

Michael Prytula, Susanne Rexroth
Manuel Lutz, Friedrich May

Cluster-Wohnungen für bau- lich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung

F 3175

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um die Kopie des Abschlussberichtes einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) im Rahmen der Forschungsinitiative »Zukunft Bau« geförderten Forschungsarbeit. Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

2020

ISBN 978-3-7388-0496-6

Vervielfältigung, auch auszugsweise,
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

Fraunhofer IRB Verlag

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

Postfach 80 04 69

70504 Stuttgart

Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

Telefon 07 11 9 70 - 25 00

Telefax 07 11 9 70 - 25 08

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de

www.irb.fraunhofer.de/bauforschung



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Cluster-Wohnungen

für baulich und sozial anpassungsfähige
Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung

Endbericht, Dezember 2019



Der Forschungsbericht wurde mit Mitteln der Zukunft Bau Forschungsförderung
des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) unterstützt.

(Aktenzeichen SWD-10.08.18.7-17.01)

Die Verantwortung für den Inhalt des Berichts liegt bei den Autoren.

htw.

Hochschule für Technik
und Wirtschaft Berlin

University of Applied Sciences

FH;P

Fachhochschule Potsdam
University of
Applied Sciences

ZUKUNFT BAU
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Impressum

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Zukunft Bau Forschungsförderung

Fachliche Betreuung:
Helga Kühnhenrich (BBSR)
Michael Brüggemann, Fraunhofer-Informationszentrum
Raum und Bau (IRB)

Autoren:
Michael Prytula
Susanne Rexroth
Manuel Lutz
Friedrich May

Unter Mitarbeit von
Christian Berkes
Moritz Henes
Nele Trautwein

Gestaltung:
Michael Prytula und Nele Trautwein
unter Mirkwirkung aller Mitglieder des Projektteams

Abbildung Titelblatt:
Grundrisse der Fallstudienprojekte.
Darstellungen von Nele Trautwein und Moritz Henes

Diese Fassung ersetzt den Endbericht vom Juli 2019
und enthält Korrekturen zu Projektdaten.

Stand Dezember 2019

Cluster-Wohnungen

für baulich und sozial anpassungsfähige
Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung

Endbericht, Dezember 2019

Forschungsprogramm

Zukunft Bau Forschungsförderung, Forschungsprogramm des
Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat

Projektlaufzeit

01. April 2017 bis 30. Juni 2019

Aktenzeichen

SWD-10.08.18.7-17.01

gefördert vom

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

bearbeitet von

Fachhochschule Potsdam (FHP)
Institut für angewandte Forschung Urbane Zukunft
Prof. Dr.-Ing. Michael Prytula
Dipl.-Ing. Manuel Lutz
Dipl.-Ing. Christian Berkes
Nele Trautwein, BA Architektur

Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin)
FB I Regenerative Energien
Prof. Dr.-Ing. Susanne Rexroth
Dipl.-Ing. Friedrich May
Moritz Henes, BA Architektur

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	7
1. Einleitung ins Thema, Forschungsfragen und Arbeitsmethodik	10
1.1 Aktuelle Trends auf städtischen Wohnungsmärkten	10
1.1.1 Wohnfläche pro Kopf	10
1.1.2 Art der Wohnhäuser	12
1.1.3 Eigentümerstruktur	12
1.2 Gemeinschaftliche Wohnformen und partizipatorische Planungsprozesse	13
1.3 Cluster-Wohnungen als Beitrag zu einer resilienten Stadtentwicklung?	14
1.4 Forschungsstand, forschungsleitende Hypothesen und Forschungsfragen	15
1.5 Arbeitsmethodik und Berichtsgliederung	17
2. Bestandsaufnahme von Cluster-Wohnungen D-A-CH	22
2.1 Begriffsklärung	22
2.1.1 Entstehung und Entwicklung des Prinzips Cluster-Wohnung	22
2.1.2 Baurechtliche Kriterien	24
2.1.3 Forschungsprojekt-spezifische Definition	24
2.2 Bestandserhebung und Merkmale von Cluster-Wohnungen in D-A-CH	26
2.2.1 Projektrecherche und -auswahl	27
2.2.2 Geographische Verteilung und Entstehungszeit	30
2.2.3 Eigentumsformen	31
2.2.4 Standorte und bauliche Merkmale der Gebäude	33
2.3 Durchführung der Fallstudienuntersuchung	38
2.3.1 Kriterien und Auswahl der Fallstudien	38
2.3.2 Methodik zur Untersuchung der Fallstudien	39
2.3.3 Ermittlungsverfahren für Energiestandards, Kosten und Flächen in Deutschland und der Schweiz	43
3. Fallstudien	47
3.1 Fallstudie Spreefeld	48
3.2 Fallstudie mehr als wohnen	57
3.3 Fallstudie Neufrankengasse	66
3.4 Fallstudie wagnisART	73
3.5 Fallstudie Zwicky Süd	81
3.6 Fallstudie inklusiv wohnen Köln	90
3.7 Fallstudie StadtErle	98
3.8 Fallstudie Annagarten	106
4. Vergleichende Auswertung der Fallstudien	114
4.1 Projektentwicklung, Finanzierung und Partizipation	114
4.1.1 Motivationen und Ziele der Projektentwickler	115
4.1.2 Projektfinanzierung und Förderung	118

4.1.3	Festsetzung von Mietpreis und Anteilsscheinen	121
4.1.4	Günstige und bezahlbare Mieten	125
4.1.5	Genehmigung	130
4.1.6	Planung und Partizipation	131
4.1.7	Festlegung Anzahl und Größe von Cluster-Wohnungen	136
4.1.8	Mietverträge	138
4.1.9	Mieterakquise und Unterstützung der Gruppenbildung	140
4.1.10	Regelungen und Vorgaben der Belegung	144
4.2	Grundrisse, räumliche Qualitäten und bauliche Umsetzung	147
4.2.1	Grundrissanalysen	148
4.2.2	Konstruktion und Gebäudetechnik	156
4.2.3	Kosten	159
4.3	Organisation und Alltag des Zusammenlebens	161
4.3.1	Demographische Merkmale der Bewohnerinnen und Bewohner	162
4.3.2	Motive für den Einzug in Cluster-Wohnungen	166
4.3.3	Bewertung der Wohngruppe und Gruppenfindung	168
4.3.4	Selbstverwaltung der Gruppe	169
4.3.5	Bewertung der Privaträume	171
4.3.6	Bewertung der Gemeinschaftsräume	173
4.3.7	Zusammenleben in der Cluster-Wohnung	174
4.3.8	Perspektiven für dauerhaftes Cluster-Wohnen	181
4.3.9	Unzufriedenheiten im Cluster-Wohnen und deren Gründe	183
4.3.10	Hinweise für die Planung von Cluster-Wohnungen	188
4.4	Nachbarschaft und Quartier	191
4.4.1	Cluster-Wohnungen als Beitrag zur Quartiersentwicklung	191
4.4.2	Gemeinschaftliche Raumangebote als Mehrwert für Cluster-Wohnen	194
5.	Beitrag von Cluster-Wohnungen für eine resiliente Stadtentwicklung	197
5.1	Resilienz und Stadtentwicklung	197
5.1.1	Grundlagen zur Resilienzforschung	197
5.1.2	Zentrale Begriffe in der Resilienzforschung	197
5.1.3	Zum Stand städtischer Resilienzforschung	199
5.2	Resilienz und Wohnen	200
5.2.1	Wohnungsmarkt und politische Steuerung	200
5.2.2	Bauliche Qualifizierung von Wohnungsneubau und -bestand	201
5.2.3	Selbstorganisation und Partizipation bei der stadträumlichen Gestaltung	201
5.3	Resilienz-Bewertung der Fallstudien	202
5.3.1	Entwicklung eigener Kriterien für die Resilienz-Bewertung	202
5.3.2	Soziale Vulnerabilitäten und Resilienzeigenschaften	203
5.3.3	Beschreibung von Resilienzkriterien und Indikatoren	205
5.3.4	Vergleichende Resilienz-Bewertung der Fallstudien	213
5.4	Potenziale von Cluster-Wohnungen für eine nachhaltige Wohnkultur	215
5.4.1	Bauliche und soziale Flexibilität	215
5.4.2	Mitbestimmung, Selbstverwaltung und soziale Diversität	216

5.4.3	Potenziale des großen Maßstabs	216
5.4.4	Das Wohnprojekt als Lernort	217
6.	Übertragbarkeit und Skalierung	218
6.1	Potentielle Multiplikatoren für Cluster-Wohnen	218
6.2	Benchmarks	219
6.2.1	Gesamtkosten und Bauwerkskosten nach DIN 276	219
6.2.2	Renditeerwartung	220
6.2.3	Mietpreisdeckelung	220
6.2.4	Wohnungsschlüssel im geförderten Wohnungsbau	220
6.2.5	Flächenwirtschaftlichkeit	221
6.3	Potentiale	221
6.3.1	Grundstücksformate und Entwicklungsaufwand	221
6.3.2	Quartiersentwicklung	221
6.3.3	Soziale Nachhaltigkeit	222
6.3.4	Soziale Integration	222
6.4	Inklusives Wohnen	223
6.4.1	Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung	223
6.4.2	Wohnen für Menschen im Alter ohne und mit Pflegebedarf	224
6.5	Hemmnisse	225
7.	Handlungsempfehlungen	227
7.1	Projektentwicklung und Architektur	227
7.2	Wohnungsbaugesellschaften	228
7.3	Träger- und Rechtsformen für Bewohnergruppen	229
7.4	Kommune und Stadtentwicklung	229
7.5	Bewohnerinnen und Bewohner	230
7.6	Finanzierung und Förderinstrumente	230
8.	Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick	231
	Ergänzende Informationen zum Arbeitsprozess	234
	Abbildungsverzeichnis	236
	Tabellenverzeichnis	239
	Literaturverzeichnis	240
	Ausgewählte Literaturhinweise zu den Fallstudien	245
	Übersicht zum Anhang	247
	Anhang A - Werthaltungen und Motive / Erwartungen an Mitbewohner	248
	Anhang B - Ermittlung der Gebäudetiefen	252
	Anhang C - Datenerhebungen zu den Fallstudien	253
	Anhang D - Projektsteckbriefe	262