

***ÜBERMORGEN
BEWOHNEN.***

Wie kann eine etablierte Wohnzwischenutzung in leerstehenden Bürogebäuden in Hamburg übermorgen aussehen?



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
ÜBERMORGEN BEWOHNEN.
*Wohnzwischenutzung im
Büroleerstand***

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

**2024
HafenCity Universität Hamburg**

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

ÜBERMORGEN BEWOHNEN.

INHALT UND METHODIK	2
EINBLICK	4
ÜBERMORGEN BEWOHNEN. DER PROZESS	5
ORGANISATION ALS GGMBH	9
BEWOHNER:INNEN	11
WOHNFORM	13
DIE ROLLE DER ÖFFENTLICHKEIT	15
AUSBlick	17

ENTWURF

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

INHALT UND METHODIK

In diesem dreiteiligen Entwurf wird ein Vorschlag dargestellt, wie die Wohnzwischenutzung leerstehender Bürogebäude zukünftig organisiert und gestaltet werden kann. Im ersten Teil wird auf Grundlage von Spekulation, Annahmen durch das gewonnene Wissen aus dem theoretischen Teil (s. POP-UP WOHNEN: Wohnzwischenutzung in leerstehenden Büroflächen), persönlichen Erfahrungen und themenspezifischer Recherche die Strategie zur Wohnzwischenutzung entworfen. Das Szenario ist prozesshaft dargestellt und wird durch genauere Beschreibungen über die Organisation, Wohnformen und Bewohner:innen ergänzt.

Der zweite Teil des Entwurfes ist das Handbuch, das als Nachschlagewerk für den Aufbau der Wohnstrukturen dient. Der Aufbau soll in allen Zwischennutzungen dem gleichen Prozess folgen.

Als letzter Teil folgt der Entwurf einer Wohnsituation, bei der die Wohnstrukturen beispielhaft in dem leerstehenden Bürogebäude am Neuen Wall in Hamburg eingebaut werden. Unter Berücksichtigung der Interessen fiktiver Bewohner:innen wird die Wohnform der Strategie angewendet.

EINBLICK

Übermorgen Bewohnen verfolgt das Ziel, einen geregelten Umgang mit der Wohnzwischenutzung leerstehender Bürogebäude zu finden und diese Wohnraumpotenziale zu nutzen. Ausgang des Szenarios ist folgende Annahme:

Gewerbeleerstand gilt als Zweckentfremdung und wird ermitelt. Leerstehende Büroflächen können von der Stadt temporär in Besitz genommen werden, um professionell für einen terminierten Zeitraum zu Wohnraum zwischengenutzt zu werden.

Eine länger als vier Monate leerstehende Bürofläche gilt als Zweckentfremdung und es werden Bußgelder gegen die Eigentümer:innen verhängt. Mit einer Änderung der Rechtsgrundlage wird in diesem Szenario eine temporäre Inbesitznahme leerstehender Bürogebäude und -flächen durch die Stadt möglich. Vergleichbar mit einer Enteignung, jedoch auf Zeit, müssen die Verfügungsberechtigten der leerstehenden Büroimmobilien ihren Besitz übergeben, wenn sie nicht bereit sind, den Leerstand zu beseitigen.

Die temporäre Nutzungsänderung zur Wohnzwischenutzung in Bürogebäuden kann in diesem Szenario, über einen Zeitraum von zehn Jahren erlassen werden. Der Antrag wird im Eilverfahren innerhalb der Frist von zwei Wochen geprüft und genehmigt. Befreiungen nach § 31 Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 69 HbauO werden großzügig erteilt, da die Nutzungsänderung nicht langfristig ist und unter Berücksichtigung der neuen Gebäudeklasse E (Experimentelles oder Einfaches Bauen) von den anerkannten Regeln der Technik abgewichen werden kann (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2024). Damit sich der Einbau einer Wohnzwischenutzung lohnt, beträgt der Geltungszeitraum der Genehmigung mindestens zwei Jahre.

LEERSTEHENDES BÜRO

← 00 Erkennen →

↑
freiwillig
↓

EIGENTÜMER:INNEN
der leerstehenden Büros

↑
profitieren
↓

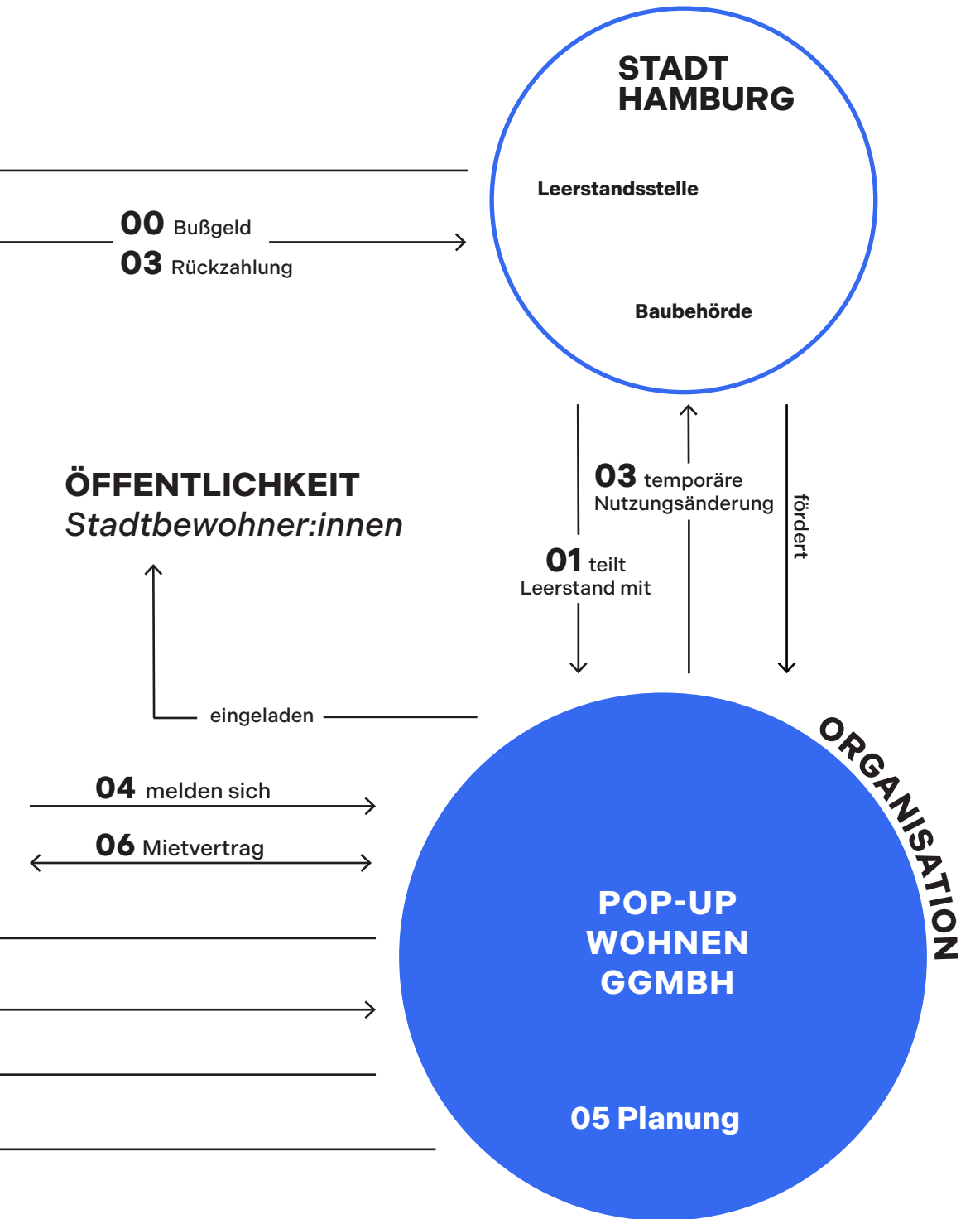
← **08 bewohnen** → **MIETER:INNEN**

← 02 Rechtliches +
Technisches prüfen →

← 03 temporäre Inbesitznahme →

← 07 Einbau Wohnstrukturen →

← 09 Rückbau →



Prozessdarstellung mit Akteur:innen, eigene Darstellung

ÜBERMORGEN BEWOHNEN. DER PROZESS

00 Büroleerstände werden von den Leerstandsstellen der Stadt systematisch **erkannt** und Bußgelder werden gegen die Eigentümer:innen erhoben. **Eigentümer:innen** können ihre Immobilie auch **freiwillig** zur Verfügung stellen, denn eine Zwischennutzung erbringt unterschiedliche, nicht monetäre Vorteile: Die Immobilie wird vor Vandalismus und Besetzungen geschützt, die Unterhaltskosten werden gedeckt und von den hohen Bußgeldern wird abgesehen.

01 Die Pop-Up Wohnen gGmbH ist eine städtische Gesellschaft, welche die Wohnzwischennutzung in leerstehenden Büroflächen organisiert. Die von der Stadt erkannten Büroleerstände werden ihr zur Prüfung **mitgeteilt**.

02 Die Planer:innen der Pop-Up Wohnen gGmbH **prüfen** die Büroimmobilie nach bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen. Der Standort, die Erschließung, der allgemeine bauliche Zustand, die Deckenhöhe, die Fenster- und Belichtungssituation werden genauer geprüft. Wenn sich die Immobilie für eine Wohnzwischennutzung eignet und von einer Genehmigung der temporären Nutzungsänderung auszugehen ist, wird die temporäre Inbesitznahme von der Stadt veranlasst.

03 Mit der rechtmäßigen **temporären Inbesitznahme** erlangt die Pop-Up Wohnen gGmbH als Treuhänderin die Verfügungsgewalt über die Immobilie. Der Antrag auf eine **temporäre Nutzungsänderung** wird bei der zuständigen Baubehörde eingereicht und innerhalb von zwei Wochen genehmigt. Der Zeitraum der genehmigten Nutzung beträgt mindestens zwei Jahre und höchstens zehn Jahre. Die **Bußgelder werden den Eigentümer:innen erstattet** und die Wohnzwischennutzung kann beginnen. Sollte die Genehmigung nicht erteilt werden, bleiben die Bußgelder eingezogen und die Immobilie wird in die Verfügungsgewalt der Eigentümer:innen zurückgegeben, welche fortlaufend Bußgelder zahlen bis der Leerstand behoben ist.

04 Nach der Genehmigung der Wohnzwischennutzung beginnt die Planung der Wohnflächen und die Aufteilung der Wohnungsgrößen. Über das Webportal der Pop-Up Wohnen gGmbH können sich Wohnungssuchende **melden**. Die **potenziellen Bewohner:innen** können hier den Planer:innen der Gesellschaft Informationen zur gewünschten Wohnsituation mitteilen: wie Haushaltsgrößen,

Anzahl der gewünschten Zimmer und Präferenzen zu Zimmerkonstellationen, der späteste Einzugszeitpunkt und die gewünschte Wohndauer. Auch die Einkommensnachweise müssen angegeben werden, sodass eine angemessene Miete kalkuliert werden kann. In der Planung werden auch Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner:innen an die Gemeinschaftsflächen berücksichtigt.

05 In den vier Wochen nach der Genehmigung der temporären Nutzungsänderung werden die Wohnungen von der Pop-Up Wohnen gGmbH in den Bürogebäuden **geplant** und die Wohnungszusagen können ausgestellt werden. Je nach Raumgröße der einzelnen Büroflächen und Wartezeit werden den Bewerber:innen Wohnungen zugeteilt.

06 Nach einer Wohnungszusage muss diese mit einer Frist von zwei Wochen von den Bewerber:innen angenommen und der **Mietvertrag** unterschrieben werden. Sollte sie nicht angenommen werden, rücken die nächsten Anwerber:innen auf dieselbe Wohnungsgröße nach.

07 Mit dem Ende der Planungsphase (sechs Wochen nach Beginn der rechtmäßigen Inbesitznahme) beginnt der sechswöchige Zeitraum des **Einbaus**. Mithilfe des Handbuches erfolgt dieser in zwei Schritten: Vorbereitung des Bürogebäudes und Einbau der Wohnstrukturen. Für die Vorbereitung werden Kernbohrungen durchgeführt und Befestigungen für den Einbau der Wandmodule geschaffen. Darauf folgt der Einbau, in dem sich die Handwerker:innen der Pop-Up Wohnen gGmbH an dem Buch *ÜBERMORGEN BEWOHNEN. EIN HANDBUCH ZUR KONSTRUKTION DER WOHNSTRUKTUREN* orientieren.

08 Die drei Monate Planungs- und Vorbereitungszeit enden mit dem Einzug und einer Einweihungsfeier auf der Gemeinschaftsfläche mit allen neuen Bewohner:innen.

09 Läuft die Genehmigung für die temporäre Nutzungsänderung ab, endet der Zeitraum der Zwischennutzung. Die Mieter:innen ziehen aus und nehmen ihre persönlichen Gegenstände mit. Die Pop-Up Wohnen gGmbH organisiert den Rückbau der modularen Wandstrukturen. Die Eigentümer:innen erhalten die Büroimmobilie in dem Zustand, wie sie abgegeben wurde, zurück. Eingebaute Strukturen wie Wandmodule oder Kücheninstallationen werden wieder aufbereitet und gelagert, um sie für die Wohnzwischenutzung in einem anderen Bürogebäude bereitzustellen.

ORGANISATION ALS GGMBH

Die städtische Gesellschaft **Pop-Up Wohnen gGmbH** ist von der Stadt beauftragt, den Ablauf der Wohnzwischenutzung zu organisieren. Damit vertritt sie die Stadt als vermittelnde Instanz zwischen den Eigentümer:innen und den zukünftigen Bewohner:innen. Außerdem übernimmt die Gesellschaft als juristische Person die **Treuhänderschaft** im Prozess der temporären Inbesitznahme. Ein Team aus Rechtsanwält:innen, Planer:innen, Architekt:innen, Handwerker:innen und Betriebswirt:innen wird zusammengestellt. Die Gesellschaft übernimmt die **Rolle der Vermietung** und muss sich an die Pflichten halten, die sich aus einem Mietvertrag ergeben. Für einen geordneten und zügigen Ablauf des Zwischenutzungsverfahrens arbeitet die Pop-up Wohnen gGmbH nach dem oben beschriebenen Prozess. Planer:innen und Architekt:innen sind dafür zuständig, die Bürogebäude systematisch auszuwählen und die Wohnungen durch **vorgeplante Beispielwohnungen** (unter Berücksichtigung der Wohnwünsche) in das Gebäude einzuplanen. Die Produktion und der Aufbau der wiederverwendbaren Wandmodule erfolgt durch Handwerker:innen der Pop-Up Wohnen gGmbH. Konstruktive Details werden vor Ort begleitet vom Handbuch gebaut. Mit dieser Art des Aufbaus kann eine gebäudeübergreifende Wohnqualität garantiert werden. Während des Mietzeitraumes übernehmen die Handwerker:innen bei Bedarf Reparaturen.

Die Pop-Up Wohnen gGmbH arbeitet als gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung **nicht profitorientiert**, sondern lediglich kostendeckend (Deutsches Ehrenamt 2024). Finanziert wird die gGmbH über Zuschüsse der Stadt und die Mieten der Bewohner:innen. Die Einnahmen werden zur Finanzierung neuer Einbauten, den Nebenkostenzahlungen des Gebäudes und für faire Löhne des Teams verwendet. Die Miete der Bewohner:innen kalkuliert sich nach deren Einkommen und finanziellen Möglichkeiten. Die Mietbeträge variieren, sodass Mieter:innen mit mehr finanziellen Mitteln günstiger vermietete Wohnungen mitfinanzieren.

POP-UP WOHNEN GGMBH

**PLANER:INNEN
ARCHITEKT:INNEN
HANDWERKER:INNEN
WEBENTWICKLER:INNEN
ANWÄLT:INNEN
BETRIEBSWIRT:INNEN**

...

Das Mietverhältnis mit der Pop-Up Wohnen gGmbH bringt eine vielseitige Bewohnerschaft zusammen. Die Mieten sind angemessen und die Bewohner:innen ziehen in eine fertig ausgebaute Wohnung ein. Die Wohnzwischennutzung bietet in vielen individuellen Lebenssituationen eine attraktive Wohnform für diejenigen, die zeitweise eine Wohnung benötigen. Es ist davon auszugehen, dass das Wohnangebot zum einen diejenigen anspricht, die aufgrund des Wohnungsmangels Schwierigkeiten bei der Wohnungsfindung haben und zum anderen diejenigen, die eine alternative Wohnform suchen, in der die Grundrissmitbestimmung und der gemeinschaftliche Aspekt gegeben sind.

Aus der geringen Anzahl an Einzimmerwohnungen in Deutschland lässt sich schließen, dass besonders **Alleinstehende**, welche nach dem Statistischen Bundesamt 2024 41,1% der Haushalte in Deutschland ausmachen, von der Wohnzwischennutzung angesprochen werden (Statistisches Bundesamt 2024 b; Statistisches Bundesamt 2024 a). Die temporäre Nutzung wird insbesondere für Zugezogene, Studierende, Praktikant:innen und andere Personen attraktiv, die für einen bestimmten Lebensabschnitt umziehen. Generell werden Menschen, die zwar eine eigene Wohnung wollen, aber nicht alleine leben wollen, durch den gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Aspekt der Wohnzwischennutzung angesprochen. Zweizimmerwohnungen sind auf dem deutschen Wohnungsmarkt ebenfalls sehr begehrt. Paare, Alleinerziehende, Zweier-WGs und andere **Zweierkonstellationen** bilden weitere 33,5% der deutschen Haushalte in 2024, so das Statistische Bundesamt (Statistisches Bundesamt 2024 a). Befristete Mietdauern werden vermutlich auch diese Personengruppe ansprechen. Größere Wohnungen in der Zwischennutzung können für **unterschiedliche Familienmodelle**, wie Großfamilien, Patchworkfamilien oder Familien in Trennung ein mögliches Modell sein. Auch **alternative Personenkonstellationen**, beispielsweise Wohngemeinschaften aus Student:innen, Auszubildenden, Kreativen oder Berufsanfänger:innen, werden vermutlich von der Wohnzwischennutzung angesprochen.

BEWOHNER:INNEN

**ALLEINSTEHENDE
STUDENT:INNEN/AZUBIS
BERUFSEINSTEIGER:INNEN
WOHNGEMEINSCHAFTEN
ALLEINERZIEHENDE
JUNGE FAMILIEN**

...

Die Zwischennutzung der Pop-Up Wohnen gGmbH zeichnet sich dadurch aus, dass unterschiedliche Wohnformen unter Berücksichtigung der Interessen der Bewohner:innen ermöglicht werden. Innerhalb einzelner Nutzungseinheiten mit einem Badezimmer und einer Küchenzeile ist die Raumkonstellation variabel. Die **Grundrissmitbestimmung** ist ein zentrales Anliegen der Pop-Up Wohnen gGmbH, um die größtmögliche Zufriedenheit innerhalb der Wohnsituation zu schaffen. Persönliche, kulturelle, religiöse Bedürfnisse und körperliche Einschränkungen werden berücksichtigt. Außerdem gibt es die Möglichkeit, die Wohnungen barrierefrei zu gestalten. Die Breite und Größe der Wohnungen variieren je nach Fassadenrasterung und der Tiefe des Bestandsgebäudes. Das **Wohnungsangebot** erstreckt sich von einer Einzimmerwohnung über eine Zwei- und Dreizimmerwohnung bis hin zu größeren Wohngemeinschaften. Eine Wohneinheit meldet sich über das Onlineformular auf dem Webportal der gGmbH immer gemeinsam für die jeweilige Wunsch-Wohnungsgröße an. Die Verteilung der Wohnungen erfolgt grundsätzlich nach dem Prinzip „ein Raum pro Kopf“. Eine Einzimmerwohnung ist für eine Person vorgesehen, mit einem zusätzlichen Zimmer werden zwei Personen untergebracht. Hierbei spielt es keine Rolle, ob diese Personen ein Paar sind oder beispielsweise ein alleinerziehendes Elternteil mit Kind. Innerhalb der laufenden Wohnzwischenutzung können bei einem **Mieter:innenwechsel** kleine Umbaumaßnahmen in einer bestehenden Wohnung vorgenommen werden. Durch die modularen Wände können zusätzliche eingezogen oder ungewünschte entfernt werden. Somit werden konkrete Wohnbedürfnisse durchgehend individuell umgesetzt und es wird garantiert, dass auch nachfolgende Mieter:innen ein Mitspracherecht bei der Grundrissgestaltung haben.

Neben den privaten Wohnungen sollen gemeinschaftliche Bereiche für die Bewohner:innen innerhalb des Bürogebäudes erschaffen werden, um das Nachbarschaftsgefühl zu fördern. Ein Bereich ist der **geteilte Flur**, der einerseits zur Erschließung der Wohnungen und als zusätzliche Abstellfläche dient, andererseits als Begegnungsraum eine soziale Schnittstelle zwischen dem Außenbereich und der privaten Wohnung bilden kann. Ein weiterer gemeinschaftlicher Bereich ist der **Gemeinschaftsraum**. In jedem Bürogebäude wird dafür eine größere Fläche ausgewählt, die für die gemeinschaftliche Nutzung aller Bewohner:innen des Gebäudes vorgesehen ist. Ziel ist es, diese Räume miteinander zu planen. Der Ort soll sich über den Zeitraum der Zwischennutzung verändern dürfen und sich der wechselnden Mieterschaft anpassen. Der Gemeinschaftsraum bietet den Bewohner:innen die Möglichkeit, verschiedene (Alltags-)Aktivitäten aus der Wohnung auszulagern. Die Bewohner:innen kommen zusammen und bilden eine selbst gestaltete **Nachbarschaft**.

DIE ROLLE DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeinschaftsflächen sollen in allen zwischengenutzten Bürogebäuden der Pop-Up Wohnen gGmbH auch für die Stadtbewohner:innen geöffnet werden. So kann auch über die Bewohner:innen hinaus eine Nachbarschaftskultur aus kreativen, engagierten und interessierten Hamburger:innen entstehen.

Im Bürogebäude gibt es einen separaten, zentral angeordneten und gut zugänglichen Bereich des Gemeinschaftsraumes, der zeitweise öffentlich genutzt wird. Hier werden Freizeitangebote für Bewohner:innen und die Öffentlichkeit geschaffen. Über einen Zeitplan werden Öffnungszeiten von beispielsweise Cafés, einer Bar oder unterschiedlichen Nachbarschaftsinitiativen und andere öffentliche Nutzungen organisiert. Somit wissen die Bewohner:innen genau, wann Gemeinschaftsflächen öffentlich genutzt werden und wann sie diese privat nutzen können. An jedem Bürogebäude wird auf die öffentliche Nutzung im Gebäude hingewiesen. Dies kann zum Beispiel über eine Informationstafel geschehen oder die öffentliche Nutzung ist von überall gut sichtbar als solche zu erkennen (z.B. ein öffentliches Café oder eine Fahrradwerkstatt im Erdgeschoss). Darüber hinaus werden an die Nachbarschaft und Öffentlichkeit gerichtete Angebote über soziale Medien und das Webportal der Pop-Up Wohnen gGmbH beworben. Dort sind sämtliche öffentliche Angebote der unterschiedlichen zwischengenutzten Gebäude der Pop-Up Wohnen gGmbH einsehbar.

Der Vorteil temporärer Nutzungen liegt darin, dass dem Gebäude kein dauerhafter Nutzen zugewiesen wird. Dies schafft sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile. Nach jedem Nutzungszyklus kann so ohne umfangreiche Renovierungsmaßnahmen entschieden werden, was mit dem Gebäude weiter geschieht. Diese Form adaptiver Architektur passt sich gesellschaftlichen Veränderungen an.

Mit dem Ablauf der temporären Nutzungsänderung sind viele unterschiedliche Szenarien möglich. Das individuelle Gebäude, die Eigentümer:innen, das öffentliche Interesse und Bewohner:innen beeinflussen die Nachnutzung. Zunächst erlangen die Eigentümer:innen die Verfügungsgewalt über ihre Büroimmobilie zurück. Vor dem Ablauf sind sie jedoch verpflichtet, ein Konzept vorzulegen, wie und ob sie das Bürogebäude weaternutzen wollen. Sie können es wieder regulär als Büro vermieten, eine andere Nutzung planen, die Wohnnutzung fortführen oder das Gebäude der Stadt übertragen. Für eine dauerhafte Wohnnutzung müssten die Eigentümer:innen zuvor eine **Umnutzung** der Büroimmobilie zu Wohnraum beantragen. An dieser Stelle wird deutlich, dass aufseiten der Stadt hierfür noch weitere Änderungen zur Vereinfachung im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen werden müssten.

Wenn kein Nachnutzungskonzept vorgelegt wird, kann die Stadt im Sinne des Wohls der Allgemeinheit von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Das Gebäude wird dann der Pop-Up Wohnen gGmbH übertragen und somit zum Gemeingut und im Sinne der Stadtbewohner:innen genutzt. Das Bürogebäude wird dem Markt entzogen und kann mit weiteren Genehmigungen gemeinnützig als **Wohnraum unter Einbeziehung der Öffentlichkeit weitergenutzt** werden.

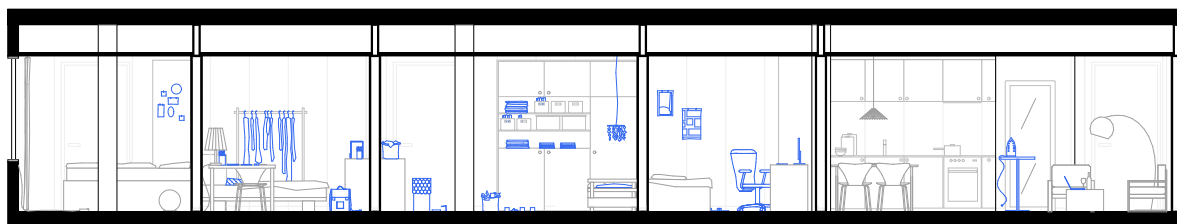
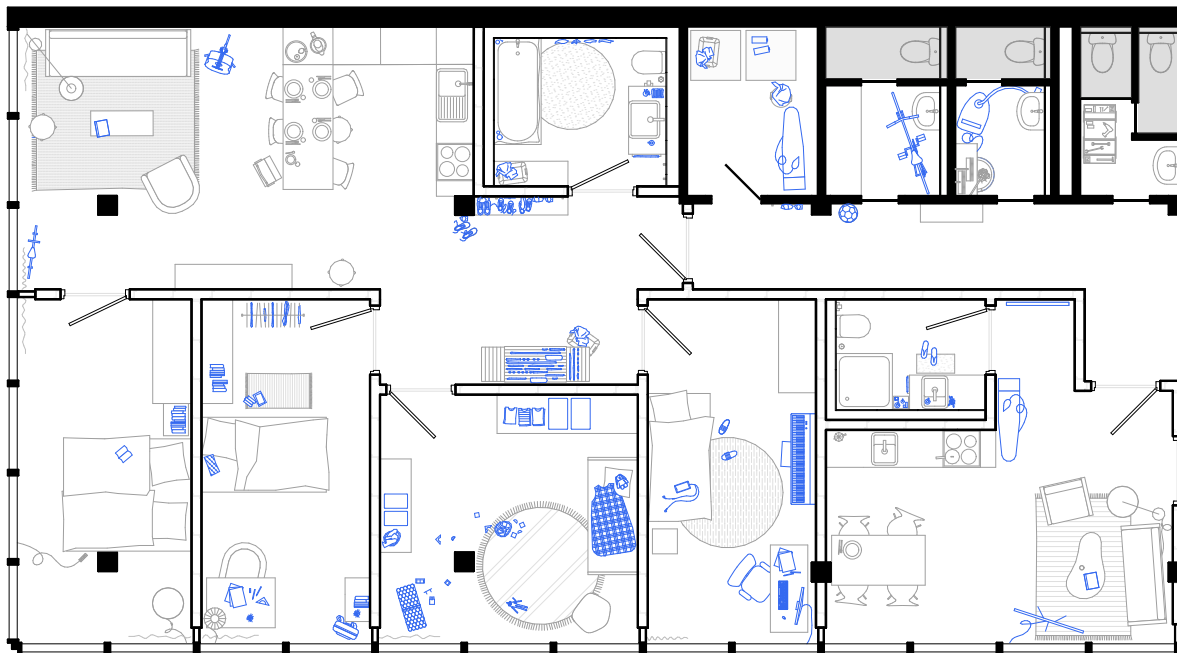
NEUER WALL - BEWOHNEN

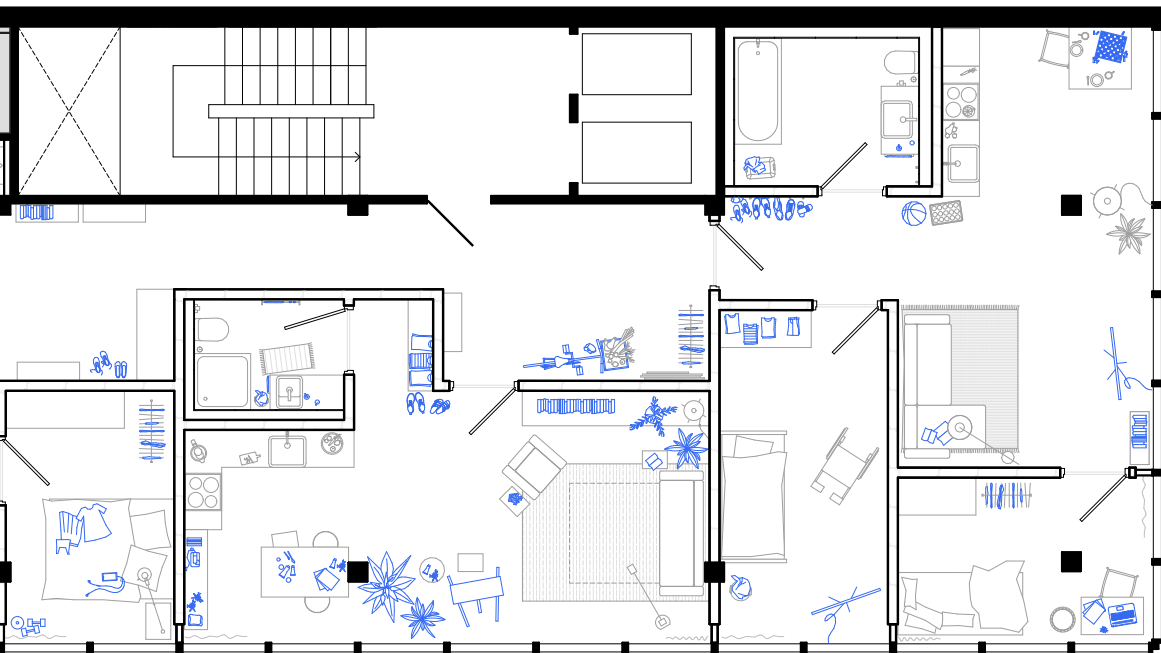
ENTWURF

Die drei oberen Geschosse des Bürogebäudes am Neuen Wall 42 stehen leer und werden für einen Zeitraum von sieben Jahren zwischengenutzt. Der Entwurf zeigt beispielhaft eines der beiden bewohnten Geschosse und die Nutzung des Dachgeschosses.

Im fünften Obergeschoss ziehen neun Personen in vier Wohnungen ein. Der barrierefreie Flur ist die Schnittstelle zwischen dem Öffentlichen und dem Privaten. Die Wohnungstüren sind teilweise eingestellt, wodurch sich ein Vorraum bildet, der individuell von den Bewohner:innen genutzt und gestaltet werden kann. In den bestehenden Sanitärräumen sind gemeinsam genutzte Waschräume und Lagerflächen angegliedert, womit der Flur zu einem kurzzeitigen Aufenthaltsraum beim Wäschemachen, Schuheanziehen oder Heimkommen wird. Es ergibt sich eine soziale Interaktionsmöglichkeit zwischen den Bewohner:innen innerhalb eines Geschosses.

Das sechste Obergeschoss ist ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse. Hier befindet sich der Gemeinschaftsraum. Ein großer Teil wird halböffentlich genutzt: Es gibt eine Bar, welche an drei Tagen in der Woche nachmittags und abends geöffnet hat. Tagsüber finden hier gelegentlich unterschiedliche Veranstaltungen für die Nachbarschaft statt. Wenn kein Betrieb ist, wird die gesamte Fläche zum Gemeinschaftsbereich der Bewohner:innen. Der Neue Wall 42 wird bewohnt, belebt und lädt ein.



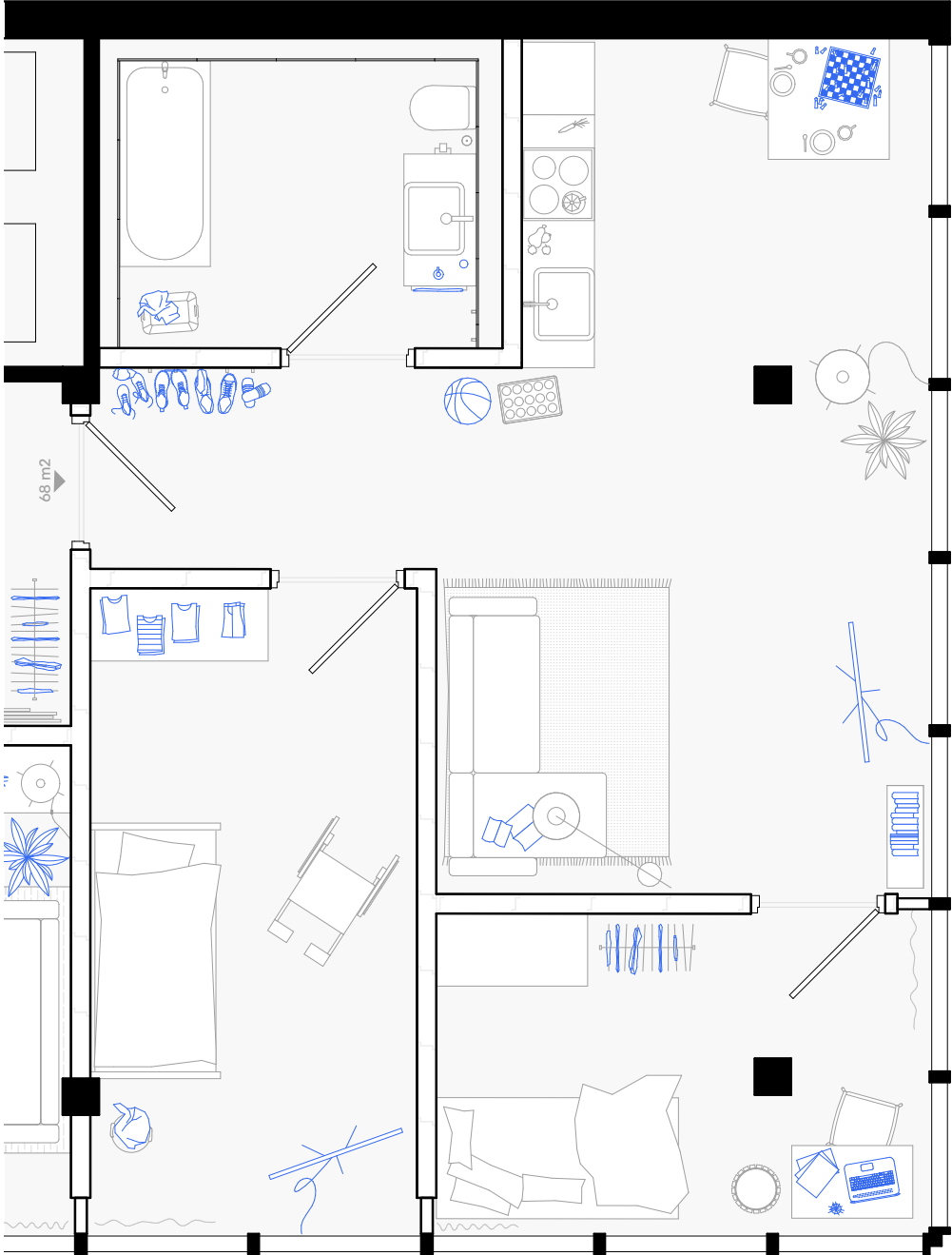


Grundriss und Schnitt Wohngeschoss | 1:120, eigene Darstellung



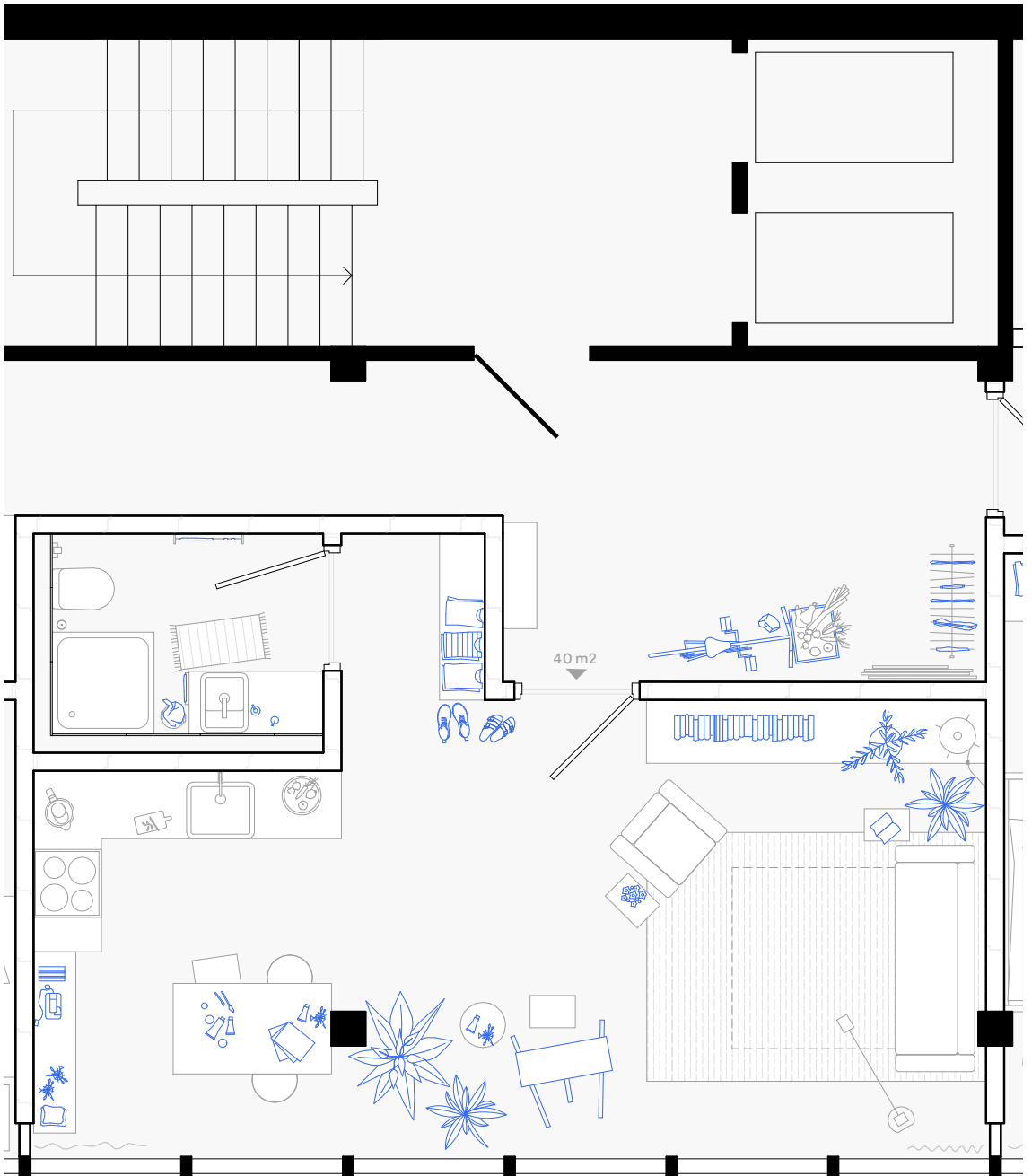
In dieser Wohngemeinschaft leben **zwei Freunde**, die sich entschieden haben, nach dem Abschluss ihrer Ausbildungen zusammenzuziehen. Einer der beiden arbeitet nun in Vollzeit als Schiffskaufmann bei Hamburg Süd. Der neue Job spannt ihn sehr stark ein, weshalb er häufig direkt nach der Arbeit zum Rollstuhlbasketballtraining fährt. In seiner Freizeit schaut er gerne zum Abschalten Fernsehen oder veranstaltet Kochabende in der Gemeinschaftsküche auf dem Dach.

Sein bester Freund hat sich nach dem Abschluss der Ausbildung dazu entschieden, verschiedene Praktika zu machen, um einen Beruf zu finden, der ihn begeistert. Er mag die Gesellschaft anderer Menschen und kann dank seiner kleinen Geschwister besonders gut mit Kindern umgehen. Momentan ist er in einer kleinen Kindertagesstätte am Gänsemarkt und erzählt seinem Mitbewohner jeden Abend beim Schach neue Geschichten von den kleinen Menschen. Die Wohnung ist barrierefrei und bietet den beiden genug Platz für entspannte Abende, sei es allein oder zusammen. Sie genießen es, in ihrer Freizeit zusammen Schach zu spielen und sich bei ein oder zwei Bier angeregt zu unterhalten. Auf der Gemeinschaftsfläche veranstalten sie gerne Spieleabende, kochen oder helfen beim Anschließen der Leinwand für einen Kinoabend.





Eine Waldorflehrerin wohnt hier in ihren letzten sechs Jahren, die sie noch bis zu ihrer Rente als Kindergärtnerin in der Alten Rabenstraße arbeitet. Sie musste aus ihrer alten Wohnung ausziehen, da das Gebäude baufällig war und abgerissen werden soll. Neben dem Unterricht widmet sie sich ihrer künstlerischen Arbeit und dem Gärtnern auf der Dachterasse. Die Wohnung nutzt sie als Einzimmerwohnung, denn für sie ist es schon in ihrer früheren Wohnung immer ein Ritual gewesen, abends ihr Bett zum Schlafen auszuklappen. Die liebt den freien Grundriss, der ihre Kreativität während gerade während des Malens an ihrer Leinwand fördert. Ihre Kunstsachen hat sie in einem Regal neben der Küche verstaut und lagert ihre Leinwände im Flur vor der Wohnung. Nach dem Ablauf der Zwischennutzung plant sie, aufs Land zu ziehen.





In dieser Wohnung wohnt **eine junge Soziologiestudentin** während ihres Masterstudiums. Sie lebt ein geselliges Leben und verdient ein wenig Geld durch ihr Instagramprofil, wo sie Studytips gibt und Lifestylecontent macht. Neben ihrer Leidenschaft, Gastgeberin zu sein und häufig Freunde einzuladen, treibt sie gerne Sport. Mit diesem Hintergrund hat sie sich für ein offenes Wohn- und Esszimmer und gleichzeitig ein abgetrenntes Schlafzimmer entschieden, wo sie auch mal ihre Kleidung liegen lassen kann.

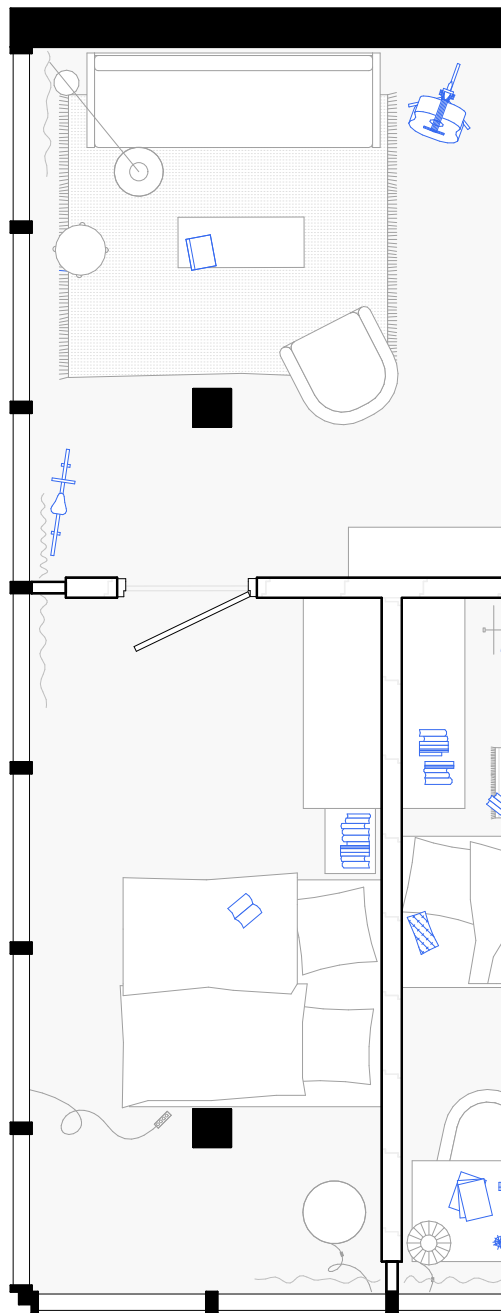
Ihr Arbeitsbereich ist flexibel gestaltet: Oft nutzt sie das Sofa oder den Esstisch für ihre Studien- und Influencer-Tätigkeiten. Darüber hinaus geht sie gerne in den Gemeinschaftsbereich zum co-worken oder um größere Feiern und Events zu veranstalten.

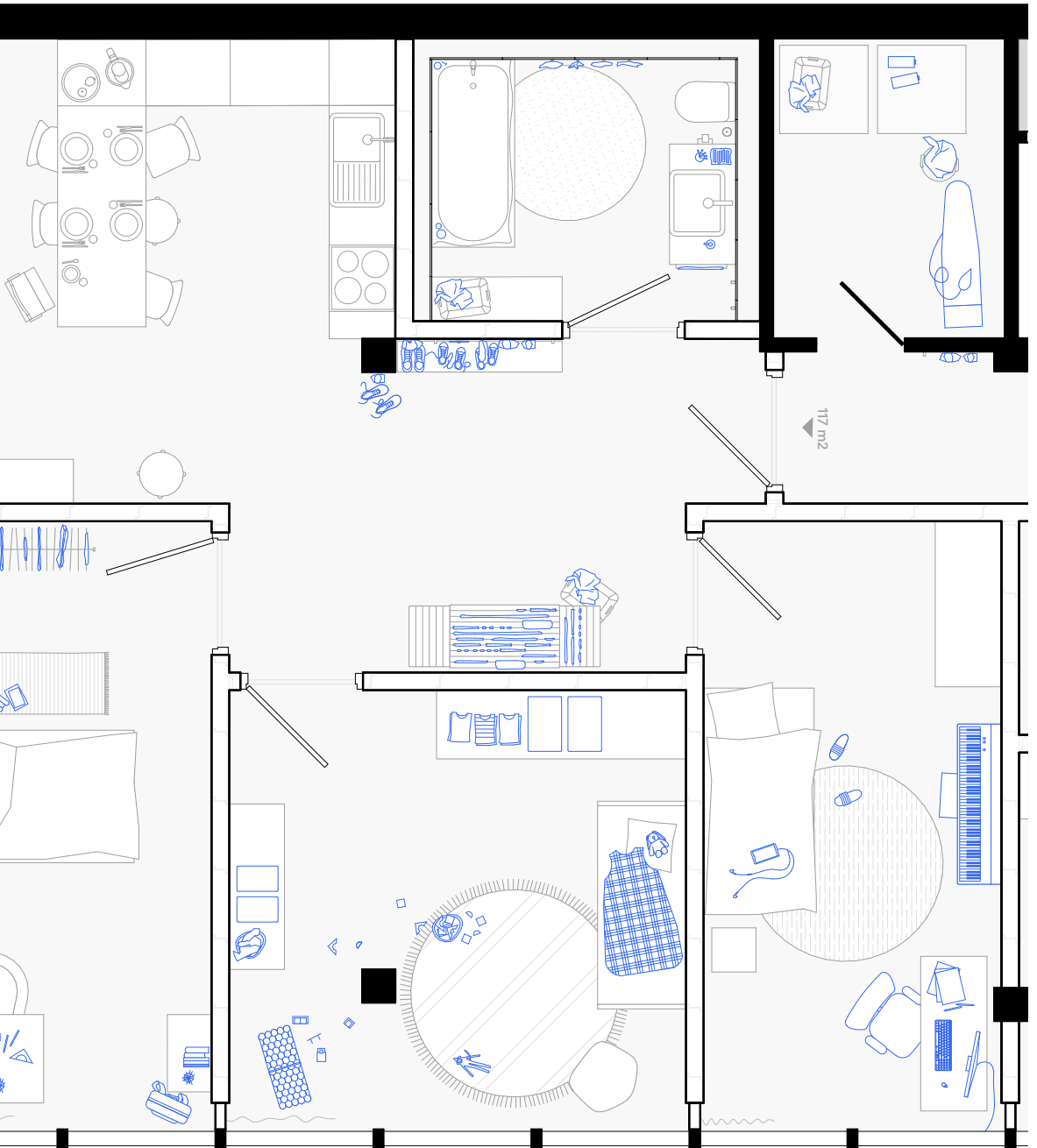


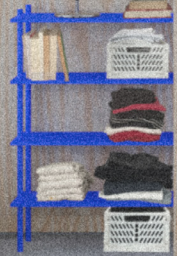
Die **Familie mit fünf Mitgliedern** führt ein aktives, kreatives Familienleben. Die Eltern sind beide berufstätig: Die Mutter arbeitet als Bankkauffrau, während der Vater in einem Fahrradladen arbeitet, wo er seiner Leidenschaft für das Basteln an Fahrrädern nachgeht. Sie lieben den offenen Grundriss, wo sie im Wohnzimmer gemeinsam Musik machen können oder lange Spieleabende am Esstisch verbringen.

Die Dreieinhalbzimmerwohnung, in der sie bis jetzt gelebt haben, wurde ihnen zu klein, da der dreijährige Sohn so langsam sein eigenes Zimmer braucht, um genug Raum zum Spielen zu haben. Das älteste Kind, ein 14-jähriges Mädchen, liest gerne und trifft sich häufig mit Freund:innen. Für sie ist ein ruhiger, gemütlicher Raum ideal, der einen privaten Rückzugsort bietet. Auf der Gemeinschaftsfläche gibt es genug Platz, wohin sie mit ihren Freund:innen ausweichen kann, falls es ihr in der Wohnung zu wuselig wird. Der 12-jährige Junge ist sehr aktiv und geht mehrmals in der Woche zum Fußballtraining an der Sternschanze. Er benötigt einen Raum, der auch ausreichend Platz für sein zweites Hobby - Onlinespiele - bietet. Die Eltern bevorzugen ein gemeinsames Schlafzimmer und wählen das nach Westen ausgerichtete Zimmer neben dem Wohnbereich. So wird dieses abends, wenn die Kinder schlafen, gemeinsam mit dem Wohnzimmer zu ihrem Rückzugsort.

Der Zeitraum von sieben Jahren ist ideal für die Familie, da die beiden älteren Kinder ihren Abschluss machen und dann allmählich ausziehen werden. Die Eltern beabsichtigen dann, mit dem jüngeren Sohn wieder in eine kleinere Wohnung zu ziehen, welche sie dann endlich kaufen und selbst renovieren wollen.

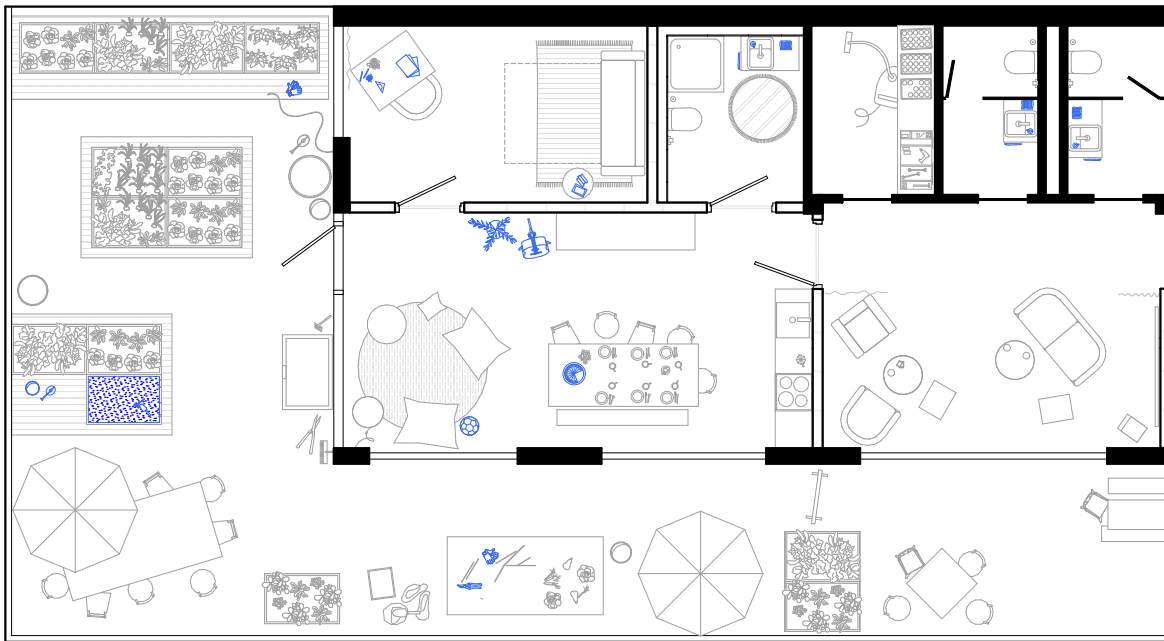


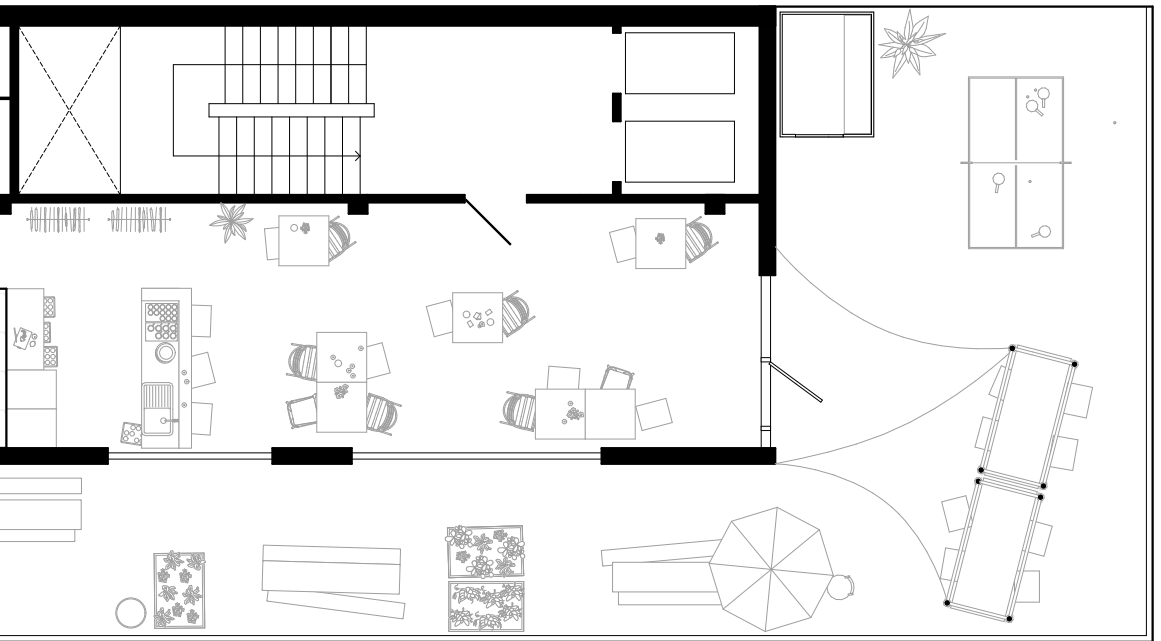


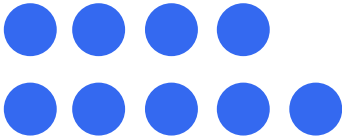




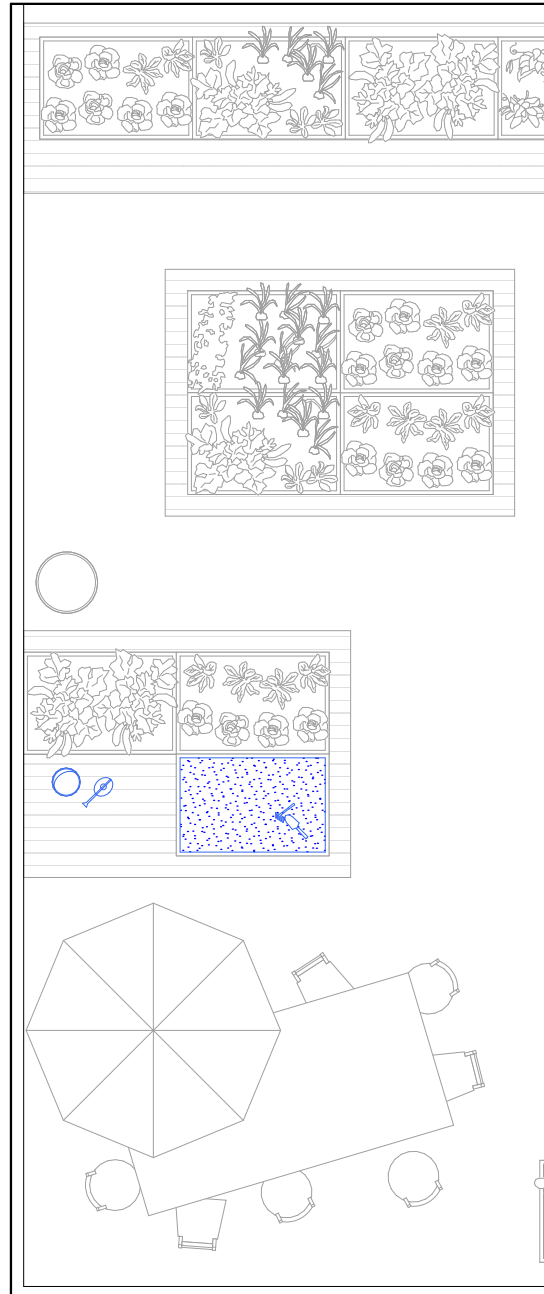
Visualisierung „Übermorgen Bewohnen.“

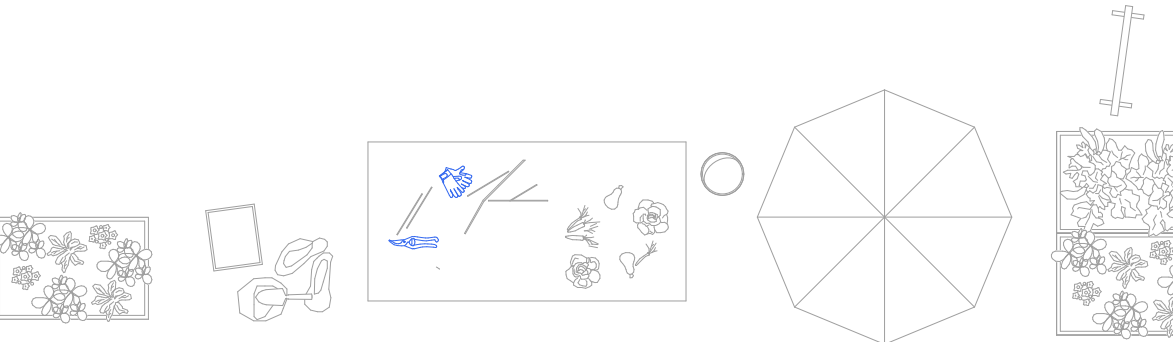






Auf dem Dachgeschoss kommen die Interessen der Bewohner:innen zusammen. Im hinteren Bereich des Geschosses liegt der **Gemeinschaftsraum**, der auch während der öffentlichen Nutzung ausschließlich den Bewohner:innen zur Verfügung steht. Hier ist ein Gästezimmer vorgesehen, welches an die offene Gemeinschaftsküche anknüpft. Gegen eine geringe Miete können hier Besucher:innen der Bewohnenden willkommen geheißen werden. Wenn das Zimmer nicht belegt ist, wird es Teil der gemeinsam genutzten Fläche und bietet den Bewohner:innen eine Rückzugsmöglichkeit zum Sport machen, lesen oder ruhigen Arbeiten. In der großzügigen Küche können Geburtstage gefeiert werden, Spieleabende veranstaltet oder gemeinsam gekocht werden. Die Terrasse ist dem Wunsch der Bewohner:innen nach wie ein Garten gestaltet. Die Waldorflehrerin baut hier Gemüse an, es kann im Sommer gegrillt werden, es gibt einen kleinen Sandkasten und Spielsachen. Dazu wird auf der Werkbank vielen kreativen Projekten ein Raum geboten.





***So gestaltet sich
übermorgen eine etablier-
te Wohnzwecknutzung in
leerstehenden Bürogebäuden
in Hamburg.***

QUELLENVERZEICHNIS

BMWSB Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 2024. „Der Gebäudetyp E Einfach, experimentell und effizient bauen.“ BMWSB Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 22.08.2024. <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/gebaeudetyp-e.html>.

Deutsches Ehrenamt. 2024. „Gemeinnützige GmbH gründen (gGmbH).“ Deutsches Ehrenamt. 23.08.2024. <https://deutsches-ehrenamt.de/gemeinnuetzige-gmbh-gruenden-ggmbh/>.

Statistisches Bundesamt. 2024 a. „Haushalte und Haushaltsmitglieder.“ Statistisches Bundesamt. 12.07.2024. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/1-1-privathaushalte-haushaltsmitglieder.html>.

Statistisches Bundesamt. 2024 b. „Wohnungen bestehen größtenteils aus 4 Räumen.“ Statistisches Bundesamt. 24.08.2024. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/wohnung.html#:~:text=Bauen%20Wohnungen%20bestehen%20gr%C3%B6%C3%9Ften-teils%20aus%204%20R%C3%A4umen&text=25%20%25\)%20besteht%20aus%204,Berlin%20gleich%20der%20f%C3%BCr%20Deutschland](https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/wohnung.html#:~:text=Bauen%20Wohnungen%20bestehen%20gr%C3%B6%C3%9Ften-teils%20aus%204%20R%C3%A4umen&text=25%20%25)%20besteht%20aus%204,Berlin%20gleich%20der%20f%C3%BCr%20Deutschland).

ÜBERMORGEN BEWOHNEN.

***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/>

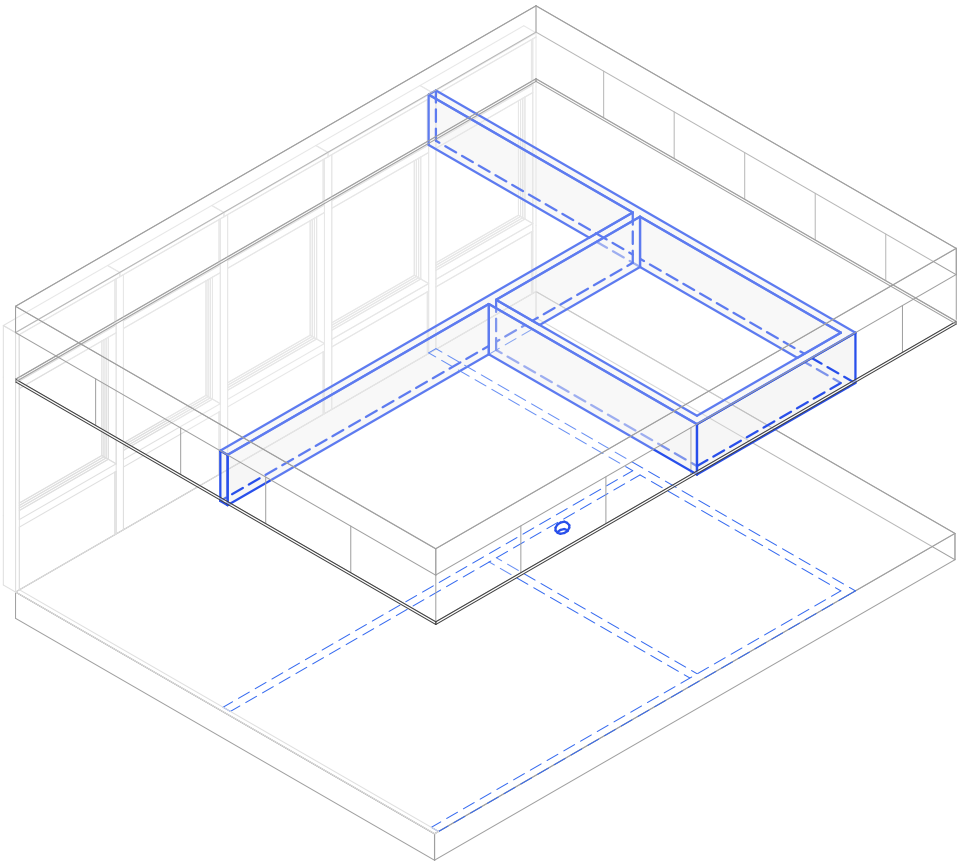
Das Handbuch begleitet den Einbau der modularen Wohnstrukturen der Pop-Up Wohnen gGmbH. Die Umsetzung ist für geschultes Fachpersonal vorgesehen und dient dazu, keine Schritte während des Aufbaus zu vergessen.

VORBEREITUNG	1
MODULAUFBAU	3
RAUMGEFÜGE	5
RÄUME	7
BADEZIMMER	17
KÜCHE	23
ABBAU / LAGERN	27

Um die Wandmodule an die Bestandsdecke anzuschließen, werden zuerst immer Deckenschürzen im Trockenbausystem an die Rohecke des Büros angebracht. Durch die Abhangstützen innerhalb der Konstruktion wirkt sie aussteifend. Die insgesamt 10 cm breite Deckenschürze ist ausgedämmt und sorgt für Schallschutz zwischen den späteren Räumen. Der Abstand zwischen Boden und dem Ende der Deckenschürze ist 2,47m. Stellen Sie vor Beginn des Einbaus sicher, dass das Maß korrekt ist. Ist eine abgehängte Decke vorhanden, wird die Unterkonstruktion stellenweise entfernt und die Platten werden aufgehoben, um sie nach Einbau der Wände in

die sich ergebenden Lücken wieder einzusetzen. Ist keine abgehängte Decke vorhanden, so wird die Deckenschürze mit Multiplexplatten entsprechend der Wandmodule verschalt (siehe Räume Schritt 16). Frischwasser und Abwasser werden an die vorhandene Infrastruktur des Bürogebäudes angeschlossen. Wo zusätzlich Badezimmer vorgesehen sind, werden neue Frisch- und Abwasserstränge im Gebäude installiert, hierfür sind Kernbohrungen erforderlich.

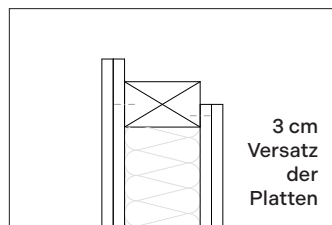
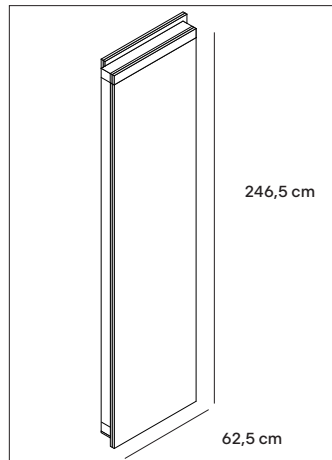
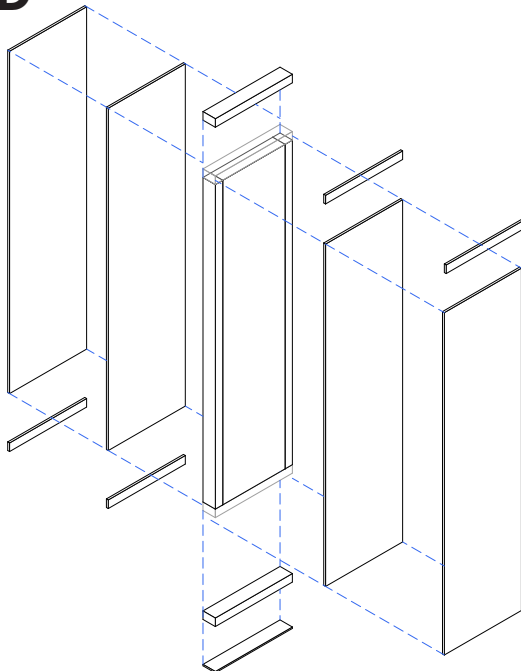
Die späteren Anschlüsse an die Bestandswand, Stützen und Fassade werden beim Aufbau der Räume mithergestellt (siehe Räume Schritte 13-15).



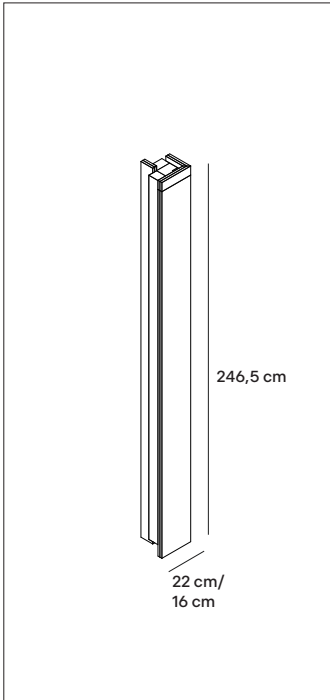
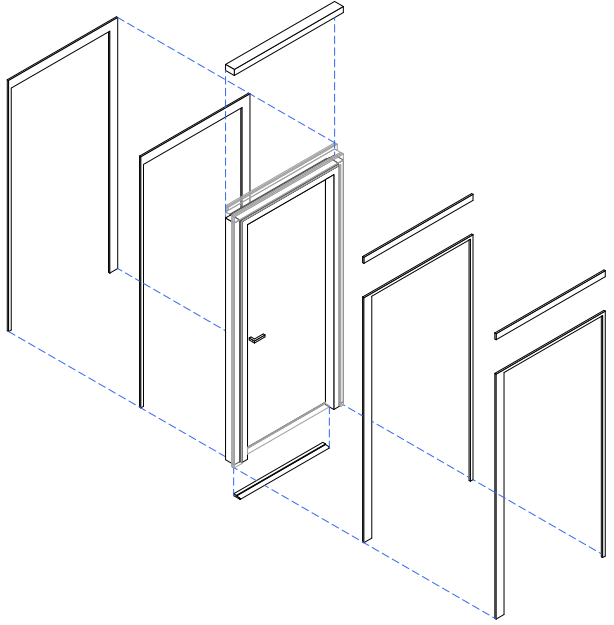
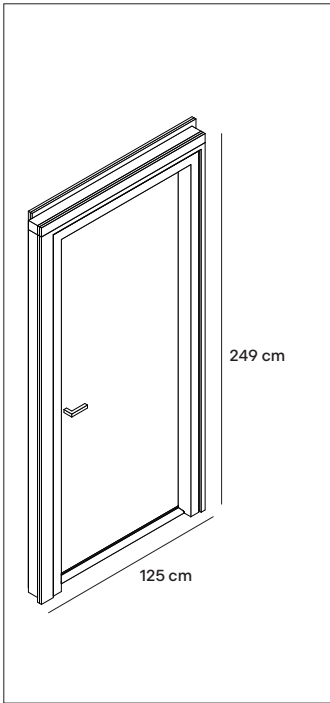
Die Räume bauen Sie mit den vorgefertigten Wand-, Eck- und Türmodulen auf. Alle Module schließen an die vorher montierte Deckenschürze an. Die Wandmodule sind 62,5 cm breit (Holzrahmen mit 6x10 cm, mit Holzwolle gedämmt, Multiplexplatten 15 mm). Die Türmodule sind 125 cm breit und die Eckmodule verbinden zwei Module miteinander. Die Module werden Multiplexplatten versetzt beplankt, sodass sich

die Module ineinanderstecken lassen. Achten Sie darauf, dass die Module innerhalb eines Raumes so gedreht sind, dass die Blenden an der gleichen Stelle sitzen (siehe Räume Schritt 07). Prüfen Sie die Materialien, bevor Sie diese verbauen. Sollten einige nicht dem visuellen Anspruch entsprechen, sagen Sie in jedem Fall Bescheid, sodass Ersatz aus dem Lager geliefert werden kann bzw. Sie diesen im Lager abholen.

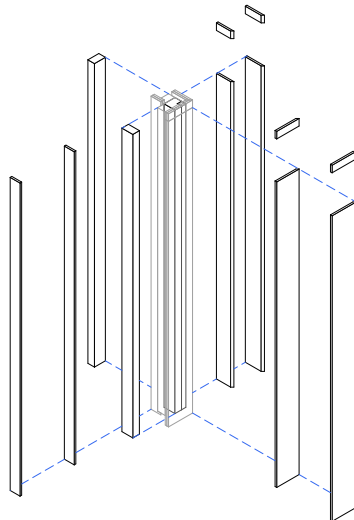
WAND

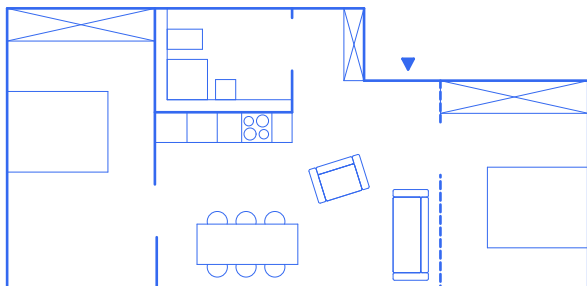
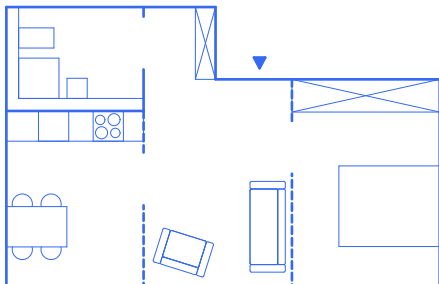


TÜR



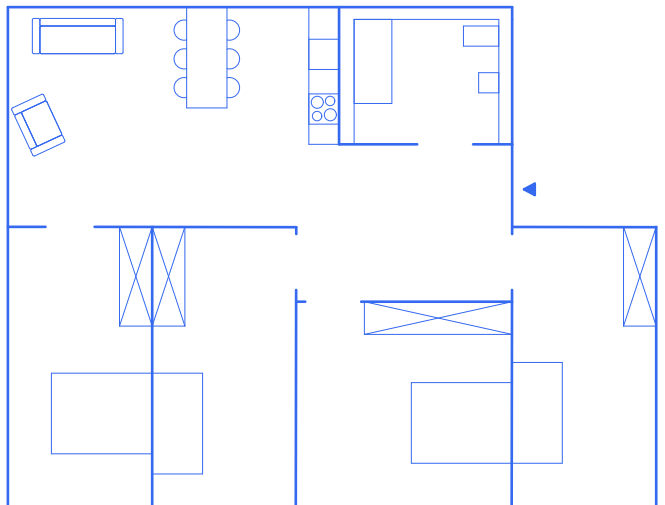
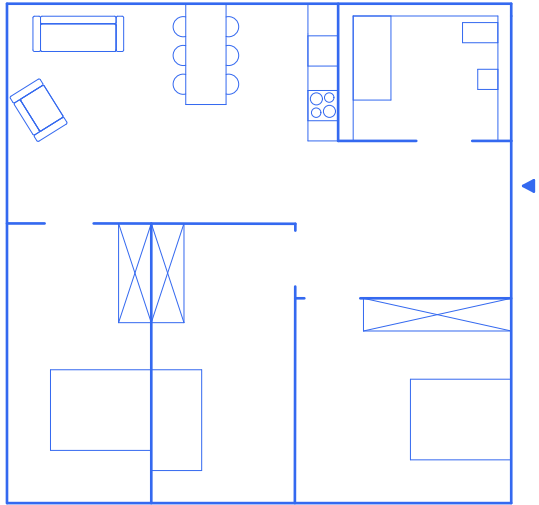
ECKE

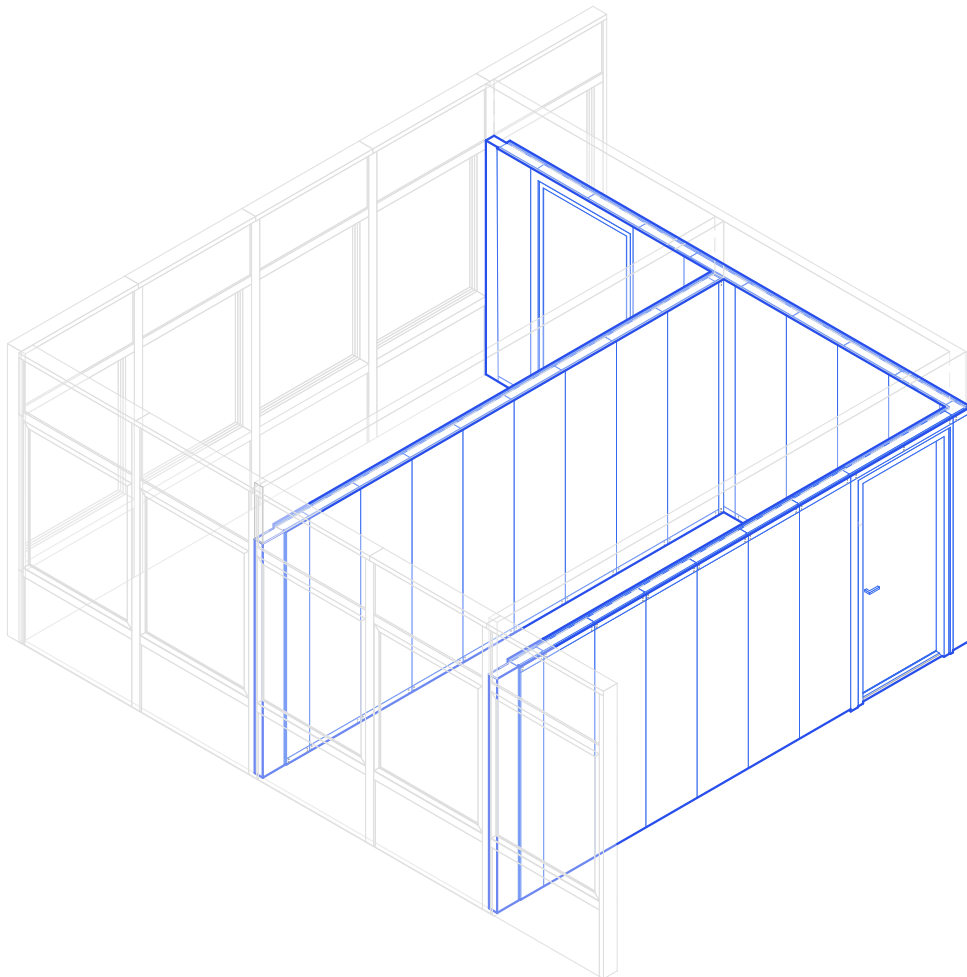




Hier sind Beispielwohnungen zu sehen. Die Anordnung der Module kann individuell an jeden Wohnwunsch angepasst werden. Halten Sie sich für alle weiteren Arbeitsschritte an den Grundriss der Ausführungsplanung.

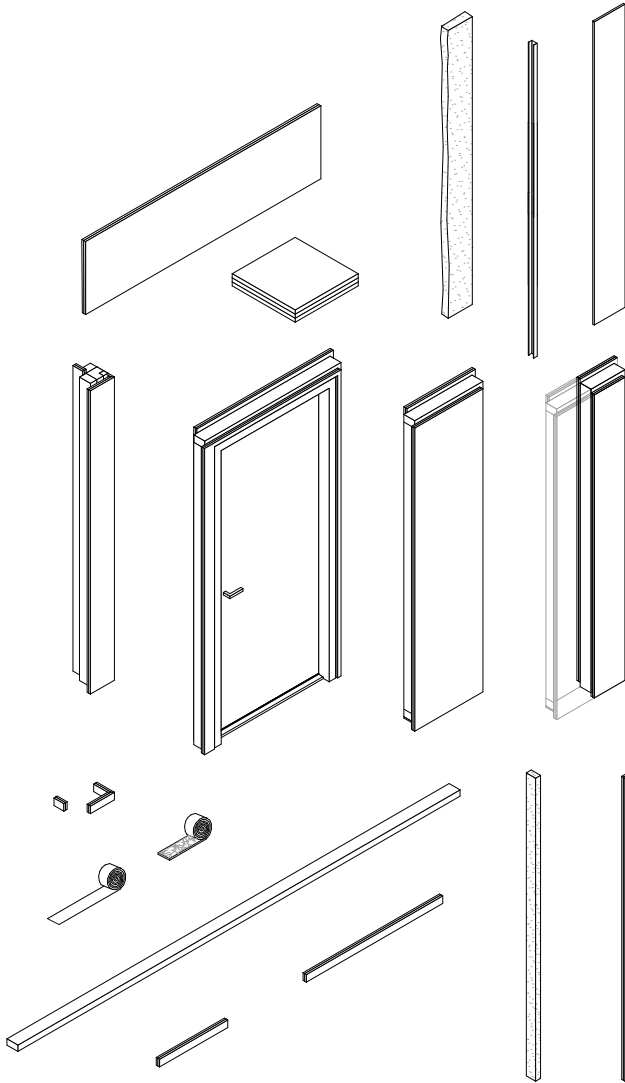
Sind kleinere Module innerhalb einer Wand notwendig, um die Konstruktion an das Büroraster anzupassen, werden diese Module vorproduziert. Bauen Sie diese an den entsprechenden Stellen ein.





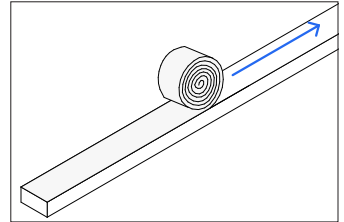
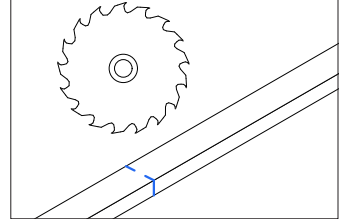
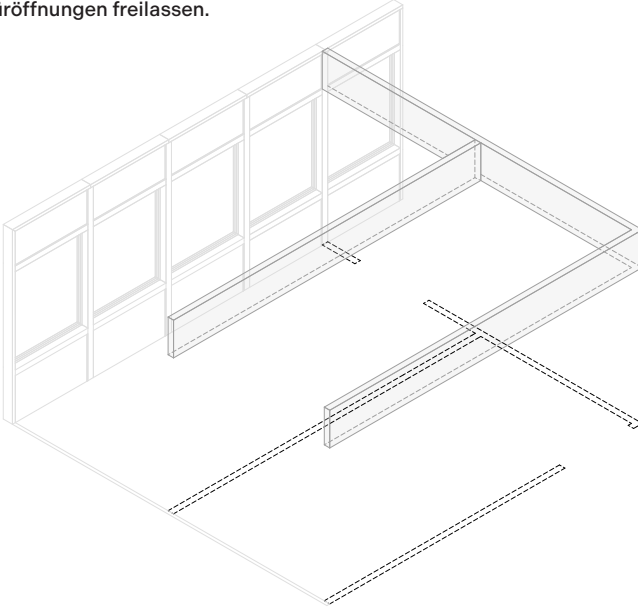
Zu Beginn werden die Räume anhand der Ausführungsplanung aufgebaut. Richten Sie sich nach den folgenden beispielhaft dargestellten Arbeitsschritten, um keinen zu vergessen und die Wände einheitlich zu verbauen. Die Materialien holen Sie im Vorfeld in unserem Lager ab. Hierfür erhalten Sie zu der Ausführungsplanung eine Materialliste, nach welcher Sie die Materialien einla-

den. Wand- und Türmodule sollten immer zu zweit getragen werden. Arbeiten Sie in jedem Fall sorgfältig und achten Sie darauf, dass ein schönes Fugenbild entsteht. Tauschen Sie Module aus, die merkliche Mängel aufweisen. Diese können später für Anschlussmodule an Wänden, Stützen oder der Fassade verwendet werden, da sie dort geschnitten werden müssen.



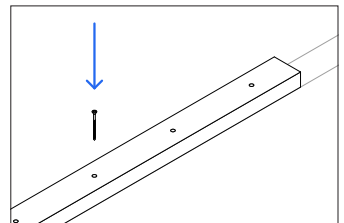
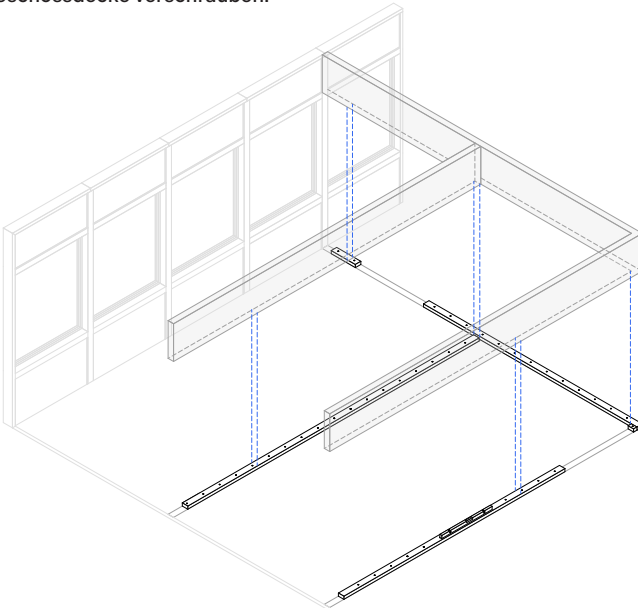
01

Holzlaten (60x100 mm) dem Grundriss entsprechend zuschneiden und den Auflagerdämmstreifen aufkleben, Türöffnungen freilassen.

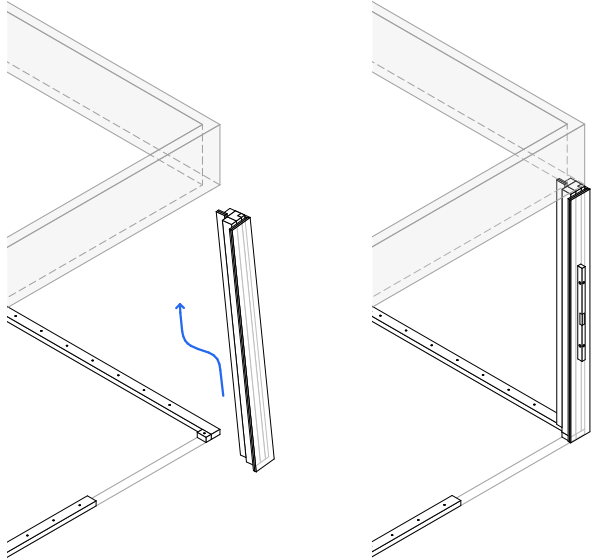


02

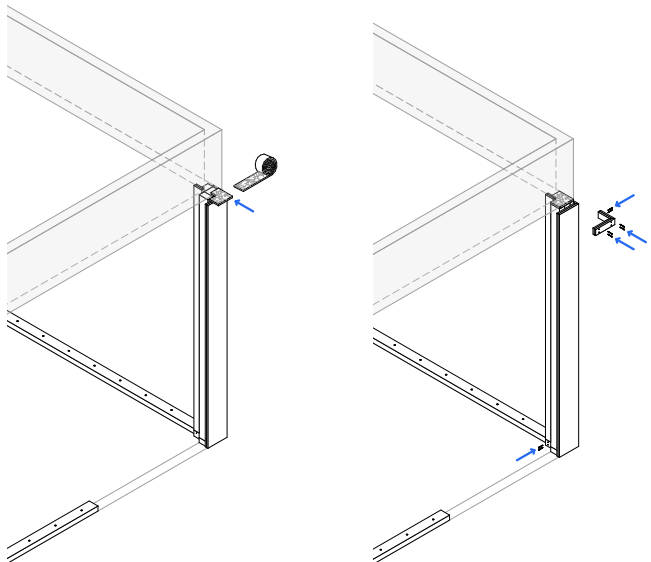
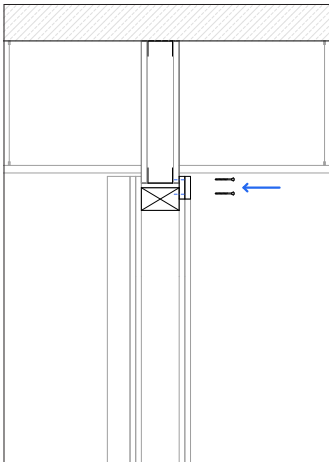
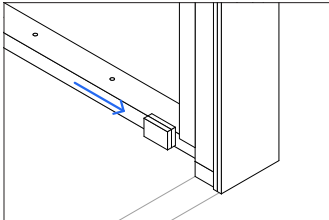
Holzlaten lotrecht zur Deckenschürze verlegen und fest in die Geschosdecke verschrauben.



Bei den Eckverbindungen beginnen, diese einsetzen und ausrichten.



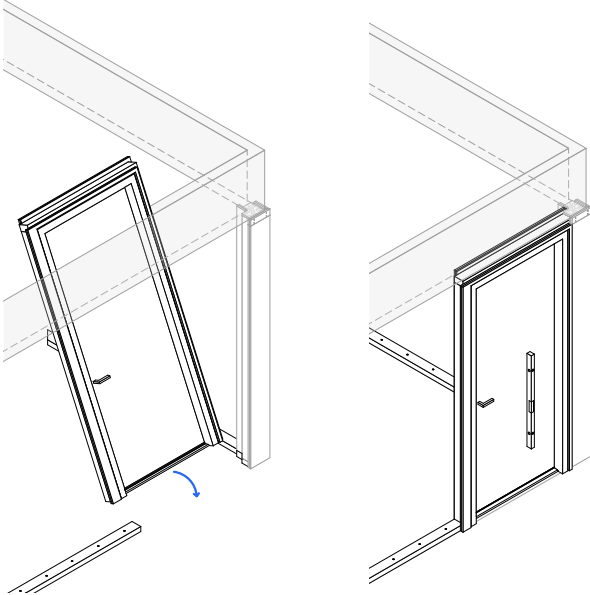
Lücke mit grobem Filz stopfen und Blenden verschrauben.



Aufbau Räume, eigene Darstellungen

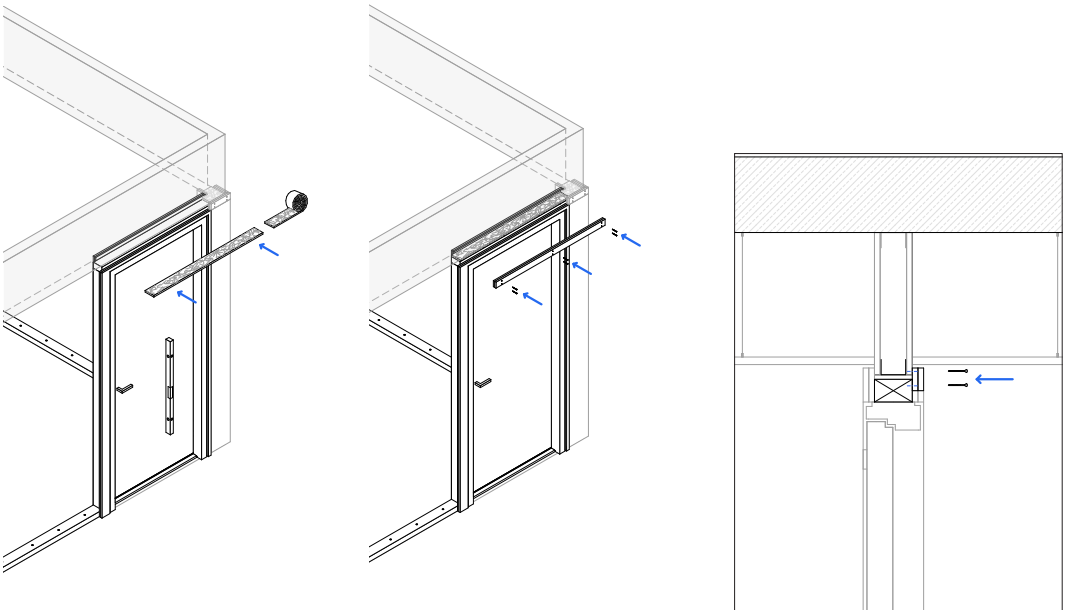
05

Tür einsetzen und ausrichten.

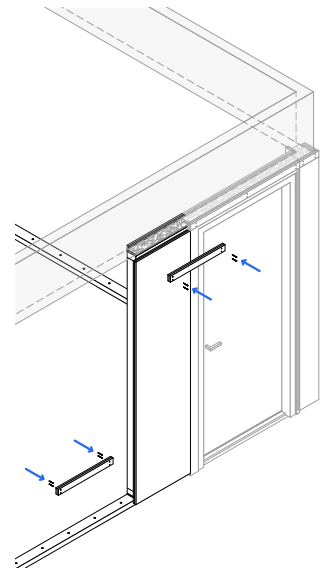
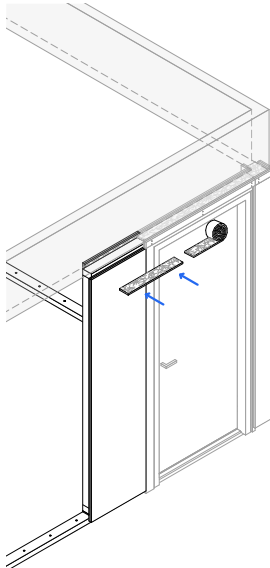
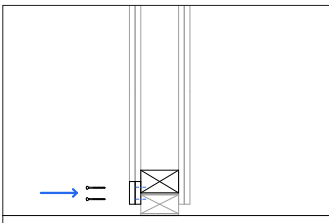
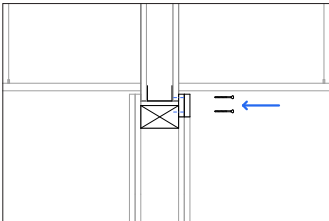
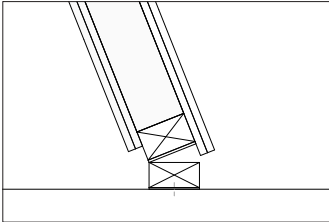
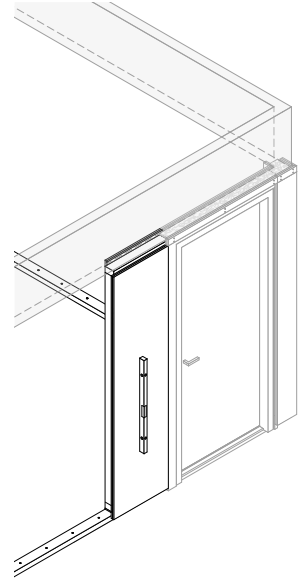
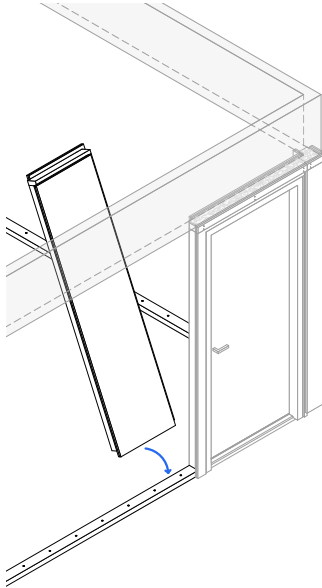


06

Lücke mit grobem Filz stopfen und die Blenden verschrauben.

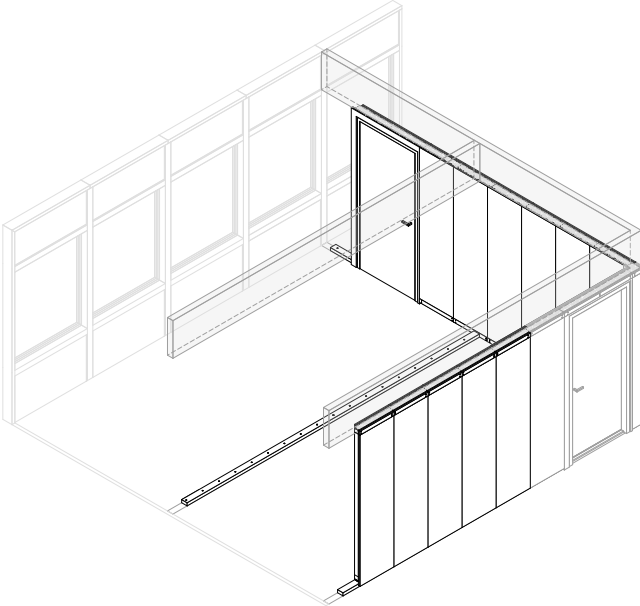


Modul so herum drehen, dass die Blenden auf einer Wandlänge einheitlich nach oben bzw. unten ausgerichtet sind.



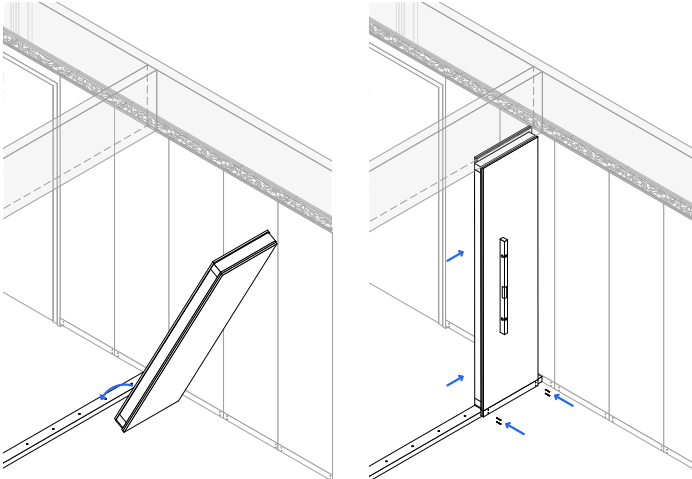
09

Ecken, Türen, Wände fertig montieren, bis ein Anschluss orthogonal (T-Verbindung) zur fertiggestellten Wand folgt.



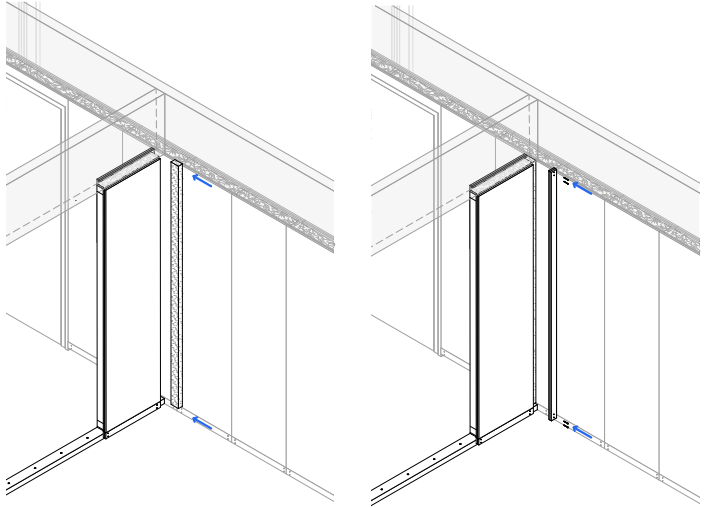
10

Zum Herstellen der orthogonalen Verbindung das Wandmodul einsetzen, bündig an die vorhandene Wand setzen und verschrauben.

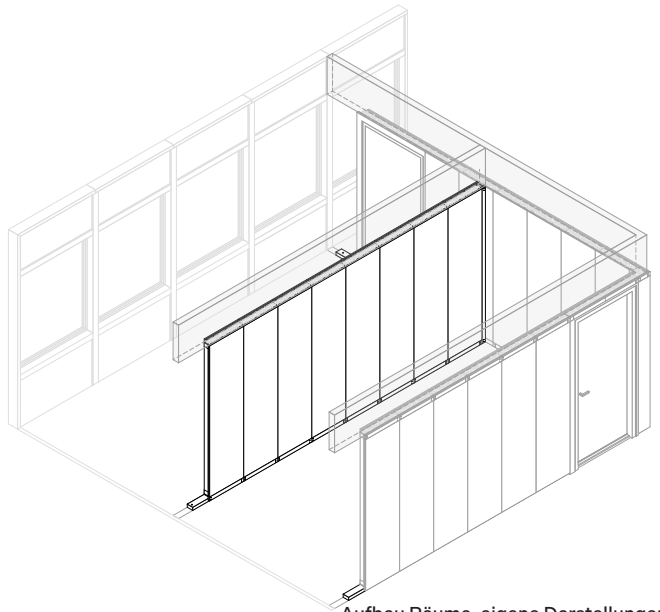


Schritte 10 bis 12 sind auch bei dem Anschluss an die Bestandswand und den Bestandsstützen anzuwenden.

Holzämmwolle in Lücke einsetzen und Blenden verschrauben.



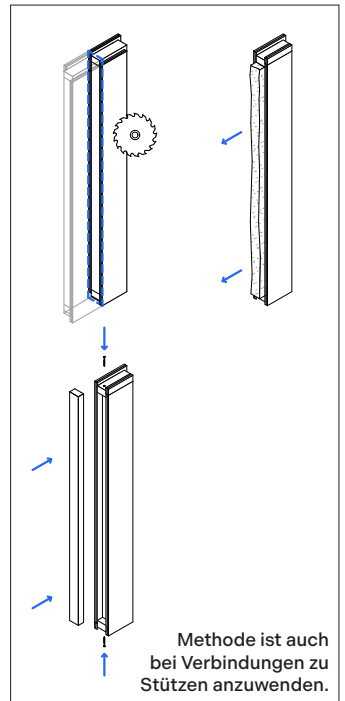
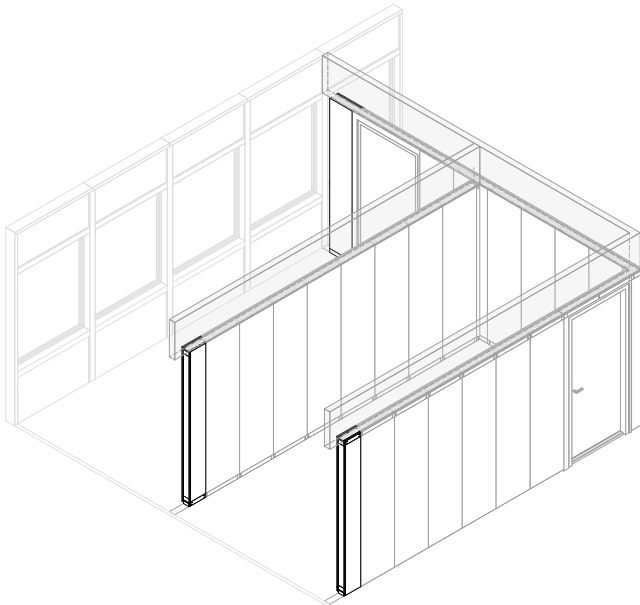
Wände wie in 07 und 08 fertigstellen.



Aufbau Räume, eigene Darstellungen

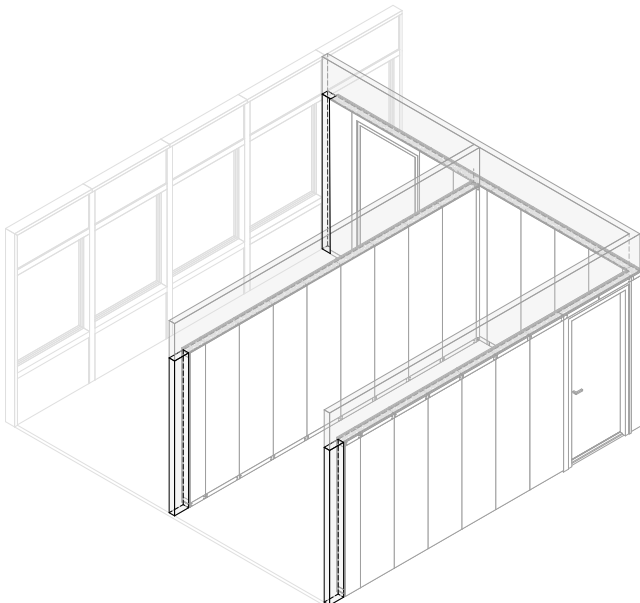
13

Randmodule aus ganzen Modulen herstellen und einbauen, sodass die Wand 30 cm vor der Fassade aufhört.



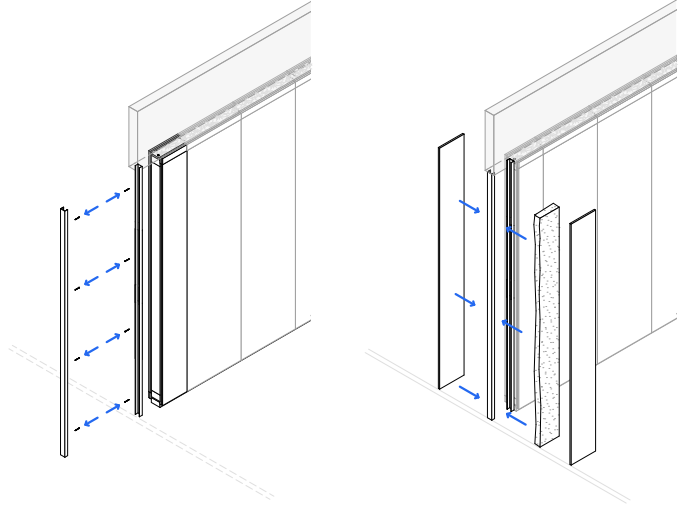
14

Anschluss an die schmalere Pfosten der Bestandsfassade mit Schwertelementen herstellen.

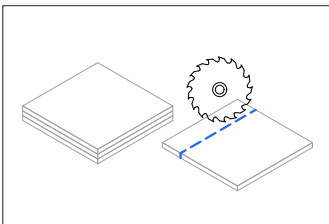
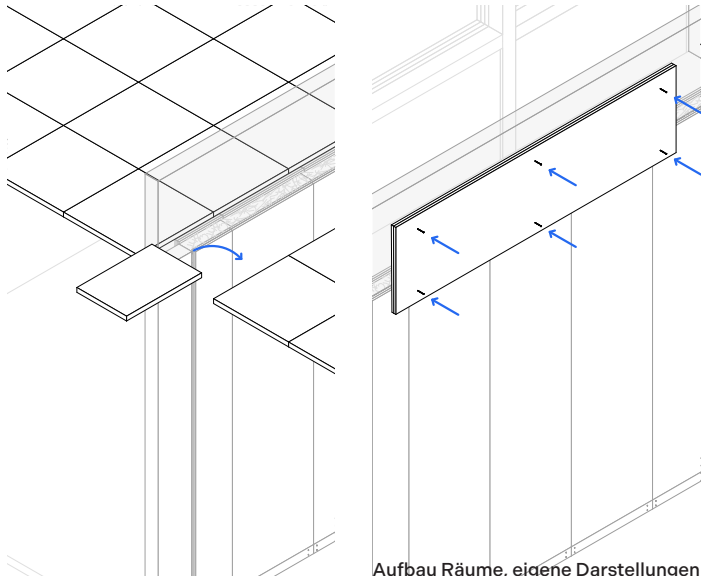


15

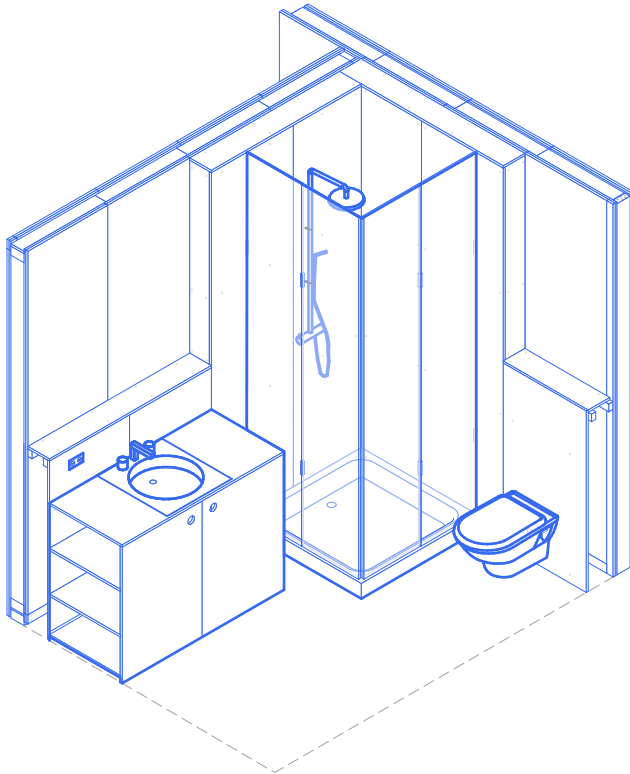
U-Profil an Randmodul und in die Pfosten der Bestandsfassade schrauben, mit Dämmung füllen und verkleiden.

**16**

Deckenplatten der zuvor abgehängten Bestandsdecke zuschneiden und einsetzen oder, ohne abgehängter Decke, Deckenschürze verkleiden.



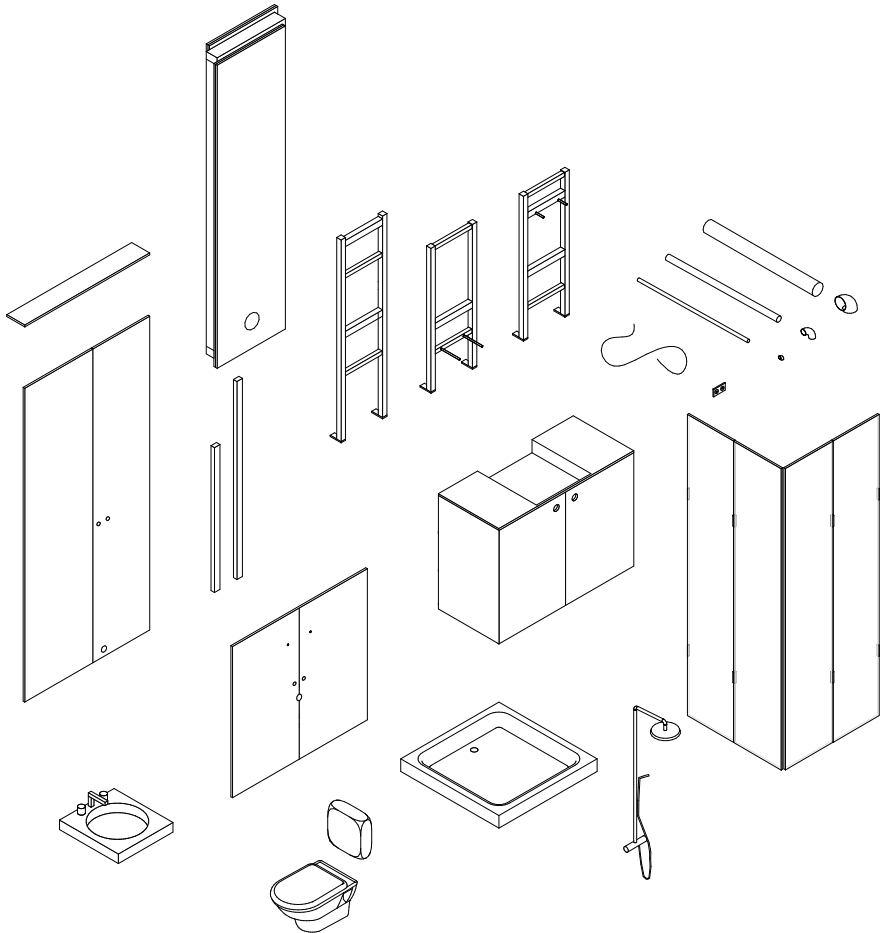
Aufbau Räume, eigene Darstellungen



Der Bau des Badezimmers erfolgt nach dem Einbau der Wandmodule. Es ist an der Stelle verortet, wo die Kernbohrung durchgeführt wurde. An freistehende Vorwandelemente werden Rohre, Unterkonstruktion, Spültisch, WC und Armaturen befestigt. Zur Erleichterung des Badeinbaus können Sie, wenn es der Grundriss ermöglicht, eine Wandseite offen lassen, um diese später fertigzu-

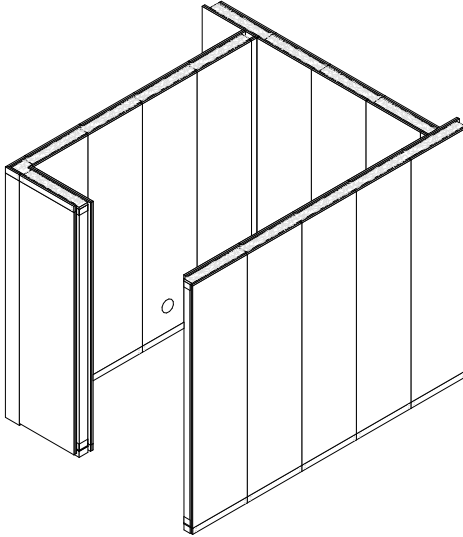
stellen. Achten Sie darauf, dass ein Versorgungsmodul eingebaut wird und die Rohre für die Küche mitverlegt werden.

Die folgenden Schritte sind beispielhaft für ein Standard-Badezimmer. Ist in der Ausführungsplanung ein barrierefreies Badezimmer vorgesehen, wird statt einer Duschwanne, eine barrierefreie Badewanne eingebaut.



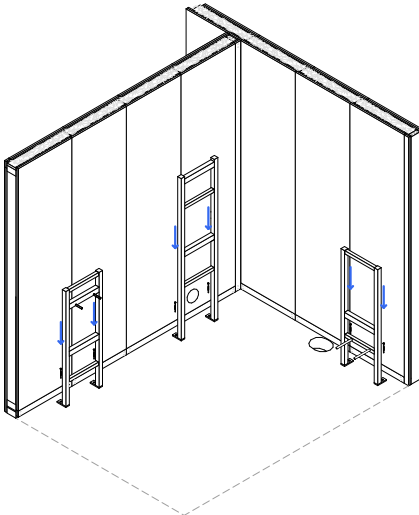
01

Raum mit einem Versorgungsmodul (Wandmodul mit Loch für die Rohre der Küche) bauen (siehe Räume Schritt 1-12), ggf. ein oder zwei Module auslassen, um mehr Platz beim Einbau zu haben.



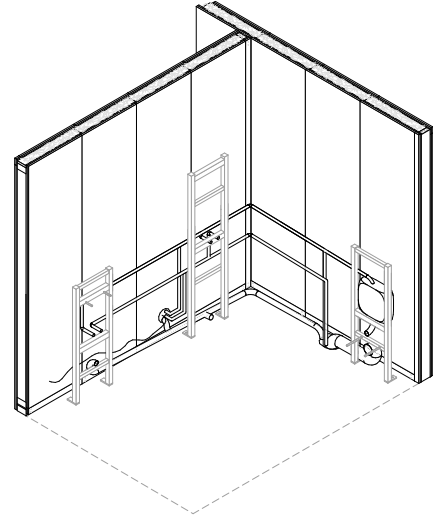
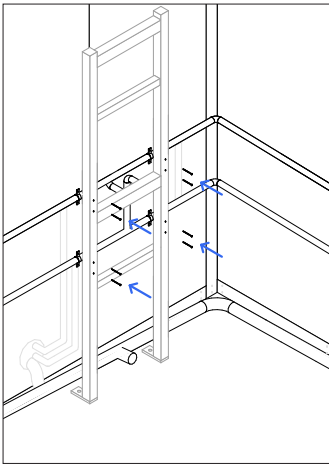
02

Freistehende Vorwandelemente platzieren und in die Geschosdecke bohren.



03

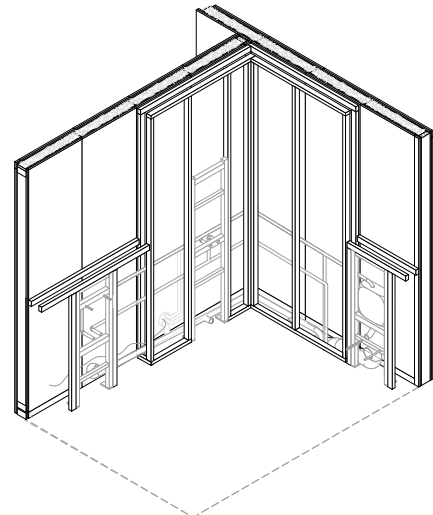
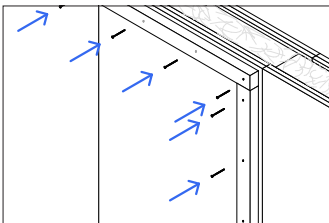
Strom und Rohre verlegen und mit den Vorwandelementen verschrauben.



Achtung: Küchen-Zu- und Ablauf mitverlegen und durch das Loch im Versorgungsmodul führen.

04

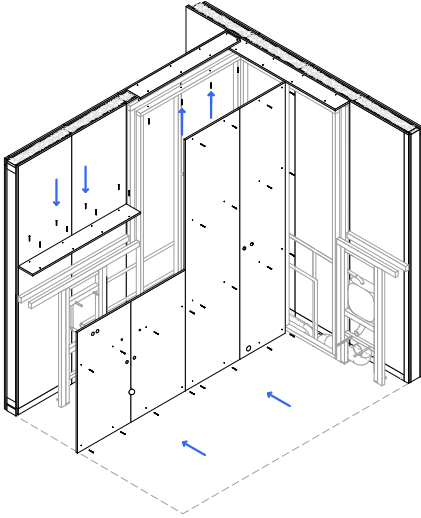
Holzunterkonstruktion stellenweise mit Modulen (siehe Detail) und den Vorwandelementen verschrauben.



Aufbau Sanitär, eigene Darstellungen

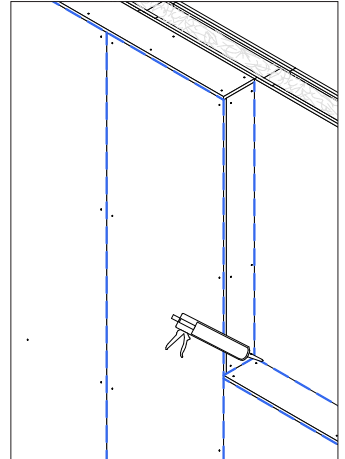
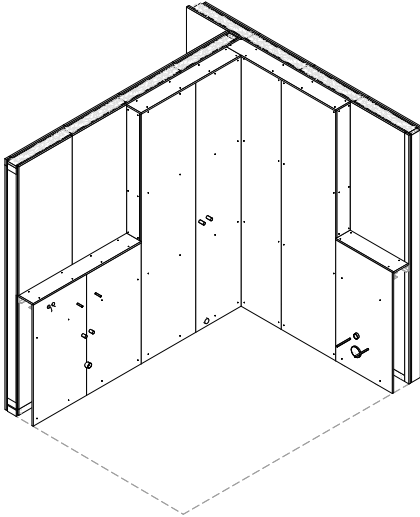
05

Gewachste Multiplexplatten als Beplankung an die Unterkonstruktion anbringen.



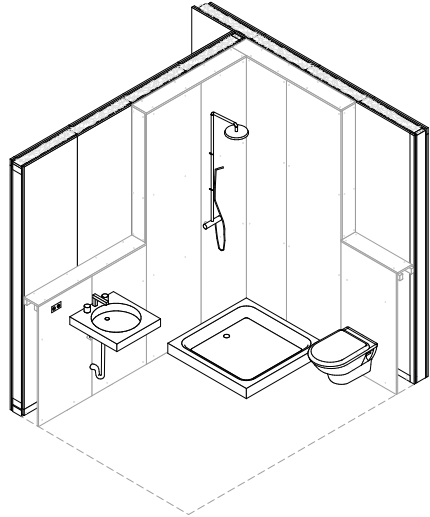
06

Fugen mit Silikon verfugen.



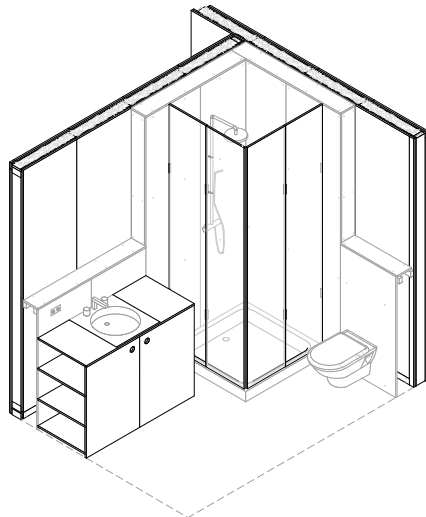
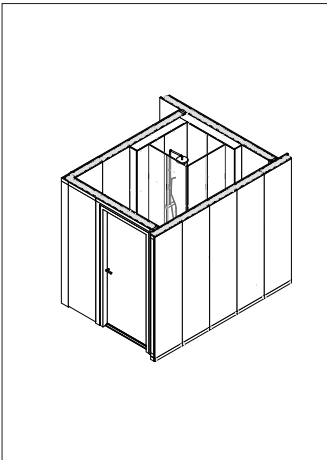
07

Badarmaturen, WC, Duschwanne, Waschbecken und Steckdosen anbringen und anschließen.

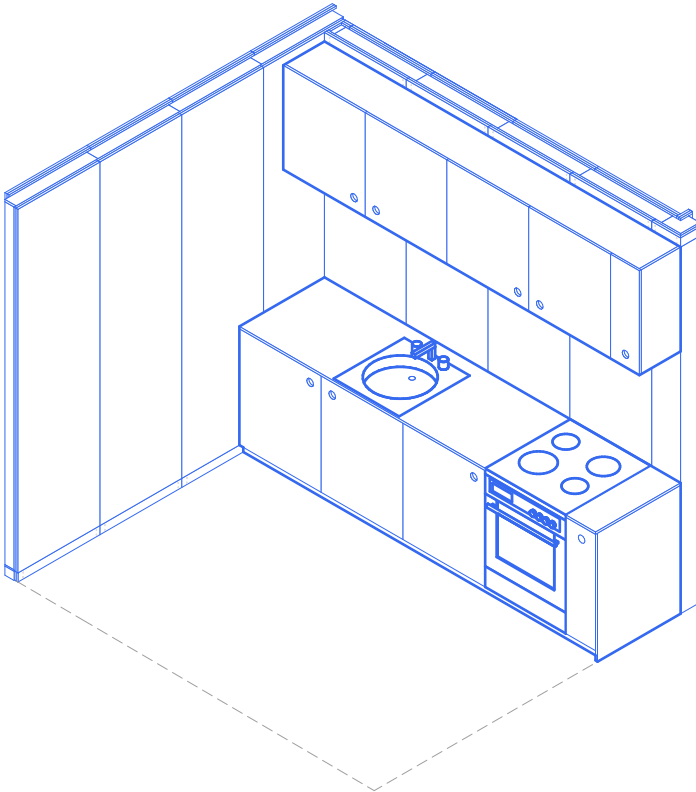


08

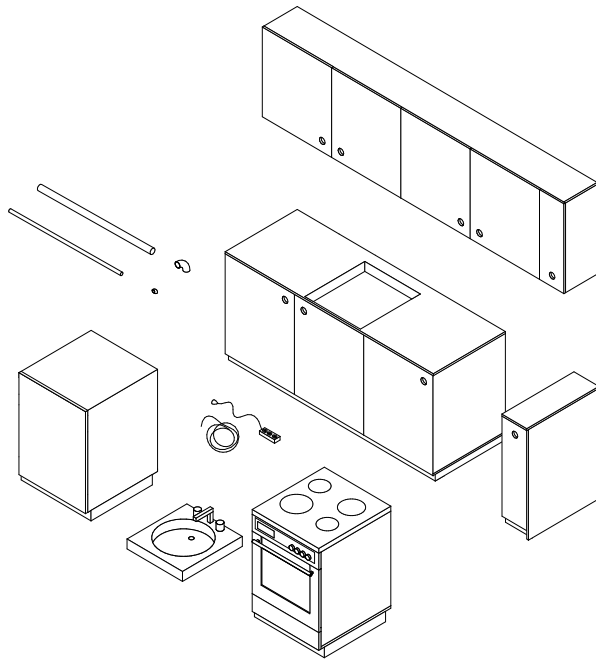
Duschwand und Unterschrank einbauen, Raum fertigstellen.



Aufbau Sanitär, eigene Darstellungen

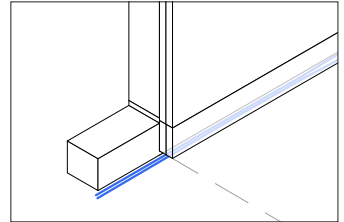
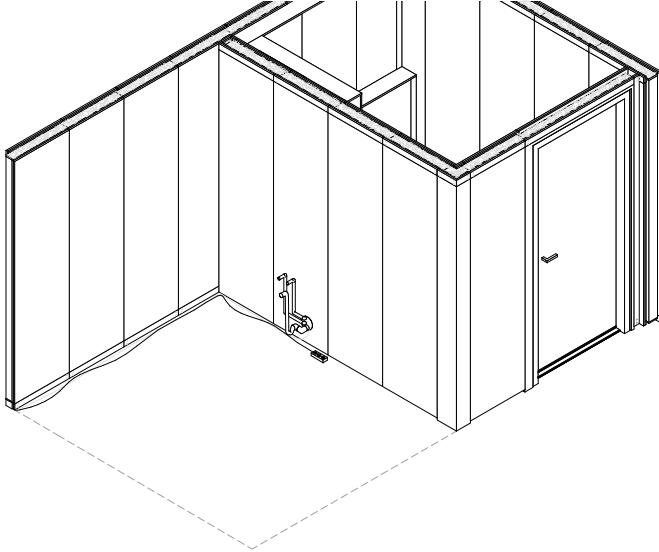


Die Küche wird auf der Rückseite des Badezimmers angeschlossen. In dem Versorgungsmodul ist ein Loch, durch das die Zu- und Abwasserrohre angeschlossen werden. Der Stromanschluss wird entlang der Schattenfuge der Module verlegt (siehe Badezimmer Schritt 02). Achten Sie beim Montieren der Küchenschränke auf das richtige Einbohren in die Module und stellen Sie sicher, dass die Schränke im Holzbalken verschraubt sind.



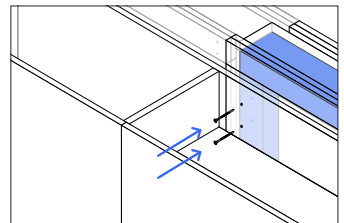
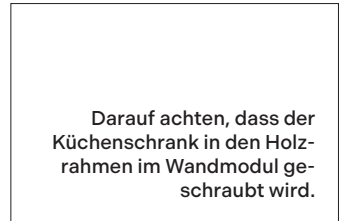
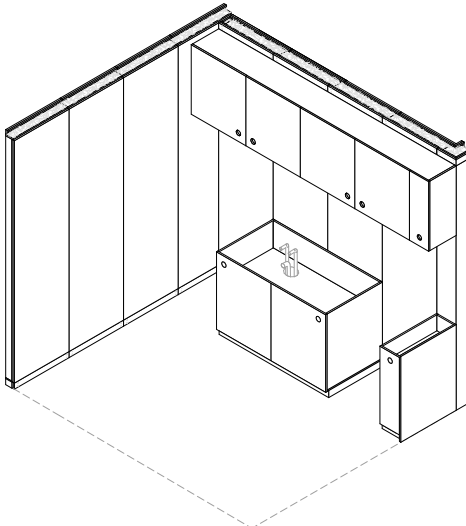
01

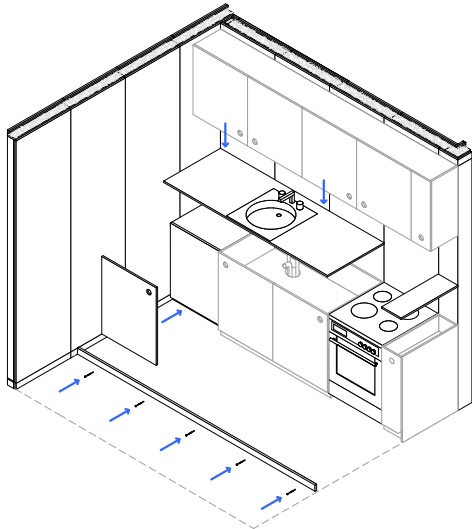
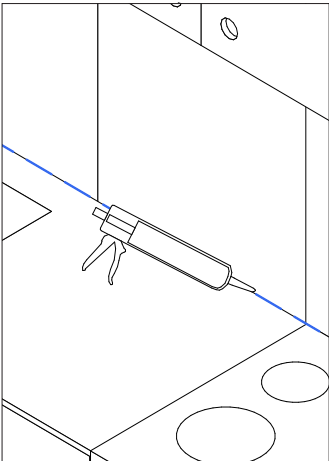
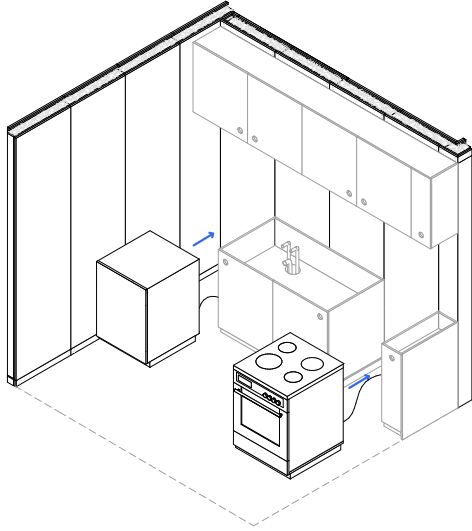
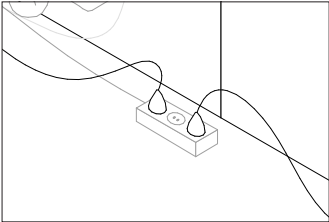
Zu- und Abwasseranschluss an Versorgungsleitungen im Versorgungsmodul anschließen und Stromkabel unter der Schattenfuge verlegen (siehe Detail).

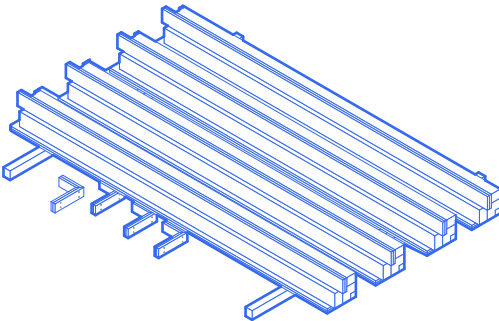
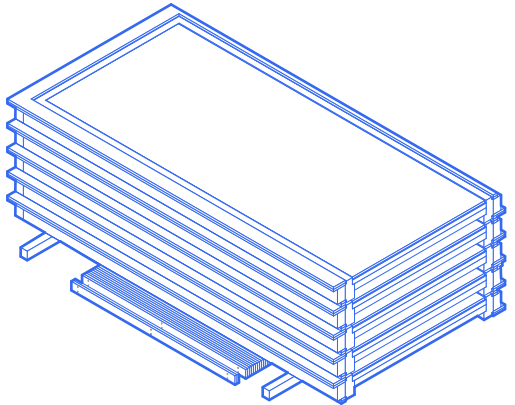
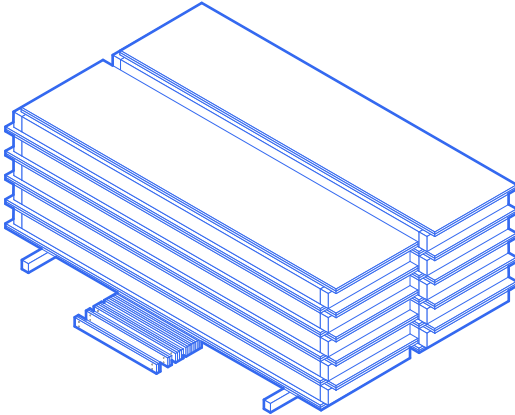


02

Küchenschränke an den Modulen montieren.



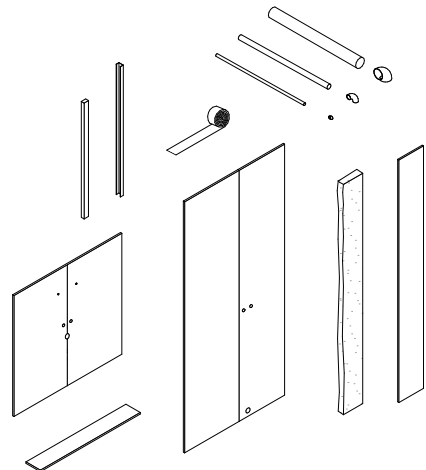
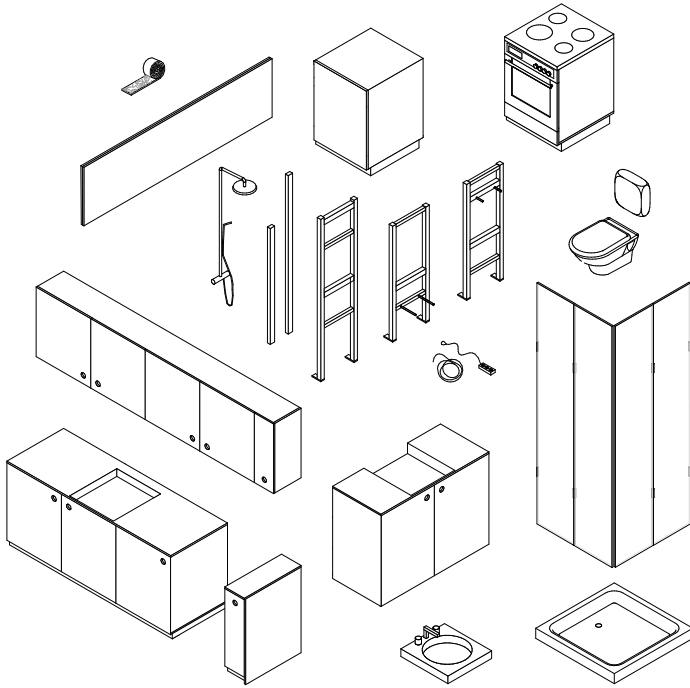




Die Strukturen werden in umgekehrter Reihenfolge des Handbuchs abgebaut. Gehen Sie beim Abbau der Strukturen sorgfältig vor, da die Module und Materialien wiederverwendet werden sollen. Unser gemeinsames Ziel ist es, nicht nur den Abbauprozess effizient zu gestalten, sondern auch nachhaltig. Bringen Sie die Module in das Lager zurück, wo sie aufgearbeitet und bis zur nächsten

Verwendung eingelagert werden. Auch die anderen Materialien, Einbauschränke, Geräte und Installationen sollen im Lager auf die Wiederverwendbarkeit geprüft werden.

Auf der rechten Seite sehen Sie ein Beispiel, welche Elemente abseits der Module in der Regel gut wiederverwendet werden können (oben) und welche gegebenenfalls entsorgt werden müssten (unten).



Abbau der Wohnstrukturen, eigene Darstellungen

