

MORGEN BENUTZEN?

***Wie gestaltet sich
morgen eine gemeinschaftlich
organisierte Wohnzwischen-
nutzung in leerstehenden Bü-
rogebäuden in Hamburg?***



2026 Leona Erdmann, Juli Sottorf, Emma Stiehle
Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative Commons Namensnennung – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International Lizenz (CC BY-SA 4.0).

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

**POP - UP WOHNEN
MORGEN BENUTZEN?
*Wohnzwischenutzung
im Büroleerstand***

**Emma Stiehle
mit Leona Erdmann
und Juli Sottorf**

2024

HafenCity Universität Hamburg

**Bachelorarbeit Architektur mit
V. Prof. Dr. Sabine Hansmann
und Prof. Dr. Bernd Dahlgrün**

MORGEN BENUTZEN?

INHALT UND METHODIK	2
EINBLICK	4
MORGEN BENUTZEN? DER PROZESS	5
ORGANISATION ALS VEREIN	9
WOHNFORM WOHNGEMEINSCHAFT	11
BEWOHNER:INNEN	13
DIE ROLLE DER ÖFFENTLICHKEIT	15
AUSBLICK	17

ENTWURF

WOHNEN AM NEUEN WALL	21
WOHNGESCHOSS	23
BEWOHNER:INNEN	25
DACHGESCHOSS	35

INHALT UND METHODIK

Diese Arbeit besteht aus drei Teilen, die zusammen das Szenario einer Wohnzwischenutzung beschreiben. Im ersten Teil wird eine prozesshaft dargestellte und schrittweise beschriebene Strategie zur gemeinschaftlich selbstorganisierten Wohnzwischenutzung entworfen. Die Strategie beruht auf einer eigens aufgestellten Spekulation über die politische und gesellschaftliche Handhabung mit Büroleerständen in der Zukunft. Es werden Akteur:innen und deren Zusammenspiel, die Organisation, potenzielle Bewohner:innen und die Wohnform vorgestellt. Basis hierfür sind Erkenntnisse aus der Grundlagenarbeit *POP-UP WOHNEN: Wohnzwischenutzung in leerstehenden Büroflächen*, Literaturrecherche und im Rahmen der Spekulation eigene Annahmen.

Der zweite Teil besteht aus einem Handbuch, das den Aufbau eines entworfenen Systems erklärt, mit dem die Wohnstrukturen in ein leerstehendes Büro eingebaut werden können. Das Handbuch ist für die Bewohner:innen geschrieben, damit diese ihre Wohnstrukturen selbst aufbauen können.

Im dritten Teil beziehen fiktive Bewohner:innen eine leerstehende Büroetage im Neuen Wall in Hamburgs Innenstadt. In architektonischen Darstellungen und Beschreibungen zu den Bewohner:innen, wird deren Wohnsituation beispielhaft gezeigt.

EINBLICK

Morgen Benutzen? verfolgt das Ziel, die Wohnraumpotenziale leerstehender Bürogebäude auf Grundlage einer rechtlichen Änderung auszutesten und Büroleerstand als Wohnraum zu benutzen. Diese Arbeit setzt folgende rechtliche Änderungen voraus: *Büroleerstand gilt als Zweckentfremdung und wird geahndet. Büroflächen, die mehr als vier Monate leerstehen, werden identifiziert und mit Bußgeldern bestraft.*

Anfangs selbstorganisierte Wohnzwecknutzungen in einzelnen leerstehenden Büros im Rahmen befristeter Nutzungsänderung, sollen die Stadt und Stadtbewohner:innen auf die Wohnraumpotenziale aufmerksam machen und die Wohnzwecknutzung als legales System pionierartig testen.

LEERSTEHENDES BÜRO

← **00** Erkennen

00 Bußgeld

EIGENTÜMER:INNEN
der leerstehenden Büros

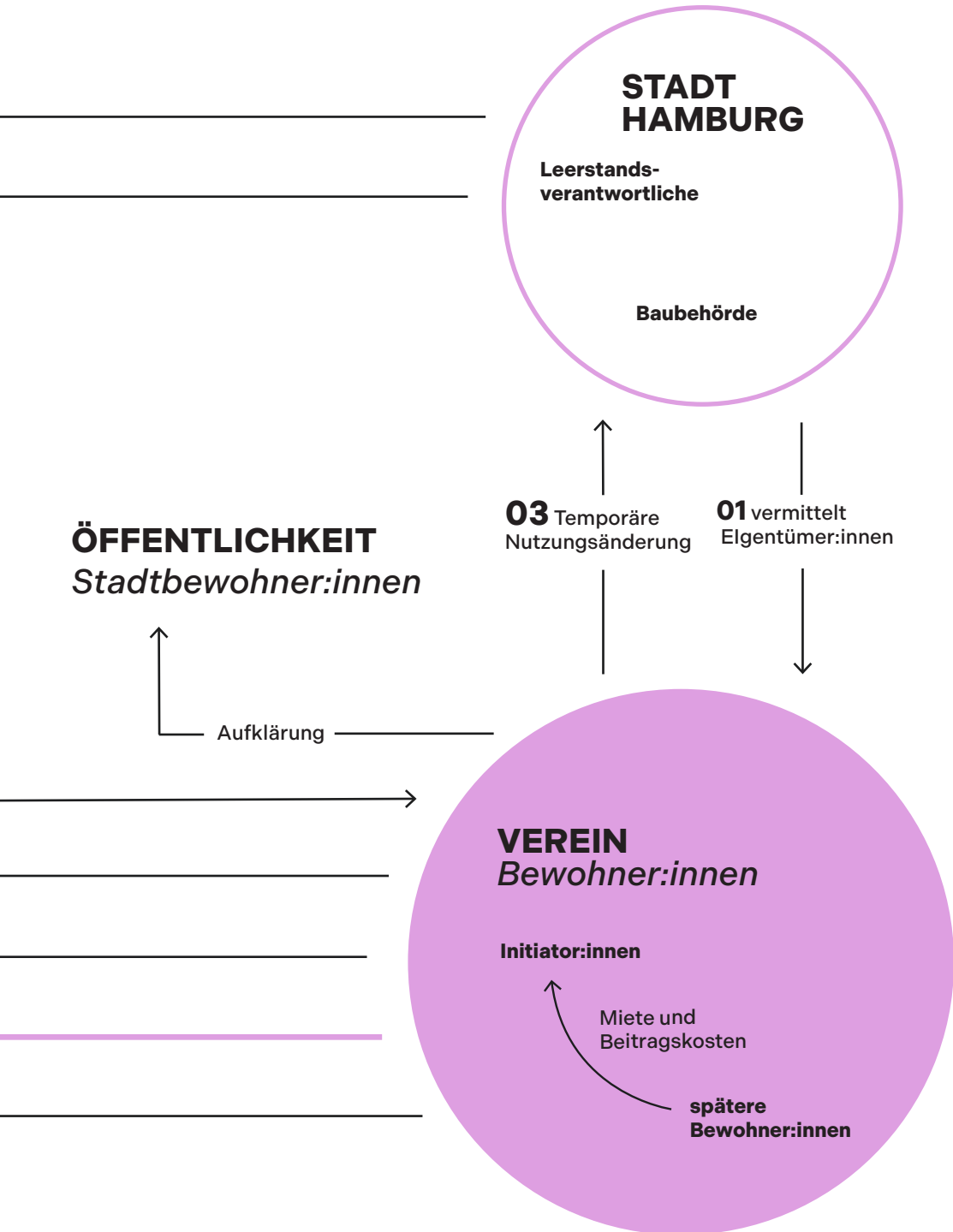
04 Leihvertrag

← **02** Rechtliches +
Technisches prüfen

← **05** Wohnstrukturen
einbauen

← **06 Benutzen**

← **07** Wohnstrukturen
ausbauen



MORGEN BENUTZEN? DER PROZESS

00 Die **Stadt** gliedert sich als öffentliche Instanz in den Prozess ein, indem sie sich um Leerstandserhebungen kümmert. Sie beschäftigt Verantwortliche, die Büroleerstände prüfen und systematisch erkennen. Nach Erkennung eines Büroleerstandes fordert die Stadt die **Eigentümer:innen** auf, eine Bußgeldstrafe zu zahlen.

01 Eine Gruppe von Initiator:innen wollen diese Leerstände temporär zu Wohnzwecken nutzen. Sie gründen dafür einen **Verein**. In einem ersten Pionierprojekt wollen sie gemeinsam eine Wohnzwischenutzung in einem leerstehenden Gebäude umsetzen. Mit der Zeit verwalten sie weitere leerstehende Bürogebäude, die sie zur Wohnzwischenutzung an später eintretende Vereinsmitglieder vermieten. Der Verein kooperiert für Fördermittel mit der Stadt durch das Programm *Verborgene Potenziale*, mit dem die Stadt Hamburg (Pionier)projekte fördert, um die Innenstadt zu beleben (hamburg.de 2023). Die erkannten Leerstände vermittelt die Stadt (unter Einstimmung der Eigentümer:innen) dem Verein, damit dieser sich an die Eigentümer:innen wenden kann. Die Stadt hat dabei das Interesse, die Innenstadt zu beleben, Leerstand zu verringern und Wohnraum zu schaffen. Die Eigentümer:innen können so den Bußgeldern entgehen und haben keinen Aufwand, ihre leerstehende Immobilie gegen die Bußgelder selbst mit einer Neu- oder Wiedernutzung zu bespielen.

02 Nach Herstellung des Kontakts prüft der Verein die rechtlichen und gebäudetechnischen Gegebenheiten der Immobilie. Auf bauplanungsrechtlicher Ebene muss die Wohnnutzung für den im Bebauungsplan ausgeschriebenen Gebietstypen geprüft werden und eventuell eine Befreiung bei der Baubehörde beantragt werden. Auf bauordnungsrechtlicher Ebene wird das Gebäude auf Wohnanforderungen wie Brandschutz und Fluchtwege geprüft. Schlussendlich wird die technische Infrastruktur und der bauliche Zustand des Gebäudes angeschaut. Auf jedem Geschoss, auf dem gewohnt werden soll, müssen Wasseranschlüsse, Strom und öffentliche Fenster vorhanden sein.

03 Erfüllt das Gebäude die rechtlichen und technischen Voraussetzungen, dann beantragt der Verein im Namen der Eigentümer:innen eine temporäre Nutzungsänderung von Gewerbe- zu Wohnzwecken bei der zuständigen Behörde. Die Zeitdauer der Nutzungsänderung wird vorher zwischen Eigentümer:innen und Verein ausgehandelt. Der Verein fordert mindestens ein Jahr, damit sich der Aufwand lohnt. Laut Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sollte sich die temporäre Nutzungsänderung auf ma-

ximal drei Jahre beschränken. Sie wird nach Ermessen widerruflich für den genannten Zeitraum erteilt (D. Boneß, E-Mail der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen an Autorin, 17.07.2024). Im Rahmen dieser Nutzungsänderung wird das Gebäude temporär in die Gebäudeklasse E (*Experimentelles oder Einfaches Bauen*) eingestuft, um bei der baulichen Intervention auf nicht einhaltbare Normen und anerkannte Regeln der Technik verzichten zu können (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2024).

04 Wird die zeitlich beschränkte Nutzungsänderung erteilt, geht der Verein einen Leihvertrag mit der Eigentümerin/dem Eigentümer ein. Die Eigentümer:innen haben dabei den Vorteil, dass sie ihre Immobilie jederzeit zurückfordern können, wenn sie diese beispielsweise sanieren, abreißen oder zu anderen Zwecken verwenden wollen. Der Verein geht also mit dem Leihvertrag das Risiko ein, mit einer kurzen Vorlaufzeit jederzeit aus der Immobilie ausziehen zu müssen. Der große Vorteil für die Bewohner:innen ist, dass sie für die Immobilie im Zeitraum des Leihvertrags keine Miete, lediglich Verbrauchskosten, zahlen müssen.

05 Vor dem Einzug plant der Verein die Bewohner:innenzusammensetzung (s. Organisation als Verein). Zur Herstellung der Wohnstrukturen entwirft der Verein ein modulares System, mit dem die Zimmer, Bäder, Küche und Erschließung gebaut werden können. Mit den städtischen Förderungen des Programm *Verborgene Potenziale* lässt der Verein das Baukastensystem herstellen (Hamburg Kreativ Gesellschaft 2024). Den Aufbau ihrer Wohnstrukturen innerhalb eines leerstehenden Büros übernehmen die Bewohner:innen mit Hilfe des Buches *MORGEN BENUTZEN? EIN HANDBUCH ZUR KONSTRUKTION DER WOHNSTRUKTUREN* und der vom Verein gestellten Modulen selbst. Der Auf- und Abbau der reversiblen Module dauert maximal eine Woche.

06 Die Bewohner:innen ziehen nach Aufbau ihrer Wohnstrukturen in die Immobilie ein.

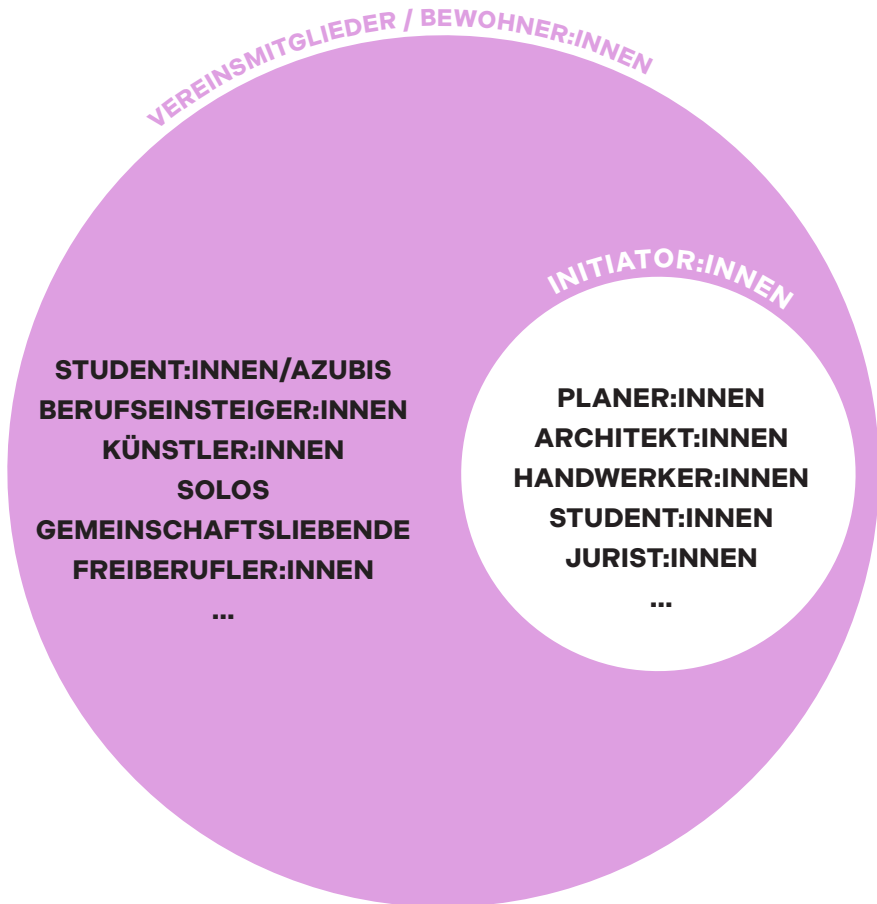
07 Ausgang

Nach Ablauf der temporären Nutzungsänderung und des Leihvertrages oder nach spontaner Rückbeanspruchung der Immobilie durch die Eigentümer:innen endet die Wohnzwischenutzung. Die baulichen Strukturen, die vor Einzug eingebaut wurden, werden von den Bewohner:innen abgebaut und vom Verein in ein Lager transportiert. Im Idealfall steht zum Zeitpunkt des Auszuges bereits ein anderes leerstehendes Bürogebäude zur Verfügung, das von den Ausziehenden neu bezogen werden kann.

ORGANISATION ALS VEREIN

Die **Initiator:innen** der ersten Wohnzwecknutzung gründen einen **Verein**, um gemeinsam das Pionierprojekt zu realisieren. Als Verein lassen sie sich von der Stadt dafür finanziell fördern. Die Initiator:innen wohnen gemeinsam in einer **Wohngemeinschaft** in der ersten Wohnzwecknutzung. Sie dokumentieren und veröffentlichen das Leben in der Wohnzwecknutzung, um Interesse zu wecken. Im Laufe der Zeit treten mehr Mitglieder ein, die auch Interesse haben, temporär in einem leerstehenden Büro zu wohnen. an einer Wohnzwecknutzung in leerstehenden Büros haben. Die Initiator:innen verwalten mit der Zeit immer mehr leerstehende Bürogebäude. Diese stellt der Verein auf einem sozialen Netzwerk online. An festgelegten Zeiten veranstaltet er ein öffentliches Treffen, zu dem Interessierte eingeladen sind. So kann sich die potenzielle Mitbewohner:innenschaft über die Wohnzwecknutzung informieren, kennenlernen und anmelden. Vor Einzug in eine Wohngemeinschaft tritt jeder zukünftige Bewohner und jede zukünftige Bewohnerin dem Verein bei. Kosten für die Bewohner:innen sind ein quartalsweise zu zahlender Mitgliedsbeitrag und eine monatliche Miete, die sich lediglich aus Verbrauchs- und Aufwandskosten errechnet. Der Verein kann und will von seinen Mitgliedern keine Gewinne erzielen, sondern gemeinnützig für deren Interessen bestehen und lediglich die Aufwandszeit der Initiator:innen entschädigen, die bei der Organisation anfällt.

Kollektiv mit den Planer:innen des Vereins entwerfen die zukünftigen Bewohner:innen nach individuellen und gemeinsamen Bedürfnissen ihre Wohnsituation. Die Wohnform als Wohngemeinschaft bedarf einem co-kreativen Prozess des Planens, bei dem Flächenaufteilungen und individuelle Bedürfnisse ausgehandelt werden können. Im einfachsten Fall bewirbt sich eine bereits bestehende Gruppe auf eine Wohnzwecknutzung.



WOHNFORM

WOHNGEMEINSCHAFT

Die Wohnform dieser Zwischennutzung ist eine **Wohngemeinschaft**. Damit bietet es sich an, nur wenige bauliche Eingriffe vorzunehmen: Bad, Küche und eine frei nutzbare Fläche werden geteilt und müssen somit nur einmal pro Wohngemeinschaft eingebaut werden. Die Einfachheit des Ein- und Ausbaus ist wichtig, da die ohnehin auf ein bis drei Jahre beschränkte Wohnzeit kurz ist und somit eine lange Aufwandszeit gespart wird. Wohngemeinschaften sind durch das Teilen essenzieller Räume eine flächeneffiziente Wohnform. Das Teilen materieller Ressourcen wie Haushaltsgeräte, Bücher, Sportgeräte oder WLAN ist für die Bewohner:innen einer Wohngemeinschaft ein finanzieller und oft ideeller Mehrwert.

Wohngemeinschaft wird als „Gruppe von Personen, die zusammen wohnen, und nicht verwandt oder verschwägert sind“ (Bundesagentur für Arbeit 2024) definiert. Damit ist die Wohngemeinschaft ein Gegenmodell zum konventionellen Wohnen innerhalb der Familie (Schmid 2019). Bewohner:innen sind meist Menschen, die Interesse an einer alternativen Wohnform und an Gemeinschaft haben, aber auch günstigem Wohnraum suchen (s. Bewohner:innen). Die **soziale Partizipation** am Gemeinschaftsleben ist ein wichtiger Faktor für eine funktionierende Wohngemeinschaft. Geplante Gemeinschaftsflächen müssen durch die Bewohner:innen zu gelebten Gemeinschaftsflächen gemacht werden, was durch Aneignung und Aushandlung passiert. In der hier geplanten Wohngemeinschaft ist der private Rückzugsort das eigene Zimmer, welches sich nach individuellen Bedürfnissen der Bewohner:innen in seiner Größe anpassen lässt. Öffentlich und für alle (Mit)bewohner:innen nutzbar sind dementsprechend Küche, Bad und eine Freifläche, die als Wohn-, Arbeits- oder Atelierbereich genutzt werden kann. Es entstehen Zwischenräume und Nischen, die halbprivat sind: räumliche Anordnung der Strukturen im Raum, visuelle Abtrennungen oder akustische Unterschiede generieren solche Bereiche.

Was kann geteilt werden, wie viel Gemeinschaft braucht jede:r, wie viel Rückzug? Solche Fragen werden innerhalb dieser Wohnzwischennutzung gemeinschaftlich und individuell beantwortet. Die leerstehenden Flächen bieten den Bewohner:innen die Möglichkeit, ihre Bedürfnisse zu hinterfragen und neue Wohnideen experimentell auszutesten.

Gemeinschaft, Temporalität und geringe Miete sind Faktoren, die diese Wohnform für einige Menschen attraktiv macht, für andere ausschließt. Die Kurzfristigkeit der Wohndauer spricht Menschen an, die nur für eine gewisse Zeit in einer Stadt leben oder für die Umziehen keine großen Probleme darstellt.

Student:innen im In- und Ausland und **Auszubildende** sind eine Gruppe der prototypischen Nutzer:innen dieser Wohnform. Sie ziehen für ihre Ausbildung oder das Studium oft in eine neue Stadt. Diese sind zeitlich terminiert, sodass nach dem Abschluss ohnehin häufig ein Umzug ansteht. So passt die Wohnzwischenutzung mit eventuellem Umzug in eine neue Wohnzwischenutzung perfekt in die Wohnbiografie dieser Nutzer:innengruppe. Auch die gemeinschaftliche Wohnform bietet sich für sie an. In einer neuen Stadt kann so einfach sozialer Anschluss gefunden werden, auch später ist der Kontakt zu Mitbewohner:innen ein angenehmer Austausch im Alltag. Für Studierende ist die Wohngemeinschaft aus diesem sozialen und aus finanziellen Gründen eine der gängigsten Wohnformen. In einer Studie von Statista leben 2019 knapp 1/3 der Studierenden in Deutschland in einer Wohngemeinschaft (Nier 2019). Für **Berufsanfänger:innen** ohne Kinder kann die temporäre Wohngemeinschaft eine nachgefragte Wohnform sein. Auch sie wohnen oft für den Job für eine gewisse Zeit oder dauerhaft in einer neuen Stadt und profitieren in einer Wohngemeinschaft von sozialem Anschluss und günstiger Miete. Berufsanfänger:innen, die während des Studiums oder der Ausbildung in einer Wohngemeinschaft leben, gewöhnen sich oft an die gemeinschaftliche Wohnform und

schätzen es, nicht allein zu wohnen.

Künstler:innen und **Freiberufler:innen**, als eine weitere Nutzer:innengruppe, können in der Wohngemeinschaft zusammen arbeiten und wohnen. Die Flächen werden sich nach Bedarf angeeignet, bei geteiltem Interesse kann die Fläche beispielsweise zum Coworking-Bereich oder zum Atelier werden und so ein Mehrwert für alle Bewohner:innen sein. Die zeitliche Begrenzung der Wohndauer kann für Künstler:innengruppen sogar von Vorteil sein, wenn intensiv an einem Projekt gearbeitet wird. Für diese Zeit wäre diese Wohnzwischenutzung eine optimale Wohn- und Arbeitsform. Es gibt neben den genannten noch weitere potenzielle Bewohner:innen, auf die hier nicht weiter eingegangen wird. Beispielsweise Gemeinschaftsliebende, Solos oder Menschen mit Pioniergeist für ein solches Wohnkonzept. Die Bewohner:innen innerhalb einer Wohngemeinschaft bilden oft eine homogene Nutzer:innengruppe (Schmid 2019). Eine aktive Wohngemeinschaft funktioniert oft zwischen Menschen, die einen ähnlichen Lebensstil oder ähnliche Wertevorstellungen teilen (ebd.). Das Teilen von Wohnraum ist meist einfacher, wenn die kollektiven Flächen durch ähnliche Interessen bespielt werden.

Die Bewohner:innen haben alle gemeinsam, dass sie am Prozess der Entstehung dieser Wohnform aktiv teilnehmen und nicht nur teilhaben. Die Voraussetzung des Eintretens in den Verein und das Aufbauen der eigenen Wohnstrukturen macht die Wohnzwischenutzung zu einem partizipativen Prozess.

DIE ROLLE DER ÖFFENTLICHKEIT

Um über die Wohnzwischennutzung aufzuklären, wird die Öffentlichkeit einbezogen. Die Wohnraumpotenziale, die im Zusammenhang mit leerstehenden Büros bestehen und die Möglichkeiten, diese zu nutzen, werden nach außen kommuniziert. Zum Beispiel werden von Bewohner:innen positive Wohnenerfahrungen weitergegeben und Geschichten des gemeinsamen Wohnens erzählt. Sehr effektiv hierfür sind unterschiedliche soziale Netzwerke, die sowohl über Möglichkeiten aufklären als auch das funktionierende Wohnen in einer Zwischennutzung dokumentieren.

Es wird darüber hinaus in einem der bewohnten Gebäude ein Ort mit zeitweise öffentlicher Nutzung geschaffen, der zu dieser Aufklärung, zum Austausch und als Anlaufstelle für Interessierte dient. Dies wird vom Verein organisiert und kann beispielsweise ein Abend in der Woche und bei Bedarf nach geplanten Aktionen stattfinden. Die Zeiten für Austauschabende und Aktionen werden über soziale Netzwerke, eine Webseite oder über Flyer und Plakate verbreitet. Außerhalb der öffentlichen Zeiten steht der Ort für die Bewohner:innen als Gemeinschaftsfläche, die sich nach Bedürfnissen angeeignet werden kann, zur Verfügung. Hier können auch Mitgliederversammlungen des Vereins stattfinden. Diese Fläche kann beispielsweise im Erdgeschoss oder, wenn vorhanden, auf einer Dachterrasse sein. Ein Ort der Gemeinschaft für alle Bewohner:innen des Gebäudes, der Mitglieder des Vereins und ein Ort des Zusammenkommens mit anderen Stadtbewohner:innen.

Die Wohnzwischenutzungen dieses Szenarios bilden Einzelfälle. Zum einen ist die Organisationsform als Verein und die Wohnform als Wohngemeinschaft von einer engagierten Gruppe abhängig. Die Wohnstrukturen sowie das Zusammenleben werden von allen Bewohner:innen aktiv gemeinsam geplant. Auch das Zusammenleben in einer Gemeinschaft ist für viele Menschen ein noch nischiges Wohnmodell. Zum anderen ist die Verfügung über leerstehende Büroflächen nicht garantiert, da die Gebäudebereitstellung immer von einer Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:innen abhängt. Der Leerstand wird zwar erkannt und sanktioniert, jedoch schreckt das nicht alle Eigentümer:innen davon ab, ihre Immobilien weiterhin leerstehen zu lassen. Es bedarf einer städtischen Stelle, die sich systematisch um die Büroleerstände kümmert und diese temporär in Besitz nimmt, um die Leerstände flächendeckend abzubauen und zu Wohnraum zu machen.

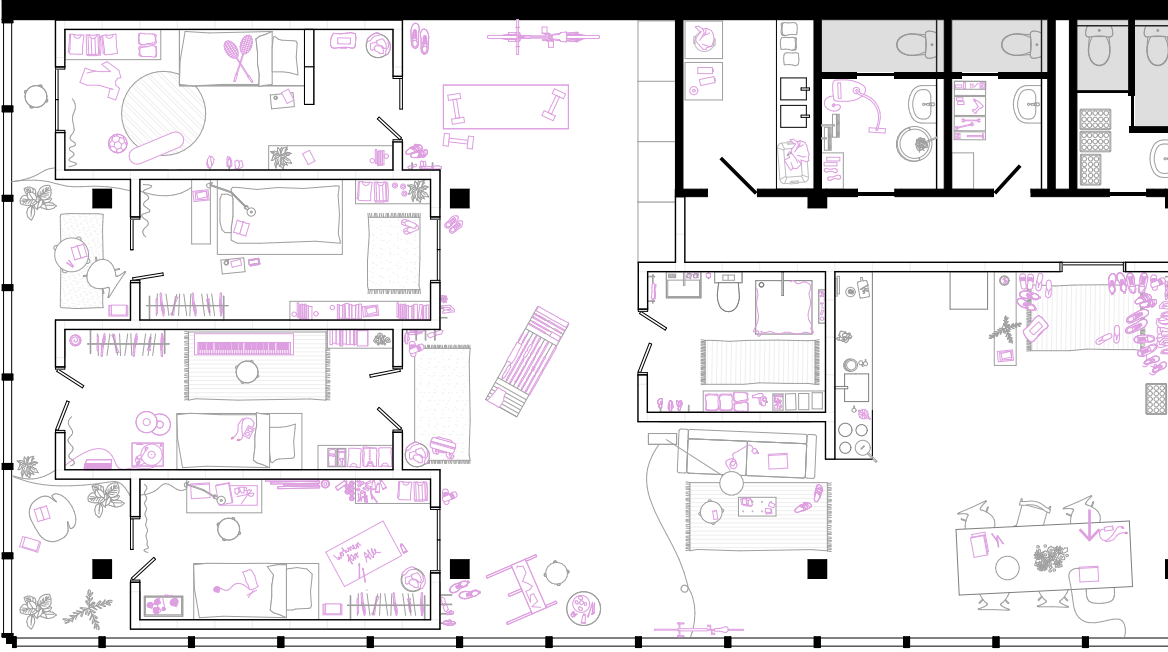
NEUER WALL -BENUTZEN

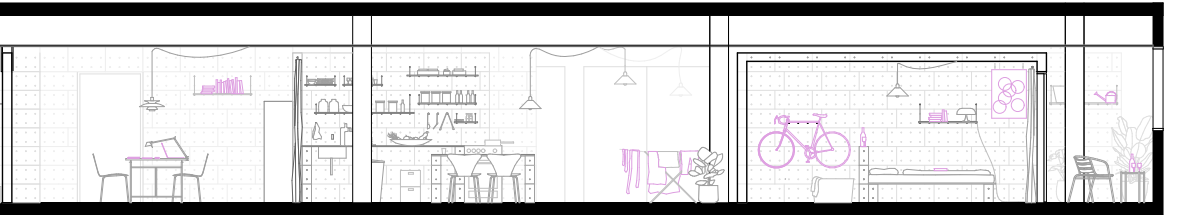
ENTWURF

In dem Bürogebäude im Neuen Wall 42 in Hamburgs Innenstadt, stehen die obersten zwei Geschosse und das Dachgeschoss mit Dachterrasse leer. Der Verein hat mit den Eigentümer:innen einen Leihvertrag für ein Jahr abgeschlossen. Die baulichen Strukturen wurden bereits von den Bewohner:innen eingebaut, sie bewohnen das Gebäude bereits seit vier Monaten.

Der Entwurf zeigt beispielhaft ein bewohntes Geschoss mit zwei Wohngemeinschaften und die Dachnutzung. Es wird das Stadium abgebildet, in dem der Verein schon einige Mitglieder hat. Die Bewohner:innen der jeweiligen Wohngemeinschaft bilden Gruppen mit ähnlichem Interesse ab und konkretisieren sich aus den zuvor genannten prototypischen Nutzer:innen dieser Wohnform. Eine der beiden Wohngemeinschaften wird von einem Teil der Initiator:innen des Vereins bewohnt, die andere Wohngemeinschaft von später eingetretenen Vereinsmitgliedern. Die beiden Nutzungseinheiten sind voneinander getrennt, deren Bewohner:innen begegnen sich auf dem gemeinsamen Flur, wo die Bestandsoiletten zu Lagerräumen geteilter Dinge wie Haushaltsgeräte und Werkzeug umgenutzt wird und wo eine geteilte Waschküche in der ehemaligen Teeküche des Büros ist, und auf dem Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss mit Dachterrasse wird als Gemeinschaftsfläche aller Bewohner:innen des Gebäudes, für Vereinssitzungen und als zeitweise öffentliche Anlaufstelle für Interessierte genutzt. Die Gemeinschaftsküche und Sitzfläche mit flexibler Möblierung kann bei öffentlicher Nutzung als Bar umfunktioniert werden, die vom Verein betrieben wird. Neben dieser flexiblen Nutzung gibt es eine kleine Werkstatt für die Bewohner:innen und Vereinsmitglieder und einen abgetrennten Bereich für die Organisation des Vereins. Der Neue Wall 42 wird benutzt, belebt und bewohnt.





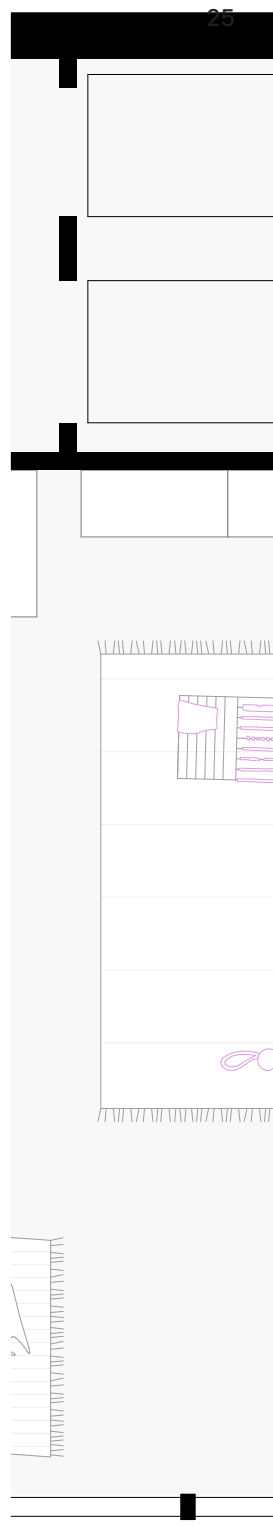
Die gelernte Tischlerin wohnt mit ihren beiden Mitbewohner:innen bereits in ihrer dritten Wohnzwecknutzung, sie war eine der Initiator:innen des Vereins. Mit ihrem handwerklichen Geschick und Fachwissen hilft sie allen Hausbewohner:innen bei Bedarf beim Aufbau der Wohnstrukturen und häufig, wenn etwas repariert werden muss. Für ihren Job ist sie inzwischen mehr am Computer als handwerklich tätig. Sie arbeitet bei einem schwedischen Möbelkonzern in der Produktentwicklung. Meistens arbeitet sie im Homeoffice am großen Arbeitstisch der Wohngemeinschaft. Sie bekommt häufig über das Wochenende Besuch ihres Partners, mit dem sie eine Fernbeziehung führt. Um dann ein Ausweichzimmer zu haben, wohnt sie in den beiden zusammenhängenden Zimmern. Auch ihr Dackel fühlt sich mit dem extra Zimmer und in der Küche der Wohngemeinschaft wohl. Er sorgt auch beim Arbeiten für ein entspanntes Umfeld. Sie bringt Werkzeug, ihren Dackel und handwerkliches Know-how in die Wohngemeinschaft mit.

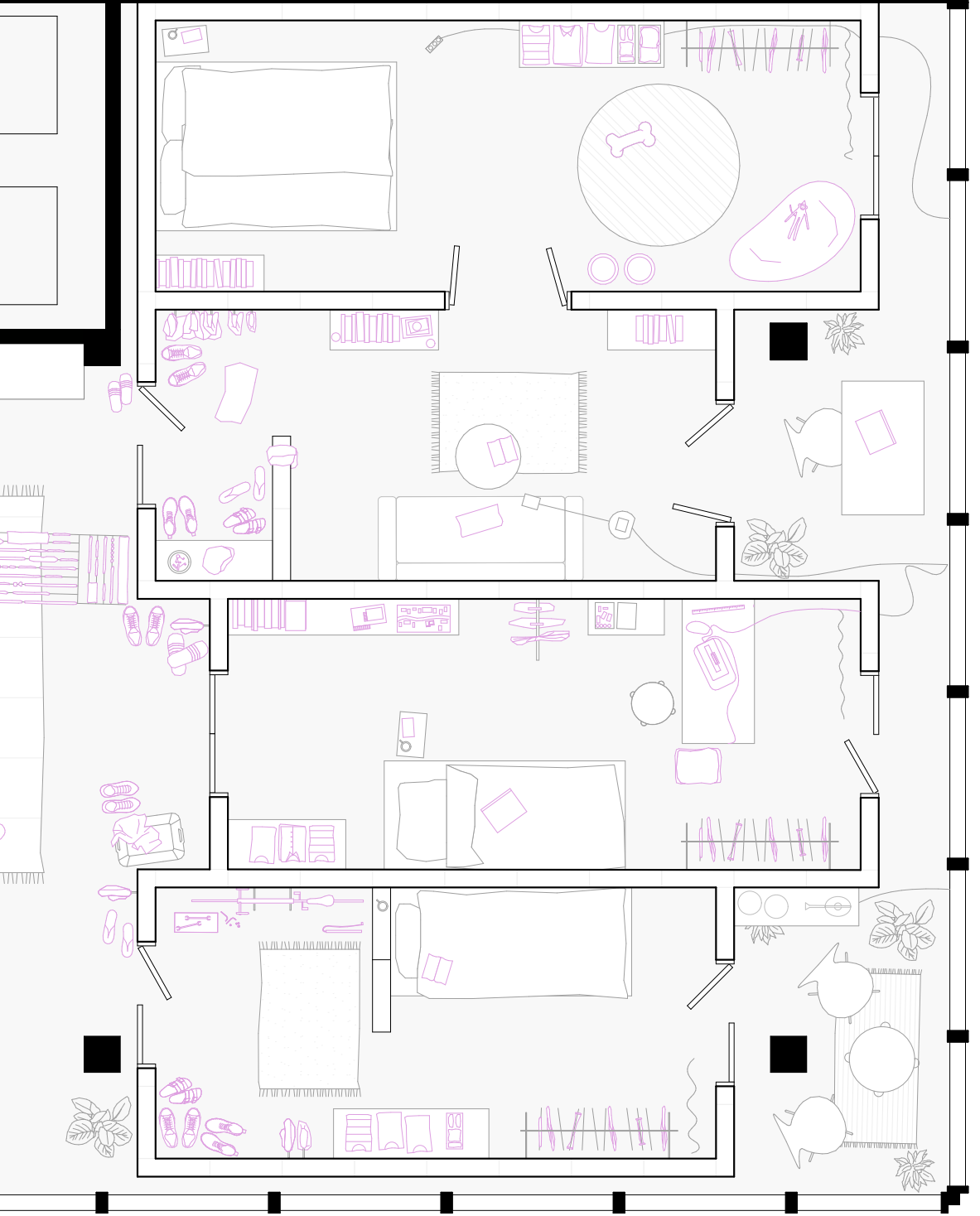


Die freischaffende Architektin ist ebenfalls eine der Initiator:innen des Vereins. Sie hat einige kleine Projekte, für die sie von Zuhause aus arbeiten kann. Dafür setzt sie sich an den großen Arbeitstisch, wo sie sich mit Zeichnungen, Modellen und ihrem Laptop ausbreiten kann. Den Tisch hat sie mitgebracht, es ist der Schreibtisch ihrer Studienzeit. Ihre Fähigkeiten als Architektin bringt sie ein, um neuen Bewohner:innen bei der Planung der Wohnsituationen zu helfen. Für organisatorische Arbeit des Vereins geht sie in das Büro auf dem Dachgeschoss. Trotz ihrer vielen Arbeit begeistert sie sich immer wieder für das, was sie tut. Als Ausgleich näht sie in ihrer Freizeit viel. Sie repariert oft die Kleidung ihrer Mitbewohner:innen oder entwirft eigene Kleidung. Dabei hört sie gerne Podcast und sitzt in Ruhe in ihrem Zimmer. Wenn sie morgens joggen geht, nimmt sie den Dackel ihrer Mitbewohnerin mit. Er mag es, über den Jungfernstieg zu laufen.



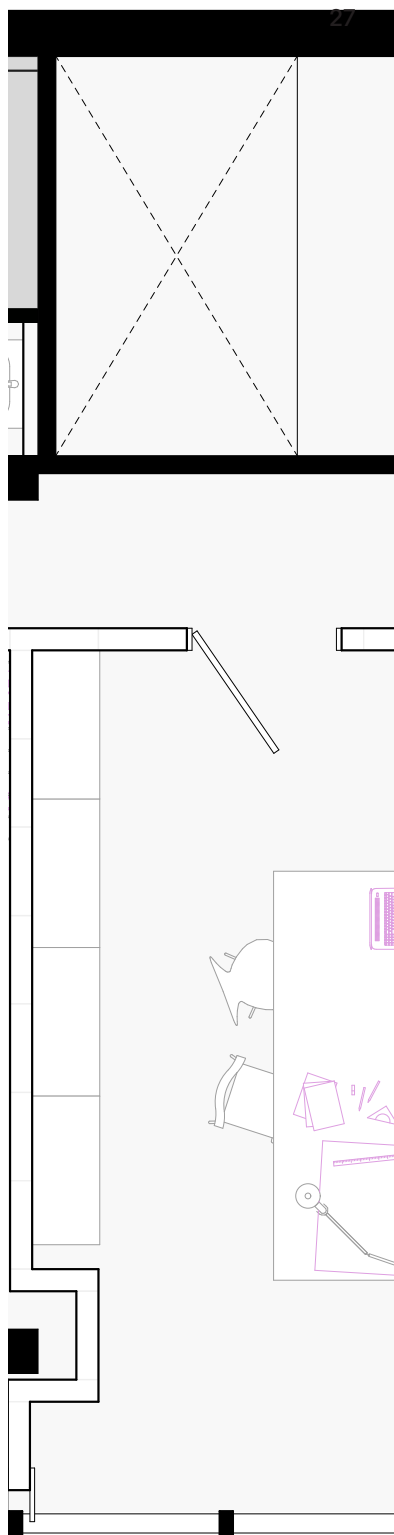
Der Grafiker kümmert sich neben seinem Job bei einem Startup um die Öffentlichkeitsarbeit des Vereins. Er fotografiert, filmt und dokumentiert das Leben in seiner Wohnzwecknutzung und stellt es auf sozialen Medien online. Zweimal die Woche arbeitet er dafür im Büro auf dem Dach, die restliche Zeit arbeitet er im Homeoffice. Er tauscht sich viel mit seiner Zimmernachbarin aus, die meistens auch am Arbeitstisch sitzt. Der Grafiker liebt sein Fahrrad, das er regelmäßig putzt, repariert und immer in seinem Zimmer hat, wenn er nicht gerade damit unterwegs ist. Abends kocht er oft mit seinen beiden Mitbewohner:innen oder setzt sich mit einem guten Wein vor sein Zimmer, wenn er Besuch von seinem besten Freund bekommt. Durch seine Pflanzen fühlt er sich dort wie auf einem kleinen Balkon.

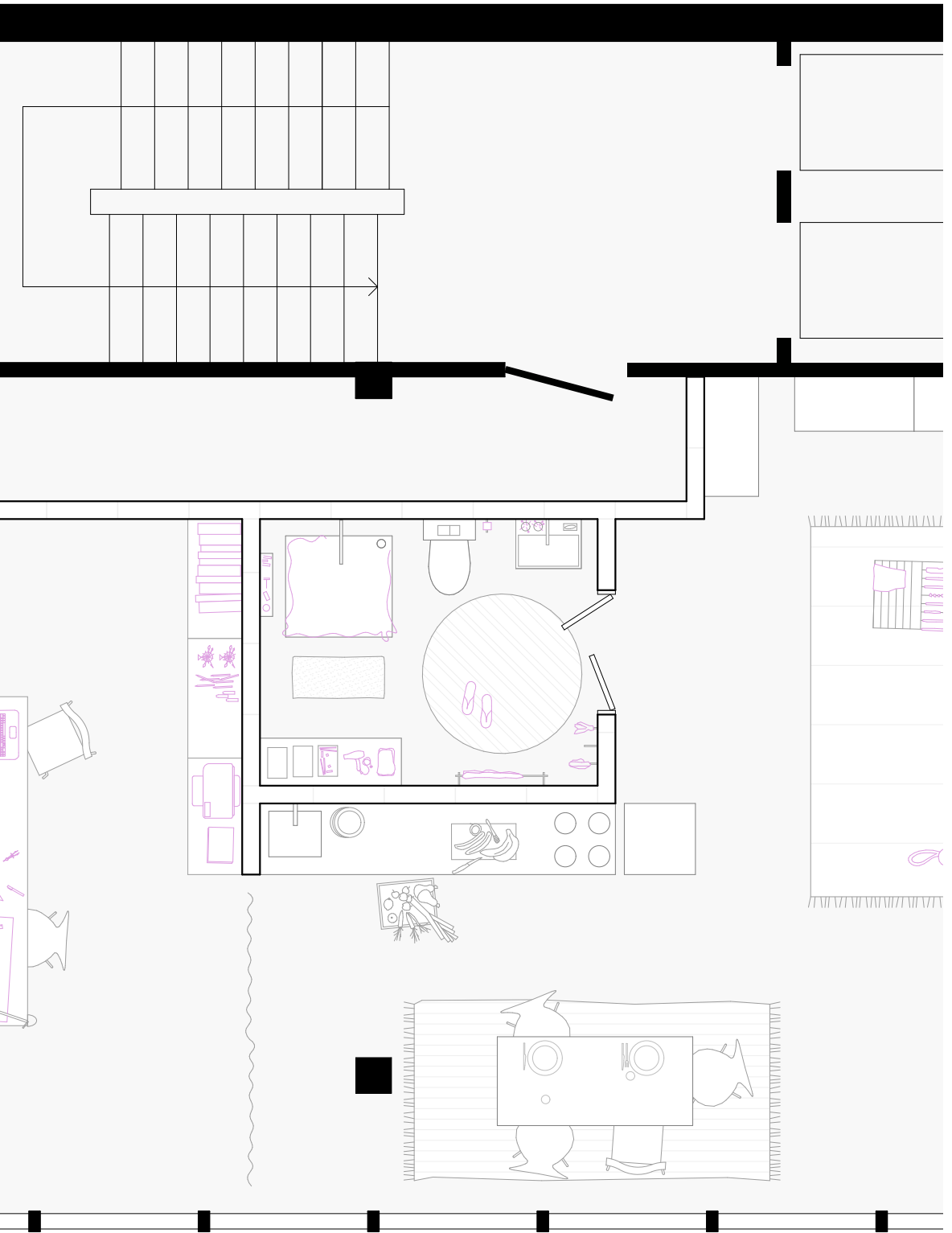






Die geteilten Flächen der Wohngemeinschaft bestehen aus dem Coworking-Raum, der direkt am Eingang liegt, der kleinen Küche mit einem Esstisch am Fenster und einer freien Fläche vor den Zimmern. Der Coworking-Bereich kann durch einen Vorhang vom Ess- und Wohnbereich abgetrennt werden, sodass dort in Ruhe gearbeitet werden kann, während in der Küche parallel gekocht, Wäsche aufgehängt oder mit dem Hund gespielt wird. Der Eingangsbereich dient nicht als Ablagefläche für Jacken, Schuhe, Taschen und andere Dinge, die man beim Betreten der Wohnung ablegt. Persönliche Gegenstände liegen und hängen entweder vor oder in den Zimmern. Zusätzlich gibt es für jede:n Bewohner:in ein Kellerregal auf der Fläche vor den Zimmern.



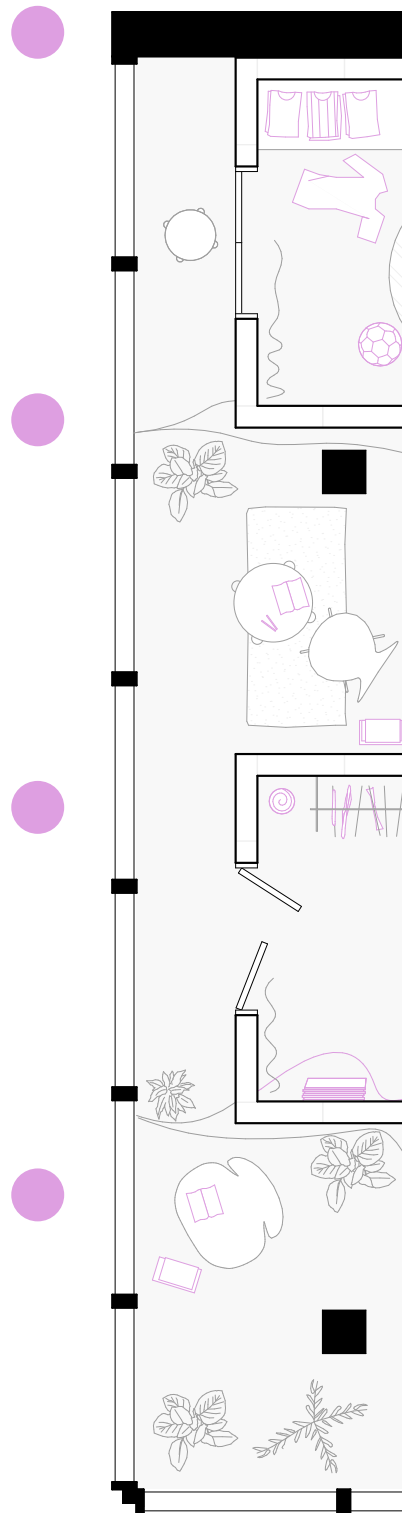


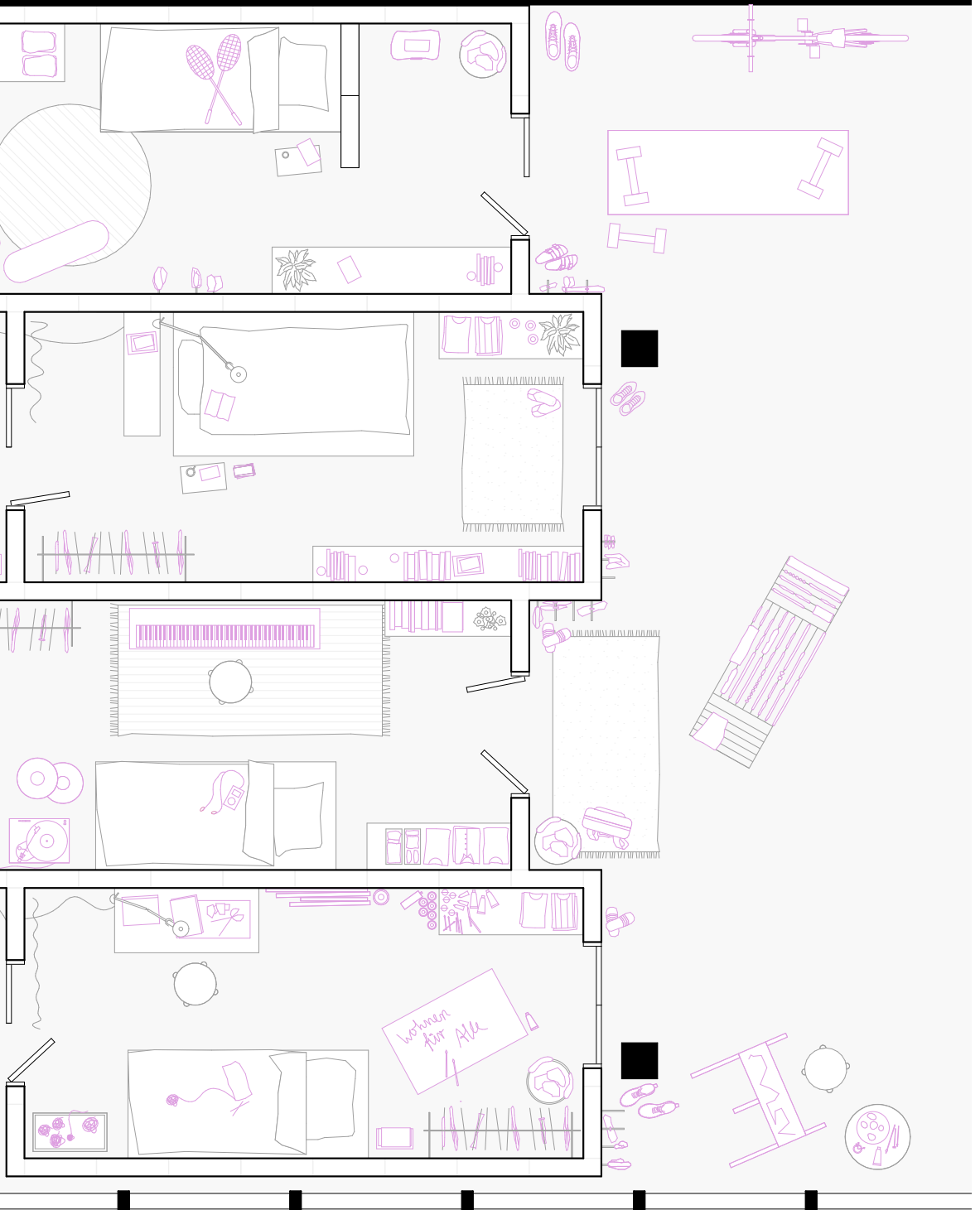
Der Sportpädagogikstudent lebt seit zwei Jahren in Hamburg. Für sein letztes Jahr Studium wollte er in das Wohnprojekt einziehen, um neue Menschen kennenzulernen und um sich das zentrale Wohnen leisten zu können. Er liebt es, Sport zu machen. Am liebsten mit Kindern, deshalb arbeitet er als Fußballtrainer bei den Rabauken von St.Pauli. Wenn er nicht Fußball spielt, ist er auf dem Dach und motiviert die Hausbewohner:innen zum Tischtennis spielen oder macht Sportübungen im Gemeinschaftsraum. Wenn er etwas für die Uni machen muss, geht er in die Bibliothek oder setzt sich an den großen Tisch in der Wohnung, einen eigenen Schreibtisch im Zimmer braucht er nicht. Er bringt in die Wohngemeinschaft das Geschirr und viele schwäbische Rezepte seiner Großmutter mit.

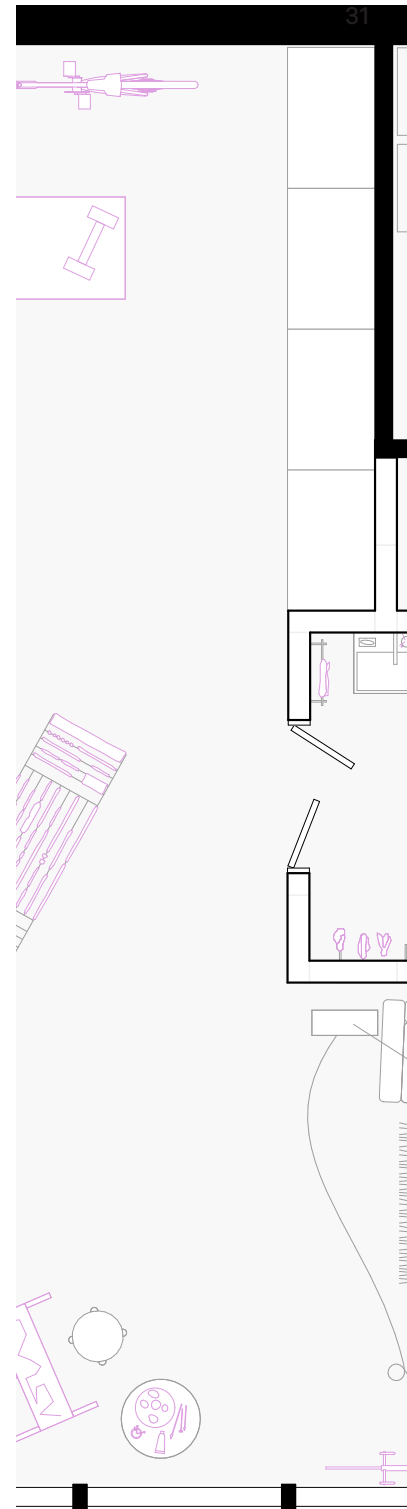
Die Soziologiestudentin ist mitten im Studium von Berlin nach Hamburg gezogen, weswegen sie anfangs niemanden kennt. Durch die Wohngemeinschaft findet sie schnell Anschluss. Sie liest in ihrer Freizeit viel, egal ob Bücher für die Uni oder die Romane, die sie regelmäßig im offenen Bücherregal auf dem Dach austauscht. Zum Lesen sitzt sie gerne auf dem Sofa oder in der kleinen Nische vor ihrem Zimmer. Die Gemeinschaft schätzt sie trotz ihrer ruhigen Art sehr. Sie liebt es, abends mit ihren Mitbewohner:innen zu essen und sich auszutauschen, ohne dass sie sich extra verabreden muss. Durch ihr Studium bringt sie oft aktuelle Themen in die Wohngemeinschaft und sorgt so für angeregte Diskussionen.

Die Praktikantin lebt für ein Jahr in Hamburg, um bei einer Musik-Eventfirma den Arbeitsalltag zu erleben. Sie liebt Musik und spielt leidenschaftlich und seit sie klein ist Klavier. Das E-Piano, das normalerweise in ihrem Zimmer steht, stellt sie manchmal in das Wohnzimmer, spielt Stücke vor oder übt einfach nur, was die Mitbewohner:innen schätzen, so lange sie dort nicht lernen oder sich konzentrieren müssen. Wenn ihre Schwester aus Dessau zu Besuch kommt, stellt sie das E-Piano vor ihr Zimmer, sodass die Luftmatratze auf den Boden passt. Sie bringt ihren Plattenspieler und unzählige Platten mit, welche sie der Wohngemeinschaft jederzeit zur Verfügung stellt.

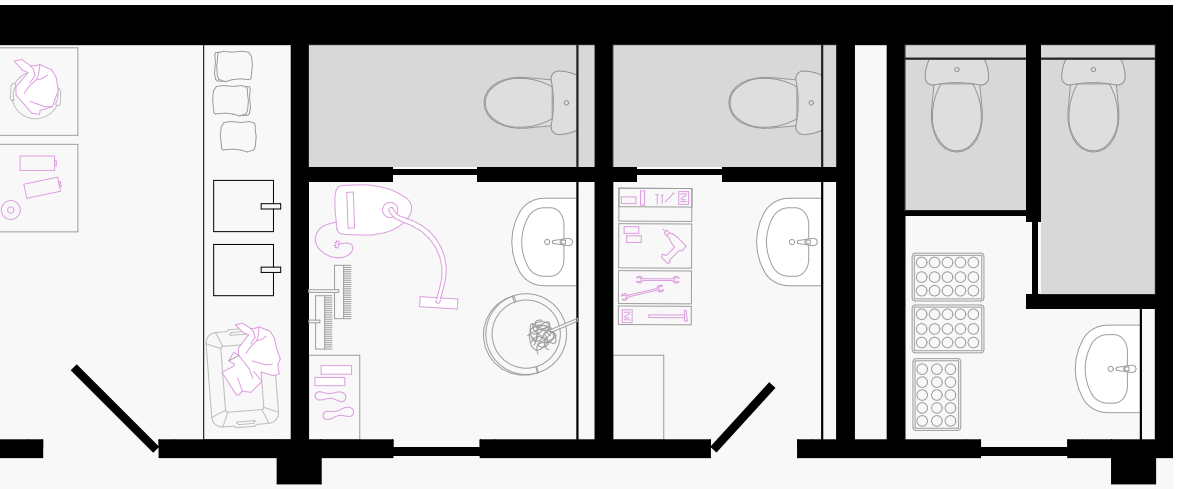
Nach seinem ersten Studium hat der Absolvent eine neue Auszubildung zum Krankenpfleger begonnen. Er ist schon oft umgezogen und mag es, über Wohngemeinschaften Menschen kennenzulernen. Wenn er frei hat, malt und werkelt er gerne. Das macht er in seinem Zimmer, im Wohnzimmer, oder bei größeren Projekten an der Werkbank auf dem Dach. Seine Kunst schmückt die Korkwände der Wohnung. Er engagiert sich politisch und geht oft auf Demonstrationen. Die Transparente dafür malt er mit seinen Freund:innen auf der großen Fläche auf dem Dach. Er bringt oft Essen mit, das er beim foodsharing abholt oder containert und teilt es mit seinen Mitbewohner:innen.







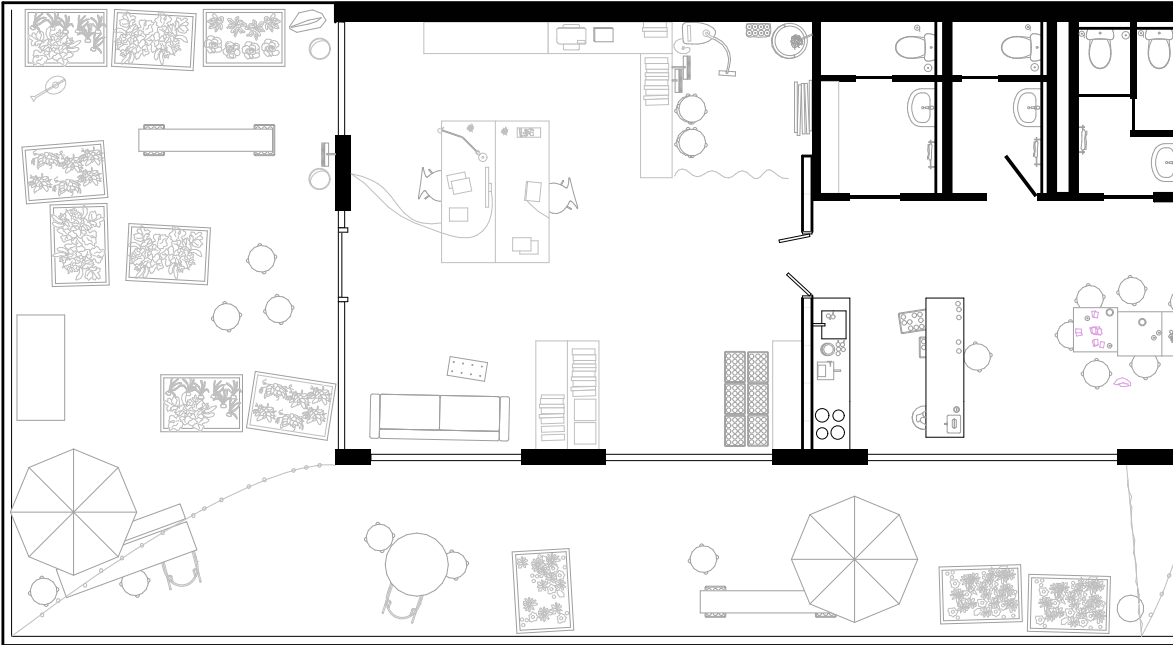
Die gemeinsame Fläche dieser Wohngemeinschaft wird als großer Ess- und Wohnbereich genutzt. Im Eingangsbereich können Schuhe, Jacken, Taschen, Schlüssel usw. abgelegt werden. Am Esstisch wird gegessen, Uni gemacht oder abends Karten gespielt. Der Wohnbereich bietet eine gemütliche Sitzmöglichkeit mit Blick nach draußen. Hier kann gelernt, Musik gehört, sich unterhalten, gespielt oder Serie geschaut werden. Vor den Zimmern ist ein großzügiger Flur, der das Auslagern einiger Tätigkeiten oder Gegenstände aus den kleinen Zimmern ermöglicht. Es entstehen je nach Nutzung semi-private Räume, die sich nach Bedarf angeeignet werden. Überall in der Wohnung finden Begegnungen unter den Bewohner:innen statt. Bei Bedarf nach Ruhe können sie sich in ihre privaten Räume zurückziehen und die Tür schließen.

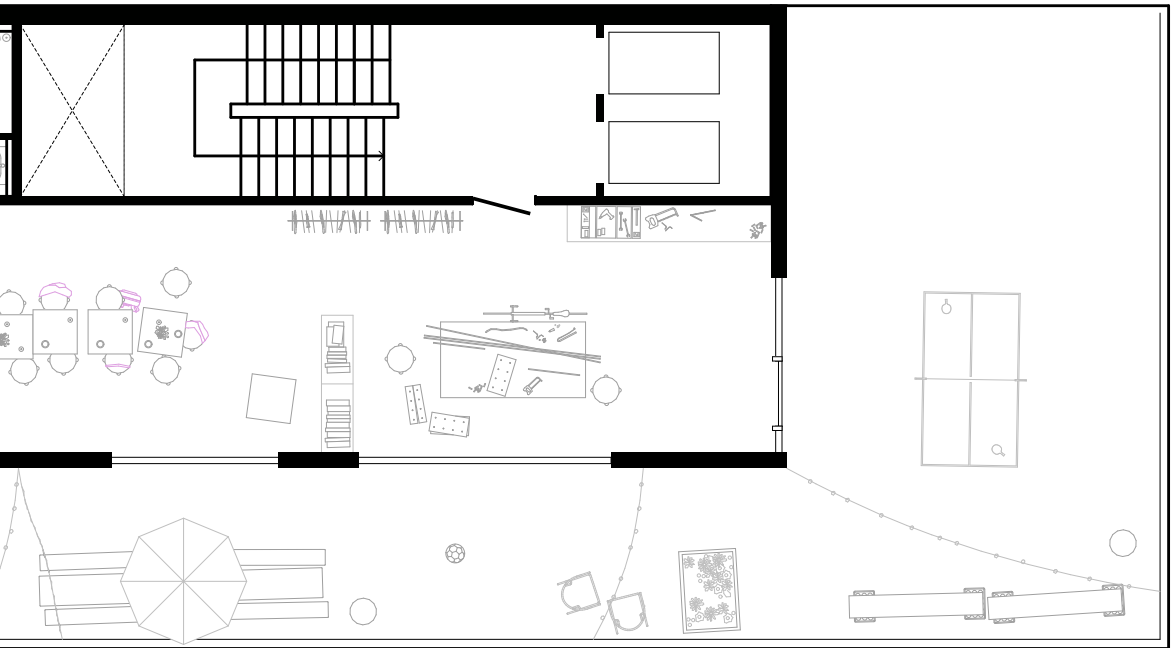






Visualisierung „Morgen Benutzen?“





***So gestaltet sich
morgen eine gemeinschaftlich
organisierte Wohnzwischen-
nutzung in leerstehenden Bü-
rogebäuden in Hamburg.***

QUELLENVERZEICHNIS

Bundesagentur für Arbeit. o. J. „Wohngemeinschaft.“ 17.07.2024. Bundesagentur für Arbeit. <https://www.arbeitsagentur.de/lexikon/wohngemeinschaft>.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 2024. „Der Gebäudetyp E.“ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 17.07.2024. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/gebaeudetyp-e.html>.

Hamburg Kreativ Gesellschaft. 2024. „Pilotprojekte: Deine Ideen für die Zukunft der Hamburger Innenstadt!“ Hamburg Kreativ Gesellschaft. <https://kreativgesellschaft.org/immobilienstadtentwicklung/pilotprojekte/>.

hamburg.de. 2023. „Gemeinschaftliche Innenstadtentwicklung.“ hamburg.de. 03.08.2024. <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/themen/stadtentwicklung/konzepte-und-strategien/verborgene-potenziale-184774>.

Nier, Hedda. 2019. „Ein Viertel der Studierenden wohnt noch bei den Eltern.“ Statista. 29.07.2024. <https://de.statista.com/infografik/19250/wohnformen-von-studierenden/>.

Schmid, Susanne. 2019. *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens*. Basel: Birkhäuser Verlag.

MORGEN BENUTZEN?

***EIN HANDBUCH ZUR
KONSTRUKTION DER
WOHNSTRUKTUREN***



2026 Leona Erdmann, Juli Sottorf, Emma Stiehle

Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative Commons Namensnennung – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International Lizenz (CC BY-SA 4.0).

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

Dieses Handbuch dient zur Hilfe des baulichen Aufbaus der Wohnstrukturen. Es ist für die Bewohner:innen der Wohnzwischennutzung, die selbst die bauliche Intervention vornehmen, die die leerstehenden Büros zu bewohnbaren Flächen machen. Dafür werden vom Verein Module und Materialien zur Verfügung gestellt. Neben den hier beschriebenen Schritten zum Aufbau und den Einrichtungen gibt es noch mehr Möglichkeiten, die Module miteinander zu kombinieren und Möbel, Stellwände, Raumgefüge und Weiteres zu bauen.

RAUMGEFÜGE

1

RÄUME

3

AUFBAU & MODULE

4

EINRICHTEN

11

AN BESTAND ANSCHLIESSEN

13

BAD

15

AUFBAU & MODULE

16

KÜCHE

19

AUFBAU & MODULE

20

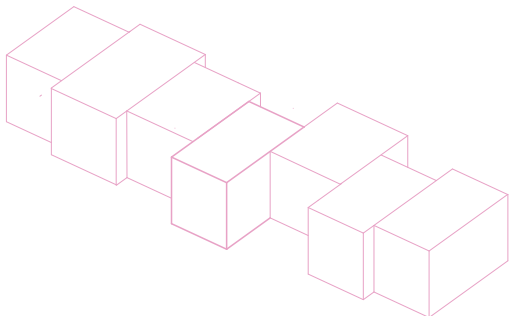
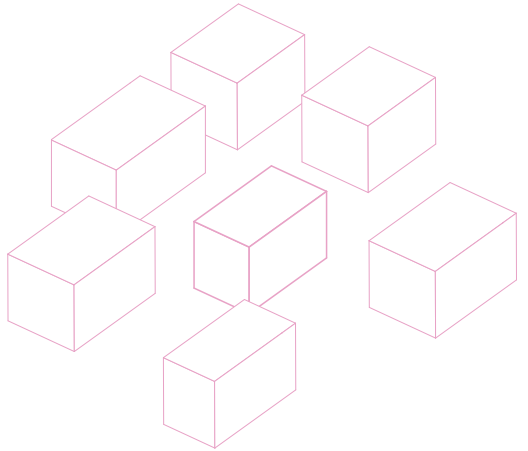
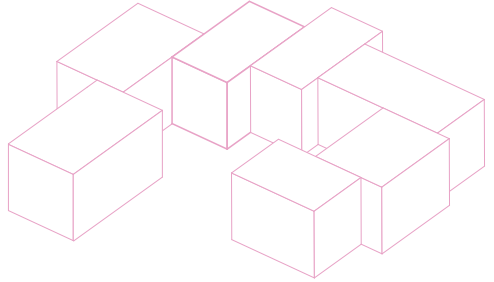
ABBAU

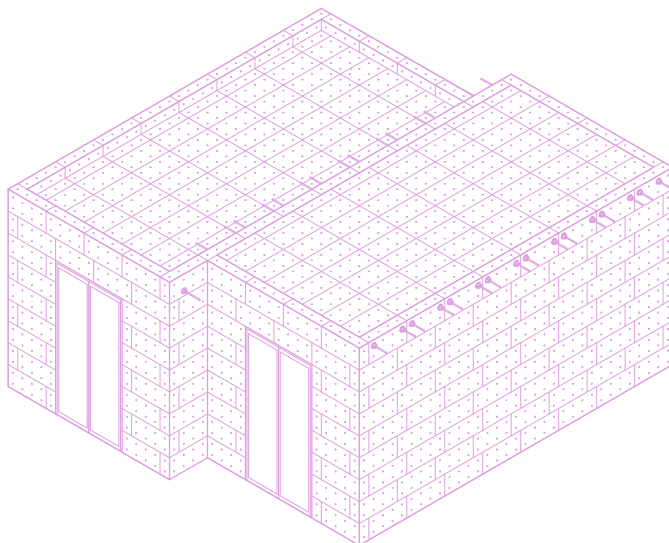
23

RAUMGEFÜGE

Mit dem Baukastensystem aus Materialien und Modulen sind die Räume in ihrer Größe individuell anpassbar. Ihr könnt die Räume durch ein Raum-im-Raum-System in ihrer Flächengröße und Höhe auf die individuellen Bedürfnisse der Wohnenden und unter Berücksichtigung des Bestandes anpassen. Die Räume haben jeweils einen Deckel, der eine maximale Länge der kürzeren Raumseite von 3 Metern zulässt. Die Anordnung der einzelnen Räume ist auf der leerstehenden Fläche frei

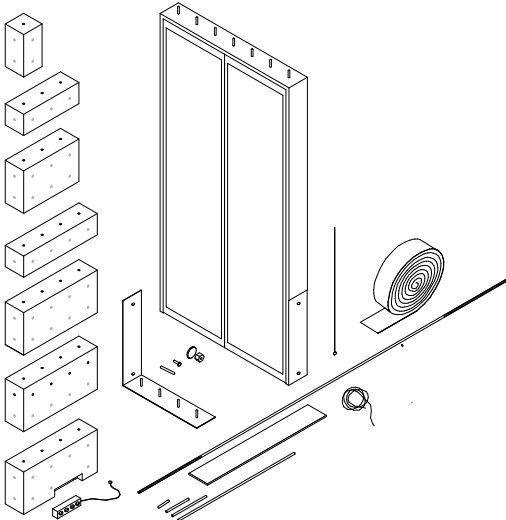
möglich. Die Räume können wie Boxen einzeln verteilt stehen oder, aneinander angeschlossen, ein Raumgefüge bilden. Wichtig ist dabei, dass die Räume, wenn sie aneinander anschließen, im Versatz zueinander stehen. Dadurch erreicht ihr eine ausreichende Aussteifung. Hier werden mögliche Anordnungen gezeigt, es gibt noch viele andere. Probiert aus, was in eurer leerstehenden Immobilie am Besten funktioniert und wie ihr wohnen wollt!





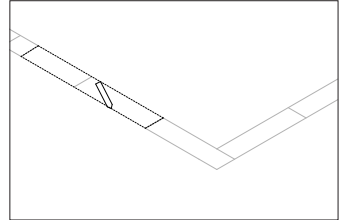
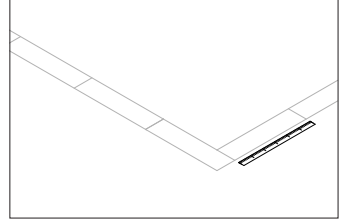
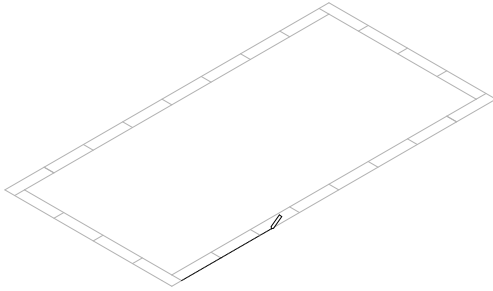
Als erstes werden die Räume aufgebaut, die Grundlage für individuelle Zimmer, Bad und andere abgeschlossene Räume sind. Auf den folgenden Seiten habt ihr eine Schritt-für-Schritt-Anleitung dieses Raumvorschlags. Baut die Räume als Gruppe auf, für einige Schritte braucht es mehr als nur eine Person. Die Module, die ihr vom Verein bekommt, bestehen aus Kork und haben auf allen Seiten 5cm tiefe Löcher, an der langen Seite sind die Löcher

durchgehend (in der Modulsammlung sind die durchgehenden Löcher schwarz, die 5cm tiefen grau dargestellt). Die Steine lassen sich wie große Legosteine in alle Richtungen stapeln und mit Dübeln verbinden. Die Korksteine sind leicht (der Standardstein wiegt ca. 4,5 Kilogramm bei einer Größe von 15x30x60cm) und bieten einen guten Schallschutz. Es gibt Abwandlungen des Standardsteins, die in speziellen Fällen genutzt werden (seht ihr in der Anleitung).



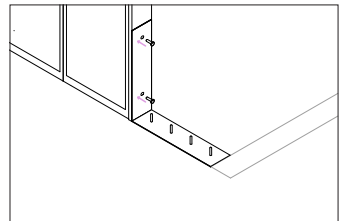
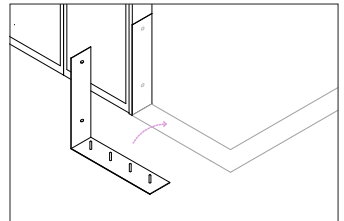
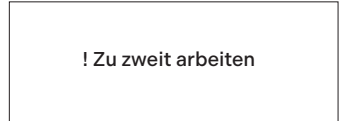
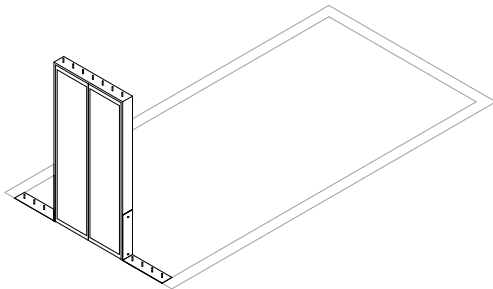
01

Zeichnet die Räume auf dem Boden vor, beachtet die Türposition.
(Standardstein 60x15cm, Türen 105x15cm)



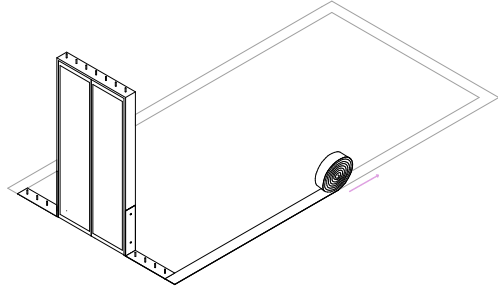
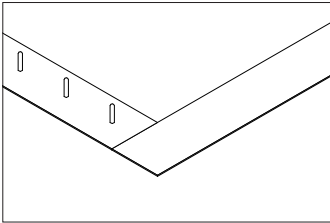
02

Stellt die Tür in ihre Position und bringt die Winkel an.



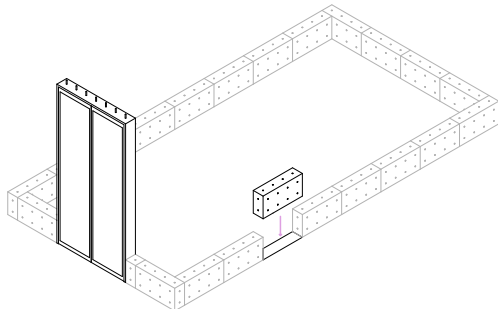
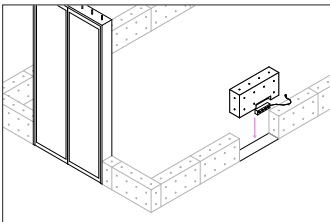
03

Um die Höhe der Winkel auszugleichen, klebt ihr das Filzband auf den zuvor angezeichneten Grundriss.



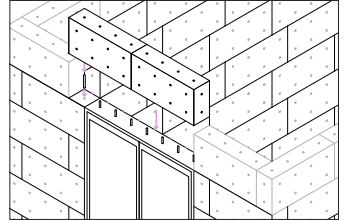
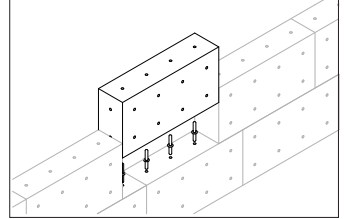
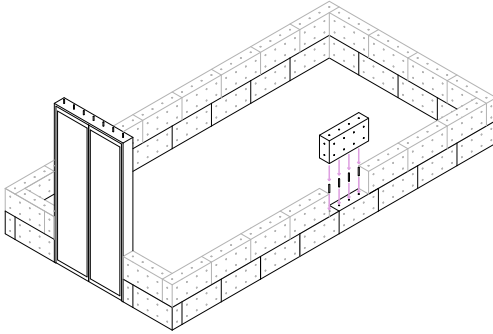
04

Verlegt die erste Reihe Korksteine auf den Filzstreifen. An die Tür schließt ein kleines Korkmodul (15cm lang) an. Verlegt bei Bedarf ein Steckdosenmodul.



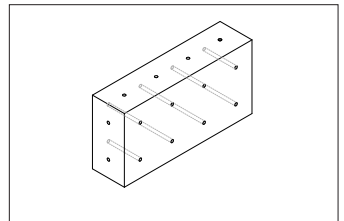
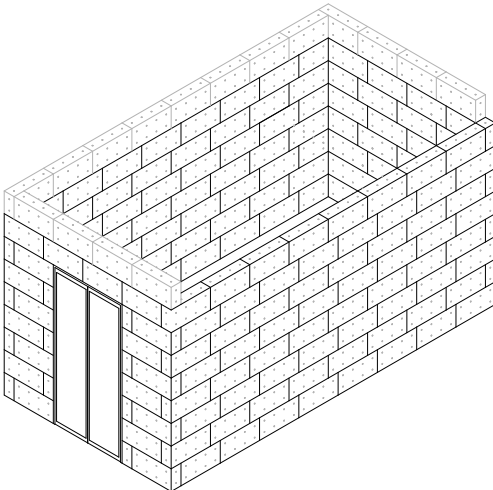
05

Auf die erste Reihe stapelt ihr im Versatz von 15cm weiter. Benutzt die Dübel, um die Steine miteinander zu verbinden.



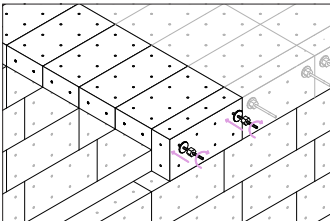
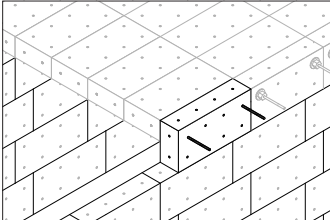
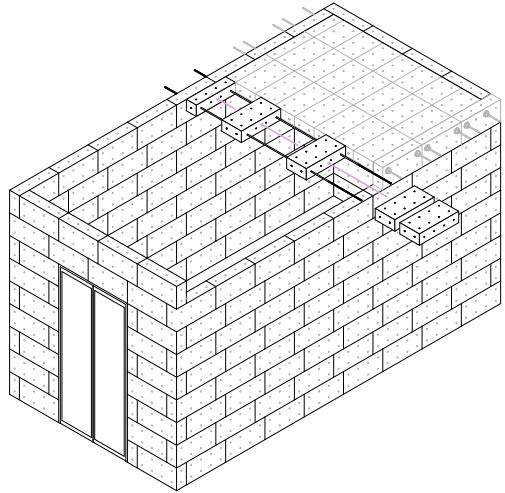
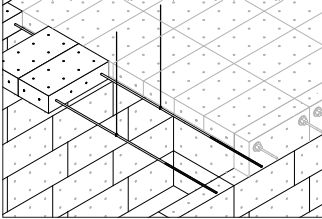
06

Die oberste Reihe der Wände stapelt ihr mit den Abschlusssteinen, bei denen die Löcher durchgehend sind. Eine der langen Raumseiten bleibt frei.

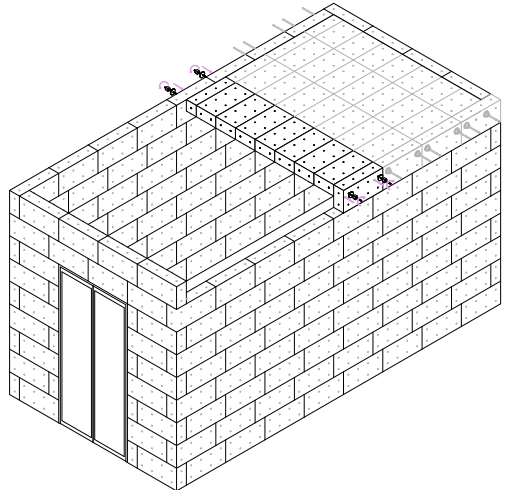


07

Für die Decke fädelt ihr die Korksteine auf die 3m langen Gewindestäbe auf und verbindet sie mit der Wand. Bei einer Spannweite von >2,5m solltet ihr die Stäbe mit den Drahtseilen an der Bestandsdecke abhängen.

**08**

Die Gewindestäbe werden von beiden Seiten mit Muttern fixiert, um die aufgefädelten Steine zu spannen.

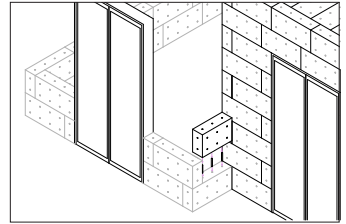
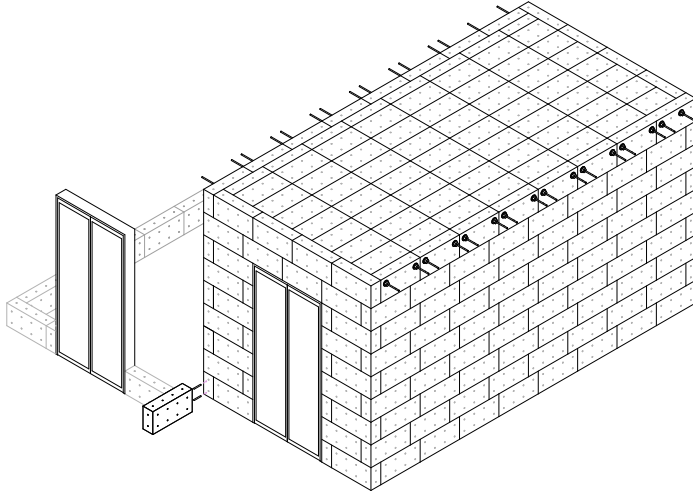


! Dreht die Schraube nur so weit, bis ihr einen Widerstand spürt.

Aufbau Räume, eigene Darstellungen

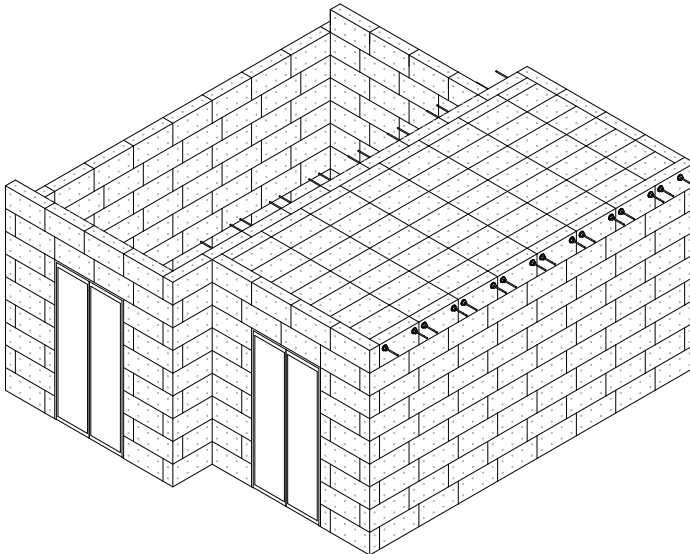
09

Um einen neuen Raum anzuschließen, wiederholt ihr Schritte 01 bis 03. An der Anschlussstelle muss jeder zweite Stein mit der Wand verbunden werden.

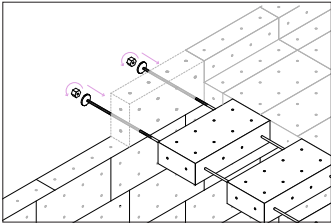
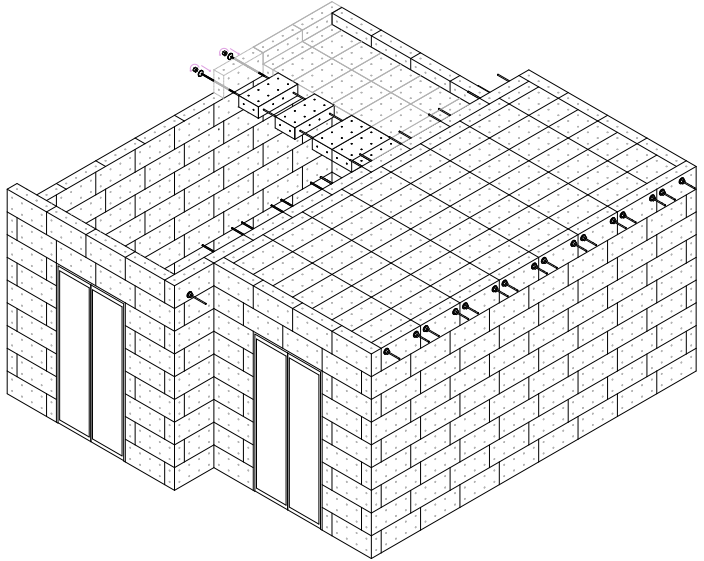


10

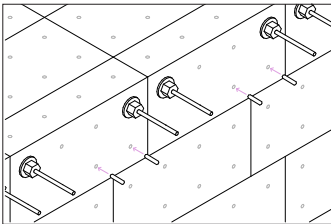
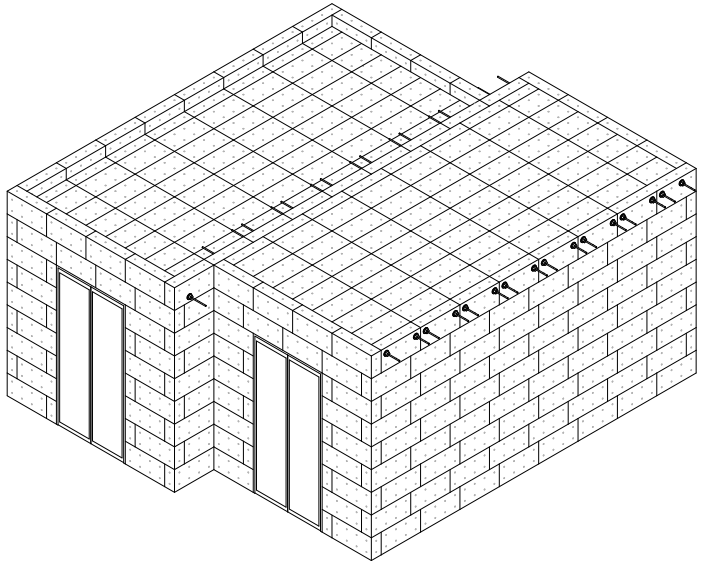
Lasst bei der obersten Reihe aus Anschlusssteinen die lange Seite frei.



Der Deckel wird wie beim ersten Raum gebaut. Die Gewindestäbe werden in die untere Lochreihe gefädelt.



Baut den Raum fertig. Wenn ihr einen maximalen Schallschutz wollt, könnt ihr in die offenen Löcher der obersten Reihe Dübel stecken.

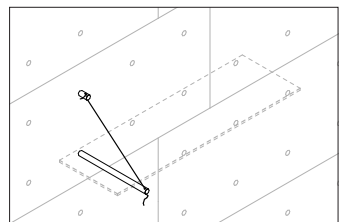
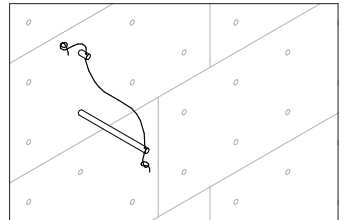
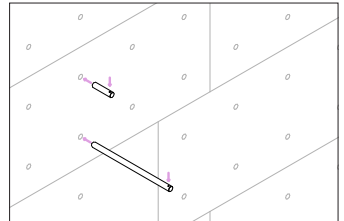
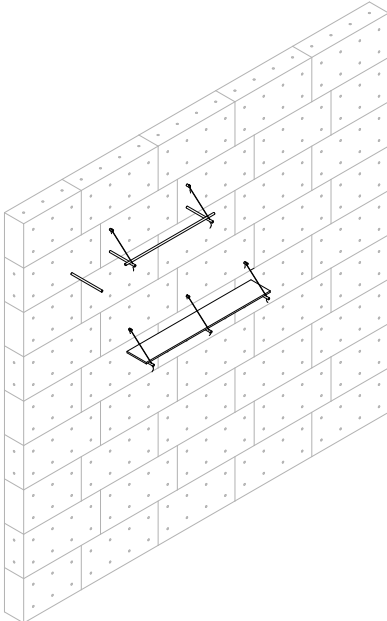


! Steckt die Dübel nur soweit rein, dass ihr sie wieder raus bekommt.

Zwei aneinandergesteckte Module werden schnell zum Hocker, mit einer Platte darauf zum Tisch. Mit den Modulen und zusätzlichen Materialien lassen sich verschiedene Möbel bauen. Hier sind Beispiele, wie ihr die Module und Materia-

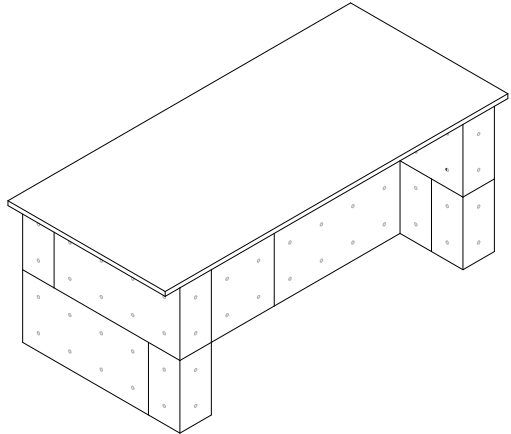
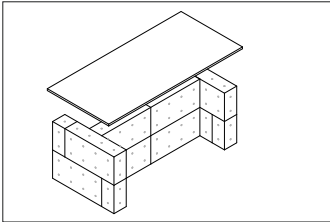
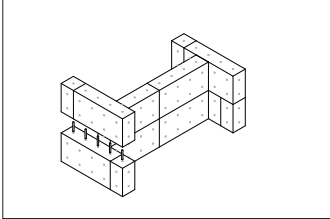
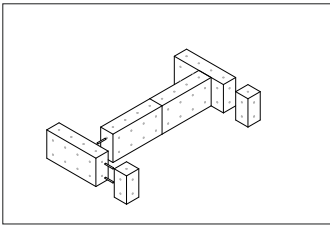
lien für einige Möbel kombinieren könnt. Mit Faden, Holzplatten, Holzstäben und Dübeln könnt ihr zum Beispiel die hier gezeigten Möbel nachbauen. Denkt euch auch eigene Möbel aus und inspiriert euch gegenseitig!

AUFBEWAHREN

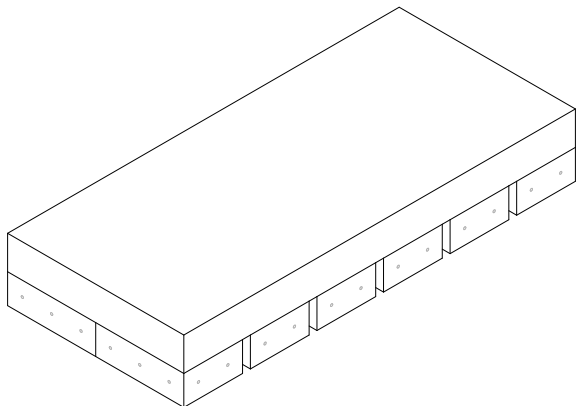
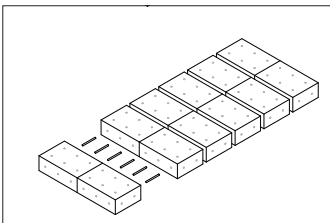
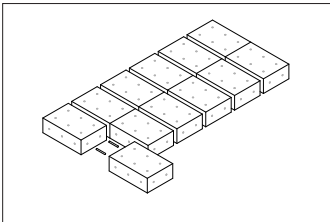


ESSEN UND ARBEITEN

! Die Holzplatten könnt ihr beim Abbau (s. am Ende) wiederverwenden.



SCHLAFEN



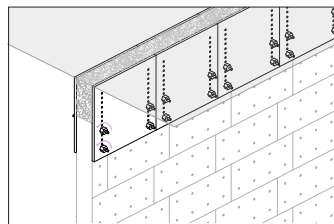
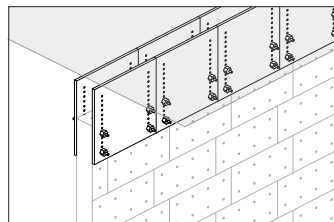
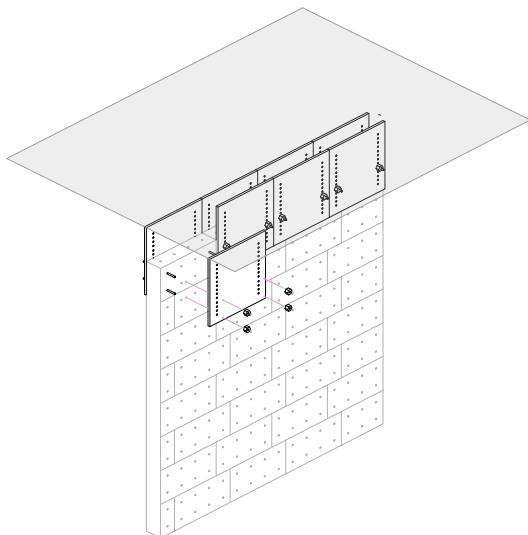
Aufbau Räume und Möbel, eigene Darstellungen

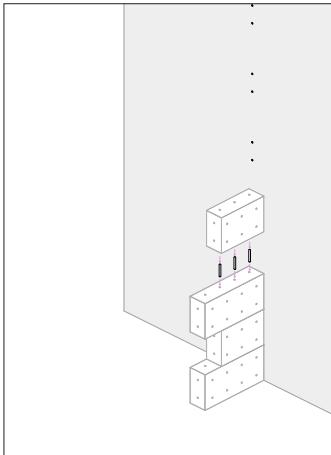
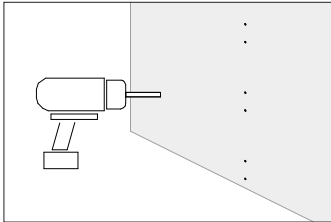
Wenn ihr aus einer großen Fläche mehrere Nutzungseinheiten machen wollt, müsst ihr für die Trennungswände zwischen den Nutzungseinheiten an die Bestandswände und an die Decke anschließen. Die hier gezeigte Methode funktioniert bei einer abgehängten oder einer Rohbaudecke. Der Schallschutz ist bei einer

abgehängten Decke mit dieser Methode nicht gewährleistet. Die Trennungswände zwischen Nutzungseinheiten funktionieren mehr als visuelle Trennung. Die individuellen Räume bieten einen sehr guten Schallschutz und dienen als Rückzugsort, wenn die Nutzungseinheit diesen Schallschutz nicht bieten kann.

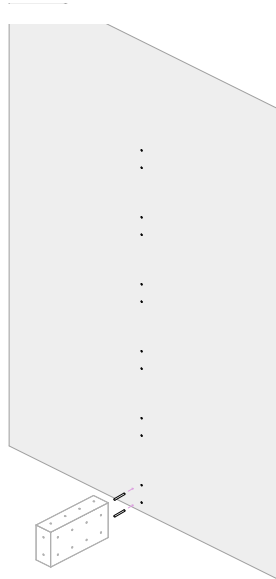
AN DIE DECKE

Stapelt die Steine so hoch wie möglich. Von den Seiten werden höhenverstellbare Holzplatten angebracht und verschraubt. Die Lücke füllt ihr mit Dämmung. Zur Aussteifung müsst ihr Regale vor die Wand stellen oder die Wand mit Versatz bauen. Die gleiche Methode könnt ihr beim Anschluss an einen Fassadenpfosten anwenden, dann müsst ihr die Holzplatten an den vertikalen Wandabschluss anbringen.

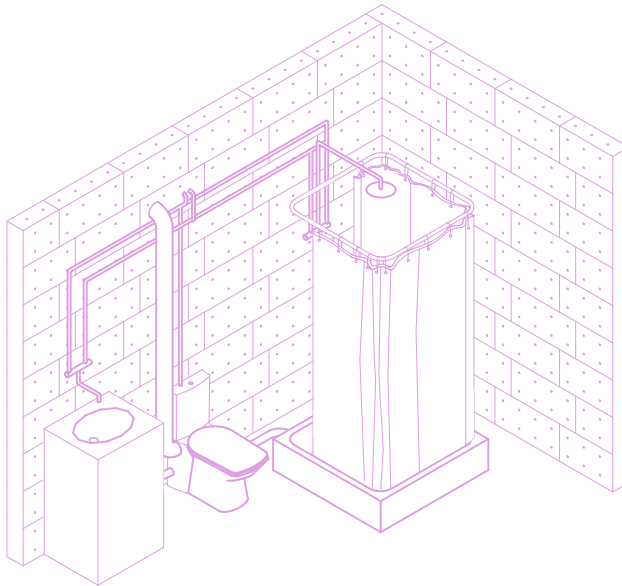




AN DIE WAND
An die Stelle der Wand, an die ihr anschließen wollt, werden Löcher gebohrt. Diese müsst ihr nach Abbau wieder verspachteln. Die Verbindung funktioniert gleich wie bei Schritt 09 erklärt.

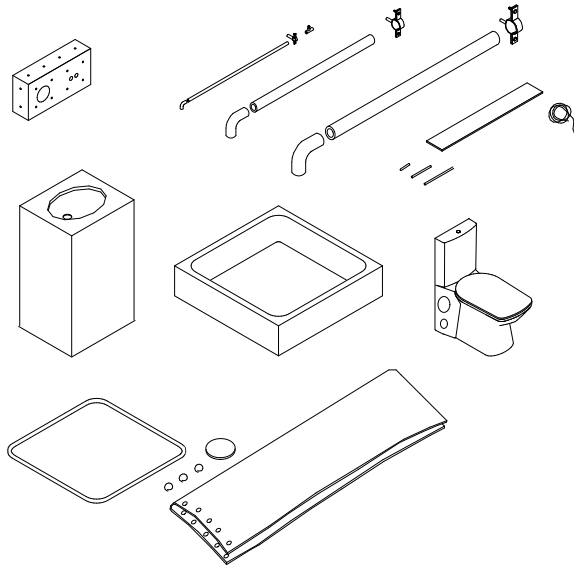


Aufbau Räume und Anschluss, eigene Darstellungen



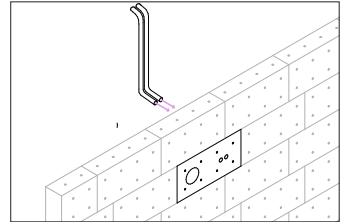
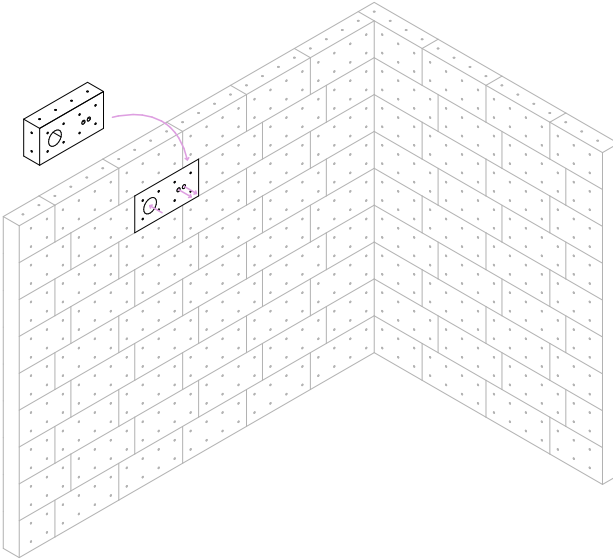
Für das Bad wird als erstes, wie zuvor beschrieben, ein Raum gebaut, der für die Installationen und Badmöbel ausreichend groß ist. Die Badmöbel bekommt ihr auch vom Verein. Seid ihr viele Bewohner:innen innerhalb einer Wohngemeinschaft, könnt ihr auch mehrere Bäder, ein einzelnes Klo

neben dem Bad oder ein großes Bad bauen. Der Raum für das Bad sollte in der Nähe der Frischwasserleitung und des Abwasseranschlusses des Geschosses liegen, da hier angeschlossen wird. Für genaue Anschlussmontage der Leitungen schaut euch Tutorials an oder fragt Expert:innen.



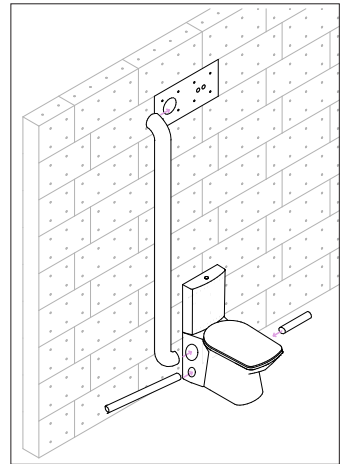
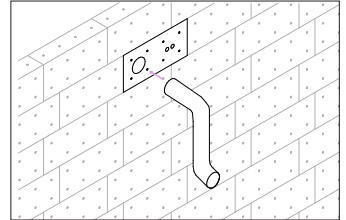
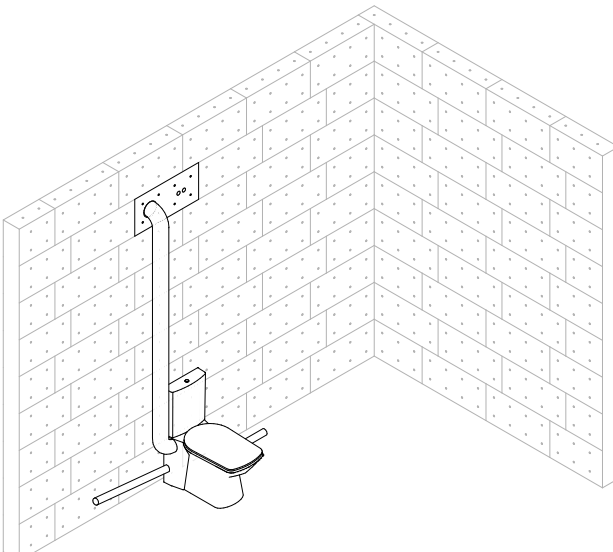
01

Mittig des Raumes wird der Rohrstein eingesetzt, der einen Durchbruch für die Leitungen hat. Von der Wandaußenseite können die Anschlussleitungen in die Löcher gelegt werden.



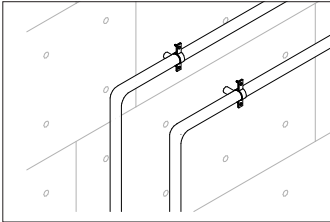
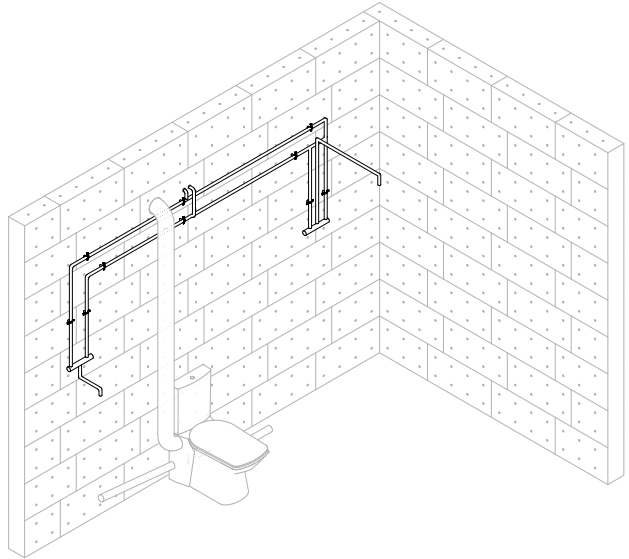
02

Unterhalb des Durchbruchsteins wird die Toilette mit Hebeanlage positioniert. Das Abwasserrohr der Hebeanlage wird durch den Durchbruchstein gesteckt und an der Decke des Gebäudes zum Kern geleitet.



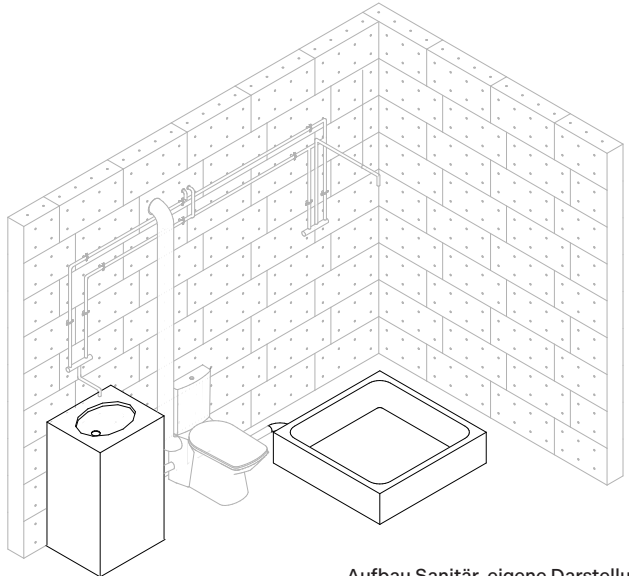
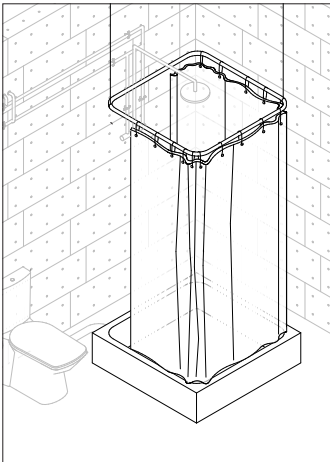
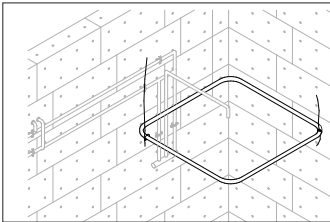
03

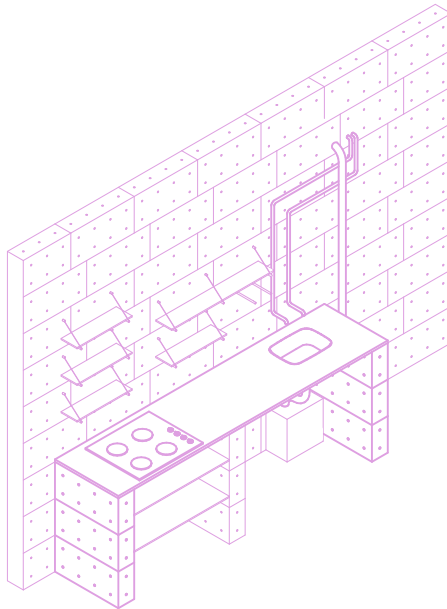
Die Frischwasserleitungen werden an der Wand verlegt und mit den Rohrhaltern an den Löchern der Korksteine befestigt. Plant bei der Verlegung, wo ihr Dusche und Waschbecken haben wollt.



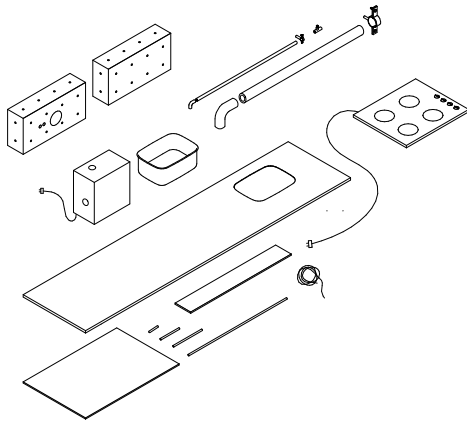
04

Duschwanne und Waschtisch werden an die Abwasserleitungen der Hebeanlage angeschlossen. Die Dusche muss von der Wand abgerückt stehen. Rings um die Dusche könnt ihr einen Vorhang aufhängen.



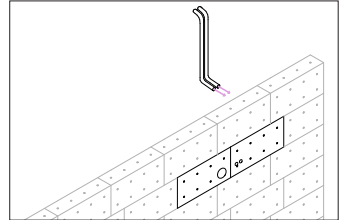
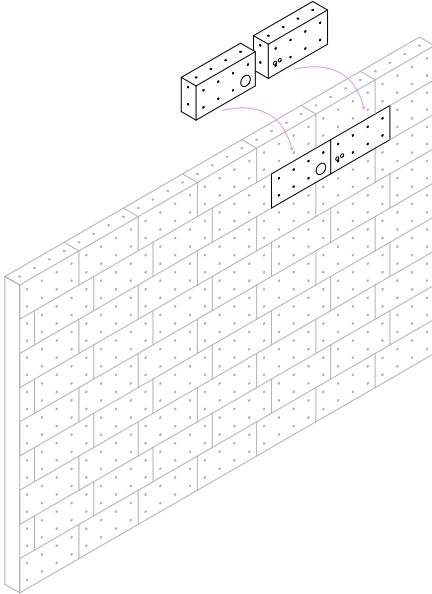


Die Küche wird, wie das Bad, an eine Wand in der Nähe der Wasserinfrastruktur des Gebäudes angeschlossen und gleich wie beim Bad werden die Leitungen dahin verlegt. Die Größe der Küche ist anpassbar.



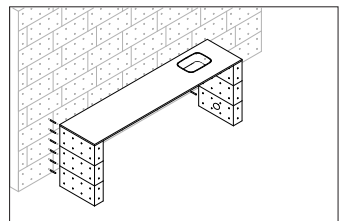
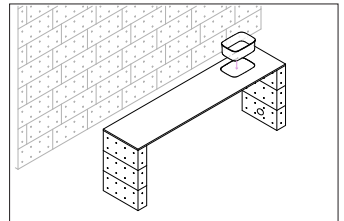
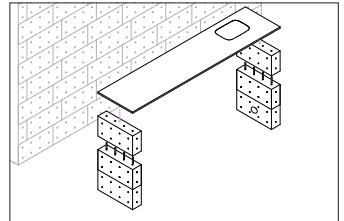
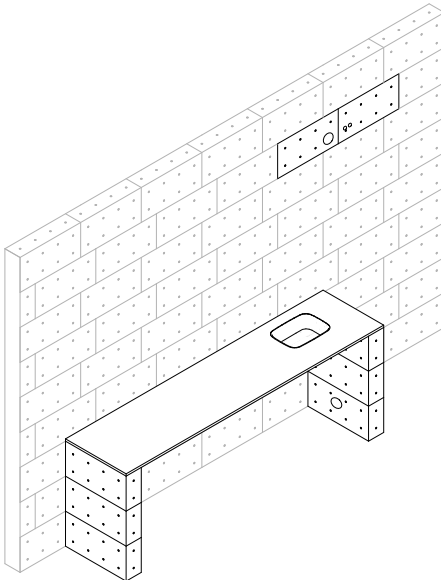
01

Der Anschlussstein für Zu- und Abwasser wird, wie beim Bad beschrieben, in die Wand eingesetzt, an der die Küche anschließen wird.



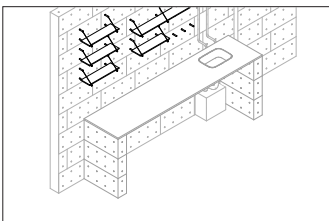
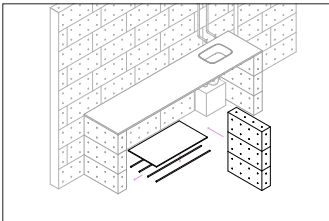
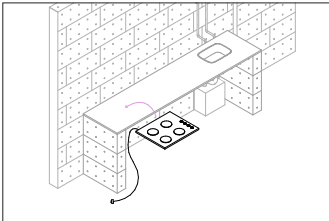
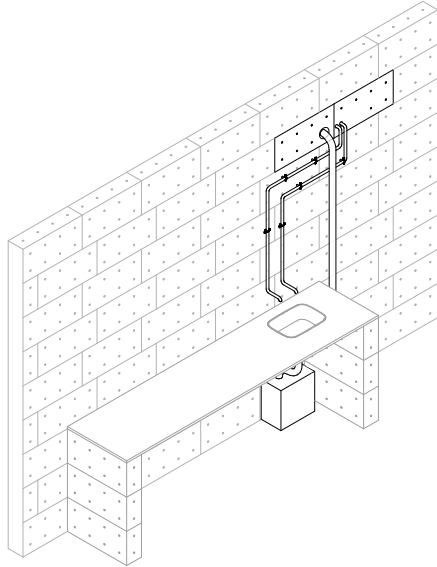
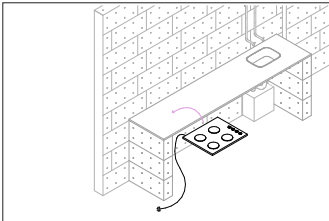
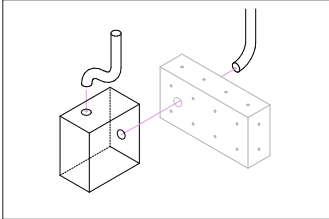
02

Die Küchenzeile könnt ihr aus Korksteinen und Werkstoffplatte (wasserbeständig) bauen und mit Dübeln mit der Wand verbinden.



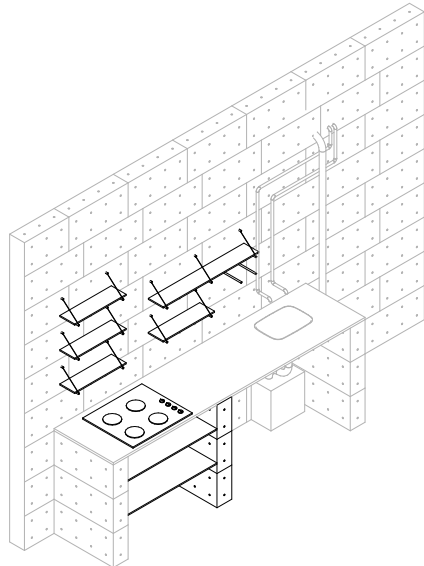
03

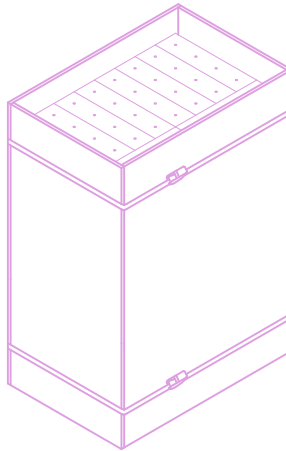
Unter den Spülkasten wird die Hebeanlage gesetzt und das Abwasserrohr der Spüle angeschlossen. Die Leitungen für Frischwasser werden, wie beim Bad beschrieben, verlegt.



04

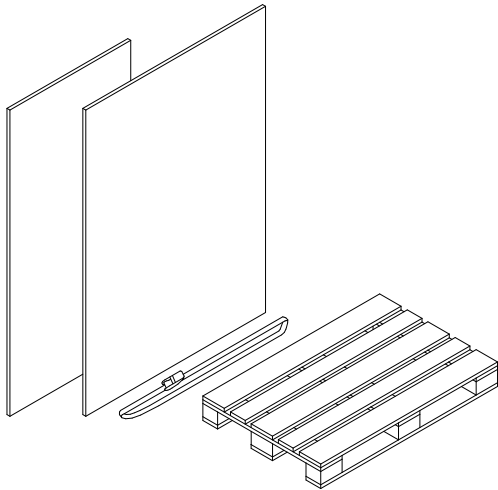
Schließt einen Elektroherd an den Strom an. Aufbewahrungsmöglichkeiten könnt ihr unter und über der Kochplatte schaffen.





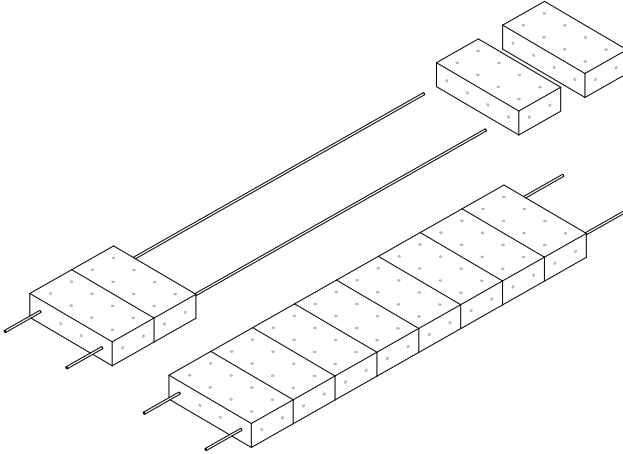
Nach Ende eurer Wohnzwecknutzung müsst ihr die aufgebauten Strukturen wieder abbauen und die Module dem Verein zurückgeben. Der Abbau ist innerhalb weniger Tage möglich. Alles wird wiederverwendet, bitte sortiert die Module. Die Steine können, wie hier beschrieben, auf Paletten

transportiert werden. Die meisten Bürogebäude verfügen über einen Aufzug, der das Tragen bis zum Transportmittel vereinfacht. Geht beim Abbau und Transport vorsichtig mit den Steinen um, vielleicht seht ihr einige der gleichen Steine in eurer nächsten Wohnzwecknutzung wieder...



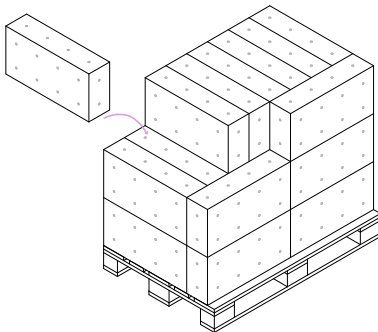
01

Um die Steine aus dem Gebäude zum Transportmittel zu tragen, können sie auf die Stäbe der Deckenkonstruktion gefädelt werden. Tragt die „Steinspieße“ zu zweit.



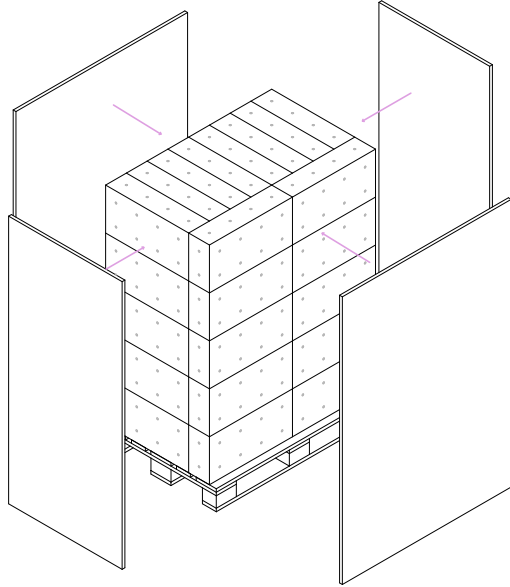
02

Zum Transport und zur Lagerung werden die Steine auf eine Palette gestapelt. Es passen 50-60 Steine auf eine Palette.

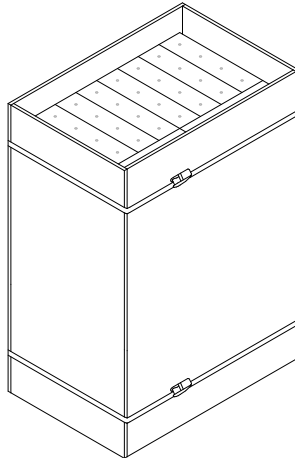


03

Zur Fixierung müssen von außen Werkstoffplatten an die Palette angebracht werden.

**04**

Die Werkstoffplatten werden mit einem Spanngurt fixiert.



! Befestigt die Steine nicht ohne Platten, da sie sonst durch die Spanngurte beschädigt werden.

Abbau der Wohnstrukturen, eigene Darstellungen

