

IMMO ZEIT



IMMOEBS

Februar 2021
31. Jahrgang

Fünf Jahre Digitale Transformation:
Aufbruch zum Dauerlauf
Christian Schulz-Wulkow

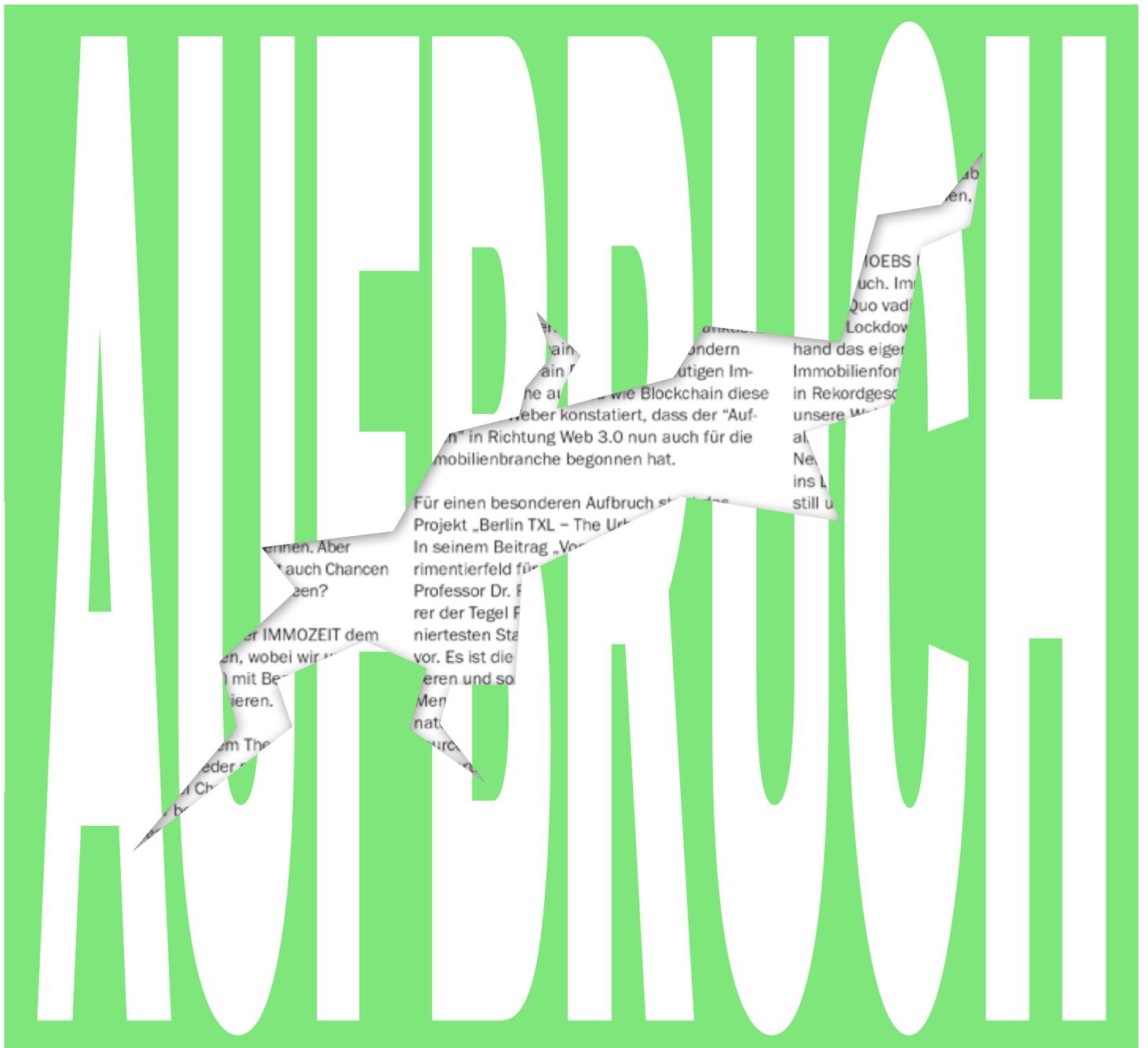
Der überfällige Aufbruch in die
Digitalisierung der Immobilienbranche
Nikolai Roth

Tokenisierung von Immobilien –
Aufbruch zur Transformation durch
disruptive Blockchain-Implementierung
Nicolas Weber

Vom Flughafen zum Experimentierfeld
für die Stadt der Zukunft
Prof. Dr. Philipp Bouteiller

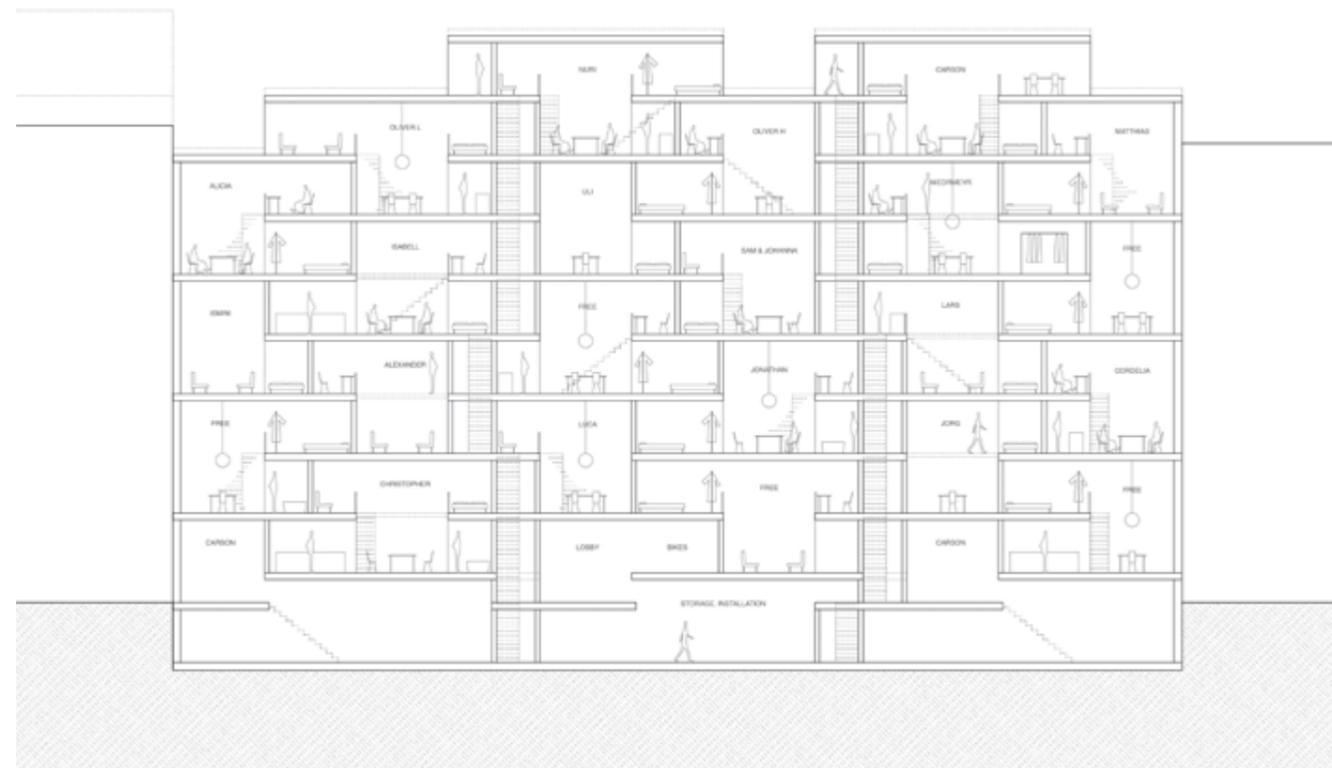
Socialtecture
Julia Erdmann, Indra Musiol

Architektur ist Aufbruch
Johanna Meyer-Grohbrügge



ARCHITEKTUR IST AUFBRUCH

A: Johanna Meyer-Grohbrügge



Kurfürstenstraße, Längsschnitt

»ARCHITEKTUR MUSS VORAUSSCHAUEND UND MANCHMAL DISRUPTIV SEIN. MAN DARF SICH NICHT AUF HERKÖMMLICHES, BEWÄHRTES VERLASSEN, SONDERN MUSS IMMER AUFS NEUE DAS GEGEBENE HINTERFRAGEN.«

Architektur planen heißt Zukunft planen

Zukunft ist schwer vorzusehen, zumindest die ferne Zukunft. Doch unsere nahe Zukunft, die Zukunft der nächsten fünf Jahre können wir uns alle gut vorstellen und sollte immer Horizont unserer Entscheidungen sein. Der Zeitraum, den die meisten Gebäude von der ersten Idee bis zur Fertigstellung brauchen. In diesem Sinne muss Architektur auch immer Zukunftsforschung sein, und man sollte sich damit auseinandersetzen, welche Themen für unsere Zukunft relevant sind und werden. Architektur muss vorausschauend und manchmal disruptiv sein. Man darf sich nicht auf Herkömmliches, Bewährtes verlassen, sondern muss immer aufs Neue das Gegebene hinterfragen.

Dies ist jedoch oft schwer zu vermitteln, da es herausfordernd ist, sich Räume vorzustellen, die man nicht kennt. Vor allem wenn es ums Wohnen geht, kostet es verständlicherweise Überwindung, sich auf Unbekanntes einzulassen. Hier ist man als Architekt angewiesen auf gute Partner, mit denen man Projekte gemeinsam entwickelt und eine Vision teilt. In letzter Zeit wurde ich hier oft positiv überrascht, sowohl von Bauherren als auch von Entwicklern. Spätestens seit dem pandemiebedingten Lockdown, der unser aller Wohnungen auf den Prüfstand gestellt hat und diese die Überlagerung von verschiedenen Nutzungen auf hohem Niveau leisten mussten, sind die Menschen anspruchsvoller und erwarten Qualität, die über das Herkömmliche hinausgeht. Lage und teure Einbauküchen reichen für die Vermarktbarkeit nicht mehr aus.

Die Themen, die uns alle betreffen und Handlungen erfordern, sind bekannt. Doch die Antwort der Architektur muss in vielen Fällen noch gefunden werden. Da ist natürlich das dringende Thema des Klimawandels und der schwindenden Ressourcen, dem mit einfach gefügten Baumaterialien im Sinne eines Materialkreislaufes begegnet werden und wo unsere Branche dringend aufholen muss. Auch das Versprechen der Architektur, heterogene Gesellschaftsformen zu fördern und auf unsere flexibler werdenden sozialen Modelle einzugehen, ist - obwohl inzwischen viel darüber geredet und geschrieben wurde - bisher kaum in Gebautem eingelöst worden.

Neue Arten des Zusammenlebens zu ermöglichen, sowohl innerhalb einer Wohnung als auch einer Hausgemeinschaft, beschäftigt mich seit dem Beginn unseres Projekts in der Kurfürstenstraße in Berlin. Das Projekt ist ein Versuch, Gemeinschaft und Privatheit, aber auch Wohnqualität neu zu denken. Das Projekt haben wir damals, gemeinsam mit Sam Chermayeff, als noch sehr junges Büro selbst initiiert. Aus Mangel an Aufträgen haben wir selbst ein Grundstück gesucht und 25 Menschen aus unserem Bekanntenkreis zu einer Baugruppe zusammengeschlossen (seitdem weiß ich, wie viel Arbeit Projektentwicklung ist). Das Projekt ist inzwischen im Bau und soll nächstes Jahr fertiggestellt werden.

Die meisten Baugruppenprojekte beantworten die Frage nach Gemeinschaft mit einem gemeinsamen Raum im Erdgeschoss, der mal mehr, mal weniger genutzt wird. Wir wollten eine gezieltere und individuellere Möglichkeit anbieten, und das Haus sollte auch nach außen diese Durchlässigkeit abbilden. Das Haus besteht aus sechs Türmen, die sich vertikal und horizontal überschneiden. Jede Wohnung hat einen sehr hohen Raum und mehrere niedrigere Räume. Dieses einfache Prinzip ermöglicht unendlich viele Kombinationsmöglichkeiten in Bezug auf Größe und räumliche Konfiguration der Wohnungen. In den niedrigen, privaten Nischen oder Nestern schläft, wäscht und kocht man, und im offenen großzügigen Raum kann Gemeinschaft stattfinden.



Kurfürstenstraße, Rendering

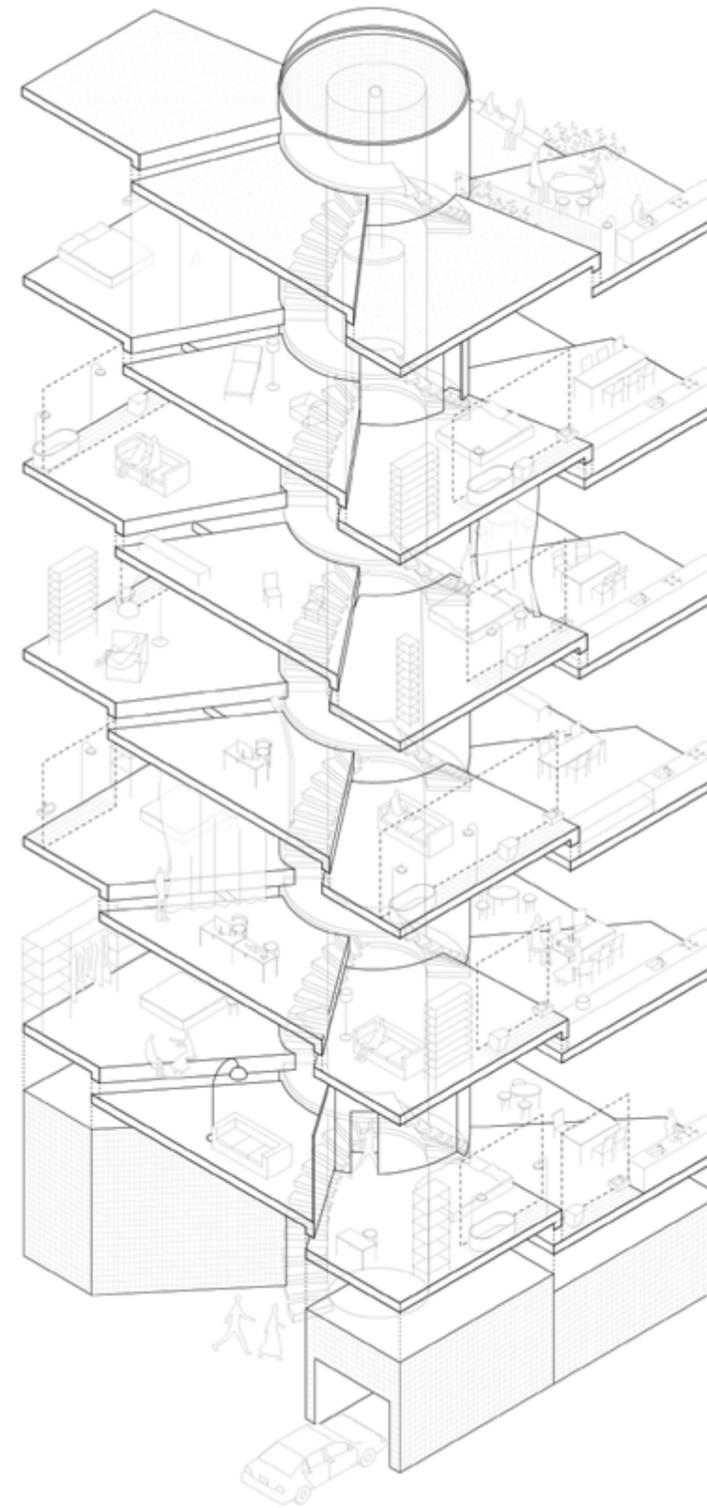
Die Wohnungen haben offene Grundrisse ohne abgeteilte Zimmer, unterschiedliche Grade von Privatheit stellen sich durch die Höhenunterschiede und die artikulierten Grundrisse ein. Die niedrigen Räume, die sogenannten Überlappungsräume zwischen den Türmen, können potenziell zwischen Nachbarn für bestimmte Nutzungen geteilt werden. Der Gedanke des Zusammenwohnens soll nicht durch die Architektur erzwungen, sondern nur ermöglicht werden und flexibel auf individuelle Bedürfnisse und Absprachen reagieren können. Es entsteht eine offene Struktur ohne durchgehende vertikale oder horizontale Teilungen die, zumindest theoretisch, ermöglicht, das ganze Haus zu verbinden.

Auch bei unserem Projekt am ehemaligen Mauerstreifen der Bernauer Straße, das sich im Moment in der Ausführungsphase befindet, haben wir uns gefragt, wie sich unsere Lebensrealität und Anspruch an unsere Wohnungen geändert haben. Denn nach der Hyperfunktionalisierung des Wohnraums in den letzten 40 Jahren und einer Historisierung der Wohnformen in den letzten 15 Jahren wird meiner Meinung nach die Schaffung von dynamischen, körperlich erfahrbaren Räumen immer relevanter, nicht nur in der Gestaltung, sondern auch in der Vermarktung. Ich bin überzeugt, dass es wichtig ist, ein anderes Körpergefühl gegenüber unseren Räumen zu haben und dadurch Räume anders wahrzunehmen, wodurch man fast schon gezwungen ist, diese selbst zu gestalten und kreativ damit umzugehen. Auf dem sehr kleinen Grundstück innerhalb

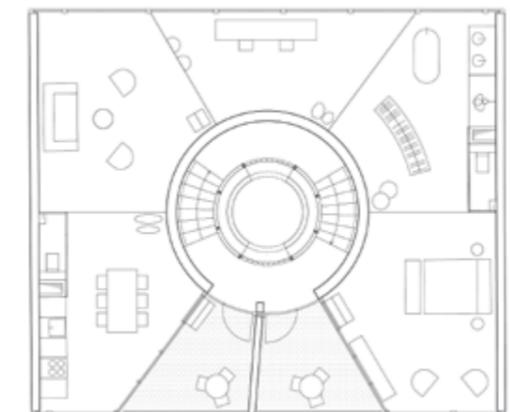
eines der Bernauer Straße folgenden Bebauungsplans fanden wir es interessant, durch die Vertikalität des Gebäudes mit relativ kleiner Grundrissfläche das Gebäudevolumen nicht einfach als Überinanderschichtung von mehr oder weniger gleichen Ebenen zu sehen, sondern als räumliches Modell, das man als Ganzes erleben kann, aber auch in einzelnen Wohnungen bzw. Ebenen. Dadurch wird der linearen städtebaulichen Figur entlang des Mauerstreifens ein Glied hinzugefügt, das eben kein Stein einer neuen Mauer ist, sondern ein offener Raum, der beiden Seiten Ost-West bzw. Süd-Nord dreidimensional erfahrbar macht. Das Haus ist durch große Stufen verbunden, die sich nach oben wenden und so einen fließenden und dynamischen Raum bilden. Die einzelnen Wohnungen erstrecken sich über eine volle 360°-Drehung und haben, wie an einem Berghang, ein unteres und ein oberes Ende, von dem sie jeweils über einen privaten Außenraum erschlossen werden. Innerhalb der Wohnung gibt es keine Festschreibung und Hierarchie von Nutzungen. Küche und Bad sind ebenfalls Teil des offenen, fließenden Kontinuums. Die Räume unterscheiden sich alleine durch ihre Ausrichtung, die auch auf subtile Weise Privatheit bietet. Hier haben wir mit der INCEPT GmbH einen mutigen Partner gefunden, der dieses Konzept umsetzt und vor allem Vertrauen in die Vermarktbarkeit des Projekts hat, ja diese hat sogar die ausschlaggebende Stimme in der Wettbewerbsentscheidung gehabt. Das hat mich wohl am meisten gefreut, als Anzeichen dafür, dass auch der Markt immer offener für Veränderungen und auch andere Konzepte wird.

»INNERHALB DER WOHNUNG GIBT ES KEINE FESTSCHREIBUNG UND HIERARCHIE VON NUTZUNGEN. KÜCHE UND BAD SIND EBENFALLS TEIL DES OFFENEN, FLIESSENDEN KONTINUUMS.«

Eine ebenfalls für mich sehr interessante Zusammenarbeit ist unsere Arbeit für Stey, ein Produkt eines schwedisch-chinesischen Entwicklers, der damit eine neue Art des gemeinschaftlichen Wohnens in der Stadt anbietet. Neben der üblichen Ausstattung mit gemeinsam genutzten Wohnzimmern, Gemeinschaftsküchen, Arbeits- und Fitnessräumen bietet jedes »Stey« auch öffentliche Funktionen und Dienstleistungen an, die je nach Standort unterschiedliche Identitäten und Atmosphären schaffen. Ein digitales und zentral gesteuertes Nachvermietungs-system ermöglicht es den Mietern, ihre Wohnungen gemeinsam, aber zeitversetzt zu nutzen und dadurch Miete zu sparen. Das Modell wurde schon Jahre vorher entwickelt und ausgereift, die digitalen Plattformen über Webseite und App waren lange, verfügbar bevor wir mit der Verräumlichung dieser Idee beauftragt wurden: mit der Architektur und



Bernauer Straße 36, Axonometrie



Bernauer Straße 36, Grundriss

»ICH BIN ÜBERZEUGT, DASS ES WICHTIG IST, EIN ANDERES KÖRPERGEFÜHL GEGENÜBER UNSEREN RÄUMEN ZU HABEN UND DADURCH RÄUME ANDERS WAHRZUNEHMEN, WODURCH MAN FAST SCHON GEZWUNGEN IST, DIESE SELBST ZU GESTALTEN UND KREATIV DAMIT UMZUGEHEN.«



Bernauer Straße 36, Straßenansicht

der künstlerischen Leitung der vier Standorte in Peking, die den Ausgangspunkt für die bald entstehenden Stey Communities in ganz Asien bilden sollen. Unabhängig von dem architektonischen Auftrag faszinierte mich vor allem das Konzept als Ganzes: ein ausgeklügeltes System, das die digitalen Möglichkeiten nutzt, um dem Bewohner jederzeit Zugriff und Steuerung der Wohnung im Sinne von Smart Home Solutions, soziale Interaktion über hausinterne Kommunikations- und Ortungssysteme, Buchung von Gemeinschaftsräumen und Events und eben die Nachvermietung der eigenen Wohnung möglich macht. Das alles verbunden mit den entsprechenden Feedback-Schleifen und Datenverwertung, was natürlich vor allem in China kritisch gesehen werden muss. Wohnen wird zum digital durchdrungenen Produkt und die reine Architektur nur ein kleiner Teil im Gesamtentwurf. Dennoch ist für uns die Verräumlichung des Digitalen, sowie die Idee des zeitversetzten Teilens, des Verschmelzens verschiedener Funktionen eine interessante Herausforderung und Ausgangspunkt unseres Gestaltungsansatzes. Wir arbeiten hier mit digitalen Agenturen, Robotic Furniture und Künstlern zusammen. Mehr als um klassische Architektur geht es hier um Gestaltung und Kommunikation im weitesten Sinne.

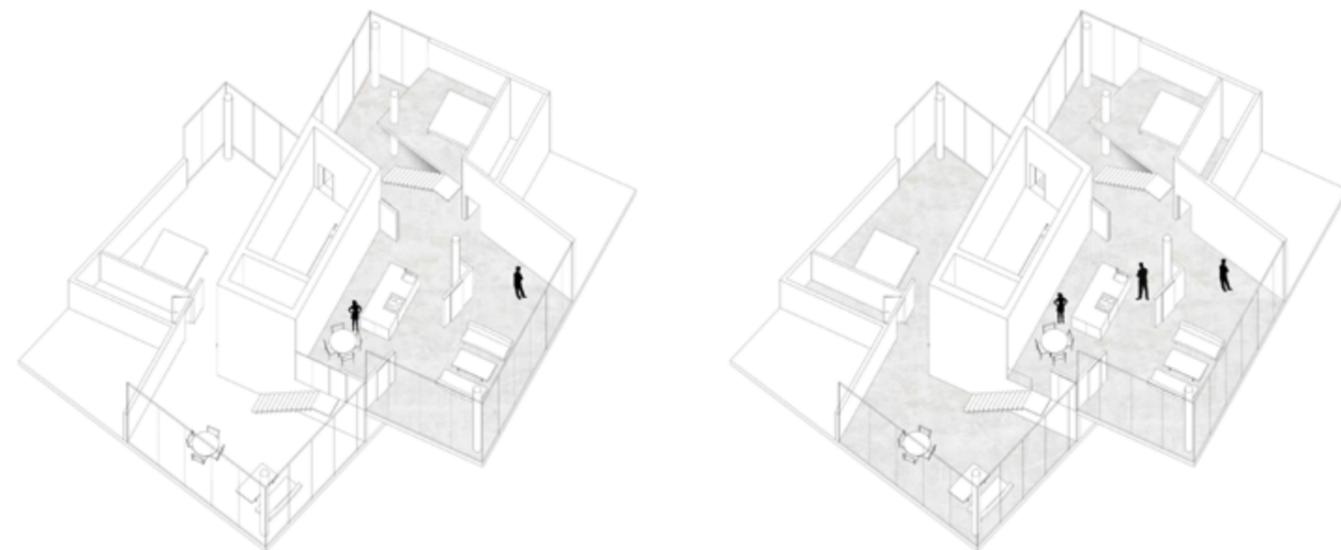
»DIE DIGITALE DURCHDRINGUNG UNSER GESAMTEN LEBENSREALITÄT IST UND WIRD WOHL DIE TIEFGREIFENDSTE VERÄNDERUNG, AUCH FÜR DIE ARCHITEKTUR, BEDEUTEN. FAST ALLES, WAS PHYSISCH EXISTIERT, EXISTIERT INZWISCHEN AUCH VIRTUELL.«

Die digitale Durchdringung unserer gesamten Lebensrealität ist und wird wohl die tiefgreifendste Veränderung, auch für die Architektur, bedeuten. Fast alles, was physisch existiert, existiert inzwischen auch virtuell. Oder anders gesagt, fast alles existiert zuerst virtuell, bevor es sich physisch manifestiert. Es gibt keine Trennung mehr zwischen den beiden Welten. Dennoch stehen diese meist im Kontrast zueinander. Es muss ein Bemühen geben, diesen Übergang zu gestalten. Dabei geht es wie bei Stey auch um Firmenidentitäten, soziale Netzwerke und Ideen, die sich bereits virtuell manifestiert haben, bevor sie einen physischen

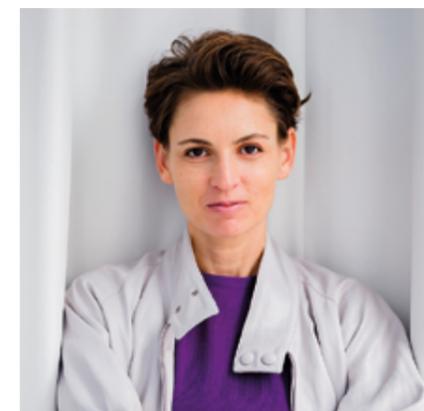
»UNSERE AUFGABE WIRD IMMER MEHR DIE VERRÄUMLICHUNG VON DINGEN UND IDENTITÄTEN SEIN, DIE ES BISHER NICHT GIBT ODER DIE SICH VERÄNDERN. DABEI GEHT ES LETZTENDLICH UM KOMMUNIKATION, ABER AUCH UM DAS VERHÄLTNISS DES KÖRPERS ZUM RAUM.«

Raum besetzen. Unsere Aufgabe wird immer mehr die Verräumlichung von Dingen und Identitäten sein, die es bisher nicht gibt oder die sich verändern. Dabei geht es letztendlich um Kommunikation, aber auch um das Verhältnis des Körpers zum Raum. Viele Parameter und Einschränkungen werden durch die Digitalisierung entfallen, Räume müssen in vielen Bereichen keine reinen Funktionen mehr erfüllen. Ansätze für Strategien, die man hier verfolgen soll, wenn man von funktionalen Zwängen befreit ist, müssen erst gefunden werden, weswegen sich die Räume und die Architektur oft rückwärtsgewandt im Aussehen präsentieren. Auch sind bestimmte Programme und digitale Tools bald gut genug, sodass jeder Mensch selbst dreidimensionale Räume und Gebäude generieren kann. Die Architektur muss in Zukunft verstärkt an den Inhalten dieser Räume arbeiten, um weiterhin relevant zu bleiben.

Ich glaube, dass Architekten relevanter denn je sind, doch dafür ist es wichtig, sich nicht zurückzuziehen und eine Baukunst fernab jeder Lebensrealität zu zelebrieren, sondern aktiv teilzuhaben und unser Berufsbild ständig neu zu denken. Ansonsten, und das glaube ich tatsächlich, werden wir bald obsolet. Doch das ist ja auch das Spannende an diesem Beruf, der bestenfalls ein einziger, ständiger Aufbruch ist.



Kurfürstenstraße, Axonometrien



Die Architektin Johanna Meyer-Grohbrügge arbeitete nach ihrem Diplom an der ETH Zürich fünf Jahre bei SANAA in Tokio. 2010 kehrte sie nach Deutschland zurück und gründete mit Sam Chermayeff das Büro June 14 Meyer-Grohbrügge & Chermayeff und 2015 ihr Büro Meyer-Grohbrügge. Neue Überzeugungen im Austausch mit Auftraggebern zu entwickeln, bestimmt die Handlungsweise des Büros. Mit einer Vielfalt an Projekten, die von Wohn- und Bürobauten, zahlreichen Projekten im Kunstbereich wie Galerien, Kunstsammlungen und Ausstellungsarchitektur bis hin zu Möbeldesign und Landschaftsarchitektur reichen, erforscht das Büro die Möglichkeiten, neue Formen des Zusammenlebens hervorzubringen. Johanna ist Gastprofessorin am DIA Dessau und unterrichtet unter anderem an der Washington University St. Louis, der Northeastern University Boston und der Columbia GSAPP.