

URTEILE

Glockengeläut am Morgen ist zumutbar

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat in einem Urteil klargestellt, dass liturgisches Glockengeläut am frühen Morgen für die Anwohner zumutbar sei und die Grundrechte der betroffenen Bürger nicht verletze. Ein Anwohner hatte auf Unterlassung geklagt, weil er sich durch das etwa zweiminütige Glockengeläut werktags um sechs Uhr früh in seiner Religionsfreiheit eingeschränkt fühlte. (Urteil des VGH BaWü – AZ: 1 S 241/11) (rfd.)

Vermieter muss aktuellen Standard berücksichtigen

Der Vermieter muss bei der Umlage der Modernisierungskosten die wohnwertverbessernden Maßnahmen berücksichtigen, die der Mieter in Absprache mit dem Eigentümer auf eigene Kosten durchgeführt hat. Mit diesem Urteil stärkt der BGH die Mieterrechte bei Modernisierungen. In dem Verfahren wiesen die Richter darauf hin, dass bei vom Vermieter beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich auf den gegenwärtigen Zustand der Wohnung Bezug genommen werden müsse. Ein Vermieter verhalte sich widersprüchlich, wenn er einerseits dem Mieter erlaube, die Mietsache auf eigene Kosten zu modernisieren, und andererseits bei einer späteren eigenen Modernisierung den auf diese Weise geschaffenen Zustand nicht berücksichtige. (Urteil des BGH – Az: VIII ZR 110/11) (rfd.)

Mitdenken erwünscht

Das Studentenwerk beteiligt seine Mieter an der Umgestaltung der Wohnanlagen – und erzielt mit kleinem Budget große Wirkung



Mut zur Farbe: Das kräftige Grün in der Gemeinschaftsküche (o.) ist ein Ergebnis der Nutzerbefragung. Neue Fenster lockern die früher beengte und düstere Atmosphäre (m.) zusätzlich auf.



Gemeinschaftsflächen im Hof: Ein Basketballfeld, Gemüsebeete und Sitzinseln unter überdimensionalen Stehlampen entstanden dort, wo früher nur eine öde Grasfläche war.

Spätestens seit der Diskussion um Stuttgart 21 gehört Bürgerbeteiligung zu den gesellschaftlichen Modethemen, so auch in der Architektur: In dieser Woche feierte das Studentenwerk Berlin den Abschluss der ersten Bauphase der Modernisierung der denkmalgeschützten Wohnanlage Siegmunds Hof. Das Besondere daran: Die Baupiloten, Teilnehmer eines Studienprojekts der TU Berlin in Kooperation mit Susanne Hofmann Architekten, befragten die Bewohner vorab nach ihren Wünschen und setzten diese in ihren Entwürfen um. Ein Experiment, von dem nicht nur die Studierenden lernen können.

Frau Mai-Hartung, Frau Hofmann: Was können Laien in die Planung einbringen, was Experten nicht können?

Petra Mai-Hartung: Sie haben ihr eigenes Fachgebiet: Sie sind Experten für ihre Wohnbedürfnisse. Das Problem mit Architektur ist häufig, dass sie nicht den Ansprüchen der darin Lebenden gerecht wird. Nehmen Sie nur die Wohnhäuser des Architekten Hinrich Baller, von denen es mehrere in Berlin gibt. Die geschwungenen Grundrisse sind für's Auge interessant anzuschauen, aber an den schönen Wänden lassen sich die Möbel höchstens aufmalen, habe ich mir von Bewohnern sagen lassen. Solche Gebäude diktieren den Bewohnern, wie sie zu leben haben. Das möchten wir unseren Studierenden nicht antun. Wir wollen gern vorher wissen, wie unsere Mieter wohnen wollen.

Wie sah die Beteiligung konkret aus?

Susanne Hofmann: Zunächst haben die Baupiloten, Studierende der Architektur meines Entwurfsseminars, knapp 300 Studierende zum gemeinschaftlichen Wohnen befragt. Die Antworten haben sie nach Persönlichkeitstypen und Aktivitäten kategorisiert und auf farbige Karten übertragen. Anschließend sollten die Studierenden diese auf einem Spielbrett anordnen, das in eine private und eine öffentliche Zone unterteilt war. So haben wir erfahren, ob etwa häusliche Typen das Waschen als private oder öffentliche Aktivität empfinden. Die Ergebnisse des Spiels haben die Baupiloten in Visionen vom Wohnen übersetzt, die wir den Bewohnern noch einmal vorgestellt haben. Schließlich hat das Büro Susanne Hofmann Architekten die Ergebnisse in konkrete Entwürfe umgesetzt.

Die Befragung gibt jedoch nur die Wünsche einer Generation wider – die Gefahr ist doch groß, dass das Ergebnis der nächsten nicht mehr gefällt ...

Petra Mai-Hartung: Das glaube ich nicht. Zu den Ergebnissen gehörte auch

die Erkenntnis, dass es selbst innerhalb einer Generation sehr unterschiedliche Typen gibt. Das entspricht dem allgemeinen Trend zur Individualisierung und daran wird sich meiner Ansicht nach auch künftig wenig ändern.

Umso schwieriger also, überhaupt einen gemeinsamen Nenner zu finden. Manche wollten „nach der Modernisierung richtig laut Musik hören können“. In einem Gebäude mit papierdünnen Wänden aus den 60er-Jahren ließ sich dieser Wunsch wohl kaum realisieren.

Susanne Hofmann: Doch, indem wir die verschiedenen Häuser, die zum Wohnheim gehören, unterschiedlichen Bedürfnissen zugeordnet haben, konnten wir auch darauf eingehen. Wenn man das in der Vermietung bereits klar macht und sagt: Wenn ihr ruhig wohnen wollt, zieht nicht in das Haus für Partytiger, dann funktioniert das sehr gut. Hier müssen Architektur und Management Hand in Hand gehen.

Wo sind die Grenzen der Beteiligung?

Susanne Hofmann: Man muss immer daran denken, dass die Nutzer keine Architekten sind. Wir wollen über die Umfragen und das Spiel ein Gefühl für die Bedürfnisse der Nutzer bekommen, damit wir sie in unseren Entwürfen berücksichtigen können. Aber eins zu eins wird niemand genau „seinen Wunsch“ wiederfinden.

IM GESPRÄCH



Haben sich für die Beteiligung der Nutzer an der Modernisierungsplanung für das Wohnheim Siegmunds Hof stark gemacht: Susanne Hofmann, Architekturprofessorin an der TU Berlin (li.), und Petra Mai-Hartung, Geschäftsführerin des Studentenwerks Berlin

Petra Mai-Hartung: Natürlich muss ich als Bauherrin auch die Sicherheit, das Baurecht, den Denkmalschutz und das Budget im Blick behalten. Manchmal ist es auch frustrierend zu sehen, was letztlich wirtschaftlich umsetzbar ist. Etwa bei den Gemeinschaftsflächen: Die müssen später alle Bewohner über die Miete mitbezahlen – was sich viele nicht leisten können.

Wie wirkt sich der erhöhte Abstimmungsbedarf auf die Kosten aus?

Petra Mai-Hartung: Kaum. Bei den Wohnheimen, die direkt nach der Wende saniert wurden, hatten vor allem

Bauingenieure und Architekten die Gestaltungshoheit. Hinterher kam die Beschwerdeliste der Verwalter, Hausmeister und Mieter und wir mussten nachbessern. Diese Kosten sind letztlich wesentlich höher als jene, die für die Beteiligungsprozesse angefallen sind.

Erhoffen Sie sich einen Mehrwert?

Petra Mai-Hartung: Zunächst einmal geht es darum, dass sich die Studierenden bei uns wohlfühlen. Natürlich erhoffen wir uns aber auch, dass eine hohe Identifikation dazu führt, dass wir künftig geringere Instandhaltungskosten haben. In anderen Wohnheimen hat sich jeder Zweite etwas vor die Fenster genagelt oder Zettel über den Schreibtisch direkt an die frisch gestrichene Wand gepinnt. Bei Auszug müssen wir regelmäßig neu verputzen und streichen. Das ist teuer, als zu Beginn gleich Rollos und Pinnwände anzuschaffen.

Susanne Hofmann: Zudem wollen wir erreichen, dass sich mehr Einheimische für ein Zimmer im Studentenwohnheim entscheiden. Denn die vielen ausländischen Studierenden sind ja darauf angewiesen, dass sie mit deutschsprachigen Kommilitonen in Kontakt kommen, um die Sprache zu lernen.

Petra Mai-Hartung: Da sind wir bereits auf einem guten Weg. Der Anteil der einheimischen Studierenden hat

sich erhöht, weil das Wohnen in unseren Häusern wieder attraktiver ist.

Als Bauherrin geben Sie, Frau Mai-Hartung, durch die Partizipation Kompetenzen ab. Warum eigentlich?

Petra Mai-Hartung: Es ist doch so: In einem normalen Planungsprozess sage ich dem Architekten, was ich will, und er argumentiert so lange mit statischen, rechtlichen oder ästhetischen Argumenten, bis die Architektur herauskommt, die er sich vorstellt. Aber dadurch, dass ich als Bauherrin die Nutzer beteilige, nehme ich den Architekten auch in die Pflicht, sich mit deren Bedürfnissen auseinanderzusetzen.

Also begegnen Sie dem Architekten jetzt eher auf Augenhöhe?

Petra Mai-Hartung: Ja. Es geht bei Architektur immer um sehr viel Geld und man legt sich sehr früh fest – kommt der Zug erst einmal ins Rollen, dann kann man ihn nicht mehr aufhalten. Jetzt habe ich die Gewissheit: Das haben sich unsere Mieter so gewünscht.

Susanne Hofmann: Es muss aber auch das Vertrauen zwischen den Beteiligten bestehen, dass jeder seine eigene Expertise einbringt und die des anderen respektiert.

Interview: Jan Ahrenberg

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:
Berliner Verlag GmbH
Geschäftsführer: Michael Braun, Stefan Hilscher
Anzeigenleiter: Mathias Forkel
Verlag: Postadresse 10171 Berlin,
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29
Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;
Anzeigenannahme: (030) 23 27 50; Fax (030) 23 27 56 97
Es gilt die ergänzungspreisliste IMMOBILIEN und im
Weiteren die aktuellen Preislisten (BerlinKompakt Nr. 5,
Berliner Zeitung Nr. 24, Berliner Kurier Nr. 27).
Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, Am Wasserwerk
11, 10365 Berlin, Internet: www.berlinerzeitungsdruck.de
Produktion: Raufeld Medien GmbH,
Paul-Lincke-Ufer 42/43, 10999 Berlin,
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.de
Redaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Till Schröder
Gestaltung: Adam Sommerfeld, Martin Rümmele (CoD)

ANZEIGE

ANZEIGE