

# BAUWIRTSCHAFT

## INTERVIEW

Gespräch mit Stephan Fabi, Diplom-Architekt und Inhaber von Fabi Architekten bda PartGmbH in Regensburg

## Flexibilität und Ökologie schlagen reines Design

Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass zumindest vorübergehende räumliche Trennungen wichtig sein können. Ist ein Umdenken des Architekturkonzepts notwendig – das vor der Pandemie immer mehr auf offene und gemeinsame Raumnutzung zielte –, hin zu einer flexiblen Lösung aus Versammlung und Trennung?

Stephan Fabi: Es hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Individualräumen tatsächlich zunimmt. Die Nutzer wünschen sich zum Beispiel einen extra Arbeitsraum, ein Gästezimmer oder einen Sportraum. Hier werden in der Zukunft vor allem flexible Raumlösungen mit Raumtrennungen, akustischen Maßnahmen, verschiebbaren Möbeln und mobilen Trennwänden gefragt sein. So werden Räume möglichst wandelbar und können an verschiedene Einzelfunktionen angepasst werden. Ein Beispiel wäre ein Arbeitsraum mit klappbaren Tischmöbeln, damit auf kleinem Raum am Abend dort auch Yoga, Spinning oder ein anderer Heimssport stattfinden kann.

Immer mehr Menschen wählen einen alternativen Lebensstil als Arbeitsnomade, Homeoffice oder Mehr-Generationen-Gemeinschaft. Wie flexibel kann Wohn- und Lebensraum generell auf heterogene, agile Lebenskonzepte reagieren?

Wohnraum wird nicht umsonst auch Immobilie genannt. Grundsätzlich widerspricht das konventionelle Wohnen, wie wir es kennen, dem mobilen Gedanken. Aber die bisherigen starren Grundrisskonzepte haben weitgehend ausgedient. Flexibilität und Vernetzung sind hier die Schlagwörter. Neben der Möglichkeit der flexiblen Raumnutzung durch Schiebewände, wandelbare oder Klappmöbel wird die digitale Vernetzung für die Raumnutzung essenziell sein. Wenn ich überall eine gleich gute Internetverbindung habe, kann ich die Räume noch leichter wandelbar nutzen – vom Homeoffice bis zum TV-Streaming. Gleiches gilt für die intelligente Wärme- oder Lichtsteuerung. Arbeitslicht hat andere Vorgaben als Licht zum Relaxen.

Was bedeuten die Folgen der Corona-Pandemie für die Architektenschaft strukturell, wirtschaftlich und fachphilosophisch? Wie viel werden wir künftig für die optimale Planung von Wohnraum und Lebensräumen investieren müssen?

Die Coronakrise hat meines Erachtens die bereits begonnene Entwicklung in den Wohn-, Lebens- und Arbeitsformen extrem beschleunigt. Strukturell werden sich noch stärker Experten durchsetzen, also spezialisierte Architekturbüros. Mittlere Bürogrößen werden es in Zukunft immer schwerer haben, sich wirtschaftlich darzustellen. Der Trend geht entweder zum Einzelkämpfer mit speziellen Fachkenntnissen oder zu großen Büros, die mindestens nationalweit agieren. Wir Architekten werden noch stärker daran gemessen werden, welchen Beitrag unsere Planungen und Gebäudeentwürfe zur Ökologie, also zur Nachhaltigkeit und zum ressourcenschonenden Bauen, aber genauso zum sozialen Miteinander leisten. Das reine Design wird bei diesen Aspekten nur noch nachrangig gewertet.



„Wir Architekten werden noch stärker an Ökologie, Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung gemessen.“

Stephan Fabi

Interview: Rebecca Sollfrank  
Foto: Ralf Gamböck



Die eigenen vier Wände erfahren immer mehr Wertschätzung.

Foto: RossandHelen - rh2010 - stock.adobe.com

## Mehr Platz pro Kopf

Ist das postpandemische Wohnen eher eine Krise oder doch eine Chance für die Baubranche?

Von Rebecca Sollfrank

REGENSBURG. Die Pandemie zwingt die Menschen, viel mehr Zeit in den eigenen vier Wänden zu verbringen. Die Zukunftsforscherin Oona Horx-Strathern sieht das in ihrem „Home-report“ für das Frankfurter Zukunftsinstitut als neue Form der Achtsamkeit für die Wohnumgebung. Weil wir in der Pandemie sogar die Arbeit teils in die private Umgebung verlegt haben, ändern sich die Ansprüche an das Wohnen der Zukunft wohl radikal. Was wird von „New Home“ und „New Work“ bleiben? Und wie wird sich das auf die Bau- und Immobilienbranche auswirken?

Wer mindestens acht Stunden am Tag beim Arbeitgeber fristet und freie Tage fernab der Heimbasis auf Ausflüge oder Urlaub verbringt, legt wenig Wert auf ein „hyggeliges“, also ein gemütliches Heim, wie die Dänen sagen. Die sogenannte Urlaubsflucht gibt es derzeit kaum mehr, sogar die Arbeit hat sich neben der Couch breitgemacht. Die Deutschen müssen hyggeliger wer-

den, aber bleiben sie es auch nach Corona? Konkrete Zahlen weisen auf einen gestiegenen Anspruch an die Wohnumgebung hin. Die Experten von LBS-Research wollen in ihrer jüngsten Studie zwar noch nicht von einer Landflucht sprechen, doch 40 Prozent der befragten Mieter finden ihre Wohnsituation angesichts der Corona-Erfahrungen nicht mehr optimal. Bei den Eigentümern sind das nur 23 Prozent. Der Wunsch nach Wohneigentum, so die LBS-Studie, ist mit der Corona-Pandemie deutlich gestiegen.

Ein Haus mit Gartenanteil in Stadtrandlage oder eine Wohnung mit Balkon in der City gelten als zunehmend attraktiv – eben isolierte Rückzugsorte mit Freiluftbonus. Das klingt nicht nach dem präcoronalen Credo vom bunt gemischten, verdichteten Innenstadtquartier. Der Regensburger Architekt Stephan Fabi führt im Interview denn auch aus, dass urbanes Leben flexibler zwischen Begegnung und Trennung werden muss.

Welche Trends – abgesehen vom Homeoffice – sich dauerhaft durchsetzen werden, ist zumindest bei der Wohnbaubranche noch nicht spürbar. „Das Thema ‚Bauen und Gesundheit‘“, sagt Jörg Hurter, Kommunikationsreferent beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) in München, deren zusammengeschlossene Unternehmen für 50 Prozent des Wohnungsneubaus stehen,

„wird eine ebenso große Rolle für uns spielen wie die zukunftsfähige Quartiersentwicklung.“ Hurter sieht in einer neuen Wertschätzung der eigenen vier Wände eine doppelte Wertschöpfungschance für die Branche. „Die Investition in die eigenen vier Wände wird der sozialen Freizeitgestaltung außerhalb der Wohnung – in Kultur und Gastronomie – noch einige Zeit vorgezogen werden. Hier verlagern sich erhebliche Wertschöpfungsketten in die Immobilienbranche.“ Und das dürfte für künftige Eigentümer genauso wie für Mieter gelten, die gleichermaßen mehr Zeit in den eigenen vier Wänden verbringen werden. 60 Prozent der Befragten einer aktuellen LBS-Studie gaben an, ihr Zuhause – ob Eigentum oder Mietwohnung – während der Coronakrise umgebaut beziehungsweise renoviert zu haben. 17 Prozent gaben an, in ihrem Haus oder ihrer Wohnung einen dauerhaften Homeofficeplatz einrichten zu wollen. Und mit dem Thema Homeoffice steigt automatisch der Platzanspruch pro Kopf. Der hat sich seit 1979 pro Person von 32 auf 47 Quadratmeter erhöht. Bedenkt man zusätzlich, dass zum Beispiel in der Boomtown München nur 20 Prozent des Wohnraumes nach 1979 gebaut wurde, ergibt sich ein beeindruckendes Ausbau- und Umgestaltungspotenzial für „New Home“, von dem die Bau- und Immobilienbranche mit Sicherheit in den nächsten Jahren zehren kann.

