

Stellungnahme zum ehemaligen Finanzamt

Sie hatten um eine kurze Stellungnahme meinerseits gebeten, die die Umsetzbarkeit dieser Entwürfe einschätzt. Da der Inhalt des Kurses primär die Konzeptentwicklung und die Übersetzung einer Wohnvision in spannende architektonische Räume, die ein gemeinschaftliches Wohnen ermöglichen, war, kann man aktuell keinen unmittelbaren Realisierungsanspruch an die Entwürfe stellen. Die Entwürfe wären sicherlich hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Anforderungen, sowie Förderbestimmungen, weiterzuentwickeln. Jedoch spricht prinzipiell wenig gegen eine Umsetzung.

Die Breite aller Kursergebnisse lässt einige allgemeine Rückschlüsse zur Umnutzbarkeit der Immobilie in studentisches Wohnen zu:

1. Struktur: Die für ein Bürogebäude typische Erschließungsstruktur mit zentralem Treppenhaus und Mittelgang stellt bei der Umnutzung in ein Wohngebäude eine Herausforderung dar. Die Entwürfe zeigen jedoch eine Reihe wirksamer räumlicher Strategien auf, mit der die Bürostruktur in einzelne Wohneinheiten unterteilt werden kann. Dabei kann die neue Erschließungsstruktur in den meisten Fällen ohne große und kostenintensive Eingriffe in das Gebäude implementiert werden. Alle Ansätze erhalten das bestehende Treppenhaus mit schützenswerter geschwungener Freitreppe und nutzen es als Auftakt für innovative Erschließungsräume mit hohem Gemeinschaftswert, sodass in den meisten Fällen eine informelle Kommunikationszone geschaffen werden kann, die gemeinschaftliches Wohnen unterstützt.

Der ehemalige Mittelgang wird von vielen Projekten mit Bädern und Abstellräumen belegt, da diese keine zwingende Tageslichtanforderung haben. Die erforderliche neue Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Wärme, etc.) kann dort auf wirtschaftliche Weise in vertikalen Schächten nachgerüstet werden. Die Fassade bleibt frei für Wohn- und Aufenthaltsräume.

2. Barrierefreiheit: Die Entwürfe weisen die notwendige Barrierefreiheit auf unterschiedliche Weise nach. Meistens wird im Auge der bestehenden Treppe ein Lift nachgerüstet, der mit zusätzlicher Haltestelle auf dem Zwischenpodest der Treppe in den Keller einen gartenseitigen barrierefreien Zugang schafft.

3. Bauordnungsrecht: Eine Deklaration als Wohnheim, die mit studentischem Wohnen in Hand des Studierendenwerk möglich ist, bringt einige bauordnungsrechtliche Erleichterungen gegenüber herkömmlichen Wohnen mit sich. Zum Beispiel ist die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze für ein Wohnheim deutlich geringer. Diese Erleichterungen ermöglichen eine, gegenüber herkömmlichen Wohnen, günstigere Umnutzung.

4. Ausnutzung des Grundstücks: Das enorm voluminöse und ungenutzte Dachgeschoss wird von einigen Entwürfen durch weitere (meistens zwei) Geschosse in Leichtbauweise ersetzt. Die anderen Gruppen machen den Dachraum durch Ausbauten nutzbar. Dies würde maßgeblich zu einer Wirtschaftlichkeit eines Projektes an dieser Stelle beitragen, da die bessere Grundstücksausnutzung hilft, die aktuell hohen Grundstückspreise bezahlbar zu machen.

5. Programm: Viele der von den Studierenden entwickelten Konzepte setzen ganz gezielt auf ergänzende Funktionen. Die Bandbreite reicht dabei von Lernräumen, Gemeinschaftsräumen, Bibliotheken bis hin zu Fahrradwerkstätten, Cafés und Beratungsstellen für bedürftige Gruppen.

Nicht nur Studenten leiden unter dem hohen Wohnungsdruck. Die Studierenden haben im Rahmen Ihrer Recherche die Potentiale gemischte Wohnprojekte aufgezeigt. Studenten könnten hier mit Senioren oder Geflüchteten zusammeneben. Die Nutzergruppen würden sich gegenseitig ergänzen und im Alltag unterstützen. Senioren passen zum Beispiel den Nachwuchs studentischer Eltern auf, dafür erledigen diese schwere Einkäufe, etc..

Klaus Dömer

DEPARTMENT ENTWERFEN

MSA Münster School of Architecture

Fachhochschule Münster