesellschaft/mein-berlin-wonderland/ Zuletzt aufgerufen am 25.03.2024
- 81 Abb. 2.21: Auf dem Dach eines besetzten Hauses in der Auguststraße in Mitte wurde 1994 eine Haschischplantage entdeckt.
Quelle: Imago/Rolf Zöllner
- 82 Abb. 2.22: Instandsbesetzung in der Manteuffelstraße, 1983
Quelle: Luisenstadt eG
- 146 Abb. 4.1: Installation im Rahmen der Rotterdamer Rooftop Days
Quelle: MVRDV
- 147 Abb. 4.2: Installation im Rahmen der Rotterdamer Rooftop Days
Quelle: MVRDV
- 148 Abb. 4.3: Plakat für die Veranstaltungsreihe der Initiative Operation Himmelblick“
Quelle: www.instagram.com/operationhimmelblick/, zuletzt aufgerufen am 27.03.2024
- 148 Abb. 4.4: Potenzielle Nutzungen für Bremens Dächer aus dem Dachkatalog
Quelle: innenstadt-bremen.de/dachlandschaften, zuletzt aufgerufen am 27.03.2024

10.1 Interview Philipp Strom

Interviewleitfaden:

01.12.2023, digital, Philipp Strom (GSE)	
Themen	Fragen , Unterpunkte
Hintergründe	<ul style="list-style-type: none"> - Vorstellung GSE - Zusammenhang / Aufgabenbereich GSE
Allgemeines	<ul style="list-style-type: none"> - Einordnung der GSE als Netzwerk - Besteht eine Vergleichbarkeit mit anderen landeseigenen Verwaltungsstrukturen?
Geschichte und Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Gründung der GSE - Treuhandschaft der GSE - Entstehung des aktuellen Bestands der GSE - Finanzierung
Vergabe	<ul style="list-style-type: none"> - Rahmenbedingungen für die Flächenvergabe - Netzwerkpartner:innen und Beteiligte
Öffentlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Aufzeichnung der Liegenschaften - Kartierung von Leerstand (Bsp. FIS Broker)

Singgemäße Zusammenfassung

01.12.2023, digital, Philipp Strom (GSE)	
Themen	Fragen , Unterpunkte
Hintergründe	Philipp Strom ist Geschäftsführer der Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH, welche als Treuhänder:in des Landes agiert.
Allgemeines	<p>Die GSE ist Teil des Arbeitsraumprogramms und ein Sonderfall im Landesunternehmen</p> <p>Neben der GSE gibt es noch die BIM, welche auf Grundlage des SILB-Errichtungsgesetz und des SODA wirtschaftet. In ihrem Bestand befinden sich ausschließlich Verwaltungsflächen und zunächst eher keine Wohnflächen.</p> <p>Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaften halten den kommunalen Bestand an Wohnungen. Daneben gibt es z.B. noch Grün Berlin, die Tempelhof-Projekt GmbH und Tegel-Projekt GmbH. Eine weitere bekannte Größe ist die BVG.</p>
Geschichte und Verwaltung	<p>Entstanden ist die GSE als Ausgründung der Stiftung SPI. Welche die passende Bezeichnung „Ausnahme und Regel“ für ihr Verfahren der Baulichen Selbsthilfe findet. Vor dem Hintergrund des Mauerfalls und der Hausbesetzer:innenszene fördert die Stiftung Sanierungsmaßnahmen im Selbstbau und das Anlernen von Jugendlichen. Sie ist allerdings eine Stiftung für Sozialarbeit und kann die Immobilienbewirtschaftung gar nicht abbilden.</p> <p>Die GSE wird somit als Immobilienverwaltung gegründet.</p>

	<p>Zum Teil waren die Gebäude in Selbstverwaltung oder Wohnungen für Trägerwohnen. Meist sind die Objekte Gemengelagen verschiedener Interessen und fordern den Umgang mit einem besonderem Klientel.</p> <p>Statt einzelner Untermietverträge, braucht es oft eine zentrale Organisation für die Bewirtschaftung.</p> <p>Auch Vereine können durch GSE unterstützt werden, die andernfalls keinen Kredit aufnehmen könnten</p> <p>GSE braucht in jedem Fall grundbuchlich gesicherte Verträge.</p> <p>Die Mieter:innen können auch Geld selbst einbringen und mitfinanzieren. Abgesehen davon ist das Treuhandvermögen „ein solidarischer Klumpen“, das bedeutet, die einzelnen Objekte bewirtschaften sich selbst, aber stehen solidarisch füreinander ein. Es wird aus dem Vermögen investiert und später über Mieten wieder in das Treuhandvermögen eingespeist.</p> <p>Die GSE hat keine eigenen Sozialarbeiter:innen.</p>
Vergabe	<p>Geschaffen werden möglichst nutzungsneutrale Räume, die entsprechende Atelier-Standards oder Standards für Trägerwohnungen erfüllen.</p> <p>Die Entscheidungen über die Vergabe erfolgen Standortbasiert. Es gibt keine Warteliste. Sobald Flächen frei werden, werden diese ausgeschrieben und Bezirksämter und Quartiersmanagement nach Trägern befragt.</p> <p>Manchmal werden Housing Frist oder Selbstbau-Projekte an Standorten getestet.</p> <p>z.T. auch viele WBS Wohnungen. Das Problem dabei ist, dass dieser Status im Nachgang nicht mehr überprüft wird, sobald der Wohnraum einmal vergeben ist.</p>
Öffentlichkeit	<p>Auf dem Immobilienmarkt herrscht das Windhundprinzip und Kartierungen haben immer Vor- und Nachteile.</p> <p>Es gibt die Idee, ein „Kulturkataster“ anzulegen. Natürlich hat das den Vorteil, dass kleinere Spielstätten sichtbar werden könnten, andererseits könnten Nischenräume somit auch Teil von Immobilienspekulationen werden.</p>

10.2 Anhang Berechnung – Am Beispiel Alt Moabit

- Annahmen:**
- > Wir gehen davon aus, dass möglichst viel Holz erhalten wird.
 - > Die eingemauerten Balkenköpfe werden ersetzt.
(hier wurden für Deckenbalken und Sparren 25% des Bauteils angenommen)
 - > Die Stiele werden durch neue Bauteile und Wände ergänzt.
(Die Wand in Holztafelbauweise geht mit einem KVH-Anteil von 17% in die Berechnung ein ; überschlägig werden 41m³ Wandvolumen angesetzt)
 - > Unterdimensionierte Bauteile werden durch beidseitiges Anlaschen und damit Querschnittsverdopplung verstärkt (hier werden ebenfalls 25% des Gesamtbauteils angesetzt)

- > Wir gehen von einem reversiblen Trockenstrichsystem welches laut Hersteller ein CO₂-equ. von -20,76/m² und ein hohes Wiederverwendungspotential hat

- > Wir schlagen generell Naturdämmstoffe wie Holzfaserdämmplatten oder -Einblasdämmung vor

- > Die mit der Teerhaltigen Dachdeckung verklebten Bretterlagen müssen fachgerecht entsorgt werden

- > Die mit Mörtel vollflächig verklebten Ziegel können nicht schadfrei rückgebaut werden und werden durch neue ersetzt

- > Zu jedem nachhaltigen Dachausbau gehört ein Gründach!

- > Die verklebten Teerpappeschichten wurden schon oft geflickt und könnten Schadstoffbehaftet sein. Sie müssen fachgerecht entsorgt werden. Für die Berechnung wurden die Zahlen für Bitumenbahnen angesetzt, da Teerziegel und -pappen nicht mehr aufgeführt werden.

- > Alle Dachbereiche werden erstmalig abgedichtet.

KVH								
Verwendung	Ertüchtigtes Bauteil	h (cm)	b (cm)	l (cm)	Stk	Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Fußpfette neu	PF 1	18	13	3699	1	0,87	-727,00	816,64
	PF 5	17	13	1432	1	0,32		
Beilaschen	PF 2	20	13	3213	1	0,21		
	PF 3	17	13	2562	1	0,14		
	PF 4	17	13	1995	1	0,11		
Beilaschen	SP 1	17	13	2249	34	4,22		
	SP 2	17	14	2249	32	4,28		
	SP 3	17	13	393	22	0,48		
Beilaschen	DB	20	18	1289	26	3,02		
Wände	ST ; AS ; LV					7,00		
						20,64		
Trockenstrich Lithotherm (Kalksplitt)								
Verwendung		h (cm)	A (m ²)			Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Bodenaufbau		4,5	311,34			6,23	-135,00	44
Trittschalldämmung								
Verwendung		h (cm)	A (m ²)			Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Bodenaufbau		2	311,34			6,23	-37,63	48,68
Bretterlagen								
Verwendung		h (cm)	A (m ²)			Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Dachbekleidung	Flachdach	3	164,3			4,93	-727,00	816,64
Ziegel								
Verwendung		h (cm)	A (m ²)			Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Dachbekleidung	Flachdach	1,5	177,9			2,67	13,38	0,47
Gründach								
Verwendung		h (cm)	A (m ²)			Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Substrat		6	150			9,00	4,23	5,92
Speicherflies		2	150			3		
Kies		6	14,3			0,86		
Dachabdeckung (teer- / bitumenhaltig)								
Verwendun		h (cm)	A (m ²)	Stk		Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Dachdeckung	Flachdach	0,3	164,3	4		1,972	2,66	0,42
Abdichtung								
Verwendung		h (cm)	A (m ²)			Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Dachabdichtung	Steildachbereich	0,15	177,9			0,27	2,66	0,42
	Flachdachbereich	0,15	164,3			0,25	2,66	0,42

Annahmen:

- > Wir schlagen generell Naturdämmstoffe wie Holzfaserdämmplatten oder -Einblasdämmung vor
- > Die Wand in Holztafelbauweise geht mit einem Dämm-Anteil von 59% in die Berechnung ein ; überschlägig werden 41m³ Wandvolumen angesetzt)

- > Auch Abdeckbleche waren oft mit Asbesthaltigen Klebern versetzt und werden ersetzt.

Einblasdämmung							
Verwendung		h (cm)	A (m ²)		Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Zwischensparrendämmung	Steildach	17	177,9		30,24	-72,48	48,67
Flachdachdämmung	Flachdach	17	164,3		27,93		
Wände		18	230		24,30		
					82,47		
Holzweichfaser							
Verwendung		h (cm)	A (m ²)		Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Überdämmung der Sparren		4	177,9		7,12	-37,63	48,68
Flachdachdämmung		6	164,3		9,86		
					16,97		
Holzwerkstoffplatte							
Verwendung		h (cm)	A (m ²)	Stk	Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
Dachabdeckung		1,8	342,2		6,16	-753,00	967,00
Bodenaufbau		2,2	311,34	2	13,70		
Wände		1,8	230		7,00		
					26,86		
Zinkabdeckungen							
Bauteil		h (cm)	A (m ²)		Volumen (m ³)	kgCO ₂ -equ. (Herstellung)	kgCO ₂ -equ. (Entsorgung)
		0,7	44,17		0,31	3,60	14

(„Suche | Datenbank | ÖKOBAUDAT“ o. J.)
(Thoma Holz GmbH 2020)