

Empowerment im Safespace

ARCH4HEALTH - Zukunft Gesundheitsstandort

Emilia Lucia Georgi, Juliane Hübler

Krankenhausleerstand in Deutschland

Die Krankenhauslandschaft befindet sich im Wandel: Durch Reformen, Zentralisierung und Ambulantisierung werden viele kleinere Standorte geschlossen oder verlieren ihre ursprüngliche Funktion. [1] Zurück bleiben große, gut angebundene Gebäude, die leer stehen und für Städte und Gemeinden räumliche, soziale und wirtschaftliche Lücken hinterlassen. Diese Entwicklung wirft die Frage auf, wie mit den bestehenden Strukturen künftig umgegangen werden kann.

Umnutzungskonzept Housing First für Frauen

Housing First ist ein in den 1990er Jahren in den USA entwickelter Ansatz, der Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt hilft wieder eine Wohnung zu finden. [2] Da Frauen in Obdachlosigkeit besonders vulnerabel sind, gibt es speziell ausgerichtete Angebote für Frauen. [2] Weil das ehemalige Krankenhaus Moabit Potential für städtebauliche Weiterentwicklung bietet, wurde sich in einem Leitbildworkshop zur Quartiersentwicklung ein Housing First für Frauen gewünscht. [3] Um herauszufinden, welche räumlichen und gestalterischen Anforderungen für die Etablierung eines Housing First Angebots für Frauen als Teil des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit gestellt werden, wurden Experteninterviews geführt. Parallel wurde das Gelände des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit städtebaulich analysiert durch ein Experteninterview eingeschätzt. Die Ergebnisse zeigen, dass grundsätzlich das finnische Konzept mit Wohnraum, Beratung und Gemeinschaftsräumen in Berlin nicht umgesetzt wird, Kombinationen mit weiteren Nutzungsdengruppen und medizinischen Angeboten aber vorstellbar sind. Für die Nutzungsdengruppe des Housing First für Frauen ist vor allem das städtebauliche und soziale Umfeld des Wohnraums entscheidend.

Umnutzungskonzept Clusterwohnen

Leerstehende Krankenhäuser treffen auf den steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Durch ihre Umnutzung entstehen Wohnhäuser im Clusterwohnenkonzept, einer Wohnform, die private Rückzugsräume mit gemeinschaftlich genutzten Bereichen wie Küchen und Wohnzonen verbindet und so unterschiedliche Lebensmodelle. [4] Das Konzept entstand aus der Analyse von Nutzerbedürfnissen, realisierten Projekten und den räumlichen Potenzialen bestehender Krankenhausstrukturen. Dabei zeigte sich, dass insbesondere ehemalige Pflegebereiche durch ihre Belichtung, Struktur und Barrierefreiheit sehr gut geeignet sind. Das Ergebnis ist ein flexibles und anpassungsfähiges Wohnmodell, das vielfältige Nutzergruppen integrieren kann und gleichzeitig Fläche effizient nutzt. Gemeinschaftliche Räume reduzieren den individuellen Wohnflächenbedarf und fördern soziale Interaktion, ohne Privatsphäre aufzugeben. So entsteht bezahlbarer, inklusiver und nachhaltiger Wohnraum im Bestand und aus ehemaligen Stationen werden lebendige Nachbarschaften.

Rica (35), alleinerziehend

Sie wünscht sich eine Wohnung, die ihr nicht nur einen privaten Rückzugsort, sondern auch soziale Kontakte und eine nachbarschaftliche Gemeinschaft bietet. Besonders wichtig ist ihr medizinische Versorgung und eine Kita für ihre Tochter in der Nähe. Sie legt Wert auf ein harmonisches Umfeld, in dem sie sich mit anderen austauschen, gegenseitige Unterstützung findet und neue Kontakte knüpfen kann.



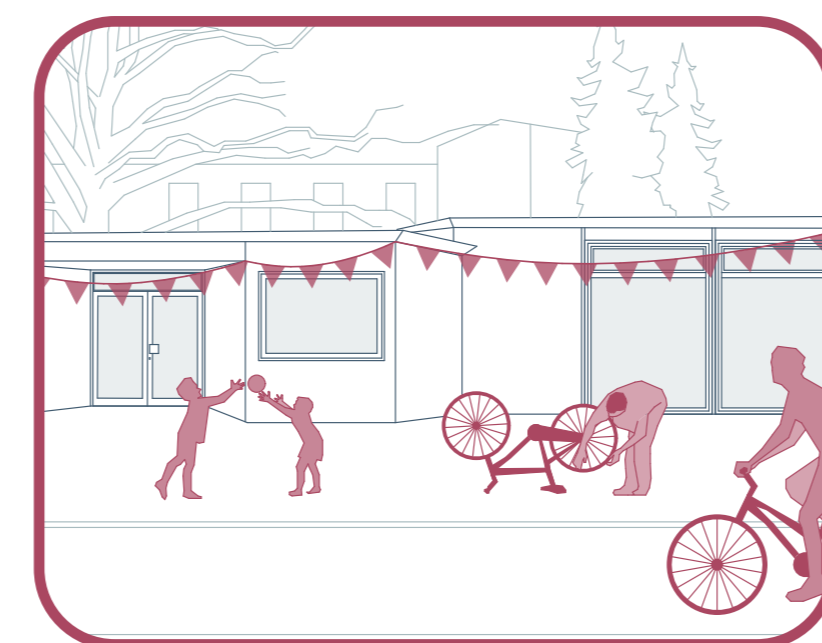
Gesamtkonzept

Das entwickelte Konzept umfasst sowohl die städtebauliche Ebene als auch die Grundrissebene, die zur erfolgreichen Umnutzung ehemaliger Krankenhausarchitektur beitragen. Um ein Housing First Angebot für Frauen auf dem betrachteten Gelände erfolgreich zu etablieren, werden verschiedene Wohnformen geschaffen. Gleichzeitig werden bestehende Gebäude umgenutzt, um Begegnungsorte im Quartier zu fördern. Dazu zählen ein Nachbarschaftstreff, ein Kino und eine Kita. Die vorhandenen Grünflächen werden durch Sport- und Freizeitangebote ergänzt. Ebenfalls wichtig sind die Schaffung einer Nahversorgung, die Etablierung ärztlicher Versorgung sowie die Einrichtung einer Beratungsstelle für das Housing First Angebot. Das im Raster der ehemaligen Krankenhausarchitektur entwickelte Clusterwohnenkonzept bietet die Möglichkeit, verschiedene Nutzergruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen zu vereinen. Dieses Konzept fördert die soziale Durchmischung und schafft Gemeinschaften, die von der Vielfalt der Bewohner profitieren. Gleichzeitig entsteht kostengünstiger Wohnraum, der flexibel auf individuelle Bedürfnisse zugeschnitten ist. Für die Persona Rica und ihre Tochter bietet eine Clusterwohnung in diesem Quartier alles, was sie für einen Neuanfang benötigen: Gemeinschaft, kulturelle Angebote, ärztliche Versorgung sowie spezielle Angebote für ihre Tochter. Die neue Wohnung im Clusterwohnenkonzept ist vor allem ein Rückzugsort, der sich individuell an ihre Bedürfnisse anpasst.

Quellen:
[1] Bundesministerium für Gesundheit (BMG), „Krankenhausreform.“ Bundesministerium für Gesundheit, 2025. [Online]. Available: <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/krankenhauserform-info/>. [Zugriff am 27. November 2025].
[2] S. Gerull, „Evaluation des Modellprojekts „Housing First für Frauen Berlin“ vom Sozialdienst katholischer Frauen e. V. Berlin.“ Berlin, 2021.
[3] Turmstraße Lebensdieses Zentrum und Sanierungsgebiet, Berlin-Moabit, „Dokumentation Leitbildworkshop zum Masterplanverfahren für das Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit (GSZM)“ 02 März 2023. [Online]. Available: <https://www.turmstrasse.de/projekte/gszm>. [Zugriff am 18. November 2025].
[4] M. Lutz, F. May, M. Pryjula und S. Rexroth, „Clusterwohnungen - Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung.“ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn, 2020.

Städtebauliches Umnutzungskonzept für das Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit

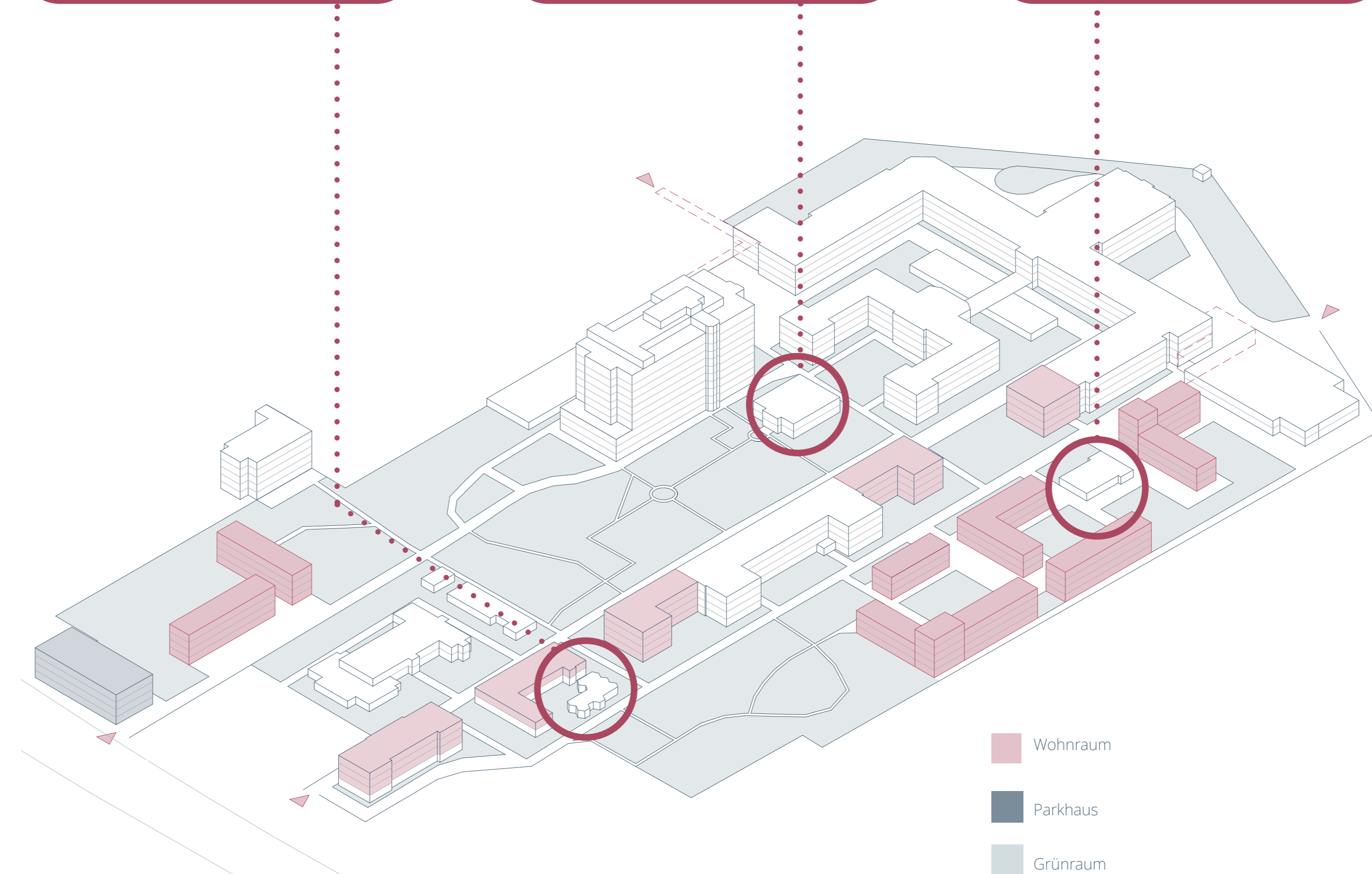
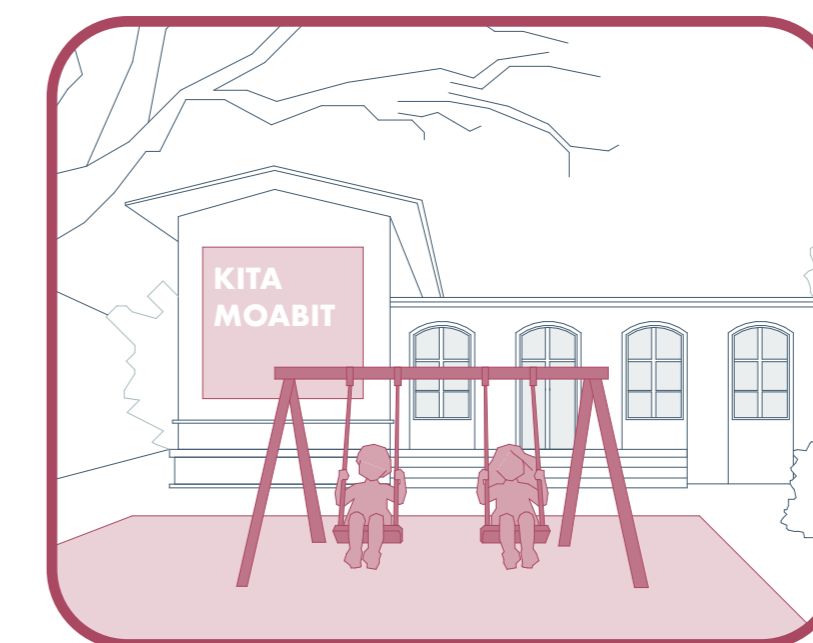
Nachbarschaftstreff in ehemaliger Kapelle



Kino mit Späti in ehemaligem Hörsaalgebäude

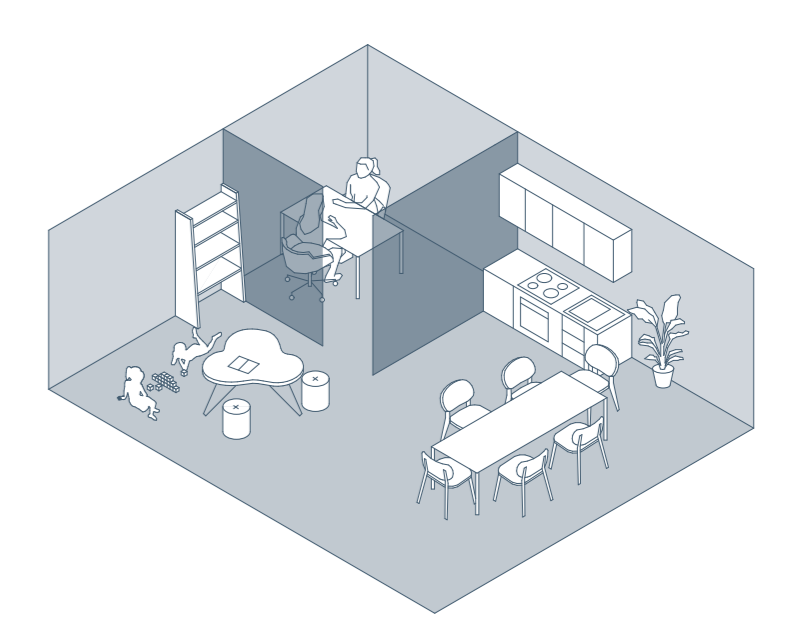


Kindergarten mit Spielplatz fürs Quartier

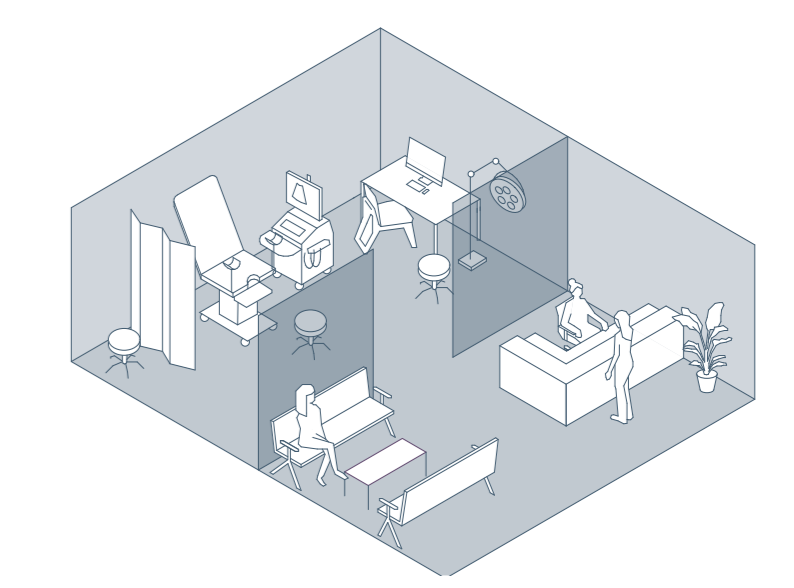


Wohnraum
Parkhaus
Grünraum

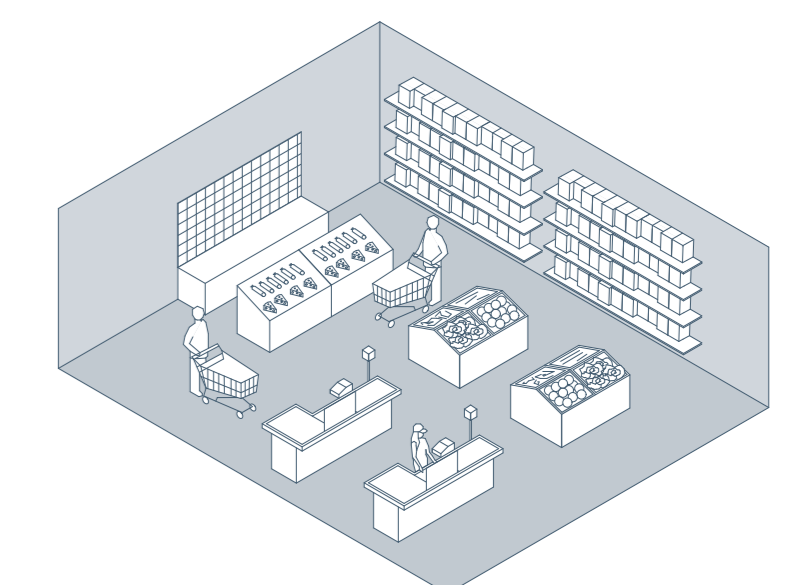
Module Housing First



Nutzungsbaustein Housing First Beratung



Nutzungsbaustein Arztpraxis



Nutzungsbaustein Supermarkt

Umnutzbarkeit bestehender Krankenhausstrukturen

Diagnostik und Therapie

Notaufnahme, Arztdienst, Operation, Pathologie, klinische Ambulanzen, ...

+ Ein geringer Teil dieser Räume verfügt über eine natürliche Belichtung, eine gute interne Erschließung, was die Umnutzung für Wohn- oder Gemeinschaftsräume grundsätzlich erleichtert.

- Die meisten Bereiche sind allerdings innenliegend, fensterlos oder überdimensioniert und weisen eine hohe Installationsdichte auf.

Eignung fürs Clusterwohnen:

Krankenhausmanagement

Krankenhausleitung, Personal, Hygiene, ...

+ Erhaltungsbereiche liegen überwiegend an der Fassade, bieten Tageslicht und eine Mischung aus kleinen, mittleren und großen Räumen, was flexible Nutzungen ermöglicht.

- Einzelne Räume, welche sich im Inneren des Gebäudes befinden stellen, eine Herausforderung dar, da sie keine natürliche Belichtung besitzen.

Eignung fürs Clusterwohnen:

Technische Gebäudeausrüstung

Wasser und Gasanlagen, Lufttechnik, Gebäudeautomation, Förderanlagen, ...

+ Bei einer Transformation kann eine sehr geringe Weiterverwendung der Gebäudetechnik, unter anderem für Aufzüge erfolgen.

- Die Dimensionierung der Ausstattung ist erheblich größer als die benötigte Ausstattung eines Wohnhauses. Eine direkte Umnutzung nahezu unmöglich.

Eignung fürs Clusterwohnen:

Erschließung/Verkehrsfläche

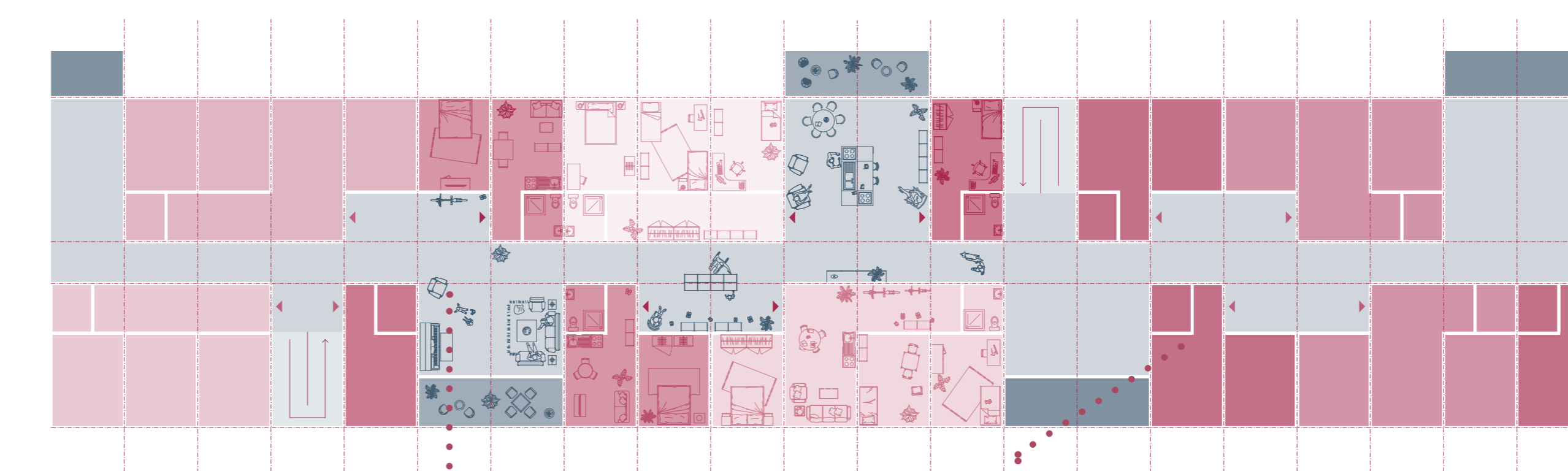
Flure, Treppenhäuser, Aufzüge, Foyers, ...

+ Breite Flure und barrierefreie Erschließung eignen sich teilweise für eine Weiternutzung und können je nach Bedarf auch gemeinschaftliche Funktionen integrieren.

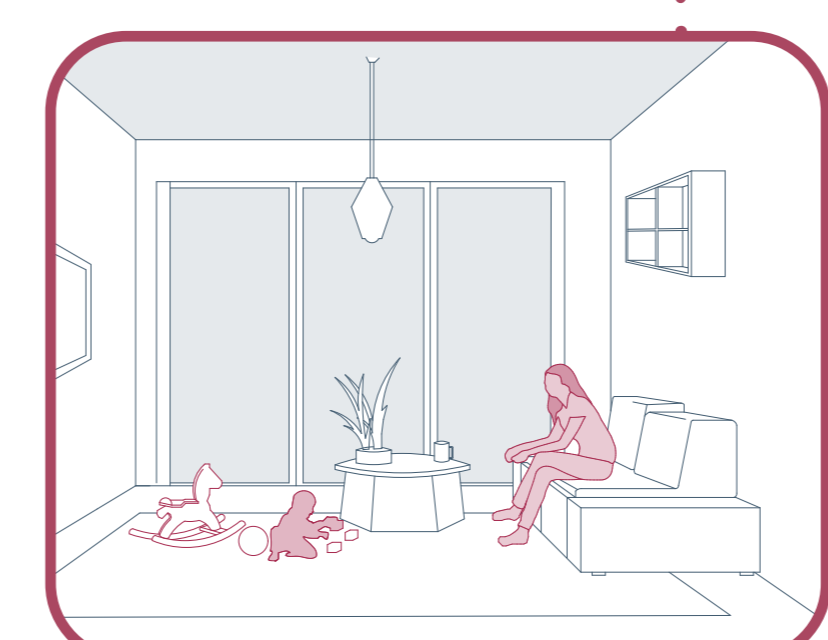
- Lange und monotone Flure ohne eine natürliche Belichtung minimieren die Aufenthaltsqualität. Eine Transformation erfordert gestalterische sowie bauliche Anpassungen.

Eignung fürs Clusterwohnen:

Modulares Umnutzungskonzept für Pflegegeschosse in Clusterwohnungen



Gemeinschaftsbereich der Clusterwohnung



Wohnung von Rica und ihrer Tochter

Einzimmerwohnung
Zweizimmerwohnung
Dreizimmerwohnung
Vierzimmerwohnung
Vierzimmerwohnung ohne privaten Wohnbereich
Balkon/Loggia
Gemeinschaftsbereiche

Wohnungsmodule

