

## STRUKTUR / GLIEDERUNG KURZBERICHT

---

### Titel

Langfassung Titel: „Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung“

### Anlass/ Ausgangslage

kurze Beschreibung des Problems und des Lösungsansatzes  
max. 450 Zeichen (mit Leerzeichen)

Demografische und soziale Veränderungen wirken sich auf Wohnstrukturen aus. Besonders auffällig ist die Zunahme an Ein-Personen- Haushalten (GdW 2018). Schrumpfende innerstädtische Baulandreserven und konjunkturell bedingt steigende Baukosten beeinflussen den Wohnungsmarkt (BBSR 2017). Neue Wohnformen wie Cluster-Wohnen und Wohnungstypologien wie Cluster-Wohnungen können auf damit einhergehende geänderte Bedarfe und Bedürfnisse an Wohnraum reagieren.

456 Z

### Gegenstand des Forschungsvorhabens

Beschreibung der Arbeitsschritte und des Lösungswegs  
max. 4.300 Zeichen (mit Leerzeichen)

In einem mehrstufigen Arbeitsprozess wurde die planerischen, baulich-konstruktiven, wohnsoziologischen, ökonomischen und rechtlichen Dimensionen untersucht. Wechselnd zwischen induktiven und deduktiven Verfahrensschritten lässt sich dieses Vorgehen der sozialwissenschaftlichen Methodik der *Grounded Theory* (Theoriebildung aus der Empirie) zuordnen. Der Forschungsprozess umfasste vier Arbeitsphasen:  
Phase 1: Entwicklung von Auswahl- und Bewertungskriterien;  
Phase 2: Dokumentenanalyse und Bestandsaufnahme;  
Phase 3: Fallstudienuntersuchung;  
Phase 4: Auswertung, Schlussfolgerungen und Ableitung von Empfehlungen.

Cluster-Wohnungen sind in der Fachdebatte durch einige Pilotprojekte bekannt. Doch ist nicht bekannt, wie viele Cluster-Wohnungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz (D - A - CH) tatsächlich existieren. Der geographische Fokus der Erhebung zu Cluster-Wohnungen begründet sich durch die historische Genese des Phänomens Cluster-Wohnung in der Schweiz, das im deutschsprachigen Raum intensiv diskutiert wird. Mit dem Fokus auf den deutschsprachigen Raum begegnet das Forschungsprojekt zugleich der Schwierigkeit internationaler Vergleiche, die sich aus begrifflichen Unterschieden ergeben. Und auch in diesem bereits umgrenzten internationalen Raum erwiesen sich unterschiedliche Rahmenbedingungen aus dem Bauordnungsrecht, der Kostenermittlung und Fördermodalitäten als Hürden für eine vergleichende Auswertung. Für die Untersuchung von Cluster-Wohnungen war es zunächst erforderlich, eine Eingrenzung des Phänomens vorzunehmen. Um aus der Vielfalt der unterschiedlichen Varianten die wesentlichen Charakteristika herauszuarbeiten waren die vorhandenen Definitionen näher zu spezifizieren. Zusätzlich zu den Kriterien „privater Einheiten mit Bad und ggfs. Küche“ sowie „gemeinschaftlich genutzter Räume“ werden dazu zwei weitere wesentliche bauliche und soziale Kriterien berücksichtigt: integrale Erschließung durch gemeinschaftliche Flächen und selbstorganisiertes gemeinschaftliches Zusammenleben.

Die Identifikation von Cluster-Wohnungen erfolgte durch die Auswertung verschiedener Quellen (Fachpublikationen und Studienarbeiten, Online-Recherchen, Interviews mit Experten und Expertinnen sowie eigenen Beobachtungen.). Aus der systematischen und vergleichenden Aufnahme wurden 67 Projekte erfasst und im Hinblick auf die Forschungsprojekt-spezifische Definition von Cluster-Wohnungen ausgewertet. Das Ergebnis der Bestandserhebung sind 33 Projekte mit Cluster-

Wohnungen in D - A – CH, zu denen 29 Projektsteckbriefe mit allen in der Fachliteratur oder im Internet verfügbaren Informationen erstellt wurden.

Aus dieser Menge wurden acht Projekte als Fallstudien bestimmt. Die Kriterien für die Auswahl leiteten sich aus den in der Bestandsaufnahme erfassten Merkmalen ab. Folgende Kriterien wurden für die Auswahl herangezogen:

- Zeitpunkt der Fertigstellung;
- Neubau / Bestand;
- Gebäude- und Grundrisstypologie;
- Größe der Cluster-Wohnung und Größe der privaten Wohneinheiten;
- Eigentumsverhältnisse;
- Standort;
- Bekanntheitsgrad.

Für jede Fallstudie wurden Pläne und Gebäudedaten ausgewertet, Experteninterviews mit Projektverantwortlichen sowie Besichtigungen vor Ort durchgeführt. Weiterhin fand im Zeitraum vom 11.06. bis 09.09.2018 eine Online-Umfrage mit den Bewohner\*innen der Clusterwohnungen statt mit einer Rücklaufquote von 42% (54 von 122 Teilnehmer\*innen)

Die Gesamtauswertung erfolgte nach den Kriterien

- Projektentwicklung, Finanzierung und Partizipation;
- räumliche Qualitäten und bauliche Umsetzung;
- Organisation von Alltag und Zusammenleben;
- Nachbarschaft und Quartier.

Die unterschiedliche Qualität der Daten und Informationen zu Herstellungs- und Betriebskosten erschwerten eine vergleichende Auswertung in diesen Bewertungskriterien.

Ein wichtiger Bestandteil der Forschung war der Austausch mit Praxispartnern aus der Wohnungswirtschaft und einem sozialwissenschaftlichen Forschungsbeirat. Dieser Austausch fand in projektbegleitenden Workshops, im Rahmen von Fach-Veranstaltungen oder in Experten-Gesprächen statt. Durch die enge Rückkopplung der Forschung an die Praxis wurde eine transdisziplinäre Forschung angestrebt, in der die Praxispartner durch eine kollaborative Wissensproduktion zugleich über neue wohnungswirtschaftliche Tendenzen informiert wurden.

4300 Z

## Fazit

---

Beschreibung der geplanten Ziele und der erreichten Ergebnisse

max. 700 Zeichen (mit Leerzeichen)

Mit der Forschung galt es herauszufinden, ob neue Wohntypologien wie Cluster-Wohnen einen signifikanten Beitrag zu einer resilienten Stadtentwicklung leisten, wie sich dieser Beitrag empirisch-methodisch beschreiben und bewerten lässt und unter welchen Bedingungen sie in größerem Maßstab skalierbar wären. Diese Ziele führten zu drei zentralen Forschungsfragen, betreffend:

1. die besonderen Qualitäten von Cluster-Wohnungen (baulich, sozial, energetisch, rechtlich und ökonomisch);
2. den Beitrag für eine resiliente Stadtentwicklung;
3. die Bedingungen der Übertragbarkeit und Skalierung.

Mit dem Vergleich von Cluster-Wohnungen in acht Fallbeispielen wurden die charakteristischen Merkmale systematisch erfasst und die Bedingungen für die Realisierung benannt. Die Diskussion Resilienz-spezifischer Qualitäten zeigt, dass Cluster-Wohnen und Cluster-Wohnungen zentrale Eigenschaften resilienter Systeme besitzen.

911 Z

## Eckdaten

---

Kurztitel: Cluster-Wohnen

Forscher / Projektleitung:  
Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin)  
FB I Regenerative Energien  
Prof. Dr.-Ing. Susanne Rexroth

Fachhochschule Potsdam (FHP)  
Institut für angewandte Forschung Urbane Zukunft  
Prof. Dr.-Ing. Michael Prytula

Gesamtkosten: 335.935,00 € €

Anteil Bundeszuschuss: 233.810,00 €

Projektlaufzeit: 27 Monate

## **BILDER/ ABBILDUNGEN:**

---

5 - 7 Druckbare Bilddaten als **eigene Datei** (\*.tif, \*.bmp, ...) mit der Auflösung von mind. 300 dpi in der Abbildungsgröße (z.B. Breite 10 - 20cm). Bilder frei von Rechten Dritter.

Bildnachweis jeweils:

Bild 1: Dateiname.xxx

Bildunterschrift

**Abb 1\_Arbeitsphasen\_Methodik**

**BU: Arbeitsphasen und Methodendesign**

**Abb 2\_Grundrisse**

**BU: Grundrisse der Fallstudien**

**Abb 3\_Tabelle\_Fallstudien**

**BU: Fallstudien und Erfüllung der Auswahlkriterien**

**Abb. 4\_Projektziele**

**BU: Ziele, die mit Cluster-Wohnen verfolgt werden**