

mehrraum

Die zeitgerechte Stadt - Potentiale der Mehrfachnutzung



Eine Studie von

**teamwerk-architekten
jan foerster**

kirchenstr. 88, 81675 münchen
tel.: 089 5454 7927
www.teamwerk-architekten.de

im Auftrag des

**Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg
Referat Innovatives Bauen und Planen, Kopfstelle Wohnraumoffensive**

Theodor-Heuss-Str. 4, 70174 Stuttgart

in Abstimmung mit dem

**Baudezernat
Stabstelle Stadtplanung und Sonderprojekte
Stadt Laupheim**

Marktplatz 1, 88471 Laupheim

These

mehrraum nutzt das temporäre Flächenpotential vorhandener und zu planender Raumprogramme zur Förderung neuer, sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltiger Nutzungsmischungen. *mehrraum* wirkt dabei als effizienter Katalysator für die Parallelnutzungen von wirtschaftlich weniger starken gewerblichen, sozialen, künstlerischen und kulturellen Nutzungen.

Im Bestand und in zukünftigen Planungen sind bei veränderter Nutzungskonzeption und Parallelnutzung große Flächenpotentiale vorhanden. Im Sinne eines gesellschaftlichen Wandels zu mehr Nachhaltigkeit und Gemeinnutz, müssen diese Aspekte verstärkt betrachtet werden.

„Die Individualisierung der Lebensformen resultiert in einem Bedarf an Flexibilität in der Lebensumwelt, der Wohnungen, der Nachbarschaft und der Stadt. Wir müssen wegkommen vom Denken der Moderne, welches auf der Gleichmachung des Individuums und dessen Lebensabläufen und Alltag zielt. Es wird nur noch das Wann und mit Wem zählen. Der Ort wird funktionsunabhängig! Singuläre Nutzungstypologien werden ineffizient. Der Verlust der zugewiesenen singulären Funktion eines Ortes eröffnet für diesen die Freiheit sich durch nutzungsunabhängige Besonderheiten zu qualifizieren. Die Gliederung des Raumes nach unseren bisherigen Ordnungs- und Organisationsprinzipien löst sich auf und wird irrelevant.“

Auszug aus der „Zweiten Tutzingener Erklärung“ am 28. März 2017

(Stefan Brainbauer, Maximilian Heisler, Jan Foerster, Christian Hadaller, Markus Sowa, Bernd Schreyer, Kalinca Vicente)

Inhalt

| | |
|----|-------|
| 2 | ..... |
| 6 | ..... |
| 8 | ..... |
| 10 | ..... |
| 12 | ..... |
| 17 | ..... |
| 21 | ..... |
| 26 | ..... |
| 27 | ..... |
| 29 | ..... |
| 32 | ..... |
| 33 | ..... |
| 36 | ..... |
| 38 | ..... |
| 41 | ..... |
| 43 | ..... |

These

Prolog

1. Intention

- 1.1 Zielsetzung
- 1.2 Strategie

2. Probleme unserer Zeit

- 2.1 Landflucht
- 2.2 Nachhaltigkeit
- 2.3 Irreführendes Raumverständnis der Moderne

3. Theoretische Grundlagen

- 3.1 Mehrfachnutzung
- 3.2 Begriffsdefinition
- 3.3 Zeitgeographie und raumzeitliche Betrachtung

4. Das Erbe Hertzbergers

- 4.1 Funktionalistische Architektur -
Das Missverständnis der Flexibilität
- 4.2 Die Funktionsformfunktion -
Wer folgt hier eigentlich wem?
- 4.3 Die Interpretation der Form ohne die Form

5. Aktivitätskategorien

6. „P“ als Wertmaßstab

7. Potentielle Typologien

8. Flächenpotential in Baden-Württemberg

9. Analyse einzelner Typologien

- 9.1 Bibliothek
- 9.2 Büro
- 9.3 Einzelhandel
- 9.4 Restaurant
- 9.5 Schule

| | | | |
|-----|-------|------------|---|
| 46 | ..... | 9.6 | Kindergarten |
| 48 | ..... | 9.7 | Kino |
| 50 | ..... | 9.8 | Sporthalle |
| 52 | ..... | 9.9 | Hotel |
| 55 | ..... | 9.10 | Altenheim |
| 58 | ..... | 9.11 | Studentenwohnheim |
| 60 | ..... | 10. | Zeitspannen |
| | | 10.1 | Grundsätzliche Gliederung |
| | | 10.2 | Kernbereiche |
| 62 | ..... | 11. | Nutzungssymbiosen |
| 64 | ..... | 11.1 | Szenario Kita |
| 66 | ..... | 11.2 | Szenario Hörsaal |
| 68 | ..... | 11.3 | Szenario Sportflächen |
| 70 | ..... | 11.4 | Szenario Schulflächen |
| 72 | ..... | 11.5 | Szenario Büroflächen |
| 75 | ..... | 11.6 | Szenario Einzelhandel |
| 78 | ..... | 11.7 | Szenario Handwerksbetrieb |
| 80 | ..... | 12. | Ideale räumliche Voraussetzungen |
| 80 | ..... | 12.1 | Möbel |
| 82 | ..... | 12.2 | Nutzlasten |
| 84 | ..... | 12.3 | Sanitärräume |
| 86 | ..... | 12.4 | Brandschutz |
| 88 | ..... | 12.5 | Schallschutz |
| 90 | ..... | 12.6 | Baunutzungsverordnung |
| 92 | ..... | 12.7 | Relevante Planungsregeln |
| 98 | ..... | 13. | Wirtschaftlichkeit |
| 102 | ..... | 14. | Operative Organisation |
| | | 14.1 | Zuständige und Nutzer |
| | | 14.2 | Vertragswerk für die Mehrfachnutzung |
| | | 14.3 | Koordination/Verwaltung |
| | | 14.4 | Fahrplan |
| 105 | ..... | 15. | Laupheim als Fahrplan |
| 110 | ..... | 16. | Best practice |
| | | 16.1 | H&M Berlin |
| | | 16.2 | Stadtelefant |
| | | 16.3 | ARCH+ Space |
| | | 16.4 | hartmanns |
| 116 | ..... | 17. | Fazit |
| 118 | ..... | 18. | Literaturverzeichnis |

Prolog

Die Grundlagen aktueller städtebaulicher und architektonischer Planungen sind strikte Definitionen und Vorgaben zum spezifischen Raumprogramm und deren Typologien. Diese basieren auf einer klaren Nutzungszuweisung zu einem Raum und Ort.

In Zukunft wird sich diese Beziehung auflösen, hin zu einer zeitbezogenen Nutzung von Raum. Folge muss ein Umdenken bei der Entwicklung und dem Umgang mit Bauflächen, hin zu einer durchmischten und flexiblen Nutzung und Typologie sein. Gebäude oder Gebiete werden nicht mehr hinsichtlich eines Programms und somit einer Typologie definiert und geplant, sondern als Räume ausgewiesen, die zeitversetzt unterschiedliche Nutzungen aufnehmen müssen. Grundrisstypologien und planerische Vorgaben müssen angepasst werden. Ihnen wird nicht mehr singulär ein Raumprogramm zugewiesen, sondern sie werden offen für unterschiedlichste Nutzungen konzipiert. Raum muss mehr können. „Form folgt Funktion“ wird zu „Form folgt Potential“.

Erforderlich ist dafür die Vereinfachung von inkompatiblen und strikten planerischen Vorgaben und Regularien, hin zu einem flexiblen Raumangebot, welches temporäre Nutzungsanpassungen erlaubt.

Das Ideal des fließenden Raums wird neu interpretiert und um die Dimension der Zeit erweitert. Die zeitliche Dimension lässt die Materie Raum in neue Aggregatzustände übergehen. Sie verschiebt den Fokus vom rein atmosphärischen Konzept des fließenden Raums auf die existentielle Definition des Raums rein durch seine tatsächliche Nutzung.

„Gebäude oder Gebiete werden als Räume ausgewiesen, die zeitversetzt unterschiedliche Nutzungen aufnehmen müssen.“



Intention

1.1 Zielsetzung

Das Ziel der Studie *mehrraum* ist vor dem Hintergrund steigender Flächen- und Ressourcenknappheit das ungenutzte Potenzial vorhandener Flächen ins Blickfeld zu rücken. Das ungenutzte Potential sind Flächen und Infrastrukturen, welche über den Tag, die Woche und den Monat verteilt, nicht ausreichend ausgelastet sind, bzw. nicht genügend genutzt werden. Ein maßgeblicher Grund sind strikte Definitionen und Vorgaben zu spezifischen Raumprogrammen, aber auch Eigentums-, Miet- und Betriebskonzepte, welche zur Folge haben, dass die Flächen nur innerhalb einer bestimmten Zeitspanne betrieben werden. In der restlichen Zeit liegen diese „brach“. Dieses Muster soll die Studie aufbrechen.

1.2 Strategie

Das Konzept von *mehrraum* gründet auf dem Prinzip der Mehrfachnutzung durch eine zeitliche Staffelung von sich ergänzenden Nutzungen. Dies resultiert in einer Verringerung von zeitlich relevanter Flächenverschwendung dank ausreichender Auslastungen von Flächen, Räumen und Infrastrukturen.

* Die Studie behandelt ausschließlich Innenräume ohne Wohnen, keine Turnhallen (da diese schon parallel genutzt werden und weitestgehend ausgelastet sind), keine Krankenhäuser, Kliniken, keine Apotheken und keine Supermärkte. Relevante Nutzungen für unsere Studie siehe KAP 13.

Probleme unserer Zeit

2.1 Landflucht

München, Berlin, Frankfurt, neuerdings auch Heidelberg, Regensburg und Dresden, - alles Städte, die in den letzten Jahren eine extrem starke Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt vollzogen haben und das Leben dort immer teurer werden lassen.

Die Gründe sind verschieden. Hauptgrund ist jedoch die anhaltende Knappheit an Wohnungen und eine sehr hohe Nachfrage. Während ganze Landstriche insbesondere in Ostdeutschland innerhalb weniger Jahre entvölkert wurden, genießen sämtliche Metropolregionen durch ihre Attraktivität einen ungebremsten Zustrom. Dieses Phänomen ist global. Während der Corona-Pandemie wurde durch verstärktes Ausschöpfen digitaler Technologien im Arbeitsleben und brachliegende städtische Angebote dieser Trend zwar marginal etwas umgekehrt, doch ist davon auszugehen, dass der Preis- und Flächendruck auf attraktive Metropolregionen auch nach der Pandemie bestehen wird und nach intelligenten und vielfältigen Lösungsansätzen verlangt.

2.2 Nachhaltigkeit

„How dare you?!“ - Greta Thunbergs mahnende Worte auf dem UN-Klimagipfel in New York markieren die Klimax in einem Ringen um eine ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltiger aufgestellte Weltordnung.

Dass sie passieren muss, ist allen Akteuren bewusst, die Frage ist das wie, wo und wer. Laut Statistischem Bundesamt war in Deutschland allein der Gebäudesektor für 15% der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung sieht hier das ambitionierteste Einsparungspotential aller Sektoren von -66%. Um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen, sind sowohl anspruchsvolle Neubaustandards, langfristige Sanierungsstrategien für den Gebäudebestand, wie auch die schritt-

weise Abkehr von fossilen Heizungssystemen Voraussetzung. Ein in Deutschland wenig diskutiertes Instrument ist aber auch das der Suffizienz, welches nicht zwangsläufig mit Verzicht und Reduktion einhergehen muss. Vielmehr dient es um Prozesse zu optimieren und Kernwerte zu stärken.

2.3 Irreführendes Raumverständnis der Moderne

Less is a bore - Robert Venturis berühmter Satz fasst zusammen, was Leuchtturmprojekte der klassischen Moderne wie die Hauptstadt Brasilia auf soziologischer Ebene bereits seit Jahrzehnten in sämtliche Studien als Fragen aufwerfen.

Die Moderne trat an, um das Leben der Menschen zu verändern, - davor Schmutz, Abgase und Enge, danach Licht, Luft und Weite. Mit einer klaren Funktionstrennung, welche so nur durch eine Massenmobilisierung per Automobil möglich war, wurde strikt zwischen den Lebens- und Arbeitsbereichen der Menschen unterschieden. Die gebauten Räume waren maßgenau auf die sich dort abspielenden Prozesse nach Prinzipien des Taylorismus abgestimmt. Dies machte sie zu sehr effizienten „Architekturmaschinen“ allerdings auch sehr unflexiblen Spezialisierungsungetümen. Die Wiederentdeckung des Urbanen lebt maßgeblich von der Dynamik, Spontanität und Vielschichtigkeit urbaner Prozesse und der dort provozierten Situationen. Dem gebauten Erbe der Moderne fällt es schwer, dafür einen Rahmen zu bilden.

Theoretische Grundlagen

3.1 Mehrfachnutzung

Grundsätzlich bestimmen eng definierte Raumprogramme und gängige Typologien die Gestalt von Neubauten. Es werden monofunktionale Räume geplant und gebaut. Einer bestimmten Fläche wird dabei eine festgelegte Nutzung zugeschrieben. Dies hat meist zur Folge, dass der Nutzungszeitraum dabei nicht weiter beachtet wird. Das Prinzip der „Mehrfachnutzung“ ergänzt das Raumprogramm um eine zeitliche Komponente. So wird der Fläche nicht nur einer bestimmte Nutzung, sondern den einzelnen Akteuren auch bestimmte Zeitkontingente zugeschrieben. Durch eine intelligente Kombination von Akteuren und Nutzungen kann die sogenannte „Mehrfachnutzung“ von Ressourcen entstehen. Raumkonzepte die dies abbilden, nennen wir „*mehrraum*“.

vgl. Schröder 2019, S. 212f

3.2 Begriffsdefinition

Zum besseren Verständnis und als Grundlage für die weitere Bearbeitung möchten wir im Folgenden relevante Begriffe für das Konzept der Mehrfachnutzung genauer beschreiben:

3.2.1 Nutzer

Ein Raum kann sowohl von einem Individuum, als auch einer Gruppe mit gemeinsamen Nutzungswunsch genutzt werden. Bei einer Turnhalle wären einzelne Sportvereine (der gleichen Sportart) die individuellen Nutzer, während alle Sportvereine (dieser Sportart) die Gruppe darstellen würden (gemeinsamer Nutzungswunsch: z.B. Basketballtraining) Auf wirtschaftlicher Ebene kann der Raum als Angebot bezeichnet werden, während die Nachfrage durch die Nutzer abgebildet wird. Es kann zwischen „individuell“ und „kollektiv“ entschieden werden.

3.2.2 Funktion

Das Wort „Nutzung“ ist mehrdeutig, da hiermit sowohl die Funktionalität bzw. der Zweck eines Raumes ausgedrückt werden kann („Wohnnutzung“), als auch seine tatsächliche aktive Inanspruchnahme. Im weiteren Verlauf möchten wir das Wort „Nutzung“

daher rein als Umschreibung einer konkreten Aktivität verwenden, während die Wörter „Funktion“ und „Zweck“ die intendierte Bestimmung eines Raumes beschreiben (z.B. „Mehrzwecknutzung“). Ein Schulgebäude behält beispielsweise auch Nachmittags und abends seine Funktion, auch wenn es zu dieser Zeit nicht genutzt wird. Es kann zwischen „monofunktional“ und „multifunktional“ unterschieden werden. Multifunktionalität zeigt sich häufig durch eine Hauptnutzung und mehrere Nebennutzungen, welche sich den zeitlichen und räumlichen Gegebenheiten der Hauptnutzung unterordnen müssen.

3.2.3 Zeitmuster

Finden alle Aktivitäten in einem bestimmten Raum in einem gemeinsamen Zeitraum statt, so spricht man von einem einfachen Zeitmuster. Ein vielfaches Zeitmuster umfasst dagegen unterschiedliche und sich abwechselnde Zeiträume von Nutzungen. Alle Muster werden in der Regel durch Ruhezeiten ohne jegliche Nutzungsaktivität komplementiert. Es sind folgende drei Ausprägungen vorhanden: „einzeitig“, „abwechselnd“ (eigentlich eine Abfolge von einzeitig) und „gleichzeitig“. Die Zeitmuster können in Folge unterschiedlicher Inanspruchnahmen während eines Tagesverlaufs, Wochenverlaufs aber auch längere wiederkehrende Zyklen (Ferien, Jahreszeiten) betrachtet werden. Die bereits deutlich mehr im Bewusstsein verankerte „Zwischennutzung“ unterscheidet sich durch den zeitlich klar begrenzten Nutzungszeitraum als „Zwischenlösung“.

Theoretische Grundlagen

3.2.4 Nutzungsmuster

Mehrfachnutzung lässt sich somit als Überbegriff in unterschiedliche Nutzungsmuster (Nutzer/Funktion/Zeitmuster) differenzieren:

a) Exklusive Nutzung

individuell/monofunktional/einzeitig

Die exklusive Nutzung eines monofunktionalen Raumes durch einen Nutzer stellt für viele Fälle das normale Muster dar: Einzelhandelsgeschäfte, Büros, Privatwohnungen. Meist geschieht dies in einem durch Arbeits- oder Öffnungszeiten relativ starren Rhythmus. Eine einfache Ausdehnung der Nutzungszeiten durch denselben Nutzer, wie z.B. durch Schichtarbeit, stellt noch keine Mehrfachnutzung dar, doch bilden die Ruhephasen ein Potenzial für mögliche Mehrfachnutzungen. Die exklusive Nutzung stellt keine Mehrfachnutzung dar und wird hier nur der Systematik halber genannt. Die Kombinationen individuell/monofunktional/abwechselnd sowie individuell/multifunktional/gleichzeitig schließen sich logisch praktisch aus.

b) Exklusive Mehrzwecknutzung

individuell/multifunktional/abwechselnd

Häufig werden bereits einzelne Räume durch einzelne Nutzer multifunktional in sich automatisch abwechselnden Zeitmustern genutzt. Dies geschieht häufig in privaten Lebensbereichen. Die Nutzung des Schlafzimmers als HomeOffice Arbeitsplatz oder die Nutzung einer Kirche für Gottesdienst und Gemeindeversammlungen.

c) Gemeinsame Nutzung

Kollektiv/monofunktional/gleichzeitig

Wird eine gemeinsame und gleichzeitige Nutzung von prinzipiell monofunktionalen Räumen betrieben, spricht man von Gemeinsamer Nutzung. Klassische Co-Working-Spaces oder die Gemeinschaftsräume von Wohngemeinschaften entsprechen diesem Muster.

d) Geteilte Nutzung

kollektiv/monofunktional/abwechselnd

Sich nacheinander abwechselnde Nutzungen von monofunktionalen Räumen entsprechen der „Geteilten Nutzung“. Öfters wird klar zwischen einer Hauptnutzung bzw. einem Hauptnutzer und einer Nebennutzung differenziert. Städtische Sportanlagen (z.B. Turnhallen) oder Konzertsäle sind Beispiele.

e) Geteilte Mehrzwecknutzung (Wechselnutzung)

Kollektiv/multifunktional/abwechselnd

Wechseln sich verschiedene Nutzer eines Raums ab und nutzen sie diesen auch funktional unterschiedlich, spricht man von Wechselnutzung. Beispielsweise die abendliche Nutzung eines Klassenzimmers als Probenraum für eine Theatergruppe oder eine Zusammenkunft einer Selbsthilfegruppe impliziert dieses Modell.

f) Gemeinsame Mehrzwecknutzung (Parallelnutzung)

Kollektiv/multifunktional/gleichzeitig

Sobald mehrere Aktivitäten durch unterschiedliche Nutzer gleichzeitig stattfinden, spricht man von Parallelnutzung. Dies ist oft in multifunktionalen und öffentlichen Räumen wie Parks oder Plätzen der Fall. (Nutzung für Sportaktivitäten, Zusammenkünfte, Freizeitaktivitäten)

Theoretische Grundlagen

3.3 Zeitgeographie und „raumzeitliche“ Betrachtung

Im Feld der Zeitgeographie wird für das zusammenhängende Gefüge der räumlichen und zeitlichen Komponenten von Aktivitäten der Begriff „raumzeitlich“ verwendet. In Bezug auf bestimmte Nutzer (Personen oder Personengruppen), bestimmte Zeitmuster und einen bestimmten Ort können Aktivitätsmuster „raumzeitlich“ beschrieben werden.

Das Feld der Mehrfachnutzung analysiert die Muster, in denen Raum multiple Gelegenheiten zur Nutzung bietet, sobald man die zeitliche Komponente raumzeitlich mitbetrachtet.

| ÜBERSICHT DER GEMEINSCHAFTLICHEN NUTZUNGSMUSTER | | |
|---|---|--|
| Kollektiv | monofunktional | multifunktional |
| gleichzeitig | Gemeinsame Nutzung Co-Working WG Kollektiv-Atelier | Parallelnutzung Stadtplatz Park Community Center Allmende |
| abwechselnd | Geteilte Nutzung Turnhalle, Unterrichtsräume Schulfreiflächen Parkraumbewirtschaftung Übungs-/Bandräume Dorfmühle | Wechselnutzung Mehrzweckhallen Gemeindezentrum CoWorking in Nicht-Bürräumen Veranstaltungen auf Straßenland |

Das Erbe Hertzbergers

4.1 Funktionalistische Architektur - Das Missverständnis der Flexibilität

„In der funktionalistischen Architektur beruhte die Form auf dem Ausdruck der Leistungsfähigkeit.“ Diese basierte auf einer sehr genauen Definition der Anforderungen und Funktionen. „Die Tatsache, dass alle zu speziellen Lösungen schnell überholt sind, führt nicht nur zum Mangel an Funktionalität, sondern auch zu wirklicher Nutzlosigkeit. (...) Der Begriff Flexibilität wurde zum Schlagwort, zum Allheilmittel gegen die Missstände in der Architektur.“

(Hertzberger 1995, S.142ff)

Entwürfe sollten neutral sein und sich somit für mehrere Nutzungen eignen. Es wurde davon ausgegangen, dass Raumkonzepte veränderten Zeiten und Situationen gerecht werden können. Doch ist der neutrale Entwurf ebenso durch die Absenz fehlender kennzeichnender Eigenschaften geprägt. Flexibilität ist somit nach Hertzberger „ein Satz nicht passender Lösungen“

Die so entstehenden uniformen Grundrisse gründen auf der Trennung der Funktionen. Dies hat dazu geführt, dass am Beispiel des Wohnraumes die Unterscheidung zwischen Wohnen und Arbeiten, Essen und Schlafen usw. als Ausgangspunkt für ein differenziertes Entwerfen von Räumen mit verschiedenen Nutzungen genommen wurde. Begründet wurde dies damit, „dass unterschiedliche Tätigkeiten auch unterschiedliche Anforderungen an den Raum stellen, in dem sie stattfinden sollen. (...) Dieses kollektive Gerinnen der individuellen Handlungsfähigkeit hat jedem Platz, im Haus, jedem Ort in der Stadt eine bestimmte Funktion zugeordnet und ist dabei so uninspiriert vorgegangen, dass alle Variationen, die zu einer Identität verhelfen, vollkommen im Keim erstickt werden.“

„Das einzige konstruktive Herangehen an eine Situation die sich ändern kann, ist eine Form, die von diesem Wandel ausgeht, als handle es sich um einen dauerhaften, d.h. im Prinzip feststehenden Faktor, eine polyvalente Form also.“

Das Erbe Hertzbergers

„Es gilt eine Architektur zu schaffen, die sich nicht auflöst und ihre Identität verliert, wenn der Benutzer sich entschließt sie anders zu gebrauchen als sie ursprünglich geplant war. (...) die Architektur müsste den Benutzer anregen, sie wo nur möglich zu beeinflussen, nicht einfach, um ihre Identität zu betonen, sondern vielmehr, um seine eigene hervorzuheben und zu behaupten.“

4.2 Die Funktionsformfunktion - Wer folgt hier eigentlich wem?

Nach Hertzberger bestimmt die Form nicht nur die Nutzung und das Erleben, sondern wird auch durch sie bestimmt, „insofern sie interpretierbar ist, also beeinflusst werden kann.“

(Hertzberger 1995, S.88)

Form und Nutzung beeinflussen sich demnach koevolutionär, oder befänden sich in einer „dialektischen Beziehung“ zueinander. Dabei zieht Hertzberger Vergleiche zur Sprache:

„Die Beziehung zwischen einer kollektiven Gegebenheit und deren individueller Interpretation – wie sie zum Beispiel zwischen Form und Nutzung besteht – sowie deren Erlebnis lassen sich mit der Beziehung von Sprache und Sprechen vergleichen. Die Sprache ist ein kollektives Werkzeug, der gemeinsame Besitz einer Gruppe von Menschen, die in der Lage sind dieses Werkzeug zu benützen, um ihre Gedanken zu formen und sie anderen zu vermitteln, solange sie die Konventionen der Grammatik und der Syntax respektieren und solange sie erkennbare Wörter, d.h. Wörter verwenden, die dem Gesprächspartner etwas bedeuten. Das Sprechen ist außerdem nicht nur eine übereinstimmende Interpretation der Sprache, sondern die Sprache selbst wird durch das immer wieder Gesprochene beeinflusst und erfährt unter diesem stetigen Einfluss eine Veränderung. Man kann also sagen, dass die Sprache nicht nur das Sprechen bestimmt, sondern gleichzeitig dadurch bestimmt wird. Sprache und Sprechen stehen in einer dialektischen Beziehung zueinander.“

4.3 Die Interpretation der Form ohne die Form

Ein schönes Gedankenspiel provoziert in diesem Zusammenhang die Erzählung „Tlön, Uqbar, Orbis, Tertius“ von Jorge Luis Borges. In diesem beschreibt der Autor in einer Art fiktionalierten Version ein Land mit seiner Geographie, Geschichte, Philosophie und Sprache.

(vgl. Borges 1981)

Dabei bildet der Hauptteil der Geschichte die Epistemologie des Landes Tlön:

„Die Bewohner von Tlön hängen einer extremen Form von Berkeley'schem Idealismus an, der die Realität der Welt leugnet.“

„Die Welt ist für sie nicht ein Zusammentreffen von Gegenständen im Raum; sie ist eine heterogene Reihenfolge unabhängiger Handlungen. Sie ist sukzessiv, zeitlich, nicht räumlich.“

Eine der imaginären Sprachen von Tlön kennt keine Substantive: Es gibt unpersönliche Verben, die durch einsilbige Suffixe oder Präfixe adverbialer Art näher bestimmt werden. So gibt es kein Wort für „Mond“, aber ein Verb, das man mit „mondieren“ oder „mondieren“ übersetzen könnte. Das tlönische Äquivalent des Satzes „Der Mond ging über dem Fluß auf“ heißt Hlör u fang axaxaxas mlö, was wörtlich übersetzt etwa lautet: Empor hinter dauerfließen mondet es. (...) In einer anderen Sprache Tlön's wiederum ist die Basis nicht das Verb, sondern das einsilbige Adjektiv, wobei das Substantiv durch die Häufung von Adjektiven gebildet wird. Man sagt nicht „Mond“, sondern luftighell auf dunkelrund oder orangehimmelscheinend.

In einer Welt ohne Substantive und damit ohne „Dinge“ wird ein Großteil der abendländischen Philosophie unmöglich. Ohne Substantive kann es keine deduktiven Ableitungen von ersten Prinzipien a priori geben und auch keine Teleologie, die die Entwicklung von Dingen anzeigt. Es ist in diesem Konzept auch unmöglich, das Gleiche zu verschiedenen Zeiten zu beobachten, daher gibt es auch keine induktiven Schlüsse a posteriori (Generalisierung aus Erfahrung).

Das Erbe Hertzbergers

Kurz gesagt: Tlön ist eine Welt Berkeleyschen Idealismus, allerdings mit einem wichtigen Unterschied. Bei Berkeley selbst garantiert Gott eine in sich konsistente Welt. In dieser unbegrenzt wandelbaren Welt wird der „Common Sense“ außer Kraft gesetzt, auch wenn einfachere Gemüter sich an ihren durchsichtigen Tigern und Bluttürmen erfreuen.“

Die Interpretation des Raumes über den Verzicht des Substantives eröffnet uns die Möglichkeit unsere „Umgebung“ entsprechend unseres Bedürfnisses der Handlung zu interpretieren. Die Welt die uns „um-gibt“ löst sich von den Zwängen der ursprünglichen Funktion und öffnet sich für die Interpretation des Betrachters und potentiellen Benutzers.

„Wie Wörter und Sätze hängen auch Formen von der Art ab, wie sie „gelesen“ werden und welche Bilder sie für den „Leser“ heraufbeschwören. Eine Form kann in verschiedenen Menschen und in unterschiedlichen Situationen ganz verschiedene Bilder aufkommen lassen, und somit eine andere Bedeutung erhalten; dieses Erlebnis ist der Schlüssel zu einem veränderten Formenbewußtsein, das uns erlauben wird, Dinge zu schaffen, die für eine größere Zahl von Situationen geeignet sind. Die Fähigkeit, Bedeutungen aufzunehmen und sie wieder aufzugeben, ohne sich selbst wesentlich zu ändern, macht aus der Form einen potentiellen Bedeutungsträger...“

Form und Raum haben das Potential unter veränderten Umständen unterschiedliche Rollen zu spielen. Mehrfach nutzbare und interpretierbare Räume können uns einladen sie zum Leben zu erwecken.



Bild: «Raum für Menschen?», Bild aus:
Hertzberger 1995

(Hertzberger 1995, S.147)

Aktivitätskategorien

Als Erweiterung der Begrifflichkeit *Nutzung* (konkrete Aktivität) und *Funktion* (Bestimmung eines Raumes), muss der Begriff der *Aktivität* enger definiert werden.

Durch die Definition von Aktivitätskategorien wird es möglich sein, die Begrifflichkeit der *Nutzung* detaillierter zu betrachten um mit dieser freier arbeiten zu können. Zentrum dieser Definition ist der Mensch selber, da nur er das Potential hat, durch sein Handeln spezifische Nutzungen im Raum zu definieren .

Die Aktivitäten lassen sich grob unterscheiden in:

1. Introvertiertheit

Findet die Aktivität in einem gemeinschaftlichen Rahmen statt (z.B. Mannschaftssport) oder wird sie individuell ausgeübt (z.B. Meditation)?

- Individuell
- Gemeinschaftlich

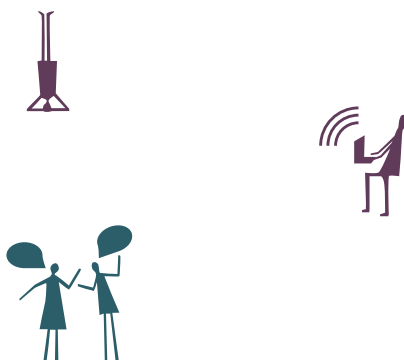


Gemeinschaftliche Aktivitäten lassen sich dabei noch in der Anzahl der Akteure (Paare, Kleingruppen und Gemeinschaften) unterscheiden.

2. Kommunikation

Wird mit anderen Personen kommuniziert?

- Kein Austausch
- Digitaler Austausch (Telefon, Computer)
- Analoger Austausch



Aktivitätskategorien

3. Bewegungsform

In welcher Körperposition findet die Aktivität hauptsächlich statt?

- Liegen



- Sitzen (Arbeiten, Essen, Besprechen, Denken, Diskutieren)



- Stehen (Zuhören, Besprechen, Arbeiten)



- Bewegen (Einkaufen, Betrachten, Sport, Party)



4. Interaktion mit Objekten

Findet ein Großteil der Aktivität im Gebrauch von Objekten statt, bzw. sind diese sogar zentral für die Aktivität?

- passiv

(Tanzkurs - es werden keine nennenswerten Objekte benötigt)

- aktiv

(Gerätetraining - die Objekte lassen die Aktivität erst zu)



Entwickelt man Raumkonzepte, die sich unabhängig von ihrer Funktion, sondern lediglich um die Beantwortung der Anforderungskategorien kümmern, ergeben sich für verschiedenste Funktionen interpretierbare Raumangebote.

Im Vergleich zu Nutzungssymbiosen, bei der diverse Nutzungen anhand deren Gemeinsamkeiten bzw. deren gegenseitige Ergänzung miteinander verknüpft werden, fokussieren sich die Aktivitätskategorien auf allgemeine und vereinfachte Eigenschaften um ein breiteres Spektrum an Nutzungen miteinander kombinieren zu können.

Im Vordergrund steht die Art und Weise wie wir die Tätigkeiten physisch ausüben und welche Rauminterpretationen sich daraus ergeben.

Diese Rauminterpretationen müssen allerdings ermöglicht werden. Dies bedarf eines räumlichen Angebots, welches Interaktionen provoziert und nicht zu verwechseln ist mit einem neutralen räumlichen Angebot, welches keine Vorgaben im Hinblick auf die Nutzbarkeit gibt. (vgl. Kapitel 2.1)

Aktivitätskategorien

Zur Orientierung sind verschiedenste Aktivitäten aufgelistet und gemäß der im vorigen Kapitel behandelten Aktivitätskategorien bewertet.

Die Liste kann jederzeit erweitert und ergänzt werden und soll dazu dienen, Gemeinsamkeiten und Überschneidungen grundsätzlich nicht zusammenhängender Aktivitäten aufzuweisen. Aktivitäten die sich in ihrer Struktur tatsächlich sehr ähneln können so besser identifiziert werden.

| | Introvertiertheit | Bewegungsform | Kommunikation | Interaktion |
|---|-------------------|---------------|---------------|-------------|
| 1.1 Schlafen | | | | |
| Vollschlaf | individuell | liegen | - | passiv |
| Kurzform/ruhen | individuell | liegen | - | passiv |
| 1.2 Reinigung/Körperpflege | | | | |
| Körperpflege daheim | individuell | stehen | - | passiv |
| Sauna | gemeinschaftlich | sitzen | analog | aktiv |
| Schwimmbad | individuell | bewegen | - | aktiv |
| Kosmetiksalon | individuell | sitzen | - | passiv |
| Nagelstudio | individuell | sitzen | - | passiv |
| Friseur | individuell | sitzen | - | passiv |
| Wellness | gemeinschaftlich | bewegen | analog | aktiv |
| 1.3 Reinigung/Waschen | | | | |
| Reinigung/Wäscherei | individuell | stehen | - | aktiv |
| Autowaschanlage | individuell | stehen | - | aktiv |
| Bügeln | individuell | stehen | - | aktiv |
| Trocknen | individuell | stehen | - | aktiv |
| 1.4 Kochen | | | | |
| Alleine/privat | individuell | stehen | - | aktiv |
| Gruppe/öffentlich | gemeinschaftlich | stehen | analog | aktiv |
| Kochkurs geben | gemeinschaftlich | stehen | analog | aktiv |
| 1.5 Essen | | | | |
| Take away | individuell | bewegen | - | passiv |
| In Gesellschaft/mehrere | gemeinschaftlich | stehen | analog | passiv |
| Alleine/privat | individuell | stehen | analog | passiv |
| 1.6 Verkaufen/kaufen | | | | |
| Mit Beratung | gemeinschaftlich | stehen | analog | aktiv |
| Selbstbedienung | individuell | bewegen | - | aktiv |
| 1.7 Dienstleistung anbieten | | | | |
| Beraten | gemeinschaftlich | sitzen | digital | passiv |
| Coach | gemeinschaftlich | sitzen | analog | passiv |
| Handwerk | individuell | sitzen | - | aktiv |
| 1.8 Musik | | | | |
| Tanzen | gemeinschaftlich | bewegen | analog | passiv |
| Musik hören | individuell | sitzen | - | aktiv |
| Einzel musizieren | individuell | sitzen | - | passiv |
| Im Orchester/Ensemble musizieren | gemeinschaftlich | sitzen | analog | passiv |
| 1.9 Spielen | | | | |
| In Gesellschaft | gemeinschaftlich | bewegen | analog | passiv |
| Einzel | individuell | sitzen | digital | aktiv |
| Billard/Schach etc (mit vorhandenen Objekten) | gemeinschaftlich | stehen | analog | aktiv |
| 1.10 Sport treiben | | | | |
| In Gesellschaft | gemeinschaftlich | bewegen | analog | passiv |
| Einzel | individuell | bewegen | - | aktiv |
| 1.11 Beten/meditieren | | | | |
| Einzel | individuell | stehen | - | passiv |
| In Gruppe, Gottesdienst feiern | gemeinschaftlich | stehen | analog | passiv |
| 1.12 Gärtnern | | | | |
| Für kommerziellen Gebrauch | individuell | bewegen | digital | aktiv |
| Einzel | individuell | bewegen | - | aktiv |
| In Gesellschaft/mehrere | gemeinschaftlich | bewegen | analog | aktiv |
| 1.13 Handwerken | | | | |
| Für kommerziellen Gebrauch | individuell | stehen | digital | aktiv |
| Als Hobby | individuell | stehen | - | aktiv |
| 1.14 Behandeln/untersuchen | | | | |
| Ambulant | gemeinschaftlich | sitzen | analog | passiv |
| Stationär | gemeinschaftlich | liegen | analog | aktiv |
| Operativ | gemeinschaftlich | sitzen | digital | aktiv |
| Intensiv | gemeinschaftlich | liegen | analog | aktiv |
| 1.15 Künstlerisch gestalten | | | | |
| | individuell | stehen | - | aktiv |

| | Introvertiertheit | Bewegungsform | Kommunikation | Interaktion |
|--|-------------------|---------------|---------------|-------------|
| 1.16 Schreibtischarbeit erledigen | | | | |
| Konzentrationsarbeit | individuell | sitzen | - | passiv |
| Kommunikative Arbeit | gemeinschaftlich | sitzen | analog | passiv |
| Digital | individuell | sitzen | digital | passiv |
| Analog (Akten im Gericht) | individuell | sitzen | - | aktiv |
| 1.17 Eine Vorstellung besuchen (Kino, Theater, Konzert) | | | | |
| Kino | individuell | sitzen | - | passiv |
| Theater | individuell | sitzen | - | passiv |
| Lesung/Vortrag | individuell | sitzen | - | passiv |
| Oper | individuell | sitzen | - | passiv |
| Konzert | individuell | sitzen | - | passiv |
| Sportereignis | individuell | sitzen | analog | passiv |
| Zirkus | individuell | sitzen | - | passiv |
| 1.18 Betreuung | | | | |
| Pflegefall | individuell | liegen | analog | passiv |
| Tiere | individuell | bewegen | analog | passiv |
| Kinder | gemeinschaftlich | bewegen | analog | passiv |
| 1.19 Lernen | | | | |
| Alleine | individuell | sitzen | analog | passiv |
| In Gruppen | gemeinschaftlich | sitzen | analog | passiv |
| 1.20 Unterrichten | | | | |
| Akademisch | gemeinschaftlich | sitzen | analog | passiv |
| Musikalisch | gemeinschaftlich | sitzen | analog | aktiv |
| Sportlich | gemeinschaftlich | bewegen | analog | aktiv |
| 1.21 Diskutieren/besprechen | | | | |
| Informell | gemeinschaftlich | stehen | analog | passiv |
| Formell | gemeinschaftlich | sitzen | analog | passiv |
| 1.22 Lesen | | | | |
| | individuell | sitzen | - | passiv |
| 1.23 Feiern | | | | |
| Stationär (Club) | gemeinschaftlich | bewegen | analog | passiv |
| Temporär (Ereignis) | gemeinschaftlich | bewegen | analog | passiv |
| 1.24 Zuschauen (Sport) | | | | |
| Live | gemeinschaftlich | stehen | analog | passiv |
| Digital | individuell | sitzen | digital | passiv |
| 1.25 Fernsehen | | | | |
| | individuell | sitzen | digital | aktiv |
| 1.26 Forschen | | | | |
| Komplexe Infrastruktur (Labore) | gemeinschaftlich | stehen | digital | aktiv |
| Feldforschung | gemeinschaftlich | bewegen | digital | aktiv |
| Literaturbasiert | individuell | sitzen | digital | passiv |
| 1.27 Produzieren | | | | |
| | gemeinschaftlich | stehen | analog | aktiv |
| 1.28 Gesellschaftlich | | | | |
| Treffen | gemeinschaftlich | sitzen | analog | passiv |
| Ausstellung besuchen | individuell | bewegen | - | aktiv |
| Leute beobachten | individuell | sitzen | - | passiv |
| Zusammen essen/trinken | gemeinschaftlich | sitzen | analog | passiv |
| 1.29 Sonstiges | | | | |
| Dinge lagern und sortieren | individuell | bewegen | - | aktiv |
| Wetten | individuell | sitzen | digital | passiv |
| Besuch unterhalten | gemeinschaftlich | liegen | analog | aktiv |
| Post entgegen nehmen | individuell | bewegen | analog | passiv |
| Reparieren | individuell | bewegen | - | aktiv |
| Piercen | individuell | sitzen | analog | aktiv |
| Tätowieren | individuell | sitzen | analog | aktiv |
| Reparieren | individuell | sitzen | analog | passiv |
| Vortrag halten | gemeinschaftlich | stehen | analog | passiv |
| Gebären | gemeinschaftlich | liegen | analog | passiv |
| Campen | individuell | bewegen | analog | aktiv |

„P“ als Wertmaßstab

Als Grundlage zur generischen Einschätzung des Flächenpotentials verschiedener Nutzungsarten werden im Folgenden die Grundrisse und Raumprogramme im Hinblick auf deren Potential für eine Parallelnutzung untersucht. Dies geschieht anhand von Grundrissen beispielhafter Projekte. Die Flächenanalyse unterscheidet dabei zwischen Räumen die kein Nutzungspotential für eine andere Nutzung aufweisen (monovalenter Raum) oder aber für genauer zu spezifizierende Parallelnutzungskonzepte denkbar wären (polyvalenter Raum). Neben einer Diskussion und Bewertung der Potentiale im Detail kann grob folgende Kennzahl zur allgemeinen Einschätzung ermittelt werden:

P (Potentielle Nutzfläche)/BGF x Leerstand (h)

Diese Kennzahl „P“ in m^2h ergibt einen Faktor, mit dessen Hilfe Vergleichsobjekte zur Ersteinschätzung im Hinblick auf ihr Parallelnutzungspotential analysiert werden können.

P wird dabei in Räume mit hohem Potential (1,0) und Räume mit mittlerem Potential (0,5) unterteilt.

$P(\text{gesamt}) = \{1 \times NF(\text{hohes Potential}) + 0,5 \times NF(\text{mittleres Potential})\} / \text{BGF Gesamt} \times \text{Leerstand (h)}$

„P“ ergibt sich somit aus dem Verhältnis der für Parallelnutzung geeigneten Fläche zur Gesamtfläche, multipliziert mit der täglich möglichen zusätzlichen Anzahl nutzbarer Stunden. Ist beispielsweise das Verhältnis geeigneter Fläche zur Gesamtfläche relativ hoch (Beispiel Kino: $700 m^2$ von $1000 m^2$ BGF) und die Anzahl der zusätzlich nutzbaren Stunden des Saals 10 Stunden (Beispielsweise 8-18 Uhr für einen Hörsaal, mit hohem Potential), ergibt sich ein Wert von $P=7,0 m^2h$ ($700 m^2 \times 1/1000 m^2$) \times $10h$. Ein Büro welches abends seine Konferenzräume zur Parallelnutzung freigibt, hat dagegen einen relativ geringen Wert. (10% Potentialfläche, 4h Aktivitätszeitraum: $P=0,4 m^2h$)

Diese Kennzahl kann dann bei der schnellen überschlägigen Bewertung des Parallelnutzungspotentials eines Objektes dienen, bevor in einem weiteren Schritt das Parallelnutzungspotential im Detail und in Bezug auf den Ort und die Bedürfnisse der Umgebung analysiert wird.

Potentielle Typologien

Bei der folgenden Aufzählung möglicher Typologien, welche für eine Mehrfachnutzung in Frage kommen könnten, wurden bewusst nur Typologien aufgelistet, welche häufig anzutreffen sind, eine gewisse Uniformität und ein gewisses Potential für eine Mehrfachnutzung aufweisen. Einige dieser Typologien werden bereits unbewusst oder bewusst durch verschiedene Akteure bespielt (z.B. Sporthallen).

Handel

Kauf- und Warenhäuser (ab 3.000 m²)
Große Läden (ca. 1.5000 m²)
Mittelgroße Läden (bis ca. 300 m²)
Kleine Läden (unter 300 m²)

Büro und Verwaltung

Co-Working
Großraumbüro
Gemeinschaftsbüro

Gastronomie

Biergarten
Restaurant
Café (Rösterei)
Eisdiele (saisonale Mehrfachnutzung)
Konditorei
Imbiss
Schnell-Restaurant/Self Service
Mensa
Catering
Bar
Club

Gewerbe

Handwerksbetriebe
Werkstatt
Lagerhalle

Bildung und Wissenschaft

Kinderkrippe
Kindergarten
Grundschule



Potentielle Typologien

weiterführende Schule
Universität / Fachhochschule
Berufsschule
Volkshochschule

Religiöse Einrichtungen

Sakralräume
Pfarrgemeinderäume
Klöster

Öffentliche Einrichtungen

Stadttheater/Opernhaus
Konzertsaal
Stadtbibliothek
Rathaus
Stadtteilzentrum
Museum (Nebenräume)
Botanische Gärten
Volkssternwarte

Sportstätten und Freizeiteinrichtungen

Turnhalle
Stadion
Schwimmbad
Sportplatz
Kino
Parks

Infrastruktur

U-Bahnhof (aufgelassen oder aktiv)
Schalterhallen
Bahnhof
Busbahnhof
Räumlichkeiten für den Katastrophenschutz

Flächenpotential in Baden-Württemberg

Basierend auf statistischen Kennzahlen und typologischen Annahmen hinsichtlich der Raumprogramme einzelner Gebäudekategorien wurden Schätzwerte ermittelt, die eine Annäherung an die für Mehrfachnutzung geeignete potentielle Gesamtfläche in Baden-Württemberg wiedergeben. Exemplarisch wurden geeignete Räume identifiziert und mit typischen Flächenkennwerten versehen, sowie Annahmen über ihre Allokation getroffen. Zusätzlich zur Flächenschätzung wurden die Flächen nach einzelnen Kategorien hinsichtlich ihrer Ausstattung bewertet. Generell stünden somit überschlägig in Baden-Württemberg über 38 Mio. m² zur Verfügung, die als *mehrraum* in Frage kämen.

| Einrichtung | Räume | Zeitintervall aktiv | Möblierung | Größe | Anzahl | Objekt m2 | Anzahl | Gesamt |
|-----------------------------------|---|------------------------|------------|----------------------|--------|----------------------|-------------|--------------------------|
| Kita | | | | | | | 9288 | |
| | Gruppenräume | 8.00-15.00 | B | 50 m ² | 4 | 200 m ² | | 1.857.600 m ² |
| | Mehrweckraum | 8.00-15.00 | A | 75 m ² | 1 | 75 m ² | | 696.600 m ² |
| | Gastroküche | 8.00-15.00 | C | 70 m ² | 1 | 70 m ² | | 650.160 m ² |
| | Werkräume | 8.00-15.00 | C | 50 m ² | 2 | 100 m ² | | 928.800 m ² |
| Grundschule | | | | | | | 2438 | |
| | Klassenzimmer | 8.00-15.00 | B | 60 m ² | 16 | 960 m ² | | 2.340.480 m ² |
| | Aula | 8.00-15.00 | A | 120 m ² | 1 | 120 m ² | | 292.560 m ² |
| | Turnhalle (2fach) | 8.00-21.00 | A | 1.000 m ² | 1 | 1.000 m ² | | 2.438.000 m ² |
| | Gastroküche | 8.00-15.00 | C | 70 m ² | 1 | 70 m ² | | 170.660 m ² |
| | Mensa | 8.00-15.00 | B | 120 m ² | 1 | 120 m ² | | 292.560 m ² |
| | Werkräume | 8.00-15.00 | C | 75 m ² | 4 | 300 m ² | | 731.400 m ² |
| | Bibliothek | 8.00-15.00 | C | 75 m ² | 1 | 75 m ² | | 182.850 m ² |
| | Mehrweckräume (z.B. Nachmittagsbetreuung) | 8.00-15.00 | B | 75 m ² | 4 | 300 m ² | | 731.400 m ² |
| weiterführende Schule | | | | | | | 1551 | |
| | Klassenzimmer | 8.00-15.00 | B | 60 m ² | 50 | 3.000 m ² | | 4.653.000 m ² |
| | Aula | 8.00-15.00 | A | 120 m ² | 1 | 120 m ² | | 186.120 m ² |
| | Turnhalle (2fach) | 8.00-21.00 | A | 1.000 m ² | 1 | 1.000 m ² | | 1.551.000 m ² |
| | Gastroküche | 8.00-15.00 | C | 70 m ² | 1 | 70 m ² | | 108.570 m ² |
| | Mensa | 8.00-15.00 | B | 120 m ² | 1 | 120 m ² | | 186.120 m ² |
| | Werkräume | 8.00-15.00 | C | 75 m ² | 4 | 300 m ² | | 465.300 m ² |
| | Bibliothek | 8.00-15.00 | C | 75 m ² | 1 | 75 m ² | | 116.325 m ² |
| | Mehrweckräume | 8.00-21.00 | B | 75 m ² | 8 | 600 m ² | | 930.600 m ² |
| | Theater | 19.00-21.00 | A | 350 m ² | 1 | 350 m ² | | 542.850 m ² |
| | spezifische Arbeitsräume (Kunst, Naturwissenschaften, Informatik) | 8.00-15.00 | C | 75 m ² | 10 | 750 m ² | | 1.163.250 m ² |
| Fachhochschule/Universität | | | | | | | 81 | |
| | Unterrichtsräume | 8.00-19.00 | B | 75 m ² | 100 | 7.500 m ² | | 607.500 m ² |
| | Hörsäle | 8.00-21.00 | C | 150 m ² | 30 | 4.500 m ² | | 364.500 m ² |
| | Audimax | 8.00-21.00 | C | 2.000 m ² | 1 | 2.000 m ² | | 162.000 m ² |
| | Labore | 8.00-21.00 | C | 75 m ² | 50 | 3.750 m ² | | 303.750 m ² |
| | Arbeitsräume | 8.00-21.00 | B | 75 m ² | 50 | 3.750 m ² | | 303.750 m ² |
| | Werkstätten | 8.00-19.00 | C | 80 m ² | 30 | 2.400 m ² | | 194.400 m ² |
| | Atelierräume | 8.00-21.00 | A | 100 m ² | 20 | 2.000 m ² | | 162.000 m ² |
| | Büros (Verwaltung) pro Raum | 8.00-19.00 | B | 25 m ² | 150 | 3.750 m ² | | 303.750 m ² |
| | Gastroküche | 8.00-15.00 | C | 70 m ² | 2 | 140 m ² | | 11.340 m ² |
| | Mensa | 8.00-15.00 | B | 500 m ² | 2 | 1.000 m ² | | 81.000 m ² |
| | Mehrweckräume | 8.00-19.00 | A | 80 m ² | 30 | 2.400 m ² | | 194.400 m ² |
| | Bibliothek | 8.00-24.00 | C | 2.000 m ² | 2 | 4.000 m ² | | 324.000 m ² |
| | Theater | 21.00-24.00 | A | 800 m ² | 1 | 800 m ² | | 64.800 m ² |
| | Aula | 8.00-21.00 | A | 1.000 m ² | 1 | 1.000 m ² | | 81.000 m ² |

Flächenpotential in Baden-Württemberg

| | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------|---|----------------------|----|----------------------|--------------------------|-------------|
| Berufsschule/Berufsakademie | | | | | | | 788 |
| Klassenzimmer | 8.00-19.00 | B | 60 m ² | 50 | 3.000 m ² | 2.364.000 m ² | |
| Gastroküche | 8.00-15.00 | C | 70 m ² | 1 | 70 m ² | 55.160 m ² | |
| Mensa | 8.00-15.00 | B | 200 m ² | 1 | 200 m ² | 157.600 m ² | |
| Werkstätten (sehr spezifisch) | 8.00-19.00 | C | 80 m ² | 20 | 1.600 m ² | 1.260.800 m ² | |
| Bibliothek | 8.00-15.00 | C | 75 m ² | 1 | 75 m ² | 59.100 m ² | |
| Volkshochschule | | | | | | | 764 |
| Klassenzimmer | 19.00-21.00 | B | 75 m ² | 10 | 750 m ² | 573.000 m ² | |
| Werkstätten (sehr spezifisch) | 19.00-21.00 | C | 100 m ² | 5 | 500 m ² | 382.000 m ² | |
| Sakralräume | | | | | | | 1640 |
| Turm | ka. | C | 40 m ² | 1 | 40 m ² | 65.600 m ² | |
| Großer Gebetsraum | 8.00-21.00 | A | 1.000 m ² | 1 | 1.000 m ² | 1.640.000 m ² | |
| Nebenkapellen | 8.00-21.00 | B | 100 m ² | 2 | 200 m ² | 328.000 m ² | |
| Dienende Räume (z.B. Sakristei) | 8.00-21.00 | C | 50 m ² | 2 | 100 m ² | 164.000 m ² | |
| Pfarrgemeinderäume | | | | | | | 3773 |
| Großer Veranstaltungssaal | 19.00-21.00 | A | 200 m ² | 1 | 200 m ² | 754.600 m ² | |
| Mehrzweckräume | 15.00-21.00 | A | 70 m ² | 2 | 140 m ² | 528.220 m ² | |
| Verwaltungsräume (pro Raum) | 8.00-15.00 | C | 25 m ² | 3 | 75 m ² | 282.975 m ² | |
| Bibliothek | 15.00-21.00 | C | 100 m ² | 1 | 100 m ² | 377.300 m ² | |
| Kloster | | | | | | | |
| Wohnräume, Zellen | ka. | C | 20 m ² | 20 | 400 m ² | 4.000 m ² | |
| Empfangsraum | ka. | A | 60 m ² | 1 | 60 m ² | 600 m ² | |
| Küche | 8.00-21.00 | C | 60 m ² | 1 | 60 m ² | 600 m ² | |
| Essenssaal | 8.00-21.00 | B | 200 m ² | 1 | 200 m ² | 2.000 m ² | |
| Verwaltungsräume | 8.00-15.00 | B | 25 m ² | 5 | 125 m ² | 1.250 m ² | |
| Wirtschaftsräume | 8.00-19.00 | B | 40 m ² | 5 | 200 m ² | 2.000 m ² | |
| Bibliothek | ka. | C | 100 m ² | 1 | 100 m ² | 1.000 m ² | |
| Mehrzweckräume | ka. | A | 60 m ² | 5 | 300 m ² | 3.000 m ² | |
| Rathaus | | | | | | | 1101 |
| Sitzungssaal | 8.00-19.00 | B | 200 m ² | 1 | 200 m ² | 220.200 m ² | |
| Repräsentative Räume | 19.00-21.00 | A | 100 m ² | 2 | 200 m ² | 220.200 m ² | |
| Gremiensäle | 8.00-19.00 | A | 40 m ² | 3 | 120 m ² | 132.120 m ² | |
| Veranstaltungssaal | 21.00-24.00 | A | 200 m ² | 1 | 200 m ² | 220.200 m ² | |
| Verwaltungsbüros | 8.00-15.00 | B | 25 m ² | 35 | 875 m ² | 963.375 m ² | |
| Mehrzweckräume | 15.00-21.00 | A | 60 m ² | 2 | 120 m ² | 132.120 m ² | |
| Stadttheater/Opernhaus | | | | | | | 45 |
| Bühne mit Zuschauerraum | 19.00-21.00 | B | 600 m ² | 1 | 600 m ² | 27.000 m ² | |
| Probensäle | 8.00-19.00 | A | 80 m ² | 2 | 160 m ² | 7.200 m ² | |
| Lobby | 19.00-21.00 | A | 100 m ² | 1 | 100 m ² | 4.500 m ² | |
| Gastroküche, Barbereich | 15.00-21.00 | C | 70 m ² | 1 | 70 m ² | 3.150 m ² | |
| Pausenräume | 19.00-21.00 | A | 200 m ² | 1 | 200 m ² | 9.000 m ² | |
| Kleinbühnen | 19.00-21.00 | A | 200 m ² | 2 | 400 m ² | 18.000 m ² | |
| Werkstätten | 8.00-19.00 | C | 80 m ² | 4 | 320 m ² | 14.400 m ² | |
| Vorbereitungsräume (Maske) | 15.00-21.00 | C | 30 m ² | 4 | 120 m ² | 5.400 m ² | |
| Lager für Requisiten, Garderobe | ka. | A | 100 m ² | 4 | 400 m ² | 18.000 m ² | |
| Bühnentechnik | 19.00-21.00 | C | 30 m ² | 2 | 60 m ² | 2.700 m ² | |
| Konzertsaal | | | | | | | 225 |
| Bühne mit Zuschauerraum | 19.00-21.00 | A | 600 m ² | 1 | 600 m ² | 135.000 m ² | |
| Probensäle | 8.00-19.00 | A | 80 m ² | 2 | 160 m ² | 36.000 m ² | |
| Lobby | 19.00-21.00 | A | 100 m ² | 1 | 100 m ² | 22.500 m ² | |
| Gastroküche, Barbereich | 15.00-21.00 | C | 70 m ² | 1 | 70 m ² | 15.750 m ² | |
| Pausenräume | 19.00-21.00 | A | 200 m ² | 1 | 200 m ² | 45.000 m ² | |
| Kleinbühnen | 19.00-21.00 | A | 200 m ² | 2 | 400 m ² | 90.000 m ² | |
| Bühnentechnik | 19.00-21.00 | C | 30 m ² | 2 | 60 m ² | 13.500 m ² | |
| Stadtbibliothek | | | | | | | 800 |
| Lesesaal | 8.00-19.00 | B | 250 m ² | 1 | 250 m ² | 200.000 m ² | |
| Magazin (nicht öffentlich) | ka. | C | 200 m ² | 1 | 200 m ² | 160.000 m ² | |
| Bücherbereich | 8.00-19.00 | C | 400 m ² | 2 | 800 m ² | 640.000 m ² | |
| Verwaltung | 8.00-15.00 | B | 25 m ² | 4 | 100 m ² | 80.000 m ² | |
| Gruppen-/Mehrzweckräume | 15.00-21.00 | A | 60 m ² | 2 | 120 m ² | 96.000 m ² | |

| | | | | | | | |
|---------------------------------|-------------|---|--------------------|---|----------------------|--------------------------|-------------|
| Volkssternwarte | | | | | | | 14 |
| Observatorium | 21.00-24.00 | C | 30 m ² | 1 | 30 m ² | 420 m ² | |
| Nebenräume | 21.00-24.00 | B | 30 m ² | 2 | 60 m ² | 840 m ² | |
| Kino | | | | | | | 662 |
| Kinosaal | 15.00-24.00 | C | 200 m ² | 1 | 200 m ² | 132.400 m ² | |
| Lobby | 15.00-24.00 | B | 100 m ² | 1 | 100 m ² | 25.500 m ² | |
| Verkaufsthresen | 15.00-24.00 | C | 50 m ² | 1 | 50 m ² | 12.750 m ² | |
| Sportzentrum | | | | | | | 1101 |
| Umkleide | 15.00-21.00 | C | 60 m ² | 2 | 120 m ² | 132.120 m ² | |
| Sanitärbereiche | 15.00-21.00 | C | 40 m ² | 2 | 80 m ² | 88.080 m ² | |
| Sporthalle | 15.00-21.00 | A | 500 m ² | 2 | 1.000 m ² | 1.101.000 m ² | |
| Lager | 15.00-21.00 | B | 40 m ² | 6 | 240 m ² | 264.240 m ² | |
| Mehrzweckräume | 15.00-21.00 | A | 60 m ² | 4 | 240 m ² | 264.240 m ² | |
| Galerie/Ausstellungsraum | | | | | | | 40 |
| Mehrzweckraum | 15.00-21.00 | A | 60 m ² | 1 | 60 m ² | 2.400 m ² | |
| Lager | k.a. | B | 30 m ² | 1 | 30 m ² | 1.200 m ² | |

38.937.705 m²

Analyse einzelner Typologien

Aus den bereits in Kapitel 7 identifizierten Typologien werden im Folgenden besonders prägnante Beispiele ausgewählt und anhand von Beispielgrundrissen genauer analysiert.

Die Bewertung gliedert sich in

- die Berechnung des Faktor P,
- einer Analyse der dort verorteten Aktivitätskategorien und
- der grundrisstypologischen Besonderheiten.

Zusätzlich wird auf Betreibersituation und Eigentümerschaft eingegangen, um auch hier eine erste Einschätzung möglicher Umsetzungsformen zu liefern.

9.1 Bibliothek

P-Wert:
2,92 m²h

Introvertiertheit:
individuell

Bewegungsform:
stehen
sitzen

Kommunikation:
digitaler Austausch (geräuschlos)

Interaktion:
aktiv (Bücher, IT)

Trägerschaft:
nahezu ausschließlich in öffentlicher Hand

Zeitraum der Standardnutzung:
10.00 bis 19.00 Uhr

Die öffentliche Nutzung von Bibliotheken als kollektive Wissensspeicher einer Gesellschaft prädestiniert sie dafür, umfangreichen gesellschaftlichen Nutzungen einen Rahmen zu bieten. Als Teil des kulturellen Erbes, sind es Orte an denen Informationen und Wissen gesammelt, bewahrt und (meist) kostenlos der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird. Zu unterscheiden ist zwischen öffentlichen und wissenschaftlichen Bibliotheken.

Leider sind viele öffentliche Bibliotheken für eine große Bevölkerungsschicht zu nicht zugänglichen, bzw. uninteressanten Institutionen geworden. Doch hat gerade das Raumangebot der Bibliotheken großes Potential, sich über Parallelnutzung einer breiteren Öffentlichkeit zu erschließen und wieder zu Marktplätzen des Wissens und der Kommunikation zu werden.

Ein Blick nach Skandinavien und insbesondere nach Finnland zeigt, welches Potential hier vorhanden sein kann. Bei Analyse des Potentials muss man unterscheiden, ob es sich um eine Universitätsbibliothek, eine andere höhere Bildungseinrichtung

Analyse einzelner Typologien

oder eine Stadtbibliothek mit einer breiter gefassten Ausrichtung handelt. Können sich beide Formen hinsichtlich ihres Inventars teilweise gravierend unterscheiden, treten zwischen den verschiedenen Raumangeboten weniger Unterschiede auf. Die Lese- und Studiersäle sind bei den universitär genutzten Bibliotheken meist umfangreicher ausgebildet. In ihrer Grundsystematik und Typologie gibt es allerdings keine nennenswerten Unterschiede.

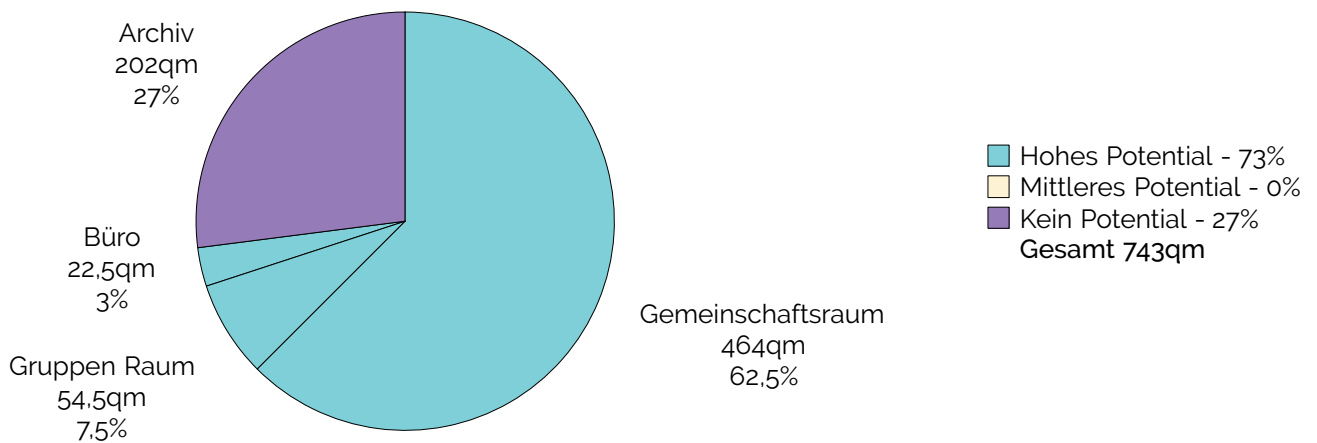
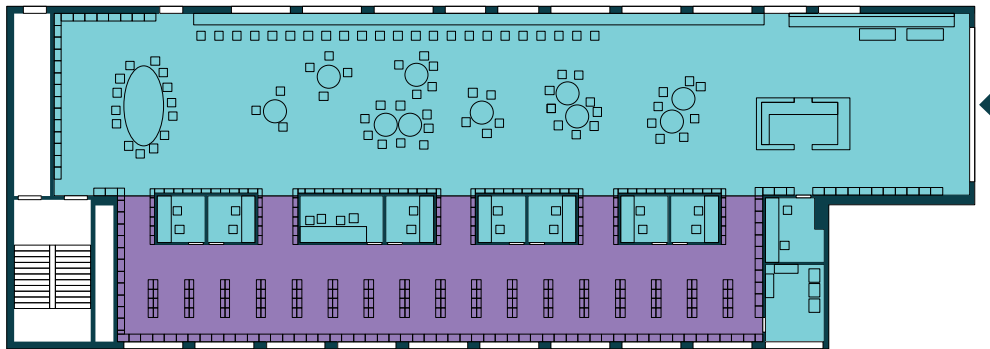
Das Raumangebot einer Bibliothek lässt sich grob in zwei Hauptnutzungsarten unterscheiden: dem Lesesaal und dem Freihandbereich mit einem Großteil des Bibliotheksbestands. Im Gegensatz zum Freihandbereich, der kaum für eine andere Nutzung verwendet werden kann, ermöglicht der Lesesaal, mit seinem großen Angebot an Tischen und Stühlen ein großes Potential für andere Nutzungen. Des Weiteren finden sich oft zusätzliche Multifunktionsräume, die für Gruppenarbeiten, Workshops und Vorträge genutzt werden können. Diese Räumlichkeiten werden unter der Woche innerhalb der Bildungsinstitutionen meist großzügig bespielt, an den Wochenenden würde sich eine Öffnung gegenüber öffentlichen Trägern (Vereinen und Initiativen) anbieten.

Universitäre Bibliotheken werden hauptsächlich während der Prüfungszeit intensiv genutzt, wobei während des restlichen Semesters die Auslastung deutlich geringer ist. Diese weniger frequentierten Zeiten könnten genutzt werden um zusätzliche Akteure einzubinden.

Universitätsbibliothek Köln

Architekt: Andreas Schüering Architekten

Ort: Köln, Deutschland



Analyse einzelner Typologien

9.2 Büro

P-Wert:
1,89 m²h

Introvertiertheit:
gemeinschaftlich
individuell

Bewegungsform:
stehen
sitzen

Kommunikation:
digitaler Austausch (geräuschlos)
analoger Austausch

Interaktion:
passiv

Trägerschaft:
je nach Arbeitgeber, öffentlich (Verwaltung) als auch privat

Zeitraum der Standardnutzung:
9.00 bis 18.00 Uhr

Die Analyse des vorliegenden Projektbeispiels eines Bürogebäudes zeigt drei Nutzungskategorien mit hohem und mit einem mittleren *mehrraum*-Potential.

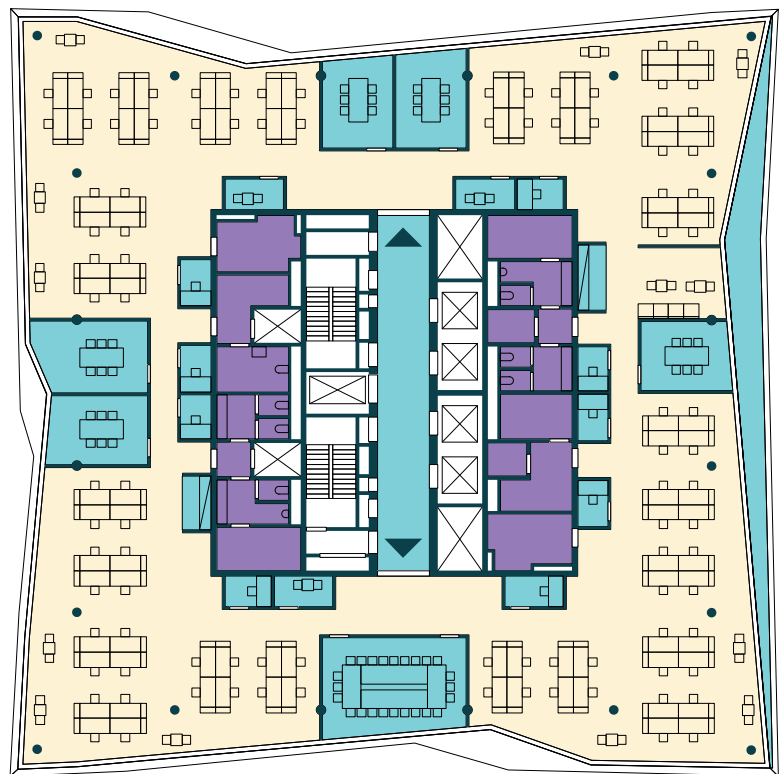
Die meisten Büroformen eignen sich sehr gut für eine Mehrfachnutzung und bieten aufgrund ihrer Diversität eine große Bandbreite an möglichen Szenarien.

Die meisten Büroflächen werden werktags zwischen 8.00 bis 18.00 Uhr belegt. Die vorhandenen Räumlichkeiten können sehr gut abends und vor allem am Wochenende für andere Aktivitäten genutzt werden. Denkbar wären Sportprogramme ohne Geräte, z.B. Yoga, Pilates, Proberäume für Theater- und Musikgruppen, Vorträge, - oder je nach räumlicher Ausstattung Freizeitaktivitäten wie z.B. ein kleines Kino für einen Dokumentarabend. Der Spielraum der Nutzungsmöglichkeiten hängt hauptsächlich von Größe und Ausstattung der vorhandenen Flächen und der Lage ab.

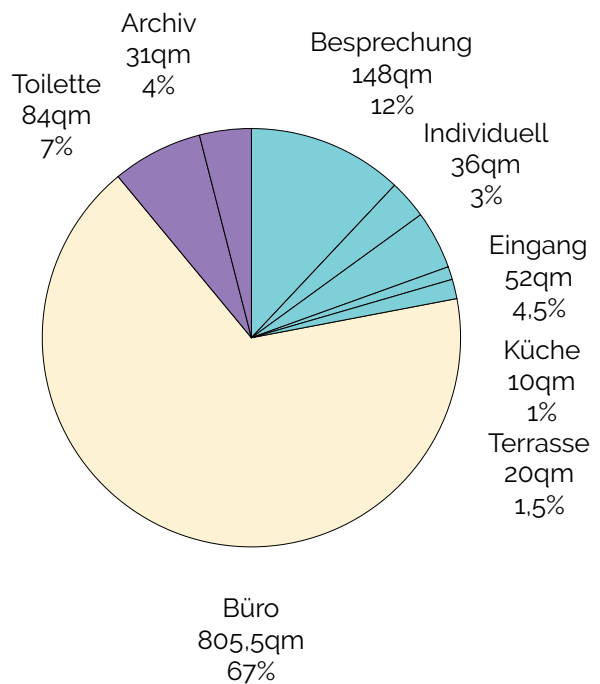
Cube Berlin

Architekt: 3XN

Ort: Berlin Deutschland



■ Hohes Potential - 32%
■ Mittleres Potential - 67%
■ Kein Potential - 11%
 Gesamt 1.186,5qm



Analyse einzelner Typologien

9.3 Einzelhandel

P-Wert:
0,66 m²h

Introvertiertheit:
individuell

Bewegungsform:
stehen

Kommunikation:
kein Austausch

Interaktion:
aktiv (Waren)

Trägerschaft:
in privater Hand

Zeitraum der Standardnutzung:
8.00 bis 20.00 Uhr

Der schon seit Jahren sichtbare Wandel des Einzelhandels wird durch die Corona-Krise beschleunigt und führt zu massiven Leerständen von Einzelhandelsflächen, vor allem in den Ballungsräumen rund um Städte und Gemeinden. Aktuelle Studien zeigen, dass dieser sogenannte Donut-Effekt bestehen wird und es auch nach der Pandemie keine Rückkehr zu einem ursprünglichen Niveau geben wird.

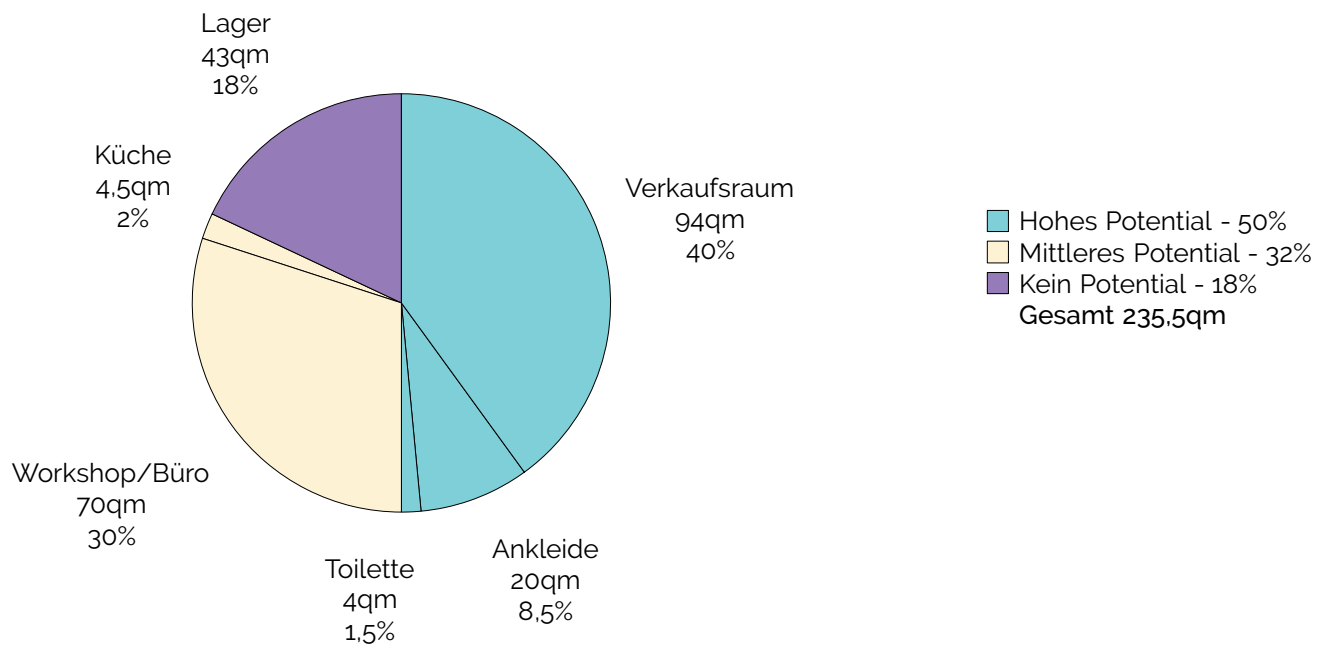
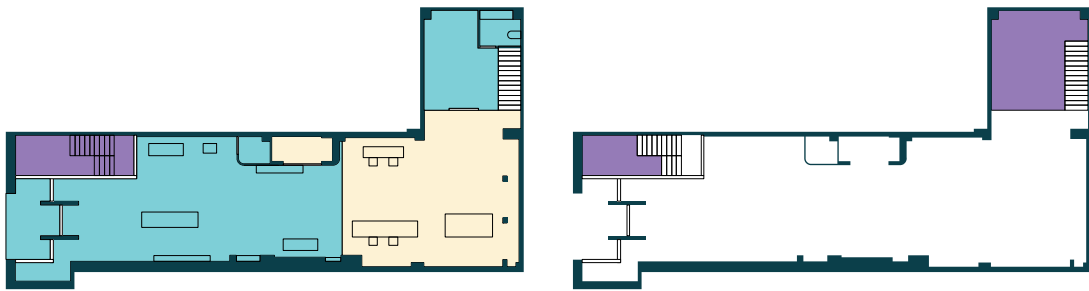
Der stationäre Einzelhandel verliert seit Jahren stark an Anziehungskraft und viele der getätigten Käufe verlagern sich zum Internet.

Es wird erwartet, dass bis 2024 über 50 % des Umsatzes von Einzelhändlern erwirtschaftet wird, deren Geschäftsmodell ein Onlineangebot beinhaltet. In stärker digitalisierten Märkten, wie zum Beispiel in Großbritannien oder in den USA, beläuft sich der Wert auf über 60%. Im Umkehrschluss kann dies bedeuten, dass ein erheblicher Flächenanteil an Einzelhandelsflächen in Zukunft theoretisch nicht mehr benötigt wird.

Grundsätzlich ist bei der Betrachtung des Mehrfachnutzungspotentials das Warenangebot und die umsatzstarken Zeitin-

Flagship Store Mietis

Architekt: Evvo Retail
Ort: Barcelona, Spanien



Analyse einzelner Typologien

tervalle zu untersuchen. So verfügen Lebensmittelgeschäfte durchgehend über den gesamten Tag verteilt über hohen Publikumsverkehr, während beispielsweise Einzelhändler aus dem Bereich der Mode ihren Umsatz vornehmlich nachmittags oder Samstags erwirtschaften. Ebenso ist je nach Warenangebot eine flexible Raumanpassung und Nutzungsflexibilität mehr oder weniger möglich.

Als Annäherung möchten wir im Folgenden eine Grundrisstypologie betrachten, die vornehmlich in Innenstadtlagen zu finden ist. Diese kleineren Ladengeschäfte mit Boutique Charakter nutzen bis auf kleinere Lager- und Personalflächen meist den kompletten Ausstellungsraum zur reinen Präsentation der Ware. Für eine flexible und anpassungsfähige Raumgestaltung ist Voraussetzung, dass sich die Waren auf beweglichen Ständern und Unterlagen befinden. Sind diese mobil, gehen wir pauschal davon aus, dass 50% der Verkaufsfläche relativ unkompliziert freigeräumt werden könnte und der dadurch entstandene Raum mehrfach genutzt werden kann.

Analysiert man den Hauptbesucherverkehr, so kann für die Zeit zwischen 9.00 und 13.00 durchaus in Betracht gezogen werden, eine alternative Nutzung zu etablieren, da sich hier die Öffnungszeiten nicht mit der tatsächlichen Nachfrage decken. Es wurden hier die Öffnungszeiten (9, bzw. 10 bis 20 Uhr) betrachtet. Eine Anpassung der Öffnungszeiten an umsatzstarke Zeiten könnte das Parallelnutzungspotential vervielfachen.

9.4 Restaurant

P-Wert:
1,80 m²h

Introvertiertheit:
gemeinschaftlich

Bewegungsform:
stehen
sitzen

Kommunikation:
analoger Austausch

Interaktion:
passiv

Trägerschaft:
meist inhabergeführt

Zeitraum der Standardnutzung:
10.00 bis 22.00

Restaurants und Cafés stellen ein Paradebeispiel für Flächen mit Merhfachnutzungspotential dar. Obwohl sie in ihrem Raumangebot extrem spezialisiert sind, bieten sie für unterschiedlichste Raum- und Nutzungsbedürfnisse ein großes Angebot.

Darüber hinaus ist die Nutzung der meisten Gastraumflächen zeitlich sehr begrenzt, da sich der Besucherverkehr je nach gastronomischem Konzept hauptsächlich auf die Mittags- und Abendzeiten beschränkt. In der Zwischenzeit stehen die Gastraumflächen meist leer.

Bei vorliegendem Restaurantgrundriss mit einer Gesamtfläche von 900 m² ergibt sich ein Nutzflächenpotential von 720 m². Diese Fläche umfasst vornehmlich die mit Stühlen und Tischen ausgestattete Gastraumfläche. Basierend auf den Aktivitätskategorien gibt es hierfür etliche Überschneidungen mit gängigen Tätigkeiten. So würden sich Aktivitäten anbieten, die Bedarf an dieser Ausstattung haben: Arbeitsplätze, Besprechungen, Bildung. Bei diesen Nutzungen ist eine zeitlich gestaffelte Nutzung ohne Umbau der Fläche möglich.

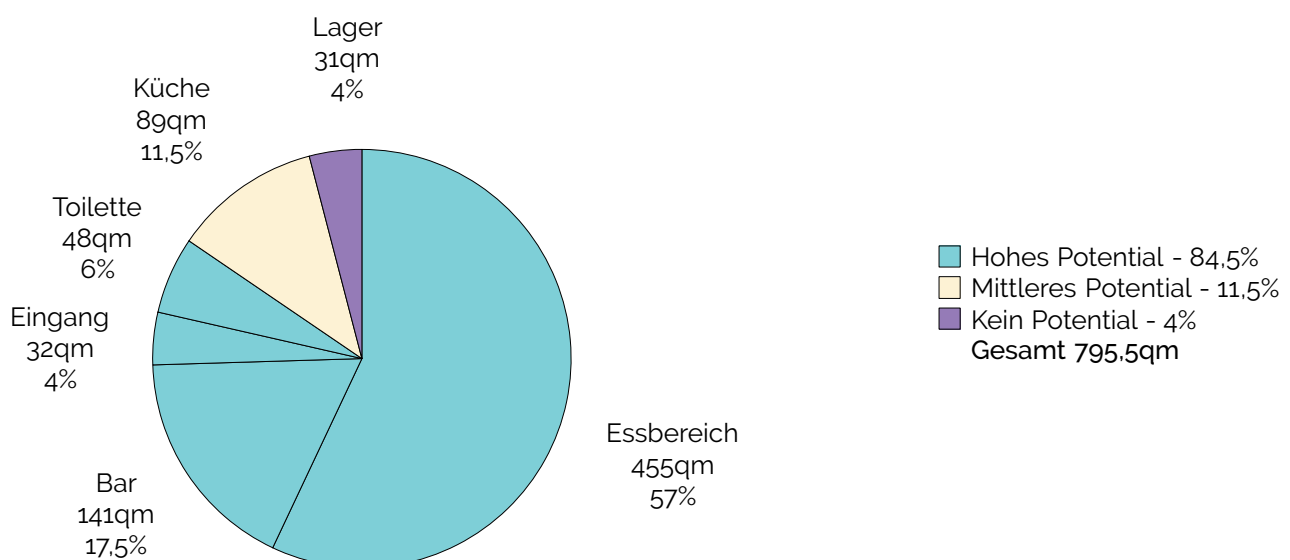
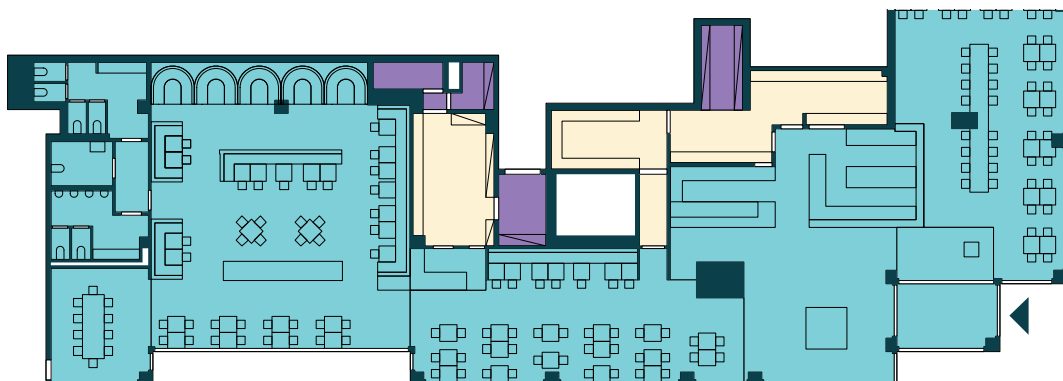
Analyse einzelner Typologien

Die Inhabergeführte Struktur vieler Gastronomiebetriebe vereinfacht zudem die Koordination zwischen unterschiedlichen Nutzungen. Im besten Falle würde eine Mehrfachnutzung dem Trend zur (nicht erwünschten) Telearbeit durch Selbstständige in Gastronomiebetrieben entgegenwirken, beziehungsweise die symbiotischen Aspekte dieses Phänomens bestärken.

Maredo Flagship Restaurant

Architekt: Ippolito Fleitz Group

Ort: Berlin, Deutschland



9.5 Schule

P-Wert:

3,1 m²h

Introvertiertheit:

gemeinschaftlich

Bewegungsform:

sitzen

bewegen

Kommunikation:

analoger Austausch

Interaktion:

aktiv (in den Fachbereichen)

Trägerschaft:

öffentliche Trägerschaft

Zeitraum der Standardnutzung:

8.00 bis 16.00 Uhr

Analog zu Kindergärten weisen Schulen ein ebenso spezialisiertes Umfeld für jüngere Generationen auf. Sie vereinen eine Vielzahl von unterschiedlichen Raumtypen, die teilweise sehr spezialisiert sind (z.B. Laborräume für den Chemieunterricht). Prägendes Element ist aber nach wie vor das klassische Klassenzimmer, welches eine ungewöhnlich hohe Flexibilität aufweist und allein aufgrund seiner standardisierten Größe für eine Vielzahl von Aktivitäten geeignet ist.

Das Mobiliar in Schulen ist darauf ausgelegt, flexibel genutzt und unkompliziert verstaut werden zu können. Es ergeben sich somit eine Vielzahl an unkodierten Räumen, welche eine breiten Masse von Aktivitätskategorien abdecken können.

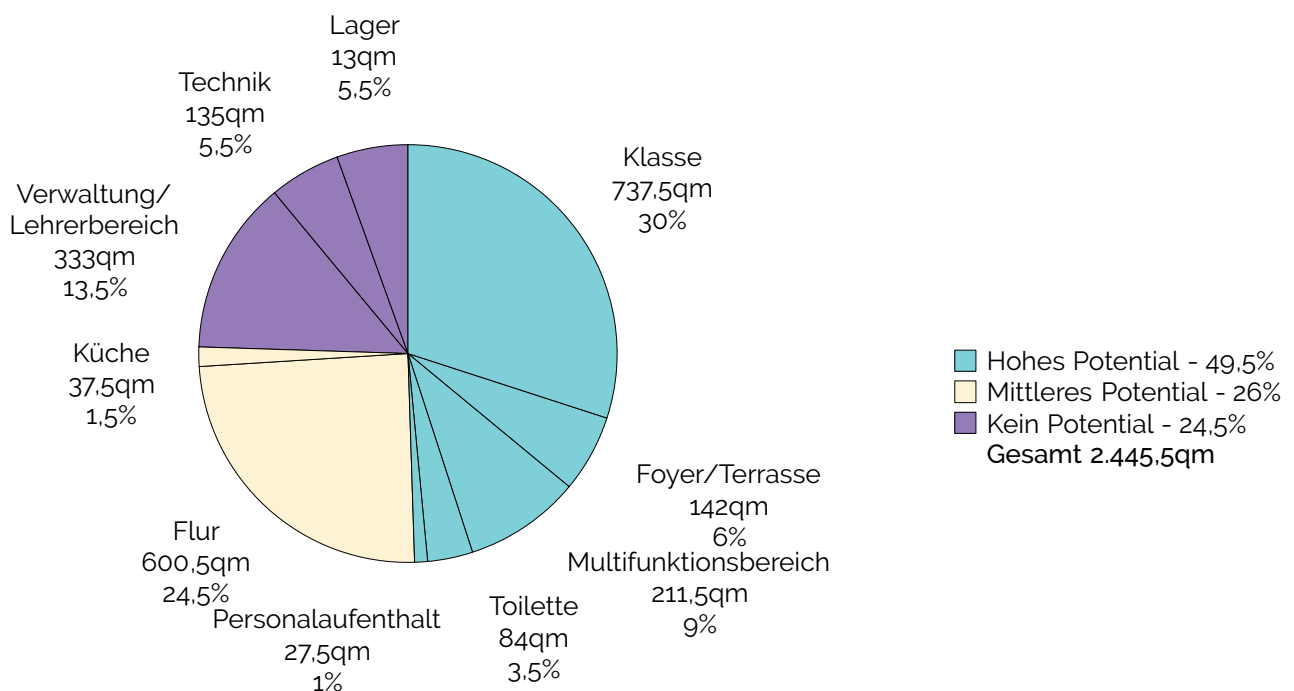
Die spezialisierteren Räume sind teilweise sehr interessant für Nutzungen die sich im gleichen Themenbereich bewegen (Musik-, Kunst- und Sporträume).

Analyse einzelner Typologien

Die Unterrichtsstunden finden an den Vormittagsstunden und dem frühen Nachmittag statt. In den höheren Jahrgangsstufen werden auch die Nachmittage intensiver bespielt.

Die breite Streuung von Schulen, die große Häufung ausreichend großer und vielfältig nutzbarer Räume, sowie das auf Flexibilität ausgelegte Mobiliar und Ausstattung prädestinieren Schulen für *mehrraum*-Konzepte.

Gerade die intensive Nutzung der Schulsporthallen durch Sportvereine zeigt, welches Potential hier noch vorhanden ist und durch die öffentliche Trägerschaft relativ problemlos gefördert werden kann.



Ludwig Schwamb Schule

Architekt: Walter Huber Architekten

Ort: Darmstadt, Deutschland



Analyse einzelner Typologien

9.6 Kindergarten

P-Wert:
3,29 m²h

Introvertiertheit:
gemeinschaftlich

Bewegungsform:
stehen
sitzen
liegen

Kommunikation:
analoger Austausch

Interaktion:
aktiv (Spielgeräte)

Trägerschaft:
öffentlich (meist städtische Trägerschaft)

Zeitraum der Standardnutzung:
9.00 bis 14.00 Uhr

Das Raumangebot von Kindergärten ist sehr abwechslungsreich und teilweise sehr individuell in der Ausstattung. Die meisten Kindergärten verfügen über Gruppenräume, sowie eine für das jeweilige Alter zugeschnittene Ausstattung von Mehrzweckräumen, Küchen und Werkstätten.

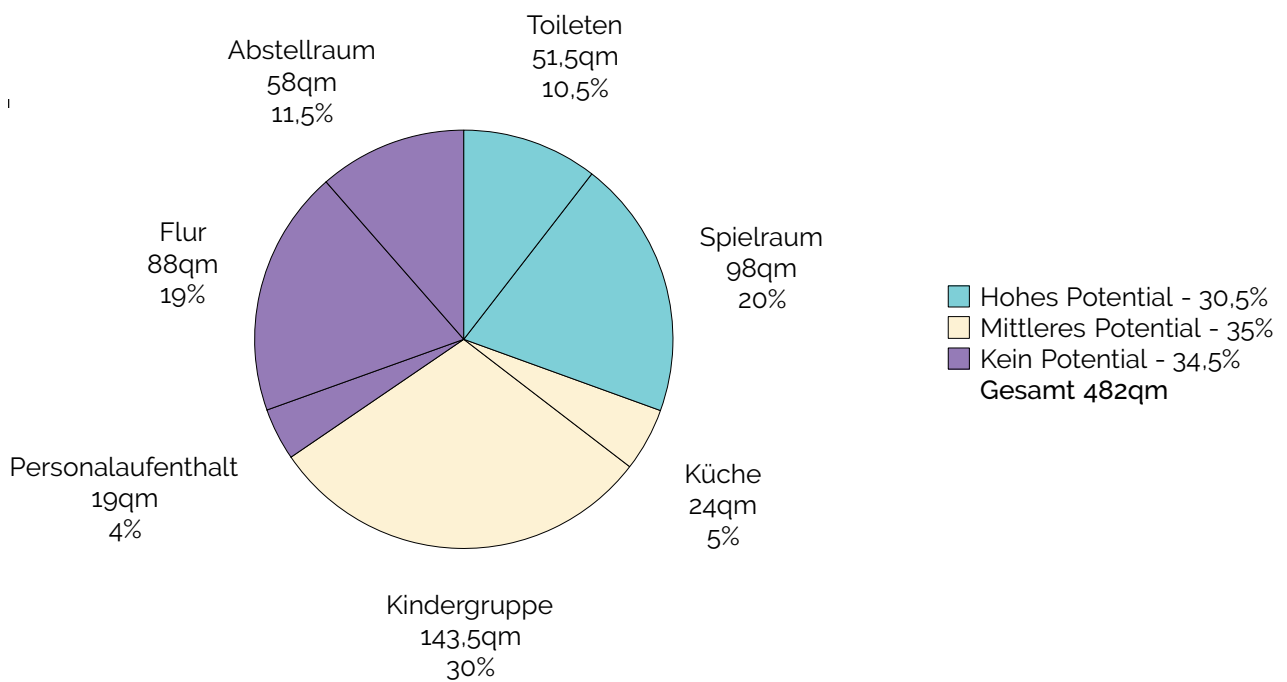
Die spezialisierten Räume eignen sich aufgrund der kindgerechten Ausstattung oft nur bedingt für breitere Nutzungsmuster, während die Gruppenräume oft als Multifunktionsräume konzipiert sind und so eine Vielzahl an Aktivitätskategorien abbilden können.

In Verbindung mit den klar definierten Nutzungszeiten, welche sich hauptsächlich vormittags und am frühen Nachmittag erstrecken und den überwiegend städtischen Betreibern bieten sich hier vielfältige Möglichkeiten als *mehrraum* für gemeinnützige Initiativen.

Kindergarten City Berlin

Architekt: Alvaro Siza Vieira

Ort: Berlin, Deutschland



Analyse einzelner Typologien

9.7 Kino

P-Wert:
5,68 m²h

Introvertiertheit:
individuell

Bewegungsform:
sitzen

Kommunikation:
kein Austausch

Interaktion:
passiv

Trägerschaft:
private Trägerschaft

Zeitraum der Standardnutzung:
16.00 bis 22.00 Uhr

Kinosäle lassen sich noch in fast jeder kleineren Stadt finden, kämpfen sie doch seit Jahrzehnten flächendeckend um ihr Bestehen. Immer ambitioniertere Technik und ein breites Angebot im Streamingbereich haben das Freizeitverhältnis grundlegend verändert.

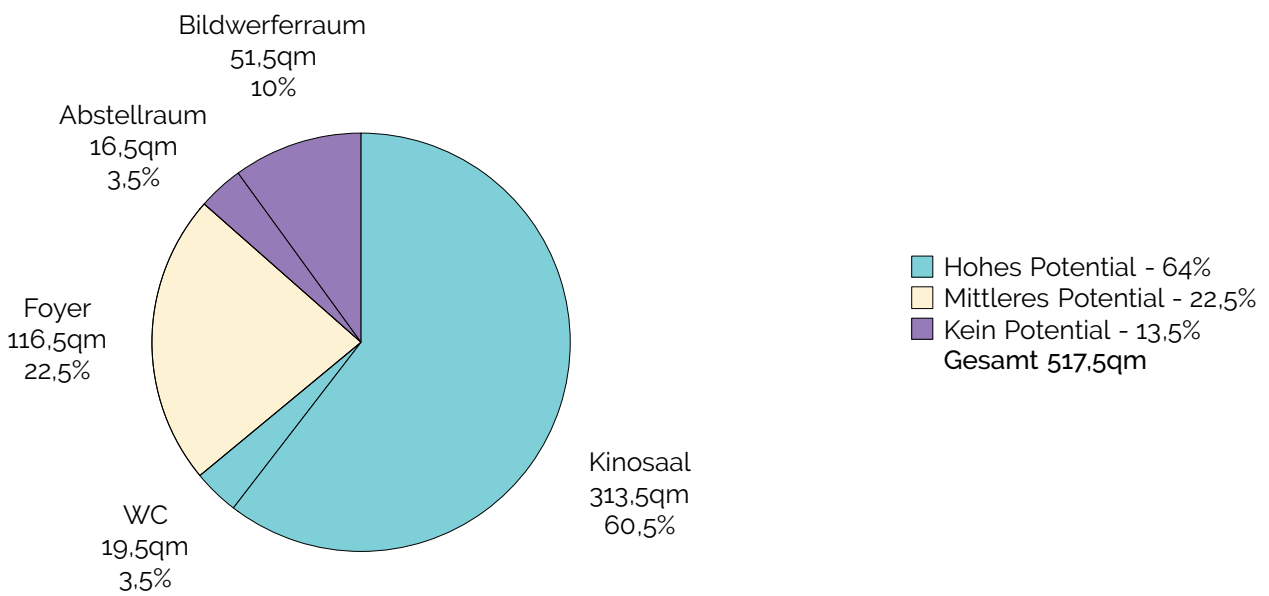
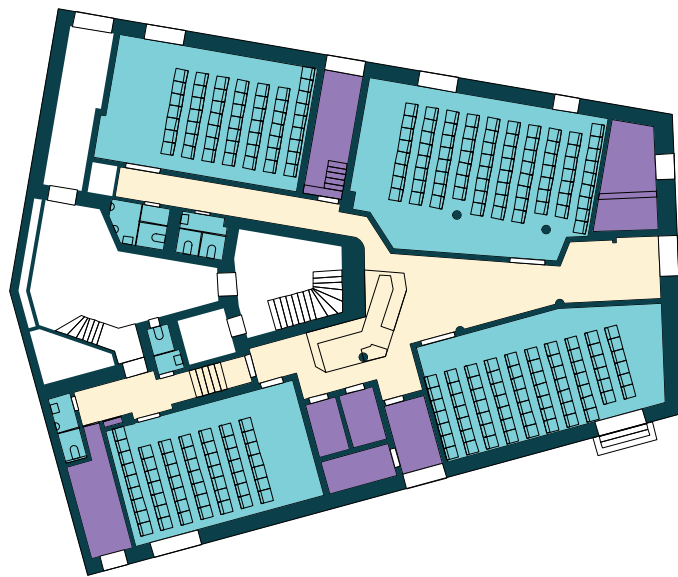
Die Mehrzahl der Räume ist sehr stark auf eine Nutzung als Kinosaal ausgelegt. Betrachtet man jedoch die Aktivitätskategorien ergeben sich Überschneidungen mit einem deutlich breiteren Spektrum an Nutzungen.

Ihre traditionelle Nutzung als Freizeitangebot während der Nachmittags- und Abendstunden eröffnen klar definierte Spielräume für die Vormittagszeit sowie den frühen Nachmittag.

Insbesondere für den weiterführenden Bildungssektor (Universitäten, Fachhochschulen und Erwachsenenbildung) können sich hier sehr fruchtbare Symbiosen ergeben, zumal die Infrastruktur und Technik von Kinogebäuden hervorragend auf große Nutzergruppen ausgelegt ist.

Museum Lichtspiele

Ort: München Deutschland



Analyse einzelner Typologien

9.8 Sporthalle

P-Wert:
0,82 m²h

Introvertiertheit:
gemeinschaftlich

Bewegungsform:
bewegen
liegen

Kommunikation:
analoger Austausch

Interaktion:
aktiv (Sportgeräte)

Trägerschaft:
öffentliche Trägerschaft

Zeitraum der Standardnutzung:
8.00 bis 22.00 Uhr

Sporthallen sind ein Paradebeispiel flexibler Nutzung innerhalb mehrerer Aktivitätskategorien. Sie sind als neutrale Räume angelegt, welche sich durch Umwandlung (Unterteilung, Umbauten) und Interpretation (Spielfeldlinien) auf eine Vielzahl an komplexen Nutzungen adaptieren lassen.

Meist sind sie in öffentlicher Hand und werden während den Vormittagsstunden von Schulsportaktivitäten und am Nachmittag und Abend von lokalen Sportvereinen aktiv genutzt.

Aus Erfahrung ist das Maß der Auslastung insbesondere während der Wintermonate bereits sehr hoch, Potential wäre lediglich in den Sommermonaten vorhanden, wenn viele der IndoorSport Aktivitäten sich auf Freiflächen verlagern.

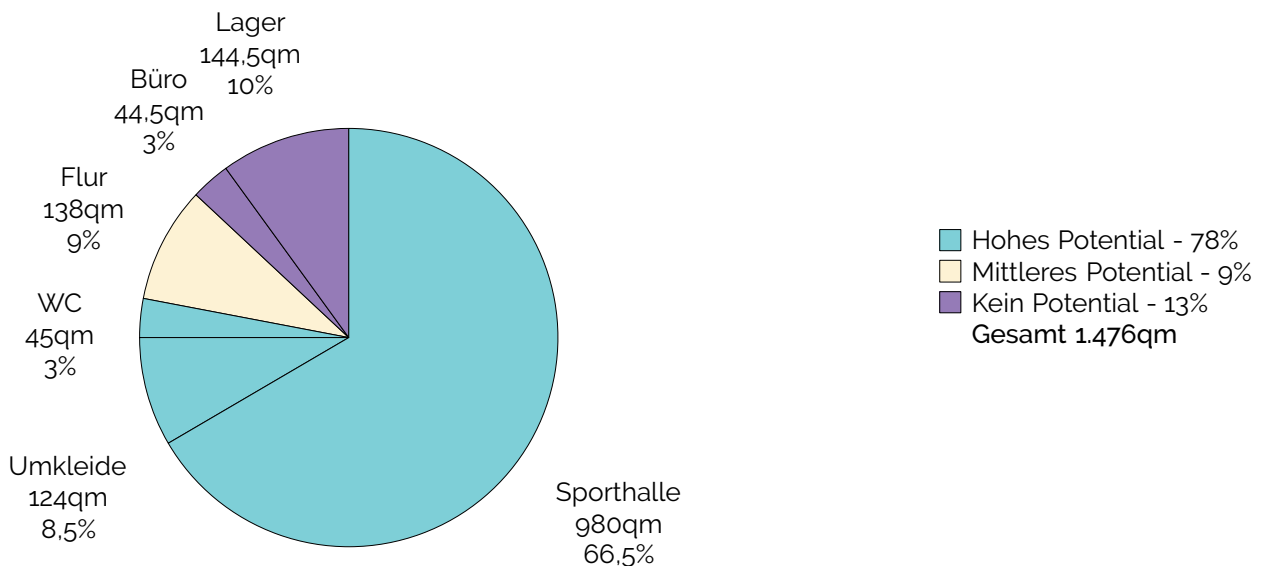
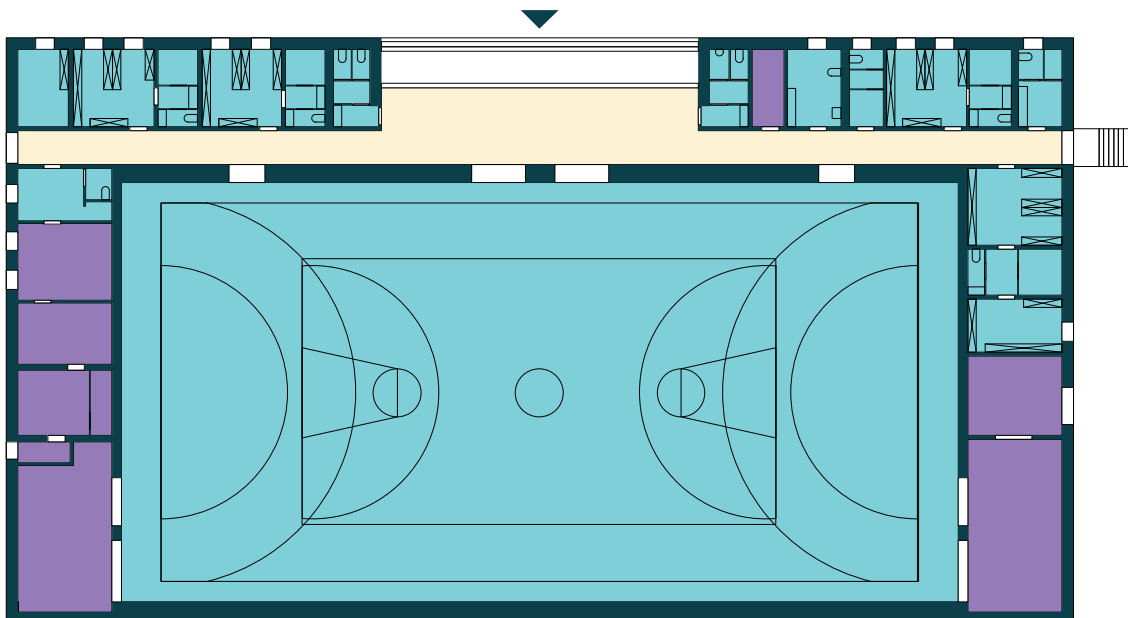
Die Nutzung vieler Sporthallen während der Flüchtlingskrise 2015 als temporäre Unterkünfte sowie im Katastrophenschutz zeigt das Potential dieser Multifunktionsräume auch außerhalb des sportlichen Rahmens.

Gerade während der Sommermonate ist eine verstärkte Nutzung durch den Kulturbereich und große gemeinschaftliche Initiativen (Townhall Meeting) denkbar. Die umfangreiche Gebäudetechnik und Infrastruktur macht hier Nutzungen mit größeren Nutzergruppen möglich.

Sportanlagen am Biel

Architekt: Atelier ST

Ort: Zwickau, Deutschland



Analyse einzelner Typologien

9.9 Hotel

P-Wert:
0,92 m²h

Introvertiertheit:
individuell

Bewegungsform:
liegen
sitzen

Kommunikation:
digitaler Austausch

Interaktion:
aktiv (Übernachtung)

Trägerschaft:
privat

Zeitraum der Standardnutzung:
24/7

Im Prinzip praktizieren Hotels innerhalb der gleichen Nutzung bereits eine Mehrfachnutzung, da die Zimmer optimalerweise zu einer möglichst großen Auslastungsrate an verschiedene Akteure vermietet werden.

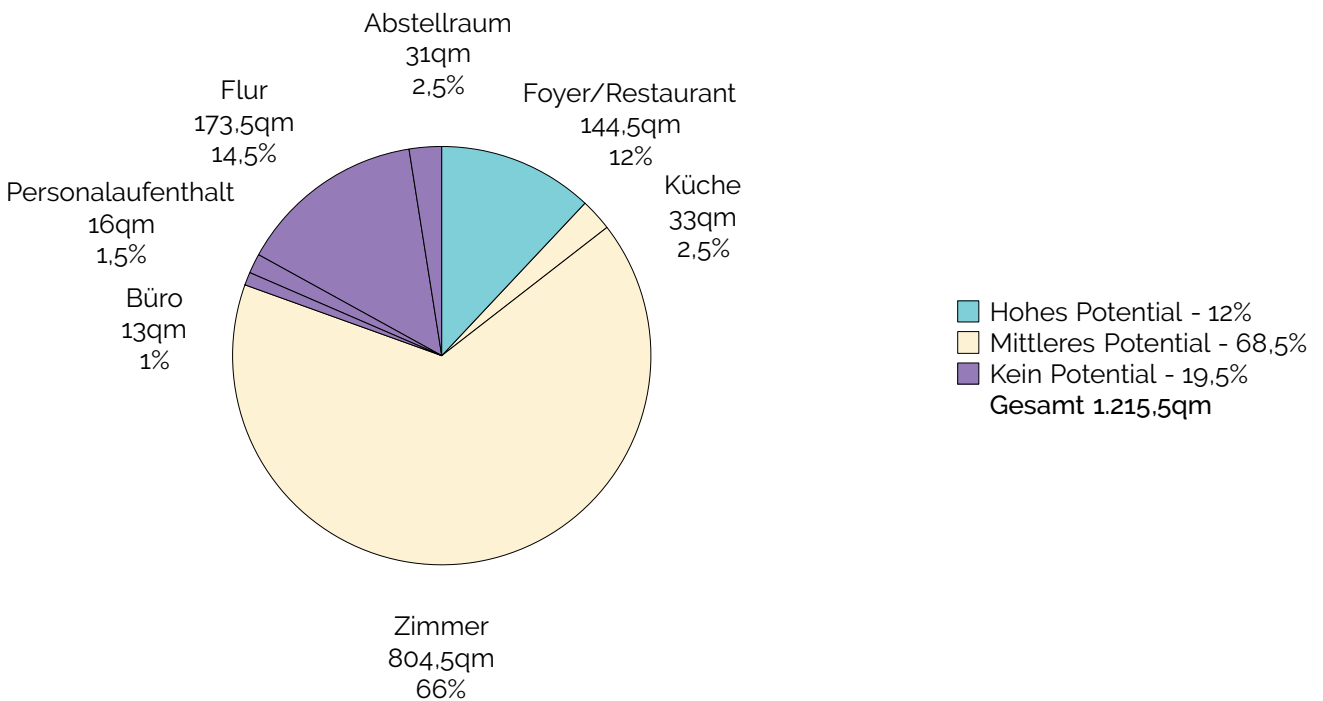
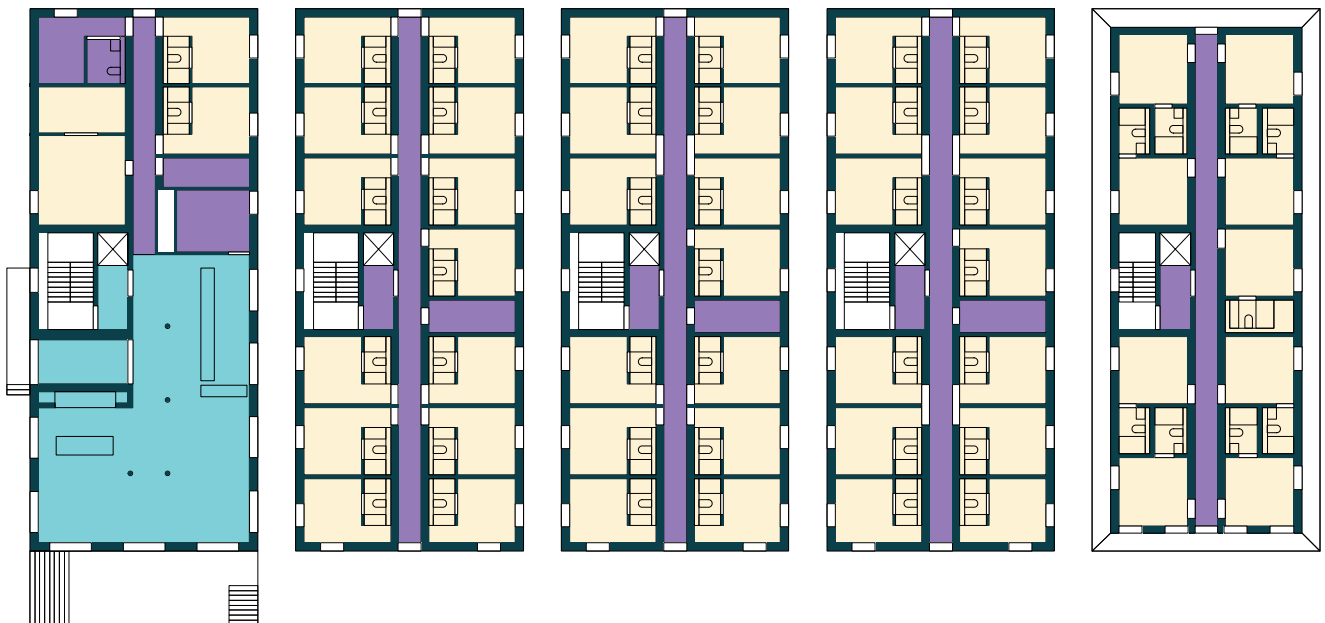
Die Restaurantflächen werden meist sowohl für eigene Übernachtungsgäste als auch Laufkundschaft genutzt, was ebenfalls einer Mehrfachnutzung entspricht. Eine Öffnung dieser Räumlichkeiten während der gastronomischen Brachzeiten wäre anzudenken.

Aufgrund des Beherbergungsverbots während der Corona-Pandemie waren Hotels gezwungen auf alternative Modelle auszuweichen. Sehr bewährt hat sich dabei die Vermietung der einzelnen Zimmer als Arbeitsbereich für Menschen, die keinen stationären Büroarbeitsplatz besitzen und nicht im HomeOffice arbeiten möchten beziehungsweise können.

Hotel Bergamo

Architekt: VON M

Ort: Ludwigsburg, Deutschland



Analyse einzelner Typologien

Die vorhandene Infrastruktur (WLAN, Schreibtisch und Stuhl, sowie Ablageflächen) muss dafür nicht verändert werden. Um bei erneuter Betriebnahme auftretende Vakanzen besser abfedern zu können, hat diese Praxis in Zukunft weiterhin großes Potential. Vorhandene Tagungs- und Konferenzräume sind bisher meist rein geschäftlichen Nutzungen vorbehalten. Bei fehlender Auslastung wäre eine Öffnung hin zu anderen Feldern (z.B. öffentlicher Bildungssektor) denkbar.

Generell lässt sich zwischen privat geführten Hotels und große Ketten- und Franchiseunternehmen unterscheiden. Gerade privat geführte Hotels besitzen oft eine sehr starke Verwurzelung mit starken Verbindungen zum gesellschaftlichen Umfeld, was Ihnen eine Etablierung von symbiotischen Nutzungen erleichtern kann. Dagegen können die Hotelketten Skalierungseffekte und Standardisierung (z.B. eine App zum Buchen von HotelOffice Arbeitsplätzen) nutzen.

9.10 Altenheim

P-Wert:
0,56 m²h

Introvertiertheit:
individuell

Bewegungsform:
liegen
sitzen

Kommunikation:
analoger Austausch

Interaktion:
aktiv

Trägerschaft:
meist öffentliche Trägerschaft

Zeitraum der Standardnutzung:
24/7

Die Nutzungsstruktur eines Alten- und Pflegeheimes umfasst im Idealfall neben den Wohnungen und Zimmern der Bewohner ein abwechslungsreiches Angebot an Räumen verschiedenster Versorgungs- und Freizeitnutzungen. Vom Computerraum, Räume für Sport, Kreativwerkstätten, bis hin zu Gastronomie und Küche.

Die einzelnen Apartments eignen sich allerdings nicht als *mehrraum*, weil dies zu sehr in die Privatsphäre der Bewohner eindringen würde und ihre räumliche Flexibilität fraglich ist.

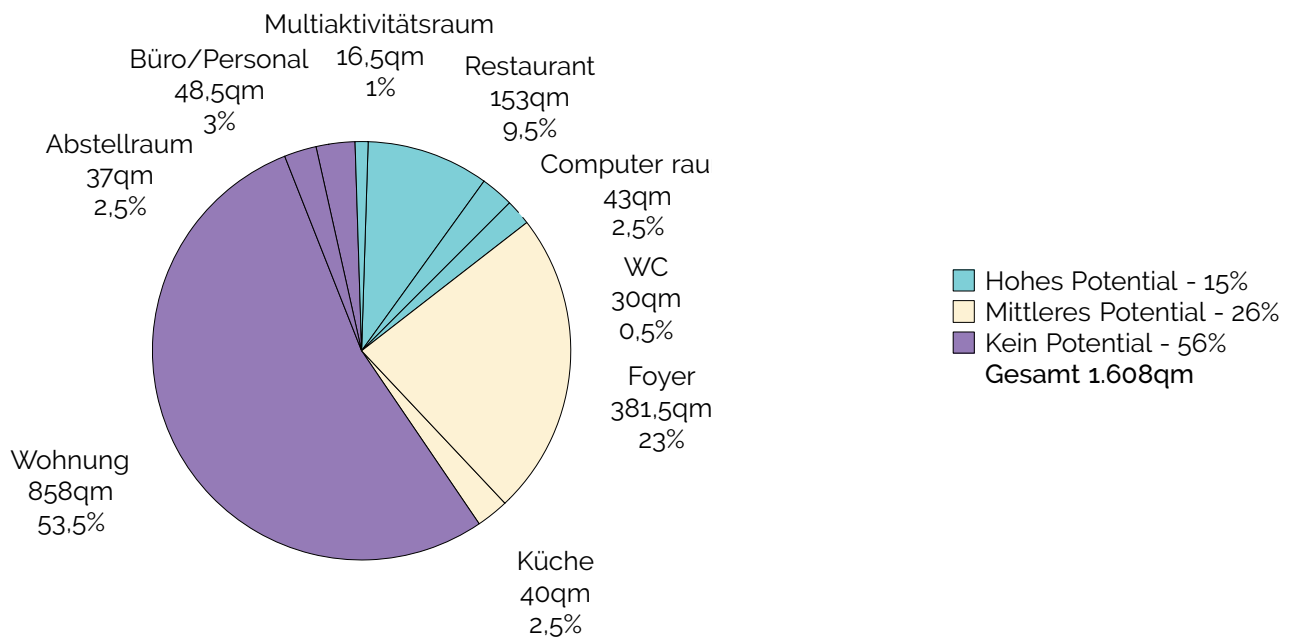
Doch die Gemeinschaftsflächen strahlen über die Nutzung durch die Bewohner hinaus ein großes Potential für Mehrfachnutzung aus. Dies würde nicht nur die Auslastung der Räume steigern, sondern auch das soziale Miteinander innerhalb des Wohnheims durch mehr Diversität beleben. Somit könnte das Altersheim über die betreute Wohnform hinaus ein Ort der Begegnung und der Aktivität werden. Der soziale Mehrwert, der durch die Nutzungsmischung und Mehrfachnutzung erreicht

Analyse einzelner Typologien

werden kann, ist nicht zu vernachlässigen.

Aufgrund der Flexibilität der internen Nutzung lässt sich kein fixes Zeitfenster festlegen, lediglich für die Speiseräume müssen die üblichen Essenszeiten berücksichtigt werden.

Aufgrund der vielfältigen Ausrichtung der vorhandenen Räume lassen sich eine Vielzahl von Aktivitätskategorien bedienen. Eine Integration der Bewohner, eventuell sogar mit Hinblick auf ihre früheren Tätigkeiten ist wünschenswert.



Altenheim in Huningue, Frankreich

Architekt: VON M

Ort: Huningue, Frankreich



Analyse einzelner Typologien

9.11 Studentenwohnheim

P-Wert:
0,60 m²h

Introvertiertheit:
individuell

Bewegungsformen:
stehen
sitzen
liegen

Kommunikation:
analoger Austausch

Interaktion:
aktiv (wohnen)

Trägerschaft:
öffentliche Trägerschaft (meistens)

Zeitraum der Standardnutzung:
24/7

Ähnlich wie bei einem Altenheim werden im Studentenheim neben den einzelnen Apartments der Bewohner auch verschiedene Versorgungs- und Freizeitnutzungen angeboten wie zB. Küche, Sport-, Lern- oder Musiziererraum bis hin zu Party- oder Besprechungsraum.

Die einzelnen Apartments eignen sich allerdings nicht als *mehrräume*, weil dies zu sehr in die Privatsphäre der Bewohner eindringen würde und ihre räumliche Flexibilität fraglich ist.

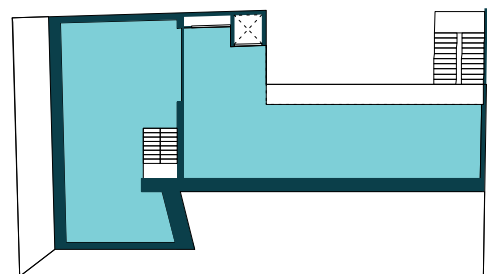
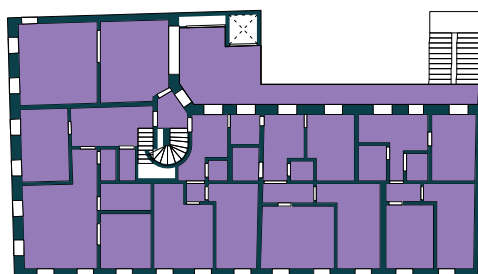
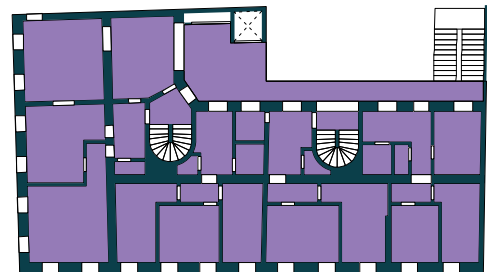
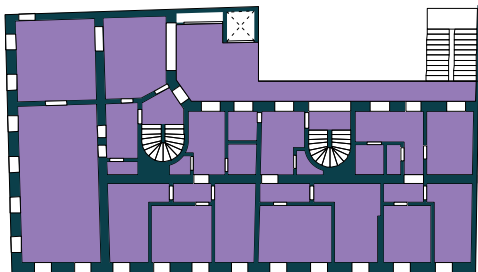
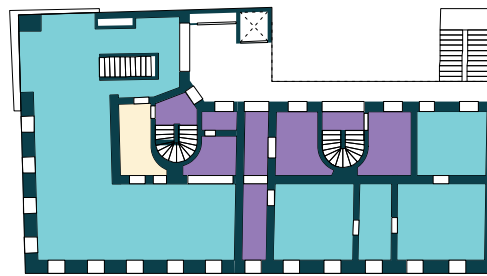
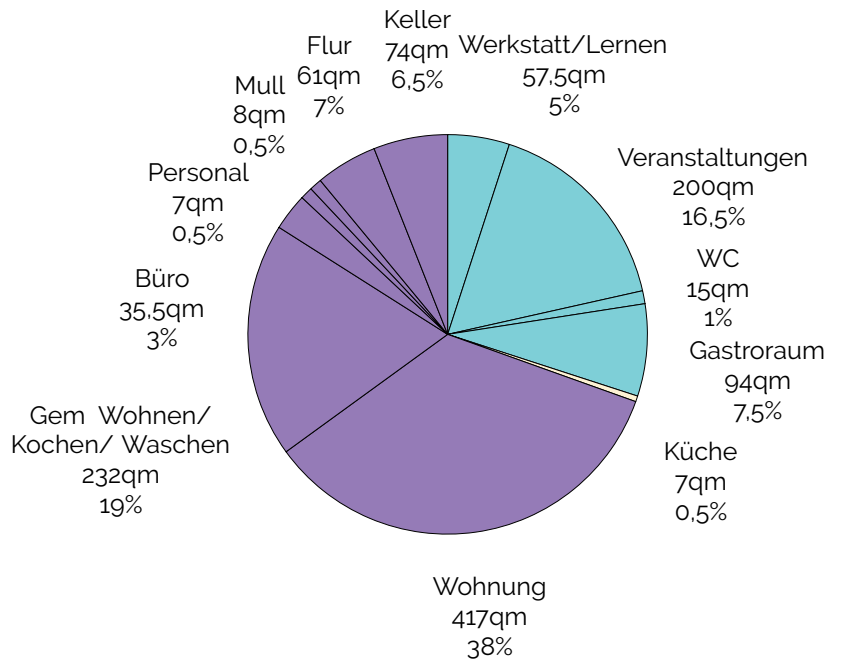
Die übrigen Räume lassen sich, sofern dies durch die Bewohner gewünscht ist, für eine Mehrfachnutzung in Betracht ziehen, allerdings ist es ratsamer, dies durch Akteure die sich ebenfalls im studentischen Feld bewegen abzubilden. (z.B. Unichor, Unisport, ASTA...)

Allgemein lässt sich festhalten, dass es ratsamer ist, sich auf eine interne Mehrfachnutzung innerhalb des Wohnheims und der dort stattfindenden Aktivitäten zu fokussieren, als auf externe Akteure.

Soziales Wohnprojekt VinziRast-Lokal „mittendrin“

Architekt: Gaupenraub
Ort: Wien, Österreich

- Hohes Potential - 30%
 - Mittleres Potential - 0,5%
 - Kein Potential - 69,5%
- Gesamt 1.208qm



Zeitspannen

10.1 Grundsätzliche Gliederung

Allgemein ist zwischen Wochentagen und dem Wochenende zu unterscheiden. Hier wird vernachlässigt, dass der Sonntag generell nicht verkaufsoffen ist und sich dadurch vom shoppinggeprägten Samstag unterscheidet.

Gegliedert durch die drei Hauptmahlzeiten (Frühstück, Mittagessen, Abendessen) bilden sich drei Zeitfelder heraus: Vormittag (8.00 - 12.00 Uhr), Nachmittag (14.00 - 18.00 Uhr) und Abend (19.00 - 22.00 Uhr) - die Übergänge sind allerdings nicht klar abgegrenzt.

Am Wochenende ist diese Gliederung aufgrund der mangelnden Konstanten durch Arbeit oder Bildung weniger scharf gegliedert und die Übergänge deutlich fließender.

Auf eine Unterteilung zwischen den Lebensbereichen von Erwachsenen und Heranwachsenden (Kinder und Jugendliche) wurde bewusst verzichtet, da diese Unterscheidung für eine Belegung von Räumen nahezu keine Rolle spielen.

10.2 Kernbereiche

Die zwei definiertesten Kernbereiche sind **Arbeit** und **Bildung**. Beide finden im Normalfall nur an den Wochentagen statt und beginnen jeweils nach der Frühstückszeit am frühen Vormittag. Spätestens seit Ausweitung des Ganztagsunterrichts während der letzten 15 Jahre beanspruchen beide den kompletten Vormittag und einen großen Teil des Nachmittags. Lediglich ein Teil der **Erwachsenenbildung** findet am Abend statt.

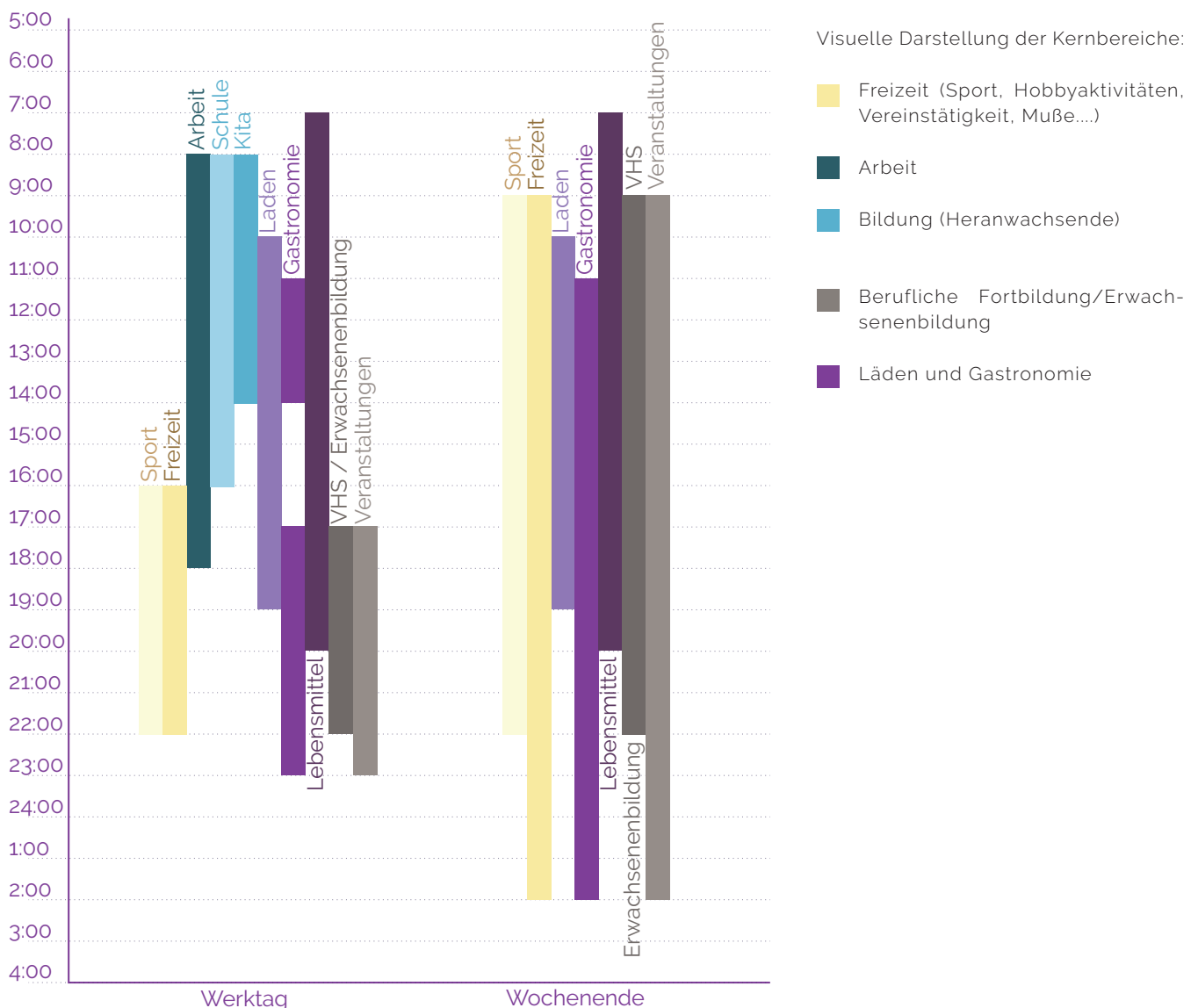
Weiterführende Bildungsprogramme finden auch öfters am Wochenende statt.

Die restlichen Bereiche können im klassischen Sinne als „**Freizeit**“ umschrieben werden, allerdings ist diese Bezeichnung sehr unscharf. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass damit verbundene Aktivitäten hauptsächlich in den späten Nachmittags- und Abendstunden sowie am Wochenende stattfinden.

Klar definiert in seinen Aktivitätszeiten ist durch seine Öffnungszeiten zudem der **Einzelhandel**. Diese decken größtenteils den Vor- und Nachmittag ab, wobei die Hauptaktivitätszeit

unter der Woche während der Mittagsstunden und am späten Nachmittag angesiedelt ist. Die Abendstunden sind in einigen Bundesländern ebenfalls frei gegeben. Der Sonntag ist allerdings in allen Bundesländern für den Einzelhandel tabu.

Die Hauptaktivitätsräume der **Gastronomie** sind während der Wochentage größtenteils auf die Mittagszeit (kurz) und die Abendzeit (Abendessen und als Freizeitaktivität am Abend) begrenzt, während dem Wochenende weicht sich diese Abgrenzung jedoch stark auf, weil der freizeitliche Aspekt von Gastronomiebesuchen im sozialen Rahmen eine starke Rolle spielt.



Nutzungs- symbiosen

Wann mit Wem?

Anhand der bereits beschriebenen Analyse von Aktivitätskategorien, Typologien und Zeitspannen können erste Überschneidungen und symbiotische Eigenschaften von Nutzungen lokalisiert werden. Das Resultat sind die in Kapitel 2 bereits differenzierten Nutzungsmuster.

Folgt man diesem Analyseverfahren ergeben sich eine Vielzahl von Nutzungsmustern, die diese Studie in ihrer Ganzheit niemals abdecken kann. Anhand ausgewählter Beispiele soll allerdings die generelle Systematik näher betrachtet werden um im Einzelfall eine klare Vorgehensweise zur Hand zu haben.

Die Analyse gründet auf der Beantwortung und Berücksichtigung folgender Fragestellungen:

1. Welche Aktivitätskategorien werden durch die Nutzung bespielt?
2. Enthält die Typologie Räume, die für Mehrfachnutzung geeignet sind?
2. Welche Aktivitätskategorien decken die Räume ab?
3. Was sind die Zeitspannen der einzelnen Nutzungen?
4. Wie sieht ein potentiell Nutzungsmuster der kombinierten Nutzungen aus?

Damit eine Fläche von unterschiedlichen Nutzungen genutzt werden kann, müssen demnach folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Aktivitätskategorien der jeweiligen Nutzungen sollten durch die Räumlichkeiten erfüllt werden.
- Die Zeitspannen der einzelnen Nutzungen dürfen sich zeitlich nicht überlagern, außer die vorhandene Fläche erlaubt es.
- Die Ausstattung einer Nutzung kann von den anderen mitgenutzt werden, wenn nicht, kann diese weggeräumt und gelagert werden.

Die Nutzungen können sich im Idealfall bereichern und ergänzen. Dadurch kann über die rein effizientere Ausnutzung von Raum ein Mehrwert für beide Nutzungen entstehen.

BEISPIELE

1. Mehrzweckraum einer Kindertagesstätte, welcher Vormittags und am frühen Nachmittag dem Kindergarten dient und abends offen für Vereine ist.
2. Hörsaal der auch als Kino genutzt wird.
3. Einzelhandelsflächen die nach der Öffnungszeit für Veranstaltungen geöffnet (intern und extern) werden.
4. Öffentliches Schulgebäude welches auch als Abendschule und für VHS Kurse genutzt wird.
5. Ein Sakralraum für die drei großen monotheistischen Religionen welche ihre Feiertage auf Freitag, Samstag und Sonntag verteilt feiern.
6. Büroflächen die nach der Arbeitszeit für Veranstaltungen geöffnet (intern und extern) werden.
7. Büroflächen die nach der Arbeitszeit für gerätelosen Indoor-sport genutzt werden. (Yoga, Pilates, Aerobic)
8. Gastronomiebetriebe die vormittags und am Nachmittag Co-Working Flächen anbieten.
9. Sportplatz einer Schule der auch als öffentlicher Bolzplatz genutzt wird, sowie während den Ferien offen ist.
10. Mensa die nach der Mittagszeit auch für Vorlesungen genutzt wird.

Nutzungs-symbiosen

11.1 Szenario Kita

Kinderbetreuung:

gemeinschaftlich
bewegen
analog
passiv

Spielen:

gemeinschaftlich
bewegen
analog
aktiv

Treffen

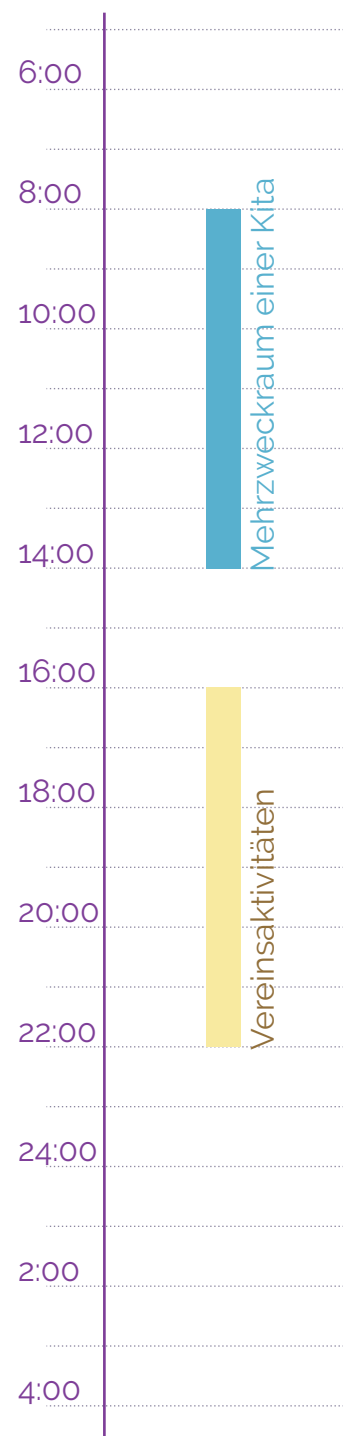
gemeinschaftlich
sitzen
analog
passiv

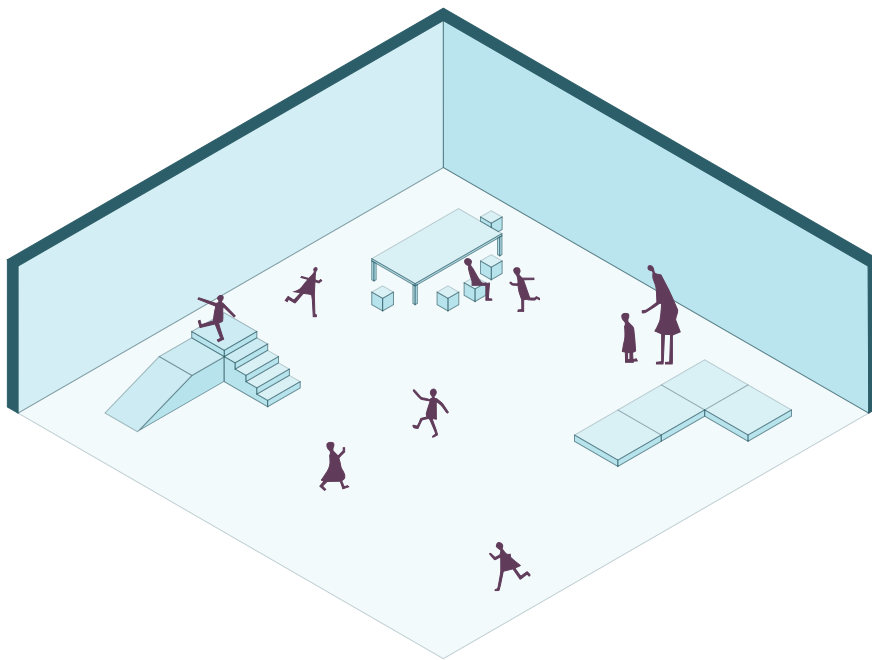
Typ:

Wechselnutzung/Geteilte Nutzung/Parallelnutzung

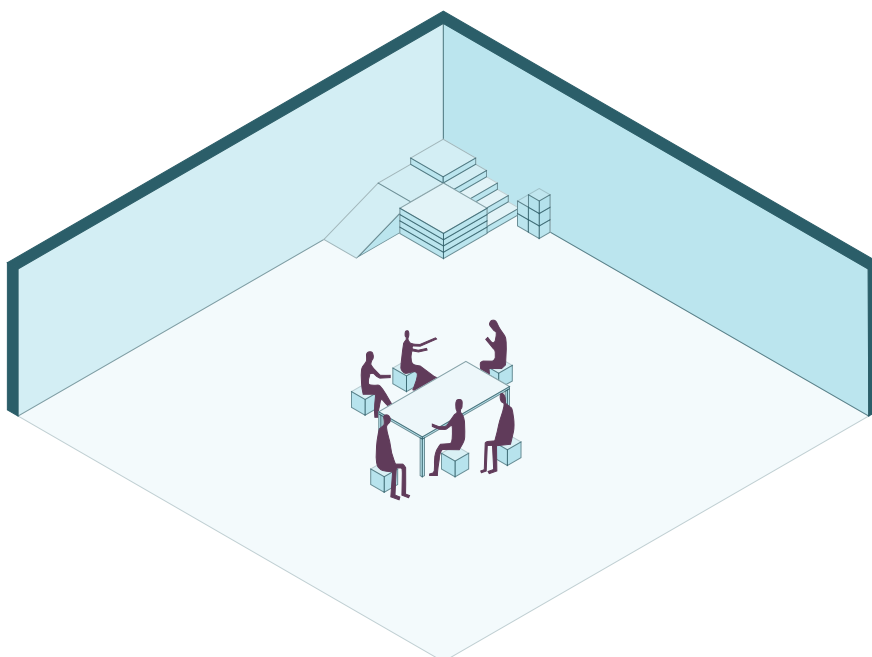
Die meisten Kindertagesstätten verfügen über flexible Mehrzweckräume und können eine Vielzahl von Aktivitätskategorien abdecken, darunter auch aktive und bewegungsintensive.

In Verbindung mit den klar definierten Nutzungszeiten, welche sich hauptsächlich vormittags und am frühen Nachmittag erstrecken und den überwiegend städtischen Betreibern, bieten sich hier vielfältige Möglichkeiten der Mehrfachnutzung für gemeinnützige Initiativen. Es bietet sich im pädagogischen Rahmen die abwechselnde Nutzung als KiTa am Vormittag und frühen Nachmittag, sowie als Hort nach dem Schulschluss am frühen Nachmittag an (Geteilte Nutzung). Im Sinne einer Wechselnutzung können diese Multifunktionsräume auch gänzlich für die Öffentlichkeit freigegeben werden und so Vereinen und Bürgerinitiativen als Treffpunkt dienen. Parallelnutzung ist möglich, wenn während den gängigen Öffnungszeiten der KiTa eine stundenweise Kinderbetreuung für Externe (gleich einer Babysitting Dienstleistung) angeboten wird.





Im strengeren Sinne nimmt der Mehrzweckraum einer KiTa bereits im Normalbetrieb Wechselnutzungen auf, wenn er je nach Tageszeit und pädagogischen Programm durch mobile und verstaubare Ausstattung an die Nutzung angepasst wird (Tobe-/ Sportraum, Spielraum, Mittagsschlafräum).



Die mobile Ausstattung lässt sich zumeist einfach verstauen und gibt Raum für neue Konfigurationen. Oft sind die Möbel an den menschlichen Maßstab von Kindern angepasst, hier müssten entweder Alternativen vorgehalten werden oder möglichst flexible und variable Grundelemente für alle Nutzungen verwendet werden (z.B. Sitzkuben).

Nutzungs-symbiosen

11.2 Szenario Hörsaal

Kinovorstellung besuchen:

individuell
sitzen
keine Kommunikation
passiv

Vorlesung besuchen:

individuell
sitzen
keine Kommunikation
passiv

Typ:

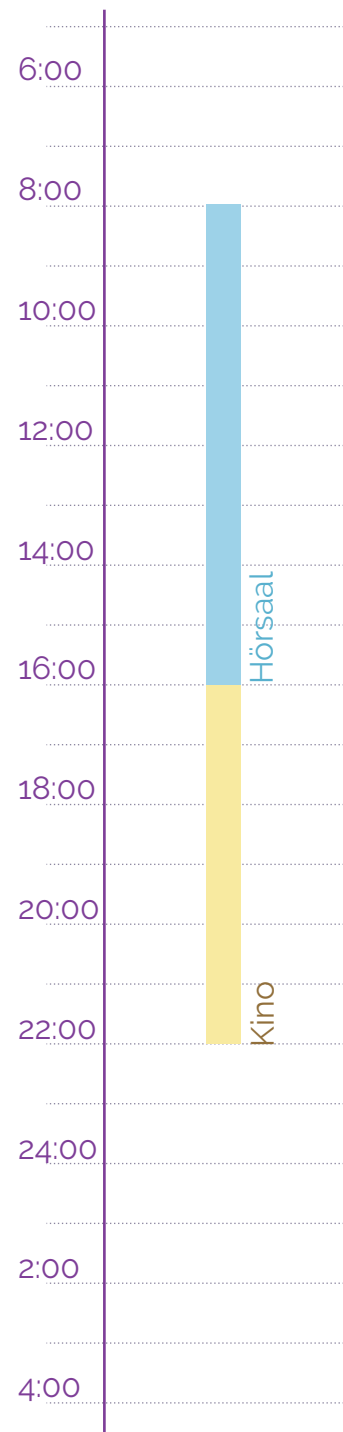
Wechselnutzung

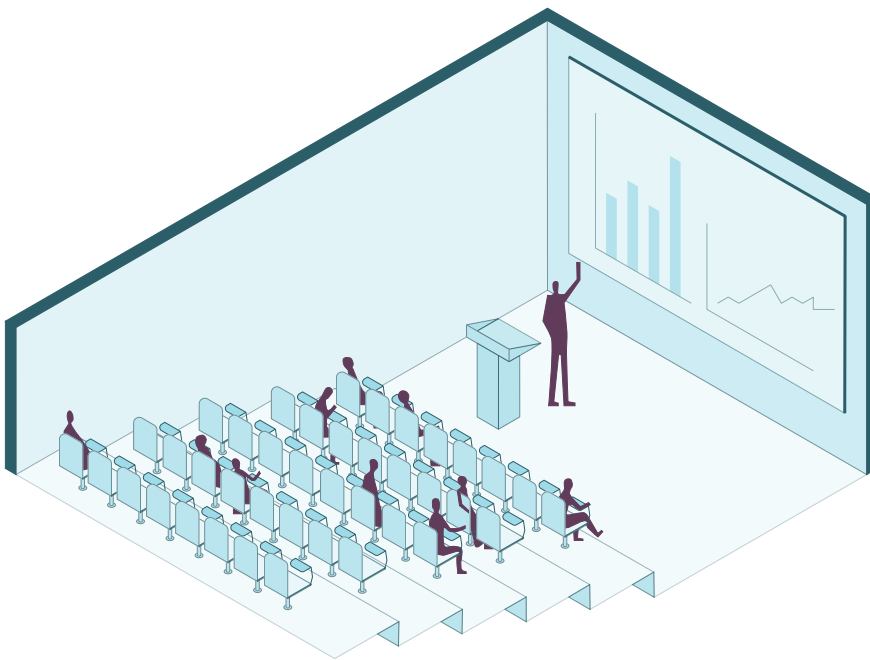
Vergleicht man allein die bauliche Konsistenz von Kinosälen und Hörsälen fallen große Parallelen auf. Beide sind zentral auf eine Präsentationsfläche ausgerichtet und haben meist steigend angeordnete Sitzreihen. Mit der Digitalisierung der Präsentationstechnik ist auch die technische Ausstattung nahezu identisch. Lediglich die Integration von Schreibpulten in die Sitzreihen von Hörsälen ist beim Kino nicht aufzufinden.

Für beide Aktivitäten A. Kinovorstellung besuchen und B. Vorlesung besuchen werden die gleichen Aktivitätskategorien abgerufen.

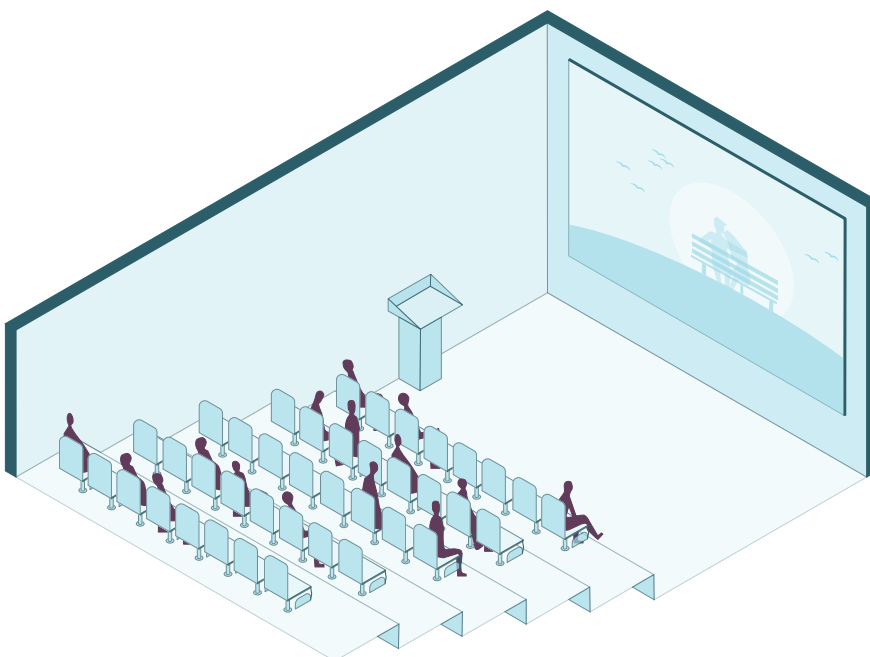
Kinovorstellungen sind klar dem Freizeitbereich zuzuordnen und werden dadurch verstärkt am späten Nachmittag und Abend, sowie am Wochenende in Anspruch genommen. Universitäre Vorlesungen sind als Bestandteil des Bildungssektors nur während der Wochentage und hier hauptsächlich zwischen 9.00 und 17.00 Uhr terminiert.

Die zentrale Lage und Anbindung vieler Kinos, sowie auch von Universitätsgebäuden ist jeweils im Sinne der einzelnen Nutzung.





Die baulichen Maßnahmen sind minimal. Gegebenenfalls müsste ein Rednerpult oder Präsentiertisch zur Seite geräumt werden und die Schreibpulte durch die gängigen Getränkehalter in Kinossesseln ausgetauscht werden. Bezüglich der Bestuhlung ist ein Mittelweg zwischen ungepolsterten Hörsaalbänken und äußerst komfortablen Kinossesseln ratsam.



Neben einer Kinonutzung lassen sich auch andere Vorstellungsarten etablieren. Sofern eine Bühne vorhanden ist, auch Theater und Konzertveranstaltungen. Allen Aktivitäten sollte die klare Ausrichtung auf ein zentrales Vorstellungsgeschehen sein.

Nutzungs-symbiosen

11.3 Szenario Sportflächen

Sport treiben:

gemeinschaftlich
bewegen
analog
aktiv

Veranstaltung:

gemeinschaftlich
sitzen/stehen
analog
aktiv

Feiern:

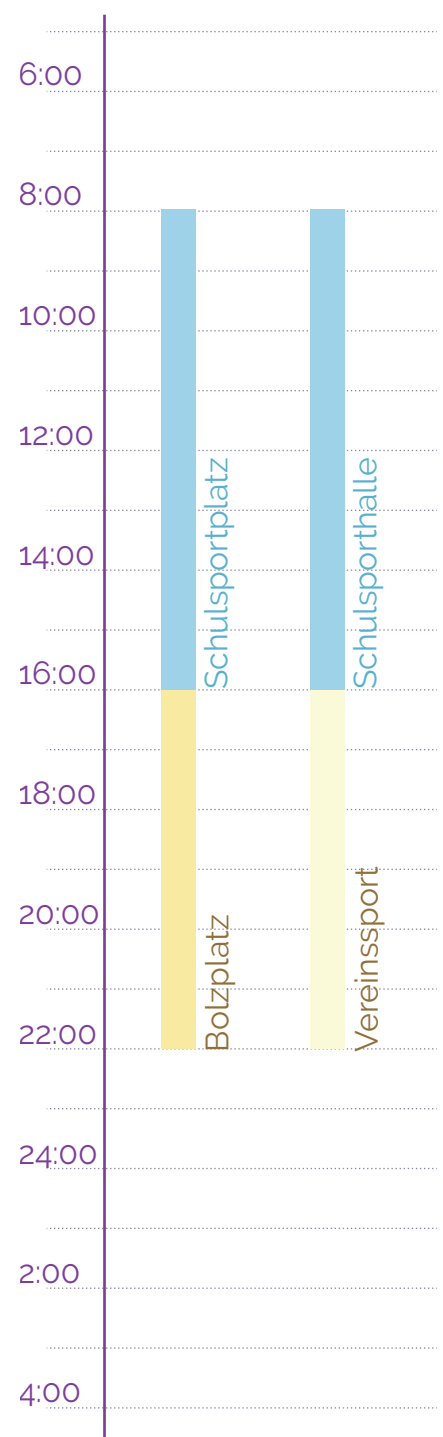
gemeinschaftlich
bewegen
analog
aktiv (Gebäudetechnik)

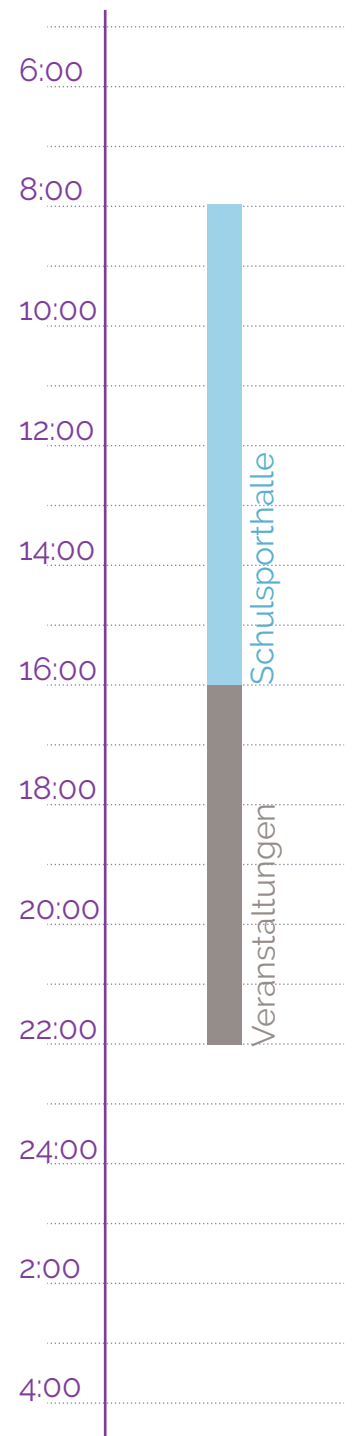
Typ:

Wechselnutzung/Geteilte Nutzung

Sporthallen können eine Vielzahl von Aktivitätskategorien abdecken und sind auch für größere Nutzergruppen ausgelegt. Die durchgehende Belegung in geteilter Nutzung mit Sportunterricht am Vormittag und Sportvereinen an Nachmittag und Abend wird in den meisten Kommunen bereits ausführlich genutzt. Die Wochenenden werden meist durch Meisterschaften und Turniere belegt, allerdings ist im Sommer und in der Ferienzeit eine deutlich geringere Aktivität zu beobachten, da sich viele der IndoorSport Aktivitäten auf Freiflächen verlagern.

Hier ist insbesondere an den Wochenenden eine verstärkte Nutzung durch den Kulturbereich und große gemeinschaftliche Initiativen denkbar (Wechselnutzung). Die umfangreiche Gebäudetechnik und Infrastruktur macht die Nutzungen mit größeren Nutzergruppen möglich, die benötigte Eventbestuhlung ist oft bereits vorhanden, beziehungsweise lässt sich gut in den angegliederten Materialräumen verstauen. In den Nachtstunden ist eine Nutzung als Feier- und Eventlocation ebenfalls möglich.





Nutzungs-symbiosen

11.4 Schulflächen

Lernen:

gemeinschaftlich
sitzen
analog
passiv

Unterrichten:

gemeinschaftlich
sitzen
analog
aktiv

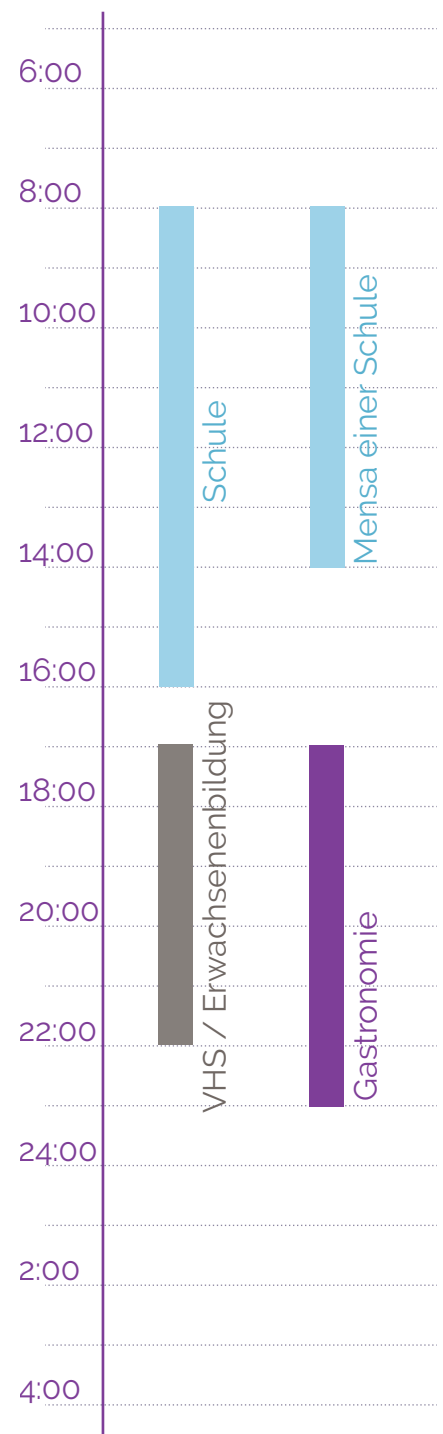
Typ:

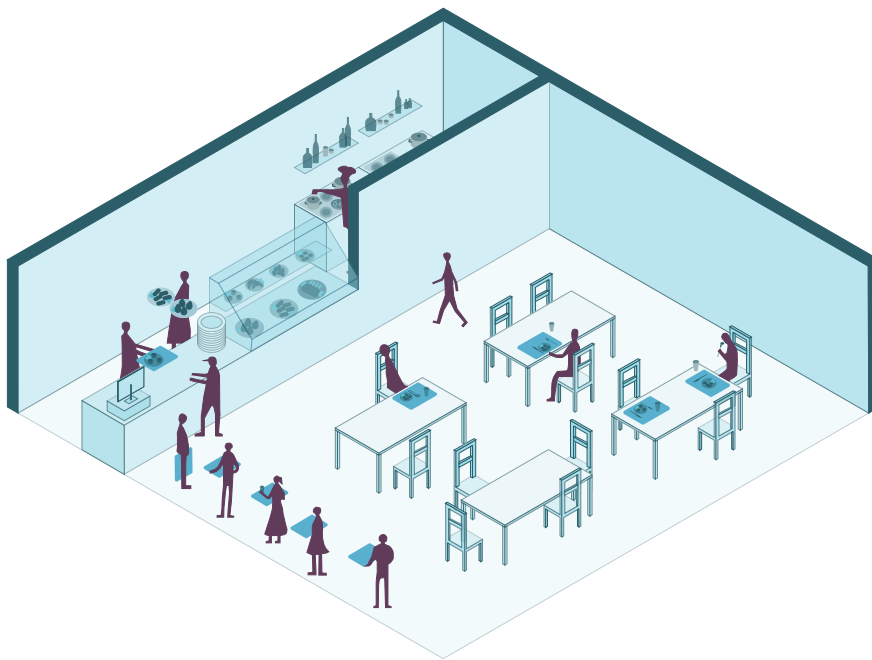
Geteilte Nutzung

Der gängige Schulbetrieb erstreckt sich über Vormittag und Nachmittag, in Grundschulen sogar größtenteils nur der Vormittag. In den Nachmittags- und Abendstunden bietet sich die Nutzung durch weitere Bildungseinrichtungen an (VHS, Musikschulen, Abendgymnasium). Die Aktivitätskategorien und Anforderungen an die Ausstattung dieser Nutzungen sind identisch und es fände eine Geteilte Nutzung statt.

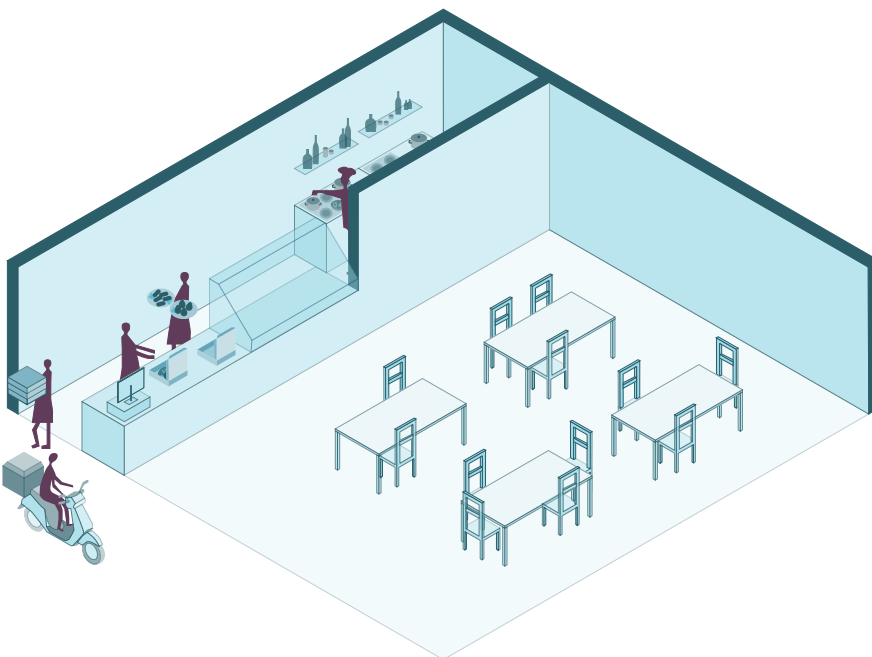
Darüber hinaus lassen sich die überaus multifunktional nutzbaren Klassenzimmer aber auch anderen Aktivitäten zuordnen. Durch die öffentliche Trägerschaft sind Vereinsaktivitäten denkbar, bis hin zu staatlichen Versorgungsleistungen (z.B. ambulante medizinische Versorgung) als Wechselnutzung. Eine Vermietung an Kulturschaffende der freien Szene kann das Potential der umfangreichen Sonderausstattung mancher Räume gegebenenfalls optimal zur Geltung bringen. (Beispielsweise Theaterbühne)

Mittlerweile besitzen die meisten Schulen große Cafeterien um den Nachmittagsunterricht mit einem Mittagessen ergänzen zu können. Diese Flächen werden den restlichen Tag kaum genutzt, je nach Lage ist eine gastronomische Nutzung im öffentlichen Sinne denkbar (Wechselnutzung als Cafe).





Während eine öffentliche Nutzung von Schulen während der Schließzeiten bereits im kleinen Rahmen durch Vereine wahrgenommen wird, sind im Rahmen von Public-Private Partnerschaften auch kommerzielle Nutzungen (z.B. Gastronomisch) möglich.



Nutzungs-symbiosen

11.5 Szenario Büroflächen

Schreibtischarbeit erledigen:

individuell
sitzen
digital
passiv

Besprechung halten:

gemeinschaftlich
sitzen/stehten
analog
passiv

Sport machen (Yoga):

gemeinschaftlich
stehen
analog
passiv

Pitch/Vortrag halten:

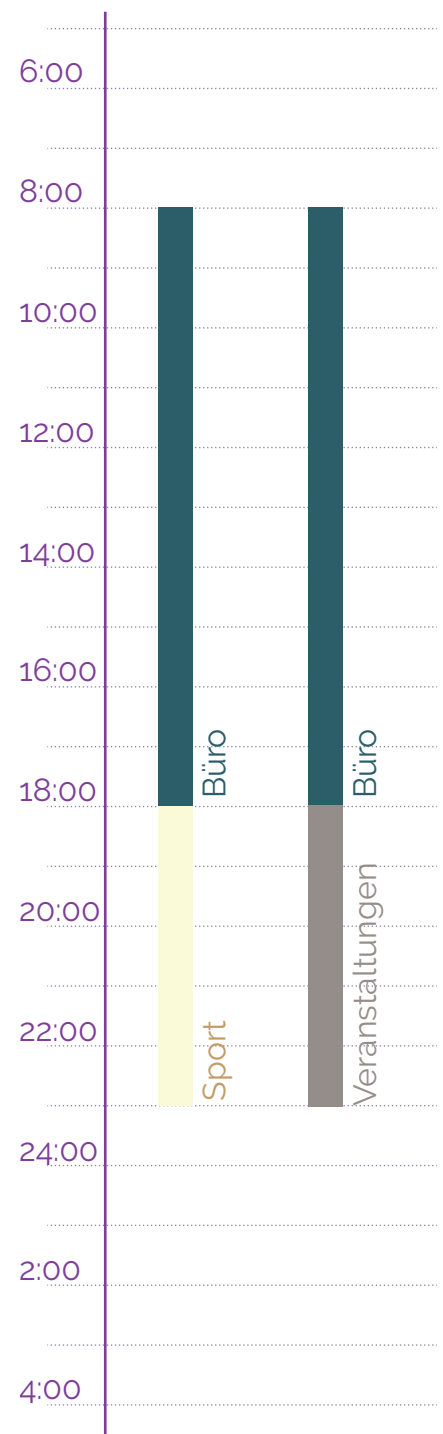
gemeinschaftlich
sitzen/stehten
analog
aktiv

Typ:

Wechselnutzung/Gemeinsame Nutzung

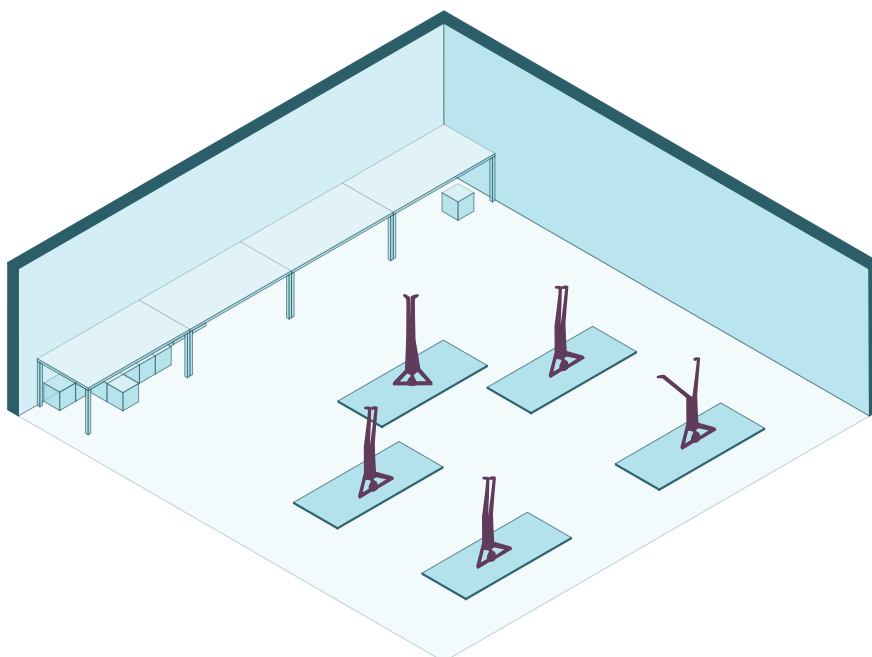
Als simpelste Form der Mehrfachnutzung können bestehende Bürogemeinschaften vakante oder überflüssige Arbeitsplätze im Sinne einer gemeinsamen Nutzung an Externe untervermieten. Die Aktivitätskategorien würden sich komplett gleichen und die bestehende Infrastruktur und Ausstattung würde ideal ausgelastet werden.

Im Sinne einer Wechselnutzung kristallisieren sich die Abendstunden als Zeitfenster für andere Nutzungen heraus, da hier gewöhnlicherweise keine Büronutzung mehr statt findet.





Die Digitalisierung hat auch die Arbeitsplätze verschlankt und anstelle von Aktenregalen und schweren Desktoprechnern stehen heute Cloud-Technologien und Laptop-Rechner. Dies macht flexible, wandelbare Arbeitswelten die sich mit wenigen Handgriffen umbauen lassen deutlich praktikabler.



Nutzungs- symbiosen

Denkbar sind gerätelose Sportprogramme wie Yoga und Pilates, welche auch betriebsintern angeboten werden können und die Attraktivität des Arbeitgebers steigern. Oft ist hierfür ein kleiner Umbau bzw. das Verstellen von Mobiliar notwendig. Der so generierte neutrale Raum kann dann eine Vielzahl an Nutzungen aufnehmen.

Ohne Umbauaufwand eignen sich die Räumlichkeiten meist für Seminare, Vorträge (bei größeren Räumlichkeiten, sowie Gremienarbeit (z.B. für Vereine). Hier decken sich die Aktivitäten größtenteils mit der aufgefundenen Raumsituation und auch der zeitliche Rahmen von ehrenamtlicher Arbeit ist weitgehend außerhalb der Arbeitszeiten verortet.

11.6 Szenario Einzelhandel

Verkaufen:

individuell
bewegen
analog
aktiv

Veranstaltung:

gemeinschaftlich
stehen
analog
passiv

Sport machen (gerätelos):

gemeinschaftlich
bewegen
analog
passiv

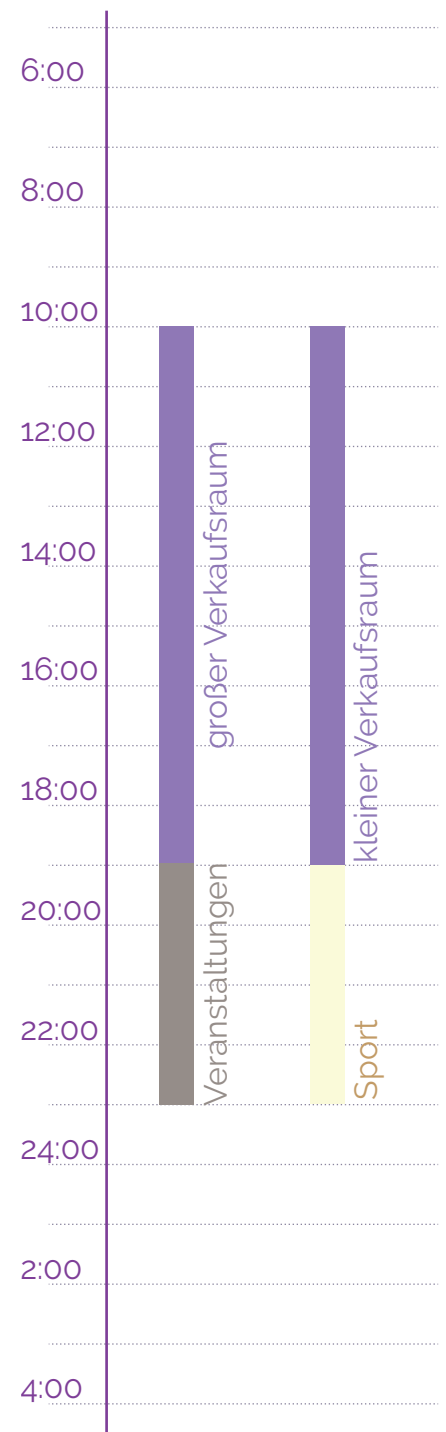
Café betreiben:

individuell
bewegen
analog
aktiv

Typ:

Wechselnutzung/Parallelnutzung/Gemeinsame Nutzung

Viele Geschäfte sind nur am späten Vormittag und Nachmittags geöffnet, so dass die Fläche morgens und abends für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Eine reine Fokussierung der Öffnungszeiten auf die verkaufsstarken Tageszeiten kann dieses Zeitfenster noch umfassender aufweiten und durch die gesparten Personalkosten kompensiert werden. Aufgrund ihrer Neutralität bieten die Räume bis auf Nutzungen, die das Sitzen beinhalten eine Vielzahl an möglichen Aktivitäten an. Idealerweise ist die Ware an den Wandflächen, sowie auf mobilen Displays platziert. Waren, die nicht besonders zerbrechlich oder kostbar sind, bieten sich an.



Nutzungs- symbiosen

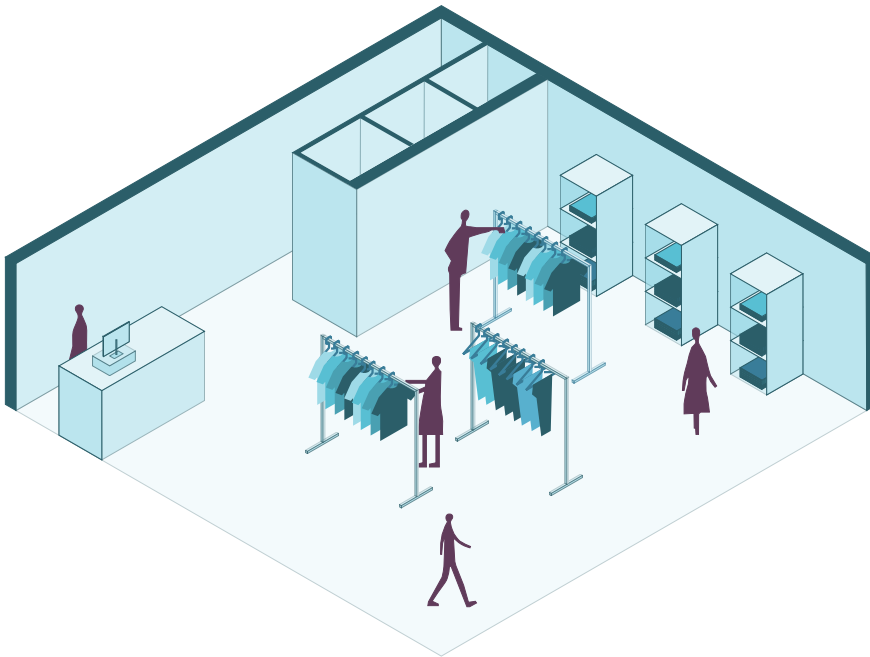
Die freigewordenen Flächen können für Freizeitaktivitäten im Unterhaltungsbereich wie Kunstveranstaltungen, Stand Up Comedy, Vorträge oder auch Sport genutzt werden.

Bei Bekleidungsgeschäften können die Umkleiden zum Wechseln der Sportkleidung genutzt werden, bei größeren Veranstaltungen muss auf eine ausreichende Versorgung mit Sanitäranlagen geachtet werden.

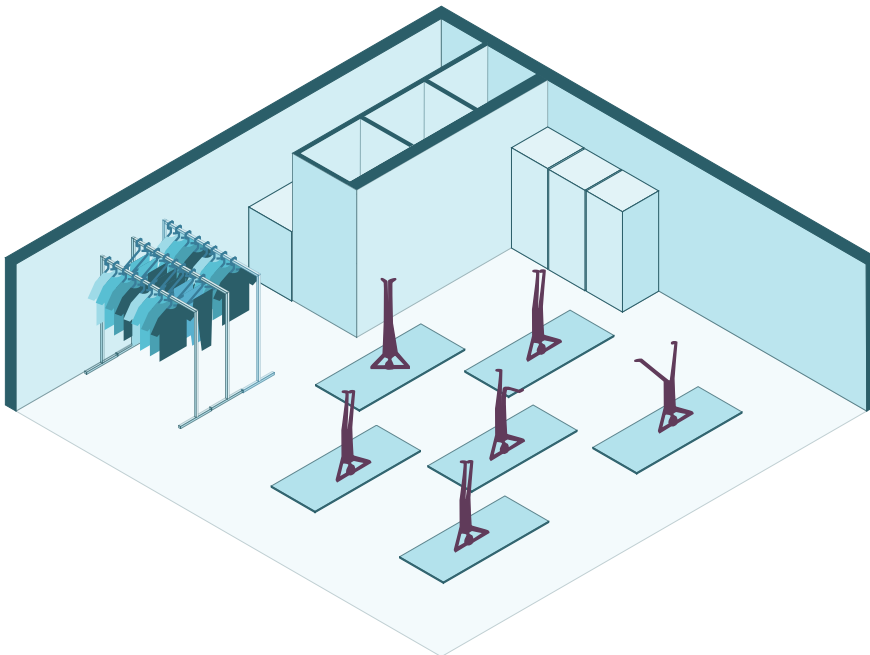
Parallel ist auch eine Nutzung aus Concept-Store und Café denkbar. Diese Parallelnutzung ist bereits etabliert und gerade in Metropolen häufiger anzutreffen.

Tatsächlich wird in allen Szenarien neben der effizienteren Auslastung von Flächen auch insofern ein wirtschaftlicher Mehrwert generiert, dass mehr potentielle Kunden als Laufkundschaft akquiriert werden.

Der Zusammenschluss mehrerer kleiner Parteien im Sinne eines PopUp Stores und geteilter Ladenfläche bildet ebenso eine Mehrfachnutzung als gemeinsame Nutzung ab.



Je mobiler die Ware ist, desto leichter und schneller lässt sich aus dem Verkaufsraum ein neutraler Raum gestalten, welcher eine Vielzahl von Aktivitätskategorien aufnehmen kann.



Thematisch bietet es sich an, Warenangebot und Aktivitäten anzugleichen. In Buchhandlungen werden durch öffentliche Lesungen solche Konzepte seit Jahren praktiziert. In anderen Branchen ist dies ebenso denkbar, z.B.:

- Yogaklassen in einem Sportgeschäft
- freie Werkstattstunden in einem Fahrradgeschäft
- Kochkurse im Haushaltswarengeschäft
- Kalligraphiekurse im Schreibwarenhandel
- freie Nähstunden im Bekleidungsgeschäft

Nutzungs-symbiosen

11.7 Szenario Handwerksbetrieb

Handwerkliche Arbeit ausführen:

individuell
bewegen/sitzen
keine
aktiv

Handwerklich lehren:

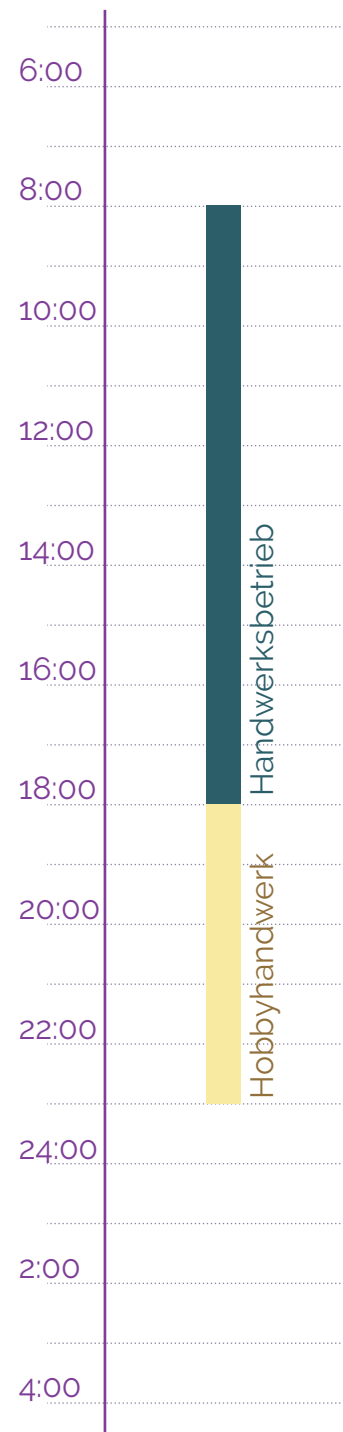
gemeinschaftlich
bewegen/sitzen
analog
aktiv

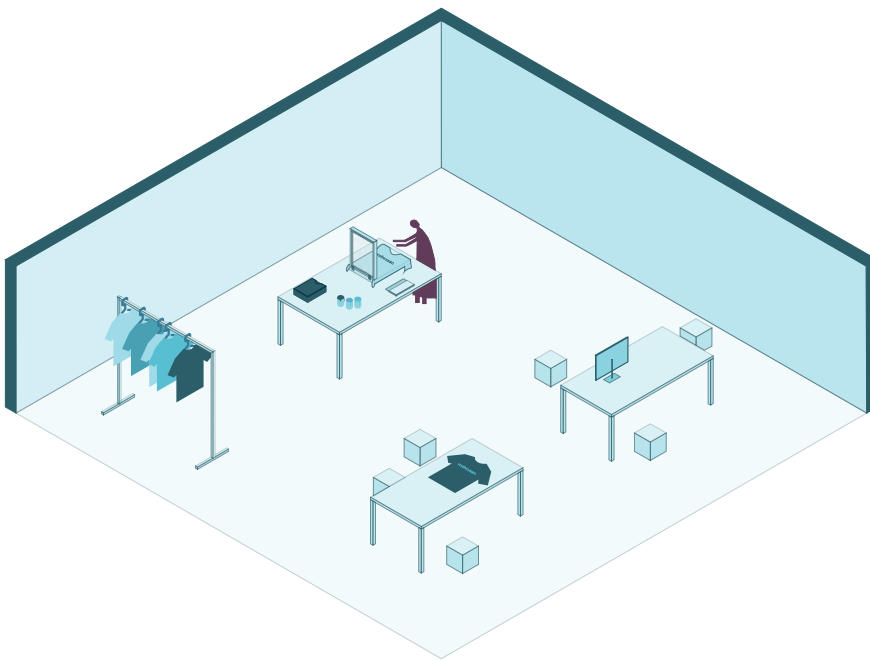
Typ:

Wechselnutzung/Gemeinsame Nutzung/Geteilte Nutzung

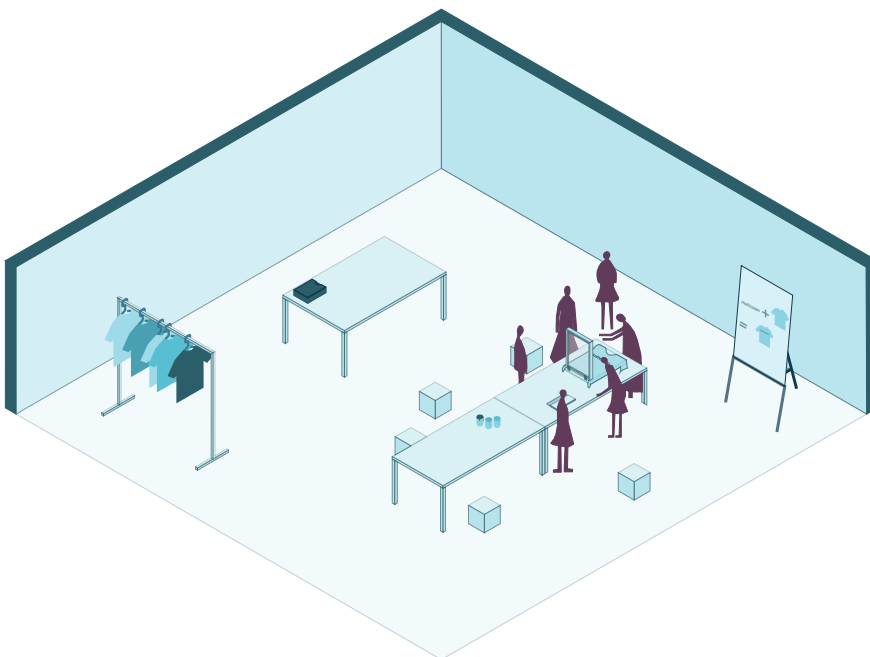
Auch hier kann als simpelste Form der Mehrfachnutzung bestehende Handwerksbetriebe vakante oder überflüssige Arbeitsplätze im Sinne einer gemeinsamen Nutzung an Externe Handwerker sowie ambitionierte Hobby-Handwerker untervermieten, welche dann parallel arbeiten. Die Aktivitätskategorien würden sich komplett gleichen und die bestehende Infrastruktur und Ausstattung würde ideal ausgelastet werden.

Insbesondere an den Wochenenden, als auch an den Abenden kann diese Untervermietung an ambitionierte Hobby-Handwerker weiter ausgebaut werden. In Kooperation mit den VHS und weiterführenden Ausbildungsinstitutionen kann während dieser Zeit aber auch an der bestehenden Infrastruktur geschult werden. Lehrwerkstätten wären somit nicht mehr zwingend notwendig.





Eine Mehrfachnutzung von Handwerksbetrieben macht vor allem in den Innenstädten Sinn, da hier Platz begrenzt ist und die Mieten ungewöhnlich hoch sind.



Aufgrund der vielfältigen Arbeitsstationen vereinnahmen gerade Handwerksbetriebe oft relativ viel Platz im Verhältnis zur Anzahl der dort Beschäftigten und können bei geschickter Flächenauslastung Workshops einen angemessenen Rahmen bieten.

Ideale räumliche Voraussetzungen

Grundsätzlich besitzen neutrale Räume mit großen Freiflächen die größte Flexibilität. Falls sie durchweg möbliert sind, ist die Möblierung idealerweise mobil.

Eine lichte Höhe von mind. 3m schafft genügend Luftaustausch für größere Gruppen, ermöglicht dynamische Aktivitäten (z.B. eine Hebefigur beim Tanzen) und entspricht der Arbeitsstättenrichtlinie falls Einzelräume über 100 m haben sollten.

Da die Räume als Aufenthaltsräume gelten, muss zudem genügend Tageslicht vorhanden sein. Die Barrierefreiheit ist notwendig um eine öffentliche Nutzung zu garantieren.

12.1 Möbel

Wird bei einer Neuanschaffung von Möbeln grundsätzlich eine Mehrfachnutzung in Erwägung gezogen, sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Manövrierbar

- robust
- leicht
- nicht zu große Einheiten
- verschiebbar (Rollen, Slider)

Standardisiert

- kombinierbar
- ersetzbar (über mehrere Jahre verfügbar)

Multi use

- stehen / sitzen / liegen
- präsentieren / aufbewahren / Arbeitsfläche

Pflegeleicht

- leicht zu reinigen und nicht schmutzanfällig
- antibakteriell

Universelles Design und Ästhetik

- formell und informell nutzbar
- neutrales und gefälliges Design

Überblick zu möglichen Möblierungsszenarien

- Bildung
 - Stuhl/Tisch in Reihen
 - Pultreihen/Sitzstufen
 - Präsentationsbereich mit Tafel/Beamer/Overhead
- Büroarbeit
 - Stuhl/Tisch
 - (abschließbare) Staufläche
- Sport (gerätefrei)
 - Garderobe oder ähnlich
- musizieren
 - Stuhl
- trinken/speisen
 - Stuhl/Tisch
 - (Stehtisch)
- kochen
 - Küche mit Spüle, Herd, Ofen
 - Lager- und Kühlmöglichkeit
 - Arbeitsflächen
- verkaufen
 - Präsentationsfläche
 - Lagerfläche
 - Kassenbereich
- Dienstleistung
 - Wartebereich mit Stühlen/Bank
- beten/meditieren
 - Schrein („Allerheiligste“)
 - Stuhl/Gebetsteppich
 - (Waschbecken für rituelle Waschungen)
- Behandlung (medizinisch, ambulant)
 - Behandlungsliege
 - Waschbecken
 - Stuhl
- Vorstellung/Aufführung
 - Bühne/Präsentationsbereich
 - Stühle
 - Sichtschutz (bei der Bühne)

Ideale räumliche Voraussetzungen

12.2 Nutzlasten

Die Auflistung der geforderten Kennwerte für Nutzlasten soll einen Überblick verschaffen, inwieweit bei einer Nutzungsänderung das Bestandsgebäude statisch entsprechend „fit“ ist. Zur Beurteilung sollte der Wert der aktuellen Nutzung mit dem der Neuen abgeglichen werden. Ist der alte Wert kleiner als der neue, ist von einer Nutzungsänderung ohne bauliche Ertüchtigung abzuraten.

| Nutzlasten | Beispiele | Nutzlast |
|-----------------------------------|---|-----------------------|
| Wohn- und Aufenthaltsräume | Decken mit ausreichender Querverteilung der Lasten | 1,5 kN/m ² |
| | Decken ohne ausreichende Querverteilung der Lasten | 2,0 kN/m ² |
| | Kellerräume | 3,0 kN/m ² |
| | Balkone, Dachterrassen, Loggien | 4,0 kN/m ² |
| Arbeiten | Flure in Bürogebäuden, Büroflächen, Arztpraxen ohne schweres Gerät, Stationsräume | 2,0 kN/m ² |
| | Flure und Küchen in Krankenhäusern, Hotel, Altenheimen, Flure in Internaten, Behandlungsräume in Krankenhäusern ohne schweres Gerät, Kellerräume in Wohngebäude | 3,0 kN/m ² |
| | Verkaufsräume bis 50 m ² in Büro- und Wohngebäuden | 2,0 kN/m ² |
| | Einzelhandelsgeschäfte und Warenhäuser | 5,0 kN/m ² |
| | Werkstätten mit leichtem Betrieb | 5,0 kN/m ² |
| | Werkstätten mit mittlerem Betrieb | 7,5 kN/m ² |
| Lernen | Flächen mit Tischen: Schulräume, Lehrerzimmer, Lesesäle, Kinderkrippen, Kindertagesstätten, Speisesäle | 3,0 kN/m ² |
| | Flächen mit fester Bestuhlung: Hörsäle | 4,0 kN/m ² |
| Freizeit | Sport- und Spielflächen, Bühnen | 5,0 kN/m ² |
| Kultur | Flächen für große Menschenansammlungen, z.B. Konzertsäle, Terrassen und Eingangsbereiche sowie Tribüne mit fester Bestuhlung | 5,0 kN/m ² |

| Nutzlasten | Beispiele | Nutzlast |
|-------------------|---|-----------------------|
| | Flächen für erhebliche Menschenansammlungen, Tribüne ohne fester Bestuhlung | 7,5 kN/m ² |
| | Ausstellungsflächen, Museumsflächen | 5,0 kN/m ² |
| | Flächen mit fester Bestuhlung in Theatern oder Kinos, Kirchen, Kongresssäle, Versammlungsräume | 4,0 kN/m ² |
| Soziales | Altenheime | 3,0 kN/m ² |
| Gesundheit | Arztpraxen ohne schweres Gerät, Stationsräume | 2,0 kN/m ² |
| | Flure und Küchen in Krankenhäusern, Behandlungsräume in Krankenhäusern einschl. Operationsräume ohne schweres Gerät | 3,0 kN/m ² |
| | Flure und Küchen in Krankenhäusern, Behandlungsräume in Krankenhäusern einschl. Operationsräume mit schwerem Gerät | 5,0 kN/m ² |

Lotrechte Nutzlasten auf Decken, Balkonen und Treppen nach DIN EN 1991-1-1

Ideale räumliche Voraussetzungen

12.3 Sanitärräume

Für bestimmte Nutzungen kommen jeweils eigene Berechnungsschlüssel für die vorzuhaltenden Sanitärräume zur Anwendung. Exemplarisch wurden diese für den Gastronomie-, Arbeits-, Veranstaltungs- und den Bildungsbereich zusammengefasst und sollen eine Orientierung geben, ob bei einer Umnutzung basierend auf den Nutzerzahlen eine bauaufsichtliche Abnahme möglich ist.

| Sanitär | Beispiele | Herren | Damen | Urinal |
|--------------------|--|------------------------------------|-------|--------|
| Gastronomie | bis 50 m ² Schank-/Speiseraumfläche | (1) Eine für beide Geschlechter | | |
| | über 50 bis 150 m ² Schank-/Speiseraumfläche | 1 | 2 | 2 |
| | über 150 bis 300 m ² Schank-/Speiseraumfläche | 2 | 4 | 4 |
| | Allgemein besteht die Toilettenpflicht nur bei Ausschank von Alkohol. Die Festsetzung erfolgt im Einzelfall nach Absprache mit dem Ordnungs- und Gewerbeamt. | | | |
| Arbeiten | bis 10 Beschäftigte (männlich/weiblich) | 1 | 1 | (1) |
| | 11 bis 25 Beschäftigte (männlich/weiblich) | 1 | 2 | 1 |
| | 26 bis 50 Beschäftigte (männlich/weiblich) | 1 | 3 | 2 |
| | 51 bis 75 Beschäftigte (männlich/weiblich) | 2 | 5 | 3 |
| Events | Ab einer Anzahl von mehr als 200 Besuchern (Gastronomie- oder Veranstaltung) gilt das Versammlungsstättengesetz | | | |
| | bis 1.000 Besucherplätze, je 100 | 0,5 | 1,5 | 1,2 |
| | über 1.000 Besucherplätze, je weitere 100 | 0,3 | 1,0 | 0,6 |
| | mindestens je 10 Rollstuhlbenutzerplätze: 1 Toilette | | | |

| Sanitär | Beispiele | Herren | Damen | Urinal |
|----------------|---|---------------|--------------|---------------|
| Bildung | anstelle einer allgemeinen Richtlinie, empfiehlt es sich an der Arbeitsstättenrichtlinie (häufige Nutzung) zu orientieren | | | |
| | bis 5 Kinder/Schüler/Studenten (männlich/weiblich) | 1 | 2 | 1 |
| | 6 bis 10 Kinder/Schüler/Studenten (männlich/weiblich) | 1 | 3 | 2 |
| | 11 bis 25 Kinder/Schüler/Studenten (männlich/weiblich) | 2 | 4 | 2 |
| | 26 bis 50 Kinder/Schüler/Studenten (männlich/weiblich) | 2 | 6 | 4 |
| | 51 bis 75 Kinder/Schüler/Studenten (männlich/weiblich) | 3 | 7 | 4 |
| | 76 bis 100 Kinder/Schüler/Studenten (männlich/weiblich) | 3 | 9 | 6 |

Anzahl der Sanitärräume nach Arbeitsstättenrichtlinie ASR A4.1, Gaststättenverordnung (GastV), Versammlungsstättenverordnung (VStättVO), VDI 6000 Blatt 3 und 6

Ideale räumliche Voraussetzungen

12.4 Brandschutz

Die Anforderungen an die Rettungswege in Gebäuden sind abhängig von der jeweiligen Gebäudeklasse. Die unterschiedlichen Gebäudeklassen sind in der LBO BW definiert. Zusätzlich sind in den Hochhausrichtlinien Angaben zu den besonderen Anforderungen an die Rettungswege in Hochhäusern enthalten (MHHR und andere). Die LBO BW fordert unter § 15, dass jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein muss. Dabei muss der erste Rettungsweg in Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, die „notwendige Treppe“ sein. Der zweite Rettungsweg kann über eine weitere notwendige Treppe führen oder alternativ über eine für die Rettungsgeräte der Feuerwehr erreichbare Stelle. Der zweite Rettungsweg ist nach LBO BW, § 15 Abs. 3 nicht erforderlich, wenn ein „Sicherheitstreppenraum“ vorhanden ist. Da dieser dann den einzigen Rettungsweg darstellt, werden an ihn viel höhere Anforderungen gestellt als an andere notwendige Treppen. Er muss insbesondere so ausgebildet werden, dass Feuer und Rauch nicht eindringen können.

| Gebäudeklassen | Gebäudestellung | Höhe* | Anzahl NE | Größe NE (ohne TG/KG) | |
|----------------|--|---------|-----------|--------------------------|--|
| 5 | - | - | - | - | Drehleiter bis Hochhausgrenze (OKF 22m) |
| 4 | - | bis 13m | - | 400 m ² | |
| 3 | - | bis 7m | - | - | Steckleiter bis 8m Fensterbrüstung (max. 7m OKF) |
| 2 | - | bis 7m | bis 2 NE | Summe 400 m ² | |
| 1 | Freistehend | bis 7m | bis 2 NE | Summe 400 m ² | |
| | Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude | | | | |
| | x | | | | |

Gebäudeklassen nach §2 LBO BW

| Feuerwiderstandsfähigkeit (LBO und LBOAVO) | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tragende Wände, Decken nach Gebäudeklassen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Im Dachgeschoss (keine Aufenthaltsräume darüber) | ohne | ohne | ohne | ohne | ohne |
| Im Normalgeschoss | ohne | feuerhem-mend (30min) | feuerhem-mend (30min) | feuerhem-mend (30min) | feuerbe-ständig (90min) |
| Im Kellergeschoss | feuerhem-mend (30min) | feuerhem-mend (30min) | feuerbe-ständig (90min) | feuerbe-ständig (90min) | feuerbe-ständig (90min) |

Feuerwiderstandsklassen nach DIN 4102-2 UND DIN EN 13501-2

Sonderbau

Besondere Anforderungen oder Erleichterungen von Brandschutzanforderungen der LBO für das Standardgebäude, die sich aus der besonderen Art oder Nutzung der baulichen Anlage für die Errichtung, Änderung, Unterhaltung, Betrieb und Nutzung gemäß § 38 Absatz 1 LBO ergeben, ergeben sich insbesondere für folgende Sonderbauten nach § 38 Absatz 2 LBO:

- Beherbergungsstätten
- Verkaufsstätten
- Versammlungsstätten
- Schulen
- Nutzungseinheiten, in denen jeweils bis zu zwölf Menschen mit Pflegebedürftigkeit oder Behinderung wohnen
- Hochhäuser
- Industriebauten

Ideale räumliche Voraussetzungen

12.5 Schallschutz

Die DIN 4109 regelt die Anforderungen an den Schutz gegen Luft- und Trittschallübertragung zwischen fremden Wohn- und Arbeitsräumen gegen Außenlärm, sowie gegen Geräusche von haustechnischen Anlagen und aus baulich verbundenen Betrieben. Daneben macht auch die VDI-Richtlinie 4100 Angaben über die Schallschutzanforderungen in Wohngebäuden.

Bei der Analyse des Mehrfachnutzungspotentials einer Bestandsfläche müssen die Vorgaben aus der DIN 4109 Rechnung getragen werden. Bei Neubauten sollten die Werte der anspruchsvollsten Nutzung berücksichtigt werden.

| Bauteil | Luftschalldämmung R'w (dB) | Trittschalldämmung L'n, w (dB) |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| Geschossbauten mit Wohn- und Arbeitsräumen | | |
| Wohnungstrennwände | 55 | |
| Wände neben Hausfluren und Treppenträumen | 52 | |
| Wohnungstrenndecken und -treppen | 55 | 46 |
| Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenträumen | 55 | 46 |
| Treppenläufe und -podeste | | 46 |
| Türen von Treppenhäusern in Wohnungsflure | 37 | |
| Schulen und Unterrichtsstätten | | |
| Wände zwischen Unterrichtsräumen und Treppenhäusern | 47 | |
| Decken zwischen Unterrichtsräumen | 55 | 53 |
| Türen von Unterrichtsräume in Flure | 53 | |

| Schallpegel dB - vorgeschriebene Richtwerte für Geräuschpegel am Arbeitsplatz | |
|---|---------|
| Empfohlener Wertebereich von der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin | 30 - 40 |
| Grenzwert für geistige Arbeit empfohlen von ArbeitStättV § 15, VDI Richtlinien 2058 | 55 |
| Grenzwert für einfache, mechanisierte Arbeit empfohlen von ArbeitStättV § 15 | 70 |
| Grenzwert für sonstige Tätigkeiten empfohlen von ArbeitStättV § 15 | 85 |
| Besondere Wohngebiete | 60 |
| | 56 |

Ideale räumliche Voraussetzungen

12.6 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Der erste Abschnitt der BauNVO beschreibt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung. Die jeweiligen Paragraphen bestimmen, welche Nutzungen im Gebietstyp allgemein (blau) und welche ausnahmsweise zulässig (gelb) sind. Nach § 13 BauNVO sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 einzelne Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Ein wichtiger Aspekt bei der Festsetzung der Nutzungen ist, kleinräumige Mischungen von Nutzungen zu ermöglichen. Nutzungsmischungen lassen insbesondere Urbane Gebiete, Mischgebiete, Kerngebiete und Dorfgebiete zu.

Wichtig: Die Bestimmungen in Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) orientieren sich immer an den zur Festsetzung geltenden BauNVO. Ein Bebauungsplan von 1966 orientiert sich demnach auch heute an den Bestimmungen der BauNVO von 1962.

Gebäudearten gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) - erster Abschnitt

- allgemein zulässige Nutzung
- ausnahmsweise zulässige Nutzung

| Gebäudearten | WS Kleinsiedlungsgebiete § 2 BauNVO | WR reine Wohngebiete § 3 BauNVO | WA allg. Wohngebiete § 4 BauNVO | WB besondere Wohngebiete § 4a BauNVO | MD Dorfgebiete § 5 BauNVO | MI Mischgebiete § 6 BauNVO | MU Urbane Gebiete § 6a BauNVO | MK Kerngebiete § 7 BauNVO | GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO | GI Industriegebiete § 9 BauNVO |
|---|---|---|---|--|---|--|---|---|--|--|
| Wohngebäude | | | | | | | | | | |
| Läden, Gaststätten | | | | | | | | | | |
| Kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale, Sportanlagen | | | | | | | | | | |
| Hotels, Pensionen | | | | | | | | | | |
| Tankstellen | | | | | | | | | | |
| Nicht störende Handwerksbetriebe | | | | | | | | | | |
| Nicht störendes Gewerbe | | | | | | | | | | |
| Sonstiges Gewerbe | | | | | | | | | | |
| Verwaltungsgebäude | | | | | | | | | | |
| Geschäfts- und Bürogebäude | | | | | | | | | | |
| Vergnügungsstätten | | | | | | | | | | |
| Land- und forstwirtschaftliche Betriebe | | | | | | | | | | |
| Nutzgärten, Gartenbaubetriebe | | | | | | | | | | |
| Lagerhäuser und -plätze | | | | | | | | | | |
| Industriebetriebe | | | | | | | | | | |

Ideale räumliche Voraussetzungen

12.7 Relevante Planungsregeln

DIN & EN Normen

DIN EN 71-8 / September 2006 / Sicherheit von Spielzeug – Teil 8: Schaukeln, Rutschen und ähnliches Aktivitätsspielzeug für den häuslichen Gebrauch (Innen- und Außenbereich); Deutsche Fassung EN 71-8: 2003 + A1: 2006 + A2: 2005

DIN 107 / April 1974 / Bezeichnung mit links und rechts im Bauwesen

DIN 276-1 / Dezember 2008 / Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau

DIN 277-1 / Februar 2005 / Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

DIN 277-2 / Februar 2005 / Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken in Hochbau – Teil 2: Gliederung der Netto-Grundfläche (Nutzflächen, Technische Funktionsflächen und Verkehrsflächen)

DIN 277-3 / April 2005 / Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 3: Mengen und Bezugseinheiten

DIN EN 527-1 / Juli 2000 / Büromöbel - Büro-Arbeitstische – Teil 1: Maße; Deutsche Fassung EN 527-1: 2000

DIN EN 716-1 / September 2008 / Möbel – Kinderbetten und Reisekinderbetten für den Wohnbereich – Teil 1: Sicherheitstechnische Anforderungen; Deutsche Fassung EN 716-1: 2008

DIN EN 747-1 / Juli 2007 / Möbel - Etagenbetten und Hochbetten für den Wohnbereich – Teil 1: Anforderungen an die Sicherheit, Festigkeit und Dauerhaltbarkeit; Deutsche Fassung EN 747-1: 2007

DIN EN 840-1 / Juli 2004 / Fahrbare Abfallsammelbehälter – Teil 1: Behälter mit 2 Rädern und einem Nennvolumen bis 400 l für Kammschüttungen – Maße und Formgebung; Deutsche Fassung EN 840-1: 2004

DIN EN 840-2 / Juli 2004 / Fahrbare Abfallsammelbehälter – Teil 2: Behälter mit 4 Rädern und einem Nennvolumen bis 1300 l mit Flachdeckel(n), für Schüttungen mit Zapfenaufnahme und/oder für Kammschüttungen – Maße und Formgebung; Deutsche Fassung EN 840-2: 2004

DIN EN 840-3 / Juli 2004 / Fahrbare Abfallsammelbehälter – Teil 3: Behälter mit 4 Rädern und einem Nennvolumen bis 1300 l mit Schiebedeckel(n), für Schüttungen und Zapfenaufnahme und/oder für Kammschüttungen – Maße und Formgebung; Deutsche Fassung EN 840-3: 2004

DIN EN 840-4 / Juli 2004 / Fahrbare Abfallsammelbehälter – Teil 4: Behälter mit 4 Rädern und einem Nennvolumen bis 1700 l mit Flachdeckel(n), für breite Schüttungen mit Zapfenaufnahme oder BG-Schüttungen und/oder für breite Kammschüttungen – Maße und Formgebung; Deutsche Fassung EN 840-4: 2004

DIN EN 840-5 / Juli 2004 / Fahrbare Abfallsammelbehälter – Teil 5: Anforderungen an die Ausführung und Prüfverfahren; Deutsche Fassung EN 840-5: 2004

DIN EN 840-6 / November 2008 / Fahrbare Abfallsammelbehälter – Teil 6: Sicherheits- und Gesundheitsschutzanforderungen; Deutsche Fassung EN 840-6: 2004 + A1: 2008

DIN EN 1116 / September 2004 / Küchenmöbel – Koordinationsmaße für Küchenmöbel und Küchengeräte; Deutsche Fassung 1116: 2004

DIN EN 1116 Berichtigung 1 / Mai 2007/ Küchenmöbel – Koordinationsmaße für Küchenmöbel und Küchengeräte; Deutsche Fassung 1116: 2004, Berichtigungen zu DIN EN 1116: 2004-09

DIN EN 1022 / September 2005 / Wohnmöbel – Sitzmöbel – Bestimmung der Standsicherheit; Deutsche Fassung EN 1022: 2005

DIN EN 1130-1 / Juli 1996 / Möbel – Krippen und Wiegen für den Wohnbereich – Teil 1: Sicherheitstechnische Anforderungen; Deutsche Fassung EN 1130-1: 1996

DIN EN 1176-1 / August 2008 / Spielplatzgeräte und Spielplatzböden – Teil 1: Allgemeine sicherheitstechnische Anforderungen und Prüf-

verfahren; Deutsche Fassung EN 1176- 1: 2008

DIN EN 1176-3 / August 2008 / Spielplatzgeräte und Spielplatzböden – Teil 3: zusätzliche besondere sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren für Rutschen; Deutsche Fassung EN 1176-3:2008

DIN EN 1286 / Juni 1999 / Sanitärarmaturen – Mechanisch einstellbare Mischer für die Anwendung im Niederdruckbereich – Allgemeine technische Spezifikation; Deutsche Fassung EN 1286: 1999

DIN EN 1287 / Juni 1999 / Sanitärarmaturen – Thermostatische Mischer für die Anwendung im Niederdruckbereich – Allgemeine technische Spezifikation; Deutsche Fassung EN 1287: 1999

DIN EN 1627 / Entwurf April 2006 / Einbruchhemmende Bauprodukte (nicht für Betonfertigteile) – Anforderungen und Klassifizierung; Deutsche Fassung prEN 1627: 2006

DIN V ENV 1627 / April 1999 / Fenster, Türen, Abschlüsse – Einbruchhemmung – Anforderungen und Klassifizierung – Deutsche Fassung ENV 1627: 1999

DIN EN 1930 / März 2006 / Artikel für Säuglinge und Kleinkinder – Kinderschutzgitter – Sicherheitstechnische Anforderungen und Prüfverfahren; Deutsche Fassung EN 1930: 2000 + A1: 2005

DIN 1946-2 / 1994-01 / Raumluftechnik; Gesundheitstechnische Anforderungen (VDI-Lüftungsregeln) ZURÜCKGEZOGEN s 600

DIN 1946-6 / Mai 2009 / Raumluftechnik – Teil 6: Lüftung von Wohnungen – Allgemeine Anforderungen, Anforderungen zur Bemessung, Ausführung und Kennzeichnung, Übergabe/Übernahme (Abnahme) und Instandhaltung

DIN EN 1991 / Dezember 2010 / Einwirkungen auf Tragwerke - Teil 1-1: Allgemeine Einwirkungen auf Tragwerke - Wichten, Eigengewicht und Nutzlasten im Hochbau; Deutsche Fassung EN 1991-1-1:2002 + AC:2009

DIN 4066 / Juli 1997 / Hinweisschilder für die Feuerwehr

DIN 4102-5 / September 1977 / Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen – Feuerschutzabschlüsse

DIN 4108-1 / August 1981 / Wärmeschutz im Hochbau – Größen und Einheiten

DIN 4108-2 / Juli 2003 / Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 2: Mindestanforderungen an den Wärmeschutz

DIN 4108-3 / Juli 2001 / Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 3: Klimabedingter Feuchteschutz, Anforderungen, Berechnungsverfahren und Hinweise für Planung und Ausführung

DIN V 4108-4 / Juni 2007 / Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 4: Wärme- und feuchteschutztechnische Bemessungswerte

DIN V 4108-6 / Juni 2003 / Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 6: Berechnung des Jahresheizwärme- und des Jahresheizenergiebedarfs

DIN V 4108-6 Berichtigung 1 / März 2006 / Berichtigungen zu DIN V 41086:200306

DIN 4108-7 / Januar 2009 / Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 7: Luftdichtheit von Gebäuden, Anforderungen, Planungs- und Ausführungsempfehlungen sowie Beispiele

DIN 4108-10 / Juni 2008 / Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Teil 10: Anwendungsbezogene Anforderungen an Wärmedämmstoffe – Werkmäßig hergestellte Wärmedämmstoffe

DIN 4108 Beiblatt 1 / April 1982 / Wärmeschutz im Hochbau – Inhaltsverzeichnisse, Stichwortverzeichnis

DIN 4108 Beiblatt 2 / März 2006 / Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden – Wärmebrücken – Planungs- und Ausführungsbeispiele

DIN 4108-Berichtigung 1 / April 2002 / Berichtigungen zu DIN 4108-3:2001-07

DIN 4109 / November 1989 / Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise

Ideale räumliche Voraussetzungen

DIN 4109-1 / Oktober 2006 / Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Anforderungen

DIN 4109 Beiblatt 1 / November 1989 / Schallschutz im Hochbau – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren

DIN 4109 Beiblatt 2 / November 1989 / Schallschutz im Hochbau – Hinweise für Planung und Ausführung – Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz – Empfehlungen für den Schallschutz im eigenen Wohn- und Arbeitsbereich

DIN 4109 Beiblatt 3 / Juni 1996 / Schallschutz im Hochbau – Berechnung von $R'_{w,R}$ für den Nachweis der Eignung nach DIN 4109 aus Werten des im Labor ermittelten Schalldämm-Maßes R_w

DIN 4109/A1 / Januar 2001 / Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise – Änderung A1

DIN 4109 Berichtigung 1 / August 1992 / Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise

DIN 4109-11 / September 2003 / Schallschutz im Hochbau – Teil 11: Nachweis des Schallschutzes – Güte- und Eignungsprüfung

DIN 4109 Beiblatt 1/A1 / September 2003 / Schallschutz im Hochbau – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren; Änderung A1

DIN 4109 Beiblatt 1/A2 / Februar 2006 / Schallschutz im Hochbau – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren; Änderung A2

DIN 4109-11/A1 / September 2006 / Schallschutz im Hochbau – Teil 11: Nachweis des Schallschutzes – Güte- und Eignungsprüfung, Änderung A1

DIN 4543-1 / September 1994 / Büroarbeitsplätze – Teil 1: Flächen für die Aufstellung und Benutzung von Büromöbeln – Sicherheitstechnische Anforderungen, Prüfung

DIN V 4701-10 / Vornorm August 2003 / Energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen – Teil 10: Heizung, Trinkwassererwärmung, Lüftung

DIN V 4701-10 Beiblatt 1 / Februar 2007 / Energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen – Teil 10: Heizung, Trinkwassererwärmung, Lüftung; Beiblatt 1: Anlagenbeispiele

DIN V 4701-10/A1 / Vornorm Dezember 2006 / Energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen – Teil 10: Heizung, Trinkwassererwärmung, Lüftung

DIN 4708 Teil 2 / April 1994 / Zentrale Wassererwärmungsanlagen – Regeln zur Ermittlung des Wärmebedarfs zur Erwärmung von Trinkwasser in Wohngebäuden

DIN 5034-1 / Oktober 1999 / Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen

DIN 5035-3 / Juli 2006 / Beleuchtung mit künstlichem Licht – Teil 3: Beleuchtung im Gesundheitswesen

DIN 5035-6 / November 2006 / Beleuchtung mit künstlichem Licht – Teil 6: Messung und Bewertung

DIN 5035-7 / August 2004 / Beleuchtung mit künstlichem Licht – Teil 7: Beleuchtung von Räumen mit Bildschirmarbeitsplätzen

DIN 5035-8 / Juli 2007 / Beleuchtung mit künstlichem Licht – Teil 8: Arbeitsplatzleuchten – Anforderungen, Empfehlungen und Prüfung

DIN 14090 / Mai 2003 / Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken

DIN EN 14090 / Oktober 2002 / Luft- und Raumfahrt – Raumfahrtproduktsicherung Brennverhaltenstest für die Auswahl von Raumfahrtmaterialien – Deutsche und Englische Fassung EN 14090:2002

DIN EN ISO 9241/ Februar 2009 / Ergonomische Anforderungen für Bürotätigkeiten mit Bildschirmgeräten

DIN EN 12221-1 / August 2008 / Wickeleinrichtungen für den Hausgebrauch – Teil 1: Sicherheitstechnische Anforderungen; Deutsche Fassung EN 12221-1: 2008

DIN EN 12227-1 / April 2000 / Kinderlaufställe für den Wohnbereich – Teil 1: Sicherheitstechnische Anforderungen; Deutsche Fassung EN

12227-1: 1999

DIN EN 12464-1 / März 2003 / Licht und Beleuchtung – Beleuchtung von Arbeitsstätten – Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen; Deutsche Fassung EN 12464-1: 2002

DIN EN 12764 / April 2008 / Sanitärausstattungsgegenstände – Anforderungen an Whirlwannen; Deutsche Fassung EN 12764: 2004 + A1: 2008

DIN EN 13724 / Mai 2003 / Postalische Dienstleistungen – Einwurföffnungen von Hausbriefkästen – Anforderungen und Prüfungen – Deutsche Fassung EN 13724: 2002

DIN EN 13203-1 / November 2006 / Gasbeheizte Geräte für die sanitäre Warmwasserbereitung für den Hausgebrauch – Geräte, die eine Nennwärmebelastung von 70 kW und eine Speicherkapazität von 300 Litern Wasser nicht überschreiten – Teil 1: Bewertung der Leistung der Warmwasserbereitung; Deutsche Fassung EN 13203-1: 2006

DIN EN 14988-1 / Juni 2006 / Kinderhochstühle – Teil 1: Sicherheitstechnische Anforderungen; Deutsche Fassung EN 14988-1: 2006

DIN EN 15132 / Dezember 2006 / Abfallbehälterschranke für fahrbare Abfallsammelbehälter mit einem Nennvolumen bis 1700l – Anforderungen an die Ausführung und Prüfverfahren; Deutsche Fassung EN 15132: 2006

DIN 18015-1 / September 2007 / Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 1: Planungsgrundlagen

DIN 18015-2 / August 2004 / Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 2: Art und Umfang der Mindestausstattung

DIN 18015-3 / September 2007 / Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 3: Leitungsführung und Anordnung der Betriebsmittel

DIN 18015-3 Berichtigung 1 / Januar 2008 / Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 3: Leitungsführung und Anordnung der Betriebsmittel, Berichtigungen zu DIN 18015-3: 2007-09

DIN 18017 Teil 1 / Februar 1987 / Lüftung von Bädern und Toilettenräumen ohne Außenfenster – Einzelschachtanlagen ohne Ventilatoren

DIN 18017-3 / September 2009 / Lüftung von Bädern und Toilettenräumen ohne Außenfenster – Teil 3: Lüftung mit Ventilatoren

DIN 18106 / September 2003 / Einbruchhemmende Gitter – Anforderungen und Prüfverfahren

DIN 18024-1 / Januar 1998 / Barrierefreies Bauen – Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze – Planungsgrundlagen

DIN 18024-2 / November 1996 / Barrierefreies Bauen – Teil 2: Öffentlich zugängliche Gebäude und Arbeitsstätten – Planungsgrundlagen

DIN 18025 Teil 1 / Dezember 1992 / Barrierefreie Wohnungen – Wohnungen für Rollstuhlnutzer – Planungsgrundlagen

DIN 18025 Teil 2 / Dezember 1992 / Barrierefreie Wohnungen – Planungsgrundlagen

DIN 18040-1 / Februar 2009 / Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude

DIN 18040-2 / Februar 2009 / Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen

DIN 18041 / Mai 2004 / Hörsamkeit in kleinen bis mittelgroßen Räumen

DIN 18065 / Januar 2000 / Gebäudetreppen – Definitionen, Maßregeln, Hauptmaße

DIN 18650-1 / Dezember 2005 / Schlösser und Baubeschläge – Automatische Türsysteme – Teil 1: Produkthanforderungen und Prüfverfahren

DIN 18650-2 / Dezember 2005 / Schlösser und Baubeschläge – Automatische Türsysteme – Teil 2: Sicherheit an automatischen Türsystemen

DIN 30706-1 / Dezember 2006 / Begriffe der Kommunalen Technik – Teil 1: Abfallentsorgung

DIN 31130 / Juni 2004 / Prüfung von Bodenbelägen – Bestimmung der rutschhemmenden Eigenschaft – Arbeitsräume und Arbeitsbereiche mit Rutschgefahr, Begehungsverfahren – Schiefe Ebene

Ideale räumliche Voraussetzungen

DIN 33408-1 / März 2008 / Körperumrisschablonen – Teil 1: Für Sitzplätze

DIN 33408-1 Beiblatt 1 / Januar 1987 / Körperumrisschablonen für Sitzplätze – Anwendungsbeispiele

DIN 4109 / November 1989/ Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise

DIN 51130 / Juni 2004 / Prüfung von Bodenbelägen – Bestimmung der rutschhemmenden Eigenschaften – Arbeitsräume und Arbeitsbereiche mit Rutschgefahr, Begehungsverfahren – Schiefe Ebene

DIN 58125 / Juli 2002 / Schulbau – Bautechnische Anforderungen zur Verhütung von Unfällen

DIN 66354 / Dezember 1986 / Kücheneinrichtungen – Formen, Planungsgrundsätze

DIN 68881 / Februar 1979 / Begriffe für Küchenmöbel – Küchenschränke

DIN 68878 Teil 1 / Januar 1987 / Stühle für den Wohnbereich – Anforderungen, Prüfung DIN 68885 / Januar 1987 / Tische für den Wohnbereich – Anforderungen, Prüfung

DIN 68880 Blatt 1 / Oktober 1973 / Möbel – Begriffe

DIN 68890 / Mai 2009 / Kleiderschränke im Wohnbereich – Anforderungen an die Gebrauchstauglichkeit – Prüfung

DIN 68905 / Februar 1977 / Kücheneinrichtungen – Lüftungsgeräte – Begriffe

DIN 68906 / September 1977 / Kücheneinrichtungen – Spülen, Ausgüsse – Begriffe

DIN 68935 / Dezember 1999 / Koordinationsmaße für Badmöbel, Geräte und Sanitärobjekte

DIN EN 1125 / April 2008 / Schlösser und Baubeschläge – Paniktürverschlüsse mit horizontaler Betätigungsstange für Türen in Rettungswegen – Anforderungen und Prüfverfahren; Deutsche Fassung EN 1125:2008

EN 13761 / 2002 / Bueromöbel. Besucherstühle

EN 12464-1 / März 2003 / Licht und Beleuchtung – Beleuchtung von Arbeitsstätten Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen – Deutsche Fassung EN 12464-1:2002

Verordnungen

Verordnung über Arbeitsstätten (Arbeitsstättenverordnung – ArbStättV) August 2004, geändert 2008

Länderausschuss für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik – Leitlinien für Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) LV 40, 2009

Amtlich anerkannte technische Regeln und Richtlinien: Arbeitsstätten-Richtlinien (ASR)

ASR 10/1 / 1985-09 / Türen und Tore
ASR 17/1,2 / 1988-01 / Verkehrswege
ASR 29/1-4 / 1977-05 / Pausenräume, u.a.

Richtlinien

VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und den Zusatzeinrichtungen, August 1987

VDI-Richtlinie 2058, Blatt 3 Beurteilung von Lärm am Arbeitsplatz unter Berücksichtigung verschiedener Tätigkeiten

Muster-Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen (Muster-Schulbau-Richtlinie – MSchulbauR), Stand 10. Juli 1998

Richtlinien für die Gewährung von Zuschüssen zur Förderung des Schulhausbaus kommunaler Schulträger (Schulbauförderungsrichtlinien – SchBauFR) vom 3. Februar 2006

VDI Richtlinie 6000 / Blatt 3 / November 2006: Ausstattung von und mit Sanitärräumen. Versammlungsstätten und Versammlungsräume

VDI Richtlinie 6000 / Blatt 6 / November 2006: Ausstattung von und mit Sanitärräumen. Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen

Empfehlungen

Allgemeine Schulbauempfehlungen für Baden-Württemberg (ASE) vom 8. Juli 1983

Gesetze/Verordnungen

Musterbauordnung MBO 2002

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (zuletzt geändert 2007)

Gesetzentwurf der Landesregierung: Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg 2009

Verordnung über die Förderung des Schulhausbaus bei Schulen in freier Trägerschaft (Privatschulbauverordnung – VO-Schulbau) vom 28. Januar 1977. Änderungen 7. Juni 1999

Verordnungen der Gesetzlichen Unfallversicherung

GUV-V S1 / Mai 2001 / Unfallverhütungsvorschrift Schulen

GUV-SR 2001 / Januar 1987 / Richtlinien für Schulen – Bau und Ausrüstung

GUV-I 561 / April 1991 / Treppen

GUV-SR 2001 / Januar 1987 / Richtlinien für Schulen – Bau und Ausrüstung

GUV-R 181 / April 1994 / Fußböden in Arbeitsräumen und Arbeitsbereichen mit Rutschgefahr

GUV-I 8527 / Juli 1999 / Bodenbeläge für nassbelastete Barfußbereiche

Wirtschaftlichkeit

Die drei folgenden Szenarien bilden Konstellationen ab, die bewusst nicht aus öffentlichen Einrichtungen und Trägern bestehen, sondern aus kleinteiligen gewerblichen Nutzungen, welche meist Inhabergeführt sind und dadurch ein sehr freies Handlungsspektrum erlauben. Die Wirtschaftlichkeit wird hier anhand der Mieteinsparungen berechnet, andere Kostenpositionen wie Personal- und Materialkosten werden bewusst ausgeklammert.

Szenario 1: Töpferwerkstatt

Die Werkstatt wird von zwei Töpferinnen betrieben, die dort ihre Kollektion produzieren. Da sie sich im Tiefparterre/Keller befindet wird für die 88 m² eine relativ geringe Kaltmiete von 1.200€ gezahlt. Die Werkstatt besteht aus einem großen Arbeitsraum und drei kleineren Nebenräumen (Lager, Teeküche, Toilette). Der große Arbeitsraum ist strukturiert durch den Brennofen, verschiedene Arbeitsplätze an den Drehscheiben und Regale zum Trocknen und Präsentieren der Werkstücke. Aufgrund der fragilen Beschaffenheit der Erzeugnisse und der komplexen Arbeitsplätze eignet sich der Raum nur für eine „Geteilte Nutzung“, im Sinne einer Untervermietung der Arbeitsplätze an den Drehscheiben.

Aktuell werden an drei Tagen der Woche jeweils zwei Arbeitsplätze vermietet. Diese stehen während der Abendstunden für 4h frei zur Verfügung.

Die zusätzlichen Nebenkosten durch die intensivere Benutzung des Brennofens und der Drehscheiben sind zu vernachlässigen, da die zu brennenden Werkstücke ein Bruchteil der üblichen Produktionsleistung sind.

920€ entsprechen mehr als 3/4 der Kaltmiete für die gesamte Werkstatt. Da die Vermietung während der Abendstunden und am Wochenende erfolgt, überschneiden sich die Arbeitsstunden der Hobbytöpfer nicht mit denen der Werkstattinhaberinnen. Die Werkstattprozesse bleiben somit gänzlich ungestört.

Typ: Geteilte Nutzung

3 Tage x 2 Personen =
6 Einheiten pro Woche

1 Einheit = 40 € Miete

6 Einheiten x 40 € = 240 € pro
Woche

240 € x 4 = 920 € pro Monat

**920 € / 1.200€ = 77 % der Kalt-
miete**

Szenario 2: Siebdruckwerkstatt

Die Werkstatt wird von einer Grafikerin betrieben, welche dort auch ihre eigenen Arbeiten produziert und zum Verkauf anbietet. Sie befindet sich im Erdgeschoss und hat ca. 70 m². Die Werkstatt besteht aus einem großen Arbeitsraum und zwei kleineren Nebenräumen (Lager und Toilette). Zur Straße hin gelegen sind zwei große Arbeitstische, die auch für Besprechungen genutzt werden können, sowie ein Loungebereich, an den sich eine kleine Kaffeeküche angliedert. Der hintere Bereich nimmt diverse Maschinen für den Siebdruck und andere grafische Tätigkeiten auf.

Grundsätzlich ist der Großteil des Raums frei gliederbar und durch die Tische mobil bespielbar. Die Grafikerin bietet zwei Arten von Mehrfachnutzung an. Grundsätzlich können Arbeitsplätze (sowohl im Sinne einer Werkstattmiete, als auch als Büroarbeitsplatz an den großen Tischen) für 15€/h gemietet werden. Als weitere Option kann die komplette Fläche auch für Workshops zu 410€ pro Tag gemietet werden. Der Mietpreis liegt bei relativ hohen 30 €/m², da die Fläche auch als Ladenfläche genutzt wird und in einer attraktiven Lage ist.

Für die gesamte Fläche wird so eine Kaltmiete von 2.100 € pro Monat gezahlt. Die zusätzlichen Nebenkosten sind zu vernachlässigen, da die Arbeitszeiten sich größtenteils mit den Arbeitszeiten der Grafikerin decken und die Arbeiten keinen erhöhten Energiebedarf generieren.

Szenario 3: Büroräumlichkeiten

Die Büroräume befinden sich im 2. Stock eines durch Mischnutzung geprägten Blocks. Das Büro besteht aus einer gemeinschaftlichen Arbeitsfläche von ca. 100 m², zwei Besprechungsräumen, einem Materialraum, einem Modellbauraum sowie Teeküche und Toiletten.

Aufgrund eines veränderten Bedürfnisses der Mitarbeiter nach teilweisem HomeOffice sind 30% der Arbeitsplätze ungenutzt.

Typ: Geteilte Nutzung / Gemeinsame Nutzung / Wechselnutzung

Workshop = 410 €/Tag
2 Workshops im Monat =
820 € pro Monat

Arbeitsplatzmiete = 15 €/h
4 Personen pro Woche für ca. 3h
4 x 3 x 15 €/h = 180 € pro Woche
4 x 180 € = 720 € pro Monat

Gesamt: 820 € + 720 € =
1.540 € pro Monat

1.540 € / 2.100€ = 73 % der Kaltmiete

Wirtschaftlichkeit

Die Infrastruktur besteht aus mehreren leistungsfähigen Druckern und Plottern, welche nach Bedarf mitgenutzt werden können. Von den zwölf Arbeitsplätzen werden 2 Arbeitsplätze an 3 Tagen untervermietet. Die Arbeitszeiten decken sich weitgehend mit denen des Büros.

Mittwochabend, Freitagabend sowie am Wochenende finden zudem Yogakurse statt, welche 2 Stunden dauern. Dafür wird ein Teil der Bürotische zur Seite geschoben. Um den Aufwand gering zu halten, finden drei der Kurse um das Wochenende statt, so dass die Mitarbeiter des Büros nur einmal unter der Woche angehalten sind ihre Arbeitsbereiche aufzuräumen. Die Yogaklasse hat zwischen 15 und 20 Teilnehmer und kostet 15€ pro Session.

Für die gesamte Fläche wird eine Kaltmiete von 4.400 € pro Monat bezahlt. Die zusätzlichen Nebenkosten sind zu vernachlässigen, da die Büroräume rund um die Uhr beheizt werden und sich durch die zusätzlichen Nutzungen kein erheblicher Mehrenergieaufwand generiert.

Alternatives Modell zu Szenario 3

Die Investition für den Neubau wird dem Mietertrag gegenübergestellt.

Der Vermieter des Büros hat als Annahme 1.000.000,00 € investiert (Baukosten, Baunebenkosten und Grundstückserwerb). Die vermietete Fläche beträgt 200 m² und die Fläche wird zu einem Mietzins von 20 €/m² vermietet.

Die monatliche Miete ist: 4.000,00 €
Dies ergibt einen jährlichen Mietertrag von 48.000,00 €
(200 m² x 20 €/m² x 12 = 48.000,00 €)

Die jährliche Rendite ist 4,8%. Dies entspricht einem resultierenden Faktor für die Investition von 21fach (20,83).
Die Investition ist also in 21 Jahren abbezahlt.

(48.000 € / 1.000.000 € = 0,048)

Typ: Gemeinsame Nutzung / Wechselnutzung

Yoga = 75 €/Session
4 Sessions pro Woche =
300 € pro Woche
4 x 300 € = 1.200 € pro Monat

Arbeitsplatzmiete = 25 €/Tag
3 x 2 Personen pro Woche
3 x 2 x 25 €/h = 150 € pro Woche
4 x 100 € = 600 € pro Monat

Gesamt: 1200 € + 600 € = 1.800 € pro Monat

1.800 € / 4.400€ = 41 % der Kaltmiete

Wie in Szenario 3 wird eine Teilfläche des Büros an eine Yoga-Klasse vermietet, - diesmal direkt vom Eigentümer.

Yoga = 75 € Miete/Session
4 Sessions pro Woche = 300 € pro Woche
4 x 300 € = 1.200 € pro Monat
12 x 1.200 € = 14.400 € pro Jahr

Der jährliche Gesamtertrag der Miete beläuft sich damit auf
62.400,00 €
(48.000 € + 14.400 € = 62.400 €)

Die jährliche Rendite ist 6,24 %. Dies entspricht einem resultierenden Faktor für die Investition von 16fach (16,03).

Die Investition ist also in 16 Jahren abbezahlt, sie wäre somit 5 Jahre früher amortisiert als bei einer Vermietung ohne die Yogaklasse.

Allgemeines

Folgende Fragestellungen sollten jedoch im Einzelfall immer bei Kalkulation der wirtschaftlichen Aspekte eines konkreten Mehrfachnutzungsszenarios mitbetrachtet werden:

- Ergeben sich Mehrkosten durch variable Möbelsysteme?
- Ergibt sich Personalaufwand beim Umbau und Herrichten der Fläche?
- Müssen in internen betriebswirtschaftlichen Kalkulationen die intensivere Nutzung des Mobiliars und der Raumflächen einbezogen werden? (Abschreibungen)
- Sind Zusatzversicherungen (z.B. Hausrat) notwendig?
- Ist die Vermietung lukrativer als die Ausübung der eigenen Tätigkeit?

Operative Organisation

Die parallele Nutzung des selben Raumes zu unterschiedlichen Zeiten erfordert eine besondere Organisations- und Managementform. Digitale Technologien können hier eine große Rolle spielen. Idealerweise müssten folgende Kriterien abgefragt und kartiert werden.

- **Wo?**
Sind die Flächen gut angebunden? In welchem Viertel sind sie vorhanden? Was ist typisch für die Umgebung/Viertel?
- **Wie viel?**
Wie viel m² stehen konkret zur Verfügung?
- **Was?**
Was zeichnet diese Flächen aus? Gibt es unterschiedliche Räume? Welche Aktivitätskategorien sind möglich? Welche Nutzungsarten nach BauNVO sind möglich?
- **Wann?**
Zu welchen Zeitspannen werden die Flächen nicht genutzt? Welche Zeitspannen lassen sich neu bespielen? Gibt es Zeitspannen mit geringer Auslastung, die eine *Gemeinsame Nutzung* oder *Parallelnutzung* zulassen?
- **Wer?**
Wer vermietet? Wer mietet? Wie sieht das Nutzungsmuster der zusätzlichen Partei aus?
- **Wie?**
Wie sieht die Nutzungssymbiose konkret aus? Gibt es eine vertragliche Regelung?
- **Normen und Baurecht**
Was ist rechtlich erlaubt? Muss die Fläche „fit“ gemacht werden? Ist die Nutzung öffentlich zu melden?

Um eine standardisierte Analyse vorhandener Flächen einer möglichst großen Interessensgruppe zugänglich zu machen, bieten sich digitale Plattformen und Apps an. Sie sollten im Idealfall frei zugänglich, im Echtzeitmodus aktualisiert und direkt abrufbar/buchbar sein. Analog könnte auch ein personalisierter Stadtplan erstellt werden (ähnlich diversen Initiativen der Kaufleute in Innenstädten). Ebenso hilft ein Zertifikat welches die Flächen direkt ausweist (siehe Tripadvisor) zur Kenntlichmachung.

SHSQUARED GMBH
www.shsquared.de

Ein junges Münchner Startup welches eine digitale Vermittlungs-Plattform für Flächen-Betreiber und Flächen-Suchende entwickelt hat. Das Unternehmen übernimmt den Vermittlungsprozess, berät und unterstützt beide Parteien mit Musterdokumenten und Expertise.

14.1 Zuständige und Nutzer

Mögliche Konstellationen:

14.1.1 Hauptnutzer/Hauptmieter mit untergeordneter Nutzung

Die Räume oder Teilbereiche werden z.B. Abends für andere zur Verfügung gestellt. Hier kann zwischen Nutzern, die den Raum nur einmalig mieten (z. B. für ein Vortrag) und Nutzern, die z.B. mehrmals die Woche/Monat den Raum nutzen, unterschieden werden. Die zwei Varianten können auch kombiniert werden.

14.1.2 Wechselnde „Micronutzer“

Z.B. ein Pop-Up-Restaurant in einer neutralen Gastronomiefläche. Die Flächen werden im mehrwöchigen Rhythmus an andere Nutzer vermietet.

14.1.3 Gemeinschaftliche Trägerschaft

Ähnlich zu 2, jedoch sind die Micronutzer gemeinschaftlich organisiert und greifen zusammen auf einen „Pool“ zurück. Beispielsweise Mitglieder einer Kirchengemeinde, die den Gemeindesaal für private Feiern nutzen.

14.2 Vertragswerk für die Mehrfachnutzung

Z.B. durch **Mietvertrag** oder **Nutzungsvereinbarung**

mögliche Bestandteile:

- Mietsache
- Mietzeitraum
- Mietzins
- Kautions
- allgemeine Nutzungsbedingungen
- Haftung
- Pflichten des Mieters
- Pflichten des Vermieters
- Vertragslaufzeit
- Salvatorische Klausel

Operative Organisation

Besonderes Augenmerk sollte auf folgende Fragestellungen gelegt werden:

- Wie ist die Fläche zu überlassen?
- Wird auch die Ausstattung mitgenutzt?
- Wie werden die Nebenkosten abgerechnet?
- Gibt es eine spezielle Hausrat- oder Haftpflichtversicherung?
- Ist die Zusatznutzung bauordnungsrechtlich abgesichert?
- Gibt es neben den Räumlichkeiten und baulichen Objekten zusätzliche Ressourcen, die mitgenutzt werden (z.B. WLAN, Software-Lizenzen, Maschinen...)

14.3 Koordination/Verwaltung

Zentral:

Empfehlenswert bei Objekten in der öffentlichen Hand bzw. vor allem wenn die Mehrfachnutzung durch unterschiedliche, mehrere Nutzer statt findet und von Unregelmäßigkeit geprägt ist.

Dezentral:

Empfehlenswert bei privaten, kleinen *mehrraum*-Konzepten, sowie gleichen und regelmäßigen Nutzern.

Aufgabenbereich der Verwaltung:

- zeitliche Vermittlung: „Stundenplan“
- Ansprechperson: Abstimmungsbedarf, Kommunikation
- Zahlung
- Raumübergabe (Möbel, Ausstattung)
- evtl. Übergabeprotokolle und Abgleich
- Reinigung
- Zugangsverschaffung (z.B. Aufsperrern)
- Vermittlung im Fall von Konflikten

14.4 Fahrplan (Beispiel)

Analyse potentiell vorhandener Flächen

- Betrachtung folgender Themen: Leerstand, öffentliche Nutzung, strukturelle Probleme, mögliches Aufwertungspotential, Erweiterungsbedarf
- Berechnung P-Wert
- Bewertung räumlicher und baulicher Besonderheiten
- Analyse von Eigentümerstrukturen

Kapitel 7-9

Bewertung nach Aktivitätskategorien und Zeitspannen

- Welche Aktivitätskategorien lassen die Räume zu?
- Was sind die Hauptnutzungsmuster?
- Wo ergeben sich Freiräume?

Kapitel 5 & 10

Analyse des vorhandenen Bedarfs

- Welche Nutzergruppen benötigen akut Raum?
- Welche Nutzergruppen könnten neu gewonnen werden?
- Welche Bedürfnisse haben diese räumlich/zeitlich/strukturell?

Kapitel 5

Konzeptionierung einer Nutzungssymbiose

- Lassen sich die Nutzungen kombinieren?
- Welche Modifikationen sind nötig?

Kapitel 11

Klärung rechtlicher und behördlicher Auflagen

- Müssen zusätzliche Auflagen erfüllt werden?

Kapitel 12

Vertragliche Einigung

- Konzeptionierung eines Vertrags, der die gemeinsame Nutzung abbildet

Kapitel 13 & 14

(Umbau der Bestandsfläche)

- Falls notwendig, um weitere Nutzungen aufnehmen zu können


Laupheim als Fahrplan

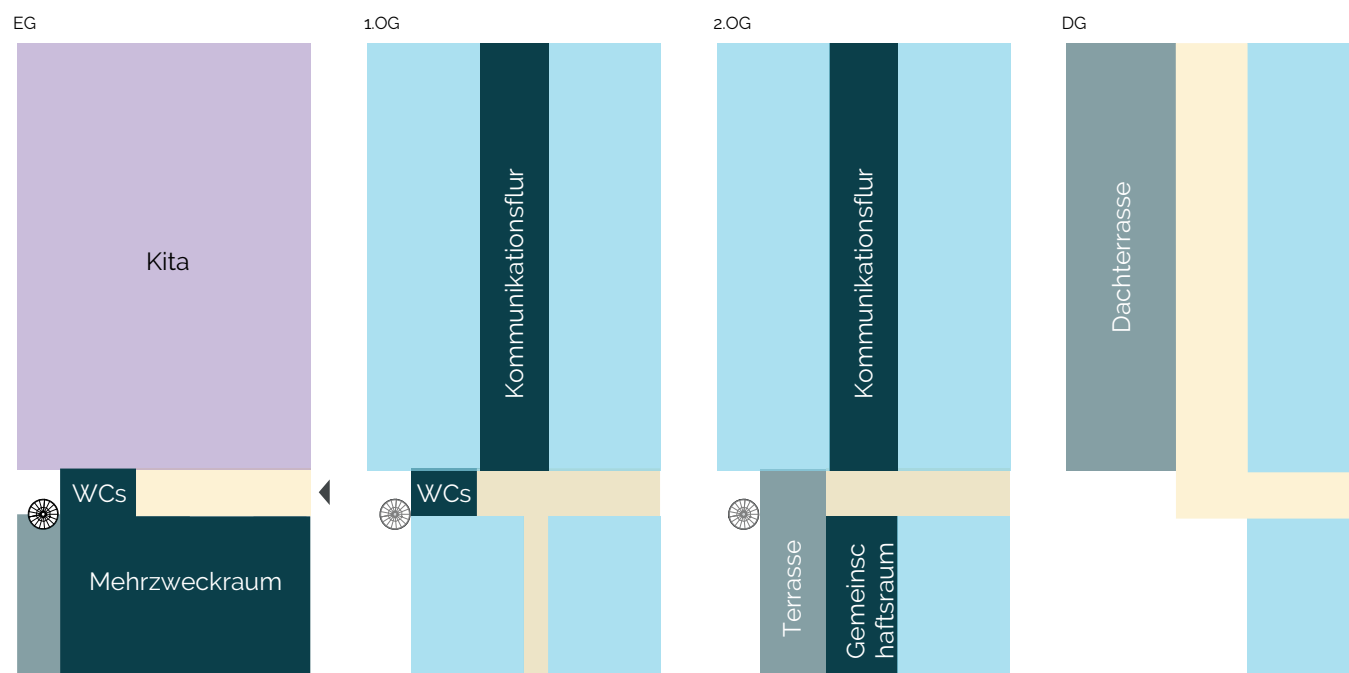
Das Leuchtturmprojekt „Anbau und Aufstockung der Kita Pus-
teblume in der Edith-Stein-Straße“ in Laupheim, Baden-Würt-
temberg setzt das *mehrraum* Konzept auf verschiedenen Ebe-
nen um.

Der *mehrraum* Gedanke zieht sich durch das ganze Bauvorha-
ben und bietet den Bewohnern und Benutzern mehrere Aufent-
haltsflächen im Innen- und Außenbereich mit großem Potential
für diverse Wechselnutzungen. Ziel ist neben ökologischen und
ökonomischen Symbiosen, ein Ort des Miteinanders, des Aus-
tauschs und der Vielfalt für die Stadt Laupheim zu schaffen.

Herzstück des Objekts bildet eine Kindertagesstätte, welche
um zwei Wohnungsbauriegel aufgestockt wird. Diese orientie-
ren sich entlang eines klimatisch wirksamen Innenhofes, der als
halböffentlicher Raum für die Bewohner dienen soll.

Schematische Übersicht Geschosse 0-3

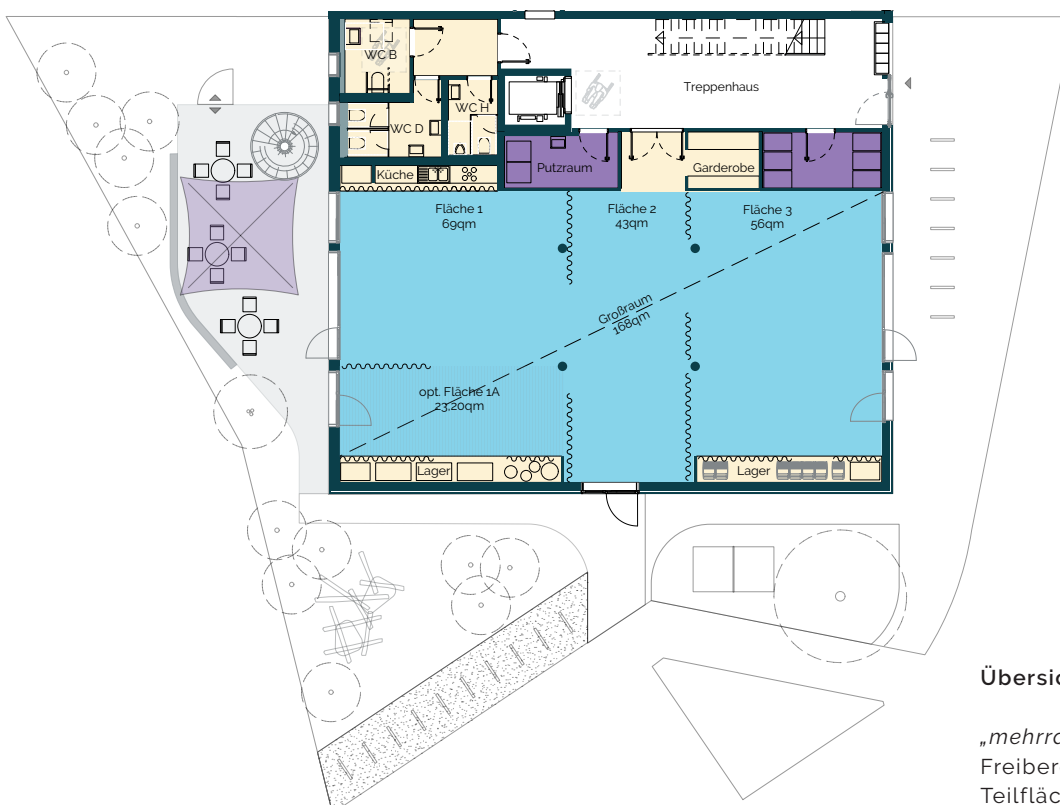
-  Kita (Bestand)
-  Wohnen
-  **mehrraum** (Mehrzweckraum,
Gemeinschaftsraum,
Kommunikationsflur)
-  Erschließung
-  Freibereich EG, Terrasse 2. OG
und Dachterrasse



Die Wohnungen selbst orientieren sich jeweils nach Westen und Osten. Das statische Raster der Kita und die Versorgungsleitungen sind dabei schon so vorgesehen worden, dass ein Aufstocken des Wohnungsbaus auch bei laufendem Betrieb der Kita möglich ist.

Zusätzlich zu den Wohnräumen ist im Erdgeschoss ein Mehrzweckraum, der sogenannte „*mehrraum*“, mit vorgelagerten Freibereich und im 2. Obergeschoss ein Gemeinschaftsraum mit einer großen Terrasse geplant. Im 1. und 2. Obergeschoss sind Kommunikationsflure vorgesehen. Zusätzlich wird das *mehrraum*-Konzept im Dachgeschoss durch einen großzügigen Dachgarten ergänzt.

Neben dem *mehrraum*-Nutzungspotential der Kitaflächen, insbesondere das der Gruppenräume, sind dem Gebäude somit vier dezidiert auf Mehrfachnutzung optimierte Räumlichkeiten zugeordnet. Über den Nutzerkreis des Gebäudes hinaus, stellen diese der Gemeinde Räume zur Verfügung, die Entfaltungsmöglichkeiten bieten und neue Impulse geben.



Laupheim als Fahrplan

15.1 Mehrzweckraum im Erdgeschoss

Der Mehrzweckraum im Erdgeschoss besteht aus einem Hauptraum mit direkt zugeordneter Lagerfläche und Küche, einer Garderobe und einem Putzraum. Der große Mehrzweckraum mit 168m² ist in 1 bis 4 kleinere Räume mittels hochwertiger Akustikvorhänge teilbar. Maßgebend für die Wandelbarkeit und die damit verbundene Mehrzwecknutzung des Raumes ist eine schnelle, flexibel und leicht manövrierbare Möblierung und Ausstattung.

Die Möblierung des Mehrzweckraumes besteht aus stapelbaren Stühlen (x 150) und Tischen (x 45), welche unterschiedliche Kombinationen für diverse Aktivitäten ermöglichen. Zur Verfügung steht darüber hinaus eine technische Ausstattung mit Beamer, Leinwand, Sprechanlage sowie eine voll ausgestattete Küche und verstaubare Polstermöbel für Sitzlandschaften. Die Unterbringung der Möbel kann alternativ in dafür vorgesehe-



1 Raum (Vortrag)

Reihenbestuhlung mit ca. 150 Sitzplätzen und Bereich für die Bühne.

nen Wandbereichen entlang der Südfassade erfolgen oder im Lagerraum im Dachgeschoss. Für eine leichtere Handhabung werden die Möbel mittels Transportwägen an die gewünschte Stelle gebracht. Die Verblendung des Lagerraums im *mehrraum* erfolgt mittels eines Vorhanges, analog der Akustikstoffe für die Raumtrennung.

Durch Reihung der Stühle kann der gesamte Raum genutzt werden, beispielsweise für einen Vortrag oder ein Konzert. Die Anzahl der Sitzplätze wird aus brandschutztechnischen Gründen auf eine maximal erlaubte Personenzahl von 150 festgelegt. Für eine angenehme Aufenthaltsqualität sorgen drei Lüftungsgeräte, welche in den Lagerflächen installiert sind.

Andere mögliche Möblierungsvarianten sind Tisch/Stuhl-Kombinationen für Workshops, Schulungen oder Hausaufgabenbetreuung in kleineren, als auch größeren Gruppen.



1 Raum (Sport)

Hier ist beispielsweise eine Yogaklasse mit 26 Matten dargestellt.

Laupheim als Fahrplan

Bei vollständigem Verstauen der Tische und Stühle kann die gesamte Fläche als Sportraum benutzt werden. In diesem Fall wurde eine Anordnung von 26 Yogamatten dargestellt.

Mittels hochwertiger Akustikvorhänge kann der Gesamtraum in einzelne Räume variabel unterteilt werden. Die dargestellte Raumaufteilung gliedert sich in einen kleinen Vortragsraum und einen großen Raum für Schulungen, Konferenzen oder Diskussionen.

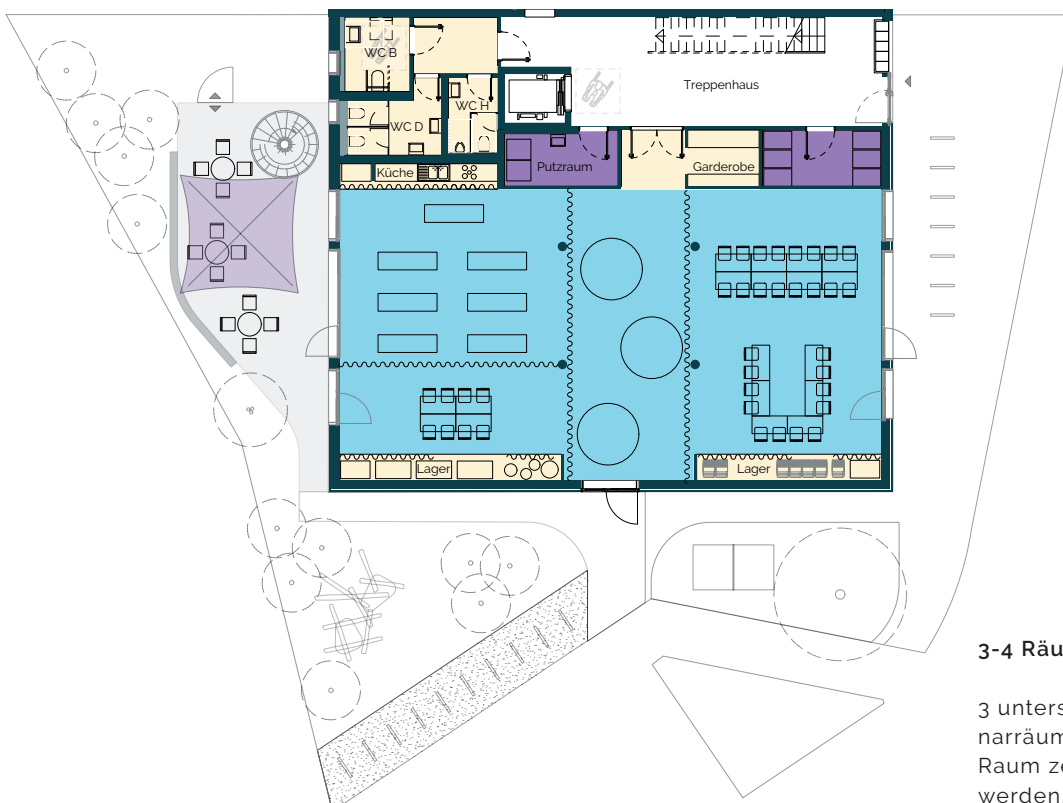
Ebenfalls ist es möglich den großen Raum in drei Räume zu gliedern. Dabei ist der mittlere Raum neben seiner Hauptnutzung auch der Zugang zu den beiden direkt anschließenden Räumen.

Neben der Dreiteilung des Raumes ist ebenfalls eine weitere Unterteilung in vier Räume möglich. Diese Organisationsform bietet sich vor allem bei einer Nutzung mit verschiedenen kleineren Untergruppen an. Dabei haben alle Räume einen direkten Zugang ins Freie.



Der Raum hat einen direkten zugehörigen, vorgelagerten Freibereich im Garten. Dieser besteht aus einer ca. 50 m² großen nach Westen orientierten Terrasse mit Sitzgelegenheiten, welche im Bedarfsfall als Vergrößerung des Innenraums mitgenutzt werden kann. Im südlichen Bereich des Freiraumes werden Sportaktivitäten wie Tischtennis oder Klettern für Kinder ermöglicht. Alle Ein- und Ausgänge des Mehrzweckraumes werden barrierefrei ausgeführt.

Im Erdgeschoss befinden sich darüber hinaus die Toilettenanlagen inkl. eines rollstuhlgerechten Bad.



3-4 Räume

3 unterschiedlich große Seminarräume die von einem vierten Raum zentral erschlossen werden.

Laupheim als Fahrplan

15.2 Gemeinschaftsraum 2.OG

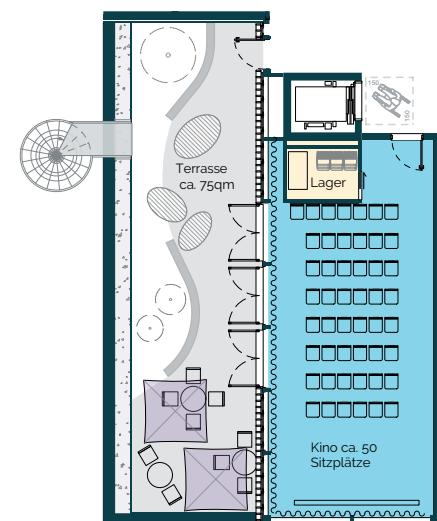
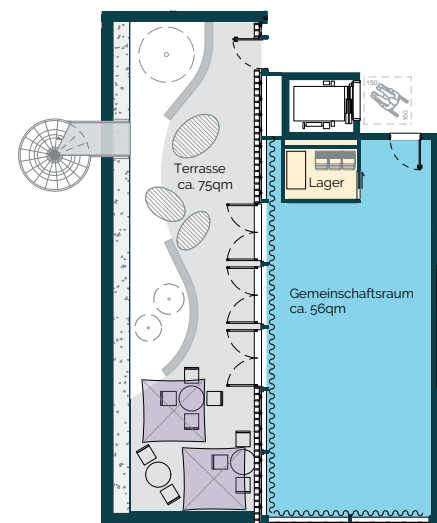
Der zweite *mehrraum* des Bauvorhabens befindet sich im zweiten Stock und wird Gemeinschaftsraum genannt. Es ist ca. 56 m² groß und kann mit seiner Raumhöhe von etwa 6 m und direkt vorgelagerten Terrasse punkten. Hier werden Nutzungen wie ein kleines Kino, Theater und Sport möglich sein. Die Höhe erlaubt zudem die Installation einer Kletterwand.

Ebenso wie der Mehrzweckraum im Erdgeschoss, ist die Ausstattung flexibel und leicht manövrierbar. Die Lagerfläche befindet sich in der Ecke des Raumes und ist ca. 4 m² groß, alternativ steht die Abstellfläche im Dachgeschoss zur Verfügung. Die maximal erlaubte Personenzahl ist für diesen Raum auf 50 Personen begrenzt. Neben stapelbaren Stühlen und Tischen, werden noch flexible Raumsysteme und Sitzkissen für den Innen- und Außenbereich zur Verfügung gestellt. Die technische Ausstattung entspricht den Anforderungen einer Kino- und Theaternutzung. Sportelemente für Kinder und Erwachsene sind ebenso vorhanden. Ein Lüftungssystem sorgt für mehr Aufenthaltsqualität.

Dargestellt ist die Nutzung als kleines Kino. Der Raum kann mittels eines Vorhanges rundum abgedunkelt werden. Auf der Südseite befindet sich eine Projektionsfläche. Insgesamt können 50 Sitzplätze angeboten werden. Ebenso würde diese Möblierungsvariante eine Nutzung für einen Vortrag erlauben.

Nutzung als Sportraum und Kino

Verdunkelung ist durch die Vorhänge gegeben, die Stühle können in der integrierten Lagerfläche verstaut werden.



Bei einer Theaternutzung verringert sich gegenüber dem Kino die Zuschaueranzahl auf ca. 36 Plätze bei lockerer Bestuhlung.

Andere Möblierungsvarianten, welche die Anforderungen verschiedener Nutzungen erfüllen sind denkbar, darunter Seminare, Besprechungen oder Hausaufgabenbetreuung mit 20 und 24 Sitzplätzen.

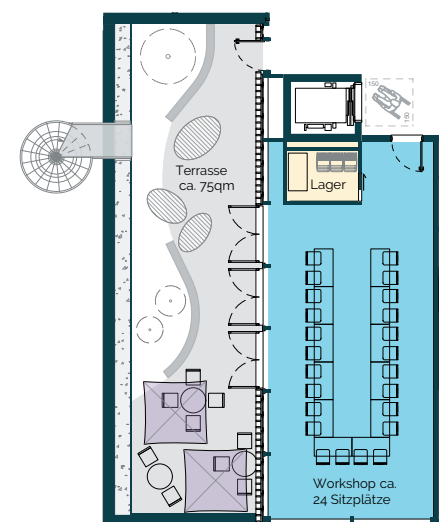
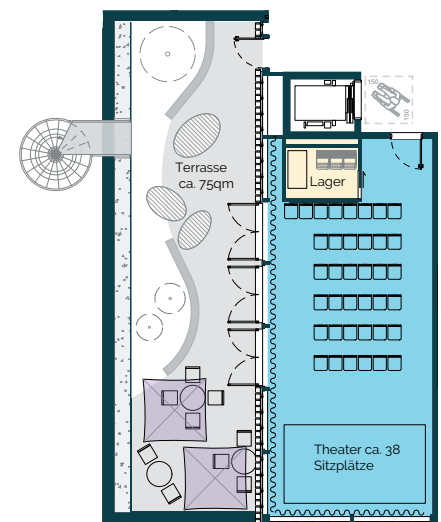
Ebenso ist die Organisation für Sportaktivitäten oder Feiern bei einer vollständigen Räumung des Mobiliars möglich.

Die im Westen vorgelagerte, 75 m² große Terrasse unterstützt den Gemeinschaftsraum durch eine zeitweise Verlagerung der Aktivitäten ins Freie (wie z.B. die Pausen während einer Theateraufführung oder Workshop) oder als Erweiterung der Innenraumfläche.

Als Bodenbelag für die Terrasse ist sowohl eine gepflasterte, als auch eine Grünfläche vorgesehen. Der Freibereich des Gemeinschaftsraums ist mit Sitzgelegenheiten ausgestattet, welche je nach Bedarf auch mit Stehtischen ausgetauscht werden können. Bei einer vollständigen Räumung des Mobiliars kann die Terrasse für z.B. Sportaktivitäten genutzt werden.

Nutzung als Theaterbühne und Seminarraum

Aufbau einer kleineren Bühne für Vorträge und Performances. Diverse Tischgruppierungen für Workshops.



Laupheim als Fahrplan

15.3 Kommunikationsflure

Die dritte Komponente des *mehrraum*-Konzeptes sind die Kommunikationsflure im 1. und 2. Obergeschoss. Diese können von Bewohnern und deren Besuchern durch Treff- und Austausch-, sowie Einzel- und Verweilbereiche für z.B. HomeOffice oder Lektüre als Erweiterung der eigenen Wohnungen genutzt werden. Ausgestattet sind die Flure mit festinstallierter Möblierung und Beleuchtung für die einzelnen Nischen, Heizplatten für die kalte Jahreszeit und Bepflanzung.

Der Flur im 1.OG ist ca. 168 m² und im 2.OG ca. 102 m² groß. Durch mehrere Lufträume im 2.OG entstehen Blickbeziehungen zwischen den zwei Kommunikationsflächen.

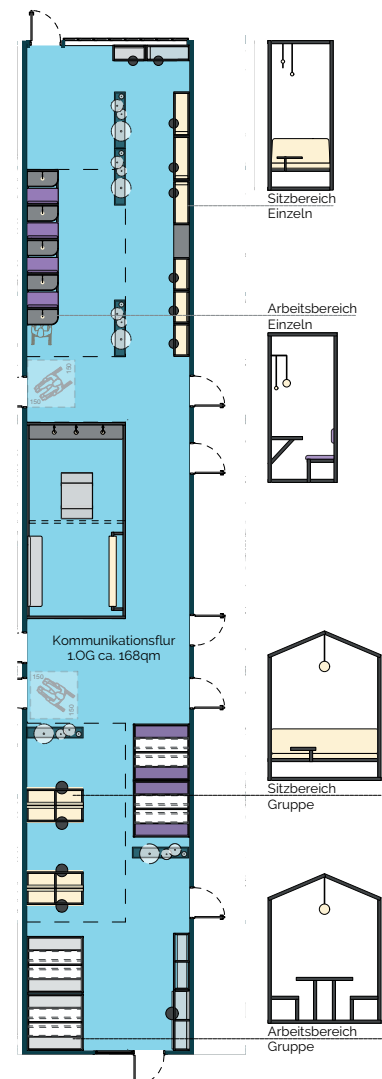
Der Kommunikationsflur wird eine Mischform zwischen notwendigem Flur und Mehrzweckraum darstellen. Beide Funktionen haben spezifische Anforderungen im Hinblick auf ihre räumliche Gliederung, Anforderungen an den Brandschutz und die zu verwendenden Materialien.

So werden im Hinblick auf eine zu unterstützende gleichzeitige Mischnutzung Zonen für Gruppen und Individuen vorgesehen. Diese orientieren sich vornehmlich an den Gruppengrößen und der Art der Tätigkeit. Die Anforderungen an einen notwendigen Flur erfordern eine nicht brennbare Möblierung, die fest montiert ist. Die Überlagerung dieser beiden Anforderungen ergibt eine Funktionslandschaft aus räumlich wirksamen Möbelstücken, die Nutzungen fördert und steuert.

In direkter Verlängerung des Treppenhauses mit Aufzug befindet sich zudem ein kleines Büro für die Verwaltung der Mehrzweckräume. Die Toilettenanlage im Erdgeschoss mit behindertengerechter Toilette steht ebenfalls dem Kommunikationsflur und den Bewohnern zur Verfügung.

Kommunikationsflur im 1. OG

Aufwertung der Erschließungsfläche zu einem halböffentlichen Raum, welcher durch Einbaumöbel verschiedenste Zonierungen und Qualitäten abbildet.



15.4 Dachgarten

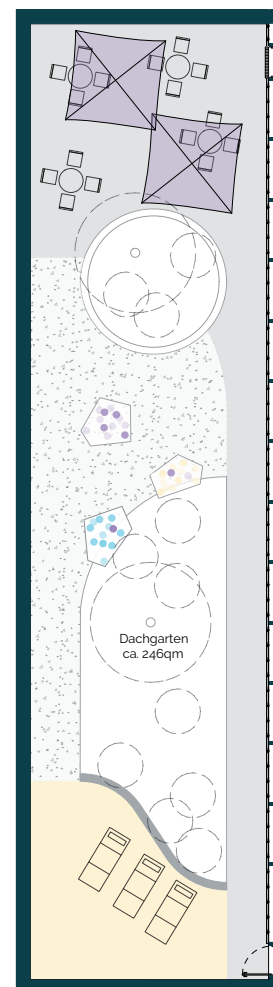
Der Dachgarten mit Westausrichtung und einer Größe von ca. 246 m² rundet die Vielfalt des *mehrraum* Konzeptes ab. Er bildet eine Wohlfühloase, welche die Möglichkeit des Rückzugs über den Dächern der Nachbarschaft des Bronner Berges bietet.

Neben schattigen und sonnigen Sitzplätzen, welche die Bewohner und Benutzer der Mehrräume zum Verweilen einladen, besteht unter anderem die Möglichkeit einer Urban Gardening Nutzung, durch z.B. den Kindergarten. Ein Bienenstock kann hier sein zu Hause finden und die Haltung von Kleintieren wie z.B. Kaninchen wird ermöglicht.

Es soll ein Ort des Zusammenkommens und des Austausches werden, indem Klein und Groß diverse Aktivitäten und Hobbies ausüben oder sogar neu entdecken können.

Dachgarten

Gestaltete Landschaft mit unterschiedlichen Zonen und Rückzugsmöglichkeiten.



Best practice

16.1 H&M Mitte Garten

Mehrfachnutzung einer Einzelhandelsfläche in Berlin
h&m „Mitte Garten“

In direkter Nachbarschaft zum Hackeschen Markt befindet sich eine Einzelhandelsfläche der Kette h&m. Diese wird auf der eigenen Website wie folgt beschrieben: „For over a hundred years, Neue Schönhauser Straße 13 has been a meeting place for Berliners. Today we are proud to continue this tradition, with a neighbourhood store serving as a platform for upcoming talent, as well as a friendly space for talks, events, yoga, art exhibitions and more. We hope to find you in our garden, drinking a coffee, talking to a friend. We hope to help you find what you're looking for – or something else entirely. We hope you like this space and make it yours.“

Unter der Website „Fashion United“ wird „Mitte Garten“ von Weixin Zha (Montag 28.10.2019) wie folgt beschrieben: H&Ms weltweit erster hyperlokaler Store in Berlin

Ganz unauffällig, ohne die sonst so großen roten Buchstaben, reiht sich der neue H&M Store in die Reihen der trendigen Ladenlokale in der Neuen Schönhauser Straße. Mitte Garten – so heißt der erste hyperlokale Store von H&M, mit dem der Fast Fashion Händler neue Konzepte austesten will. Der 300-Quadratmeter-große Laden ist einer der kleinsten Geschäfte der größten Bekleidungskette des schwedischen Konzerns Hennes & Mauritz und bietet erstmals in seiner Historie Fremdmarken und Vintage-Stücke an. Neben der eigenen Damenmode können Kunden im neuen H&M Store vor allem Fremdmarken aus Berlin kaufen. H&M versucht den lokalen Bezug auch herzustellen, in dem es den Laden zu einen Treffpunkt für die Nachbarschaft aufbaut, wo es kostenlose Veranstaltungen wie Vorträge, Meet-ups und Yogastunden geben wird. „Es ist ein Test für uns: Als großer globaler Einzelhändler möchten wir herausfinden, wie persönlich und lokal relevant wir werden können. Hier möchten wir lernen, wie wir ein besonderes Spektrum unserer Ware in kleineren Räumen präsentieren und unserer Berliner Zielgruppe, ergänzt durch digitale Tools, ein besonderes



Bauherr:

H&M Mitte Garten

Architektur:

H&M Lab

Standort:

Neue Schönhauser Str. 13.

10178 Berlin

Einkaufserlebnis bieten können“, sagte Anna Bergare, Head of Business Development des H&M Laboratory Stockholm, in einer Mitteilung am Montag.

Die Einzelhandelsfläche verfügt über eine Erdgeschossfläche, eine Untergeschossfläche und einen Garten. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befindet sich eine Cafetheke, die während der normalen Öffnungszeiten betrieben wird. Sämtliche Garderobenständer und Ablagen befinden sich auf Rollen. Je nach Event werden die Garderobenständer weggeschoben, um eine weitestgehend freie Fläche zu erhalten. Folgende Nutzungen finden in den Räumen neben der Einzelhandelsnutzung statt:

Garten:

Workshops (Beispiel: Microgreens, Freitag 16 bis 18 Uhr)

Gartenkurs (Beispiel: Garden Hacks, 15 bis 17 Uhr)

Ausstellungsraum:

Sport (Beispiel: Yoga, Freitag 21 bis 22 Uhr)

Meditation

Kunstaussstellung (Beispiel: Friedemann Hecken, Ganztags)

DJ / Musik (Beispiel: Shopping Beats 3-5m², 18 bis 20 Uhr)

Konzerte (Beispiel ELIF 17.Dezember 20 Uhr)



Fotos: Max Creasy/H&M

Zha, Weixin (2019)

In Bildern: H&Ms weltweit erster hyperlokaler Store in Berlin

www.fashionunited.de

Best practice

16.2 Stadtelefant

Misch- und Parallelnutzung „Stadtelefant“ Wien

Für ein lebendiges Stadtquartier: Mixed-Use-Gebäude von Franz&Sue in Wien

Wohnungen und Büros, ein öffentliches Restaurant und Geschäftsflächen im Erdgeschoss: Das Quartiershaus von Franz&Sue im Wiener Sonnwendviertel sorgt mit seiner Mischung für ein lebendiges Stadtviertel. Ein Projekt, das vorbildhaft in vielerlei Hinsicht ist.

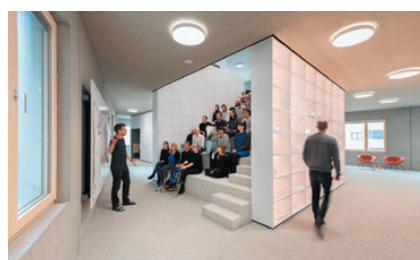
Gebäude mit Mischnutzungen stellen die Planung vor komplexe Aufgaben. Raumhöhen und Grundrisse, Erschließung und Brandschutz müssen berücksichtigt werden, natürlich neben den spezifischen Nutzer- und Bewohneranforderungen und den konkreten Raumqualitäten als solche. Im Wiener Sonnwendviertel ist mit dem „Stadtelefanten“, wie sich das Quartiershaus nach dem Entwurf von Franz&Sue nennt, ein vorbildliches Gebäude entstanden, das Schule machen sollte.

Kooperative Planung

Bauherr des robusten Sichtbetongebäudes sind drei befreundete Architekturbüros, die sich mit zwei branchennahen Unternehmen zu einer Gewerbebaugruppe zusammenschlossen. Allein diese Konstellation ist bereits außergewöhnlich und trägt sicherlich mit zu einem gemeinsamen Verständnis bei vielen Entscheidungen im Rahmen der kooperativen Planung bei.

Nutzungsvielfalt

Das Sichtbetongebäude stapelt seine Nutzungen auf insgesamt sieben Geschossen horizontal übereinander. Im Erdgeschoss befindet sich ein Restaurant, das nicht nur den Mitarbeitern der Büros vorbehalten ist, sondern auch die Öffentlichkeit willkommen heißt. Der Verein „architecture in progress“ und die Architekturstiftung Österreich nutzen die Flächen des Coworking Space im Erdgeschoss gemeinsam. Durch die Mischung aus öffentlichen Nutzungen im Parterre entsteht eine Anlaufstelle im Quartier, die auch für Veranstaltungen dient und von den Nachbarn genutzt wird. Die oberen Geschosse sind Büros



Bauherr:

Bloch-Bauer-Promenade 23 Real
GmbH

Architektur:

Franz&Sue

Tragwerksplanung:

Petz zt, Wien

Standort:

Bloch-Bauer-Promenade 23, 1100
Wien (AT)

vorbehalten, in den beiden letzten Stockwerken befinden sich insgesamt vier Wohnungen, die teils als Maisonetten konzipiert sind. Die durchgängige Raumhöhe von 3,20 m im gesamten Gebäude und offene Grundrisse, die nur durch einen WC-Kern und ein zentrales Treppenhaus gegliedert sind, sorgen für flexible Nutzungsmöglichkeiten. Nicht nur heute, sondern auch mit Blick auf die Zukunft.

“Ein kreativer Arbeits-, Denk- und Vernetzungsort inmitten der Stadt.

Ein Kreativcluster im Sonnwendviertel, einem der spannendsten Neubaugebiete Wiens, mit einem öffentlichen Lokal und gemeinsamen Veranstaltungsräumen. Für Diskussionen, zur Vernetzung und für büroübergreifende Projekte. Im Stadtelefant haben wir uns dafür 100 m² im Erdgeschoss freigehalten. Das öffentliche Lokal vermieten wir, tagsüber wird es auch als hauseigene Kantine genutzt. Dieser Gemeinschaftsort funktioniert als Raum für Diskussionen, informelle Meetings oder Events und lädt BewohnerInnen, Angestellte des Grätzls und bei Veranstaltungen auch die Wiener Architekturszene ein, „bei uns“ Gast zu sein und einzukehren.



Fotos: Andreas Buchberger

Hofmeister, Sandra (2021):

Für ein lebendiges Stadtquartier. Mixed-Use-Gebäude von Franz&Sue in Wien

www.detail.de

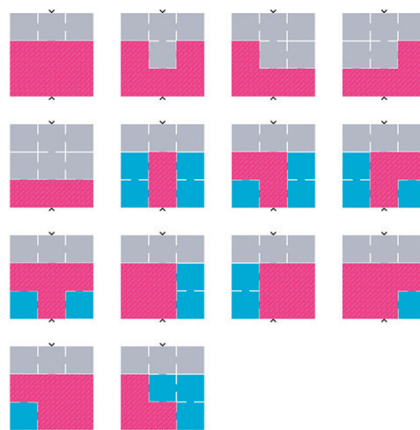
Best practice

16.3 ARCH+ Space

Der ARCH+ Space beherbergt die Redaktionsräume der gleichnamigen Architekturpublikation und die Privaträume der Chefredakteure. Der Grundriss nimmt das Stützraster des Rohbaus auf, so dass die annähernd quadratische Fläche in neun etwa gleich große Zonen unterteilt wird. Das klassische palladianische Motiv mit unmittelbar aneinander angrenzenden Raumfolgen und klaren Raumproportionen strukturiert die einzelnen Bereiche und wird den Anforderungen des Arbeitsalltags der Redaktion sowie der Verbindung von Wohnen und Arbeiten gerecht. Dieses 3x3-Raster wird durch zwei innenliegende Serviceeinheiten gegliedert, die alle dienenden Funktionen und Stauflächen beinhalten. Die Gleichwertigkeit der Räume und die Mehrdeutigkeit der Nutzungen lässt vielfältige Kombinationsmöglichkeiten zu und minimiert gleichzeitig Erschließungsflächen wie Flure und Korridore.

Der Eingangsbereich, von dem aus sich drei Wege in verschiedene Bereiche des Lebens- und Arbeitsalltags verzweigen, hat eine übliche Verteilerfunktion. Nach Norden befindet sich das Redaktionsbüro mit der Teeküche. Hieran schließt sich die Lounge an. Nach Süden liegt das Verlagsbüro, an das ein Besprechungsraum anschließt. Vom Eingang geradeaus gelangt man durch eine Garderobe in den zentralen Oberlichtraum. Dieser 4,5 Meter hohe Saal enthält in gegenüberliegenden Nischen einen Teil der Bibliothek und eine Küchenzeile und ist keiner Funktion eindeutig zugeordnet. Gerade durch diese Unbestimmtheit kann er als Schalt- und Schnittstelle fungieren, um zwischen privat und öffentlich, zwischen Wohnen und Arbeiten zu vermitteln. Die Funktionsbox mit der Küche leitet nach Norden in das Wohnzimmer und nach Süden in das Schlafzimmer über. Auf der Rückseite sind ein Hauswirtschaftsraum und ein Durchgangsbad eingebaut.

Das Raumkontinuum hat den Vorteil, dass jeder Raum von mindestens zwei Seiten zugänglich ist, so dass in Verbindung mit der Verteilerfunktion des zentralen Oberlichtsaals man jeden Raum über einen alternativen Weg erreichen kann. So können alle Räume für unterschiedliche Projektgruppen temporär ab-



Bauherr:

ARCH+ Verlag GmbH

Architektur:

Arno Löbbbecke, Anh-. Linh Ngo

Standort:

Friedrichstr. 23a,
10969 Berlin

getrennt oder zusammengeschaltet werden, um konzentriertes Arbeiten oder intensive Besprechungen zu ermöglichen und gegenseitige Störungen zu minimieren. Im Extremfall lässt sich der Saal auch komplett abkoppeln, so dass sich die Büroräume u-förmig um ihn wie um einen Hof legen und die öffentliche und private Sphäre völlig unabhängig funktionieren.

Der Saal lässt sich durch das Öffnen der Flügeltüren zum Salon im Norden und zum Besprechungsraum im Süden zu einem die gesamte Tiefe des Gebäudes querenden Veranstaltungsraum für bis zu 80 Personen verbinden. Die (private) Küche wird bei diesen Gelegenheiten dann zur Bar. Bei Bedarf kann sie jedoch durch einen semitransparenten Vorhang visuell und der Privatbereich mit Schiebetüren vollständig von den Büroräumen abgetrennt werden. Da die Lebenssphären je als Rundlauf angelegt sind, schränken sich Wohnen und Arbeiten nicht gegenseitig ein, ihre Bereiche können aber im Tagesverlauf beliebig vergrößert und verkleinert werden. Tagsüber nimmt sich das Wohnen stärker zurück, während die Empfangsbereiche abends auch für private Zwecke mitgenutzt werden können.



Fotos: ARCH+

Ngo, Anh-Linh (2020)

Wir richten uns zu Hause ein

www.zeit.de

Bigalke, Katja (2019)

Dort arbeiten, wo der Chef wohnt

www.deutschlandfunkkultur.de

Best practice

16.4 hartmanns

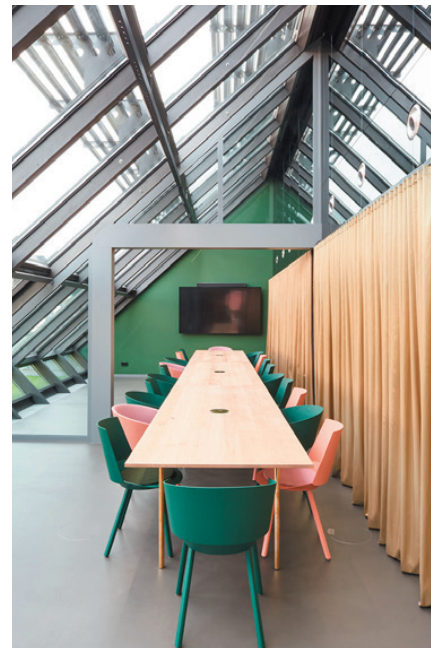
Über den Dächern von München und in zentraler Lage mit Sicht auf die Frauenkirche wurde das *hartmanns* konzipiert. Es ist ein Ort für Begegnungen und Austausch in Form von Veranstaltungen, Konferenzen, Workshops und Meetings, aber auch für Vernissagen, Fashionshows und Ausstellungen.

Durch ein flexibles Trennwandsystem kann der langgezogene und komplett verglaste Hauptraum teilweise oder auch komplett in drei, optisch und akustisch getrennte Einzelräume unterteilt werden. Hier dient ein Flur als Verteilerzone und Erschließung des dienenden Rückens mit Sanitär-, Lager- und Technikräumen. Der vordere Bereich mit Küche bleibt auch bei Nutzung der Einzelräume als Eingangs-, Aufenthalts-, Bewegungs- und Begegnungsfläche frei zugänglich. Ein aufwendiges Schienensystem dient bei der Nutzung als Großraum mit Vorhängen sowohl für die optische Zonierung als auch als Abtrennung der Flurzone zu den Nebenräumen. Das Schienensystem wurde so konzipiert, dass es auch bei individuellen Nutzungen wie Vernissagen und Fashionpräsentationen mit Kleiderstangen oder Aufhängungen für Bilder genutzt werden kann.

Bei der Möblierung wurde auf eine vielseitige Nutzung geachtet, so bildet ein rollbarer Kochblock aus Naturstein und Messing, der je nach Anforderung im Raum verschoben werden kann, das Herz des Raumes. Tische, Stühle und das Sofa wurden so gewählt, dass sie sich bei Bedarf leicht zerlegen, verstauen oder anordnen lassen.

Dieses flexible Innenraumkonzept ist gepaart von einem urbanen Dachgarten. Hier ist Raum für Erholung, kleine Treffen und Besprechungen, aber auch für sportliche Aktivitäten. Durch die topografische Organisation bietet die Fläche verschiedenste Interpretationsmöglichkeiten für bekannte und noch nicht bekannte Nutzungen.

Innen- und Außenraum bilden somit Flächen ab, die sich von verschiedensten Nutzergruppen flexibel bespielen lassen und ein Maximum an Wandelbarkeit und Adaptionfähigkeit bieten.





Nutzung als Sportraum und Kino

Verdunkelung ist durch die Vorhängen gegeben, die Stühle können in der integrierten Lagerfläche verstaut werden.



Fotos: Jann Averwesser

Bauherr:

Hartmann Campus GmbH & Co. KG

Architektur:

teamwerk-architekten, München

Standort:

Maffeistraße 3,
80333 München

Fazit

Was eine Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung zielgerichtet bewirken kann, zeigen in der Bauwelt bereits seit Jahrzehnten erfolgreiche gemeinschaftliche Wohnprojekte. Soweit gibt es in der Praxis allerdings noch wenig andere Projekte die eine Mehrfachnutzung bei anderen Nutzungsarten propagieren.

Jedoch wird die Idee des Teilens von Gütern und Dienstleistungen immer populärer. Food-Sharing, Kleider-Tausch, Fahrrad-Sharing, Mitfahrgelegenheiten bis hin zu digitalen Plattformen zum Teilen/Tauschen von Werkzeugen, Pflanzen und Büchern gehören längst zum Alltag von vielen Menschen. Der Tausch bzw. das Weitergeben findet meist einmalig statt und ist unverbindlich. Die meistverwendete Form des Teilens bleibt das Car-Sharing. Vorteile für den Einzelnen sind, die Umlage der Kosten für Wartung, TÜV, Parkplatzgebühren, KFZ-Steuer und Versicherung auf die Mehrheit.

Das Teilen von Ressourcen ist in erster Linie als eine Notlösung entstanden. Mit der Zunahme des Wohlstands bzw. nach der Industrialisierung hat sich eine Konsum- und Wegwerfgesellschaft entwickelt, die Besitz und nicht den reinen Zugang zu Ressourcen anstrebt. Die kollektive Entwicklung eines Umweltbewusstseins und eines Wandels zu einer nachhaltigeren Gesellschaft hinterfragt alte Denkmuster und lässt das Teilen von Ressourcen in neuem Licht erscheinen. Diese das Alte hinterfragenden Modelle entstehen derzeit in allen Lebensbereichen und Lebensabschnitten.

mehrräume sind Bausteine dieses Wandels.

Das bisherige Modell Räumen singuläre Nutzungen zuzuschreiben, wird durch sie in Frage gestellt, während sie nicht von der Hand zu weisende Vorteile mit sich bringt.

mehrraum wirkt ressourcenschonend

Die effiziente Nutzung bereits vorhandener Bausubstanzen durch intensivere Auslastung und die strategische Bündelung mehrerer Nutzungsszenarien und Akteure reduziert die Notwendigkeit neuer Bauvorhaben und reaktiviert brachliegende Bestandsflächen.

ÖKOLOGISCH

***mehrraum* bereichert die Stadt**

Die Erweiterung der städtischen Akteure durch Mehrfachnutzung hat zur Folge, dass das Stadtleben lebendiger und vielfältiger wird. Das verfügbare Angebot wird bereichert und neue kommunikative Wechselbeziehungen entstehen. Die von Städteplanern und Architekten so vielfach erwünschte Urbanität wird bewusst provoziert. Stadtentwicklung kann so durch intensivere Nutzungszeiten und gestärkte Nachbarschaften nachhaltiger werden und gesellschaftlich positiv ausstrahlen.

SOZIAL

***mehrraum* fördert wirtschaftliche Synergien**

Zwischenvermietung reduziert die laufenden Kosten für die einzelnen Nutzer. Alle Akteure profitieren von erhöhter Präsenz sowie Exposition und können so leichter neue Kundenstämme erschließen. Besonders attraktiv ist *mehrraum* für neue Konzepte und Geschäftsideen, welche sich aufgrund der niedrigen Hürden der Zwischenmiete leichter austesten lassen. Ohne umfangreiche Investitionen und langfristig bindende Mietverträge ist es leichter ins Risiko zu gehen. Zudem können bis dahin nicht rentable Geschäftskonzepte durch die kostensenkenden Bedingungen lukrativ werden.

ÖKONOMISCH

So wie die bekannten Fälle des Sharings, das gemeinschaftliche Wohnen, aber auch das Teilen von Gegenständen zeigen, kann auch *mehrraum* von Raum funktionieren und positive Einflüsse auf Mensch und Umwelt haben. Aber es verlangt Mut und Bereitschaft für Neues. Mut, die Komfortzone, welche Behaglichkeit und Sicherheit schenkt, zu verlassen. Bereitschaft, um neue Nutzungsmuster zu erproben und sich als Teil eines Sozialgefüges zu sehen. *mehrraum* verlangt Einsatz, welcher sich jedoch, wie in vorigen Kapiteln beschrieben, monetär und sozial auszahlen kann. Wir sehen *mehrraum* als einen wichtigen Baustein zu einer ökologisch, ökonomisch und sozial resilient aufgestellten Gesellschaft.

Literaturverzeichnis

Bigalke, K. (2019, 16. März): *Dort arbeiten, wo der Chef wohnt*, Deutschlandfunk Kultur, abgerufen 07.06.2021, von https://www.deutschlandfunkkultur.de/architektur-und-arbeit-dort-arbeiten-wo-der-chef-wohnt.2147.de.html?dram:article_id=443760

Böckle, L. (2014): *Try again. Fail again. Fail better. Initiierung, Leitung und Dokumentation eines prozessorientierten Zwischennutzungsprojekts in einem (halb-) leerstehenden Wiener Zinshaus vor der Sockelsanierung 2012-2013*, Diplomarbeit am Institut für Architektur und Entwerfen an der Technischen Universität Wien

Borges, J. L. (1981): *Tlön, Uqbar, Orbis Tertius*, In: Gesammelte Werke Band 3/I, München: Carl Hanser Verlag

Bundesstiftung Baukultur / Nagel, R.(Hrsg.) (2017): *Baukultur Bericht. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt*. 2014/2015, 5. Auflage, Potsdam: Bundestiftung Baukultur

Bundesstiftung Baukultur / Nagel, R. (Hrsg.) (2019): *Baukultur Bericht. Stadt und Land*. 2016/2017, 5. Auflage, Potsdam: Bundestiftung Baukultur

Bundesstiftung Baukultur / Nagel, R. (Hrsg.) (2020): *Baukultur Bericht. Öffentliche Räume*. 2020/2021, 2. Auflage, Potsdam: Bundestiftung Baukultur

Cortesi, F. / Funk, A. (2007): *Mehrfachnutzung in der Raumplanung*. Eine qualitative Untersuchung des Potentials von Mehrfachnutzungen in der Schweizer Raumplanung unter Berücksichtigung der rechtlichen Grundlagen, Zürich: ETH Zürich - Institut für terrestrische Ökosysteme

Hawlitsek, F. / Teubner, T. / Weinhardt, Ch. (2016): *Trust in the Sharing Economy*. Die Unternehmung – Swiss Journal of Business Research and Practice 70(1), pp. 26-44

Hertzberger, H. (1995): *Vom Bauen. Vorlesungen über Architektur*, München: Aries Verlag

Hofmeister, S. (3. März 2021): *Für ein lebendiges Stadtquartier. Mixed-Use-Gebäude von Franz&Sue in Wien*, abgerufen 07.06.2021, von <https://www.detail.de/artikel/fuer-ein-lebendiges-stadtquartier-mixed-use-gebaeude-von-franzsue-in-wien/>

Jocher, Th. / Loch, S. (2010): *Raumpilot Grundlagen*, in Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) Raumpilot Gesamtausgabe, Stuttgart: Krämerverlag

Kraft, S. / Kuhnert, N. / Uhlig, G. (Hrsg.) (2014): *ARCH+*. Zeitschrift für Architektur und Städtebau. Wohnerfahrungen, Jg. 47, Nr. 218, Aachen: ARCH+ Verlag

Kuhnert, N. / Ngo A.-L. / Uhlig G. (Hrsg.) (2018): *ARCH+*. Zeitschrift für Architektur und Urbanismus. An Atlas of Commoning. Orte des Gemeinschaftens, Jg. 51, Nr. 232, Berlin: ARCH+ Verlag

Neufert, E. (2009): *Bauentwurfslehre*, 39. Auflage, Wiesbaden: Vieweg + Teubner

Ngo, A.-L. (18. Juli 2020): *Wir richten uns zu Hause ein*, in Zeit Online, abgerufen 07.06.2021, von https://www.zeit.de/kultur/2020-07/architektur-nach-corona-wohnungseinrichtungen-homeoffice-zukunft?utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com

Oswalt, Ph. / Overmeyer K. / Misselwitz Ph. (Hrsg.) (2013): *urban catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln*, Berlin: DOM publishers

Schröer, A. (2019), *Mehrfach:Nutzen - Mehrfachnutzung und Space Sharing als Strategie zur nachhaltigen Stadtentwicklung* in Henckel, D. & Kramer, C. (Hrsg.), *Zeitgerechte Stadt: Konzepte und Perspektiven für die Planungspraxis* (S. 203-222). Hannover: Verl. d. ARL.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Kommunikation (Hrsg.) (2019): *Mehrfachnutzung sozialer Infrastrukturen. Eine Perspektive für das wachsende Berlin*, Berlin: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Stadtentwicklung Wien Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2018): *einfach-mehrfach. Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht*, Wien

Weitzman, M. L. (1986): *The Share Economy. Conquering Stagflation*, Cambridge, MA: Harvard University Press

Zha, W. (28. Oktober 2019): *In Bildern: H&Ms weltweit erster hyperlokaler Store in Berlin*, abgerufen 07.06.2021 von <https://fashionunited.de/nachrichten/einzelhandel/in-bildern-h-ms-weltweit-erster-hyperlokaler-store-in-berlin/2019102833473>