

Die räumliche Relevanz berufsbedingter Nebenwohnsitze

Empfehlungen für die Transformation
des ehemaligen Postareals in Karlsruhe



Impressum

Ein Forschungsprojekt finanziert durch den KIT-Strategiefonds.

Projektleitung:

Prof. Kerstin Gothe

KIT, Institut Entwerfen für Stadt und Landschaft

Prof. Dr. Caroline Kramer

KIT, Institut für Geographie und Geoökologie

Verfasser:

Dr. Markus Kaltenbach

KIT, Institut Entwerfen für Stadt und Landschaft

Kooperation:

VOLKSWOHNUNG GmbH

Uta Hellich, Anja Kulik

Mario Rösner, Anne Thieß

Zeichnungen und Grafiken:

Dr. Markus Kaltenbach

Gestaltung und Satz:

Dr. Markus Kaltenbach

Mitarbeit im Expertenworkshop:

Daniel Haselberger

KIT, Institut Entwerfen für Stadt und Landschaft

Hanna Jäger

KIT, Institut für Geographie und Geoökologie

Lektorat:

Anna Schork

KIT, Institut Entwerfen für Stadt und Landschaft

Bild Cover:

Dr. Markus Kaltenbach

Karlsruher Institut für Technologie (KIT)

Kaiserstraße 12

76131 Karlsruhe

Feb. 2021

Inhaltsverzeichnis

4	1. Vorwort
8	2. Projekthintergrund
10	2. 1. Theoretischer Hintergrund
18	2. 2. Expertenworkshop
22	3. 10 Thesen und deren Diskussion
24	3. 1. Konkrete Zielsetzung
24	3. 2. Örtliche Relevanz
25	3. 3. Regionale Strategien
26	3. 4. Zielgruppe
27	3. 5. Relevante Teilgruppe
30	3. 6. Nachbarschaftliches Zusammenleben
31	3. 7. Chance des Digitalen
32	3. 8. Nachhaltigkeit
34	4. Testplanung
34	4. 1. Kontext und Lage
36	4. 2. Transformation des Areals
38	4. 3. Planungsprämissen der Testplanung
40	4. 4. Städtebauliche Grundstruktur
44	4. 5. Prämisse der Adressbildung
46	4. 6. Prämisse der Zugänglichkeit
48	4. 7. Prämisse der Durchmischung
58	4. 8. Prämisse der Funktionsüberlagerung
62	4. 9. Prämisse der Zahlen und Kenngrößen
64	4. 10. Prämisse intelligentes Mobilitätskonzept
66	5. Anhang
66	5. 1. Verwendete Abkürzungen
67	5. 2. Literaturverweise
69	5. 3. Expertengespräche

1. Vorwort

Diese Broschüre ist entstanden im Rahmen eines gemeinsamen Projektes mit Prof. Dr. Caroline Kramer (Institut für Geographie und Geoökologie / Lehrstuhl für Humangeographie am KIT).

Die Fragestellungen dieses gemeinsamen Projektes waren: Wie verändert sich das Leben des postmodernen, hoch mobilen Menschen, der nahezu immer und überall auf Informationen zugreifen kann, um seinen Lebensalltag, seine Mobilität, seine Erwerbstätigkeit und seine Teilhabe am gesellschaftlichen und kulturellen Leben zu gestalten. Welche Veränderungen ergeben sich dadurch für die technische, bauliche, infrastrukturelle und soziale Umwelt dieser Menschen? Was geschieht, wenn zu jeder Zeit und überall Informationen über Orte, Ereignisse oder Verkehrsmittel verfügbar sind, wenn sich diese Informationen zu raumbezogenem Wissen vernetzen? Inwieweit verändern sie das Verhalten des Einzelnen? Wieweit verändert sich das Verhältnis zwischen öffentlichem und privatem Raum, wenn Menschen sich gleichzeitig auch in digitalen Räumen aufhalten?

Dies spielt gerade für die räumlichen Angebote eine Rolle, denn diese verändern sich infolge ihrer Langlebigkeit deutlich langsamer als etwa Veränderungen der Informations- und Kommunikationstechnologie.

Auf diese Entwicklungen auf unterschiedlichen Raum- und Zeithorizonten sollte das Projekt eingehen und anhand zweier ausgewählter Querschnittsthemen Potenziale sowohl für baulich-technologische als auch räumlich-planerische Maßnahmen bzw. Innovationen identifizieren. Die beiden Themenschwerpunkte waren:

1. Die räumliche Dimension residenzieller Multilokalität (Architektur / Stadtplanung): Immer mehr Menschen leben und arbeiten an mehreren Orten. Die Dissertation von Markus Kaltenbach, auf der das Architekturprojekt aufbaute, untersuchte, wie diese Orte derzeit beschaffen sind. Daran anknüpfend sollte gefragt werden, wie Angebote für Wohnung und Quartier für diese hoch mobilen Menschen, die häufig auch als Pioniere der Postmoderne angesehen werden, beschaffen sein sollten, um ihren Lebensalltag zu erleichtern.

2. Raumbezogene Informationen und ihre Nutzung für raumbezogenes Handeln im öffentlichen Raum (Geographie): Im zweiten Querschnittsthema geht es um Nutzungspotenziale neuer Räume, wie sie derzeit in Karlsruhe an vielen Stellen entstehen, etwa im Zuge der U-Strab sowie durch die geplante Öffnung des KIT-Campus zur Stadt. Es soll untersucht werden, wie sich Nutzer/innen über diese Räume mit Hilfe digitaler Medien informieren und vernetzen, wie sie digitale mit realen Räumen verbinden und wie die Abgrenzung zwischen Öffentlichkeit und Privatheit geschieht.

Dieser Projektteil befindet sich derzeit in der empirischen Phase. Erste Ergebnisse werden Ende des Jahres vorliegen.



Prof. Kerstin Gothe
Fotografie: Ralf Stieber

Das Projekt „*Daheim Unterwegs: informiert und nachhaltig Leben und mobil Sein*“ verbindet wesentliche Themen der KIT Dachstrategie, indem es die spezifischen Kompetenzen im Bereich „Natürliche und gebaute Umfeld“ zu eben diesen Themen miteinander vernetzt. Die Expertise der Architektur, die sich mit der nachhaltigen Gestaltung und Nutzung der Gebäude beschäftigt, kann mit den Forschungsschwerpunkten der Geographie verknüpft werden, die ökologische, soziale und räumliche Prozesse auf einer anderen Maßstabsebene im Blick hat. Damit verband sich die Erwartung, dass mit diesem Projekt zukunftsweisendes Wissen für Gesellschaft und Umwelt geschaffen wird, das sozial, ökologisch und ökonomisch nützlich ist und dass das Projekt die Stadtforschung am KIT nachhaltig stärkt und zur Bildung eines Kompetenznetzwerkes mit Impulsen in den Feldern Mobilität und Information beiträgt.

Beim ersten Querschnittsthema sollten die Ergebnisse der Dissertation von Markus Kaltenbach, die im Sommer 2020 abgeschlossen wurde, in konkrete Empfehlungen für ein Planungs- oder Bauvorhaben in Karlsruhe überführt werden. Die Testplanung soll spezifische Wohnangebote für Multilokale in eine Arealsentwicklung integrieren und mit einem Dienstleistungsangebot ergänzen. Die enge Anbindung der Stadtforschung an konkrete Entwicklungen in Karlsruhe sollte die Positionierung des KIT in der Stadtgesellschaft unterstützen.

Diese Erwartungen sind aus meiner Sicht in dem Projekt hervorragend erfüllt worden. Durch die Kooperation mit dem Stadtplanungsamt und der VOLKSWOHNUNG entstand ein fruchtbarer Diskurs für eine konkrete Planungsaufgabe, nämlich die Überplanung des Postareals am Bahnhof in Karlsruhe. Markus Kaltenbach hat anlässlich dieser Aufgabe nicht nur konkrete Planungsempfehlungen aus seiner Dissertation abgeleitet, sondern sie auch im Wege konkreter Entwurfsvorschläge überprüft und vorgestellt. Es bleibt zu hoffen, dass diese Anregungen ihren Weg in die weitere Vorbereitung des Architekturwettbewerbs und die konkrete Arbeit der VOLKSWOHNUNG finden.

Wir danken dem Strategiefonds KIT für die großzügige Förderung dieser Arbeit und allen, die an den Workshops beteiligt waren und freuen uns, die Dokumentation vorlegen zu können.

Das Projekt ist im Übrigen auch eingebunden in Forschungs- bzw. Projektseminare, die im Rahmen von Lehre^{Forschung} fachübergreifend durchgeführt und dokumentiert wurden. Über zwei Semester hinweg wurden diese durch das BMBF innerhalb der Architektur und Geographie gefördert. Auf diese Weise vereinten diese Projekte auf besondere Art und Weise Forschung, Lehre und Innovation.

Prof. Kerstin Gothe

Thematische Vorbemerkung

Lebensmodelle und Erwerbsbiografien folgen heute häufig nicht mehr tradierten Mustern. Jenseits des Familienmodells der klassischen Kernfamilie mit Vater, Mutter, Kind in einer Wohnung verändert sich die soziale und räumliche Praxis des Wohnens. Hintergrund sind u. a. eine Flexibilisierung des Arbeitsmarktes und steigende räumliche Mobilität. Der Alltag vieler Menschen verteilt sich über mehrere Orte, um privaten und beruflichen Bedürfnissen gleichermaßen zu genügen.

An den Lebenspraktiken von Menschen, die ihren Alltag aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über mehrere Orte hinweg organisieren (berufsbedingte Multilokalität), werden die aktuellen gesellschaftlichen Veränderungen in besonderem Maße deutlich.

Wenn Menschen aus beruflichen Gründen einen Nebenwohnsitz in der Stadt ihrer beruflichen Tätigkeit unterhalten, dann geschieht dies aus einer gewissen Notwendigkeit heraus. Die Arbeitsstelle liegt in einer entsprechend räumlichen und damit auch zeitlichen Distanz zum eigentlichen Wohnsitz, dem (sozialen) Lebensmittelpunkt, was ein tägliches Pendeln ausschließt. Bindungen am Hauptwohnsitz oder bspw. Befristungen im Arbeitsverhältnis stehen zugleich einer dauerhaften Migration an den Ort der Arbeit im Wege.

Die Notwendigkeit nach berufsbedingten Nebenwohnsitzen ist dabei ein Phänomen, welches sich nicht auf Metropolen beschränkt und auch eine Stadt wie Karlsruhe betrifft.

Was ist die räumliche Relevanz dieser gesellschaftlichen Veränderungen? Können Erkenntnisse aus einer theoretischen Untersuchung berufsbedingter Nebenwohnsitze für die Planungspraxis nutzbar gemacht werden?

Wie kann eine Anwendung der theoretischen Erkenntnisse ganz konkret auf dem ehemaligen Postareal in Karlsruhe aussehen und zur Schaffung eines nachhaltigen und resilienten Stadtbausteins beitragen?

Methodische Vorbemerkung

„Assessing and meeting the needs of clients and users, understanding a building for reuse, or working with precedents in order to produce more engaging architectural spaces are all founded on good research.“
(Lucas, 2016, S. 184)

Während der theoretische Hintergrund des Projektes (siehe Kapitel 2) mittels einer Kombination von sozialwissenschaftlichen und räumlichen Analysemethoden erarbeitet wurde, kann die im Folgenden dargestellte Testplanung für das Postareal als „Research by Design“-Prozess verstanden werden. Die entwerferische Tätigkeit ist dabei zentraler methodischer Bestandteil und Teil des Erkenntnisgewinns, der auf eine intensive Forschung, wie von Ray Lucas gefordert, aufbaut.



Dr. Markus Kaltenbach
Fotografie: Bernd Seeland

Die grafische Darstellung und textliche Erläuterung der folgenden Testplanung sind das Ergebnis eines intensiven Austauschs und Dialogs. Die vorliegende Dokumentation kann aufgrund der vielfältigen und miteinander weitreichenden Anregungen der einbezogenen Expertinnen und Experten kein vollständiges Abbild aller angesprochenen Diskussionspunkte des durchgeführten Workshops leisten. Die mitlaufenden Zitate neben den Fließtexten sollen diesen Diskurs und Wissensaustausch illustrieren und auf die vielschichtigen thematischen Querbezüge hinweisen, ohne im Einzelnen darauf einzugehen.

Aktuelles Geschehen

Die aktuell andauernde Covid-19-Pandemie wirft grundsätzliche Fragen im Hinblick auf berufsbedingte multilokale Lebensentwürfe und deren Relevanz auf. Mobilitätseinschränkungen und der erzwungene Rückzug ins Private führten in den vergangenen Monaten zu einer Neubewertung von Lebensentwürfen und Wohnsituationen. Nicht zuletzt das Arbeiten von zu Hause stellt dabei neue Möglichkeiten, aber auch neue räumliche Anforderungen an die Wohnsituationen und die Arbeitsorte dar.

Es ist derzeit ungewiss, zu welchen bleibenden Veränderungen die Pandemie in unserer Gesellschaft führen wird. Wir gehen jedoch davon aus, dass berufsbedingte Multilokalität als Denkfigur und die im Folgenden dargestellten Entwurfsprämissen unabhängig dieser Unwägbarkeiten Gültigkeit und Relevanz besitzen.

Danksagung

Die vorliegende Dokumentation stellt einen wichtigen Meilenstein im Forschungsprojekt „Daheim-Unterwegs“ finanziert durch den KIT-Strategiefonds dar. Allen Beteiligten und Förderern seitens des KITs sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Unser Dank gilt auch allen Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern im Rahmen des Expertenworkshops und den anschließenden Videokonferenzen (Teilnehmerliste siehe Kapitel 5. 3).

Nicht zuletzt gilt unser Dank den Vertreterinnen und Vertretern der VOLKSWOHNUNG GmbH. Mit großem Interesse und Begeisterung für die Thematik wurde das Projekt inhaltlich als auch finanziell von ihnen unterstützt. Mit großem Vertrauen und Offenheit begegneten sie den mitunter auch kritischen Fragestellungen und ermöglichten einen wertvollen Erfahrungsaustausch.

Für die Transformation und Entwicklung des Postareals wünsche ich der VOLKSWOHNUNG gutes Gelingen und hoffe einen konstruktiven Beitrag und hilfreiche Anregungen für die zukünftige Gestaltung und Konzeption des Postareals beisteuern zu können.

Dr. Markus Kaltenbach

2. Projekthintergrund

Forschungsprojekt „Daheim Unterwegs“

Die vorliegende Untersuchung ist Teil des Forschungsprojekts „*Daheim Unterwegs: informiert und nachhaltig Leben und mobil Sein*“ (Projektleitung Prof. Kerstin Gothe und Prof. Dr. Caroline Kramer) finanziert durch den KIT-Strategiefonds (Laufzeit 2019-2022).

Als kooperatives Forschungsprojekt zwischen dem *Institut Entwerfen für Stadt und Landschaft* und dem *Institut für Geographie und Geoökologie* ist die Untersuchung zur räumlichen Relevanz berufsbedingter Nebenwohnsitze Teil einer interdisziplinären Stadtforschung bestehend aus den Disziplinen Architektur, Städtebau und der Humangeographie. Das Forschungsprojekt nimmt das Leben des postmodernen, hoch mobilen Menschen in den Blick, der nahezu überall auf Informationen zugreifen kann, um seinen Lebensalltag, seine Mobilität, seine Erwerbstätigkeit und seine Teilhabe am gesellschaftlichen und kulturellen Leben zu gestalten. Veränderungen der technischen, baulichen, infrastrukturellen, ökologischen und sozialen Umwelt dieser Menschen stehen dabei im Zentrum des Forschungsinteresses.

Dissertation zur räumlichen Dimension residenzieller Multilokalität

Den theoretischen Ausgangspunkt bildet die Dissertation „Die räumliche Dimension residenzieller Multilokalität - Eine Untersuchung beruflich induzierter städtischer Nebenwohnsitze und ihrer städtebaulichen Relevanz“.¹

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, die theoretischen Erkenntnisse der Dissertation (Kapitel 2. 1) anhand einer konkreten Planung in Karlsruhe anzuwenden, ihre Gültigkeit und Praktikabilität zu testen und die Ergebnisse mit Expertinnen und Experten aus verschiedenen Arbeitsgebieten zu diskutieren.

Testplanung

Die Testplanung ist methodisch als „Research by Design“-Ansatz zu verstehen. Theoretische Erkenntnisse werden auf eine konkrete Aufgabenstellung und einen spezifischen Ort übertragen, angewandt und weiterentwickelt.

Als Anwendungsbeispiel dient ein 1,6 ha großes Areal der VOLKS-WOHNUNG GmbH, der städtischen Wohnungsbaugesellschaft in Karlsruhe (siehe Kapitel 4). Die Testplanung wurde dabei von der VOLKSWOHNUNG inhaltlich begleitet und im Rahmen des Workshops ideell sowie beim Druck der Broschüre finanziell unterstützt. Der Bearbeitungszeitraum der Testplanung war März bis Oktober 2020.

Die Testplanung konnte an eine erste städtebauliche Machbarkeitsstudie von sa_partners in Kooperation mit WSW & Partner GmbH (März 2019) anknüpfen und auf ein daraus resultierendes schematisches Bebauungs- und Nutzungskonzept (Aug. 2019) aufbauen.

¹ M. Kaltenbach (2020). Die räumliche Dimension residenzieller Multilokalität - Eine Untersuchung beruflich induzierter städtischer Nebenwohnsitze und ihrer städtebaulichen Relevanz Dissertation am KIT. DOI: 10.5445/IR/1000122543 (Open Access)

Die im Folgenden dargestellte Testplanung (Kapitel 4. 3) entspricht weitestgehend dem im Workshop diskutierten Planungsstand unter Berücksichtigung von insbesondere sprachlicher Anmerkungen durch die Expertinnen und Experten. Wertvolle Impulse im Hinblick auf Programm, Funktion, Organisation und Kenngrößen wurden aus den Gesprächen aufgegriffen und flossen in die textliche Ausarbeitung ein. Punktuell wurde die Planung um zusätzliche erläuternde Grafiken zur besseren Verständlichkeit ergänzt.

Thesen

Die Brücke zwischen Theorie und Anwendung bildete ein Thesenpapier mit 10 Thesen (siehe Kapitel 3).

Die im Vorfeld des Workshops versandten Thesen boten den beteiligten Expertinnen und Experten einen schnellen Einstieg in die Thematik und dienten darüber hinaus als Leitfaden für die im Workshop geführte Diskussion.

Expertengespräche

Die Testplanung und deren planerische Empfehlungen wurden im Rahmen von Expertengesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Verwaltung der Stadt Karlsruhe, Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft und Baubranche, der Internationalen Bauausstellung Region Stuttgart 2027 sowie Verbänden der Wohnungswirtschaft diskutiert (Liste aller beteiligten Expertinnen und Experten siehe Kapitel 5. 3).

Hierzu wurde am 13. Okt. 2020 ein Workshop am KIT ausgerichtet (siehe Kapitel 2. 2) und zwei ergänzende Videokonferenzen im Nachgang geführt².

Die Auswahl der hinzugezogenen Expertinnen und Experten geht dabei weit über den akademischen Kontext hinaus und sucht ganz bewusst den Diskurs und Austausch mit der Politik und der Praxis.

Die Diskussionen und Gespräche wurden nicht im Einzelnen dokumentiert. Neben den aufgegriffenen Zitaten der Expertinnen und Experten wird in Kapitel 3 der Versuch unternommen, die zentralen Themenschwerpunkte der Gespräche zusammenzufassen und zu reflektieren.

² Aufgrund der Covid-19-Pandemie war es nicht allen Teilnehmer/innen möglich physisch an der Veranstaltung vor Ort am KIT teilzunehmen. Die Videokonferenzen wurden daher im Nachgang als alternatives Beteiligungsformat ergänzend angeboten.

2.1. Theoretischer Hintergrund

Die räumliche Dimension residenzieller Multilokalität - Eine Untersuchung beruflich induzierter städtischer Nebenwohnsitze und ihrer städtebaulichen Relevanz

Das Entwerfen und Gestalten von gebautem Raum geht stets einher mit einer Antizipation der zukünftigen Nutzer/innen und einer gewissen Annahme hinsichtlich der Nutzung der jeweiligen Räumlichkeit.

Nicht zuletzt im Wohnungsbau ist aber zu beobachten, dass die klassische Kernfamilie sowie standardisierte Lebensmodelle häufig noch immer den Planungshorizont bestimmen und damit die gesellschaftliche Realität nur unzulänglich abgebildet wird. Eine zunehmende Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen sowie eine steigende räumliche Mobilität führen zu neuen Raum-Nutzungsverhalten und zu veränderten Anforderungen an den gebauten Raum.

Am Beispiel von multilokalen Akteuren, Personen, die ihren Lebensalltag über mehrere Orte hinweg organisieren,¹ werden diese gesellschaftlichen Veränderungen in besonderem Maße deutlich. Multilokale Wohnpraktiken werden als Extremform begriffen, anhand derer sich die gesellschaftlichen Veränderungen und die damit einhergehenden räumlichen Belange besonders gut untersuchen lassen.

Durch die ergänzende Planungsperspektive des multilokalen Akteurs soll räumliche Planung und gesellschaftliche Realität wieder stärker in Einklang gebracht werden.

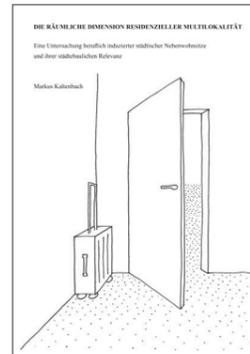
Thematische Eingrenzung

Residenzielle Multilokalität ist eine Form der räumlichen Mobilität und zwischen der dauerhaften Migration und der Zirkulation, bspw. dem Tagespendeln, zu verorten.² Der Alltag des multilokalen Akteurs erstreckt sich dabei über mehrere Orte, an denen ihm jeweils eine Form von Behausung zur Verfügung steht. Behausungen können dabei auch atypische Wohnformen annehmen.

Zur Untersuchung der städtebaulichen Relevanz sind insbesondere die beruflich induzierten Nebenwohnsitze geeignet. Sie bedingen zum einen eine kritische räumliche Distanz zwischen den Behausungen, da beruflich induzierte Nebenwohnsitze immer als Reaktion auf eine räumliche Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort zu verstehen sind. Zum anderen erfasst die beruflich induzierte residenzielle Multilokalität, entgegen bspw. freizeitbedingter residenzieller Multilokalität in Form von Ferienhäusern, sämtliche gesellschaftlichen Schichten.

Durch die Untersuchung von explizit städtischen Nebenwohnsitzen können unmittelbar Rückschlüsse auf eben diesen Stadtraum gezogen werden. Mit Nebenwohnsitzen sind im Folgenden daher immer beruflich induzierte städtische Nebenwohnsitze gemeint.

Mit Multilokalität ist immer die beruflich induzierte residenzielle Multilokalität gemeint.



Das Kapitel „Theoretischer Hintergrund“ basiert auf der Dissertation von M. Kaltenbach (2020). Die räumliche Dimension residenzieller Multilokalität - Eine Untersuchung beruflich induzierter städtischer Nebenwohnsitze und ihrer städtebaulichen Relevanz. Dissertation am KIT. DOI: 10.5445/IR/1000122543 (Open Access - Volltext online frei verfügbar)

¹ Definition in Anlehnung an Rolshoven, 2006

² Definition nach Weichhart, 2009

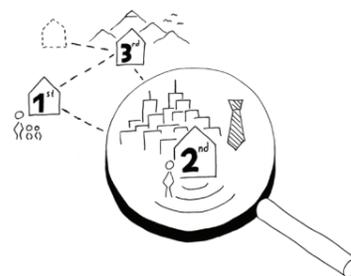


Abb. 1 Thematische Eingrenzung (Kaltenbach, 2020)

Ziel der Untersuchung

Hinsichtlich der sozialen Dimension, den mit der residenziellen Multilokalität einhergehenden Herausforderungen für Individuen, Haushalte und Familien liegen durch aktorszentrierten Studien bereits Erkenntnisse vor. Die räumliche Dimension hingegen ist noch wenig erforscht. Zum einen hat die Untersuchung daher zum Ziel, die phänomenologische Bandbreite und damit eine Realitätserschließung des räumlichen Spektrums der beruflich induzierten städtischen Nebenwohnsitze darzulegen (Forschungsziel A).

Des Weiteren wird die räumliche Relevanz der Thematik für die städtebauliche Planung untersucht und daraus abgeleitete Planungsparameter und Handlungsempfehlungen formuliert (Forschungsziel B).

Planungsparameter sind Aspekte im Themenkomplex der beruflich induzierten residenziellen Multilokalität, welche mit einer Varianz und kontextueller Unterschiedlichkeit bestimmten identifizierten Mustern oder Typen folgen. Diese Muster und Typen erlauben Rückschlüsse auf einen strategischen und planerischen Umgang mit der Thematik.

Vorgehen

Das Ziel, sich verändernde Raumnutzungsverhalten und damit einhergehende räumliche Anforderungen zu untersuchen, legt eine Kombination von räumlichen Analysen und sozialwissenschaftlichen Methoden nahe. Gerade das Zusammenspiel von Raum und Akteur liegt im Zentrum des Erkenntnisinteresses und stellt ein zentrales Merkmal und Alleinstellungskriterium der Untersuchung dar.

Das unter diesem Gesichtspunkt wenig erforschte Themenfeld und eine mangelnde Datengrundlage³ legen einen explorativen und qualitativen Forschungszugang nahe.

Mit dem Ziel, ein breites räumliches Spektrum abzubilden (Forschungsziel A), wurden Fallstudien möglichst unterschiedlicher Nebenwohnsitze untersucht. Nach vorbereitenden räumlichen Analysen hinsichtlich Lage und räumlichem Kontext des jeweiligen Nebenwohnsitzes wurden mit den Probanden leitfadengestützte Interviews durchgeführt. Durch das Durchführen der Interviews am jeweiligen Nebenwohnsitz stellten diese zugleich den Zugang zur privaten Behausung dar und ermöglichten die räumliche Analyse des Nebenwohnsitzes auf Gebäudeebene und der individuellen Wohneinheit.

Die darauffolgende grafische Dokumentation und Auswertung der räumlichen Situation auf unterschiedlichen Maßstabsebenen wurde mit einer qualitativen Inhaltsanalyse des durch die Interviews gewonnenen Textmaterials kombiniert und durch Experteninterviews ergänzt. Der Erhebungsraum des Samples umfasst die Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Nordrhein-Westfalen, um einen möglichst vergleichbaren kulturellen und wirtschaftlichen Kontext zu gewährleisten.

³ Zur mangelnden Datengrundlage siehe ausführlicher Weichhart & Rumpolt, 2015

Erkenntnisse

Die Untersuchung bringt erste Erkenntnisse hinsichtlich (a) des Wohnraumes, (b) des Arbeitsplatzumfeldes, (c) der zentralen Mobilitätsorte sowie (d) des Wettbewerbs zwischen Städten.

a) Wohnraum

Auf Ebene des Wohnraumes illustriert das erhobene Sample auf plakative Weise das breite räumliche Spektrum an ‚Behausungsstrategien‘.⁴ Das Spektrum ist dabei wesentlich vielschichtiger als häufig angenommen und geht weit über klassische gewerbliche Angebote wie bspw. dem Serviced Apartment hinaus. Es umfasst das informelle Übernachten am Arbeitsplatz sowie die repräsentative Stadtwohnung gleichermaßen.

Dabei können drei Typen von Nebenwohnsitzen differenziert werden. Raumtyp A „Übernachtungsmöglichkeit“ bietet neben der Übernachtungsfunktion wenig bis keinen Spielraum für weitere Aktivitäten (z. B. wenn informell am Arbeitsplatz übernachtet wird). Raumtyp B „funktionale Behausung“ ist durch seine Funktionalität gekennzeichnet. Der Nebenwohnsitz stellt hier eine pragmatische, wenngleich auch häufig eine Kompromisslösung dar (z. B. das relativ kostspielige Übernachten in einem möblierten Apartment). Raumtyp C entspricht weitestgehend der Wunschsituation des Probanden und ist als „Ort des Wohnens und Wohlfühlens“ auf eine gewisse Beständigkeit ausgelegt. Die räumlichen Situationen werden dabei anhand vier Unterscheidungsdimensionen differenziert. Dies ist zum einen (1) der Grad der Informalität und rechtlichen Sicherheit der jeweiligen Wohnsituation, welcher von informell bis formell variieren kann.

Zum anderen (2) gibt es die Unterscheidungsdimension der Dauerhaftigkeit einer Behausung. Der Nebenwohnsitz kann von temporär bis hin zu einer konstanten und auf Dauer ausgelegten Situation variieren. Ein Indikator sind bspw. die Zeiträume etwaiger vertraglicher Bindungen. Ein weiteres zentrales Unterscheidungsmerkmal (3) ist das Verfügen über privaten Rückzugsraum. Von keinerlei privatem Raum bis hin zu viel Privatsphäre unterscheiden sich hier die Nebenwohnsitze elementar. Hinsichtlich Ausstattung und Einrichtung (4) können die Nebenwohnsitze von provisorisch bis permanent unterschieden werden.

Die Abgrenzung der Typen ist dabei nicht trennscharf und kann je nach individueller Auslegung und Abwägung der Dimensionen unterschiedlich ausgelegt werden. Eine Berufstätigen-Wohngemeinschaft bspw. mag für den einen eine Übergangslösung sein; für jemand anderen kann es die präferierte und auf Dauer ausgelegte Wohnsituation darstellen. Die Unterscheidungsdimensionen zeigen aber auf, wie unwahrscheinlich es ist, dass ein Bautypus bzw. ein spezifisches Wohnangebot für Personen, die aus beruflichen Gründen multilokal leben, die Bandbreite an Bedürfnissen alleine befriedigen kann.

4 Zur Begrifflichkeit der Behausungsstrategie siehe Sturm & Meyer, 2009

So kann bspw. das alleinige Vorhandensein von gewerblichen Wohnangeboten wie Hotels und Serviced Apartments kein Garant dafür sein, dass eine Kommune tatsächlich genügend adäquate Wohnraumangebote für beruflich bedingte Multilokale bereit hält.

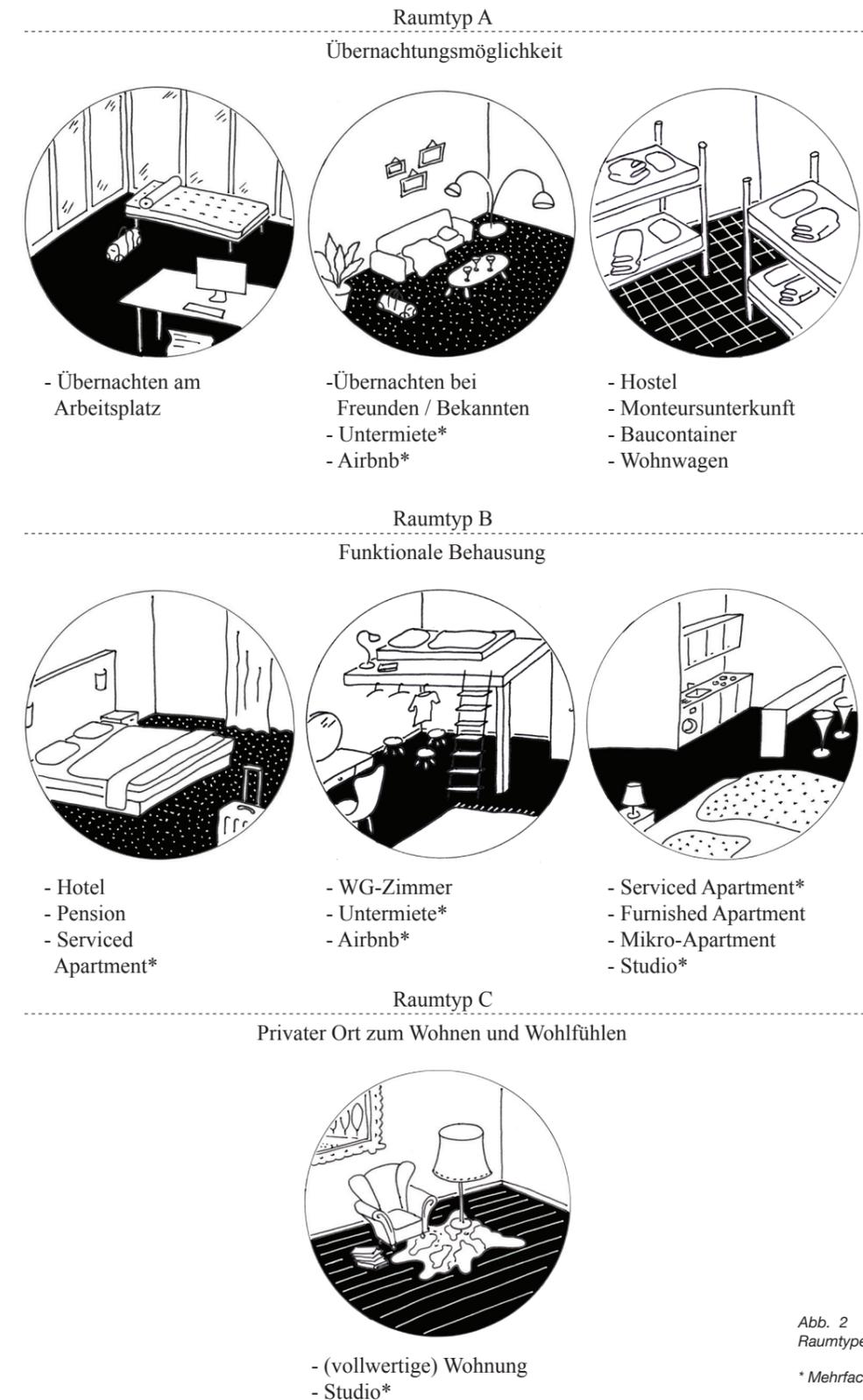


Abb. 2 Identifizierte Raumtypen, (Kaltenbach, 2020)

* Mehrfachnennung

Der zeitliche Rahmen einer beruflich bedingten Multilokalität kann dabei sehr variieren und beeinflusst die Wahl der Behausung maßgeblich mit. Es liegt nahe, dass im Falle eines begrenzten Zeitraumes andere Kriterien an die Behausung gestellt werden als bei einem unbefristeten Arbeitsverhältnis am Ort des Nebenwohnsitzes.

Besonders aufschlussreich für die multilokalen Bedürfnisse sind die länger andauernden multilokalen Situationen. Hier können typische Wohnkarrieren identifiziert werden, anhand derer wiederum drei Phasen der beruflich induzierten residenziellen Multilokalität deutlich werden. Es besteht dabei ein Zusammenhang zwischen den Phasen der Multilokalität und den zuvor beschriebenen Raumtypen an Nebenwohnsitzen.

Die Multilokalität ist häufig geprägt durch eine spezifische Anfangsphase. Zu Beginn ist insbesondere die schnelle Verfügbarkeit einer Behausung häufig ausschlaggebend, sodass hier auf temporäre, mitunter gewerbliche Wohnangebote zurückgegriffen wird.

Die Anfangsphase ist gefolgt von einer Übergangsphase, die häufig mit einem Wechsel der Behausung einhergeht. Daran schließt die Phase der Verstetigung an, in welcher der Nebenwohnsitz auf unbestimmte Zeit aufrecht erhalten werden soll.

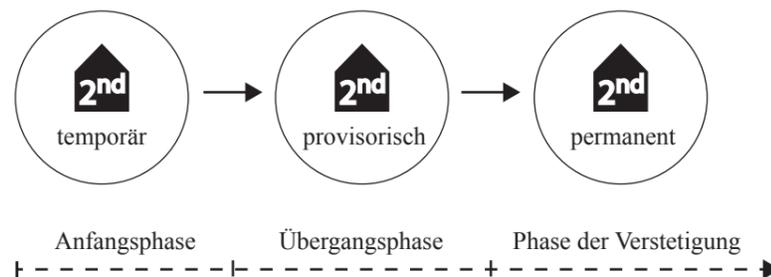


Abb. 3 Die drei Phasen beruflich bedingter Multilokalität, (Kaltenbach, 2020)

Nicht jeder multilokale Akteur wird diese Phasen durchlaufen und gerade die im Vorfeld zeitlich klar begrenzten beruflichen Arrangements werden unter Umständen keine Phase der Verstetigung erlauben.

Dennoch legt das untersuchte Sample nahe, dass der Aufenthalt häufig länger dauert als zu Beginn von den Probanden angenommen und ggf. sogar eine dauerhafte Migration und damit die Beendigung der Multilokalität darauf folgt. Das lokale Angebot von adäquatem Wohnraum für die jeweilige Phase scheint dabei mitentscheidend für den Übergang in eine nächste Phase zu sein. Ein entspannter und differenzierter Wohnungsmarkt ist insofern auch für beruflich induzierte residenzielle Multilokalität äußerst relevant.

Die Wohnkarrieren beschreiben dabei auch ein spezifisches Raum-Nutzerverhalten, dessen Berücksichtigung für die strategische Stadtplanung als sehr fruchtbar eingeschätzt wird.

Besonders interessant scheinen auch Wohnraum-Typen zu sein, welche die Kapazität haben, für alle drei Phasen Relevanz zu besitzen.

Hier wäre insbesondere das Studio wie auch die Kleinstwohnung zu nennen. Ausgestattet mit Nasszelle und Einbauküche (ggf. auch weiteren Einbauschränken), erlaubt sie einen relativ einfachen und unkomplizierten Start am Nebenwohnsitz. Sie kann dabei sukzessive eingerichtet und angeeignet werden und dadurch auch für die weiteren Phasen der Multilokalität Wohn- und Lebensraum ohne weiteren Umzug bieten.

Neben unterschiedlichen (Wohn-)Raumtypen und unterschiedlichen Phasen der beruflich bedingten residenziellen Multilokalität kommt insbesondere der Verortung der Wohnangebote in der Stadt besondere Relevanz zu. Hierbei können drei zentrale Muster bzw. Verortungsstrategien identifiziert werden. Da die Multilokalität häufig ohnehin hohe Mobilitätsanforderungen stellt, wird der Standort des Nebenwohnsitzes i. d. R. sehr strategisch gewählt. In Muster A wird der Nebenwohnsitz entlang der Wegekette zwischen Mobilitätsort (Verbindungsort zum Hauptwohnsitz) und Arbeitsplatz verortet. In Muster B wird der Nebenwohnsitz in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsplatz gesucht. In Muster C ist die Nähe zum Mobilitätsort ausschlaggebendes Lagekriterium für den Nebenwohnsitz.

Dabei impliziert insbesondere das Muster B, der Verortung des Nebenwohnsitzes in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Arbeitsplatz neue räumliche Anforderungen an das Arbeitsplatzumfeld.

b) Arbeitsplatzumfeld

Beruflich induzierte Multilokalität geht stets einher mit Bindungen des Akteurs am Hauptwohnsitz. Diese häufig sozialen Bindungen halten ihn von einer dauerhaften Migration ab und haben zur Folge, dass die Akteure die Zeit am Nebenwohnsitz möglichst effizient und kompakt gestalten möchten.

Wenn Arbeitstage am Zweitwohnsitz nicht mehr dem Muster einer klassischen 40 Stunden Woche folgen und die Zeiträume am Arbeitsplatz mitunter deutlich länger ausfallen, entstehen neue Anforderungen an das Arbeitsumfeld. Dabei kann das Arbeitsplatzumfeld sogar wichtiger als das unmittelbare Wohnumfeld am beruflichen Nebenwohnsitz sein (sofern Arbeitsplatzumfeld und Wohnumfeld, dem Verortungsmuster B folgend, nicht ohnehin deckungsgleich sind).

Durch die Arbeitszentriertheit am Arbeitsort kommt es zum einen zu längeren Arbeitsphasen am Arbeitsplatz. Die Nachfrage nach Pausen- und Erholungsangeboten beschränkt sich dadurch nicht nur auf die gewöhnliche Mittagspause. Angeboten kleinräumiger Naherholung, die auch für kurze Arbeitspausen erreichbar sind, kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Zum anderen konzentrieren sich auch die sozialen Kontakte von Multilokalen am Arbeitsort häufig auf das kollegiale Umfeld.

Öffentliche unkommerzielle Räume mit niederschweligen Verweilangeboten und hoher Aufenthaltsqualität können hier die soziale Interak-

tion zwischen Arbeitskollegen fördern, was in besonderem Maße den multilokal lebenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern zu Gute kommt. Für monofunktionale Bürostandorte stellen Nebenwohnsitze zugleich eine Chance der Belegung und Aktivierung dar.

Hier kann auf zuvor identifizierte Muster zurückgegriffen werden. Eine Verortung von Nebenwohnsitzen in unmittelbarer Nähe zu Bürostandorten würde dem Verortungsmuster B folgen. Aufgrund der pragmatischen Standortentscheidung wäre insbesondere die funktionale Behausung (Typ B) naheliegend, wobei in erster Linie die Anfangsphase und/oder Phase des Übergangs der beruflichen residenziellen Multilokalität adressiert würden.

Gerade in der Anfangsphase sind die multilokalen Akteure zu weitreichenden Kompromissen bereit, wobei die einfache Verfügbarkeit von Wohnangebot und die funktionale Nähe zur Arbeitsstelle gewisse Standortmängel hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Urbanität überwiegen können.

Arbeitsstandorte erfahren durch die Anreicherung mit Nebenwohnsitzen eine Aufwertung. Die multilokalen Akteure fungieren als Pioniere zur Belegung des zuvor monofunktionalen Standorts und können zur weiteren Funktionsmischung anregen bzw. Folgenutzungen nach sich ziehen und so zu einer dauerhaften Belegung des Standortes führen.⁵

c) Mobilitätsorte

Aufgrund der hohen Mobilitätsanforderung, welche mit der Multilokalität einhergeht, kommt des Weiteren den zentralen Mobilitätsorten eine besondere Bedeutung zu. Als zentrale Mobilitätsorte fungieren je nach Verkehrsmittel insbesondere Bahnhöfe, Flughäfen, Busbahnhöfe und zentrale Umsteigepunkte des ÖPNVs.

Die Mobilitätsorte sind zum einen Ort des Ankommens in der Stadt des Nebenwohnsitzes und zum anderen das Bindeglied zum Hauptwohnsitz. Als immer wiederkehrender Ort des Ankommens im Alltag eines Multilokalen prägt er signifikant das Bild einer Stadt mit.

Da die Erschließungsgunst des Nebenwohnsitzes bei berufsbedingten Multilokalen einen besonderen Stellenwert hat, liegt es nahe, entsprechende Wohnangebote in räumlicher Nähe zu Mobilitätsorten anzubieten (Verortungsmuster C). Bei Bauvorhaben im näheren Umfeld von Mobilitätsorten sollten Kommunen folglich einen Wohnungsmix fordern, der neben dem klassischen Wohnraum auch multilokalitätsgerechten Wohnraum vorsieht.

d) Wettbewerb der Städte

Der Wettbewerb zwischen Städten wurde bislang stark auf attraktive Arbeitsplätze und den Zuzug von hoch qualifizierten Arbeitnehmer/innen reduziert.⁶ Für Firmen wurden dabei auch zunehmend weiche Standortfaktoren wichtig, um die bestqualifizierten Arbeitskräfte für ihren Standort zu begeistern.

Stadtimage und Standortqualitäten spielen auch bei der Entscheidung

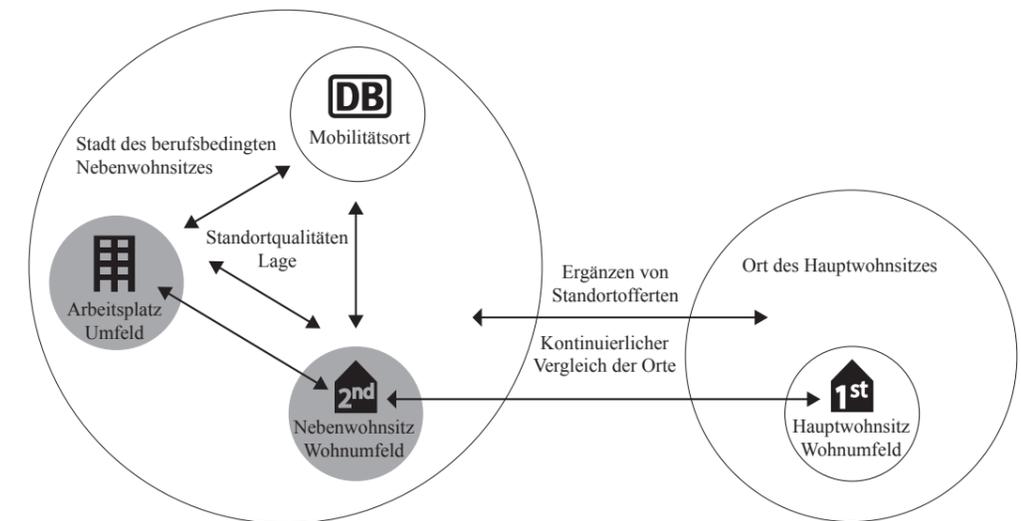
⁵ Vgl. z. B. die Transformation des Lyoner Quartiers in Frankfurt a. M. (ehemals Bürostadt)

⁶ 2008 Vgl. z. B. Florida,

zur Multilokalität eine zentrale Rolle. Im Kontext von residenzieller Multilokalität kommt jedoch neben der anfänglichen Entscheidung der kontinuierliche Vergleich zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz hinzu.

Die Standortofferten⁷ der Wohnsitze ergänzen sich im Falle einer Multilokalität gegenseitig, stehen aber auch im unmittelbaren und andauernden Vergleich zueinander, da sie von den multilokalen Akteuren in ihrem Alltag wechselseitig benutzt, bewohnt, beurteilt und wertgeschätzt werden. Dies stellt eine Vergleichsdimension zwischen Städten dar, welche in Form und Ausmaß nur im Kontext einer andauernden residenziellen Multilokalität gegeben ist. Für Städte ist es insofern besonders wichtig, auf eine eigene Identität, ein klares Profil und spezifische Standortqualitäten zu setzen und sich diesem Ausgesetztsein des kontinuierlichen und andauernden Vergleichs bewusst zu werden.

⁷ Standortofferten sind: „Attribute von Orten, die geeignet erscheinen, bestimmte Nutzungsansprüche von Menschen zu realisieren.“ (Weichhart, 2009, S. 2)



Fazit

Es ist nicht das Ziel, Städte einzig und allein auf multilokale Lebensstile auszurichten. Städte sind Schauplatz einer großen Bandbreite verschiedenster Lebensentwürfe, was es zu bewahren und zu fördern gilt. Dem Appell, beruflich bedingte Multilokale als relevante Akteursgruppe in der Planungspraxis zu berücksichtigen, liegt vielmehr die Annahme zugrunde, dass eine planerische Berücksichtigung einen Mehrwert weit über diese Gruppe hinaus darstellt.

Die geforderten Aufenthaltsqualitäten an Gewerbe- und Bürostandorten kommen allen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern zugute; den Multilokalen lediglich in besonderem Maße. Neue multilokalitätsgerechte Wohnformen werden auch für andere Lebensmodelle von hoher Attraktivität sein.

Insofern ist die multilokalitätsgerechte Planung als Planungswerkzeug zu verstehen, um den sich stetig wandelnden gesellschaftlichen Veränderungen räumlich Rechnung zu tragen und auf diese Weise zu nachhaltigeren und zukunftsträchtigeren Lösungsansätzen zu kommen.

Abb. 4 Wechselwirkung und/oder Abhängigkeiten verschiedener Standortfaktoren bei berufsbedingter Multilokalität (Kaltenbach, 2020)

2. 2. Expertenworkshop

Im Rahmen des Expertenworkshops wurden die theoretischen Befunde sowie deren konkrete Anwendung in Form der Testplanung zur Diskussion gestellt.

Zielsetzung des Workshops war die Einbindung der teilnehmenden Expertinnen und Experten als wertvolle Wissens- und Erfahrungsressource für die Weiterentwicklung der Thematik.

Formate

Um den unterschiedlichen Perspektiven und Disziplinen gerecht zu werden, wurden verschiedene Workshopformate variiert.

Ein thematischer Einstieg wurde mittels Impulsvorträgen durch die Professorinnen Kerstin Gothe und Dr. Caroline Kramer in ihrer Rolle als Projektleiter des Forschungsprojektes sowie als Moderatorinnen des Workshops geleistet.

Die Impulsvorträge waren gefolgt von einem Fachvortrag von Dr. Markus Kaltenbach, der sowohl die theoretischen Hintergründe als auch deren konkrete Anwendung in Form der Testplanung umfasste.

Im Vorfeld des Workshops wurde ein zehn Thesen umfassendes Papier an die Teilnehmer/innen verschickt. In Form von 5-10-minütigen Kurzstatements wurde zu individuell ausgewählten Thesen von den eingeladenen Expertinnen und Experten Stellung bezogen.

Die Kurzstatements bildeten den Einstieg in eine moderierte Plenumsdiskussion, welche in Form einer Blitzlichtrunde¹ abgeschlossen wurde.

¹ Blitzlicht ist eine Methode, bei der sich die sämtlichen Teilnehmer/innen in ein bis zwei Sätzen zu einer vom Moderator oder einer Moderatorin gestellten Frage äußern.



Wissens- und Erfahrungsaustausch

Der Expertenworkshop stellte einen wertvollen Wissens- und Erfahrungsaustausch dar, der die Thematik aus unterschiedlichen Blickwinkeln und Perspektiven beleuchtete.

Die Rede- und Diskussionsbeiträge wurden zunächst protokolliert und mittels Audioaufnahme aufgezeichnet. Im Nachgang des Workshops wurde dieses Material ausgewertet.

Insbesondere die im Workshop noch verwendeten z. T. unklaren Formulierungen und Begrifflichkeiten wurden reflektiert und entsprechend überarbeitet.

Ergänzende Videokonferenzen

Aufgrund der COVID19-Pandemie gab es für eine Reihe an Expertinnen und Experten erhebliche Einschränkungen, die mitunter einer physischen Teilnahme am Workshop entgegen standen.

Im Nachgang des Workshops wurden daher zusätzlich ergänzende Videokonferenzen angeboten. Dieses Angebot wurde von drei weiteren Expertinnen und Experten wahrgenommen.

Die Videogespräche wurden von Prof. Kerstin Gothe, Prof. Dr. Caroline Kramer und Dr. Markus Kaltenbach gemeinsam durchgeführt.

Den Einstieg der Gespräche bildete hier ein Kurzvortrag von Dr. Markus Kaltenbach, welcher die theoretischen Befunde, die Testplanung sowie die zentralen Diskussionspunkte des Workshops umriss und in einem gemeinsamen moderierten Gespräch mündete.

Die Gespräche wurden ebenfalls aufgezeichnet und flossen in die hier vorliegende Auswertung mit ein.

Neben der fachlichen Expertise verfügten 100 % der Teilnehmer/innen über persönliche Erfahrungen mit berufsbedingter Multilokalität.



Fotos: KIT Studienwerkstatt / Seeland, Maisch

3. 10 Thesen und deren Diskussion

Die zehn Thesen zur Relevanz von berufsbedingten Nebenwohnsitzen wurden den Teilnehmer/innen des Workshops im Vorfeld als thematischer Einstieg zugeschickt.

Im Workshop dienten die Thesen als Ausgangspunkt und als Anreiz, Multilokalität und ihre Anforderungen an Stadt und Wohnungsversorgung gemeinsam zu diskutieren.

Die Teilnehmer/innen hatten darüber hinaus die Möglichkeit, über Klebepunkte ihre Zustimmung oder Vorbehalte gegenüber den formulierten Thesen auf einem Plakat zum Ausdruck zu bringen (Abb. 6).¹ Dabei ließ sich eine große Zustimmung der Expertinnen und Experten zu den Thesen feststellen. Während Thesen 1, 2 und 5-10 überwiegend Zustimmung erfuhren, gab es bei These 3 und 4 gewisse Vorbehalte.

Es ist wenig verwunderlich, dass die Teilnehmer/innen, welche der Einladung des Workshops gefolgt sind, die Relevanz (These 1) und zunehmende Wichtigkeit der Thematik (These 2) zustimmten.

Bei These 3 gab der Begriff des ‚Prototypen‘ Anlass für Diskussion.² Er wurde so verstanden, dass zukünftig sämtliche Lebensformen von Multilokalität geprägt sein werden. Wir haben die These daher umformuliert.

Die These 4 hinsichtlich dauerhafter multilokaler Lebensarrangements steht in gewissem Widerspruch zu den persönlichen Erfahrungen der Teilnehmer/innen des Workshops. Sie alle verfügen über eigene multilokale Erfahrungen in ihrer Vergangenheit, wobei sie diese selbst als zeitlich befristete biografische Durchgangssituation erlebt haben. Diese persönlichen Erfahrungen sind an dieser Stelle jedoch wenig repräsentativ und können nicht die gesellschaftliche Bandbreite multilokaler Akteure widerspiegeln.

Die Diskussion der Thesen führte im weiteren Verlauf des Expertenworkshops zu einer intensiven Auseinandersetzung mit dem konkreten Anwendungsbeispiel (Testplanung in Kapitel 4) im Hinblick auf dessen Funktion, Gestalt und Organisation.

Darüber hinaus wurden grundsätzlichere Fragen von den Expertinnen und Experten aufgeworfen. Diese über die Testplanung hinausgehenden Diskussionsschwerpunkte sind im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

¹ Nicht alle Teilnehmer/innen machten von den Klebepunkten Gebrauch und / oder nutzten diese in vollem Umfang.

² Ursprüngliche Formulierung der These 3: „Multilokalität kann als Prototyp gesellschaftlichen Wandels verstanden werden!“



Abb. 5 Fotografie des Thesenplakats - Klebepunkte der Teilnehmer/innen signalisieren überwiegend Zustimmung

10 Thesen

Zur Relevanz von berufsbedingten städtischen Nebenwohnsitzen

1 Berufsbedingte multilokale Akteure - eine planungsrelevante Gruppe!

Für die einzelne Person ist Multilokalität, ein Leben an mehreren Orten, vielleicht nur eine biografische Durchgangssituation (z. B. im Studium, in der beruflichen Etablierung oder in einer post-familiären Phase). In der Summe bleiben die multilokalen Akteure jedoch für die Stadt eine konstante und damit planungsrelevante Bevölkerungsgruppe.

2 Aktuell wird das Thema „Multilokalität“ bedeutender!

Pluralisierung und Individualisierung von Lebensstilen führen zu einer Auflösung tradierter Lebensmuster. Das betrifft nicht nur Einpersonenhaushalte. Gerade auch Doppelverdienerhaushalte können häufig nicht mehr alle Anforderungen eines Haushaltes an einem Ort realisieren. Zudem führt die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes und zunehmende Globalisierung zu einer steigenden Mobilität der Arbeitnehmer/innen.

3 Multilokalität kann als hilfreiche Denkfigur für die räumlichen Konsequenzen gesellschaftlichen Wandels dienen.*

Das Leben an mehreren Orten stellt eine Extremform heutiger Lebenspraktiken dar, anhand derer der gesellschaftliche Wandel besonders deutlich wird. Durch eine ‚multilokalitätsgerechte Planung‘ können Bedürfnisse adressiert werden, die einen Mehrwert weit über die Gruppe der Multilokalen generieren.

4 Multilokalität ist nicht gleichzusetzen mit Befristung!

Multilokale Arrangements können zeitlich befristet sein (Studium / Ausbildung, Projektarbeit, Saisonarbeit). Viele multilokale Arrangements sind jedoch nicht per se auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt, sondern werden auf unbestimmte Zeit aufrechterhalten. Multilokale Behausungen sollten daher ein Mindestmaß an räumlicher Aufenthaltsqualität aufweisen, um auch auf Dauer adäquaten Wohnraum zu bieten.

5 Fehlende Wohnangebote für Multilokale bedeuten einen Standortnachteil für eine Stadt!

Es gibt verschiedene Phasen einer berufsbedingten Multilokalität, welche jeweils entsprechende Wohnangebote benötigen. Das Nichtvorhandensein von adäquatem Wohnraum und ein angespannter Wohnungsmarkt sind für Multilokale hinderlich und können einer Multilokalität entgegenwirken und insbesondere die Suche nach qualifizierten Arbeitskräften für Arbeitgeber erschweren.

6 Die gezielte räumliche Verortung von passendem Wohnraum kann ein strategischer Baustein der Stadtentwicklung sein!

Unter Berücksichtigung der Verortungsmuster können Multilokale als Pioniere zur Aktivierung von Stadtquartieren genutzt werden. Sie fördern eine weltoffene Atmosphäre, bevorzugen öffentliche gesamtstädtische Räume und können ein Quartier bereichern. Negativen Aspekten wie Gentrifizierung und Anonymität gilt es bei Wohnquartieren entgegenzuwirken.

7 Ermöglichen von Wohnkarrieren!

Berufsbedingte Multilokalität lässt sich in verschiedene Phasen differenzieren, welche mit verschiedenen Anforderungen an die Behausung einhergehen. Es braucht daher mehr als nur Boardinghäuser, um „Wohnkarrieren“ zu ermöglichen. Robusten und flexiblen Räumlichkeiten, die mehreren Phasen der Multilokalität gerecht werden können, gilt dabei ein besonderes Augenmerk. Dabei ist eine Mischung von sesshaften und mobilen Bewohnern/innen auf verschiedenen Maßstabsebenen erstrebenswert.

8 Neue Anforderungen für das Arbeitsumfeld!

Berufsbedingte Multilokalität führt häufig zu einer Konzentration von Arbeitszeit. Arbeitstage folgen nicht mehr klassischen Zeitmustern. Das räumliche Arbeitsumfeld von Arbeitsstätten wird für soziale Begegnungen wichtiger. Für Büro- und Gewerbestandorte entstehen neue Anforderungen an Naherholung und an den öffentlichen Raum. Gemischt genutzte Gebiete mit sozialen und kulturellen Angeboten sind für Multilokale vorteilhaft.

9 Stadtimage und klares Profil werden wichtiger!

Multilokalität führt zu einem andauernden Wettbewerb zwischen den verschiedenen Orten, wobei weichen Standortfaktoren sowie Mobilitätsorten eine zentrale Rolle zukommt. Multilokale können gewissermaßen als Botschafter lokaler Qualitäten einer Stadt verstanden werden. Erstkontakte mit einer Stadt (z. B. Tagungen, Messen, touristische Aufenthalte) können darüber hinaus die Entstehung von berufsbedingter Multilokalität begünstigen.

10 Von der Multilokalität zum Erstwohnsitz!

Auf eine zunächst berufsbedingte residenzielle Multilokalität kann eine dauerhafte Migration und langfristige Entscheidung für die Stadt als Erstwohnsitz folgen. Durch planerische Berücksichtigung multilokaler Anforderungen kann dieser Entscheidungsprozess begünstigt werden. Auf diese Weise können qualifizierte Arbeitskräfte gebunden werden und bewusste Standortentscheidungen für die Stadt können forciert werden.

Abb. 6 Thesenpapier * Umformulierung der These aufgrund des Feedbacks im Expertenworkshop

3. 1. Konkrete Zielsetzung

Welche konkrete Zielsetzung soll die planerische Berücksichtigung berufsbedingter Multilokalität verfolgen?

Aus Sicht der Expertinnen und Experten wurde diese Frage anhand der zehn Thesen noch nicht beantwortet und soll daher im Folgenden dargelegt werden.

Inhaltlich verfolgt die planerische Berücksichtigung berufsbedingter Multilokalität im Rahmen der Testplanung das Ziel einer sozialen Wohnungspolitik, die das Zusammenleben einer diversen und pluralistischen Stadtbevölkerung fördert.

Neben dem gesellschaftlich stark verankerten Ideal der Kernfamilie und der Idealvorstellung von Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer räumlicher Nähe scheint es uns lohnenswert, die andere Seite der gelebten Praktiken mit in die räumliche Betrachtung einzubeziehen.

Darüber hinaus hat die Testplanung das Ziel der Schaffung von robusten und nachhaltigen¹ Stadtstrukturen, die flexibel auf die sich stetig verändernde Gesellschaft reagieren können.

Die Testplanung verfolgt dabei nicht das Ziel einer deterministischen Wohnstruktur, die exklusiv für berufsbedingte Nebenwohnsitze konzipiert ist, sondern sucht nach Formen der Integration und des Miteinanders.

Ziel der Planung sollte eine Angebotsvielfalt mit größtmöglicher Offenheit, Nutzungsneutralität und individuellem Aneignungspotenzial sein.

3. 2. Örtliche Relevanz

Einzelne Gesprächsteilnehmer/innen stellen die Frage, inwiefern der spezifische Ort die grundsätzliche Relevanz der Thematik beeinflusst.

Es ist natürlich vollkommen richtig, dass der regionale Kontext sowie der jeweilige Ort die Formen und das Maß berufsbedingter Multilokalität erheblich beeinflussen. Hierbei spielt insbesondere das Profil des lokalen Arbeitsmarktes eine zentrale Rolle.¹

Versteht man berufsbedingte Multilokalität dagegen vielmehr als Denkmodell für eine sich stetig wandelnde Gesellschaft mit dem Ziel einer Angebotsvielfalt (3. 1), dann können regionale Ausprägungen zunächst in den Hintergrund treten, da eine Ausdifferenzierung und Pluralisierung von Lebensstilen allerorts zu beobachten ist.

¹ Nachhaltigkeit umfasst dabei stets sowohl die soziale, ökonomische als auch ökologische Dimension gleichermaßen.

¹ Klassische Beispiele besonderer Ausprägung von berufsbedingter Multilokalität sind bspw. Städte wie Wolfsburg oder Frankfurt am Main mit Firmensitzen von überregional operierenden Firmen mit besonders vielen multilokalen Arbeitnehmer/innen.

Berufsbedingte Multilokalität kann als Teil einer urbanen Realität verstanden werden, die losgelöst von spezifischen Berufsgruppen und Einkommensschichten und bestimmten Orten praktiziert wird (siehe Kapitel 3. 4). Daher kann berufsbedingte Multilokalität auch unabhängig von der spezifischen lokalen Nachfrage einen lohnenswerten Planungsansatz darstellen und erst in einem zweiten Schritt ggf. mit speziellen örtlichen Nachfragen abgeglichen werden.

Berufsbedingte Multilokalität kann als elementarer Bestandteil heutiger Lebenspraktiken verstanden werden, die unabhängig von der spezifischen Örtlichkeit Relevanz besitzt.

3. 3. Regionale Strategien

Im Kontext der Fragen nach der örtlichen Relevanz der Thematik wurden auch Forderungen nach regionalen Strategien und Leitbildern formuliert.

Analog zur lokalen Relevanz steht außer Frage, dass es in Maß und Form zu regionalen Unterschieden kommt.

Wir verstehen berufsbedingte Multilokalität jedoch in einem allgemeineren Sinne als Extremform¹ heutiger Lebenspraktiken, in der die Folgen einer Flexibilisierung des Arbeitsmarktes, einer steigenden Mobilität sowie Folgen der Digitalisierung und Individualisierung bzw. Auflösung tradierter Lebensmuster besonders deutlich werden.

Nicht jeder wird aufgrund der genannten gesellschaftlichen Veränderungen zum Multilokalen, ist jedoch in unterschiedlicher Intensität und Ausprägung ebenfalls von diesen Veränderungen betroffen.

Insofern gilt auch hier unsere Empfehlung aus Kapitel 3. 2, dass berufsbedingte Multilokalität als Denkmuster unabhängig von lokalen Strategien betrachtet werden kann, da es um grundsätzliche gesellschaftliche Veränderungen geht, die allerorts für eine diverse und pluralistische Stadtgesellschaft Geltung haben.

Für die Stadt Karlsruhe, als Teil einer Technologieregion mit Arbeitsplätzen von überregionaler Bedeutung, als Hochschulstandort und Standort von wichtigen Bundesorganen bietet die Stadt zugleich ein breit gefächertes sowie stellenweise hoch spezialisiertes Arbeitsangebot mit einer Nachfrage nach Arbeitnehmer/innen weit über die eigene Stadtgrenze hinaus. Um nicht zuletzt auch für eine innovative Gründerszene und als Innovationsstandort interessant zu sein, braucht es passende Wohnangebote. Projektarbeit, Befristungen oder spezifische Firmenlaufbahnen fordern räumliche Flexibilität der Arbeitnehmer/innen und verlangen nach neuen Wohnformen abseits der klassischen 2-3-Zimmer-Wohnung.

Multilokalität ist „Teil der sozialen Wirklichkeit“.

Gerd Kuhn

¹ Im Workshop wurde hier auch die Formulierung des Multilokalen als „Prototypen gesellschaftlicher Veränderungen“ (in Anlehnung an Dittrich-Wesbuer et al. (2015)) gebraucht. Es stellte sich jedoch disziplinübergreifend heraus, dass diese Formulierung missverständlich ist. Es ist davon auszugehen, dass die multilokale Lebensführung auch zukünftig nicht zum Normalfall werden wird. Dennoch ist und bleibt Multilokalität als gelebte Praxis eine relevante Dimension und Teil einer pluralistischen (Stadt-)Gesellschaft. (Siehe Anmerkung zu These 3)

“Wo geht die Arbeitswelt hin?“

Anita Breitbach

Wie insbesondere bei Raumtyp A² deutlich wird, ist die Thematik berufsbedingter Nebenwohnsitze auch stark durch Informalität geprägt. Bei entsprechender Nachfrage werden von den Akteuren informelle Wege gesucht, die sich einer politischen Kontrolle und Steuerung entsprechend entziehen. Es ist davon auszugehen, dass ein adäquates Wohnangebot, welches die Akteure nicht in die Informalität zwingt, die Attraktivität eines Wirtschaftsstandortes signifikant erhöhen kann. In Anlehnung an These 5 kann die Relevanz eines adäquaten Wohnangebotes für die Stadt Karlsruhe daher nur bekräftigt werden und die Festschreibung in Leitbildern und Entwicklungsstrategien wäre ein wichtiger Schritt dies verbindlich zu machen.

Die Rolle der Region

Der Bau von Wohnraum ist immer auch eine Verteilungsfrage. Wer hat Zugang zum Wohnungsmarkt? Wer bleibt außen vor? Wer hat Zugang zu gefördertem Wohnungsbau oder zu spezifischen Wohnangeboten und in welcher Lage?

Im Zuge angespannter Wohnungsmärkte in den Städten gilt es auch die Region mit in den Blick zu nehmen.

Kann bspw. durch den Ausbau von verkehrlichen Infrastrukturen die Attraktivität von Umlandgemeinden gesteigert werden? Welche Chancen entstehen durch den gesellschaftlichen Wandel und durch neue Lebensmodelle?

Feststeht, dass die derzeit angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht alleine in den Städten zu lösen ist. Es bedarf interkommunaler Zusammenarbeit und verdichteten, durchmischten Wohnungsbau der ggf. auch für berufsbedingte Multilokale interessant ist auch in den Umlandgemeinden.

Für Karlsruhe und die Region kann es als wichtigen Standortfaktor gesehen werden, passende Wohnangebote für unterschiedliche Bedürfnisse bereitzuhalten und den Bau dieser politisch zu fördern und zu begünstigen.

3. 4. Zielgruppe

Nicht zuletzt aufgrund der Kooperation mit der VOLKSWOHNUNG GmbH, einem sozialem Wohnungsbauunternehmen, welches für bezahlbares Wohnen steht, stand die Frage nach der relevanten Zielgruppe berufsbedingter Multilokaler für eine soziale Wohnungspolitik im Raum.

Grundsätzlich gilt für eine multilokalitätsgerechte Planung, dass der Adressat nicht eine exklusive Gruppe an Multilokalen ist, sondern sich die Planung an eine diversifizierte und pluralistische Stadtgesellschaft richtet (siehe inhaltliche Zielsetzung in Kapitel 3. 1).

² Vgl. Kapitel 2. 1, Abb. 2

„Was ist politisch gewollt?“

Rainer Ballwanz

„Man muss die Gemeinden mitnehmen.“

Mario Rösner

„Die Stadt alleine wird es nie leisten können.“

Rainer Ballwanz

„Der Dialog zwischen den Kommunen wird entscheidender!“

Benjamin Baecker

„Wir (die VOLKSWOHNUNG) stehen für bezahlbares Wohnen mit einer Durchschnittsmiete von 6,21 EUR/m² (...) und stehen für Bevölkerungsgruppen, die sich auf dem freien Markt nicht so ohne Weiteres versorgen können.“

Mario Rösner

Die Logik ist vergleichbar mit dem barrierefreien Planen, bei welcher der im Rollstuhl Sitzende als Extremfall angenommen wird. Die barrierefreie Planung richtet sich dabei keineswegs ausschließlich an Personen, die an ihren Rollstuhl gebunden sind. Bsp. ältere Personengruppen oder Personen mit Kinderwagen sind gleichermaßen über die Barrierefreiheit in der Planung dankbar und für alle weiteren Benutzer/innen oder Bewohner/innen entstehen durch die Barrierefreiheit keine Nachteile.

Es kann daher nicht um deterministische Nebenwohnsitzlösungen gehen, sondern um die Schaffung von robusten räumlichen Strukturen, die einer Vielzahl von Lebenspraktiken adäquaten Wohnraum bieten und auch gegenüber zukünftigen gesellschaftlichen Veränderungen als flexibel und resilient eingestuft werden können (siehe Kapitel 3. 1).

Wenn räumlichen Überlegungen bspw. die zeitlichen Restriktionen, die hohen Mobilitätsanforderungen oder die organisatorischen Herausforderungen eines multilokalen Alltages als Ausgangspunkt dienen, dann kommen diese Überlegungen auch dem monolokalen und sesshaften Bevölkerungsteil zugute und ähnlich wie bei der barrierefreien Planung entstehe dadurch keinerlei Nachteile für andere Benutzergruppen.

Wir empfehlen die Multilokalen als Denkfigur und Hilfestellung für eine sich stetig verändernde und vielschichtige Gesellschaft zu verstehen.

3. 5. Relevante Teilgruppe

Im Rahmen der Expertengespräche kam es immer wieder zu der Assoziation und vermeintlichen Gleichsetzung von berufsbedingter Multilokalität und einer beruflichen Elite, wobei der Nebenwohnsitz als Luxusgut wahrgenommen wird.

Berufsbedingte Nebenwohnsitze werden jedoch aus einer Notwendigkeit heraus unterhalten, weil Arbeitsplatz und Hauptwohnsitz in zu großer räumlicher Entfernung zueinander liegen (siehe thematische Vorbemerkung in Kapitel 1). Während Luxusapartments zur Geldanlage, PIEDS-À-TERRE oder Ferienwohnsitzen als exklusives Phänomen einer gut situierten Oberschicht zuzuordnen sind¹, gilt dies nicht für den berufsbedingten Nebenwohnsitz. Berufsbedingte Multilokalität umfasst sämtliche Bevölkerungsschichten in unterschiedlicher Form. Um berufsbedingte Multilokalität als Denkmodell für eine soziale Wohnungspolitik fruchtbar zu machen, ergibt eine Binnendifferenzierung und die Benennung einer spezifischen Teilgruppe berufsbedingter Multilokaler Sinn (vgl. Abb. 7). Dabei werden berufsbedingte Multilokale nach ihrer Finanzkraft in vier Kategorien² differenziert.

Der Multilokale als „Denkfigur für die Organisation von Vielfalt“.

Anja Kulik

¹ Ausführlicher siehe „Sozialer und räumlicher Stereotyp“ in Kaltenbach M. (2020), Kapitel 3

² Die Kategorien differenzieren lediglich die Finanzkraft der multilokalen Akteure. Eine Vergleichbarkeit der Teilgruppengröße wird nicht angestrebt.

Um die für eine soziale Wohnungspolitik relevante Teilgruppe zu definieren, ist es zunächst naheliegend, die finanzstärksten Gruppen an Multilokalen auszuschließen.

Allgemein ist anzunehmen, dass je höher die Finanzkraft ist, desto einfacher ist es für die Betroffenen, eine für sie adäquate Behausung zu finden.

Um die besten Fachkräfte zu gewinnen, kommt hinzu, dass die Unternehmen mitunter attraktiven Wohnraum als zusätzlichen Anreiz für ihre Arbeitnehmer/innen vorhalten.

Auch für die besonders Finanzschwachen stellen Arbeitgeber oft den Wohnraum zur Verfügung.³ Geringverdiener wie bspw. Erntehelfer, Bauarbeiter oder Pflegekräfte haben aufgrund ihrer geringen Finanzkraft wenig bis keine Chancen auf dem freien Wohnungsmarkt. Da ihre Arbeitgeber aber auf ihre Arbeitskraft angewiesen sind, werden deswegen häufig Unterkünfte bereitgestellt.

Die Unterkünfte für Erntehelfer/innen oder Bauarbeiter/innen auf Großbaustellen (hier häufig Container), sind plakative Beispiele dieser vom Unternehmen zur Verfügung gestellten Behausungen, welche die Arbeitnehmer/innen von der eigenständigen Suche nach Wohnraum am Arbeitsort befreien.

Weder sind es daher die Geringverdiener, noch sind es multilokale Personen mit überdurchschnittlichem Einkommen, die hinsichtlich der Organisation ihres Alltages über mehrere Orte sowie der eigenständigen Suche nach adäquaten und bezahlbaren Wohnraum vor besonderen Herausforderungen stehen. Akteure der relevanten Teilgruppe können bspw. doppelverdienende Paarkonstellationen ohne überdurchschnittliches Gehalt oder multilokale Akteure in ihrer beruflichen Etablierungsphase sein.

Besondere Bedeutung der Teilgruppe

Inwiefern ist es für eine Stadt lohnenswert, der identifizierten Teilgruppe an berufsbedingten Multilokalen für eine soziale Wohnungspolitik mehr Beachtung zu schenken?

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass berufsbedingte Multilokalität aus einer Notwendigkeit heraus sämtliche Einkommensschichten umfasst, ist die Teilgruppe mit einem Einkommen unter bzw. um das nationale Durchschnittsgehalt von besonderer Bedeutung für die Denkfikur einer multilokalitätsgerechten Planung.

Gerade im Hinblick auf die Attraktivität einer Stadt für innovative Firmen und die Gründerszene ist es wichtig, für ein Angebot an adäquatem Wohnraum zu sorgen bzw. dieses zu fördern, denn die Miete von Wohnraum sowie dessen Herstellung und Unterhalt werden immer kostspieliger. Start-ups und Spin-offs, deren finanzieller Erfolg häufig

„Für die, die es sich leisten können, da brauchen wir uns alle keine Gedanken machen.“

Rainer Ballwanz

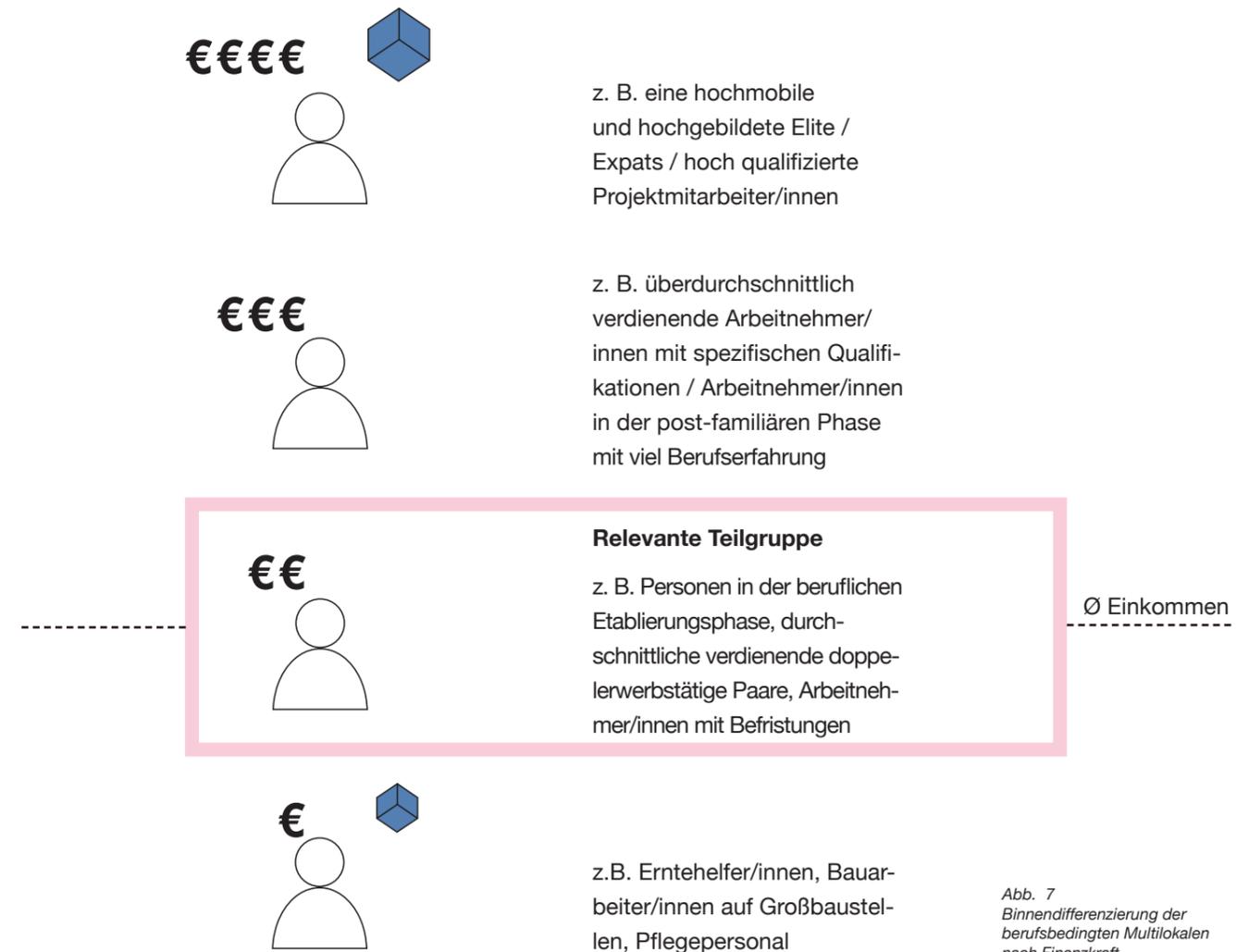
³ Die Wohnangebote für die finanzstärkste Gruppe unterscheiden sich in aller Regel erheblich zu den Wohnangeboten für die Gruppe der Geringverdiener. In beiden Fällen wird der multilokale Akteur aber von der Suche nach einer adäquaten Behausung für den beruflichen Nebenwohnsitz (ggf. auch temporär) befreit.

Nicht nur die Zielgruppe, auch die „Verantwortung muss ausdifferenziert werden“.

Rainer Ballwanz

„Das Ziel muss die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen sein.“

Benjamin Baecker



z. B. eine hochmobile und hochgebildete Elite / Expats / hoch qualifizierte Projektmitarbeiter/innen

z. B. überdurchschnittlich verdienende Arbeitnehmer/innen mit spezifischen Qualifikationen / Arbeitnehmer/innen in der post-familiären Phase mit viel Berufserfahrung

Relevante Teilgruppe
z. B. Personen in der beruflichen Etablierungsphase, durchschnittliche verdienende doppelverdienende Paare, Arbeitnehmer/innen mit Befristungen

Ø Einkommen

z.B. Erntehelfer/innen, Bauarbeiter/innen auf Großbaustellen, Pflegepersonal

Abb. 7 Binnendifferenzierung der berufsbedingten Multilokalen nach Finanzkraft

☒ = Wohnraum wird (ggf.) durch den Arbeitgeber zur Verfügung gestellt

ein Wagnis ist, stellen nicht selten in besonderem Maße Mitarbeiter projektbezogen und befristet an. Arbeitnehmer/innen sind dabei zugleich häufig Berufseinsteiger/innen mit Einstiegsgehältern, die unter beibehalt ihres eigentlichen Wohnsitzes nur über begrenzte finanzielle Mittel für den beruflichen Nebenwohnsitz verfügen (nicht zuletzt die Befristung verhindert einen vollständigen Umzug).

Gerade diese Gruppe, welche als Leistungsträger/innen der Zukunft gesehen werden muss, wird für Wirtschaftsstandorte von zunehmender Bedeutung.

Zugleich werden auch klassische berufliche Karrieren innerhalb eines Betriebes oder einer Firma immer seltener. In vielen Branchen gilt es alle zwei Jahre das Unternehmen zu wechseln, um beruflich voranzukommen. Dieser sich beschleunigende Rhythmus an Arbeitgeberwechseln erschwert bspw. auch das Konzept von Werkwohnungen,

da im Falle eines Arbeitgeberwechsels ggf. auch der Wohnanspruch der Arbeitnehmerin oder des Arbeitnehmers entfällt.⁴ Ein Arbeitgeberwechsel würde daher unweigerlich mit einem Umzug einhergehen, auch wenn alter und neuer Arbeitsplatz in räumlicher Nähe zueinander lägen.

Es braucht daher neue Konzepte hinsichtlich Initialisierung und Finanzierung von Wohnungsbauten, welche auch Unternehmen in die Pflicht nehmen, sowie neue (vom Unternehmen unabhängige) Betreiber- und Organisationsmodelle (vgl. Kapitel 4. 3, Abb. 17).

Nicht zuletzt die steigende Zahl an doppelerwerbstätigen Paarkonstellationen führt zu der Schwierigkeit für beide Partner eine passende berufliche Tätigkeit in räumlicher Nähe zueinander zu finden. Dies wird zudem durch einen ggf. versetzten Turnus an Arbeitgeberwechseln erschwert, sodass nicht selten einer der Partner (ggf. auch vorübergehend) einen beruflichen Zweitwohnsitz unterhält, um sowohl den beruflichen als auch sozialen Anforderungen und Wünschen gerecht zu werden (ohne zu einer beruflichen Elite zugeordnet werden zu können).

Berufseinsteiger/innen, befristete Arbeitnehmer/innen oder doppelerwerbstätige Paare sind dabei ganz gewöhnliche Beispiele aus der Mitte der Gesellschaft, die dennoch spezifische räumliche Bedürfnisse haben und eine veränderte Wohnraumnachfrage mit sich bringen.

Für das Denkmodell einer multilokalitätsgerechten Planung nehmen wir die Teilgruppe an gering bis durchschnittlich verdienenden multilokalen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern in den Blick.

3. 6. Nachbarschaftliches Zusammenleben

In den Thesen zunächst unberücksichtigt blieb die Frage, welche Ideale und Vorstellungen wir von einem gesellschaftlichen Zusammenleben in der Stadt haben und inwieweit dies von berufsbedingter Multilokalität beeinflusst wird?

Werden multilokale Lebensentwürfe als normaler Bestandteil einer pluralistischen Stadtgesellschaft verstanden, muss auch Nachbarschaft neu gedacht werden.

Die Stadt als Ort des Zusammenlebens vieler verschiedener, sich miteinander gänzlich fremder Personen, war seit jeher Charakteristikum von Städten.

Nichtsdestotrotz wird eine gewisse Beständigkeit im unmittelbaren räumlichen Umfeld und damit verbundene nachbarschaftliche Kontakte grundsätzlich als erstrebens- und wünschenswert erachtet. Beständigkeit gilt als Garant für ein soziales Miteinander.

⁴ Werkswohnungen im Sinne von Werksmietwohnungen werden der Arbeitnehmerin / dem Arbeitnehmer im Kontext eines Arbeitsverhältnisses überlassen. Arbeitsvertrag und Mietvertrag werden dabei separat abgeschlossen wobei der Vermieter ein Sonderkündigungsrecht im Falle einer Beendigung des Arbeitsverhältnisses hat, sofern der Mietvertrag unbefristet war, weniger als 10 Jahre bestand und ein entsprechender Bedarf des Arbeitgebers besteht (gemäß § 567 BGB).

„Wohnraum bedeutet Daseinsvorsorge.“

Benjamin Baecker

„Die Coronakrise macht noch mal deutlich, wie wichtig Quartiere und Nahbereiche sind.“

Gerd Kuhn

Berufsbedingte Multilokale werden in diesem Kontext häufig als Gefahr für einen sozialen Zusammenhalt, die Haus- oder Quartiersgemeinschaft gesehen, denn durch eine Lebensgestaltung über mehrere Orte sind Zeiten der Abwesenheit eine unvermeidliche Begleiterscheinung. Auch häufigere Ortswechsel und damit einhergehende kurze Mietdauern sind mitunter Begleiterscheinungen multilokaler Lebensformen.

Es greift jedoch zu kurz Multilokalität mit Temporalität, sozialer Isolation und ständiger Abwesenheit gleichzusetzen.¹ Viele multilokale Arrangements sind nicht per se auf einen bestimmten Zeitraum beschränkt. Sie werden auf unbestimmte Zeit aufrechterhalten. Auch folgen viele Pendelrhythmen nicht klassischen Mustern, sodass mitunter ein Großteil der Zeit am Nebenwohnsitz verbracht wird.

Eine multilokale Lebensführung sagt wenig über den individuellen Grad der sozialen Interaktion mit der Nachbarschaft aus.

Ist es nicht auch denkbar, dass die berufsbedingten Multilokalen sogar als überdurchschnittlich kontaktfreudig einzustufen sind, da sie tendenziell über wenige soziale Kontakte am Arbeitsort verfügen und dem beiläufigen Gespräch im Treppenhaus dadurch besonders aufgeschlossen sind?

Ein Schichtarbeiter mit häufigen Nachtschichten hat im Zweifelsfall weniger Chancen auf zufällige soziale Interaktion in seiner Nachbarschaft trotz der von ihm gelebten Monolokalität.

Multilokale Lebensentwürfe sollten als gewöhnlicher Bestandteil einer diversifizierten und vielschichtigen Nachbarschaftsstruktur gesehen werden.

3. 7. Chance des Digitalen

Die zehn Thesen lassen zunächst offen, welche Bedeutung die Digitalisierung, neue Kommunikationsformen und / oder mobiles Arbeiten für berufsbedingte Multilokalität hat.

Digitale nachbarschaftliche Partizipation

Die Möglichkeit einer digitalen Interaktion mit der räumlichen Nachbarschaft bietet derzeit bspw. das Nachbarschaftsnetzwerk *nebenan.de*.¹ Das digitale Netzwerk ermöglicht Austausch und Diskussion über nachbarschaftliche und / oder kommunalpolitische Themen ohne eine zwingende Anwesenheit vor Ort. Dabei werden keinerlei Verbindlichkeiten eingegangen. Die Intensität bzw. das digitale Engagement kann individuell reguliert und nach persönlichem Belieben pausiert oder intensiviert werden.

Über den Nachweis eines gemeldeten Wohnsitzes in einer definierten Nachbarschaft oder dem Vorhandensein eines Briefkastens mit ent-

„Wenn ich zwei Wohnungen habe, bin ich immer an einem Ort nicht.“

Mario Rösner

¹ Vgl. hierzu bspw. die untersuchten Fallbeispiele in Kaltenbach (2020), Kapitel 9.2

„Ich bin als Zweitwohnsitzlerin eine der längsten Mieterinnen im Haus.“

Anke Karmann-Woessner

„Territoriale Ungebundenheit ist keine Extremform, sondern alltägliche Selbstverständlichkeit.“

Raquel Jaureguizar

¹ Die Tatsache, dass es sich bei dem Betreiber von *nebenan.de* um ein privatrechtliches Unternehmen handelt (Good Hood GmbH, Berlin), welches derzeit eine weitgehende Monopolstellung genießt, wäre kritisch zu hinterfragen.

sprechender Adresse kann dem digitalen Netzwerk und der entsprechenden „Nachbarschaft“ beigetreten werden.

Die melderechtliche Unterscheidung von Erst- und Nebenwohnsitz ist dabei irrelevant.

Das Digitale bietet eine niedrige Hemmschwelle für einen ersten Kontakt, der über Angebote oder Veranstaltungshinweise nicht selten in einer körperlichen Begegnung seine Fortsetzung findet. Insofern kann das Digitale nicht losgelöst vom Physischen betrachtet werden, sondern sollte vielmehr komplementär dazu verstanden werden.

Digitale Hausgemeinschaft

Für einzelne Gebäude werden ergänzende digitale Angebote im gewerblichen Wohnsegment bereits eingesetzt.² Über hausinterne Apps können Services gebucht, Kontakte zu den Mitbewohnern/innen geknüpft oder auf hausinterne Leihangebote zugegriffen werden. Ein Prinzip, welches sich auch auf das Quartier übertragen ließe und durch einen erweiterten Benutzerpool Synergien und Mehrwerte verspräche. Wenngleich das Digitale nicht als gleichwertig oder als Ersatz des Physischen gesehen werden kann, so bietet es gerade für den multilokalen Akteur eine niederschwellige Möglichkeit der Partizipation in der Nachbarschaft, welche losgelöst von seiner physischen Anwesenheit ist.

Auflösung der Trennung von Wohnen und Arbeiten

Die digitalen Möglichkeiten führen zu einer engeren Verflechtung von Wohnen und Arbeiten. Remote Devices oder das Arbeiten im Homeoffice verändern tradierte Alltagsmuster und führen zu neuen (mitunter noch ungeklärten) räumlichen Anforderungen für sowohl monolokale als auch multilokale Bewohner/innen. Mobiles Arbeiten sollte daher als Parameter im Wohnungsbau stärker berücksichtigt werden und Räume für Wohnen und Arbeiten vorhalten.

Im Kontext eines nachbarschaftlichen Zusammenlebens ist auch das Digitale als ergänzende Ebene zum Physischen mitzudenken.

3. 8. Nachhaltigkeit

Ein Teil der Diskussion mit den Expertinnen und Experten widmete sich der Frage, inwiefern berufsbedingte Multilokalität unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit zu bewerten ist. Kann berufsbedingte Multilokalität überhaupt nachhaltig sein? Ist sie unter diesen Gesichtspunkten wünschenswert und sollte sie überhaupt gefördert werden?

Zunächst ist berufsbedingte Multilokalität grundsätzlich mit einer hohen Mobilitätsanforderung über die verschiedenen Wohnorte verbunden, was sich unweigerlich negativ auf die individuelle CO²-Bilanz bzw.

² Vgl. hierzu bspw. die Smartphone App des Apartment-Anbieters iLive. <https://www.i-live-frankfurt.de/de/services.html>. Abgerufen am 25.11.2020.

Die WhatsApp-Gruppe für die Hausgemeinschaft als „Bottom-up“ - Alternative.

Christian Inderbitzin

„Welche Auswirkungen hat die KI für das Thema Wohnen?“

Rainer Ballwanz

¹ Vgl. hierzu bspw. Ökologischer Fußabdrucktest auf <https://www.fussabdruck.de>. Abgerufen am 25.11.2020

den ökologischen Fußabdruck¹ der Akteure auswirkt.

Diese Mobilitätsanforderungen können durch eine multilokalitätsgerechte Planung nicht wesentlich beeinflusst werden.

Über eine strategische Verortung der Wohnangebote innerhalb der Stadt können jedoch (unter Berücksichtigung der Verortungsstrategien multilokaler Akteure²) Wege am Arbeitsplatz optimiert bzw. unter Umständen sogar vermieden werden.

Auf diese Weise kann zumindest das Verkehrsaufkommen innerhalb der Stadt der beruflichen Tätigkeit reduziert werden.

Des Weiteren sind multilokale Lebensarrangements durch den Nebenwohnsitz unweigerlich mit einer zusätzlichen Wohnflächeninanspruchnahme verbunden. Ein häufig ohnehin angespannter Wohnungsmarkt wird dadurch zusätzlich belastet, wobei Nebenwohnsitze insbesondere in Konkurrenz zu Einpersonenhaushalten treten.

Auch mit einer multilokalitätsgerechten Planung wird es zu einer zusätzlichen Wohnflächeninanspruchnahme durch Nebenwohnsitze kommen.

Über Experimente mit gemeinschaftlichen Wohnformen, innovativen architektonischen Lösungen und / oder Symbiosen von mono- und multilokalen Wohnangeboten kann jedoch die beanspruchte Wohnfläche reduziert werden, ohne dabei Wohnqualität einzubüßen bzw. diese sogar zu erhöhen.

Lebenswerte Wohnsituation sind nicht zuletzt auch am Nebenwohnsitz wichtig, da sie bei vielen multilokalen Akteuren einen substanziellen Teil ihres Alltages einnehmen, wobei marktübliche Mikroapartments lediglich für eine Anfangsphase adäquaten Wohnraum darstellen.³

Die Nachhaltigkeit eines multilokalen Lebensstils kann durch multilokalitätsgerechte Planung lediglich optimiert und nicht grundsätzlich verändert werden. Wir sehen berufsbedingte Multilokalität hier als gegebene gesellschaftliche Realität an.

Im Zuge einer zunehmenden Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen unserer Gesellschaft kann grundsätzlich von einer steigenden Nachfrage nach atypischen Wohnangeboten ausgegangen werden. Dies betrifft monolokale sowie multilokale Lebensentwürfe gleichermaßen. Eine multilokalitätsgerechte Planung darf insofern nicht als exklusive Förderung von multilokalen Lebensstilen missverstanden werden, sondern die Denkfigur dient darüber hinaus einer allgemeinen Berücksichtigung einer sich verändernden Wohnraumnachfrage (vgl. These 3).

Eine multilokalitätsgerechte Planung führt, indem sie gesellschaftliche Veränderungen räumlich adressiert, zu offeneren und anpassungsfähigeren Strukturen, die dadurch resilienter und langlebiger sind.⁴

² Vgl. Verortungsstrategien in Kapitel 2. 1

„Wir können (im Hinblick auf Wohnkarrieren und den engen Abgleich von Wohnform und individuellen Wohnbedürfnissen) von Multilokalen lernen.“

Raquel Jaureguizar

³ Vgl. Phasen der Multilokalität in Kapitel 2. 1

„Wir sollten auch über die Zweitverwertung von Kleinraumwohnungen nachdenken.“

Rainer Ballwanz

⁴ Siehe hierzu auch konkrete Zielsetzung in Kapitel 3. 1

4. Testplanung

4.1. Kontext und Lage

Das „ehemalige Postareal“ in Karlsruhe (im Weiteren Areal genannt) wurde 2017 von der VOLKSWOHNUNG GmbH erworben.

Nach Auslaufen der Miet- und Pachtverträge soll ab 2023 eine Neubebauung des Areals erfolgen.

Das Areal ist aufgrund seiner Zentralität und seiner Erschließungsgunst ein prädestinierter Ort, um über die Integration von Wohnangeboten für berufsbedingte Multilokalität nachzudenken.

Die Verortung von Wohnangeboten für Multilokale in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof, folgt dabei dem identifizierten Verortungsmuster von berufsbedingten Nebenwohnsitzen in unmittelbarer Nähe zu zentralen Mobilitätsorten in der Stadt der beruflichen Tätigkeit¹. Die zentrale Lage ermöglicht darüber hinaus kurze Wege zu etwaigen Arbeitsorten und garantiert eine gute Versorgung mit Gastronomie und Läden des alltäglichen Bedarfs im unmittelbaren Wohnumfeld.

Städtebaulicher Kontext

Das Areal liegt an einer spannenden städtebaulichen Schnittstelle. Zum einen liegt es unmittelbar am Gleisbett, dessen Ränder beidseitig von einer Reihung an Sonderbauten gesäumt sind.

Zum anderen grenzt es an das innerstädtische Quartier der Südstadt an, die östlich des Areals bis an die Gleise reicht (Abb. 11).

Das Areal ist Teil eines dynamischen Umfeldes des Hauptbahnhofes, welches derzeit durch zahlreiche Baumaßnahmen und neue Entwicklungen charakterisiert ist (u. a. Entwicklungen Hauptbahnhof Süd, VbB Fautenbruchstr. / Ettliger Str., VbB Victor-Gollancz Str.).

Dabei sind neben Büro- und Gewerbeflächen auch gewerbliche Wohnangebote mitunter Teil der neuen Entwicklungen (Abb. 12).

„Das 1,5 ha große Areal soll einen städtebaulichen, architektonischen und wirtschaftlichen Mehrwert für das direkte Umfeld, die Stadt Karlsruhe und ihre Bewohnerinnen und Bewohner generieren. Ziel ist die Entwicklung innovativer Nutzungsstrukturen, um dem zentralen Standort Rechnung zu tragen.“ (VOLKSWOHNUNG GmbH²)

„Es gibt spezielle Standorte, wo die Berücksichtigung (von berufsbedingter Multilokalität) ein sehr sinnvoller Baustein ist.“

Anja Kulik

¹ Vgl. Kaltenbach, 2020, S. 286

² VOLKSWOHNUNG GmbH. https://technologieregion-karlsruhe.de/fileadmin/user_upload/images/exporeal/2019_trk_bro_volkswohnung.pdf. Abgerufen am 13.11.2020.

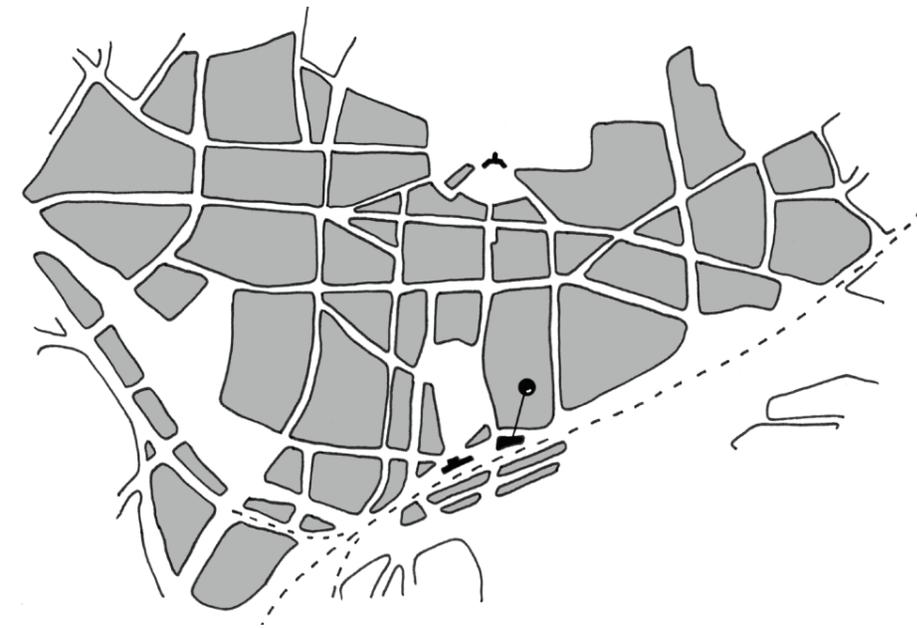


Abb. 8 Verortung des Testareals in der Stadt (ohne Maßstab)

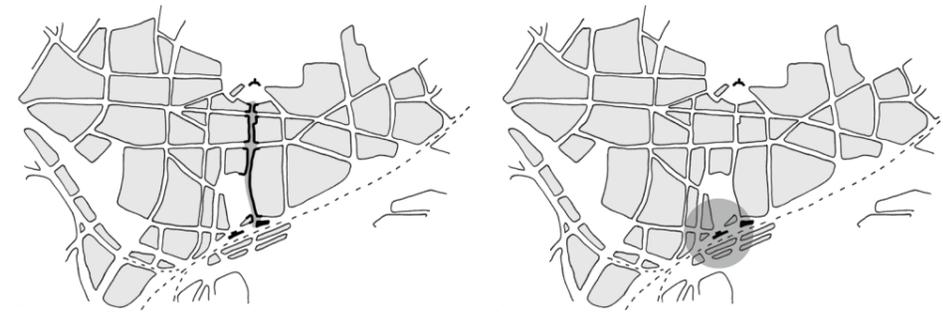


Abb. 9 Zentralität des Areals / Lage an der Via Triumphalis (ohne Maßstab)

Abb. 10 Erschließungsgunst des Areals / Nähe zum Hauptbahnhof (Radius 500m / ohne Maßstab)

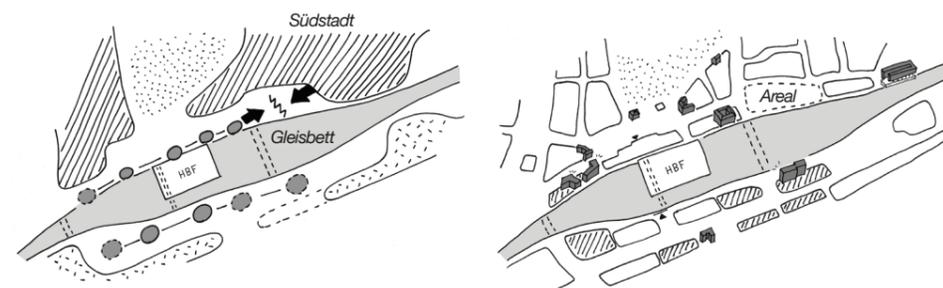


Abb. 11 Städtebauliche Schnittstelle (ohne Maßstab)

Abb. 12 Dynamisches Umfeld des Hauptbahnhofs mit zahlreichen Bauaktivitäten und weiteren gewerblichen Wohnangeboten (ohne Maßstab)

Schraffierte Flächen: sich im Bau oder Transformation befindende Flächen
dargestellte Gebäude: gewerbliche Wohnangebote wie Hotels, Apartments, studentisches Wohnen

4.2. Transformation des Areals

Die prominente städtebauliche Situation und die hohe Erschließungsgunst (vgl. 4. 1) stellen besondere Anforderungen an die Transformation des Areals.

Aktuelles Bebauungs- und Nutzungskonzept

Ausgangspunkt unserer Überlegungen stellte unter Berücksichtigung einer städtebaulichen Studie für das Areal von dem Büro sa_partner (Stand März 2019) das schematische Bebauungs- und Nutzungskonzept der VOLKSWOHNUNG (Stand August 2019) dar. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept stellte die Grundlage zur Ermittlung der Kennzahlen und die Vorbereitung für die Auslobung eines noch ausstehenden Wettbewerbsverfahrens dar.

Das Konzept sieht eine Lärmschutzbebauung entlang des Gleisbettes mit einer Nutzungsmischung von Gewerbe und Dienstleistungen vor. Im nördlichen, an die Südstadt grenzenden Teil des Areals ist hingegen eine klassische Wohnnutzung vorgesehen (Abb. 13).

Insgesamt wird eine sehr hohe Ausnutzung des Areals angestrebt (GRZ 0,5 / GFZ 3,2). Die Nutzungsmischung auf dem Areal ist dabei rein lärmmissionstechnisch begründet,¹ wobei Gewerbe und Dienstleistung vom Wohnen funktional getrennt werden und räumlich isoliert verortet werden.

Während sich die vorgeschlagene Bebauung als monofunktionale Wohnsiedlung nach Norden hin artikuliert, entsteht zugleich eine schwierige Erschließungssituation und problematische Adressbildung für den rückwärtig gelegenen Gewerbe- und Dienstleistungsriegel (Abb. 14 und Abb. 15). Dabei kommt es unweigerlich zu einer qualitätsmindernden Überlagerung der privaten rückwärtigen Außenbereiche des Wohnens und der notwendigen Erschließung des Riegels.

Die strikte funktionale Trennung auf dem Areal schafft wenig Synergien und wenig Mehrwerte für die Umgebung. Durch den Lärmschutzriegel ist für das Wohnen zudem die Besonderheit des Ortes mit seiner Nähe zum Hauptbahnhof und dem Gleisbett nur noch wenig erfahrbar.

Die Testplanung sucht daher nach Möglichkeiten einer Integration von Wohnangeboten für Multilokale bei kleinteiliger Nutzungsmischung unter Berücksichtigung der besonderen Herausforderungen und Potenziale des Areals.

Das Postareal ist „ein besonderer Ort“ in Karlsruhe.

Mario Rösner

¹ Wenngleich die klassische Mietwohnung das Kerngeschäft der VOLKSWOHNUNG darstellt, ist das Portfolio weitaus größer und umfasst bereits heute auch bspw. temporäre Wohnformen in Form von studentischem Wohnen.

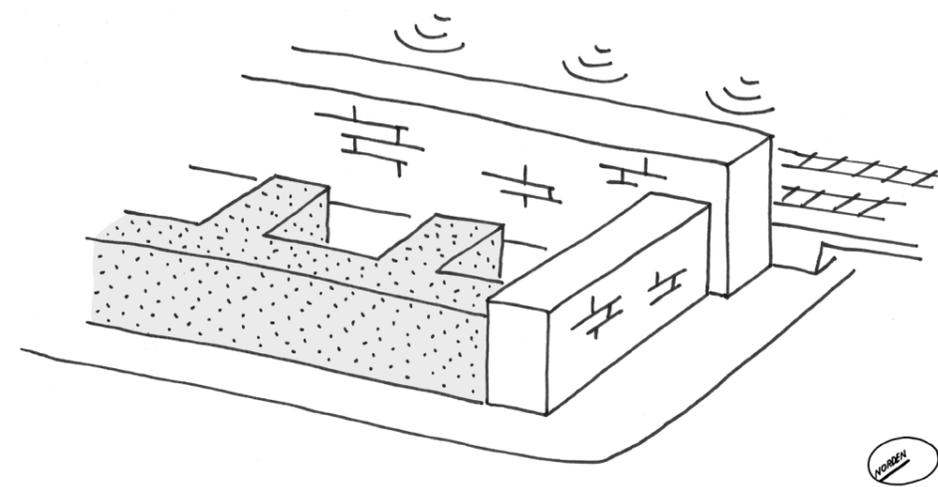


Abb. 13 Zugespitzte Skizze des derzeitigen Bebauungskonzepts für das Areal (ohne Maßstab)

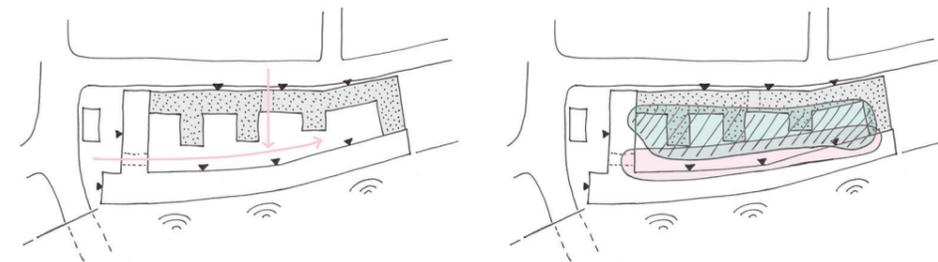


Abb. 14 Problematische Erschließungssituation der rückwärtigen Bebauung

Abb. 15 Problematische Durchdringung von öffentlichen und privaten Außenräumen

4.3. Planungsprämissen der Testplanung

Aus der theoretischen Auseinandersetzung mit der Thematik berufsbedingter Nebenwohnsitze lassen sich verschiedene Planungsprämissen für eine Neubebauung des Areals mit den genannten Zielsetzungen (siehe 3. 1) ableiten.

Die einzelnen Prämissen stellen dabei keine trennscharfen Kategorien dar. Sie greifen ineinander und ergänzen bzw. bedingen sich miteinander wechselseitig. Die abgeleiteten Planungsprämissen sind (vgl. Abb. 16):

- Adressbildung
- Zugänglichkeit
- Durchmischung
- Funktionsüberlagerung
- Intelligentes Mobilitätskonzept
- Zahlen und Kenngrößen

Die im Weiteren noch näher erläuterten Entwurfsprämissen stehen nicht im Widerspruch zu den gängigen Planungsidealen der europäischen Stadt.

Durch eine Berücksichtigung von multilokalen Aspekten kommt es jedoch zu Bedeutungsverschiebungen innerhalb der Prämissen.

Während die Ideale der europäischen Stadt in der aktuellen Praxis leider nur selten in vollem Umfang Anwendung finden, bekommen diese altbekannten Planungswerte durch die multilokalitätsgerechte Planung eine neue Relevanz und Wichtigkeit. Die Pluralität und Diversität unserer heutigen Gesellschaft wird baulich manifestiert und die multilokalitätsgerechte Planung trägt zu einer inklusiven und resilienten Stadtgestalt bei.

Für bekannte Planungsideale liefert die multilokalitätsgerechte Planung neue Argumente für deren konsequente Anwendung.

Holistischer Ansatz

Der Testplanung liegt dabei ein holistischer Planungsansatz zugrunde, um den genannten Zielen einer sozialen Wohnungspolitik, der Schaffung von robusten und flexiblen Stadtstrukturen sowie bestmöglicher Integration diverser Lebensentwürfe und Lebensmodelle Rechnung zu tragen.

Wenngleich Raumstruktur, Gestaltung und Programmatik einen Schwerpunkt der Ausarbeitung darstellen, sollten auch die Organisation und rechtlichen Rahmenbedingungen von Wohnraum mitgedacht werden (vgl. Abb. 17). Nur unter Berücksichtigung sämtlicher Dimensionen kann es zu nachhaltigen Veränderungen und Optimierungen im Wohnungsbau kommen.

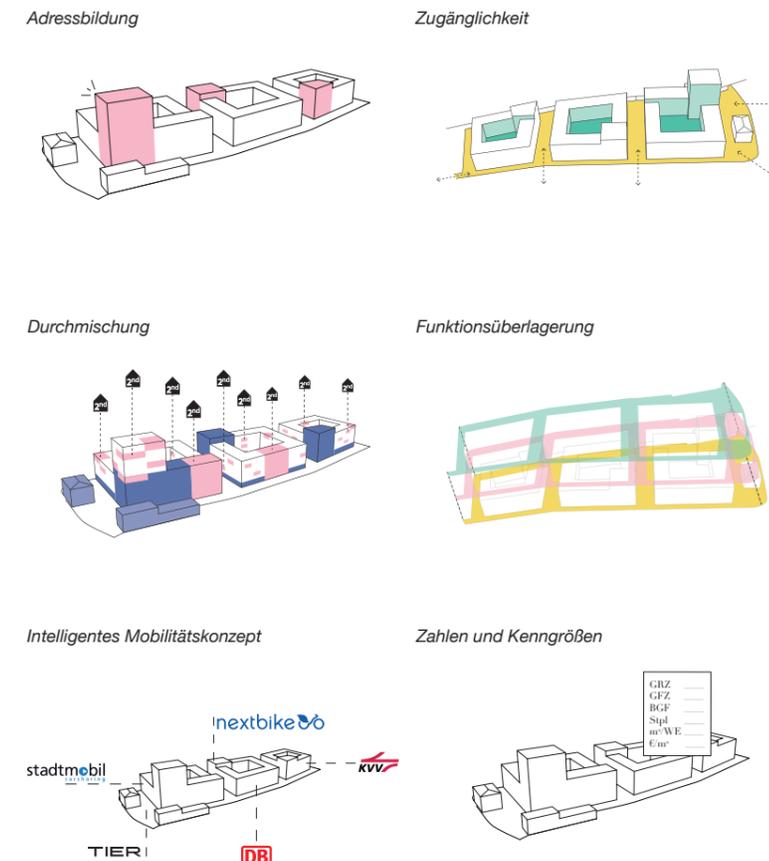


Abb. 16 Planungsprämissen

„Was sind die Konsequenzen in der Mietpreisgestaltung und der Vergabepolitik?“

Anja Kulik

„Wie sind die richtigen öffentlichen Förderungen?“

Benjamin Baecker

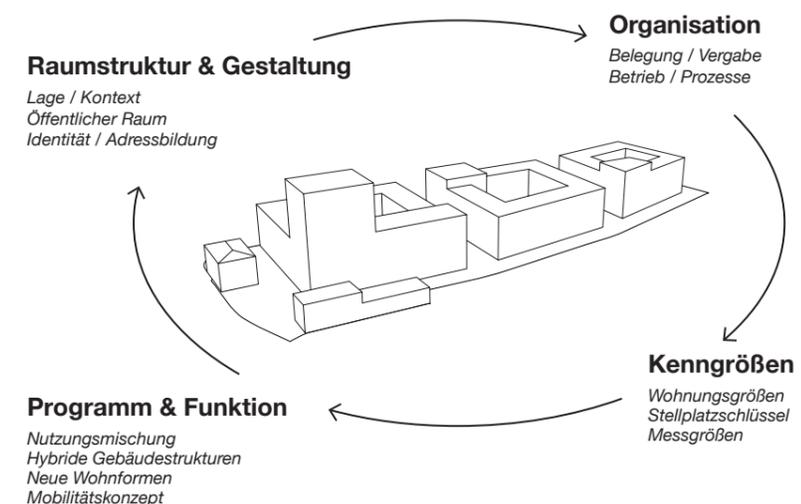


Abb. 17 Innovations- und Handlungsfelder (veränderte Darstellung in Anlehnung an Förster et al., 2020)

4. 4. Städtebauliche Grundstruktur

Bereits der Findungs- und Abwägungsprozess hinsichtlich einer räumlichen Grundstruktur für das Areal ist geleitet von den genannten Entwurfsprämissen.

Unterschiedliche städtebauliche Formen wurden hinsichtlich ihres jeweiligen Entwicklungspotenzials evaluiert, um mit der Testplanung eine Vorzugsvariante zu definieren.

Anknüpfend an die bereits vorliegende Studie wurde mittels zeichnerischer morphologischer Studien sowie Versuchen im physischen Modell unterschiedliche Bebauungsvarianten für das Areal getestet (Abb. 18, Abb. 19).

Morphologische Studien sind gängige Praxis im Kontext städtebaulicher Fragestellungen. Der Findungsprozess wird daher nicht weiter ausgeführt und es wird ein Fokus auf die daraus resultierende Vorzugsvariante (Testplanung) gelegt.

Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass von einer Bebauung unmittelbar entlang der Gleise aufgrund der zuvor beschriebenen Probleme abgeraten wird (vgl. Abb. 14, Abb. 15).

Die vorgeschlagene Bebauung gliedert sich in drei geschlossene Baublöcke, die allseitig erschlossen sind. Dies führt neben einer klaren Erschließungssituation zu einer Differenzierung von einem öffentlichen ‚Blockäußeren‘ und einem privaten ‚Blockinneren‘.

Neben der städtebaulichen Akzentuierung des Areals im Südwesten ist insbesondere die allseitige Erschließung der Gebäude zentral für eine gute Adressbildung (siehe 4. 5).

Der öffentliche Raum entlang der Gleise trägt zu einer hohen Zugänglichkeit des Areals bei (siehe 4. 6) und erlaubt eine Überlagerung von Funktion und Aufenthalt im Außenraum (siehe 4. 8).

Die vorgeschlagene Blockstruktur eignet sich für eine Durchmischung verschiedener Wohnangebote (siehe 4. 7), da sämtliche Bebauung über eine ruhige Blockinnenseite verfügt.

Nicht zuletzt unterscheidet die mögliche Durchmischung die Testplanung von dem vorherigen Bebauungskonzept und scheint uns elementar für eine gute Integration multilokaler Wohnangebote innerhalb klassischem Wohnen einer sesshaften Bewohnerstruktur auf dem Areal.

Im Maß der Ausnutzung des Areals ist die Testplanung mit dem vorherigen Bebauungskonzept vergleichbar (siehe 4. 9).



Abb. 18 Morphologische Annäherung im physischen Modell

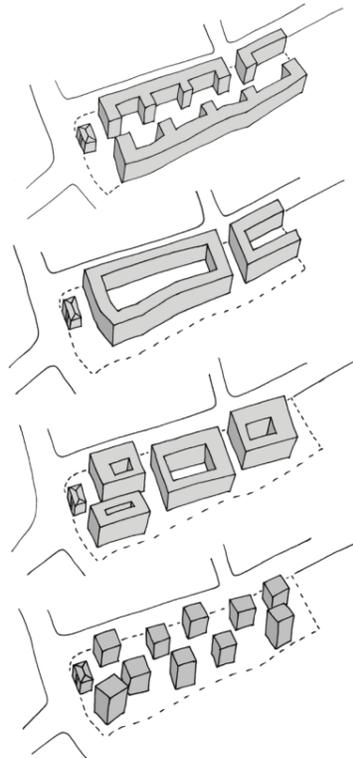


Abb. 19 Zeichnerische morphologische Annäherung, (z. B. Prinzip Lärmschutzriegel, Blockrandbebauung, Solitärbebauung, Punkthausbebauung)

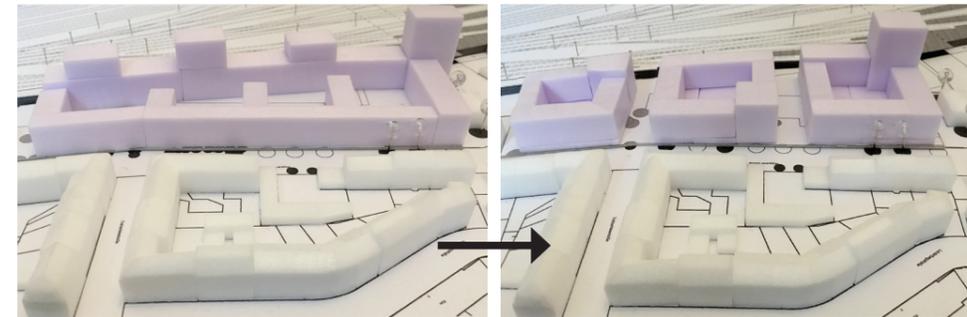


Abb. 20 Vom derzeitigen Bebauungskonzept zur Testplanung (Modellmaßstab 1:1000, Blickrichtung von Norden)

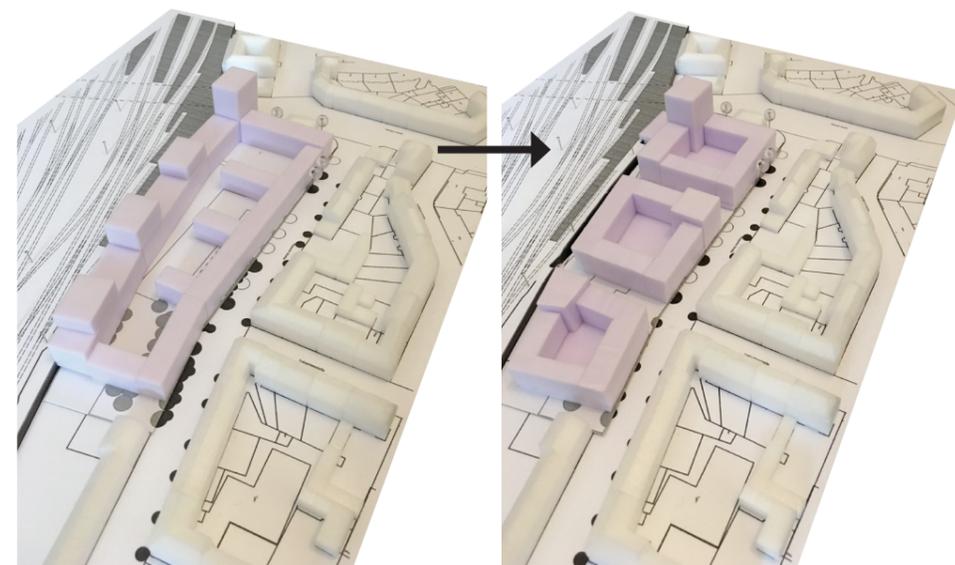


Abb. 21 Vom derzeitigen Bebauungskonzept zur Testplanung (Modellmaßstab 1:1000, Blickrichtung von Nord-Osten)

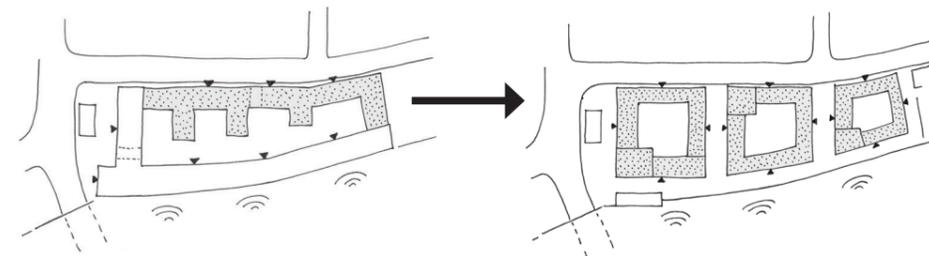


Abb. 22 Schematischer Lageplan Vorher-Nachher (ohne Maßstab)

Lärmschutz

Auf dem Areal stellt neben dem Straßenlärm insbesondere der Schienenlärm eine hohe Belastung dar.

Die Testplanung stellt den Planungsansatz des vorherigen Bebauungs- und Nutzungskonzepts infrage, welches entlang der Gleise eine Wohnnutzung kategorisch ausschließt.

Mittels neuer Wohnkonzepte und spezifischen architektonischen Lösungen (bspw. Grundrissoptimierungen durch eine Ausrichtung der Schlafräume zum Blockinneren oder vorgelagerte lärmunempfindliche Zonen, siehe 4. 7) sollen hierfür Gegenvorschläge aufgezeigt werden.

Die Integration von gewerblichen Wohnformen kann in diesem Zuge ein zusätzliches (auch wichtiges planungsrechtliches) Mittel für eine kleinräumige Nutzungsmischung darstellen.

Dass dies grundsätzlich möglich ist, wurde im Vorfeld der Planung anhand verschiedener bereits gebauter Fallbeispiele geprüft und aufgezeigt, die ebenfalls Wohnbebauung in jüngster Zeit in unmittelbarer Gleisnähe realisierten.

Diese Fallbeispiele waren u. a.:

- Holbeinviertel, Frankfurt a. M. (Abb. 23)
(Unmittelbar am Gleisfeld des Südbahnhofes gelegen)
- Wohnbebauung Weilburger Str., Frankfurt a. M. (Abb. 24)
(Unmittelbar am Gleisfeld des Hbf gelegen)
- Bebauung an der Mainzer Landstr., Frankfurt a. M. (Abb. 25)
(Unmittelbar am Gleisfeld des Hbf gelegen)

Auf die Fallbeispiele soll an dieser Stelle nicht im Detail eingegangen werden. Sie machen jedoch deutlich, dass mittels eines passiven bauseitigen Lärmschutzes selbst hochpreisiges Wohnen in vergleichbarer Lage andersorts realisiert wird.

Bei der Testplanung führt zunächst die Geschlossenheit der Blöcke zu einem ruhigen Bockinneren. Neben gebäudeseitigen passiven Lärmschutz entlang der lärmbelasteten Gebäudefassaden (Abb. 27) wird ein aktiver Lärmschutz in Form einer möglichst transparenten Lärmschutzwand entlang der Gleise oberhalb des Geländeversprungs (Abb. 28) vorgeschlagen.

Der aktive Lärmschutz gewährleistet im Gegensatz zur vorherigen Lärmschutzbebauung im Bebauungskonzept den visuellen Bezug zum Gleisfeld, was die Besonderheit des Ortes wahrt und auch in Zukunft auf dem Areal erlebbar und erfahrbar macht (siehe 4. 6).

Für das Areal wird eine Kombination aus aktivem und passivem Lärmschutz vorgeschlagen mit dem Ziel einer kleinteiligeren funktionalen Durchmischung der Bebauung.

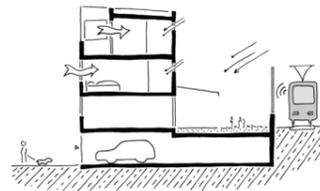


Abb. 23 Prinzip einer Lärmschutzbebauung mit geringer Raumtiefe und ergänzendem aktivem Lärmschutz

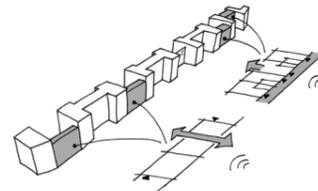


Abb. 24 Prinzip des „Durchwohnens“ (Zimmer beidseitig belichtet und nur einseitig belüftet) sowie einseitige Ausrichtung von WE mit vorgelagerten Laubengängen

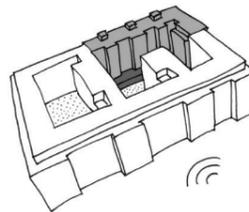


Abb. 25 Prinzip des geschlossenen Blocks mit gemischter Nutzung

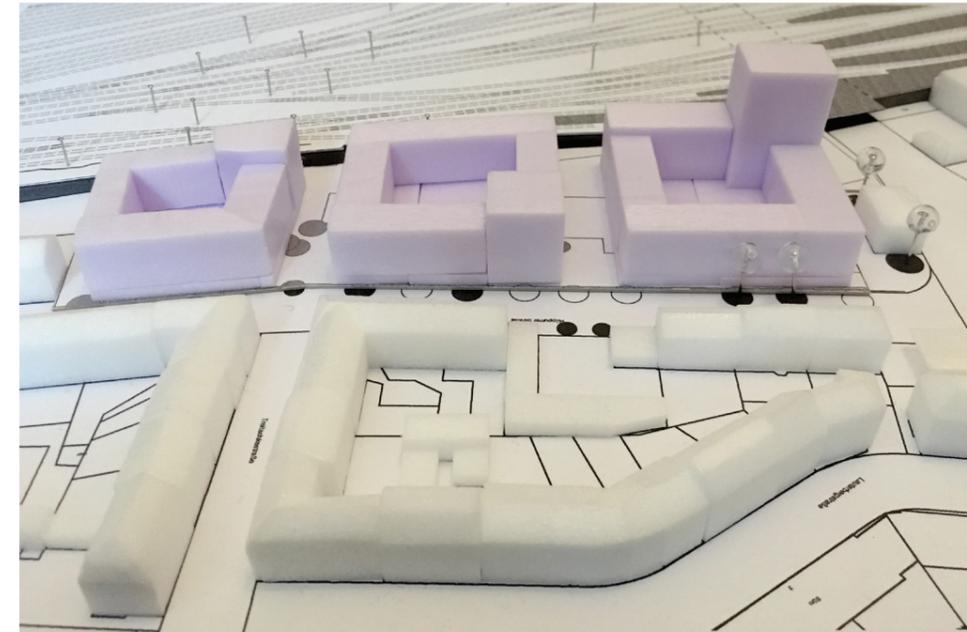


Abb. 26 Testplanung im physischen Modell, Perspektive Nord-Süd (Modellmaßstab 1:1000)

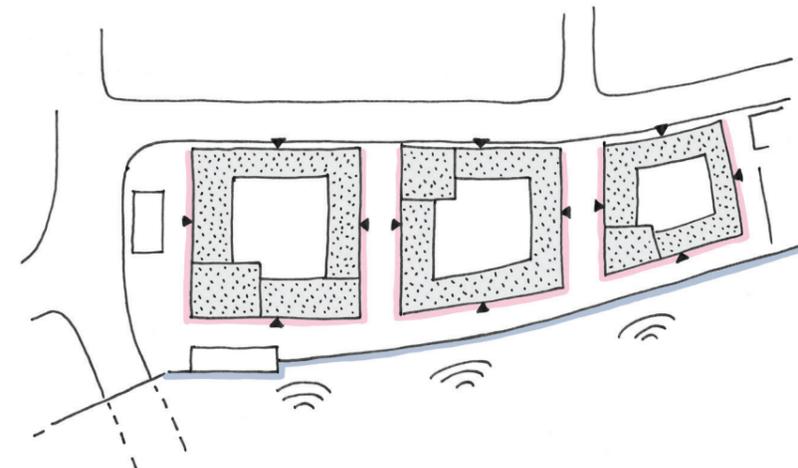


Abb. 27 Verortung der Lärmschutzmaßnahmen
Blau: Aktiver Lärmschutz
Rot: Passiver Lärmschutz

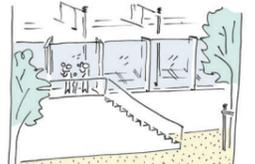


Abb. 28 Skizze des aktiven Lärmschutzes entlang der Gleise

4. 5. Prämisse der Adressbildung

Eine Wiedererkennbarkeit, Verortung und Wahrnehmung des Areals von außen ist sowohl für monolokale als auch multilokale Bewohner/innen gleichermaßen wünschenswert.

Verschiedene Aspekte können dazu beitragen, dass die Arealsbebauung Teil einer kollektiven Wahrnehmung der Stadtgesellschaft wird.

Städtebauliche Setzung

Während die bauliche Struktur nach einem kontextuellen Einfügen und Ergänzen des Vorhandenen streben sollte, sind es städtebauliche Akzente wie Vor- und Rücksprünge, Hochpunkte und oder öffentliche Räume, die als Besonderheiten und Abweichungen des Normalen wahrgenommen werden und zu einer Besetzung des Ortes führen.

Architektonische Qualität

Wie markant oder gesichtslos ein Areal wahrgenommen wird, liegt nicht zuletzt an seiner architektonischen Qualität.

In guter Architektur liegt neben der ästhetischen Dimension die Chance einer positiven Wahrnehmung des Areals sowie einer starken adressbildenden Wirkung.

Ähnlich wie auf der städtebaulichen Ebene gilt es einerseits, sich kontextuell und baukulturell in das Vorhandene einzufügen und zugleich eigene Akzente zu setzen, um einen prägnanten Ort zu bilden.

Programmatik

Auch die Nutzungen eines Ortes können zur Adressbildung beitragen. Insbesondere Nutzungen mit einem großen Einzugsbereich und großer Zielgruppe (wie bspw. ein Restaurant, welches stadtweit bekannt ist) führen zu einer Präsenz des Ortes und tragen zur kollektiven Wahrnehmung bei.

Multilokale sind in besonderer Weise auf markante Orte angewiesen, da sie i. d. R. über weniger örtliches Wissen verfügen und tendenziell wenige Anhaltspunkte zur Orientierung und Verortung in der Stadt haben und identitätsstarke Orte bevorzugen.

Relevante Orte in der Stadt der beruflichen Tätigkeit sind für sie neben Arbeitsplatzumfeld und Wohnumfeld insbesondere die Mobilitätsorte als Orte des Ankommens und Verbindungsorte zum eigentlichen Wohnsitz.

Artikuliert sich das Areal als markanter Ort am Hauptbahnhof, welcher bereits von den Gleisen aus wahrgenommen wird, so steigert dies die Attraktivität nicht zuletzt für Multilokale, da die klare Verortung Aneignungs- und Beheimatungsprozesse befördert.

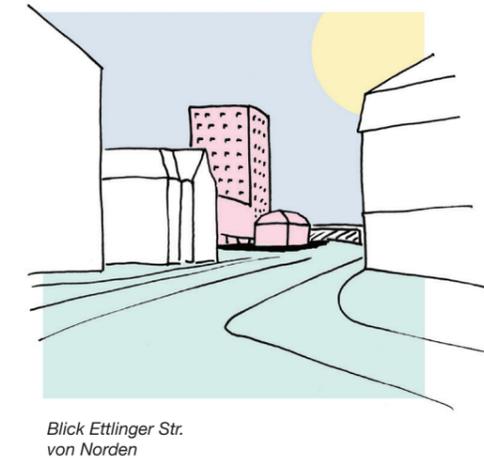
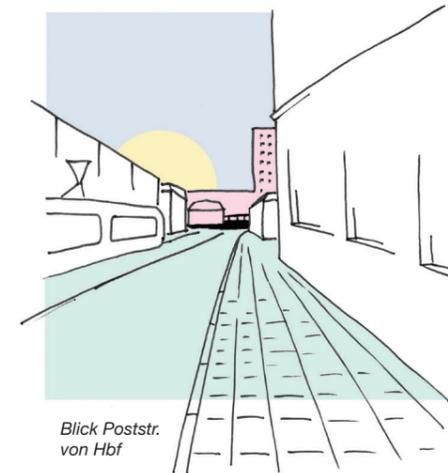
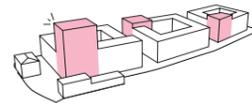


Abb. 29 Areal als Teil eines erweiterten Bahnhofsumfeld

Wir brauchen „Schönheit und Emotionalität“ im Wohnungsbau!

Raquel Jaureguizar

„Neben den physischen Bedürfnissen gibt es im Wohnen auch emotionale und symbolische Bedürfnisse.“

Christian Inderbitzin

„Es ist nicht nur das Fehlen von Angeboten, sondern das Fehlen von guten Angeboten.“

Raquel Jaureguizar



Abb. 30 Perspektive auf das Areal von Süd-Westen

4. 6. Prämisse der Zugänglichkeit

Multilokal Lebenden fällt es mitunter schwer, sich an den verschiedenen Orten gleichermaßen beheimatet zu fühlen.

Öffentliche Räume wie Plätze oder Grünflächen, welche sich dezidiert an eine bestimmte Zielgruppe richten, lassen Multilokale i. d. R. unberücksichtigt.

Wenn sie öffentliche Angebote räumlich (bspw. durch eine rückwärtige Verortung innerhalb eines Wohnblockes) oder programmatisch (bspw. durch eine daran angelagerte Nutzung) an eine spezifische lokale Zielgruppe richten, besteht die Gefahr, dass sich Multilokale nicht angesprochen bzw. ausgeschlossen fühlen.

Sie bevorzugen öffentlich zugängliche Räume, die einen Bezug zur Gesamtstadt aufweisen und sich nicht als spezifisches Nachbarschaftsangebot artikulieren.

Im Kontext des Postareals ist es daher erstrebenswert, den öffentlichen Raum möglichst durchlässig und zugänglich zu gestalten.

Ein räumlicher Bezug zum Hauptbahnhof kann den Raum zu einem Teil eines erweiterten Bahnhofsumfeldes werden lassen, von dem auszugehen ist, dass er elementarer Bestandteil kognitiver Stadtkarten multilokaler Akteure ist.

Durch eine große Zugänglichkeit entsteht zugleich ein Mehrwert für die angrenzenden Quartiere, die von dem zusätzlichen Angebot an öffentlichem Raum profitieren und ebenfalls dadurch aufgewertet werden.

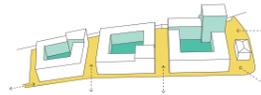
Durch eine Erweiterung der Nutzergruppe und räumliche Bezugnahme zum gesamtstädtischen Kontext öffentlicher Raumangebote kann die Attraktivität für berufsbedingte Multilokale gesteigert werden.

Sense of Place

Des Weiteren gilt es die Besonderheit des Ortes erlebbar und erfahrbar zu machen. Während die Nähe zu den Gleisen zunächst eine Herausforderung hinsichtlich der damit einhergehenden Lärmbelastung darstellt, kann durch eine Erlebbarkeit und Inszenierung ein besonderer Ort mit eigenem Charakter und eigener Identität geschaffen werden.

Über spezifische Nutzungsanlagerungen (bspw. ein Restaurant mit einer Terrasse, die einen Blick über das Gleisfeld gewährt), kann das Besondere und Einzigartige des Ortes förmlich inszeniert werden.

Die Identität des Ortes wird durch die räumlichen Bezüge und stärkere Wahrnehmung der öffentlichen Räume gestärkt. Die öffentlichen Räume tragen auf diese Weise ebenfalls zur Adressbildung des Areals sowie zu einer höheren Attraktivität für die gesamte Bewohnerschaft und des Quartieres bei.



„Der Dialog und die Verzahnung mit der Umgebung sind uns sehr wichtig.“

Mario Rösner

Es bedarf bei der Entwicklung des Areals und der Integration von gewerblichen Wohnangeboten eines klaren „Mehrwertes für die Stadtgesellschaft“.

Mario Rösner

„Was können diese (multilokalen) Menschen auch der Stadt bringen?“

Gerd Kuhn

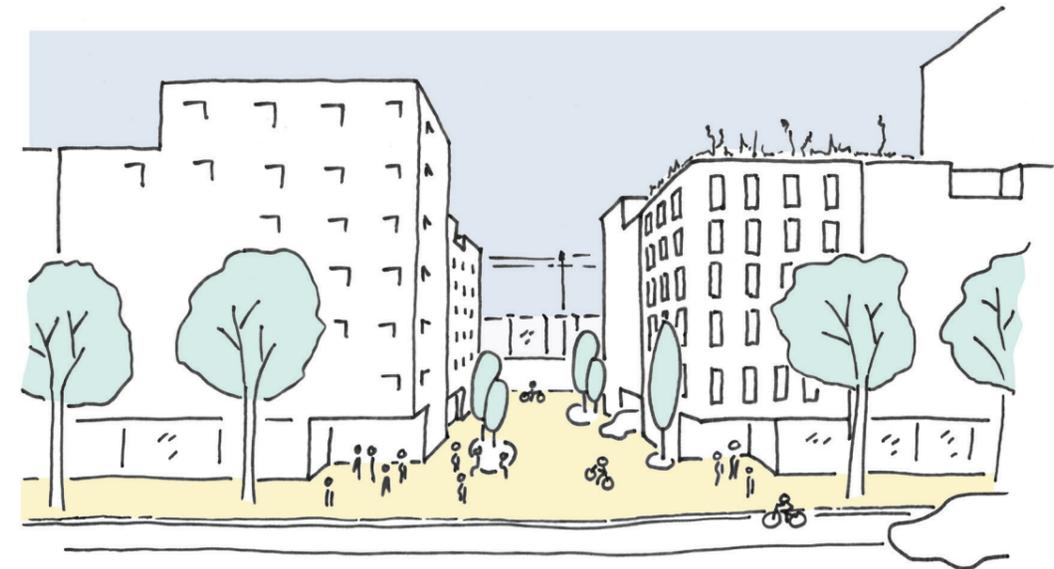


Abb. 31 Zugänglichkeit, Permeabilität und Öffentlichkeit durch Mischflächen

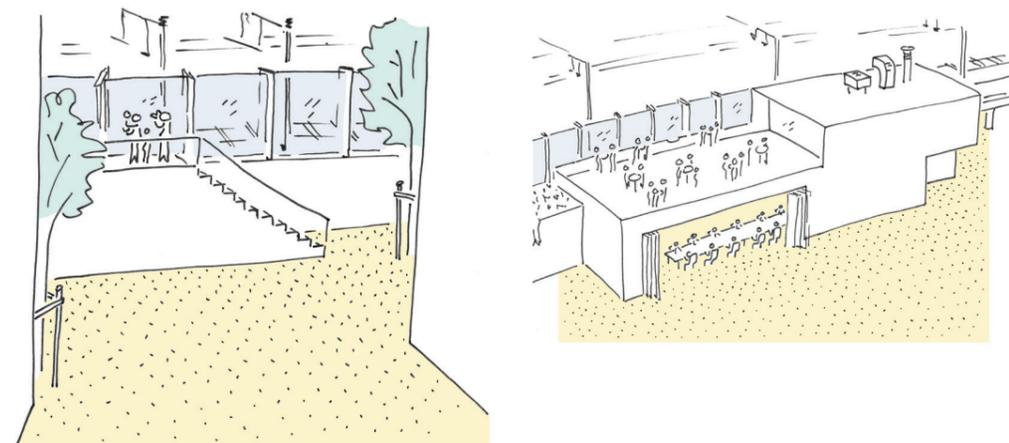


Abb. 32 Erlebbarkeit des Ortes und seiner spezifischen Qualitäten / Positivierung der Lage

4.7. Prämisse der Durchmischung

Nutzungsmischung

Insbesondere die Lage und Erschließungsgunst des Areals legt eine Mischung an verschiedenen Nutzungen nahe.

Eine Nutzungsmischung folgt dem Ideal der europäischen Stadt, was keine strikte Trennung von Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Dienstleistungen vorsieht. Auf diese Weise werden kurze Wege generiert und vielfältige und lebendige Stadträume gefördert.

Die Integration von Büro und Geschäftsräumen im attraktiven städtischen Umfeld kann zugleich als Reaktion sowohl auf die zunehmende Wichtigkeit des Sozialen als auch dem Alltäglichen am Arbeitsplatz gesehen werden (was nicht zuletzt beim Multilokalen besonders zutage tritt).

Differenziertes Wohnungsangebot

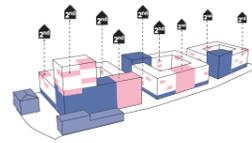
Die Entwurfsprämisse der Durchmischung folgt dem Ideal der Nutzungsmischung. Sie geht jedoch noch ein Schritt weiter im Hinblick auf das Wohnungsangebot innerhalb des Areals und fordert eine Mischung an unterschiedlichen Wohnangeboten, die sowohl für sesshafte als auch multilokale Bewohner/innen interessant sind.

Der Entwurf verfolgt das Ziel einer sozialen Durchmischung von monolokalen und multilokalen Bewohnern/innen, sodass weder eine introvertierte Wohnsiedlung mit ausschließlich klassischem Wohnraum entsteht noch eine Enklave an Wohnraum, der exklusiv von Multilokalen bewohnt wird.

Um dies zu erreichen, muss ein differenziertes Wohnangebot vorgehalten werden, um unterschiedlichsten Lebensformen und Lebensphasen adäquaten Wohnraum zu bieten. Dabei ist Wohnraum, welcher sowohl für monolokale als auch multilokale Bewohner/innen gleichermaßen interessant ist, besonders bedeutsam.

Im Folgenden werden vier exemplarische Wohnangebote (A, B, C, D) dargestellt, welche neben dem klassischen Wohnen auch multilokale Bedürfnisse berücksichtigen und zu einer sozialen Durchmischung im Areal beitragen können.

Die Wohnangebote sind Teil eines lebendigen Stadtbausteines, welcher von sowohl Monolokalen als auch Multilokalen gleichermaßen bewohnt und geschätzt wird.



„Es geht nicht darum, Arbeits- und Wohnort direkt zu koppeln, sondern am Arbeitsort Qualitäten, die wir am Wohnort erwarten, anzubieten.“

Raquel Jaureguizar

Multilokale sollen zu einem „integrierten Teil der Stadtgesellschaft“ werden.

Peter Kern

„Es gilt, Divergenzen auszuhalten und entsprechende architektonische und städtebauliche Angebote zu machen.“

Gerd Kuhn

„Wir müssen Wohnmodelle für Lebensphasen entwickeln.“

Mario Rösner

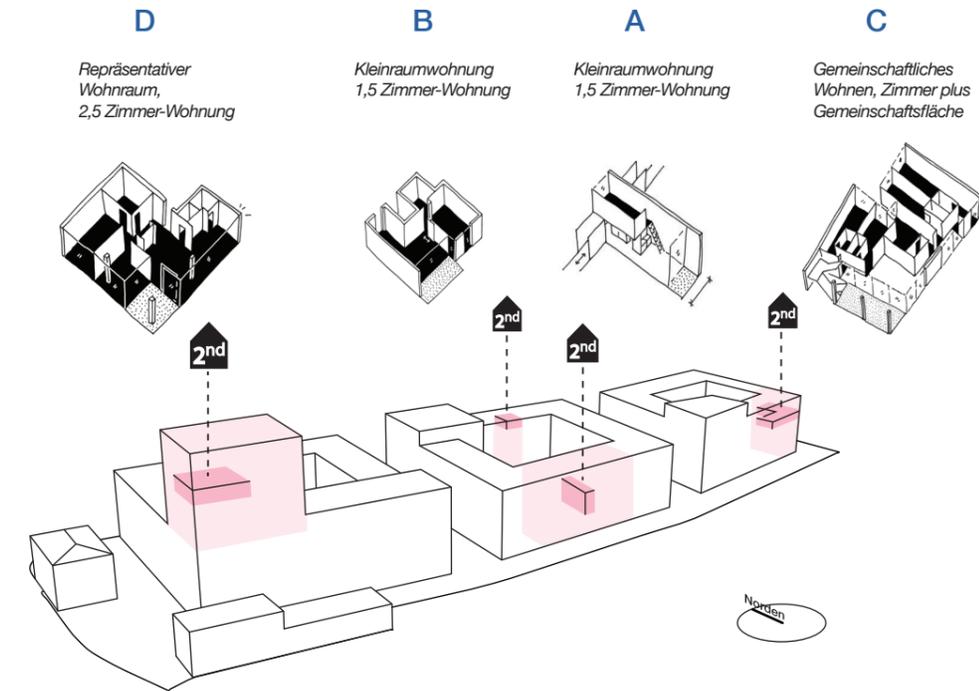


Abb. 33 Verortung exemplarischer Wohnangebote die auch für berufsbedingte Multilokale interessant sind

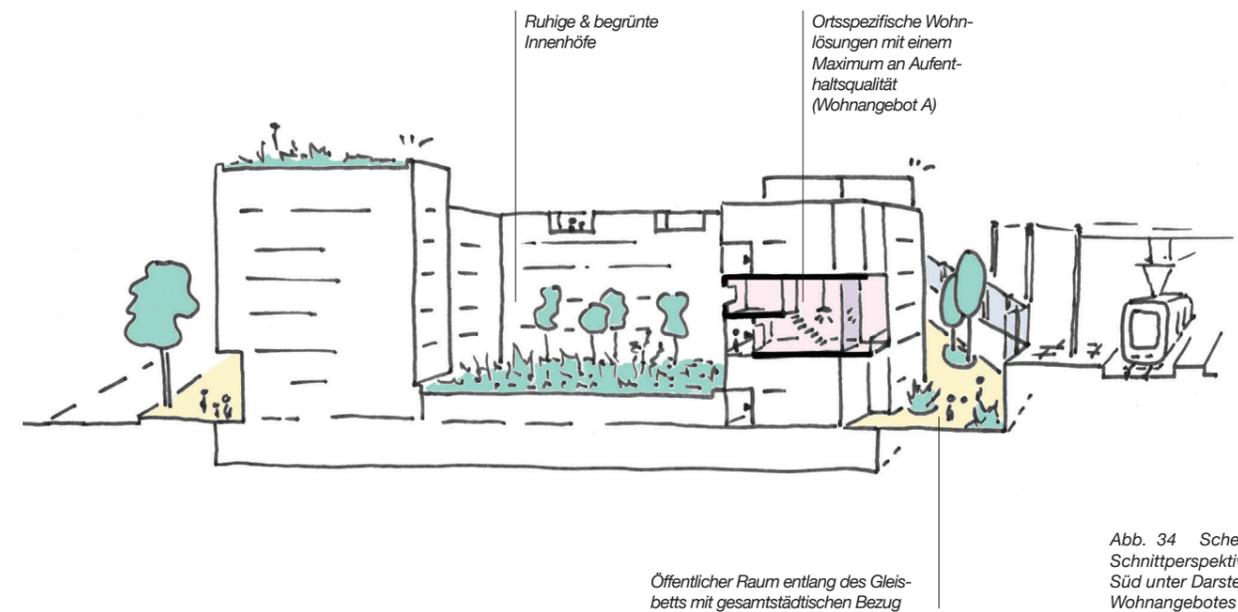


Abb. 34 Schematische Schnittperspektive Nord-Süd unter Darstellung des Wohnangebotes A

Wohnangebot A: Ein ortsspezifisches Wohnangebot an Kleinraumwohnungen

Kleinraumwohnungen sind aufgrund eines ressourcenschonenden Umgangs mit der endlichen und mitunter hart umkämpften Ressource Wohnraum sowie einer steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten von zunehmender Relevanz. Zugleich sind kompakte Wohnformen aber auch als berufliche Nebenwohnsitze geeignet.

Neben ihrer Kompaktheit und ihrer reduzierten Grundfläche sollten die Wohnangebote dennoch ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität aufweisen, um Wohnraum für ein dauerhaftes Bewohnen darzustellen.

Insbesondere bei kompakten (ggf. auch gewerblichen) Wohnangeboten sollte stets die Prämisse gelten, ein Maximum an Aufenthaltsqualität auch auf begrenzter Grundfläche zu generieren.

Hierfür bedarf es individueller und kontextueller architektonischer Lösungen. Das Beispiel des hier dargestellten ‚Wohnangebotes A‘ illustriert diesen Anspruch von möglichst geringer Grundfläche bei gleichzeitiger Maximierung von Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten.

Die Wohneinheiten sind nach Süden ausgerichtet und weisen über die hohe Raumhöhe einen großzügigen Raumeindruck auf, der über den privaten Außenraum zusätzlich an Qualität und Großzügigkeit gewinnt. Der Wohnraum nutzt den unverbaubaren Blick über das angrenzende Gleisfeld und die Ausrichtung gen Süden, wodurch zugleich ein starker Ortsbezug aufgebaut werden kann (vgl. Abb. 35). Da die Südseite zugleich die mit Lärmemissionen belastete Seite darstellt, ist der Schlafbereich hiervon abgewandt und zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Der Schlafbereich und die Nasszelle weisen nur minimale Raumhöhen auf, welche von der Überhöhung im Wohnbereich kontrastiert werden. Die großzügige Raumhöhe im Wohnbereich wird durch die Minimierung im rückwärtigen Bereich ökonomisch darstellbar.

Bei einer Reihung des Wohnangebotes A ist ein Erschließungsgang nur auf jeder zweiten Etage notwendig, welcher ebenfalls über den Innenhof natürlich belichtet und belüftet werden kann (vgl. Abb. 36).

Die Tatsache, dass eine Erschließung auf nur jeder zweiten Etage notwendig ist, trägt darüber hinaus zu einer ökonomischen Flächenbilanz im Gebäude bei.

- Eine Grundausstattung mit Küchenzeile und ggf. weiteren Einbauschränken erhöht die Attraktivität des Wohnangebotes für berufsbedingte Nebenwohnsitze.

- Einfache Mietkonditionen wie „All-inklusive-Mieten“ tragen ebenfalls zu einer Attraktivitätssteigerung für berufsbedingte Multilokale bei.

- Gemeinschaftsräume (vorzugsweise im EG) können das Wohnangebot zusätzlich bereichern und zur sozialen Durchmischung beitragen.

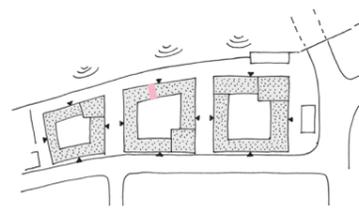
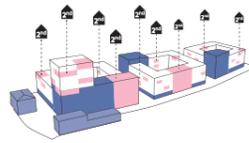


Abb. 35 Schematische Verortung des Wohnangebotes A als Lösungsansatz für die lärmbelastete Südseite

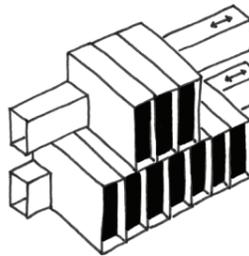


Abb. 36 Räumliche Grundstruktur mit Erschließungsgang auf jeder 2. Ebene

„Die Kleinraumwohnung darf nicht nur die Schrumpfung einer großen Wohnung darstellen - sie bedarf einer eigenen Räumlichkeit.“

Christian Inderbitzin

„So wie die Standardfamilie ist auch das Standardmietverhältnis noch die Regel und oft im Weg.“

Caroline Kramer

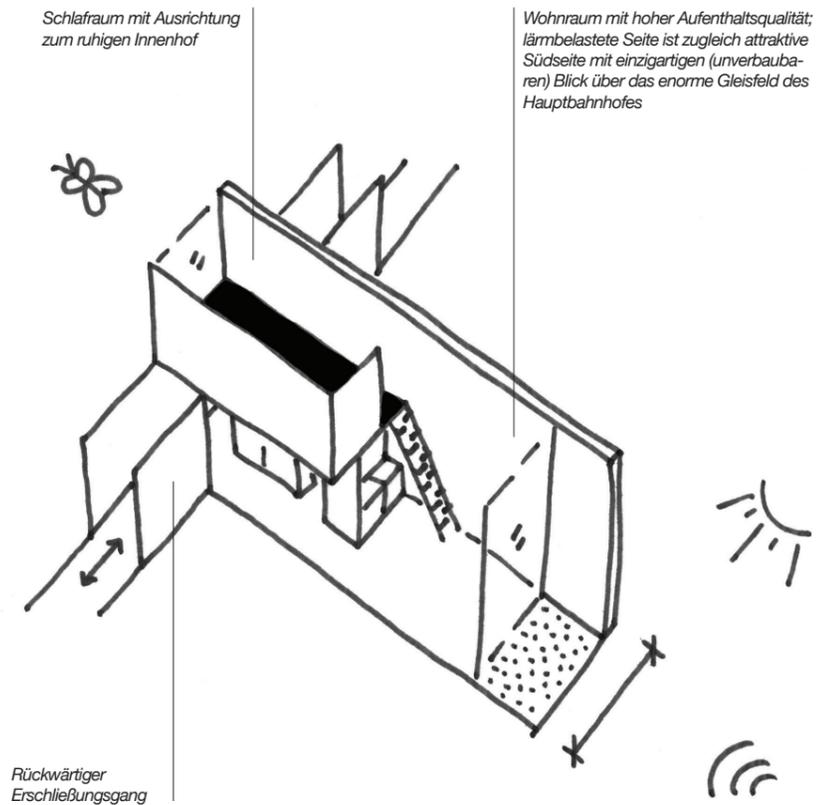


Abb. 37 Wohnangebot A, Axonometrische Darstellung der Kleinraumwohnung mit einem Maximum an Aufenthaltsqualität bei minimierter Grundfläche

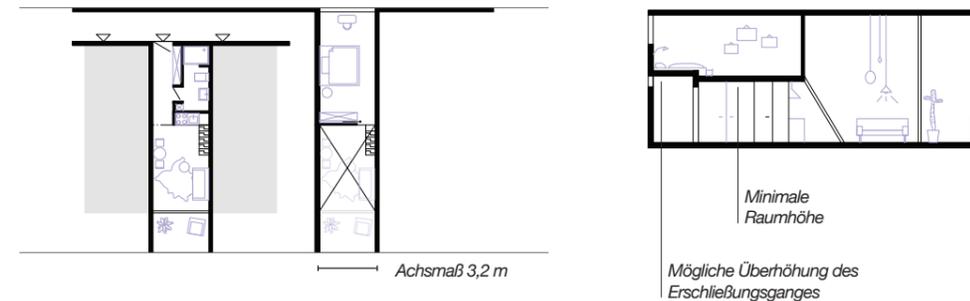


Abb. 38 Wohnangebot A Schnitt - Wohneinheit, ohne Maßstab

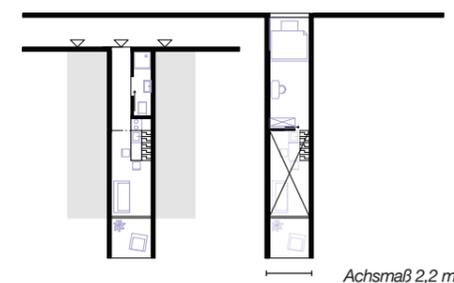


Abb. 39 Wohnangebot A Grundrissvarianten mit versch. Achsmaßen (Raumbreite), ohne Maßstab

Wohnangebot B: Robuste und flexible Kleinraumwohnung

Analog zu Wohnangebot A stellt auch Wohnangebot B eine Wohnoption auf kleiner Grundfläche dar. Neben berufsbedingten Multilokalen ist das Wohnangebot bspw. auch für Singles oder alleinstehende ältere Menschen eine interessante Wohnoption.

Sie bieten bei moderaten Kosten einen vollwertigen privaten Rückzugsraum und weisen neben der Übernachtungsfunktion auch eine größtmögliche Aufenthalts- und Verweilqualität auf.

Eine besondere Bedeutung kommt der räumlichen Trennung von Wohn- und Schlafbereich zu. Sie ermöglicht bspw. die unterschiedliche Temperierung der beiden Bereiche und kann das Vordringen von Essensgerüchen in den Schlafbereich unterbinden.

Sie trägt zu einer hohen Qualitätssteigerung im alltäglichen Gebrauch des Wohnraumes im Vergleich zum Studio mit nur einem Raum bei.

Die Kleinraumwohnungen sind dabei nicht räumlich isoliert, sondern befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu klassischem Wohnraum (marktüblicher 2-4 Zimmer-Wohnungen für Familien und Paare). Auf der nördlichen Seite der Blockstruktur können die Kleinraumwohnungen das klassische Wohnangebot optimal ergänzen. Sie sind dabei einseitig (ausschließlich zum Innenhof) ausgerichtet und können mit geringer Wohnungstiefe im Rücken der Erschließungskerne verortet werden (vgl. Abb. 41).

Auf diese Weise werden unterschiedliche Wohnungsgrößen kombiniert und die Möglichkeit einer kleinräumigen Durchmischung von potenziellen multilokalen sowie sesshaften Bewohnern/innen geschaffen.

- Eine Grundausstattung mit Küchenzeile und ggf. weiteren Einbauschränken erhöht die Attraktivität des Wohnangebotes auch hier für berufsbedingte Nebenwohnsitze.

- Einfache Mietkonditionen wie „All-inklusiv-Mieten“ tragen ebenfalls zu einer Attraktivitätssteigerung für berufsbedingte Multilokale bei.

- Dem Treppenhaus als möglicher Begegnungsort unterschiedlicher Bewohner/innen sollte gestalterisch Rechnung getragen werden (vgl. Abb. 59).

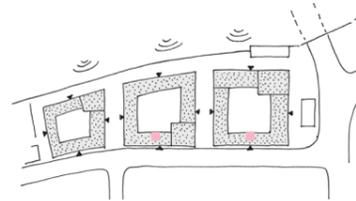
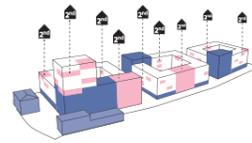


Abb. 40 Schematische exemplarische Verortung des spezifischen Wohnangebotes als Lösungsansatz für eine kleinräumige Durchmischung auf der Nordseite

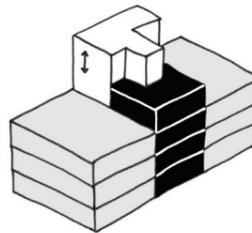


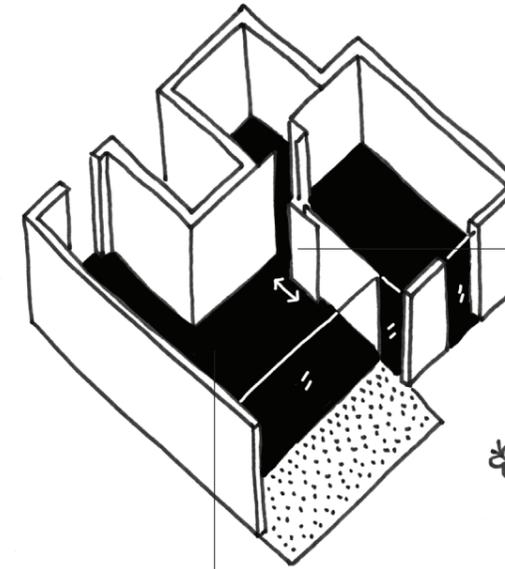
Abb. 41 Räumliche Grundstruktur

„Mit Kleinraumwohnungen darf nicht das Phänomen der gesellschaftlichen Vereinsamung zementiert werden.“

Christian Inderbitzin

„Die Kleinraumwohnung muss auch bezahlbar sein!“

Anja Kulik



Trennung von Wohn- und Schlafbereich (Gerüche, Temperatur)

Kombination von Wohnraum, Küche und priv. Außenraum

Abb. 42 Wohnangebot B, Axonometrische Darstellung einer robusten und flexiblen 1,5 Zi-Wohnung



Abb. 43 Wohnangebot B, Grundriss, ohne Maßstab

Wohnangebot C: Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliche Wohnformen haben eine große und wachsende Zielgruppe, die weit über die berufsbedingten Multilokale hinausgeht. Sie stellen aber auch für viele berufsbedingte Multilokale eine interessante Wohnform dar.

Sie erleichtern durch das gemeinsame Wohnen das Ankommen in einer fremden Umgebung und bieten erste soziale Kontakte.

Darüber hinaus ist in der Wohnung i. d. R. eine voll funktionsfähige Infrastruktur wie Küche, Wohnzimmer, Haushaltsgeräte sowie bereits abgeschlossene Verträge etc. vorhanden, was ebenfalls ein leichtes und unproblematisches Ankommen in der Stadt ermöglicht.

Die in Wohnangebot C dargestellte ‚Cluster-Wohnung‘ hat Ähnlichkeiten mit einer Wohngemeinschaft (WG), wie wir sie vor allem aus dem studentischen Wohnen kennen.

Sie unterscheidet sich jedoch dahingehend, dass jedes private Zimmer über eine eigene Nasszelle (eigenes Bad und WC) verfügt.

Während die klassische studentische WG sich häufig den dafür nicht konzipierten vorhandenen Wohngrundrissen unterordnen muss, können beim Neubau einer Cluster-Wohnung Wohn-, Ess- und Erschließungsbereiche so kombiniert werden, dass sie die gewünschte Großzügigkeit bieten und Erschließungsflächen eine Funktionsüberlagerung erfahren.

Als Baustein innerhalb der lärmbelasteten Südseite des Areals ist es wichtig, sämtliche private (Schlaf-)Räume zur ruhigen Hofseite auszurichten. Die Gemeinschaftsfläche, welche Küche und Wohnraum umfasst, grenzt an einen großzügigen Außenraum bzw. Terrassenraum (vgl. Abb. 45).

Teil des Außenraumes ist die Erschließung, wodurch auch beiläufige und zufällige Kontakte über die eigene Wohneinheit hinaus gestärkt werden.

Den Gemeinschaftsflächen vorgelagert, kann die Außenraumzone samt Erschließung bei entsprechender baulicher Ausführung zusätzliche Funktionen wie Lärminderung zum Gleisbett übernehmen sowie zur Regulierung des Sonneneintrages in die Gemeinschaftsfläche dienen.

Das Erdgeschoss kann Gemeinschaftsangebote auf Ebene der Hausgemeinschaft wie Waschsalon, Fitnessräume, Fahrradraum etc. umfassen und zu einer Belebung des angrenzenden Straßenraumes beitragen.

Gemeinschaftliche Wohnangebote können auch mit klassischen Wohnangeboten kombiniert werden und müssen keineswegs zwingend eigene Gebäudeeinheiten (wie hier vorgeschlagen) darstellen.

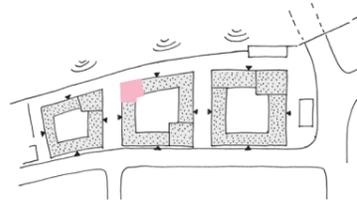
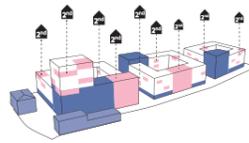


Abb. 44 Schematische exemplarische Verortung des spezifischen Wohnangebotes als Lösungsansatz für eine der lärmbelasteten Ecken der Blöcke

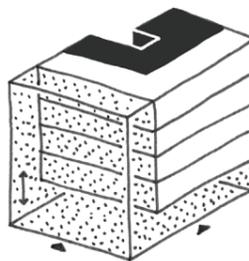


Abb. 45 Räumliche Grundstruktur

„Es braucht Experimente und undefinierte Räume!“

Raquel Jaureguizar

„Wir sollten mehr über alternative Modelle wie Wohngruppen und Vereinsstrukturen nachdenken.“

Gerd Kuhn

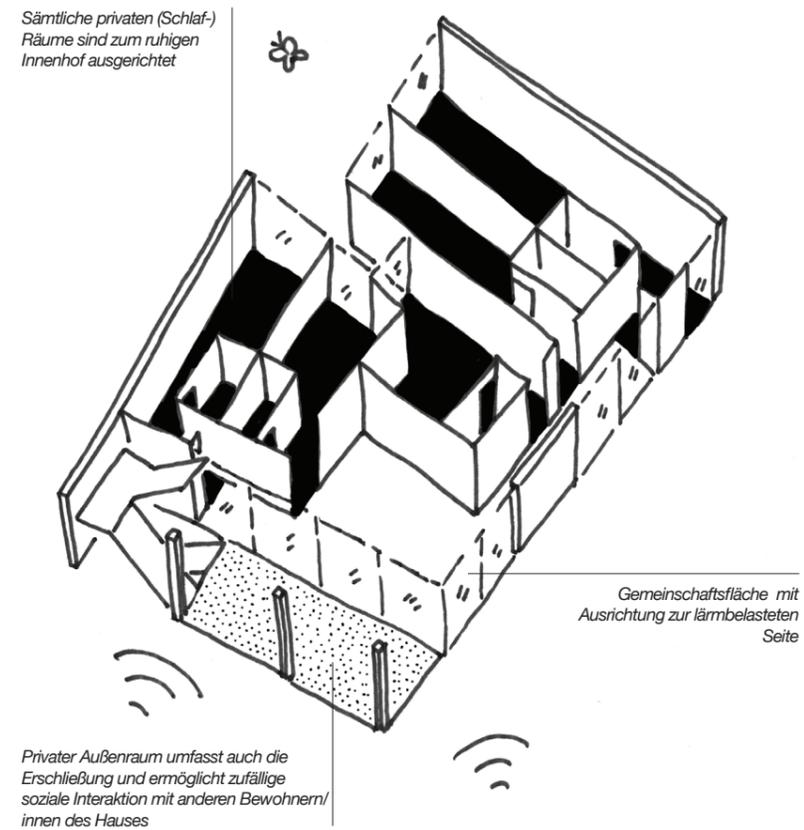


Abb. 46 Wohnangebot C, Axonometrische Darstellung einer gemeinschaftlichen Wohnform



Abb. 47 Wohnangebot C, Grundriss eines Wohnclusters, ohne Maßstab

Wohnangebot D: Repräsentativer Wohnraum mit verschiedenen Serviceleistungen

Neben kompakten und gemeinschaftlichen Wohnformen ist mitunter auch repräsentativer Wohnraum für berufsbedingte Nebenwohnsitze von Interesse.

Wenngleich ein derartiges Wohnangebot auf eine finanzstärkere Gruppe an berufsbedingten Multilokalen zielt (ggf. auch oberhalb der relevanten Teilgruppe (vgl. Abb. 7)), so kann auch das repräsentative Wohnen ein wertvoller Baustein in der Belebung und Durchmischung von Arealen in exklusiven und besonders attraktiven Lagen sein.

Dieses exklusive Wohnangebot sollte jedoch nur in Kombination mit anderen Wohnangeboten vorgesehen werden und sollte den Wohnungsmix nicht dominieren.

Im Falle des ehemaligen Postareals wäre es denkbar, den städtebaulich markanten Hochpunkt im Süd-Westen des Areals mit einer hybriden Gebäudenutzung von Bürofläche und hochwertigen, repräsentativen Wohnraum zu bespielen.

Die städtebauliche Situation legt eine Akzentuierung an der süd-westlichen Ecke des Areals nahe. Aufgrund der vorhandenen Lärmemissionen ist jedoch mit erhöhten Erfordernissen hinsichtlich bauseitigen Lärmschutzvorkehrungen zu rechnen. Auf diese Mehrkosten kann mit entsprechend hochwertigen Wohnen reagiert werden.

Um die Attraktivität des Wohnangebotes zu steigern, sind verschiedene ergänzende Wohnserviceleistungen denkbar. Hierbei sind möglichst Synergien mit den weiteren Nutzungen des Gebäudes zu erzielen (siehe Kapitel 4. 8).

Gerade im Bürobau ist durch die aktuelle Pandemie und dem damit verbundenen vermehrten Homeoffice ein hohes Maß an Ungewissheit für die zukünftige Entwicklung des Marktes vorhanden. Eine hybride Gebäudestruktur, welche die infrastrukturelle Ausstattung für eine sowohl Wohn- als auch Büronutzung vorhält, kann flexibel auf sich verändernde Nachfragen reagieren. Es stellt auf diese Weise eine besonders robuste und nachhaltige Gebäudestruktur dar.

In der Hybridität des Gebäudes liegt zugleich die Chance einer eigenen Charakteristik des Baukörpers, der über die Synergien und Quernutzungen von Gemeinschaftsflächen, Empfangs- und Aufenthaltsräumen den Aspekt der Nachbarschaft betont und auch die Büroflächen in das soziale Geflecht der Nachbarschaft integriert. Mittels einheitlichem Fassadenkleid kann dieser Gemeinschaftsgedanke zusätzlich gestärkt werden (Abb. 50).

Der Kinderwagen in der Lobby ist nicht Objekt des Anstoßes, sondern Teil der nachbarschaftlichen Identität und prägender Teil einer „VOLKSWOHNUNG-Bürofläche“.

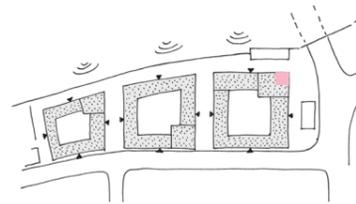
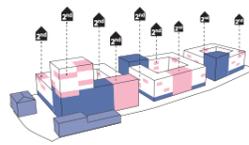


Abb. 48 Schematische Verortung des spezifischen Wohnangebotes als Lösungsansatz für eine kleinräumige Durchmischung innerhalb des Hochpunktes



Abb. 49 Skizzenhafte Darstellung des Hochpunktes als ‚Landmarke‘ des Areals

Die Transformation im Bestand sollte „auch beim Neubau gleich mitgedacht werden!“

Benjamin Baecker

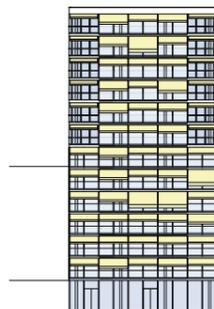
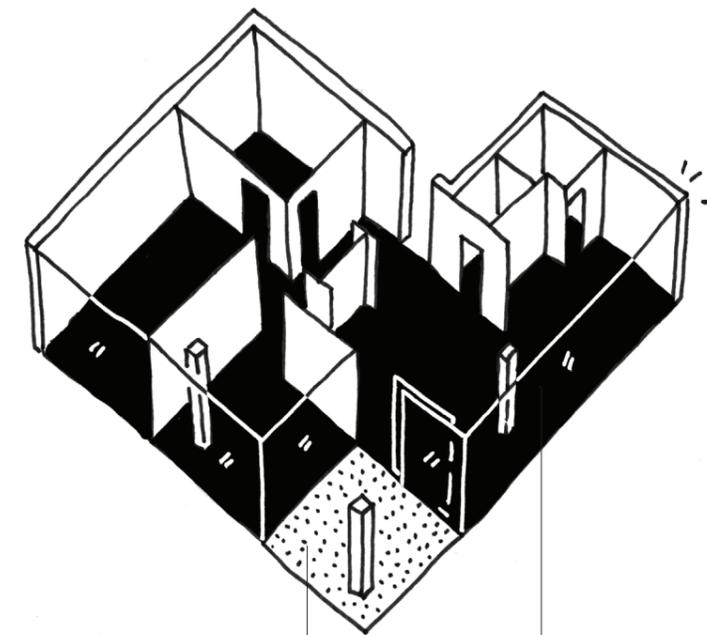


Abb. 50 Schematische West-Ansicht, ohne Maßstab, Idee eines außenliegenden Sonnenschutzes als einheitliches Kleid für den hybriden Baukörper



Großzügige Loggia

Offener Wohn- und Essbereich

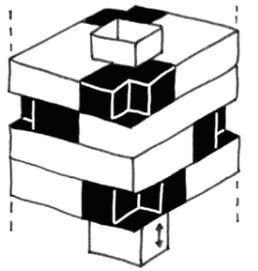


Abb. 51 Wohnangebot D, Axonometrische Darstellung einer repräsentativen Wohnform im hybriden Gebäudekomplex



Büronutzung

Wohnnutzung

Abb. 52 Wohnangebot D, Grundriss einer Etage wahlweise mit Büro- oder Wohnnutzung, ohne Maßstab

4. 8. Prämisse der Funktionsüberlagerung

Die Berücksichtigung berufsbedingter Multilokalität in der Planung kann einerseits Funktionsüberlagerung, Mehrfachnutzungen und Synergien ermöglichen. Andererseits sind berufsbedingte Multilokale in besonderer Weise von eben dieser Nutzungsintensivierung abhängig.

Nutzungsintensivierung

Während bspw. Zeiten der Abwesenheit von multilokalen Akteuren häufig als Gefahr für den sozialen Zusammenhalt gesehen werden, liegt darin auch die pragmatische Chance, z. B. nicht genutzte Stellplätze in der Zwischenzeit anderweitig zu nutzen.

Wird darüber hinaus Wohnen und Arbeiten kombiniert, kann im Zuge einer flexiblen Stellplatznutzung über eine weitere Reduktion der Anzahl an Stellplätzen nachgedacht werden. Während beim Wohnen die intensivste Stellplatznutzung nach Feierabend und am Wochenende stattfindet, beschränkt sich der Bedarf an Stellplätzen beim Arbeiten hingegen auf die Arbeitszeiten. Eine flexible Nutzung der Flächen führt zu einer höheren Auslastung und damit effizientere Nutzung der Flächenressource. Eine Nutzungsintensivierung kann bspw. auch bei Sozialräumen / Gemeinschaftsräumen stattfinden, welche von Büroflächen und Wohnen ebenfalls azyklisch / wechselseitig genutzt werden können, wenn die Räumlichkeiten separat erschlossen sind.

Mehrfachnutzung

Eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung erfordert die Mehrfachnutzung einer Fläche. Funktionale Fläche sollen daher stets mit ökologischen und sozialen Nutzungen überlagert werden.

Bspw. Erschließungsflächen im Außenraum können zugleich Funktionen der Regenwasserwirtschaft übernehmen sowie mit Aufenthaltsqualitäten überlagert werden. Insbesondere die Kombination von Funktion und Aufenthaltsqualität ist für berufsbedingte Multilokale von besonderer Relevanz (siehe Gelegenheitsstrukturen).

Concierge-Modelle (in Kombination mit Wohnangebot D)

Auch personell kann über Funktionsüberlagerungen nachgedacht werden. So kann bspw. ein/e Facility-Manager/in zugleich Empfang und Rezeptionist/in sein. Gerade in Gebäuden mit Nutzungsmischung kann die Lobby / das Erdgeschoss / der Eingangsbereich multiple Aufgaben übernehmen. Dabei entstehen Synergien durch sich ergänzende Nutzungsrhythmen und es können Mehrwerte geschaffen werden.

Der/die Concierge* ist bspw. als verlässliche Paketannahmestelle für Bewohner/innen und Werk tätige gleichermaßen wertvoll.

Er/sie kann darüber hinaus hausinterne Leihservices wie Werkzeuge oder Mobilitätsangebote koordinieren, die Verwaltung von Gemeinschaftsräumen übernehmen und für weitere Serviceleistungen wie Reinigung oder Wäscheservices als Anlaufstelle dienen.

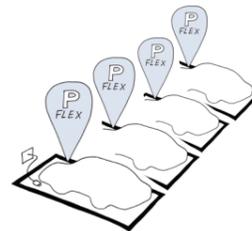
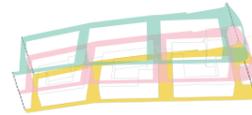
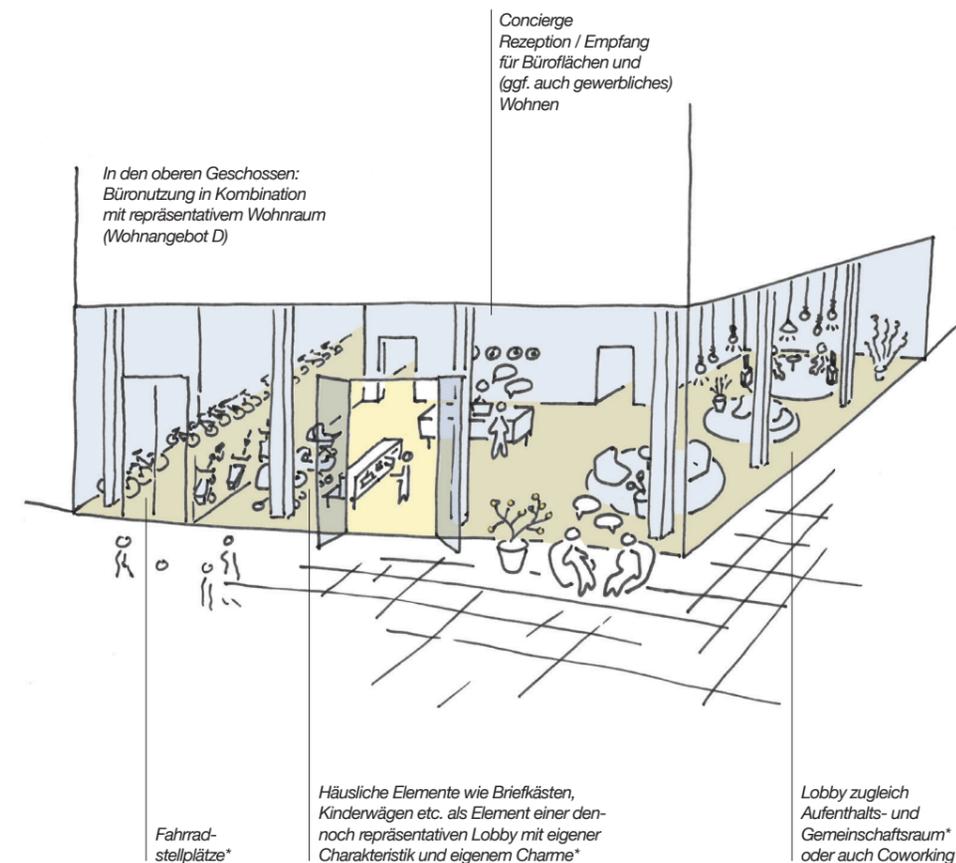


Abb. 53 Prinzip flexibler Stellplatznutzung

* Über die Tragfähigkeit von Concierge-Modellen wurde ausgiebig diskutiert. Im gewerblichen Wohnen findet das Konzept aktuell bereits Anwendung. Alternativ sind natürlich auch diverse technische Möglichkeiten denkbar.



* Die Funktionsüberlagerung von Wohnen und Arbeiten im Eingangsbereich macht erlebbar und erfahrbar, dass in einem Gebäude einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft gearbeitet wird. Das Gebäude bekommt dadurch eine eigene Identität und hebt sich von gewöhnlichem Büroraum ab. Das „VOLKSWOHNUNGS-BÜRO“ als Marke und soziales Statement der gewerblichen Mieter.

Abb. 54 Eingangsbereich des hybriden Hochpunktes

Gelegenheitsstrukturen für zufällige und beiläufige Begegnungen im nachbarschaftlichen Umfeld

Um soziale Interaktion in der Nachbarschaft zu stärken, gilt es Gelegenheitsstrukturen¹ zu schaffen, an denen zufällige Begegnungen möglich sind. Gelegenheitsstrukturen bedeuten die Überlagerung von funktionalen Orten mit Verweil- und Aufenthaltsqualitäten auf verschiedenen Maßstabsebenen.

Berufsbedingte Multilokale sind von diesen Gelegenheitsstrukturen besonders abhängig, da ihre zeitliche Anwesenheit mitunter begrenzt ist und der multilokale Alltag häufig mit zeitlichen Restriktionen einhergeht. Daher ist eine gezielte Stärkung und Kuratierung² der Nachbarschaft notwendig, um nicht nur ein Nebeneinander von monolokalen und multilokalen Bewohnern/innen zu ermöglichen, sondern auch ein Miteinander zu fördern.

Dabei profitieren alle Bewohner/innen sowohl mono- als auch multilokale gleichermaßen von den Gelegenheitsstrukturen.

Gelegenheitsstrukturen wirken einer sozialen und gesellschaftlichen Vereinzelung aller Bewohner/innen entgegen und stärken zugleich die Integration von berufsbedingten Multilokalen.

Gelegenheitsstrukturen auf Arealebene

Auf Arealebene können bspw. funktionale Erschließungsflächen mit Aufenthaltsqualitäten angereichert werden, sodass Begegnungen im Außenraum wahrscheinlicher werden.

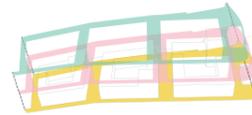
Gelegenheitsstrukturen auf Gebäudeebene

Auf Gebäudeebene können funktionale Orte wie Erschließungsflächen, Fahrradabstellräume, Orte der Müllentsorgung oder Eingangsbereiche mit Aufenthaltsqualitäten angereichert werden.

Gelegenheitsstrukturen in baulichen Details

Gelegenheitsstrukturen manifestieren sich dabei nicht zuletzt in kleinen baulichen Details wie bspw. einer Sitzbank bei den Briefkästen oder auf einem Treppenpodest.

Das Prinzip ist dabei sehr einfach. Die genannten Gelegenheitsstrukturen ermöglichen bzw. fördern den kurzen Blick in die gerade entnommene Post oder das Anziehen der Schuhe außerhalb des eigenen Wohnraums, wodurch die Verweildauer in den gemeinschaftlichen Flächen erhöht wird und beiläufige soziale Kontakte wahrscheinlicher werden.



1 Begrifflichkeit in Anlehnung an Menzel et al. (2011)

2 Begrifflichkeit in Anlehnung an Peter Kern:

Das Zusammenleben muss „kuratiert werden!“

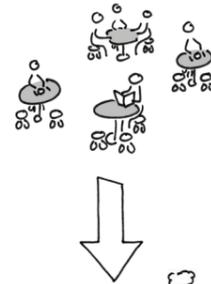


Abb. 55 Tischtafel als Gelegenheitsstruktur

Die große Tischtafel mit Potenzial von „geplanten und zufälligen Begegnungen.“

Anke Karmann-Woessner (vgl. auch Sennett 2019, S. 39)

„Wohnen heißt nicht nur über die Wohnung, sondern auch über das Leben nachzudenken. Und das Leben spielt sich nicht nur in der Wohnung ab.“

Gerd Kuhn

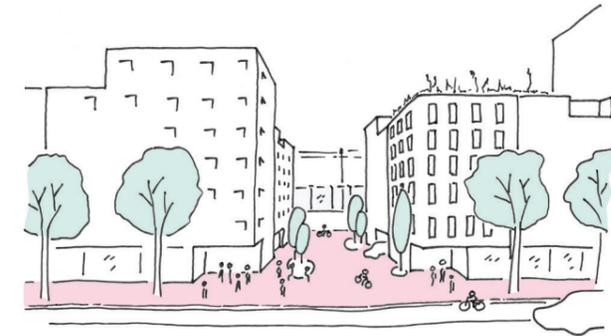


Abb. 56 Gelegenheitsstrukturen auf Arealebene, z. B. Überlagerung von Erschließungsflächen mit Aufenthaltsqualität

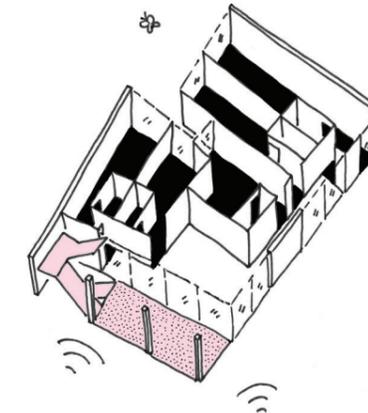


Abb. 57 Gelegenheitsstrukturen auf Gebäudeebene, z. B. Überlagerung von Erschließung und Aufenthaltsflächen

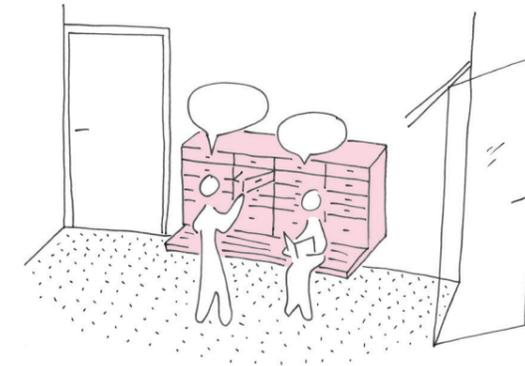


Abb. 58 Gelegenheitsstrukturen in baulichen Details, z.B. im Eingangsbereich

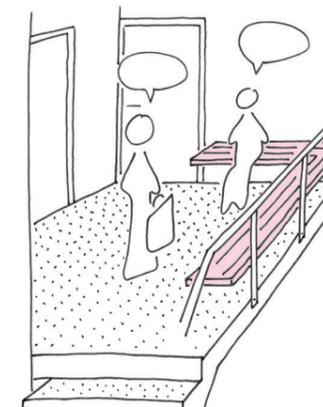


Abb. 59 Gelegenheitsstrukturen in baulichen Details, z. B. auf Treppenpodesten

4.9. Prämisse der Zahlen und Kenngrößen

Um eine erfolgreiche Integration von berufsbedingten Multilokalen auf dem Areal zu gewährleisten und um größtmögliche Synergien zu erzeugen, bedarf es einer Anpassung der gewöhnlichen Kenngrößen sowie Organisationsstrukturen.

Kenngrößen

Der Anteil an Kleinraumwohnungen sollte an geeigneten Standorten signifikant erhöht werden, da er für Einpersonenhaushalte wie berufsbedingte Multilokale gleichermaßen interessant ist.

Quadratmeterpreise kompakter Wohnformen können gegenüber großen Wohneinheiten (bezogen auf die üblichen Mieten der VOLKSWOHNUNG) ggf. angehoben werden.

Der Stellplatzschlüssel ist grundsätzlich zu reduzieren (siehe 4. 10).

Organisation

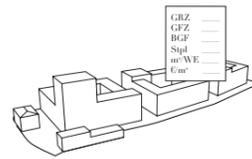
Insbesondere im Hinblick auf Belegung und Vergabe von Wohneinheiten bedarf es neuer Organisationsstrukturen (vgl. Abb. 17).

An einem Standort wie dem Postareal wird das lebenslange Mietverhältnis vermutlich nicht die Regel darstellen bzw. durch kürzere Mietverhältnisse ergänzt.

Es braucht daher Strukturen, Ansprechpartner und Prozesse, die auf regelmäßige Mieterkontakte ausgelegt sind.

Mietmodalitäten sollten an kürzere Mietzeiträume angepasst werden. Nebenkostenpauschalen, verkürzte Kündigungszeiträume oder mögliche Untervermietungen machen Wohnangebote für berufsbedingte Multilokale interessanter und ermöglichen deren Integration ohne an Attraktivität für sesshafte, monolokale Bewohner/innen zu verlieren.

Rund 300 Wohneinheiten vertragen auch einen Anteil an berufsbedingten Nebenwohnsitzen und können durch die damit einhergehende Vielfalt an Lebensentwürfen bereichert werden.



„Es braucht neue Strukturen und Kooperationen.“

Gerd Kuhn

„Darf sich die VOLKSWOHNUNG bei einer sich fortschreibenden soziologischen Entwicklung und Stadtgesellschaftsentwicklung nicht auch fortschreiben?“

Rainer Ballwanz

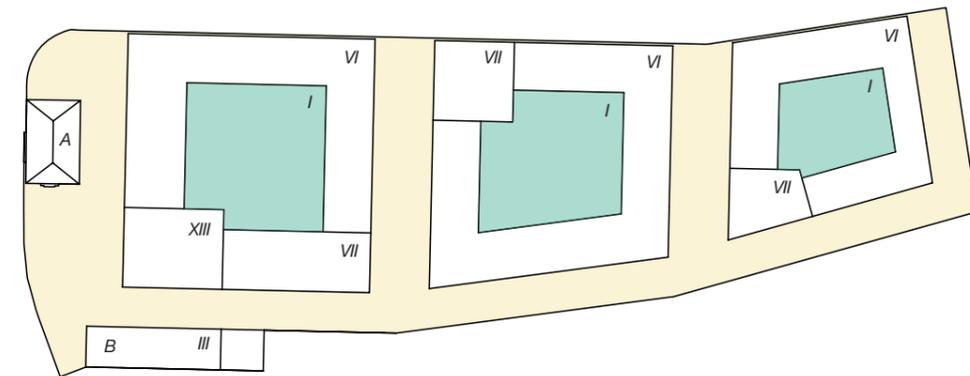


Abb. 60 Schematischer Lageplan (ohne Maßstab)

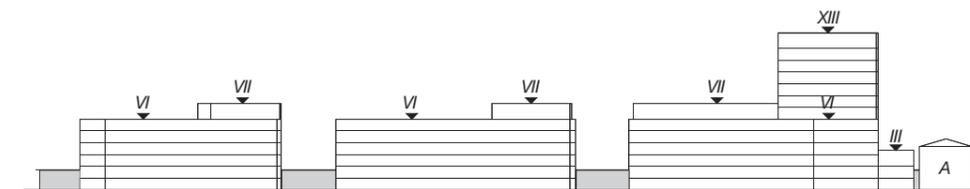


Abb. 61 Schematisches Ost-West-Ansicht (ohne Maßstab)

GRZ: 0,6
GFZ: 3,2

BGF (oberirdisch): ca. 51.500 m²*

EG Dienstleistung / Gewerbe	
Neben- und Gemeinschaftsräume	ca. 9.500 m ² BGF / 18%
Mischnutzung OGs (MI)	ca. 40.000 m ² BGF / 78%
Villa Printz (A)	ca. 1.000 m ² BGF / 2%
Sonderbaukörper (B)	ca. 1.000 m ² BGF / 2%

Wohnfläche (bei 70% Wohnanteil MI)	28.000 m ² BGF
NUF (70% BGF)	19.600 m ² BGF
Bewohner/innen (ca. 40 m ² /P)	490 P
Wohneinheiten (1,5 P / WE)	326 WE

Bürofläche (bei 30% Büroanteil MI)	12.000 m ² BGF
Arbeitsplätze (ca. 35 m ² BGF/AP)	340 AP

* Flächenmäßig vergleichbar mitzeitigem Bebauungsschema siehe 4. 4

Abb. 62 Zahlenspiel zur Plausibilisierung der vorgeschlagenen Bebauung

4. 10. Prämisse intelligentes Mobilitätskonzept

Um ein bedarfsgerechtes Mobilitätskonzept zu entwickeln, gilt es, vorhandene Angebote im städtischen Umfeld zu analysieren und zielgerichtet zu komplementieren.

Für Monolokale und berufsbedingte Multilokale gilt dies gleichermaßen. Tendenziell kann jedoch von einem höheren Bedarf an Sharingangeboten bei Multilokalen ausgegangen werden.

Die Anzahl an Kfz-Stellplätzen gilt es nach Möglichkeit zu reduzieren, um Wohnraum ressourcenschonender und kostengünstiger zu realisieren. Die flexible Stellplatznutzung (vgl. 4. 8) ist hierfür ein wichtiges Element. Vorhandene Carsharing-Angebote (z. B. Stadtmobil) können durch ihnen zugewiesene Stellplätze in der Tiefgarage integriert werden und damit eine attraktive Alternative zum privaten Pkw darstellen.

Hinsichtlich der Nutzung alternativer Mobilitätsformen müssen darüber hinaus Anreize geschaffen werden.

Im innerstädtischen Kontext spielt insbesondere das Fahrrad eine zentrale Rolle. Dessen Attraktivität kann durch eine bequeme Verortung im Erdgeschoss, einer wettergeschützten und sicheren Unterstellmöglichkeit sowie Reparaturmöglichkeiten in den Fahrradräumen erheblich erhöht werden. Eine Ausstattung mit Ladevorrichtungen für E-Bikes ist darüber hinaus vorzusehen.

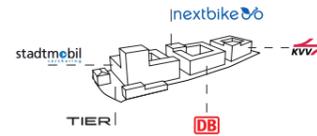
Vorhandene Bikesharing-Angebote (z. B. Nextbike) können durch Stellplätze auf dem Areal optimal integriert werden und durch hausinterne Leihangebote wie Lastenräder, Fahrradanhänger oder E-Bikes zielgenau ergänzt werden.

Wegeverbindungen zu nahe gelegenen ÖPNV-Angeboten sind attraktiv und ohne Umwege zu gestalten.

Concierge-Modelle (siehe 4. 8) können Synergien hinsichtlich hausinterner Leihangebote generieren. Darüber hinaus können Concierge-Modelle einen wichtigen Beitrag zur Verkehrsminderung als zentrale Logistikanlaufstelle im Areal darstellen.

Ein reduzierter Stellplatzbedarf und eine erhöhte Nachfrage nach Sharingangeboten der Multilokalen kann die Implementierung von intelligenten Mobilitätskonzepten im Areal erheblich erleichtern.

Unter Mobilitätsgesichtspunkten ist die Integration von berufsbedingten Multilokalen und begleitenden Serviceleistungen als Chance für das Areal zu bewerten, welche zu erheblichen Synergieeffekten für sämtliche Bewohner/innen und Nutzer/innen des Areals führt.



„Das Teilen und Co-Sharingangebote sind ein ganz wichtiger Aspekt im Zusammenspiel verschiedener Bedürfnisgruppen.“

Mario Rösner

„Der Zugang wird wichtiger als das Besitzen.“

Mario Rösner

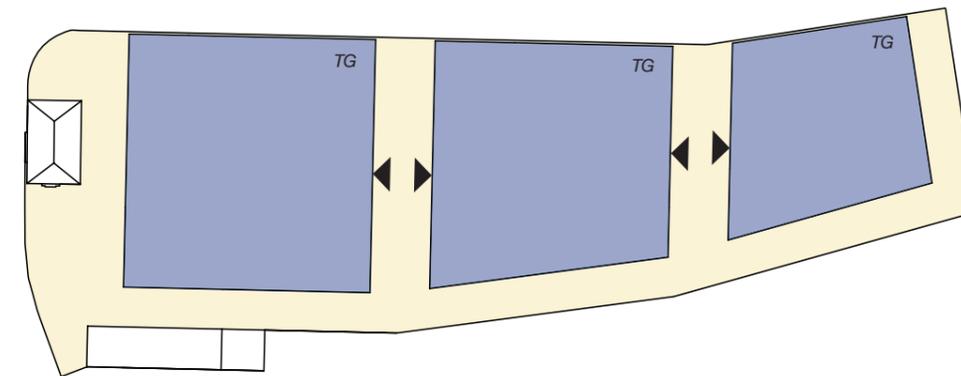


Abb. 63 Schema ruhender Verkehr (ohne Maßstab)

TG (1 UG) BGF	9.500 m ² BGF
Anzahl Stellplätze (25 m ² BGF / Stellplatz)	380 Stpl. (max.)
325 WE * 0,5 Stellplätze / WE	163 Stpl.
340 AP * 0,1 Stellplätze / AP	34 Stpl.
Car-Sharing	20 Stpl.
Total	217 Stpl.
Verbleibende Stpl. für Gewerbe / Dienstleistungen	163 Stpl.

Abb. 64 Zahlenspiel zur Plausibilisierung der Anzahl von Stellplätzen bei einem UG

5. Anhang

5.1. Verwendete Abkürzungen

AP	Arbeitsplatz
BGF	Bruttogeschosfläche
EG	Erdgeschoss
GFZ	Geschossflächenzahl
GR	Grundriss
GRZ	Grundflächenzahl
Hbf	Hauptbahnhof
KI	Künstliche Intelligenz
M	Maßstab
MI	Mischnutzung
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
P	Person / Bewohner/in
Stpl	Stellplatz
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss
VbB	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
WE	Wohneinheit
Zi	Zimmer

5.2. Literaturverweise

Dittrich-Wesbuer, A., Kramer, C., Duchêne-Lacroix, C., & Rumpolt, P. A. (2015). Multi-local Living Arrangement: Approaches to Quantification in German Language Official Statistics and Surveys. In Royal Dutch Geographical Society KNAG (Hrsg.), Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, Vol. 106, No. 4, 409–424. DOI: 10.1111/tesg.12160

Florida, R. L. (2008). Who's your city?: How the creative economy is making where to live the most important decision of your life. New York: Basic Books.

Förster, A., Bernögger, A., Brunner, B., Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2020). Wohnen jenseits des Standards - Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot.

Lucas, R. (2016). Research Methods for Architecture. London: Laurence King Publishing.

Kaltenbach, M. (2020). Die räumliche Dimension residenzieller Multilokalität - Eine Untersuchung beruflich induzierter städtischer Nebenwohnsitze und ihrer städtebaulichen Relevanz. Dissertation am KIT 2020. DOI: 10.5445/IR/1000122543

Menzel, M., González, T., Breckner, I., & Vogelsang, S. (2011). Wohnen in der HafenCity: Zuzug, Alltag, Nachbarschaft. Hamburg: Junius.

Rolshoven, J. (2006). Woanders daheim: Kulturwissenschaftliche Ansätze zur multilokalen Lebensweise in der Spätmoderne. In S. Göttisch, R. Jöhler, S. Doering-Manteuffel, & U. Meiners (Hrsg.), Zeitschrift für Volkskunde, (Bd. 102, II), 179–194. Münster, New York, München, Berlin: Waxmann.

Sennett, R. (2019 [2018]). Die offene Stadt. Eine Ethik des Bauens und Bewohnens (2. Aufl.). München: Hanser Berlin.

Sturm, G., & Meyer, K. (2009). Was können die Melderegister deutscher Großstädte zur Analyse von residenzieller Multilokalität beitragen? In Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), Information zur Raumentwicklung, Heft 1/2.2009, 15-29. Bonn: Selbstverlag des BBSR im BBR.

Weichhart, P. (2009). Multilokalität - Konzepte, Theoriebezüge und Forschungsfragen. In Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.), Informationen zur Raumentwicklung Heft 1/2.2009, 1–14. Bonn: Selbstverlag des BBSR im BBR.

Weichhart, P., & Rumpolt, P. A. (Hrsg.). (2015). Mobil und doppelt sesshaft: Studien zur residenziellen Multilokalität, Bd.18. Wien: Univ., Inst. für Geographie und Regionalforschung.

5.3. Expertengespräche

Teilnehmer/innen des Workshops am 13. Okt. 2020

- Benjamin Baecker, vbw, Stuttgart
Interessenvertretung
- Rainer Ballwanz, Ballwanz Immobilien, Frankfurt a. M.
Unternehmer und Wohnwirtschaftsspezialist, Geschäftsführer
- Anita Breitbach, Stadt Karlsruhe,
Wirtschaftsförderung, Bereich Arbeitsmarkt und Fachkräftesicherung
- Prof. Christian Inderbitzin, Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten,
Zürich, Architekt und Inhaber der Professur Stadt und Wohnen / KIT
- Dr. Raquel Jaureguizar, IBA'27 StadtRegion Stuttgart,
Architektin, Projektleiterin
- Dr. Gerd Kuhn, urbi_et, Tübingen
Wohnsoziologe und Stadtforscher
- Anja Kulik, VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe
Leiterin Quartier, strategische Entwicklung und Soziales
- Mario Rösner, VOLKSWOHNUNG GmbH, Karlsruhe
Leiter des Geschäftsbereichs Technische Dienstleistungen
- Dr. Edith Wiegelmann-Uhlig, Stadt Karlsruhe,
Leiterin Amt für Stadtentwicklung

Videokonferenz am 06. Nov. 2020

- Peter Kern, SIGNA Group, Berlin
Projektmanagement
- Dr. Olaf Schnur, vhw, Berlin
Wissenschaftliche Leitung, Stadt und Quartiersforschung

Videokonferenz am 09. Nov. 2020

- Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner, Stadt Karlsruhe.
Leiterin Stadtplanungsamt

CC BY-ND 4.0

Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitung 4.0

International Lizenz (CC BY-ND 4.0): <http://creativecommons.org/licenses/by-nd/4.0/deed.de>

