



DIE BLEIBE ^{1.0}

Modellprojekt für
kreislaufgerechte Sanierung
und kollektiven Selbst(um)bau

KOMMEN UND BLEIBE(N)!

Die Bleibe ist ein Berliner Modellprojekt zur dauerhaften Sicherung von bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Auszubildende, initiiert von der GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH – Treuhänder Berlins und zukünftiger Vermieter und dem Planungs-Kollektiv Team Dis+Ko.

Ziel ist die Entwicklung und Erprobung eines modellhaften Konzepts für kreislaufgerechte Wohnungssanierung im Selbst-(um)bau zur langfristigen Sicherung von günstigen Miet-Konditionen anhand einer Wohnung in Berlin-Wedding.

AKTEUR*INNEN & NETZWERK

Initiatorin und Vermieterin

Die GSE - Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH - entwickelt Projekte zur Förderung von Jugendhilfe, Wohlfahrtspflege, Kunst & Kultur, Gesundheit und Sport. Sie verwalten treuhändisch die Liegenschafts-Immobilien für das Land Berlin. Als Initiatorin und ambitionierte Bauherr*in liefert die GSE die Grundvoraussetzung für das Vorhaben und war während des gesamten Prozesses Ansprechpartnerin für praktische und rechtliche Fragen. In der Rolle als Bauherr*innenvertretung übernimmt sie auch eine prüfende Funktion, ist Entscheidungsträger*in und übernimmt – wenn notwendig – die Gewährleistung.

Prozessdesign und Koordination

Das Kollektiv Team Dis+Ko entwickelt seit 2018 in allen Maßstäben Projekte in den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Städtebau und Gestaltung. Besonderer Fokus und Erfahrung ihrer Arbeit liegt in der Gestaltung von Prozessen und Planung als Grundvoraussetzung für eine kreislaufgerechte, gemeinwohlorientierte und demokratische gebaute Umwelt. Team Dis+Ko ist verantwortlich für die Entwicklung, Koordination, Durchführung und Dokumentation des modellhaften Prozesses.

Selbstbau und Planung

Moritz Brinks, Finn Brunsch und Jakob Stadtmüller studieren gemeinsam Architektur im ersten Mastersemester an der Universität der Künste Berlin. Sie sind die erste Bewohner*innen-Generation der Bleibe 1.0, handwerklich interessiert und waren mit großer Motivation und Durchhaltevermögen dabei.

Material und Umsetzung

Wiederverwendete Materialien vom Haus der Materialisierung und dem Kunststoffe e.V., Unterstützung beim Einbau der ReUse-Hoftür: Moritz Henes, Zimmermann und Mitarbeiter am Natural Building Lab, der TU Berlin, Fliesenarbeiten im Bad: Durchbruch e.V., Workshop & Umsetzung des experimentellen Lehmbodens: Julian Mönig vom Natural Building Lab, TU Berlin/Team Dis+Ko, Workshop & Umsetzung Aufarbeitung der alten Dielen: Flavia BIANU Architektin/Team Dis+Ko.

Beteiligte Fachfirmen

Heizung- und Sanitärarbeiten:
SANA-TEC GmbH
Elektroarbeiten:
Elektroanlagen M. Voigt
Klempnerarbeiten:
Gebrüder Barthelt Bauklempnerei



Passgenaue Abstimmung aller Beteiligten

DARUM GEHT'S



KREISLAUFGERECHT SANIEREN

Reduce, Reuse, Recycle

Vor dem Hintergrund des massiven Einflusses des Bausektors auf den Klimawandel, braucht es ein grundsätzliches Umdenken im Umgang mit Ressourcen. Im ersten Schritt der Sanierung werden klassische Umbaumaßnahmen und -standards kritisch hinterfragt und auf das notwendige Minimum reduziert. Baumaßnahmen werden möglichst mit wiederverwendeten Materialien oder nachwachsenden Baustoffe reversibel umgesetzt. Der konventionell errichtete Bestand wird so zum kreislaufgerechten Materiallager, in dem Materialien verwendet und nicht verwertet werden.



ÜBERTRAGBARKEIT UND MODELL

Hochgesteckte Ziele und nur eine einzige Wohnung

Es gilt, neue Konzepte im Kleinen zu entwickeln und zu erproben, um mit reduziertem Risiko das große Ganze zu betrachten. Erprobt, dokumentiert und ausgewertet werden sämtliche Schritte des Modellprozesses: Vom Auswahlprozess der Bewohner*innen, über die Festlegung einer zeitlich begrenzten (an den Ausbildungszeitraum angepassten) Mietdauer, dem eigentlichen Sanierungsprozess bis hin zu Einzug und Benutzung der Wohnung.



KOLLEKTIVER SELBST(UM)BAU

Was und wie selber machen?

Selbstbau heißt ganz wörtlich selber bauen und ist lange Berliner Tradition. Ob im Wiederaufbau der Nachkriegsjahre oder der Besetzer*innen-Szene bis heute – das selber planen, werkeln, reparieren und umbauen ist bekannt. Aber wie kann der Selbstbau Teil der öffentlichen Umbaustrategie werden und durch intelligente Planung, günstige Realisierung und flexible Nutzung langfristig bezahlbaren Wohnraum sichern?

Der kollektive Selbstumbau ist auf allen Ebenen von Expert*innen angeleitet, d.h. es gibt Ansprechpartner*innen, konkrete Terminpläne und fachliche Unterstützung.

Durch das angepasste Prozess-Design von Team Dis+Ko und die Übernahme von Bauaufgaben durch die späteren Nutzer*innen, können Kosten gespart und planerische Räume geschaffen werden, in denen Standards kritisch hinterfragt werden können. Die zukünftigen Bewohner*innen profitieren nicht nur finanziell, sondern eignen sich Wissen über Renovierung und Instandhaltung an.

ANDERS SANIEREN!

In einer klassischen Bestandssanierung würden hauptsächlich optische Ausbesserungen erfolgen, Objekte entsorgt und ausgetauscht werden und die Wohnung nach geltenden Standards hergerichtet. Planer*innen würden planen, Fachfirmen ausführen und die investierten Umbaukosten direkt auf die Miete umgelegt. Warum nicht genau so vorgehen?

Ein durchschnittliches WG-Zimmer kostet in Berlin aktuell circa 650€, die BAföG Wohnkostenpauschale liegt lediglich bei 360€⁽¹⁾.

Innerstädtisches Wohnen wird für Studierende und Auszubildene zunehmend schwierig.

Die Sanierung nach einem höheren Ausbaustandard ist außerdem ein etablierter Hebel für profitorientierte Vermieter*innen, um die Mieten (teilweise stark) zu erhöhen. Selbst gemeinnützige Vermieter*innen wie die GSE müssen Sanierungskosten auf die Mieten umlegen. Auf der ökologischen Ebene führen Zeit- und Finanzierungsdruck und etablierte

Ausbaustandards zu schnellen Lösungen und fragwürdigem Ressourcenaufwand. Die Gelegenheit, das übliche „Drübersanieren & Schick machen“ zu hinterfragen gibt es meist gar nicht. Stattdessen muss gehandelt werden, um den Wohnraum möglichst schnell wieder vermieten zu können.

Auf räumlicher Ebene kann sich am hohen Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch in Berlin nur dann was ändern, wenn klassische Wohnungstypen und Grundrissorganisation hinterfragt werden. Durch kleinere Privatbereiche und mehr gemeinschaftlich genutzten Raum können Wohnungen flexibler auf sich verändernde Lebens- und Wohnmodelle reagieren.

(1) https://cms.moses-mendelssohn-institut.de/uploads/24_03_19_PM_Wohnkosten_Studierende_05e99eb04c.pdf



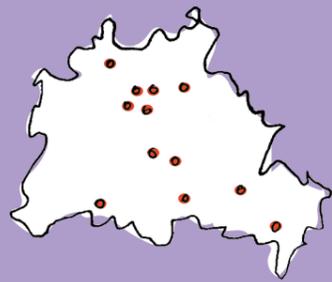
Hartnäckige Nikotinspuren im Wohnungsflur vor der Sanierung



Ehemalige Küche vor der Sanierung

ZIELSETZUNG

Die Bleibe 1.0 soll nicht herkömmlich, sondern kreislaufgerecht und im kollektiven Selbst(um)bau saniert werden. Die durch Selbstbau reduzierten Kosten sichern langfristig günstige Mietkonditionen für die Bewohner*innen. Durch kleine Grundrissänderungen soll die Wohnung flexibler und WG-tauglich werden, das Ganze soll möglichst ressourcenschonend umgesetzt werden.



Woher kommt das Material?

Wege verfolgen! Die Fliesen kommen aus Zehlendorf, der Herd aus Köpenick, die Hoftür aus Reinickendorf, usw.

Experiment Lehmbofen

Im Kleinen etwas ausprobieren. Geringer Aufbau, sehr robust, wasserabweisend und Sortenrein rückbaubar. Lehmputz als Bodenbelag funktioniert!



Geschichten erzählen

Kein komplettes „drübersanieren“, an vielen Stellen sind Spuren vorheriger Nutzungen erkennbar, z.B. bleibt ein Stück Fliesenspiegel in der ehemaligen Küche

2. Standards hinterfragen!

1. Kreislaufgerechte Materialien verwenden!

30%

der Materialkosten konnten durch wiederverwendete Materialien eingespart werden!

50m²

Bodenbelag aufgearbeitet
Dielen konnten freigelegt, geflickt, geschliffen und lackiert werden.

So robust wie möglich!

Die gebrauchte Edelstahlküche wird
Viele Bewohnerinnengenerationen überdauern

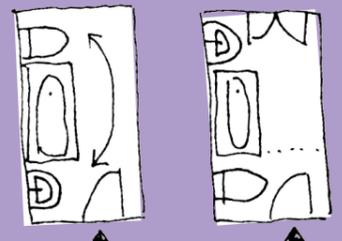
Behalten was noch funktioniert
Waschbecken und Badewanne wurden gereinigt und neu eingebaut.

Die schräge Wand

Ist reversibel eingebaut, Raumtrenner und Möbel gleichzeitig. Zugunsten von mehr Wohnraum wird die Verkehrsfläche kleiner

Ungenutzte Flächen aktivieren

Durch die neue Tür zum Hof werden die Vorteile einer EG-Wohnung genutzt. Durch die Belegung des Hofes wird ein Mehrwert für die Hofgemeinschaft geschaffen.



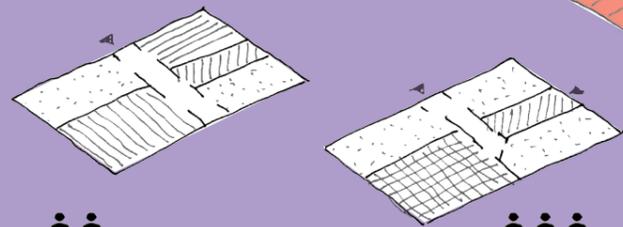
Klassisches Bad

Das kann man auch anders machen! Z.B. wenn der Sichtschutz zum Hof wichtiger ist als der zum Flur.

3. Räumliche Eingriffe wagen!

Wohnküche statt Wohnen und Küche

Durch die Verlegung der Küche entstehen drei gleichberechtigte (kleine) Schlafzimmer. Der größte Raum wird nun gemeinschaftlich genutzt.



vorher

32,2m²/Person
Individuell: 35%
Gemeinschaftlich: 45%
Sonstige: 20%



Bleibe

21,5m²/Person
Individuell: 52%
Gemeinschaftlich: 31%
Sonstige: 17%

KOLLEKTIVER SELBST(UM)BAU

Umbau beim Machen lernen, Maßnahmen selber umsetzen und dadurch Kosten sparen, klingt und ist relativ simpel.

Aber es steckt noch mehr drin:



Gemeinsame Planung des Arbeitseinsatzes

Das gemeinsame Planen kann Wissen und Wünsche aller Beteiligten vereinen, erfordert aber Zeit, Geduld und Infrastruktur. Neben wöchentlichen Planungstreffen halfen ein geteilter Kalender, eine Telegram-Gruppe für Austausch auf kurzem Weg und detaillierte Zeitpläne.

Essentiell waren kollektive Entscheidungsfindungen, offene Kommunikation und realistische Einschätzung persönlicher Fähigkeiten und Kapazitäten.

Der Planungsprozess war ein stetiges Abwägen von Aufwand und Nutzen, der auch die Anforderungen zukünftiger Nutzer*innen mit einbezieht.

So wurden auch mal liebgewonnene Ideen verworfen und Entwurfsentscheidungen vor dem Hintergrund der Funktionalität, ökologischen, ökonomischen und sozialen Faktoren abgewogen.

Werden geeignete Maßnahmen in Eigenleistung mit (möglichst viel) wiederverwendeten Materialien selbst durchgeführt, entstehen schnell praktische Herausforderungen: Werkzeuge und Maschinen müssen organisiert, gebrauchte Materialien gesichtet und in der ganzen Stadt eingesammelt werden, dazu braucht es Transportmittel, Lagerfläche und Zeit.



Anleitung zum Einbau der Terrassentür

Im Fall der Bleibe wurden Heizung-, Sanitär- und Elektroarbeiten von Fachfirmen ausgeführt. Insbesondere die Arbeiten an Wasser- und Stromleitungen erfordern Fachwissen und klare Beantwortung der Haftungsfragen.

Bei der Aufarbeitung der Dielen beispielsweise wurde das Risiko geringer eingeschätzt und so ein anderes Modell verfolgt: Unter Anleitung, konnten die zukünftigen Bewohner*innen die Bauaufgabe selbst durchführen.

Durch die fachliche Begleitung wurde größeren Fehlern, Fehlinvestitionen und Frustration vorgebeugt.

An wieder anderen Stellen konnte frei experimentiert werden: Im kleinsten Zimmer entstand ein 100% sortenrein rückbaubarer Bodenbelag aus Lehm – eine Idee mit (damals) ungewissem Ausgang, für die kaum eine Fachfirma die Verantwortung übernommen hätte. Durch das geringe zu erwartende Risiko überwog das Potenzial für die GSE als Bauherrnvertreterin.

Wie plant man im großen Team?
 Der Prozess der kreislaufgerechten Sanierung im kollektiven Selbst(um)bau unterscheidet sich in vielen Punkten von einer konventionellen Sanierung.

Die bedeutendsten Unterschiede entstehen durch die Einbindung der zukünftigen Bewohner*innen in allen Phasen des Projektes und das Planen und Bauen mit gebrauchten Materialien.

PROZESS

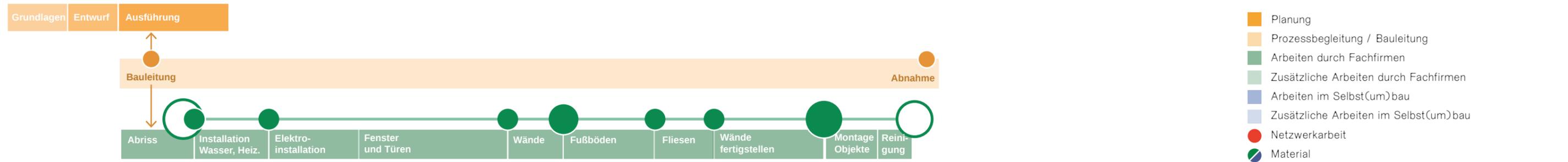
Wie wird geplant?

Konträr zur klassischen, linearen Planung, beginnt das Projekt mit einem Prozessentwurf und der Suche nach den zukünftigen Bewohner*innen. Erst dann wird gemeinsam und auf Grundlage der vorgefundenen und gebrauchten Materialien geplant. Hier braucht es eine gewisse Flexibilität in der Planung, um bis in die Ausführung auf Veränderungen reagieren zu können.

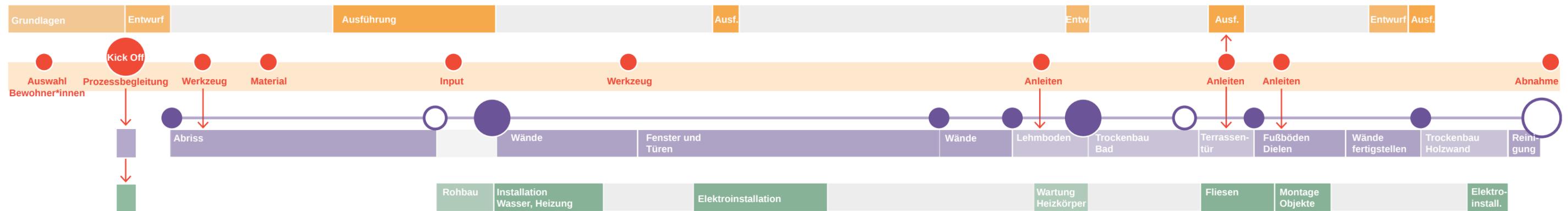
Welche Kompetenzen braucht es?

Für den Umgang mit neuen Materialien und Fragen braucht es erweiterte Netzwerke in den Umbauprozessen. Werkzeuge werden ausgeliehen, Material gerettet, verschiedene Expert*innen herangezogen oder Werkstätten genutzt.

Ein solcher Prozess fordert Planungs- und Vermittlungskompetenzen, die über das übliche Planen und Bauen hinausgehen: Es muss flexibel reagiert, angeleitet, vernetzt, moderiert und motiviert werden.



Prozess einer konventionellen Sanierung



Prozess einer Sanierung im kollektiven Selbst(um)bau

TRANSFORMATION



verraucht



verstaubt



geputzt



bewohnt

“Wir haben Gold gefunden!
Unter dem Linoleumboden sind
alte Dielen versteckt.
Das Aufarbeiten war nur durch
Eigenarbeit möglich
- jede*r Handwerker*in hätte
uns für verrückt erklärt.”

Finn, Bewohner

“Es war nicht ganz leicht eine
Firma zu finden, die uns das
alte Waschbecken und die
Badewanne wieder einbaut..”

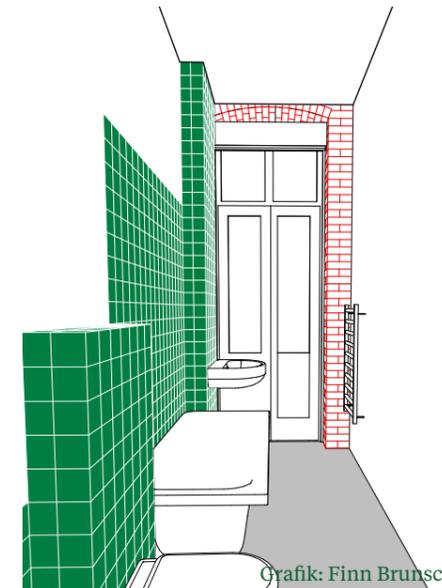
Binta, Team Dis+Ko



verraucht



verstaubt



Grafik: Finn Brunsch

geplant



bewohnt

1. KOSTEN IM VERGLEICH

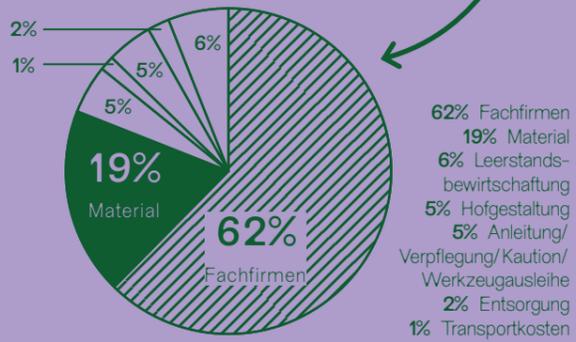
Gesamtkosten konventionelle Sanierung* 73.516,05€
 Gesamtkosten Bleibe 1.0 65.266,61€
Ersparnis 8.249,44€



Kostenanteile im Detail:



Kostenanteile Selbstbau:



2. RECHENMODELL „MUSKELHYPOTHEK“

Umlage des Ersparnisses auf 12 Jahre, davon 50% für die Umbaugeneration

Umlage pro Jahr für die Umbaugeneration (Wohndauer 3 Jahre) **1.374,91€**
 Umlage pro Jahr für die Jahre 4-12 458,30€

3. MIETPREISBERECHNUNG FÜR UMBAGENERATION

Grundlage: ortsübliche Vergleichsmiete = 6,75€/m²
 (einfach Wohnlage, Altbau, Standardausstattung)

Nettokaltmiete pro Jahr (bei 64,65m²) 5.236,65€
 Betriebskosten pro Jahr + 3.324,00€
Umlage für Umbaugeneration - 1.374,91€
 Warmmiete pro Jahr 7.185,74€

Warmmiete pro Monat 598,81€
Warmmiete/Monat/Person (3 Bewohner*innen) 199,60€

Im Vergleich bei konventioneller Sanierung:
 (ohne Umlage Selbstbau, 2 Bewohner*innen)
 Warmmiete/Monat/Person 356,69€



WIEVIEL HAT'S GEKOSTET?

Im Vergleich zu einer konventionellen Sanierung konnten bei der Bleibe 1.0 Kosten eingespart werden.
 An welchen Punkten konnte gespart werden, wo ist der kollektive Selbst(um)bau teurer?

Vergleich

Trotz geringerer Gesamtkosten fallen die Planungskosten im kollektiven Selbst(um)bau fast doppelt so hoch aus wie bei einer herkömmlichen Sanierung. Die veränderten und erweiterten Planungsaufgaben sind noch nicht klassisch nach Honorarordnung zu bewerten. Insbesondere in diesem ersten Piloten ist der Anteil für Prozessdesign und Dokumentation relativ hoch. Die Erkenntnisse und Ergebnisse können jedoch in der Bleibe 2.0 genutzt und der Anteil für Planungskosten deutlich reduziert werden.

Was man in der Berechnung nicht sieht: An vielen Stellen konnte ein höherer Standard realisiert werden. Dielen, Lehmbohlen, Tür zum Hof, Hochbett und Edelstahlküche hätte bei einer konventionellen Sanierung nicht umgesetzt werden können.

Auch die Instandhaltungskosten könnten in Zukunft geringer ausfallen, da die Bewohner*innen zum einen sorgsamer mit der selbst sanierten Wohnung umgehen und zum anderen in der Lage sind, kleinere Reparaturen eigenständig zu erledigen.

Modell Muskelhypothek

Im Modell „Muskelhypothek“ geht es nicht darum, durch unbezahlte Arbeitskraft Kosten für die Vermieter*innen zu sparen. Das eingesparte Geld kommt den zukünftigen Bewohner*innen zugute, da es der Miete gutgeschrieben wird. Durch das zusätzliche Schlafzimmer kann die Miete in Zukunft durch drei statt durch zwei Personen geteilt werden.

Einkauf gebrauchter Materialien

Möchte man gebrauchte Materialien verwenden, kann man nicht einfach in Baumarkt oder Fachhandel einkaufen. Eine Lösung sind Zero Waste Bau- und Kreativmärkte, z.B. im Haus der Materialisierung. Dort erhält man unterschiedliche gerettete Materialien zu fairen Preisen. Das größte Einsparpotenzial liegt im Einkauf bei Privatpersonen über Plattformen wie kleinanzeigen.de. Dies stellt jedoch insbesondere öffentliche Auftraggeber vor die Herausforderung der Abrechnung. Durch die konsequente Ausstellung von Rechnungen und das Führen von Beleglisten kann auch diese Hürde genommen werden.



Forschung vor Ort: Herstellung des Lehmbodens

... UND WER ÜBERNIMMT DIE GEWÄHRLEISTUNG?

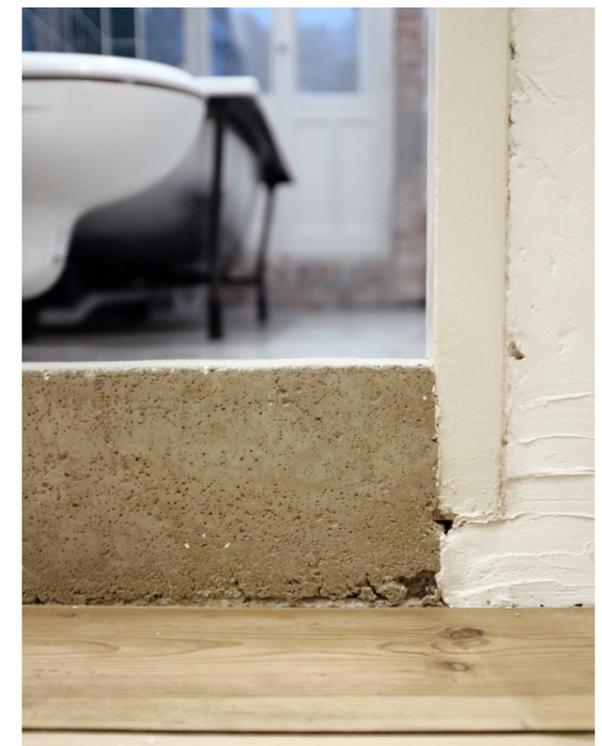
Je mehr Arbeiten im Selbstbau durchgeführt werden und je weniger Fachfirmen beteiligt sind, desto mehr Risiko liegt bei den Auftraggeber*innen. Doch in dieser Tatsache können auch Chancen stecken.

Überschaubares Risiko und notwendiges Umdenken

Auch im Modellprojekt werden besonders kritische Arbeiten von Fachfirmen ausgeführt. Die zu übernehmende Gewährleistung bezieht sich auf kleinere oder weniger komplexe Arbeiten. Wird es doch mal kompliziert kann durch die Prozessbegleitung und das zur Beratung einbezogene Netzwerk Fehlern vorgebeugt werden.

An vielen Stellen ermöglicht es die Risikoübernahme im Selbstbau von überholten Standards abzuweichen: die Verwendung eines gebrauchten Heizkörpers und die Montage des alten Waschtisches an einem anderen Ort werden möglich.

So können zukunftsfähige Herangehensweisen im Kleinen und mit überschaubarem Risiko erprobt werden.



Neue Schwelle zwischen Flur und Bad

ZWISCHENBILANZ

Nach einem knappen Jahr Planung und Umbau wohnen Jakob, Finn und Moritz seit Dezember 2023 in der Bleibe 1.0.

Das ist Anlass für diese Publikation und eine erste Zwischenbilanz:

War das Projekt erfolgreich? Lohnt sich der Selbstbau? Welche Erkenntnisse können wir mitnehmen? Und wie kann es weitergehen?

AUSBLICK

Natürlich löst eine Wohnung allein nicht das Wohnungsproblem für bestimmte Gruppen in Berlin. Sie kann aber Impulse liefern und Modellvorlage sein, wie durch gemeinsames Sorgetragen bezahlbarer Wohnraum in der öffentlichen Hand langfristig gesichert werden kann.

Die Erkenntnisse der Bleibe 1.0 wurden ausgewertet und Optimierungspotenziale für folgende Bleiben identifiziert:

Zur Reduktion von Transportemissionen und -kosten soll künftig mehr Transport mit Lastenrädern bewerkstelligt,

der Anteil von wiederverwendetem Material erhöht und die Zusammenarbeit mit Ausbildungsbetrieben, Berufsschulen und Universitäten verstärkt umgesetzt werden.

Besonders großes Potential liegt in der gleichzeitigen Sanierung mehrerer Wohnungen: Durch ein größer gedachtes Bleibe-Netzwerk sollen Synergieeffekte wie z.B. gebündelte Inputs, gemeinsam genutzte Lagerflächen und kollektive Arbeitseinsätze sowie geteilte Materialien und Werkzeuge geschaffen werden.



Die Miete bleibt niedrig

Im Gegensatz zum Angebot für eine konventionelle Sanierung konnten erhebliche Kosten eingespart werden. Die Differenz wird der Miete gutgeschrieben, wodurch diese unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.



Neue Fähigkeiten werden erlernt

Neben der Erfahrung die eigene Wohnung saniert zu haben und nach den eigenen Vorstellungen zu wohnen, hat der Prozess die drei Bewohner*innen als Wohngemeinschaft zusammengeschweißt.



Ein Mehrwert für die Hausgemeinschaft entsteht

Die Erdgeschosswohnung hat jetzt einen direkten Zugang zum Hof. Der bisher ungenutzte Hof soll belebt werden. Geplant sind Hochbeete, eine Sitzecke und als Auftakt ein Hoffest im Sommer.



Der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch wird gesenkt

Durch die Verlegung der Küche und der Verkleinerung des Flurs entstehen drei ähnlich große (Schlaf-)Zimmer und eine große Wohnküche. So können drei Personen gleichberechtigt wohnen und auch andere Konstellationen sind unkompliziert möglich.



Ressourcen werden eingespart

An vielen Stellen konnte im Sinne des kreislaufgerechten Bauens gehandelt werden: Die Dielen wurden aufgearbeitet, es wurde kein neuer PVC verlegt, sondern ein sortenrein trennbarer Lehmbooden und eine rückbaubare Holz-Trennwand eingebaut. Fliesen und Türgriffe wurden gebraucht erstanden, Teile der Küche auf der Straße eingesammelt und gemeinsam aufgearbeitet.



Foto Finn Brunsch

IMPRESSUM

Inhalt und Projekt
GSE
Gesellschaft für StadtEntwicklung
gemeinnützige GmbH

Prinzenallee 74, 13357 Berlin
Tel.: (030) 318 73 18 – 0
Fax.: (030) 318 73 18 – 33
Mail: info@gseggmbh.de

Team Dis+Ko
Mail: info@team-disko.de
www.team-disko.berlin

Grafik und Bildrechte
Team Dis+Ko / Finn Brunsch (S.15+S.18)

Ein Projekt von

GSE gGmbH

und

**TEAM
DIS+KO**