

ARCHITEKTEN
KAMMER
BERLIN



POSITIONEN ZUM
WOHNEN IN BERLIN
MEHR NACHHALTIGE
LEBENSQUALITÄT!

VORWORT

Dass in Berlin so viele eine Wohnung suchen, muss uns allen Ansporn sein. Wo Wohnungen fehlen, fehlt Lebensqualität. Die aber ist nur durch gutes Planen und Bauen zu gewinnen.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt: Die von der Politik ausgegebenen Neubauziele sind ambitioniert, vernachlässigen aber wichtige baukulturelle, soziale und klimapolitische Ziele. Ziele, die für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtentwicklung unverzichtbar sind. Die einseitige Fixierung auf hohe Neubaumargen priorisiert Quantität vor Qualität und Neubau vor Umbau. Damit steht sie der Bauwende entgegen, deren Notwendigkeit und Dringlichkeit allgemein anerkannt ist.

Wie müssen zeitgemäße Wohnbauten aussehen, die nicht nur dem akuten Mangel entgegenreten, sondern auch in 20, 30, 40 Jahren einem kritischen Blick standhalten? Wie kann Wohnungspolitik den klimagerechten Umbau der Stadt voranbringen? Wie können Architektur und Planung dazu beitragen, dass alle in Berlin eine angemessene Wohnung finden? Welche Angebote, welche Grundrisse brauchen wir? Und was hat Priorität?

14 Positionen zum Wohnen fassen zusammen, was aus Sicht der Architektenkammer Berlin zu tun ist. Sie sind ein Beitrag zum laufenden Diskurs und zugleich ein Angebot an alle Beteiligten, im Gespräch zu bleiben: Planende, Politik und Verwaltung, öffentliche und private Bauherrinnen und Bauherren, Baubranche, Handwerk und allen voran die Menschen, die hier leben. Wir alle müssen gemeinsam nach Antworten suchen.

Theresa Keilhacker
Präsidentin der Architektenkammer Berlin

INHALT

01	Transformation	07
02	Bestandsertüchtigung vor Neubau	08
03	Ehrliche CO ₂ -Bilanzen	09
04	Flächenbedarf	10
05	Nachhaltiger Neubau	12
06	Kreisläufe und Ressourcen	13
07	Lowtech	14
08	Vorfertigung	15
09	Regeln reduzieren	17
10	Siedlungsräume	18
11	Liegenschaftspolitik	19
12	Beteiligung und Vernetzung	20
13	Kreatives Potenzial	21
14	Soziale Nachhaltigkeit	22

01

DER SCHLÜSSEL ZUR LÖSUNG DER WOHNUNGSFRAGE HEISST TRANSFORMATION.

Damit wir alle gut in und mit der Zukunft leben können, braucht es Veränderungen auf mehr als einer Ebene. Wir brauchen eine andere Sicht aufs Bauen, aber auch Änderungen in unserem Zusammenleben und Konsumverhalten.

Ersteres nennen wir „Bauwende“. Sie steht für die Transformation der Grundrisse und Häuser zu raumeffizienteren Lösungen, für die Anpassung der Bauweisen und -materialien an ein ressourcenschonendes Bauen in Kreisläufen und für die Revitalisierung von Quartieren und obsolet gewordenen Verkehrs- und Siedlungsflächen zu neuen Orten zum Leben.

Genauso wichtig wie die Bauwende ist die Transformation unseres Denkens und unserer Ansprüche – hin zu mehr Miteinander und Selbstgenügsamkeit.

Was ist zu tun?

- Neue, bedarfsgenaue und platzsparende Grundrisslösungen entwickeln
- Die neuen Grundrisse und Wohnformen tatsächlich bauen und anbieten
- Ressourcenschonendes Bauen in Kreisläufen fördern
- Die schon gebaute Stadt weiterentwickeln, Transformationsräume nutzen
- Beim Wohnen den sozialen Gedanken in den Vordergrund stellen
- Den Suffizienzgedanken stärken
- Den grünen Außenraum mitdenken

02

„BESTANDSERTÜCHTIGUNG VOR NEUBAU“ IST DAS LEITBILD ZEITGEMÄSSEN BAUENS.

Dieses Leitbild gibt eine Fokussierung vor, kein Entweder-oder. Der Bestand hat Priorität – in Architektur und Stadtentwicklung. Das bedeutet: Umbau kommt vor Neubau, schon einmal bebaute vor bislang unbebauten Grundstücken und Siedlungsgebiete vor größeren Landschafts- und Grünräumen. Den Bestand zu erhalten und zu qualifizieren ist praktizierter Mieterschutz und auch für das Klima unverzichtbar.

Das bedeutet nicht, dass Berlin künftig ganz ohne Neubau auskommen wird, sehr wohl aber, dass ein ernsthafter Umbau des Bestands den Neubaubedarf auf ein Mindestmaß reduzieren wird.

Im Bestand schlummern immense Potenziale, die Berlin noch viel zu wenig nutzt, sei es im Kleinen durch die Umwandlung nicht mehr benötigter Büroflächen oder im Großen durch den Umbau überflüssiger Produktionsstandorte und Verkehrsflächen.

Was ist zu tun?

- Die Planung auf allen Ebenen auf den Bestand fokussieren
- Potenziale im Bestand analysieren und heben
- Den Abriss von Gebäuden genehmigungspflichtig machen, um Spekulation entgegenzuwirken
- Neubau nur noch als zweitbeste Lösung ansehen

03

EHRliche CO₂-BILANZEN MACHEN DIE WAHREN KOSTEN SICHTBAR.

Den Bestand zu nutzen, verlangt Lösungen für den Einzelfall, die mit Sachverstand auf die Situation, den Zustand der Substanz und die Gegebenheiten einer Liegenschaft oder eines Gebäudes eingehen. Berlins Architektinnen und Architekten stehen dafür bereit – zusammen mit den Fachdisziplinen Stadtplanung, Landschaftsarchitektur und Innenarchitektur, aber auch mit den Mitgliedern der Baukammer.

Kritische Stimmen meinen: Den Bestand umzubauen, sei aufwändiger, teurer und stehe deshalb im Widerspruch zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das stimmt nicht. Umbauen mag oft nicht viel günstiger sein, als neu zu bauen, doch es hält die Bestandsmieten moderat, bewahrt baukulturelle Werte und nutzt dem Klimaschutz und dem Ressourcenschutz.

Diese Qualitäten werden viel zu selten mitbilanziert. Wir müssen endlich die Bezahlbarkeit im Neubau mit dessen Ressourcenverbrauch gegenrechnen. Die graue Energie einzupreisen, macht den Bestand wirtschaftlich weit attraktiver. Was schon gebaut ist, hat zudem kulturellen und persönlichen Wert. Es stiftet Identität. Eine Schlüsselstellung hat dabei die besonders erhaltenswerte Bausubstanz.

Was ist zu tun?

- Baubestand neu bewerten, graue Energie einpreisen
- Ressourcenverbrauch in die Kostenbilanz von Neubauten einbeziehen
- Vorabvergleich der CO₂-Bilanzen von Erhalt oder Neubau zur Pflicht machen
- Energetische Ertüchtigung und Umbau des Bestands fördern
- Energieeffizienz differenziert (und gebäudeübergreifend) bewerten
- Erhaltenswerte Bausubstanz von allzu strengen Auflagen befreien
- Umnutzungen unterstützen
- Erweiterung und Aufstockung erleichtern

04

ANDERS WOHNEN SENKT DEN FLÄCHENBEDARF.

Unser Pro-Kopf-Bedarf an Wohnraum hat sich über Jahrzehnte nur in eine Richtung entwickelt: nach oben. Jetzt, am Ende der zügellosen Wachstumswirtschaft, müssen wir diese Entwicklung einfangen. Das ist nicht so abwegig, wie es klingt: Wohnqualität bemisst sich nicht in Quadratmetern. Berlin braucht nicht mehr Wohnfläche, es braucht in erster Linie bessere Wohnungen.

Als Planende entwickeln wir intelligente Grundrisse und Schnitte, die Platz sparen. Schon heute zeigen Umbauprojekte im Eigentumssegment: Eine gute Innenarchitektin, einen guten Innenarchitekten zu konsultieren, ist oft die schlaunere Lösung, als umzuziehen.

Wer mit anderen zusammenwohnt, kann Flächen teilen. Wo es Gemeinschaftsräume gibt, kann die eigene Wohnung kleiner ausfallen – vor allem, wenn der Außenraum mit vielfältigem Grün qualitativ gestaltet wird. Auch Flächen und Räume außerhalb der Häuser mehrfach zu nutzen (Multikodierung), verringert den Flächenbedarf und sichert Freiräume. Gleiches gilt für das Stapeln als städtebauliches Prinzip.

Was ist zu tun?

- Clusterwohnungen und Mehrgenerationenhäuser aktiv fördern
- Grundrisse effizienter machen und auf neue Wohnformen ausrichten
- Mehrfachnutzung und Multikodierung zum Regelfall machen
- Außenräume grün, klimaangepasst und qualitativ gestalten
- Neubauplanungen mit qualifizierter Freiflächenplanung verbinden
- Deregulierungen prüfen, wo immer Vorschriften und Normen einem selbstgenügsameren Wohnen im Wege stehen



05

WENN NEUBAU, MUSS ER NACHHALTIG SEIN.

Klimatauglich und ressourcenschonend zu planen und zu bauen, sollte heute eine Selbstverständlichkeit sein. Das gilt für jedes Bauen, ob im Bestand oder im Neubau. Mit besonderem Nachdruck aber gilt es für den Wohnungsneubau.

Eine energetisch optimierte Bauweise senkt die Nebenkosten und sichert Warmmieten, die auf lange Sicht bezahlbar bleiben. Auf gute Baustoffe und angemessene, nachhaltige Bauweisen zu setzen, hat zudem immense Auswirkungen auf unsere Zukunft und die Lebensqualität kommender Generationen.

Das schließt die Außenräume ein. Das A und O ist auch hier eine kompetente, gründliche Planung. Nur ein qualifiziertes Konzept kann auf den Grundstücken Wassermanagement, Biodiversität, Brandschutz, Freizeit- und Erholungsansprüche optimal zusammenbringen.

Was ist zu tun?

- Nachhaltig bauen – in sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht
- Nachhaltigkeitskonzepte zur Vorbedingung von Neubau- und Rückbauvorhaben machen
- Qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einführen
- In Planung, Entwurf und Realisierung alle Ansätze und Regeln anwenden, die ein generationengerecht nachhaltiges Bauen verlangt
- Fossilfreie Energieversorgung zum Grundsatz machen
- Ressourcensparend planen und bauen
- Klimatauglich planen und bauen
- Kreislaufgerecht planen und bauen

06

IN KREISLÄUFEN BAUEN SCHONT UNSERE RESSOURCEN.

Die Zukunft gehört dem zirkulären Bauen. Jedes Bauwerk ist ein Materialdepot, die Stadt eine urbane Mine. Im Kreislauf zu Bauen ist nachhaltig und schont Ressourcen. Das Ziel heißt Zero Waste – kein Abfall! Das hat lange Tradition: Baustoffe wiederzuverwenden war bis weit ins 19. Jahrhundert genauso selbstverständlich wie das Weiterbauen am Bestand.

Die größte Hürde für den Sprung in den Kreislauf sind die 100 Jahre, in denen das Wegwerfprinzip dominiert hat. Niemand weiß heute genau, was wo in der Stadt verbaut ist. Viele Baustoffe sind zudem so verarbeitet, dass sie kaum zu trennen sind.

Die Aufgabe der Zukunft ist damit eine doppelte: für den Bestand Strukturen der Erkundung, der Dokumentation und des Austauschs aufbauen und bei allen neuen Bauten Bauweisen verwenden, die einer Wiederverwendung am Ende des Lebenszyklus den Weg ebnen.

Was ist zu tun?

- Wiederverwendbare und natürlich abbaubare Baustoffe bevorzugen
- Rückbau und Weiterverwendung durch geeignete Bauweisen vorbereiten
- Lösbare Konstruktionen bevorzugen, Klebeverbindungen meiden
- Robuste, reparaturfähige und langlebige Konstruktionen wählen
- Informationsplattformen zu rückgebauten Baustoffen und Bauteil-elementen fördern
- Die Einführung des digitalen Gebäuderessourcenpasses beschleunigen
- Ansätze der Digitalisierung (wie BIM und digitaler Zwilling) als Dokumentationsplattformen für die Zukunft nutzen

07

LOWTECH MACHT WOHNEN BEZAHLBARER.

In einer Zeit, in der die Preise fürs Bauen und für Materialien weiter steigen und Finanzierungen kaum noch zu leisten sind, müssen wir Wege finden, nicht nur im Neubau den Kostenaufwand zu senken.

Ein Mittel, das auf der Hand liegt, ist eine einfachere Ausstattung unserer Wohnungen und Häuser. Mit Lowtech lässt es sich gut leben.

Gebäudetechnik und Steuerungen sind in der Vergangenheit unter dem Vorzeichen eines immer grenzenloseren Komforts, aber auch durch den Ansatz, durch Automatisierung Energie zu sparen, immer komplexer und ressourcenintensiver geworden. Das macht sie zu einem Kostentreiber – nicht nur in Planung und Bau, sondern auch in Wartung und Betrieb von Wohngebäuden.

Was ist zu tun?

- Technische Gebäudeausstattung reduzieren und reparaturfreundlich gestalten
- Tageslicht optimal nutzen, Kunstlicheinsatz minimieren
- Passive Solargewinne nutzen
- Natürliche Wege zur Klimatisierung bevorzugen
- Querlüften möglich machen

08

VORFERTIGUNG KANN DAS BAUEN BESCHLEUNIGEN.

Standardisierung und modulares Bauen werden oft als Weg gepriesen, die Wohnungsmisere zu beenden. Einerseits sparen sie tatsächlich Zeit durch Vorfertigung, andererseits entfällt auch eine ortsindividuelle Planung, die Einfallsreichtum und Gestaltungsqualität sichert.

Das wird immer schwerer ins Gewicht fallen, weil die Restgrundstücke von Jahr zu Jahr komplexer werden und deshalb immer schwieriger zu beplanen sind. Tabula-Rasa-Parzellen, auf die sich nach Belieben Standards stellen lassen, gibt es keine mehr. Dafür wird in Berlin schon viel zu lange intensiv gebaut.

Trotzdem tun sich im Holzbau klare Chancen auf, zwar nicht günstiger, aber doch präziser und schneller zu bauen. Eine serielle Vorfertigung im Werk verkürzt die Arbeitszeit auf der Baustelle. Das kann entscheidend sein, um schwer zugängliche Flächen als Baugrundstücke attraktiv zu machen.

Was ist zu tun?

- Prinzip der Vorfertigung im Werk etablieren – gerade im Holzbau
- Standardisierung hinterfragen, wo sie dem Ort nicht angemessen und damit nicht übertragbar ist
- Durch individuelle Planung auch schwierigen Baugrund aktivieren



09

WENIGER REGELN HEISST: MEHR SPIELRÄUME FÜR IDEEN.

Wer die Bauwende will, will Innovationen. Um den Weg zu neuen, machbaren Ansätzen und Konzepten zu ebnen, kommen wir nicht umhin, auch außerhalb strenger Normen und Richtlinien zu denken. Die Architektenkammer Berlin unterstützt deshalb die Einführung eines Gebäudetyps E. E wie einfach und E wie experimentell.

Berlins Verwaltungen können schon jetzt konkrete Spielräume für Innovationen öffnen. Das Baurecht lässt durchaus Ermessensspielräume für eine Auflagenbefreiung. Die sollte Berlin in vollem Umfang nutzen – gerade im Bestand und im nachvollziehbaren Ausnahmefall.

Was ist zu tun?

- Gebäudetyp E einführen
- Ermessensspielräume für die Befreiung von Ausnahmen im Bestand nutzen
- Bei einzelnen Parametern Abweichungen zulassen, wenn ein Konzept in allen anderen Punkten überzeugt

10

VORHANDENE SIEDLUNGSRÄUME WEITERENTWICKELN IST BESSER ALS NEUE ERSCHLIESSEN.

Der Vorrang des Bestands greift auch im größeren Zusammenhang. In ganz Berlin gibt es Transformationsräume, die für ihren bisherigen Zweck (wie Verkehr oder Gewerbe) nicht mehr gebraucht werden. Der Umbau dieser Standorte zu Wohnquartieren hat Priorität, ohne dabei strategische Flächenreserven für künftige Gewerbestandorte zu vernachlässigen.

Der gesellschaftliche Wandel führt zudem zu Marktverschiebungen, die neue Spielräume für die Umnutzung zu Wohnzwecken eröffnen. Die sinkende Nachfrage nach Einkaufszentren und Büroflächen ist ein Beispiel. Solche Entwicklungen gilt es, zeitnah zu nutzen, um im Bestand Wohnraum zu schaffen.

Was ist zu tun?

- Als neue Wohnstandorte Siedlungsräume und Flächen bevorzugen, die überflüssig sind oder nicht angemessen genutzt werden
- Erst erschlossene Bauflächen bebauen, ehe man neue erschließt
- Netto-Null-Versiegelung bei der Siedlungsentwicklung anstreben
- Wohnungsbau dort priorisieren, wo es bereits soziale und technische Infrastruktur gibt
- Erweiterung der Siedlungsfläche um neue Stadtquartiere in der Priorität zurückstellen und erst den Bedarf dafür mittelfristig überprüfen
- Umbau nachfrageschwacher Bau- und Nutzungstypen fördern

11

ERST KONSEQUENTE LIEGENSCHAFTSPOLITIK SICHERT QUALITÄT UND VIELFALT.

Grund und Boden sind ein zentraler Ansatzpunkt, um zu steuern, was und wie in Berlin gebaut wird. Vor zehn Jahren hat das Land seine Liegenschaftspolitik neu ausgerichtet – nicht zuletzt auf Druck privater Initiativen. So begrüßenswert die damalige Abkehr vom Primat des Verkaufs und die stärkere Berücksichtigung stadtentwicklungs-, wirtschafts-, kultur- und sozialpolitischer Ziele bis heute sind, in der tatsächlichen Umsetzung bleibt noch viel Luft nach oben.

Was ist zu tun?

- Mit Boden- und Infrastrukturfonds Spielräume für die langfristige Stadtentwicklung sichern
- Flächenankäufe durch das Land Berlin intensivieren
- Kommunale Vorkaufsrechte häufiger nutzen
- Mehr Grundstücke in Konzeptverfahren auf Basis des Erbbaurechts vergeben
- Größere landeseigene Grundstücke erst nach städtebaulichen Wettbewerben vergeben
- Bei den Ergebnissen dieser Wettbewerbe auf Diversität achten

12

DIE MENSCHEN BETEILIGEN UND VERNETZEN ERHÖHT DAS MOMENTUM DES WANDELS.

Wir stehen am Scheideweg: Verfolgen wir weiter den Irrweg eines ungebremsen Konsums oder biegen wir ein auf die Zielgerade zur nachhaltigeren Reparaturgesellschaft? Die Frage ist an sich keine. Der gesellschaftliche Umbruch ist bereits im Gange – und verändert die Stadt.

Wie wir wohnen, betrifft jede und jeden von uns. Das macht das Wohnen zur Leitfunktion der neuen Stadt, zum Schlüssel, dem neuen Bauen vollends zum Durchbruch zu verhelfen und zu einer Chance, den gesellschaftlichen Wandel voranzutreiben.

Was ist zu tun?

- Die Bauwende kommunikativ begleiten und einordnen
- Das Netzwerk bauwenderrelevanter Initiativen dichter knüpfen und Zusammenschlüsse unterstützen
- Anwohnerinnen, Anwohner und auch die weitere Stadtöffentlichkeit einbinden
- Nachbarschaftliche Teilhabe und Kooperation unterstützen
- Alle Sparten der Suffizienz-, Tausch- und Reparaturgesellschaft vernetzen

13

WER DAS KREATIVE POTENZIAL BERLINS AUSSCHÖPFT, BAUT BESSER.

In Berlin liegen immense Potenziale für einen innovativen, qualitätsvollen und nicht zuletzt preiswerten Wohnungsbau brach, weil die landeseigenen Wohnungsunternehmen faktisch keine Architekturwettbewerbe mehr ausloben. Das muss sich umgehend ändern, um alle Architektinnen und Architekten der Stadt in einen kreativen Wettbewerb der Lösungen einzubinden.

Selbst wo es konkurrierende Verfahren gibt, scheitern junge und kleinere Büros derzeit oft an hochgeschraubten Vorgaben zur geforderten Bau- erfahrung. Solche Hürden sind nicht nur mittelstandsfeindlich. Sie verhindern auch, dass wertvolle neue Ideen auf den Markt kommen.

Was ist zu tun?

- Vorbildfunktion der landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickeln und stärken
- Niedrigschwellige Wettbewerbe im öffentlichen Wohnungsbau zum Regelfall machen
- Zugangsvoraussetzungen für Planungsverfahren jedweder Art lockern
- Junge und kleinere Büros gezielt fördern – etwa durch reservierte Plätze (Wildcards)
- Beratungsangebote der Architektenkammer Berlin verstärkt in Anspruch nehmen

14

WER SOZIALE NACHHALTIGKEIT VORLEBT, VERDIENT UNTER- STÜTZUNG.

Die unternehmerische Basis, die die Bauwende mitträgt und sich zum sozial nachhaltigen Bauen bekennt, wächst täglich. Die landeseigenen Wohnungsgesellschaften stehen also nicht alleine. Auch in der privaten Bau- und Immobilienwirtschaft gibt es längst Segmente, die den sozialen Gedanken zu ihrem Anliegen gemacht haben. Diese Menschen, Einrichtungen und Unternehmen zu unterstützen, ist ein wichtiger Beitrag zu einem wachsenden Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

Was ist zu tun?

- Sozialverpflichtung von Bauwilligen belohnen
- Bauwillige fördern und bevorzugen, die schon heute Nachhaltigkeitskonzepte vorlegen
- Bauwillige fördern und bevorzugen, die Konzepte zur Schaffung preiswerten Wohnraums verfolgen
- Gemeinnützige Baugruppen und Baugenossenschaften beim Erwerb von Grundstücken unterstützen

Impressum

Herausgeberin & Redaktion

Architektenkammer Berlin
Alte Jakobstraße 149
10969 Berlin

Titelbild: Baugruppe D2, IFUB* © Thomas Straub
Seite 11: Wohn- und Geschäftshaus Malplaquetstraße 19,
Thomas Baecker Bettina Kraus Architekten © Philipp Obkircher
Seite 16: CRCLR-Haus, die Zusammenarbeiter Gesellschaft
von Architekten mbH © Philine Barbe
Bilder grafisch bearbeitet

Redaktionsschluss

Februar 2024

ARCHITEKTEN
KAMMER
BERLIN

ALTE JAKOBSTRASSE 149
10969 BERLIN

T 030.293307-0
F 030.293307-16

KAMMER@AK-BERLIN.DE
WWW.AK-BERLIN.DE

