



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Zukunft Bauen

Forschung für die Praxis | Band 22

Cluster- Wohnungen

Eine neue Wohnungstypologie für eine
anpassungsfähige Stadtentwicklung



gefördert durch



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

ZUKUNFT BAU
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Förderprojekt

Das Forschungsprojekt »Cluster-Wohnen: Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung« wurde mit Mitteln der Zukunft Bau Forschungsförderung unter dem Aktenzeichen SWD-Az 10.08.18.7-17.01 gefördert.

Nutzungshinweis/ Haftungsausschluss

Diese Broschüre wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Die Verantwortlichkeit für die konkrete Planung und die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik liegt im Einzelfall allein beim Planer. Ein Vertragsverhältnis oder vertragsähnliches Verhältnis wird durch diese Broschüre nicht geschlossen. Für die Inhalte der Sekundärquellen sind die Autorinnen, Autoren und der Herausgeber nicht verantwortlich.

Genderhinweis

In dieser Broschüre wurde zur besseren Lesbarkeit und Optik sowie aus Platzgründen lediglich die männliche Form eines Begriffs (»Nutzer«, »Planer« etc.) verwendet. Selbstverständlich bezieht sich der jeweilige Begriff auf weibliche und männliche Personen.

Grußwort

Liebe Leserinnen und Leser,

die Anziehungskraft der Großstädte für Menschen aus dem In- und Ausland ist enorm. Damit einher gehen viele Veränderungen: Die Zahl der Haushalte steigt, gleichzeitig nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße ab. In dieser Entwicklung spiegelt sich neben demografischen Trends auch die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft wider. Neben der klassischen Kernfamilie gibt es viele unterschiedliche Formen des Zusammenlebens. Immer mehr Menschen wünschen sich deshalb Wohnmodelle, die mehr Lebensqualität auf begrenzter und bezahlbarer Wohnfläche bieten. Hierfür werden neue Konzepte des Zusammenlebens, neue Wohnungstypologien und meist auch eine andere Planungskultur benötigt. Wie lassen sich Projekte, die diesen Ansprüchen gerecht werden, am besten realisieren?



© Schafgans DGPh

Planer und Architekten haben hierauf eine Antwort gefunden: In den letzten Jahren entstanden sowohl in Deutschland als auch im europäischen Ausland unter dem Sammelbegriff »Cluster-Wohnungen« Gebäude, die geänderte Anforderungen an Wohnraum bedienen. Sie sind ein innovatives Angebot für städtisches Wohnen, die das Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und -modellen ermöglicht, wie beispielsweise Alleinstehenden, Alleinerziehenden, Familien oder auch Senioren. Die Wohnungen zeichnen insbesondere zukunftsweisende Grundrisse aus, die viele Anpassungsmöglichkeiten bieten. Hinter den Projekten stecken unterschiedliche Eigentums- und Organisationsmodelle.

Professor Michael Prytula (FH Potsdam) und Professorin Susanne Rexroth (HTW Berlin) untersuchten gemeinsam mit ihrem Team gebaute Praxisbeispiele von Cluster-Wohnungen. Die Forschergruppe wertete die charakteristischen baulichen und wirtschaftlichen Merkmale dieser Wohnungstypologie sowie soziale Merkmale dieser Wohnform aus. Im Fokus der Analyse standen Betriebsmodelle, Wirtschaftlichkeit, Gebäudestruktur, Ausstattung, Energieversorgung und Nutzungsarten.

Die Ergebnisse der Forschungsarbeit richten sich vor allem an Planerinnen und Planer, Bauherren und Akteure der Wohnungswirtschaft. Ich freue mich, dass wir Ihnen den Bericht in unserer Reihe »Zukunft Bauen – Forschung für die Praxis« präsentieren. Die Reihe vereint ausgewählte Arbeiten, die im Rahmen der Forschungsförderung des Innovationsprogramms Zukunft Bau unterstützt werden und eine große Bedeutung für die Baupraxis haben.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

A handwritten signature in black ink that reads "Markus Eltges". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Dr. Markus Eltges

Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Mitwirkende

Autoren:

Fachhochschule Potsdam
Institut für angewandte Forschung Urbane Zukunft
Prof. Dr.-Ing. Michael Prytula
Dipl.-Ing. Manuel Lutz



HTW Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
FB I Regenerative Energien
Prof. Dr.-Ing. Susanne Rexroth
Dipl.-Ing. Friedrich May



Weitere Mitwirkende:

Dipl.-Ing. Christian Berkes, FH Potsdam
Nele Trautwein, BA Architektur, FH Potsdam
Moritz Henes, BA Architektur, HTW Berlin

Projektpartner und weitere Fördermittelgeber:

Wohnbund e.V. München, Heike Skok
Netzwerkagentur / STATTAU GmbH Berlin, Constance Cremer
Verband Privater Bauherren e.V., Corinna Merzyn
id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Dr. Michael LaFond
GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Axel Gedaschko
Wohnungsbaugesellschaft ProPotsdam, Joern-Michael Westphal
HOWOGE, Stefan Schautes
GeSoBau, Nadine Gerstner

Sozialwissenschaftlicher Beirat:

Prof. Birgit Bauer, HTW Berlin
Prof. Dr. Antje Michel, FH Potsdam
Prof. Dr. Tobias Schröder, FH Potsdam
Prof. Dr. Stefan Thomas, FH Potsdam
Prof. Dr. Hermann Voegen, FH Potsdam

Fachliche Betreuung:

Dr.-Ing. Michael Brüggemann
Fraunhofer IRB, Stuttgart

Vorwort und Dank der Autoren

Wie werden sich Arbeits- und Wohnformen sowie die damit verbundenen kulturellen Standards in den nächsten 50 oder 100 Jahren entwickeln? Wir wissen es nicht. Gleichwohl prägen die heutigen Bauprojekte maßgeblich die zukünftige Stadtgestalt und deren Nutzungsmöglichkeiten. Was wir jedoch wissen ist: Sämtliche gesellschaftlichen Veränderungen gewinnen an Dynamik. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, heute bauliche Strukturen zu realisieren, die den wachsenden Anforderungen an Flexibilität, Anpassungs- und Wandlungsfähigkeit ökonomisch, sozial und ökologisch gerecht werden.

In den letzten Jahren entstanden unter dem Sammelbegriff »Bauen in der Gruppe« wichtige Impulse für die Stadtentwicklung in Deutschland. Eine Besonderheit sind die unter dem Sammelbegriff »Cluster-Wohnungen« entwickelten Pilotprojekte gemeinschaftlichen Wohnens, in denen mit unterschiedlichen Sozial-, Bau- und Eigentumsformen experimentiert wurde. Cluster-Wohnungen sind ein baukulturell interessanter Beitrag zu Wohnformen für unsere moderne Gesellschaft, der sich im Sinne einer resilienten, d.h. anpassungsfähigen und nachhaltigen Stadtentwicklung möglicherweise verallgemeinern und weiter entwickeln lässt.

Die vorliegende Studie präsentiert in Kurzform die Ergebnisse einer breiter angelegten, vergleichenden Untersuchung zum Thema »Cluster-Wohnen«. Der Endbericht erschien unter dem Titel »Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung« und ist online abrufbar.

Wir danken dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) für die Förderung unseres Forschungsprojekts sowie unseren Partnern aus der kommunalen Wohnungswirtschaft, Wohnungsverbänden und aus der Wohnberatung. Neben der finanziellen Unterstützung war vor allem der fachliche Austausch für uns von unschätzbarem Wert. Erst diese enge Rückkopplung an die Praxis ermöglichte eine transdisziplinäre Forschung.

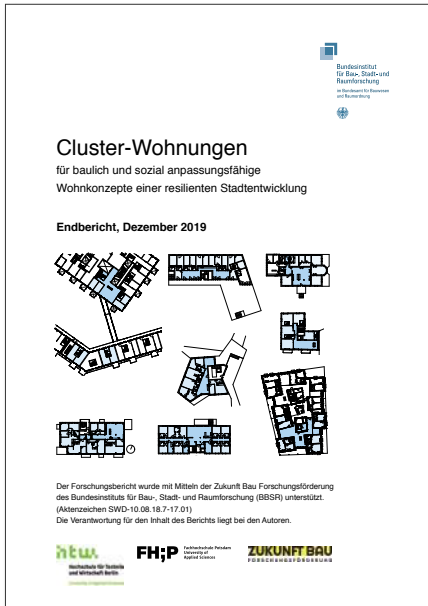
Wir danken auch den Kolleginnen und Kollegen von der FH Potsdam und der HTW Berlin für ihre Mitwirkung als sozialwissenschaftlicher Forschungsbeirat. Sie waren eine wichtige Unterstützung in allen methodischen Fragen und für die Reflexion unseres Arbeitsprozesses.

Ein besonderer Dank gilt den Projektentwicklern, Architekten und Bewohnern von Cluster-Wohnungen in Deutschland und der Schweiz für ihre Experimentierfreude, ohne die es unseren Forschungsgegenstand nicht gäbe. Sie gewährten uns großzügig Einblicke in ihre Ideen- und Lebenswelten.

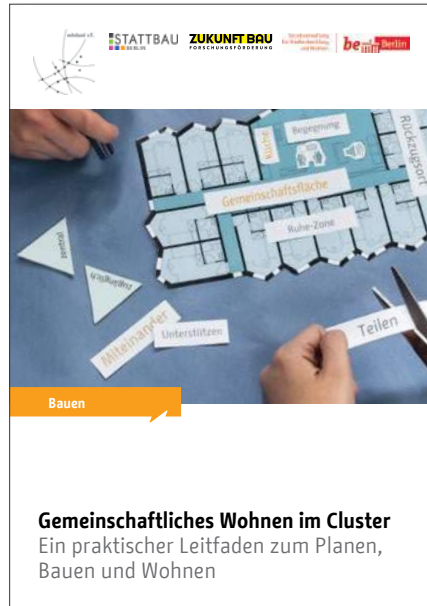


Das Autorenteam (v. l. n. r.):
Manuel Lutz, Michael Prytula, Susanne Rexroth,
Friedrich May

Hinweis zu Publikationen des Forschungsprojektes



Endbericht
Der Endbericht »Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung« ist zum kostenlosen Download verfügbar unter:
vario.f4.htw-berlin.de/cwfiles/Endbericht_Cluster-Wohnungen_2019.pdf



STATTBAU
Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster: Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen
Die Broschüre ist zum kostenlosen Download verfügbar unter:
https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_brosch%C3%BCredokumentationen/2019-12-13_Broschuere_Cluster_web.pdf
Die gedruckte Broschüre kann über den wohnbund e.V. bestellt werden:
<https://www.wohnbund.de/category/publikationen/>

Inhaltsverzeichnis

Grußwort	3
Mitwirkende	4
Vorwort und Dank der Autoren	5
Hinweis zu Publikationen des Forschungsprojektes	6
Teil 1 – Cluster-Wohnungen – eine neue Wohnungstypologie	8
Cluster-Wohnung: Was ist das?	9
Grundrissvarianten von Cluster-Wohnungen	10
Bestandsaufnahme	12
Teil 2 – Fallbeispiele	15
<i>Spreefeld</i> (Berlin): Berliner Pionier mit größter Cluster-Wohnung auf zwei Ebenen	16
<i>mehr als wohnen</i> (Zürich): Vom Modell zur Serienreife	20
<i>Neufrankengasse</i> (Zürich): Geschäftsmodell in hochverdichteten Innenstadtlagen	24
<i>wagnisART</i> (München): Gemeinschaft auch sozial wagen	28
<i>Zwicky Süd</i> (Zürich): Urbane Wohnexperimente am Stadtrand	32
<i>inklusiv wohnen Köln</i> (Köln): Selbstbestimmtes Zusammenleben in Gemeinschaft	36
<i>StadtErle</i> (Basel): Genügsamkeit, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft	40
<i>Annagarten</i> (Oranienburg): Umnutzung im Bestand	44
Teil 3 – Planungsgrundlagen und Hinweise zur Umsetzung	48
1. Städtebau, Baukörper und Projektgröße	48
2. Vielfalt der Wohnungen und Erschließungstypologien	49
3. Gemeinschaftsräume innerhalb der Cluster-Wohnung	50
4. Gemeinschaftsräume außerhalb der Cluster-Wohnung	52
5. Privaträume in Cluster-Wohnungen	53
6. Baukonstruktive und gebäudetechnische Merkmale	54
7. Flexibilität durch Umnutzungs- und Rückbauoptionen	55
8. Barrierefreiheit	55
9. Genehmigungsrechtliche Fragen und Rechtsformen	56
10. Baukosten und Finanzierungsmodelle	56
11. Partizipation im Planungsprozess	57
12. Selbstorganisation und Selbstverwaltung	59
Zusammenfassung	61
Glossar und Abkürzungen	62
Bildnachweise	63
Literaturverzeichnis	63
Projektliste	65
Literaturhinweise des Herausgebers	66
Impressum	67

Teil 1

Cluster-Wohnungen – eine neue Wohnungstypologie

In den letzten Jahren haben die meisten großen Städte und urbanen Ballungsräume in Deutschland einen starken Zuzug erlebt. Die Arbeitsmobilität nimmt zu, das Wohnen in der Innenstadt erlebt eine Renaissance. Die Folge: Der ökonomische Druck auf die innerstädtischen Immobilien wächst. Wohnraum wird kostbar – und teuer. Zugleich nimmt die Zahl der Ein-Personen-Haushalte zu, insbesondere in der wachsenden Altersgruppe der Über-50-Jährigen¹. Auf den urbanen Wohnungsmärkten bildet sich dieser Trend in der drastischen Zunahme von Kleinwohnungen, Mikroapartments oder Boarding-House-Modellen ab. Diese Individualisierung der Gesellschaft kann eine Kehrseite haben, insbesondere im Alter: Vereinzelung und Vereinsamung.

¹ BiB 2013: Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht neuen Höchstwert

Bereits seit Beginn der Industrialisierung suchen Menschen nach gemeinschaftlichen Wohnformen, die über familiäre Beziehungen hinausgehen² oder sich jenseits davon konstituieren. Das nahm seinen Anfang mit Produktions- und Wohngenossenschaften der utopischen Sozialisten im 19. Jahrhundert und setzte sich fort über die bürgerlichen Einküchenhäuser zu Beginn des 20. Jahrhunderts bis zu den Hausbesetzer-Kommunen und (studentischen) Wohngemeinschaften, die sich nach 1968 etablierten. Die ab Mitte der 1990er Jahre entstehenden »Baugruppen« wiederum verbanden den Wunsch nach gemeinschaftsorientiertem Zusammenwohnen mit dem Bedürfnis, auch auf die Planungsprozesse Einfluss zu nehmen sowie Wohneigentum zu schaffen. Bereits diese kleine Auswahl zeigt: Menschen verwirklichen aus unterschiedlichen Motivationen ihre Vorstellungen von Zusammenleben.

Die heutige Herausforderung besteht darin, hohe Wohnqualitäten gerade in verdichteten urbanen Bereichen zu erreichen, die den Anforderungen nachhaltiger Stadtentwicklung gerecht werden. Konkret heißt das: soziale Durchmischung, Teilhabe und Bezahlbarkeit, Reduktion des Ressourcen-

und Flächenverbrauchs ohne Abstriche an der Wohnqualität und Raum für das Bedürfnis nach Gemeinschaft.

Wie kann auf weniger Platz als bislang gut und gemeinsam gewohnt werden? Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 aus Zürich zeigte wegweisende Antworten auf. Aus den 2001 mit Bünzli & Courvoisier entwickelten experimentellen Großwohnungen für große Wohngemeinschaften entstand im Jahr 2011 ein neuer Wohnungstyp, der im von Adrian Streich Architekten geplanten Projekt Heizenholz erstmals umgesetzt wurde: die Cluster-Wohnung. Diesem Pilotprojekt folgten seitdem weitere, und die Nachfrage nach dieser Wohnform nimmt zu. Woran liegt das? Was sind die besonderen Qualitäten von Cluster-Wohnungen? Welche räumlichen, baulichen und sozialen Bedingungen sind für das Gelingen bei der Entwicklung und in der Nutzung dieser neuen Wohnungstypologie zu beachten, und welchen Beitrag leistet sie zu einer resilienten, d.h. anpassungsfähigen und nachhaltigen, Stadtentwicklung?³. Darum wird es im Folgenden gehen.

² Bollerey 1991: Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten

³ Weitere Informationen zur Forschungsmethodik siehe Endbericht Cluster-Wohnungen 2019, Kap. 1.4 und 1.5

Cluster-Wohnung: Was ist das?

Cluster-Wohnungen kombinieren die Vorteile einer Kleinstwohnung mit denen einer Wohngemeinschaft (WG). Mehrere private Wohneinheiten sind mit gemeinschaftlich genutzten Räumen verbunden. Darin ähneln sie WGs. Im Unterschied zu diesen sind die privaten Wohneinheiten aus einem oder mehreren Zimmern jedoch mit einem eigenen Bad und optional einer (Tee-)Küche ausgestattet. Die Gemeinschaftsfläche setzt sich aus einzelnen oder mehreren Wohn-, Koch- und Essbereichen zusammen; weitere Sanitärräume, Hausarbeitsräume oder flexibel nutzbare Gästezimmer können ebenfalls dazuzählen.

Der Gemeinschaftsbereich ist damit größer als in klassischen WGs und in Cluster-Wohnungen von zentraler Bedeutung: Hier verbindet sich Privates und Gemeinschaftliches. Oftmals handelt es sich um erweiterte Verkehrs- und Erschließungsflächen, die so einen zusätzlichen Nutzen erhalten, oder um gemeinschaftliche Wohnräume, die sich die beiden Funktionen Erschließung und Aufenthalt teilen. Die Potenziale im Gebrauch dieser Räume entstehen durch die zumeist großzügige Überlagerung von Nutz- und Verkehrsflächen. Das spart Kosten und erlaubt eine Ausnutzung von Wohnraum, die den Anforderungen nach sparsamem Umgang mit Ressourcen ebenso entgegenkommt wie jenen einer alternden Gesellschaft nach barrierefreier Gestaltung.

Bewohner einer Cluster-Wohnung verbinden mit dieser Wohnform ein selbstorganisiertes Zusammenleben und die kollektive Nutzung von Gemeinschaftsflächen bewusst und auf Dauer. Damit unterscheidet sich Cluster-Wohnen von anderen Formen des Zusammenlebens, wie in Studierenden-, Alters- oder Pflegeheimen, die vor allem zweckorientiert und oft temporär erfolgen sowie durch Trägerorganisationen strukturiert und geregelt werden.

Cluster-Wohnen zeichnet sich durch selbstorganisierte Prozesse und einen hohen Grad an Einflussnahme auf die Entwicklung, Planung, Verwaltung und den Unterhalt der Räumlichkeiten aus. Die Belegungspolitik orientiert sich am Gemeinwohl: Soziale Inklusion und Diversität werden häufig ebenso angestrebt wie eine ressourcensparende Raumausnutzung.

Cluster-Wohnungen adressieren somit fünf wesentliche gesellschaftliche Trends, die Wohn- und Stadtentwicklung betreffen:

- Wunsch nach Individualität und Rückzug,
- Bedürfnis nach Gemeinschaft,
- Wunsch nach Partizipation und Selbstbestimmung,
- Bedarf an kostengünstigem Wohnraum sowie
- Reduktion von Ressourcen- und Flächenverbrauch.

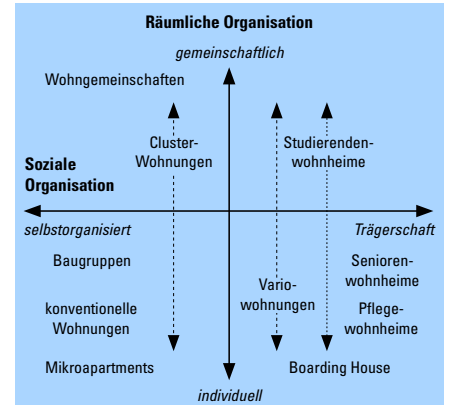


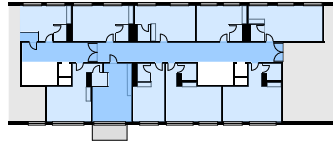
Abb. 1: Typologische Einordnung von Cluster-Wohnungen



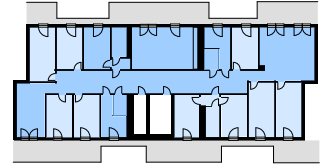
Abb. 2: Schematische Darstellung von Grundrisstypologien im Vergleich

Grundrissvarianten von Cluster-Wohnungen

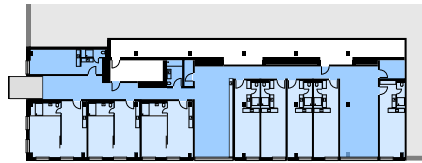
Projekte, deren Erschließung dem Prinzip des Mittelgangs oder Flur entspricht:



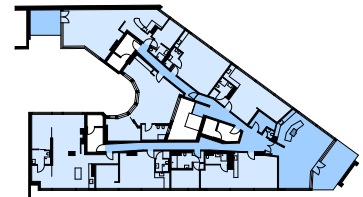
Kalkbreite, Zürich 2014



Gießerei, Winterthur 2013

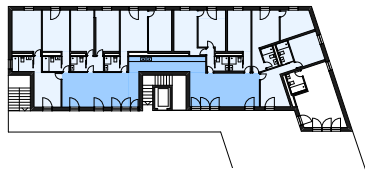


Warmbächli, Bern 2020

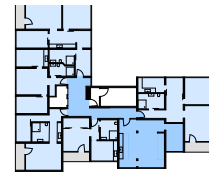


Wohnen am Maybachufer, Berlin 2012

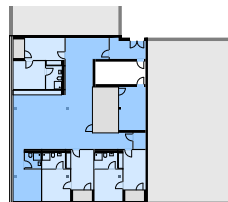
Projekte, die über einen Zentralraum erschlossen werden:



StadtErle, Basel 2017



Haus Noah, Ludwigshafen 2008

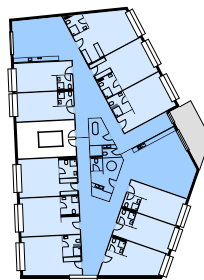


Ecoquartier Jonction, Genf 2018



mehr als wohnen, Zürich 2014

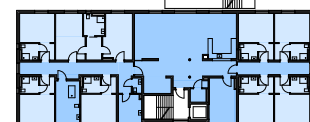
Projekte mit Mischformen der Erschließung:



WoGen, Wien 2020



Annagarten, Oranienburg 2019

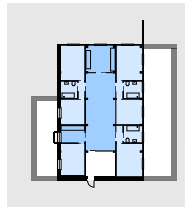


inklusiv wohnen e.V., Köln 2017

Abb. 3: Übersicht zu Grundrissen von 23 Cluster-Wohnungen



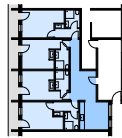
Neufrankengasse, Zürich 2015



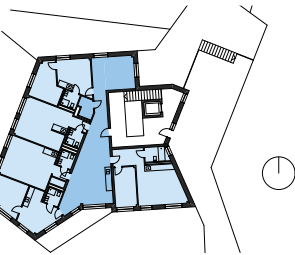
Musikerhaus, Basel 2010



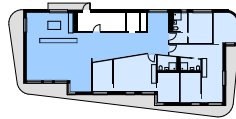
Spreefeld, 2 OG, Berlin 2014



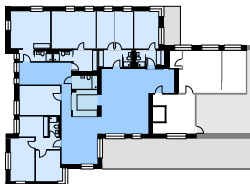
Forstenried, München 2015



WagnisArt, München 2016



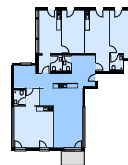
Kanzleigasse 50, Winterthur 2012



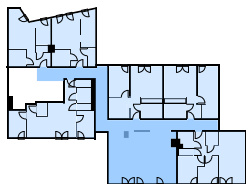
Heizenholz, Zürich 2011



St. Pauli, Zürich 2012



Ecoquartier Les Vergers, Genf 2019



Generationenwohnen, Wien 2019



Gundeli, Basel 2016



Zwicky Süd, Dübendorf 2016

Bestandsaufnahme

Wie viele Cluster-Wohnungen gibt es?

Cluster-Wohnungen sind ein relativ junges, aber dynamisch expandierendes Phänomen, dessen Ursprung auf die 2011 im Zürcher Projekt Heizenholz fertiggestellte Cluster-Wohnung datiert wird. Zum Stand Februar 2018 gab es in Deutschland, Österreich und der Schweiz nach unseren Recherchen bereits mindestens 33 weitere Projekte⁴. Einige davon waren bereits realisiert, andere befanden sich im Planungsstadium. Es ist aber davon auszugehen, dass das Cluster-Prinzip in weitaus mehr Wohnprojekten aufgegriffen wird, wie z.B. die Broschüre der Berliner Stattbau GmbH verdeutlicht. Grundlage unserer Untersuchung waren 33 Projekte mit insgesamt 82 Cluster-Wohnungen. Acht Projekte werden im Folgenden als Fallbeispiele vorgestellt⁵.

Wo werden Cluster-Wohnungen gebaut?

Die im deutschsprachigen Raum untersuchten Cluster-Wohnungen sind eine im Wesentlichen urbane Erscheinung. Ausgehend von Zürich werden solche Wohnungen seit 2011 vor allem in Großstädten wie Basel, Berlin, Köln oder München gebaut, und zwar sowohl im Innenstadtbereich als auch an peripheren Standorten der Stadterweiterung. Allerdings zeigt sich zunehmend, dass die Idee in kleineren Städten ebenfalls aufgegriffen und umgesetzt wird.

Cluster-Wohnungen entstehen bisher in erster Linie als Teil größerer Neubauprojekte, die aus mehr als einem Gebäude bestehen und in der Regel zwischen fünf und sieben Geschosse aufweisen. Nur wenige Projekte mit Cluster-Wohnungen wurden im Zuge von Umbaumaßnahmen entwickelt sowie in Gebäuden mit weniger als fünf bzw. mehr als sieben Geschossen.

Wer baut Cluster-Wohnungen?

Vor allem Bau- und Wohnungsgenossenschaften haben bislang Cluster-Wohnungen realisiert. Junge Genossenschaften zeigen dabei eine besondere Bereitschaft zu Experimenten mit innovativen Wohnformen. Aber auch etablierte Bestands-genossenschaften sowie kommunale oder gemeinnützige Wohnungsunternehmen haben bereits einige Cluster-Wohnungen gebaut. Private Eigentümer bieten Cluster-Wohnungen als Kleinstwohnung mit einem Mehr an Komfort zur Miete an. Die typische Baugruppe ist bislang nur einmal als Bauträger aufgetreten. Dies ist ein Hinweis darauf, dass sich die klassische Form der Wohnungseigentümergeinschaft nur bedingt für Cluster-Wohnungen eignet.

Wie werden Cluster-Wohnungen gebaut?

Cluster-Wohnungen werden meist als Bestandteil einer breiten Mischung von Woh-

⁴ siehe Liste im Anhang

⁵ Weitere Informationen zur Bestandsaufnahme siehe Endbericht Cluster-Wohnungen 2019, Kap. 2.2

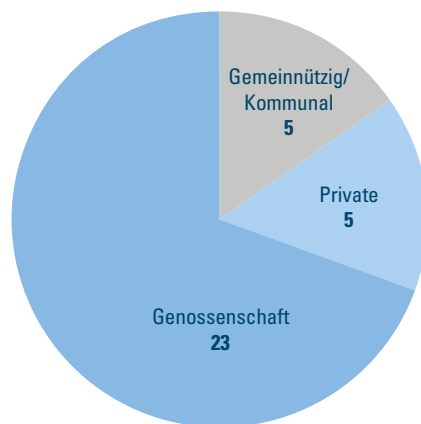


Abb. 4: Anteilige Verteilung der Projektentwickler der untersuchten Projekte mit Cluster-Wohnungen

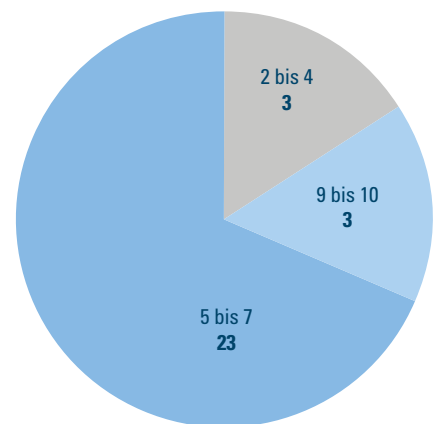


Abb. 5: Anteilige Verteilung von Cluster-Wohnungen nach Anzahl der Geschosse bei den untersuchten Projekten

nungstypen entwickelt. Die insgesamt 82 von uns erfassten Cluster-Wohnungen verteilen sich ungleich auf die 33 Projekte: Ein Drittel der Projekte umfasst nur eine Cluster-Wohnung, ein weiteres hat jeweils zwei Cluster-Wohnungen realisiert, ein letztes Drittel jeweils drei oder mehr. Während manche Projekte nur aus Cluster-Wohnungen bestehen, nimmt diese Wohnform bei größeren Projekten zumeist nur einen geringen Anteil im Wohnungsangebot ein.

Ein geringer Anteil von Cluster-Wohnungen kann jedoch mit einem weitaus höheren Anteil der Bewohnerschaft am Projekt korrespondieren – denn eine Cluster-Wohnung kann bis zu bis zu zwanzig private Wohnbereiche mit entsprechend vielen Bewohnern umfassen.

Wer wohnt in Cluster-Wohnungen?

In Cluster-Wohnungen wohnen vor allem Alleinwohnende, Paare und Alleinerziehende. Familien sind eher selten. In einigen Projekten ist die Altersspanne der Bewohner groß, in anderen leben überwiegend Menschen unter vierzig Jahren. Viele Bewohner haben die Realisierung der Cluster-Wohnung mit initiiert oder sich im Zuge eines partizipativen Planungsprozesses gefunden. Vor allem die Schweizer Projekte zeigen, dass Gemeinschaft auch »arrangiert« werden kann. Die Wohngruppen finden sich dann mit Einzug in die fertige Cluster-Wohnung.

Die meisten Bewohner haben Erfahrung mit Wohngemeinschaften. Sie wohnten aber zuvor überwiegend in konventionellen Wohnungen. Zentrales Motiv für den Einzug in eine Cluster-Wohnung ist die Verbindung von ausreichender Privatsphäre und Gemeinschaft, ermöglicht durch die relativ großen Individualzimmer, das private Bad und die großen Gemeinschaftsräume. Geschätzt wird weithin die Tatsache, dass diese Wohnform insgesamt mehr Wohnraum bietet, als man sich alleine leisten könnte.

Die Auswertung der Untersuchung zeigt, dass die Zufriedenheit der Bewohner hoch ist. Auch das Preis-Leistungsverhältnis sehen die meisten als gelungen an, wobei zu berücksichtigen ist, dass in Cluster-Wohnungen sowohl Menschen mit unter- wie mit überdurchschnittlichem Einkommen leben. Entscheidend für das Gelingen ist die Bereitschaft, mit anderen zusammenzuleben und auch Wohnexperimente zu wagen – und zwar auf zwanglose, undogmatische Weise. Es kann viel geteilt werden, muss aber nicht. Die Bewohner beschreiben »Gemeinschaft« als eine besondere Lebensqualität, die sie vermissen würden, wenn sie wieder in eine konventionelle Wohnung zögen.

»Ein Raumluxus, den ich mir sonst nicht leisten könnte.«

Aussage Bewohner

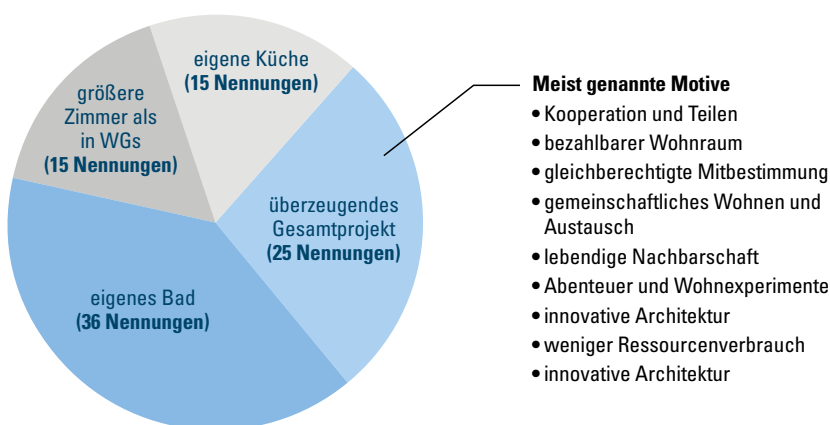
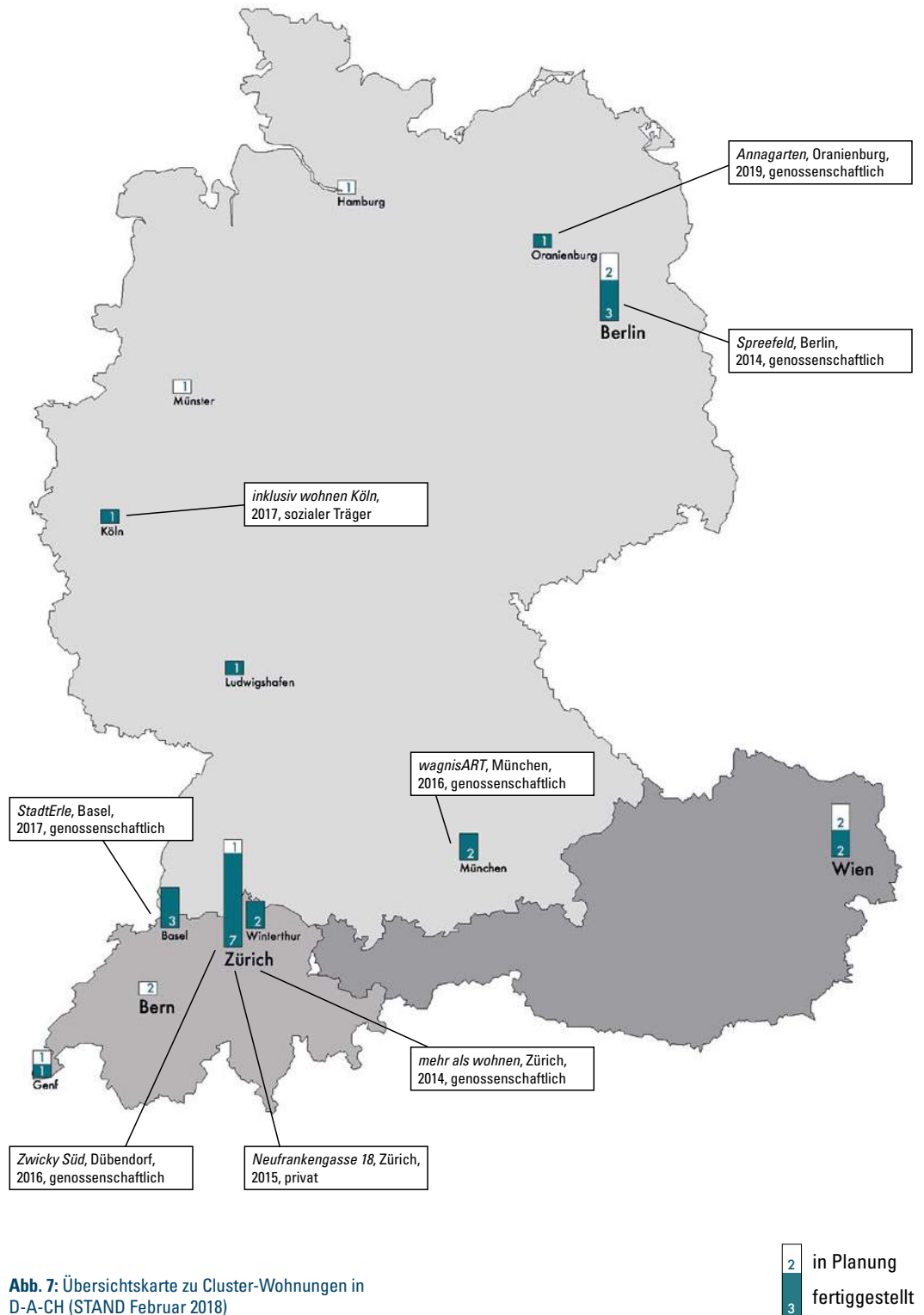


Abb. 6: Motive für den Einzug in eine Cluster-Wohnung (Anzahl der Personen, die an der Befragung teilgenommen haben = 51); Mehrfachnennungen waren möglich

Cluster-Wohnungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz



Teil 2 – Fallbeispiele

Acht Projekte aus der Schweiz und Deutschland wurden systematisch mit Blick auf die entscheidenden Merkmale von Cluster-Wohnungen und die Bedingungen ihrer Realisierung hin analysiert⁶. Da sich die Projekte aus Österreich vielfach noch in der Planungsphase befanden, wurden sie hier nicht berücksichtigt. Die getroffene Auswahl gibt die Vielfalt der Umsetzungsvarianten wider: kleine und sehr große Cluster-Wohnungen, unterschiedliche Lösungen der Flächenaufteilung, verschiedene Bauträgerschaften, Projekte aus Groß- und Kleinstädten, realisiert in Neubau und im Bestand.

⁶ Weitere Informationen zum Auswahlverfahren siehe Endbericht Cluster-Wohnungen 2019, Kap. 2.3

Auswahl von acht Fallbeispielen mit Cluster-Wohnungen für die vergleichende Untersuchung

Projekt	Jahr der Fertigstellung	Ort	Bauträger	Gesamtnutzfläche in m ²	Anzahl Cluster-Wohnungen im Gesamtprojekt	Größe Cluster-Wohnung(en) in m ²
<i>Spreefeld</i>	2014	Berlin, D	Genossenschaft	10.000 (5.600 m ² Wohnfläche)	2	907 + 600
<i>mehr als wohnen</i>	2014	Zürich, CH	Genossenschaft	48.000 (41.000 m ² Wohnfläche)	15	312 - 399
<i>Neufrankengasse</i>	2015	Zürich, CH	Privat	k.A. (1.011 m ² Wohnfläche)	2	218
<i>wagnisART</i>	2016	München, D	Genossenschaft	10.600 (9.565 m ² Wohnfläche)	9	294 - 358
<i>Zwicky Süd</i>	2016	Zürich-Dübendorf, CH	Genossenschaft	16.855 (12.750 m ² Wohnfläche)	2	320 - 430
<i>inklusiv wohnen Köln</i>	2017	Köln, D	Verein und kommunales Wohnunternehmen	k.A. (1.400 m ² Wohnfläche)	2	426
<i>StadtErle</i>	2017	Basel, CH	Genossenschaft	4.460 (2.940 m ² Wohnfläche)	1	346
<i>Annagarten</i>	2019	Oranienburg, D	Genossenschaft	k.A. (1.044 m ² Wohnfläche)	1	276

Hinweis

In den folgenden Fallbeispielen mit mehr als einem Gebäude (*Spreefeld*, *mehr als wohnen*, *Zwicky-Süd*, *wagnisART*) bezieht sich die Kenndatentabelle jeweils nur auf das Gebäude mit der untersuchten Clusterwohnung.

Legende Grundrisse der Fallstudien

	Gemeinschaftlicher Bereich		Privater Bereich
	Bewohner		Bewohnerin
	Bewohner mit Behinderung		Bewohnerin mit Behinderung
			Kind



Abb. 8: Spreefeld Straßenseite, Blick auf Haus 2

Spreefeld (Berlin)

Kenndaten

Adresse	Wilhelmine Gemberg-Weg 10 (Haus 1), D-10179 Berlin-Mitte
Projektbeginn	2007
Fertigstellung	2014
Bauherr	Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin eG
Architekten	BARarchitekten, Berlin (Haus 1) mit carpaneto schönigh architekten
Anzahl Cluster-Wohnungen (gesamtes Gebäude)	1 (2 im Gesamtprojekt)
Anzahl Wohnungen (gesamtes Gebäude)	10
Fläche der dargestellten Cluster-Wohnung in m ² Wohnfläche	907,1
Fläche aller Wohnungen in m ² Wohnfläche	2.319,83
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m ² Servicefläche	460,32
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m ²	231,03
Konstruktion Gebäude	Stahlbeton-Skelettbau. Nicht tragende Außenwände als Holzkonstruktion mit Zellulosedämmung. Fassade aus Wärmedämmverbundsystem mit mineralischer Putzoberfläche

Spreefeld

Berliner Pionier mit größter Cluster-Wohnung auf zwei Ebenen

Projektbeschreibung

Von der Baugruppe zur Genossenschaft: gemeinschaftliche Wohnentwicklung. Das Berliner Genossenschaftsprojekt *Spreefeld* wurde 2007 initiiert und 2014 nach Abschluss der Baumaßnahmen für den Bezug vorbereitet. Das Ensemble aus drei freistehenden Gebäuden, direkt am Ufer der Spree gelegen, gilt als Pionier für ein gemeinschaftliches Großprojekt, das neue Wohnformen, gemeinsam genutzte Räume und Büroflächen verbindet. Das Projekt umfasst 64 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, in denen zwischen vier und 22 Personen leben, insgesamt rund 150 Menschen. Entstanden ist hier eine lebendige, gemischte Nachbarschaft, die sich mit öffentlichen Durchwegungen, Veranstaltungsräumen und

einer Kita dem Quartier öffnet. *Spreefeld* bietet günstigen Wohnraum mit einfachem Ausstattungs-Neubaustandard in Zentrumslage; der energetische Standard im Betrieb ist hoch. Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts ist die Inklusion von Menschen mit geringem Einkommen bzw. Kapital.

Initiiert durch den Architekten Christian Schöningh und von alternativen Projektentwicklern wie Silvia Carpaneto und das Büro »die Zusammenarbeiter«, betont das Projekt den Gemeinschaftsgedanken. Die ursprüngliche Baugruppe wurde 2011 in die Rechtsform Genossenschaft überführt mit der Besonderheit, dass Genossen ihre Wohnung kaufen können. Aktuell

wird die Genossenschaft wieder teilweise in eine Wohnungseigentümergeinschaft umgewandelt.

Bereits am Planungsprozess waren die Nutzer in hohem Maße beteiligt. Das zeichnet das Projekt aus. Die Genossenschaft verwaltet das Projekt, mit Leben füllen es die Bewohner. Diese organisieren den Alltag, und sie gestalten und nutzen die Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche von 1.100 m². Diese bestehen aus mehreren sogenannten Optionsräumen, Dachterrassen, Freiräume, Werkstätten, Musik- und Sporträumen sowie Gästewohnungen.



»Ziel war, Beteiligungsmöglichkeiten zu maximieren und eben nicht nur das genossenschaftliche bezahlbare Wohnen, sondern auch die Idee der Gemeinschaft zu stärken und zu teilen.«

Michael LaFond 2018, Bewohner der Spree-WG und Mitinitiator *Spreefeld*.

Abb. 9: Grundriss der Cluster-Wohnung mit Belegung im 2. und 3. Obergeschoss von Haus 1, *Spreefeld*



Abb. 10: Gemeinschaftsküche der Cluster-Wohnung Spree-WG



Abb. 11: Maisonette-Treppe

Die Cluster-Wohnung

Das Wohnprojekt *Spreefeld* beinhaltet zwei große Cluster-Wohnungen. Die in Haus 1 verortete und hier dargestellte »Spree-WG« ist die größte der untersuchten Clusterwohnungen in der 22 Personen zusammen wohnen. Als Maisonette-Wohnung erstreckt sie sich über zwei Etagen mit einer funktionalen Trennung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche in eine untenliegende Küche und ein obenliegendes Wohnzimmer, an das ein gemeinsames Bad mit Ausblick auf die Spree angeschlossen ist. Auf beiden Etagen ergänzen große, gemeinschaftlich genutzte

Balkone den Wohnraum. Die privaten Einheiten bestehen aus ein bis drei Zimmern mit privaten Küchen, wobei einzelne private Einheiten kein eigenes Bad haben. Im Unterschied dazu ist die im Nebengebäude gelegene zweite Cluster-Wohnung mit ca. 600 m² kleiner und jede private Einheit verfügt über ein eigenes Bad.

Die Gestaltung der Cluster-Wohnung für die Spree WG haben wesentlich die Bewohner bestimmt. Innerhalb der vorgegebenen Etagen konnten sie über die Größe und Aufteilung der privaten Einheiten

selbst entscheiden. Die gemeinschaftlich genutzten Räume wurden auch gemeinsam geplant. Die Spree WG ist zusammengewachsen, die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem selbstorganisierten Alltag hoch. Die Zusammensetzung ist weitgehend konstant geblieben, der fünfte Geburtstag wurde 2019 mit einer großen Party gefeiert. Mehr als 100 Gäste konnten sich bei dieser Gelegenheit einen Eindruck von der besonderen Raumqualität der über 200 m² großen Gemeinschaftsflächen verschaffen.



Abb. 12: Heizhaus und Gartenterrasse



Abb. 13: Gemeinschaftsfläche (Optionsraum 3) des Projektes



Abb. 14: Wasserseite von Haus 3 (links), Haus 1 (Mitte) und Haus 2 (rechts) mit Bootshaus



Abb. 15: Gemeinschaftsbad der Cluster-Wohnung



Abb. 16: Gemeinschaftsterrasse



Abb. 17: Umgebung der Stadtseite



Abb. 18: Lageplan



Abb. 19: mehr als wohnen, Fassade von Haus A mit Nachbargebäuden und Quartiersplatz

mehr als wohnen (Zürich)

Kenndaten

Adresse	Dialogweg 6 (Haus A), CH-8050 Zürich
Projektbeginn	2010
Fertigstellung	2014
Bauherr	Baugenossenschaft mehr als wohnen
Architekten	Duplex Architekten, Zürich (Haus A)
Anzahl Cluster-Wohnungen (gesamtes Gebäude)	11 (15 im Projekt)
Anzahl Wohnungen (gesamtes Gebäude)	11
Fläche der dargestellten Cluster-Wohnung in m ² Wohnfläche	357,05
Fläche aller Wohnungen in m ² Wohnfläche	4.372,3
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m ² Servicefläche	406,1
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m ²	285,5
Konstruktion Gebäude	Mischkonstruktion. Stahlbeton-Skelett und Massivbau mit Stahlbetondecken (Fassade aus 490 mm Einsteinauwerk mit Wärmedäm- mung und mineralischem Dickputz)

mehr als wohnen

Vom Modell zur Serienreife

Projektbeschreibung

Mit ihrem Projekt auf dem Hunziker Areal am Rande Zürichs setzte die Genossenschaft *mehr als wohnen* neue Maßstäbe für Planung, Bau und Betrieb von Neubauquartieren und für das Wohnen von Morgen. Gegründet als Zusammenschluss mehrerer Genossenschaften, verfolgt das Projekt das namengebende, ambitionierte Ziel, mehr zu bieten als eine Unterkunft: Ein breites Wohnungsangebot zu bezahlbaren Preisen soll sozialer Vielfalt Raum bieten. Mit dem Selbstverständnis als »Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau« ist die Bereitschaft verbunden, in allen Phasen der Planens und Bauens Experimente einzugehen, um neue, tragfähige Konzepte für die Stadt der Zukunft zu entwickeln.

Die von den Architekten als »dicke Typen« beschriebenen 13 Gebäude erreichen durch ihre außergewöhnliche Tiefe und Anordnung zueinander eine besondere städtebauliche Qualität. Die 370 Wohneinheiten bieten mit 120 unterschiedlichen Grundrissen Platz für Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende, Familien und WGs. Der hohe Anteil großer Wohnungen – fast 20 % der Einheiten verfügen über eine Fläche von 300 bis 400 m² – zeugt davon, dass größeren Gruppen hier ein Versuchsfeld für neue Formen des Zusammenlebens gewährt wird. Entstanden ist ein lebendiges, gemischtes Quartier, das mit seinem dialogischen Planungsprozess international Aufmerksamkeit erregt hat. Die städtebauliche Gestalt, die gemeinschaftliche

Organisation des Zusammenlebens und die ökologischen Kennwerten setzen hohe Maßstäbe. Im Jahr 2016 wurde es mit dem World Habitat Award und 2017 mit dem Klaus-Novy-Preis ausgezeichnet. 2017 erhielt *mehr als wohnen* als eines von fünf Projekten in der Schweiz die Zertifizierung als 2.000-Watt-Areal. Als Modellvorhaben mit Vorbildcharakter lässt sich *mehr als wohnen* aktiv von Forschungseinrichtungen begleiten und evaluieren. Indem es aufzeigt, wie im Zusammenspiel mit den Bewohnern Wohn- und Quartiersqualitäten geschaffen werden können, bietet es Lernimpulse für Neubauquartiere weltweit.



»Die Innenstadt:
Mit ihren Grundrissen zoomen
[die Cluster-Wohnungen] das städtebauliche
Prinzip des Areals
in den Gebäudemassstab.«
mehr als wohnen 2019

Abb. 20: Grundriss einer Cluster-Wohnung mit Belegung im 6. Obergeschoss von Haus A, Dialogweg 6, *mehr als wohnen*



Abb. 21: Fahrradmietstation des Projekts

»Antworten auf veränderte Wohnbedürfnisse und gesellschaftlichen Wandel.«

mehr als wohnen 2019



Abb. 22: Gemeinsamer Wohnbereich der Cluster-Wohnung

Die Cluster-Wohnung

Insgesamt 14 Cluster-Wohnungen für sieben bis zwölf Bewohner hat *mehr als wohnen* gebaut, so viele wie kein anderes Projekt bislang. Dahinter steht auch der Gedanke, Vergleichsmöglichkeiten zu schaffen, um zu untersuchen, wie diese Wohnform langfristig gelingen kann. Elf dieser Wohnungen mit 312 – 400 m² sind in Haus A am Dialogweg 6 untergebracht, dank der besonderen Tiefe des Gebäudes je bis zu zwei auf einer Etage. Charakteristisch sind hier Grundrisse mit inselartig angeordneten Privaträumen, die von ausgesprochen großzügigen Gemeinschaftsflächen für Wohnküche, Sofaecke oder Arbeitsbe-

reich gleichsam umflossen werden. Diese funktionalen Bereiche erlauben zeitgleich verschiedene Nutzungen; die fließenden Übergänge eröffnen Durchsichten quer durch die Cluster-Wohnung und vermitteln so das Gefühl von Weite und Verbundenheit zugleich. Innerhalb der privaten Einheiten wurde eine Vielfalt an Grundrisslösungen erprobt: Die Einzel-, Doppel- oder EnSuite-(Durchgangs-)Zimmer sind teilweise mit Teeküche und teils nur mit entsprechenden Anschlüssen ausgestattet. Zwei Eingänge erschließen die Cluster-Wohnung vom Treppenhaus aus, in dem auf jeder Etage auch eine gemeinsame Waschküche für

beide Cluster-Wohnungen untergebracht ist. Eine große Terrasse erweitert den gemeinschaftlich genutzten Kochbereich, in den privaten Einheiten ermöglichen französische Balkone einen schmalen Austritt. Jede Cluster-Wohnung verfügt zudem über ein Gästebad und einen Abstellraum. In den jeweiligen Wohngruppen haben Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende und Kleinfamilien zusammengefunden. Jede Gruppe hat sich erst zum Einzug gebildet und organisiert ihren gemeinsamen Alltag mit hoher Zufriedenheit.



Abb. 23: Private Teeküche in Ein-Zimmer-Einheit



Abb. 24: Gemeinsam genutzte Waschküche auf jeder Etage



Abb. 25: Gemeinschaftsküche der Cluster-Wohnung



Abb. 26: Essplatz der Gemeinschaft

*Der Idealtypus:
Cluster-Wohnung mit Raumluxus*



Abb. 27: Zentrales Treppenhaus mit Lichtschacht



Abb. 28: Lageplan



Abb. 29: Neufrankengasse, Straßenansicht mit Vorplatz

Neufrankengasse (Zürich)

Kenndaten

Adresse	Neufrankengasse 18, CH-8004 Zürich
Projektbeginn	2013
Fertigstellung	2015
Bauherr	Architekturbüro Vera Gloor AG
Architekten	Architekturbüro Vera Gloor AG
Anzahl Cluster-Wohnungen (gesamtes Gebäude)	2
Anzahl Wohnungen (gesamtes Gebäude)	11
Fläche der dargestellten Cluster-Wohnung in m ² Wohnfläche	229,04
Fläche aller Wohnungen in m ² Wohnfläche	1,145,74
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m ² Servicefläche	205,11
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m ²	17,1
Konstruktion Gebäude	Massivbau mit Stahlbetondecken. Außenwände Sichtbeton Typ 2 wo notwendig, sonst Beton mit Grundputz, WDVS mit Putz. Innenwände Sichtbeton oder Sichtbackstein, sonst Beton verputzt. Gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit Nachbargebäuden.

Neufrankengasse

Geschäftsmodell in hochverdichteten Innenstadtlagen

Projektbeschreibung

Mietangebot für selbstorganisiertes Zusammenleben in Cluster-Wohnungen. Das Projekt *Neufrankengasse* zeigt wie private Investoren Cluster-Wohnungen als ein neues Marktangebot entwickeln. Die Architektin und Projektentwicklerin Vera Gloor wirkt dabei als Pionierin. Wie ihre Investoren versteht sie Cluster-Wohnungen als Antwort auf den Wunsch vieler Menschen heute, in ihrer Wohnsituation Privatsphäre ebenso erleben zu können wie den Austausch und spontane Begegnungen mit anderen. In Zürich realisierte Gloor

2011 eine der ersten Cluster-Wohnungen im Zuge einer Altbausanierung. Mit dem Projekt *Neufrankengasse* werden die dort gemachten positiven Erfahrungen aufgegriffen und für den Neubau weiterentwickelt, um zu zeigen, dass Cluster-Wohnungen auch hier kostengünstig und mit hoher baulicher Qualität gebaut werden können. Unweit des Zürcher Hauptbahnhofs gelegen, ist das konventionell in L-Form errichtete Gebäude Bestandteil eines nicht vollständig geschlossenen Blockrandes.

Mit Details wie abgerundeten Hausecken, den beiden großen Balkonen der Cluster-Wohnungen und der durch Zurücksetzung ermöglichten Vorplatzsituation fügt es sich harmonisch in die Nachbarschaft des sich rasant entwickelnden Quartiers ein. Neben den zwei fast identisch ausgeführten Cluster-Wohnungen umfasst der Bau neun Kleinwohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

»Zukunftsorientiertes, zahlbares Wohnen.«

Vera Gloor 2018, Architektin und Projektentwicklerin des Projekts *Neufrankengasse*

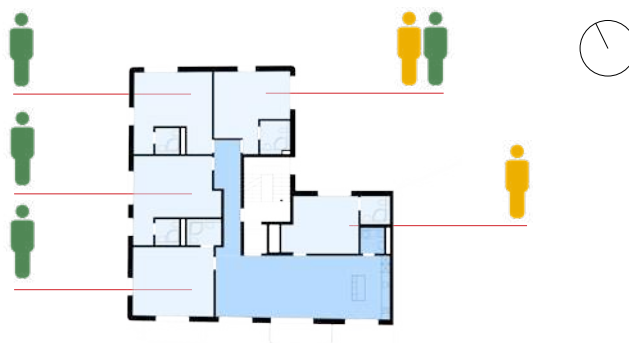


Abb. 30: Grundriss einer Cluster-Wohnung mit Belegung im 2. Obergeschoss, *Neufrankengasse*

Die Cluster-Wohnung

Flexibilität und Kostenreduktion bestimmen die Projektplanung. Die Grundrisse der beiden Cluster-Wohnungen sind kompakt und flächeneffizient gestaltet. Bei Bedarf lassen sie sich in konventionelle, kleinere Wohneinheiten unterteilen. Analog ist es möglich, die in den oberen Etagen befindlichen Kleinwohnungen in eine Cluster-Wohnung umzubauen. Die privaten Einheiten verfügen jeweils über ein Bad und sind relativ groß, während die gemeinschaftlich genutzte Fläche in einem Raum Kochen, Essen und Entspannen integriert.

Ein großer Balkon erweitert diese gemeinsame Wohnfläche. Im Unterschied zu Cluster-Wohnungen anderer Projekte sind keine Wohnfunktionen in gemeinschaftliche Räume anderswo im Haus ausgelagert; die Waschmaschine ist daher im Gäste-WC neben der Küche untergebracht. Charakteristisch ist die Materialwahl: Mit starken Kontrasten von Farben und kostengünstigen Oberflächen wird eine sachlich-edle Atmosphäre erzeugt. Die Wohngruppen setzen sich überwiegend aus jungen Erwachsenen zusammen, die – als Verein

organisiert – die Cluster-Wohnung gemeinsam mieten. Vera Gloor ist überzeugt, dass insbesondere in verdichteten, hochpreisigen Innenstadtlagen die Nachfrage nach dieser Form des Zusammenlebens zunehmen wird. Im Austausch mit Züricher Genossenschaftsakteuren, Banken und Investoren entwickelt sie das Konzept der Cluster-Wohnung weiter auch mit Blick auf die Integration von Arbeiten und Wohnen. Mittlerweile hat sie bereits vier Projekte mit Cluster-Wohnungen in Zürich und Basel gebaut.



Abb. 31: Blick aus einem Privatbereich in den Gemeinschaftsraum



Abb. 32: Hofansicht mit Fahrradstellplätzen



Abb. 33: Treppenhaus mit Wohnungseingängen



Abb. 34: Gemeinschaftsraum der Cluster-Wohnung mit Küche



Abb. 35: Hauseingang und Gewerbeeingänge im EG



Abb. 36: Hausflur mit Briefkästen



Abb. 37: Straße mit Neubau Nr 18 links im Bild



Abb. 38: Lageplan



Abb. 39: Blick auf das Ensemble *wagnisART*

wagnisART (München)

Kenndaten

Adresse	Fritz-Winter-Straße 4-16 (Haus Afrika), D-80807 München
Projektbeginn	2012
Fertigstellung	2016
Bauherr	Wohnbaugenossenschaft wagnis eG
Architekten	SHAG Schindler Hable Architekten GbR, Planegg und München
Anzahl Cluster-Wohnungen (gesamtes Gebäude)	4 (9 im Gesamtprojekt)
Anzahl Wohnungen (gesamtes Gebäude)	12 (inklusive 2 Gäste-Appartements)
Fläche der dargestellten Cluster-Wohnung in m ² Wohnfläche	293,79
Fläche aller Wohnungen in m ² Wohnfläche	1.735,36 (inklusive Gäste-Appartements)
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m ² Servicefläche	262,34
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m ²	379,09
Konstruktion Gebäude	Stahlbeton-Skelettbau. Nicht tragende Außenwände als Holzrahmenkonstruktionen mit vorgehängten, weiß verputzten Fassaden. Brückenkonstruktionen aus Stahlbeton verbinden die Einzelhäuser.

wagnisART

Gemeinschaft auch sozial wagen

Projektbeschreibung

Cluster-Wohnungen sind vereinbar mit Anforderungen des geförderten Wohnbau. Gemeinschaft und nachbarschaftliches Zusammenleben sind Merkmale der Münchner Genossenschaft wagnis, die auch ihr bislang größtes Projekt bestimmen: das 2016 auf dem Stadterweiterungsareal Dommagpark errichtete *wagnisART*. Die fünf Wohnhäuser mit insgesamt 138 Wohnungen umschließen zwei Innenhöfe. Als markantes Gestaltungselement verbinden Brücken im dritten und vierten Obergeschoss die Bauwerke miteinander. In der Erdgeschosszone sind neben Wohn- und Gemeinschaftsräumen ein Gastronomiebetrieb und ein Veranstaltungszentrum für

das Quartier untergebracht. So entstehen spannende Übergänge zwischen öffentlich und privat genutzten Räumen.

Das Projekt *wagnisART* wurde mehrfach ausgezeichnet, unter anderem mit dem Deutschen Städtebaupreis 2016. Es zeigt vorbildhaft, wie sich gemischte und bezahlbare Wohnquartiere errichten lassen, die mit hohem ökologischen Standard punkten und ein hohes Maß an Lebensqualität versprechen. Die Gebäude erfüllen den Passivhausstandard und wurden in Hybridbauweise als Stahlbeton-Skelett mit Holzrahmenkonstruktionen erstellt. Die künftigen Bewohner konnten in einem

mehrjährigen Prozess mit Bauherrn und Architekten die städtebauliche Planung und das Nutzungskonzept mitbestimmen. Seit dem Bezug sind sie diejenigen, die das Projekt durch gemeinsame Aktivitäten mit Leben füllen. Dank einer komplexen Finanzierung der Wohneinheiten, die zu jeweils einem Drittel mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus (Einkommensorientierte Förderung – EOF), des geförderten Mietwohnungsbaus (MünchenModell) und frei finanziert gebaut wurden, kann die Genossenschaft diese Wohnqualitäten zu teilweise sehr günstigen Mieten anbieten.

»Was für Möglichkeiten und Räume entstehen eigentlich durch Teilen?«

Rut Gollan, Bewohnerin und Vorstandsmitglied der Genossenschaft wagnis

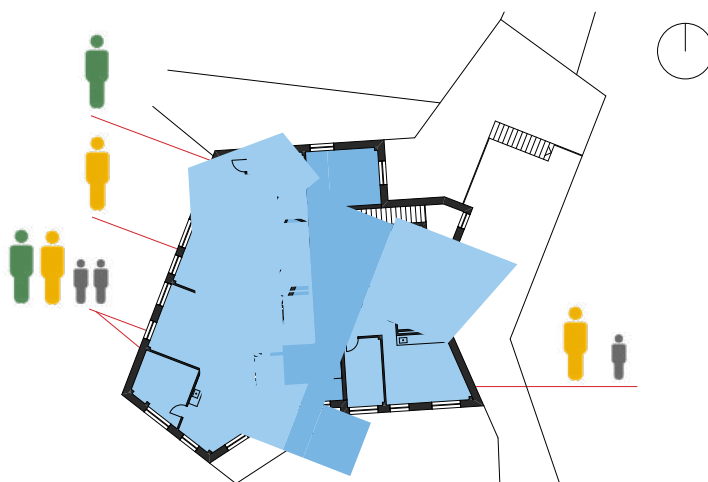


Abb. 40: Grundriss einer Cluster-Wohnung mit Belegung im 3. Obergeschoss von Haus Afrika, *wagnisART*



Abb. 41: Restaurant und Gasthaus im Projekt



Abb. 42: Gemeinschaftliche Waschküche des Projekts mit Cafe-Ecke im Erdgeschoss

»Voraussetzung [ist], dass ich wirklich diese Möglichkeit habe, eine Tür wirklich auch zuzumachen und diesen individuellen Wohnraum da habe (...) Der Unterschied zur individuellen Wohnung ist eben, dass ich nicht einfach nur irgendwo im Projekt Gemeinschaftsflächen angebe, sondern dass es wirklich so ist, dass man sich in einem ganz konkreten engem Verbund miteinander als ein Cluster bewegt, wo man sich bewusst miteinander überlegt: Wer zieht hier miteinander ein?«

Rut Gollan, Bewohnerin und Vorstandsmitglied der Genossenschaft wagnis



Abb. 43: Von den Bewohnern gestaltete Briefkästen



Abb. 44: Individuelles Bad

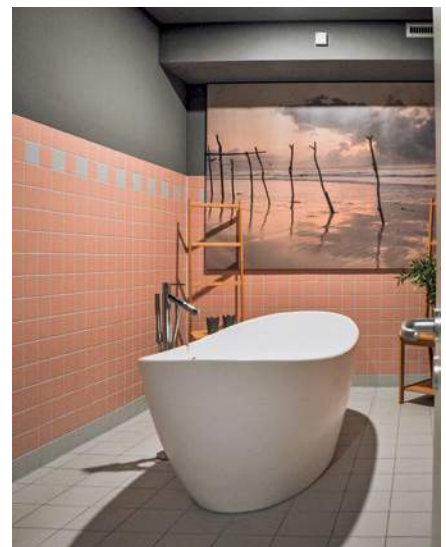


Abb. 45: Projekteigener Wellnessbereich mit Sauna



Abb. 46: Ruhiger gemeinschaftlicher Wohnbereich der Cluster-Wohnung

Die Cluster-Wohnung

Die Genossenschaft hat sich getraut, der neuen Wohnform Cluster-Wohnen außergewöhnlich viel Platz einzuräumen. In den neun Cluster-Wohnungen, die insgesamt ca. 30 % der Gesamtwohnfläche einnehmen, wohnen 57 Haushalte in Gruppen von fünf bis zehn Personen. Damit möchte die Genossenschaft der zunehmenden Zahl von Alleinwohnenden, die gerade in der wachsenden Stadt München nach neuen Wohnangeboten suchen, die bezahlbar sind und Gemeinschaftsqualitäten bieten, eine Alternative eröffnen. Mit Cluster-Wohnungen verwirklicht die Genossenschaft ihren traditionellen Anspruch, dass Menschen bei der Gestaltung und Nutzung ihrer Wohnungen gemeinsam verantwortlich sein sollten und durch Teilen eine Reduktion des Ressourcenverbrauchs erreichen wollen. Die

Grundrisse sind im Sinne einer »Begegnungsarchitektur« ohne Flur gestaltet. Die gemeinschaftlich genutzte Fläche beginnt an der Eingangstür und entfaltet sich als langgestreckter, offener Raum, der in den Koch- und Essbereich übergeht, an den sich ein großer Balkon anschließt. Den Kontrapunkt zu diesem Zentrum der Cluster-Wohnung bildet ein abgegrenzter Raum mit Blick auf den Innenhof, der als Sofa- oder Spielecke genutzt wird. Die privaten Einheiten bestehen in der Regel aus zwei Zimmern, die entweder offen oder als Durchgangszimmer gestaltet sind, und jeweils über ein Bad und eine kleine, aber voll ausgestattete Küche verfügen. Dank des polygonalen Gebäudegrundrisses lassen sich auch auf geringer Fläche attraktive Räume schaffen, die teilweise zwei Fensterfronten bieten. Den Pro-

jektverantwortlichen war es wichtig, dass die privaten Einheiten wie kleine, aber vollständige Wohnungen für ein bis zwei Personen wirken. In einem Fall bewohnt eine vierköpfige Familie zwei Einheiten: die eine als Kinderzimmer ohne Küche, die zweite, unterteilte Einheit als privaten Kochbereich und Elternschlafzimmer. Die Räumlichkeiten ein und derselben Cluster-Wohnung sind teilweise mit Mitteln aus unterschiedlichen Fördertöpfen gebaut worden. So sind in der dargestellten Cluster-Wohnung zwei private Einheiten über EOF und drei Einheiten über MünchenModell finanziert und werden entsprechend den Einkommensgrenzen vergeben. Aus dem Anspruch der solidarischen Gemeinschaft heraus wurden aber alle Wohneinheiten mit dem gleichen Ausbaustandard versehen.

»Es [ist] einfach sehr unterschiedlich was dann diese jeweilige Gemeinschaft sagt, was dieser integrale Bestandteil des eigenen Lebens, der aber geteilt ist, effektiv ist. Das sind ganz unterschiedliche Konzepte (...) über Arbeitszimmer über so etwas Lounchiges über eine Bibliothek, über das Kino, über einen Atelierraum.«

Rut Gollan, Bewohnerin und Vorstandsmitglied der Genossenschaft wagnis

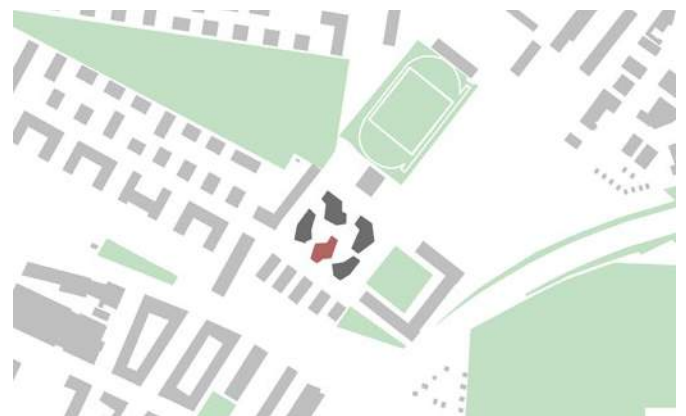


Abb. 47: Lageplan



Abb. 48: Blick von Haus 6 auf Haus 5 (links) und Haus 4

Zwicky Süd (Zürich)

Kenndaten

Adresse	Am Wasser 1, 3, 4, 5, 9, 10, 11, (Haus 5), CH-8600 Dübendorf
Projektbeginn	2009
Fertigstellung	2016
Bauherr	Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
Architekten	Schneider, Studer, Primas GmbH, Zürich
Anzahl Cluster-Wohnungen (gesamtes Gebäude)	2
Anzahl Wohnungen (gesamtes Gebäude)	45
Fläche der dargestellten Cluster-Wohnung in m ² Wohnfläche	319,8 (Ein Teil der Cluster-Wohnung befindet sich im Haus 6)
Fläche aller Wohnungen in m ² Wohnfläche	5.784,31
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m ² Servicefläche	823,7
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m ²	452,98
Konstruktion Gebäude	Stahlbeton-Skelettbau, teilweise tragende Betonwände. Brückenkonstruktionen aus Stahl verbinden mehrere Einzelhäuser miteinander.

Zwicky Süd

Urbane Wohnexperimente am Stadtrand

Projektbeschreibung

Cluster-Wohnung der 3. Generation: aufgelockert und vielfältig. Mit dem Projekt *Zwicky Süd* wird innovatives, gemeinschaftliches Wohnen an den Stadtrand gebracht. Die Genossenschaft Kraftwerk1, die mit ihren Projekten – insbesondere den Wohnungen für Großhaushalte – die Entwicklung von Cluster-Wohnungen angestoßen hat, beschloss 2009 den Einstieg in die Neuentwicklung des alten Industrieareals in der Agglomeration Zürich. Ziel des Projektes ist es, urbane Qualitäten und bezahlbaren Wohnraum mit hohen energie-

tischen Standards und Raum für traditionelle wie neue Wohnformen zu schaffen. Die Herausforderung war groß: Das Areal liegt nicht nur knapp außerhalb der Stadt, sondern ist auch von schwierigen Standortbedingungen wie Verkehrslärm geprägt. Der städtebauliche Entwurf reagiert darauf mit scheibenartigen Gebäuden in Stahlbeton-Skelettbauweise, die einen innenliegenden Hof mit zwei sehr tiefen Wohnblöcken im Zentrum schützen. Zwei der fünf Gebäude mit insgesamt 126 Wohnungen wurden von der Genossenschaft gebaut und als erste

bezogen, um die neue Siedlung zu erschließen. Das partizipativ erarbeitete Entwicklungs- und Nutzungskonzept umfasst ein breites Angebot an Wohnungstypen, vielfältige Gemeinschaftsräume, außerdem Büros, Gewerberäume und Gastronomie sowie verschiedene Mobilitätsangebote wie z.B. Car-Sharing. Im Wohnungsmix überwiegen verschiedene große Familienwohnungen und Studios, aber auch an diesem peripheren Standort wurden mehrere Großwohnungen für neue Wohnformen gebaut.



»Wenn das Projekt mehr zentral in der Stadt gewesen wäre, dann hätten wir den Anteil [von Cluster-Wohnungen] wahrscheinlich höher gemacht.«

Claudia Thiesen, Projektleitung Genossenschaft Kraftwerk1

Abb. 49: Grundriss der Brücken-Cluster-Wohnung mit Belegung im 5. Obergeschoss von Haus 5 und Haus 6, *Zwicky Süd*

»Das Zwicky spaltet total – viele sind ganz abwehrend, wegen der Architektur; aber alle die hier wohnen lieben es.«

Bewohnerin Cluster-Wohnung Zwicky Süd

»Ganz allein wohnt hier eh niemand.«

Bewohnerin Cluster-Wohnung Zwicky Süd



Abb. 50: Hofbereich

Die Cluster-Wohnung

Im innenliegenden Wohnblock des Projekts *Zwicky-Süd* sind zwei große Cluster-Wohnungen realisiert. Unter Ausnutzung der erwähnten Raumtiefe verbinden sie bis zu 13,5 Zimmer miteinander. Für diese Cluster-Wohnungen der »3. Generation« (Kraftwerk1 hat bereits durch die Vorgängerprojekte *Hardturm* (1999-2001) und *Heizenholz* (2009-2011) Erfahrungen mit Gemeinschafts- und Cluster-Wohnungen verwirklicht und diese Typologie systematisch weiterentwickelt) verarbeitete Kraftwerk1 frühere Erfahrungen mit Cluster-Wohnungen und experimentierte mit dem Prinzip, um die Grundrisse noch

vielfältiger und anpassungsfähiger an die unterschiedlichsten Wohnbedürfnisse zu gestalten. So gibt es in den Cluster-Wohnungen private Einheiten mit und ohne eigenes Bad, auf eine (Tee-)Küche wird in der Regel verzichtet. Die hier dargestellte Cluster-Wohnung zeigt eine zusätzliche Weiterentwicklung: Der zentralen Cluster-Wohnung sind zwei separat erschlossene Atelierwohnungen im benachbarten Scheibengebäude zugeordnet, die sich durch eine Brücke erreichen lassen. Die Brücke wird als halböffentlicher Erschließungs- und Aufenthaltsraum genutzt. In den Atelierwohnungen wohnen Alleinerziehende,

die im Alltag ihre eigene Küche ebenso nutzen wie die große Gemeinschaftsküche und das Wohnzimmer. Kennzeichnend für *Zwicky-Süd* ist das breite Angebot von Gemeinschaftsräumen außerhalb der Cluster-Wohnung, die eine teilweise Auslagerung von Wohnfunktionen ermöglichen: Waschküchen, Fahrradgaragen, große Multifunktionsräume und Werkstätten im Erdgeschoss sowie Sport- und Freizeiträume, die teils auch auf den oberen Etagen liegen und dort direkt an (Cluster-)Wohnungen anschließen.



Abb. 51: Quartierseigene Gastronomie mit inklusivem Ansatz



Abb. 52: Eingang Atelierwohnung mit Pantry-Küche



Abb. 53: Gemeinsames Wohnzimmer und Eingang der Cluster-Wohnung von der Brücke



Abb. 54: Eingangsbereich (Haus 5)



Abb. 55: Spielbereich im Hof

*»Gemeinnütziges
Wohnen der Zukunft«*
Claudia Thiesen, Projektleitung
Genossenschaft Kraftwerk1



Abb. 56: Fahrradparkhaus auf dem Hof



Abb. 57: Brücke zwischen den Gebäuden im 5.OG



Abb. 58: Lageplan



Abb. 59: Blick auf das Haus von der Straße aus

inklusiv wohnen Köln (Köln)

Kenndaten

Adresse	Sürther Feldallee 12, D-50996 Köln-Rodenkirchen
Projektbeginn	2012
Fertigstellung	2017
Bauherr	inklusiv wohnen Köln e. V. zusammen mit GAG Immobilien AG
Architekten	Architekturbüro Pacher, Dormagen
Anzahl Cluster-Wohnungen (gesamtes Gebäude)	2
Anzahl Wohnungen (gesamtes Gebäude)	11
Fläche der dargestellten Cluster-Wohnung in m ² Wohnfläche	425,5
Fläche aller Wohnungen in m ² Wohnfläche	1.386,54
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m ² Servicefläche	keine Gewerbefläche vorhanden
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m ²	140,08
Konstruktion Gebäude	Massivbau mit Stahlbetondecken. Tiefgarage zusammen mit dem Nachbarhaus

inklusiv wohnen Köln

Selbstbestimmtes Zusammenleben in Gemeinschaft

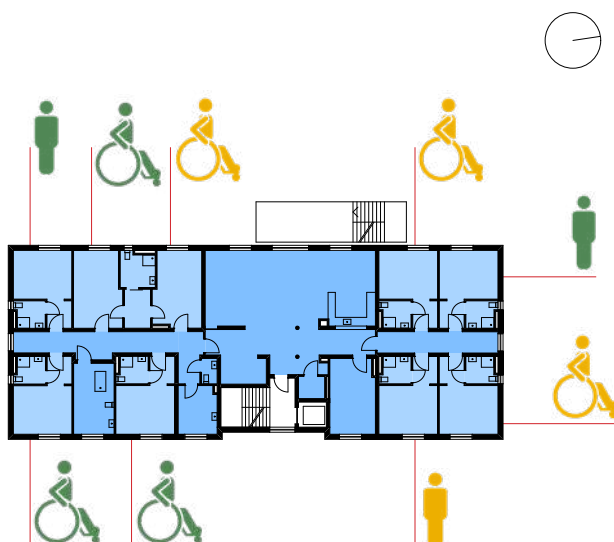
Projektbeschreibung

Cluster-Wohnungen eignen sich für neue Formen inklusiven Wohnens. Das Projekt *inklusiv wohnen Köln* geht auf die Initiative von Eltern zurück, die ihren teilweise schwerbehinderten Kindern langfristige Wohnperspektiven eröffnen wollten. Inspiriert durch ein Münchner Vorbild, fördern sie in einer normalen Wohnumgebung die Integration von Menschen mit Behinderung in die Gesellschaft. Nach dem Prinzip »Wohnen für Hilfe« leben in dieser inklusiven Wohngemeinschaft Studierende, die im Gegenzug für eine niedrige Miete Hilfeleistungen erbringen, und Menschen mit Behinderung zusammen. Die WG organisiert ihr Zusammenleben selbst und mietet die Cluster-Wohnung gemeinsam als GbR. Die Verwaltung des Wohnhauses und die

Bereitstellung professioneller Pflegeleistungen – festangestellte Fachkräfte, Assistenzdienste, Nachtwachen etc. – zur Unterstützung der WG übernimmt der Verein *inklusiv wohnen Köln* e.V., der sich auch für eine lebendige Nachbarschaft engagiert.

Weder selbständige Wohngruppe noch Pflegeheim, verhilft das Projekt den Bewohnern mit Behinderungen dank ambulanter Pflege und inklusivem Wohnen in der Gemeinschaft zu einem hohen Maß an Lebensqualität. Der innovative Ansatz wurde mehrfach mit Auszeichnungen gewürdigt und erfährt große Nachfrage. Die Umsetzung erfolgte durch die kommunale Wohnungsgesellschaft GAG Immobilien AG aus Köln, die das Konzept des Vereins

aufnahm und den Eltern Mitsprache bei der Planung und Ausstattung der Wohnungen gewährte. Das in Massivbauweise errichtete viergeschossige Gebäude ist in einem Stadterweiterungsgebiet im Außenbereich Kölns gelegen. Die gesamte Erschließung ist barrierefrei und rollstuhlgeeignet. Neben zwei Cluster-Wohnungen im 1. und 2. Stock gibt es in Erd- und Dachgeschoss Wohnungen für ältere oder alleinstehende Mieter sowie Familien, die teilweise die Pflegeangebote im Haus mitnutzen. Dank dieser Synergieeffekte kann das Projekt eine ambulante Rund-um-die-Uhr-Betreuung anbieten. Im Erdgeschoss befinden sich zudem die Büros des Vereins und ein Gemeinschaftsraum, der als Begegnungsort allen Hausbewohnern offensteht.



»Ich glaube das ist eine Form des Zusammenlebens, die sich gut reproduzieren ließe, aber man muss total aufpassen: Man darf die Einheiten nicht zu klein machen. [Größere Gruppen] machen zwar ein komplexes System, aber es bietet auch jedem die Möglichkeit irgendwo anzudocken und sich beziehungsmaßig, ja symmetrisch wohlfühlen.«

Michaela Mucke, Vorsitzende des Vereins *inklusiv wohnen*

Abb. 60: Grundriss einer Cluster-Wohnung mit Belegung im 2. Obergeschoss, *inklusiv wohnen Köln*



Abb. 61: Außenliegende zweite Erschließung



Abb. 62: Gemeinschaftlich genutztes Pflegebad



Abb. 63: Platz für Mobilitätshilfen



Abb. 64: Gartenbereich des Projektes

Die Cluster-Wohnung

Mit Vorerfahrungen aus Hausgemeinschaften, aber ohne Kenntnis anderer Cluster-Wohnungen entwickelte der Verein ein Grundrisskonzept, das dem Prinzip der Cluster-Wohnung entspricht. Für inklusive WGs ist diese Wohntypologie besonders geeignet, da sie den Bedürfnissen nach Rückzug und individueller Pflege ebenso gerecht wird wie dem Wunsch nach Begegnung und Unterstützung durch die Gemeinschaft. Kennzeichnend für die Cluster-Wohnung ist ein großer offener Eingangsbereich, der Abstellfläche für Rollstühle u. Ä. bietet und in eine Wohnküche übergeht. Dieses intensiv genutzte

wie einen Aufenthaltsraum, einen Medienraum und ein vollausgestattetes Pflegebad erschließen, sehr langgestreckt. Die privaten Zimmer sind relativ klein und mit einem eigenen Bad ausgestattet. Im linken Flügel teilen sich zwei Zimmer ein in der Mitte liegendes Bad. (Tee-)Küchen sind nicht installiert, doch verfügt jedes Zimmer über entsprechende Anschlüsse. Mit dieser Rückbauoption in konventionelle Kleinstwohnungen möchte der Bauherr das Leerstandrisiko minimieren.

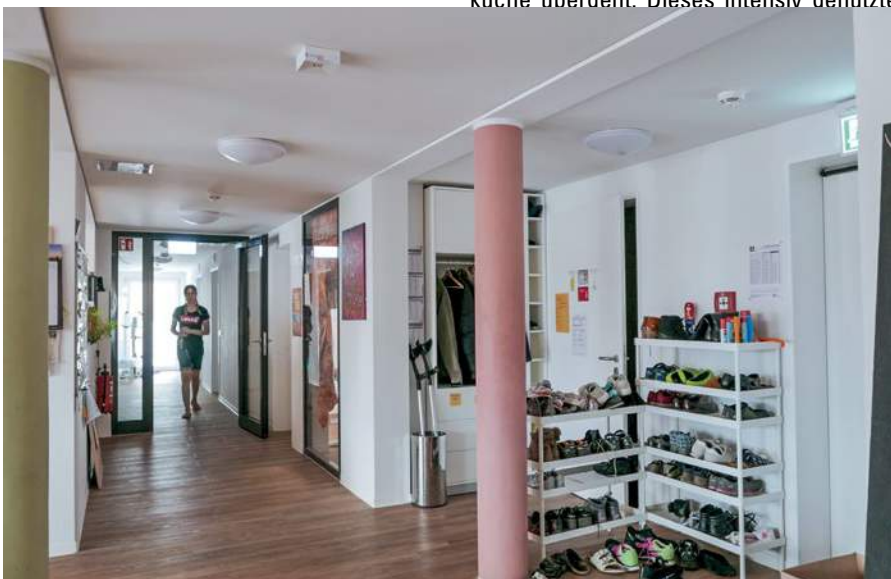


Abb. 65: Eingangsbereich der Cluster-Wohnung



Abb. 66: Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsraum der Cluster-Wohnung



Abb. 68: Schwellenloser Übergang



Abb. 67: Einzimmer-Individualbereich

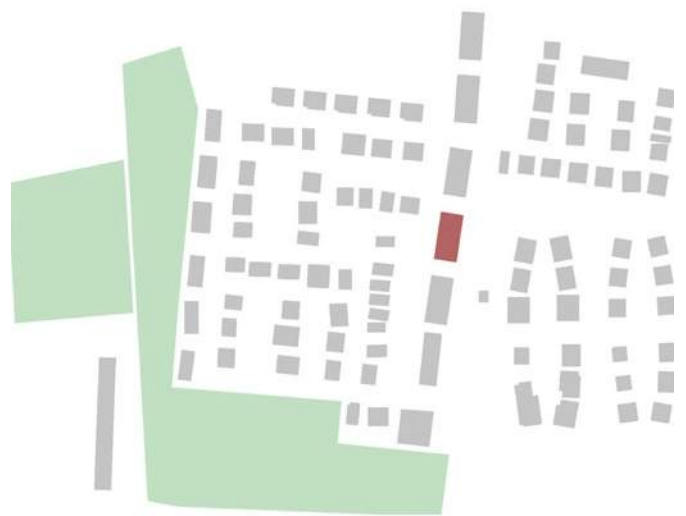


Abb. 69: Lageplan



Abb. 70: StadtErle, Hof-Fassade mit sichtbarer Außenerschließung

StadtErle (Basel)

Kenndaten

Adresse	Goldbachweg 8, Erlenmatt Ost, CH-4057 Basel
Projektbeginn	2013
Fertigstellung	2017
Bauherr	Wohnungsgenossenschaft zimmerfrei
Architekten	Buchner Bründler Architekten, Basel
Anzahl Cluster-Wohnungen (gesamtes Gebäude)	1
Anzahl Wohnungen (gesamtes Gebäude)	35
Fläche der dargestellten Cluster-Wohnung in m ² Wohnfläche	345,5
Fläche aller Wohnungen in m ² Wohnfläche	3.138
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m ² Servicefläche	keine Gewerbefläche vorhanden
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m ²	354,14 (zuzüglich des als Gemeinschaftsfläche genutzten Verkehrsflächenanteils)
Konstruktion Gebäude	Mischkonstruktion. Massivbau mit vorgehängter Fassade als Holzbau-Konstruktion. Außenliegende horizontale und vertikale Erschließung mit Ausnahme eines Treppenhauses als Mischkonstruktion in Stahlbau mit vorgefertigten Betonelementen.

StadtErle

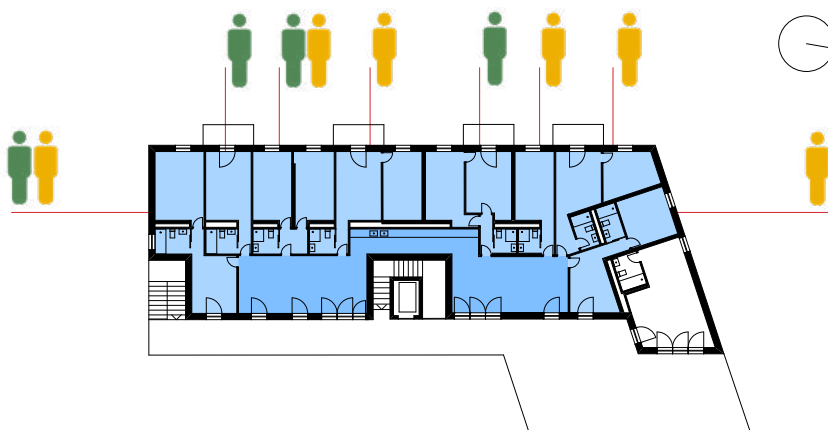
Genügsamkeit, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft

Projektbeschreibung

Adaption der Züricher Vorbilder: kollaborativ entwickelte, raueffiziente Cluster-Wohnung. Die junge Genossenschaft zimmerfrei aus Basel möchte zu bezahlbaren Kosten alternative Wohnangebote für vielfältige Lebensentwürfe schaffen. *StadtErle* ist ihr erstes Projekt, und es setzt auf Durchmischung und Gemeinschaft, Genügsamkeit und Nachhaltigkeit. Mit Unterstützung der Stiftung Habitat entwickelte sich *StadtErle* mit auffallenden Fassaden und einer vielfältigen Bewohnerschaft zu einem wichtigen Element bei der Konversion des ehemaligen Basler Güterbahnhofareals Erlenmatt-Ost in ein neues Stadtquartier.

Die Leitbilder des Projekts wurden in einem offenen Beteiligungsprozess entwickelt. Daraus ergaben sich die kooperativ getroffenen Vorgaben für den Architekturwettbewerb, die in dem gewählten Entwurf von Buchner Bründler Architekten eine überzeugende Umsetzung fanden. Die Betonung nachhaltiger Lebensweise spiegelt sich in den sparsam bemessenen Wohnflächen, der Betonung gemeinschaftlich geteilter Flächen und der drastischen Reduktion des motorisierten Individualverkehrs wider. Den knapp 100 Bewohnern stehen vier Autostellplätze und über 150 Fahrradstellplätze zur Verfügung. Genügsamkeit und Gemeinschaft kommen in der Laubengangerschließung mit ihren grünen Fassa-

denelementen markant zum Ausdruck. Die Laubengänge sind als Aufenthaltsräume gestaltet und ergänzen die Dachterrasse sowie den offenen Hofraum, der den Zugang zum L-förmigen Gebäude erschließt. Zusammen mit den Gemeinschaftsräumen am Fuße der außen verlaufenden Treppenhäuser schaffen sie lebendige und einladende Räume der Begegnung. Ein Materialmix aus Holz, Beton und verzinkten Stahloberflächen sorgt für anregende Kontraste. Die gemeinschaftsfördernde Architektur, die zugleich eine hohe Wohndichte erlaubt, wurde 2018 mit Preisen des Kantons und der Stadt Basel sowie dem Schweizer Architekturpreis Arc-Award gewürdigt.



»Es ist schwierig, Richtwerte für Cluster-Wohnungen zu bestimmen. Aber die Erfahrungen anderer Projekte waren wichtiger, wenn nicht einziger greifbarer Orientierungswert für die Entwicklung unserer Cluster-Wohnung.«

Lars Uellendahl, Vorstandsmitglied zimmerfrei

Abb. 71: Grundriss der Cluster-Wohnung mit Belegung im 5. Obergeschoss, *StadtErle*

»Wir haben aus der Partizipation heraus gelernt, dass es da ein Bedürfnis gibt, in größeren Gruppen langfristig zusammen zu wohnen (...) und haben uns dann gefragt: Wie müssten die Wohnungen sein oder was müssten sie bieten können, dass wirklich Leute, die keine Studenten mehr sind oder schon wirklich mitten im Leben stehen oder vielleicht sogar schon die Arbeitswelt verlassen haben, dass die in so eine gemeinschaftliche Wohnform wechseln würden und so ging das los.«

Lars Uellendahl, Vorstandsmitglied zimmerfrei



Abb. 72: Als Esszimmer genutzter Gemeinschaftsraum der Cluster-Wohnung



Abb. 73: Waschraum des Projekts und Gemeinschaftsraum im EG



Abb. 74: Gemeinsame Küche der Cluster-Wohnung mit Oberlichtern und Durchblick zum Treppenhaus

»Theoretisch sind Mansarden- oder Schalt- oder Jokerzimmer (...) eigentlich die schlaudere Art Wohnungen zu vergrößern. Aber wir haben dann irgendwann gefunden wir glauben da nicht dran (...). Also wirklich baulich glaube ich ist der Aufwand immer größer als wenn man sich so temporär räumlich verändern kann.«

Lars Uellendahl, Vorstandsmitglied zimmerfrei

Die Cluster-Wohnung

Wohnraum für die breite Bevölkerung, abgestimmt auf neue Wohnbedürfnisse: Das ist das *StadtErle*-Konzept. 35 Wohneinheiten mit einer Größe von 39 m² bis 347 m² haben hier Platz. Der Flächenverbrauch pro Person ist begrenzt und eine Mindestbelegung der Wohneinheiten vorgegeben. Wegen Schwierigkeiten bei der Nutzerakquise wurde von den geplanten zwei Cluster-Wohnungen nur eine realisiert, die andere zur WG-Wohnung für Studierende umgebaut. Die Cluster-Wohnung im obersten Geschoss zeigt, wie die in anderen Zürcher Cluster-Wohnungen gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse adaptiert und mit Blick auf die Genossenschaftsziele Gemeinschaft und Genügsamkeit hin zu einer neuen Wohnqualität weiterentwickelt wurden. Die Grundrissgestaltung ist aus-

gesprochen flächeneffizient, die Erschließungsfläche radikal minimiert. Zwei Eingänge führen vom Laubengang aus in die Wohnung, und zwar ohne Windfang direkt in die Gemeinschaftsräume, die – funktional unterteilt – als Wohn- und Esszimmer genutzt werden. Verbunden werden sie durch die korridorartige Küche, die mit runden Fenstern Einblicke ins Treppenhaus eröffnet und durch Oberlichter Sonnenlicht erhält. Auf zusätzliche Räume wie etwa ein Gästebad wurde verzichtet, die privaten Räume sind klein, verfügen aber über ein innenliegendes Bad. Eine Zweizimmer-Einheit bietet Ausblicke in drei Himmelsrichtungen. Im Zuge der partizipativen Konzeptentwicklung wurde außerdem beschlossen, auf private Küchen zu verzichten, da die Bewohner nach Besuchen

anderer Cluster-Wohnungen fürchteten, die Gemeinschaftsfläche würde ansonsten nicht ausreichend genutzt. Die Betonung der Flächenökonomie erzeugt teilweise sehr enge und in den Eingängen verschachtelt wirkende Raumsituationen. Die kleinen Bäder besitzen lediglich Schiebetüren. Die Verwendung von Seekiefer-Sperrholzplatten an den Innenwänden schafft jedoch eine wohnlich-warme Atmosphäre. Seit 2017 wohnen die zehn Bewohner hier zusammen, mieten die Wohnung als Verein, führen einen gemeinsamen Haushalt und sind mit ihrer Wohnung hochzufrieden. Neben der Cluster-Wohnung befindet sich ein Studio, das ihr optional zugeordnet werden kann, aktuell aber über die Dachterrasse erschlossen und separat vermietet wird.



Abb. 75: Zweizimmer-Individualbereich in der Cluster-Wohnung



Abb. 76: Gemeinschaftswerkstatt im Keller



Abb. 77: Laubengang

»Schallschutz ist schon ein Kostentreiber, weil wir die Wohneinheiten ähnlich gut isolieren – und voneinander trennen wollten wie Wohnungen.«

Lars Uellendahl, Vorstandsmitglied zimmerfrei



Abb. 78: Stadtplatz des Konversionsareal Erlenmatt Ost



Abb. 79: Lageplan



Abb. 80: Blick vom Garten auf das Haus

Annagarten (Oranienburg)

Kenndaten

Adresse	Tiergartenstr. 240 B, D-16515 Oranienburg
Projektbeginn	2015
Fertigstellung	2019
Bauherr	freiraumkooperative eG
Architekten	Dipl.-Ing. Sönke Hartmann, Berlin
Anzahl Cluster-Wohnungen (gesamtes Gebäude)	2
Anzahl Wohnungen (gesamtes Gebäude)	8
Fläche der dargestellten Cluster-Wohnung in m ² Wohnfläche	276,05
Fläche aller Wohnungen in m ² Wohnfläche	1.093,03
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m ² Servicefläche	keine Gewerbefläche vorhanden
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m ²	117,95
Konstruktion Gebäude	Mauerwerksbau mit Holzbalkendecken, teilweise Massivdecken. Altbaustandard mit Holzdachstuhl

Annagarten

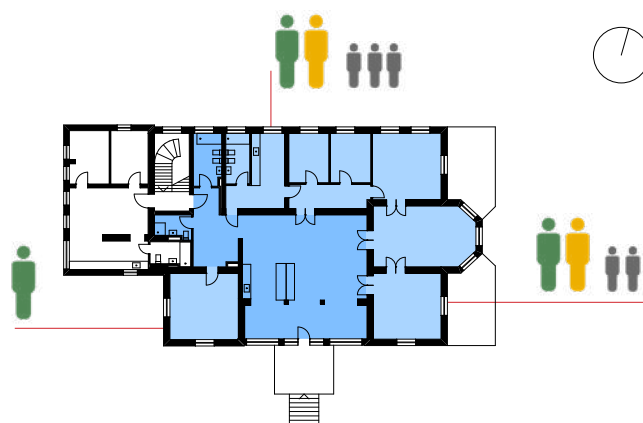
Umnutzung im Bestand

Projektbeschreibung

Cluster-Wohnung als flexibler Baustein für hausübergreifendes Gemeinschaftsleben. Das Projekt *Annagarten* entwickelt neue Wohnformen in einem 1902 errichteten villenartigen Landhaus im nördlich von Berlin gelegenen Oranienburg. 2015 begann die zu diesem Zweck neu gegründete Genossenschaft freiraumkooperative eG mit der Sanierung und dem Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes, das zuvor als Wohnheim genutzt wurde. Die Wohnungen wurden 2019 bezogen. Die Genossenschaftsmitglieder wollen als Selbstnutzer günstigen Wohnraum für bis zu vierzig Menschen schaffen: ältere Menschen, Alleinerziehende, junge Familien und Haushalte mit geringem Einkommen, die zusammen Raum für soziale, ökologische, politische, kreative Arbeit und Gastfreundschaft bieten möchten.

Das in klassischer Ziegelbauweise errichtete Gebäude bietet mit seinen bis zu 3,3 Meter hohen Decken attraktive Wohnqualitäten. Die großzügigen Raumschnitte wurden für die geplante Nutzung neu unterteilt, wobei Wert auf den Erhalt typischer Ausstattungsmerkmale des Altbaus gelegt wurde. Baurechtlich gesehen, entstanden hier acht Wohnungen mit Flächen von 50 m² bis 280 m², die von einem Treppenhaus erschlossen werden. Besonderes Kennzeichen sind die auf allen drei Geschossen vorgesehenen Gemeinschaftsbereiche, die »hausoffen« gestaltet sind: Jede aus baurechtlicher Sicht abgegrenzte Wohnung bietet Zutritt zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen der anderen Wohnungen im Haus, so dass man von einer einzigen, großen Hausgemeinschaft über drei Etagen sprechen kann.

Neben Räumlichkeiten für das Wohnen sollen einige für Co-Working, Seminare oder Kindertagespflege eingerichtet werden. Der Denkansatz, eine einzige große Wohnung mit nahezu 1.100 m² Wohnfläche zu realisieren, eröffnet ungewöhnliche Freiräume. Dieses Beispiel macht deutlich: Neue Wohn-Ansätze wie jene von genossenschaftlich gebauten und genutzten Cluster-Wohnungen sind auch im ländlichen Bereich attraktiv und möglich. Langfristig möchte die Genossenschaft Austausch und gegenseitige Hilfe zwischen mehreren eigenen Wohnprojekten organisieren und Strukturen aufbauen, die bei der Entwicklung weiterer Projekte helfen.



»Die Grundentscheidung ist erstmal die für das gemeinschaftliche Wohnen (...). Im Laufe der Entwicklung hat sich rausgestellt, dass die Gruppe extrem heterogen ist, dass es Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen gibt, was wir mit der Planung so abdecken wollen, dass wir (...) eine Form von Gemeinschaftlichkeit erreichen ohne die Privatsphäre aufzugeben.«

Andreas Bräuer, Ingenieur, Bewohner und Mitgründer der Freiraumkooperative eG

Abb. 81: Grundriss einer Cluster-Wohnung mit Belegung im Hochparterre, *Annagarten*

»Es gibt auch viele Leute, die sich darüber Gedanken machen, wie was zum Ressourcensparen beim Bauen dazugehört. Und Wohnkultur ist da auch eine Sache: Eigene Ansprüche zu hinterfragen, zu schauen, was ich eigentlich für materielle Ressourcen brauche, um einfach gut wohnen zu können.«

Andreas Bräuer, Ingenieur, Bewohner und Mitgründer der Freiraumkooperative eG

Die Cluster-Wohnung

Im Projekt *Annagarten* wurden zwei Wohnungen mit Clustereinheiten realisiert. Eine der Wohnungen befindet sich im Hochparterre und hat rund 270 m² Wohnfläche. Hier wurden die weitläufigen Räume des großbürgerlichen Altbaus neu aufgeteilt, um das Zusammenleben verschiedener Nutzer zu ermöglichen. Zielgruppe sind hier Menschen mit Kindern, die eigene Zimmer bewohnen. Die Privaträume sind teilweise mit eigenen Bädern ausgestattet. Zugleich gibt es ein

Gemeinschaftsbad und eine gemeinsam genutzte Küche. Aus dem Gedanken der hausübergreifenden Wohngemeinschaft heraus sind formal getrennte Wohneinheiten mit verschiedenen Durchgängen verbunden. Die andere Cluster-Wohnung im neu ausgebauten Dachgeschoss umfasst nur zwei private Einheiten. Hier werden ebenfalls Familien einziehen, die sich auf insgesamt 230 m² Wohnfläche eine große Küche und mehrere Bäder teilen.



Abb. 82: Ausgebaute Bauelemente



Abb. 83: Weitreichende Umbauarbeiten für ein neues Treppenhaus



Abb. 84: Gemeinschaftsküche Dachgeschoss



Abb. 85: Blick aus dem Hochparterre in den Garten



Abb. 86: Gemeinschaftsküche Wohnung E2



Abb. 87: Kinderzimmer Wohnung E2

»Wir wissen nicht, was die Zukunft da bringt. Wir verstehen uns natürlich als eine Hausgemeinschaft mit gegenseitigen Nutzungsrechten für die Wohnküchen (...), aber falls irgendwann die Gemeinschaft scheitern würde, wäre das immer noch ein Mietwohnhaus mit acht Wohnungen und 13 Bädern, die an sich funktionieren. Und dann gibt es natürlich auch Umbauoptionen (...) mit den geplanten neuen Heizungssträngen könnte man durchaus auch noch weitere Aufteilungen vornehmen.«

Andreas Bräuer, Ingenieur, Bewohner und Mitgründer der Freiraumkooperative eG



Abb. 88: Die Gebäuderückseite

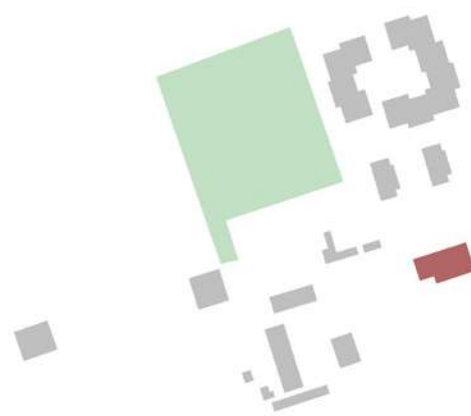


Abb. 89: Lageplan

Teil 3 – Planungsgrundlagen und Hinweise zur Umsetzung

Cluster-Wohnungen brechen die Grenzen tradierter Wohnformen auf und vermitteln auf neuartige Weise zwischen den Polen privat und öffentlich, Individualität und Gemeinschaft. Diese werden nicht länger als Gegensätze, sondern als fruchtbare und teils notwendige Ergänzungen verstanden⁷. Indem die Möglichkeiten zu Austausch und gegenseitiger Unterstützung gestärkt werden, reduzieren Cluster-Wohnungen das Risiko von Isolation und Vereinsamung der Bewohner. Demgegenüber müssen aber viele alltägliche Haushalts- und Verwaltungsaufgaben gemeinsam organisiert werden, was sich auch belastend auf das Gemeinschaftsleben auswirken kann. Cluster-Wohnungen müssen daher zugleich Austausch- wie Rückzugsmöglichkeiten bieten. Für die Planung von Cluster-Wohnungen besteht die Herausforderung, eine räumliche Struktur zu schaffen, in der sowohl Gemeinschaftsräume als auch Privaträume möglichst attraktiv sind. Hierfür sind vielschichtige bauliche und organisatorische Aspekte zu berücksichtigen, damit auch langfristig ein bereicherndes und konfliktarmes Zusammenleben gelingen kann.

⁷ vgl. Dürr; Kuhn (2017): Wohnvielfalt, S.11-16

Zwischen den Wohnerwartungen des Einzelnen und den normativen Ansprüchen innerhalb einer Wohngruppe können Zielkonflikte entstehen. Ebenso sind Flexibilität und die Anpassungsfähigkeit an veränderte Wohnbedarfe mit Anforderungen an Wirtschaftlichkeit und günstige Wohnkosten in Einklang zu bringen. Einsparpotentiale liegen sowohl in einer Flächenoptimierung der privaten Wohneinheiten als auch der gemeinschaftlichen Flächen. Während aber auf der einen Seite die Bereitschaft zur Minimierung der privaten Wohnfläche begrenzt ist, muss auf der anderen Seite die räumliche Qualität der Gemeinschaftsräume gewährleistet werden. Auf den folgenden Seiten zeigen wir, wie die untersuchten Projekte die für Cluster-Wohnungen typischen Zielkonflikte gelöst und so je spezifische Qualitäten erschaffen haben.

1. Städtebau, Baukörper und Projektgröße

Der Grundriss einer Cluster-Wohnung ermöglicht die Realisierung von außergewöhnlich tiefen Baukörpern, die eine höhere Energie- und Kosteneffizienz ermöglichen, sofern der Baukörper nicht an Kompaktheit verliert. Cluster-Wohngebäude sind daher besonders geeignet für die Nachverdichtung und Verwertung von sogenannten schwierigen Grundstücken, sowie von Ecksituationen im städtischen Geschosswohnungsbau, die sich aufgrund von Gebäudetiefe und Belichtungsmöglichkeit weniger gut für konventionelle Wohnungen eignen. Insbesondere die Beispiele *mehr als wohnen*, *wagnisART* und *Zwicky-Süd*

zeigen, wie großzügige Gemeinschaftsbereiche helfen, innenliegende Wohnbereiche angemessen zu belichten. So trägt das innovative Wohnmodell dazu bei, im Normalfall schwer nutzbare Gebäudeteile und Grundstücke aufzuwerten.

Die typische Gruppengröße in Cluster-Wohnungen liegt zwischen sieben und neun Personen. Bei dieser Größe verbinden sich einige Vorzüge: Das Ziel ein solches Angebot für Großhaushalte zu schaffen, die in der Regel keinen Wohnraum finden, lässt sich mit angemessene Planungsaufwand verbinden; Gruppen dieser

Größe erweisen sich zudem als vergleichsweise stabil.

Für kleinere Gruppen sprechen ökonomische und praktische Aspekte – wie ein geringeres Risiko in der Vermietung, Präferenzen der partizipierenden Bewohner sowie der architektonische Kontext, in den sich kleinere Einheiten leichter integrieren lassen.

Größere Gruppen mit mehr als sieben Personen sind nach Einschätzung der Interviewpartner robuster und anpassungsfähiger. Sie bieten zumeist heterogene Mischungen und können Vielfalt und Differenz aushalten. In größeren Wohnungen kann man sich zudem leichter einfach mal aus dem Weg gehen. Größere Gruppen können sich außerdem vergleichs-

weise mehr Gemeinschaftsflächen leisten. Dies wird am Berliner Beispiel *Spreefeld* deutlich, wo der Pro-Kopf-Anteil der Gemeinschaftsfläche mit 10 m² zwar relativ klein ist, diese in Summe aber eine Wohnfläche von 220 m² ergeben, die von allen genutzt werden kann. Dadurch verringern sich die Wohnkosten pro Kopf, und auch die außerhalb der Wohnung liegenden gemeinsam nutzbaren Optionsräume für Musik, Bewegung oder Werkstätten lassen sich so wirtschaftlicher realisieren und bewirtschaften.

Die Projektgröße erweist sich somit als zentraler Einflussfaktor, da sie Skaleneffekte (Economy of Scale), mehr Diversität und ein umfangreicheres Raumangebot ermöglicht.

2. Vielfalt der Wohnungen und Erschließungstypologien

Bei der Besichtigung von Cluster-Wohnungen offenbart sich eine beeindruckende Vielfalt von Grundrisstypen (siehe Abb. 3). Das Spektrum reicht von der kompakten 4-Zimmer-Wohnung bis zu Maisonette-Wohnungen mit mehr als zwanzig Räumen. So können die Individualräume in der einen Cluster-Wohnung eher knapp bemessen sein, während sie in einer anderen Loftartig ausgeführt sind. Der private Wohnbereich kann ein Ein-Zimmer-Apartment, aber auch eine Drei-Zimmer-Wohnung sein.

Ungeachtet dieser Vielfalt lassen sich Cluster-Wohnungen nach drei wesentlichen Erschließungsweisen kategorisieren:

- Projekte, deren Erschließung dem Prinzip von Mittelgang bzw. Flur entspricht,
- Projekte, die über einen Zentralraum erschlossen werden und
- Projekte mit Mischformen der Erschließung.

In Cluster-Wohnungen dienen Flure grundsätzlich nicht alleine der Erschließung der Individual- und Gemeinschaftsräume: Als integrale Erschließungszone sind sie nie

reine Verkehrsfläche, sondern ermöglichen auch ungeplante Begegnungen, und können so die Gemeinschaft stärken. Anders als in einem Heim oder Hotel erfordert der Zugang zu den Zimmern eine Durchquerung gemeinschaftlicher Bereiche. Wenn diese zugleich attraktive Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten haben sollen, müssen sie spürbar größer als herkömmliche Erschließungsflächen dimensioniert sein.



Abb. 90: *mehr als wohnen* - Eingang zu einem Privatbereich in der Cluster-Wohnung

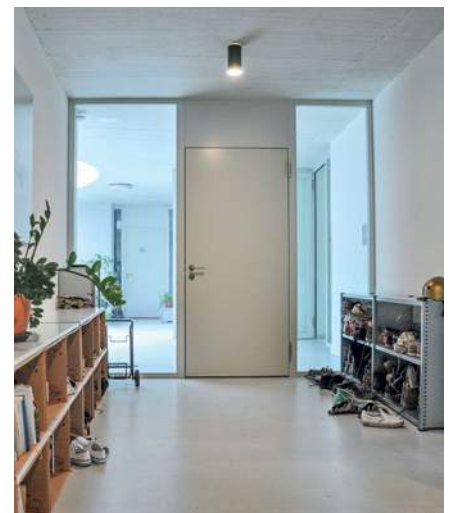


Abb. 91: *mehr als wohnen* - Eingangsbereich der Cluster-Wohnung mit Garderobe

3. Gemeinschaftsräume innerhalb der Cluster-Wohnung

»Hier kannst du ungestört arbeiten und trotzdem sehen, ob jemand nach Hause kommt oder zu kochen beginnt. Das ist schon super speziell.«

Bewohner *mehr als wohnen*

⁸ Modellvorhaben Variowohnungen (2019)

Bauliche Voraussetzung für das gemeinschaftliche Wohnen sind gemeinsam genutzte Räume, die als attraktiver Wohnraum empfunden und auch tatsächlich als Erweiterung der privaten Wohnbereiche genutzt werden. Im Vergleich zu sehr flächeneffizienten Variowohnungen⁸ liegt der Pro-Kopf-Flächenanteil gemeinschaftlicher Bereiche in Cluster-Wohnungen weitaus höher. In der Untersuchung konnten keine idealen Mindest- oder Maximalgrößen für Gemeinschaftsflächen ermittelt werden, nicht zuletzt, weil jedes Projekt eigene Prioritäten setzt. So trifft man neben den sehr großzügigen Gemeinschaftsräumen auch auf kosteneffiziente Flur-

situationen, die bisweilen an Heime erinnern und wenig Aufenthaltsqualität aufweisen.

Entscheidend für die Akzeptanz der Wohnungen sind die räumlichen Qualitäten, die sich durch folgende Fragen bestimmen lassen:

- Welche Räume sind wie gut erreichbar?
- Welche Nutzungen sind dort möglich?
- Verursacht ihre Nutzung möglicherweise (Lärm-)Störungen?
- Sind sie mit ausreichendem Tageslicht versorgt?
- Stellen sie Bezug zum Außenraum her?

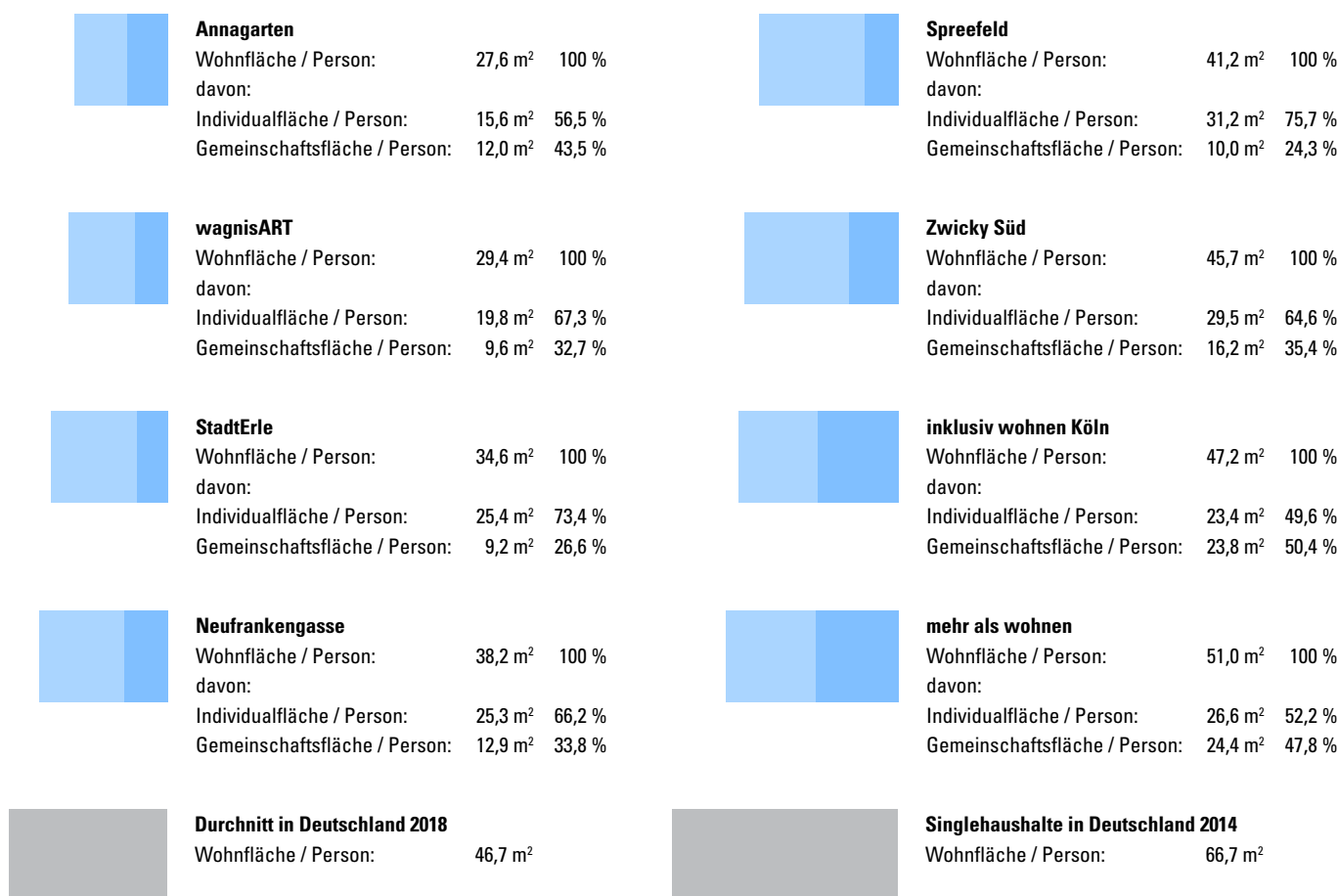


Abb. 92: Darstellung der Flächenrelationen Individualfläche (■) / Gemeinschaftsfläche (■) in den dargestellten Cluster-Wohnungen der Fallstudien im Vergleich zur Wohnfläche in Deutschland (vgl. Umweltbundesamt 2019)



Abb. 93: *mehr als wohnen* - Blick von Arbeitsbereich zu gemeinsamem Bad, Küche und Wohnzimmer



Abb. 94: *wagnisART* - gemeinschaftlicher Balkon

Folgende gemeinschaftlichen Nutzungsbereiche sind von besonderem Belang und sollten besondere Qualitäten aufweisen:

Wohn- und Essbereiche: Gemeinschaftsräume haben eine höhere Nutzungsqualität, wenn sie mehrere verschiedene Funktionen ermöglichen. Eine gut geplante Zonierung multifunktionaler Gemeinschaftsräume begünstigt das Zusammenleben – insbesondere, wenn dadurch zeitgleich verschiedene Nutzungen der gemeinschaftlichen Räumen möglich sind, ohne sich zu stören. Dies erfordert in der Regel ein Mehr an Fläche, um beispielsweise einen Wohn- und einen Kochbereich abzugrenzen, dabei jedoch zugleich Sichtbeziehungen quer durch die gemeinschaftlichen Bereiche zu erlauben. Eine solche Verbindung von Abgrenzung und Freizügigkeit/Großzügigkeit wird von den Bewohnern als besondere Qualität beschrieben.

Gemeinschaftsküchen: Das gemeinsame Kochen ist die zentrale gemeinsame Tätigkeit der Bewohner. Küche und Essbereiche sind so anzulegen, dass sich hier alle Bewohner versammeln können und auch parallel kochen können. Die in der Schweiz übliche Vollausstattung von Küchen unterstützt die Wohngruppe in der Einzugsphase, da sie die Finanzierung einer gemeinsamen Küche erübrigt.

Nebenträume: Die Verringerung der privaten Wohnfläche muss durch Abstellräume ausreichend kompensiert werden. Aus der Wohnpraxis war wiederholt zu hören, dass in den Eingangsbereichen mehr Platz für Garderobe einer großen Wohngruppe zu schaffen sei. Häufig wurde nicht ausreichend Platz für die Garderobe vorgesehen. Zudem braucht es einen effektiven Schutz vor Witterung, wenn die Eingangstür direkt ins Freie führt.

Freiflächen: Balkone und Terrassen sind wertvolle Erweiterungen der Cluster-Wohnung, die wesentlich zur Zufriedenheit der Bewohner beitragen. Im Sinne der Balance von Privat- und Gruppeninteresse werden diese Freiflächen meist an die gemeinsamen Wohnbereiche angeschlossen und stehen als weitere Nutzungszone allen Bewohnern zur Verfügung, während private, den Zimmern zugeordnete Balkone aus Kostengründen minimiert werden oder ganz entfallen.

Materialwahl: Bei der Materialwahl ist neben der kosteneffizienten Langlebigkeit auch die Aneignungsmöglichkeit durch die Bewohner und das Schaffen von Behaglichkeit zu berücksichtigen. Vielfach werden Bodenbeläge und Wandgestaltungen aus dem Industriebau übernommen, deren Ästhetik bisweilen nicht den Wohnertwartungen aller Bewohner entspricht.



Abb. 95: *StadtErle* - die Flur-Küche ermöglicht die Zonierung der gemeinschaftlichen Räume in drei funktionale Bereiche



Abb. 96: *StadtErle* - Laubengang als Erschließung und gemeinsam genutzter Freiraum

4. Gemeinschaftsräume außerhalb der Cluster-Wohnung

Wesentliche Bedeutung für den Erfolg eines Projektes hat der räumliche Kontext einer Cluster-Wohnung; überwiegend sind diese sozial und baulich in eine größere Hausgemeinschaft eingebunden. Cluster-Wohnungen sind aufgrund ihrer Größe und besonderen Bewohnerschaft oft an prominenten Lagen im Gebäude verortet, denn sie erlauben auch anderen Bewohnern Identifikation mit dem Gesamtprojekt als etwas Besonderes, und dienen teils auch als Begegnungsräume für Nachbarschaftstreffen.

Optionsräume: Weitere Gemeinschaftsräume im Haus stärken das Gemeinschaftsleben und die Zufriedenheit in der Cluster-Wohnung. In den meisten Projekten besteht ein umfangreiches Raumangebot für gemeinschaftliche Aktivitäten. Dieses umfasst sogenannte Options- oder Allmendräume, wie Wasch- und Trockenräume, Räume für Musik, Tanz oder Yoga, Gästezimmer, Spielzimmer sowie Werkstätten oder Wellnessbereiche. Meist grenzen sie im Erdgeschoß an die gemeinschaftlich genutzten Freiräume an und schaffen so die Grundlage für eine lebendige Nachbarschaft. Teilweise werden sie auch an externe Nutzer vermietet. Für die Bewohner bieten sie erweiterte Identifikations- und Aneignungsmöglichkeiten, ermöglichen die Auslagerungen von wohnbezogenen Funktionen und bilden so die Grundlage für eine Suffizienzsteigerung durch gemeinsam genutzte Infrastrukturen. Gemeinschaftliche Raumangebote außerhalb der

Wohnung erweisen sich mithin als bauliche Reserve, die Konflikte und Ressourcenverbrauch innerhalb der Wohngruppen minimieren.

Flächeneffizienz: Die Zuordnung von Gemeinschaftsflächen als Wohn- oder Erschließungsfläche nimmt Einfluss auf den Kennwert Flächeneffizienz. Dieser Kennwert gibt das Verhältnis von Nutzfläche (im Wohnungsbau: Mietfläche) zu oberirdischer Brutto-Grundfläche an. Bei jeder kommerziell errichteten Immobilie wird eine möglichst wirtschaftliche Flächenausnutzung angestrebt. Bevorzugte Flächenverhältnisse liegen im kommunalen Wohnungsbau bei einem Verhältnis Erschließungsflächen/Nutzflächen von 0,66 bis 0,76. Bei Gebäuden mit Cluster-Wohnungen verringert sich dieser Wert auf durchschnittlich 0,5 bedingt durch die gängige Berechnungsmethode von Erschließungsflächen. Gemäß dieser Methode werden die Gemeinschaftsflächen als Verkehrs- und nicht als Wohnfläche aufgefasst. Der Anteil von Erschließungs- und Nebenräumen pro Kopf erhöht sich weiter, wenn zu den hier angerechneten privaten und gemeinschaftlichen Flächen in der Cluster-Wohnung auch die Flächen der gemeinschaftlichen Räume im Projekt gerechnet werden.⁹

Die großzügigen gemeinschaftlich genutzten Flächen machen die Cluster-Wohnung also nach konventioneller Berechnungsmethode weniger flächeneffizient

⁹ vergl. Schopp 2017: Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche, S. 32



Abb. 97: Kletterraum in *wagnisART* - Geteilte Räume ermöglichen zusätzliche Wohnqualitäten, die im herkömmlichen Wohnungsbau nicht üblich sind



Abb. 98: *wagnisART* - Gemeinschaftsraum des Projektes

und daher unwirtschaftlicher. Tatsächlich ist jedoch das Gegenteil der Fall: Cluster-Wohnungen führen zu einer markanten Reduktion der Wohnfläche pro Kopf. Da sie vor allem Alleinwohnende ansprechen, sollte der Verbrauch von 39 m² (Durchschnitt aller Projekte) nicht in erster Linie mit der aktuellen bundesdeutschen Pro-Kopf-Wohnfläche von 46,7 m² sondern vor

allem mit jener von Einpersonenhaushalten verglichen werden; diese beanspruchen im nationalen Durchschnitt mit 66,7 m² deutlich mehr Wohnfläche. Die Single-Haushalte sind die relevante Vergleichsgröße, und an diesem Vergleich verdeutlicht sich der Suffizienz-Aspekt von Cluster-Wohnungen, ihre Verbindung von sozialer mit ökonomischer Nachhaltigkeit und Effizienz.



Abb. 99: StadtErle - Gemeinschaftsraum des Projektes im Erdgeschoss

5. Privaträume in Cluster-Wohnungen

Für das Gelingen des Zusammenlebens sind Größe und Beschaffenheit der Privaträume mindestens ebenso wichtig wie die Gemeinschaftsräume.

Bewohner von Cluster-Wohnungen sind bereit, ihre private Wohnfläche zu reduzieren. Zwar besteht eine große Bandbreite, wie stark diese Reduktion ausfällt, doch liegt in den untersuchten Projekten die private Wohnfläche pro Kopf überwiegend zwischen 20 und 30 m². Während die Flächeneffizienz in manchen Cluster-Wohnungen z.B. an Einrichtungen wie flächensparenden Schiebetüren zu teils innenliegenden Bädern erkennbar ist (*StadtErle*), sieht man sie anderen privaten Räumen nicht ohne Weiteres an. Polygonale Grundrisse erlauben attraktive Räume oft mit Tageslicht von zwei Seiten. Die Bandbreite der aufgabenspezifischen Gestaltungsvarianten ist also groß. Mit Durchgangszimmern werden Raumeindrücke geschaffen, die herkömmlichen Wohnungen entsprechen. Allerdings zeigt die Wohnpraxis, dass private Bereiche, die

aus zwei Zimmern mit einem gemeinsamen Vorraum bestehen, ein größeres Anpassungspotential für veränderte Wohnbedarfe (z.B. Ein- oder Auszug eines Bewohners oder Familienerweiterung) bieten.

Räumliche Charakteristika und Ausstattung: Die Befragung der Bewohner zeigt einerseits, dass besonders die privaten Bäder eine deutlich konfliktmindernde Wirkung haben. Andererseits erhöhen einzelne Zimmer ohne privates Bad die Vielfalt der privaten Einheiten und damit die Anpassungsfähigkeit von Cluster-Wohnungen. Cluster-Wohnungen mit einer Mischung aus großen und kleinen Privatbereichen besitzen eine größere Anpassungskapazität, um verschiedenen Wohnbedarfe hinsichtlich Lebensform oder finanzieller Mittel erfüllen zu können. Wo eine solche Vielfalt nicht bereits geplant und gebaut ist, kann sie in der Nutzungsphase durch Unterteilungen oder Umnutzung von Zimmern nachträglich hergestellt werden. Diese Option erfordert jedoch eine gewisse Mindestgröße der privaten Einheit.



Abb. 101: wagnisART - Esszimmer und Küche in einer privaten Einheit

Die Bewohnerbefragungen ergaben, dass private Küchen meist nur mäßig genutzt werden, zumeist nur für das Frühstück. In vielen Projekten wurde daher die private Teeküche nicht ausgeführt, auch wenn die technischen Anschlüsse und die Aufstellfläche vorgehalten werden. Dies hat vor allem wirtschaftliche und genehmigungsrechtliche Gründe, widerspiegelt aber auch den Anspruch, dass sich die Bewohner nicht nur in ihre privaten Wohnbereiche zurückziehen wollen.



Abb. 100: wagnisART - Besondere Qualitäten der Cluster-Wohnung. Aussagen von Bewohnern

Auf die Frage »Wo ist mein Lieblingsort in der Cluster-Wohnung?« werden Privaträume und Gemeinschaftsräume in gleicher Häufigkeit genannt – in allen Projekten.

6. Baukonstruktive und gebäudetechnische Merkmale

Cluster-Wohnungen erfordern weder besondere Konstruktionen noch Bauweisen. Auch hinsichtlich der Fassadenkonstruktionen sind keine besonderen Vorgaben zu berücksichtigen. Sie üben auch keinen großen Einfluss auf die Fassadengestaltung oder das Verhältnis von offenen und geschlossenen Fassadenanteilen aus. Allerdings ist dem Schallschutz besondere Sorge zu tragen: Innenliegende Erschließungsräume erfordern akustische Maßnahmen, wenn sie Aufenthaltsqualität erreichen sollen. Mindestens die Türen, welche die privaten Einheiten vom Gemeinschaftsbereich bzw. der Erschließung abtrennen, sollten einen erhöhten Schallschutz ähnlich oder gleich einer Wohnungseingangstür aufweisen.

Verglichen mit herkömmlichen Wohngebäuden weisen Cluster-Wohnungen aufgrund ihrer Belegungsart, Belegungsdichte und Nutzung einen höheren Ausstattungsgrad an Gebäudetechnik auf und sollten daher bei der Betrachtung und Bewertung des Installationsaufwands am ehesten mit Gebäuden verglichen werden, die verdichteten Formen von Wohnen oder Aufenthalt dienen, wie Wohnheime, Mikrowohnungen oder sogar Hotels. Die geschickte Anordnung von Installationsschächten im Entwurf kann zwar den Installationsmehraufwand minimieren, jedoch werden die

üblicherweise aufwändigen, geschossübergreifenden horizontalen Sicherheitsvorkehrungen nicht minimiert. Sie betreffen Maßnahmen zum Schallschutz bei Wasserleitungen sowie den Brandschutz. Werden bereits in der Planungsphase Standards zu Schall- und Brandschutz festgelegt, lassen sich Baukosten einsparen.

Flexibilität im Ausbau ist teuer, deshalb wird sie sparsam umgesetzt. Als Reaktion auf den Anspruch, einen späteren Umbau zu erleichtern, achteten die Architekten bezüglich der technischen Gebäudeausrüstung vor allem darauf, die Leitungsführung an die geforderte Variabilität und Flexibilität anzupassen. Insbesondere private und kommunale Wohnungsbaunternehmen (*Neufrankengasse, Inklusiv wohnen Köln*) wünschen zur Risikominimierung die Rückbauoption in konventionelle Wohnungen.

Nicht die Art der Gebäudetechnik unterscheidet sich dabei von üblichen Standards für Wohngebäude im Neubau, sondern beispielsweise die Anzahl von vertikalen Versorgungsschächten – bedingt durch eine höhere Anzahl von Bädern und Teeküchen. Gebäude mit weniger als sechs Stockwerken erscheinen deshalb in Hinblick auf Installationsgrad und Schachttanzahl unwirtschaftlich. Den nachträglichen Umbau der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sollten die Bauherren weitestgehend vermeiden. Dezentrale Lüftungssysteme bieten sich für Clusterwohnungen als flexible und bevorzugte Lösung an. Die Vorhaltung zusätzlicher Installationsschächten bietet zudem eine Reserve für die Nachnutzung mit anderen Schwerpunkten oder die Umnutzung der Wohnungen. Der Installations- und Leitungsaufwand in den Gebäuden ist durch kleine Nutzungseinheiten und viele Sanitärzellen allgemein zwar höher als bei herkömmlichen Wohnungen, jedoch ist auch mit weniger Nachrüstungsbedarf zu rechnen – zumal, wenn von vornherein auf Barrierefreiheit und altersgerechte Ausführung geachtet wird.

Abb. 102: Tiefe der Baukörper:
Grundrisse der Cluster-Wohnungen von *wagnisART*, München (links) und *mehr als wohnen*, Zürich (rechts)



7. Flexibilität durch Umnutzungs- und Rückbauoptionen

Aus der Perspektive des ressourcenschonenden Bauens sind langlebige Wohngebäude anzustreben, die eine hohe Flexibilität aufweisen. Eben das ist die Stärke von Cluster-Wohnungen. Sofern ihre räumliche Konfiguration und ihre Nutzungsoptionen flexibel sind, weisen sie eine solche hohe Anpassungsfähigkeit auf, und können auf sich verändernde Anforderungen der Bewohner reagieren. Daher wird stets versucht, monofunktionale Grundrisse, die wenig Anpassungsfähigkeit an veränderte Nutzungen besitzen, zu vermeiden.

Die Umsetzung baulicher Flexibilität durch räumliche Zusatzangebote wie private Bäder oder integrale Erschließung (bewusste Redundanz) steht hierbei aber in Konflikt zum Ziel des flächensparenden und kostengünstigen Bauens (Effizienz).

Bauliche Voraussetzungen: In vielen Projekten wird bauliche Flexibilität schon in der Planung durch bewusste Rückbauoptionen berücksichtigt. Der Umbau zu kleineren, konventionellen Wohneinheiten bietet Umnutzungsoptionen und die Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse. Auch das Vermietungsrisiko wird auf diese Weise minimiert. Im Neubau sollte schon bei der Planung größerer Wohnungen die Möglichkeit zur Unterteilungen vorgesehen werden, für kleinere Wohnungen sollte

Nutzungsflexibilität durch verschiedene Möblierungsvarianten nachgewiesen werden.

Organisatorische Voraussetzungen: Als ein wesentliches Ergebnis der Untersuchung stellte sich heraus, dass Flexibilität in Cluster-Wohnungen vielfach eher durch eine ausreichende Vielfalt an anderen Wohnoptionen innerhalb des Projektes ermöglicht wird (Umzug) statt durch konstruktive Maßnahmen (Umbau). Beispiele hierfür sind zuschaltbare Räume, sogenannte Flexzimmer, die separat angemietet werden können und so flexiblere Wohnkonstellationen ermöglichen. Neben der Vielfalt und Multifunktionalität der privaten Zimmer ist daher der bauliche Kontext von Cluster-Wohnungen entscheidend für ihre Resilienz. Je größer das Angebot weiterer Wohnoptionen, z.B. durch Flexzimmer oder andere Cluster-, Familien- und Kleinwohnungen, desto größer ist die Chance für Bewohnerinnen und Bewohner, passenden Raum für veränderte Wohnbedürfnisse zu finden. Wenn Umzüge innerhalb der Cluster-Wohnung oder des Wohnprojekts zudem aktiv durch das Wohnprojekt unterstützt werden, bedeutet das eine weitere Stärkung der individuellen Resilienz, da der private Wohnbereich angepasst werden kann, ohne die sozialen Netzwerke am Standort aufzugeben.

8. Barrierefreiheit

Die barrierefreie Erschließung von Gebäuden und besuchsgerechte Grundrisse sind notwendige Voraussetzung für die Nutzung durch verschiedene Altersgruppen und Menschen mit Beeinträchtigungen. Dieser Standard ist besonders relevant für Cluster-Wohnungen, die verschiedene Zielgruppen ansprechen und anpassungsfähig an unterschiedliche Wohnbedürfnisse sein sollen.

Bis auf zwei Projekte (*Spreefeld, Annagarten*) ist die Barrierefreiheit in allen Fallbeispielen gegeben. Im Hinblick auf den demographischen Wandel sollten diese Prinzipien heute bei jedem Neubau berücksichtigt werden¹⁰.

¹⁰ vergl. BBSR (2004): ready - vorbereitet für altersgerechtes Wohnen

9. Genehmigungsrechtliche Fragen und Rechtsformen

¹¹z.B. Förderung durch KfW-Bank

In Genossenschaften sind Nutzer zugleich Investoren und Eigentümer. Dadurch wird eine Überbetonung von Partikularinteressen verhindert und die nachhaltige Nutzung durch Gemeinschaften gesichert. Diese Eigentumsform ist »die einzige Möglichkeit, solche Dinge in den Griff zu bekommen.«

Andreas Hofer, (bis 2018 Leiter Forschung und Innovation der Baugenossenschaft *mehr als wohnen*)

Die untersuchten Cluster-Wohnungen weisen eine Größe auf, die jene von herkömmlichen Wohnungen deutlich übersteigt. Jede Einheit in einer Cluster-Wohnung ist nur dann förderfähig¹¹, wenn sie formal als abgeschlossene Wohneinheit gilt. Werden Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommen, so ist man zudem an dessen Belegungsvorgaben gebunden. Was bedeutet das für die Verwirklichung von Cluster-Wohnungen?

Die Flächenanforderungen der Wohnraumförderung entsprechen (noch) nicht den Besonderheiten geteilter Räume. Die Kompatibilität von Cluster-Wohnungen mit den Fördervorgaben muss daher in jedem Einzelfall mit den jeweiligen Behörden ausgehandelt werden. Das Baurecht selbst bestimmt keine Obergrenze für die Wohnungsgröße. Jedoch fordert der Gesetzgeber (mit Blick auf den Brandschutz), dass sogenannte Nutzungseinheiten – auch Wohnungen – mit mehr als 400 m² in einzelne Brandabschnitte unterteilt und mit Brandschutztüren voneinander getrennt sein müssen. Auch die Barrierefreiheit bildet eine allgemein gültige, bauordnungsrechtliche Vorgabe. Ob man deren bauliche Mindestanforderungen übertrifft, hängt vom Konzept der Cluster-Wohngruppe ab. Weitere Restriktion aus der Bauordnung betreffen die Anzahl der Bewohner:

Sind es mehr als zehn, verschärfen die Genehmigungsbehörden möglicherweise die Brandschutzauflagen.

Die Mehrzahl der Cluster-Wohnungen wird von Wohngenossenschaften realisiert. Es gibt aber auch Projekte, die von privaten Projektträgern in Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gebaut und vermietet werden. Für die Entwicklung und nachhaltige Nutzung von Cluster-Wohnungen sind Rechtsformen vorteilhaft, die gemeinschaftliche Verantwortung für das Zusammenleben auch rechtlich durch kollektive Mietverträge verankern. Als eine Voraussetzung für die Entwicklung von Cluster-Wohnungen wird von den Genossenschaften – aber auch von den privaten Projektentwicklern – ein Verzicht auf Renditemaximierung genannt.

Gemeinschaftliche Eigentumsformen sind keine notwendige, aber eine förderliche Bedingung für die Entwicklung und den Betrieb von Cluster-Wohnungen: Sie betonen die gemeinschaftliche Planung, sichern ab gegen Vereinzeln und beugen einem Zerfall des Projektes durch Verkauf einzelner Einheiten vor; so gewährleisten sie das nachhaltige und resiliente Bewohnen der Cluster-Wohnung durch aktuelle wie auch künftige Nutzer¹².

¹²Weitere Informationen zu Rechtsformen und Vermietung siehe Stattbau 2019: Leitfaden Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster

10. Baukosten und Finanzierungsmodelle

Ein unmittelbarer Vergleich der Kosten von Cluster-Wohnungen mit jenen konventioneller Wohnungen ist nur eingeschränkt möglich. Der Baukostenvergleich mit Vergleichsgebäuden aus dem Baukostenindex (BKI), einem Wohngebäude im Passivhausstandard und mit einem Berliner Baugruppenprojekt zeigt, dass bei Cluster-Wohnungen zumindest ähnliche Bauwerkskosten (Kostengruppen (KG) 300 und Kostengruppe 400 nach DIN 276) und Gesamtkosten (KG 200 bis 700 nach DIN

276) möglich sind. Als Kostentreiber können sich die – im Vergleich zum herkömmlichen Wohnungsbau – größere Anzahl an Bädern, Mini-Küchen und der damit verbundene Installationsaufwand herausstellen. Möglichst viel Standardisierung im Ausbau von Bädern, Kochnischen und Gemeinschaftsräumen kann sich hier potentiell kostensenkend auswirken. Größte Bedeutung für Reduktion der Baukosten haben jedoch Skaleneffekte: größere Projekte sind wirtschaftlicher. Auch die

Entscheidung für einen großen Gemeinschafts-Balkon statt mehrerer kleiner privater Balkone kann die Kosten dämpfen. Und schon während des Bauprozesses kann ein Generalunternehmer (GU) (in der Schweiz: Totalunternehmer, TU) Kosteneinsparungen bewirken.

Die Projekte wurden mit Hilfe unterschiedlicher Finanzierungsmodelle verwirklicht, die spezifisch für die jeweilige Eigentumsform sind. Der Anteil von Fördermitteln in der Gesamtfinanzierung variiert bei den untersuchten Projekten zwischen 6 % und 55 %, und damit erheblich. Bei der Finanzierung zeigen sich große landesspezi-

fische Unterschiede: Die in der Schweiz etablierte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch besondere Bodenvergabe seitens der Gemeinde (Erbpacht) und verschiedene preisgünstige Darlehen des Bundes, der Kantone und der Gemeinden hat sich für den Bau innovativer und zugleich dauerhafter bezahlbarer Wohnungen von hoher Qualität bewährt. In Deutschland ist in der Regel ein höherer Eigenkapitalanteil erforderlich, der durch Fördermittel für ökologische Bauweise und im Fall von *wagnisART* durch die Münchner Förderung des sozialen Wohnungsbaus und des geförderten Mietwohnungsbaus ergänzt wird¹³.

¹³Weitere Informationen zu Finanzierungsmodellen siehe Endbericht Cluster-Wohnungen 2019, Kap. 4.1

Spreefeld

mehr als wohnen

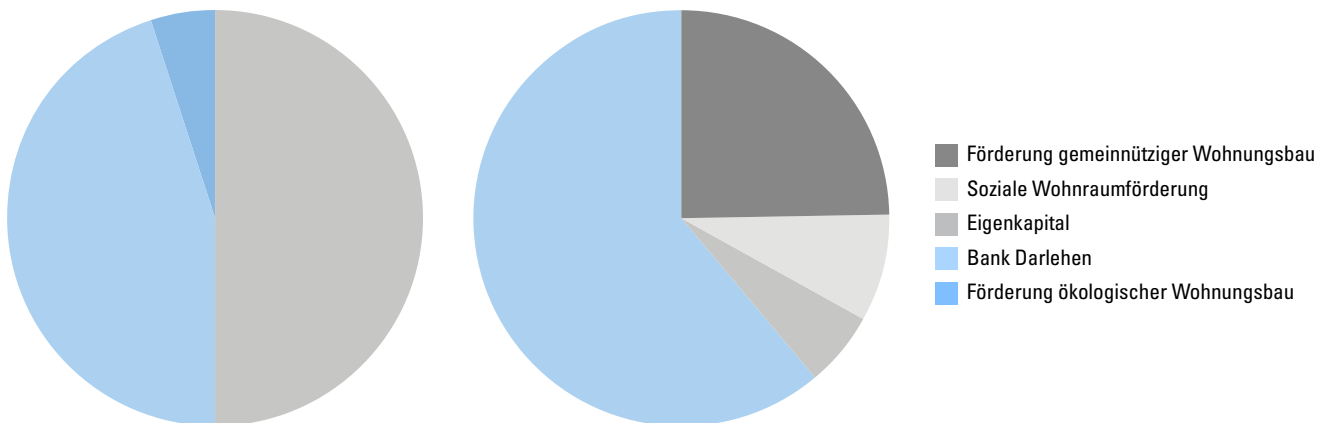


Abb. 103: Finanzierungsmix der Fallbeispiele (exemplarisch)

11. Partizipation im Planungsprozess

Eine nachhaltige Projektentwicklung gewinnt durch die Mitbestimmung der späteren Nutzer, indem sie an der Mitgestaltung ihres Wohnumfeldes beteiligt sind. In vielen Cluster-Wohnungen hat daher die Partizipation der späteren Bewohner an der Planung eine zentrale Bedeutung. Bewohner, die ein Projekt selbst mitgestalten konnten, identifizieren sich in stärkerem Maße mit ihrer Wohnumwelt. Besonders bei unkonventionellen Wohnformen, in denen gängige Erwartungen an Wohnkomfort oder Ausstattungsstandards nicht unbedingt erfüllt werden, kann Partizipation

dazu beitragen, Akzeptanz für kleinere private Wohnflächen zu erhöhen.

Die Frage nach dem optimalen Maß an Mitbestimmung lässt sich nicht abschließend beantworten. In einigen der betrachteten Projekten lag die Gestaltung der Cluster-Wohnungen in hohem Grad bei den Bewohnern, während in anderen die Bewohner nur in der Konzeptphase zu grundlegenden Fragen zur Wohnungsvielfalt und zu Gemeinschaftsräumen mitbestimmen konnten. In einer dritten Gruppe von Projekten waren sie kaum oder gar nicht beteiligt. In

»Wir konnten unsere Grundrisse zusammenpuzzeln.«

Michael LaFond, Bewohner der Spree-WG und Mitinitiator *Spreefeld*.

den betrachteten genossenschaftlichen Projekten aus der Schweiz hat sich der Ansatz der mittelbaren Partizipation bewährt: Hier laden Projektentwickler zu öffentlichen, dialogischen Verfahren ein, um das Nutzungskonzept kooperativ zu entwickeln und einen Wandel in der Planungskultur zu bewirken. Die Durchführung von architektonischen Wettbewerben erhöht die Vielfalt der zu berücksichtigenden Interessen weiter und ermöglicht qualitativ hochwertige Projekte. Im Vordergrund steht also weniger die nutzerorientierte als vielmehr die nutzungsorientierte Planung.

»Wir versuchen, die Nutzerbeteiligung von den individuellen Wohnwünschen wegzubringen und eher über grundsätzliche Nachhaltigkeits- und Stadtentwicklungsfragen, Organisation und Betrieb zu reden. Dabei können durchaus auch neue Wohnungstypologien entstehen. Bei Baugruppen besteht die Gefahr, dass in langen Prozessen an der eigenen Traumwohnung herum diskutiert wird. Dies kann zwar eine große Identifikation mit dem Projekt herstellen, ist aber anspruchsvoll und kann dadurch sozial ausschließend wirken – wer hat schon Zeit für diese jahrelangen Sitzungen? Zudem wird Architektur selten besser, wenn sie in Vollversammlungen besprochen wird. Wir respektieren die Architekten und ihr Wissen und lassen ihnen große Freiheiten. Die hohe Wohnzufrieden-

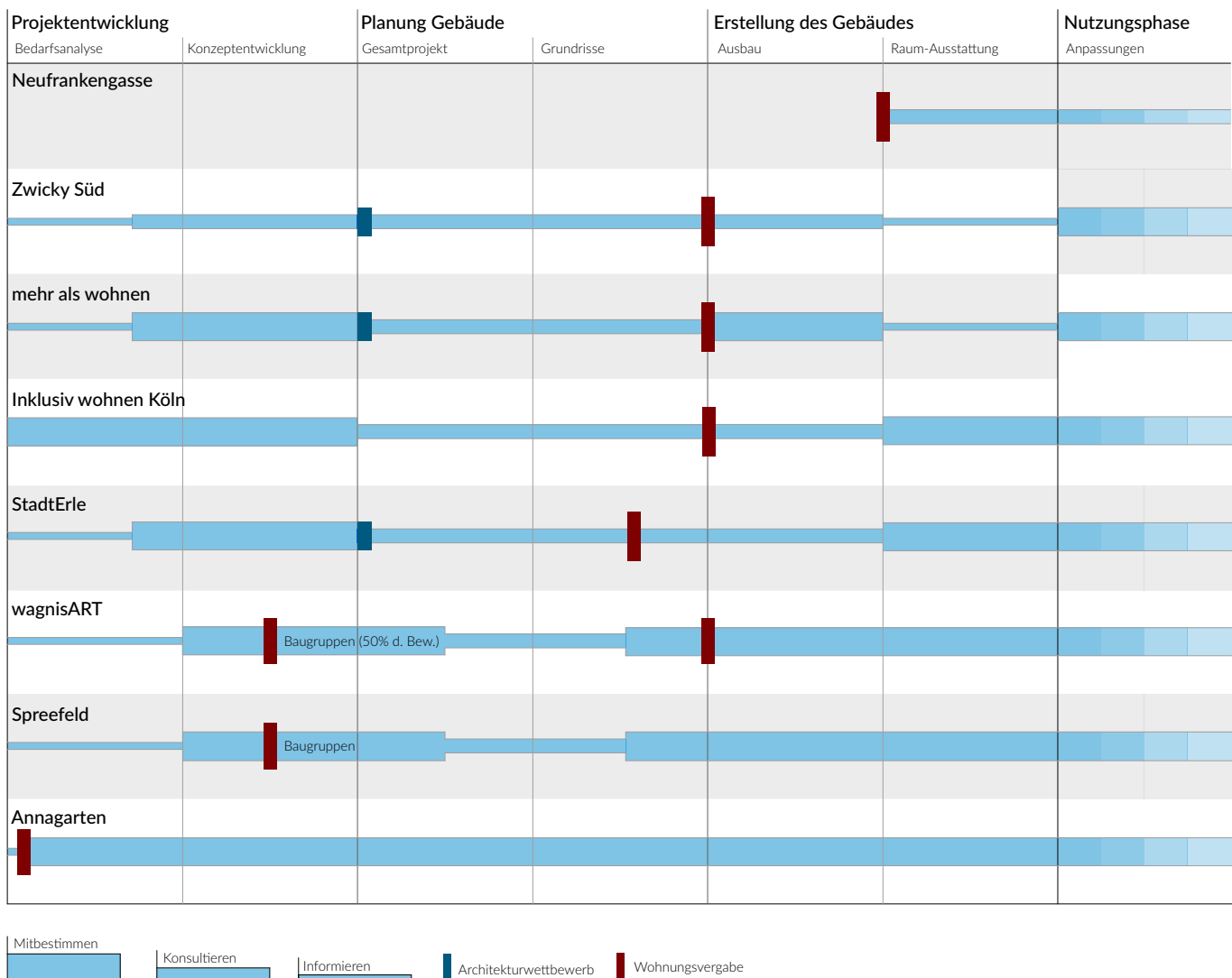


Abb. 104: Umfang der Partizipation der Bewohner im Planungsprozess von Cluster-Wohnungen

heit in unseren Projekten bestätigt dies. Und auch die Architekten sagen, dass sie mit einem privaten Investor niemals so ver-rückte Dinge machen könnten.«¹⁴.

Eine solche Betonung gemeinsamer Nutzbarkeit findet sich auch im Projekt *wagnis-ART* wo Partizipation dem Prinzip folgte: »Niemand plant seine eigene Wohnung«. Der Ansatz dieser mittelbaren Partizipation kann die Vorteile und Nachteile intensiver Partizipationsprozesse neu balancieren. Denn Partizipation kann auf mögliche Wohninteressenten auch ausschließend wirken: Nicht jeder fühlt sich in den oft akademisch geprägten Milieus wohl oder verfügt über die nötige Zeit, für Monate und oft Jahre an langwierigen Planungsprozessen teilzunehmen. Für einen breiteren Zugang und stärkere soziale Durchmischung

in Cluster-Wohnungen werden diese daher vor allem in den Schweizer Projekten aber auch bei *wagnisART* teilweise erst nach Fertigstellung vergeben.

Auf der anderen Seite steht dem Mehraufwand jedoch eine gesteigerte Identifikation der Bewohner sowie meist auch eine Steigerung der räumlichen und baulichen Qualitäten gegenüber. Die Wohnungen sind ideal auf ihren künftigen Zweck und ihre Nutzer zugeschnitten. Eine frühzeitige Mitwirkung und Teilhabe der Nutzer ist auch mit Blick auf die Finanzierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte bedeutsam. Wenn sich die späteren Bewohner bereits vor Fertigstellung durch eine finanzielle Beteiligung festlegen, wird der für die Finanzierung erforderliche Eigenkapitalanteil mobilisiert.

¹⁴Andreas Hofer in Gunßer (2019): Einfach machen

12. Selbstorganisation und Selbstverwaltung

In Cluster-Wohnungen werden neue Formen des Zusammenlebens erprobt, die Rückzug ins Private ebenso wie Austausch und Teilen mit der Gruppe ermöglichen. Die Bewohner schätzen diese Kombination des räumlichen Angebots und sozialer Einbindung in die Wohngemeinschaft als besondere Lebensqualität. Die Reduktion von privaten Wohnflächen muss kein Nachteil sein, sondern wird durch die gemeinschaftlich genutzten Räume als reale Wohnraumerweiterung kompensiert. Die Formen des Teilens variieren vom gemeinsamen Kochen bis hin zur Führung einer gemeinsamen Haushaltskasse. Charakteristisch ist ein undogmatisches Zusammenleben, bei dem Teilen möglich aber nicht erzwungen wird.

Gelungenes Zusammenleben heterogener Gruppen in gemeinschaftlichen Wohnformen erfordert die Bereitschaft der Bewohner für Wohnexperimente. Dies setzt voraus, dass Bewohner Mitsprache haben und sich selbst organisieren können. Dies fängt an bei der Phase der Gruppenfindung, die zeitaufwändig ist und entsprechend eingeplant werden muss. Hilfreich

ist eine Unterstützung seitens der Bauherrschaft durch Informationsveranstaltungen, die Besichtigung realisierter Projekte und die Möglichkeit einer mietreduzierten Reservierung durch Initiativgruppen.

Die Selbstbestimmung der Bewohner, die über ihre Gruppenzusammensetzung selbst entscheiden und ihren Alltag gemeinsam organisieren, ist wichtig für den Betrieb von Cluster-Wohnungen. Bewährt haben sich als rechtlicher Rahmen kollektive Mietverträge, mit denen die Cluster-Wohnung an einen Verein oder eine GbR vermietet wird¹⁵. Dieses Vermietungsmodell verringert den Verwaltungsaufwand und stärkt das gemeinsame Verantwortungsgefühl und die kollektive Handlungsfähigkeit der Gruppe. Eine direkte Betreuung der Wohngruppen ist in der Regel nicht erforderlich.

Doch erfordern die Spezifika der Cluster-Wohnungen eine nutzerorientierte Verwaltung oder die vor allem in kleineren Genossenschaften praktizierte Selbstverwaltung, um den Kontakt zu den Wohngruppen zu pflegen und individuell angepasste Lösungen zu finden¹⁶.

»Der Schrank der Uroma ... die Kommode der Urtante ... alles mögen schöne Dinge sein. Mit sechs anderen Menschen zusammenleben zu wollen, bedeutet aber auch die Bereitschaft mitzubringen, über die Einrichtung in den Gemeinschaftsräumen gemeinsam zu entscheiden und zwar so, dass jeder Einzelne sich in diesen Räumen wohlfühlt.«

Aussage Bewohnerin einer Cluster-Wohnung zur gemeinsam organisierten Einrichtung

¹⁵Weitere Informationen zu Vermietungsmodellen siehe Endbericht Cluster-Wohnungen 2019, Kap. 4.1.8

»Solidarische Lebensqualität« definiert sich nicht nur über individuellen, materiell-ökonomischen Wohlstand sondern auch über »Selbstwirksamkeit, Identität, Solidarität, Zugehörigkeitsgefühle, Vertrauen und soziale Netzwerke«

vgl. WBGU 2016: 144

¹⁶vgl. Stattbau 2019: Leitfaden Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster



Zusammenfassung

Die heute realisierten Bauprojekte prägen die Stadt von morgen – ihr Nutzungsspektrum und ihre ökologische Performance, aber auch Rechts- und Eigentumsformen sowie die Wohn- und Lebenszykluskosten. Daher kommt es darauf an, schon heute bauliche Strukturen zu realisieren, die flexibel und wandlungsfähig genug sind, um auch künftige Wohnbedürfnisse zu erfüllen; dabei lassen sich diese heute selten schon im Detail benennen, man kann sie bestenfalls ahnen. Die vorliegende Forschung lässt keinen Zweifel daran, dass Cluster-Wohnungen einen signifikanten Beitrag zur Diversifizierung des Wohnungsbestandes bieten. Sie geben Raum für neue Wohnbedarfe und Lebensstile und erhöhen somit das Angebot und die Anpassungsfähigkeit des Wohnbestandes.

Das Versprechen von Cluster-Wohnungen und Cluster-Wohnen ist, heutige Anforderungen an urbane Dichte, Lebensqualität und Suffizienz miteinander zu verknüpfen und damit eine Antwort auf gesellschaftlichen Wandel zu geben, der bereits in vollem Gange ist. Die untersuchten Projekte zeigen eine Vielfalt von Formen des Wohnens in der Gemeinschaft, ohne dass dabei der Einzelne auf Selbstbestimmung und Rückzugsmöglichkeiten verzichten muss.

Auch wenn großzügig geschnittene Gemeinschaftsflächen diese Vermutung nahelegen, bedingen Cluster-Wohnungen keinen erhöhten Flächenverbrauch, im Gegenteil: Die Personen bezogene Wohnfläche unter Berücksichtigung aller Individual- und Gemeinschaftsflächen liegt in den ausgewerteten Projekten bei ca. 39 m² Wohnfläche/Person. Dabei sind auch Minderjährige und Kinder als Bewohner mitgerechnet. Im Vergleich zum statistischen Durchschnitt, bei dem in Deutschland die Wohnfläche pro Kopf 2018 bei 46,7 m² und in Singlehaushalten bei 66,7 m² (Stand 2014) liegt¹⁷, zeigt sich das Flächen sparende Potential von Cluster-Wohnungen. Selbst der höchste Flächenwert im Projekt *mehr als wohnen* unterschreitet noch den als Folge des steigenden Wohlstands und

des demographischen Wandels prognostizierten Zuwachs des Flächenverbrauchs pro Kopf auf 55 m² im Jahr 2030¹⁸.

Hier wird deutlich: Cluster-Wohnen verspricht nicht nur sozialen Mehrwert, sondern erweist sich auch als ökonomischer und ökologischer Gewinn, indem der Flächenverbrauch des Einzelnen reduziert wird.

Eine zentrale Eigenschaft resilienter Systeme ist ihre Fähigkeit zur Anpassung an sich verändernde Systemdynamiken und Rahmenbedingungen durch komplexe Lernprozesse. Dies erfordert Kommunikation, Vernetzung und Experimentierfreude – Stärken, die sich in allen untersuchten Projekten finden lassen, wenn auch in unterschiedlicher Intensität. Die hier vorgestellten Cluster-Wohnungen stellen alltagsweltliche Lernorte dar – Laboratorien der Alltagskultur – in denen neue Wohn- und Planungskulturen erprobt und gelebt werden. Sie zeigen, wie hohe Wohnqualität zu bezahlbaren Kosten durch Teilen erreicht werden kann. Selbstgewählte Nachbarschaft und die Erfahrung von Selbstwirksamkeit bei der Gestaltung und Nutzung des eigenen Wohnumfeldes sind die Basis, auf der soziale Systeme individuelle und kollektive Ressourcen mobilisieren, um sich an veränderte Gegebenheiten anzupassen.

Als soziale Kristallisationspunkte innerhalb ihrer Nachbarschaft wirken Cluster-Wohnungen nicht selten über ihre Bewohnerschaft hinaus. Kommunikation und Austausch sind bestimmend für die Entwicklung und Nutzung von Cluster-Wohnungen. Die hier gesammelten Erfahrungen gehen ein in die gesellschaftliche Debatten zur nachhaltigen Stadtentwicklung und zu Wohninnovationen. Der nicht zu unterschätzende Beitrag dieser Cluster-Wohnungen ist, dass sie greifbar machen, wie Wohnen auch anders geht. Sie sind der Alltag ihrer Bewohner und zugleich gelebte gesellschaftliche Vision. Diese gebauten und erlebten Erfahrungen sind eine wichtige gesellschaftliche Erfahrungsressource für eine resiliente Stadtentwicklung.

¹⁸ empirica 2005: Wohnflächennachfrage in Deutschland, S. 10

¹⁷ Umweltbundesamt 2019: Wohnfläche

Abb. 105: Gemeinsam genutztes Esszimmer in einer Cluster-Wohnung, Projekt *wagnisART*

Glossar und Abkürzungen

Abgeschlossenheitserklärung (oder Abgeschlossenheitsbescheinigung) wird von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellt und bescheinigt nach deutschem Recht, dass eine Eigentumswohnung oder ein Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) baulich hinreichend von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist (§ 3 Abs. 2, § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG). Sie ist also erforderlich, wenn der Neubau von Eigentumswohnungen oder die Aufteilung eines Mietshauses in (separat verkäufliche) Eigentumswohnungen geplant ist. Für eine Abgeschlossenheitserklärung ist der Nachweis eines eigenen Zugangs, einer eigenen Küche, Bad und WC sowie die Einhaltung definierter technischer Standards hinsichtlich Brand, Schall- und Wärmeschutz erforderlich.

Baukosten Die DIN 276 unterscheidet seit 2018 zwischen Gesamtkosten (KG 100 bis KG 800) und Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400) (Quelle: DIN 276:2018–12). Die alte DIN 276 umfasste sieben Kostengruppen (KG 100 bis KG 700). Neu hinzugekommen ist die Kostengruppe KG 800 - Finanzierung. Alle Kostengruppen zusammen betrachtet bezeichnen die Gesamtkosten.

BKI – Baukostenindex Der BKI ist ein Preisindex, der die Entwicklung von Baupreisen mit Bezug auf ein Basisjahr angibt. Das Basisjahr wird turnusmäßig durch das Statistische Bundesamt festgelegt und ändern sich i. d. R. nach jeweils fünf Jahren.

Eigenkapital ist der vom Eigentümer selbst aufgebrauchte Finanzierungsanteil für eine Immobilienfinanzierung. Die Höhe ist relevant für die Erlangung (Sicherheit) und für die Festlegung der Konditionen eines Bankkredits sowie für Fördermittel. In Genossenschaften wird das Eigenkapital durch Vermögen der Genossenschaft und/oder die Pflichtanteile der Genossenschaftsmitglieder finanziert.

Gemeinschaftsflächen in Cluster-Wohnungen sind gemeinsam genutzte Räume innerhalb der Cluster-Wohnung wie

Küche, Ess- und Wohnzimmer sowie Er-schließungs- oder Freiflächen (Terrassen, Balkone). Durch die neuartige Aufteilung von Wohnfunktionen verschieben sich die Grenzen zwischen Privat und Gemeinsam oder verwischen ganz.

Gemeinschaftsflächen im Haus bzw. Gesamtprojekt sind von den Hausbewohnern gemeinsam genutzte Räume außerhalb der Cluster-Wohnung wie Werkstätten, Waschküchen, Multifunktionsräume, Ate-liers, Wellnessbereiche und Fahrradgaragen sowie Innenhöfe oder Gärten. Die Finanzierung erfolgt durch kollektive Umlage und die Nutzung wird selbst organisiert. Diese Gemeinschaftsräume erweitern das Angebot des Wohnumfeldes, bieten Raum für Begegnung und Identifikation und ermöglichen die Integration externer Gäste und Nutzer aus dem Quartier.

Genossenschaft bezeichnet einen Zusammenschluss oder Verband von Personen (natürlichen oder juristischen) zu Zwecken der Erwerbstätigkeit oder der wirtschaftlichen oder sozialen Förderung der Mitglieder durch gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Wohnungsbaugenossenschaften basieren meist auf den Prinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Die Mitglieder bauen Wohnraum der ihren Wohnbedürfnissen entspricht und keinen Gewinn erzielen muss. In Genossenschaften gibt es kein Einzeleigentum sondern Dauernutzungsverträge.

Generalunternehmer (GU) - in der Schweiz: Totalunternehmer (TU) - erbringt im Gegensatz zur Einzelvergabe sämtliche Bauleistungen für die Errichtung eines Bauwerkes aus einer Hand. Das Bauwerk wird vom GU meistens schlüsselfertig erstellt.

Inklusives Wohnen hat die soziale Teilhabe von Menschen mit Beeinträchtigung zum Ziel, denen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben ermöglicht werden soll. Dies hat bauliche und soziale Voraussetzungen. Konkret beschreibt inklusives Wohnen in

der Regel Wohngemeinschaften, in denen Menschen mit Betreuungs- und Pflegebedarf und Menschen ohne Beeinträchtigung zusammen wohnen. Letztere zahlen meist eine vergünstigte Miete, die durch Unterstützung im Alltag entgolten wird.

MünchenModell und EOF bezeichnen Programme der sozialen Wohnraumförderung in München. MünchenModell (MM) ist ein kommunales Programm zur Förderung von Wohnungsbau (Miete und Eigentum) für mittlere Einkommen. Die Stadt München definiert dafür Qualitätsanforderungen und legt Preis- und Einkommensgrenzen fest. Einkommensorientierte Förderung (EOF) ist ein Programm des Landes Bayern, zur Förderung von Wohnraum für untere Einkommensgruppen. Im dargestellten Projekt wagnisART wurden diese Fördermittel auch innerhalb der einzelnen Cluster-Wohnungen gemischt, d.h. einzelne private Einheiten weisen unterschiedliche Förderwege und damit Belegungsvorgaben auf.

Private Einheiten / Privaträume in Cluster-Wohnungen bezeichnen Räume, die von ein oder mehreren Bewohnern als eigene Wohneinheit bewohnt werden. Die private Einheit kann aus einem oder mehreren Zimmern bestehen und verfügt in der Regel über ein eigenes Bad und optional eine kleine Küche. Mehrere dieser Einheiten – auch Cluster genannt (von englisch: ballen, häufen) – bilden zusammen eine Cluster-Wohnung, die sich verschiedene Gemeinschaftsflächen teilen. Die privaten Einheiten können als funktional voll- und damit selbstständige Wohnungen ausgestaltet sein, sind sie in der Regel aber durch Gemeinschaftsflächen erschlossen und kleiner als konventionelle Wohnungen.

Resilienz (aus dem Lateinischen *resilire* = zurückspringen, abprallen) bezeichnet im Allgemeinen die Fähigkeit eines komplexen Systems, trotz massiver externer (oder interner) Störungen wieder in den Ausgangszustand zurückzukehren oder einen neuen Systemzustand zu etablieren, der gegenüber dem Ausgangszustand ein sogar ver-

bessertes Systemverhalten aufweist. So verstanden beinhaltet Resilienz eine inhärente Lern- und Entwicklungsfähigkeit von Systemen. Eine resiliente Stadtentwicklung adressiert die Anpassungsfähigkeit - und damit Nachhaltigkeit - der räumlichen, baulichen, infrastrukturellen und sozialen Systeme einer Stadt an immanente oder äußere Veränderungen wie z.B. demographischer Wandel oder Klimaveränderungen.

Suffizienz (aus dem Lateinischen *sufficere* = ausreichen, genügen) steht für die freiwillige Beschränkung einer Nutzungsintensität oder des Konsums auf »das richtige Maß«. Im Kontext von Nachhaltigkeitsstrategien adressiert Suffizienz eine Veränderung von vorherrschenden Verhaltensmustern und fordert eine Selbstbegrenzung im Konsumverhalten.

Bildnachweise

Alle Fotos unterliegen sofern nicht anders angegeben dem Recht des Fotografen: Friedrich May.

Abb. 59: Foto von Christiane Strohecker

Abb. 84, 86 und 87: Fotos von Doris Hangleiter

Wohnraumförderung Die soziale Wohnraumförderung wird in Deutschland seit 2006 nicht mehr durch den Bund sondern durch die einzelnen Bundesländer geregelt, die eine Vielfalt eigener Wohnraumfördergesetze und landeseigener Programme erlassen haben. Merkmale der sozialen Wohnraumförderung sind die finanzielle Förderung von Zielgruppen oder Haushalte, die sich nicht aus eigener Kaufkraft am Markt mit angemessenem Wohnraum versorgen können und Belegungsvorgaben, welche die Berechtigung für den Bezug einer geförderten Wohnung regeln. Dies erfolgt in der Regel durch Wohnungsberechtigungschein (WBS).

In der Schweiz erfolgt Wohnbauförderung über subventionierten Wohnungsbau, der in Form und Ziel der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland ähnelt (Zuschüsse und zinslose Darlehen mit Belegungsvorgaben) oder über die Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dieses Instrument ist umfangreich und bewährt. Bedingung der Förderung sind Mietobergrenzen, das Prinzip der Kostenmiete (Einnahmen decken Ausgaben, keine Rendite) und Spekulationsverzicht, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Förderung erfolgt in Form zinsloser oder sehr günstiger Darlehen und Vergabe von Bauland.

Alle Abbildungen basieren sofern nicht anders angegeben auf eigenen Daten und Auswertungen des Forschungsprojektes Cluster-Wohnungen.

Alle Grundrisse von Cluster-Wohnungen grafisch aufgearbeitet durch Nele Trautwein und Moritz Henes.

Literaturverzeichnis

[BBSR 2004]

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2004): ready – vorbereitet für altengerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau. Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis, Band 01, Bonn; Autoren: Jocher, Thomas; Mühlthaler, Erika; Gerhards, Pia.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ZukunftBauenFP/2014-16/band-01-dl.pdf;jsessionid=EEC23501D03DDC0B94785FDC1160127F.live21304?blob=publicationFile&v=4> (Zugriff am 15.12.2019).

[BiB 2013]

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2013): Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45 m² neuen Höchstwert. Pressemitteilung Nr. 9/2013

<https://www.bib.bund.de/DE/Service/Presse/2013/2013-07-Pro-Kopf-Wohnflaeche-erreicht-mit-45-m2-neuen-Hoechstwert.html> (Zugriff am 15.12.2019).

[Bollerey 1991]

Bollerey, Franziska (1991): Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten. Alternative Planung und Architektur für den gesellschaftlichen Prozess. Berlin: Ernst & Sohn.

[Dürr / Kuhn 2017]

Dürr, Susanne; Kuhn, Gerd (2017): Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

[empirica 2005]

Empirica (Hrsg.) (2005): Wohnflächennachfrage in Deutschland. Berlin; Autoren: Reiner Braun, Ulrich Pfeiffer.

<https://www.empirica-institut.de/kufa/emp123rb.pdf> (Zugriff am 10.01.2020).

[Endbericht Cluster-Wohnungen 2019]

Prytula, Michael; Rexroth, Susanne; Lutz, Manuel; May, Friedrich (2019): Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. Endbericht des Forschungsprojektes.

vario.f4.htw-berlin.de/cwfiles/Endbericht_Cluster-Wohnungen_2019.pdf

[Gunßer 2019]

Gunßer, Christoph (2019): »Man muss es einfach machen« In: Deutsches Architektenblatt. 3/2019, S. 24 ff.

[Herdt 2019]

Herdt, Tanja (2019): Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte. Schlussbericht ETH Wohnforum – ETH CASE. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

[mehr als wohnen 2019]

Baugenossenschaft mehr als wohnen (2019): Der architektonische Masterplan. <https://www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/architektur/dialogweg-6/?L=0> (Zugriff am 10.01.2020).

[Schopp 2017]

Schopp, Lisa (2017): Das Potenzial neuer Wohnformen zur Reduzierung der Pro-Kopf-Wohnfläche im urbanen Raum. Abschlussarbeit, Master Architektur/Raumplanung. München: TU München.

[Stattbau 2019]

Stattbau (2019): Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen. Herausgeber: Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Netzwerkagentur GenerationenWohnen, Berlin. Autoren: Cremer, Constanze; Trautwein, Nele; Mehling, Sebastian; Eicken, Dirk.

[Umweltbundesamt 2019: Wohnfläche]

Umweltbundesamt (2019): Wohnfläche. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#textpart-1> (Zugriff am 10.01.2020).

[Modellvorhaben Variowohnungen 2019]

Zukunftbau, Innovationsprogramm des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (2019): »Variowohnungen.« <https://www.zukunftbau.de/variowohnungen/> (Zugriff am 16.08.2019).

[WBGU 2016]

Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (Hrsg.) (2016): Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte: Hauptgutachten. Berlin.

[Zitate]

Sofern nicht anders angegeben basieren alle Zitate auf den Interviews und Befragungen des Forschungsprojektes Cluster-Wohnungen.

Weiterführende Literatur zu Cluster-Wohnungen:

Hofer, Andreas (2011): »Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss.« In: TEC21. Wie verdichten? 7, S. 23–31.

Hoffmann, Marco; Huber, Andreas (2014): Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz. Zürich. Age-Stiftung.

<https://www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/wohnen-im-cluster-siedlung-kraftwerk-1-heizenholz-zuerich/> (Zugriff am 10.01.2020).

Grossenbacher, Jürg (2015): »Clusterwohnungen - Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte.« Abschlussarbeit, Master of Advanced Studies in Real Estate. Zürich: Universität Zürich.

LaFond, Michael; id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit; Larisa Tsvetkova (Hrsg.) (2017): COHousing Inclusive - Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für Alle. Berlin: Jovis Verlag.

Spital, Sonja (2018): Wohnen und Resilienz. Cluster-Wohnungen als eine Antwort auf Herausforderungen des Wohnens. Masterarbeit Master Urbane Zukunft, Potsdam: FH Potsdam.

Thiesen, Claudia (2016): »Ein Wagnis der besonderen Art - Münchner Genossenschaftssiedlung verbindet neue Wohnformen mit künstlerischem Schaffen.« In: Zeitschrift Wohnen. (Die Zeitschrift für genossenschaftlichen Wohnungsbau), S. 28–31.

Projektliste

Bestandserhebung von Cluster-Wohnungen in D-A-CH (Stand 2018)

Fertiggestellte, in die Auswertung einbezogene Projekte

	Projekt	Stadt	Land	Fertigstellung	Bauherr
1	Haus Noah	Ludwigshafen	D	2008	Genossenschaft
2	Musikerwohnhaus	Basel	CH	2010	Gemeinnützig
3	Kanzleistrasse 50	Winterthur	CH	2010	Genossenschaft
4	Kraftwerk 1 / Heizenholz	Zürich	CH	2011	Genossenschaft
5	St. Pauli	Zürich	CH	2011	Privat
6	Am Maybachufer	Berlin	D	2012	Privat
7	Giesserei Winterthur (Grenzfall)	Winterthur	CH	2013	Genossenschaft
8	mehr als wohnen	Zürich	CH	2014	Genossenschaft
9	Kalkbreite (Grenzfall)	Zürich	CH	2014	Genossenschaft
10	Spreefeld	Berlin	D	2014	Genossenschaft
11	Mehrgenerationenwohnen Forstenried	München	D	2014	Genossenschaft
12	Neufrankengasse 18	Zürich	CH	2015	Privat
13	Ich-Du-Wir Plus (ohne Steckbrief)	Wien	A	2016	Genossenschaft
14	Zwicky Sued	Dübendorf	CH	2016	Genossenschaft
15	wagnisART	München	D	2016	Genossenschaft
16	Gundeli	Basel	CH	2016	Privat
17	Minmax (Glattpark)	Opfikon	CH	2016	Privat
18	Inklusiv wohnen Köln e.V.	Köln	D	2017	Gemeinnützig
19	StadtErle	Basel	CH	2017	Genossenschaft
20	Generationenwohnen21	Wien	A	2018	Gemeinnützig
21	Ecoquartier Jonction Haus CODHA	Genf	CH	2018	Genossenschaft
22	Gemeinschaftswohnen im Wedding	Berlin	D	2018	Genossenschaft

Geplante, in die Auswertung einbezogene Projekte

	Projekt	Stadt	Land	Fertigstellung	Bauherr
23	Les Vergers Haus CODHA	Genf/Meyrin	CH	2019	Genossenschaft
24	urban coop berlin eG	Berlin	D	2019	Genossenschaft
25	begeno eG (Weißensee)	Berlin	D	2019	Genossenschaft
26	Annagarten - Freiraumkooperative eG	Oranienburg	D	2019	Genossenschaft
27	Wohnprojekt Nestbau	Hamburg	D	2019	Genossenschaft
28	Siedlung Zaehringer	Bern	CH	2020	Gemeinnützig
29	WoGen Quartiershaus	Wien	A	2020	Genossenschaft
30	Areal Hornbach	Zürich	CH	2021	Gemeinnützig
31	Grüner Weiler eG	Münster	D	2021	Genossenschaft
32	Waermbaechli	Bern	CH	2023	Genossenschaft
33	Florasdorf am Anger	Wien	A	k.A.	Genossenschaft

Geplante, nicht in die Auswertung einbezogene Projekte

	Projekt	Stadt	Land	Fertigstellung	Bauherr
34	Hobelwerk	Winterthur	CH	k.A.	Genossenschaft
35	Wohn Initiative Südviertel Hof	Münster	D	k.A.	Genossenschaft

Literaturhinweise des Herausgebers



Best practice
Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur. 17 Wohnungsbauprojekte im Betrieb



RENARHIS
Nachhaltige energetische Modernisierung und Restaurierung historischer Stadtquartiere



Ökologische Baustoffwahl
Aspekte zur komplexen Planungsaufgabe »Schadstoffarmes Bauen«



Nachhaltiges Bauen des Bundes
Grundlagen – Methoden – Werkzeuge



Bauteilkatalog
Niedrigschwellige Instandsetzung brachliegender Industrieareale für die Kreativwirtschaft



Effizienzhaus Plus
Möglichkeiten und Alternativen zur Umsetzung des Effizienzhaus Plus Standards



Nachhaltig geplante Außenanlagen
Empfehlungen zu Planung, Bau und Bewirtschaftung von Bundesliegenschaften



Vorbildwirkung Bundesbau
Klimaschutzziele und Vorbildwirkung des Bundes im Gebäudebereich



BIM-Leitfaden für den Mittelstand
Wie viel BIM verträgt ein mittelgroßes Bauprojekt

Die Broschüren sind kostenfrei erhältlich. Die Bestellhinweise sowie die Downloads finden Sie unter www.zukunftbau.de.

Impressum

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Redaktion

Referat II 3 – Forschung im Bauwesen
Dipl.-Ing. Wencke Haferkorn, wencke.haferkorn@bbr.bund.de
Felix Lauffer, felix.lauffer@bbr.bund.de

Autoren

Michael Prytula, Prof. Dr.-Ing.
Susanne Rexroth, Prof. Dr.-Ing.
Manuel Lutz, Dipl.-Ing.
Friedrich May, Dipl.-Ing.

Stand

Februar 2020

Gestaltung | Barrierefreies PDF | Lektorat

ORCA Affairs GmbH, Berlin

Lektorat:

Andrea Böltken, b.st text
Frank Peter Jäger

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Kostenfreie Bestellungen

zb@bbr.bund.de
Stichwort: Cluster-Wohnungen

Bildnachweise

Titelseite: Projekt *mehr als wohnen* (Zürich), Foto: Friedrich May
Alle weiteren Bildnachweise siehe Seite 63

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet. Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.
Die von den Autoren vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

ISBN 978-3-87994-083-7
ISSN 2199-3521

Bonn 2020



Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Geprägt durch den demographischen Wandel und einer sich zunehmend individualisierende Gesellschaft sind in den letzten Jahren unter dem Sammelbegriff »Cluster-Wohnungen« Pilotprojekte gemeinschaftlichen Wohnens entstanden. Diese Wohnexperimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie verschiedene räumliche, bauliche und soziale Strategien einsetzen, um eine hohe Anpassungsfähigkeit an vielfältige und sich verändernde Wohnbedürfnisse zu ermöglichen. Partizipative Planungsprozesse, Selbstverwaltung und eine solidarische Wohnpraxis steigern maßgeblich die Lebensqualität der Bewohnerschaft und tragen kleinräumig zu guten Nachbarschaften und resilienten städtischen Strukturen bei. Cluster-Wohnungen gehören damit zu zukunftsweisenden Wohnungsgrundrissen und Organisationsstrukturen.

Ein Forschungsteam von der FH Potsdam und der HTW Berlin untersuchte anhand von Fallbeispielen die charakteristischen Merkmale dieser neuen Wohnungstypologie sowie die entscheidenden Faktoren für die Realisierung dieser Projekte. Diese Broschüre fasst die gewonnenen Erkenntnisse kompakt und praxisgerecht zusammen.

Zukunft Bau setzt seit über zehn Jahren wichtige Impulse für Architektur und Bauwesen und schlägt Brücken zwischen Bauforschung und Baupraxis. Im Mittelpunkt steht der baurelevante Erkenntnisgewinn zu aktuellen Forschungsthemen wie Klimaschutz, Material- und Ressourceneffizienz, Digitalisierung, kostengünstiges Bauen und demographischer Wandel. Hierfür bietet Zukunft Bau eine Plattform, um entsprechende innovative Ansätze zu erforschen, zu konzipieren, zu erproben und zu vermitteln. Dabei sollen neue Rahmenbedingungen des Bauwesens ausgelotet wie auch die Forschung als Methode beim Planen und Bauen in größerer Breite etabliert werden. Getragen wird das Innovationsprogramm Zukunft Bau vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

ZUKUNFT BAU
FÖRDERN FORSCHEN ENTWICKELN

www.zukunftbau.de

ISBN 978-3-87994-083-7
ISSN 2199-3521