

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](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

[www.irb.fraunhofer.de/tauforschung](http://www.irb.fraunhofer.de/tauforschung)



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

<b>Kurzfassung</b>	<b>7</b>
<b>1. Einleitung ins Thema, Forschungsfragen und Arbeitsmethodik</b>	<b>10</b>
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
<b>2. Bestandsaufnahme von Cluster-Wohnungen D-A-CH</b>	<b>22</b>
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
<b>3. Fallstudien</b>	<b>47</b>
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
<b>4. Vergleichende Auswertung der Fallstudien</b>	<b>114</b>
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
<b>5.</b>	<b>Beitrag von Cluster-Wohnungen für eine resiliente Stadtentwicklung</b>	<b>197</b>
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
<b>6.</b>	<b>Übertragbarkeit und Skalierung</b>	<b>218</b>
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
<b>7.</b>	<b>Handlungsempfehlungen</b>	<b>227</b>
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
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick</b>	<b>231</b>
	Ergänzende Informationen zum Arbeitsprozess	234
	Abbildungsverzeichnis	236
	Tabellenverzeichnis	239
	Literaturverzeichnis	240
	Ausgewählte Literaturhinweise zu den Fallstudien	245
	<b>Übersicht zum Anhang</b>	<b>247</b>
	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

## Kurzfassung

Demografische und soziale Veränderungen wirken sich auf Wohnstrukturen aus. Besonders auffällig ist die Zunahme an Ein-Personen-Haushalten. Schrumpfende innerstädtische Baulandreserven und steigende Baukosten beeinflussen den Wohnungsmarkt. Neue Wohnformen wie Cluster-Wohnen und Wohnungstypologien wie Cluster-Wohnungen können auf damit einhergehende geänderte Bedarfe und Bedürfnisse an Wohnraum reagieren. Nachdem seit Ende der 1990er Jahre ausgehend von Tübingen und Freiburg das Thema „Bauen in der Gruppe“ wichtige Impulse für die Stadtentwicklung in Deutschland gesetzt hat, entstanden seit ca. 2010 unter dem Sammelbegriff „Cluster-Wohnungen“ Pilotprojekte einer neuen Form gemeinschaftlichen Wohnens. Eine Cluster-Wohnung besteht aus mehreren privaten Wohneinheiten mit Bad und optionaler Küche sowie Gemeinschaftsräumen, die unmittelbar an die Wohneinheiten anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen. Cluster-Wohnen beschreibt das selbstorganisierte Zusammenleben in einer Cluster-Wohnung, das zumeist ein hohes Maß an Autonomie, Selbstverwaltung und Partizipation aufweist. Sie werden in verschiedenen Rechts- und Eigentumsformen realisiert und sind durch komplexe Grundrisse und Sozialstrukturen charakterisiert. Cluster-Wohnungen stellen einen interessanten Beitrag dar, wie Wohnformen auf die aktuellen demographischen und sozialen Veränderungen einer Gesellschaft reagieren können.

Mit dieser vergleichenden Studie zu den baulichen und sozialen Merkmalen von Cluster-Wohnungen sind anhand von acht Fallbeispielen die charakteristischen Merkmale dieser Wohnungstypologie und Wohnform systematisch erfasst und die Bedingungen für die Realisierung dieser Projekte untersucht worden. Es galt herauszufinden, ob diese neuen Wohntypologien einen signifikanten Beitrag zu einer resilienten Stadtentwicklung leisten, wie sich das empirisch-methodisch beschreiben und bewerten lässt und unter welchen Bedingungen sie in größerem Maßstab skalierbar wären. Diese Ziele wurden mit drei zentralen Forschungsfragen untersucht:

1. Was sind die besonderen baulichen, sozialen, energetischen, rechtlichen und ökonomischen Qualitäten von Cluster-Wohnungen?
2. Welchen Beitrag leisten Cluster-Wohnungen für eine resiliente Stadtentwicklung?
3. Was sind die Bedingungen für Übertragbarkeit und Skalierung?

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.

Aufbauend auf einer systematischen Recherche wurden 67 relevante 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 Deutschland, Österreich und der Schweiz (D-A-CH), zu denen 29 Projektsteckbriefe mit allen in der Fachliteratur oder im Internet verfügbaren Informationen erstellt wurden. Am Beispiel von acht Fallbeispielen wurden dann die Merkmale von Cluster-Wohnungen systematisch erfasst und die Bedingungen für deren Realisierung analysiert.

In einem mehrstufigen Arbeitsprozess wurden 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 geographische Fokus der Erhebung zu Cluster-Wohnungen auf Deutschland, Österreich und der Schweiz (D-A-CH) begründet sich durch die historische Genese des Phänomens Cluster-Wohnung in der Schweiz und der Schwierigkeit internationaler Vergleiche bzgl. Bauordnungsrecht, Kostenermittlung und Fördermodalitäten.

Für jede Fallstudie wurden Pläne und Gebäudedaten mit Informationen zu Flächen, Konstruktionsweisen, Herstellungs- und Betriebskosten analysiert sowie quantitative und qualitative Befragungen durchgeführt. Dazu gehörten eine Online-Umfrage der Bewohnerinnen und Bewohner der Cluster-Wohnungen sowie Experteninterviews mit den Projektverantwortlichen. Besichtigungen vor Ort vervollständigten das Bild. Die Datenauswertung und -interpretation erfolgte Fallstudien-übergreifend nach den Kriterien

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

Aufbauend auf der Auswertung wurden die Fallstudien einer vergleichenden Resilienzbewertung unterzogen, Schlussfolgerungen auf Übertragbarkeit und Skalierung hinsichtlich anderer wohnungswirtschaftlicher Akteure und Handlungsfelder, wie z.B. inklusives Wohnen, gezogen und Handlungsempfehlungen für verschiedene Akteursgruppen abgeleitet.

Die Auswertung der Fallstudien zeigt, dass ein grundlegender Beitrag von Cluster-Wohnungen für eine resiliente Stadtentwicklung in der Diversifizierung des baulichen Bestandes besteht. Mit Cluster-Wohnungen wird die Vielfalt der Wohnoptionen erweitert und das Wohnungsangebot an Wohnbedürfnisse angepasst, die bislang wenig Raum finden. Als innovative Pilotprojekte bieten sie multifunktionale Nutzungen für verschiedene Bedarfe und erweitern damit die baulich-technischen und sozialorganisatorischen Kapazitäten einer Stadt.

Besondere bautechnische oder baurechtliche Anforderungen ergeben sich durch den Bau von Cluster-Wohnungen nicht. Ein Mehraufwand an technischer Gebäudeausrüstung kann durch eine geschickte Planung kostenseitig kompensiert werden. Die besondere Qualität von Cluster-Wohnungen - "Raumopulenz", v.a. durch Gemeinschaftsflächen - lässt sich mit herkömmlichen Bewertungsinstrumenten wie Flächeneffizienz nicht angemessen darstellen. Dennoch verbindet alle Fallbeispiele, dass sie verhältnismäßig günstige und bezahlbare Mieten bzw. Wohnkosten realisieren und so zu einer sozialen Wohnraumversorgung beitragen können. Das liegt u.a. sicherlich an den Wohngenossenschaften, die als nicht-renditeorientierte, gemeinschaftliche Eigentümer die bevorzugte Rechtsform für Cluster-Wohnungen darstellen. Aber - so zeigt die Untersuchung - auch privatwirtschaftliche Investoren realisieren erfolgreich Cluster-Wohnungen. Alle Projekte sind erfolgreich vermietet und die neue Form des Zusammenlebens scheint sich zu bewähren.

Cluster-Wohnungen sind gewiss weder baulich noch sozial die einzige resiliente Wohnform, doch geben sie Antworten auf vielfältige Herausforderungen, wie aktuell und zukünftig gewohnt werden kann. Für individuelle Fragen nach Wohnen im Alter, günstigen Wohnraum, eine ressourcensparsame Lebensweise oder dem Bedürfnis nach Gemeinschaft ohne Zwang bieten sie ebenso Anregungen und Inspirationen wie auf die Frage, wie lebenswerte Quartiere erschaffen werden können. Der zentrale Beitrag von Cluster-Wohnungen für eine resiliente Stadt besteht darin, dass sie konkrete Anstöße für eine veränderte Wohnkultur geben.

Zugleich ist festzuhalten, dass jede Cluster-Wohnung ein Experiment darstellt. Da die Projekte vielfach sehr jung sind, liegen noch wenig Langzeiterfahrungen vor, ob sich Cluster-Wohnungen generell bewähren und welche Ausstattungseigenschaften besonders wichtig sind. Das Potential von Cluster-Wohnungen kann also erst in den nächsten Jahren evaluiert werden.

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.

# 1. Einleitung ins Thema, Forschungsfragen und Arbeitsmethodik

## 1.1 Aktuelle Trends auf städtischen Wohnungsmärkten

In den letzten Jahren haben die meisten großen Städte und urbanen Ballungsräume in Deutschland einen starken Zuwachs an Bewohnern und Bewohnerinnen erfahren (GdW 2018). Mit der Renaissance der Innenstadt hat sich der frühere Trend zum Wohnen am Stadtrand (Häusermann / Siebel 2004; Siebel 2010) gedreht mit der Folge, dass der ökonomische Druck auf die Immobilienmärkte der Innenstädte wächst. Ursachen dieser Entwicklung sind gesellschaftliche Veränderungen, die vor allem durch eine zunehmende Arbeitsmobilität sowie einer stärkeren Individualisierung und Pluralisierung von Lebensstilen charakterisiert sind. Zugleich stagniert das Bevölkerungswachstum bei einem gleichzeitigen Anstieg des Durchschnittsalters der Gesamtbevölkerung. Daraus resultieren spezifische Anforderungen an die Ausstattungsqualität von Wohnungen und Gebäuden, z.B. an eine größere Barrierefreiheit.

Während diese demographischen und sozialen Veränderungen einerseits zu einer Zunahme an kleinen Haushalten und einer damit verbundenen Zunahme an beanspruchten Nutz- und Erschließungsflächen führen, schrumpfen andererseits die verfügbaren innerstädtischen Baulandreserven (GdW 2018). Eine Folge davon sind steigende Bodenpreise und Wohnkosten, die wiederum selber ein Treiber für den Bau kleinerer Wohnungen werden. Steigende Gewinnerwartungen in der Wohnungswirtschaft führen darüber hinaus zu einem Anstieg von Wohnkosten in Bestand und Neubau. Vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen sind nicht zuletzt aus diesen ökonomischen Gründen in den letzten Jahren vor allem im städtischen Raum neue Wohnungslösungen in Form von Kleinstwohnungen entstanden. Auch Cluster-Wohnungen führen den Spagat zwischen individualisiertem und gleichzeitig kostengünstigem Wohnraum aus, wenn auch noch nicht in marktrelevantem Umfang.

Diese Trends belegen statistische Auswertungen, v.a. die Ergebnisse aus der Volkszählung (Zensus) 2011. Durch den Zensus 2011 und die in diesem Rahmen durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung wurde eine Datengrundlage geschaffen, mit der der Wohnungsbestand Deutschlands ausgewertet werden kann. Auf - für diese Studie wenig bedeutsame - Korrekturen wurde 2018 hingewiesen (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2018). Im Folgenden werden drei Indikatoren beschrieben, die für diese Untersuchung besonders relevant sind.

### 1.1.1 Wohnfläche pro Kopf

Die Wohnfläche pro Kopf nahm in Deutschland zwischen 2011 und 2017 von 46,1 m<sup>2</sup> auf 46,5 m<sup>2</sup> zu (UBA 2019). Dieser Kennwert sagt jedoch wenig über den spezifischen Bedarf bei Ein-Personen-Haushalten aus, deren Zahl kontinuierlich steigt (Abb. 1.1). In 2017 lag der Anteil der Ein-Personen-Haushalte bereits bei 41,8 %, auch die Studie des GdW verzeichnet eine stetige Zunahme der Haushalte von Alleinstehenden (GdW 2018: 22).

Die Wohnfläche pro Kopf in Ein-Personen-Haushalten lag bei 66,7 m<sup>2</sup>, wohingegen Zwei-Personen-Haushalte 48 m<sup>2</sup> pro Kopf beanspruchen. Die Mitglieder von Haushalten mit drei

oder mehr Personen beanspruchten hingegen nur eine durchschnittliche Fläche von 30,7 m<sup>2</sup>, da sie sich gemeinsam Küche, Bad und Flur teilen. Pendelt der individuelle Wohnflächenbedarf seit 1978 bei jungen Ein-Personen-Haushalten um die 50 m<sup>2</sup> pro Person, so steigt er mit der Anzahl der Ein-Personen-Haushalte in der Altersgruppe über 75 Jahre. Diese Altersgruppe nutzte 1978 noch rund 55 m<sup>2</sup>, doch bereits 75 m<sup>2</sup> in 2002. Generell nutzen im Bundesdurchschnitt ältere Menschen mehr Wohnfläche als Jüngere und Frauen deutlich mehr als Männer (Abb. 1.2). Dieser Remanenzeffekt begründet auch die hohe Durchschnittszahl von 66,7 m<sup>2</sup> bei Ein-Personen-Haushalten (UBA 2019). Der Remanenzeffekt (aus lat. *remanere* = zurückbleiben) bezeichnet das Phänomen, dass Menschen in Wohnungen verbleiben, auch wenn sich der Bedarf an Wohnfläche durch familiäre Veränderungen, wie z.B. Auszug der Kinder, vermindert.

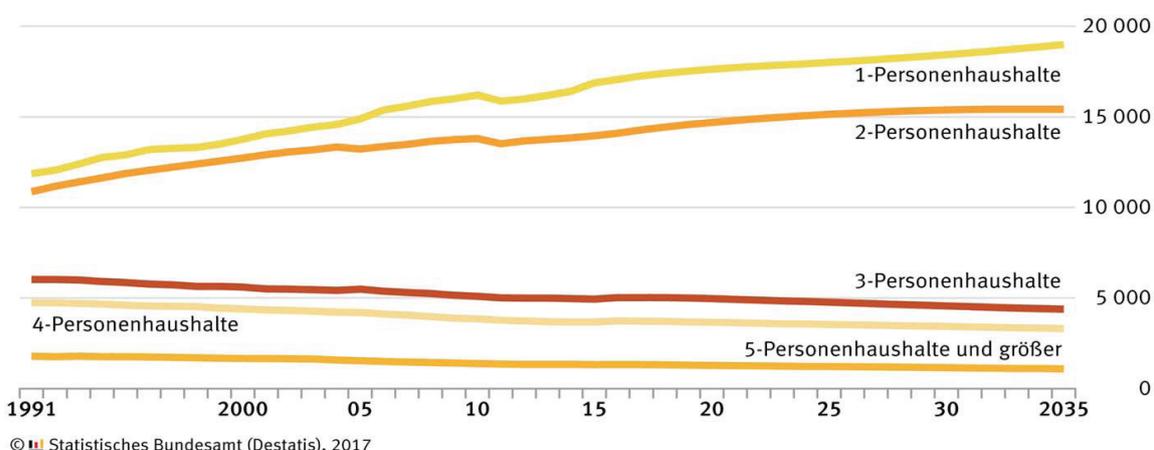


Abb. 1.1: Anzahl der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2035. Ab 2016 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung (Variante Trend) in 1.000. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2017: 9)

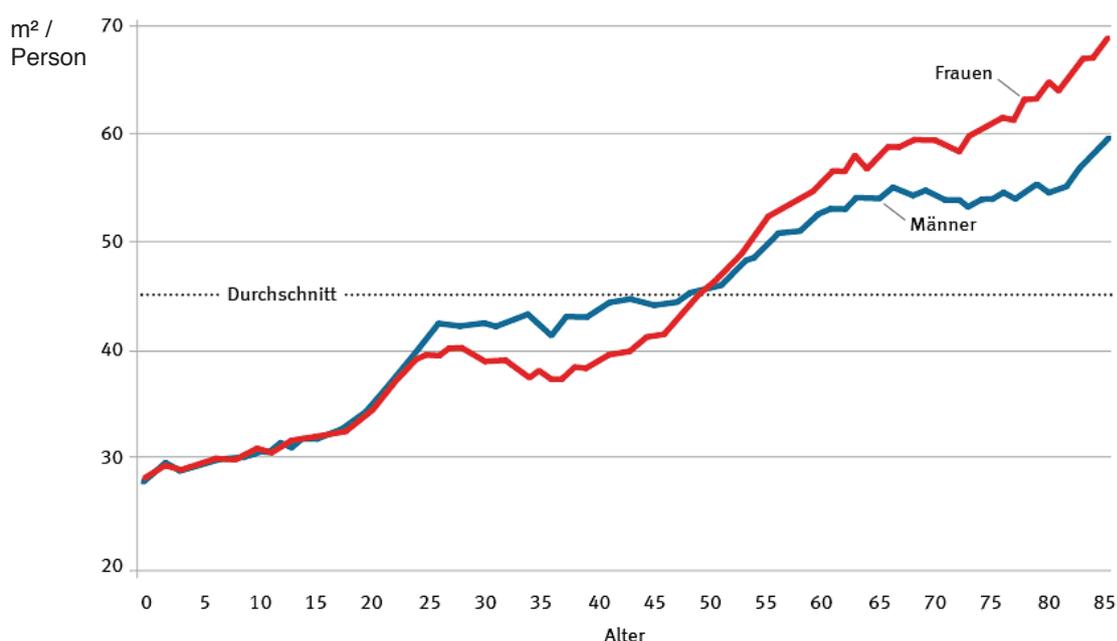


Abb. 1.2: Verfügbare Wohnfläche pro Person, Männer und Frauen nach Alter in Jahren, 2010 (BiB 2013)

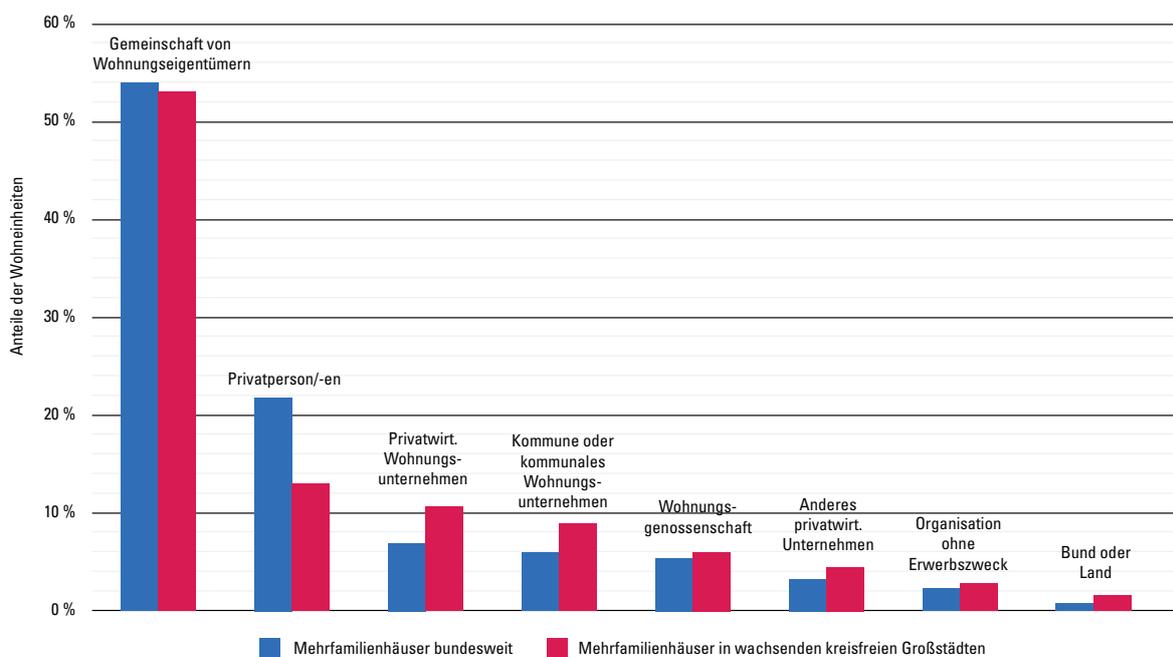
## 1.1.2 Art der Wohnhäuser

Die Art von fertiggestellten Wohnhäusern im Erhebungszeitraum des Zensus von 2009 bis 2011 hängt von der Struktur des jeweiligen Landkreises ab, in dem sie errichtet wurden. In dünn besiedelten, ländlichen Kreisen wurden vermehrt (rund zwei Drittel) Einfamilienhäuser errichtet, in kreisfreien Großstädten dagegen rund zwei Drittel Mehrfamilienhäuser.

Die vom BBSR beauftragte Forschungsstudie "Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland - Wer baut wo welche Wohnungen?" kommt zum Ergebnis, dass zwischen den Jahren 2000 und 2015 80% aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden (BBSR 2017: 23). Seit der Erhebung aus dem Jahr 2017 stieg die Anzahl der Wohnungen im Bestand um 3,5% an, wie Savills Research ermittelt hat. Man kann davon ausgehen, dass sich an dieser Wohnungsmarktstruktur wenig geändert hat (Savills 2019).

## 1.1.3 Eigentümerstruktur

Der Anteil von Mietwohnungen übertrifft bundesweit im Mittel das Wohneigentum, hängt jedoch spezifisch von der Region bzw. dem Landkreis ab. Der regionale Einfluss bzw. der Bezug zum Landkreis gilt auch für die Eigentümerstruktur im Mietwohnungsmarkt. Sie lässt sich dem Bericht der Savills Research nach zunächst grob in drei Gruppen einteilen: sogenannte professionelle Eigentümer, Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern (WEG). Welche Gruppe den Wohnungsmarkt dominiert, ist regional unterschiedlich. Bezogen auf den gesamten deutschen Mietwohnungsmarkt halten professionelle Eigentümer 34% der Mietwohnungen, Privatpersonen 43% und die WEG 23%. Die professionellen Eigentümer wiederum gliedern sich in privatwirtschaftliche Unternehmen (13% Marktanteil, davon 10% privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und 3% andere privatwirtschaftliche Unternehmen, z.B. Versicher-



Datengrundlage: Zensus 2011; Darstellung: Quaeatio

Abb. 1.3: Anteile der Eigentümergruppen von Mehrfamilienhäusern am Wohnungsneubau (2009 bis 2011) in Deutschland (BBSR 2017: 24, Abb.11)

ungen, Banken, Fonds), die öffentliche Hand mit 11%, Wohnungsgenossenschaften mit 9% und Organisationen ohne Erwerbszweck mit 1% Marktanteil. (vgl. Savills Research 2019: 3). Zu ähnlichen Ergebnissen gelangt auch das BBSR in einer grafischen Darstellung der Anteile der Eigentümergruppen von Mehrfamilienhäusern (BBSR 2017: 24) (Abb. 1.3).

Der Markt wird also bundesweit von privaten Eigentümern dominiert. Die Bedeutung privatwirtschaftlicher Unternehmen und der öffentlichen Hand hängt dagegen neben dem relativen Marktanteil von anscheinend geringen 13% bzw. 11% auch von der absoluten Größe deren Wohnungsbestände ab. Zu den größten Wohnungseigentümern Deutschlands zählen privatwirtschaftliche Unternehmen wie die Vonovia und Deutsche Wohnen, aber auch beispielsweise die sechs Berliner Landeseigenen Wohnungsunternehmen.

## **1.2 Gemeinschaftliche Wohnformen und partizipatorische Planungsprozesse**

Die Idee und Praxis gemeinschaftlicher Wohnformen in modernen Gesellschaften, die über familiär begründete Beziehungen hinausgehen, lassen sich bis zum Beginn der Industrialisierung zurückverfolgen (Bollerey 1991). Zu jeder Zeit gab es Menschen, die aus unterschiedlichen Motivationen heraus ihre Vorstellungen von gemeinschaftlichen Wohnen verwirklicht haben. Beispielhaft lassen sich chronologisch aufzählen:

- die Konzepte der utopischen Sozialisten wie Robert Owen oder Charles Fourier zu Beginn des 19. Jahrhunderts,
- die 1859-1885 von Jean Baptiste André Godin realisierte Familistère in Guise,
- die Experimente der bürgerlichen Einküchenhäuser zu Beginn des 20. Jahrhunderts in der englischen Gartenstadt Letchworth,
- Einküchenhäuser in einem Berliner Geschosswohnungsbau von Hermann Muthesius im Jahr 1910 (Akademie der Künste 1977: 117),
- die Zwangskollektivierung in sowjetischen Kommunalkas,
- die Kommunen der Hausbesetzer und studentischen Wohngemeinschaften in der Zeit nach der Studentenbewegung 1968.

Es gibt einerseits eine lange Tradition an Gemeinschaftswohnprojekten, die umfangreich untersucht und dokumentiert wurden, beispielsweise in der Datenbank gemeinschaftlicher Wohnprojekte von Micha Fedrowitz und dem WohnBund NRW (Fedrowitz 2019) oder dem Wohnbund e.V. (2019). Neben diesen Formen gemeinschaftlichen Zusammenwohnens sind seit Mitte der 1990er Jahre unter dem Begriff "Bauen in der Gruppe (Baugruppen)" zahlreiche Wohnprojekte in partizipativen Planungsverfahren realisiert worden. Bei diesen Projekten steht weniger die gemeinsame Wohnerfahrung als die Realisierung individueller Wohnwünsche durch einen eher pragmatischen Zusammenschluss zu einer Bauherrngemeinschaften im Vordergrund, zumeist koordiniert von einer professionellen externen Projektsteuerung. Diese Planungspraxis führt u.a. aufgrund des Primats der Selbstnutzung zumeist zu einer hohen Bau- und Gestaltungsqualität in der Regel in Wohneigentum, gelegentlich auch als Genossenschaft. Auch diese Projekte und Planungsverfahren sind in der Fachliteratur, in Leitfäden und in Forschungsberichten gut dokumentiert (s.u.a. Ring / DAZ 2007, BMVBS / BBSR 2009, Krämer / Kuhn 2009, STATTBAU GmbH 2015).

Im Hinblick auf die heutigen gesellschaftlichen Veränderungen haben die Autoren und Autorinnen der Studie "IBA Berlin 2020. Kurzüberblick / Projektrecherche 'Besondere Wohnformen'" eine Klassifizierung zu Werteinstellungen und Handlungsorientierungen der Akteure in gemeinschaftlichen Wohnformen entwickelt, deren Vielfalt weitaus pluralistischer ist, als es das Etikett "gemeinschaftlich" ausdrückt (Schmitt et al. 2012: 21f.). In dieser Studie wurden 98 Projekte untersucht und die Charakteristika ihrer Bau- und Rechtsformen sowie der Prozesse in der Planungs- und Wohnphase unter Berücksichtigung von Erkenntnissen aus der Lebensstil-Forschung nach Ähnlichkeit zueinander geclustert (Typenbildung). Dabei hat sich gezeigt, "dass es keine trennscharfen inhaltlichen Abgrenzungen zwischen den Clustern gibt, dass Projekte immer auch Schnittstellen und Nähen zu anderen Projektansätzen aufweisen" (ebd.: 23).

Grundlage gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist in erster Linie „der Wunsch nach einer gewissen, selbst beeinflussbaren sozialen Interaktion mit den Nachbarn/Mitbewohnern im gleichen Haus, in der gleichen Wohnsiedlung usw.“ (Gilg/Schaeppi 2007: 43). „Das Forum Gemeinschaftliches Wohnen definiert gruppenorientierte Wohngruppenprojekte als dauerhafte Zusammenschlüsse von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander teilen“ (Schader Stiftung/Stiftung trias 2008: 13).

### **1.3 Cluster-Wohnungen als Beitrag zu einer resilienten Stadtentwicklung?**

Die Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnprojekte wurde mit Cluster-Wohnungen um eine neue Variante ergänzt. Mit Cluster-Wohnungen werden neue Wohnungstypologien bezeichnet, wie zum Beispiel das Wohnung-in-Wohnung-Prinzip oder neue Raumschaltungen privater und gemeinschaftlicher Räume, bei denen die gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsflächen einen integralen Bestandteil der funktionalen Organisation ausmacht (zur Definition siehe Kap. 2.1). An dieser Stelle ist es zweckmäßig zwischen Cluster-Wohnungen und Cluster-Wohnen zu unterscheiden. Während eine Cluster-Wohnung durch die oben beschriebene bauliche Struktur charakterisiert ist, stellt Cluster-Wohnen die gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsflächen als bewusste Wohnintention der Bewohner und Bewohnerinnen in den Mittelpunkt. Diese sind häufig bei der Projektentwicklung und -realisierung beteiligt. Das Zusammenleben ist durch selbstorganisierte Prozesse und einen hohen Grad an Selbstbestimmung bei der Entwicklung, Planung, Verwaltung und beim Unterhalt der Räumlichkeiten charakterisiert. Durch eine gemeinwohlorientierte Belegungspolitik werden häufig soziale Inklusion und soziale Heterogenität ebenso wie eine ressourcensparende Raumausnutzung angestrebt.

Was haben Cluster-Wohnungen mit einer nachhaltigen und resilienten Stadtentwicklung zu tun? Resilienz 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 verbessertes Systemverhalten aufweist. So verstanden beinhaltet Resilienz eine inhärente Lern- und Entwicklungsfähigkeit von Systemen. Während mit dem Begriff Nachhaltigkeit eher ein Zustands- oder Produktcharakter assoziiert wird, bezieht sich der Begriff Resilienz auf die mittel- und langfristigen Prozesse in einem System.

Architektur als gebaute Umwelt beeinflusst soziales Verhalten und formt auf diese Weise gesellschaftliche Strukturen - und wird von diesen geformt. Somit besteht eine starke Wechselwirkung zwischen Architektur und Stadtplanung einerseits und menschlichen Beziehungen andererseits. Von Wohnungen als gebaute Architektur wird erwartet, dass sie den Wohnbedürfnissen ihrer Nutzer und Nutzerinnen entsprechen. Mit sich verändernden sozialen und demographischen Bedingungen - wie in Kapitel 1.1 beschrieben - verändern sich auch die Wohnbedürfnisse. Cluster-Wohnungen können den Wohnbedürfnissen vieler neuer Lebensformen entsprechen und scheinen insofern wesentliche Resilienz-Eigenschaften wie Flexibilität, Anpassungs- und Wandlungsfähigkeit, Robustheit und Diversität zu erfüllen.

Die heute realisierten Bauprojekte prägen die zukünftige Stadtgestalt, deren Nutzungsmöglichkeiten, die ökologische Performance, die Rechts- und Eigentumsformen sowie die Wohn- und Lebenszykluskosten. Daher ist es wichtig, bereits heute bauliche Strukturen zu realisieren, die flexibel, anpassungs- und wandlungsfähig genug sind, um auch zukünftige Wohnformen zu ermöglichen, ohne dass sich diese bereits heute im Detail benennen lassen. Das Versprechen von Cluster-Wohnungen und Cluster-Wohnen ist, die Anforderungen an urbane Dichte, Suffizienz und Lebensqualität miteinander zu verknüpfen und damit eine Antwort auf gesellschaftlichen Wandel zu geben und zu zeigen, auf welche Weise zusammengewohnt werden kann ohne dabei Selbstbestimmung und Rückzugsmöglichkeiten aufzugeben.

#### **1.4 Forschungsstand, forschungsleitende Hypothesen und Forschungsfragen**

Cluster-Wohnungen sind ein relativ junges Phänomen. In den letzten 10-15 Jahren sind vor allem in der Schweiz und in Deutschland gemeinschaftliche Wohnprojekte entstanden, die hinsichtlich ihrer Nutzungsflexibilität und Anpassungsfähigkeit neue Wege aufzeigen. Ein Ausgangspunkt ist die Erfahrung der Zürcher Genossenschaft Kraftwerk1 im Projekt Hardturm. Hier entstanden Wohngemeinschaften in Großwohnungen, die auch dem Bedürfnis nach privatem Rückzug Rechnung tragen, gerade für ältere Bewohner und Bewohnerinnen. Auch das Geschäftsmodell des kommerziellen Co-Livings zeigt, dass das Zusammenlegen mehrerer Kleinwohnungen in eine Wohnung dem Bedürfnis vieler Menschen nach mehr Gemeinschaft und Austausch entspricht und zudem Synergie und Kosteneinsparungen ermöglicht.

Cluster-Wohnungen kombinieren Elemente von Kleinwohnungen und Wohngemeinschaften in neuer Weise: „Im Gegensatz zu vielen bereits realisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind private Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen stärker miteinander verzahnt“ (Schader-Stiftung 2013: 2). Mit der stärkeren Betonung der Rückzugsmöglichkeiten ins Private spricht Cluster-Wohnen ein erweitertes Spektrum an Nachfragenden an. Zugleich sind viele existierenden Cluster-Wohn-Projekte von Akteuren initiiert, die eine stärkere Gemeinwohlorientierung als andere Akteure auf dem Wohnungsmarkt aufweisen und bereits auf Erfahrungen gemeinschaftlicher Planungs- und Bauprozesse, z.B. in Baugruppen- oder Genossenschaftsprojekten, zurückgreifen konnten. Für die Projektentwicklung, in der Planungsphase und im späteren Betrieb werden meist partizipative Verfahren eingesetzt, was zu einer starken Identifikation der Bewohner und Bewohnerinnen mit ihrem „Projekt“ führt und häufig zu einer aktiveren Teilhabe an Fragen der Umweltgestaltung beiträgt.

Aktuelle Publikationen der Architektur und Städtebau beschreiben Cluster-Wohnungen als innovative Weiterentwicklung, die dem gesellschaftlichen Wandel der Wohnbedürfnisse entspricht (Hofer 2011). Cluster-Wohnungen gelten als best-practice Wohnangebote, die Antwort auf Herausforderungen der neuen Wohnungsfrage geben: "gerecht, sozial, bezahlbar" (Kleefisch-Jobst et al. 2017), anpassungsfähig für Generationenwohnen (Feuerstein/Leeb 2015) und förderlich für neue Wohnformen, Sharing und lebendige Quartiere (Kaestle 2017, Dürr/Kuhn 2017).

Informationen zu Cluster-Wohnungen sind überwiegend über Ausstellungen und aus Fachveröffentlichungen verfügbar, häufig als Selbstdokumentation oder Begleitstudie zu einzelnen Projekten, wie zum Projekt Heizenholz (BWO 2015, Hoffmann/Huber 2014). Darüber hinaus gibt es vereinzelt studentische Abschlussarbeiten, die aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive vergleichend die Herausforderungen und Chancen dieser neuen Wohnungstypologie analysieren (Grossenbacher 2015) oder die speziellen Vermietungsregelungen in kollaborativen Wohnformen vergleichen (Jack 2017).

Als Beitrag zur Debatte über gemeinschaftliche Wohnformen fokussiert die vorliegende Forschungsarbeit auf Cluster-Wohnungen als eine bauliche und soziale Innovation. Cluster-Wohnungen sind charakterisiert durch komplexe Grundriss- und Sozialstrukturen, deren Wechselwirkungen bislang noch nicht systematisch untersucht wurden. Bislang gab es weder eine vergleichende Untersuchung hinsichtlich der architektonischen, räumlichen, konstruktiven und bauwirtschaftlichen Merkmale noch zur Organisation der sozialen Prozesse von Produktion, Nutzung und Aneignung.

Der Forschungsarbeit liegt die Hypothese zugrunde, dass die hier untersuchten Grundriss-typologien und Organisationsformen eine verhältnismäßig hohe Anpassungsfähigkeit an aktuelle wie an zukünftige Anforderungen des Wohnungsmarkts haben und damit ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige Gebäude- und Siedlungsstrukturen ermöglichen. Aufgrund einer höheren sozialen und funktionalen Diversität, einer hohen gestalterischen Qualität und eines Angebots an gemeinschaftlich oder öffentlich nutzbaren Räumen führen diese Projekte zu einer stärkeren quartier-räumlichen Identifikation der Bewohnerschaft und stabilen Sozialstrukturen. Mit der Forschung galt es herauszufinden, ob neue Wohntypologien wie Cluster-Wohnungen einen signifikanten Beitrag zu einer resilienten Stadtentwicklung leisten, wie sich dieser Beitrag empirisch-methodisch beschreiben und bewerten lässt und unter welchen Bedingungen diese Wohnungs- und Wohnform in größerem Maßstab skalierbar wären.

Diese Überlegungen führten zu drei zentralen Forschungsfragen:

1. Was sind die besonderen Qualitäten von Cluster-Wohnungen und wie lassen sich diese baulich, sozial, energetisch, rechtlich und ökonomisch beschreiben?
2. Welchen Beitrag leisten Cluster-Wohnungen für eine resiliente Stadtentwicklung?
3. Können die Erfahrungen aus den realisierten Projekten von anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft übernommen und auf größere Projektvorhaben skaliert werden und welche Bedingungen sind zu erfüllen, damit Cluster-Wohnungen auch in größerem Umfang realisiert werden könnten?

Als ein Ergebnis der Untersuchung wurden Handlungsempfehlungen für Akteure aus der Wohnungswirtschaft, der kommunalen Stadtplanung und Liegenschaftspolitik sowie für Planer und Projektgruppen erarbeitet

## **1.5 Arbeitsmethodik und Berichtsgliederung**

Zur Beantwortung dieser Forschungsfragen wurden in einem mehrstufigen Arbeitsprozess die planerischen, baulich-konstruktiven, wohnsoziologischen, ökonomischen und rechtlichen Dimensionen untersucht, um das Phänomen Cluster-Wohnungen / Cluster-Wohnen möglichst ganzheitlich zu erfassen und zu bewerten. Zu Beginn der Untersuchung war es erforderlich, das Thema im Kontext gemeinschaftlicher Wohnformen näher einzugrenzen und durch ein kaskadenförmiges Auswahlverfahren relevante Projekte für eine detaillierte Untersuchung herauszufiltern. Hierbei wurden überwiegend realisierte Projekte untersucht, um auch Informationen aus der Nutzungsphase zu erhalten. Für die Untersuchung wurden verschiedene qualitative und quantitative Erhebungs- und Auswertungsmethoden verwendet. Wechselnd zwischen induktiven und deduktiven Verfahrensschritten lässt sich dieses Vorgehen der sozialwissenschaftlichen Methodik der Grounded Theory (Theoriebildung aus der Empirie) zuordnen (Abb. 1.4).

Der Forschungsprozess umfasste vier Arbeitsphasen:

### **Phase 1: Entwicklung von Auswahl- und Bewertungskriterien**

In der ersten Phase wurden in Abstimmung mit einem Forschungsbeirat (s.u.) und anderen Experten und Expertinnen zunächst das Methodendesign weiterentwickelt und die zu untersuchenden Themenbereiche sondiert. Ziele dieses Vorgehens waren

- a) die Ein- und Abgrenzung von Cluster-Wohnungen und des Cluster-Wohnens von anderen gemeinschaftlichen Wohnformen,
- b) die Diskussion, Eingrenzung und Auswahl geeigneter Erhebungsmethoden,
- c) die Erarbeitung von Auswahlkriterien für die weitere Projektrecherche und
- d) die Identifizierung des Forschungsstandes zu städtischen Resilienzforschung.

Als Ergebnis wurden eine Arbeitsdefinition sowie Kriterien für das weitere Vorgehen bei der Projektsuche und eine Struktur für die systematische Dokumentation der Projektinformationen erarbeitet (siehe Kap. 2).

### **Phase 2: Dokumentenanalyse und Bestandsaufnahme**

In der zweiten Phase wurden ausgehend von einer umfangreichen Literatur- und Internetrecherche alle verfügbaren Projekte mit Bezug zum Cluster-Wohnen erhoben und in einem Datenverzeichnis dokumentiert, die unserer Forschungsprojekt-spezifischen Definition (siehe Kap. 2.1.3) entsprechen. Hierfür wurden v. a. folgende Methoden eingesetzt:

- a) Dokumenten-Analysen (Literaturauswertung, Internetrecherchen, Ausstellungsbesuche, Auswertung von Ausstellungskatalogen),
- b) Expertenbefragungen,
- c) Erstellung von standardisierten Projekt-Steckbriefen und
- d) Erstellung standardisierter Grundrissdarstellungen für ausgewählte Projekte.

## Arbeitsphasen und Methodik

## Ergebnisse

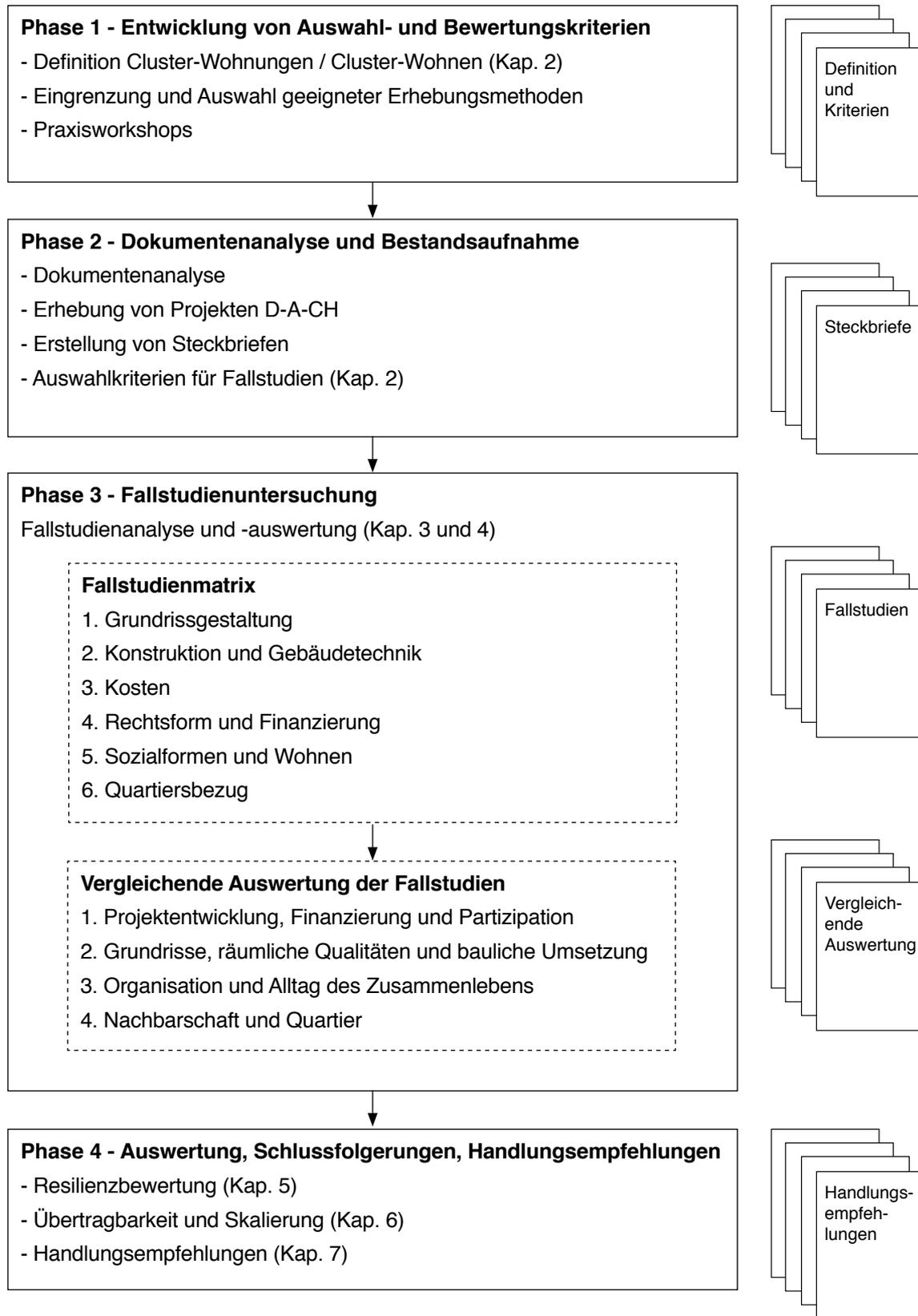


Abb. 1.4: Arbeitsphasen und Methodendesign

Als Ergebnis wurden zunächst 33 Cluster-Wohnungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz (D-A-CH) identifiziert. Von 29 Projekten wurden Steckbriefe mit den wichtigsten Kenn-daten erstellt, um sie einer vergleichenden Analyse zu unterziehen (siehe Kap. 2.2). Die Do-kumentation der Steckbriefe befindet sich im Anhang D. Aus der weiteren Analyse der Steck-brief-Daten erfolgte eine Auswahl von 24 Projekten, von denen acht für eine vertiefende Fall-studienuntersuchung ausgewählt wurden. Die ausführliche Beschreibung des Auswahlver-fahrens der Fallstudien ist in Kap. 2.3 dargestellt.

### **Phase 3: Fallstudienuntersuchung**

In der dritten Phase wurde in einer sogenannten "Fallstudien-Matrix" sechs Projektdimen-sionen definiert und systematisch Daten zu den acht ausgewählten Fallstudien erfasst (vergl. Tab. 2.3, S.40). Die dort dargestellte Fallstudien-Matrix umfasst folgende Dimensionen:

1. Grundrissgestaltung
2. Konstruktion und Gebäudetechnik
3. Kosten
4. Rechtsform und Finanzierung
5. Sozialformen und Wohnen
6. Quartiersbezug

Für die Datenerhebung wurden folgende Methoden eingesetzt (detailliert in Kap. 2.3.2):

- a) Dokumentenanalyse: Systematische Erfassung der spezifischen Projektparameter durch Erhebung der Qualitätsstandards und Kennwerte,
- b) Graphischen Analysen der Planunterlagen zur Ermittlung von Flächenkennwerten und anderen räumlichen Eigenschaften,
- c) Qualitative Befragung durch leitfadengestützte Interviews mit Stakeholdern der Projekte,
- d) Quantitative Befragung durch die Verwendung eines Online-Fragebogens,
- e) Foto-Dokumentation des Wohnungs- bzw. Projektbestandes und der räumlichen Quartiers-einbindung.

Das Ziel der Fallstudienuntersuchung lag darin, für alle Projekte möglichst vergleichbare Daten zu erheben und projektspezifische Besonderheiten einheitlich zu dokumentieren (Kap. 3). Die Erhebung dieser Daten und Informationen bildete die Grundlage für die vergleichende Auswertung (Kap. 4).

### **Phase 4: Auswertung, Schlussfolgerungen und Ableitung von Empfehlungen**

Der Schwerpunkt in der vierten Phase lag auf der Auswertung und Interpretation der empirisch erhobenen Daten zu den Fallstudien. Hierbei wurden auch die bereits in anderer Literatur ver-fügbaren Informationen ausgewertet und verwendet.

Für die Auswertung wurden v. a. folgende Methoden angewandt:

- a) Interpretation der ermittelten Kennwerte und deren Vergleich mit allgemein üblichen Bench-marks, die in der Wohnungswirtschaft für die Bauprojektierung angewendet werden,
- b) Qualitative Inhaltsanalyse (in Anlehnung an Mayring): Auswertung der leitfadengestützten Interviews durch Transkription, Kodierung und Identifizierung von Schlüsselthemen,

- c) Statistische und graphische Auswertung der quantitativen Befragung,
- d) Querauswertung der in der Fallstudien-Matrix erhobenen Daten, um kausale Beziehungen zwischen den sechs Projektdimensionen zu identifizieren,
- e) Evaluation durch Praxispartner: Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse mit Akteuren der Wohnungswirtschaft in Workshops und auf der Fachtagung im Hinblick auf Validität und Verwertbarkeit bzgl. der übergeordneten Fragestellungen,
- f) Vergleichende Bewertung der Fallstudien nach eigens entwickelten Resilienzskriterien.

Die erhobenen Daten und Informationen wurden Fallstudien-übergreifend thematisch nach Schlüsselthemen ausgewertet, geclustert und zusammengefasst (Kap. 4). Die Interpretation dieser Ergebnisse bildete die Grundlage für die Resilienzbewertung der Fallstudien (Kap. 5), die Erkenntnisse hinsichtlich Übertragbarkeit und Skalierung (Kap. 6) sowie für die Handlungsempfehlungen für verschiedene Akteursgruppen (Kap. 7).

### **Praxispartner, Forschungsbeirat, Workshops und Fachtagung**

Ein wichtiger Bestandteil der Forschung war der Austausch mit den Praxispartnern aus der kommunalen Wohnungswirtschaft, aus Wohnungsverbänden und der Wohnberatung sowie einem sozialwissenschaftlichen Forschungsbeirat. Dieser Austausch fand in forschungsbegleitenden Workshops, im Rahmen anderer Veranstaltungen (wie z.B. einer Beteiligung am "Fachsalon Clusterwohnen" der Stattbau GmbH Berlin) oder in bilateralen Konsultationen 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. Eine vollständige Auflistung aller beteiligten Institutionen, Unternehmen und Personen sowie der vier Workshop-Inhalte ist in den "Ergänzenden Informationen zum Arbeitsprozess" am Ende des Berichts zu finden.

Auf einer eigenen Fachtagung am 01.02.2019 haben wir die Forschungsergebnisse einem größeren Fachpublikum mit insgesamt ca. 50 Teilnehmern präsentiert. Eingeleitet wurde die Veranstaltung durch einen Vortrag von Prof. Dr. Harald Kegler, Universität Kassel, zum Thema „Resiliente Stadtentwicklung und Wohnen“. Anschließend wurden die wichtigsten Projektergebnisse vorgestellt und in vier thematischen Fachforen zu den Schwerpunkten Projektentwicklung und Förderbedingungen, Partizipation und Zusammenleben, räumliche Qualitäten und bauliche Umsetzung sowie Nachbarschaft und Resilienz diskutiert. Ziel der Fachtagung war es, die Forschungsergebnisse mit den Erfahrungen von Akteuren aus Cluster-Wohnungsprojekten und der Wohnungswirtschaft abzugleichen und zu erörtern, welche Übertragungspotentiale bestehen, wie ein Verbreitung dieser Wohnform institutionell unterstützt werden kann und welche Relevanz das Cluster-Wohnen für eine resiliente Stadtentwicklung hat.

Wir danken herzlich unseren Projektpartnern und dem sozialwissenschaftlichen Beirat für die großzügige finanzielle und fachliche Unterstützung bei der Durchführung dieser Forschung. Insbesondere danken wir der STATTBAU GmbH und ProPotsdam für die Unterstützung zur Ausrichtung der Fachtagung. Besonderer Dank gilt den Bewohnerinnen und Bewohnern, die unsere Forschung unterstützten und Einblick in ihre Cluster-Wohnungen ermöglichten.

## Reflexion des Methodendesigns und Vorgehens

Das Methodendesign hat sich aus unserer Sicht bewährt und bildete einen guten Rahmen für die im Forschungsplan skizzierte vergleichende Projektbewertung.

Besonders positiv in der Bearbeitung ist hervorzuheben:

- die große Unterstützung von allen externen Projektbeteiligten, sowohl der untersuchten Fallstudien sowie von den beteiligten Praxispartnern,
- die relativ enge Beteiligung von Praxispartnern ermöglichte verschiedene wohnungswirtschaftliche Perspektiven zu berücksichtigen und führte zu einer produktiven kritischen Reflexion der Hypothesen und Ergebnisse,
- die beratende Unterstützung durch den Forschungsbeirat hat sich bewährt.

Kritische Punkte bei der Bearbeitung waren:

- Probleme bei der Datenbeschaffung, insbesondere waren bei den meisten Projekten nur unvollständige Angaben zu den Herstellungs- und Betriebskosten erhältlich,
- die zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen entsprachen nicht immer dem ausgeführten Zustand, üblicherweise gab es Änderungen während der Ausführung oder bewusste Abweichungen zwischen Baugenehmigungs- und Ausführungsplanung, die nicht ausreichend dokumentiert waren,
- Verzerrung von Ergebnissen in der quantitativen Befragung, beispielsweise durch eine "Sammelantwort" von den Bewohnern und Bewohnerinnen, die eine Differenzierung individueller Aussagen unmöglich machte sowie eine Unterrepräsentation von Familien bei den Antworten,
- geringe Interpretationsmöglichkeiten, da Angaben einer Referenzgruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern "konventioneller" Wohnungen im Forschungsprojekt nicht erhoben wurden.

Rückblickend ist festzustellen, dass ein frühzeitigerer Beginn der Feldforschung mit den Vorortbesichtigungen nützlich gewesen wäre, da sich viele relevante Zusammenhänge erst im direkten Gespräch und mit der Besichtigung der Projekte erschlossen haben.

Aufwendiger als geplant war zu Beginn die projektspezifische Differenzierung zwischen Cluster-Wohnungen und "konventionellen" Wohnungen. Insbesondere die Abgrenzung zu ähnlichen Wohnungstypologien, wie anderen Formen von Wohngemeinschaften, Betreutes Wohnen oder Heimstrukturen (Studentenwohnheime, Altenwohnen) war ausführlich zu diskutieren. Die Festlegung der Untersuchungsparameter hat ebenfalls mehr Zeit in Anspruch genommen, als zunächst kalkuliert wurde.

Eine weitere Herausforderungen bei der Datenauswertung waren die landesspezifischen Unterschiede der untersuchten Fallstudien (Schweiz / Deutschland), z.B. hinsichtlich unterschiedlicher Definition von Energiestandards oder bei der Ermittlung der Wohn- oder Mietkosten, was die Vergleichbarkeit der Projekte z.T. stark beeinträchtigt (s. auch Kap. 2.3.3).

## **2. Bestandsaufnahme von Cluster-Wohnungen D-A-CH**

### **2.1 Begriffsklärung**

Der Begriff Cluster-Wohnung hat sich in der Schweiz und Deutschland etabliert. Der in der Schweiz teilweise benutzte Begriff "Satellitenwohnung" hat sich nicht als Alternative durchgesetzt und wird vorrangig im Projekt mehr als wohnen benutzt (Schweizerische Eidgenossenschaft 2017). Während in der Schweiz die Cluster-Wohnung als eine Variante von Großwohnungen verstanden wird, ist sie in Deutschland quasi synonym zu einer neuen, großen Form von Wohngemeinschaft (WG). Die Frage nach der Entstehung des Begriffs konnte von keinem Interviewpartner eindeutig beantwortet werden, auch reklamiert niemand unter ihnen eine Begriffsfindung. Vermutlich entstand er aus einem Dialog zwischen den Pionieren der Schweizer Genossenschaft Kraftwerk1 und Vera Gloor, Zürcher Architektin und eine der ersten Planerinnen von Cluster-Wohnungen in der Schweiz. Mit dem Begriff Cluster wird vor allem die aufeinander bezogene, nahe Anordnung verschiedener Wohneinheiten beschrieben. Charakteristisch für Cluster-Wohnungen sind eine größere Genügsamkeit in der Dimensionierung der privaten Zimmer und eine Betonung der Begegnungsräume, wie sie den Wandelhallen und Refektorien von Klöstern entspricht: "Ein privater Investor baut bei Zürich ein Single-Haus in Klosterform. Er hat erkannt, dass städtisches Wohnen Anonymität braucht. Und städtische Anonymität Gemeinschaft" (Simon 2017). Gemeinschaft wiederum ist das zentrale Leitmotiv für die jungen Genossenschaften, die Cluster-Wohnungen entwickelten, um das Zusammenleben vielfältiger Lebensentwürfe zu ermöglichen.

#### **2.1.1 Entstehung und Entwicklung des Prinzips Cluster-Wohnung**

Die Entwicklung der Cluster-Wohnung ist auf eine ganz besondere Gemengelage von städtischen Bewegungen, Architekten und alternativen Wohnungsbauexpertinnen in Zürich zurückzuführen. Sie ist eng verbunden mit sozialen Kämpfen und dem Ringen um politische und institutionelle Anerkennung für alternative Lebens- und Wohnformen, die soziale und städtische Entwicklungen gemeinsam diskutieren und mitgestalten wollen. Diese Form des Zusammenlebens ist durch radikale Entwürfe einer post-materialistischen, egalitären Lebensweise geprägt, die in den Bolo Bolo Gemeinschaften skizziert wurden (Cassani 2017). Die Wohn-, Haus- und Quartiersgemeinschaft wird als eine Alternative zu herkömmlichen Arbeitszwängen gedacht, in der Selbstbestimmung, Austausch, Teilen und eine Reduktion des Ressourcenverbrauchs zentrale Ziele sind. Mit dem gemeinschaftlichen Wohnen wird damit weniger eine asketische Haltung oder Ablehnung von Genuss verbunden, sondern eine im doppelten Sinne nachhaltige Steigerung der Lebensqualität.

Die wachsende Anzahl der in den letzten Jahren vor allem in Zürich realisierten Gemeinschaftsprojekte sind Indiz dafür, dass diese Projekte aus der alternativen Szene ein erhebliches Innovations- und Transformationspotential aufweisen. "Die Revoluzzer-WGs sind salonfähig geworden" titelte der Zürcher Tagesanzeiger 2015 und beschreibt damit einen Trend, bei dem vor allem Genossenschaften die Wohnbauentwicklung wesentlich prägen (Merkt 2015). Offensichtlich ist, dass die von den alternativen Genossenschaften entwickelten Wohnformen wie

Cluster-Wohnungen auch über die alternative Szene hinaus als besondere Qualität erkannt und bekannt wurden.

Als Ausdruck dieses Prozesses der Innovationsdiffusion finden sich unter dem Begriff Cluster-Wohnung verschiedene Umsetzungsvarianten und Adaptionen. Ihr gemeinsames, charakteristisches Merkmal ist, dass eine Cluster-Wohnung den Zusammenschluss mehrerer Privaträume mit mindestens einem kleinen Bad und ggf. privater Küche umfasst, erweitert durch gemeinschaftlich genutzte Wohn-, Ess- und Kochbereiche. Während viele Cluster-Wohnungen diesen Zusammenschluss innerhalb einer großen Wohnung umsetzen, wird das Cluster-Prinzip im Projekt Kalkbreite in Zürich aufgeweitet (Genossenschaft Kalkbreite 2015). Hier sind mehrere private Wohneinheiten durch halböffentliche Flure verbunden, an die auch gemeinschaftlich genutzte Räume wie Küchen angeschlossen sind. So wurde die Cluster-Wohnung aufgelöst und in ein größeres Gesamtprojekt gemeinschaftlichen Wohnens integriert (Abb. 2.1). Den Gegenpol markiert das Projekt Tor 21 des Immobilienunternehmens vivacon AG in St. Gallen. Mit 5 Zimmern zwischen 15 und 22 m<sup>2</sup>, die jeweils mit eigenem Bad ausgestattet sind, und einer über den gemeinsamen Flur zugänglichen, gemeinschaftlich genutzten Küche, repräsentiert dieses Projekt die Minimalvariante einer Cluster-Wohnung.

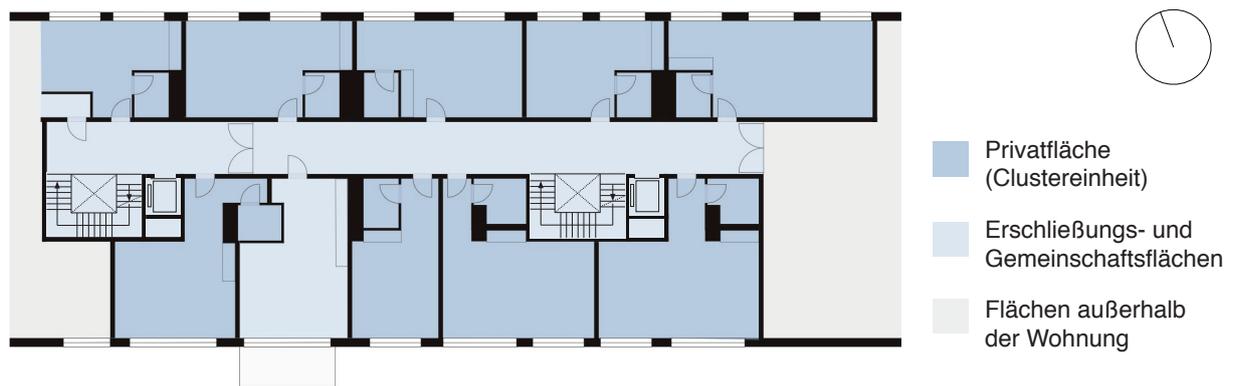


Abb. 2.1: Cluster-Wohnung (3.OG) im Projekt Kalkbreite (Zürich, 2014), ohne Maßstab

Das Grundprinzip der Cluster-Anordnung ist keineswegs eine Züricher Erfindung. Ausgehend von den ersten Kommunehäusern - aber auch von Luxushotels - wurde die Idee des Zusammenschlusses kleiner Wohneinheiten mit gemeinsam genutzten Räumen vor allem in Typologien umgesetzt, die als Wohnheime für Studierende, für ältere Menschen oder für Menschen mit Behinderungen dienen. Exemplarisch hierfür stehen das 2014 erbaute Studentendorf Adlershof (Studentendorf Schlachtensee eG 2019) und die 2019 von der Berliner kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Gewobag fertig gestellten Wohnhäuser für Studierende in Berlin-Wedding (Gewobag 2019). Diese Angebote, die Wohngemeinschaft und Mikroapartment mischen, reagieren auf eine veränderte Nachfrage nach studentischem Wohnen: „Studierende benötigen einerseits private Lern- und Lebensräume, zum anderen aber die Möglichkeit, in Gemeinschaft zu sein und sich auszutauschen - beides ermöglicht unser flexibles Gebäudekonzept“, so Snezana Michaelis, Vorstand der Gewobag (ebd.). Eine ganz besondere Umsetzung des Prinzips der „Optimierung der privaten Räume und einer Maximierung der Gemeinschaftsfläche“ findet sich im Projekt Cubity in Darmstadt (Technische Universität Darmstadt 2019). Die Cluster-

Wohnung ist hier aufgelöst in zwölf Wohnkuben, die locker verteilt innerhalb einer lichtdurchlässigen Halle ein "Dorf im Haus" bilden (ebd.).

Prinzipien der Cluster-Wohnung finden sich auch in neuen Wohnangeboten des temporären Wohnens. Hier werden gemeinschaftlich genutzte Räume als Aufwertung kleiner, möblierter Zimmer angeboten. Dieser eher durch Raum- und Profitmaximierung motivierte Zusammenschluss kleiner Wohneinheiten als (Zweck)Gemeinschaft findet sich beispielsweise in den Projekten der englischen Immobiliengesellschaft "BaseCamp Group Ltd", die unter anderem in Leipzig sogenannte cluster apartments an junge Berufstätige und Studierende vermietet (BaseCamp 2019). Die Idee, kompakte private Wohneinheiten mit mehr Gemeinschaftsbezug zu kombinieren, wird beispielsweise in München eingesetzt, um neue Formen von Werkwohnungen mit Cluster-Prinzipien zu entwickeln, die an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vermietet werden (B&O Gruppe 2019).

### **2.1.2 Baurechtliche Kriterien**

Cluster-Wohnungen müssen baurechtliche Vorschriften erfüllen. Baurechtlich sind unter einer Wohnung nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammenliegende Räume zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Wohnungen haben einen eigenen Eingang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenhaus oder von einem Vorraum. Zur Wohnung können aber auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende zu Wohnzwecken ausgebauten Keller- oder Bodenräume (z.B. Mansarden) gehören. In Deutschland werden die Merkmale einer Wohnung durch die jeweiligen Landesbauordnungen definiert, die sich wiederum an der Musterbauordnung orientieren. Die aktuelle Fassung stammt von November 2002. Sie besagt, dass jede Wohnung eine Küche oder Kochnische haben muss. Sind diese fensterlos, ist eine wirksame Lüftung erforderlich. Ebenso sind ein Bad mit Badewanne oder Dusche und einer Toilette erforderlich.

Liegen die Wohnungen in größeren Gebäuden (Gebäudeklasse 3 bis 5), braucht es Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder sowie einen Abstellraum für jede Wohnung (vgl. Musterbauordnung MBO, November 2002, §48). Brandschutztechnisch betrachtet, würde man Wohnungen mit über 400 m<sup>2</sup> Wohnfläche eher in kleinere Nutzungseinheiten unterteilen, um verschärfte Anforderungen aus dem baulichen Brandschutz zu umgehen. Dadurch entstehen in der Regel notwendige Flure innerhalb der Wohnung, um das Treppenhaus als ersten Rettungsweg zu erreichen, und es sind Brandschutztüren zwischen den Nutzungseinheiten vorzusehen (z.B. Fallstudie Spreefeld). Weiterhin müssen die einzelnen Wohneinheiten den baulichen Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Wohnungsbau entsprechen. Als separate Wohneinheiten müssen sie den Schallschutzanforderungen einander fremder Wohnungen und nicht den Anforderungen im eigenen Wohnbereich genügen.

### **2.1.3 Forschungsprojekt-spezifische Definition**

Für die Untersuchung von Cluster-Wohnungen war es erforderlich, eine Eingrenzung des Phänomens vorzunehmen. Um aus der Vielfalt der unterschiedlichen Varianten die wesent-

lichen Charakteristika herauszuarbeiten, wurden bestehende Definitionen untersucht und weiterentwickelt. Als zentrale Eigenschaften werden vier Kriterien betont:

- private Einheiten mit Bad und ggfs. Küche
- gemeinschaftlich genutzte Räume
- integrale Erschließung durch gemeinschaftliche Flächen
- selbstorganisiertes gemeinschaftliches Zusammenleben.

### Bauliche Definitionsmerkmale

Während sich die Cluster-Wohnung durch das private Bad und ggfs. Küche von der Wohngemeinschaft abgrenzt, wird mit dem baulichen Definitionsmerkmal des Erschließungssystems der Unterschied zum Wohnheim markiert. Ein Wohnheim ist durch mehrere Privatzimmer charakterisiert - oft mit integriertem privatem Bad und kleiner Küche -, die mit Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftsküche bzw. Speisesaal kombiniert sind (vgl. Abb. 2.2). Entscheidend für das Erschließungssystem der Cluster-Wohnung ist daher, dass der Privatraum durch den Gemeinschaftsraum erschlossen wird, der damit integraler Bestandteil der Wohnung ist. Die integrale Gemeinschaftsfläche mit gemeinschaftlichen Wohn-, Koch- und Essbereichen sowie ggfs. Bad bedeutet, dass Privaträume zwar selbstständig funktionieren, aber zugleich die gemeinschaftlich genutzten Bereiche funktional notwendige Räume darstellen, die nicht vermieden werden können und Aufenthaltsqualität besitzen. Damit wird das Prinzip der "Begegnungsarchitektur" in die Cluster-Wohnung hineingetragen.

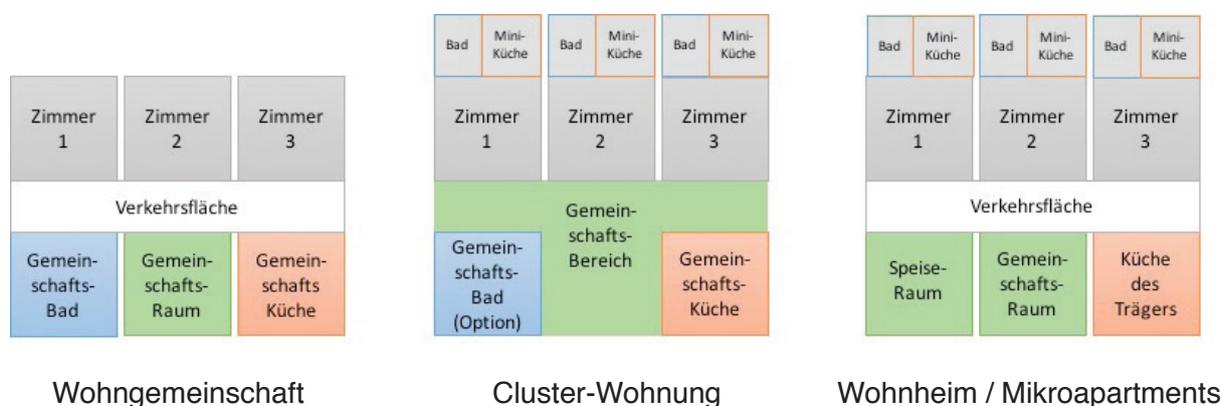


Abb. 2.2: Schematische Grundrisse (eigene Darstellung)

### Soziale Definitionsmerkmale

Mit dem sozialen Definitionsmerkmal des selbst organisierten gemeinschaftlichen Zusammenlebens wird Cluster-Wohnen unterschieden von Formen des Zusammenlebens, die vor allem zweckorientiert und oft temporär erfolgen, durch Trägerorganisationen strukturiert und geregelt werden wie in Pflegeheimen, oder nur für bestimmte Personengruppen wie Studierende oder Betriebsmitarbeiter zugänglich sind. Die Definitionsmerkmale der Selbstorganisation und Gemeinschaftsorientierung betonen die historische Entstehung von Cluster-Wohnungen als bottom-up Projekte, in denen Gemeinschaften geeignete bauliche Umsetzungen für

neue Formen des Zusammenlebens suchten. Mit Cluster-Wohnungen werden die Merkmale "echter" gemeinschaftlicher Wohnprojekte, wie sie die IBA Studie "Besondere Wohnformen" beschreibt, neu umgesetzt (Schmitt et al. 2012: 18). Dazu zählen:

- das Beteiligungsprinzip: also Mitwirkung in Planung, Bau und Betrieb der Wohnung,
- die aktive Förderung von Gemeinschaft durch Begegnungsarchitektur und gemeinsam nutzbare Räume sowie eine aktive Umsetzung des Sharing-Paradigmas,
- Selbstverwaltung des alltäglichen Zusammenlebens in der Wohnung und gemeinsame Gestaltung des Wohnumfeldes, verbunden mit der Erwartung, dass jede und jeder sich nach seinen Fähigkeiten einbringt,
- ein hohes Maß an Mitbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Vor allem die Definitionsmerkmale des selbst organisierten gemeinschaftlichen Zusammenlebens und der integralen Erschließung ermöglichen es,

- a) zu untersuchen, wie die charakteristische Idee des selbst gewählten und gemeinsam gestalteten Zusammenlebens in Planung, Bau und Nutzung umgesetzt wird, wodurch
- b) bestimmt werden kann, welches Übertragungspotential Cluster-Wohnungen als originäre Gemeinschaftswohnform haben für andere Nutzungsformen, die weniger selbstbestimmt, stärker temporär oder nur für bestimmte Personenkreise zugänglich sind (vergl. Kap. 7).

Zusammengefasst besteht eine Cluster-Wohnung demnach aus mehreren privaten Wohneinheiten mit Bad und optional Küche und gemeinschaftlich genutzten Räumen, die unmittelbar an die Wohneinheiten anschließen. Cluster-Wohnen beschreibt selbstorganisiertes Zusammenleben in einer Cluster-Wohnung.

## **2.2 Bestandserhebung und Merkmale von Cluster-Wohnungen in D-A-CH**

Cluster-Wohnungen sind in der Fachdebatte durch eine wachsende Zahl von Beiträgen in einschlägigen Zeitschriften, Ausstellungen und Diskussionsveranstaltungen bekannt. Doch über die wenigen, mehrfach beschriebenen Pilotprojekte wie Heizenholz, mehr als wohnen, Spreefeld oder wagnisART hinaus ist nicht bekannt, wie viele Cluster-Wohnungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz tatsächlich existieren.

Der geographische Fokus der Erhebung auf die Länder Deutschland, Österreich und die Schweiz (D-A-CH) begründet sich durch die historische Genese des modernen 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. So ist das Feld der gemeinschaftlichen Wohnformen im anglo-amerikanischen Raum mit Begriffen wie cohousing oder intentional communities anders gerahmt. Für das Phänomen Cluster-Wohnung besteht bisher noch keine etablierte, entsprechende Übersetzung. So werden beispielsweise in den USA mit cluster apartments generell Mikrowohnungen beschrieben (Struga Management 2019).

## 2.2.1 Projektrecherche und -auswahl

Da wie eingangs beschrieben das Phänomen Cluster-Wohnung Teil einer längeren und anhaltenden Entwicklung von gemeinschaftlich genutzten Wohnformen darstellt, ist davon auszugehen, dass weitaus mehr Wohnprojekte existieren, die dieses Prinzip realisieren und adaptieren, als in dieser Forschungsarbeit erfasst wurden. Bestehende Datenbanken zu Projekten gemeinschaftlichen Wohnens (z.B. Fedrowitz 2019) waren für diese Identifizierung noch wenig geeignet, da sie keine eindeutigen Suchkriterien aufweisen, um Cluster-Wohnungen zu identifizieren. Teilweise wird das Stichwort Cluster-Wohnung erfasst, doch basiert die Identifizierung als Cluster-Wohnung auf den Selbstbeschreibungen der Wohnprojekte. Die Neuheit ebenso wie die zunehmende Bekanntheit des Begriffs Cluster-Wohnung reflektierend, beschrieben die zwölf Treffer auf dem Wohnprojekte-Portal dann fast ausschließlich neue, noch in Planung befindliche Projekte (Stiftung trias 2019).

Die Identifikation von Cluster-Wohnungen erfolgte durch die Auswertung verschiedener Quellen, wie Fachpublikationen und Studienarbeiten, Online-Recherchen, Interviews mit Experten und Expertinnen sowie eigenen Beobachtungen. Mehrere Projekte mit Cluster-Wohnungen sind bereits in Fachpublikationen dargestellt (Dürr / Kuhn 2017, Feuerstein / Leeb 2015, Hofer 2011, Kries / Ruby 2017, LaFond et al. 2017, Ring et al. 2013, Schader Stiftung 2013, Sinning 2017) oder in Studienabschlussarbeiten behandelt worden (Grossenbacher 2015, Mauser 2016 und Jack 2017).

Durch Online-Recherchen wurden auch weniger bekannte Projekte erfasst. Entscheidend für die Suche nach den Stichwörtern "Cluster-Wohnung", "Cluster-Wohnen", "clusterwohnen" oder "clusterwohnung" sind dabei die Beschreibung auf der eigenen Projektwebsite oder Verweise in Medienartikeln und Blogeinträgen. Diese Stichwortsuche birgt Probleme, da Projekte nicht erfasst werden konnten, die zwar das Prinzip der Cluster-Wohnung umsetzen, es aber so nicht benennen. Daher wurden weitere Methoden der Recherche angewandt:

- Anfragen nach dem snow-balling Prinzip an Experten und Expertinnen zum Thema gemeinschaftliche Wohnformen (Michael LaFond, Micha Fedrowitz, Andreas Hofer, wohnbund.at),
- Teilnahme an öffentlichen Fachtagungen (z.B. experimentdays Berlin 2017 und 2018) und im Rahmen des Forschungsprojektes veranstalteten Fachtagungen und Workshops,
- Besuch von Ausstellungen zum Thema gemeinschaftliche Wohnformen (z.B. Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft. Vitra Design Museum 2017).

Bis Februar 2018 wurden durch diese erweiterte Recherche insgesamt 67 potentielle Cluster-Wohnungs-Projekte erfasst und in einem Datenverzeichnis mit allen zu diesem Zeitpunkt verfügbaren Informationen dokumentiert (Tab. 2.1). Für die systematische und vergleichende Erfassung wurden von den 67 erfassten Projekten individuelle Projektsteckbriefe mit allen in der Fachliteratur oder im Internet verfügbaren Informationen erstellt (Abb. 2.3 exemplarisch: "Kraftwerk1, Heizenholz", 29 Projektsteckbriefe in Anhang D). Die Projektsteckbriefe wurden dann im Hinblick auf die Forschungsprojekt-spezifische Definition von Cluster-Wohnungen ausgewertet. Dabei wurden Projekte aussortiert, aber auch mehrere Projekte als Grenzfälle markiert, da die Einordnung als Cluster-Wohnung nicht in jedem Fall eindeutig zu treffen war.

	Projekt	Stadt	Land	Baujahr	Bauherr
<b>Fertiggestellte, in die Auswertung einbezogene Projekte</b>					
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
<b>Geplante, in die Auswertung einbezogene Projekte</b>					
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 (ohne Steckbrief)	Zürich	CH	2021	Gemeinnützig
31	Grüner Weiler eG (ohne Steckbrief)	Münster	D	2021	Genossenschaft
32	Waermbaechli	Bern	CH	2023	Genossenschaft
33	Florasdorf am Anger (ohne Steckbrief)	Wien	A	k.A.	Genossenschaft
<b>Weitere, nicht in die Auswertung einbezogene Projekte</b>					
34	Projekt Tor 21, (ohne Steckbrief)	St. Gallen	CH	2018	Privat
35	Hobelwerk, (ohne Steckbrief)	Winterthur	CH	k.A.	Genossenschaft
36	Wohn Initiative Südviertel Hof (o.St.)	Münster	D	k.A.	Genossenschaft

Tab. 2.1: Bestandserhebung von Projekten mit Cluster-Wohnungen in D-A-CH (eigene Erhebung, Stand 2018)  
 In Anhang D sind 29 Projekte als Steckbriefe dokumentiert, darunter auch die untersuchten Fallbeispiele.

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

*Projektsteckbrief*

Name des Projekts:	Kraftwerk 1, Heizenholz	
Standort:	Zürich, Höngg, CH,	
Bauherr:	Bau- und Wohnungsgenossenschaft Kraftwerk 1	
Ansprechpartner:	Claudia Thiesen, Projektleitung und stellv. Geschäftsführerin Kraftwerk 1	
Projektbeginn:	2006 (Beginn der Grundstückssuche), 2008 Ausschreibung Entwurf	
Erstbezug:	Anfang 2012	
Partizipation in Projektentwicklung	Aufwändige Partizipation, Projektsteuerung durch Kraftwerk1	

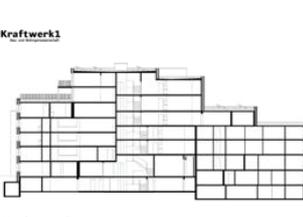
**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Mittel, ohne besondere Auffälligkeiten

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau und Sanierung	Gesamtnutzfläche	3.350	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Wohnanlage	Wohnfläche	3.020	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	2+1 (2 Altbauten +neuer Anbau)	Barrierefreiheit	Teilweise	
Geschossanzahl:	5-7	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Minergie-Eco (nicht zertifiziert da kein Neubau)			

<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	10x 1-2,5-Zi-Whg, 3x 3,5-Zi-Whg, 3x 4,5-Zi-Whg, 5x 5,5-Zi-Whg, 1x 6,5-Zi-Whg	39	%	
Gemeinschaftswohnformen:	4	k.A.	%	
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	2x 5 Wohneinheiten-Whg	Je 330	m <sup>2</sup>	
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	2x 10-Zi-Wohngemeinschaft	Je 253	m <sup>2</sup>	

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Längsschnitt
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	2	St.	210	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	85	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	2	St.		m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	24	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Küche, Wohnbereich, Bad			Erwachsene bis 54 Jahre:	61	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	s.o.			Erwachsene über 55 Jahre:	15	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	Insbes. Ältere (55+), Mehr-generationen und Alleinerziehende			lt. Webseite: „Luxusvariante der WG“			
Besondere Inklusionsziele:	Insbes. Ältere (55+), Mehr-generationen und Alleinerziehende						
Angebote für d. Umfeld:	Ausstellungsräume, Allmenderäume, vielf. Gewerbe u. soz. Einrichtungen						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Mischkonstruktion incl. Erhalt best.Bausubstanz	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	Ca 18€ (bei Erstvermietung 245 CHF pro m2 und Jahr)
Gesamtbaukosten in €:	Ca.12.200.000	Miete relativ z. Umfeld:	„Im oberen Feld von Genossenschaften“
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	4.040	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	Hofer 2011, Begleitstudie der AGE Stiftung (2014)
Weiteres:	Zweites Projekt von Kraftwerk1, erprobt erstmals Clusterwohnungen speziell für die Wohnbedürfnisse Älterer

Abb. 2.3: Exemplarischer Projektsteckbrief für Kraftwerk1 / Heizenholz (Zürich 2011)

Mit der weiteren Auswertung der Bestandserhebung wurden die zentralen Charakteristika realisierter und geplanter Projekte in Bezug auf die geographische Verteilung, den Zeitpunkt der Fertigstellung, die Organisationsform und baulichen Merkmale der Projekte und der jeweiligen Cluster-Wohnungen differenziert.

## 2.2.2 Geographische Verteilung und Entstehungszeit

Die geographische Verteilung zeigt, dass Cluster-Wohnungen vor allem ein urbanes Phänomen sind, das sich in wenigen Städten manifestiert und insbesondere in den Hauptstädten der drei Länder konzentriert. Von den 33 identifizierten Projekten mit Cluster-Wohnungen befinden sich acht Cluster-Wohnungen in Zürich und Umgebung (Dübendorf), sechs in Berlin und Umgebung (Oranienburg) und vier in Wien.

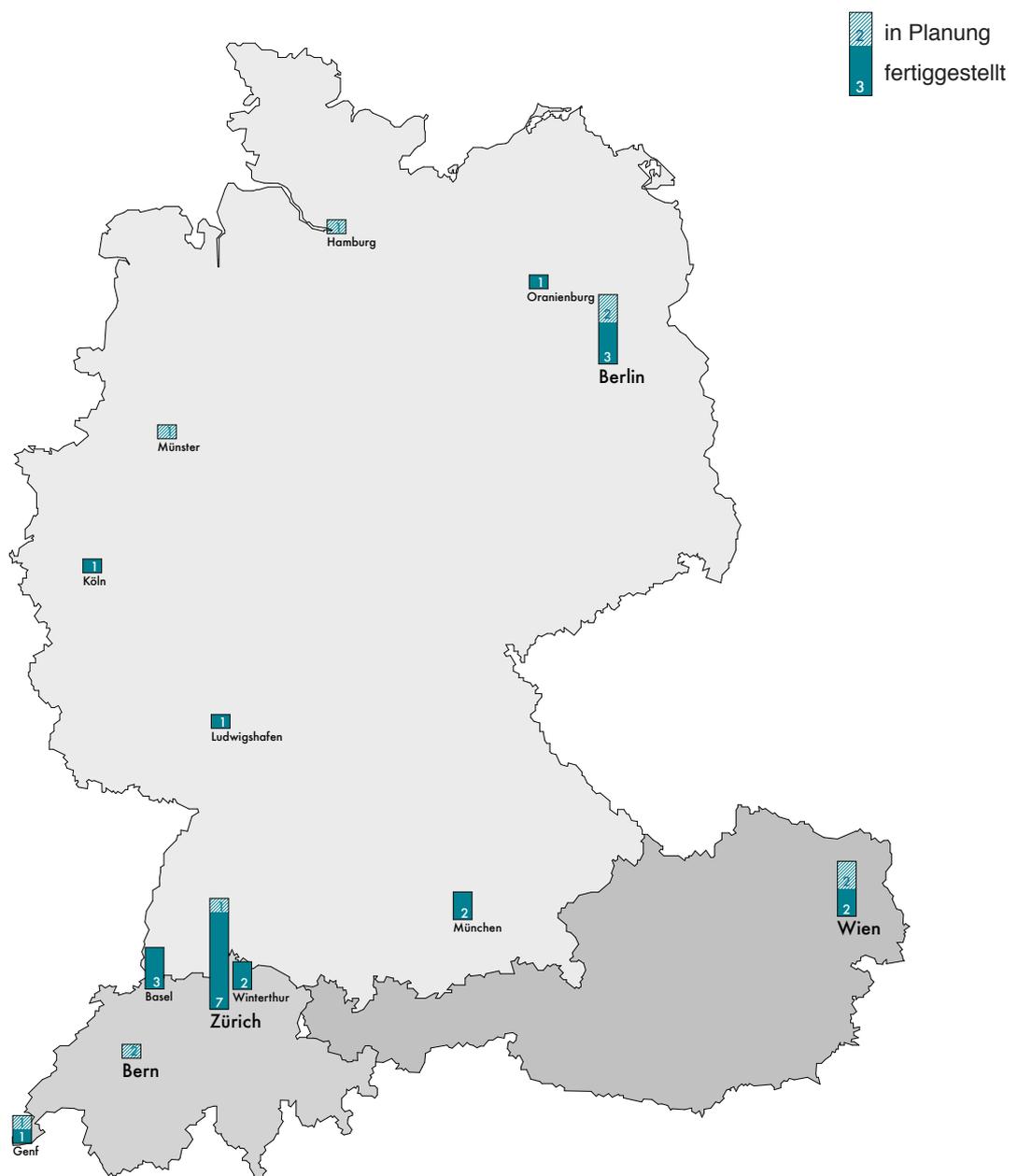


Abb. 2.4: Karte mit der geographischen Verteilung von Cluster-Wohnungen (eigene Erhebung, 2018)

Diese räumliche Ballung spiegelt sich in der Entwicklungsgeschichte, die in Abb. 2.5 mit den Fertigstellungsjahren der Projekte dargestellt ist. Die erste Generation der Projekte, in der zwischen 2008 und 2014 insgesamt elf Projekte Cluster-Wohnungen gebaut haben, fand überwiegend in der Schweiz statt, wobei die Stadt Zürich mit vier Projekten den geographischen Schwerpunkt bildet. Drei Projekte sind in diesem Zeitraum in Deutschland entstanden, davon zwei in Berlin.

Mit der zweiten Phase der Fertigstellungen ist seit 2015 ein starker Zuwachs an Projekten erkennbar. Von den elf Projekten, die zwischen 2015 und 2018 realisiert wurden, befinden sich sechs in Schweizer Städten, drei in Deutschland und zwei in Österreich. Anders als in Deutschland und der Schweiz sind die österreichischen Projekte mit Cluster-Wohnungen alle in der Hauptstadt Wien verortet.

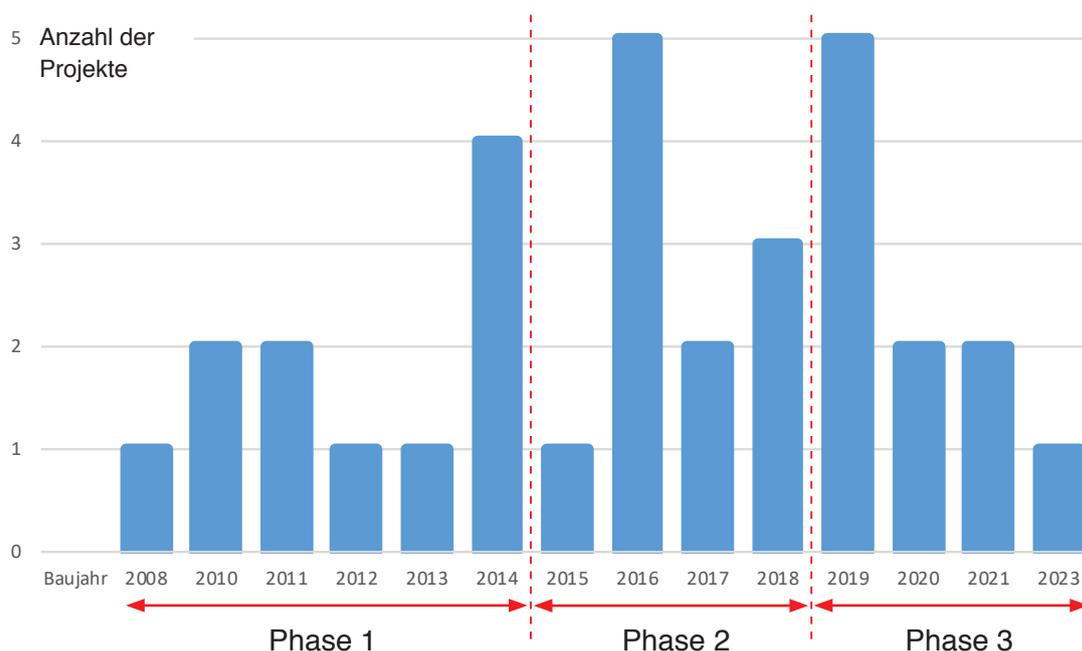


Abb. 2.5: Entstehungszeit von 32 Projekten mit Cluster-Wohnungen seit 2008 (eigene Erhebung, Stand 2018)

Die dritte Phase zeigt mit zehn Projekten, deren Fertigstellung nach 2018 zu erwarten ist, dass die Zahl von Cluster-Wohnungen weiter ansteigt. Der doppelte Trend, bei dem in den großen Metropolen die Anzahl von Cluster-Wohnungsprojekten zunimmt und eine Expansion in andere auch kleinere Städte stattfindet, scheint sich in Zukunft fortzusetzen. Die vorliegende Bestandsaufnahme der realisierten und geplanten Projekte mit Cluster-Wohnungen ist allerdings aufgrund der zuvor beschriebenen methodischen Einschränkungen nicht vollständig. Basierend auf den im Zuge dieses Forschungsvorhabens geknüpften Kontakten ist davon auszugehen, dass vor allem die Zahl der geplanten Projekte weit höher ist und stetig zunimmt. So entwickelt beispielsweise die Genossenschaft mehr als wohnen aktuell in Winterthur ein neues Wohnprojekt (Hobelwerk), in dem Cluster-Wohnungen geplant sind.

### 2.2.3 Eigentumsformen

In allen drei Ländern wurden und werden Cluster-Wohnungen überwiegend von Bau- und Wohngenossenschaften errichtet (vgl. Tab. 2.1 Bestandsaufnahme). Insgesamt 23 Projekte

haben diese Rechts- und Eigentumsform. Nur zehn Projekte wurden oder werden in anderen Eigentumsformen realisiert. Entsprechend der typischen Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen werden Cluster-Wohnungen vor allem junge Genossenschaften gebaut, die besonderen Wert auf Selbstorganisation, Selbstverwaltung und Mitbestimmung legen (BBSR 2014: 34f). Jeweils ungefähr hälftig sind Projekt- und Bestandsgenossenschaften vertreten. Deutlich ist jedoch, dass für Cluster-Wohnungen die Unterscheidung zwischen jungen Projektgenossenschaften, die nur für den Bau eines konkreten Wohnprojektes gegründet wurden, und Bestandsgenossenschaften nicht trennscharf ist: Während etwa die Hälfte der Cluster-Wohnungen von Projektgenossenschaften gebaut werden, sind davon nur vier "echte" Projektgenossenschaften, wie beispielsweise das Projekt Spreefeld der Genossenschaft Spreefeld oder das Projekt Annagarten der Genossenschaft Freiraumkooperative. In fünf weiteren Fällen werden Cluster-Wohnungen von neu gegründeten Genossenschaften gebaut, die bislang zwar erst ein Projekt realisiert haben, aber - wie die Genossenschaft zimmerfrei in Basel oder die Genossenschaft urban coop in Berlin - explizit expandieren wollen und den Bau weiterer Wohnprojekte planen. Entsprechend sind unter den Bestandsgenossenschaften, die bereits mehrere Gebäude realisiert haben, ebenfalls viele relativ junge und alternative Genossenschaften vertreten. So wurde die erste Schweizer Cluster-Wohnung von der 1984 in Winterthur gegründeten Gesewo gebaut, die alternative, gemeinschaftliche Wohnangebote für Ältere schaffen wollte. Wie auch die 1995 bzw. 2000 mit dem jeweils ausdrücklichen Anspruch, gemeinschaftliches Wohnen und Selbstbestimmung zu fördern, gegründeten Genossenschaften Kraftwerk1 in Zürich oder wagnisART in München, ist die Gesewo seitdem expandiert und umfasst mehrere Wohnprojekte. Die erhoffte Öffnung von traditionellen Bestandsgenossenschaften für gemeinschaftliche Wohnformen (vgl. ebd.) lässt sich für Cluster-Wohnungen erst in den letzten Jahren erkennen. So haben sich beispielsweise in der Genossenschaft mehr als wohnen in Zürich mehrere junge und traditionelle Genossenschaften zusammengeschlossen.

Neben Genossenschaften stammen fünf Projekte von gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, die Cluster-Wohnungen mit sozialen Mieten anbieten. Dies sind beispielsweise die GEWOG in Wien, die das Projekt Generationenwohnen<sup>21</sup> baut, die Kölner GAG oder die Stadt Zürich, die als Bauherr das Projekt Hornbachareal realisiert (generationenwohnen<sup>21</sup> 2019; inklusiv wohnen Köln e.v. (o.J.); Stadt Zürich 2018). Wie bei den traditionellen Genossenschaften ist auch bei den etablierten kommunalen Wohnungsbauunternehmen eine zwar noch geringe aber zunehmende Bereitschaft erkennbar, Cluster-Wohnungen zu bauen. Drei der fünf Projekte in dieser Eigentumsform sind noch in Planung begriffen.

Fünf der Projekte wurden in privater Trägerschaft gebaut. Dies umfasst drei Projekte der Vera Gloor AG, die im Auftrag privater Investoren Cluster-Wohnungen in Zürich und Basel baute, und die Careal Immobilien AG aus Zürich, die im Projekt MinMax neue Kleinwohnungstypen baut, die insbesondere jungen Menschen auf kleinem Raum maximale Wohnqualität bieten soll. Baugruppen, in denen private Einzeleigentümer sich meist in der Rechtsform der GbR zusammenschließen, um gemeinsam zu bauen, sind als Wohneigentümergeinschaft (WEG) wenig vertreten. Bislang ist mit dem bereits 2012 fertiggestellten Berliner Projekt Am Maybachufer nur eine Cluster-Wohnung durch eine Baugruppe erstellt worden. Eine Besonderheit stellen Baugruppen dar, die wie das geplante Projekt Nestbau in Hamburg als Baugruppe

innerhalb einer Genossenschaft Cluster-Wohnungen bauen wollen. Dieses Modell, bei dem Baugruppen im Auftrag und als Mieter einer Genossenschaft Wohnhäuser bauen, ist auch in Österreich bekannt. Ernst Gruber von der österreichischen Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (inig 2019) beschreibt, dass gerade in Wien solche Baugruppen interessiert sind, Cluster-Wohnungen im Neubau zu realisieren. Mit Cluster-Wohnungen wollen diese Projekte eine größere soziale Durchmischung erreichen und so das Kriterium innovative und gemeinschaftsorientierte Wohnform erfüllen, das teilweise in kommunalen Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe abgefragt wird. Bislang ist aber keines dieser Projekte zur Umsetzung gekommen. So hat das österreichische Projekt Wohnen am Grünen Markt eine Cluster-Wohnung geplant, aber keine ausreichende Zahl von Interessenten dafür gefunden, weswegen bereits in der Planungsphase die Cluster-Wohnung aufgegeben wurde (Wohnen im Grünen Markt 2019).

#### **2.2.4 Standorte und bauliche Merkmale der Gebäude**

Die Standorte von Projekten mit Cluster-Wohnungen befinden sich je zur Hälfte in Innenstadtlage oder in Randlagen (Abb. 2.6). Obwohl aufgrund der schrumpfenden Verfügbarkeit von Bauland und steigender Bodenpreise zu erwarten wäre, dass neue gemeinschaftliche Wohnprojekte stärker auf Standorten in Randlagen gebaut werden, sind in den letzten Jahren sowohl in den Innenstädten als auch in Randlagen Cluster-Wohnungen gebaut wurden. Anzumerken ist, dass das Jahr der Fertigstellung nicht mit dem Zeitpunkt des Grundstückserwerbs einhergehen muss: So konnte beispielsweise Vera Gloor das Grundstück der Neufrankengasse bereits Anfang der 2000er Jahre erwerben - mit Marktpreisen von 2018 hätte das Projekt nicht gebaut werden können (Interview Gloor). Die schwierige Suche nach geeigneten und bezahlbaren Grundstücken führt dazu, dass zunehmend auch Standorte mit ungünstigem Zuschnitt des Grundstücks, hoher Umweltbelastung oder unattraktiver Randlage genutzt werden. Solche besonderen Herausforderungen des Standortes sind in acht Projekten evident, die bis auf zwei Projekte (Gemeinschaftswohnen im Wedding, Berlin und Kalkbreite, Zürich) in den Randlagen liegen.

Cluster-Wohnungen werden überwiegend im Neubau realisiert. In acht Projekten entstehen Cluster-Wohnungen im Umbau oder als partieller Neubau mit Sanierung von Bestandsgebäuden. Die häufigste Gebäudetypologie ist mit 20 Projekten der Solitär. Blockrand- oder Zeilenbebauung sind mit acht bzw. vier Projekten weniger häufig vertreten.

Cluster-Wohnungen werden vielfach in größeren Wohnprojekten integriert, die verschiedene Wohnformen umfassen. Etwas mehr als die Hälfte der Projekte umfasst mehr als ein Gebäude, in 13 Projekten sind es Einzelgebäude. Die Projekte wurden fast durchweg als Geschosswohnungsbau realisiert mit überwiegend zwischen fünf bis sieben Geschossen. Seltener sind größere und kleinere Gebäude: Zwei Projekte haben zehn und eines neun Geschosse, während drei Projekte aus Gebäuden mit zwei bis vier Geschossen bestehen. Die Anzahl der Wohneinheiten je Projekt weist eine große Bandbreite auf, die von 373 Wohneinheiten bis zu einer Wohneinheit reicht.

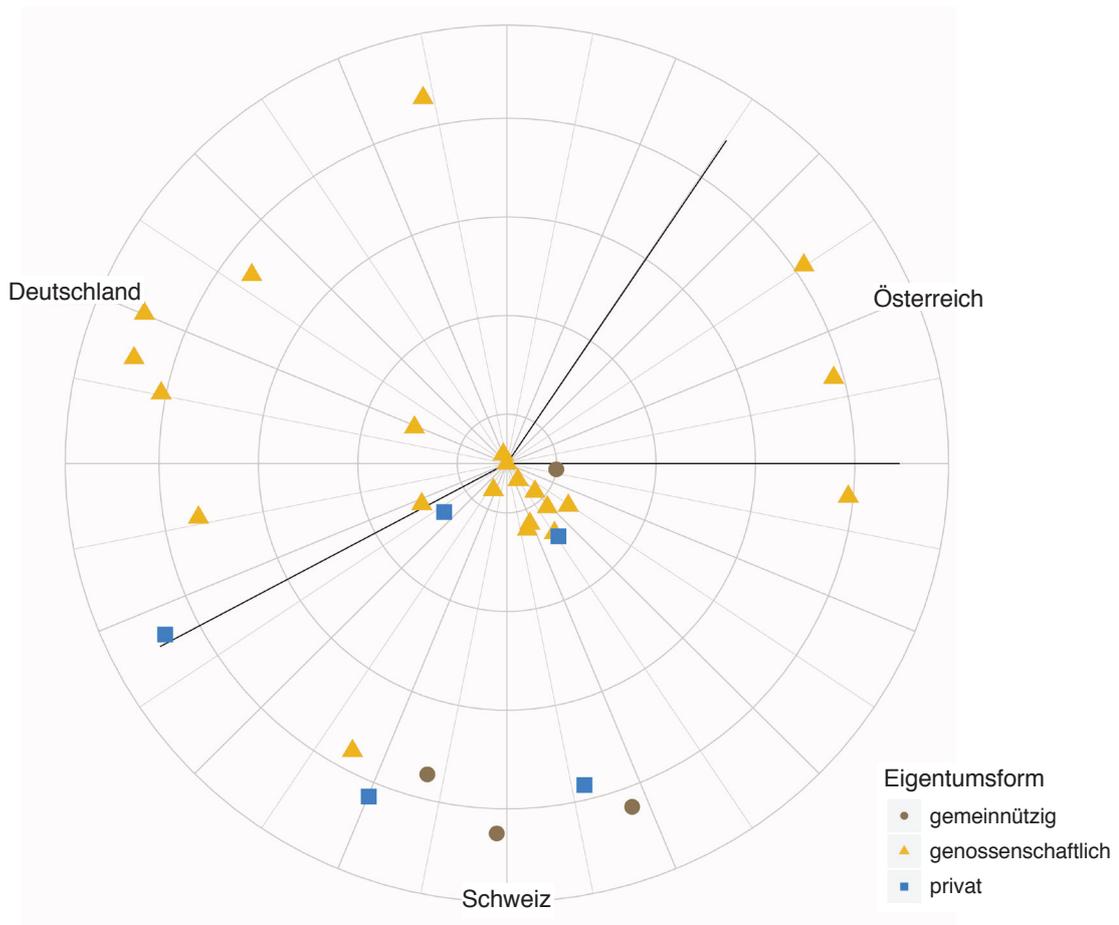


Abb. 2.6: Standort der Projekte mit Cluster-Wohnungen in Zentrum und Randlage (n=32) (eigene Erhebung, 2018)  
Die Tortensegmente zeigen die Projekte in Deutschland, Österreich und der Schweiz.

In der Regel sind es mittelgroße Projekte, der Median liegt bei 33,5 Wohnungen. Nur wenige Projekte bestehen gänzlich aus Cluster-Wohnungen, wie das Projekt Kanzleistr. 50 (Winterthur, CH), das 16 Clustereinheiten auf drei Stockwerken umfasst. In der Mehrheit nehmen Cluster-Wohnungen nur einen kleinen Anteil des gesamten Wohnungsangebots des jeweiligen Projektes ein. Der durchschnittliche Anteil von Cluster-Wohnungen liegt bei 11% der Wohnungen, wobei der Median wiederum bei 1,5% liegt. Das heißt, in 50% der Projekte machen Cluster-Wohnungen weniger als 1,5% des jeweiligen Wohnungsangebots aus. Ein geringer Anteil von Cluster-Wohnungen kann jedoch mit einem weitaus höheren Anteil der Gesamtwohnfläche eines Projektes korrespondieren, denn eine Cluster-Wohnung kann bis zu bis zu zwanzig private Wohnbereiche mit entsprechend vielen Bewohnern umfassen.

Die absolute Anzahl der Cluster-Wohnungen je Projekt variiert meist entsprechend zur Gesamtgröße des Projektes (Abb. 2.7). Im Projekt wagnisART wohnen z.B. in neun Cluster-Wohnungen insgesamt 57 Haushalte. Zu je knapp einem Drittel sind in den Projekten nur eine, zwei oder mehr als zwei Cluster-Wohnungen gebaut. Erkennbar ist, dass in den letzten Jahren die Größe der Projekte zugenommen hat und mehr Cluster-Wohnungen je Projekt gebaut werden. Dieser Trend setzt sich deutlich fort: Von den elf in Planung befindlichen Projekten beinhalten neun Projekte zwei oder mehr Cluster-Wohnungen. Nur Urban coop (Berlin) und Wohnprojekt Nestbau (Hamburg) planen nur je eine Wohnung.

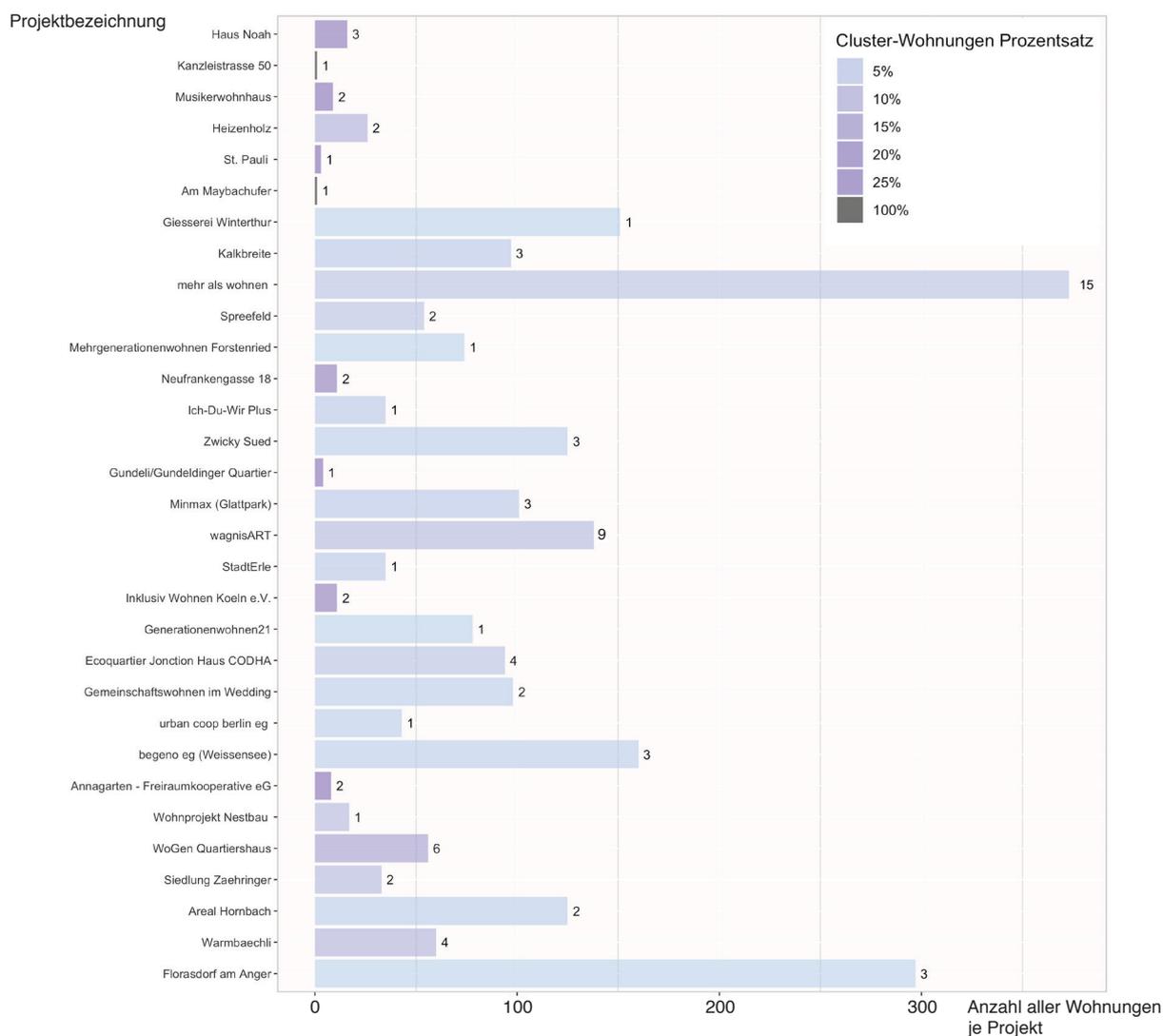


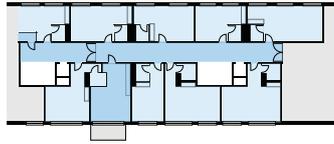
Abb. 2.7: Anteil Cluster-Wohnungen im Verhältnis zur Wohnungsanzahl je Projekt (n=31) (eigene Erhebung, 2018). Der Balken zeigt die Gesamtzahl der Wohnungen, die Zahl dahinter die Anzahl der Cluster-Wohnungen.

## 2.2.5 Grundrissvarianten von Cluster-Wohnungen

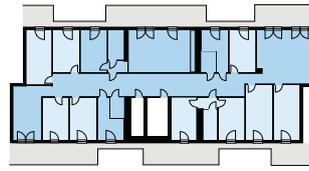
Die Bestandsaufnahme zeigt eine beeindruckende Vielfalt der Grundrisslösungen von Cluster-Wohnungen. Die Cluster-Wohnungen unterscheiden sich in der Gesamtgröße der Wohnung, die sehr kompakte 4-Zimmerwohnungen, aber auch Maisonettewohnungen mit über 20 Zimmern einschließt, in der Anzahl und Größe sowie der Unterteilung der privaten Wohneinheiten, die von ein bis drei Zimmern reichen und teils sehr spartanisch knapp, teils loftartig, sehr großzügig geschnitten sind, in der Größe und Anordnung der Gemeinschaftsräume, die von erweiterten Fluren bis hin zu großzügigen, mehrgeteilten und ineinander übergehenden gemeinschaftlichen Wohnräumen reichen. Anhand der Grundrisse wurden drei wesentliche Typologien der Erschließung in Cluster-Wohnungen ermittelt, die in Abb. 2.8 Grundrisse dargestellt sind:

- a) Projekte, deren Erschließung dem Prinzip des Mittelgangs oder Flur entspricht,
- b) Projekte, die über einen Zentralraum erschlossen werden und
- c) Projekte mit Mischformen der Erschließung.

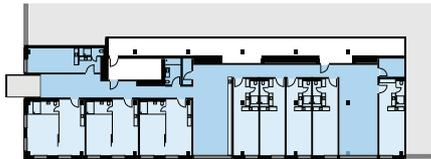
**Projekte, deren Erschließung dem Prinzip des Mittelgangs oder Flur entspricht:**



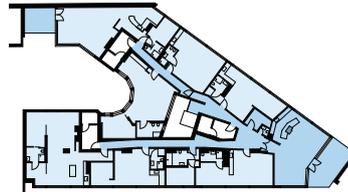
Kalkbreite, Zürich 2014



Gießerei, Winterthur 2013

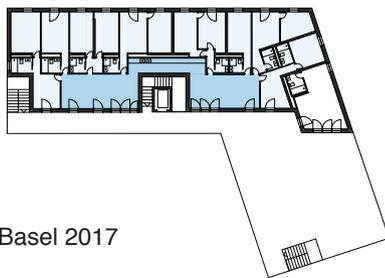


Warmbächli, Bern 2020

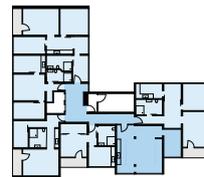


Wohnen am Maybachufer, Berlin 2012

**Projekte, die über einen Zentralraum erschlossen werden:**



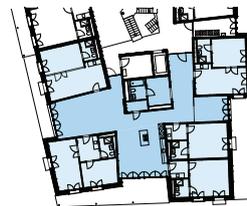
StadtErle, Basel 2017



Haus Noah, Ludwigshafen 2008

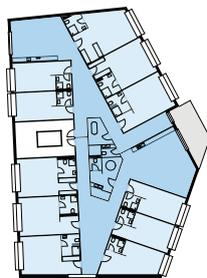


Ecoquartier Jonction, Genf 2018

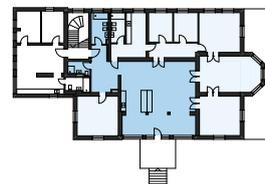


mehr als wohnen, Zürich 2014

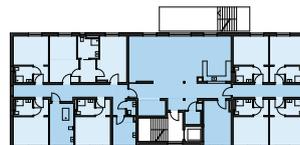
**Projekte mit Mischformen der Erschließung:**



WoGen, Wien 2020



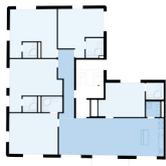
Annagarten, Oranienburg 2019



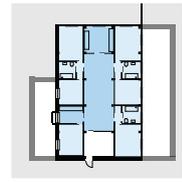
inklusiv wohnen e.V., Köln 2017

Abb. 2.8a: Übersicht zu 11 Grundrissen (von 23 Cluster-Wohnungen) geordnet nach Erschließungstypen

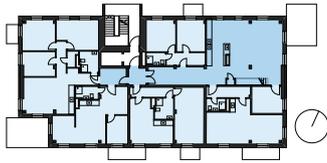
**Projekte, deren Erschließung dem Prinzip des Mittelgangs oder Flur entspricht:**



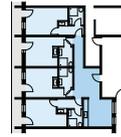
Neufrankengasse, Zürich 2015



Musikerhaus, Basel 2010

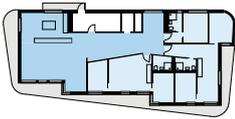


Spreefeld, 2 OG, Berlin 2014

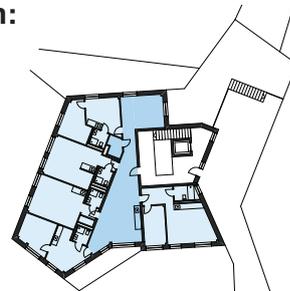


Forsterried, München 2015

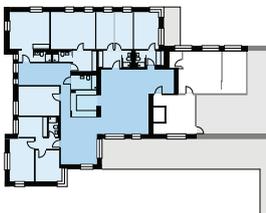
**Projekte, die über einen Zentralraum erschlossen werden:**



Kanzleigasse 50, Winterthur 2012



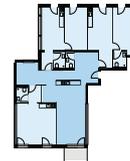
WagnisArt, München 2016



Heizenholz, Zürich 2012

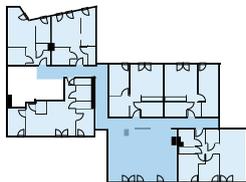


St. Pauli, Zürich 2012

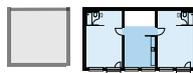


Ecoquartier Les Vergers, Genf 2019

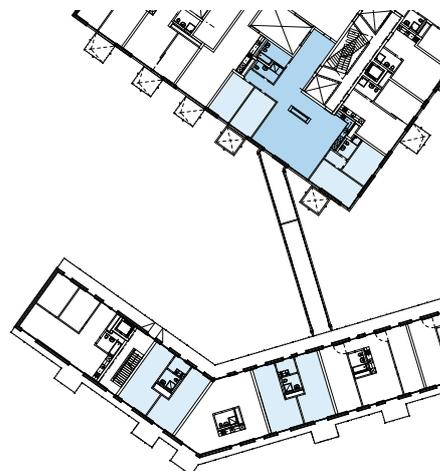
**Projekte mit Mischformen der Erschliessung:**



Generationenwohnen, Wien 2019



Gundeli, Basel 2016



Zwicky Süd, Dübendorf 2016

Abb. 2.8b: Übersicht zu 12 Grundrissen (von 23 Cluster-Wohnungen) geordnet nach Erschließungstypen

## 2.3 Durchführung der Fallstudienuntersuchung

### 2.3.1 Kriterien und Auswahl der Fallstudien

Mit der vertiefenden Fallstudienanalyse wurden die besonderen Qualitäten von Cluster-Wohnungen anhand ausgewählter Projekte analysiert. Die Kriterien für die Auswahl der Fallstudien leiteten sich aus den in der Bestandsaufnahme erfassten Merkmalen ab:

- Zeitpunkt der Fertigstellung
- Neubau / Bestand
- Gebäude- und Grundrisstypologie
- Größe der Cluster-Wohnung und Größe der privaten Wohneinheiten
- Eigentumsform
- Standort
- Bekanntheitsgrad und Erfahrung

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien wurden acht Projekte ausgewählt, die ein breites Spektrum an baulichen und sozialen Varianten von Cluster-Wohnungen abdecken und deren weitergehende Untersuchung möglichst repräsentative oder spezifische Erkenntnisse erwarten ließen (Tab. 2.2). Da zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme von den vier Projekten in Österreich zwei noch nicht fertiggestellt und für die zwei fertiggestellten Wiener Projekte Ich-Du-Wir Plus (Baujahr 2016) und Florasdorf am Anger (Baujahr 2017) die Recherche keine ausreichenden Informationen für eine Bewertung ergab, wurde keine Fallstudie aus Österreich ausgewählt.

Als Fallstudien wurden vier deutsche und vier schweizerische Projekte gewählt, hier gelistet mit Projektname, Ort und Fertigstellungsjahr:

1. Spreefeld, Berlin (2014)
2. mehr als wohnen (Hunziker Areal), Zürich (2014)
3. Neufrankengasse, Zürich (2015)
4. wagnisART, München (2016)
5. Zwicky Süd, Zürich-Dübendorf (2016)
6. inklusiv wohnen Köln, Köln (2017)
7. StadtErle, Basel (2017)
8. Annagarten, Oranienburg (2019)

Zwei Fallstudien weichen teilweise von den zuvor bestimmten Definitionsmerkmalen ab, wurden aber in die Untersuchung einbezogen, da sie von besonderem Interesse im Hinblick auf Übertragbarkeit sind:

1) Das Projekt inklusiv wohnen Köln weicht teilweise von unseren Definitionskriterien ab. Bei dem Projekt handelt sich um eine Pflegewohngemeinschaft, in der Menschen mit und ohne Behinderung miteinander zusammenleben. Der Grundriss weist eine Flurerschließung mit eher geringer Aufenthaltsqualität auf. Das Projekt wurde als Fallstudie einbezogen, da die Nutzung

Kriterien / Fallstudie	Erst-bezug	Stadt, Land	Bauherr	Erfahrung	Bautyp Neubau/Sanierung	Standort	Größe Gesamtprojekt NF in m <sup>2</sup>	Größe der Cluster-Wohnung(en) Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Anzahl)	Er-schlies-sung	Mehr als ein Zimmer pro Cluster	Bekannt-heits-grad
Spreefeld	2014	Berlin, D	Genossenschaft	Junge Genossenschaft, Transfer von urbanen Wohnexperimenten, 1. CW-Projekt	Neubau	Innenstadt	10.000	907 + 600	Mischform	Ja (bis 2)	hoch
mehr als wohnen	2014	Zürich, CH	Genossenschaft	Junge Genossenschaft, Transfer und Skalierung von Wissen lokaler Genossenschaften, 1. CW-Projekt	Neubau	Randlage + Konversion	40.200	312-399 (x 15)	Zentralraum	Ja (bis 2)	hoch
Neufrankengasse	2015	Zürich, CH	Privat	Etablierte Bauträgerschaft, Weiter-Entwicklung, 3. CW-Projekt	Neubau	Innenstadt	1.049 (Wohnfläche)	229 (x2)	Flur	nein	niedrig
wagnisART	2016	München, D	Genossenschaft	Junge Genossenschaft, Transfer von eigenen Wohnprojekten, 1. CW-Projekt	Neubau	Innenstadt + Konversion	10.610	294 - 358 (x 9)	Mischform	Ja (bis 2)	hoch
Zwicky Süd	2016	Zürich-Dübendorf, CH	Genossenschaft	Junge Genossenschaft, Weiter-Entwicklung, 2. CW-Projekt	Neubau	Randlage + Lärm	16.855	320 - 430 (x 3)	Zentralraum	nein	hoch
inklusiv wohnen Köln	2017	Köln, D	Verein und kommunales Wohnunternehmen	Junge Bauträgerschaft, Transfer von urbanen Wohnexperimenten, 1. CW-Projekt	Neubau	Randlage	1.400 (Wohnfläche)	426 (x 2)	Flur	Ja (bis 2)	niedrig
StadtErle	2017	Basel, CH	Genossenschaft	Junge Genossenschaft, Transfer Zürich-Basel, 1. CW-Projekt	Neubau	Randlage + Konversion	4.460	346	Zentralraum (2 Stück)	Ja (bis 2)	niedrig
Annagarten	2019	Oranienburg, D	Genossenschaft	Junge Genossenschaft, Transfer von urbanen Wohnexperimenten in Kleinstadt, 1. CW-Projekt	Sanierung	Randlage	1.044 (Wohnfläche)	276	Mischform	Ja (bis 3)	niedrig

Tab. 2.2: Kriterien der Fallstudienauswahl (Daten aus Projektdarstellungen und eigene Erhebungen, Stand 2018)

von Cluster-Wohnungen für betreutes Wohnen große Nachfrage erfährt und in den Schweizer Projekten bereits mehrfach angewandt wird. Entscheidend ist, dass das Kriterium der selbst-organisierten Gemeinschaften hinreichend erfüllt ist, da die Bewohnerinnen und Bewohner die Entwicklung teils mitbestimmen haben und die Gruppe ihr alltägliches Zusammenleben mit Unterstützung des Vereins inklusiv wohnen Köln und dem darüber angestellten Betreuungspersonal selbst organisiert. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind als GbR organisiert und treten so als kollektiver Mietvertragspartner auf.

2) Das Projekt Annagarten wurde ausgewählt, obwohl es zum Zeitpunkt der Auswahl noch nicht fertiggestellt und bezogen war. Dieses Projekt ermöglichte zwar keine Untersuchungen zur Nutzungsphase, dennoch wurde Annagarten als Fallstudie untersucht, da es a) nahezu unbekannt ist, b) im nicht städtischen Raum verortet ist und c) es erlaubte, die besondere Rolle von Cluster-Wohnungen in Bestandsgebäuden zu untersuchen.

### 2.3.2 Methodik zur Untersuchung der Fallstudien

Für die vergleichende Analyse der acht ausgewählten Fallstudien wurde ein Untersuchungsschema entwickelt, das sechs Untersuchungsebenen umfasst (Tab. 2.3 "Fallstudien-Matrix"):

1. Grundrissgestaltung: Erhebung von Flächenkennwerten, Raumprogramm
2. Konstruktion und Gebäudetechnik: Funktionalität, Flexibilität, Energiekennwerte
3. Kosten: Erhebung der Herstellungs- und Betriebskosten
4. Rechtsform und Finanzierung: Eigentumsformen, Organisation
5. Sozialformen und Wohnen: Partizipation, Demographie, Regeln des Zusammenlebens
6. Quartiersbezug: Lage, Qualität der Freiraumgestaltung, Nachbarschaft

Fallstudienmatrix: Untersuchungsebenen					
	Zeile Nr.	Untersuchungsebene	Kriterium	Indikator	Erhebungsmethode oder Bewertungsgrundlage
			Bewertungsgröße	Kennwert	
				Bezugsgröße	
1	1	Grundrisse	Flächenkennwerte	m <sup>2</sup> /Person Bezugsgröße: Wohnfläche	Flächenanalyse; Auswertung von Planungsunterlagen; Abgleich mit statistischen Kennwerten
	2			Individual-/Gemeinschaftsfläche Bezugsgröße Gemeinschaftsfläche existiert nicht in der DIN 277	Abgleich mit Flächenkennwerten nach DIN 277, BKI, Zertifizierungssystem NaWoh
	3			Verkehrsfläche/Nutzfläche Bezugsgröße Verkehrsfläche ist gleichzeitig auch Gemeinschaftsfläche	Abgleich mit Flächenkennwerten nach DIN 277, BKI, Zertifizierungssystem NaWoh
	4			Wohnfläche/Servicefläche	Flächenanalyse; Abgleich mit Einschätzungen der BewohnerInnen bei Befragung?
	5			Technikfläche/Nutzfläche	Abgleich mit Flächenkennwerten nach DIN 277, BKI
	6			Fassadenfläche/Raumfläche	Abgleich mit Kennwerten der Wohnungsbaugesellschaften
	7			Verglasungsfläche/Fassadenfläche	Abgleich mit Kennwerten der Wohnungsbaugesellschaften
	8			Raumprogramm	Anteil und Einbindung Cluster-Wohnung / Gesamtprojekt
2	9	Konstruktion/ Gebäudetechnik	Funktionalität und Flexibilität (Umnutzungs-Szenarien)	Anordnung Flächen, Erschließung,	Maßstabsgerechte Grundrisszeichnung
	10			Tragwerk Versorgungsschächte Kanäle- und Leitungsführungen	Reduktion auf Grundstruktur und beispielhafte Umnutzung (Muster-Anforderung Seniorenwhg, Studierendenheim, Konvent. Whg...)
	11			Energieeffizienz	Q H; Q PE usw. A/V-Verhältnis
	12		Strom- und Heizenergieverbrauch/m <sup>2</sup> Wohnfläche Bezugsgröße WF!!!		Abrechnungen der letzten 3 Jahre
	13			Gebäudeenergiestandard	Baubeschreibung
3	14	Kosten	Kosteneffizienz (Bau)	Baukosten f. Technik (= KG 4xx)/m <sup>2</sup> Wohnfläche (BKI Bauteilkatalog)	Referenzobjekt aus BKI
	15			Herstellungskosten (KG 300 und 400)/m <sup>2</sup> NGF*	Abgleich mit Kennwerten der Wohnungsbaugesellschaften
	16			Herstellungskosten (KG 200 bis 700)/m <sup>2</sup> BGF	Abgleich mit Kennwerten der Wohnungsbaugesellschaften
	17		Kosteneffizienz (Betrieb)	Mietzins/m <sup>2</sup> Bezugsgröße: was wird wie in die WF eingerechnet?	Mietgrenzen im öffentlichen Wohnungsbau Örtliche Vergleichsmiete
	18			Leistbare Mieten	Wohnkostenabfrage/Befragung
	19			Betriebskosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	20			Verwaltungskosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Referenzgebäude nach VDI 6009)	
	21			Wartungskosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr oder Person	
22		Abgleich Energie-Bedarf / Verbrauch	Dokumentiert für Vergleich von Lüftungsanlagen, siehe TEC 21		
4	23	Rechtsformen, Genehmigung und Finanzierung	Eigentumsform	Entstehung, Aufbau/ Funktionsweise, Finanzierung	Experteninterviews
	24		Genehmigung	Begründung der Genehmigung	Experteninterviews
	25		Förderung	Form der Förderung durch öffentliche Förderprogramme	Experteninterviews
	26			Zahl geförderter Einheiten, Mietpreis, Bindungsauflagen	
	27		Vermietung/Selbstgenutztes Eigentum	Betriebsform - Organisationsform (Verein, Haftung...),	Experteninterviews
	28			Akquise neuer Mieter	
	29			Mietpreisfestsetzung Wohnungen und Gemeinschaftsräume.	
30		Vorgehen für Nachvermietung			
31					
5	32	Sozialformen „Wohnen“	Demographie der Bewohnerinnen und Bewohner	Demographische Merkmale, Motive für Einzug, Bildung und Zusammensetzung von Gruppen	Befragung
	33		Belegungsregeln - Inklusion	Zielgruppe; Massnahmen zur Belegung und Inklusion	Experteninterviews
	34				Befragung
	35		Gemeinschaftsräume	Ausstattung, Nutzung, Bewertung	Experteninterviews
	36				Befragung
	37		Partizipation in Planung	Umfang und Intensität der Beteiligungsprozesse	Grundrissanalyse
	38				Experteninterviews
39	Mitbestimmung im Betrieb	Form der Mitbestimmung und Selbstverwaltung	Experteninterviews		
40			Befragung		
6	41	Quartiersbezug	Freiraum	Zugang für Öffentlichkeit, Anordnung/Zonierung öffentlich, halb, privat	Experteninterviews / Ortsbegehung
	42		Angebote für das Quartier	Qualität/Quantität der Räume von Gewerbe, öff. Einrichtungen, Allmendräume, Finanzierung und Unterhalt dieser Räume	Experteninterviews / Ortsbegehung
	43				Befragung
	44		Einbeziehung Nachbarschaft in Planung und Betrieb	s.o.	Interview Projektverantwortliche (Leitfaden)
	45		Lage und Kontext	Standort, lokaler Wohnungsmarkt angespannt/entspannt	Interview Projektverantwortliche (Leitfaden)
	46				Befragung
	47		Rolle von Clusterwohnung für Quartier, Außenwirkung	Öffnung für Nachbarschaft und Öffentlichkeit, Engagement der Bewohner	Interview Projektverantwortliche (Leitfaden)
48	Befragung				

Tab. 2.3: Fallstudien - Matrix zur vergleichenden Untersuchung von Cluster-Wohnungen

Für jede der sechs Untersuchungsebenen wurden forschungsleitende Hypothesen aufgestellt und Leitfragen formuliert, anhand derer die vergleichende Auswertung der Fallstudien vorgenommen wurde. Die Erhebung der Daten für die sechs Untersuchungsebenen basierte auf verschiedenen Methoden:

**a) Dokumentenanalyse:** Für jede Fallstudie wurden von den Projektverantwortlichen die vorhandenen Planungsunterlagen und Gebäudedaten abgefragt und - so weit verfügbar - ausgewertet. Ziel dieser Untersuchung waren

- die systematische Erfassung der spezifischen Projektparameter durch Erhebung der Qualitätsstandards und Kennwerte,
- die Analyse baukonstruktiver und gebäudetechnischer Merkmale,
- die Auswertung der Herstellungs- und Betriebskosten (eingeschränkter Rücklauf),
- die Beschreibung der zugrundeliegenden Finanzierungsmodelle,
- die Erfassung und Auswertung der energetischen Kennwerte, unterschieden nach Planungszielen, der erfolgten Realisierung sowie der tatsächlichen Gebäudeperformance im Betrieb (jeweils eingeschränkter Rücklauf),
- die städtische und infrastrukturelle Einbindung der Projekte,
- der Vergleich von Gebäuden mit Cluster-Wohnungen mit herkömmlichen Wohngebäuden durch ein Referenzgebäude und Benchmarks aus der Wohnungswirtschaft.

**b) Graphische Analysen der Planunterlagen:** Von jeder Fallstudie wurde der Grundriss je einer Cluster-Wohnung detailliert zeichnerisch dargestellt und die Flächenverhältnisse ermittelt (z.B. Anteil individuell und gemeinschaftlich genutzter Flächen). Die Identifizierung und Ermittlung spezifischer Flächen erfolgte anhand von Architektenplänen und durch einen stichpunktartigen Abgleich der Flächenberechnungen mit allgemein anerkannten Flächenkennwerten.

**c) Qualitative Befragung:** Im Rahmen von Projektbesichtigungen wurden leitfadengestützte Interviews mit zumindest je einer Person der Projektentwicklung durchgeführt, die als Stakeholder Auskunft zu Fragen der Planung, Finanzierung und Vermietung geben konnten (Tab. 2.3). Diese Interviews boten einerseits projektspezifische Informationen als Ergänzung zur Dokumentenanalyse und ermöglichten es andererseits, die Relevanz von Cluster-Wohnungen im Allgemeinen zu diskutieren sowie förderliche und hemmende Faktoren zu identifizieren. Zitate oder zusammenfassende Aussagen von den Interviewpartnern sind hier jeweils mit dem Nachnamen der Person und Jahr referenziert (z.B. Hofer 2018) und nicht im Literaturverzeichnis aufgeführt.

**d) Quantitative Befragung:** Durch eine standardisierte Befragung von Bewohnern und Bewohnerinnen unter Verwendung eines Online-Fragebogens wurden die Motive für das Cluster-Wohnen, die Wohnzufriedenheit und die Identifikation mit dem jeweiligen Projekt erhoben. Weiterhin wurde gefragt, wie sich das Cluster-Wohnen in der Praxis bewährt, wie die Ausstattung der Cluster-Wohnungen bewertet wird, welche Probleme oder Konflikte möglicherweise auftreten und wie es sich mit der Anpassungsfähigkeit der baulichen oder sozialen Strukturen an Veränderungen verhält. Die Fragen wurden in einem Pre-test mit zwei Bewohnerinnen der Cluster-Wohnungen des Projektes Spreefeld auf Verständlichkeit getestet und angepasst.

Projekt	Interviewpartner und -partnerinnen	Funktion	Datum des Interviews
Spreefeld	Michael LaFond	Projektinitiator, Genosse und Bewohner der Spree-WG	13.06.18
	Nicola Boelter	Koordination, Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin eG	13.06.18
mehr als wohnen	Andreas Hofer	Geschäftsleitung, Baugenossenschaft mehr als wohnen	31.08.18
Zwicky Süd	Claudia Thiesen	Mitglied des Vorstands, Gesamtprojektleitung Zwicky Süd, Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1	30.08.18
Neufrankengasse	Vera Gloor	Inhaberin, Architektin und Geschäftsführung	29.08.18
wagnisART	Rut-Maria Gollan	Mitglied des Vorstands, Neubau, Wohnbaugenossenschaft wagnis eG	03.09.18
StadtErle	Lars Uellendahl	Mitglied des Vorstands, Bau, Wohngenossenschaft zimmerfrei	28.08.18
Inklusiv wohnen Köln	Michaela Mucke	1. Vorsitzende, inklusiv wohnen Köln e.V.	13.09.18
	Christiane Strohecker	Geschäftsführerin, inklusiv wohnen Köln e.V.	13.09.18
Annagarten	Andreas Bräuer	Ingenieur, Bewohner und Mitgründer der Freiraumkooperative eG	18.06.18

Tab. 2.4: Interviewpartnerinnen und -partner der ausgewählten Fallstudien

Die Online-Umfrage wurde im Zeitraum vom 11.06. bis 09.09.2018 durchgeführt. Zur Befragung waren alle erwachsenen Bewohner und Bewohnerinnen in allen Cluster-Wohnungen der Fallstudien eingeladen. Nach Information der Vermieter waren dies insgesamt 197 Personen. Die Kontaktaufnahme erfolgte über die Projektpartner, die zur Wahrung der Anonymität der Personendaten die Einladung an die Wohngemeinschaften weiterleiteten. In der Regel erfolgte dies per E-Mail, in einzelnen Projekten wie mehr als wohnen wurde die Einladung zur Umfrage auf der Hausversammlung vorgestellt. Die Rücklaufquote betrug mit 51 Teilnehmerinnen und Teilnehmern rund 26% (Abb. 2.9). Der Rücklauf von den Teilnehmenden ist ungleich auf die Projekte verteilt, was teilweise an den Unterschieden der Gesamtzahl der Bewohnerinnen und Bewohner in den Projekten liegt, aber auch an einer unzureichenden Ansprache und Motivation der Bewohnerinnen und Bewohner zur Teilnahme.

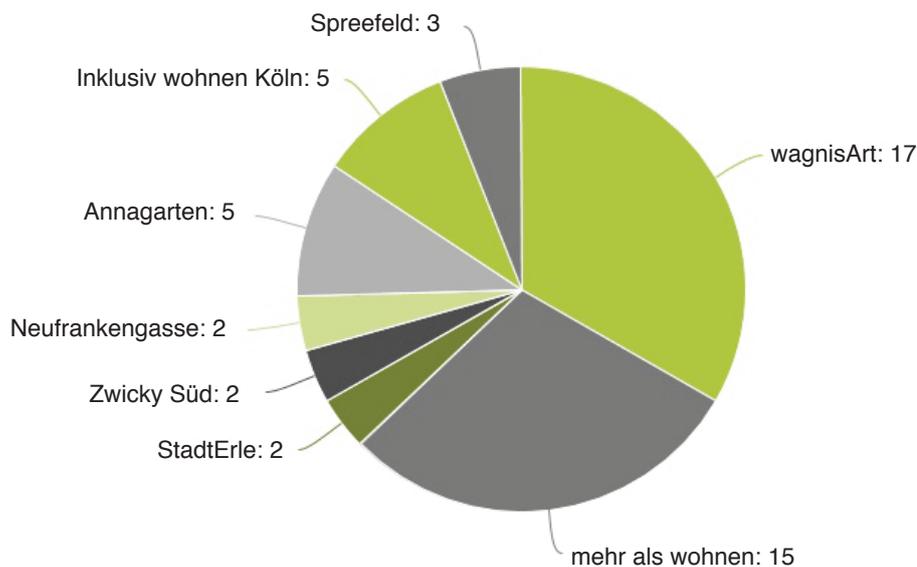


Abb. 2.9: Verteilung der Rücklaufquote aus Online-Befragung der Bewohner und Bewohnerinnen nach Fallstudien

Die Befragung war nicht repräsentativ, zugleich stellt sie aber die zur Zeit umfangreichste Erhebung der Wohnpraxis in Cluster-Wohnungen dar. Sie ermöglicht Bezüge zur Referenzbefragung von Jürg Grossenbacher, der 2015 erstmalig alle Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen in der Schweiz befragte, um herauszufinden, welche Veränderungen das Cluster-Wohnen im Zeitraum von 2012-15 in der Schweiz kennzeichneten und welche Unterschiede zu deutschen Projekten bestehen. Die niedrige Rücklaufquote in der vorliegenden Befragung im Vergleich zu Grossenbacher, der 166 Personen anschrieb und einen postalischen Rücklauf von 51 erhielt (= 30,7%), ist vermutlich auf die Methode der Online-Befragung zurückzuführen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Projekt StadtErle die Wohngruppe die Umfrage gemeinsam ausgefüllt hat und sich hinter den 2 Nennungen insgesamt 10 Personen verbergen.

**e) Vor-Ort-Besichtigung und Foto-Dokumentation:** Im Zusammenhang mit den Besichtigungen der Fallstudien wurden neben der qualitativen Befragung informelle Gespräche mit Bewohnerinnen und Bewohnern geführt sowie eine umfangreiche Fotodokumentation erstellt, die einen eher subjektiven und "ethnographischen" Blick auf den Wohnungs- und Projektbestand und die räumliche Quartierseinbindung wirft. Die Ergebnisse sind in Kap. 3 jeweils unter "Orts-termin" dokumentiert.

### 2.3.3 Ermittlungsverfahren für Energiestandards, Kosten und Flächen in Deutschland und der Schweiz

Bei der vergleichenden Untersuchung der Deutschen und Schweizer Projekte war zu beachten, dass in den Ländern unterschiedliche Begrifflichkeiten und Erhebungsverfahren, z.B. hinsichtlich Energiestandards sowie der Flächen- und Kostenermittlung zu berücksichtigen sind. Im Folgenden werden die im Rahmen dieser Untersuchung genutzten Begriffe und Erhebungsverfahren kurz erläutert und einander gegenübergestellt (Tab 2.5):

Deutschland	Schweiz
EnEV - Energieeinsparverordnung	MuKE - Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich
Passivhaus	Minergie-P
DIN – Deutsches Institut für Normung	SNV – Schweizerische Normen-Vereinigung
VDI – Verein Deutscher Ingenieure	SIA – Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
NaWoh – Zertifizierung Nachhaltigkeit im Wohnungsbau	SNBS – Zertifizierung Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz

Tabelle 2.5: Vergleich wichtiger Begriffe bei der Erhebung von Energiestandards, Kosten und Flächen in Deutschland und der Schweiz

### Energetische Mindestanforderungen

Nach der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sollen die Mitgliedsstaaten unter anderem Mindestanforderungen an die Effizienz von Neubauten und bei der Renovierung von größeren Gebäuden im Bestand in ihrem jeweiligen nationalen Recht umsetzen. Auch die regelmäßige Inspektion von Heizungs- und Klimaanlage, die Festlegung

von Rahmenbedingungen für eine einheitliche Berechnungsmethode für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, die Erstellung von Energieausweisen bei Neubau, Verkauf und Vermietung und die Vorbildfunktion von öffentlichen Gebäuden werden durch die EU-Gebäude-richtlinie vorgegeben (EU 2010).

In Deutschland werden diese Forderungen über die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG 2015) umgesetzt. Die EnEV definiert in ihrer aktuellsten Version von 2015 die Anforderungen an zu errichtende Wohn- und Nichtwohngebäude und Sanierungen bezogen auf einen energiesparenden Wärmeschutz und eine energieeffiziente Anlagentechnik. Die Mindestanforderungen für die Kenngrößen des Primärenergiebedarfes und des spezifischen Transmissionswärmeverlustes werden über ein Referenzgebäude gleicher Geometrie und Abmessungen bestimmt. Der Primärenergiebedarf wird auf die Gebäudenutzfläche  $A_N$  bezogen, die sich aus dem Volumen des Baukörpers berechnet. Für die genauen Berechnungsvorschriften wird auf Normen des Deutschen Instituts für Normung (DIN) verwiesen (EnEV 2015). Das EEWärmeG verpflichtet zum Einsatz erneuerbarer Energien für die Wärme- und Kälteversorgung für alle Neubauten und Sanierungen in öffentlicher Hand. Als erneuerbare Energien gelten die Geothermie, Umweltwärme, solare Strahlungsenergie und die Biomasse. Auch durch Ersatzmaßnahmen wie den Einsatz von Fernwärme kann das EEWärmeG erfüllt werden.

Die Schweiz ist zwar kein Mitglied der Europäischen Union, orientiert sich aber dennoch an der EU-Richtlinie über die Gesamteffizienz von Gebäuden. Das Schweizer Energiegesetz EnG regelt die allgemeine Energiewirtschaft und überlässt den Kantonen die Regelung der Energieeffizienz von Gebäuden. Es wird auf die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) und den Minergie-Standard verwiesen. Die durch die Energiedirektorenkonferenz verabschiedeten Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich in ihrer Aktualisierung von 2014 gliedern sich in ein Basismodul mit Mindeststandards, dessen Übernahme in die Gesetzgebung der Kantone verpflichtend ist, und in zehn Wahlmodule. Die Übernahme der Wahlmodule steht den Kantonen frei – sie dürfen bei Übernahme jedoch nicht verändert werden. Auch die MuKE strebt eine verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien im Gebäudebereich an und bezieht sich vor allem auf die Gebäudehülle und die Gebäudetechnik. Ziel ist es, die Anforderungen in den einzelnen Kantonen zu harmonisieren (MuKE 2014 / 2018).

In der Berechnung von Energiekennwerten beziehen sich die MuKE auf Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA), besonders auf die SIA 380/1, die sich mit der energetischen Gebäudequalität auseinandersetzt. Hier werden unter anderem Grenzwerte für Heizenergiebedarfe festgesetzt. Anders als bei der EnEV wird die Energiebezugsfläche nicht aus dem Gebäudevolumen berechnet, sondern entspricht der Geschossfläche innerhalb der thermischen Hülle. Die Berechnungsvorschriften für energetische Kennwerte ähneln sich in Deutschland und der Schweiz, da bei beiden ein enger Zusammenhang zur EN 832 (Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden - Berechnung des Heizenergiebedarfs - Wohngebäude von 2003, mittlerweile zurückgezogen und ersetzt durch ISO 52016-1: 2017) besteht. Sowohl in Deutschland als auch in der Schweiz gibt es Regelungen für die Ausstellung von Energieausweisen. In der Schweiz sind diese unter dem Namen GEAK (Gebäude-Energieausweis der Kantone) geläufig.

## Weitere energetische Standards

In Deutschland haben sich die Standards der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie der Passivhausstandard des Passivhausinstituts Darmstadt etabliert. Beim Passivhausstandard wird die Gebäudehülle besonders energiesparend und hochgedämmt ausgeführt, sodass der Heizwärmebedarf auf 15 kWh/m<sup>2</sup>a begrenzt und eine konventionelle Heizung unnötig wird. Die Berechnungen erfolgen über das Passivhaus-Projektierungspaket (PHPP). Die Kreditanstalt für Wiederaufbau fördert energieeffiziente Bauvorhaben mit zinsgünstigen Krediten oder Tilgungszuschüssen. Voraussetzung ist das Übertreffen der EnEV-Anforderungen bezüglich des Primärenergiebedarfes. Das KfW-Effizienzhaus 55 benötigt nur 55 % des maximal zulässigen Primärenergiebedarfes nach EnEV, das KfW-Effizienzhaus 40 benötigt dementsprechend nur 40%. Für Bauten mit Denkmalschutz gibt es angepasste Anforderungen, es kann der KfW-Effizienzhausstandard Denkmal angestrebt werden (KfW 2019).

Der Begriff des Niedrigstenergiegebäudes (nearly zero energy building) wurde europaweit über die EU-Gebäuderichtlinie eingeführt und beschreibt ein Gebäude mit sehr hoher Gesamteffizienz, minimalem Energiebedarf und der Nutzung von erneuerbaren Energiequellen nahe dem Verbrauchsort. Der Begriff des Niedrigenergiehauses wird in der EnEV 2002 gebraucht und beschreibt ein Gebäude, welches die Mindestanforderungen in höherem Maße überschreitet. Eine Eingrenzung durch Kenn- oder Höchstwerte gibt es nicht. Andere Gebäudetypen werden ebenso nur verbal definiert. Das Nullenergiehaus deckt den eigenen Energiebedarf im Jahresmittel und bilanziell selbst. Das Plusenergiehaus erzeugt einen rechnerischen Energieüberschuss über das Jahr. Das Sonnenhaus nutzt besonders viel solare Strahlungsenergie. Für das energieautarke Haus wird kein Anschluss an ein Gas- oder Fernwärmenetz sowie an das Stromnetz benötigt. Auf fossile Energieträger wird verzichtet (Paradigma Blog 2012).

In der Schweiz hat sich seit 1998 das private Energielabel Minergie etabliert, nach dem Gebäude zertifiziert werden können. Unterschieden wird in drei Baustandards: Minergie, Minergie-P und Minergie-A. Die Energiebilanz des Minergie-Standards ist um 20% besser als durch die MuKE 2014 gefordert. Der Minergie-P-Standard ähnelt dem Passivhausstandard in Deutschland und zeichnet sich vor allem durch eine besonders energieeffiziente Gebäudehülle und einen sehr geringen Heizwärmebedarf aus. Bei Minergie-A-Bauten wird über das Jahresmittel mehr Energie produziert als verbraucht. Somit ist ein solches Gebäude energetisch unabhängiger als konventionelle Bauten. Vergleichbar ist dieser Standard mit dem deutschen Null- bzw. Plusenergiehaus. Diese drei Baustandards können mit den Zusätzen ECO (Gesundheit und nachhaltige Bauweise) und MQS Bau (höchste Ansprüche an die Bauqualität) kombiniert werden. Auch die Berechnung der Minergiekennzahl in kWh/m<sup>2</sup> a richtet sich nach der SIA 380/1. Ergänzt wird die Minergie Zertifizierung außerdem durch die Zertifizierung des Standards für Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), welche den Fokus auf gesellschaftliche (Architektur, Gesundheit, Nutzung) und wirtschaftliche Aspekte (Kosten, regionale Wertschöpfung) legt (HEV Schweiz 2019).

Begleitet werden die Entwicklungen in der Schweiz durch das Modell der 2.000-Watt-Gesellschaft. Leitgedanke ist die Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen auf 2.000 Watt und 1 Tonne CO<sub>2</sub> pro Jahr und Person. 2.000 Watt Leistung pro

Person im Jahr entsprechen einem Primärenergieverbrauch von 17.520 kWh/a pro Person (2.000-Watt-Gesellschaft e.V. 2019). Der SIA-Effizienzpfad Energie von 2011 übernimmt die Ziele der 2.000-Watt-Gesellschaft für den Gebäudebereich. Auch ganze Siedlungen können als 2.000-Watt-Areale zertifiziert werden (Energie Schweiz 2019).

## Flächen und Kosten

Sowohl Energieverbräuche als auch Kosten werden für die Vergleichbarkeit von Bauwerken häufig auf Flächen bezogen. Die Flächenberechnungen der Cluster-Wohnungen erfolgte nach der in Deutschland geltenden DIN 277 - Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen. Die Brutto-Grundfläche (BGF) bildet die Summe aller Grundflächen aller Geschossebenen ab. Sie setzt sich aus der Netto-Raumfläche (NRF) und der Konstruktionsfläche (KGF) zusammen. Die NRF wird wiederum von der Nutzungsfläche (NUF), der Technikfläche (TF) und der Verkehrsfläche (VF) gebildet (DIN 277-1 2016). Eine ähnliche Strukturierung erfolgt in der SIA 416 - Flächen und Volumen von Gebäuden. Hier gliedert sich die Geschossfläche (GF) in Nettogeschossfläche (NGF) und Konstruktionsfläche (KF). Die NGF besteht aus Nutzfläche (NF, Haupt- und Nebennutzfläche), Verkehrsfläche (VF) und Funktionsfläche (FF) (SIA 416:2003). Bauwerkskosten werden in der Schweiz häufig auf das Gebäudevolumen oder die Geschossfläche bezogen, in Deutschland auf die Brutto-Grundfläche. Beide Normen definieren vor allem, wie mit Flächen und Volumina unter Dachschrägen, auf Balkonen und Ähnlichem umgegangen wird. Die Berechnung der Wohnfläche wird in Deutschland über die Wohnflächenverordnung von 2003 geregelt (WoFIV 2003).

In der Schweiz gibt es keine ähnliche Verordnung oder Norm. Es wird entweder die Hauptnutzfläche nach SIA 416 oder die Nettowohnfläche nach der Definition des Bundesamtes für Wohnungswesen im Rahmen des Wohnungs-Bewertungs-Systems WBS genutzt (Schweizerische Eidgenossenschaft 2019). Die Kostengliederung erfolgt in der Schweiz über den Baukostenplan BKP (SN 506 500 2017) und in Deutschland über die DIN 276 (DIN 276 2018). Nach beiden Normen gliedern sich die Kosten in Haupt- und Unterkostengruppen, wie in Tabelle 2.6 dargestellt. In Deutschland werden die Honorare für Objekt- und Fachplanung unter der Kostengruppe 700 der Baunebenkosten geführt. In der Schweiz werden die jeweiligen Honorare nicht separat, sondern innerhalb der zugehörigen Kostengruppen für Grundstück, Vorbereitungsarbeiten, Gebäude usw. geführt. Dieser Unterschied macht den Vergleich von Kostengruppen zwischen schweizerischen und deutschen Projekten schwierig. Deshalb mussten bei den Untersuchungen die Honorare aus den Kostengruppen der schweizerischen Projekte herausgerechnet werden.

Deutschland		Schweiz	
Kosten im Bauwesen – DIN 276:2018-12		Baukostenplan BKP - SN 506 500:2017 de	
100	Grundstück	0	Grundstück
200	Vorbereitende Maßnahmen	1	Vorbereitungsarbeiten
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	2	Gebäude
400	Bauwerk – Technische Anlagen	3	Betriebseinrichtungen
500	Außenanlagen und Freiflächen	4	Umgebung
600	Ausstattung und Kunstwerke	5	Baunebenkosten und Übergangskonten
700	Baunebenkosten	6-8	Reserveoptionen
800	Finanzierung (seit 2018)	9	Ausstattung

Tabelle 2.6: Vergleich der Kostenaufschlüsselung erster Ebene im Bauwesen in Deutschland und der Schweiz

### 3. Fallstudien

Im Folgenden werden die acht Fallstudien (vergl. Auswahl Kap 2.3) vorgestellt. Um sie miteinander zu vergleichen, sind sie nach einem einheitlichen Schema dargestellt:

- allgemeine Projektangaben (Gebäudedaten),
- Projektziele,
- Architektur und Konstruktion,
- Planungsprozeß und Partizipation,
- Wohnungsprogramm und
- Organisation des Zusammenlebens.

Ein Schwarzplan-Ausschnitt verortet das Projekt im städtebaulichen Kontext. Aus jedem Projekt wurde eine Cluster-Wohnung untersucht. Die Gebäude, in welchen sich die jeweils untersuchten Cluster-Wohnungen befinden, sind rot hervorgehoben. Tabellarisch sind Gebäudedaten wie Standort, Bauherr und Planer, Jahr der Fertigstellung, Wohnungsspiegel usw. zusammengefasst. Die Kenndaten zu den Flächen der Fallstudien basieren auf eigenen Erhebungen, teilweise mit Abweichungen zu Eigendarstellungen der Projekte (vergl. Projektsteckbriefe in Anhang D). In den 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.

Die Cluster-Wohnung ist mit einem Grundriss und schematischen Gebäudeschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der Umfrage und Interviews wurden ein Belegungsplan und Angaben zu besonderen Qualitäten zusammengestellt. Impressionen aus dem Ortstermin ergänzen die jeweilige Beschreibung. Jede Projektbeschreibung enthält eine subjektive Beschreibung des Forscherteams, die ihre Annäherung an die Cluster-Wohnung im städtischen Kontext schildert.

#### **Projektübersicht mit Projektname, Ort und Fertigstellungsjahr:**

1. Spreefeld, Berlin (2014)
2. mehr als wohnen (Hunziker Areal), Zürich (2014)
3. Neufrankengasse, Zürich (2015)
4. wagnisART, München (2016)
5. Zwicky Süd, Zürich-Dübendorf (2016)
6. inklusiv wohnen Köln, Köln (2017)
7. StadtErle, Basel (2017)
8. Annagarten, Oranienburg (2019)

### 3.1 Fallstudie *Spreefeld*



Abb. 3.1.1: Spreefeld, Blick vom Wilhelmine-Gemberg-Weg auf Haus 1

#### **Kurzbeschreibung**

Das Berliner Genossenschaftsprojekt *Spreefeld* wurde 2007 initiiert und 2014 bezogen. Auf dem ehemaligen Grenzgebiet Ost-Berlins am Spreeufer zwischen Kreuzberg und Mitte gelegen, wurde in Zusammenarbeit von drei Architekturbüros und dem Bauherrn eine durchmischte Nachbarschaft entwickelt. Das Ensemble entstand als Entwurf dreier freistehender Häuser mit ähnlicher Grundstruktur inmitten einer baulich-räumlich heterogenen Umgebung. Neben alternativen Wohn- und Kulturprojekten entstanden in der Nachbarschaft zahlreiche neue Wohnungs- und Bürobauten. Ein bestehendes Bootshaus wurde in das Ensemble integriert und dient einer gemeinschaftlichen Nutzung. Die Gegend weißt weiterhin eine hohe Veränderungs- und Entwicklungsdynamik auf.



Abb. 3.1.2: Schwarzplan-Ausschnitt des Quartiers der nördlichen Luisenstadt in Berlin-Mitte

<b>Fallstudie Spreefeld, Haus 1</b>	
Adresse	Wilhelmine Gemberg-Weg 14 (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	1 (baurechtlich in 6 Wohnungen unterteilt)
Anzahl aller Wohnungen (gesamtes Gebäude inklusive Cluster-Wohnungen)	9 (baurechtlich sind es 15 Wohnungen, siehe Anzahl Cluster-Wohnungen)
Fläche der näher betrachteten Cluster-Wohnung in m <sup>2</sup> Wohnfläche	907,1
Fläche aller Wohnungen in m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.319,83
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m <sup>2</sup> Servicefläche	460,32
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m <sup>2</sup>	231,03
Konstruktion Gebäude	Stahlbeton-Skelettbau. Nicht tragende Außenwände als Holzkonstruktion mit Zellulosedämmung. Fassade aus Wärmedämmverbundsystem mit mineralischer Putzoberfläche

Tabelle 3.1.1: Kenndaten zur Fallstudie *Spreefeld*, Haus 1 (eigene Erhebung von Daten)

### Ziele des Projektes

Das Projekt *Spreefeld* gilt in Berlin als Pionier für ein Baugruppen-Großprojekt, das neue Wohnformen entwickelt und gemeinschaftlichen Austausch fördern will. Die Vorarbeiten begannen bereits 2007 im Diskurs um die zukünftige Entwicklung des Spreeufers, für das unter anderem der Bau von Bürokomplexen entlang des Wassers vorgeschlagen worden war. In Reaktion auf die exklusiven Pläne für das Ufer entstand die Spreefeld-Initiative mit dem Ziel, ein alternatives Nutzungskonzept als Beitrag zur sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung vorzulegen. Die Projektentwickler legten großen Wert darauf, dass die zukünftigen Nutzer und Nutzerinnen das Projekt von Anfang an mitgestalten konnten. Ein weiteres Ziel war eine barrierefreie Erschließung.

Das Projekt *Spreefeld* steht für bezahlbaren Wohnraum mit vielfältigen Gemeinschaftsbereichen, naturnahen Freiräumen, öffentlichen Durchwegungen und vielfältigen Spiel- und Funktionsbereichen im Zentrum einer Großstadt. Vorgehalten wurde die Option, halböffentliche Räume zwischen den Häusern teilweise an den zur späteren Realisierung vorgesehenen Uferweg des Bezirks anzubinden. Schon bei Projektbeginn wurde angekündigt, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen "noch nicht alles fertig" sein würde. Gerade in den gemeinschaftlich genutzten sogenannten "Optionsräumen" sollte Platz bleiben für langsamere Entwicklungen, z.B. für die Verstetigung von Zwischennutzungen, für nichtkommerzielle Projekte oder auch für soziale Entrepreneurs (siehe Abb. 3.1.11). Das Projekt wurde 2015 für den Mies-van-der-Rohe-Award nominiert.



3. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Privatfläche
  Gemeinschaftsfläche

Abb. 3.1.3: Grundriss der Cluster-Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss von Haus 1, *Spreefeld* M 1:400

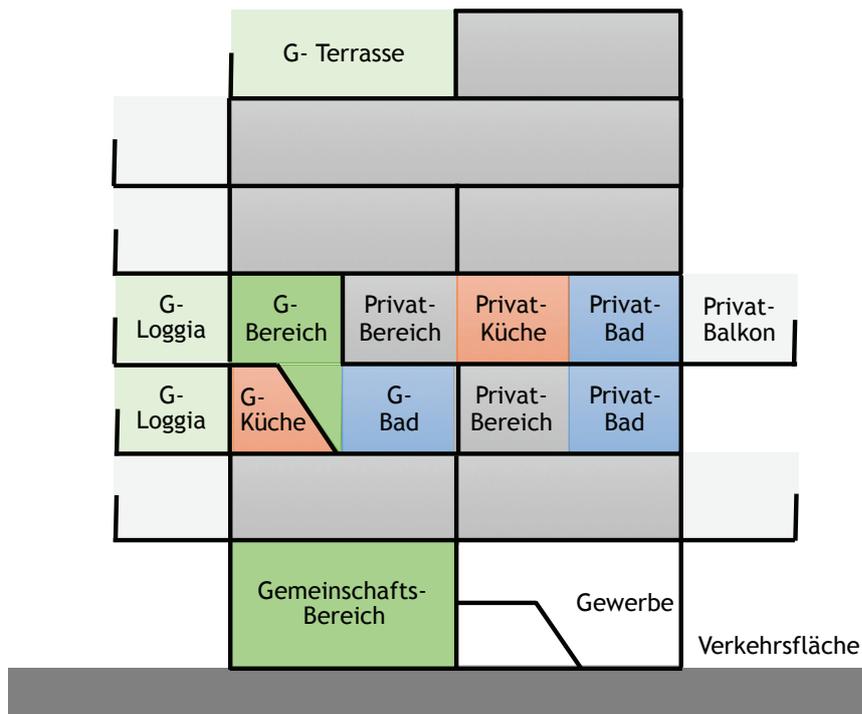


Abb. 3.1.4: Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt *Spreefeld*, nicht maßstäblich

## **Architektur und Konstruktion**

Typologisch handelt es sich bei der Bebauung um drei rechtwinklige, siebengeschossige Solitäre (Punktbauten), welche sich nach keiner Bebauungskante zu richten scheinen, sondern frei angeordnet sind. Die Gebäudekörper wurden jeweils im oberen Bereich zurückgetrept, wodurch große, begehbare Flachdachbereiche entstehen. Man nutzt sie als Gemeinschaftsterrassen. Sie gelten für die Bewohnerschaft als Rückzugsort und Ergänzung für die halböffentlichen Erdgeschosse. Den oberen Gebäudeabschluss bilden Flachdächer mit einer Photovoltaik-Anlage. Die Gebäude sind in Passivhausbauweise errichtet. Ein mittig angeordnetes, eingeschossiges Heizhaus, das von Wegen, Brücken und Terrassen umgeben ist, versorgt die nicht unterkellerten Gebäude mit Energie.

„Auf der Basis eines einheitlichen Konstruktionssystems (wurde) von den Architekten eine Art Grundrissatlas sowie ein Baukasten von Standardelementen entwickelt, um eine Vielzahl von Wohnungstypen zu ermöglichen. Zusätzlich standen jedem Architekturbüro sog. Wildcards zur Verfügung, um für das jeweilige Haus eine Besonderheit zu entwickeln. Die Wildcards wurden hauptsächlich bei der Gestaltung der doppelgeschossigen Gewerbe- und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss ausgespielt“ (BARarchitekten 2019). Das Ensemble aus drei Häusern zeigt sich zur Wasserseite hin mit zwei Gebäuden, das dritte Gebäude (Haus 1) ist zurückgesetzt und präsentiert sich als Adresse vom Wilhelmine-Gemberg-Weg aus. Alle drei Häuser besitzen Lochfassaden und sind schlicht verputzt mit dezentem, farblich abgesetztem Dekor. Außerdem verfügen sie über vorgesetzte Elemente als außenliegenden Sonnenschutz. Die Fassadengestaltung wird ergänzt durch unterschiedlich große private oder gemeinschaftliche Loggien und Balkone in Form von einfachen, aufgeständerten Stahlkonstruktionen.

## **Planungsprozess und Partizipation**

2007 begannen die Aktivitäten für das Projekt mit der Bewerbung um den Erwerb des Grundstücks. Aus dieser Zeit rührt auch der Projektname *Spreefeld*. Federführend bei der Planung und Umsetzung war die Spreefeld-Genossenschaft als kleine Gruppe rund um den Architekten Christian Schöningh, alternative Projektentwickler und Architekten - unter anderem Silvia Carpaneto sowie das Büro „die Zusammenarbeiter“. Die Planung des Projektes ließ Raum für die experimentelle Entwicklung verschiedener Gemeinschaftswohnformen. Dabei wurden zwei Etagen in der Planung vorerst nicht vergeben, sodass Wohngruppen Zeit hatten sich zu finden, um den Wohnraum für sich entsprechend zu definieren und zu gestalten. Auch Jahre nach dem Abschluss der Baumaßnahmen vervollständigt die Bewohnerschaft die Außenanlagen nach und nach durch Nebengebäude wie Fahrradhäuser, Abfall- und Recycling-Stationen. Sie diskutiert auf Versammlungen anstehende Bedürfnisse und entscheidet, was gebraucht und eventuell weiter ausgebaut wird. Eine Besonderheit ist, dass zum Teil Räume geplant wurden, die entsprechend dem Wandel von Bedürfnissen transformiert werden können. Dies wurde auch umgesetzt - beispielsweise als 2015 Gemeinschaftsräume zusammengeschlossen wurden, um die Unterbringung von Geflüchteten zu ermöglichen. Die Außenbereiche sieht man als Flächen zur Aneignung und gestaltet sie unter anderem durch „urban gardening“, wo auch einige Nutzpflanzen angebaut werden. Die Genossenschaft hält das Grundstück zum Fluss geöffnet und ermöglicht somit den Wasserzugang für die Allgemeinheit. Von dort aus erstreckt sich der Blick auf weitere alternative Projekte und Formen des Zusammenlebens sowie das Viadukt der S- und Fernbahnlinie am gegenüberliegenden Flussufer.

Um den Kauf des Grundstücks zu ermöglichen, bildete sich 2010 zunächst eine GmbH, die sich ein Jahr später durch die Umwandlung in eine Genossenschaft auf 45 stimmberechtigte Mitglieder ausweitete. Durch die Neuorganisation der Rechtsform wandelte sich auch die Perspektive des Projektes, nun mit dem Schwerpunkt der Gemeinschaft als zentrales Element. Eine Eigentumsoption ermöglicht es den Mietern, die Wohnungen, in denen sie leben, nach drei Jahren zu kaufen. Das führte vor allem in der Planungsphase zu kontroversen Diskussionen innerhalb der Gruppe. Im Moment befindet sich die Genossenschaft in einer Übergangsphase zu einer Wohnungseigentümergeinschaft.

### Wohnungsprogramm

Das Projekt *Spreefeld* umfasst 64 Wohneinheiten und bietet Platz für rund 150 Menschen. Die Wohnungen sind für vier bis 21 Personen ausgelegt. Zudem ist das Projekt durch annähernd 1.100 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbare Gemeinschaftsflächen geprägt. Diese finden sich in jedem Haus in Form von Optionsräumen, Dachterrassen, Werkstätten, Musik- und Sporträumen, wie auch Gästewohnungen wieder. Das Wohnprojekt Spreefeld beinhaltet zwei große Cluster-Wohnungen. Der flächenmäßige Anteil an Cluster-Wohnungen ist relativ hoch, trotzdem gäbe es die Möglichkeit, weitere Wohnungen für diese Wohnform auszubauen oder umzuwandeln. Eine der Cluster-Wohnungen, die so genannte „Spree-WG“ auf zwei Etagen in „Haus 1“, stellt eine Mischform dar, da einzelne Zimmer kein privates Bad haben. Die andere bezeichnet sich als reine Cluster-Wohnung und erstreckt sich über etwa 600 m<sup>2</sup> auf einem Geschoss des Nachbargebäudes.

### Organisation des Zusammenlebens

Die *Spreefeld*-Genossen organisieren sich selbst und treffen sich regelmäßig in größeren Abständen, um anstehende Themen zu besprechen. Darüber hinaus gibt es häufigere, von den Beteiligten angesetzte Zusammenkünfte der Bewohner und einzelnen Wohngruppen zum Austausch und zur Klärung anstehender Fragen und Aufgaben. Durch das Angebot der Gemeinschafts- und Optionsräume finden zahlreiche Aktivitäten in gemeinschaftlichen Bereichen statt, die sonst im privaten Raum verortet wären. Das fördert das Zusammenleben.

Im Besonderen gilt dies für die Wohngemeinschaften und die Cluster-Wohnungen, die so genannten Patchwork-Familien oder Alleinerziehenden eine einfachere Organisation des



Abb. 3.1.5: Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“

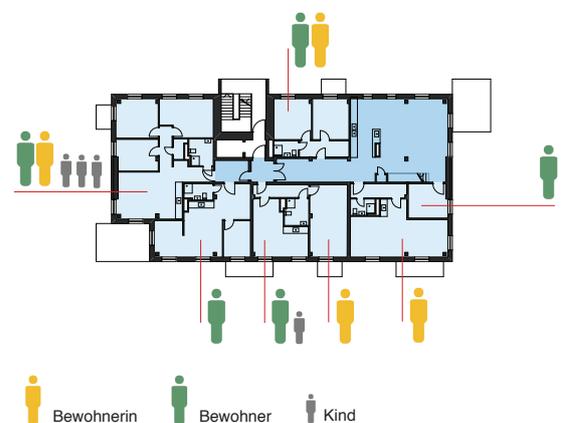


Abb. 3.1.6: Belegung einer Etage der Cluster-Wohnung

Alltags ermöglichen. Man übernimmt gegenseitig die Kinderbetreuung oder erledigt füreinander Besorgungen, was Entlastungs-Effekte innerhalb der Bewohnerschaft schafft. Durch die räumliche Vielfalt können unterschiedlichste Formen zwischenmenschlicher Beziehungen gelebt werden.

### **Zusammenfassung**

Was das Projekt heute ausmacht, sind insbesondere günstiger Wohnraum mit einfachem Ausstattungs-Neubau-Standard in Zentrumslage und einem hohen energetischen Standard im Betrieb. Ein wichtiger Bestandteil des Konzeptes ist die Inklusion von Menschen mit geringem Einkommen bzw. Kapital. Mehr als 20% der Wohnfläche im *Spreefeld* ist an Personen vermietet, die sich ohne die solidarische Unterstützung der Bewohnergruppe und Förderung der KfW nicht an dem Projekt hätten beteiligen können. Mit vielfältigen öffentlichen Spiel- und Erlebnisflächen innerhalb des Areals, der Mischung unterschiedlicher Zielgruppen auf autofreiem Grund - aber angebunden an den öffentlichen Nahverkehr - demonstriert das *Spreefeld*, wie Gemeinschaftsleben in der Stadt möglich ist, und zur Entwicklung eines lebendigen, gemischten Quartiers beiträgt. Der Realisierung eines solchen Projektes an diesem zentralen Standort wäre wegen der heute marktüblichen Grundstückspreise wohl kaum mehr möglich.

### **Quellen:**

Alle Quellen, die zur Erstellung der Projektbeschreibung dieser und aller anderen Fallstudien verwendet wurden, sind im Literaturverzeichnis aufgelistet.

### ***Ortstermin Spreefeld***

*Vom Berliner Rathaus am Alexanderplatz aus sind es keine zwei Kilometer bis zum Wohnprojekt Spreefeld - direkt am Ufer der Spree im Bezirk Mitte gelegen. Die Häuser der Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld e.G. sind über die Köpenicker Straße erreichbar. Der von ihr abgehende Wilhelmine-Gemberg-Weg ist eine neu angelegte und gestaltete Stichstraße zur besseren Erschließung der ehemals bis zu mehrere hundert Meter tiefen, industriell genutzten Grundstücke entlang der Spree. Am Ende des Weges befindet sich das öffentlich zugängliche Ufergrundstück. Es beinhaltet eine Bootsgarage als Rudiment der deutsch-deutschen Teilung. Sie diente ehemals zum Aufenthalt der DDR-Grenzpolizei und als Wetterschutz der Boote. Diese besondere Lage und der Anleger ermöglichen eine zweite Zuwegung vom Wasser aus. Bei besonderen Gelegenheiten wird das Bootshaus auch als Ankunftsadresse genutzt.*

*Die Erdgeschossfläche des Quartiers tritt mit Gewerbeflächen, Co-Working-Einheiten und einer Kita auf zusammengenommen rund 1.000 m<sup>2</sup> in Kommunikation mit dem Viertel. Die für die Öffentlichkeit zugängliche Gestaltung des Außenbereichs ermöglicht den Durchgang vom urbanen Straßenraum zum naturnah belassenen Spreeufer - was das Projekt auf einzigartige Weise in den Stadtteil integriert und seine besondere Lage als Attraktion für viele Menschen erlebbar macht. Zur autofreien Fortbewegung stehen auf dem Spreefeld-Areal überdachte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu Verfügung, die als nachträglich errichtete Holzschuppen entlang einer Grundstücksgrenze angeordnet sind. Die Lage am Ende einer Sackgasse ermöglicht zudem kaum Stellflächen für individuell genutzte Fahrzeuge.*



Abb. 3.1.7: Wasserseite von Haus 3 (links), Haus 1 (Mitte) und Haus 2 (rechts) mit Bootshaus



Abb. 3.1.8: Umgebung der Stadtseite

### **Der Weg zur Cluster-Wohnung**

*Der Weg zum jeweiligen Hauseingang führt durch die gemeinsamen Freiflächen und die Gartenbereiche. Nicht versiegelte Flächen, Terrassen, kleine Plätze und Wege wechseln sich ab mit Sand-, Spielflächen und Beeten. Stets trifft man auf Menschen, welche die vielen Angebote des Projektes zum Verweilen und Erforschen des Geländes oder für eine Pause im Grünen nutzen. Auch die Tagungs- und Veranstaltungsräume in den Erdgeschossen erfahren unterschiedliche Nutzungen. Der Außenraum kann als ein einziger zusammenhängender Spiel- und Aufenthaltsraum begriffen und erfahren werden. Dies ist in den hoch verdichteten Innensstadtteilen selten und auf privatem Grund ungewöhnlich.*

*Die Abfolge von Hauseingang, barrierefreier Erschließung durch Aufzüge und der jeweiligen Hauseingangstreppe gestaltet den Weg in die Wohnung als Wechselspiel von Perspektiven. Je ein Treppenhaus ist in das Gebäude-Volumen der drei Baukörper eingeschnitten und durch ein Tor verschlossen. Es gehört als unbeheizter Bereich wie Balkone und Terrassen zur Außenfläche. Über dieses Treppenhaus gelangt man in einen kurzen Flur, der als Verteiler zu den Wohnungen und Verkehrsfläche für den Fahrstuhl dient.*



Abb. 3.1.9: Blick aus dem Treppenhaus



Abb. 3.1.10: Eingangsbereich



Abb. 3.1.11: Optionsraum 3 im EG



Abb. 3.1.12: Heizhaus und Gartenterrasse

### **Die Cluster-Wohnung**

*Sobald sich die Wohnungstüre zur Spree-WG öffnet, fällt der Blick auf einen breiten, langen Flur von dem aus die einzelnen Cluster-Einheiten abgehen. Er führt in einen großzügigen und hellen Gemeinschaftsbereich, an dessen Rand die interne Treppe die beiden Maisonette-Geschosse verbindet. Der Gemeinschaftsbereich ist teilweise doppelgeschossig und offen gehalten. Die untere Ebene beherbergt die oft belebte Küche, oben herrscht eine ruhige Atmosphäre. Sie ermöglicht ungestörtes Arbeiten, lädt aber auch zum Lesen, Ausruhen oder zum Rückzug ein. Oder man trifft sich dort mit Gästen, führt ungestört Gespräche, während Blickbezüge stets den Kontakt zur unteren Ebene herstellen. Als Besonderheit bietet dieser Bereich der Cluster-Wohnung auch ein kleines, räumlich abgetrenntes, aber dennoch auf Wunsch relativ offen gehaltenes gemeinschaftliches Bad mit der einzigen Badewanne der Wohnung.*



Abb.3.1.13: Maisonette-Treppe



Abb. 3.1.14: Gemeinschaftsküche der Cluster-Wohnung Spree-WG



Abb.3.1.15: Gemeinschaftlich genutzter Musik-Übungsraum



Abb. 3.1.16: Gemeinschaftsbad



Abb. 3.1.17: Gemeinschaftsterrasse



Abb. 3.1.18: Selbstbau des Stellplatzes für den Hausmüll

### 3.2 Fallstudie *mehr als wohnen*



Abb. 3.2.1: mehr als wohnen, Fassade von Haus A mit Nachbargebäuden und Quartiersplatz

#### **Kurzbeschreibung**

Das aus einem Zusammenschluss mehrerer Genossenschaften entstandene Projekt *mehr als wohnen* liegt in einem Randgebiet Zürichs zwischen dem Bahnhof Oerlikon und dem Autobahndreieck Zürich-Ost, umgeben von Mischnutzungen aus Industrieanlagen, Gewerbegebäuden, Bürogebäuden und Wohnbauten. Bis 2015 entstand hier ein lebendiges Quartier aus 13 Häusern, die sich um einen zentralen Platz gruppieren. Das Projekt möchte Wohnen, Leben und Arbeiten miteinander verbinden und ein nachhaltiges Miteinander fördern. Das vielfältige Wohnungsangebot wird durch verschiedene gemeinschaftlich genutzte Räume und Freiflächen sowie gewerbliche Nutzungen erweitert - gemäß dem Motto „mehr als wohnen“. Insgesamt bietet das Projekt Wohnraum für rund 1.200 Menschen sowie 150 Arbeitsplätze.



Abbildung 3.2.2: Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes entlang der Hagenholzstraße Zürich-Oerlikon

<b>Fallstudie <i>mehr als wohnen</i>, Dialogweg 6</b>	
Adresse	Hagenholzstrasse 104b (Haus A), CH-8050 Zürich
Projektbeginn	2010
Fertigstellung	2014
Bauherr	Baugenossenschaft mehr als wohnen
Architekten	Duplex Architekten, Zürich (Haus A)
Anzahl Cluster-Wohnungen	11
Anzahl aller Wohnungen (gesamtes Gebäude inklusive Cluster-Wohnungen)	11
Fläche der näher betrachteten Cluster-Wohnung in m <sup>2</sup> Wohnfläche	357,05
Fläche aller Wohnungen in m <sup>2</sup> Wohnfläche	4.372,3
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m <sup>2</sup> Servicefläche	406,1
Gemeinschaftsflächen außerhalb der Wohnung (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen /Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m <sup>2</sup>	285,5
Konstruktion Gebäude	Mischkonstruktion. Stahlbeton-Skelett und Massivbau mit Stahlbetondecken (Fassade aus 490 mm Einsteinauermauerwerk mit Wärmedämmung und mineralischem Dickputz)

Tabelle 3.2.1: Kenndaten zur Fallstudie *mehr als wohnen*, Gebäude Dialogweg 6 (eigene Erhebung von Daten)

### Ziele des Projektes

Die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* gründete sich 2007 zum hundertjährigen Jubiläum der kommunalen Förderung gemeinnützigen Wohnungsbaus und ist ein Zusammenschluss von 55 Zürcher Genossenschaften und der Stadt Zürich. In dieser Gemeinschaft aus traditionellen und jungen Genossenschaften versteht sich *mehr als wohnen* als „Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau“ (mehr als wohnen 2009), die verschiedene Erfahrungen zusammenführt. Gemeinsam sucht man nach Antworten auf die grundlegende Frage „Wie wohnen wir morgen?“ Das Ziel ist es, neue, tragfähige Konzepte für die Stadt der Zukunft zu entwickeln statt „Wohnsiedlungen“ zu bauen. Experimente in allen Phasen und Dimensionen des Prozesses von Planen und Bauen sind dabei explizit erwünscht. Prägend ist die im Leitbild verankerte Idee der Gemeinschaft: „Wir wollen ... gemeinschaftsorientiert zusammenleben und mehr gemeinsam nutzen statt individuell besitzen“ (BWO 2015: 7).

Gefördert durch die Stadt Zürich, die den Boden im Baurecht vergab, sollte an diesem Standort Wohnen ermöglicht werden, das günstige Mieten, nachhaltige Bauweise und lebendige Nachbarschaft verbindet. Die Projektentwickler verfolgten ambitionierte Zielvorgaben. Gemäß dem Konzept der 2.000-Watt-Gesellschaft, soll nachhaltige Bauweise, Ressourcenreduktion, der Verzicht auf motorisierten Individualverkehr und in diesem Projekt ein reduzierter Flächenverbrauch von 35 m<sup>2</sup> pro-Kopf erreicht werden. Mit einem breiten Angebot an Wohnformen möchte man den Bedürfnissen einer pluralen Gesellschaft entsprechen und lebenslanges Wohnen an einem Ort ermöglichen. Angestrebt wird eine soziale Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner, die in Bezug auf Einkommensverteilung, Altersverteilung sowie der Familienformen, dem Durchschnitt der Zürcher Bevölkerung entspricht.



Privatfläche
  Gemeinschaftsfläche

Abb. 3.2.3: Grundriss der Cluster-Wohnung im 5.OG des Hauses A am Dialogweg 6, M 1:400

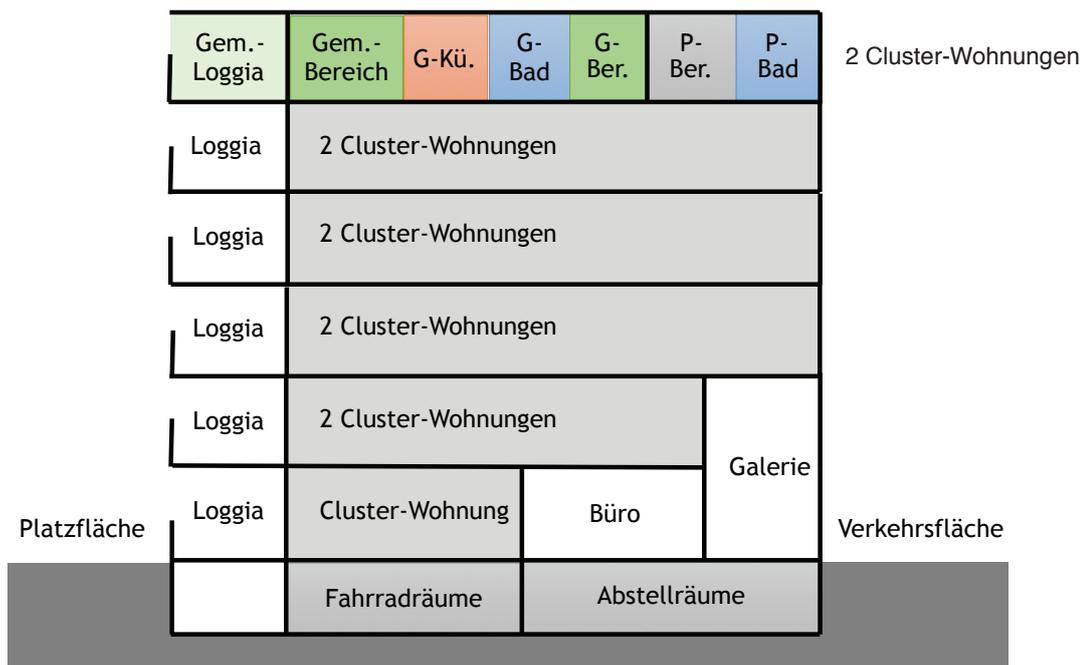


Abb. 3.2.4: Schematischer Gebäudeschnitt Haus A, Projekt mehr als wohnen, nicht maßstäblich

## **Architektur und Konstruktion**

Das Ensemble der 13 Gebäude von *mehr als wohnen* zeigt sich als eigenständiges Quartier mit Anbindung an zugehörige Grünflächen, wobei die Häuser teilweise auffallend eng beieinanderstehen und mit ihren dazwischen verlaufenden Gassen und Wegen im Außenraum fast den Eindruck einer historisch gewachsenen Stadt vermitteln. Möglich wurde dies durch eine Ausnahme von den sonst üblichen Mindestabständen für Gebäude, wie sie die Bauordnung festlegt. Der gewachsene Eindruck wird durch die unterschiedlichen Charaktere der Gebäude unterstützt. Unterschiedliche Fassadenmaterialien, von der Sichtbetonfassade über Putz bis hin zu Klinker- und Holzverkleidungen, wurden nebeneinander eingesetzt.

Haus A liegt mit seiner Nordseite am zentralen Quartiersplatz und hat mit elf Einheiten die meisten Cluster-Wohnungen innerhalb eines Gebäudes. Es öffnet sich mit Loggien und hellen Putzflächen zum Platz und folgt mit einem leicht abknickenden Rücksprung dem Verlauf der Gasse. Alle Fenster sind raumhoch und mit kleinen Austritten versehen. Die Gemeinschaftsbereiche bilden sich an der Fassade mit zusammenhängenden Glasflächen oder Loggien über alle fünf Obergeschosse ab. Der Hauseingang liegt seitlich am Dialogweg 6 - ohne dass eine Erschließung in der Fassade sichtbar wird. Diese ist innenliegend im teilweise mehr als 30 Meter tiefen Gebäudevolumen wie eine Skulptur frei in den Lichthof des Gebäudes gestellt. Die geräumigen Cluster-Wohnungen mit über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche öffnen sich zu drei Seiten und weisen mehrere großzügige Gemeinschaftsbereiche auf, die sich als Räume weit ins Gebäude hinein erstrecken. Sichtbetondecken und große weiße Wandflächen sorgen für eine fast galerieartige Wirkung. Haus A ist eine Mischkonstruktion auf einem Sockel aus Stahlbeton. Das Gebäude wurde in Teilen als Stahlbeton-Skelett und als Massivbau mit Stahlbetondecken und Flachdach ausgeführt. Seine Fassade besteht aus 490 mm dickem, massivem Mauerwerk und einem Wärmedämmverbundsystem. In den Ateliers im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zeigt sich die skelettartige Struktur mit der Möglichkeit, Räume flexibel aufzuteilen.

## **Planungsprozess und Partizipation**

Zentrales Prinzip der Planung von *mehr als wohnen* ist der Dialog. Bereits in der Konzeptphase wurde ein offener Ideenwettbewerb durchgeführt, um die zentralen Parameter des Projektes auf breiter Basis zu erarbeiten. Anstatt mit städtebaulichen Vorgaben zu beginnen, diskutierten Interessierte zusammen mit den Genossenschaftsmitgliedern über angestrebte Nutzungsqualitäten, um auf dieser Basis das Programm des internationalen Architektur- und Städtebauwettbewerbs zu formulieren. Eine Besonderheit ist, dass diese Dialogprozesse sich offen an Interessierte richteten und Fachleute aus der Stadtentwicklung, Architektur und anderen Genossenschaften beteiligten. Der Austausch der Expertinnen und Experten bestimmte auch den weiteren Planungsprozess. Die im Wettbewerb ausgewählten Architekturbüros wurden aufgefordert, die Entwicklung der Planung gemeinsam zu gestalten. Anstatt eines starren Masterplans wurde ein Regelwerk ausgehandelt, das die Bezüge zwischen den Gebäuden und den Freiräumen berücksichtigt und beispielsweise Vorgaben zur Gestaltung der Erdgeschosse (kein Wohnen) sowie der Fassadengestaltung gibt. Partizipation wird von der Genossenschaft als offener, nicht endender Prozess verstanden, der auch nach der Fertigstellung aktiv fortgesetzt wird. Unterstützt durch eigens eingerichtete Stellen für Partizipation werden Mitwirkungsprozesse organisiert, in denen die Bewohnerschaft bestimmt, wie die gemeinschaftlich genutzten Räume im Außenbereich und in den Gebäuden genutzt werden.

## Wohnungsprogramm

Auffallend an der Architektur des Quartiers ist die Tiefe der Wohnblöcke, die die gewöhnlichen Maße bei Weitem überschreitet. Von den Architektinnen und Architekten als „Dicke Typen“ betitelt, wurde durch diese Gebäude eine hohe städtebauliche Dichte geschaffen. Zugleich eröffnen die großen Gebäudevolumen die Möglichkeit, kostengünstig zu bauen und schaffen Raum für eine sehr große Vielfalt an Wohnungstypen. Die 370 Wohneinheiten bieten mit 120 unterschiedlichen Grundrissen Wohnraum für Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende, Familien und Wohngemeinschaften. Mit 40% stellen die 4,5 bis 6,5-Zimmer-Wohnungen für Familien den größten Anteil. Im Unterschied zur Mehrheit der Wohnungsneubauten liegt der Anteil kleinerer Wohnungen - die vom Studio-Apartment bis zur 3,5-Zimmerwohnung reichen - unter 40%. Der hohe Anteil großer Wohnungen demonstriert die Innovationsbereitschaft für gemeinschaftliche Wohnformen wie Wohngemeinschaften und Cluster-Wohnungen Räume anzubieten (BWO 2015: 12). Mit insgesamt 15 Cluster-Wohnungen, die Wohnflächen zwischen jeweils 300 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup> und jeweils 7 bis 9 Bewohnern und Bewohnerinnen aufweisen, ist *mehr als wohnen* das Projekt, welches die Wohnform Cluster-Wohnen bislang zahlenmäßig am umfangreichsten realisiert hat. Allein elf der 15 Cluster-Wohnungen befinden sich in Haus A am Dialogweg 6. Charakteristisch für dieses Gebäude sind Wohnungsgrundrisse mit inselartig angeordneten Privaträumen, die von sehr großzügigen gemeinschaftlich genutzten Bereichen umgeben sind.

## Organisation des Zusammenlebens

Die 8-köpfige Wohngruppe der näher betrachteten Cluster-Wohnung ist teilweise schon seit der Fertigstellung dort zu Hause. Sie sind Mitglieder eines Vereins, der gemeinsam die gesamte Wohnung mietet. Aktuell werden drei Personen ausziehen und damit wird eine private Wohneinheit mit zwei Zimmern sowie ein Zimmer in einer anderen Wohneinheit frei. Anstatt für diese konkreten Zimmer neue Mitbewohner und Mitbewohnerinnen zu suchen, hat die Gruppe beschlossen, eine umfassende Neuzusammensetzung der Wohngemeinschaft zu ermöglichen, und die gesamte Cluster-Wohnung als Suchinserat annonciert. Durch die Bereitschaft, gegebenenfalls das bislang bewohnte Zimmer zu tauschen, möchte die Gruppe Interessierten mehr Möglichkeit geben, ihre Wohnbedürfnisse in der Cluster-Wohnung zu erfüllen und Teil der neuen Gemeinschaft zu werden.

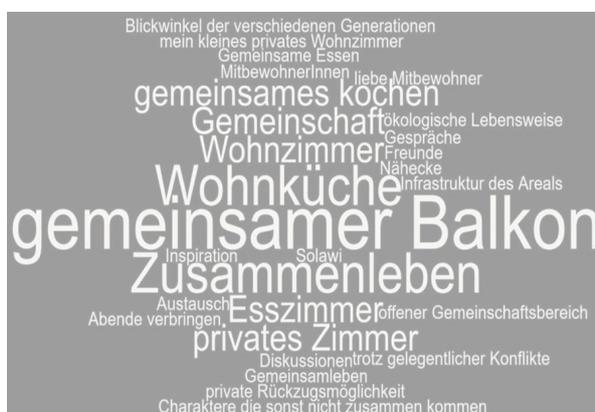


Abb. 3.2.5: Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“



Abb. 3.2.6: Belegung der Cluster-Wohnung

## **Zusammenfassung**

Das Projekt *mehr als wohnen* hat bereits international großes Interesse aus Wohnungswirtschaft, Stadtplanung und Forschung erfahren. Mit zahlreichen Preisen wie der Auszeichnung für gute Bauten der Stadt Zürich 2011-2015, dem World Habitat Award 2016-17 und dem Klaus-Novy-Preis 2017 wurde *mehr als wohnen* als Leuchtturmprojekt mit Modellcharakter gewürdigt. Eine wachsende Zahl von Akteuren will von dem Projekt lernen, wie beispielsweise die Prinzipien von Planung als Dialog umgesetzt und urbane Dichte mit Lebensqualität und Vielfalt geschaffen werden kann. Die Genossenschaft erfüllt ihren Anspruch als Lernplattform, indem sie alle Prozesse dokumentiert, transparent darstellt und regelmäßig Führungen anbietet. Mehrere Forschungsprojekte untersuchen und evaluieren verschiedene Aspekte dieses laufenden Feldversuchs und ermöglichen genauer zu bestimmen, was gut gelungen ist und an welchen Stellen die Umsetzung verbesserungswürdig ist. 2017 erhielt *mehr als wohnen* als eines von fünf Projekten in der Schweiz die Zertifizierung als 2.000-Watt-Areal.

*mehr als wohnen* gibt wichtige Impulse für zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohnungsbau und zeigt, wie gemeinnütziger Wohnungsbau gelingen kann. Das Projekt setzt Maßstäbe für Planungskultur, neue Bauweisen und Quartiersentwicklung und wird im In- und Ausland immer öfter als Referenz für die Planung von Neubauprojekten herangezogen. Vor allem in Zürich hat *mehr als wohnen* die Stadtentwicklungsdebatten nachhaltig geprägt und dazu beigetragen, dass Genossenschaften ebenso wie andere Wohnungsbauunternehmen wieder mehr bauen und dabei auch neue Wohnformen anbieten. Als weitere Umsetzung der Innovations- und Lernplattform plant die Genossenschaft derzeit ein zweites Projekt in Winterthur. Für das ebenfalls auf einem ehemaligen Industriearéal gelegene Projekt *Hobelwerk* sollen die Erfahrungen des Großprojektes genutzt werden. Als Weiterentwicklung von *mehr als wohnen* ist *Hobelwerk* als gemischtes Quartier mit vielfältigen Wohnformen für über 400 Personen geplant (mehralswohnen 2019 a/b/c).

## **Ortstermin mehr als wohnen**

*Als Teil der Agglomeration Zürich zählt Leutschenbach zu den Außenbezirken, die lange als unattraktive Randgebiete empfunden wurden, seit mehreren Jahren nun aber die Schwerpunkte der weiteren Stadtentwicklung bilden. Die Anbindung mit öffentlichem Nahverkehr an das Stadtzentrum ist gut, doch bleibt der Eindruck einer Mischung aus Gewerbegebiet und Schlafstadt. An einer Ausfallstraße neben Büro- und Wohnblöcken gelegen, unterscheidet sich mehr als wohnen deutlich von seiner Nachbarschaft und ist eindeutig zu erkennen. Während die Nachbargebäude meist zurückgesetzt sind und sich von der Straße abgrenzen, öffnen sich die aufgelockert angeordneten Gebäude des Projektes differenziert nach allen Seiten und bilden weiche Übergänge zu den benachbarten Nutzungen.*

*Der Eindruck einer innerstädtischen Fußgängerzone entsteht durch Passanten, die zu jeder Tageszeit unterwegs sind, den Quartiersplatz queren, das Restaurant, das Gästehaus und die Gewerbeflächen aufsuchen oder ihre Kinder zur Kinderbetreuung bringen. Manche besuchen auf dem Weg nach Hause die Fahrradmietstation oder die Rezeption des Gästehauses, welche gleichzeitig als zentrale Anlaufstelle für Besucherinnen oder Bewohner dient.*

*Umgeben von hohen Gebäuden, deren Fassaden haptisch ansprechend sowie hochwertig gestaltet sind und aufeinander Bezug nehmen, lässt der zentrale Hunziker Platz eine ange-*



Abb. 3.2.7: Fahrradmietstation des Projekts



Abb. 3.2.8: Brunnen vor Haus A

*nehme Dichte spüren, die an Situationen historisch gewachsener Stadtviertel erinnert. Mit den schmalen Gassen, den zwischen den Gebäuden liegenden Gärten und Platzartigen Erweiterungen wird der Eindruck eines lebendigen und offenen Quartiers verstärkt, der vor allem im Kontrast zu den direkt angrenzenden monofunktionalen Wohnkomplexen auffällt. Rückwärtig grenzt das Areal an einen weitläufigen, tagsüber gut besonnten Spielplatz an einem öffentlichen Fahrradweg. Der besondere Gemeinschaftscharakter des Projektes wird durch die im Erdgeschoss sichtbaren Angebote wie die so genannten Allmendräume, Werkstätten oder die Rezeption verstärkt, die als Schnittstelle zur Verwaltung Dienstleistungen und Information anbietet und auch das Gästehaus betreibt. Dezentale Plaketten oder Schilder an den Fassaden zeigen, welche Gemeinschaftsräume sich in den anderen Gebäuden befinden. An vielen Stellen erkennt man sofort, dass hier nicht nur gewohnt wird. Der Experiment-Charakter ist dabei nicht aufdringlich, sondern wirkt wie gelebter Alltag einer neuen Normalität.*

### **Der Weg zur Cluster-Wohnung**

*Haus A am Dialogweg 6, in dem sich elf Cluster-Wohnungen befinden, ist prominent am zentralen Platz gelegen und erinnert mit seinen großen Fensterformaten an ein bürgerliches Gründerzeithaus. Über den Eingangsbereich erreicht man einen zentralen Lichtschacht, in welchem sich eine offene Treppe nach oben schraubt. Dabei wirkt der komplett in Sichtbeton gehaltene Eingangsbereich eher funktional und schlicht. Indiz für eine gelebte Nachbarschaft sind die mit verschiedenen Aufklebern markierten Briefkästen, welche anzeigen, ob hier jemand etwas zum Tauschen hat oder sucht. Außerdem befindet sich ein Tauschtisch in der Nähe des Treppenansatzes. Die Treppe führt auf jeder Etage zu zwei Cluster-Wohnungen sowie einem in der Mitte gelegenen, gemeinschaftlich genutzten Waschmaschinenraum. Durch große Fenster zum Treppenraum sind im Vorbeigehen Einblicke in Küchen und Wohnbereiche der anderen Cluster-Wohnungen möglich. Im 5. Obergeschoss besuchen wir eine Cluster-Wohnung. Da jede Cluster-Wohnung zwei Eingangstüren besitzt, ist nach dem Klingeln zunächst unklar, welche der Türen geöffnet wird.*

### **Die Cluster-Wohnung**

*Die Cluster-Wohnung wirkt hell und großzügig wie ein Loft. Der Eingangsbereich ist weit und bietet Platz für viele Schuhe und eine große Garderobe. Ohne Zwischentüren weitet sich der*



Abb. 3.2.9: Zentrales Treppenhaus mit Lichtschacht



Abb. 3.2.10: Gemeinschaftswaschraum

Raum in verschiedene Wohnbereiche. Während rechts ein Sofabereich und links ein Arbeitsplatz für die gemeinsame Nutzung eingerichtet sind, bildet der zentral gelegene Koch- und Essbereich mit dem freistehenden Küchenblock das Zentrum der Wohnung. Hier liegt auch der Zugang zu der großen, terrassenartigen Loggia, während in den privaten Räumen mit Fenstertüren und vorgesetzten Geländern (so genannte französische Balkone) nur einen Austritt erlauben. Eine Abstellkammer und das große gemeinsame Bad, dessen Vorraum mit einer Matratze als Gästezimmer genutzt wird, komplettieren die gemeinschaftlich genutzten Flächen. Insgesamt drängt sich aufgrund der sachlich elegant eingerichteten Wohnung, die durch Blickachsen die ganze Gebäudetiefe erfassen lässt, der Eindruck „Flächen-Luxus“ auf. Angesichts der teilweise üppig erscheinenden Räume stellt sich aber auch die Frage nach der im Gesamtprojekt angestrebten Flächen-Ökonomie. Einige der privaten Bereiche sind unterteilt in zwei Zimmer, andere bestehen aus einem großen Raum. Die individuellen Teeküchen wirken überwiegend wenig genutzt. Bei der Materialwahl sind Kosten und Dauerhaftigkeit bestimmend. Sichtbetondecken unterstreichen sicherlich auch die Präferenz der Architektinnen und Architekten für einen gewissen industriellen Charme. Die Bodenbeläge unterscheiden sich für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche (Estrich) und für die privaten Räume (Parkett).



Abb. 3.2.11: Eingang Cluster-Wohnung



Abb. 3.2.12: Garderobe im Eingangsbereich



Abb. 3.2.13: Gemeinschaftsküche



Abb. 3.2.14: Essplatz der Gemeinschaft



Abb. 3.2.15: Individuelle Teeküche

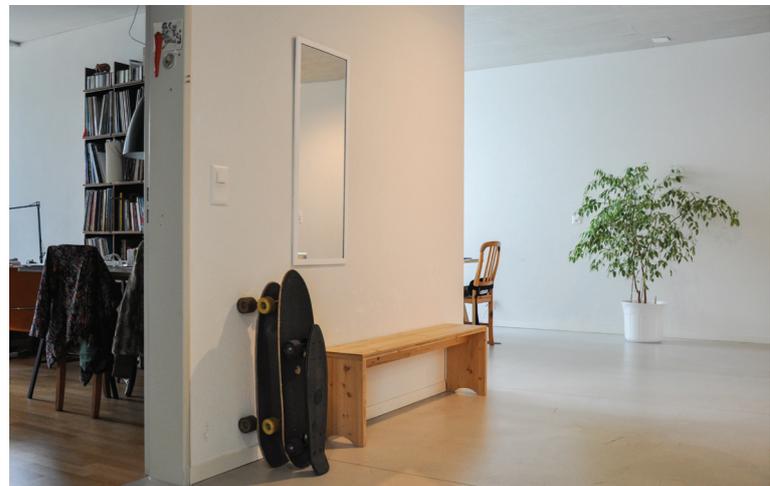


Abb. 3.2.16: Einzimmer Privatbereich in der Cluster-Wohnung

### 3.3 Fallstudie *Neufrankengasse*



Abb. 3.3.1: *Neufrankengasse*, Straßenansicht mit Vorplatz

#### **Kurzbeschreibung**

Das Projekt *Neufrankengasse* wurde vom Architekturbüro Vera Gloor seit 2005 entwickelt, in privater Initiative gebaut und bis 2015 fertiggestellt. Innerhalb eines Gebäudes von annähernd 2.000 m<sup>2</sup> BGF befinden sich mehrere Kleinwohnungen, zwei Cluster-Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Unweit des Hauptbahnhofs direkt an den Gleisen gelegen entstand mit dem kompakten Neubau für Zürcher Verhältnisse relativ günstiger Wohnraum, ausgestattet mit modernen Wohnstandards und einer Tiefgarage. Das Projekt beherbergt zwei typische Cluster-Wohnungen. Der Anteil dieser Wohnform ist mit fast 25% an der Gesamtwohnfläche im Gebäude und zwei Etagen gegenüber anderen Projekten vergleichsweise hoch.



Abb. 3.3.2: Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes um die Langstraße entlang des Gleiskörpers zum Zürcher Hbf.

<b>Fallstudie <i>Neufrankengasse</i></b>	
Adresse	Neufrankengasse 18, CH-8004 Zürich
Projektbeginn	2013
Fertigstellung	2015
Bauherr	Architekturbüro Vera Gloor AG
Architekten	Architekturbüro Vera Gloor AG
Anzahl Cluster-Wohnungen	2
Anzahl aller Wohnungen (gesamtes Gebäude inklusive Cluster-Wohnungen)	11
Fläche der näher betrachteten Cluster-Wohnung in m <sup>2</sup> Wohnfläche	229,04
Fläche aller Wohnungen in m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.145,74
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m <sup>2</sup>	205,11
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m <sup>2</sup>	105
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.

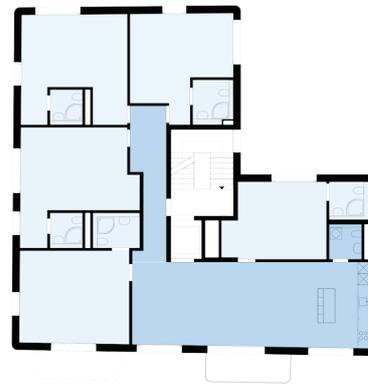
Tabelle 3.3.1: Kenndaten zur Fallstudie *Neufrankengasse* (eigene Erhebung von Daten)

### **Ziele des Projektes**

Ein Ziel der Initiatorin war die Entwicklung von Wohnraum in für den örtlichen Immobilienmarkt bis dahin problematischer Lage. Das Viertel um die Langstraße war bis vor einigen Jahren eine von vielen Menschen gemiedene Gegend mit den Stigmata Drogenkonsum, Kriminalität und Prostitution. Seit Kürzerem befindet sich die Gegend im Umbruch, da der Druck auf den Zürcher Wohnungsmarkt zur Entwicklung neuer, bisher weniger attraktiver Stadtteile führte. In diesem Gemenge aus Bewegungen des Marktes und Plänen der kommunalen Stadtentwicklung und Stadterneuerung ergriff die private Investorin und Architektin Vera Gloor die Chance, ein Bauprojekt mit Cluster-Wohnungen auf dieser Baulücke zu wagen. Als Pionierin von privat initiierten und finanzierten Cluster-Wohnungen in Zürich hatte sie um die Ecke, in der stark befahrenen Langstraße, bereits 2011 eine Wohnung für diese damals neue Wohnform ausgebaut und erfolgreich vermietet. Prägend war der Wunsch, mit Cluster-Wohnungen neue Wohnangebote für veränderte Bedürfnisse zu schaffen. Das Projekt *Neufrankengasse* stellt für Schweizer Verhältnisse bezahlbaren Wohnraum zu Verfügung, zentrumsnah in einer Großstadt mit einem Wohnungsmarkt, der von starker Nachfrage und hohem Preisniveau geprägt ist. Das Projekt versteht sich als Vorbild für private Initiativen auch in bisher eher unbeachteten Wohnlagen, die noch nicht allzu starker Nachfrage ausgesetzt sind.

### **Architektur und Konstruktion**

Bei der Bebauung handelt es sich um einen Lückenschluss mit Staffelgeschoss und Flachdach in unmittelbarer Nachbarschaft zu bislang teils offener und teils geschlossener Bauweise. Die gewachsene Struktur der Gasse weist unterschiedliche Baufluchten auf. Das Gebäude wurde in Form einer deutlich zurückgesetzten, teilweise offenen Blockergänzung als Eckhaus projektiert – wodurch von der Straße aus ein geschützter Vorplatz mit einem sichtbaren Brandwand-



Privatfläche Gemeinschaftsfläche

Abb. 3.3.3: Grundriss der Cluster-Wohnung im 1.OG der *Neufrankengasse*, M 1:400

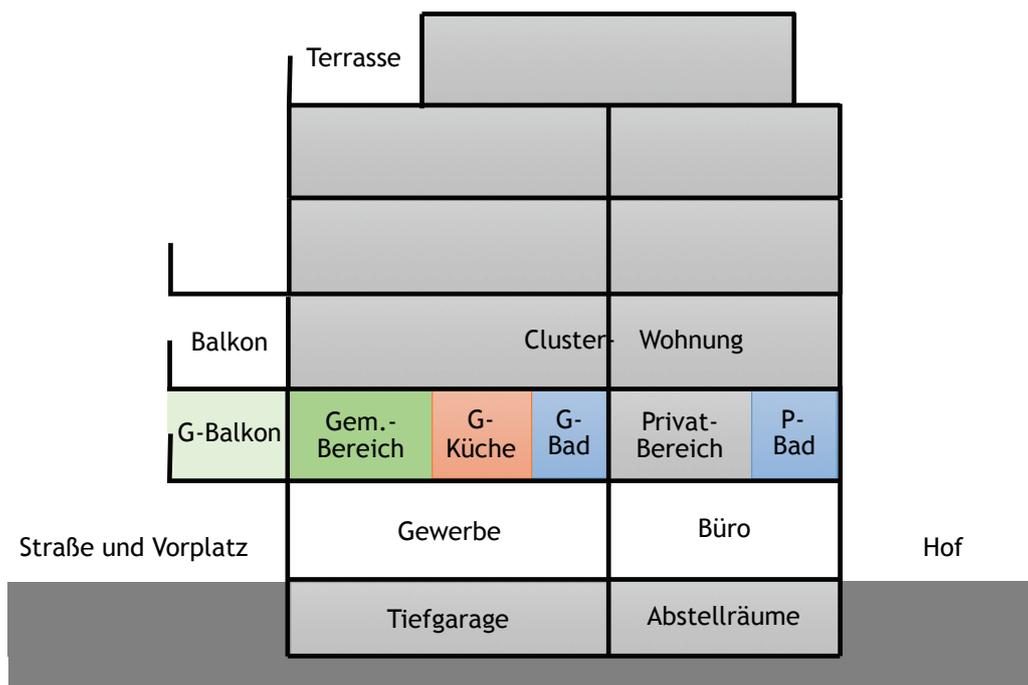


Abb. 3.3.4: Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt *Neufrankengasse*, nicht maßstäblich

abschnitt des Nachbargebäudes entsteht. Dort sorgt ein auffälliges Wandbild für Abwechslung im heterogenen Stadtraum der Umgebung. Die Tiefgaragenzufahrt, welche ökonomisch vorteilhaft mit dem Nachbargebäude geteilt werden konnte, erfolgt von der Seite, also von der Stichstraße aus. Das Gebäude weist eine Putzfassade mit abgerundeten Ecken, versetzten Balkonen und bodentiefen Fenstern auf. In der eher klassischen, jedoch rhythmisch aufgelockerten Lochfassade bilden sich die Cluster-Wohnungen im ersten und zweiten Geschoss mit besonders großen Einzelbalkonen zur Straße hin ab. Das Erdgeschoss ist mit strukturierten Fliesen verkleidet, was sich bis in den Hof fortsetzt. Dort ist auch eine Tischtennisplatte zur gemeinschaftlichen Nutzung installiert. Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder befinden sich ebenfalls auf dem Hof unter einem kleinen Dach. Konstruktiv handelt es sich um einen Massivbau mit Stahlbetondecken auf einem Untergeschoss aus Stahlbeton. An der Fassade bilden sich die Cluster-Wohnungen durch jeweils einen besonders großen Balkon ab.

### **Planungsprozess und Partizipation**

Mit dem Erwerb des Grundstücks begannen die konkreten Aktivitäten für das Projekt, das ab 2013 innerhalb von zwei Jahren mit dem eigenen Planungsbüro realisiert wurde. Planung und Umsetzung des Projektes wurden von der Architektin und Entwicklerin Vera Gloor bestimmt, zusammen mit ihrem Büro für Planung, Vermietung und Verwaltung des Gebäudes. Diese Personalunion aus Investorin, Architektin und Verwalterin würde den Bestimmungen deutscher Architektenkammern nicht entsprechen. Erfahrungen der Schweizer Pionierprojekte wie z. B. von *mehr als Wohnen* und *Kraftwerk1* flossen in das Projekt ein - auch auf Grund persönlicher Kontakte zu deren Akteuren. Die Initiatorin ist im Austausch mit diesen Projekten und besaß bereits erste eigene Erfahrung mit der Wohnform „Cluster-Wohnung“ von einem Vorgängerprojekt. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben bei der Planung nicht mitgewirkt. Die Verwaltung kümmert sich um die einzelnen Mietverträge. Im Gegensatz zu Vereinen, die komplette Cluster-Wohnungen mieten und ihre Bewohner selbst auswählen, erlaubt die Variante der Einzelvermietung einen stärkeren Eingriff und Mitbestimmung seitens der Verwaltung. Verbunden ist das mit einem etwas höheren Verwaltungsaufwand. Die persönliche Betreuung der Gebäude und der direkte Kontakt zu den Bewohnern hat aber auch einen positiven Einfluss auf die Instandhaltung und einen pfleglichen Umgang mit der Wohnung.

### **Wohnungsprogramm**

Im gesamten Gebäude befinden sich insgesamt 9 Kleinwohnungen sowie 2 Cluster-Wohnungen mit je 5 Zimmern. Außerdem wurden im Erdgeschoss drei Gewerbeeinheiten realisiert. Eine Cluster-Wohnung mit rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1.OG und eine fast gleich große Wohnung in der darüber liegenden Etage. Alle Wohnungen werden über ein Treppenhaus erschlossen, das zusammen mit dem Aufzug in der wenig belichteten Innenecke des L-förmigen Baukörpers liegt.

### **Organisation des Zusammenlebens**

Die Verwaltung des Hauses und alle organisatorischen Aufgaben werden von der Entwicklerin Vera Gloor und ihren Büros übernommen. Somit verbleibt nahezu die gesamte Wertschöpfungskette in einer Hand und kann ohne große Reibungsverluste und zusätzliche Kosten gesteuert werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind als Verein organisiert, der die Cluster-

Wohnung mietet. Die hier betrachtete Cluster-Wohnung mit ihren fünf individuellen Einheiten wird von sechs Personen bewohnt. Die aus einem Zimmer und einer Nasszelle bestehenden Einheiten werden also meist von einer Person genutzt – lediglich eine Einheit von einem Paar. Außerhalb der Wohnung gibt es im Untergeschoss lediglich einen Waschraum als gemeinschaftlich genutzte Fläche.



Abb. 3.3.5: Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“

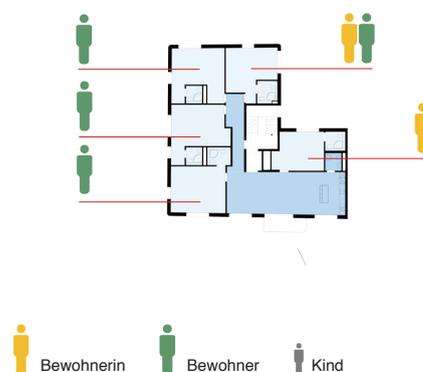


Abb. 3.3.6: Belegung der Cluster-Wohnung

## Zusammenfassung

Mit dem Projekt *Neufrankengasse* wurde von privater Seite der Schritt hin zu neuen Konzepten für den Wohnungsmarkt gewagt und erfolgreich beschritten. Die Rückmeldungen der Bewohnerinnen und Bewohner zeigen, dass der Gedanke des gemeinschaftlichen Zusammenlebens grundsätzlich sehr gut angenommen wird. Im Vordergrund des Entwurfs zur *Neufrankengasse* steht die Flexibilität und Wandelbarkeit der Grundrisse in den verschiedenen Geschossen. Die Struktur des Gebäudes lässt die Umstrukturierung der Raumeinteilung zu. So können die Wohneinheiten in den Clusterwohnungen mittelfristig und je nach Bedarf zusammengefasst oder in konventionelle Wohnungen unterteilt werden.

## Ortstermin *Neufrankengasse*

*Vom Züricher Hauptbahnhof aus gelangt man zu Fuß in fünfzehn Minuten zur *Neufrankengasse* - zwei Kilometer parallel entlang des Gleise bis zur ersten großen Querung, der Brücke an der *Langstraße*. Die schmale Stichstraße zur *Neufrankengasse*, an deren Ecke das neu gebaute Wohnhaus mit den orange-roten Markisen und der Hausnummer 18 steht, gibt den Blick frei auf die im Takt des Fahrplans vorbeifahrenden Züge. Dort liegt auch die Zufahrt der Tiefgarage. Durch den Rücksprung gegenüber dem Nachbargebäude an der *Neufrankengasse* ist ein geschützter Vorplatz vor dem Haus entstanden, der begrünt mit Bäumen und möbliert mit Sitzgelegenheiten zum Verweilen einlädt. Gleichzeitig wird der Platz zum Abstellen von Zweirädern für Besucher des Hauses und der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss genutzt.*

## Der Weg zur Cluster-Wohnung

*Der barrierefreie Hauseingang befindet sich mittig zum Vorplatz zwischen den beiden Eingängen der Gewerberäume im Erdgeschoss. Ein Flur führt durch das Haus bis zum Hof und dem*



Abb. 3.3.7: Straße mit Tiefgaragenzufahrt



Abb. 3.3.8: Straße mit Neubau Nr 18 links im Bild



Abb. 3.3.9: Hauseingang und Gewerbeeingänge im EG



Abb. 3.3.10: Hausflur mit Briefkästen

*hofseitigen liegenden Treppenhaus mit Aufzug. Als Durchlader ermöglicht er die direkte Erschließung der Wohnungen. Auf den Fluren wird die ökonomische Herangehensweise dieses Wohnprojektes deutlich, denn auch wenn die Gestaltung von Details wie dem Treppengeländer aufwendig und ambitioniert erscheint, wurde doch kein Zentimeter Platz verschwendet.*

### **Die Cluster-Wohnung**

*Die Cluster-Wohnung wirkt vom ersten Eindruck dunkel und erinnert an ein Loft, jedoch mit den eher sparsamen Raumhöhen des üblichen Wohnungsneubaus. Starke Kontraste in der Farbigkeit der eingesetzten Materialien und teilweise dunkle Farbtöne im gesamten Haus sorgen für eine fast edle Wirkung der Oberflächen, erzeugen jedoch im Vergleich zu anderen Wohnungen eine eher kühle, sachliche Atmosphäre. Die Fläche für die Gemeinschaft beschränkt sich auf einen langgestreckten großen Raum. An einem Ende befinden sich die Küche und ein WC, mittig ein großer Esstisch mit Stühlen und am anderen Ende eine Sofalandschaft mit Fernseher und Platz zum entspannten Sitzen und Liegen. An der langen Raumseite gewährt die Balkontür Zugang nach außen. Die individuellen Einheiten liegen überwiegend im anderen Teil der Wohnung an einem Flur, der vom Gemeinschaftsraum wegführt und die Wohnungseingangstür sowie eine gemeinschaftliche Garderobe aufnimmt.*



Abb. 3.3.11: Gemeinschaftsraum der Cluster-Wohnung mit Küche



Abb. 3.3.12: Tür zum Individualbereich



Abb. 3.3.13: Treppe



Abb. 3.3.14: Hofansicht mit Fahrradstellplätzen

### 3.4 Fallstudie *wagnisART*



Abb. 3.4.1: Blick auf das Ensemble *wagnisART*

#### **Kurzbeschreibung**

Das Wohnensemble *wagnisART* ist das fünfte Projekt der im Jahr 2000 gegründeten Genossenschaft *wagnis eG* und wurde im Frühjahr 2016 fertiggestellt. Standort ist das Stadterweiterungsareal Domagkpark in München, auf dem sich zuvor eine Funkkaserne und bis 2011 eine Künstlerkolonie befanden, auf die der Name *wagnisART* Bezug nimmt. Die fünf Wohnhäuser im Passivhausstandard formen in ihrer Mitte zwei Innenhöfe und sind als markantes Gestaltungselement durch Brücken im dritten und vierten Obergeschoss miteinander verbunden. In der Erdgeschosszone sind Wohnungen, Gemeinschaftsräume und eine Gastronomie für das Quartier untergebracht.

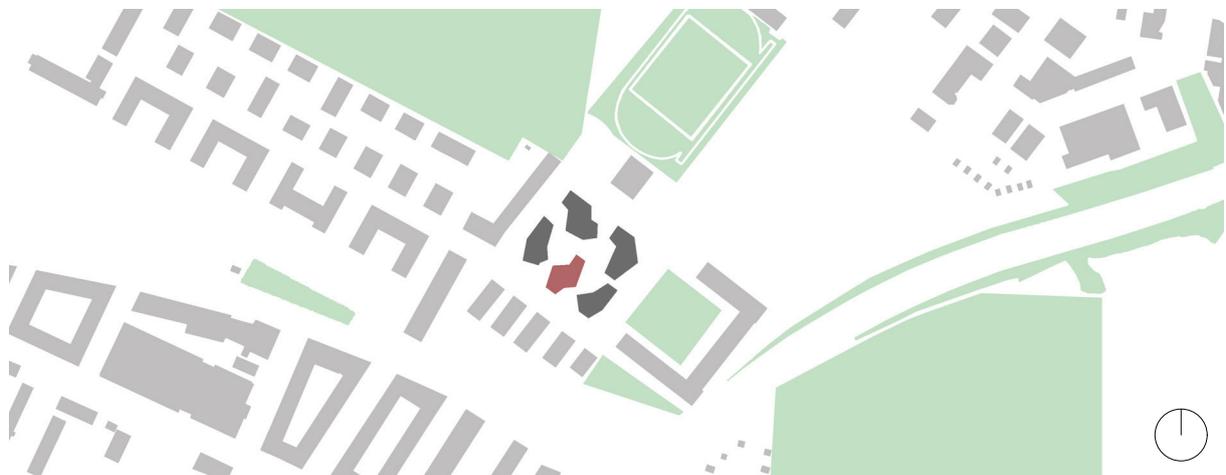


Abb. 3.4.2: Schwarzplan-Ausschnitt, München Nord-Ost (Domagkpark)

<b>Fallstudie <i>wagnisART</i>, Haus Afrika</b>	
Adresse	Fritz-Winter-Straße 16 (Haus Afrika), D-80807 München
Projektbeginn	2009
Fertigstellung	2016
Bauherr	Wohnbaugenossenschaft wagnis eG
Architekten	bogevischs büro, SHAG Schindler Hable Architekten GbR, Planegg und München
Anzahl Cluster-Wohnungen	4
Anzahl aller Wohnungen (gesamtes Gebäude inklusive Cluster-Wohnungen)	12 (inklusive 3 Gäste-Appartements)
Fläche der näher betrachteten Cluster-Wohnung in m <sup>2</sup> Wohnfläche	293,79
Fläche aller Wohnungen in m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.735,36 (inklusive Gäste-Appartements)
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m <sup>2</sup>	262,34
Gemeinschaftsflächen außerhalb der Wohnung (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen /Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m <sup>2</sup>	379,09
Konstruktion Gebäude	Stahlbeton-Skelettbau. Nicht tragende Außenwände als Holzrahmenkonstruktionen mit vorgehängten, weiß verputzten Fassaden. Brückenkonstruktionen aus Stahlbeton verbinden die Einzelhäuser.

Tabelle 3.4.1: Kenndaten der Fallstudie *wagnisART*, Haus Afrika (eigene Erhebung von Daten)

### **Ziele des Projektes**

Die Genossenschaft wagnis füllt nach eigenen Worten die klassischen „Genossenschaftsthemen Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung mit neuem Leben“ (Wohnbaugenossenschaft wagnis 2019). Im Zentrum stehen Gemeinschaften, die zusammen Verantwortung übernehmen und ihre Wohnprojekte selbst gestalten. Die grundlegenden Ziele, nachhaltige und soziale Wohnversorgung zu ermöglichen und zugleich positive Beiträge zur Quartiersentwicklung zu leisten, werden mit *wagnisART* - als dem bislang größten Projekt - auf einer neuen Maßstabsebene umgesetzt. Der bisherige Fokus auf Hausgemeinschaften und deren nachbarschaftliches Zusammenleben ist mit diesem Projekt durch eine gezielte Förderung von enger zusammenhängenden Wohngemeinschaften erweitert worden. Das Prinzip des Teilens als Mittel zur Reduktion des Ressourcenverbrauchs und zur Stärkung der Gemeinschaft wird hier mit dem Cluster-Wohnen in die Wohnung hineinverlagert. Mit dieser neuen Wohnform reagiert *wagnisART* auf die zunehmende Individualisierung der Wohnhaushalte. Auch aus der Genossenschaft heraus wurde vor allem von älteren, alleinwohnenden Frauen ein Bedarf angemeldet nach neuen Wohnformen, die Gemeinschaft und Privatheit ermöglichen.

### **Architektur und Konstruktion**

Architektonisch nimmt das Ensemble aus fünf Häusern eine Sonderstellung ein. Städtebaulich ist der Komplex aus fünf einzelnen, mit Brücken ringartig zusammengeschlossenen Gebäuden eine Figur, die Gemeinschaft und Austausch symbolisiert. Die Brücken erweitern sich zu Terrassen und werden im weiteren Verlauf wieder schmal, sodass eine zweite Ebene mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität entsteht, auf der sich die Bewohnerinnen und Bewoh-

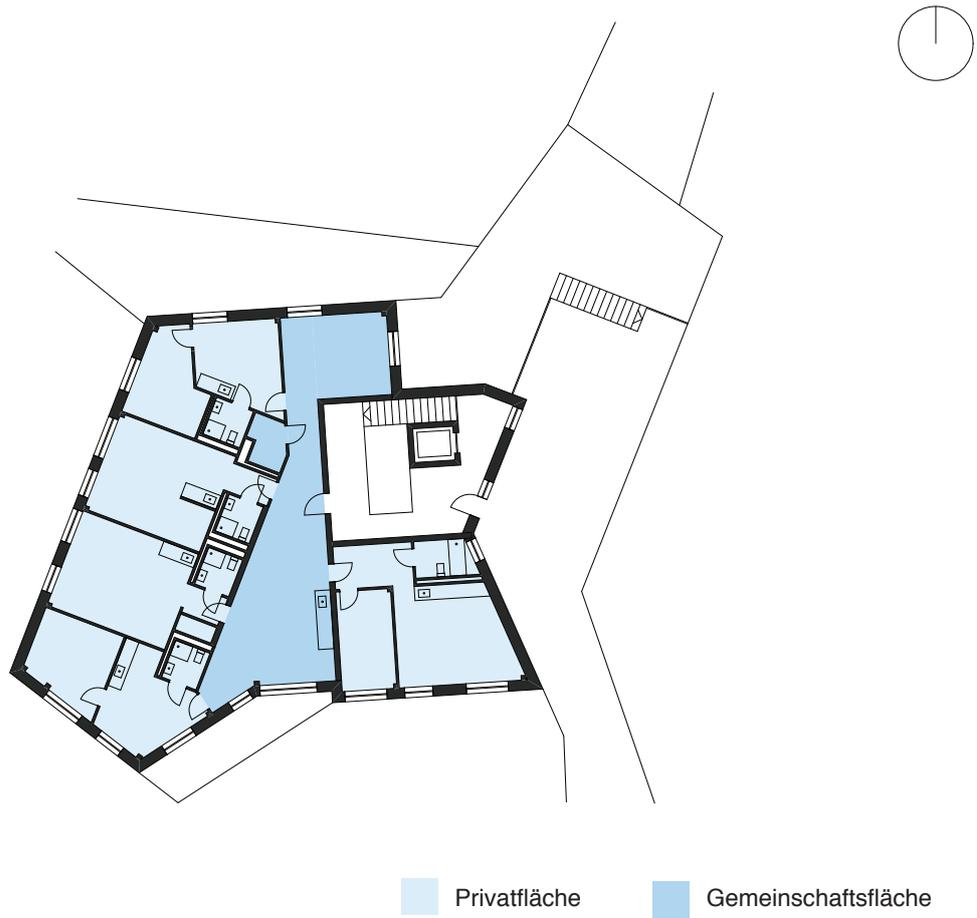


Abb. 3.4.3: Grundriss der Cluster-Wohnung im 4.OG von Haus Afrika, *wagnisART*, M 1:400

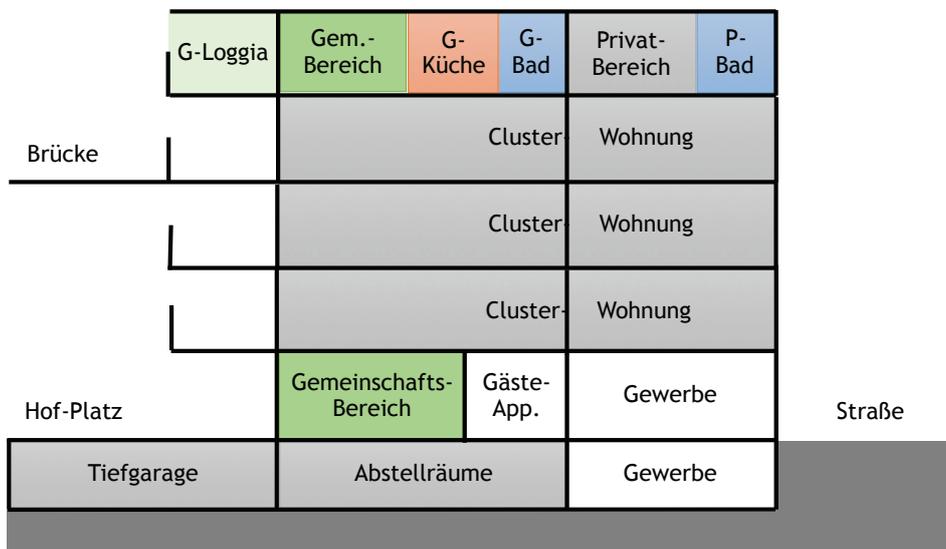


Abb. 3.4.4: Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt *wagnisART*, nicht maßstäblich

ner wie in Nischen einer kleinen Stadt zurückziehen können.

Die Häuser tragen die Namen der fünf Kontinente und sind jeweils polygonal geformt, was den Block, auf dem das Ensemble steht, angenehm gegenüber der rechtwinkligen Blockrandbebauung in der Nachbarschaft auflockert. Zugleich lösen sich die Höfe und Zwischenbereiche aus einer strengen Form und bieten intern eine außerordentliche Vielfalt an Licht-, Schall-, und Raumempfinden. Diese wohltuende Abwechslung von ‚darunter‘, ‚darüber‘, ‚daneben‘ und ‚mittendrin‘ schafft ungewohnt neuartige, kommunikative Räume.

Nach Außen besitzt das Projekt *wagnisART* einen ebenso unverwechselbaren Charakter, der weit in das Quartier ausstrahlt und als identitätsstiftend für ein ganzes Quartier wirken kann. Die durch Beschriftungen kenntlich gemachten gemeinschaftlichen Einrichtungen und die öffentliche Gastronomie wecken die Neugier und wirken wie ein Magnet für Besucher.

Konstruktiv handelt es sich bei den Gebäuden in Passivhausstandard um Stahlbeton-Skelettbauten mit nicht tragenden Außenwänden in Holzrahmenkonstruktion. Vorgehängte, weiß verputzte Fassaden bestimmen das Bild nach außen. Die Einzelhäuser sind durch Brückenkonstruktionen aus Stahlbeton miteinander verbunden. Die großräumige Tiefgarage aus Stahlbeton wird von einer Straße des Blocks über eines der Häuser erschlossen und befindet sich unter einem Teil der Hoffläche.

### **Planungsprozess und Partizipation**

Die Planung des Projektes durch mehrere Architekturbüros bezog die zukünftigen Bewohnerschaft von Beginn an intensiv ein. Zusammen mit den Fachleuten wurden das städtebauliche Konzept, der Wohnungsmix und die gemeinschaftlichen Nutzungen entwickelt. Neben Wohnungen umfasst *wagnisART* Ateliers, Musikräume, Gästewohnungen, mehrere Gemeinschaftsräume und mit dem „Lihotzky“, der ökologisch geführten Gaststätte, weitere Veranstaltungsräume. Dadurch öffnet sich das Projekt auch für die Menschen im gesamten Viertel. Sichtbares Ergebnis des Partizipationsprozesses sind neben den Cluster-Wohnungen die Brückenwege. Sie ermöglichen, eine vertikale Differenzierung zwischen öffentlichen Räumen im Innenhof und halböffentlichen Terrassenebenen, die nur den Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich sind. Ein wichtiges Anliegen der Bewohner und Bewohnerinnen waren eine ressourcensparsame Bau- und Lebensweise sowie Energieeffizienz. Der Lehrstuhl für energieeffizientes und nachhaltiges Planen und Bauen der TU München begleitete das Projekt wissenschaftlich, wodurch sich die Genossenschaft Planungshilfen für die ökologische Verbesserung nachfolgender Projekte erhofft.

### **Wohnungsprogramm**

Alle 138 Wohnungen im Projekt wurden barrierefrei umgesetzt, wie auch die Zugänge zu Terrassen und Balkonen jeder Wohnung. Das Projekt bietet verschiedenste Wohnmodelle an, von der Single-Wohnung bis zur Mehrzimmerwohnung für große Familien und als neue Wohnform Cluster-Wohnungen. Die Cluster-Wohnungen nehmen in dem Projekt ca. 30% der Wohnfläche ein. Eine der Cluster-Wohnungen steht explizit Künstlerinnen und Künstlern zur Verfügung, um den kreativen Austausch zwischen den Bewohnern zu fördern. Der hohe Anteil an Cluster-Wohnungen, die als Wohnform für die Genossenschaft zuvor unbekannt waren, unterstreicht die namensgebende Bereitschaft der Genossenschaft Neues zu wagen.

## Organisation des Zusammenlebens

Sechs Erwachsene und vier Kinder bilden die Bewohnerschaft der genauer untersuchten Cluster-Wohnung. Nach der Bewerbung bei der Genossenschaft haben sich die Interessierten zu dieser Wohngemeinschaft zusammengefunden. Besondere Anforderung stellen dabei die Belegungsbedingungen, da in dieser Cluster-Wohnung zwei der Wohneinheiten nach EOF (Einkommensorientierte Förderung) und drei Wohneinheiten nach MM (München Modell) gefördert sind. Die Einkommen der Mieterinnen und Mieter müssen den jeweiligen Obergrenzen entsprechen. Zwei der Wohneinheiten werden von einer Familie gemietet, die diese funktional in eine Einheit für die Kinder und eine Einheit mit Schlafzimmer der Eltern und Koch-Essbereich aufteilt.



Abb. 3.4.5: Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“

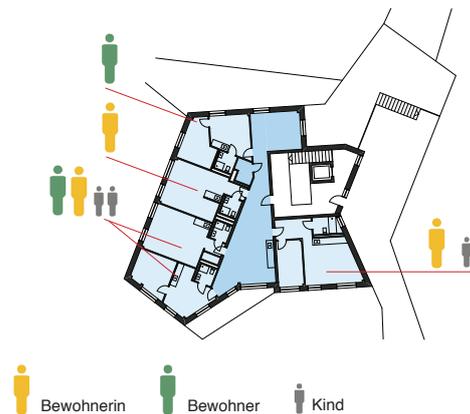


Abb. 3.4.6: Belegung der Cluster-Wohnung

## Zusammenfassung

Die Genossenschaft wagnis ist seit ihrer Gründung im Jahr 2000 rasant gewachsen und erweitert mit ihren Projekten das Angebot von bezahlbarem Wohnen, das insbesondere in München stark nachgefragt wird. Das Projekt *wagnisART* unterstreicht, dass bezahlbares Wohnen auch mit besonderer Lebensqualität und Stärkung der Quartiersentwicklung einhergehen kann. Die gemeinschaftliche Standortentwicklung funktioniert als nachhaltiger Initial-Impuls für das neue Quartier Domagkpark. *wagnisART* bestimmt die mediale Repräsentation des Stadtteils und wirkt als attraktiver Ort auch für das Umfeld mit identitätsstiftenden, besonderen Angeboten. Das Projekt wird aufgrund dieses umfassenden Konzeptes in den Fachdebatten weit über München hinaus als mutige und gelungene Wohnbauentwicklung anerkannt, die Vorbildcharakter besitzt.

Mit der Auszeichnung durch den Deutschen Städtebaupreis 2016 wird insbesondere der umfassende und intensive Partizipationsansatz des Projektes gewürdigt, der den Nutzerinnen und Nutzern ein großes Maß an Gestaltungsfreiraum gibt. Die Genossenschaft ist im regen Austausch mit anderen Genossenschaften in Österreich und der Schweiz und aktiv im Entwickeln neuer Planungsansätze. Aktuell sind drei weitere durch die Stadt München geförderte Wohnprojekte in zentralen Stadterweiterungsgebieten von München geplant.



Abb. 3.4.7: Brunnen an der Straße



Abb. 3.4.8: Sitzplatz im Hof

## Ortstermin wagnisART

*Die Entwicklung des neuen Stadtteils Domagkpark ist in vollem Gange. Baustellen bestimmen das Bild. Gebaut werden hier 1.800 Wohnungen von Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen und privaten Bauherren - überwiegend im Geschosswohnungsbau, teilweise auch als Stadtvillen mit Eigentumswohnungen.*

*Direkt neben dem ebenfalls preisgekrönten Wohngebäude der Genossenschaft wogeno, das durch seine Holzfassade, die imposante Dachterrasse und verschiedene Quartierbüros auffällt, befindet sich das Projekt wagnisART. Die ähnlich polygonal geformten und ungewöhnlich verbundenen Gebäude bilden eine eigene Welt, die sich als expressiver Häuserblock zur Umgebung bewusst öffnet und deren vielfältig angelegte Plätze einladen.*

*Mit den Außenflächen des Gasthauses wird die Ecksituation als öffentlicher Platz gestaltet. Die Öffnung zum Quartier geschieht durch den Übergang der Pflasterung aus dem Strassenraum hin zum halböffentlichen, kiesbedeckten Innenhof, in dem Kinderspielzeug das Bild dominiert. Große Schriftzüge an den einzelnen Gebäuden beschreiben die Funktionen und wirken wie Appelle des hier gelebten oder zu lebenden Alltags: 'Gemeinschaft', 'Waschen und Nähen', 'Veranstaltung', 'Ateliers'.*



Abb. 3.4.9: Restaurant und Gasthaus im Projekt



Abb. 3.4.10: Innenhof



Abb. 3.4.11: Briefkästen



Abb. 3.4.12: Eingang Cluster-Wohnung

### **Der Weg zur Cluster-Wohnung**

*Wir besuchen eine Cluster-Wohnung im Haus Afrika. Im Hauseingang reihen sich verschiedenste, individuell gestaltete Briefkästen, die den partizipativen und selbstgestalteten Charakter des Projektes unterstreichen. Das Treppenhaus ist konventionell gestaltet, doch zeugt die Schalldämmung mit Akustikpaneelen an den Decken davon, dass auch Treppenhäuser Aufenthaltsqualität besitzen und zum Spielen genutzt werden können.*

*Bevor wir den Weg zur Cluster-Wohnung einschlagen, treten wir kurz auf die Ebene der Brücken, welche nur über das Treppenhaus für die Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich ist. Als zweite Ebene verbindet sie die Gebäude miteinander. Hier existieren verschiedene Zonierungen zwischen gemeinschaftlichen Wegen und den eher privaten, einzelnen Wohnungen zugeordneten Bereichen nebeneinander. Im höchsten Gebäude bietet eine gemeinsame Dachterrasse einen weitläufigen Ausblick und Überblick. Die Cluster-Wohnung unterscheidet sich durch die Vielzahl der von Kinderhand auf die Tür gemalten Namen von den anderen Wohnungseingängen.*



Abb. 3.4.13: Gemeinschaftliche Waschküche im EG

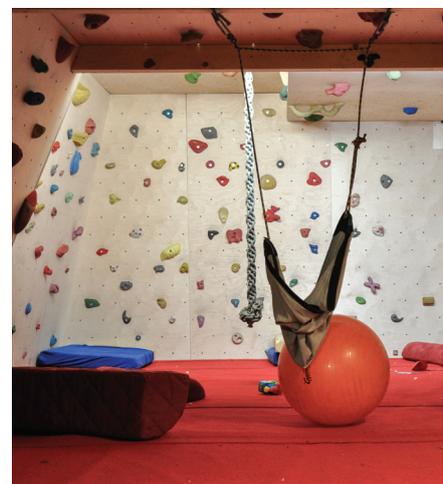


Abb. 3.4.14: Kletterraum im Keller

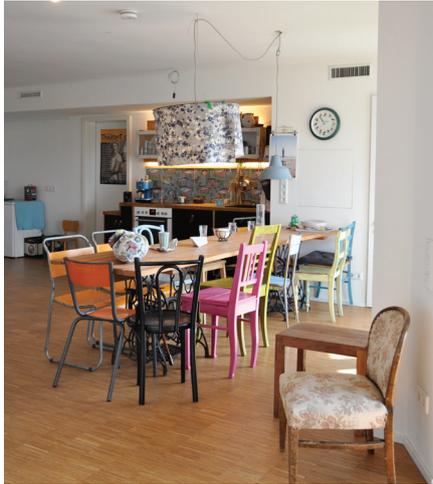


Abb. 3.4.15: Küche mit Essbereich



Abb. 3.4.16: Ruhiger gemeinschaftlicher Wohnbereich

### **Die Cluster-Wohnung**

*Wer die Cluster-Wohnung betritt, steht direkt in einem großzügigen Wohnbereich. Ein räumlich markierter Eingangsbereich fehlt. Der gemeinsame Raum wirkt sehr langgestreckt, weit und erscheint zunächst als erweiterte Durchgangsfläche zu dem links am anderen Ende gelegenen Koch- und Essbereich, der das Zentrum bildet. Die selbstgebaute Küchenzeile und die unterschiedlichen Stühle zeigen Individualität, Improvisation und Gemeinschaft zugleich.*

*Lichtquelle und Anziehungspunkt ist der an die Küche angrenzende Ausgang zum gemeinsam genutzten Balkon. Den Kontrapunkt bildet am entgegengesetzten Ende des gemeinschaftlichen Wohnbereichs eine räumlich abgesetzte Zone, die als ruhiger Raum genutzt wird und durch Polsterkissen eine gemütliche Atmosphäre ausstrahlt. Mit Fenstern zum Innenhof und zur Terrassenebene bietet dieser Bereich eine unerwartete Ergänzung des Wohnbereichs, der eine ganz eigene Qualität aufweist. Die privaten Wohneinheiten bestehen aus jeweils zwei Zimmern und sind mit einer kleinen aber vollständig funktionsfähigen Küche ausgestattet, die auch regelmäßig genutzt wird. Mit teilweise zwei Fensterfronten und polygonal-unregelmäßigen Grundrissen bieten die Privatzimmer auch auf kleiner Fläche attraktive Raumeindrücke.*



Abb. 3.4.17: Individuelles Bad



Abb. 3.4.18: Gemeinschaftsbad

### 3.5 Fallstudie Zwicky Süd



Abb. 3.5.1: Blick von Haus 6 auf Haus 5 (links) und Haus 4

#### Kurzbeschreibung

Das Projekt *Zwicky Süd* wurde 2009 als partnerschaftliche Kooperation mehrerer Genossenschaften und Wohnungsunternehmen initiiert. Die mit Wohnprojekten auch an schwierigen Standorten erfahrene Genossenschaft Kraftwerk1 kooperierte mit dem St.Gallener Totalunternehmer (vergleichbar mit einem Generalunternehmer) Senn Resources und der Immobilienberatung Wüest und Partner, um ein Drittel des Projektes zu entwickeln und zu bauen. Der Name geht zurück auf die ehemalige Spinnerei Zwicky, welche entlang des streckenweise kanalisierten Flusses an diesem Ort in Dübendorf angesiedelt war - auf einem Grundstück, das heute nahe der Autobahn liegt und von Zubringern, Ausfallstraßen und einer Hochbahnstrecke umgeben ist. Diese Insellage prägt das Areal und sorgt für eine sehr gute Verkehrsanbindung.



Abb. 3.5.2: Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes in Dübendorf bei Zürich

<b>Fallstudie <i>Zwicky Süd</i>, Haus 5</b>	
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	2
Anzahl aller Wohnungen (gesamtes Gebäude inklusive Cluster-Wohnungen)	45
Fläche der näher betrachteten Cluster-Wohnung in m <sup>2</sup> Wohnfläche	319,8 (Ein Teil der Cluster-Wohnung befindet sich im Haus 6)
Fläche aller Wohnungen in m <sup>2</sup> Wohnfläche	5.784,31
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m <sup>2</sup> Servicefläche	823,7
Gemeinschaftsflächen außerhalb der Wohnung (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen /Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m <sup>2</sup>	452,98
Konstruktion Gebäude	Stahlbeton-Skelettbau, teilweise tragende Betonwände. Brückenkonstruktionen aus Stahl verbinden mehrere Einzelhäuser miteinander.

Tabelle 3.5.1: Kenndaten zur Fallstudie *Zwicky Süd*, Haus 5 (eigene Erhebung von Daten)

### **Ziele des Projektes**

In der Peripherie Zürichs wollten die Initiatoren kostengünstigen Wohn- und Arbeitsraum verbunden mit hohen energetischen Standards, neuen Wohnformen und inklusiven Ansätzen realisieren mit Anbindungsmöglichkeiten an den urbanen Großraum. Die Insellage führte zu einer Ausprägung als eigene Siedlung, welche die Grundlagen modernen Wohnens und Arbeitens sowie die Versorgung für alltägliche Bedürfnisse innerhalb des Ensembles aufgreift und auf eine hohe Flexibilität unterschiedlichster Lebensansätze eingeht. Das Angebot umfasst ein Hotel, gastronomische und gewerbliche Angebote, Orte der Begegnung sowie Flächen für Freizeitaktivitäten sowohl im Inneren der Gebäude als auch im vielfältig gestalteten Außenraum. Die Verpflichtung zur Einhaltung von Energie-Zielen der 2000-Watt Gesellschaft und zur Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs sowie die Versorgung der Bewohner mit kostenlosen, so genannten „Mobility-Mitgliedschaften“ für den öffentlichen Nahverkehr, sind wegweisend. Unterstützt wird dies durch ein frei zugängliches Fahrradparkhaus und viele Stellflächen für verschiedene Formen alternativer Mobilitätskonzepte.

### **Architektur und Konstruktion**

Das Ensemble *Zwicky Süd* besteht aus sechs Einzelhäusern und besitzt eine markante Erscheinung in Form von vier bis sieben Geschosse hoch aufragenden, teils spitz zulaufenden, scheibenartigen Gebäuden und zwei bis zu 40 Meter tiefen Blöcken, letztere mit Lichthöfen und innenliegenden Erschließungen. Immer wieder abgewinkelt und durchbrochen, schirmen die Scheiben die Hofbereiche von den stark befahrenen Straßen ab. Drei Häuser (im sogenannten Baufeld E der Genossenschaft) sind von der Genossenschaft Kraftwerk1 erstellt worden: Haus 4, 5 und 6. Der motorisierte Individualverkehr wurde aus dem Innenbereich des Areals



Abb. 3.5.3: Grundriss der Cluster-Wohnung im 5.OG der Gebäude 5 und 6 von Zwicky Süd (Ausschnitt), M 1:400

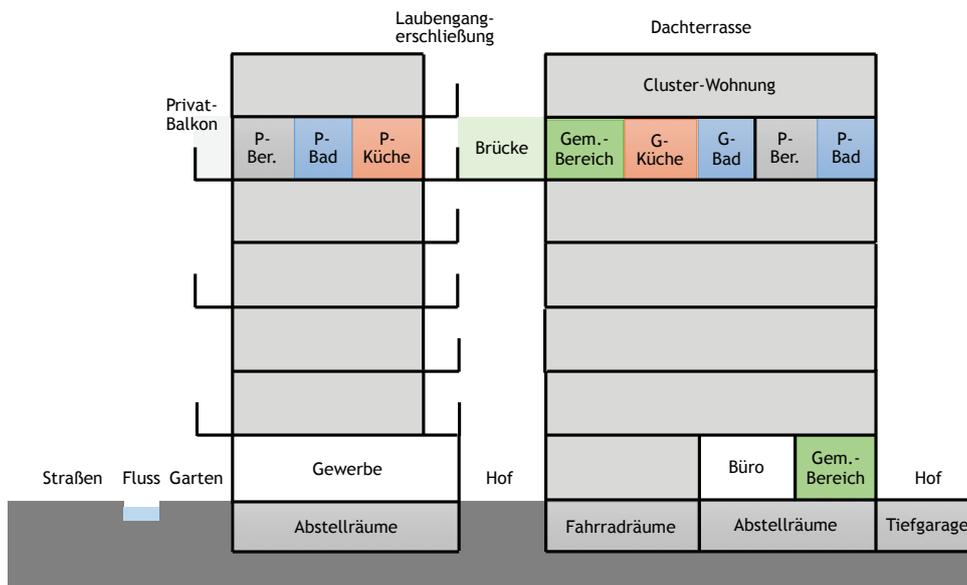


Abb. 3.5.4: Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt Zwicky Süd, nicht maßstäblich

weitgehend verbannt und ist auf wenige Tiefgaragenzufahrten und Abstellflächen beschränkt. Zu den Höfen hin sind die sonst schmalen Haus-Scheiben zu tiefen, ein- bis zweigeschossigen, hallenartigen Räumen erweitert, die gastronomische Nutzungen, Büros und Werkstätten beherbergen. Die einzelnen Gebäude sind Stahlbeton-Skelettbauten mit teilweise tragenden Betonwänden. Zwei Brückenkonstruktionen aus Stahl verbinden mehrere Einzelhäuser miteinander. Unter einem Teil des Areals befindet sich eine große Tiefgarage für das gesamte Projekt.

### **Planungsprozess und Partizipation**

Das Zürcher Architekturbüro Schneider Studer Primas ging aus dem 2009 ausgeschriebenen Studienauftrag als Gewinner hervor. In die Planung flossen wichtige Erfahrungen aus den Schweizer Pionierprojekten ein, wie z. B. von *mehr als Wohnen* und *Kraftwerk1*. Die Haupt-Akteure besitzen teilweise eigene Wohnerschaft aus Cluster-Wohnungen. Von Anfang an spielten die Ansätze der Solidarität sowie der Inklusion eine wichtige Rolle bei der partizipativen Planung des Gesamtprojektes. Möglichst alle Nationen, sozialen Schichten und vielerlei unterschiedlichste Lebensformen wurden mit dem gemeinschaftlich konzipierten Planungs- und Bauvorhaben adressiert. Dies macht sich auch nach außen bemerkbar. So sind in der Siedlung viele Statements zu sehen, welche sich an der Fassade mittels Transparenten vor der eigenen Wohnung oder als weithin sichtbare Flaggen an den Balkonbrüstungen abbilden.

### **Wohnungsprogramm**

Alle 126 Wohnungen des Projekts *Zwicky Süd* sind barrierefrei mittels Fahrstuhl und Rampen an den Eingängen zu erreichen. Das Angebot an Wohnungsschnitten und Wohnungskonzeptionen reicht von kleinen Studio-Wohnungen mit ein bis zwei Räumen bis hin zur 13,5 Zimmer-Wohnung. Dass neue Wohnformen von vornherein in das Gesamtkonzept einbezogen wurden, zeigt, wie zukunftssträchtig und gleichzeitig experimentierfreudig die Akteure an die Aufgabe herangegangen sind. Eine Cluster-Wohnung im 5.OG von Haus 5 mit fast 320 m<sup>2</sup> weist als Mischform zwei so genannte Ateliers auf, welche als eigenständige 2-Zimmer-Wohnungen mit je einer kleinen Kochnische nicht im mittigen Gebäudeblock, sondern in der benachbarten Scheibe Haus 6 liegen und die gemeinschaftlichen Bereiche innerhalb der Cluster-Wohnung teilen. Erreichbar sind die Ateliers über eine der Brücken, die eine öffentliche Erschließungsfläche ist, jedoch wie ein privater Bereich genutzt wird – als erweiterter Außenraum der Wohnung. Die andere Cluster-Wohnung im obersten Geschoss von Haus 5 ist eine 13,5 Zimmer Wohnung mit rund 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Dachterrasse. Eine dritte Cluster-Wohnung im 4. OG mit 11,5 Zimmern wird als betreute Wohneinheit genutzt.

### **Organisation des Zusammenlebens**

Die Arbeiten zu dem Wohnprojekt *Zwicky Süd* unter der Ägide der „Bau- und Wohngenosenschaft Kraftwerk1“ wurden 2009 begonnen. Im Frühjahr 2016 waren die letzten Gebäude bezugsfertig. In der Siedlung wohnen etwa dreihundert Menschen aus verschiedenen Ländern, darunter auch Menschen, deren Wohnraum über einen Solidaritätsfonds der Gemeinschaft mitfinanziert wird. Hier leben und arbeiten Menschen mit Beeinträchtigungen, Jugendliche in schwierigen Lebenssituationen, die in betreuten Wohnformen unterkommen, sowie einige Flüchtlingsfamilien. Dabei werden beispielsweise Hauswartstätigkeiten oder Aufgaben in der Gastronomie sowie im Hotel übernommen und das dort tätige Personal unterstützt. Dass

nicht nur vielfältige und kostengünstige Wohnungen und Wohnformen, sondern auch Arbeitsplätze im Quartier geschaffen wurden, gilt als vorbildlich. Um ein umweltschonendes Mobilitätsverhalten herbeizuführen, stehen der Bewohnerschaft großflächige Fahrradabstellflächen zur Verfügung, jedoch insgesamt nur 100 Parkplätze, sowie 18 weitere für Gäste.



Abb. 3.5.5: Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“

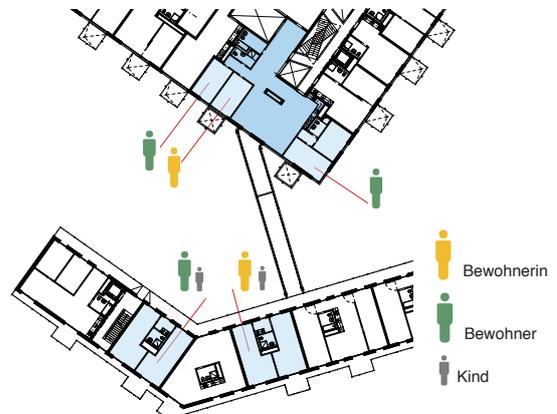


Abb. 3.5.6: Belegung der Cluster-Wohnung

### Zusammenfassung

Im Projekt *Zwicky Süd* wurden vielfältige Erfahrungen aus vorangegangenen Projekten transferiert und für den speziellen Standort angepasst. Auch mit diesem Beispiel wird deutlich, dass die Planung von Cluster-Wohnungen durch Genossenschaften außerhalb der Zentrumslagen großer Städte möglich ist. *Zwicky Süd* gilt als Pionier für Cluster-Wohnen in schwieriger, peripherer Lage. Es steht für eine Weiterentwicklung der Infrastrukturangebote, z. B. das offene, barrierefreie Fahrradparkhaus sowie unterschiedliche Spielflächen innerhalb des Areals und darum herum. Ortstypische Gegebenheiten wie der naturnah gestaltete Seitenarm der Glatt wurden und werden mit größtmöglicher Rücksicht auch auf die Belange der Kinder in ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet. Selbst im Vorbeifahren wird noch sichtbar, dass bei dem Projekt *Zwicky Süd* durch besondere Ein- und Durchblicke oder mit ungewöhnlich transparenten Loggien die Chancen dieses ansonsten stark lärmbelasteten Standorts sichtbar herausgearbeitet wurden. Aus der eher problematischen unmittelbaren Nachbarschaft von Straße, Schiene und Haus entstehen besondere räumliche Erlebnisse, was die Attraktivität dieses neu erschlossenen Wohnstandortes stärkt. Der Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) hat den Gebäudekomplex *Zwicky Süd* 2017 mit der Auszeichnung des SIA für die zukunftsfähige Gestaltung des Lebensraums bedacht.



Abb. 3.5.7: Seitenarm der Glatt und Ausfallstraßen



Abb. 3.5.8: Belebte Fassadenebene

## Ortstermin Zwicky Süd

*Von Zürich aus erreicht man Dübendorf in etwa einer halben Stunde mit dem Fahrrad auf dem streckenweise von Bäumen und Hausgärten, Gewerbe- und Industriegebieten gesäumten Uferweg der Glatt. Die Ufer des vorhandenen Wasserlaufes und eines Seitenarmes wurden bei der Planung des Gebietes landschaftlich in die Gestaltung des Außenraumes einbezogen. Ein Seitenarm der Glatt schlängelt sich naturnah entlang eines fußläufig erschlossenen Grünstreifens zwischen der südlichen Bebauungskante des Areals und einer mehrspurigen Autostraße. Im Zentrum der Anlage stehen versetzt zwei ebenfalls siebengeschossige, tiefe Gebäudevolumen von ca. 30 mal 40 Metern Fassadenlänge, welche zusammen mit den abknickenden Gebäudescheiben halboffene Höfe bilden: Die Erschließungsseite der Gebäude, der Weg zum Haus, zur Wohnadresse, führt durch mehrere ineinander übergehende Höfe. Nicht versiegelte Flächen wechseln sich ab mit Wegen, Spielbereichen und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Die Orientierung wird unterstützt durch ein Gebäudeleitsystem bis hin zu den Haustüren. Die Türen unterscheiden sich kaum voneinander und sind rein funktionale Eingänge. Die Erdgeschoßzone des innenliegenden Gebäudes ist durch gemeinschaftliche Räume, wie*

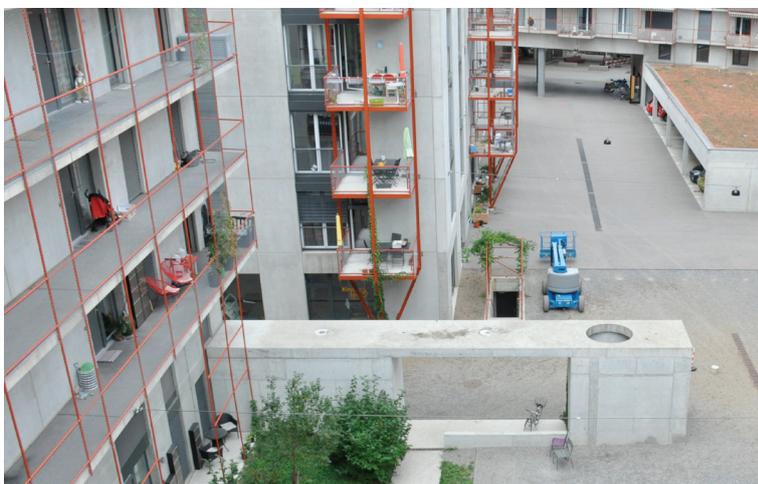


Abb.3.5.9: Hofbereich



Abb. 3.5.10: Hauseingang



Abb. 3.5.11: Treppenaufgang in Haus 6



Abb. 3.5.12: Brücke zwischen den Gebäuden im 5.OG

einen Multifunktionsraum, Waschküchen und Werkstätten sowie Gewerbebetriebe genutzt.

### **Der Weg zur Cluster-Wohnung**

Beim ersten Besuch ist die Orientierung auf Grund der Größe des Gesamtkomplexes Zwicky Süd ungewohnt. Sobald die Hausnummer erreicht ist und die Fahrräder an den dafür vorgesehenen Fahrradbügeln geparkt wurden, führt der Weg über ein wenig belebtes, innenliegendes Treppenhaus der Gebäudescheibe Haus 6 hinauf, bis man auf einen der Laubengänge nach draußen tritt. Die Abfolge von Hauseingang, barrierefreier Erschließung durch Fahrstühle und der jeweiligen Treppe erinnert mit künstlich belichteten, innenliegenden Fluren an Erschließungswege in Gewerbegebäuden. Alternativ kann auch ein anderer Weg gewählt werden - über das innenliegende Treppenhaus des großen Blocks von Haus 5 und eine zweite Wohnungseingangstüre der Cluster-Wohnung. Ein Lichtschacht versorgt diese Treppenanlage mit etwas Tageslicht. Beide Treppenhäuser besitzen Fahrstühle. Auf dem hofseitig vor das scheibenartige Gebäude gestellten Laubengang liegen die Wohnungseingangstüren der Atelier-Wohnungen. Dort eröffnen sich spannungsreiche Perspektiven aus Schrägansichten der rhythmisch gerasterten Fassadengestaltung und polygonalen Hofräumen.

Das strenge Gesamtbild wird mittels dieser Fassadenebene aus Laubengängen und Balkonen aufgelockert, wobei in die stets gleichen, einfarbig beschichteten Ständerkonstruktionen nur teilweise Balkone mit Brüstungen eingebaut sind. Dadurch ergeben sich optische Variationen und ein geometrisches Schattenspiel. Verstärkt wird die interne Vernetzung durch mehrere Stahl-Brücken, die auf unterschiedlichen Ebenen jeweils zwei Häuser miteinander verbinden. Die horizontal und vertikal gegliederten Fassaden zeigen entweder patinierte Metalloberflächen, oder Sichtbeton und ein wenig leuchtendes Orangerot, letzteres in Form von filigran vor die Gebäude gestellten Stahlkonstruktionen für Balkone und Laubengänge. Insgesamt besitzt die gesamte Anlage eher gedeckte Farben, wodurch Hinzufügungen der Bewohnerinnen und Bewohner stärker hervortreten. Vorgefertigte Elemente, Brücken und sichtbare Stahlkonstruktionen erinnern an Fabriken und verweisen so auf die Geschichte und das industrielle Erbe des Ortes. Die Gebäudemassen dominieren den Gesamteindruck von hier oben und erinnern von der Anmutung an den Besuch in Industrieanlagen.



Abb. 3.5.13: Gemeinschaftsraum und Eingang der Cluster-Wohnung



Abb. 3.5.14: Eingang Atelierwohnung

### **Die Cluster-Wohnung**

*Die Brücke zur Cluster-Wohnung zeigt sich als halböffentlicher Erschließungs- und Aufenthaltsraum. Je nach Witterung dient sie gleichzeitig als Wäschetrockenplatz und Spielfläche. Der Zugang zur Cluster-Wohnung erfolgt ohne Windfang oder Flur unmittelbar in einen großzügigen, sehr sachlich eingerichteten Gemeinschaftsbereich, der eine große Küche, einen Essplatz, eine Sitzecke zum Entspannen und weitere Flächen zum Aufenthalt umfasst. Fahrräder und Industrieregale finden auf der T-förmigen Grundfläche ebenso Platz wie Arbeitstische oder eine Ecke mit Polstern und Kissen als Spielplatz für Kinder. Eine Cluster-Einheit besitzt eine eigene kleine Nasszelle, zwei andere private Einheiten teilen sich ein weiteres etwas geräumigeres Bad mit Wanne, das gleichzeitig als Gemeinschaftsbad fungiert.*

*Innerhalb der Atelier-Wohnungen in der Gebäudescheibe (Haus 6) herrscht ein spannungsvoller Gegensatz zwischen den geschlossenen Bereichen der Wand-Scheiben und teils raumhohen Ausblicken. Bei den Wohnblöcken reichen die Sichtachsen bis in einen innenliegenden Lichthof. Bei den schmalen Scheiben ergeben sich Durchblicke durch die Wohnung hindurch bis zur Nachbarbebauung oder weit hinein in den Landschaftsraum, der den Komplex umgibt.*



Abb. 3.5.15: Statements der Bewohner



Abb. 3.5.16: Hof mit Laubengängen



Abb. 3.5.17: Eingangsbereich (Haus 5)



Abb. 3.5.18: Fahrradparkhaus auf dem Hof



Abb. 3.5.19: Quartierseigene Gastronomie mit inklusivem Ansatz



Abb. 3.5.20: Spielbereich im Hof

*Tritt man aus einer Wohnung auf den Balkon, ist die vorhandene Verkehrs-Infrastruktur als typisches Standort-Merkmal der Peripherie großer Städte präsent. Einige Ausbaurbeiten verbleiben auch nach Fertigstellung den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Aneignung.*

### 3.6 Fallstudie *inklusiv wohnen Köln*



Abb. 3.6.1: Blick auf das Haus von der Straße aus, Foto: Christiane Strohecker

#### **Kurzbeschreibung**

Das Projekt *inklusiv wohnen Köln* ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, in dem Menschen mit und ohne Behinderung zusammenleben. Ausgangspunkt ist eine Initiative von Eltern, die ihren teilweise schwerbehinderten Kindern langfristige Wohnperspektiven ermöglichen wollten. Der 2013 gegründete Verein *inklusiv wohnen Köln e.V.* suchte zunächst geeignete Grundstücke für einen Neubau und gewann dann die kommunale Wohnungsgesellschaft GAG Immobilien AG aus Köln als Partner. Die GAG übernahm als Bauherr die Verantwortung für die Finanzierung und gibt dem Verein das Nutzungs- und Belegungsrecht für das Projekt, das 2017 am Stadtrand von Köln fertiggestellt wurde.



Abb. 3.6.2: Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes in Köln-Rodenkirchen

<b>Fallstudie <i>inklusiv wohnen Köln</i></b>	
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	2
Anzahl aller Wohnungen (gesamtes Gebäude inklusive Cluster-Wohnungen)	11
Fläche der näher betrachteten Cluster-Wohnung in m <sup>2</sup> Wohnfläche	425,5
Fläche aller Wohnungen in m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.386,54
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m <sup>2</sup>	keine Gewerbefläche vorhanden
Gemeinschaftsflächen (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen / Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m <sup>2</sup>	140,08
Konstruktion Gebäude	Massivbau mit Stahlbetondecken. Tiefgarage zusammen mit dem Nachbarhaus

Tabelle 3.6.1: Kenndaten zur Fallstudie *inklusiv wohnen Köln* (eigene Erhebung von Daten)

### **Ziele des Projektes**

Mit der inklusiven Wohngemeinschaft will das Projekt die Integration von Menschen mit Behinderung in die Gesellschaft ermöglichen. Inspiration geben eigene Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnen, wobei das Konzept des Münchner Projekts *gemeinsam leben lernen e.V.*, die bereits mehrere inklusive Wohngemeinschaften entwickelt haben, prägendes Vorbild ist. Im Zentrum stehen selbstbestimmtes Leben und Gemeinschaft in einer normalen Wohnumgebung, die zugleich die notwendige Unterstützung bietet. Dem Projekt gelingt dieser Spagat zwischen selbständiger Wohngruppe und Pflegeheim. Als ambulant betreutes Wohnhaus in dem Pflegekräfte 24 Stunden vor Ort sind, ermöglicht das selbstbestimmte Zusammenleben von Menschen mit Beeinträchtigung und Studierenden in den Cluster-Wohnungen eine lebendige, inklusive Umgebung.

### **Architektur und Konstruktion**

Das Haus an der Sürther Feldallee 12 lässt sich als Gebäudetypus am besten mit dem Begriff der Stadtvilla beschreiben. Das mehrgeschossige, freistehende Mehrfamilienhaus ist umgeben von Reihenhäusern und Gebäuden desselben Typs. Das Treppenhaus mit Aufzug wird von der Straße über eine kleine Rampe erschlossen. Die gesamte Erschließung zum Gebäude und im Haus ist barrierefrei und für Rollstühle geeignet.

Konstruktiv handelt es sich um einen Massivbau mit Stahlbetondecken auf einer Tiefgarage aus Stahlbeton, welche sich bis unter das Nachbargebäude erstreckt und mit diesem die Zufahrt teilt. Das Gebäude besitzt ein Staffelgeschoss mit Wohnungen und schließt mit einem Flachdach nach oben ab.

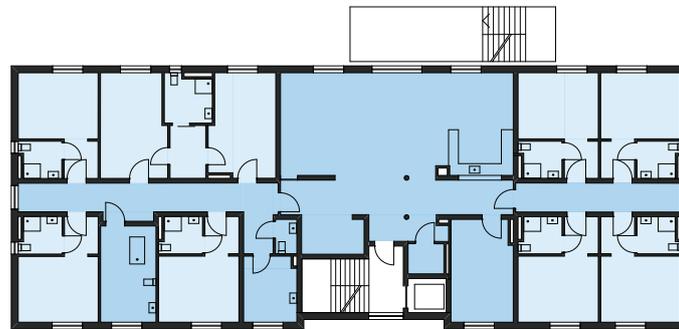
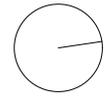


Abb. 3.6.3: Grundriss der Cluster-Wohnung im 2.OG des Gebäudes, M 1:400

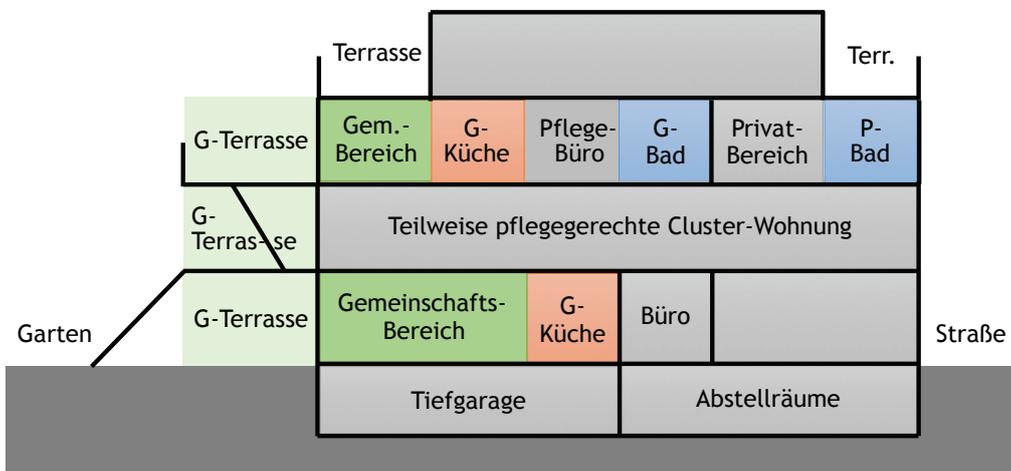


Abb. 3.6.4: Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt *inklusiv wohnen Köln*, nicht maßstäblich

## Planungsprozess und Partizipation

Mit Vorerfahrungen aus Hausgemeinschaften entwickelte der Verein für inklusive Wohngemeinschaften ein Konzept, das mit privaten Bädern für jedes Zimmer und einem zentralen gemeinschaftlich genutzten großen Gemeinschaftsraum dem Prinzip der Cluster-Wohnung entspricht. Ohne andere Cluster-Wohnungen zu kennen, hat der Verein diese Wohntypologie gewählt, da sie den Bedürfnissen nach Rückzug- und individueller Pflege der Bewohner und Bewohnerinnen ebenso gerecht wird wie dem Wunsch nach einem Zusammenleben in der Gemeinschaft. Dieses Konzept wurde von der GAG aufgenommen, welche bereits Erfahrungen mit dem Bau von Wohngemeinschaften für Demenzerkrankte hatte. Der Verein brachte sich in der Entwurfsplanung wesentlich ein und konnte die Umsetzung des Wohnkonzeptes innerhalb der vorgegebenen Baukubatur mitbestimmen. Die bauliche Umsetzung wurde maßgeblich durch die GAG bestimmt. Seit Einzug sind der Verein und die Wohngemeinschaften verantwortlich für die Verwaltung des Wohnprojektes einschließlich der Bereitstellung der Pflegeleistungen. Mit eigenen Büros im Haus bleibt die Verwaltung familiär. Sie initiiert und unterstützt das gemeinschaftliche Zusammenleben.

## Wohnungsprogramm

Das viergeschossige Gebäude ist mit einem Aufzug komplett barrierefrei erschlossen. Es umfasst zwei Cluster-Wohnungen für jeweils neun Bewohner und Bewohnerinnen sowie 1-2 Personen Appartements im Erd- und Dachgeschoss. Diese Einzelwohnungen können sowohl von Familien wie auch von älteren oder alleinstehenden Menschen bezogen werden, die teilweise auch die Pflegeangebote im Haus nutzen. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsraum, der als Begegnungsort dient und all jenen, die im Haus wohnen, offen steht.

## Organisation des Zusammenlebens

In den Cluster-Wohnungen wohnen jeweils fünf Menschen mit Beeinträchtigungen und vier Studierende zusammen. Erstere wurden bereits im Prozess der Planung durch ihre Eltern bestimmt, die in den Verein eintraten. Die Studierenden wurden erst nach Fertigstellung ausgewählt. Nach dem Prinzip "Wohnen für Hilfe" werden deren Mietkosten durch eine bestimmte Anzahl bestimmter Hilfeleistungen erbracht. Zusätzlich sind professionelle Pflege- und



Abb. 3.6.5: Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“

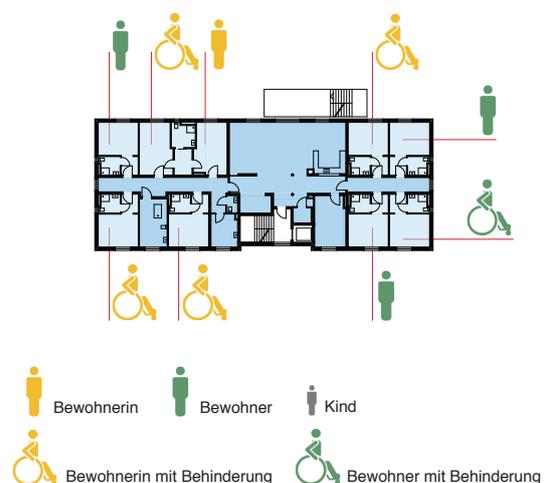


Abb. 3.6.6: Belegung der Cluster-Wohnung

Fachkräfte vor Ort, die einerseits Fachpflegeleistungen erbringen, andererseits aber auch das Zusammenleben organisatorisch unterstützen. Der Alltag wird mit rotierenden Aufgabenverteilungen gemeinschaftlich organisiert. Die Mitglieder jeder Wohngemeinschaft sind als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert, welche als Mietpartner die Cluster-Wohnung anmietet. Neulinge werden von der Gruppe ausgewählt und erhalten als Mitglieder der GbR Wohnrecht.

### **Zusammenfassung**

Das Projekt *inklusiv wohnen Köln* zeigt, wie Wohngemeinschaften eine Antwort auf den wachsenden Bedarf nach ambulanten Formen betreuten Wohnens geben können. Sie erfüllen den Anspruch, dass diese nicht nur kostengünstiger als stationäre Einrichtungen sind, sondern vor allem eine höhere Wohn- und Lebensqualität aufweisen, als sie in Heimen oder Einzelwohnungen möglich ist. Das Projekt hat umfangreiche Unterstützung durch Stiftungen und Privatpersonen erhalten, die von der Idee und Umsetzung überzeugt sind (inklusiv wohnen Köln e.V. 2019). Als Mitglied verschiedener Interessenvertretungen (Landesverband für Menschen mit Körper- und Mehrfachbehinderung NRW e.V., Bundesverband für körper- und mehrfachbehinderte Menschen e.V., Paritätischer Wohlfahrtsverband) setzt sich der Verein aktiv für die Verbreitung dieser Wohnform ein. Durch Teilnahme an Fachveranstaltungen werden Informationen gestreut und Interessierte können konkrete Beratung zu diesem Wohnmodell erhalten. Für seine besondere Arbeit wurde das Projekt 2015 mit dem Innovationspreis Behindertenpolitik der Stadt Köln 2015 ausgezeichnet und erhielt 2017 den zweiten Platz des Klaus-Novy-Preises 2017, mit dem besondere Innovationen gemeinschaftlichen Wohnens gewürdigt werden.

### **Ortstermin inklusiv wohnen Köln**

*Das Wohnprojekt liegt in einem Stadterweiterungsgebiet am Rande Kölns. Zwei Kilometer von der Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs entfernt, ist die Erschließung auf das Auto ausgerichtet. Umgeben von Feldern und Gewerbe befindet sich der Standort weitab vom Zentrum und bietet die typischen Qualitäten eines suburbanen Wohnumfelds. Als Standortvorteil werden neben Ruhe auch die verschiedenen sozialen Einrichtungen für Menschen mit physischen und psychischen Behinderungen gezählt, die bereits seit langem im Stadtteil etabliert sind. Unscheinbar von Außen reiht sich das Gebäude in ähnlich dimensionierte, freistehende Geschosswohnungsbauten ein. Mit einem minimierten Abstand zum Nachbarn teilt sich das Haus die Zufahrt zur Tiefgarage. Die rückwärtig gelegenen, schmalen Gärten sind miteinander verbunden. Der Eingang und das Treppenhaus entsprechen dem Ausbaustandard von konventionellen Geschosswohnungen. Die verwendeten Materialien scheinen in erster Linie nicht aus gestalterischen Aspekten, sondern aus Kostengründen und auf die Nutzung hin ausgewählt zu sein. Durch Brandschutztüren gelangen wir im Erdgeschoß zunächst in den eher dunklen, innenliegenden Flur, von dem Türen zu dem Gemeinschaftsraum, dem Vereinsbüro und einer Kleinwohnung führen. Diese zum Garten orientierten Räume sind hell und ansprechend gestaltet. Luftballons erinnern an die letzte Veranstaltung mit zahlreichen Gästen. Auffällig ist die hochwertige Ausstattung, eine Faltwand zur Unterteilung des Raumes und Beleuchtungssysteme, die von Unternehmen oder Stiftungen gespendet wurden.*



Abb. 3.6.7: Neubaugebiet Köln-Rodenkirchen Umgebung



Abb. 3.6.8: Rückwärtiger Gartenstreifen

### **Der Weg zur Cluster-Wohnung**

*Die Cluster-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und wird über das Treppenhaus erreicht. Als zweiter Fluchtweg und viel genutzter Erschließungsweg dient eine außenliegende, offene Stahltreppe. Sie führt vom Garten bis zum obersten Vollgeschoss. Die darüber erschlossenen terrassenartigen aufgeständerten Zwischenebenen erweitern die Wohnräume und sind eine halböffentliche Begegnungszone, die vor allem dann rege genutzt wird, wenn sich die Mitglieder der Wohngruppen untereinander besuchen.*

### **Die Cluster-Wohnung**

*Kaum öffnet sich die Tür, tönen uns Stimmen entgegen, die zeigen, dass es hier lebendig zugeht. Wir werden freundlich begrüßt, wobei nicht eindeutig zugeordnet werden kann, ob von Bewohnerin oder Mitarbeiter. Direkt im Eingangsbereich befinden sich Garderobe und Abstellflächen für Rollstühle. Der Eingangsbereich geht offen in einen großen, hellen gemeinschaftlich genutzten Raum über. Mit dem großen Esstisch in der Mitte entfaltet sich der Raum nach links zu einer Sofaecke und nach rechts zu einer geräumigen offenen Küche mit Tresen, in der auch mehrere Menschen gleichzeitig arbeiten können. Der Ausgang zum Balkon steht offen und lässt Licht und Luft herein. Einige Bewohner und Bewohnerinnen bewegen sich zwischen*



Abb. 3.6.9: Außenliegende Erschließung



Abb. 3.6.10: Terrasse der Cluster-Wohnung im 2. OG



Abb. 3.6.11: Eingangsbereich der Cluster-Wohnung

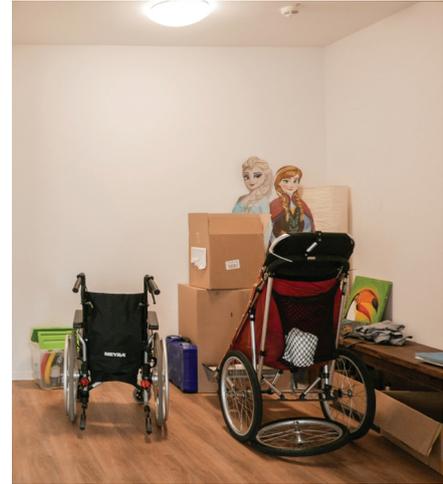


Abb. 3.6.12: Platz für Mobilitätshilfen

*Sofa, Hängematte, Küche und Balkon und kommen aus ihrem Zimmer oder sind auf dem Weg dorthin. Die privaten Zimmer sind entlang zweier relativ schmaler Flure aufgereiht. Diese sind teilweise bemalt und erinnern an Wohnheime. Rein funktional gehalten und mit Notausgangsbeschilderungen versehen, scheinen sie eher nach Vorgaben des Brandschutzes und nicht nach Kriterien für eine Aufenthaltsqualität gestaltet. Die Zimmer sind klein und ohne Kochgelegenheit, besitzen aber fast ausnahmslos ein eigenes barrierefreies Bad mit Dusche, das vom jeweiligen Zimmer aus zugänglich ist. In einem Fall teilen sich zwei Zimmer für schwerstbehinderte Menschen ein größeres, rollstuhlgerechtes Badezimmer mit Dusche. Zusätzlich erreicht man vom Flur aus ein voll ausgestattetes Pflegebad mit freistehender Wanne und entsprechenden Hilfsgeräten zum Baden für Bewohnerinnen und Bewohner, die auf Hilfe angewiesen sind. Am Übergang vom Flur zum offeneren Gemeinschaftsbereich befinden sich zwei Zimmer mit verglasten Türen. Sie werden zum Rückzug, als Fernsehraum und als Büro für die Pflegekräfte genutzt.*



Abb. 3.6.13: Schwellenloser Übergang



Abb. 3.6.14: Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsraum



Abb. 3.6.15: Rollstuhlgerichtetes Bad



Abb. 3.6.16: Gemeinschaftlich genutztes Pflegebad

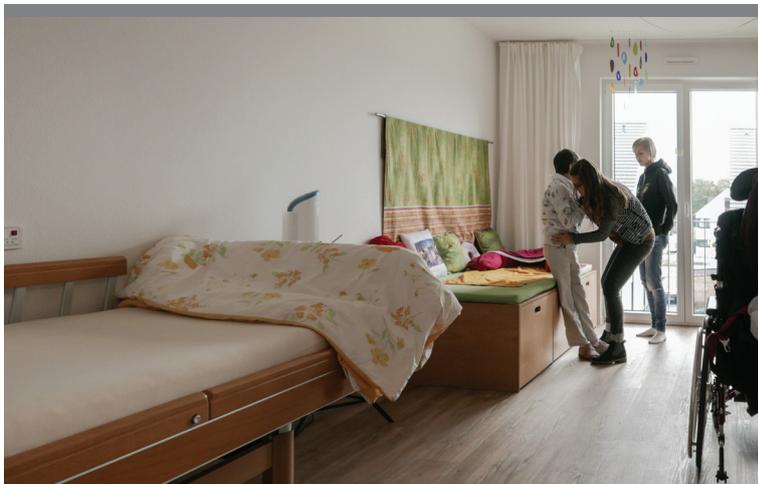


Abb. 3.6.17: Einzimmer-Individualbereich



Abb.3.6.18: Pflegebett

### 3.7 Fallstudie *StadtErle*



Abb. 3.7.1: *StadtErle*, Hof-Fassade mit sichtbarer Außenschließung

#### **Kurzcharakteristik**

Die *StadtErle* ist das erste Projekt der jungen Genossenschaft zimmerfrei, die 2013 gegründet wurde und sich als Alternativ-Angebot auf dem Wohnungsmarkt in Basel versteht. Die Genossenschaft will Wohnraum schaffen für vielfältige Lebensentwürfe zu bezahlbaren Kosten. Neben Durchmischung und Gemeinschaft sind Genügsamkeit und Nachhaltigkeit bestimmende Ziele. Das Projekt *StadtErle* wurde 2017 fertiggestellt. Initiiert durch die Stiftung Habitat, welche das Baurecht an zimmerfrei vergab, bildet das Wohngebäude mit seiner gemischten Bewohnerschaft und den markanten Fassaden einen wichtigen Baustein für die Konversion des ehemaligen Güterbahnhof-Areals Erlenmatt-Ost in ein neues Stadtquartier.



Abb. 3.7.2: Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes in Basel Erlenmatt-Ost

<b>Fallstudie <i>StadtErle</i></b>	
Adresse	Goldbachweg 8, Erlenmatt Ost, CH-4057 Basel
Projektbeginn	2013
Fertigstellung	2017
Bauherr	Wohnungsgenossenschaft zimmerfrei
Architekten	Buchner Bründler Architekten, Basel
Anzahl Cluster-Wohnungen	1
Anzahl aller Wohnungen (gesamtes Gebäude inklusive Cluster-Wohnungen)	35
Fläche der näher betrachteten Cluster-Wohnung in m <sup>2</sup> Wohnfläche	345,5
Fläche aller Wohnungen in m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.138
Gewerbefläche (gesamtes Gebäude) in m <sup>2</sup> Servicefläche	keine Gewerbefläche vorhanden
Gemeinschaftsflächen außerhalb der Wohnung (gesamtes Gebäude inklusive Terrassen und gemeinschaftlichen Lagerräumen /Abstellräumen wie z.B. Fahrradkeller) in m <sup>2</sup>	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 vorfabrizierten Betonelementen.

Tabelle 3.7.1: Kenndaten zur Fallstudie *StadtErle* (eigene Erhebung von Daten)

### **Ziele des Projekts**

Die Ziele der *StadtErle* Vielfalt, Genügsamkeit und Gemeinschaft finden sich in der Architektur und im Wohnungsangebot wieder. Alle sparsam bemessenen Wohnungen werden durch gemeinschaftlich genutzte Flächen auf dem Hof, im Erdgeschoss und auf dem Dach ergänzt. Das Projekt orientiert sich am Ziel der 2000-Watt Gesellschaft und möchte den motorisierten Individualverkehr auf ein Minimum reduzieren. Die *StadtErle* bietet lediglich vier Kraftfahrzeug-Stellplätze für ca. 100 Bewohnerinnen und Bewohnern an, dafür stehen 150 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

### **Architektur und Konstruktion**

Architektonisch ist die *StadtErle* von Orten der Begegnung und des Zusammenkommens geprägt, wodurch sich der Gemeinschaftsgedanke des Projekts entfalten kann. Eine zentrale Bedeutung kommt dabei der sichtbar hervorgehobenen Erschließung des Gebäudes durch außenliegende Treppenhäuser und Laubengänge zu. Die breiten Laubengänge wiederum dienen nicht nur der Erschließung, sondern sie besitzen Aufenthaltszonen für die jeweils anliegenden Wohnungen.

Um das Gebäude herumgeführte Brüstungsbänder aus grün gefärbtem, gewelltem Kunststoffglas geben der Fassade eine unverwechselbare, fast strenge Identität, welche aus einigen Blickwinkeln an Zweckbauten erinnert und die Leichtigkeit der teilweise verwendeten Stahlbau-Mischkonstruktion unterstützt. Die Außenhülle steht im Gegensatz zum Material Holz, das als Werkstoff im Inneren des Gebäudes die Wohnbereiche bestimmt.

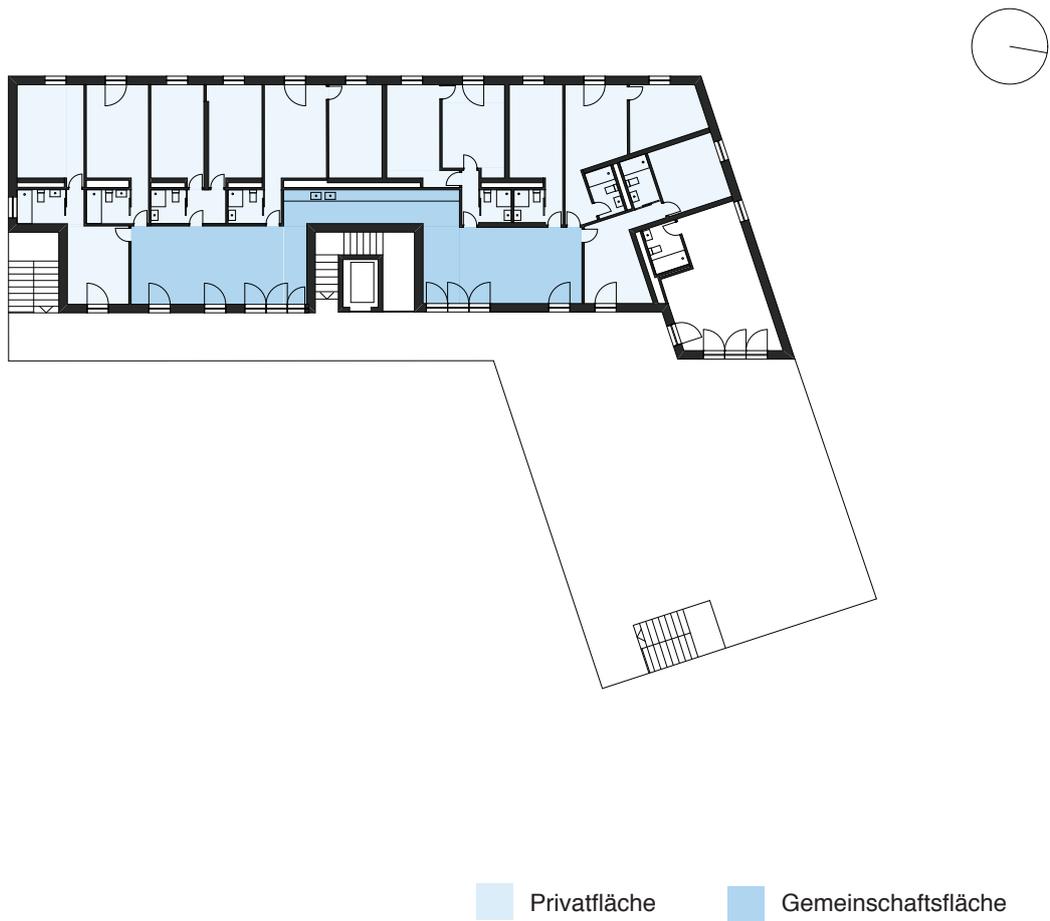


Abb. 3.7.3: Grundriss der Cluster-Wohnung im 5.OG der *StadtErle*, M 1:400

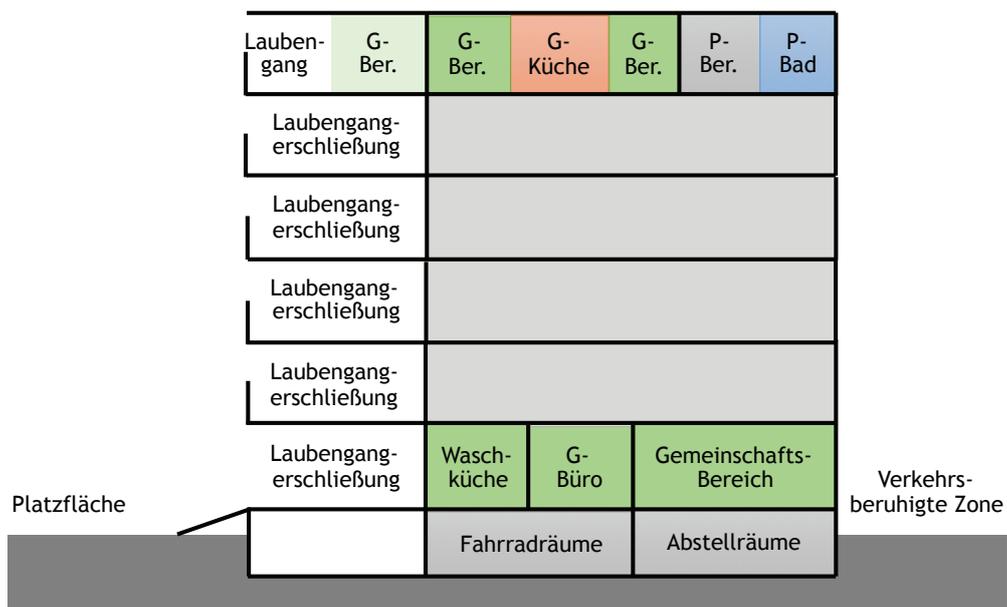


Abb. 3.7.4: Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt *StadtErle*, nicht maßstäblich

## Planungsprozess und Partizipation

Selbsthilfe und Selbstorganisation sind zwei zentrale Pfeiler des Projekts *StadtErle*. Koordiniert durch den Vorstand entwickelten und diskutierten die Mitglieder mit weiteren Interessierten Prinzipien und Ziele des Projektes. In spezifischen Arbeitsgruppen zu Themen wie 'Zusammenleben', 'Außenraum', 'Nachhaltigkeit' und 'Kommunikation' wurden Leitbilder herausgearbeitet und Statuten verfasst. Auch die Vorgaben für den Architekturwettbewerb wurden auf diese Weise kooperativ festgelegt. Der Entwurf des Architekturbüros Buchner Bründler Architekten ging schließlich als Gewinner aus dem Wettbewerb hervor. Eine durch Genossenschaftsmitglieder organisierte Vermietungskommission entschied über die Auswahl der Mieterinnen und Mieter. Seit dem Einzug organisieren spezielle Betriebsgruppen die Ausstattung und Nutzung der Gemeinschaftsräume, wie Lobby, Aussenräume, Gästezimmer und eine Werkstatt.

## Wohnungsprogramm

Die *StadtErle* will breiten Bevölkerungsschichten Wohnraum geben und adressiert als Besonderheit explizit neue Wohnbedürfnisse. Das Wohnungsangebot besteht aus 35 Wohneinheiten, die in ihrer Größe zwischen 39 m<sup>2</sup> und 347 m<sup>2</sup> variieren. Um eine möglichst nachhaltige Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen und preisgünstige Mieten zu erzielen, ist der von der Genossenschaft bewilligte Flächenverbrauch pro Person gering und eine Unterbelegung von Wohneinheiten nicht gestattet. In der Cluster-Wohnung, als Herzstück des Projektes, sind Vielfalt, Gemeinschaft und Genügsamkeit als neues Raumangebot verwirklicht.

Von den anfänglich zwei geplanten Groß-Wohngemeinschaften wurde letztlich nur eine große Wohnung im obersten Stockwerk als Cluster-Wohnung realisiert. Charakteristisch für diese Wohnung ist der Verzicht auf private Küchen und eine besonders flächeneffiziente Grundrissgestaltung. Durch den Einsatz von sichtbaren Holzoberflächen der Innenwände wurde eine wohnlich-warme Atmosphäre erzeugt. Der Laubengang sowie die angrenzende Dachterrasse wirken als Erweiterung der Wohnfläche. 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. 3.7.5: Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“

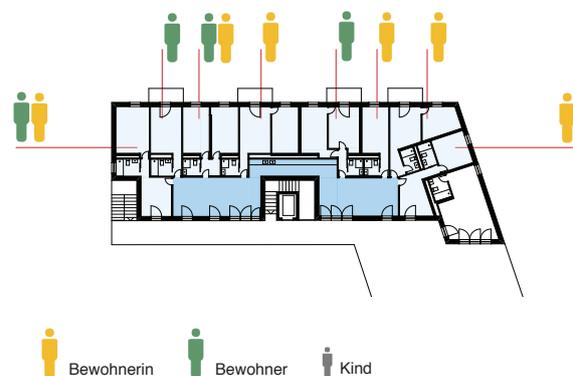


Abb. 3.7.6: Belegung der Cluster-Wohnung

## **Organisation des Zusammenlebens**

Mehrere Bewohnerinnen und Bewohner sind bereits von Beginn an im Projekt *StadtErle* engagiert und haben die Idee des Cluster-Wohnens kennengelernt, diskutiert und weiterentwickelt. Aus diesem Kreis interessierter Personen wurde eine Kerngruppe gebildet. Anschließend durchliefen sie über eineinhalb Jahre einen Prozess, um neue Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zu finden, bestimmten die Spielregeln und organisierten ihre zukünftige Form des Zusammenlebens. Als Teil dieses gemeinschaftlichen Prozesses hatten die Genossenschaftsmitglieder Einfluss auf die Anordnung und den Umfang der Gemeinschaftseinrichtungen im Haus. Außerdem legten sie zentrale Eigenschaften der Cluster-Wohnung fest - wie zum Beispiel den Verzicht auf private Küchen. Seit dem Einzug im Winter 2017 bewohnen zehn Personen die Cluster-Wohnung des Wohnprojektes und organisieren ihr Zusammenleben in Form eines Vereins, der sich "Klaster" nennt. Der Verein mietet die Wohnung, man führt eine gemeinsame Haushaltskasse und alle Beteiligten sind gegenwärtig dabei sich zusammen einzurichten.

## **Zusammenfassung**

Die Genossenschaft zimmerfrei will die Planung und Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte innerhalb der Stadt ermöglichen. Im Projekt *StadtErle* wurde der Wissenstransfer von anderen Projekten umgesetzt und gezeigt, dass die Realisierung von Cluster-Wohnungen durch Genossenschaften auch ausserhalb Zürichs möglich ist. Beim Erfahrungsaustausch, spielten die Zürcher Cluster-Wohnungsprojekte eine wichtige Rolle. Sie gaben Mut und Anregung zur Entwicklung eines neuen Quartiers, was für den Entstehungsprozess wichtig war. Gegenseitiges Lernen setzt wichtige Impulse hinsichtlich neuer Wohnformen und unterstützt die Realisierung ganzer Quartiere. Mit der Adaption der Zürcher Erkenntnisse wurde eine eigene Qualität an Cluster-Wohnung verwirklicht, die genügsamer und zugleich lebenswert ist. 2018 wurden die besonderen Qualitäten des Projektes mit zwei Preisen gewürdigt: der 'Auszeichnung guter Bauten des Kanton Basel Stadt und Basel Landschaft' und durch den 'Arc-Award 2018'. Hervorgehoben wurde dabei besonders die Laubengang-Erschließung als Element zur Stärkung des Gemeinschaftslebens. Außerdem fand die hohe Wohndichte Beachtung, wobei die sparsame Wohnungsfläche durch Gemeinschaftsräume kompensiert wird.

## **Ortstermin StadtErle**

*Das am Rand der Innenstadt gelegene Konversions-Areal Erlenmatt-Ost des ehemaligen Güterbahnhofs in Basel zeigte sich im Sommer 2018 noch als Baustelle. Schon von Weitem hebt sich das fertiggestellte Projekt StadtErle mit seinen grünen Fassadenelementen erkennbar von den benachbarten Gebäuden ab, welche überwiegend Lochfassaden mit Putzoberflächen aufweisen. Zum Stadtplatz hin mit Balkonen und Fenstern ausgestattet, öffnet sich der abgewinkelte Baukörper mit seinen großzügigen Laubengängen zum Hof hin. Die Laubengänge sind belebt, Kinder spielen, Nachbarn unterhalten sich. An den Fahrradstellplätzen vorbei finden wir den Eingang im inneren Knick des L-förmigen Baukörpers. Vier sehr breite Treppenstufen führen uns hinauf zum Eingangsbereich im Hochparterre, der sich als Gemeinschaftsbereich offenbart. Direkt neben dem Eingang befindet sich die hauseigene Waschküche, rechter Hand ist eine Küche zu sehen, die regelmäßig für ein Aperó, für Treffen oder zum gemeinschaftlichen*



Abb. 3.7.7: Stadtplatz auf dem Konversionsareal Erlenmatt Ost



Abb. 3.7.8: Blick aus dem Gebäude

*Kochen genutzt wird. Geradeaus, mit Durchblick zum Stadtteilplatz, liegt der Gemeinschaftsraum, der zur Zeit Spielflächen für Kinder beinhaltet und einen Umsonstladen. Warme Holzöne kontrastieren mit rohen Beton-, und verzinkten Stahloberflächen.*

### **Der Weg zur Cluster-Wohnung**

*Die Orientierung fällt leicht. Auf dem Weg zur offenen Aussentreppe, die um den Aufzugschacht herum angeordnet ist, findet man ein übersichtliches Klingelschild. Auf jeder Etage öffnet sich der Blick auf den jeweiligen Laubengang. Fenster aus den Wohnungen in den Treppenraum erlauben ungewöhnlich-interessante Einblicke. Der Aufgang vermittelt auf Grund seiner Offenheit ein Gefühl von Belebung und bietet eine gewisse soziale Kontrolle. Stimmen von den Laubengängen der verschiedenen Stockwerke begleiten als Geräuschkulisse den Besucher. Auf der obersten Etage öffnet sich der überdachte Außenraum zu einer großzügigen Dachterrasse mit Solarpaneelen. Der Blick schweift über Basel Ost. Im Hintergrund rauscht die Autobahn. Hier sonnt sich gerade der Bewohner eines Studios, das zukünftig optional auch als Gemeinschaftsraum für das Haus genutzt werden könnte. Auf dem Boden der Laubgänge fallen farblich markierte Zonen auf. Es handelt sich um wohnungseigene Außenflächen. Dort stehen Tische und Stühle, sowie zahlreiche Pflanzen ohne weitere Abgrenzung zur öffentlichen Erschließungsfläche.*



Abb. 3.7.9: Laubengang



Abb. 3.7.10: Eingangsbereich



Abb 3.7.11: Gemeinschaftsraum der Cluster-Wohnung



Abb 3.7.12: Gemeinschaftsküche

### **Die Cluster-Wohnung**

*Wir betreten die Cluster-Wohnung durch eine Glastür vom Laubengang aus. Gleich steht man unmittelbar im Wohnraum der Gemeinschaft. Der fehlende Windfang oder Eingangsbereich als Übergang von Außen und Innen wird von der Bewohnerschaft als gewöhnungsbedürftig beschrieben. Auch ein separater Platz für Schuhe und Garderobe ist nicht erkennbar.*

*Angenehm fällt die Betonung auf Holzoberflächen im Innern der Wohnung auf. Die See-kiefer Sperrholz-Platten sind das zentrale Element der Wandgestaltung im großzügigen Gemeinschaftsbereich. Dagegen wirken besonders die auf Flächenökonomie bedachten kleineren Individualbereiche etwas verschachtelt. Die kleinen privaten Bäder besitzen lediglich Schiebetüren. Das Spektrum reicht von sehr minimalen Zimmern mit innenliegendem Bad bis hin zu einer Zweizimmer-Einheit, mit Ausblicken in drei Himmelsrichtungen. Die Nutzung der gemeinschaftlichen Räume ist aufgeteilt in ein Wohnzimmer, ein Esszimmer sowie die Korridorartige Küche als Verbindung beider Bereiche, die mit runden Fenstern zum Treppenhaus versehen sind.*



Abb. 3.7.13: Einzimmer-Individualbereich



Abb. 3.7.14: Zweizimmer-Individualbereich in der Cluster-Wohnung



Abb. 3.7.15: Fahrradstellplätze im Untergeschoss



Abb. 3.7.16: Gemeinschaftswerkstatt UG



Abb. 3.7.17: Gemeinschaftsküche EG



Abb. 3.7.18: Waschraum am Gemeinschaftsbereich im EG

### 3.8 Fallstudie *Annagarten*



Abb. 3.8.1: Blick vom Garten auf das Haus

#### **Kurzbeschreibung**

Der Name *Annagarten* für das Projekt rührt aus der Erbauungszeit des viergeschossigen, villenartigen Landhauses von 1902 mit Garten, welches ca. 6 km nordwestlich von Oranienburg im Grünen liegt. Das Projekt befindet sich in ländlicher Umgebung, jedoch noch im Einzugsgebiet von Berlin. Es wurde auf Initiative der Genossenschaft Freiraumkooperative eG entwickelt, welche das denkmalgeschützte Gebäude bis Mitte 2019 saniert und in Form von gemeinschaftlichen Wohnungen für insgesamt fast 40 Personen ausbaut. Unter den acht hier vorgestellten Fallstudien ist es das einzige Bestandsgebäude mit der Wohnform Cluster-Wohnen, auch wenn die Genossenschaft selbst diesen Begriff so nicht verwendet.

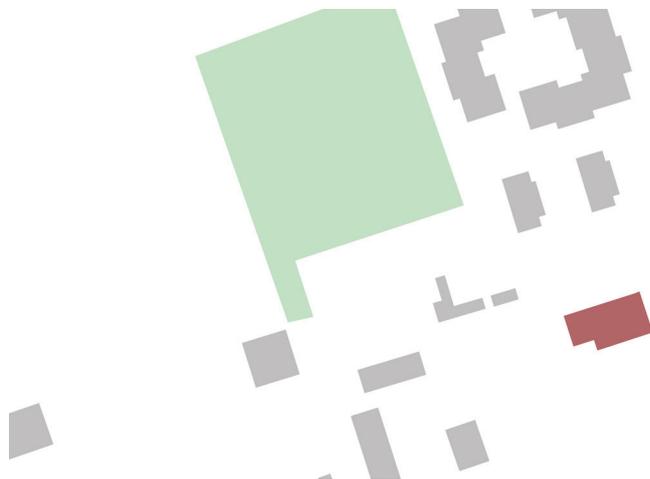


Abb. 3.8.2: Schwarzplan-Ausschnitt vom Projektstandort in Oranienburg



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

Tabelle 3.8.1: Kenndaten zur Fallstudie *Annagarten* (eigene Erhebung von Daten)

### **Ziele des Projektes**

Für viele Menschen sind innerstädtische Wohnungen in nachgefragten europäischen Metropolen inzwischen kaum mehr zu bezahlen. Das Projekt Annagarten möchte bezahlbaren Wohnraum mit gleichzeitig hoher Wohnqualität außerhalb Berlins schaffen, jedoch mit Anbindung an die öffentliche Infrastruktur des großstädtischen Nahverkehrs. So wird es trotz des abgelegenen Standorts möglich, in der Stadt zu arbeiten oder dortige Angebote zu nutzen. Gleichzeitig wohnt man damit in der Natur mit entsprechenden Vorteilen wie frischer Luft und viel Grünfläche als Ausgleich. Zielgruppe sind vornehmlich ältere Menschen, Alleinerziehende, junge Familien und Haushalte mit geringem Einkommen. Laut eigener Aussage möchte die Genossenschaft Raum für soziale, ökologische, politische, kreative Arbeit und Gastfreundschaft anbieten. Dabei organisieren sich die Mitglieder und Bewohnerschaft in mehreren Haushalten, in verschiedenen Lebens- und Wohnformen und wollen selbst über ihre Belange bestimmen. Die Genossenschaft ist nicht darauf ausgelegt, Gewinne zu erwirtschaften, sondern bezeichnet ihre Projekte als wirtschaftlich, wenn die Kosten gedeckt sind. Die Bezahlbarkeit der Genossenschaftsanteile und der späteren Miete wird durch Unterstützung von Privatpersonen, Eigenleistungen und einen bescheidenen Ausbauzustand erreicht (LaFond et al. 2017: 177). Alle drei Vollgeschosse des Gebäudes sowie das Dachgeschoss wurden und werden im Zuge des laufenden Umbaus nun einer Wohnnutzung zugeführt, die als Besonderheit hausoffene Gemeinschaftsbereiche beinhaltet. Das bedeutet, jede aus baurechtlicher Sicht abgegrenzte Wohnung hat Zutritt zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen der anderen Wohnungen im Haus, sodass man von einer einzigen, großen Hausgemeinschaft aus insgesamt knapp 40 Personen (Erwachsene und Kinder) sprechen kann.



Abb. 3.8.3: Grundriss der Cluster-Wohnung im Hochpaterre, *Annagarten*, M 1:400

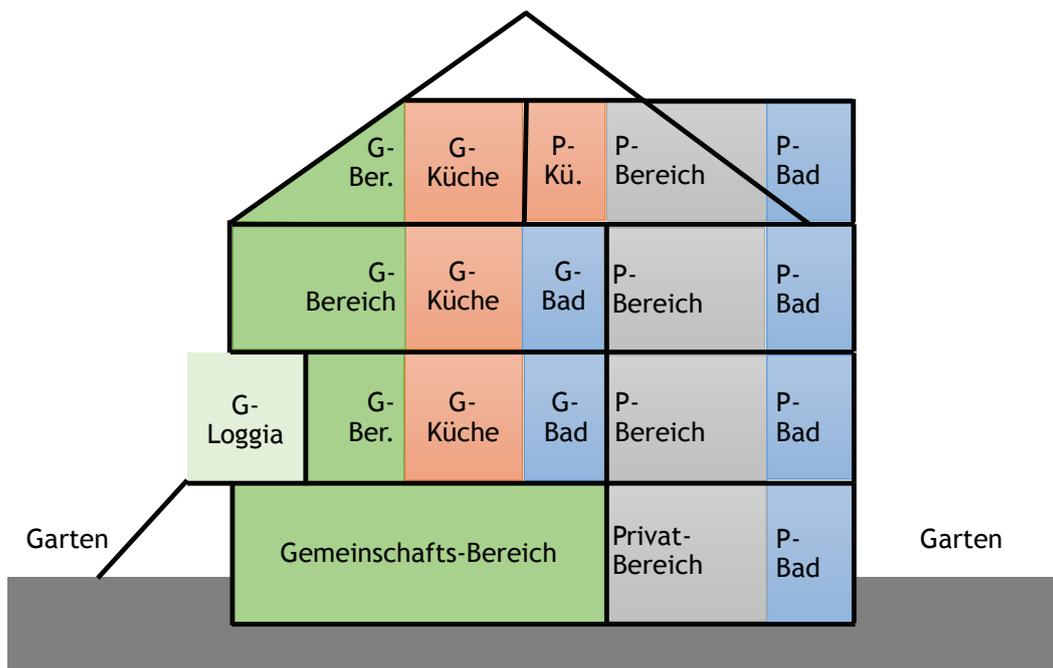


Abb. 3.8.4: Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt *Annagarten*, nicht maßstäblich

## **Architektur und Konstruktion**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein großbürgerliches, freistehendes Landhaus auf einem parkartigen Grundstück mit frei gewachsenem Baumbestand. Im Hochparterre öffnet sich eine Loggia mit angeschlossener Terrasse zum Garten hin. Das Souterrain beherbergte ursprünglich Nutzräume und diente der Bewirtschaftung des Anwesens. Vormalig in der Hand sozialer Trägerschaften, diente das Haus zusammen mit dem Gartengrundstück zeitweise als Wohn- und Arbeitsstätte sowie als Ausbildungsplatz zur Resozialisierung straffällig gewordener Frauen. Die Nachfolgeeinrichtung erweiterte das Gebäude um einen Trakt mit sanitären Einrichtungen und die gesamte Anlage um weitere Gebäude, welche sich heute in unmittelbarer Nachbarschaft befinden und die Betreuung von Menschen mit Behinderungen beherbergen.

Die für heutige Verhältnisse großzügigen Raumzuschnitte werden für die zukünftige Nutzung unterteilt, die Raumhöhen von teilweise bis zu 3,3 Meter bleiben jedoch größtenteils bestehen, genau wie typische noch vorhanden Ausstattungsdetails des Altbaus, wie beispielsweise Türen und Wandverkleidungen - soweit sie erhalten werden können. Der Massivbau besteht aus einer klassischen Ziegelbauweise mit Holzbalkendecken, teilweise Massivdecken sowie einem Satteldach mit Gauben und Schmuckgiebeln, welche das ausgebaute Dachgeschoss schmücken.

## **Planungsprozess und Partizipation**

Selbstbau, Selbsthilfe und Selbstorganisation sind zentrale Inhalte des Projekts *Annagarten*. Der Glaube an die eigene Initiative von Menschen aus allen gesellschaftlichen Bereichen gab dem Projekt auftrieb. Dabei haben die Initiatoren nicht die Klientel im Blick, welche finanzielle Mittel zum Eigentumserwerb aufbringen kann, sondern traut Menschen ohne finanzielle Reserven zu, Dinge selbst in die Hand zu nehmen. Räume für soziale ökologische und politische Initiativen werden nachgefragt - auch wenn Engagement alleine meist nicht ausreicht und manche motivierte Gruppe nicht genug organisiert ist, um ganze Wohnprojekte zu entwickeln. An diesem Punkt setzt die 'Freiraumkooperative' an und schafft eine Grundlage mit Unterstützung von professioneller Seite. Sie möchte von Beginn an entsprechende Betreuung anbieten. 2015 begann es mit dem Erwerb des bereits mehrfach ausgebauten, umgebauten und erweiterten Bestandsgebäudes, welches 2019 bezogen werden soll. Räume zum Arbeiten, Essen und Feiern, Werkstatt, Gästezimmer und Garten werden zukünftig im *Annagarten* von 30 bis 40 Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen gemeinsam genutzt. Die Projektbeteiligten beschreiben sich als heterogene Gruppe mit verschiedensten Bedürfnissen.

Der Ausbau des Landhauses wurde durch die Wohngruppe geplant und ist dadurch auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmt. Beschlüsse werden in Versammlungen im Konsens entschieden, also diskutiert, bis sich alle auf eine Lösung einigen können. Das Sanierungs- und Umbauprojekt entsteht mit Hilfe professioneller Firmen und anteilig im Selbstausbau. Federführend bei der Planung und Umsetzung ist der Vorstand der Genossenschaft zusammen mit seinen Mitgliedern.

## Wohnungsprogramm

Auf allen vier Etagen, vom Souterrain bis zum Dachgeschoss, entsteht im *Annagarten* Wohnraum. Baurechtlich gesehen handelt es sich um acht Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen etwa 50 m<sup>2</sup> und rund 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die von einem Treppenhaus erschlossen werden. Betrachtet man das genossenschaftliche Projekt jedoch auf seine Ziele hin, so wird verständlich, dass sich die Nutzer als eine Gemeinschaft verstehen, in welcher die Türen jeder Wohnung allen Bewohnern und Bewohnerinnen offenstehen. Der radikale Denkansatz einer einzigen großen Wohnung mit nahezu 1.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet Freiräume, welche sonst beispielsweise nur aus Kommunen bekannt sind und selten umgesetzt werden - selbst in Projekten, welche auf gesellschaftliche Veränderungen mit innovativen Ansätzen reagieren. Im Projekt *Annagarten* befinden sich zwei Cluster-Wohnungen. In der Cluster-Wohnung im Hochparterre mit rund 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden ehemals sehr großzügige Räume eines herrschaftlichen Altbaus zu einer Cluster-Wohnungs-Mischform neu aufgeteilt, die andere Wohnung mit zwei kleinen Cluster-Einheiten ist ebenfalls eine Mischform aus Cluster-Wohnung und Wohngemeinschaft mit gemeinschaftlicher Nutzung einer großen Küche und mehrere Bäder. Diese Wohnung liegt im neu ausgebauten Dachgeschoss und erstreckt sich über insgesamt 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Räume für CoWorking, Seminare oder Kindertagespflege sollen im *Annagarten* eingerichtet werden.

## Organisation des Zusammenlebens

Ein Teil der Bewohnerschaft war bereits von Anfang an im Projekt *Annagarten* engagiert und kannte die Idee des Cluster-Wohnens und anderer gemeinschaftlicher Wohnformen aus eigener Erfahrung, durch persönliche Kontakte zu anderen Wohnprojekten, oder durch publizierte Beispiele der bislang realisierten Projekte in Deutschland, Österreich oder der Schweiz. Die Aufgaben im Haus, sowohl Instandhaltung als auch die Hausverwaltung, werden vollständig von den Bewohnern und Bewohnerinnen geleistet, wie auch der für die Beteiligten größtmögliche Anteil des anfänglichen Ausbaus. Auf dem Grundstück und dem zu befestigenden Zufahrtsweg werden die baurechtlich geforderten Stellplätze für PKWs und die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen. Wie sich das Zusammenleben in der Praxis gestaltet, wird sich nach Einzug und Fertigstellung zeigen, kann aber bis zum Ende des Forschungsprojektes aus zeitlichen Gründen nicht mehr erforscht und dokumentiert werden.



Abb. 3.8.5: Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“

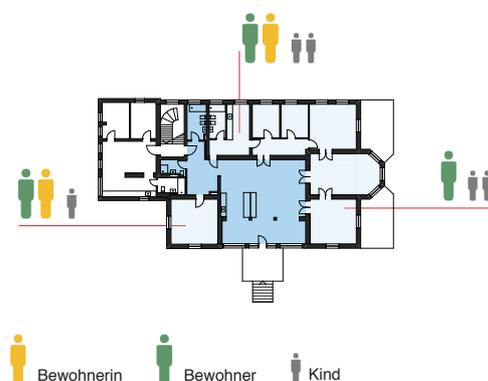


Abb. 3.8.6: Belegung der Cluster-Wohnung

## Zusammenfassung

Im Projekt *Annagarten* wurde das Wissen und werden die Erfahrungen der Akteure von vorherigen Projekten in einem Bestandsgebäude umgesetzt. Dieses Beispiel zeigt, dass neue Wohn-Ansätze wie die von Cluster-Wohnungen durch Genossenschaften auch im ländlichen Bereich außerhalb von Großstädten möglich sind. Langfristig möchte die Genossenschaft Austausch und gegenseitige Hilfe zwischen mehreren eigenen Wohnprojekten organisieren und Strukturen aufbauen, die bei der Entwicklung weiterer Projekte helfen. Auch digitale Werkzeuge zur Kommunikation und zur Entscheidungsfindung werden bereits eingesetzt und könnten beim Erreichen der Gemeinschaftsziele helfen (LaFond et al. 2017: 177 ff.).

## Ortstermin Annagarten

*Inmitten von Feldern und weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, seitlich am Ende einer langen Allee gelegen, befindet sich das Anwesen Annagarten zwischen der sogenannten Tiergartensiedlung und der Bundesstraße 96 nach Berlin, etwa sechs Kilometer nordwestlich des Stadtzentrums von Oranienburg. Diese Distanz lässt sich in 20 Minuten mit dem Fahrrad bewältigen. Rund 40 km sind es dagegen bis Berlin Zentrum. Eine S-Bahnlinie verbindet die beiden Städte. Das Projekt Annagarten zeigt sich im Sommer 2018 noch im Bau und ist nicht bewohnt. Im Garten steht ein Bauwagen, welcher als provisorische Unterkunft während der Bauphase von den Projektbeteiligten genutzt werden kann. Notwendige Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes sind bereits erfolgt, Das Dachgeschoss ist beräumt und fast vollständig auf seine Tragstruktur rückgebaut.*

## Der Weg zur Cluster-Wohnung

*Das Haus besitzt zwei Zugänge: Einen über die Gebäuderückseite im Souterrain, den anderen über die Freitreppe vom Garten über die Loggia in den zukünftigen Gemeinschaftsbereich der Cluster-Wohnung im Hochparterre. Eine neu eingebrachte Treppe über alle Geschosse dient der Erschließung des gesamten Gebäudes. Sie ist die einzige Verbindung in der Vertikalen, da es aus Kostengründen keinen Fahrstuhl gibt und ersetzt auch brandschutztechnisch die vormals in mehrere Bereiche und Nebentreppen aufgeteilte innere Erschließungsstruktur.*



Abb. 3.8.7: Bauwagen als provisorische Unterkunft für die Bauzeit



Abb. 3.8.8: Die Nachbarschaft



Abb. 3.8.9: Provisorische Küche



Abb. 3.8.10: Die Gemeinschaftsküche (Wohnung E2),  
Foto: Doris Hangleiter (2019)



Abb. 3.8.11: Die Gemeinschaftsküche im Dachgeschoss,  
Foto: Doris Hangleiter (2019)



Abb. 3.8.12: Dachgeschossausbau

### **Die Cluster-Wohnung**

*Die großbürgerlichen Dimensionen der Substanz unterscheiden dieses Projekt, das als Umbau eines Bestandsgebäudes gestartet ist, von allen anderen betrachteten Cluster-Wohnungsprojekten. Da die Wohnung baulich noch nicht erfahrbar ist, beschränkt sich die Betrachtung auf die vorliegende Planung.*



Abb. 3.8.13: Zweizimmer-Individualbereich im Rohbau



Abb. 3.8.14: Die Gebäuderückseite



Abb. 3.8.15: Individualbereich / Kinderzimmer (Wohnung E2),  
Foto: Doris Hangleiter (2019)



Abb. 3.8.16: Blick aus dem Hochparterre  
in den Garten



Abb. 3.8.17: Ausgebaute Bauelemente



Abb. 3.8.18: Weitreichende Umbauarbeiten für ein neues Treppenhaus

## 4. Vergleichende Auswertung der Fallstudien

Die acht Fallstudien wurden entlang der sechs Untersuchungsebenen vergleichend ausgewertet, die in der Fallstudienmatrix (Kap. 2.3.2) dargestellt sind. Ziel der vergleichenden Auswertung ist es, charakteristische Eigenschaften der Fallstudien zu identifizieren, anhand derer die besonderen Qualitäten von Cluster-Wohnungen dargestellt werden können. Hervorgehoben wurden ähnliche Muster zwischen den Fallstudien, die Verallgemeinerungen zulassen, aber auch Besonderheiten und Sonderwege aufzeigen. Als gemeinschaftliche Wohnformen sind Cluster-Wohnungen zumeist in größeren Wohnprojekten eingebettet. Der Kontext des Gesamtprojektes wurde berücksichtigt, doch fokussiert die vergleichende Auswertung auf die Spezifika der Cluster-Wohnungen, was eine Komplexitätsreduktion erfordert.

Die Ergebnisse aus den sechs Untersuchungsebenen sind mit Fokus auf Akteursgruppen und Raumdimensionen in vier Unterkapiteln dargestellt:

- in Kapitel 4.1 Projektentwicklung, Finanzierung und Partizipation ist die Perspektive der Projektbetreiberinnen und Projektbetreiber eingenommen worden, wie Entscheidungen bei der Herstellung und Vermietung von Cluster-Wohnungen getroffen wurden;
- in Kapitel 4.2 Grundrisse, räumliche Qualitäten und bauliche Umsetzung sind die Cluster-Wohnungen hinsichtlich der Flächen, Konstruktion und Kosten vergleichend ausgewertet;
- in Kapitel 4.3 Alltag und Organisation des Zusammenlebens wurde auf die Perspektive der Nutzerinnen und Nutzer eingegangen und beschrieben, von wem die Cluster-Wohnungen wie bewohnt werden;
- in Kapitel 4.4. Nachbarschaft und Quartier wurde der Blick auf den räumlichen Kontext der Cluster-Wohnung erweitert und ausgewertet, welche Rolle der Standort und zusätzliche Angebote gemeinschaftlich genutzter Räume spielen.

Jedes Unterkapitel ist durch Leitfragen und Hypothesen strukturiert, die zum einen auf die in der Fachliteratur angesprochenen Stärken und Schwächen gemeinschaftlicher Wohnformen und die von den Projektbeteiligten selbst formulierten Ziele eingehen, und zum anderen relevante Themen für Übertragbarkeit und Skalierung abfragen.

### 4.1 Projektentwicklung, Finanzierung und Partizipation

Die Dimensionen Planung, Finanzierung, Bau und Vermietung wurden hinsichtlich folgender Leitfragen untersucht:

- Welche Motive und Ziele verfolgen die Projekte mit Cluster-Wohnungen und gibt es Unterschiede, insbesondere zwischen Genossenschaften und privaten Bauträgern?
- Wie werden Cluster-Wohnungen finanziert und welche Rolle spielen Fördermittel?
- Wie werden die Wohnkosten festgelegt?
- Wie günstig oder bezahlbar sind die Mieten in Cluster-Wohnungen?
- Wie werden Cluster-Wohnungen baurechtlich genehmigt?
- Welche Rolle spielt Partizipation in der Planung von Cluster-Wohnungen und wie werden die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner einbezogen?

- Wie werden Cluster-Wohnungen vermietet? Welche Form von Mietverträgen wird genutzt und wie werden Bewohnerinnen und Bewohner gefunden und Wohngruppen gebildet?
- Welche Belegungsvorgaben werden angewandt und wie wird soziale Mischung, Integration und Inklusion unterstützt?

#### 4.1.1 Motivationen und Ziele der Projektentwickler

Die Planung und Realisierung der untersuchten Cluster-Wohnungen wurde maßgeblich durch die Pionierprojekte der Zürcher Genossenschaften, insbesondere Kragtwerk<sup>1</sup> geprägt. Die Mehrzahl der Interviewpartnerinnen und -partner in Deutschland gibt an, dass sie diese Wohnform durch Beispiele wie das Projekt Heizenholz oder das Projekt mehr als wohnen kennengelernt haben. Der länderübergreifende Austausch zwischen den jungen Wohnungsbaugenossenschaften in Österreich, Deutschland und der Schweiz hat für viele letztlich den entscheidenden Anstoß gegeben, dieses neue Wohnkonzept zu erproben (Gollan 2018, La-Fond 2018). Nur im Projekt inklusiv wohnen Köln waren das Konzept wie auch die Schweizer Vorbilder von Cluster-Wohnungen zum Zeitpunkt der Planung noch unbekannt.

Die unterschiedlichen Projektträger verbinden ähnliche Ziele bei der Entwicklung von Cluster-Wohnungen. Als Ausgangspunkt wurde vor allem die Individualisierung von Lebensentwürfen genannt, die zu einer Zunahme von ressourcen- und kostenintensiven Singlehaushalten und einer Anonymisierung des Lebens in der Stadt führt, der demographische Wandel und die Pluralisierung der Lebensformen. Wie das Projekt mehr als wohnen es formuliert, geben sie "Antworten auf veränderte Wohnbedürfnisse und gesellschaftlichen Wandel" (mehr als wohnen 2019). Alle Interviewpartnerinnen und -partner formulieren als Ziele, neue Wohnangebote zu kostengünstigen Miete zu schaffen, die gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglichen. Kurz: "Zukunftsorientiertes, zahlbares Wohnen" (Gloor 2018).

Mit Cluster-Wohnungen wollen die Projektträger neue Wege aufzeigen, Prinzipien des Teilens im Wohnen umzusetzen. Teilen wird in den Interviews weniger als ein Weg zur Reduktion des (individuellen) Ressourcenverbrauchs genannt, sondern als ein grundlegender Ansatz, Wohnen neu zu denken: "Was für Möglichkeiten und Räume entstehen eigentlich durchs Teilen?" (Gollan 2018, vgl. Gloor 2018). Für alle Fallstudien stand daher am Anfang die Grundentscheidung, gemeinschaftliches Wohnen zu ermöglichen und das Zusammenleben so zu gestalten, dass Austausch und auch spontane Begegnung möglich werden, ohne die Bewohner und Bewohnerinnen zu überfordern und ihnen ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zu geben.

Prinzipiell sind Cluster-Wohnungen ein Zusammenschluss beliebig vieler Mikrowohnungen und es wurde als „ideologischer Dissens“ beschrieben, wie die dazugehörigen Gemeinschaftsräume gestaltet sind (Hofer 2018). Zwischen den Interviewpartnern und Interviewpartnerinnen bestand jedoch ein Konsens darüber, was eine Cluster-Wohnung auszeichnet: Eine gemeinschaftliche Wohnform des selbstorganisierten Zusammenlebens in privaten Wohneinheiten mit Bad und geteilten Bereichen für Kochen und Wohnen. Das private Bad und die Möglichkeit, "die Tür hinter sich zu machen", wurde dabei als wesentlicher Unterschied zur klassischen Wohngemeinschaft benannt.

Unterschiede zwischen privaten Projektentwicklern und Genossenschaften bestehen darin, dass einige Genossenschaften Gemeinschaft nicht nur als Zusammenleben einer Wohngruppe begreifen, sondern als einen Beitrag für gelebte Demokratie und Solidarität, der über die Wohnung hinausgeht und neben der Genossenschaft auch das Quartier einschließt. So erklärt Michael LaFond als Absicht, die prägende Wunschvorstellung, “gerade hier Beteiligungsmöglichkeiten zu maximieren und eben nicht nur das genossenschaftliche bezahlbare Wohnen, sondern die Idee der Gemeinschaft zu stärken und zu teilen”(LaFond 2018).

Dieser Absicht entsprechend formulieren Genossenschaften den erweiterten Anspruch, mit ihren Wohnprojekten soziales Engagement zu stärken und lebendige Nachbarschaften zu schaffen, um so einen Beitrag zur Quartiersentwicklung zu leisten - ein Ziel, das für die Projekte inklusiv wohnen Köln und Neufrankengasse keine große Bedeutung hat. Mit dem erweiterten Anspruch verknüpfen diese Genossenschaften das ökologische Ziel der Reduktion des Flächenverbrauchs mit dem sozialen Ziel, vielfältige und anpassungsfähige Wohnungen zu schaffen, um lebenslanges Wohnen an einem Standort ermöglichen: “Es geht uns um die Möglichkeit, über alle Lebensphasen in diesem Quartier wohnen zu bleiben. Wir streben daher eine breite Palette an unterschiedlichen Lebens- und Wohnformen an: für alleinerziehende Elternteile und für intakte Familien” (Buchholz in BWO 2010: 64). Tabelle 4.1 gibt einen Überblick darüber, mit welcher Gewichtung Projektziele in den Fallstudien-Interviews genannt wurden.

	Neue Wohnangebote	Bezahlbares Wohnen	Bauliche Flexibilität	Ressourcensparend bauen	Partizipation	Selbstverantwortung, Solidarität, Demokratie stärken	Gemeinschaftsleben stärken	Beitrag zur Quartiersentwicklung
Spreefeld	+++	++	++	+	+++	+++	+++	++
mehr als wohnen	+++	+++	+	++	++	+++	+++	++
Neufrankengasse	+++	+++	++	++	-	-	+++	+
wagnisART	+++	+++	-	++	+++	+++	+++	++
Zwicky Süd	+++	++	+	+	+	+++	+++	++
inklusiv wohnen Köln	+++	++	++	+	+++	++	+++	-
StadtErle	+++	++	-	+	++	+++	+++	+
Annagarten	+++	++	+	-	+++	+++	+++	+

Intensität: +++ = besonders hervorgehoben, ++ = hervorgehoben, + = benannt, - = ohne Relevanz

Tab. 4.1: Betonung von Projektzielen in den Interviews mit Projektverantwortlichen der Fallstudien

In den Interviews wurde die besondere Rolle der Eigentums- und Organisationsform Genossenschaft mehrfach betont. Mit Cluster-Wohnungen verknüpfen Genossenschaften das Ziel, den Genossenschaftsgedanken neu zu beleben, indem sie Wege aufzeigen, wie “gemeinnütziges Wohnen der Zukunft” aussehen kann (Gollan 2018, Hofer 2018, Uellendahl 2018, Thiesen 2018). Genossenschaften bieten geeignete Qualitäten für die Umsetzung von Cluster-Wohnungen: eine langfristige Perspektive für Planen und Investieren mit Verantwortungsgefühl für Lebensqualität, Nachhaltigkeit und Solidarität, sowie die Betonung von Mitbestimmung und Selbstverwaltung, die selbst- bzw. nutzerbestimmte Standards und Verfahren für Planung,

Bau und Verwaltung ermöglicht (ebd., Bräuer 2018). Charakteristisch für Genossenschaften ist, dass die Rollen von Produzent und Konsument kombiniert werden. Gerade für die Entwicklung und Organisation von Cluster-Wohnungen ist diese besondere Eigentumsform zentral, da sie Investitionen für eine private finanzielle (Alters-)Absicherung ermöglicht, aber zugleich die Überbetonung partikularer Interessen begrenzt („Eigenheimvereinzelnung“). Die Genossenschaft ist damit „die einzige Möglichkeit solche Dinge in den Griff zu bekommen“ (Hofer 2018).

Als Voraussetzung und Grundlage für die Entwicklung von Cluster-Wohnungen wird von den Genossenschaften - aber auch von den privaten Projektentwicklerinnen - der Verzicht auf Renditemaximierung genannt: „Wer ausser den Genossenschaften wird so etwas ausprobieren, da bei uns Rentabilitätskriterien eher zweitrangig sind“ (Buchholz in BWO 2010: 66). Entscheidend ist die Bereitschaft, in Experimente für Gemeinschaft und Innovation zu investieren. Vera Gloor betont, dass weder Routine noch Rendite bestimmend waren. Vielmehr wünschte die Investorengemeinschaft explizit den Bau von Cluster-Wohnungen, da sie von dieser Wohnform überzeugt sind und sie erproben wollen (Gloor 2018). Ähnlich hat im Projekt inklusiv wohnen Köln die Initiativgruppe mit dem kommunalen Wohnungsunternehmen GAG einen Bauherrn überzeugt, der gemeinschaftliche Wohnformen fördern will.

Unterschiede in den Zielen sind zuletzt erkennbar zwischen Projektträgern, die bereits Erfahrung mit Cluster-Wohnungen haben, und jenen, die Cluster-Wohnungen zum ersten Mal realisieren. Während Pionierprojekte mit dem Bau von Cluster-Wohnungen Neuland betreten und stärker bemüht sind, konkrete Zielgruppen zu benennen oder mit einer bekannten Gruppe zusammen die Cluster-Wohnung zu entwickeln, formulieren die Zürcher Projekte als Ziel, Cluster-Wohnungen als Wohnprodukt stärker auf dem Markt zu etablieren. Für den Weg von der Ausnahme zur „Serienreife“ wollen diese Projekte verschiedene Tauglichkeiten demonstrieren. Vera Gloor wollte mit der Neufrankengasse beweisen, dass Cluster-Wohnungen mit hoher baulicher Qualität im Neubau kostengünstig realisierbar sind.

Die Projekte Zwicky Süd und mehr als wohnen verknüpften kosteneffizientes Bauen mit einem klaren Bekenntnis zu weiteren Experimenten. Beide Projekte realisierten Cluster-Wohnungen an eher schwierigen, peripheren Standorten und wollten ein breiteres Spektrum an Interessierten erreichen, das über das typische Genossenschaftsspektrum der zentrumsaffinen, linksalternativen Milieus hinausgeht. Im Unterschied zum Vorläuferprojekt Heizenholz, in dem Rücksicht auf die bestehende Architektur genommen wurde, wollte mehr als wohnen mit einer großen Anzahl und Dichte von idealtypisch gestalteten Cluster-Wohnungen „vergleichende Wohnforschung“ ermöglichen und zeigen, wie Cluster-Wohnungen funktionieren und zu einer urbanen Lebensqualität beitragen können. Ergänzend setzte sich das zeitgleich entwickelte Projekt Zwicky Süd zum Ziel, die Flexibilität und Vielfalt der Optionen von Cluster-Wohnungen weiterzuentwickeln. Mit der Kombination von verschiedenen Zimmergrößen, teilweise auch ohne Bad, und zuschaltbarer Zimmer oder Studios entstehen Räume für verschiedene Wohnbedürfnisse und Zahlungsfähigkeiten. Damit soll eine größere soziale Mischung und das Verkleinern oder Wachsen der Gruppe ermöglicht werden. Claudia Thiesen erklärte, dass damit auf Erfahrungen und die Frage von Gruppen der ersten Cluster-Wohnungen reagiert wurde: „Wie können wir eigentlich im Haus größer werden?“ (Thiesen 2018).

## 4.1.2 Projektfinanzierung und Förderung

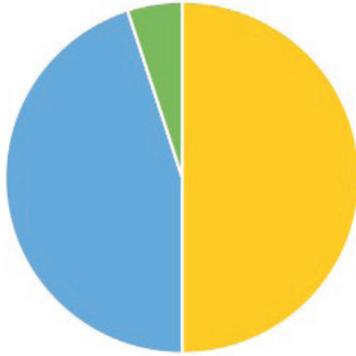
Die Projekte weisen unterschiedliche Finanzierungsmuster auf, die spezifisch für die jeweilige Eigentumsform aber auch typisch für die kommunale bzw. nationale Förderlandschaft sind (vgl. Abb. 4.1). Für das Projekt Inklusiv wohnen Köln liegen keine Angaben zur Finanzierung vor.

Darlehen von Banken sind wie im Wohnungsbau generell üblich der größte Posten im Finanzierungsmix der Projekte. Für die Beantragung von Bankdarlehen ist Eigenkapital vorzuweisen, dessen Umfang jedoch zwischen den Projekt starke Unterschiede aufweist. In fünf Projekten liegt die Eigenkapitalquote zwischen 19 - 28%, in Annagarten und Spreefeld beträgt sie 43 bzw. 50% und bei mehr als wohnen 6%. Deutlich ist, dass junge Genossenschaften, denen die Kreditgeber weniger Erfahrung zutrauen, höhere Eigenanteile aufbringen müssen. Hingegen konnte die ebenfalls junge Genossenschaft mehr als wohnen durch die Mitwirkung verschiedener etablierter Genossenschaften viel Vertrauen gewinnen und wurde zudem durch die enorme Gesamtsumme der Bauvorhabens mit anderen Bewertungsmaßstäben gemessen (Hofer 2018, Haller et al. 2017).

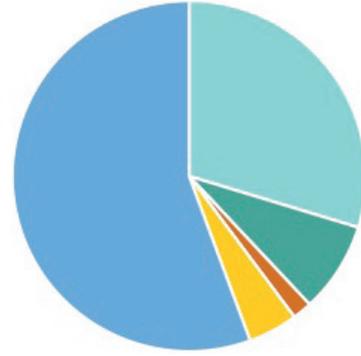
Deutliche Unterschiede zeigen sich darin, wie die Genossenschaften das Eigenkapital bildeten. Im Projekt Spreefeld wurde das Eigenkapital vollständig durch die Anteilsscheine der Mitglieder finanziert und im Projekt wagnisART überwiegend. Während hier also in besonderem Umfang auf das Kapital der selbstnutzenden Mitglieder zugegriffen wurde (vgl. BBSR 2014: 41), nutzten andere Genossenschaften zusätzliche Direktarlehen (Annagarten und StadtErle) bzw. die aus verzinsten Darlehen von Genossenschaftsmitgliedern bestehende Depositenkasse (Zwicky Süd), die von Banken als Eigenkapital anerkannt wurden. In diesen Projekten wurde die Bedeutung von Einzelpersonen betont, die über Direktarlehen oder als investierende Mitglieder der Genossenschaft eine wesentliche Unterstützung der Gesamtfinanzierung leisten, teilweise ohne dort zu wohnen oder ein Stimmrecht zu haben (vgl. ebd.: 40). In vergleichbarer Weise wurden auch in wagnisART zusätzlich freiwillige Genossenschaftsanteile, für die jährliche Dividende ausgegeben werden (Gollan 2018).

Die Mehrzahl der Projekte (bis auf Neufankengasse) nutzte Fördermittel der öffentlichen Hand oder gemeinnütziger Institutionen. Der Anteil von Fördermitteln in der Gesamtfinanzierung rangiert zwischen 5% (Spreefeld) und 33% (mehr als wohnen). Förderprogramme für gemeinnützigen Wohnungsbau spielten für die Schweizer Genossenschaftsprojekte eine zentrale Rolle. Alle drei Projekte sprachen von einem üblichen oder typischen Schweizer Finanzierungsmodell für genossenschaftlichen Wohnungsbau, ohne den die Finanzierung nicht möglich gewesen wäre (Thiesen 2018, Uellendahl 2018, Hofer 2018, BWO 2015: 84). Wesentliche Stütze der Finanzierung waren die Darlehen der öffentlichen Institutionen auf lokaler, kantonaler und nationaler Ebene, die von den Banken teilweise als Eigenkapital anerkannt wurden und damit auch die im Vergleich zu den deutschen Projekten niedrige Eigenkapitalquote erklären. Genossenschaften können zinslose Darlehen des von der Bundesregierung aufgestellten Fonds de Roulement (mehr als wohnen, Zwicky Süd) und kommunale Darlehen der Stadt Zürich, der Stadt Basel oder auch der Pensionskasse der Stadt Zürich in Anspruch nehmen (Verband der Baugenossenschaften 2019a). Fördergrundlage ist dabei jeweils die

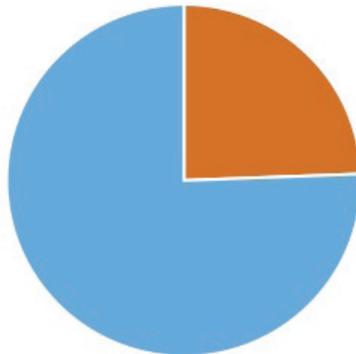
Spreefeld (D)



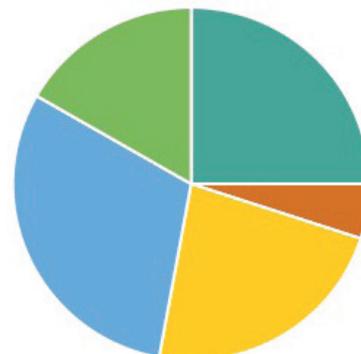
mehr als wohnen (CH)



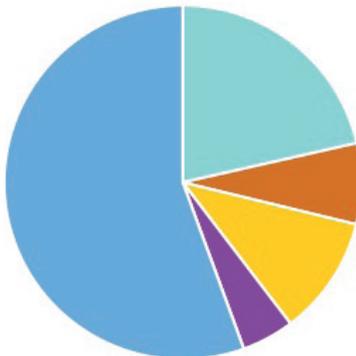
Neufrankengasse (CH)



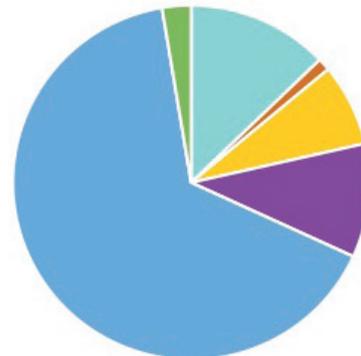
wagnisART (D)



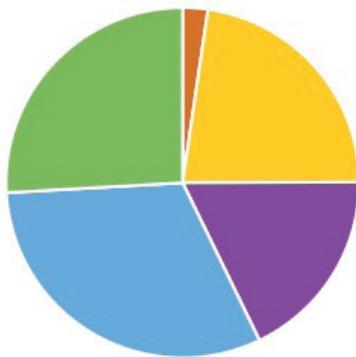
Zwicky Süd (CH)



StadtErle (CH)



Annagarten (D)



Legende:

- Eigenkapital: Genossenschaftsanteile
- Eigenkapital: Sonstiges
- Eigenkapital: Direktdarlehen
- Darlehen Bank
- Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau
- Soziale Wohnraumförderung
- Förderung ökologischer Wohnbau (z.B. KfW)

Abb. 4.1: Finanzierungsmix in den Fallstudienprojekten aus der Schweiz und Deutschland (Abfrage bei Fallstudien, 2018). Zum Projekt inklusiv wohnen Köln (D) konnten keine Angaben zur Finanzierung ermittelt werden.

Einhaltung der Bestimmungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die vor allem preisgünstigen Wohnraum durch den Grundsatz der Kostenmiete sowie in Basel z.B. einen Eigenkapitalanteil von 10% fordern (vgl. Uellendahl 2018). Ökologisches und energieeffizientes Bauen ist Bestandteil der Förderbedingungen für gemeinnütziges Wohnen und damit in den entsprechenden Darlehen enthalten, z.B. der Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnungsbau - ein Zusammenschluss von 433 gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Schweiz (Verband der Baugenossenschaften 2019a). Das Projekt StadtErle hat zusätzlich einen Zuschuss des Kantons Basel für ressourcensparsame Bauweise erhalten. In den deutschen Projekten Spreefeld und Annagarten wurden zur Finanzierung Darlehen der KfW-Bank für ökologisches Bauen oder für Sanierung genutzt.

Im Finanzierungsmix der Projekte nicht dargestellt, aber als weitere Form der Förderung zu benennen, sind die besonderen Konditionen der Grundstücksvergabe, die in drei Projekten genutzt wurden. wagnisART hat im Rahmen eines Konzeptverfahrens einen festen Grundstückspreis zugesichert bekommen, und die Projekte StadtErle und mehr als wohnen haben den Zuschlag für das Grundstück durch mit Auflagen verbundene Baurechtsverträge - vergleichbar den Erbbaurechtsverträgen - durch die Stiftung Habitat bzw. die Stadt Zürich erhalten.

Fördermittel für sozialen Wohnungsbau, der gezielt Wohnraum für untere und unterste Einkommensgruppen fördert, wurden in zwei Projekten eingesetzt, wagnisART und mehr als wohnen. In beiden Projekten war die Grundstücksvergabe an den sozialen Wohnungsbau geknüpft. Im Projekt wagnisART wurde mit 30 bzw. 40% der Finanzierung eine Mischung der von Land Bayern und Stadt München aufgelegten Förderwege Einkommensorientierte Förderung (EOF) und MünchenModell (MM) in Anspruch genommen. Beide Programme geben Darlehen und Zuschüsse für den Bau von Wohnungen, die für 25 oder 40 Jahre mietpreis- und belegungsgebunden sind. Das Programm EOF richtet sich an Mieterinnen und Mieter der unteren Einkommen (z.B. Bruttoeinkommen für 3-köpfige Familie unter 50.000 Euro), die entsprechende Mietzuschüsse beantragen können. Das Programm MM richtet sich an untere bis mittlere Einkommen (z.B. Bruttoeinkommen für 3-köpfige Familie bis 80.000 Euro) (Bürgerbauverein München BbVM eG o. J., Landeshauptstadt München 2019). Das Projekt mehr als wohnen erhielt von der Stadt und dem Kanton Zürich soziale Wohnbauförderung in Höhe von je ca. 8 Mio. CHF, die insgesamt 8% an der Gesamtfinanzierung ausmachen und mit der im Baurechtsvertrag festgeschriebenen Auflage verbunden waren, ca. 80 Sozialwohnungen bereitzustellen.

Alle Fördermittel wurden für das jeweilige Gesamtprojekt und nicht spezifisch für Cluster-Wohnungen bewilligt. Einzige Ausnahme stellt das Projekt wagnisART dar, in dem soziale Wohnbauförderung genutzt wurde, um auch in Cluster-Wohnungen Wohneinheiten zu fördern. Der Drittmix der Finanzierung, bei dem je knapp ein Drittel der Wohnungen des Projektes durch Fördermittel nach EOF, MM und frei finanziert wurden, setzt sich in den Cluster-Wohnungen fort. In jeder Cluster-Wohnung wurden einzelne Einheiten nach EOF, MM oder frei finanziert und sind jeweils an die entsprechenden Bindungsauflagen gebunden. Im Unterschied dazu wurde in mehr als wohnen die soziale Wohnbauförderung nicht für den Bau von Cluster-Wohnungen genutzt, sondern für konventionelle Wohnungen mit 2,5 - 5,5 Zimmer (BWO 2015: 11 und 15, Knüsel 2015). Im Interview erläuterten Schweizer Projektverantwortliche (Hofer 2018, Thiesen

2018, Uellendahl 2018), dass die Genossenschaften zwar die baulichen Standards des sozialen Wohnungsbau einhalten, um günstige und gute Wohnungen zu schaffen. Doch wurde die "administrative Komplexität" der Belegungsvorgaben des sozialen Wohnungsbaus als sehr restriktiv bewertet (Hofer 2018). Aufgrund dieser Beschränkungen der Gestaltungs- und Belegungsfreiheit beschreiben die Schweizer Akteure die Förderung des sozialen Wohnungsbaus für Cluster-Wohnungen als ungeeignet und nutzen vorrangig die umfassendere Förderung für gemeinnützigen Wohnbau.

#### **4.1.3 Festsetzung von Mietpreis und Anteilsscheinen**

Der Vergleich der Wohn- und Mietkosten in den untersuchten Cluster-Wohnungen basiert auf einer direkten Anfrage an die Projektbeteiligten. Neben der Netto(Kalt)miete sind die Nebenkosten dargestellt. In Deutschland werden diese Kosten zwar in der Regel differenziert, doch ist dies in der Schweiz unüblich. Für den Vergleich werden daher verbrauchsabhängige Kosten für Heizung und Wasser und Betriebskosten als Nebenkosten zusammengelegt. Die Flächenangaben (m<sup>2</sup>) beziehen sich - wenn nicht anders angegeben - jeweils auf die Wohnflächen (WF). Kosten für Gemeinschaftsräume außerhalb der Cluster-Wohnung sind in den meisten Projekten in der Nettomiete inbegriffen. Sofern Projekte diese zusätzlichen Mietkosten für Gemeinschaftsräume außerhalb der Cluster-Wohnung differenziert darstellen, werden dafür zwischen 20,- oder 30,-Euro pro Erwachsenen (wagnisART, inklusiv wohnen Köln) oder 0,09 - 0,65 CHF/m<sup>2</sup> (Neufrankengasse, mehr als wohnen) berechnet. Für bestimmte Gemeinschaftsraumangebote, wie Gästezimmer oder die Sauna in wagnisART, werden nutzungsbezogene Gebühren erhoben, wobei Genossenschaftsmitglieder dabei eine geringere Gebühr zahlen als Externe. Die wohnungsinternen Gemeinschaftsräume werden nur in wagnisART und Inklusiv wohnen Köln differenziert berechnet und als anteilige Kosten für gemeinschaftlich und privat genutzte Bereiche in den Mietverträgen dargestellt. In der Regel bestimmen die Wohngruppen intern, wie die Kosten zwischen privaten und gemeinschaftlichen Flächen innerhalb der Cluster-Wohnung verteilt werden (vgl. Kap. 4.3.3).

In den Schweizer Genossenschaftsprojekten enthält die Bruttomiete zudem eine solidarische Umlage (Spiritfonds) und im Fall mehr als wohnen einen Zuschlag für die Innovationsplattform. Für den Vergleich der Schweizer Projekte muss also berücksichtigt werden, dass die Mieten der Genossenschaften auch die Nutzung von Werkstätten, Gemeinschaftsräumen etc. einschliessen.

Für die Umsetzung des Ziels kostengünstiges Wohnen wird in den Genossenschaften und anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen das Prinzip der kostendeckenden Bruttomiete angewandt. Die Gesamtkosten setzen sich aus Anlagen- und Betriebskosten, Rückstellungen für Erneuerungen, Mietausfall und Verwaltung sowie dem Kapitaleinsatz zusammen. Insgesamt setzt beispielsweise die Genossenschaft Kraftwerk1 (Zwicky Süd) einen kalkulatorischen Mittelansatz für die Miete von knapp CHF 200/m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr fest, der auch für die Cluster-Wohnungen gilt. Als Teil der Wohnbauförderung legen Stadt und Kanton Zürich Mietobergrenzen für einzelne Wohneinheiten fest, die über ein Punktesystem Lage und Wohnungstyp berücksichtigt. Diese differenzierte Festlegung der Kostenmiete wird zunehmend auch in anderen Schweizer Städten übernommen (vgl. Jack 2017: 28-29).

In der Genossenschaft wagnisART orientiert sich die Kostenmiete an den Mietobergrenzen der Förderprogramme EOF (Einkommensorientierte Förderung) und MünchenModell (MM) und liegt zwischen 5,65 bzw. 9,60 Euro Kaltmiete Netto pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für jedes Fördermodell sind hier entsprechend der Einkommensgruppen Mietspannen zwischen 5,65 - 6,65 Euro pro m<sup>2</sup> für EOF und zwischen 9,60 - 11,00 Euro pro m<sup>2</sup> für MM zulässig. Für das Drittel der freifinanzierten Wohneinheiten legt wagnisART eine Kostenmiete von maximal 13,00 Euro/m<sup>2</sup> (netto) fest. Diese ist immer noch deutlich niedriger als Mieten der frei finanzierten Wohnungen in benachbarten Projekten des Domagkparcs, die zwischen 18,00 bis 25,00 Euro Miete (netto) betragen. Denn, wie Rut Gollan erklärt, eine derart hohe Miete zu verlangen „entspricht dann nicht mehr unserer Idee“ (Gollan 2018). Die näher untersuchte Cluster-Wohnung des Projektes wagnisART besteht nur aus Einheiten, die nach EOF und MM gefördert wurden. Da aber alle drei Finanzierungsmodelle in Cluster-Wohnungen zur Anwendung kamen, sind auch die Mieten für frei finanzierte Cluster-Einheiten dargestellt. In den Genossenschaften Annagarten und Spreefeld wurden für die Kostenmiete Mietobergrenzen von jeweils 6 Euro/Netto festgelegt, die entsprechend Baujahr und Lage als günstig angesehen wurden.

Die Mietpreisfestsetzung für Cluster-Wohnungen erfolgte auch in Projekten, die keine Genossenschaften sind, teilweise unter strategischer Berücksichtigung der Zahlungsfähigkeit der Zielgruppen. So legte das Projekt inklusiv wohnen Köln ebenfalls eine Miete von 6 Euro pro m<sup>2</sup> Nettokaltmiete fest. Im Projekt Neufrankengasse wurde die Mietfestlegung an der Zahlungsbereitschaft für Kleinwohnungen und den in Zürich erzielten Mietpreisen für Grosswohnungen orientiert, die zumeist von Genossenschaften angeboten werden (vgl. Jack 2017: 53, vgl. Gloor 2018).

### **Relative Mietpreisfestsetzung im Vergleich zu Referenzwohnungen**

Eine Besonderheit ist, dass in drei von acht Projekten innerhalb der Projekte die Mietkosten für Cluster-Wohnungen günstiger sind als in anderen Wohnungen. Solche Mietpreisunterschiede sind in den anderen Projekten nicht feststellbar, wobei für Zwicky Süd und Spreefeld keine Angaben zu Mietkosten einer Referenzwohnung vorliegen. Als Referenzwohnung wurde für jedes Projekt eine Gross- oder Kleinwohnung angegeben, die als potentielle Alternative für Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen plausibel ist. Im Projekt StadtErle ist die Nettokaltmiete der Cluster-Wohnung pro m<sup>2</sup> um 0,34 CHF niedriger als die einer 2,5-Zimmer Wohnung und im Projekt mehr als wohnen ist die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> für eine Cluster-Wohnung um 2,46 CHF niedriger als für ein 1-Zimmer Studio. Während dieser kleine Preisunterschied als genossenschaftsinterne Berücksichtigung der in Cluster-Wohnungen gemeinschaftlich genutzten Wohnräume verstanden werden kann, zeigt das Projekt Neufrankengasse einen sehr viel deutlicheren Mietpreisunterschied. Hier kostet die Cluster-Wohnung pro m<sup>2</sup> 8,41 CHF (Nettokalt) weniger als eine 2,5-Zimmer Wohnung im Stockwerk darüber. Vera Gloor erklärte dazu, dass Kleinwohnungen auf dem Wohnungsmarkt typischerweise höhere Mieten pro m<sup>2</sup> aufweisen und daher eine höhere Rendite erzielen. Diese Renditeerwartung wird jedoch nicht für die Cluster-Wohnung angesetzt, deren Miete damit quersubventioniert wird, um sie günstiger und damit attraktiver für die Nachfrage zu gestalten.

### Euro / m<sup>2</sup> Wohnfläche

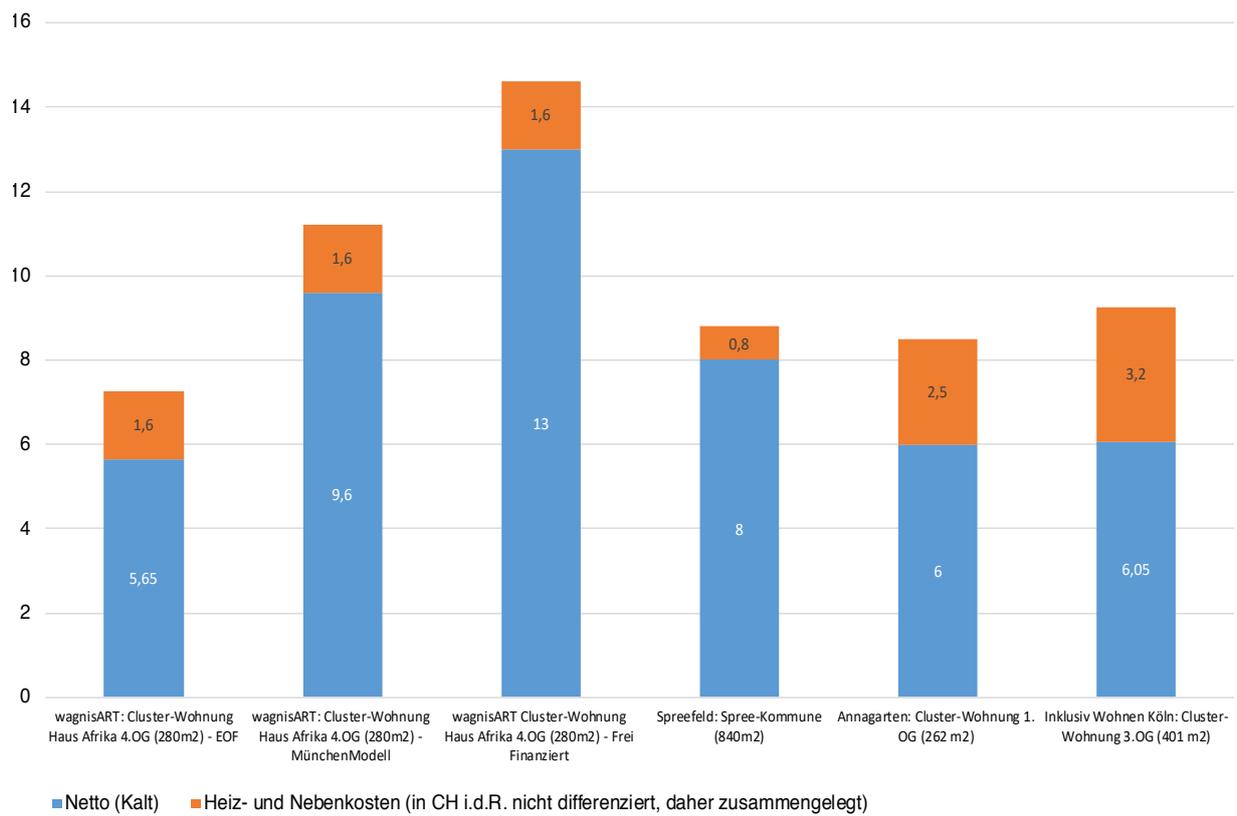


Abb. 4.2: Miete/Nutzungsentgelt für Cluster-Wohnungen in den Fallstudien in Deutschland (in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

### CHF / m<sup>2</sup> Wohnfläche

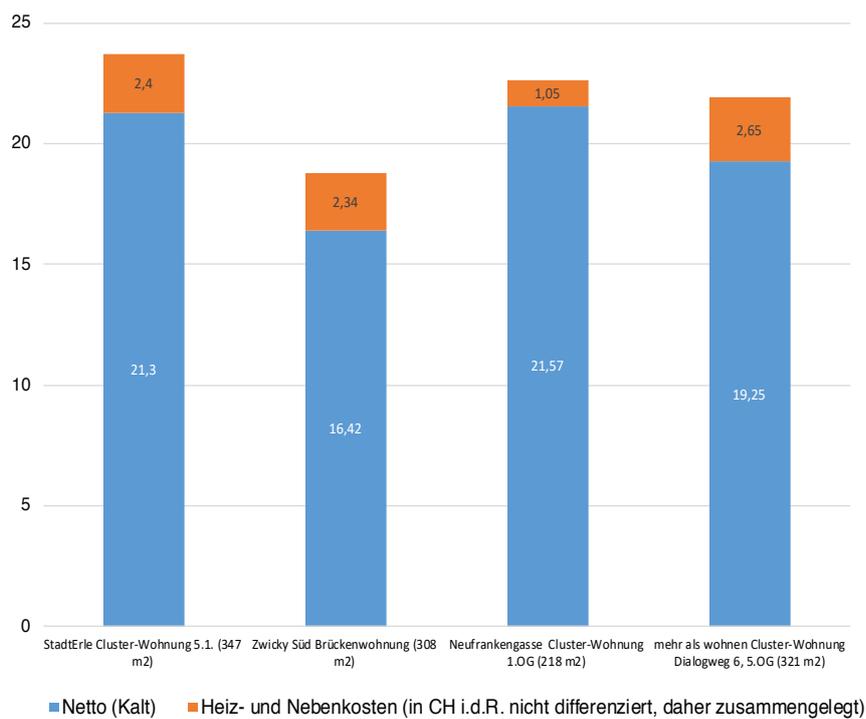


Abb. 4.3: Miete/Nutzungsentgelt für Cluster-Wohnungen in den Fallstudien in der Schweiz (in CHF/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Diese Angaben zur relationalen Mietpreisfestsetzung widersprechen der Aussage von Andreas Hofer, der erklärt, dass im Projekt mehr als wohnen die Cluster-Wohnungen bewusst etwas teurer als ein Miniapartment oder auch unter den klassischen Wohngemeinschaften angeboten werden sollen (Hofer 2018). Mit der bewusst höheren Miete soll vermieden werden, dass Menschen sich eher aus finanziellen als aus ideellen Gründen für den Einzug in eine Cluster-Wohnung entscheiden. Denn Gemeinschaftswohnen funktioniert weniger gut, wenn es nur als ökonomische Strategie gewählt wird, ohne dass die Bereitschaft vorhanden ist, sich auf andere einzulassen. Diese höhere Mietpreisfestsetzung wurde durch Rückmeldungen bestätigt. Insgesamt, so eine Angabe der Leitstelle Partizipation, beträgt die Miete auf dem Gesamtareal des Projektes mehr als wohnen 17,92 CHF / m<sup>2</sup>. In dieser Miete sind die durch sozialen Wohnungsbau geförderten Mieten einkalkuliert, was deutlich niedriger ist, als die ermittelte Miete für die Cluster-Wohnung von 21,90 CHF/m<sup>2</sup> oder die der Referenzwohnung. So empfinden Interessenten die Miete der Cluster-Wohnungen immer wieder als zu teuer, sowohl im Vergleich zu einer Stuidowohnung als auch einer konventionellen (Familien-)Wohnung (BWO 2015, Hofer 2018). Dies lässt sich aber weniger an den Differenzen des Mietpreises pro m<sup>2</sup> festmachen, sondern verweist vor allem auf die jeweilige Zahlungsfähigkeit und die Raumnutzungserwartungen der Interessierten. Nach Aussage von Andreas Hofer lässt dieses Verhältnis Cluster-Wohnungen vor allem für typische Kleinfamilien, die Wohnalternativen suchen, wenig günstig erscheinen.

### **Festlegung Höhe der Anteilsscheine in Genossenschaften**

In den Genossenschaften ist die Voraussetzung einer Wohnungsnutzung die Zeichnung von Anteilsscheinen, mit denen die Mitglieder Anteile am Genossenschaftseigentum erwerben. Die Kostenhöhe der Anteilsscheine ist daher relevant um zu bewerten, wie hoch die Zugangshürden zu den zumeist günstigen Mietwohnungen in Wohnungsgenossenschaften sind.

Zu unterscheiden ist zwischen Beiträgen, die zum Erwerb der Mitgliedschaft in einer Genossenschaft erforderlich sind, und Anteilsscheinen, die für die Erstellung der konkreten individuellen Nutzungsfläche zu zahlen sind. Die Mitgliedschaft in den Genossenschaften beträgt für Personen mehrheitlich 1.000 Euro bzw. CHF. Nur in Zwicky Süd kostet die Mitgliedschaft für natürliche Personen 500 CHF und für juristische Personen 1.000 CHF.

Die Höhe der für den Bezug konkreter Wohneinheiten fälligen Anteilsscheine zeigt eine größere Bandbreite. Diese spiegelt wider, in welchem Ausmaß die tatsächlichen Erstellungskosten an die Mitglieder weitergegeben werden und/oder die Zugangshürde durch politische Vorgaben oder Förderungen reduziert wird (vgl. Kap. 4.1.2). Im Projekt Annagarten liegen die Anteilsscheine bei 379 Euro pro m<sup>2</sup> und in wagnisART liegen sie differenziert nach Fördermodell zwischen 150-800 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Anteile in den Schweizer Genossenschaften kosten pro m<sup>2</sup> zwischen 250 CHF (mehr als wohnen), 350 CHF (StadtErle) und 428,57 CHF (Zwicky Süd), was der unterschiedlichen Kaufkraft in Deutschland und der Schweiz entspricht. In den Genossenschaften, die an Vereine vermieten, werden die Genossenschaftsanteile für die gesamte Cluster-Wohnung angesetzt. So waren beispielsweise für die im Projekt Zwicky Süd untersuchte Brücken-Cluster-Wohnung mit 308 m<sup>2</sup> insgesamt Anteilsscheine in Höhe von

131.999,56 CHF zu zeichnen. Für das Projekt Spreefeld liegen keine Angaben zur Höhe der Anteilsscheine vor. Da die Anteilsscheine der Mitglieder hier aber ca. 50% der Gesamtfinanzierung ausmachen ist anzunehmen, dass die Anteilsscheine weitaus höher sind, als in den anderen untersuchten Genossenschaften.

Bei der Festsetzung der Genossenschaftsanteile wird teilweise ebenfalls die Zahlungsfähigkeit der Mitglieder berücksichtigt. So verwendet die Genossenschaft Kraftwerk1 eine Grundformel für ihre Projekte, wonach für 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche Anteile in Höhe von 15.000 CHF zu zeichnen sind. Diese Summe bildet ab, was Kraftwerk1 seinen Mitgliedern an Erwerbssummen zumutet und unterstreicht zugleich den ökologischen Anspruch, dass jedes Mitglied nicht mehr als 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche nutzen sollte. Dennoch sind für gering verdienende Haushalte 15.000 Euro oder CHF immer noch eine erhebliche Hürde. Genossenschaftsintern haben die Genossenschaften Spreefeld, Kraftwerk1 und mehr als wohnen daher Unterstützungsmöglichkeiten für Menschen ohne ausreichendes Kapital etabliert, die für den Erwerb der Anteilsscheine Ratenzahlung, Darlehen, oder teilweise Aussetzung ermöglichen.

Bislang wurde von keinem Projekt berichtet, dass bei der Zahlung dieser Geschäftsanteile durch die Mitglieder Probleme aufgetreten seien. Vielmehr zeigte sich Peter Schmid, Präsident der Genossenschaft mehr als wohnen, erstaunt darüber, dass nur 10% der Mitglieder eine Ratenzahlung beantragt haben (BWO 2015: 86). Die Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaftswohnungen verfügen also offenbar über ausreichend Privatvermögen oder können Fördergelder für die Zeichnung ihrer Anteilsscheine nutzen. Eine wichtige Rolle spielt dabei, dass in der Schweiz die Einlagen in die Pensionskasse für die Finanzierung von Genossenschaftsanteilen genutzt werden können. Laut Interviews haben viele Bewohnerinnen und Bewohner von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und damit die Zugangsschwelle zu günstigen Mieten reduziert (ibid., Hofer 2018, Uellendahl 2018). Eine vergleichbare systematische Unterstützung fehlt in Deutschland. Hier werden in Einzelfällen die Kredite der KfW für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen genutzt. In einzelnen Bundesländern, wie in Berlin, können Menschen mit Wohnberechtigungsschein Zuschüsse bis max. 25% des Geschäftsanteils in Wohnbaugenossenschaften erhalten (SenStadt Berlin 2017).

Die Zahlungsfähigkeit der Mieterinnen und Mieter berücksichtigen auch private Bauherren, wenn sie die Höhe der Mietkaution festsetzen. Vera Gloor begründete den Entschluss an Vereine zu vermieten mit Blick auf die Belastung durch hohe Kautionen. Anders als im klassischen Modell des Hauptmieters, der die Kaution für die gesamte Wohnung tragen muss (die insbesondere bei großen Wohnungen für Einzelpersonen kaum tragbar ist), ermöglicht das Vereinsmodell die Aufteilung der Kaution unter den Mitgliedern der Gruppe (vergl. Kap 4.1.8).

#### **4.1.4 Günstige und bezahlbare Mieten**

Alle untersuchten Fallstudien haben als Projektziele angegeben, mit Cluster-Wohnungen günstigen Wohnraum schaffen zu wollen. Sie beziehen sich dabei auf die ortsüblichen Vergleichsmieten. Für Cluster-Wohnungen ist es jedoch nicht einfach festzustellen, welche Mieten als geeignete Bewertungsgrundlage heranzuziehen sind.

So können Cluster-Wohnungen prinzipiell mit großen Familienwohnungen verglichen werden, die auch für Wohngemeinschaften nutzbar sind.

## **Günstige Mieten**

Angemessener erscheint es jedoch, die Mietkosten für Cluster-Wohnungen mit den Mietkosten für 1-2 Zimmer-Wohnungen zu vergleichen, da die privaten Einheiten von Cluster-Wohnungen überwiegend von Einzelpersonen bewohnt werden, deren plausible Wohnalternative kleine Wohnungen sind. In den Interviews wurde mehrheitlich betont, dass die Mietkosten von Kleinwohnungen die relevante Referenzgröße darstellen. Als Vergleichsgrundlage wurden daher die ortsüblichen Mieten für kleine Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> herangezogen. Dies entspricht in fünf von acht Fallstudien auch der ermittelten Wohnfläche pro Kopf in den Cluster-Wohnungen (vergl. Kap. 4.2.1). Eine Übersicht der Wohnkosten der Cluster-Wohnungen im Vergleich zu "Günstigen Mieten" und "Bezahlbaren Mieten" ist in Tab. 4.2 abgebildet.

Es besteht keine einheitliche Grundlage für die Darstellung aktueller Marktmieten, weshalb ein Vergleich von neugebauten Cluster-Wohnungen - die zudem einen hohen energetischen Standard aufweisen - mit anderen Wohnungen schwierig ist. Als Vergleichsgrundlage wurden für jede Fallstudie verfügbare offizielle Angaben der städtischen Mietpreiserhebung oder des Mietspiegels herangezogen (Tab. 4.2.). Für Zürich liegen keine nach der Größe der Wohnung differenzierten Vergleichsmieten vor. Als Vergleichsgrundlage für die genossenschaftlichen Cluster-Wohnungen wurden die offiziellen Angaben für Mietpreise im gemeinnützigen Wohnungsbau herangezogen, die Durchschnittswerte darstellen, und daher nur bedingt als Preisvergleich für Wohnungsneubau geeignet sind. Anzunehmen ist, dass darin auch ältere, periphere und damit günstigere Wohnungen inbegriffen sind. Für das frei finanzierte Projekt Neufrankengasse wurden offizielle Angaben für Mietpreise auf dem freien Wohnungsmarkt übernommen.

Der Vergleich zeigt, dass in sechs von acht Projekten die Mietkosten für Cluster-Wohnungen pro m<sup>2</sup> unter der ortsüblichen Miete für kleine Wohnungen liegen (Tab. 4.2, Spalte D). Insbesondere die im sozialen Wohnungsbau geförderten Mieten zeigen deutliche Differenzen, aber auch die Miete der frei finanzierten Cluster-Wohnung im Projekt Neufrankengasse liegt unter der ortsüblichen Miete des freien Wohnungsmarktes. Die ermittelten gesamten Miet- bzw. Wohnkosten für eine Person - hierfür sind die angegebenen Mietpreise pro m<sup>2</sup> mit der ermittelten real genutzten Fläche pro Person zu multiplizieren - veranschaulichen, dass die individuellen Wohnkosten in einer Cluster-Wohnung insgesamt zumeist unterhalb der Gesamtmiete für kleine Wohnungen oder WG-Zimmer liegen. Obwohl Zimmer in Wohngemeinschaften in der Regel kein privates Bad bieten, ist erkennbar, dass eine Wohneinheit in der Cluster-Wohnung zum vergleichbaren Preis oder sogar günstiger angeboten werden, als aktuelle Marktmieten für WG-Zimmer. Eine exemplarische Recherche auf dem Schweizer Wohnungssucheportal homegate.ch (abgerufen am 14.02.2018) zeigt, dass auf dem Markt für WG Zimmer Quadratmetermieten zwischen 44-80 CHF verlangt werden. Selbst die zwischen den Fallstudien vergleichsweise höchsten Wohnkosten pro Person im Projekt mehr als wohnen sind mit den durchschnittlichen Mietpreisen Zürichs vergleichbar, zwischen 896 CHF für eine 1-Zimmer-Wohnung bzw. 1.288 CHF für eine 2-Zimmer-Wohnung (HEV Schweiz 2017).

## Bezahlbare Mieten

Die Bewertung des Kriteriums günstige Miete anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete sagt nichts darüber aus, für wen diese Miete sozial verträglich bzw. bezahlbar ist. Die Wohnkosten wurden daher untersucht, ob sie bezahlbar sind:

- a) für die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner der Cluster-Wohnung und
- b) für Menschen mit Einkommen an der Armutsgrenze.

Als Grundlage für die Bestimmung der bezahlbaren Miete gilt die Faustformel, dass die Bruttokaltmiete nicht mehr als 30% des Haushaltseinkommens betragen soll (vgl. SenStadt Berlin 2017). Dieser Auswertung liegen Näherungswerte zum Einkommen und den Wohnkosten zugrunde, weshalb die tatsächliche Wohnkostenbelastung durchaus höher anzunehmen ist. Zur Untersuchung wurde für jedes Projekt die in der Umfrage angegebene unterste Einkommensgruppe herangezogen (s. Kap. 4.3.1). Da in der Online-Befragung Bruttoeinkommen abgefragt wurden, wurde für die Auswertung eine pauschale Berechnung des monatlichen (Netto-) Einkommens vorgenommen, z.B. 1.499 Euro brutto entsprechen 1.127 Euro netto. Da nicht zugeordnet werden kann, wie viele Personen zum Haushalt gehören, wurde angenommen, dass jede Einkommensangabe einem Ein-Personen Haushalt entspricht.

Zur Bestimmung der Wohnkosten wurde die Bruttowarmmiete pro m<sup>2</sup> herangezogen, die den tatsächlichen Wohnkosten entspricht und in wohnungspolitischen Debatten als angemessene Berechnungsgrundlage angesehen wird (vgl. Holm/Junker 2019: 9). Die Wohnkosten pro m<sup>2</sup> werden mit der ermittelten Wohnfläche für eine Person multipliziert, d.h. analog zu den Einkommen wird auch für die Wohnfläche pauschal ein Ein-Personen Haushalt angenommen. Mit dieser Berechnung der ermittelten Flächenwerte für Gemeinschaftsfläche und Individualfläche pro Person können die tatsächlichen Wohnkosten pro Person bestimmt werden, die in den meisten Projekten innerhalb der Cluster-Wohnung durch die Gruppe aufgeteilt werden. Inwiefern einzelne Gruppen dazu noch differenziertere Verteilungsschlüssel anwenden, konnte nicht berücksichtigt werden. Anzumerken ist auch, dass im Projekt wagnisART die Genossenschaft einzelne Cluster-Einheiten vermietet, die mit beispielsweise 50,37 m<sup>2</sup> für eine nach EOF finanzierte Wohneinheit größer sind als die ermittelte Wohnfläche pro Kopf und eben offenbar an Haushalte mit ein bis zwei oder mehr Personen vermietet werden.

Die Auswertung zeigt, dass mit den in der Umfrage erhobenen Einkommen die ermittelten Wohnkosten fast aller Befragten dem Kriterium der bezahlbaren Miete weitgehend entsprechen (vgl. Tab. 4.2, Spalte I). Für Personen mit mittleren und höheren Einkommen ist die Wohnkostenbelastung sogar sehr gering und deutlich unter 30% des Nettoeinkommens. Dies zeigt, dass Personen in Cluster-Wohnungen leben, die mehr Geld für Wohnen ausgeben und sich z.B. mehr Fläche leisten könnten, aber offenbar diese Wohnform bewusst ausgewählt haben. Lediglich in drei Projekten sind von einzelnen Personen sehr niedrige Einkommen angegeben, mit denen die Wohnkostenbelastung knapp über den bezahlbaren 30% liegt (vergl. Tab. 4.2). Dies betrifft zwei Befragte in der Schweiz, für die rechnerisch die Wohnkosten nicht bezahlbar sind. Diese Personen sind daher entweder auf solidarische Unterstützung des Projektes oder der Gruppe angewiesen oder sie bewohnen eine Cluster-Einheit mit einer oder weiteren Personen.

Wohnkosten	Nutzungs- entgelt / Miete (monatl.) pro m <sup>2</sup>		Günstige Miete		Ermittelte Wohnkosten pro Person		Bezahlbare Miete (Armutsgrenze: 781,- Euro Netto => max. Miete: 234,- Euro )			
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
<b>Wohnkosten Deutschland</b>	Netto (Kalt) pro m <sup>2</sup>	zzgl. Heiz- und Neben- kosten pro m <sup>2</sup>	Ortsübliche Vergleichs- mieten Netto (kalt) pro m <sup>2</sup> in Euro * = Daten- quelle (S. 129)	Differenz Miete Netto (kalt) pro m <sup>2</sup> (A zu C)	Wohn- fläche pro Person	Wohn- kosten (brutto) pro Person	Niedrigstes Nettoein- kommen der Be- wohner/in (Umfrage- ergebnis)	30%- Anteil am niedrsten Nettoein- kommen (30% v. H)	Differenz Wohn- kosten zu 30%-Anteil am Netto- einkommen (F zu H )	Differenz Wohnkos- ten (brutto) zu max. Miete Armuts- grenze (F zu 234,-)
	Euro	Euro	Euro	Euro	m <sup>2</sup>	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Spreefeld</b> Spree- Kommune (907 m <sup>2</sup> )	<b>8,00</b>	0,80	<b>9,85</b> (40-60 m <sup>2</sup> ) *	- 1,85	41,2	<b>362,56</b>	1.127,-	<b>338,10</b>	+ 24,47	+ 128,56
<b>wagnisART:</b> Haus Afrika 4.OG (280 m <sup>2</sup> ) EOF	<b>5,65</b>	1,60	<b>14,77</b> (< 40 m <sup>2</sup> ) **	- 9,12	29,4	<b>213,15</b>	872,-	<b>267,-</b>	- 53,85	- 20,85
<b>wagniART:</b> Haus Afrika 4.OG (280 m <sup>2</sup> ) München-Modell	<b>9,60</b>	1,60	<b>14,77</b> (< 40 m <sup>2</sup> ) **	- 5,17	29,4	<b>329,28</b>	872,-	<b>267,-</b>	+ 62,28	+ 95,28
<b>wagnisART</b> Haus Afrika 4.OG (280 m <sup>2</sup> ) Frei Finanz.	<b>13,00</b>	1,60	<b>14,77</b> (< 40 m <sup>2</sup> ) **	- 1,77	29,4	<b>429,24</b>	872,-	<b>267,-</b>	+ 162,24	+ 195,24
<b>Inklusiv</b> <b>Wohnen Köln</b> 3.OG (401 m <sup>2</sup> )	<b>6,05</b>	3,20	<b>9,60</b> <b>-13,70</b> ***	- 3,55	47,2	<b>437,52</b>	872,-	<b>267,-</b>	+ 170,53	+ 203,53
<b>Annagarten</b> 1. OG (262 m <sup>2</sup> )	<b>6,00</b>	2,50	<b>7,30</b> (< 60 m <sup>2</sup> ) ****	- 1,30	27,6	<b>234,60</b>	872,-	<b>267,-</b>	- 32,40	+ 0,60
<b>Wohnkosten Schweiz</b>	Nutzungs- entgelt/ Miete (monatl.)		Günstige Miete		Wohnkosten pro Person		Bezahlbare Miete (Armutsgrenze: 2.247,- CHF Netto, => max. Miete: 674,- CHF)			
	CHF	CHF	CHF	CHF	m <sup>2</sup>	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>mehr als wohnen</b> Dialogweg 6, 5.OG (321 m <sup>2</sup> )	<b>19,25</b>	2,65	<b>15,40</b> (Gemein- nütziger Wohnbau) *****	+ 3,85	51,0	<b>1.116,90</b>	3.300,-	<b>990,-</b>	- 126,90	+ 442,90
<b>Neufranken- gasse</b> 1.OG (218 m <sup>2</sup> )	<b>21,57</b>	1,05	<b>22,50</b> (Freier Woh- nungsmarkt) *****	- 0,93	38,2	<b>864,08</b>	2.900,-	<b>870,-</b>	- 5,92	+ 190,09
<b>Zwicky Süd</b> Brücken- wohnung (308 m <sup>2</sup> )	<b>16,42</b>	2,34	<b>15,40</b> (Gemein- nütziger Wohnbau) *****	+ 1,02	45,7	<b>857,33</b>	877,-	<b>263,-</b>	+ 594,33	+ 183,33
<b>StadtErle</b> Cluster- wohnung 5.1 (347 m <sup>2</sup> )	<b>21,30</b>	2,40	<b>26,00</b> (1-Zi.-Whg. Stadtteil Rosental 2011 *****	- 4,70	34,6	<b>820,00</b>	877,-	<b>263,-</b>	+ 557,02	+ 146,02

Tab. 4.2: Wohnkosten im Vergleich: Günstige und bezahlbare Mieten in Cluster-Wohnungen (eigene Erheb. Stand 2019)

#### Quellenangaben zur Tabelle 4.2:

- \* 1) Mietspiegel, SenStadt Berlin 2019
- \*\* 2) Landeshauptstadt München 2017
- \*\*\* 3) Rheinische Immobilienbörse e.V. 2019
- \*\*\*\* 4) Stadt Oranienburg 2017: 9
- \*\*\*\*\* 5) Freier Wohnmarkt Stadt Zürich 2019
- \*\*\*\*\* 6) Kanton Basel-Stadt 2019: 6

Entsprechend sind auch im Projekt Inklusiv wohnen Köln sehr niedrige Einkommen angegeben, mit denen die Cluster-Einheit rechnerisch nicht dem Kriterium bezahlbare Miete entspricht. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund des Prinzips Wohnen für Hilfe die Studierenden faktisch weitaus geringere Wohnkosten haben. Analog sind in wagnisART Menschen mit den niedrigsten Einkommen in den für sie bezahlbaren EOF Wohnungen und nicht in den MM oder frei finanzierten Cluster-Einheiten.

Diese Spezifika der Fallstudien berücksichtigend wurde in einem zweiten Auswertungsschritt ermittelt, inwiefern die Wohnkosten der untersuchten Cluster-Wohnungen generell für Haushalte mit Einkommen an der Armutsgrenze bezahlbar sind. Laut EU Vorgaben sind das alle Haushalte, die weniger als 60% des durchschnittlichen Einkommens (Median) erzielen.

Die Armutsgrenze liegt in Deutschland für einen Ein-Personen Haushalt bei einem Nettoeinkommen von 781 Euro was einer bezahlbaren Miete von 234 Euro entspricht (vgl. Holm / Junker 2019). Von den 28 Befragten aus Deutschland geben neun ein Bruttoeinkommen bis 1.099 Euro an und könnten somit theoretisch unter der Armutsgrenze liegen. Für Nettoeinkommen an der Armutsgrenze ist das Kriterium der bezahlbaren Miete in den Cluster-Wohnungen von wagnisART für EOF finanzierte Wohneinheiten deutlich und in Annagarten knapp erfüllt (Tab. 4.2, Spalte J).

In der Schweiz beträgt die bezahlbare Miete für einen Ein-Personen Haushalt an der Armutsgrenze 674 CHF. Grundlage ist der Median der Nettoeinkommen von 2.247 CHF pro Monat (Bundesamt für Statistik 2018). Zwei der 19 Befragten aus der Schweiz liegen mit ihren Einkommen deutlich unter dieser Armutsgrenze (Zwicky Süd, StadtErle). Die Auswertung zeigt, dass Cluster-Wohnungen in allen Schweizer Fallstudien für Nettoeinkommen an der Armutsgrenze nicht bezahlbar sind. Die Wohnkostenbelastung liegt für Menschen mit diesem Einkommen bei weit mehr als 30% des Einkommens (Tab. 4.2, Spalte J).

Der Vergleich unterstreicht damit, wie die schweizerischen und deutschen Genossenschaften demonstrieren, dass sie preisgünstigen Wohnraum anbieten können. Zugleich bleibt staatliche Förderung für sozialen Wohnungsbau entscheidend, um auch für die untersten Einkommensgruppen bezahlbare Mieten zu schaffen. Der Befund, dass nur in zwei von acht Projekten bezahlbare Mieten für Einkommen an der Armutsgrenze angeboten werden, stützt das Argument von Heide Sinning, dass dieses Ziel auch für Genossenschaften nicht per se höchste Priorität hat (Sinning 2017: 310).

#### 4.1.5 Genehmigung

Cluster-Wohnungen mit oft über zehn Bewohnerinnen und Bewohnern entsprechen nicht den üblichen Wohnungsstandards und erfordern einen besonderen Aufwand für die baurechtliche Genehmigung. In allen acht Projekten waren mehr oder weniger aufwändige Verhandlungen mit der lokalen Genehmigungsbehörde erforderlich, um eine Baugenehmigung für die Cluster-Wohnungen zu erhalten. Generell, so die Interviewpartner, zeigten sich die Behörden verständnisvoll und bereit, eine fallbezogene Auslegung bestimmter Vorgaben wie Abgeschlossenheitserklärung und Brandschutzbestimmungen an die Besonderheiten dieser Gemeinschaftswohnform vorzunehmen.

Für die zentrale Frage, wie Wohneinheiten in Cluster-Wohnungen baurechtlich zu behandeln sind, lassen sich in Deutschland und der Schweiz zwei Wege der Anerkennung erkennen. In den deutschen Projekten wird mit Bezug auf die Brandschutzbestimmungen und die Abgeschlossenheitserklärung eine im Plan darzustellende Unterteilbarkeit in kleinere, jeweils eigenständige Wohneinheiten gefordert (Spreefeld, Annagarten). Hierfür benötigen die Einheiten mindestens ein Bad. Die Küche wird häufig über die jeweiligen Anschlussmöglichkeiten von Herd und Spüle nachgewiesen (Spreefeld). Diese Unterteilbarkeit führte Michael LaFond zufolge zu Mehrkosten, aber vor allem zu gewissen Reduktionen an Gestaltungsspielraum und Komfort. Da manche privaten Einheiten formal als Zimmer einer größeren Wohneinheit geplant und erschlossen sind, lassen sie sich nicht mit Kücheneinheit oder Toilette nachrüsten und verfügen teilweise über keine individuelle Steuerung der Belüftungsanlage (LaFond 2018). Im Projekt wagnisART wurde die Unterteilbarkeit vor allem durch die Fördergeber gefordert. Da sich die Förderung von Wohnungen in Deutschland aus der Anzahl der Wohneinheiten und erst dann aus der Wohnfläche ergibt, werden die einzelnen Cluster-Einheiten baurechtlich als eigenständige Wohnungen ausgeführt. Die Vorgaben zu Mindest- und Maximalstandards der Größe und Ausstattung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau stellen eine größere Herausforderung dar, die auch zu Mehrkosten für die Projektentwicklung führte (Gollan 2018). Bad und Küche, so die Anforderung, sind für jede Wohneinheit nachzuweisen und daher zumindest durch Anschlüsse in jeder privaten Wohneinheit vorzuhalten. Kompromisse waren möglich bezüglich der Raumanforderung für Waschmaschinen, die nicht für jede private Wohneinheit sondern für die gesamte Cluster-Wohnung einmal nachzuweisen sind. Für den Nachweis der Mindestwohnungsgröße jeder privaten Wohneinheit wurde eine anteilige Anrechnung der gemeinschaftlich genutzten Wohnbereiche anerkannt.

In der Schweiz wird die Genehmigung vor allem entlang der Bestimmungen des Brand-schutzes verhandelt. Bei großen Wohneinheiten werden automatisch erhöhte Sicherheitsstandards für Hotelgebäude oder Wohnheime angesetzt, die aufgrund des erhöhten Kostenaufwands für Projektbetreiber problematisch sind. Das Argument der Behörden ist, dass in großen Wohnungen im Brandfall womöglich nicht rasch genug erkennbar ist, ob bzw. wie viele Personen sich noch in der Wohnung aufhalten. Allerdings, argumentierten die Interviewpartnerinnen und -partner, werden auch Villen mit über zehn Zimmern als eine Wohnung genehmigt. In Zürich hat sich aus den Verhandlungen zwischen Kraftwerk1, anderen Genossenschaften und den Behörden die Praxis ergeben, dass Cluster-Wohnungen als eine

Wohneinheit genehmigt werden, wenn ein Mietvertrag besteht und nicht mehr als 15 Bewohnerinnen und Bewohner in der Wohnung leben (Hofer 2018, Thiesen 2018). Uneindeutig bleibt dabei die Zulässigkeit der privaten Küchen. Während im Projekt mehr als wohnen in den privaten Zimmern zwar Teeküchen oder eine Kitchenette zulässig sind wurden selbst diese im Projekt Zwicky Süd untersagt. Claudia Thiesen kommentierte dazu: “in Dübendorf brennt eben anders” (Thiesen 2018). Brandschutzbestimmungen führten auch im Projekt inklusiv wohnen Köln zu Planänderungen und Kostensteigerung, da nachträglich ein zweiter Rettungsweg hinzugefügt werden musste.

#### **4.1.6 Planung und Partizipation**

Ein wesentliches Ziel von Partizipation ist, durch die Mitwirkung der Nutzerinnen und Nutzer besondere “gestalterische und identifikationsstiftende Qualitäten” zu schaffen (Dürr/Kuhn 2017: 190). Der Fallstudienvergleich zeigt, dass künftige Bewohnerinnen und Bewohner in unterschiedlicher Weise in der Konzeption und Planung von Cluster-Wohnungen beteiligt waren. In den Projekten wagnisART, Annagarten und Spreefeld waren sie in allen Phasen beteiligt und konnten mitentscheiden. In vier anderen Projekten waren sie erst später oder punktueller an der Konzeption, Planung und Betrieb von Cluster-Wohnungen beteiligt: Inklusiv wohnen Köln, StadtErle, Zwicky Süd, mehr als wohnen. Im Projekt Neufrankengasse fand keine Partizipation der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner statt.

Deutlich wird, dass die meisten Projekte bestrebt waren, für die Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens verschiedene Expertisen zu den sozialen Bedürfnissen und Expertisen des Planens und Bauens in Dialog zu bringen. Doch gibt es verschiedene Ansätze, den vielfach geforderten Paradigmenwechsel des Planungsprozesses hin zu einer Koproduktion von Wohnen umzusetzen. Mit einer breiten Palette von Formaten der Beteiligung veranschaulichen die Fallstudien, wie neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens als interaktive Prozesse entwickelt wurden. Die Abbildung 4.4 gibt einen Überblick zur Intensität dieser Einbeziehung, d.h. wie Interessierte und künftige Bewohnerinnen und Bewohner in den verschiedenen Phasen der Konzeption und Planung von Cluster-Wohnungen informiert oder konsultiert wurden oder mitentscheiden konnten. Die in den Projekten erkennbaren Unterschiede lassen sich in zwei Ansätze unterteilen: ein unmittelbarer “gestaltender” und ein “mittelbarer” Partizipationsansatz (vgl. Dürr/Kuhn 2017: 193-196).

#### **Aktivierende und gestaltende Partizipation**

Eine “unmittelbare Partizipation” wurde in den Projekten wagnisART, Spreefeld und Annagarten praktiziert. Partizipation war hier ein Prozess zur Identifizierung und Bindung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner. Durch die Integration von Elementen des Baugruppenmodells oder der Selbstbaugenossenschaft wurden künftige Bewohnerinnen und Bewohner bereits in der Konzeptphase miteinander bekannt und fortan beteiligt. In der Regel wird bereits frühzeitig festgelegt, welche Wohnung an die einzelnen beteiligten Personen vergeben wird, die diese fortan mitplanen. Gerade in kleineren Projekten waren Bauherren, Bewohner und Architekten teilweise in Personalunion involviert. Die Intensität dieser Beteiligung reichte von einer



Abb. 4.4: Phasen und Intensitäten der Partizipation von Interessierten und künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern im Projektverlauf (eigene Erhebung, 2018)

Planung, die “zu 100%” auf die Bewohner abgestimmt wurde, da in Hausversammlungen “alle planerischen Entscheidungen gemeinsam im Konsens getroffen” wurden (Annagarten) (Bräuer 2018), bis zu intensiven kooperativen Prozessen, in denen Konzept und städtebauliche Form in verschiedenen Workshops und Arbeitsgruppen von den Genossenschaftsmitgliedern zusammen mit den Architekten entwickelt wurden (Spreefeld und wagnisART). Aufgrund einer besonders umfangreichen Beteiligung, die den Nutzerinnen und Nutzern große Mitsprache in der Gestaltung des Gesamtareals eröffnete, wurde vor allem das Projekt wagnisART in der Fachliteratur als vorbildlich beschrieben (Dürr/Kuhn 2017; Thiesen 2016; TU München 2017).

Das Projekt Inklusiv wohnen ist ein Sonderfall, das Elemente der unmittelbar gestaltenden und der mittelbaren Partizipation beinhaltet. Die Eltern der Nutzerinnen und Nutzer haben als Projektgründer das Konzept gemeinsam entwickelt. Bauplanung und -ausführung wie Größe der Zimmer und Erschließung sind aber weitgehend vom Bauherr GAG und den beauftragten Architekten bestimmt worden. Die Bewohner und Bewohnerinnen hatten eine konsultierende Mitwirkung, die sich beispielsweise in den zwei unterschiedlichen Varianten der Cluster-Wohnungen mit großem bzw. unterteiltem Gemeinschaftsraum sowie beim Ausstattungsstandard abbildeten, bei dem die Bewohner und Bewohnerinnen auf robuste Materialien bestanden.

## Erweiterte mittelbare Partizipation

Die Schweizer Genossenschaftsprojekte betonten Partizipation vor allem in den Phasen der Projektentwicklung und der Nutzung, aber weniger in der Planungs- und Erstellungsphase. Grundlegend für die Beteiligung war der Wunsch und die Bereitschaft des Bauherrn, eine offene Diskussion über Ideen, Werte und Ziele des neuen Wohnprojekts zu ermöglichen, bevor über Architektur und Grundrisse diskutiert wurde. Beteiligungsformate, wie die sogenannten "Echoräume", ermöglichten den Dialog zwischen Mitgliedern, Planern, Architekten und einer stadt- und wohninteressierten Öffentlichkeit. Auf diese Weise wurde die Entscheidung der Geschäftsführung zur Festlegung der zentralen Parameter auf eine breitere Basis gestellt. In den Interviews wurde klargelegt, dass sich diese öffentlichen Beteiligungsformate auch an Menschen richten, die in Cluster-Wohnungen einziehen wollen. Doch wenn die Genossenschaften als Ziel formulieren, dass "die künftigen Mieterinnen und Mieter bereits von Anfang an aktiv in die Planung einbezogen werden" (BWO 2010: 12) oder "künftige MieterInnen sollen früh Verantwortung für ihre Siedlung übernehmen" (Kraftwerk1 2013), dann bedeutet das nicht, dass "maßgeschneiderte Wohnungen" ermöglicht werden sollten (Hofer 2018, Thiesen 2018). Klarer Unterschied zur aktivierenden und gestaltenden Partizipation ist, dass in den Zürcher Genossenschaftsprojekten die Teilnahme an Partizipationsveranstaltungen keinen Anspruch auf Einzug in das zu erstellende Gebäude oder gar die Cluster-Wohnung begründete.

Prägend für die mittelbare Partizipation ist die Durchführung von Architektur- und Städtebauwettbewerben. Die Kombination von Partizipation und Wettbewerb wird nicht als Widerspruch sondern als Gewinn verstanden, da einerseits das Wettbewerbsprogramm unter Mitsprache der Bevölkerung formuliert wird und andererseits der Wettbewerb verschiedene Entwürfe zur Auswahl stellt über die in einem öffentlichen Verfahren entschieden wird (vgl. DifU 2019). Als Teil der Partizipation wird damit auch verstanden, dass die Architekten gegenüber den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern größere Entscheidungshoheit erhalten, aber zugleich auch untereinander in den Dialog treten sollen (Hofer 2018).

Mit dieser Form der mittelbaren Partizipation berücksichtigten die Zürcher Genossenschaftsprojekte, dass in der frühen Konzept- und Planungsphase die künftige Bewohnerschaft noch nicht bekannt ist und auch noch nicht festgelegt werden kann bzw. soll. Gerade für die peripheren Standorte war es zu Beginn schwierig, überhaupt Interessierte zu gewinnen. Da zudem als Ziel verfolgt wurde, Personen anzusprechen, die nicht dem Kreis der typischerweise partizipationswilligen Milieus des Bildungsbürgertums angehören, sei es umso wichtiger gewesen, dass Partizipation die Menschen nicht überfordere (Thiesen 2018). Die vor allem durch Experten der Planung und Architektur, Akteuren der Genossenschaften und anderen Wohnungsunternehmen genutzten Partizipationsveranstaltungen wie die Echoräume werden teilweise als Stellvertreterplanung kritisiert (Dürr/Kuhn 2017) und weiterhin offen ist auch für die Projektverantwortlichen die Frage, in welcher Weise solche Partizipation Menschen nachhaltig an ein neues Quartier zu binden vermag (BWO 2015). Für die Interviewpartnerinnen und -partner ist die mittelbare Partizipation ein Weg, die Vielfalt von Bedürfnissen zu identifizieren und Erfahrungen der Laien und Experten so zu mobilisieren, dass Innovationen wie Cluster-Wohnungen als ein Beitrag zu einer gemeinschaftlich entwickelten gemeinnützigen Stadtproduktion und

nicht als Selbstverwirklichung bestimmter Gruppen diskutiert wird. Dabei ging es, wie Andreas Hofer erklärt, nicht um eine abgespeckte “Partizipation light”, mit der Kosten und Aufwand reduziert werden sollten, sondern um ein anderes Verständnis von Partizipation:

“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 Wohnzufriedenheit in unseren Projekten bestätigt dies. Und auch die Architekten sagen, dass sie mit einem privaten Investor niemals so verrückte Dinge machen könnten” (Hofer in Gunßer 2019).

In beiden Partizipationsansätzen, so die einhellige Einschätzung der Interviewpartnerinnen und -partner, waren die umfangreichen und komplexen Partizipationsprozesse zeit- und kostenaufwändiger als im konventionellen Wohnungsbau. Erforderlich war eine grundlegende Offenheit dafür, dass Planung komplexer wird und dass Änderungen erfolgen. Entgegen der Annahme, dass Prozesse mittelbarer Partizipation eine kürzere Dauer des Konzept- und Planungsprozesses bedeuten, lassen die vorliegenden Daten zu Projektbeginn und Fertigstellung keinen verallgemeinerbaren Unterschied erkennen.

Die von der Genossenschaft Kraftwerk1 entwickelte Form der mittelbaren Partizipation wurde von anderen Genossenschaften adaptiert. Am Beispiel des Projektes StadtErle ist exemplarisch veranschaulicht, wie dieses besondere Partizipationsmodell ausgestaltet sein kann und Elemente mittelbarer Partizipation mit einer Festlegung der Bewohnerinnen und Bewohner bereits in der Planungsphase verknüpft werden.

### ***Partizipative Planung von Cluster-Wohnungen am Beispiel StadtErle***

*Der Prozess der mittelbaren Partizipation lässt sich gut am Projekt StadtErle veranschaulichen, die als neu gegründete Genossenschaft Austausch und Anregung suchte und die mehrjährigen Erfahrungen der Zürcher Projekte adaptiert hat. Mit einem straffen Zeitplan von vier Jahren umfasste die Planung des Projektes StadtErle vier Phasen: die Workshop Phase als erster Partizipationsprozess, den Architekturwettbewerb, die architektonische Planungsphase und die bauliche Realisierung.*

*Nachdem die Genossenschaft zimmerfrei im März 2013 von der Stiftung Habitat ein Baufeld auf dem Erlenmattgelände zugesichert bekam, begann sie einen Prozess zur Entwicklung und Konkretisierung einer gemeinsamen Vision. Initiiert durch eine kleine Gruppe aus ca. 6 Personen wurden Interessierte öffentlich zu Workshops eingeladen, um grundlegende Fragen des Zusammenlebens zu diskutieren: Wer soll hier wohnen? Gibt es eine bestimmte Zielgruppe, die angesprochen werden soll? Was kann in der Gemeinschaft geteilt werden?*

*Durch die Vorgaben des Baurechtsvertrags mit der Stiftung Habitat war die Workshop-Phase mit knapp 5 Monaten zeitlich eng getaktet und hatte ein klares Ziel. Aus der Erörterung der Vor- und Nachteile verschiedener Formen des Zusammenlebens, Wohnungstypen, Erschließungsformen und Gemeinschaftsfunktionen etc. formulierten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Workshops - unterstützt durch ein fachliches Gutachten zur maximalen Ausschöpfung des Baufeldes - ein konkretes Raumprogramm für den Architekturwettbewerb. Neben der Bestimmung der Mischung verschiedener Wohnungstypen wurde hier festgelegt, dass Groß- bzw. Cluster-Wohnungen realisiert werden sollten, die dem Bedürfnis nach gemeinschaftlichem Wohnen in größeren Zusammenhängen Raum geben. Mit dem Wettbewerb beauftragte die Genossenschaft sechs Architekturbüros binnen fünf Monaten, bauliche Varianten für dieses Nutzungs- und Raumprogramm zu entwerfen. Die Jury, zusammengesetzt aus Architektinnen und Architekten, Vertreterinnen und Vertretern der Wohngenossenschaft zimmerfrei und der Stiftung Habitat, entschied sich im August 2014 für den Entwurf des Büros Burchner Bründler Architekten (Wohngenossenschaft Zimmerfrei 2014).*

*Parallel zum Wettbewerbsverfahren gründeten die Genossenschaftsmitglieder und Interessierte Arbeitsgruppen, in denen sich die potentiellen Bewohnerinnen und Bewohner weiter mit spezifischen Fragestellungen des Zusammenlebens, Wohnens, der Nachhaltigkeit etc. beschäftigten. Besonders hilfreich für das gemeinsame Verständnis, wie Cluster-Wohnen funktionieren kann, waren der Austausch mit anderen Genossenschaften und Exkursionen zu realisierten Cluster-Wohnungen in Zürich und anderen Orten. Während der anschließenden Planungsphase wurde der jeweils aktuelle Stand der Planung im Veranstaltungsformat Echoraum regelmäßig den Mitgliedern und Interessenten vorgestellt. Die Architektinnen waren verpflichtet, in diesen Echoräumen das Feedback (Echo) der teilweise in Arbeitsgruppen organisierten Interessierten einzuholen und deren kontinuierlich konkretisierten Nutzungsvorstellungen einzubeziehen.*

*Aus dieser Partizipation resultierten gut ein Jahr nach Projektbeginn bereits grundlegende Planungsentscheidungen für die Cluster-Wohnungen. Der erste Entwurf von vier Cluster-Wohnungen mit je sieben privaten Einheiten wurde zugunsten größerer Wohngruppen revidiert und es wurde beschlossen, zwei große Cluster-Wohnungen zu realisieren. Der Beschluss beruhte auf der Annahme, dass größere Gruppen besser mit Konflikten umgehen könnten, es mehr räumliche Ausweichmöglichkeiten gäbe und die Gruppen so stabiler seien. Geprägt durch Erfahrungswerte existierender Projekte wie dem Heizenholz, wurde auch beschlossen, die Größe der Gemeinschaftsräume zu verkleinern und auf private Teeküchen zu verzichten, um das Gemeinschaftsleben zu stärken. Konzipiert als Information und Austausch hatten die künftigen Bewohnerinnen aber keine Mitbestimmung zur konkreten Ausgestaltung der Cluster-Wohnungen, da dies die Belastung an die Architekten im Planungsprozess überstiegen hätte: "Das kann man in den Prozessen, glaub ich, auch ganz schwer machen (...) Deshalb muss man ganz ehrlich sagen: Sie konnten die Grundrisse sehen, aber sie konnten (...) nicht wirklich viel mitentscheiden" (Uellendahl 2018). Komplexe Planungsfragen, die das Gesamtgebäude betreffen - wie die Verortung der Cluster-Wohnung im Gebäude (Dachgeschoß) und die Anpassung des Grundrisses an die Erfordernisse der Erschließung (z.B. die am Treppenhaus langgezogene Küche mit der die beiden Gemeinschaftsräume verbunden werden) -,*

wurden durch das Architekturbüro in Absprache mit der Genossenschaftsleitung entschieden. Wie die Cluster-Wohnung letztlich gestaltet ist, haben die Bewohnerinnen und Bewohner erst während der baulichen Realisierung erfahren.

Wichtige Funktion dieser Partizipation in der Konzept- und Planungsphase war, dass Interessierte sich in den verschiedenen Beteiligungsformaten über Wohnvorstellungen austauschen und sich gegenseitig kennenlernen konnten. Das Projekt StadtErle stellt insofern einen Sonderfall bzw. Mischform zur unmittelbaren Partizipation dar, da im Unterschied zu mehr als wohnen und Zwicky Süd bereits in der Planungsphase eine Festlegung der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgte. Als erster Schritt für die Gruppenbildung hat sich bereits in der Workshopphase eine kleine Kerngruppe gefunden, die 2015 eine Cluster-Wohnung reservieren konnte. Diese von der Genossenschaft zur Absicherung der Finanzierung vorgezogene Vergabe der Wohnungen bedeutete, dass die Mitglieder der Wohngruppe sich mit Kapital finanziell festlegen mussten, ohne die konkrete Form der Cluster-Wohnung zu kennen oder diese wesentlich mitbestimmen zu können. Die Identifikation mit dem Projekt und der Cluster-Wohnung unterstreichend ist diese Gruppe 2017 in eine der beiden Cluster-Wohnungen eingezogen.

#### 4.1.7 Festlegung Anzahl und Größe von Cluster-Wohnungen

Die Festlegung der drei wesentlichen Parameter Anzahl, Größe und Grundrissgestaltung der Cluster-Wohnungen veranschaulicht, dass neben den Ideen und Wünschen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor allem die Annahmen und Ziele der Projektverantwortlichen sowie deren ökonomische Abwägungen entscheidend sind. Letztlich entscheidet immer die verantwortliche Projektleitung, welche Partizipationsformen angewendet und wie die zentralen Parameter bestimmt werden.

Die Anzahl der Cluster-Wohnungen und ihr Anteil am jeweiligen Wohnungsangebot variiert in beträchtlichem Maß zwischen den Projekten. Während in den kleineren Projekten der Anteil hoch ist (18-25%), beträgt er in den größeren Projekten nur 4-10 % (s. Tabelle 4.3).

Projektname	Gesamtzahl der Wohnungen	Cluster-Wohnungen	Anteil Cluster-Wohnungen in % der Wohnungen
Spreefeld	42	2	4,7
mehr als wohnen	373	15	4
Neufrankengasse	11	2	18,2
wagnisART	87	9	10,3
Zwicky Süd	125	5 (inkl. 2 Studios)	4
inklusiv wohnen Köln	11	2	18,2
StadtErle	35	1	2,9
Annagarten	8	2	25

Tab. 4.3: Anteil von Cluster-Wohnungen im Wohnungsprogramm der Fallstudien (eigene Erhebung, Stand 2018)

Die in den Projekte mehr als wohnen und wagnisART realisierte Anzahl von 15 bzw. neun Cluster-Wohnungen demonstriert, dass die Projektentwickler dieser Wohnform Vermietungspotential zusprechen. Deutlich wurde aber auch, dass in allen Projekten die Entwicklung von Cluster-Wohnungen durch ökonomische Abwägungen gebremst wurde. Auch bei den

“Überzeugungstätern” (Peter Schmid, Vorstand von mehr als wohnen), die davon ausgehen, dass es ein echtes Bedürfnis nach solchen Angeboten gibt (vgl. BWO 2010: 65), ist Zurückhaltung wegen des Risikos der unsicheren Vermietbarkeit erkennbar. So galt es z.B. innerhalb von mehr als wohnen die Skepsis der traditionellen Genossenschaften zu berücksichtigen (Hofer 2018). Die in allen Projekten realisierte Mischung aus konventionellen Wohnungen und experimentellen Großwohnungen spiegelt dann eine Abwägung der Projektentwickler wieder und wurde so gewählt, dass “der Mietausfall, wenn das jetzt nicht klappen würde, nicht so riesig ist” (Uellendahl 2018). Der niedrige Anteil von Cluster-Wohnungen im Projekt Zwicky Süd wurde von Claudia Thiesen mit dem Standort erklärt, da sich auch Kraftwerk1 nicht sicher war, ob diese besondere Wohnform in der Peripherie Nachfrage findet: “[...] Wenn das ein Projekt gewesen wäre mehr zentral in der Stadt, dann hätten wir den Anteil [von Cluster-Wohnungen] wahrscheinlich höher gemacht” (Thiesen 2018).

In den kleineren Projekten wurde dem Vermietungsrisiko weniger Gewicht beigemessen. Der relativ hohe Anteil von Cluster-Wohnungen in den kleineren Projekten begründet sich damit, dass Cluster-Wohnungen zentral für das inhaltliche und bauliche Nutzungsprogramm des Projektes sind (Inklusiv wohnen Köln, Annagarten) und ausdrücklich durch die Bauherren gewünscht wurden (Neufrankengasse).

Die Größe der Cluster-Wohnungen wurde maßgeblich durch die angestrebte Gruppengröße bestimmt. Bei einer Streuung zwischen fünf und 23 Personen ist die häufigste Gruppengröße zwischen sieben und zehn Personen. Grundsätzlich wurde die Entscheidung für kleine oder größere Gruppen durch ökonomische Faktoren (bessere Kontrolle und weniger Risiko für die Verwaltung) und architektonische Vorgaben beeinflusst. Die Interviewpartnerinnen und -partner unterstrichen aber, dass die Größe der Cluster-Wohnung vor allem durch Überzeugungen und Erfahrungen der Projektbetreiber entschieden wurde, welche Gruppengröße angemessen und sinnvoll sei. Die Häufung von Gruppengrößen von acht Personen und mehr, die in sechs Projekten geplant wurden, entspricht einer zentralen Erkenntnis der Genossenschaft Kraftwerk1, die sich auch in den Aussagen anderer Interviewpartner wiederholt.

Für eine Mindestzahl von sieben bis acht Personen pro Wohngruppe spricht demnach:

1. das historisch begründete Ziel, neuen Formen von Großhaushalten, die sonst keinen Wohnraum finden, ein Raumangebot zu schaffen (Thiesen 2018, Hofer 2018),
2. der planerische Aufwand lohnt sich für kleinere Gruppen nicht (ebd.) und
3. größere Gruppen erweisen sich als stabiler im Zusammenleben, da sie besser mit Konflikten umgehen können (ebd., Mucke/Strohecker 2018, Uellendahl 2018).

Nach Einschätzung der Interviewpartner sind größere Gruppen heterogener und robuster, da sie resistenter gegen eine Aufspaltung in zwei Lager sind und eine größere Wohnung mehr Ausweichmöglichkeiten bietet, sich auch mal bei Spannungen zwischen Mitgliedern aus dem Weg zu gehen (hier betonte Thiesen, dass dafür eine ungerade Zahl an Bewohnern und Bewohnerinnen hilfreich sei). Die kritische Masse einer Gruppe, die zusammen mehr leisten kann, wird auch im Projekt Inklusiv wohnen Köln hervorgehoben. Das Konzept der Betreuung durch die Studierenden werde dadurch begünstigt, dass die Gruppen groß, die Wohnungen immer belebt seien und eine „symmetrische Mischung“ ermöglicht wird, bei der die Bewohnerinnen

sich gegenseitig unterstützen können ohne dies immer zu müssen (Mucke/Strohecker 2018).

Kleinere Cluster-Wohnungen von fünf bis acht Bewohnern sind teilweise in wagnisART und Neufrankengasse realisiert. Die Planerin und Investorin Vera Gloor hat diese Größe vor allem in Hinblick auf die baulichen Möglichkeiten entschieden. Im Projekt wagnisART sind die kleineren Gruppen ein Ergebnis des Partizipationsprozesses. Sie entsprechen einer Präferenz der Bewohnerinnen und Bewohner und auch die Projektbetreiber begründen kleinere Wohngruppen damit, dass diese eher den gängigen Erwartungen an Wohnungen entsprechen (Gollan 2018).

Die Gestaltung der Cluster-Wohnung insbesondere der Grundrisse wurde in Projekten unmittelbarer Partizipation von den Bewohnerinnen und Bewohnern mitbestimmt. In den Projekten Annagarten und Spreefeld konnten diese eigene Vorstellungen einbringen und zusammen als Gruppe die Größe und den Zuschnitt der Räume entsprechend ihrer Bedürfnisse und Vorstellungen "zusammen puzzeln" (LaFond 2018). Ähnliche Mitspracherechte hatten die Mitglieder der Baugruppen im Projekt wagnisART, die im Ausbau (Trockenbau) in begrenztem Ausmaß die Möglichkeit hatten, die Aufteilung ihrer Cluster-Wohnung zu bestimmen, beispielsweise ob die private Einheit in ein oder zwei Zimmer unterteilt sein sollte (Gollan 2018). Diese Beschränkung der Mitsprache wurde durch eine Logik begründet, die auch den Ansatz der mittelbaren Partizipation Schweizer Prägung bestimmt. Als Genossenschaft fördert wagnisART die Teilhabe und Mitbestimmung der Mitglieder und entsprechend wurden die eigenwillige städtebauliche Gestalt, die Anzahl, Größe und Anordnung der Cluster-Wohnungen kooperativ festgelegt. Sie ist aber zugleich bemüht, die Fokussierung auf die Verwirklichung im Individual Eigentum zu begrenzen und den Grundgedanken des gemeinschaftlichen Eigentums zu stärken, um zu gewährleisten, dass die Cluster-Wohnung auch den Bedürfnissen folgender Nutzergenerationen entspricht. Zur Lösung dieser Spannung wurde für die partizipative Planung der Wohnungen in wagnisART das Prinzip formuliert, "Niemand plant seine eigene Wohnung" (ebd.).

In den als "Top-Down-Projekte" beschriebenen Projekten mit mittelbarer Partizipation (BWO 2010: 68) sind - wie im Projekt mehr als wohnen - von der Themengruppe „Nutzung“ differenzierte Raumprogramme entwickelt worden, deren bauliche Umsetzung aber durch die Geschäftsleitung, die Baukommission und den Vorstand entschieden wurde. Diese haben die geforderte Vielfalt der Wohnformen übernommen, aber aus Gründen der Kosteneffizienz entschieden, die große Wohnungsvielfalt auf ein Haus mit Cluster-Wohnungen zu fokussieren (BWO 2010:61f). Die spezielle Gestaltung der Cluster-Wohnungen einschließlich der besonderen Form der Brückenwohnung oder die Mischung verschiedener Zimmerunterteilungen in den privaten Einheiten wurde in Zwicky Süd und mehr als wohnen durch die Genossenschaftsleitung und die Architekten bestimmt.

#### **4.1.8 Mietverträge**

Cluster-Wohnungen erfordern neue Wege in der Vermietung. Als bewährtes Modell hat sich in der Schweiz und in Deutschland die Vermietung an einen Verein oder eine GbR etabliert. Nur im Projekt wagnisART wurden Einzelmietverträge zwischen Genossenschaft und einzelnen

Mietparteien innerhalb der Cluster-Wohnung abgeschlossen. Im Projekt Annagarten wurde noch nicht entschieden, welche Form der Vermietung angewandt wird.

In der Schweiz wurde für die Vermietung an die Gruppe die Rechtsform des Vereins gewählt. Entwickelt von der Genossenschaft Kraftwerk1 für die Vermietung von Großwohnungen wird die Vermietung an Vereine mittlerweile auch in anderen Eigentumsformen, beispielsweise im Projekt Neufankengasse der Investorin Vera Gloor, angewandt. In den deutschen Projekten Spreefeld und Inklusiv wohnen Köln wurde für Gruppenmietverträge die Rechtsform Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gewählt. Organisiert als GbR mietet die Gruppe ihre Cluster-Wohnung von der Genossenschaft Spreefeld bzw. der GAG.

Die Vermietung an die Gruppe bietet Vorteile für beide Seiten. Organisiert als Verein oder GbR erhält die Gruppe der Bewohnerinnen und Bewohner mehr Freiheit sich selbst zu organisieren. Als wichtige Qualität wurde der Zugewinn an Autonomie benannt. Die Gruppe entscheidet unabhängig vom Vermieter gemeinsam über die Auswahl neuer Mitglieder. Für die Vermieter reduziert sich vor allem der Verwaltungsaufwand bei Mieterwechseln. Im Vergleich zu regulären Einzelmietverträgen bedeuten Gruppenmietverträge, dass die Verantwortung zwischen Mietenden und Vermieter neu verteilt wird. Der Verein oder die GbR tragen die finanzielle Verantwortung für die Mietzahlung und einen etwaigen Mietausfall. Der Verein oder die GbR zahlen die monatliche Miete, die Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten, und stellen die Kautions bzw. zahlen die Anteilsscheine für die Wohnung. Die Verteilung dieser Kosten innerhalb des Vereins oder der GbR wird durch diese/n selbst geregelt (vgl. Kap. 4.3.2.). In der Regel erstellen die Vereine oder die GbR für ihre Mitglieder Untermietverträge, in denen die jeweiligen Mietanteile festgelegt werden und die Übernahme der jeweilig erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. der anteiligen Kautions geregelt sind.

Hinsichtlich des Kostenaufwands wurde von den Schweizer Interviewpartnerinnen und -partnern das Vereinsmodell als weitgehend neutral angesehen (Gloor 2018, Hofer 2018, Uellendahl 2018, Thiesen 2018). Ähnlich wurde dies für das Projekt Spreefeld eingeschätzt (LaFond 2018). Der initiale Mehraufwand durch neue Vertragsmodelle und Betreuung der Vereine wird mittelfristig aufgehoben durch das erprobte Zusammenspiel mit den Selbstverwaltungsstrukturen (vgl. Kap. 4.1.7. Mieterakquise). In den Genossenschaften sind die Kosten für Erstvermietung und Gruppenfindung generell niedriger, da diese vielfach ehrenamtlich oder für geringe Aufwandsentschädigung durch die Genossenschaftsmitglieder übernommen werden. Zum Beispiel erhielten im Projekt StadtErle die Mitglieder der Vermietungskommission ebenso wie die Mitglieder des Vorstands eine Entschädigung von 500 CHF/Monat. Eine solche Kosteneinsparung durch Selbstverwaltung nannte auch die private Vermieterin Vera Gloor.

Die entscheidende Funktion des Gruppenmietvertrages liegt somit weniger in der Reduzierung des Kostenaufwandes als in der Stärkung der Gruppe als Gemeinschaft, die gemeinsam Verantwortung trägt. Diese gemeinsame Verantwortung ist aber auch mit Anforderungen verbunden. Die Vereine müssen einen Vorsitz und Statuten festlegen, regelmäßige Abrechnungen und eine eigene Buchhaltung führen (vgl. Kap.4.3.2.). Zudem gibt der Verein keine rechtliche Handhabe für den Fall des Ausschlusses oder der Kündigung einzelner Mitglieder, die sich als zu problematisch und ungeeignet für das Zusammenwohnen erweisen. Vielmehr basiert das

Vereinsmodell auf gegenseitigem Vertrauen und Kooperationsbereitschaft zwischen Vermieter und Mieter und innerhalb der Gruppe.

Bislang ist noch kein Fall bekannt, in dem dies getestet wurde und das Vereinsmodell einem Rechtsstreit zwischen den Mitgliedern oder gegenüber dem Vermieter ausgesetzt war. Betont wird aber von allen Interviewpartnerinnen und -partnern, dass sich dieses Vermietungsmodell bewährt hat. So verweist die Genossenschaft Kraftwerk1 auf über 10 Jahre Erfahrung in der Vermietung an Vereine. Zwar erleben Cluster-Wohnungen wie andere Wohngemeinschaften auch Wandel und Konflikte, in denen sich die Gruppen neu zusammensetzen. Doch ist dabei die formale Gruppenstruktur erhalten geblieben und bislang hat sich noch kein Verein aufgelöst (Hofer 2018, Thiesen 2018).

In allen Projekten wurde betont, dass für die gelungene Vermietung von Cluster-Wohnungen ein enger Kontakt zwischen Hausverwaltung und Wohngruppen/Vereinen notwendig und hilfreich ist. Die Genossenschaften betonten dabei die Vorteile der Selbstverwaltungsstrukturen, die es im Unterschied zu einer klassischen Verwaltungsstruktur ermöglichen, mit mehr Zeit und Aufmerksamkeit die spezifischen Interessen und Bedürfnisse der Gruppen zu berücksichtigen und angepasste Lösungen zu finden. Die Nähe und gruppenspezifische Betreuung durch die Verwaltung wurde auch von Vera Gloor hervorgehoben, die betonte, dass sie sich gern um ihre Mieterinnen und Mieter insbesondere in den Cluster-Wohnungen kümmert und auch vor Ort präsent ist (Gloor 2018).

Die in den Projekten Spreefeld und Inklusiv wohnen Köln gewählte Form des Gruppenmietvertrags an eine GbR funktioniert ähnlich wie das schweizerische Modell der Vermietung an Vereine. Doch lässt sich das Modell der Gruppenmietverträge nicht in allen Fällen anwenden. Die Genossenschaft wagnisART berichtete, dass Einzelmietverträge aus zwei Gründen erforderlich sind, da a) die unterschiedlich geförderten Wohneinheiten in einer Cluster-Wohnung verschiedene Finanzierung und damit Miethöhen bzw. individuelle Mietbindungen (z.B. Wohnberechtigungsschein) bedeuten, und b) ein Vertrag mit Vereinen nicht als Wohnmietvertrag sondern als Gewerbemietvertrag zählt. Da aber laut deutschem Genossenschaftsrecht Wohnungsbaugenossenschaften maximal 10% ihres Umsatzes mit Gewerbe erzielen dürfen, würde die Vermietung an Wohnvereine als sogenanntes "schädliches Gewerbe" den Verlust an Steuervorteilen bedeuten (Gollan 2018). Diese Schwierigkeit, dass Mietverträge an Vereine als Gewerbe gelten, wird im Projekt Inklusiv wohnen Köln durch die vertragliche Lösung der GbR wiederum als Chance genutzt (Mucke/Strohecker 2018). Die in diesem Projekt häufiger auftretenden Wechsel der studentischen Bewohnerinnen und Bewohner sind so einfacher umsetzbar als im regulären Mietrecht: Alle Bewohnerinnen und Bewohner haben als Mitglieder der GbR Anspruch auf Wohnnutzung und verlieren diesen wenn die GbR sie von der Mitgliedschaft ausschließt (MBWSV NRW 2012).

#### **4.1.9 Mieterakquise und Unterstützung der Gruppenbildung**

In allen Fallstudien sind die Cluster-Wohnungen vermietet. Die Vermietung von Cluster-Wohnungen ist jedoch mit einem höheren Aufwand verbunden als bei konventionellen Wohnungen, insbesondere die Gruppenfindung braucht mehr Zeit (Dürr/Kuhn 2017: 148f).

Grundsätzlich wurden die Cluster-Wohnungen wie andere Wohnungen auf den Projektwebseiten und per Inserat in den marktüblichen Wohnungssucheportalen beworben. Da Cluster-Wohnungen nur bedingt den konventionellen Wohnungstypen entsprechen, wurden die Inserate angepasst, um Interessierte zu erreichen. Vera Gloor erläuterte, dass die Cluster-Wohnungen für die Erstvermietung sowohl in der Suchrubrik 1,5-Zimmer-Wohnung als auch in der Rubrik 4-Zimmer-Wohnung inseriert wurden und dabei jeweils die Eignung als Wohngemeinschaft hervorgehoben wurde (Gloor 2018).

Die Genossenschaften gingen ähnlich vor und formulieren den besonderen Charakter meist expliziter. So wurden freie Einheiten beispielsweise als “Grosszügige Cluster-WG im Zwicky Süd sucht MitbewohnerInnen” inseriert oder als “Zimmer frei in Gross-Haushalt” (Kraftwerk1 o. J.) Die Genossenschaft wagnis bewarb die Cluster-Wohnung als “gelungene Mischung aus WG und den eigenen vier Wänden” und inserierte eine freie Clustereinheit auf der Plattform wg-gesucht als ein Zimmer in einer 7er-WG, die als “Kombination aus alleine Wohnen und WG, 40 m<sup>2</sup> + 78 m<sup>2</sup> Gem.-Fläche” beschrieben wurde (wg-gesucht.de 2019). Auch Inklusiv wohnen Köln inserierte WG-Zimmer und spezifizierte diese als “Wohnen nach dem Prinzip Wohnen für Hilfe” (Mucke/Strohecker 2018). Mit diesen Inseraten unterstützten die Vermieter bestehende Gruppen, die aber grundsätzlich neue Mitbewohnerinnen und Mitbewohner selbst suchten.

## Wir suchen Dich für unsere grosszügige Cluster-Wohnung im Zwicky Süd!

Für unseren sehr grosszügigen Wohn-Cluster in der Genossenschaftssiedlung Zwicky-Süd, suchen wir MitbewohnerInnen für mind. zwei Zimmer; ggf. auch ein gesamtes Cluster (zwei Zimmer und Bad; nach Absprache). Die 300 m<sup>2</sup> grosse Cluster-Wohnung besteht aus einer Hauptwohnung (180m<sup>2</sup>) mit viel Gemeinschaftsfläche und zwei Wohn-Studios (je 60m<sup>2</sup>). Wir verfügen über eine grosse Wohnküche und zwei kleinen Teeküchen in den Studios, ein grosses Badezimmer mit WC und vier Duscheinheiten mit WC, eine einzigartige Balkonbrücke und zwei separate Balkone mit Alpenblick. Sowohl in der Hauptwohnung als auch in einem der Wohn-Studios sind **ab 1. Mai 2019** Zimmer frei.

Unsere WG besteht aus zwei Frauen, zwei Männern und zeitweise zwei Kindern (im Alter zwischen 4 bis 44). Wir schätzen das Miteinander, sind Genuss-, Kultur- und Kunstmenschen, verstehen uns als Weltbürger und engagieren uns aktiv beim Aufbau und bei der Weiterentwicklung unserer Genossenschaftssiedlung.

- ▶ Zimmer im Wohn-Studio: ca. 26 m<sup>2</sup> / Zimmer in der Hauptwohnung: ca. 18 m<sup>2</sup>
- ▶ Miete je Zimmer: 725 CHF/Monat (inkl. NK)
- ▶ Monatsbeitrag WG: rund 120 CHF (Strom, Internet, Versicherung, Radio/TV, Putzfrau etc.)
- ▶ Anteilkapital Genossenschaft: einmalig mind. 20'000 CHF (wird bei Auszug verzinst zurückgezahlt)

Du bist eher zwischen 30-40 und interessierst dich für zukunftsgerichtete Wohn- und Gemeinschaftsformen und deine besten Freunde bezeichnen dich als aufgeschlossen und unkompliziert. Dann freuen wir uns über Deine Kontaktaufnahme - Besichtigungen sind ab sofort möglich: [ZWICKY.Grund@gmail.com](mailto:ZWICKY.Grund@gmail.com)

Abb. 4.5: Inserat für freie Zimmer in der Cluster-Wohnung im Projekt Zwicky Süd (Kraftwerk1 2019)

Häufig präsentierten sich die Vereine mit Darstellung der Cluster-Wohnung und der Gruppe auf eigenen Webseiten, wie beispielsweise im Projekt mehr als wohnen der Verein Hoch5 (Dürr/Kuhn, 2017; Thiesen, 2016).

Während die Nachvermietung wesentlich durch die Wohngruppen selbst organisiert wird und meist keine besonderen Maßnahmen der Hausverwaltung erfordert (vgl. Mietvertrag), besteht die Herausforderung der Erstvermietung darin, eine Wohngruppe für die Cluster-Wohnung zu finden. In manchen Fällen bewerben sich bereits gefestigte Gruppen gemeinsam für eine Cluster-Wohnung. Der Regelfall in allen Projekten war dagegen, dass die Interessierten aus kleinen Gruppen oder Einzelpersonen bestanden, die sich erst als Wohngruppe zusammenfinden mussten. Sieben von acht Projekten unterstützten diese Gruppenfindung für die Erstvermietung. Die verschiedenen Formen dieser Unterstützung sind dabei direkt mit der gewählten Form der Partizipation verbunden. Keine Unterstützung der Gruppenfindung erfolgte im Projekt Neufrankengasse. Die Erstvermietung der beiden Cluster-Wohnungen erfolgte durch

informelle Kontakte im Bekanntenkreis des Architekturbüros Vera Gloor und soziale Netzwerke, aus denen sich Interessierte fanden, die dann die Wohngruppen bildeten.

In Projekten mit unmittelbarer Partizipation sind die Beteiligungsprozesse zugleich auch der Weg zur Identifikation und Bindung der Mieterinnen und Mieter. Daher ist in den Projekten Spreefeld, Annagarten und teilweise auch in den Projekten wagnisART und StadtErle der Aufwand für Mieterakquise und Unterstützung der Gruppenfindung in der Erstvermietung nicht von den Partizipationsprozessen zu trennen. Die Interessierten wurden bereits frühzeitig eingebunden, konnten sich als Teil des längeren Partizipationsprozesses gegenseitig kennenlernen und bildeten in diesem Prozess ihre Wohngruppen, die dann in die Cluster-Wohnung einzogen.

Projekte mit mittelbarer Partizipation betrieben einen größeren Aufwand für die Erstvermietung. Da die zukünftige Bewohnerschaft noch nicht bestimmt war, umfasste der Prozess der Erstvermietung eine Informations- und Kennenlernphase. In den genossenschaftlichen Projekten mehr als wohnen, Zwicky Süd, StadtErle und wagnisART wurden dazu verschiedene Maßnahmen zur Unterstützung der Gruppenfindung angeboten. Das Projekt wagnisART ist hinsichtlich der Erstvermietung eine Mischform, da 50% aller Wohneinheiten erst nach Abschluss der Planung vergeben wurden. Vergleichbar der Mieterakquise in den Schweizer Genossenschaftsprojekten bewarb und unterstützte wagnisART die Bildung von Wohngruppen für Cluster-Wohnungen.

Der Umfang der Unterstützung für die Gruppenbildung reichte von öffentlichen Informationsveranstaltungen, in denen Interessierten das Prinzip von Cluster-Wohnungen vorgestellt wurde und sie teilweise mit bereits bestehenden Wohngruppen sprechen konnten, zu Besichtigungen der im Rohbau befindlichen Cluster-Wohnung oder anderer, bereits realisierter Projekte. Mit der Anzahl und Größe der Cluster-Wohnungen stieg der Aufwand für die Gruppenbildung: "Es gibt dann sehr viele Leute, die sehr interessiert sind und denen man die Wohnung zeigen muss und denen das Projekt erklären... Da ist sehr viel Energie reingegangen" (Uellendahl 2018). Dieser im Vergleich zur Vermietung von konventionellen Wohnungen höhere Organisations- und Zeitaufwand wurde von den Genossenschaftsprojekten einkalkuliert. So erklärte Claudia Thiesen von Zwicky Süd, dass es "grundsätzlich schlau ist, diese Großwohnungen ein bisschen früher auszuschreiben" (Thiesen 2018).

Charakteristisch ist, dass die Genossenschaft Anleitung zur Gruppenfindung gibt, aber dann auf die Selbstorganisationsfähigkeiten der Interessierten setzt. Vielfach wurden in den vom Projektträger angebotenen Veranstaltungen informelle Austauschprozesse angeregt, bei denen sich Interessierte in selbst organisierten Treffen oder Stammtischen regelmäßig trafen. Diese Prozesse des Kennenlernens und Zusammenfindens als Gruppe erstreckten sich vielfach über mehrere Monate.

Eine wichtige Maßnahme zur Herstellung größerer Verbindlichkeit für die Interessierten und die Vermieter ist die in den Schweizer genossenschaftlichen Projekten eröffnete Möglichkeit, sich als Kerngruppe für den Bezug einer Cluster-Wohnung zu bewerben. Je nach Projekt besteht

eine solche Kerngruppe aus drei bis fünf Personen, die in der Regel bis zu sechs Monate Zeit erhält, Mitstreiterinnen und Wohnwillige zu suchen, ein Gruppenverständnis zu entwickeln und sich als Verein gründen. Durch die Festlegung auf eine Wohnung und den klar bemessenen Zeitraum wird die Gruppenbildung unterstützt. Nach Ablauf der Frist muss die Gruppe sich als Verein zu gründen und gemeinsam auch finanziell Verantwortung tragen, d.h. die Zahlung der Miete garantieren und die erforderlichen Genossenschaftsanteilsscheine zeichnen. In den Interviews wurde betont, dass die Genossenschaften hier viel Kulanz und Entgegenkommen walten ließen. Im Einzelfall wurden Wohngruppen auch nach dieser Frist unterstützt, wenn sie noch Mitglieder suchten oder die volle Mietbelastung nicht tragen konnten.

Zugleich berichteten die Schweizer Genossenschaftsprojekte aber auch, dass Kerngruppen es in einigen Fällen nicht geschafft haben, eine ausreichende Anzahl geeigneter Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern zu finden und ihre reservierte Wohnung wieder zurückzugeben (Hofer 2018, Thiesen 2018, Uellendahl 2018). In zwei Projekten wurden Cluster-Wohnungen nicht vermietet. Für die in StadtErle und mehr als wohnen geplanten Familien-Cluster-Wohnungen konnten keine Gruppen gefunden werden, weswegen beide Wohnungen umgenutzt wurden. In der StadtErle wurde die Cluster-Wohnung als Wohngemeinschaft an Studierende vermietet, wobei diese keine Genossenschaftsmitglieder sein müssen, sondern Einzelmietverträge mit der Genossenschaft abschließen. Im Projekt mehr als wohnen wurde eine Cluster-Wohnung in eine Kinderarztpraxis und eine 3,5 - Zimmer Wohnung umgewandelt.

Erfolg und Scheitern in der Mieterakquise sind abhängig von verschiedenen Faktoren. Charakteristisch ist, dass das große Interesse an Cluster-Wohnungen sich nicht in allen Fällen in eine vor Ort messbare Nachfrage übersetzt. Schwierigkeiten in der Erstvermietung wurden bei vier von acht Projekten genannt: mehr als wohnen, wagnisART, Zwicky Süd und StadtErle. Als entscheidende Faktoren für die Nachfrage nannten die Interviewpartnerinnen und -partner neben den Herausforderungen der Gruppenbildung die Höhe des Mietpreises und die Rolle des Standorts. Innerstädtische Standorte wie Neufrankengasse oder Spreefeld erfahren große Nachfrage und auch aus den Projekten Annagarten und inklusiv wohnen Köln wurde berichtet, "wir haben nie Probleme Mieter zu finden" (Mucke/Strohecker 2018). Die Kombination des Angebots günstiger Miete und spannender Wohnform - sowie im Fall von Annagarten der intensive Prozess des Selbstbauens - sicherten trotz der peripheren Lage die Nachfrage.

Periphere Standorte stellten dagegen für die Schweizer Genossenschaftsprojekte eine besondere Herausforderung für die Vermietung dar. Dies wurde vor allem im Projekt Zwicky Süd berichtet, aber auch die Evaluation der Erstvermietung des Projektes mehr als wohnen konstatierte eine "vergleichsweise geringe Nachfrage" für Cluster-Wohnungen (Age-Stiftung 2015). Für die neun ausgeschriebenen Wohnungen hatten sich nur zwölf interessierte Vereine beworben und zum Einzug 2015 waren nur sechs der Cluster-Wohnungen vergeben (ebd.). Nachteilige Standortbedingungen, die typischerweise weniger nachgefragt sind von Menschen, die bereit für Wohnexperimente sind, wurden ebenfalls in StadtErle und wagnis-ART als Vermietungsschwierigkeit benannt, wobei letztere auch Probleme in der Gruppenfindung erlebte. Stellvertretend für diese Genossenschaften ist das Resümee der Genossenschaft

mehr als wohnen: Sie sehen den Erstvermietungsprozess als letztlich gelungen an, da knapp fünf Monate nach Einzug alle bis auf eine Cluster-Wohnung vermietet waren (BWO 2015: 14), doch konstatierten sie, dass für die Gruppenfindung eine längere Zeitphase vorgesehen werden muss und Unterstützung sowie die Möglichkeit temporärer oder dauerhafter alternativer Nutzungen von Vorteil sind.

Wenn sich hingegen Wohngruppen gefunden und zum Einzug entschlossen haben, erweisen sie sich als stabil. „Von diesen Häusern hörst du dann nichts mehr“ beschrieb Andreas Hofer die selbst verwalteten Cluster-Wohnungen im Projekt mehr als wohnen. Nach Einschätzung der Interviewpartnerinnen und -partner ist die Fluktuation im normalen Rahmen und nicht höher als in kleinen Wohnungen (Gloor 2018) oder anderen Wohngemeinschaften (Hofer 2018, Thiesen 2018).

#### **4.1.10 Regelungen und Vorgaben der Belegung**

Die Mehrzahl der Projekte verknüpfen die Produktion von Wohnraum mit sozialen Zielen.

Angestrebt werden:

- günstige Mieten, um breiten Schichten und gering Verdienenden Wohnraum anzubieten,
- soziale Mischung, d.h. verschiedene Generationen, Lebensstile und Beziehungsformen finden im Wohnprojekt Wohnraum. Teilweise wird damit auch das explizite Ziel formuliert, Menschen anzusprechen, die nicht dem typischen Spektrum der Bewohnerinnen und Bewohner gemeinschaftlicher Wohnformen entsprechen und z.B. noch keine Vorerfahrung mit gemeinschaftlichem Wohnen haben oder nicht bereits Mitglied oder eng assoziiert mit Genossenschaften sind,
- soziale Inklusion und Integration, d.h. Menschen mit besonderen Bedürfnissen, die auf dem regulären Wohnungsmarkt oft benachteiligt sind, werden in der Wohnungsvergabe berücksichtigt (besondere Bedarfe).

Bereits gezeigt wurde, dass das Ziel günstiger Mieten in allen Projekten umgesetzt ist, wobei das Ziel bezahlbarer Mieten umfangreich nur in zwei Projekten in Deutschland erreicht wird (Kap. 4.1.4). Das Ziel sozialer Mischung lässt sich nur bedingt von dem Ziel sozialer Inklusion und Integration unterscheiden. Allgemein werden die Begriffe Integration und Inklusion oft synonym behandelt, teils aber auch mit sehr unterschiedlichen Verständnissen, die auch beim Thema Wohnen deutlich werden (Deutscher Caritasverband e.V. 2018). Soziale Integration wird meist auf die Eingliederung von Migrantinnen und Geflüchteten in den Wohnungsmarkt bezogen, während Inklusion im Wohnen oder „Inklusives Wohnen“ fast ausschließlich auf das Thema Barrierefreiheit fokussiert, das für Ältere und Menschen mit Behinderung relevant ist. Im Wesentlichen bezieht sich Integration auf die Menschen, die Teilhabechancen gewähren und sich um Integration bemühen, um gemeinschaftliche Gestaltung der Gesellschaft zu gestalten. Im Unterschied zu der latenten und teilweise problematisierten Wir-Ihr-Polarisierung des Integrationsbegriffs geht Inklusion von der Verschiedenheit der Menschen als Normalzustand aus und fokussiert daher auf die rechtlichen und strukturellen Voraussetzungen, die gewährleistet sein müssen, das allen Menschen gesellschaftliche Teilhabe möglich ist (ebd.).

In der Praxis vermengen sich diese Ziele und in Cluster-Wohnungen werden sowohl Inklusion als auch Integration angestrebt. So formuliert die Genossenschaft Kraftwerk1 als Ziel: "Kraftwerk1 praktiziert Solidarität mit auf dem Wohnmarkt Benachteiligten (z.B. Sans-Papiers, kinderreiche, ausländische, finanziell herausgeforderte Familien, Behinderte). Mindestens 10% der Wohnungen werden an sie vermietet" (Kraftwerk1 2014). Für die vergleichende Auswertung wird soziale Integration daher als die Bereitschaft des Projektes und der Wohngruppen verstanden, wie auch immer definierten Anderen das Leben in Cluster-Wohnungen zu ermöglichen. Integration lässt sich messen an Vorgaben und Maßnahmen für soziale Mischung in der Belegung. Die faktische Integrationsfähigkeit und -bereitschaft von Cluster-Wohnungen wird jedoch letztlich von der jeweiligen Wohngruppe bestimmt. Unter sozialer Inklusion werden Maßnahmen verstanden, mit denen gewährleistet wird, dass Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen in Cluster-Wohnungen leben können. Für Inklusion lassen sich genauere Indikatoren bestimmen wie bauliche Strukturen (Barrierefreiheit, Vielfalt der Wohntypen für verschiedene Bedürfnisse wie z.B. Alleinerziehende) und soziale Strukturen (günstige oder bezahlbare Mieten, institutionalisierte Unterstützungsangebote für finanzielle Problemlagen und Belegungsbindungen).

### **Maßnahmen für Integration und soziale Mischung**

Das Ziel soziale Mischung wird von sieben der acht untersuchten Projekte angestrebt. Ausnahme ist das Projekt Neufrankengasse. Die Umsetzung erfolgt vorrangig durch Vorgaben bei der Wohnungsvergabe. Diese Ziele sind in der Regel für das gesamte Wohnprojekt formuliert. Im Vergleich der Projekte sind zwei Intensitäten der Belegungsregeln zu unterscheiden:

- a) Verbindliche Vorschriften: Darunter fallen die Mindestbelegung, d.h. die Belegung muss minus eins der Zimmerzahl entsprechen. Dies wird in den Schweizer Genossenschaften gefordert, die auch Sanktionen wie einen Unterbelegungszuschlag und Auszug formulieren (z.B. Baugenossenschaft mehr als wohnen 2017). Ebenso wird der Verzicht auf einen privaten PKW in den Projekten Zwicky Süd und mehr als wohnen gefordert. Während die Mindestbelegung gewährleistet, dass neue Bewohnerinnen und Bewohner einziehen wenn Raum frei wird und so das Potential für soziale Mischung gefördert wird, reduzieren ökologische Vorgaben wie der PKW Verzicht tendenziell soziale Mischung da sie v.a. gleichgesinnte, ökologisch bewusste Menschen ansprechen;
- b) Orientierende Vorgaben, die einen Mix der demographischen Zusammensetzung und soziale Durchmischung der Bewohnerschaft erreichen wollen. Entsprechende Leitbilder und Statuten haben fünf Projekte formuliert (wagnisART, Spreefeld, StadtErle, Zwicky Süd, mehr als wohnen). Das Projekt mehr als wohnen hat dabei das ambitionierteste Ziel gesetzt. Sie wollen die Wohnungen so vergeben, dass sie die soziale Durchmischung der Stadt Zürich sowie des Kantons Zürich widerspiegeln. Eine ähnliche Zielsetzung formuliert Kraftwerk1 (Kraftwerk1 2014).

Die Umsetzung der verbindlichen und orientierenden Vorgaben erfolgt durch eine von Genossenschaftsmitgliedern besetzte Vermietungskommission (StadtErle) oder durch von der Genossenschaft bestellte Vermietungsbeauftragte, die teilweise durch EDV unterstützte Monitoringprogramme die Einhaltung der Vermietungskriterien sichern (mehr als wohnen, Zwicky

Süd, wagnisART). In den Schweizer Genossenschaften und wagnisART bewarben sich Interessierte auf online basierten Bewerbungsportalen für eine Wohnung und gaben an, wie sie zur Umsetzung der Ziele der Genossenschaft beitragen wollen, beispielsweise mit Angaben zum Besitz eines Autos oder Vorschlägen zum Engagement im Wohnumfeld. Die Bewerbungen wurden entlang dieser Kriterien kategorisiert und für die Wohnungsvergabe priorisiert.

Für Cluster-Wohnungen wurden diese Vorgaben der Belegung angepasst. Wohngemeinschaften konnten sich entscheiden, ein Zimmer als Büro oder sonstig zu nutzen: "Die Mindestbelegung einer 12,5-Zimmerwohnung ist beispielsweise mit 9 Bewohnern erreicht" (BWO 2015: 11). Die orientierenden Vorgaben zur sozialen Mischung wurden bei der Vergabe von Cluster-Wohnungen nicht angewandt. Zentrales Ergebnis der Interviews ist die Aussage, dass soziale Mischung in Cluster-Wohnungen vor allem durch Wohngruppen selbst bestimmt wird. Zwar wurden die Wohngruppen angehalten, sich bei der Auswahl ihrer Mitbewohnerinnen und Mitbewohner an den Zielen zur sozialen Mischung des Projektes zu orientieren, doch entstand daraus keine Verpflichtung. Die Grenzen einer Pflicht zu sozialer Mischung wurden klar benannt. Die Menschen müssen in einer Wohnung zusammenleben können und das kann nicht vorgeschrieben werden (Thiesen 2018, Hofer 2018, Uellendahl 2018). Entsprechend dokumentierte das soziale Monitoring von mehr als wohnen, dass die angestrebten Ziele der sozialen Mischung nicht vollständig erreicht wurden, da der Anteil von Familien weitaus höher und der Anteil älterer Menschen unterrepräsentiert sind (vgl. Haller et al. 2017). Dies ist auch auf die wenig durchmischte, tendenziell jüngere Belegung der Cluster-Wohnungen zurückzuführen.

Einzigste Ausnahme stellte das Projekt wagnisART dar, in dem Belegungsvorgaben für Integration auch in den Cluster-Wohnungen vorgegeben waren. Die Wohngruppe konnte sich zwar Mitbewohnerinnen und Mitbewohner aussuchen, doch war sie dabei auch zur Einhaltung an die durch die Förderwege vorgegebenen Einkommensgrenzen der zu vergebenden Einheiten verpflichtet. Dies bedeutet, dass der/die von der Gruppe gewählte neue Mitbewohner oder Mitbewohnerin auch das richtige Einkommen aufweisen muss. Da soziale Mischung innerhalb der Cluster-Wohnung durch die Förderbestimmungen verbindlich und auf Dauer gewährleistet ist, kann diese Form der institutionalisierten Integration auch als Inklusion verstanden werden.

### **Maßnahmen für soziale Inklusion**

Inklusion in Form von Barrierefreiheit (auch innerhalb der Cluster-Wohnungen) wurde in sechs von acht Fallstudien vollständig umgesetzt (mehr als wohnen, Neufrankengasse, wagnisART, Zwicky Süd, inklusiv wohnen Köln, StadtErle) und in den beiden verbleibenden Fallstudien weitgehend oder partiell hergestellt. Lediglich ein Projekt im Bestand ist nicht in allen Geschossen barrierefrei zugänglich. Die Cluster-Wohnung der Fallstudie inklusiv wohnen Köln ist sogar vollständig rollstuhlgerecht erschlossen (vgl. Kap. 4.2.2). In drei Projekten wurde soziale Inklusion zusätzlich durch die Vergabe von Cluster-Wohnungen an soziale Träger umgesetzt, die betreutes Wohnen oder begleitete Wohngruppen anbieten. Diese langfristige, vertragliche Bindung institutionalisiert den Integrationswillen der Genossenschaft und sichert Menschen mit besonderen Bedarfen Teilhabe und Zugang zu Cluster-Wohnungen. Diese Form der Inklusion ist Kernprogramm des Projektes Inklusiv wohnen Köln. Beide Cluster-Wohnungen sind jeweils

eigenständige Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR), die mit dem Vermieter GAG einen Nutzungsvertrag abschließen und dort ihr inklusives Wohnen realisieren. Das Projekt mehr als wohnen vergibt fünf der 15 Cluster-Wohnungen an die Stiftung zürwerk (Hofer 2018; Haller et al. 2017: 36) und auch im Projekt Zwicky Süd ist eine Cluster-Wohnung durch die Stiftung domizil gemietet (Thiesen 2018). Diese Kooperation hat sich bewährt. Für die sozialen Träger sind Cluster-Wohnungen geeignet und die Einbindung in eine solidarische und lebendige Nachbarschaft förderlich - während die Genossenschaft durch diese Belegungsvorgabe eine stabile Vermietung sichert und ihre soziale Zielsetzung umsetzt. Die Genossenschaft zimmerfrei verfolgt einen ähnlichen Ansatz ohne aber dazu Cluster-Wohnungen heranzuziehen. Die Auflage der Stiftung Habitat, 10% der Wohnfläche für soziale Zwecke zu vergeben, wird durch die Vergabe von vier Wohnungen an die Sozialhilfe der Stadt Basel eingelöst. Diese mietet die Wohnungen für ehemals Wohnungslose und geflüchtete Familien.

Im Projekt Spreefeld wird soziale Inklusion durch die teilweise mietpreisreduzierte Vergabe von Wohnungen an geflüchtete Familien praktiziert. In den Projekten wagnisART, Annagarten, Neufrankengasse sind keine expliziten Maßnahmen für soziale Inklusion in Cluster-Wohnungen vorgesehen. In wagnisART liegt der Fokus eher darauf, Voraussetzungen für Inklusion benachteiligter Gruppen zu schaffen. Soziale Inklusion ist hier wie auch in anderen Projekten nicht mit expliziten Maßnahmen übersetzt, sondern ein möglicher Effekt des Zusammenlebens in der Cluster-Wohnung. Konkret wurde das Beispiel genannt, dass eine Person mit Beeinträchtigung zusammen mit ihrer Schwester zwei Cluster-Einheiten bezogen hat und dort sowohl gegenseitige Unterstützung als auch Rückzugsmöglichkeit findet (Gollan 2018).

Soziale Inklusion wird auch durch institutionalisierte Unterstützungsangebote für Notlagen Einzelner gewährleistet. Die Projekte Zwicky Süd und StadtErle haben Solidarfonds eingerichtet, die durch einen pflichtmäßigen Anteil der Miete von allen Bewohnerinnen und Bewohnern finanziert werden. Jede Bewohnerin und jeder Bewohner des Projektes kann Unterstützung durch den Solidarfonds beantragen, der für temporäre finanzielle Unterstützung gedacht ist aber auch für Investitionen, die von der Gemeinschaft bzw. dem Gremium als dem Gesamtprojekt förderlich befunden werden. Die Solidarfonds werden durch aus der Bewohnerschaft gebildete ehrenamtliche Gremien verwaltet, die Anträge bearbeiten und entscheiden.

Im Projekt Zwicky Süd wird der Solidarfonds teilweise bereits genutzt. Im noch jungen Projekt Stadt-Erle ist der Solidarfonds noch mit wenig Finanzmitteln bestückt und wurde bislang auch nicht in Anspruch genommen. Weiter bestehen in einzelnen Wohngruppen von Cluster-Wohnungen informelle Formen solidarischer Unterstützung zur finanziellen Entlastung einzelner Mitglieder (mehr als wohnen, Spreefeld). Dies kann bedeuten, dass Regelungen für geringere Beiträge Einzelner zur gemeinsamen Haushaltskasse oder - wie im Fall Spreefeld - durch die differenzierte Aufteilung der Mietkosten umgesetzt werden (vgl. Kap. 4.1.7).

## **4.2 Grundrisse, räumliche Qualitäten und bauliche Umsetzung**

Die Grundrisse der Fallstudien, die räumlichen Qualitäten und die bauliche Umsetzung wurden hinsichtlich folgender Leitfragen untersucht:

- Wie werden Flächenverbrauchsreduktionen erzielt bei guter Wohnqualität und ökonomischen Kosten?

- Wie anpassungsfähig/flexibel sind die Grundrisse?
- Welche ressourcenoptimierte, energetische Performance weisen Cluster-Wohnungen auf?
- Wie lässt sich die Kosteneffizienz in Bau und Betrieb messen? Was sind Kostentreiber - was sind Ersparnisse?

Die Analyse von Grundrissen, Baukonstruktion und -kosten erweisen sich als geeignete Bewertungsgrößen, um die Fragen zu Flächenverbrauch (in Verbindung mit guter Wohnqualität), ökonomischen Kosten sowie die Anpassungsfähigkeit/Flexibilität der Grundrisse zu beantworten. Die Kenndaten ermöglichen eine Auswertung und den Vergleich mit Benchmarks der Wohnungsbauunternehmen (vgl. Kap. 6.2). Allerdings ist beim Vergleich der Ergebnisse untereinander zu berücksichtigen, dass die Projekte zu unterschiedlichen Zeiten fertiggestellt und die Angaben zu Kosten nicht mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes auf den aktuellen Preisstand hochgerechnet wurden (vgl. Kap. 2.3.4).

#### **4.2.1 Grundrissanalysen**

Die Grundrissanalysen der Cluster-Wohnungen erfolgte nach sechs Indikatoren, um sie untereinander und mit konventionellen Wohnungen vergleichen zu können:

1. Personen-bezogene Wohnfläche
2. Wohnungsgröße
3. Verhältnis Individual- (Privat-)fläche zu Gemeinschaftsfläche
4. Umnutzungs- und Umbaupotenziale
5. Eignung für tiefe Baukörper
6. Flächeneffizienz

##### **Personen-bezogene Wohnfläche**

Die Personen-bezogene Wohnfläche lässt sich als Flächenverbrauch pro Person angeben. Berechnungsgrundlage sind hier die originär zum Wohnen genutzten Individual- und Gemeinschaftsflächen innerhalb der Cluster-Wohnung. Nicht einbezogen wurden Gemeinschaftsflächen außerhalb der Cluster-Wohnung. Die durchschnittlichen Werte für den Pro-Kopf-Flächenverbrauch wurden mit den von den Projektverwaltern angegebenen Belegungszahlen berechnet. Dabei sind auch Minderjährige und Kinder als Bewohner mitgerechnet. Im Mittelwert liegt sie bei 39,4 m<sup>2</sup> WF/Person (vgl. Tab. 4.4).

Vergleicht man die Personen-bezogene Wohnfläche von Cluster-Wohnungen mit den statistischen Kennwerten, so zeigt sich hier das Ressourcen-optimierende Potential von Cluster-Wohnungen, insbesondere zum Flächenverbrauch von Ein-Personen-Haushalten (vgl. Kap. 1.1). Die Projekt-Umfrageergebnisse zeigen, dass die große Mehrheit der Befragten (78%) meint, dass sie in der Cluster-Wohnung insgesamt mehr Wohnfläche zur Verfügung hat als vorher (in ihrer Mietwohnung, die sie überwiegend allein oder zu zweit bewohnt haben). Drei sagten, dass die Fläche insgesamt gleich sei; sieben Teilnehmer sagten, dass sie insgesamt weniger Fläche zur Verfügung haben: "Weniger Fläche insgesamt" erklärten sechs Befragte in wagnisART, was angesichts von rund 29 m<sup>2</sup> WF/Kopf auch im Vergleich zum nationalen Durchschnitt nachvoll-

Cluster-Wohnung in Fallstudie	Wohnfläche in m <sup>2</sup> pro Person		
	Individualfläche	Gemeinschaftsfläche	Gesamtfläche
Spreefeld	31,2	10,0	41,2
mehr als wohnen	26,6	24,4	51,0
Neufrankengasse	25,3	12,9	38,2
wagnisART	19,8	9,6	29,4
Zwicky Süd	29,5	16,2	45,7
inklusiv wohnen Köln	23,4	23,8	47,2
StadtErle	25,4	9,2	34,6
Annagarten	15,6	12,0	27,6
<b>Mittelwert</b>	24,6	14,6	39,4

Tab. 4.4: Wohnfläche WF in m<sup>2</sup> pro Person in den Fallstudien

ziehbar ist. Insgesamt nutzen fast alle Teilnehmer mehr Gemeinschaftsfläche, denn 91% der Befragten gaben an, dass sie davon mehr zur Verfügung haben als vorher. Nur drei Teilnehmer aus wagnisART sagten, dass sie zuvor mehr Gemeinschaftsfläche zur Verfügung hatten.

Während für fast alle insgesamt mehr Fläche zur Verfügung steht, sagte aber auch fast die Hälfte der Befragten, dass sich ihre private Fläche im Vergleich zu vorher reduziert hat. Diese Einschätzung geht quer durch die Fallstudien: wagnisART (11 Nennungen), mehr als wohnen (7 Nennungen), Spreefeld (2 Nennungen), StadtErle, Zwicky Süd und Annagarten ( je 1 Nennung). Deutlich ist, dass sich v.a. in wagnisART Menschen im Flächenverbrauch reduzieren. 17% der Befragten gaben an, dass ihre private Fläche gleich geblieben ist, während 23% sagten, dass sie in der Cluster-Wohnung mehr private Fläche haben als zuvor. Dies betrifft v.a. Projekte mit eher junger Bewohnerschaft: Inklusiv wohnen Köln (4 Nennungen), Neufrankengasse (2 Nennungen), mehr als wohnen (4 Nennungen), Annagarten (1 Nennung), wagnisART (3 Nennungen) und Spreefeld (1 Nennung).

Theoretisch reduziert sich der Flächenverbrauch pro Kopf weiter, wenn private Zimmer von mehreren Personen bewohnt werden. Sei es, dass ein Partner oder eine Partnerin faktisch einzieht oder ein Kind dazu kommt, sodass beispielsweise eine 1-Zimmer Cluster-Einheit von zwei Personen bewohnt wird. Eine solche Mehrfachbelegung ist in der Untersuchung eher selten und meist temporär festgestellt worden. Die Umfrage zeigt dies einmal für Inklusiv wohnen Köln und Aussagen der Projektverantwortlichen zeigen, dass dies auch in Neufrankengasse vorkommt. Der Regelfall ist, dass ein Zimmer von einer Person bewohnt wird.

## Wohnungsgröße

Die Wohnungsgrößen der Fallstudien weisen eine größere Divergenz als die Personen-bezogene Wohnfläche aus, sie reichen von 229 m<sup>2</sup> (Neufrankengasse) bis 907 m<sup>2</sup> (Spreefeld, Haus 1). Entscheidend ist jedoch ihre Zimmeranzahl, um mit Benchmarks, z.B. einem Wohnungsschlüssel wie in Berlin (siehe Kap. 6.2) vergleichbar zu werden. Tabelle 4.5 zeigt die Wohnungsgrößen mit ihrer Zimmeranzahl.

Cluster-Wohnung in Fallstudie	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Zimmeranzahl	Kleinstes Individualzimmer in m <sup>2</sup>	Größtes Individualzimmer in m <sup>2</sup>
Spreefeld	907	21	11,8	50,4
mehr als wohnen	357	10	19,9	34,9
Neufrankengasse	229	5	22,0	28,6
wagnisART	294	9	12,7	17,9
Zwicky Süd	320	9	16,2	26,1
inklusive wohnen Köln	426	11	18,9	19,2
StadtErle	346	14	12,0	18,0
Annagarten	276	6	10,2	31,7

Tab. 4.5: Wohnungsgrößen von Cluster-Wohnungen (eigene Erhebung, Stand 2018)

Bei der Ermittlung der Angaben in Tabelle 4.5 ist folgendes zu berücksichtigen:

- Die Größen der Cluster-Wohnungen sind nach Nutzungspraxis und nicht nach baurechtlicher Darstellung ermittelt und weichen in der Gesamtfläche z.T. von den Angaben der Projekte ab.
- Die Zimmeranzahl ist schwierig anzugeben bzw. nicht eindeutig zu ermitteln, da es sich innerhalb der Cluster-Wohnungen oft um fließende, offene Bereiche handelt - nicht um vollständig abgetrennte Zimmer.
- Gemeinschaftsküchen wurden nicht als Zimmer gezählt, auch wenn es sich um große Flächen oder Bereiche handelt.
- Die Cluster-Wohnung ist nicht mit dem üblichen Wohnungsschlüssel von Wohnungsbauvereinigungen vergleichbar.
- Die Zimmeranzahl pro Wohnung ist viel höher als im „normalen“ Wohnungsbau.
- Die ermittelten Flächenangaben weichen bis zu 10 m<sup>2</sup> von den selbstveröffentlichten Angaben der Projekte ab.

### Verhältnis von Individualfläche (oder Privatfläche) zu Gemeinschaftsfläche

Die Einflussfaktoren Erfahrungswerte der Projektentwickler, Anforderungen aus der Architektur / Wirtschaftlichkeit, Bewohnerwünsche und Partizipation bestimmen im Wesentlichen die Flächenanteile von Privat- und Gemeinschaftsfläche in den untersuchten Cluster-Wohnungen. Das Verhältnis von Privat- (Individual-) zu Gemeinschaftsflächen ist in Tabelle 4.6 dargestellt.

Cluster-Wohnung in Fallstudie	Individualfläche in m <sup>2</sup>	Gemeinschaftsfläche in m <sup>2</sup>	Verhältnis von Individual- zu Gemeinschaftsfläche
Spreefeld	686,5	220,6	3,1
mehr als wohnen	185,9	171,2	1,1
Neufrankengasse	151,6	77,5	2,0
wagnisART	206,3	96,3	2,1
Zwicky Süd	197,5	113,5	1,8
inklusive wohnen Köln	210,9	214,6	1,0
StadtErle	253,5	92,0	2,8
Annagarten	155,7	120,4	1,3

Tab. 4.6: Kennzahlen zu Individual- (Privat-) und Gemeinschaftsflächen in den Cluster-Wohnungen der Fallstudien (eigene Erhebung, Stand 2018)

Vergleichbar mit den Cluster-Wohnungen der Fallbeispiele sind die Modellvorhaben der sog. Variowohnungen. Im Förderprogramm Variowohnungen des Innovationsprogramms Zukunft Bau werden zur Zeit 19 Modellvorhaben zum nachhaltigen und bezahlbaren Bau von Variowohnungen gefördert (Zukunft Bau 2019). Unter Variowohnungen im Sinne der Förder-Richtlinie des BBSR "werden Wohnungen verstanden, die neben einem Individualraum über eine Kochgelegenheit und ein Bad/WC verfügen. Der Individualraum soll mindestens 14 m<sup>2</sup> groß sein" (ebd.) Größe und räumliche Qualität der Gemeinschaftsflächen, Flächeneffizienz und Baukosten sind auch hier entscheidende Bewertungskriterien. Die Modellvorhaben im Förderprogramm Variowohnungen weisen zum Teil ähnliche Kenndaten wie die Cluster-Wohnungen auf. Allerdings wurden hier die Individual- und Gemeinschaftsflächen im gesamten Gebäude bzw. in allen Gebäuden betrachtet, wohingegen bei den Cluster-Wohnungen nur die Flächen innerhalb der Cluster-Wohnung berechnet wurden (vgl. Tab. 4.4. und 4.7).

Die Größe der Individualflächen pro Person von Cluster- und Variowohnungen ähnelt sich. Ein großer Unterschied zeigt sich allerdings im Anteil der Gemeinschaftsflächen an der Gesamtwohnfläche. Der Anteil an Gemeinschaftsfläche ist bei Cluster-Wohnungen (Tab. 4.6) viel höher als bei Variowohnungen (Tab. 4.7). Die durchschnittliche Gemeinschaftsfläche pro Person liegt bei den Cluster-Wohnungen bei 14,6 m<sup>2</sup>, wohingegen die Bewohner der Modellvorhaben Variowohnungen im Schnitt nur 2,4 m<sup>2</sup> zur Verfügung haben.

Modellvorhaben Variowohnungen	Art der Maßnahme	Wohnfläche in m <sup>2</sup> pro Person			Verhältnis von Individual- zu Gemeinschafts- fläche
		Individual- fläche	Gemein- schaftsfläche	Gesamt- fläche	
Wuppertal Fuhlrottstraße	Neubau	26,7	1,4	28,1	18,5
Jena	Neubau	25,0	1,5	26,5	17,1
Heidelberg	Neubau	19,1	3,4	26,1	5,6
Berlin-Marzahn	Neubau	24,6	5,4	30,0	4,6
Bremerhaven	Neubau	31,1	1,7	32,8	18,5
Hamburg-Harburg	Neubau	17,9	1,2	19,1	15,3
Berlin-Grunewald	Neubau	24,0	3,8	27,5	6,4
Chemnitz	Neubau	24,4	2,6	27,0	9,4
Erfurt Zahnklinik	Umbau	26,6	1,5	28,1	18,3
Erfurt Blutspende	Umbau	25,5	2,0	27,5	12,6
Kassel	Neubau	26,9	1,4	28,3	19,7
Halle	Umbau	25,3	2,3	27,5	11,1
Hamburg-Steilshoop	Neubau	20,9	2,5	23,4	8,4
Wuppertal-Elberfeld	Neubau/Umbau	22,6	1,2	24,2	18,5
Bochum	Neubau	23,2	2,0	25,2	11,4
Heiligenhaus	Neubau	24,5	2,2	26,7	11
Gera	Umbau	23,8	2,4	32,2	9,8
Meschede	Umbau	25,2	4,1	29,3	6,2
Frankfurt Oder	Neubau/Umbau	26,0	4,0	30,0	6,6
Mittelwert		24,4	2,4	27,3	

Tab. 4.7: Wohnfläche WF in m<sup>2</sup> pro Person und Kennzahlen zu Privat- (Individual-) und Gemeinschaftsflächen in den Modellvorhaben Variowohnungen (eigene Erhebung, Stand 2018, für Variowohnungen 2019)  
Datenquelle: Erhebungen der Begleitforschung Variowohnen, Stand: 2. Zwischenbericht

Variowohnungen richten sich in erster Linie an Studierende und Auszubildende und werden nicht längerfristig (i.d.R. max. 5-6 Jahre) bewohnt. Die Wohnung ist zwar auch für diese Zielgruppen ein wichtiger Faktor bei der Ausgestaltung des eigenen Lebens, aufgrund der Ausbildungssituation mit absehbaren und oftmals auch gewollten räumlichen Veränderungen aber nur bedingt ein verstetigter Mittelpunkt des Lebens und Alltags. Somit ist bei Variowohnungen der Anteil an Gemeinschaftsflächen eher gering. Cluster-Wohnungen hingegen sollen langfristige Wohnperspektiven und das langsame Entstehen verlässlicher sozialer Bindungen ermöglichen und sind somit für langfristiges Wohnen gedacht.

In den Fallstudien sind die Einflussfaktoren für die Dimensionierung der Flächenverhältnisse von Individual- zu Gemeinschaftsfläche wie folgt gewichtet:

- mehr als wohnen, Zwicky Süd, StadtErle, inklusiv wohnen Köln:
  1. Erfahrungswerte, 2. Architektur, 3. Partizipation
- wagnisART, Spreefeld:
  1. Partizipation, 2. Architektur
- Neufrankengasse:
  1. Architektur, 2. Erfahrungswert
- Annagarten:
  1. Architektur, 2. Partizipation

Im Detail beschrieben die Partner und Partnerinnen aus den Fallstudien den Einfluss von Erfahrungswerten wie folgt: Die eher größeren Anteile für Gemeinschaftsflächen in StadtErle, Zwicky Süd und mehr als wohnen orientieren sich an den Erfahrungen der Pionierprojekte wie Heizenholz, einem der ersten Projekte der Genossenschaft Kraftwerk1. Hier liegen die Proportionen von Gemeinschafts- und Privatfläche bei ca. 50/50. Die Interviewpartner erklärten, dass eine Ableitung von Richtwerten aus bestehenden Projekten schwierig ist, da sich dieses Verhältnis nur bedingt objektivieren lässt. Zugleich sind die Erfahrungswerte der bestehenden Projekte wichtiger, wenn nicht einziger Orientierungswert (vgl. Uellendahl 2018).

Claudia Thiesen (2018) beschreibt den Findungsprozess eines guten Verhältnisses als abhängig von drei Faktoren:

1. Die Größe der Privatflächen muss mit Blick auf einen zumutbaren Mietpreis bestimmt werden.
2. Die Gemeinschaftsfläche muss attraktiv dimensioniert und gestaltet werden, sodass sich die Bewohner und Bewohnerinnen gerne auch außerhalb ihrer eigenen Privateinheiten aufhalten. Außerdem muss es räumlich möglich sein, dass alle Bewohner und Bewohnerinnen der Wohnung z.B. miteinander kochen und essen.
3. Die Kubatur des Gebäudes ist maßgeblich für die Größe des Gemeinschaftsraumes.

Im Detail beschrieben die Partner und Partnerinnen aus den Fallstudien den Einfluss von Architektur und Wirtschaftlichkeit wie folgt: Die eher kleineren Anteile von Gemeinschaftsflächen werden durch Überlegungen zur Optimierung der Grundrisse bestimmt. Für das Projekt Neufrankengasse betont Vera Gloor den Kostenvorteil der Grundrisse (Gloor 2018). Durch die Einteilung in Gemeinschafts- und Privatfläche können die Erschließungsflächen auf ein Minimum reduziert werden. So würden die Mietkosten nur noch für die tatsächliche Nutzfläche anfallen. Auch Andreas Hofer vom Projekt mehr als wohnen sieht es als wirtschaftliche, architektonische und ökologische sowie soziale Notwendigkeit, dass die Gemeinschaftsfläche gleichzeitig als Erschließung zu den einzelnen Privateinheiten funktioniert (Hofer 2018).

Was daran ökologisch wirksam ist, müsste allerdings konkretisiert werden. Für ihn steht hier weniger die Kostenoptimierung als der gemeinschaftsfördernde und die Wohnqualität steigernde Einfluss dieser Aufteilung im Vordergrund. Im Projekt mehr als wohnen ist die Architektur als Einflussfaktor bei der Einteilung von Individual- und Gemeinschaftsflächen mit entscheidend. Großzügige Gemeinschaftsbereiche sind erforderlich für die Belichtung des tiefen Baukörpers. Annagarten als Umbau eines Bestandsgebäudes konnte nicht mit dem konstruktiven Spielraum der Neubauprojekte arbeiten, wenn auch die sonstige Planung ganz auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft abgestimmt wurde.

Die Partner und Partnerinnen aus den Fallstudien beschrieben den Einfluss von Partizipation wie folgt: Für die Ausgestaltung der Räume in Annagarten wurden Arbeitsgruppen gebildet, die gemeinsame Vorschläge ausarbeiten. In der Planung der Projekte Spreefeld und wagnisART standen ebenfalls die Wohnwünsche der Bewohnerschaft im Vordergrund. Die Größenverhältnisse wurden in wagnisART von einer zuständigen Bewohnergruppe erarbeitet. In Spreefeld basierte die Aufteilung auf den jeweiligen Vorstellungen der Wohngruppe. Partizipation als entscheidender Faktor hat - wenn die Beteiligten Suffizienz anstreben - ähnlichen Einfluss auf Gemeinschaftsflächenanteile wie wirtschaftliche Überlegungen zur kosteneffizienten Gestaltung: wagnisART (9,6 m<sup>2</sup>) und Spreefeld (10 m<sup>2</sup>) haben nur gering kleinere bzw. größere Gemeinschaftsfläche/Kopf als Neufrankengasse (13 m<sup>2</sup>).

Im Projekt inklusiv wohnen Köln wurden alle drei Faktoren relevant für das gewählte Flächenverhältnis. Im Vordergrund standen hier als Erfahrungswerte die angestrebte Anzahl von Bewohnern und Bewohnerinnen und die Vorgaben für betreutes Wohnen der Heimaufsicht. Auf diesen Parametern wurden die Grundrisse dann den Anforderungen des Grundstücks angepasst. Mit diesen aus unterschiedlichen Erfahrungen und Überzeugungen bestimmten Vorgaben für ein geeignetes Flächenverhältnis weisen sowohl Inklusiv wohnen Köln als auch mehr als wohnen die relativ größten Gemeinschaftsräume auf.

Bei allen Projekten zählt die Raumqualität statt -quantität. Die Attraktivität der Gemeinschaftsräume sei wichtiger als die Größe: Eine große und gut ausgestattete Gemeinschaftsküche, in der man sich gerne aufhalte, mache in vielen Fällen die optionale private Kucheneinheit überflüssig (vgl. Thiesen 2018). Im Projekt StadtErle wird daher ganz auf die privaten Kucheneinheiten in den Privaträumen verzichtet. Private Kucheneinheiten werden nicht nur als überflüssig, sondern auch als potentiell negativ für die Qualität der Gemeinschaftsräume angesehen. Die private Küche reduziere die Bereitschaft, die Gemeinschaftsflächen aktiv zu nutzen und mitzugestalten (vgl. ebd., Uellendahl 2018).

### **Umnutzungs- und Umbaupotenziale**

Eine Option, um die Flexibilität von Cluster-Wohnungen zu erhöhen, sind Gästezimmer und/oder zuschaltbare Räume, die separat angemietet werden können und so eine flexiblere Wohnsituation ermöglichen. Fünf Fallstudienprojekte verfügen über solche Räume, häufig "Flexzimmer" genannt. Während Gästezimmer temporär für Besuche geeignet sind, sind die Flexzimmer in den Schweizer Genossenschaftsprojekten sowie Spreefeld und Annagarten als

semi-permanente Option der Erweiterung gedacht. Beispielsweise wird in StadtErle eines der Zusatzzimmer von einem beinahe volljährigen Sohn bewohnt, der voraussichtlich in absehbarer Zeit den Wohnort wechseln wird. Dank der Anmietung des zusätzlichen Zimmers können die Eltern auch nach Auszug des Sohnes in ihrer Einheit wohnen bleiben, denn in StadtErle gilt, wie in vielen genossenschaftlichen Projekten, eine Mindestbelegungspflicht, die die Beanspruchung einer zu großen Wohnfläche pro Person ausschließt.

Sechs von acht Fallstudien haben Rückbauoptionen in kleinere Wohneinheiten berücksichtigt. Als hauptsächliche Begründung wurden wirtschaftliche Risikoabwägungen genannt. Sollte das Modell Cluster-Wohnung nicht angenommen werden, könnten die Cluster-Wohnungen in konventionell vermietbare Wohnungen umgebaut werden. Diese Anforderungen zur Minimierung des Vermietungsrisikos gingen entweder von den Genehmigungsbehörden (Spreefeld, Annagarten), vom Fördergeber (wagnisART) oder vom Bauherrn (bei den Genossenschaften der Vorstand, bei Inklusiv wohnen Köln der Investor GAG) aus. Im Fall mehr als wohnen mussten diese Umnutzungsoptionen entwickelt werden, um die Machbarkeit des Vorhabens vor dem Vorstand zu rechtfertigen. Im Projekt Neufrankengasse fragten die Banken eine Vermietbarkeit in konventionellen Mikrowohnungen ab.

Flexibilität im Ausbau ist teuer, deshalb wurde sie sparsam umgesetzt. Als Reaktion auf den Anspruch zur Umbaubarkeit wurde bezüglich der technischen Gebäudeausrüstung vor allem darauf geachtet, die Leitungsführung an die geforderte Variabilität und Flexibilität anzupassen. Der nachträgliche Umbau der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sollte weitestgehend vermieden werden. Deshalb wurden auch vorrangig dezentrale Lüftungssysteme umgesetzt. Durch den hohen Grad an Installationsschächten besteht eine Reserve für eine Nachnutzung mit anderen Schwerpunkten (möglicherweise auch nicht mehr als Cluster-Wohnung) beziehungsweise eine Umnutzung der Wohnungen. Räumliche Reserven für Leitungsführungen gibt es in der Regel nicht, beim Lüftungskonzept kann mit einer dezentralen Anlage besser auf Gegebenheiten aus stark genutzten Flächen eingegangen werden wie das Beispiel der mechanischen Be- und Entlüftung des Gemeinschaftsraums der Cluster-Wohnung im Projekt wagnisART zeigt. Im Bedarfsfall kann diese Anlage leichter nachgeregelt werden als eine fest vordimensionierte zentrale Lüftungsanlage.

Der Installations- und Leitungsaufwand in den Gebäuden ist durch kleine Nutzungseinheiten und viele Sanitärzellen allgemein höher als bei herkömmlichen Wohnungen. Es wird sich aber noch erweisen müssen, ob die etwas höheren Kosten für den Einbau im Betrieb durch weniger Umbau oder Nachrüstung bei Mieterwechseln kompensiert werden, zumal wenn von vornherein auf Barrierefreiheit und altersgerechte Ausführung geachtet wird, wie es bei den meisten betrachteten Projekten und im Neubau die Regel ist. Grundsätzlich ist zwar ein herkömmliches Altbau-Gebäude mit überwiegend Holzbalkendecken, massiven Wänden und Reserven bei den Raumhöhen (z.B. Annagarten) leichter umzubauen was nachträgliche vertikale und horizontale Installationen anbetrifft. Jedoch sind die überwiegend in den Projekten vorgefundenen Stahlbetonskelettkonstruktionen im Rohbau an sich äußerst flexibel und gelten im herkömmlichen Neubau als eine der flexibelsten Varianten hinsichtlich baulicher Änderungen (Aufteilung der Grundrisse, Stellung von Wänden) innerhalb der Gebäudehülle.

## **Eignung für tiefe Baukörper**

Dass Cluster-Wohnungen für die Nutzung tiefer Baukörper im Neubau (vgl. mehr als wohnen, Zwicky Süd) und Umnutzung im Bestand (vgl. Annagarten) geeignet sind, wurde bereits festgestellt (Dürr/Kuhn 2017: 147). Die Ergebnisse der Grundrissanalysen bestätigen das. Sowohl Zwicky Süd als auch mehr als wohnen und zum Teil auch wagnisART haben mit Cluster-Wohnungen besondere Wohnqualitäten in tiefen Baukörpern realisiert, die zugleich eine besondere Quartiersgestaltung ermöglichen, u.a. an schwierigen Standorten wie bei Zwicky Süd.

Die Wirtschaftlichkeit im Betrieb hinsichtlich der Heizenergieverbräuche, welche durch die Kubatur und die Kompaktheit des Gebäudes und somit einem günstiges A/V Verhältnis optimiert wird, hat auch gewisse Nachteile zur Folge. Mitunter müssen aufgrund der großen Gebäudevolumen mit ca. 30 x 40 Metern Seitenlänge bei sechs bis sieben Geschossen (beispielsweise bei den Schweizer Projekten mehr als wohnen und Zwicky Süd) und entsprechend hohen Gebäudetiefen bei den betrachteten Gebäuden Einschränkungen in der Belichtung hingenommen werden. Dies wurde im Entwurf dadurch versucht auszugleichen, dass innenliegende Treppenhäuser mit Lichthöfen oder Lichtschächten angeordnet wurden, die eine Belichtung mittels Lichtkuppeln und Oberlichtern aufweisen und nur Wohnungseingänge oder eher untergeordnete Räume zu diesen Lichthöfen hin ausgerichtet sind (Bsp. Zwicky Süd). Die Wohnqualität soll so möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Erschließungssituation ist in diesen Fällen jedoch deutlich introvertierter als bei einem Gebäude mit einem an der Fassade liegenden Treppenhaus oder gar den außenliegenden Treppenhäusern mit Bezug zum Außenraum, der Umgebung und der Witterung bei den Projekten StadtErle und Spreefeld.

Innenliegende Erschließungsräume erfordern akustische Maßnahmen wenn sie Aufenthaltsqualität erreichen sollen, was bei der Fallstudie wagnisART berücksichtigt ist und mit Akustikdecken in den Erschließungsbereichen umgesetzt wurde. Andererseits können die innenliegenden Erschließungsflächen auch für witterungsunabhängige Angebote der Gemeinschaft genutzt werden wenn sie entsprechend groß dimensioniert sind wie ein Tauschtisch oder Abstellflächen für Transporthilfen bei der Fallstudie mehr als wohnen zeigen. In den Clusterwohnungen selbst ist der Gemeinschaftsraum oft in Verbindung mit der gemeinschaftlich genutzten Küche ein Raum der große Raumtiefen aufweist - im Fall von wagnisART sogar bis zu 17 Metern bei einseitiger Belichtung. Hier stoßen Grundrisse mit für den Neubau üblichen Raumhöhen an ihre Grenzen - es eröffnen sich aber auch Potenziale im Gebrauch dieser Räume durch die Überlagerung von Verkehrsflächen mit anderweitig genutzten Flächen.

## **Flächeneffizienz**

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben hat die Wirtschaftlichkeit große Priorität. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und funktional guter Lösungen wird eine möglichst effiziente und wirtschaftliche Ausnutzung von Nutzfläche (im Wohnungsbau: Mietfläche) (NUF) zu oberirdischer Brutto-Grundfläche (BGF) angestrebt. Tabelle 4.8 zeigt die Kenndaten der Flächeneffizienz in den Fallstudien im Vergleich zu einem konventionellen Geschosswohnungsbau sowie zum Durchschnittswert bei den 19 Modellvorhaben Variowohnungen.

Im Geschößwohnungsbau der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften liegt das bevorzugte Flächenverhältnis (NUF/BGF) zwischen 0,66 und 0,76. Die vergleichende Auswertung der Fallstudien zeigt, dass Gebäude mit Cluster-Wohnungen eine ähnliche Flächeneffizienz aufweisen wie solche mit konventionellen Wohnungen. Die Berechnung zur Flächeneffizienz befindet sich in Anhang C, Tab. A 2.

Art der Wohnung	Flächeneffizienz (NUF zu BGF)
Durchschnitt Cluster-Wohnungen	0,70
Durchschnitt Variowohnungen	0,66
Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften	0,66 bis 0,76

Tab. 4.8: Kennzahlen zur Flächeneffizienz in den Fallstudien und vergleichbaren Projekten (eigene Erhebung, Stand Quelle für Cluster-Wohnungen 2018, Vario-Wohnungen: 2019)

#### 4.2.2 Konstruktion und Gebäudetechnik

Konstruktiv finden sich bei den recherchierten Gebäuden mit Clusterwohnungen vielfältige Bauweisen wie Zellenbau-, Schottenbau-, oder Skelettbauweise. Die Grundrissanalyse der Fallstudien zeigt, dass Cluster-Wohnungen weder besondere Konstruktionen noch Bauweisen erfordern. Auch die Fassadenkonstruktionen müssen keinen besonderen Vorgaben folgen. Bei den als Neubauten errichteten Fallstudien handelt es sich vor allem bei den größeren Projekten mit mehreren Häusern überwiegend um Stahlbeton-Skelettbauten (Spreefeld, wagnis-ART, Zwicky Süd). Bei Einzelgebäuden kommen überwiegend Mischkonstruktionen (mehr als wohnen, StadtErle) und Massivbau mit Stahlbetondecken (Neufrankengasse, inklusiv wohnen Köln) zum Einsatz, was im kleineren Maßstab oft als die wirtschaftlichste Konstruktion gilt. Annagarten, als Umbau eines klassischen Altbaus, weist als einzige Fallstudie eine Konstruktion aus tragenden Ziegelwänden und Holzbalkendecken (teilweise Massivdecken) auf. Zum Energieverbrauch der untersuchten Gebäude konnten keine Aussagen getroffen werden, da nur von wenigen Projekten Daten hierzu zu erhalten waren. Auch die EnEV-Nachweise lagen nicht immer projektspezifisch vor, so dass keine Angaben zu Transmissionswärmeverlusten, zum Primärenergiebedarf oder zur Energieeffizienz gemacht werden konnten.

Bezüglich des Schallschutzes lässt sich aus den geführten Interviews mit den Beteiligten im Rahmen der Fallstudienbetrachtungen ablesen, dass wohnungsinterne Schallschutzmaßnahmen eine wichtige Rolle spielen. Dadurch, dass gemeinschaftlich genutzte Bereiche meist unmittelbar an private Bereiche grenzen, die einen ungestörten Rückzug ermöglichen sollen, muss ein besonderer Aufwand bei den Türen betrieben werden, welche die Cluster-Einheiten abtrennen und teilweise auch bei den Wänden. Faktisch handelt es sich bei diesen Türen oft um Bauteile mit deutlich erhöhtem Schallschutz ähnlich oder gleich einer Wohnungseingangstür, was bei schwellenloser Ausführung besonders anspruchsvoll ist und nur mit selbst auslösenden Falldichtungen erreicht wird, wie die Beispiele mehr als wohnen oder StadtErle verdeutlichen. Dieser planerische und kostenintensive Mehraufwand zahlt sich für die Nutzungsphase jedoch aus und reduziert mögliche Konflikte beim Zusammenleben. Auch brandschutztechnisch greift hier je nach Bauordnung eine Notwendigkeit, die Abtrennung der gemeinschaftlichen Bereiche und der privaten Bereiche zu gewährleisten um im Brandfall die Arbeit der Rettungskräfte nicht zu erschweren. In einer sehr großen Wohnung hat der Nutzer meist nicht den Überblick welche Fenster beispielsweise geöffnet sind oder in welchen Räumen sich wie viele Personen aufhalten.

Innerhalb eines Geschosses müssen Großwohnungen baurechtlich beispielsweise durch Brandschutztüren in Einheiten unter 400 m<sup>2</sup> aufgeteilt werden (z.B. Projekt Spreefeld). Zwar werden solche Sicherheitsausstattungen in der Nutzung gelegentlich umgangen oder außer Kraft gesetzt - jedoch hängt die Baugenehmigung und somit die Erstellung einer Cluster-Wohnung unmittelbar von der Einhaltung dieser Auflagen ab. Nach geltendem Recht wäre eine Genehmigung als eine einzige Wohneinheit mit über 400 m<sup>2</sup> nicht zulässig (vgl. Berliner Landesbauordnung). Bei der Maisonettausführung kommt noch die Zweigeschossigkeit hinzu, welche den Gesamtüberblick der Wohnung erschwert, zugleich aber eine besondere Wohnqualität mit vertikalen Sichtverbindungen und ungewohnt großzügigen Raumvolumen schafft (Spreefeld, wagnisART - Haus Europa). Dies wertet die Nutzungsvarianten eines Gemeinschaftsbereichs zusätzlich auf und schafft Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten, seien es das gemeinsame Musizieren mit Zuhörern oder spielerisch-gestalterische Tätigkeiten innerhalb der Wohnung.

Verglichen mit herkömmlichen Wohngebäuden weisen die für Cluster-Wohnungen ausgegerichteten Gebäude aufgrund ihrer Belegungsart, Belegungsdichte und Nutzung einen höheren Ausstattungsgrad an Gebäudetechnik auf und sollten damit bei der Betrachtung und Bewertung des Installationsaufwands am ehesten mit Gebäuden verglichen werden, die verdichteten Formen von Wohnen oder Aufenthalt aufweisen wie Wohnheime, Mikrowohnungen oder sogar Hotels. Nicht die Art der Gebäudetechnik unterscheidet sich dabei von üblichen Standards für Wohngebäude die als Neubau errichtet werden, sondern beispielsweise die Anzahl von vertikalen Versorgungsschächten durch eine höhere Anzahl von Bädern und Nasszellen. Deren günstige Anordnung im Entwurf kann zwar den Installationsmehraufwand minimieren, jedoch werden die üblicherweise aufwändigen, geschossübergreifenden horizontalen Sicherheitsvorkehrungen nicht minimiert. Entsprechende Abdichtungen, sowie Maßnahmen die den Schallschutz gewährleisten kommen, hinzu bei Räumen oder Anschlüssen welche die Ver- und Entsorgung mit Wasser erfordern. Dies ist bei Teeküche oder einer räumlich minimierten Nasszelle ebenso der Fall wie bei einem voll ausgestatteten Bad.

Für Cluster-Wohnungen erdachte Lösungen, zum Beispiel die Entlüftung von Gemeinschaftsräumen in denen häufig gekocht wird, erleichtern die Akzeptanz und das Zusammenwohnen auch bei unterschiedlichsten Koch- und Zubereitungsgewohnheiten. Technische Lüftungsgeräte in den Gemeinschaftsbereichen, die nicht wie im konventionellen Wohnungsbau üblich eine Entlüftung der Räume über die Individualbereiche bewerkstelligen, können so eventuellen olfaktorischen Nachteilen beim Gemeinschaftswohnen vorbeugen (Hofer 2018). Bei einer hoch gedämmten Bauweise, wie beispielsweise bei Passivhäusern, sind diese konzeptionellen Überlegungen besonders wichtig.

Barrierefreiheit ist eine selbstverständliche Vorgabe des Baurechts bei Neubauten. In Deutschland muss sie zumindest bis zur Wohnungseingangstür gewährleistet sein. Auch innerhalb der Cluster-Wohnungen wurde sie bei der Mehrzahl der Fallstudien vollständig umgesetzt, wie bei den Projekten mehr als wohnen, Neufrankengasse, wagnis ART, Zwicky Süd, inklusiv wohnen Köln und StadtErle. Im Projekt Spreefeld wurde sie weitgehend hergestellt wobei die Maisonette-Wohnung keine barrierefreie interne Erschließung aufweisen kann und einen Umweg über den öffentlichen Fahrstuhl erzwingt, in der Fallstudie Annagarten ist Barrierefrei-

heit lediglich partiell vorhanden. Als einziges Umbauprojekt in einem Bestandsgebäude, weist das Gebäude von Annagarten auf Grund des Kostenbudgets weder einen Aufzug auf, noch konnte dort eine Barrierefreiheit ab dem Hochparterre realisiert werden. Im Projekt inklusiv wohnen Köln wurde wegen der Nutzung sogar auf eine rollstuhlgerechte, schwellenlose Ausführung bei den Übergängen zur Terrasse geachtet sowie bei den Bewegungsräumen innerhalb der rollstuhlgerechten Bäder. Rollstuhlgerecht ausgeführt oder für eine rollstuhlgerechte Nutzung baulich vorbereitet sind in anderen Projekten jeweils nur ein kleiner Teil der Wohnungen - gemäß den jeweils örtlichen Vorschriften in den Bauordnungen der Länder, Bundesländer und Kantone.

## **Die Fassaden und Balkone von Gebäuden mit Cluster-Wohnungen**

Anhand der unterschiedlichen Fassadenflächen (Wand- und Verglasungsanteile) bei einer Cluster-Wohnung und bei anderen Wohnungen wurde festgestellt, dass Cluster-Wohnungen in den untersuchten Projekten und Fallstudien keinen großen Einfluss auf die Fassadengestaltung oder das Verhältnis von offenen und geschlossenen Fassadenanteilen ausüben. Als Ausnahme gilt hier die Fallstudie Spreefeld in Berlin, bei welcher sich die Doppelgeschossigkeit der Cluster-Wohnung an der Fassade des Gebäudes (Haus 1) abbildet und so nach Außen eine ablesbare Besonderheit darstellt.

Dennoch ist bei einigen der untersuchten Projekte ein kleiner Unterschied zwischen Cluster-Wohnungen und herkömmlichen Wohnformen an der Fassade erkennbar. Weil die Gemeinschaft größere Flächen mit Außenbezug fordert und weil Balkone, Terrassen und Loggien oft mit Gemeinschaftsbereichen unmittelbar verbunden sind, ist eine Tendenz zu großen Balkonen und Außenbereichen der Cluster-Wohnungen erkennbar. In der Neufrankengasse in Zürich zeigt ein überdurchschnittlich großer Balkon die damit verbundene Cluster-Wohnung an, während die restlichen Wohnungen durchwegs kleinere Balkone besitzen. Am Beispiel mehr als wohnen sieht man an der Fassade sehr große Gemeinschaftsloggien und sehr kleine Austritte an den individuellen Bereichen der Wohnung mit bodentiefen Fenstern. Beim Projekt StadtErle in Basel lässt sich die Gemeinschaftlichkeit an den sehr großen, hofseitig vor das Gebäude gestellten Laubengängen und Außentreppenhäusern ablesen, die auch als "riesige" Loggien gelten könnten und so genutzt werden. Im herkömmlichen Geschosswohnungsbau finden sich solche gestalterischen Ausprägungen eher selten.

Diese Äußerlichkeiten müssen nicht zwingend für die Wohnform „Cluster-Wohnen“ stehen, jedoch können Fassaden dem Betrachter über die Zuordnung von Flächen und Fassadenelementen auch Abbilder von Wohn- und Lebensformen vermitteln - nicht zuletzt durch ihre Nutzung im bewohnten Zustand. Ob sich solche Informationen in Verbindung mit der jeweiligen Wohnform bringen lassen, hängt auch damit zusammen, wie sich das Gebäude im Gesamteindruck an den Betrachter wendet, welchen gestalterischen Dialog es führt und welche gestalterische Intention beim Fassadenentwurf im Vordergrund steht. Gemeinschaftswohnformen können das Bauwerk und seine Umgebung auch gestalterisch prägen, jedoch ist die Besonderheit der Wohnform in der Mehrzahl der in dieser Untersuchung betrachteten Projektbeispiele und acht Fallstudien eher im Grundriss als an der Fassade erkennbar.

### 4.2.3 Kosten

Beim Thema Herstellungskosten für Cluster-Wohnungen und ihrer Vergleichbarkeit zu konventionellen Wohnungsbauten tritt das Problem einer sehr unterschiedlichen Datenlage bei den Fallstudien dieser Untersuchung in den Vordergrund. Die Datengrundlage beruht auf freiwilligen Angaben der Projekte in zwei Ländern (D, CH), deren Baukosten sich miteinander nicht ohne Weiteres vergleichen lassen. Sofern überhaupt Daten vorlagen, mussten sie vergleichbar gemacht werden - was nur über verschiedene Bezugsgrößen gelang: Bei den Bauwerkskosten (Kosten für Gebäude und Haustechnik) die Nettoraumfläche und bei den Gesamtkosten (ohne Grundstückskosten) die Bruttogrundfläche. In Deutschland weitgehend üblich sind Angaben zu den Gesamtkosten bezogen auf die Wohnfläche. Dazu muss allerdings die Wohnfläche des gesamten Gebäudes vorliegen.

Zu einigen Fallstudien lagen nur Zahlen mit Kostenangaben des Gesamtprojekts vor, sodass einzelne Kosten nicht verlässlich zugeordnet werden konnten. Bestanden die Projekte aus mehreren Häusern, ist eine verlässliche Aussage zu Kosten-Besonderheiten bei der Erstellung von Cluster-Wohnungen kaum oder nicht möglich. In Tabelle 4.9 sind die Bauwerks- und Gesamtkosten (ohne Grundstückskosten) einiger Cluster-Wohnungsprojekte, mehrerer Gebäude aus dem Modellvorhaben Variowohnungen sowie ein Referenzprojekt aus einem frei finanzierten Wohnungsbau (Baugruppenprojekt Schönholzer Straße 13/14 in Berlin) dargestellt.

	Bauwerkskosten KG 300 + 400 in Euro je m <sup>2</sup> <b>NRF</b>	Gesamtkosten KG 200 bis 700 in Euro je m <sup>2</sup> <b>BGF</b>	Fertigstellung
Vario-Projekt Neubau (Berlin Grunewald)	1.619,-	1.880,-	Ende 2019
Vario-Projekt Neubau (Heidelberg)	1.603,-	2.009,-	Ende 2020 / Anfang 2021
Vario-Projekt Umbau (Erfurt Blutspende)	1.149,-	1.199,-	Ende 2019
Wohnungsbau-Projekt Neubau Schönholzer Str. 13/14, Berlin (als Referenzprojekt)	1.230,-	1.526,-	2011
Cluster-Projekt Neubau (Spreefeld, Berlin)	1.194,12 Die Gebäude besitzen keine Kellergeschosse. Im EG teilweise Ausbau in Eigenleistung	1.307,76 Die Gebäude besitzen keine Kellergeschosse. Im EG teilweise Ausbau in Eigenleistung	2014
Cluster-Projekt Neubau (wagnisART, München)	1.784,14 Zahlenwert ist umgerechnet nur für ein Haus (Haus Afrika) von insgesamt fünf Häusern	1.605,00 Zahlenwert steht für gesamtes Projekt wagnis- ART bestehend aus fünf Häusern	2016
Cluster-Projekt Umbau (Annagarten, Oranienburg)	687,72 Ausbau erfolgt zum Teil in Eigenleistung	731,73 Ausbau erfolgt zum Teil in Eigenleistung	2019

Tabelle 4.9: Vergleich von Baukosten der Fallstudien mit vergleichbaren Projekten  
(eigene Erhebung, Stand 2018, für Variowohnungen 2019)

Sie weisen einen ähnlich hohen Aufwand an Gebäudeinstallationen und eine ähnliche Bauweise wie die beispielhaft aufgeführten Cluster-Wohnungen auf. Zu beachten ist hierbei, dass es sich in der zweiten Tabellenspalte um die Bauwerkskosten aus Kostengruppe 300 und 400 handelt, die auf die Nettoraumfläche (NRF) bezogen sind, während sich die Gesamtkosten nach Kostengruppe 200 bis 700 in der dritten Tabellenspalte auf die Bruttogrundfläche (BGF) beziehen.

Der Vergleich von Kostenwerten untereinander kann nur mit gleichen Bezugsgrößen (Quadratmeter in Verbindung mit einer Flächenart) erfolgen. Allen Flächenermittlungen im vorliegenden Forschungsprojekt liegen Angaben von Planern der jeweiligen Projekte zugrunde, die durch eigene Flächenermittlungen anhand von Grundrissen nach DIN 277 ergänzt wurden und Ergebnisse in Form von Nettoraumflächen und Bruttogrundflächen für ausgewählte Kostengruppen lieferten. Aus der Tabelle 4.9 lässt sich ersehen, dass die Kosten der beiden Berliner Neubauten in Passivhausstandard, dem Baugruppenprojekt in der Schönholzer Str. 13/14 (2011) als Referenzprojekt ohne Cluster-Wohnungen und das Projekt Spreefeld (2014) mit Cluster-Wohnungen, ähnlich sind. Wichtig bei solchen Vergleichen ist die Berücksichtigung der regionalen Unterschiede bei Baupreisen sowie weitere projektspezifische Einflussgrößen wie das Jahr der Fertigstellung, die Größe des Gesamtprojekts, die Konstruktion des Gebäudes, der Ausstattungsstandard, ggf. der jeweilige Baugrund oder gar Kostenunterschiede von einzelnen Ländern wie beispielsweise der Schweiz und Deutschland.

### **Kosteneinsparung beim Bau von Clusterwohnungen**

Zum größten Kosteneinsparungspotenzial zählt nach Aussagen einiger Interviewpartner aus den Fallstudien die so benannte „Vertikalisierung“ - was bedeutet, dass eine Mehrgeschosigkeit und eine kritische Mindest-Masse am Gebäude vorausgesetzt werden sollte. Andreas Hofer, maßgeblicher Planungsbeteiligter am Projekt mehr als wohnen, sagte sinngemäß, dass Gebäude mit weniger als sechs Stockwerken mit Blick auf die Haustechnik wie Installationsgrad und Schachanzahl unwirtschaftlich seien. Der Kostensprung unterhalb sechs Vollgeschossen mache sich deutlich bemerkbar und liege bei bis zu 20% der gesamten Kosten (Hofer 2018). Bei der Konzeption von technischen Anlagen lässt sich durch die Beherrschung ähnlicher Wohnformen in einem Gebäude unter Umständen ein weiteres Kosteneinsparungspotenzial verwirklichen, z.B. durch die Zusammenfassung von Lüftungseinheiten (ebd. 2018).

Die Ausführungen der Ausbaustandards bezüglich Brandschutz und Schallschutz können in einer großen Cluster-Wohnung im Vergleich zu mehreren (in Summe flächenmäßig gleich großen) Einzelwohnungen niedriger sein und damit auch die entsprechenden Kosten. Da Wände zwischen den einzelnen Cluster-Einheiten baurechtlich zumeist nicht so aufwändig wie Wohnungstrennwände nebeneinanderliegender, unabhängiger Kleinstwohnungen hergestellt werden müssen, bestehen hier Einsparpotentiale. Das gleiche gilt für Türen, wenn diese mit etwas höheren Standard als z.B. Zimmertüren aber nicht als Wohnungseingangstüren ausgeführt werden (ebd. 2018, Gloor 2018). Eine Absenkung des Standards ist also möglich, mitunter aber nicht erwünscht, da ein erhöhter Schallschutz eine konfliktmindernde Wirkung bei der Wohnungsnutzung hat, insbesondere zwischen Individual- und Gemeinschaftsräumen.

Ein weiteres nicht unwesentliches Einsparpotenzial kann in der baukonstruktiven Ausbildung von aufwändigeren Gebäudeteilen liegen, wie z.B. Auskragungen durch Balkone an der Fassade. Steht einer Gemeinschaft beispielsweise ein einziger, in der Herstellung relativ teurer großer Balkon bzw. eine Terrasse oder eine entsprechende Loggia zu Verfügung, kann in den Individualbereichen unter Umständen auf einfachere und kostengünstigere bauliche Lösungen zurückgegriffen werden, wie bodentiefe Fenster mit nur kleinen Austritten (Hofer 2018, Uellendahl 2018).

Vom Projekt wagnisART ist die gute Erfahrung mit einer frühzeitigen Festlegung von präzisen Standardisierungen bei Räumen mit höherem Installationsaufwand zu erwähnen - vor allem bei Bädern - und zwar schon während der Planungsphase. Das betont wiederum die Wichtigkeit einer frühzeitigen Einigung der Beteiligten auf solche Standards, gerade bei einer integrativen Planung. Diese Standards gilt es dann in der Bauphase konsequent umzusetzen, damit die Kosteneinsparungspotenziale beim Bau von Cluster-Wohnungen letztlich auch realisiert werden (Gollan 2018).

Zu möglichen sogenannten Kostentreibern erklärt Peter Schmid von mehr als wohnen (Hofer 2018): "Wenn wir als Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ hier eine Siedlung gebaut hätten, hätten wir wahrscheinlich nicht die gleiche Qualität und Diversität erreicht, das Ganze wäre aber sicher gegen 15% günstiger gekommen: Mit nur einem Architekturbüro hätten wir vielleicht 5% eingespart. Der Innovationscharakter des Quartiers hat geschätzt 5 bis 10% gekostet. Würden wir dies abziehen, sind wir bei 3.300 bis 3.500 Franken pro m<sup>2</sup> HNF. Und dies mit Minergie-P-Eco als Energie-Standard. Das städtische Rechnungssystem fängt - wie ich gehört habe - bei 4.000 Franken pro m<sup>2</sup> HNF an. Wir liegen mit all diesen Zusatzleistungen noch darunter. Das ist eigentlich die Essenz des Ganzen und beweist: Ein Quartier mit einer hohen ökologischen und sozialen Qualität und Nachhaltigkeit kann man kostengünstig bauen und so auch die ökonomische Nachhaltigkeit umsetzen. Das wollten und konnten wir beweisen. Was sehr geholfen hat, war das TU-Modell ("Totalunternehmen"). Mit dem TU-Modell ließen sich die Mehrkosten begrenzen (Pauschale). Der Steiner AG mussten wir aber mit einer Nachverhandlung des Vertrags entgegengekommen" (BWO, 2015: 83).

#### **4.3 Organisation und Alltag des Zusammenlebens**

Alle Cluster-Wohnungen ermöglichen neue Formen des Zusammenlebens, die als Experimentierräume weder statisch noch abgeschlossen sind. Gerade in den erst vor kurzem bezogenen Projekten kann noch nicht abgesehen werden, wie diese neuen Optionen baulich und sozial genutzt werden. Es wird interessant sein zu beobachten, wie und wozu die Möglichkeiten der Cluster-Wohnungen langfristig genutzt werden, welches Konfliktpotential entsteht und auch welche Integrationsleistungen gerade hinsichtlich verschiedener Altersgruppen, Familien und Singles, ökonomischer Schichten und ethnischer Zugehörigkeiten in Zukunft zu beobachten sind (vgl. WBO 2015: 91, vgl. Interview Hofer 2018). Die vergleichende Auswertung der Umfrageergebnisse ist daher als eine Momentaufnahme zu verstehen. Die Einschätzungen zum Ist-Zustand erlauben erste Rückschlüsse darauf, wie hier Zusammenleben neu funktioniert und soziale Interaktionen, Aneignung und Selbstorganisation ausgestaltet werden.

Der gelebte Alltag und die Organisation des Zusammenlebens wurde mit folgenden Leitfragen untersucht:

- Welche demographischen Merkmale weisen die Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen auf und wie entsprechend diese den Zielen sozialer Vielfalt?
- Welche Motive verbinden Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Einzug in Cluster-Wohnungen?
- Wie werden Wohngruppen gebildet und welche Formen der Selbstorganisation sind charakteristisch?
- Wie bewerten die Bewohnerinnen und Bewohner Flächen und Ausstattung ihrer privaten Räume und der gemeinschaftlichen Räume?
- Wie werden Cluster-Wohnungen genutzt, das Zusammenleben organisiert und Konflikte bewältigt?
- Welche Perspektive verbinden die Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Einzug in die Cluster-Wohnung und welche Möglichkeiten der Anpassung sehen sie?
- Welche Faktoren lassen Un/Zufriedenheit mit der Cluster-Wohnung erklären?
- Welche Empfehlungen und Tipps gibt es für die (Weiter)Entwicklung von Cluster-Wohnungen?

#### **4.3.1 Demographische Merkmale der Bewohnerinnen und Bewohner**

Die Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen sind tendenziell jünger als der nationale Durchschnitt (vgl. Statista 2017, Bundesamt für Statistik 2017). Mit je 22% bilden die 20-29 und die 30-39-Jährigen die stärksten Altersgruppen in Cluster-Wohnungen (Abb. 4.6). Im Vergleich zur allgemeinen Altersverteilung in Deutschland und der Schweiz ist die Generation zwischen 20 und 40 Jahren damit überproportional stark vertreten (in der Schweiz 27%, in Deutschland ca. 20%). Die Generationen der 40-64-Jährigen sind mit knapp 50% vertreten, was etwa dem deutschen Durchschnitt entspricht bzw. etwas stärker ist als der schweizerische Durchschnitt. Kaum vertreten in Cluster-Wohnungen sind die über 65-Jährigen, die in beiden Ländern ca. 18% der Bevölkerung ausmachen. Aufgrund der Befragungsmethode sind Kinder und Teenager nicht vertreten. Die Untersuchung zeigt, dass diese Altersgruppen überdurchschnittlich wenig in Cluster-Wohnungen lebt. 18 Befragte in den fünf Projekten wagnisART, Zwicky Süd, Annagarten, mehr als wohnen und Spreefeld gaben an, Kinder zu haben.

In vier der acht Projekte leben vor allem junge Menschen 20 bis 40 Jahre. In den Projekten StadtErle, Neufrankengasse und Inklusiv wohnen Köln sind die Bewohnerinnen und Bewohner durchweg unter 30 Jahre alt, was teilweise der impliziten bzw. expliziten Zielgruppenfestsetzung auf jüngere Menschen entspricht, die intensives urbanes Leben bevorzugen oder Studierende sind. In den anderen Projekten ist eine größere Mischung der Altersgruppen festzustellen, wobei Befragte über 60 Jahre nur in den deutschen Projekten vertreten sind. Deutlich wird, dass Cluster-Wohnungen auch von älteren Personen nachgefragt werden, aber alte Menschen noch wenig vertreten sind. Ältere und alte Menschen wohnen vor allem in Projekten, deren Cluster-Wohnungen mit intensiver, langjähriger Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner entwickelt wurden (unmittelbare Partizipation). Dies ist Hinweis darauf, dass diese Altersgruppe noch zögerlich ist und länger braucht, sich für den Einzug in diese neue Wohnform zu entscheiden (vgl. Thiesen 2018).

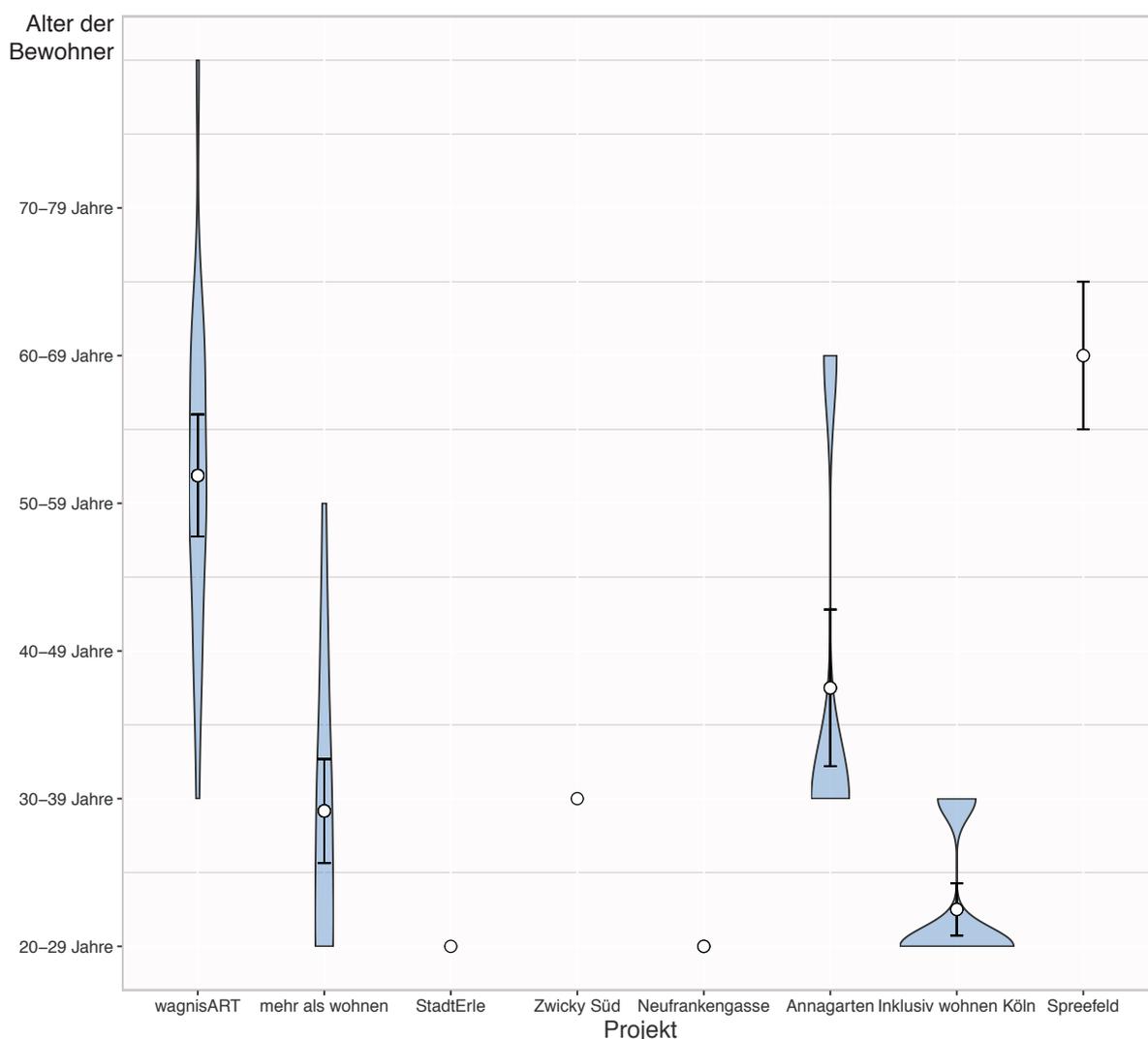


Abb. 4.6: Altersverteilung der Befragten in den Fallstudien (Umfrageergebnisse 2018)

In den Cluster-Wohnungen wohnen vor allem Einzelpersonen und Paare. 29 der Befragten gaben an, dass sie ihre privaten Räume allein bewohnen. Ein Drittel oder 16 der Befragten teilen sich ihre privaten Räume mit einer weiteren Person. Nur vier Befragte teilen sich die privaten Räume mit zwei weiteren Personen. In der Regel teilen sich die Befragten ihre privaten Räume mit dem Partner oder der Partnerin: 16 Befragte gaben dies an, während sechs Befragte die Räume mit dem eigenen Kind teilen. Mit 33% ist der Anteil an Alleinerziehenden damit höher als im deutschen Durchschnitt (19%) (Statistisches Bundesamt 2018).

Nur drei Befragte teilen sich die privaten Räume mit einer Mitbewohnerin oder einem Mitbewohner. Damit bestätigt sich durch die Umfrage die These, dass Cluster-Wohnungen besonders für Alleinerziehende geeignet sind, die eine Alternative zur Kleinfamilienwohnung suchen (Wolf 2017). Die Vor-Ort Besichtigung ergab, dass die Gruppe gerne eine Person mit Kind aufgenommen hätte, diese aber nicht einzog, da sie nicht als einzige mit Kind in einer Gruppe wohnen wollte.

Durchaus typisch für gemeinschaftliche Wohnformen ist die hohe Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern mit universitären Bildungsabschlüssen (Jakobsen/Larsen 2018). Von den 54

Befragten geben 33 Befragte als höchsten Bildungsabschluss an: Bachelor (5 Nennungen), Master oder Diplom (22 Nennungen) und Promotion oder Habilitation (6 Nennungen). Elf Befragte haben eine höhere Fachausbildung während andere angeben Berufsausbildung (4 Nennungen), Hauptschulabschluss (2 Nennungen) oder keinen Schulabschluss (1 Nennung). Acht der Befragten befinden sich noch in Ausbildung oder Studium. Die Mehrzahl der Befragten ist in Erwerbsarbeit tätig: Überwiegend im Angestelltenverhältnis (28 Nennungen), weniger häufig selbständig tätig (10 Nennungen) und teilweise in geringem Umfang tätig oder in Elternzeit. Sieben Befragte sind in Rente, während weitere Angaben sich auf vorübergehende Erwerbsunfähigkeit, Hausarbeit, und ehrenamtliche Tätigkeiten beziehen.

Entsprechend vergleichbaren Untersuchungen sind die Befragten überdurchschnittlich häufig in Berufen aus dem Bereich Architektur und Bauingenieurwesen (8 Nennungen), freischaffende Kunst oder Film (6 Nennungen) und Bildung insbesondere Lehre an Schulen und Hochschulen (6 Nennungen) tätig. Im Unterschied zur Referenzstudie Schweizer Cluster-Wohnungen von 2015 ist ein höherer Anteil sozialer Berufen festzustellen (Grossenbacher 2015). Mit neun Angaben stellt soziale Arbeit oder Soziales die größte Berufsgruppe der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Einkommensverteilung ist breit gestreut, wobei die Projekte mehr als wohnen und wagnisART die größte Einkommensverteilung aufzeigen (Tab. 4.7 und 4.8). Durchschnittlich höhere Einkommen sind in den Projekten Spreefeld, Zwicky Süd und Neufrankengasse vertreten. Im Vergleich zur Referenzbefragung aus der Schweiz (ebd.) ist hier eine größere Streuung der Bruttoeinkommen festzustellen, bei der untere Einkommensgruppen und auch Transferempfänger stärker vertreten sind. Dies betrifft für die deutschen Projekte vor allem wagnisART und Inklusiv wohnen Köln, die entsprechend der sozialen Wohnraumförderung und des Fokus auf Studierende und Menschen mit Behinderung niedrige Einkommensgruppen ansprechen. In den Schweizer Projekten sind niedrige Einkommensgruppen vor allem in den Projekten mehr als wohnen, Zwicky Süd und - trotz des höchsten Mietpreises zwischen den Schweizer Projekten - im Projekt StadtErle vertreten.

Die Höhe der Einkommen der Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen liegt häufig über dem Durchschnittseinkommen in der Schweiz bzw. Deutschland. Quer durch die deutschen Projekte ist die stärkste Einkommensgruppe zwischen 1.500 - 2.499 Euro Bruttomonatseinkommen. Mit 14 von 28 Befragten gaben dies die Hälfte der deutschen Bewohnerinnen und Bewohner an, die damit über dem durchschnittlichen Einkommen eines deutschen Ein-Personen-Haushaltes von 1.301 Euro liegen (Statista 2019). Fünf Befragte haben ein noch höheres Einkommen, neun Befragte haben mit bis 1.099 Euro ein deutlich niedrigeres Einkommen. In den Schweizer Projekten hat jeweils knapp die Hälfte der Befragten ein Einkommen, das unter bzw. über dem durchschnittlichen Einkommen (Median) in der Schweiz liegt: Zehn Befragte verdienen weniger als 6.502 CHF pro Monat, 9 Befragte haben höhere Einkommen (Bundesamt für Statistik 2019). Mit 6 der insgesamt 19 Befragten bilden Bruttoeinkommen zwischen 6.500 - 7.499 CHF die stärkste Einkommensgruppe. Die zweitstärkste Einkommensgruppe bilden 4 Befragte mit Einkommen zwischen 2.500 - 3.499 CHF. Die Extreme bilden ein Einkommen über 7.500 CHF und zwei Einkommen unter 2.500 CHF.

**Einkommen in Euro**

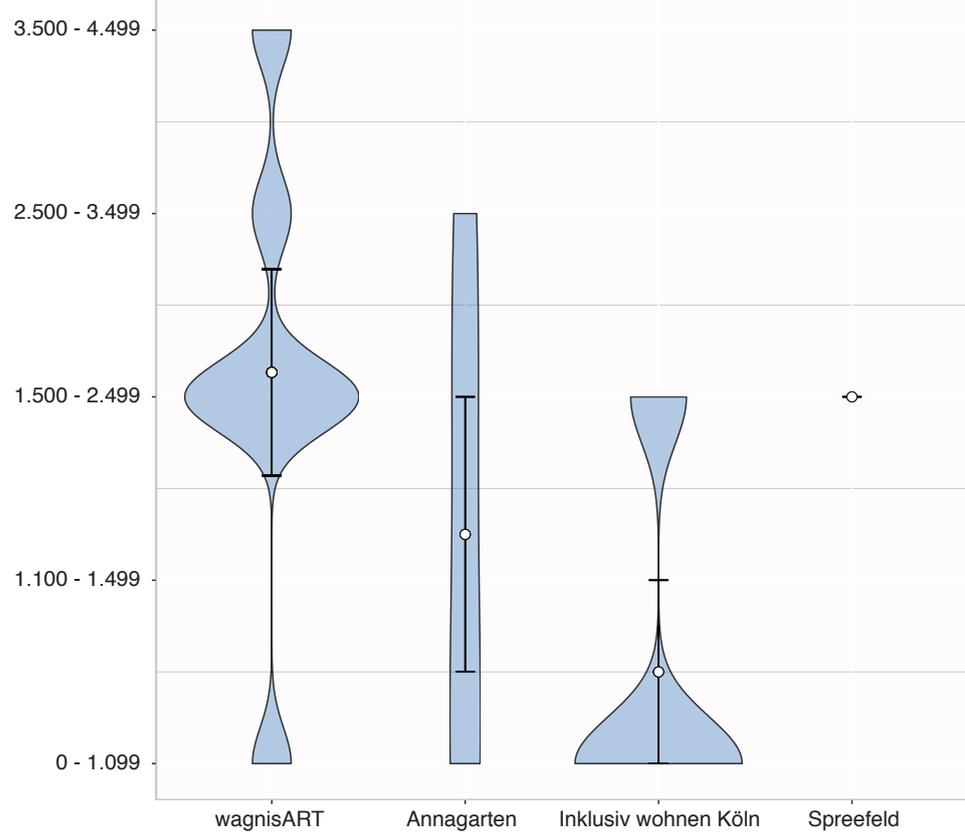


Abb. 4.7: Bruttoeinkommensverteilung der Befragten: Projekte in Deutschland (Umfrageergebnisse 2018)

**Einkommen in CHF**

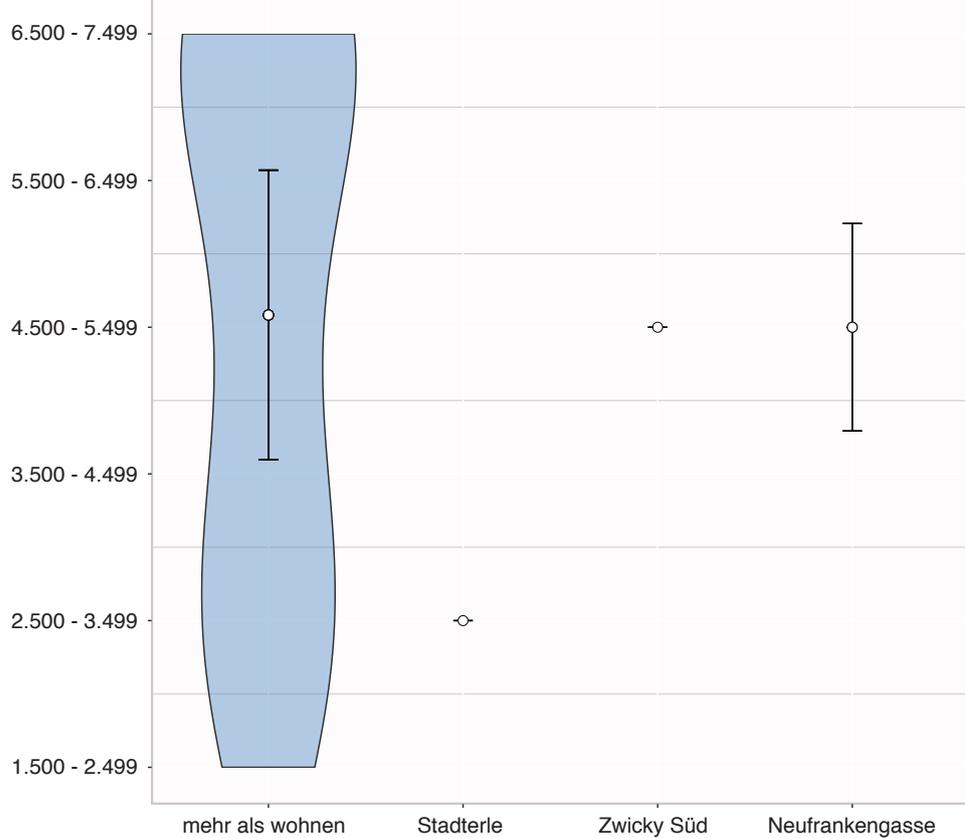


Abb. 4.8: Bruttoeinkommensverteilung der Befragten: Projekte in der Schweiz (Umfrageergebnisse 2018)

### 4.3.2 Motive für den Einzug in Cluster-Wohnungen

Die Mehrheit der Befragten hat bereits Erfahrung mit gemeinschaftlichen Wohnformen gemacht, bis auf fünf Befragte in den Projekten wagnisART, inklusiv wohnen Köln und Stadt-Erle. Doch zugleich geben zwei Drittel der Befragten (37 Nennungen) an, vor dem Einzug in die Cluster-Wohnung allein oder zu zweit in konventionellen Mietwohnungen gewohnt zu haben. Die Befragten suchen also nach neuen Formen gemeinschaftlichen Wohnens, die Gemeinschaft und Privatsphäre kombinieren, wobei die Betonung eindeutig auf letzterer liegt. Gefragt nach der Balance zwischen diesen beiden, verorten die Befragten ihre individuelle Präferenz überwiegend in der stärkeren Betonung von Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Lediglich im noch nicht fertiggestellten Projekt Annagarten geben die Befragten an, stärker das Gemeinschaftliche zu suchen, während nur im Projekt StadtErle die Befragten genau die Balance zwischen Privat und Gemeinschaftlich suchen.

Als zentrale Entscheidungsgründe für den Einzug in die besondere Wohnform Cluster-Wohnung wurden das eigene Bad (36 Nennungen), zu geringerem Umfang die eigene Küche (15 Nennungen) und die im Vergleich zu anderen Wohngemeinschaften größeren Zimmer (15 Nennungen) genannt. Dieser direkte Vergleich zu Wohngemeinschaften ist vor allem für die Projekte mit jüngeren Bewohnerinnen und Bewohner relevant (Neufrankengasse, inklusiv wohnen Köln und mehr als wohnen). Entscheidendes Motiv war jedoch für fast die Hälfte der Befragten die überzeugende Wohnqualität des Projektes, die maßgeblich über verschiedene Gemeinschafts-aspekte bestimmt wird. Neben Faktoren wie bauliche Gestaltung als Passivhaus oder der stadträumliche Lage wurden vor allem die sehr großen Gemeinschaftsräume im Haus, die intensiven Erfahrungen des Zusammenwachsens und Mitbestimmens in der Planung, die Vision einer konstruktiven Gemeinschaft, das "Dorf in der Stadt" und die Möglichkeit, soziale Kontakte und trotzdem Privatsphäre zu haben genannt. Exemplarisch begründete eine Befragte ihre Wohnwahl: „Für das Leben im Cluster war für mich der wichtigste Grund, dass man das Maß an Gemeinschaft und Privatsphäre stufenlos regulieren kann. Wenn ich Lust auf Gemeinschaft habe, kann ich das auskosten, wenn ich Ruhe will, kann ich mich komplett zurückziehen“.

Der Einzug in eine Cluster-Wohnung erfolgt also nur selten zufällig oder mangels anderer Alternativen, sondern ist eine bewusste Entscheidung für die besonderen Qualitäten der Projekte. Über den eigenen Wohnkomfort hinaus ist den Befragten wichtig, dass mit ihrer Wohnentscheidung bestimmte Werthaltungen ausgedrückt und gesellschaftspolitische Ziele umgesetzt werden können: In Übereinstimmung mit den Projektzielen gab die Mehrheit als entscheidenden Motive an, dass sie mit der Wahl dieser Wohnform mehr Kooperation und Teilen, gemeinschaftliches Wohnen und Austausch mit anderen, mehr gleichberechtigte Mitbestimmung und eine lebendige Nachbarschaft anstreben (vergl. Abb. 4.9).

Deutlich wird, dass die Befragten Unterschiede in den Gewichtungen dieser Ziele vornahmen und vor allem die großen Projekte aus ganz unterschiedlichen Gründen ausgewählt wurden. Vielen ist das Ziel, "Bezahlbaren und nicht gewinnorientierten Wohnraum schaffen" wichtig, doch fast die Hälfte der Befragten in den Projekten mehr als wohnen und wagnisART maßen diesem keine große Bedeutung zu. Entsprechend sind die Ziele "geringer Ressourcenverbrauch" und "innovative Architektur" für manche Projekte wenig bedeutend (v.a. inklusiv woh-



Abb. 4.9: Gewichtung der entscheidenden Werthaltungen und Motive für den Einzug in eine Cluster-Wohnung exemplarisch für das Projekt wagnisArt. Die Ergebnisse zu allen Fallstudien sind im Anhang A abgebildet. (Umfrageergebnisse 2018)

nen Köln, Annagarten und Neufrankengasse) oder sehr bedeutsam (Spreefeld, StadtErle, Zwicky Süd), während in den Projekten wagnisART und mehr als wohnen dies jeweils häufig als relevant oder gar nicht bedeutsam gewertet wurden. Die Vielfalt der Motive und auch die Unterschiede der Gewichtungen sind damit ein weiteres Indiz für soziale Mischung von Lebensstilen und Werthaltungen, die sich in Cluster-Wohnungen zusammenfinden.

Auffällig ist, dass in den Cluster-Wohnungen viele Menschen wohnen, die zuvor wenig Berührung mit Genossenschaften hatten. Vor allem in der Schweiz geraten Genossenschaften in die Kritik mit dem Vorwurf, dass mit staatlicher Förderung die Wohnwünsche eines kleinen, relativ wohlhabenden und weitgehend geschlossenen sozialen Milieus erfüllt werden. Diese Kritik lässt sich für die Fallstudien nicht belegen. Vielmehr gelingt es den Genossenschaften sich zu öffnen und neue Bewohnergruppen zu erschließen (vgl. Thiesen 2018, Hofer 2018, Gollan 2018). 82% der Befragten sind erst im Planungsprozess oder zum Einzug Mitglied der Genossenschaft geworden. Nur im Projekt wagnisART sind vier Befragte bereits zuvor Genossenschaftsmitglieder gewesen. Die Genossenschaft wagnis bemüht sich explizit um eine Verjüngung und Durchmischung der Mitgliederschaft. Zur Anpassung an veränderte Raumbedarfe, z.B. bei Familienerweiterung oder -verkleinerung, werden Umzüge innerhalb der verschiedenen Wohnprojekte unterstützt und so auch eine optimale Belegung der Wohnung angestrebt.

### 4.3.3 Bewertung der Wohngruppe und Gruppenfindung

Die Angaben der Befragten zur Größe ihrer Wohngruppe entsprachen den Angaben der Projektverantwortlichen, was bestätigt, dass das Sample der Befragten die Vielfalt der unterschiedlich großen Cluster-Wohnungen in den acht Fallstudien abbildete. Trotz der großen Unterschiede des Spektrums von fünf bis 35 Bewohnerinnen und Bewohnern wurde die jeweilige Gruppengröße überwiegend (68%) als angemessen bewertet. Knapp 20% der Befragten fanden die Gruppe tendenziell zu groß, während nur drei Befragten die Gruppe als zu klein empfanden. Da zum einen kleine wie große Gruppen als angemessen und zum anderen die Bewertung "zu groß oder zu klein" nur in den zwei Projekten mehr als wohnen und wagnisART genannt wurden, lässt sich, wie bereits Grossenbacher (2015) argumentiert, aus den Umfragen individueller Präferenzen keine "richtige" Gruppengröße ableiten.

Aufschlussreich ist dennoch, dass sich aus der Frage nach der für die Befragten optimalen Gruppengröße ein Durchschnittswert von acht Bewohnerinnen und Bewohner berechnen lässt. Dies entspricht zum einen der faktischen, durchschnittlichen Gruppengröße von neun Personen und zum anderen dem Erfahrungswert der Schweizer Genossenschaften (vgl. Kap. 4.1.5). Auffällig ist jedoch, dass die Frage nach der optimalen Gruppengröße eine noch größere Streuung der Antworten zeigt als die faktischen Gruppengrößen: 50% der Befragten fänden eine kleinere Größe von drei bis acht (häufig fünf) optimal, während die andere Hälfte sehr viel größere Gruppen von über zehn Personen optimal fände.

44 Befragte gaben an, dass sie im Planungsprozess der Cluster-Wohnung mitgewirkt haben. Im Vergleich zu den untersuchten Partizipationsansätzen, die in fünf von acht Fallstudien mittelbare oder keine Partizipation der Bewohnerinnen und Bewohner anboten, ist damit diese Gruppe in der Umfrage überrepräsentiert (verg. Kap. 4.1.6). Während Informationsveranstaltungen auch von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt wurden, die nicht in Genossenschaften wohnen (inklusive wohnen Köln), sind es vor allem Menschen aus den Genossenschaftsprojekten in Deutschland (wagnisART, Spreefeld, Annagarten), die den Ansatz der direkten Partizipation folgen, sowie des Projektes StadtErle, das teilweise als Mischform identifiziert wurde. Da Mehrfachnennungen möglich waren, haben diese Befragten an Architektur- und Planungsworkshops (17 Nennungen), thematischen Arbeitsgruppen (18 Nennungen), Informationsveranstaltungen und sonstigen Beteiligungsformaten wie Baubesprechungen teilgenommen. Nur zehn Befragte gaben an, dass sie in keiner Form am Planungsprozess des Projektes mitgewirkt haben. Neben den Projekten, die keine oder geringe Partizipation in der Planung anboten (Neufrankengasse, inklusive wohnen Köln), wird dies aus Projekten mit mittelbarer Partizipation angegeben: mehr als wohnen (4 Nennungen) und StadtErle (1 Nennung). Auch vier Personen aus dem Projekt wagnisART gaben an, nicht an der Planung mitgewirkt zu haben, da sie offenbar erst nach Fertigstellung eingezogen sind. Für die Schweizer Projekte Neufrankengasse und Zwicky Süd sind keine Angaben zur Teilnahme an Partizipation vorhanden.

Nur vier Befragte gaben an, dass sie als bestehende Gruppe in eine Cluster-Wohnung eingezogen sind. Die Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner hat sich im Prozess der Planung oder über Informationsveranstaltungen und Gruppentreffen kennengelernt und als Gruppe

zusammengefunden. Im Regelfall beginnt eine kleine Gruppe und sucht sich weitere Mitglieder. Den Prozess der Gruppenfindung bewerteten mehr als die Hälfte der Befragten in allen Projekten als erfolgreich. Mehr Unterstützung des Vermieters und mehr Zeit für den Findungsprozess sind Verbesserungswünsche, die von mehreren Befragten aus den Projekten wagnisART und mehr als wohnen benannt wurden. Auch aus den Projekten Zwicky Süd, Spreefeld und Inklusiv wohnen Köln wurde von Einzelnen mehr Zeit für die Gruppenfindung gewünscht.

Die Zusammensetzung ihrer Wohngruppe bewerteten 32 der Befragten als gut. Die Mehrheit der Gruppen hat demnach eine Mischung aus Homogenität und Heterogenität bezüglich Alter, Geschlecht, Wertvorstellungen etc. gefunden, die für das Zusammenleben geeignet erscheint. Nur neun der Befragten wollen weniger und acht Befragte mehr soziale Mischung. Alle diese Angaben stammen aus den Projekten wagnisART und mehr als wohnen. Die textlichen Erläuterungen geben Aufschluss darüber, welche soziale Mischung der Wohngruppen angestrebt wird. So wurde einerseits der Wunsch geäußert, mehr Jüngere und mehr Ältere in der Gruppe haben zu wollen, und umgekehrt wurde eine zu starke Mischung von Einkommen (EOF und Freifinanzierte) aber auch ethnischen Zugehörigkeiten und Generationen problematisiert. Vereinzelt gibt es deutliche Hinweise darauf, dass zu große Einkommensunterschiede in der Cluster-Wohnung zu Spannungen im Zusammenleben führen. Exemplarisch eine Antwort aus der Umfrage: „Dass Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten unter einem Dach zusammenleben könnten, war ein Irrtum ohne Gleichen, denn Geld regiert und bestimmt auch im Cluster, wie es langgeht. Ich war sehr blauäugig“. Zum anderen wird der Wunsch geäußert, stärker auf die Bereitschaft zum Gruppenleben zu achten. Entsprechende Kriterien sollen das Zusammengehörigkeitsgefühl stärken. Diese Wünsche nach einer selbstbestimmten sozialen Mischung korrespondieren mit dem Befund, dass bezüglich des Gruppenfindungsprozess nur in wagnisART und mehr als wohnen mehr Mitbestimmung der Gruppe gegenüber Vermieter gefordert wurde (s.u. Selbstverwaltung).

Die Bewertung, welche soziale Mischung in den Projekten erreicht wird, muss auf mindestens zwei Ebenen verglichen werden. Die von Bewohnerinnen und Bewohnern mit-initiierten Projekte wie Spreefeld, Annagarten und vor allem wagnisART weisen die größte Alters- und Einkommensmischung auf. Sie erfordern jedoch aktive Mitarbeit in einem längeren Planungsprozess. Andererseits scheinen Projekte wie mehr als wohnen, Zwicky Süd und inklusiv wohnen Köln, die keine aktive Mitarbeit in der Planungsphase (Partizipation) fordern, für jüngere Personen attraktiv zu sein, die zwar häufig WG-Erfahrung aber noch wenig Bezug zu Genossenschaften haben. Das Projekt StadtErle bewegt sich zwischen diesen Möglichkeiten.

#### **4.3.4 Selbstverwaltung der Gruppe**

Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen organisieren ihr Zusammenleben selbstbestimmt und haben für diese Selbstverwaltung eigene formale und informelle Organisationsformen entwickelt. Zentral ist die Kommunikation über Bedürfnisse, Angelegenheiten und Regelungen des Zusammenlebens. Die Entscheidungsfindung erfolgt laut Umfrage mehrheitlich über Konsens, teilweise werden Vetoregeln genutzt.

Die Wohngruppen sind formal überwiegend als juristische Person wie Verein oder GbR organisiert. Nur 13 Befragte aus den Projekten wagnisART und Inklusiv wohnen Köln sind "informell" organisiert. In beiden Projekten ist der Umfang der Selbstbestimmung der Gruppe eingeschränkter. So geben Befragte dieser beiden Projekte an, bei der Auswahl neuer Mitbewohnerinnen nur eine eingeschränkte Mitsprache zu haben. In den als Verein oder GbR organisierten Gruppen entscheidet die Gruppe autonom über die Ausstattung, Nutzung und Reinigung der Gemeinschaftsbereiche, den Zuzug neuer Bewohnerinnen und über die Verteilung der Mietanteile zwischen den Mitgliedern.

Für die Verteilung der Mietkosten innerhalb der Gruppe werden verschiedene Modelle genutzt, um die Unterschiede der privat genutzten Räume aber auch die Belegungsdichte und Zahlungsfähigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner zu berücksichtigen. Während manche Gruppen diese Frage noch nicht abschließend geklärt haben, wird in den meisten Fällen bei der Gesamtmiete zwischen Kosten für die gemeinschaftlich genutzten Flächen - die anteilig auf alle erwachsenen Bewohnerinnen und Bewohner umgelegt werden -, und für die individuell genutzten Räumen - die entsprechend der jeweiligen Fläche in Quadratmeter berechnet werden -, differenziert. Wer größere private Zimmer nutzt, zahlt anteilig mehr. Teilweise werden weitere Differenzierungen vorgenommen und z.B. zusätzlich berücksichtigt, wie viele Erwachsene, zahlungsfähige Personen in einer privaten Wohneinheit leben.

Besondere Ausstattungsmerkmale der privaten Bereiche, wie Balkon, Badezimmer mit Tageslicht, werden manchmal mit einem Aufschlag berücksichtigt. Im Spreefeld wird der zugrunde gelegte Mietpreis weiter in Bezug auf den individuellen Flächenverbrauch differenziert: Wer mehr private Fläche nutzt, zahlt nicht nur mehr Quadratmeter, sondern auch einen höheren Preis pro Quadratmeter. Diese wohnungsinterne „Flächen-Luxusabgabe“ subventioniert Mitglieder, die alleine oder als Familie weniger Fläche pro Kopf nutzen (LaFond 2018). Die verbrauchsabhängigen Kosten wie Warmwasser oder Strom werden in der Regel pauschal durch die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner geteilt. Nur vereinzelt werden bei den verbrauchsabhängigen Nebenkosten analog zur Aufteilung der Mietkosten auch die privaten Flächen anteilig mitberechnet.

Eine weitere zentrale Aufgabe der Gruppen ist die Ausstattung der gemeinsamen Räume. Dies beinhaltet in den deutschen Projekten auch die Kücheneinrichtung, die in den Schweizer Projekten landesüblich vom Vermieter gestellt ist. Nur in einem Projekt (Neufrankengasse) wurden darüber hinaus weitere Möbel vom Vermieter bereitgestellt: Durch einen großen Esstisch will Vera Gloor gemeinschaftliche Aktivitäten initiieren und unterstützen (Gloor 2018). In allen anderen Fällen wurden die Kosten für Kücheneinrichtung und Möblierung der Gemeinschaftsräume zumeist als kollektive Umlage geteilt. Teilweise wurden Küchengeräte oder Küchenmöbel durch Spenden Einzelner zur Verfügung gestellt oder selbst gebaut. Sehr selten war die Angabe „keine Regelung“, die eindeutig mit höherer Unzufriedenheit korreliert.

Das Mitbringen eigener Möbel, die geteilt oder der Gruppe gespendet wurden, ist verbreitet und insbesondere Spenden Einzelner sind mit höherer Zufriedenheit verknüpft. Da eigene Möbel aber nicht immer den Anforderungen der Cluster-Wohnung oder den Bewertungen der

gesamten Gruppe entsprechen, wurden insbesondere mittelfristig die Gemeinschaftsräume vielfach durch neu gekaufte Gegenstände möbliert, deren Anschaffungskosten per Umlage geteilt wurden. Exemplarisch erklärte eine Befragte, dass die Einrichtung einen gemeinsamen Zweck erfüllen muss: „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.“

Die Selbstverwaltung der Gruppe - ob als Verein organisiert oder informell - bedeutet Verantwortung und ehrenamtliche Arbeit, die von den Befragten gewollt ist. Die große Mehrheit findet die Arbeitsteilung zwischen Selbstverwaltung und Hausverwaltung genau richtig. Indem sie als Gruppe Aufgaben übernehmen, die sonst der Hausverwaltung obliegen, ermöglichen sie einen Grad der Selbstbestimmung, der nicht mit anderen Wohnformen vergleichbar ist. Zwar will kaum jemand, dass die Gruppe mehr Selbstverwaltungsaufgaben übernimmt (2 Nennungen), aber auch nur 6 Befragte wünschten sich „mehr professionelle Dienstleistungen“: wagnisART (3 Nennungen), mehr als wohnen (2 Nennungen), Annagarten (1 Nennung).

Um die einzelnen Aufgaben in der Gruppe zu verteilen, sind regelmäßige gemeinsame Besprechungen erforderlich. Der Grad der Regelung und die Intervalle variieren von wöchentlichen oder monatlichen Plena bis zu anlassbezogenen Zusammenkünften der Gruppe. Der individuelle Aufwand für die Selbstorganisation ist dabei sehr unterschiedlich. Je ein Drittel der Befragten gaben an, dass sie mehr, mindestens oder weniger als eine Stunde pro Woche dafür aufwenden. Auch wenn erkennbar ist, dass in jüngeren Projekten wie StadtErle oder Annagarten mehr Zeit für die Selbstverwaltung aufgewendet wird, lassen sich diese Unterschiede nicht entlang der Projekte unterscheiden. Vielmehr wird deutlich, dass in jedem Projekt manche Bewohnerinnen und Bewohner mehr Zeit aufwenden als andere.

#### **4.3.5 Bewertung der Privaträume**

Die privaten Räume bestehen überwiegend aus einem Zimmer. 13 Befragte gaben an, zwei Zimmer zu bewohnen, während nur drei Befragte über drei private Zimmer verfügen. Bis auf zwei Befragte im Projekt Annagarten verfügen alle privaten Zimmer über ein eigenes Bad. Nach Angaben der Bewohnerinnen und Bewohner sind aber private Zimmer ohne eigenes, exklusives Bad auch in Cluster-Wohnungen weiterer Projekte zu finden, so in Annagarten, Zwicky Süd, mehr als wohnen, Spreefeld und Inklusiv wohnen Köln. In knapp 50% der privaten Wohneinheiten befinden sich private Küchen. Insgesamt gaben 77% der Befragten an, dass sie mit ihren privaten Räumen sehr oder weitgehend zufrieden sind. Die insgesamt größte Zufriedenheit ist in den Projekten Inklusiv wohnen Köln, Spreefeld und Annagarten festzustellen (vergl. Kap. 4.3.9).

Das private Zimmer wird als vollwertiger Wohnraum beschrieben. Die aufgeführten Qualitäten, die besonders geschätzt werden, entsprechen den typischen Anforderungen an soziale Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (BBSR 2015): Neben Versorgung mit Tageslicht bzw. Verdunklungsmöglichkeit, Aussicht und der Gestaltungsfreiheit wurden vor allem das eigene Bad

und der Schallschutz betont, die es ermöglichen den Zugang zu kontrollieren und Rückzug zu gewährleisten. Die Fläche ihrer privaten Räume fanden zwei Drittel der Befragten als angemessen. Aus der Umfrage lässt sich nicht ableiten, dass die Bewertung "Angemessenheit" an eine bestimmte Zimmergröße geknüpft ist. Die acht Befragten, die ihre privaten Räume als eher zu klein bewerteten, stammen aus den Projekten mehr als wohnen und wagnisART. Während hier jeweils eher große private Zimmer angeboten werden, wurde das im Vergleich kleinste private Zimmer im Projekt inklusiv wohnen Köln einmal als eher zu groß bewertet.

Als Motive für den Einzug in eine Cluster-Wohnung wurden häufig Wertorientierungen wie "Reduktion des Ressourcenverbrauchs", "Kooperation" und die "Bereitschaft Raum und Dinge zu teilen" genannt. Das spiegelt sich in der Bereitschaft der Befragten, ihre private Wohnfläche zu reduzieren. Knapp die Hälfte der Befragten gab an, dass sich ihre Privatfläche im Vergleich zu ihrer vorherigen Wohnung verkleinert hat: wagnisART (11), mehr als wohnen (7) Spreefeld (2), StadtErle (1), Zwicky Süd (1), Annagarten (1). 17% gaben an, die Fläche sei gleich geblieben und 34% gaben an, sie haben mehr private Fläche als vorher zur Verfügung: Neufrankengasse (2), Inklusiv wohnen Köln (4), wagnisART (3), mehr als wohnen (4), Annagarten (1), Spreefeld (1). Die Aufschlüsselung auf die Projekte ergibt, dass die Aussage, ob die individuelle Fläche im Vergleich zu vorherigen Wohnungen kleiner bzw. größer ist, vor allem mit dem Alter der Befragten zusammenhängt. Obwohl die Zimmer in diesen Projekten unterschiedlich groß sind, sagen vor allem die jungen Bewohnerinnen und Bewohner der Projekte Neufrankengasse und Inklusiv wohnen Köln, dass sie jetzt mehr private Fläche zur Verfügung haben. Generell sind die Befragten mit der Ausstattung ihrer privaten Räume zufrieden. Zwei Drittel gaben an, ihre Räume so gestalten zu können wie sie wollen. Teilweise wurden aber auch Beschränkungen der Gestaltungsfreiheit genannt, z.B. durch die spezielle Architektur der Grundrisse (20%), beschränkende Nutzungsregeln (17%) oder vorinstallierte Ausstattungen wie Einbauschränke (6%). Allgemein wurde das Kosten-Nutzen-Verhältnis als angemessen bewertet. Zwei Drittel der Befragten würden weder auf eine bestimmte Eigenschaft verzichten, um weniger Miete zu zahlen, noch für eine bestimmte Eigenschaft mehr Miete zahlen wollen. Unter den eher als unnötig bewerteten Eigenschaften, rangiert die private Küche am höchsten: sechs Befragte würden darauf verzichten. Weiterhin wurden private Balkone genannt, die zu klein seien und zwei Befragte würden auf einen Teil der privaten Fläche verzichten.

Mit der hypothetischen Frage, für welche Eigenschaft sie mehr zahlen würden, lassen sich Ausstattungsmerkmale erkennen, die von Einzelnen als unzureichend befunden werden.

Für folgende baulichen Maßnahmen wären die Befragten bereit mehr Miete zu zahlen (insgesamt 45 Nennungen, Auflistung in aufsteigender Reihenfolge):

- Barrierefreiheit: Keiner.
- Eine eigene Küche: Keiner. Obwohl 26 Befragte keine private Küche haben (zwölf davon verfügen über Installationsanschlüsse), würde keiner der Befragten dafür mehr Miete zahlen.
- Eine eigene Abstellkammer: Vier Befragte (wagnisART, mehr als wohnen und Zwicky Süd). Unter den Befragten haben nur fünf Befragte eine eigene Abstellkammer.
- Größere Fenster oder einen besseren Sonnenschutz: Sechs Befragte.
- Ein größeres Zimmer: Sechs Befragte der Projekte Annagarten, wagnisART, Spreefeld, mehr als wohnen.

- Ein weiteres Zimmer: Sieben Befragte, v.a. aus den Projekten wagnisART und mehr als wohnen, aber auch einmal aus dem Projekt Annagarten.
- Besserer Schallschutz: Acht Befragte in verschiedenen Projekten, vor allem mehr als wohnen und wagnisART sowie StadtErle und Inklusiv wohnen Köln.
- Ein eigener Balkon: Acht Befragte, davon fünf aus wagnisART. Elf Befragte haben bereits einen Balkon.

Diese Wünsche sind ein Indiz für die gewünschte Qualität der privaten Räume, damit die Bewohnerinnen und Bewohner zufrieden sind. Deutlich wird, dass vor allem ein ausreichender Schallschutz und genügend Abstellmöglichkeiten wichtig sind (was die Interviews bestätigen), aber auch, dass es ein Bedürfnis nach mehr Privatfläche gibt. Hier wird ein Spannungsverhältnis sichtbar zwischen der übergeordneten Wertorientierung nach einer "Minderung des Ressourcen- und Flächenverbrauchs" und der Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen.

#### **4.3.6 Bewertung der Gemeinschaftsräume**

Fast alle Befragten gaben an, dass sie mehr Gemeinschaftsfläche als in der vorherigen Wohnung haben. Nur drei Befragte aus wagnisART gaben an, dass sie in der Cluster-Wohnung weniger Gemeinschaftsfläche als zuvor haben. Die Gemeinschaftsflächen sind daher ausschlaggebend für die Qualität von Cluster-Wohnungen, die sich dadurch auszeichnet, dass sie insgesamt mehr Wohnfläche bietet. 78% der Befragten sagten, dass sie seit dem Einzug in die Cluster-Wohnung insgesamt mehr Wohnfläche zur Verfügung haben: wagnisART (6 Nennungen), mehr als wohnen (13 Nennungen), Zwicky (2 Nennungen), Neufrankengasse (2 Nennungen), Annagarten (4 Nennungen), Inklusiv wohnen Köln (5 Nennungen), Spreefeld (2 Nennungen). Während nur drei Befragte aus wagnisART und mehr als wohnen angaben, dass die genutzte Wohnfläche insgesamt gleich geblieben sei, geben aber auch sieben Befragte an, dass sie in der Cluster-Wohnung insgesamt weniger Fläche zur Verfügung haben: wagnisART (6 Nennungen), Spreefeld (1 Nennung). Für diese Personen ist die Entscheidung für eine Cluster-Wohnung also mit einer absoluten Reduktion des Wohnflächenverbrauchs verbunden.

70% der Befragten sind weitgehend oder sehr zufrieden mit ihren Gemeinschaftsräumen. Als besondere Attribute wurde beschrieben, dass diese Räume groß, offen, hell und großzügig sind, auch gemütliche Ecken bieten und mit Sofaecken, Balkon oder Terrasse und dem Küchen- und Essbereich Raum für Austausch und Begegnung bieten. Auffällig ist, dass diese Attribute in allen Projekten wiederkehrend benannt wurden. Zugleich bewertete die große Mehrheit die gemeinschaftlichen Flächen im Vergleich zu den privaten Flächen als eher (63%) oder sogar viel zu groß (10%). Mit zwölf bzw. elf Nennungen sind es vor allem die Projekte wagnisART und mehr als wohnen, in denen die Gemeinschaftsfläche als zu groß bewertet wurden. Die differierenden Verhältnisse der Individual- zu Gemeinschaftsflächen von 2,1 zu 1,2 (vergl. Tab. 4.6) bestätigen eine wiederkehrende These, dass Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen die Gemeinschaftsfläche oft als zu groß dimensioniert empfinden (vgl. Grossenbacher 2015, Hoffmann/Huber 2014). Die subjektive Bewertung kann nicht einfach in einen Flächenwert übersetzt werden. Die Spannweite der gemeinschaftlichen Räume, die als zu groß bewertet werden, reicht pro Kopf von 9,6 m<sup>2</sup> (wagnisART) bis 24,5 m<sup>2</sup> (mehr als wohnen).

Die Umfrage lässt daher keinen Rückschluss zu, welche Größe eine Gemeinschaftsfläche haben muss, um von einer Mehrheit als angemessen bewertet zu werden. Zwar sind teilweise Muster erkennbar, dass in Projekten mit sehr kleinen Räumen wie Inklusiv wohnen Köln die Gemeinschaftsfläche als eher zu groß bewertet wird. Doch erhält die gleiche Gemeinschaftsfläche auch eine Bewertung als zu klein. Die Bewertung, dass die Gemeinschaftsflächen eher zu klein seien, wurde insgesamt von knapp einem Drittel der Befragten angegeben, aber aus allen Projekten: Spreefeld (1 Nennung), wagnisART (2 Nennungen), mehr als wohnen (2 Nennungen), Neufrankengasse (1 Nennung), Zwicky Süd (1 Nennung), Inklusiv wohnen Köln (1 Nennung), StadtErle (1 Nennung), Annagarten (1 Nennung). Diese Bewertung ist auffällig im Vergleich zur Studie von Grossenbacher (2015), in der kein Befragter die Gemeinschaftsfläche als eher zu klein bewertete.

Trotz der als eher zu groß bewerteten Fläche wird die Ausstattung der Gemeinschaftsräume mehrheitlich als angemessen betrachtet. 63% der Befragten würden auch zugunsten einer niedrigeren Miete auf keine Eigenschaft der Gemeinschaftsräume verzichten. 37% der Befragten würden die gemeinschaftlichen Flächen reduzieren, da diese exzessiv und untergenutzte Platzverschwendung darstellen oder von ihnen selbst nicht genutzt würden. Die Bereitschaft, Gemeinschaftsfläche zu reduzieren ist dabei etwas geringer als noch 2015 (vgl. Grossenbacher 2015). Neben der Wohnfläche wird ein Kosteneinsparungspotential in der Küchenausstattung gesehen, die als zu teuer und überdimensioniert bewertet wurde.

Die Bereitschaft, für eine weitere Eigenschaft der gemeinschaftlichen Räume mehr Miete zu zahlen, ist niedrig. Im Vergleich zu den 45 Nennungen für private Räume gab es nur zwölf Nennungen der Befragten, die bereit wären, für eine bessere Ausstattung der Gemeinschaftsräume mehr Miete zu zahlen. Diese Angaben beziehen sich vielfach auf die Küchenausstattung, wo z.B. zwei Spülbecken, ein größerer Kühlschrank oder bessere Geräte benannt wurden. Mehrfach genannt wurde mehr Stauraum, für den auch in der Studie von Grossenbacher (2015) 35% der Befragten bereit wären, mehr Miete zu zahlen. Ein gemeinschaftliches Bad (mit Badewanne) oder ein größeres Gästezimmer wurden dort gewünscht, wo sie nicht vorhanden sind (Neufrankengasse und wagnisART). Der Vergleich zeigt, dass vor allem Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes mehr als wohnen bereit wären sowohl mehr, als auch weniger für die Ausstattung der Gemeinschaftsräume zu zahlen. Daraus lässt sich schließen, dass manche Bewohnerinnen und Bewohnern in diesem Projekt das Kosten-Leistungsverhältnis der Gemeinschaftsräume unangemessen finden und vor allem weniger Fläche bevorzugen würden. Zugleich wird deutlich, dass Großzügigkeit und Luxus unterschiedlich bewertet werden: Von den einen wird die Küchenausstattung als Einsparpotential wahrgenommen, von anderen als gewünschte Mehrinvestition.

#### **4.3.7 Zusammenleben in der Cluster-Wohnung**

Der Vergleich der Umfrageergebnisse unterstreicht, dass Cluster-Wohnungen von Menschen bewohnt werden, die besondere Motive und Erwartungen an gemeinschaftliches Zusammenleben haben. Zugleich wird deutlich, dass in den Gruppen verschiedene Erwartungen an die Vorstellungen über das gemeinsame Zusammenleben in der Cluster-Wohnung aufein-

andertreffen und miteinander verhandelt werden müssen. Wie Menschen das Leben in der Cluster-Wohnung bewerten, wird wesentlich durch die bisherige Wohnbiographie und daraus resultierende Erwartungen bestimmt. Wo die einen die Beschränkung auf einen kleineren Privatraum - verbunden mit der Reduktion des Besitzes - und die Verhandlung zur Nutzung der Gemeinschaftsräume als „anspruchsvolle Umgewöhnung“ empfinden, sehen andere in der Cluster-Wohnung eine ideale und unkomplizierte Möglichkeit, sich gemeinsam mehr Raumluxus zu leisten (BWO 2015: 20).

Abbildung 4.10 illustriert exemplarisch an der Fallstudie wagnisART, welche Erwartungen an die Gruppe in den einzelnen Projekten genannt werden. Die Intensität der Rotfärbung gibt an, welche Erwartungen mehrfach genannt wurden. Erkennbar werden projektspezifische Unterschiede aber auch projektübergreifende Muster ähnlicher und kontrastierender Erwartungen der Befragten, die das Zusammenleben beeinflussen. Hohe Bedeutung für die Befragten hat Zeit miteinander zu verbringen und sich im Alltag zu unterstützen. Ein „freundschaftliches und vertrauensvolles Verhältnis“ bei dem sie „gelegentlich gemeinsam essen und Zeit verbringen ohne Gruppenzwang“ ist fast allen Befragten eher bis sehr wichtig (nicht wichtig sagen nur 2% bzw. 4%).

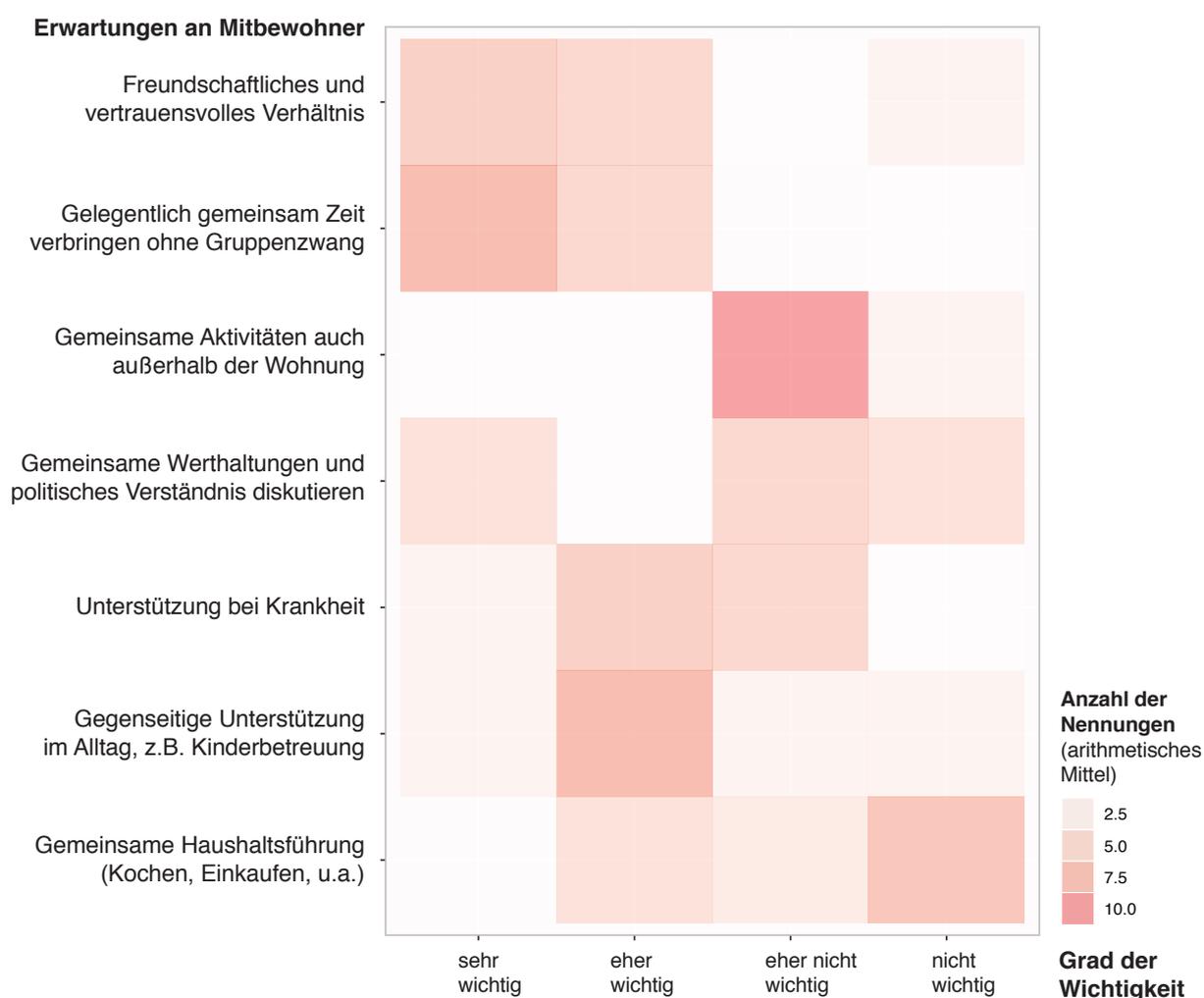


Abb. 4.10: Erwartungen an die Gruppe und das gemeinschaftliche Zusammenleben am Beispiel wagnisART  
Die Ergebnisse zu allen Fallstudien sind im Anhang abgebildet. (Umfrageergebnisse 2018)

Ausgehend von dieser gemeinsamen Basis des Zusammenlebens zeigt sich ein gemischtes Erwartungsbild, wenn es darum geht, wie intensiv der Austausch und die gegenseitige Unterstützung ausgestaltet sein sollte. So ist gegenseitige Unterstützung im Alltag beispielsweise bei der Kinderbetreuung oder bei Krankheit zwar vielen eher oder sehr wichtig, doch finden das ein Drittel bzw. ein Viertel der Befragten eher weniger oder gar nicht wichtig. Noch stärker unterscheiden sich die Erwartungen darin, ob diese gegenseitige Unterstützung in einer gemeinsamen Haushaltsführung (Einkaufen, Kochen, Haushaltskasse) münden sollte. Für einen Teil der Befragten ist diese sehr wichtig, für den anderen Teil kaum. Einig ist sich eine Mehrheit der Befragten, dass Aktivitäten außerhalb der Cluster-Wohnung oder politische Wertediskussion eher geringe Bedeutung zukommt.

Im Zentrum steht für die meisten Befragten demnach ein vertrauensvolles aber undogmatisches Zusammenleben. Eine grundlegende Offenheit und Wille für Austausch ist geteilte Voraussetzung für das gelungene Zusammenleben - auf dieser Basis muss nicht aber können auch intensivere Form des Diskutierens, Teilens und Unterstützens erfolgen. Im Unterschied zu einer Kommune ist für Cluster-Wohnungen ein zwanglosen Miteinander charakteristisch, das gemeinschaftliche Aspekte betont aber nicht dazu verpflichtet. Eine Bewohnerin von Spreefeld: "Hier muss nicht alles geteilt werden. Im Gegenteil. Jeder kann sich in seinen Wohnbereich zurückziehen und das einbringen, was er will, ohne moralisch unter Druck gesetzt zu werden" (Nedden 2015).

### **Raumnutzung in der Cluster-Wohnung**

Die doppelte Wertschätzung der Mischung aus Privat und Gemeinschaft spiegelt sich in der Bewertung der Räume in der Cluster-Wohnung wieder. Als Lieblingsort in der Cluster-Wohnung wurde das eigene, private Zimmer (17 Nennungen) fast genau so oft genannt wie die gemeinschaftlichen Räume (18 Nennungen). Charakteristisch ist dabei, dass diese Präferenzen gleichmäßig in den Projekten verteilt sind: In jedem Projekt wurde mal der private, mal der gemeinschaftliche Raum als Lieblingsort benannt. Nur im Projekt wagnisART wurde überwiegend der private Raum als Lieblingsort genannt. In den Cluster-Wohnungen werden die Grenzen zwischen Privat und Gemeinschaftlich neu gezogen und Wohnfunktionen umverteilt. Mit der Frage, wo die Bewohner und Bewohnerinnen typische Aktivitäten in Ihrer Wohnung verorten, wurde untersucht, ob und wie das spezifische Raumangebot der Cluster-Wohnung im Alltag tatsächlich genutzt wird. Die Befragung zeigte als klares Ergebnis, dass sowohl Privat- als auch Gemeinschaftsräume aktiv genutzt werden und insbesondere letztere nicht untergenutzt sind. Die Abbildungen 4.11a und b illustrieren für jedes Projekt die Häufigkeit der Aktivitäten in den jeweiligen Räumen. Klar erkennbar sind neue Raumnutzungsmuster zwischen Privat- und Gemeinschaftsräumen.

Im privaten Bereich werden die ruhigen und intimen Aktivitäten verortet: Duschen und Toilettennutzung, aber auch Lesen und Entspannen finden zu 60% überwiegend in privaten Räumen statt. Zentrale Aktivität der Gemeinschaft ist das gemeinsame Abendessen, das überwiegend in den Gemeinschaftsräumen zubereitet und eingenommen wird. Während in der Hälfte der Projekte keine privaten Küchen vorhanden sind, zeigen die Projekte mit privaten Küchen, dass diese nicht dazu führen, dass weniger gemeinsam gegessen wird (mehr als wohnen, Zwicky

Süd, Spreefeld, Annagarten). Der Vergleich zeigt, dass dem gemeinsamen Abendessen eine große Bedeutung zugeschrieben wird, und dass es auch in den Projekten mit privaten (Tee-) Küchen überwiegend in Gemeinschaftsräumen eingenommen wird. Nur im Projekt wagnisART werden dazu überwiegend die privaten Räume genutzt. Die Differenzierung zwischen den Mahlzeiten zeigt, dass private Küchen dazu führen, dass das Frühstück öfter im privaten Bereich eingenommen wird. Dies bestätigt die These, dass dieses Raumangebot genutzt wird, um beispielsweise den Kaffee am Morgen vor der Begegnung mit der Gruppe zu trinken. Allerdings ist der Effekt bis auf das Projekt wagnisART weniger stark ausgeprägt, da auch in Projekten mit privaten Küchen die Gemeinschaftsräume fast ebenso häufig für das Frühstück genutzt werden.

Der Vergleich der Raumnutzungsmuster zeigt, dass die Größe der privaten Zimmer keinen eindeutigen Einfluss hat, wie die Gemeinschaftsräume genutzt werden. Kleinere private Zimmer (z.B. in den Projekten Annagarten und Inklusiv wohnen Köln) führen nicht zwangsläufig zu mehr Nutzung der Gemeinschaftsräume, und umgekehrt führen die größeren privaten Zimmer in Spreefeld, wagnisART, Neufrankengasse oder mehr als wohnen nicht zu einer Unternutzung der Gemeinschaftsräume. Die Annahme, dass kleinere Zimmer dazu führen, dass Besuch eher in gemeinschaftlichen Räumen empfangen wird, lässt sich nicht bestätigen. Da diese Aktivität fast ausschließlich in gemeinschaftlichen Räumen stattfindet, werden offenbar die Gemeinschaftsräume als geeignet dafür empfunden, unabhängig von der Größe der privaten Zimmer. Selbst im Projekt wagnisART, in dem auch diese Aktivität überwiegend in privaten Räumen verortet wurde, geben sieben Befragte an, Besuch überwiegend in Gemeinschaftsräumen zu empfangen.

Größere gemeinschaftliche Räume sind hingegen mit einem gewissen Mehr an Aktivitäten verbunden (vgl. Frühstücken in mehr als wohnen vs. wagnisART). Doch ist Größe allein nicht entscheidend. So werden beispielsweise im Projekt Neufrankengasse die im Projektvergleich kleineren gemeinschaftlichen Räume auch für eher private Nutzungen wie Lesen und Entspannen genutzt. Deutlich ist daher, dass die verschiedenen Raumangebote zwar Einfluss haben, aber die Raumnutzungsmuster vor allem durch die individuellen Einstellungen und kollektiven Praktiken bedingt sind. Als Ergebnis der Auswertung lässt sich zusammenfassen, dass die gemeinschaftlichen Räume nicht nur als erzwungene oder notwendige Kompensation kleinerer Privaträume genutzt werden, sondern als vollwertige und attraktive Erweiterung des Wohnbereichs empfunden und genutzt werden. Dieses Ergebnis bestätigend, benutzen die Befragten in ihren textlichen Antworten häufig nicht den nüchternen Begriff "gemeinschaftliche Räume" sondern sprachen von ihrem "Wohnzimmer".

## **Konflikte und Organisation des alltäglichen Zusammenlebens**

In allen Projekten treten Konflikte auf, die typisch für Wohngemeinschaften sind. So wurden in allen Projekten Konflikte über die Regelung des gemeinsamen Haushalts angegeben. Spezifische Konflikte, wie die Art und Weise der Nutzung der Gemeinschaftsräume, wurden in den Projekten Inklusiv wohnen Köln und wagnisART häufiger genannt und auch Konflikte zwischen Gruppenmitgliedern sind in bestimmten Projekten ausgeprägter (Inklusiv wohnen Köln, wagnisART, Spreefeld und mehr als wohnen).

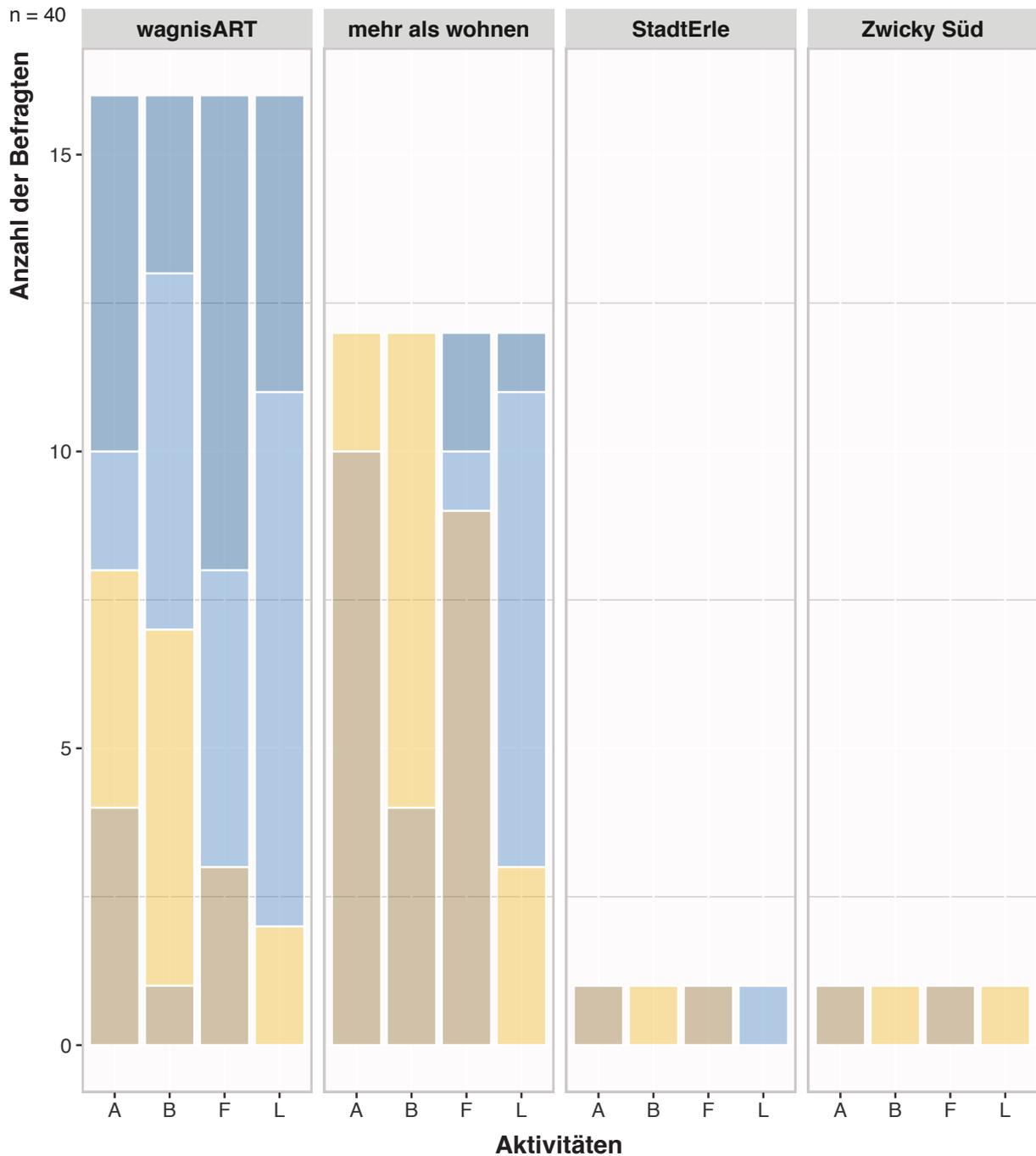


Abb. 4.11a: Raumnutzungsmuster in den Fallstudien wagnisART, mehr als wohnen, StadtErle und Zwicky Süd (Umfrageergebnisse 2018)

**Legende:**

**Aktivitäten:**

- A = Abendessen
- F = Frühstück
- B = Besuch empfangen
- L = Lesen

**Wo in der Cluster-Wohnung:**

- immer in Privaträumen
- überwiegend in Privaträumen
- überwiegend in Gemeinschaftsräumen
- immer in Gemeinschaftsräumen

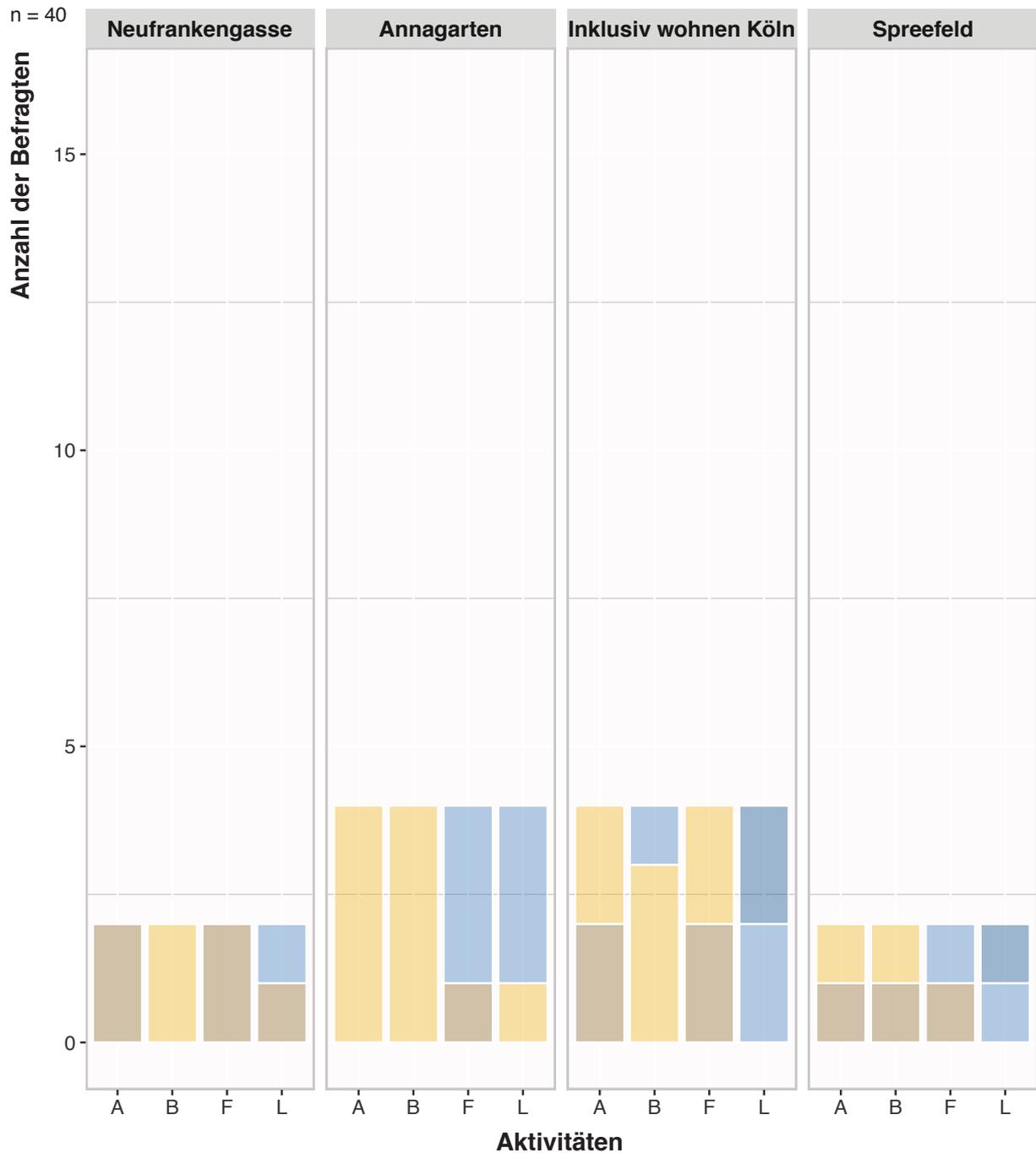


Abb. 4.11b: Raumnutzungsmuster in den Fallstudien Neufrankengasse, Annagarten, Inklusiv wohnen Köln und Spreefeld (Umfrageergebnisse 2018)

**Legende:**

**Aktivitäten:**

- A = Abendessen
- F = Frühstück
- B = Besuch empfangen
- L = Lesen

**Wo in der Cluster-Wohnung:**

- immer in Privaträumen
- überwiegend in Privaträumen
- überwiegend in Gemeinschaftsräumen
- immer in Gemeinschaftsräumen

Der Ort mit den häufigsten Konflikten ist die gemeinsame Küche. Das spiegelt die große Bedeutung, welche die Befragten dem gemeinsamen Essen zusprechen. Wie in anderen Wohngemeinschaften erhöht sich Konfliktpotential an bestimmten Orten durch die Intensität der gemeinsamen Nutzung. Den privaten Küchen wird daher wenig Effekt zur Minderung von Konflikten zugesprochen. Von den Befragten geben 18 Befragte an, dass dies keinen Einfluss hat, und drei Befragte gaben an, dass diese zu eher mehr Konflikten führen. Die andere Hälfte der Befragten gab an, dass private Küchen eher zu weniger Konflikten (16 Nennungen) oder sogar zu viel weniger Konflikten führen (5 Nennungen).

Umso deutlicher ist das bereits von Grossenbacher festgestellte Potential zur Konfliktreduktion durch die privaten Bäder (vgl. Grossenbacher 2015: 36). Mit 27 Befragten sagten etwa 65% der Befragten, dass private Bäder erheblichen Einfluss haben und zu viel weniger Konflikten führen, und weitere 13 Befragte meinten, dass private Bäder zu eher weniger Konflikten führen. Nur vier Befragte sagten, dass das private Bad keinen Einfluss auf die Häufung von Konflikten hat, während eine Person angibt, dass es sogar zu viel mehr Konflikten führe. Im Ergebnis gaben 89% der Befragten an, dass Cluster-Wohnungen durch die privaten Bäder die Anfälligkeit für Konflikte im Zusammenleben reduzieren.

Konflikte sind nicht per se problematisch, sondern ein normaler Teil des Zusammenlebens. Wenn Konflikte auftreten, versuchen die Gruppen diese in der Regel intern im Dialog zu klären. Einzelne textliche Antworten der Umfrage zeigten jedoch an, dass in manchen Projekten erhebliche Konflikte zwischen Mitgliedern auftraten, die offenbar noch nicht bewältigt wurden. Als Reaktion auf solche Konflikte, die das Zusammenleben nachhaltig erschweren, wurde meist die innere Emigration, also der Rückzug in die privaten Räume genannt. Die Hälfte der Befragten gab an, bereits externe Unterstützung wie Mediation gesucht zu haben. Selten wurde aber die Hausverwaltung kontaktiert, wenn es um Unterstützung bei Konflikten ging: 66% der Befragten gaben an, sich nie an die Hausverwaltung zu wenden, wenn es um Konflikte geht.

Mit der (formalen) Organisation und regelmäßigen Treffen erhöht sich die Fähigkeit der Gruppe, Konflikte zu bewältigen oder Eskalationen zu verhindern. Intensität und Ausmaß der Organisation variiert dabei stark. Während manche Projekte detaillierte Pläne erstellen, in denen alltägliche Aufgaben wie Einkaufen, Kochen oder Putzen aufgeteilt werden (beispielsweise Inklusiv wohnen Köln oder Spreefeld), wurde in anderen Gruppen ein fester Tag für das gemeinsame Essen vereinbart oder es wird spontan teils über social media jeden Tag neu ausgemacht, wer Zeit und Lust zum gemeinsamen Kochen und Essen hat. Bewährt haben sich hierfür gemeinsame Haushaltskassen, die in mehreren Gruppen für das Einkaufen von Verbrauchsgütern und für die Anschaffung der gemeinsamen Einrichtung eingerichtet wurden. Was über die Haushaltskasse eingekauft wird, reicht von notwendigen Haushaltsartikeln über Grundnahrungsmitteln bis hin zu allen Verbrauchsgütern. Die Aufteilung der Haushaltskasse erfolgt per Umlage und Abrechnung der Einkäufe, u.a. mit einem eigens entwickelten Online-Programm (Ortstermin im Projekt mehr als wohnen). Die Vorteile beschreibt exemplarisch ein Bewohner des Projekts Spreefeld: "Früher musste ich jeden zweiten Tag einkaufen. Hier ist immer etwas im Kühlschrank. Man spart unglaublich viel Zeit und Energie" (Nedden 2015).

Gemeinsame Kassen erhöhen die Möglichkeit gruppeninterner, solidarischer Unterstützung, beispielsweise durch einkommensangepasste Beiträge, die in mehr als der Hälfte der Projekte praktiziert werden. Teilweise wird ein finanzieller Ausgleich durch Arbeitsteilung geschaffen, indem manche Bewohner für das Putzen bezahlt werden. Umgekehrt wurde berichtet, dass die Beauftragung einer gemeinsam bezahlten extern erbrachten regelmäßigen (Grund-) Reinigung, das Konfliktpotential unterschiedlicher Sauberkeitserwartungen innerhalb der Gruppe reduzierte. Auch das erhebliche Konfliktpotential der gemeinsamen Einrichtung (vgl. Grossenbacher 2015: 34) kann durch gemeinsame Kassen reduziert werden. Eine durch monatliche Raten bestückte Haushaltskasse erhöht den Spielraum für die Anschaffung kostenintensiver Möbel, wie Sofa oder Schränke, die den Anforderungen der Wohnung und der Bewohnerinnen und Bewohner angepasst sind.

Es bleibt aber eine Herausforderung, eine gewisse Verlässlichkeit der gemeinsamen Haushaltsführung und gemeinschaftlichen Nutzung ohne Zwang zu gewährleisten. Als wichtige Voraussetzung für eine gelingende Organisation des Zusammenlebens steht die hohe Bereitschaft der Einzelnen sich einzubringen und auch die Akzeptanz bzw. das Aushalten, wenn andere sich weniger oder gar nicht beteiligen. Mehrfach wurde erwähnt, dass für gegenseitiges Vertrauen ein hohes Maß an Toleranz und Großzügigkeit hilfreich sei. Gegenseitiges Vertrauen und auch finanzielle Kulanz sind wichtig, um Konflikte und Aufwand zu minimieren. Beispielsweise sei es hilfreich, in der gemeinsamen Haushaltsrechnung nicht bis auf den letzten Cent zu überprüfen, sondern auf Ausgleich in der Zukunft zu setzen.

#### **4.3.8 Perspektiven für dauerhaftes Cluster-Wohnen**

Der Einzug in die Cluster-Wohnung ist für die Befragten in vieler Weise ein Experiment, das viele Einflußfaktoren aufweist. Die Mehrheit sieht die Cluster-Wohnung als passende Wohnform für ihre aktuelle Lebenssituation (20 Nennungen) oder als ein offenes Experiment, bei dem sie ausprobieren wollen, ob und wie lange sie so wohnen wollen (18 Nennungen). In allen Projekten überwiegt die Zahl derer, die noch nicht absehen können wie lange sie in der Cluster-Wohnung wohnen werden. Doch mit 18 Befragten gibt auch ein Drittel der Befragten an, dass sie mit dem Einzug eine dauerhafte Wohnentscheidung getroffen haben und davon ausgehen, auch in zehn Jahren noch in dieser Cluster-Wohnung zu leben. Die 18 Nennungen für eine dauerhafte Perspektive verteilen sich auf folgende Projekte: wagnisART (8 Nennungen), mehr als wohnen (5 Nennungen), Spreefeld (2 Nennungen), inklusiv wohnen Köln (2 Nennungen) und StadtErle (1 Nennung).

Eine dauerhafte Wohnperspektive in der Cluster-Wohnung erscheint entweder in einer individuellen Wohnpräferenz oder mit dem Fehlen angemessener Wohnalternativen (z.B. inklusiv wohnen Köln) begründet zu sein. Die Angaben für Spreefeld, wagnisART, StadtErle und mehr als wohnen deuten an, dass ein größeres individuelles finanzielles Investment durch die Genossenschaftsanteilsscheine mit einer längerfristigen Perspektive verknüpft ist. Auffällig ist, dass trotz der höheren Unzufriedenheit im Projekt wagnisART, die meisten der Bewohnerinnen und Bewohner eine dauerhafte Perspektive angaben. Dies ist weiterer Hinweis darauf, dass höhere Erwartungen, wie die einer langfristigen Nutzungsperspektive, zu vergleichsweise

höheren Angaben an Unzufriedenheit führen können, ohne dass sich dies notwendigerweise in einem Auszug niederschlägt (vergl. Kap. 4.3.9).

Aus den Interviews mit den Projektverantwortlichen wurde deutlich, dass bezüglich der tatsächlichen Fluktuation zwei Typen von Cluster-Wohngruppen unterschieden werden können (für die noch jungen bzw. noch nicht bezogenen Projekte StadtErle und Annagarten sind keine Angaben zur Fluktuation vorhanden):

- stabile, geschlossene Gruppen, die wie Spreefeld praktisch keine Fluktuation aufweisen, da kaum jemand auszieht,
- Gruppen, die auf regelmäßigen Mietwechseln basieren - wie bei inklusiv wohnen Köln -, oder in denen seit Erstbezug bereits ein oder mehrere Mietwechsel stattgefunden haben: mehr als wohnen, Zwicky Süd, wagnisART und Neufrankengasse.

Grundsätzlich ist Fluktuation kein negatives Kriterium, wenn Mieterwechsel einvernehmlich ablaufen und sich die Gruppe in neuer Zusammensetzung wieder stabilisiert. Welche individuelle Zukunftsperspektive die Befragten mit der Cluster-Wohnung verbinden, wird wesentlich durch die Veränderung der eigenen Beziehungs- bzw. Familiensituation und durch die Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern beeinflusst. Als häufigster Grund für einen möglichen Auszug wurde angegeben, dass neue Bezugspersonen wie Partnerin, Partner oder Kind in der Cluster-Wohnung keinen Platz fanden (29 Nennungen). Als zweithäufigster Grund für einen möglichen Auszug wurde in der Befragung eine zu starke Veränderung der Wohngruppe angeführt (24 Nennungen). In den Freitextantworten wurde dies mit zu vielen Meinungsverschiedenheiten und Konflikten innerhalb der Gruppe begründet, die unlösbar scheinen und keinen konstruktiven Kontakt und Austausch mehr ermöglichen. Konflikte aufgrund der Kündigung einer Mitbewohnerin oder eines Mitbewohners wurden insgesamt nur in drei Projekten genannt. In mehr als wohnen, inklusiv wohnen Köln und wagnisART gingen Mietwechsel offenbar nicht immer konfliktfrei vonstatten. Eine Belastung kann dann für die Gruppe entstehen, wenn eine Mietpartei kurzfristig auszieht, der Leerstand durch die Gruppe finanziert werden muss oder keine Einigung über geeignete Nachfolge gefunden werden kann. Belastung kann auch entstehen, wenn die Gruppe einzelne Mitglieder ausschließen will, da sie das Zusammenleben nachhaltig erschweren oder unmöglich machen. Vor allem im Projekt wagnisART gaben die Interviews und die Befragung Hinweis darauf, dass die Gruppe nur bedingt in der Lage ist, Auszüge Einzelner zu bewältigen. Ein Grund sind die Einzelmietverträge, die direkt mit der Genossenschaft abgeschlossen werden.

Weitere, individuelle Gründe für einen Auszug waren neben finanziellen Gründen - z.B. dass die Miete nicht mehr bezahlbar war (9 Nennungen) -, der Abschluss des Studiums (3 Nennungen), der Wunsch aufs Land zu ziehen (1 Nennung) oder Pflegebedürftigkeit (1 Nennung).

Wie veränderte Bedürfnisse durch Wandel der eigenen Familien- bzw. Beziehungssituation in der Cluster-Wohnung Platz finden wird auch durch die Gruppen selbst beeinflusst. Allerdings gaben mit 30 Befragten über die Hälfte an, dass ihre Gruppe keine langfristigen Pläne hat und Um- oder Auszüge spontan oder anlassbezogen erfolgen. 16 Befragte gaben an, dass sie innerhalb der Gruppe aktuelle und zukünftige Veränderungen der Wohnbedürfnisse besprechen und versuchen, diesen in der Cluster-Wohnung Raum zu geben, indem sie beispielsweise Zimmer

tauschen. Diese kollektive Anpassungsleistung wurde vor allem im Projekt Spreefeld genannt, aber auch in den Projekten Inklusiv wohnen Köln, Zwicky Süd, Annagarten, mehr als wohnen und wagnisART. Die Option der Anpassung an veränderte Bedürfnisse durch bauliche Änderungen innerhalb der Cluster-Wohnung, wie das Zusammenlegen oder Trennen von Zimmern, wurde von nur sechs Befragten angeführt (Spreefeld, mehr als wohnen, Inklusiv wohnen Köln, wagnisART). Dagegen verwiesen 13 Befragte aus den großen Genossenschaftsprojekten auf die Möglichkeit, innerhalb des Gesamtprojektes umzuziehen, sofern es verschiedene kleinere oder größere Wohnungen bietet.

#### **4.3.9 Unzufriedenheiten im Cluster-Wohnen und deren Gründe**

Die Umfrage zeigt eine große Zufriedenheit mit den Cluster-Wohnungen: 31% der Befragten geben an, dass sie sehr zufrieden und 40% sagen, dass sie weitgehend zufrieden mit ihrer Cluster-Wohnung sind. 17% der Befragten (8 Nennungen) sind eher zufrieden, während 13% der Befragten (6 Nennungen) sagen, dass sie sehr unzufrieden zu sein (Abb. 4.12a und b).

Der ermittelte Wert von 13% für "sehr unzufrieden" ist im Vergleich zu anderen Befragungen zur Wohnzufriedenheit zunächst auffällig hoch. So zeigt die Bevölkerungsbefragung des BBSR ebenso wie eine Umfrage des Studierendenwerks, dass jeweils nur unter 10% der Befragten sehr unzufrieden mit ihrer Wohnung sind (BBSR 2013: 11, Sturm 2010:170, Wank et al. 2009: 11). Für die Cluster-Wohnungen in der Schweiz wurde in einer vergleichbaren Befragung lediglich ein Wert von nur 3% der Befragten ermittelt, die sagen, dass sie voll und ganz unzufrieden mit ihrer Cluster-Wohnung sind (vgl. Grossenbacher 2015: 29-32).

Hier ist festzuhalten, dass Wohnzufriedenheit zwar ein hilfreicher und vielfach genutzter Anhaltspunkt für die Bewertung von Wohnräumen ist. Zugleich zeigt die Wohnforschung, dass die Erhebung von Wohnzufriedenheit erhebliche methodische Probleme aufweist. Wohnzufriedenheit ist immer ein „Kompromiss“ zwischen Wohnbedürfnis und Wohnmöglichkeiten (vgl. Feigl 2015). Dieser Kompromiss hängt neben den zentralen Faktoren verfügbares Einkommen, stadträumliche Lage (vgl. BBSR 2014) und Qualität der Nachbarschaft (vgl. Wank et al. 2009: 15) vor allem von individuellen Werteinstellungen ab. In Cluster-Wohnungen erhöht sich die Schwierigkeit der Erklärung von Zufriedenheit, da sich typische Kriterien wie baulicher Zustand, Preis oder Wohnqualität im engeren Sinne mit sozialen Faktoren wie Erwartungen an Gemeinschaft und tatsächliches Zusammenleben in der Gruppe überlappen und verschränken. Die Zufriedenheit mit Cluster-Wohnungen wird daher durch das Zusammenspiel baulicher Beschaffenheit, individueller Werthaltungen und Erwartungen sowie den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern beeinflusst. Die Wohnforschung weist zudem daraufhin, dass die Antworten der Befragten kognitive Dissonanzen offenbaren. Bei der Frage nach der Einschätzung der eigenen Wohnung wird dann das Unvermeidliche eher akzeptiert und sogar beschönigt (Schäfers 2006: 110) oder wird die Beurteilung umgedreht durch hohe Erwartungen beeinflusst.

Die vorliegende Umfrage zeigt Indizien dafür, dass hohe Erwartungen an das gemeinschaftliche Wohnen ausschlaggebend für die Angabe von Unzufriedenheit sind. Die sechs Befragten, die

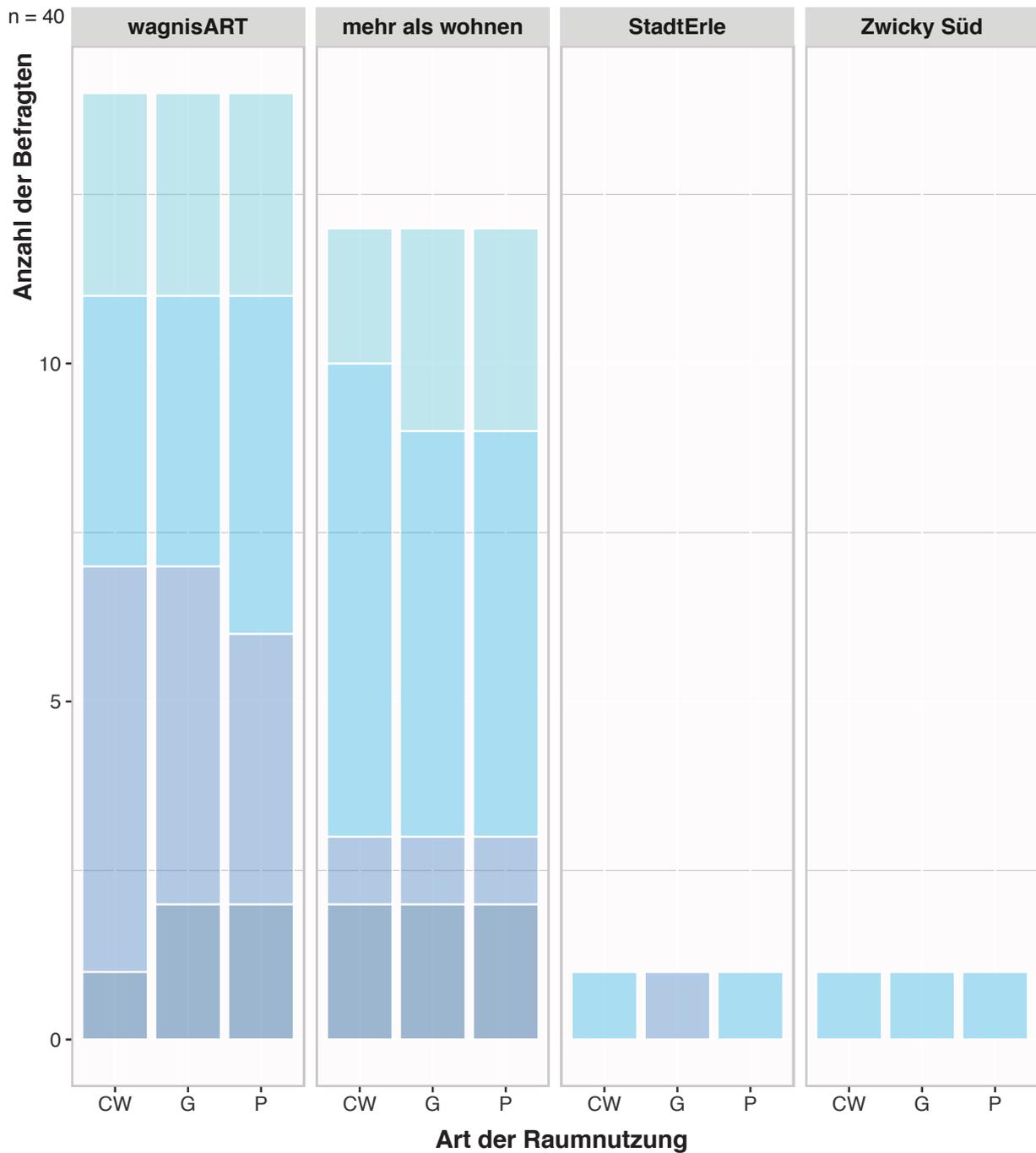


Abb. 4.12a: Zufriedenheit in den Fallstudien wagnisART, mehr als wohnen, StadtErle und Zwicky Süd (Umfrageergebnisse 2018)

**Legende:**

**Art der Raumnutzung:**

- CW = Cluster-Wohnung
- G = gemeinschaftlich genutzte Räume
- P = privat genutzte Räume

**Grad der Zufriedenheit:**

- voll und ganz zufrieden
- weitgehend zufrieden
- etwas unzufrieden
- voll und ganz unzufrieden

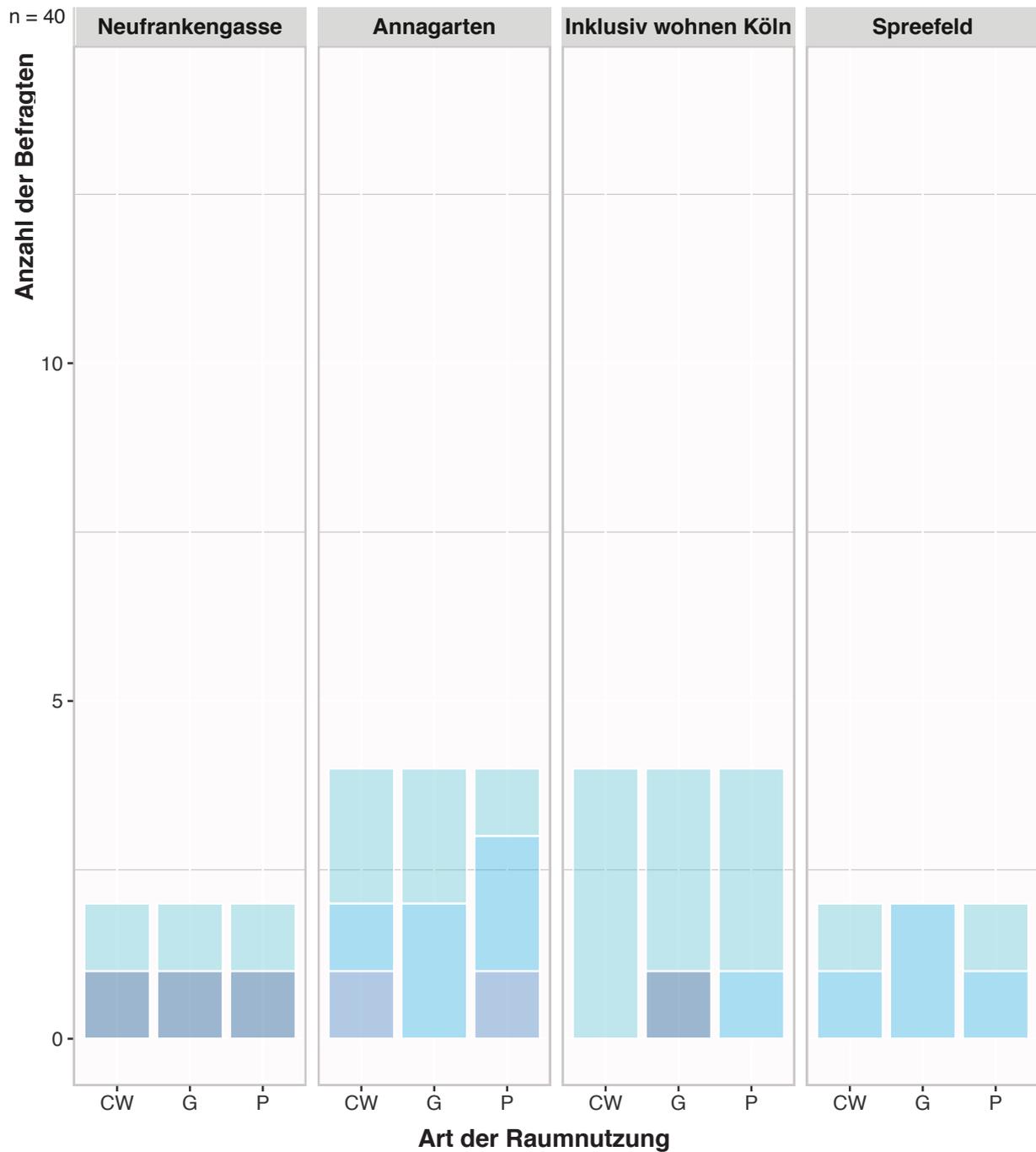


Abb. 4.12b: Zufriedenheit in den Fallstudien Neufrankengasse, Annagarten, Inklusiv wohnen Köln und Spreefeld (Umfrageergebnisse 2018)

**Legende:**

**Art der Raumnutzung:**

- CW = Cluster-Wohnung
- G = gemeinschaftlich genutzte Räume
- P = privat genutzte Räume

**Grad der Zufriedenheit:**

- voll und ganz zufrieden
- weitgehend zufrieden
- etwas unzufrieden
- voll und ganz unzufrieden

angaben, sehr unzufrieden zu sein, gaben zugleich textliche Antworten, die sowohl wertschätzende Beurteilungen zur baulichen und sozialen Gestaltung ihrer Cluster-Wohnung als auch konstruktive Tipps für die Weiterentwicklung offenbaren. Die Angabe von Unzufriedenheit, so die Folgerung, ist daher weniger eine Kritik an der konkreten Cluster-Wohnung oder dem Modell per se, sondern eher eine Aussage über vielfältige individuelle Erwartungen an diese neue Wohnform, die in der Gänze noch nicht zufriedenstellend erfüllt wurden.

Diese Interpretation wird dadurch gestützt, dass es zwischen aber auch innerhalb der Projekte große Unterschiede in der Zufriedenheit gibt. So ist zum einen von allen Projekten die Unzufriedenheit im Projekt wagnisART am größten. Die Auswertung deutet darauf hin, dass diese Häufung der Aussagen von Unzufriedenheit vor allem auf Spannungen zwischen einzelnen Mitgliedern einer Wohngruppe zurückzuführen ist und damit eher eine Momentaufnahme darstellen. Zum anderen gibt es innerhalb der Projekte erhebliche Unterschiede. So werden z.B. in den Projekten Neufrankengasse, mehr als wohnen und wagnisART die jeweils gleichen Privaträume sowohl als sehr zufriedenstellend oder sehr unzufriedenstellend eingeschätzt.

Zur Bestimmung von Faktoren, die Unzufriedenheit mit Cluster-Wohnungen erklären können, wurde eine Regressionsanalyse der Umfrageantworten durchgeführt. Die Regressionsanalyse bestimmt statistisch signifikante Korrelationen von Un/Zufriedenheit zu bestimmten Variablen der Umfrage. Ausgewertet konnten dabei aber nur Antworten, für die eine relevante Anzahl und Varianz von Nennungen vorliegt. Da die Umfrage nicht repräsentativ ist und für einzelne Projekte nur geringe Anzahl von Nennungen vorliegen, konnten nicht alle plausiblen Variablen ausgewertet werden. Eine Verallgemeinerbarkeit der Aussagen der Umfrage ist damit nur bedingt gegeben. Doch gibt diese Regressionsanalyse Hinweise, auf welche baulichen oder sozialen Faktoren zu achten ist, um Unzufriedenheit zu erkennen und zu verringern.

Zur Erfassung der verschiedenen Dimensionen des Cluster-Wohnens wurde Zufriedenheit mit der Cluster-Wohnung unterteilt, befragt nach Zufriedenheit insgesamt und nach Zufriedenheit mit privaten Zimmern und mit Gemeinschaftsräumen. Wenig überraschend korreliert Unzufriedenheit mit der Cluster-Wohnung insgesamt eng mit Zufriedenheit mit Gemeinschaftsbereichen und Zufriedenheit mit privaten Räumen. Allerdings ist hier keine kausale Korrelation erkennbar. So erklärt hohe (Un-)Zufriedenheit mit den privaten Räumen die (Un-)Zufriedenheit mit der Cluster-Wohnung insgesamt. Doch wer mit den gemeinschaftlich genutzten Räumen (un-)zufrieden ist, ist nicht automatisch auch (un)zufrieden mit der Cluster-Wohnung insgesamt. Deutlich wird damit ein direkter Zusammenhang zwischen Einschätzung der individuell genutzten Räumen und der Cluster-Wohnung insgesamt.

Diese Einschätzungen lassen sich nicht direkt baulichen Faktoren zuordnen. Für verschiedene Variablen der Grundrisse und Ausstattung, die plausible Zufriedenheit begründen, konnte kein signifikanter Zusammenhang erkannt werden. So ist auf Grundlage der vorliegenden Umfrage Unzufriedenheit nicht erklärbar darüber, dass:

- Anzahl und Größe der privaten Zimmer als angemessen bewertet wird oder nicht,
- Eine private Küche oder ein privates Bad vorhanden ist oder nicht,

- Bestimmte Ausstattungsmerkmale (bspw. der privaten oder gemeinschaftlichen Küche oder auch die Wohnfläche) als überflüssig bewertet werden, auf die die Befragten zugunsten einer geringeren Miete verzichten würden,
- Die Gruppengröße und Belegungsdichte größer oder kleiner ist,
- Das Verhältnis zwischen Gemeinschaftsfläche und privaten Flächen als angemessen bewertet wird oder nicht.

Auswirkung auf (Un-)Zufriedenheit haben dagegen soziale Faktoren. So gibt die Umfrage Hinweis darauf, dass (Un-)Zufriedenheit in Zusammenhang steht, wie die Motive und Erwartungen ausgeprägt sind und wie sich die Gruppe organisiert. Unzufriedenheit korreliert damit, dass:

- es keine Regelung zur gemeinsamen Finanzierung der Einrichtung von Gemeinschaftsräumen gibt,
- die Gruppe eingeschränkt ist bei der Auswahl neuer Mitbewohnerinnen und Bewohner,
- die persönlichen Erwartungen an gemeinsame Haushaltsführung oder Diskussion gemeinsamer Werte in der Wohngruppe sehr stark oder überhaupt nicht ausgeprägt sind,
- die persönliche Erwartung und Bereitschaft für "Gelegentlich gemeinsam essen und Zeit verbringen ohne Gruppenzwang" sehr gering ausgeprägt ist,
- für wen das Motiv "Lust auf Abenteuer: neue Formen des Wohnens erproben" nicht wichtig ist, auch eher unzufrieden ist mit seinen oder ihren privaten Räumen.

Diese Korrelationen bestätigen Aussagen der Interviews mit den Projektverantwortlichen, die eine undogmatische Haltung als wichtige und charakteristische Qualität der Wohngruppen beschreiben. So ist es durchaus hilfreich, wenn Erwartungen an bestimmte gemeinsame Aktivitäten nicht zu extrem ausgeprägt sind, aber zugleich ist eine Grundbereitschaft an Interaktion mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern notwendige Voraussetzung dafür, dass das Zusammenleben in Cluster-Wohnungen gelingt und als (sehr) zufriedenstellend bewertet wird. Die drei Nennungen, die angaben, nur geringe Erwartung an gemeinsam zu verbringende Zeit zu haben, sind eher unzufrieden mit ihrer Cluster-Wohnung. Interessanterweise sind Konflikte nicht entscheidend für Zufriedenheit. Ob es viele oder wenige Konflikte gab, z.B. über den Auszug von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern oder über die Nutzung der Gemeinschaftsräume, ist nicht bedeutsam für Zufriedenheit.

Die Umfrageauswertung gibt auch Hinweise darauf, dass die Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner in den Prozess der Planung und ihre Mitbestimmung im laufenden Betrieb relevant für deren Zufriedenheit ist:

- Partizipation an Informationsveranstaltungen oder Planungs-Workshops erhöht Zufriedenheit mit der Cluster-Wohnung insgesamt aber vor allem mit den Gemeinschaftsräumen. Interessanterweise ist eine Teilnahme an Partizipationsmöglichkeiten aber irrelevant für die Zufriedenheit mit den privaten Räumen.
- Nutzungsregeln, welche die Gestaltung der privaten Räume einschränken verringern eher die Zufriedenheit mit den privaten Räumen. Solche Regeln umfassen z.B. Einschränkungen zur Gestaltung der Wände - "keine Löcher selbst bohren" - oder Vorgaben, die rohen Betondecken nicht zu streichen (Neufrankengasse, mehr als wohnen).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Cluster-Wohnung wesentlich durch den Wunsch und die individuelle Bereitschaft bestimmt wird, sich auf Wohnexperimente einzulassen. Dies bedeutet zum einen, dass der Austausch mit den Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern gesucht aber nicht erzwungen wird, und dass Erwartungen an Wohnfläche und Ausstattung der Wohnung insbesondere in den privaten Räumen reduziert werden. Diese Bereitschaft für Suffizienz steht teilweise in Zusammenhang mit dem verfügbaren Einkommen. Wer in der Umfrage den Wunsch nach einem weiteren privaten Raum äußerte und auch bereit war, dafür mehr Miete zu zahlen, war eher unzufrieden mit den privaten Räumen. Die Umfrage zeigt insgesamt, dass Bewohnerinnen und Bewohner der obersten Einkommensgruppen tendenziell eher unzufrieden sind als die der untersten Einkommensgruppen. In der jeweils untersten Einkommensgruppe sind einer von sechs in Schweizer Projekten bzw. zwei von neun in deutschen Projekten unzufrieden. In den obersten Einkommensgruppen sind zwei von sieben in den Schweizer bzw. zwei von fünf in den deutschen Projekten unzufrieden. In allen Fällen wird die Wahrscheinlichkeit für Zufriedenheit erhöht, wenn dem Einzelnen und der Gruppe, die Möglichkeit gegeben wird, mit zu bestimmen wie die Cluster-Wohnung geplant wird und wie sie angeeignet werden kann.

#### **4.3.10 Hinweise für die Planung von Cluster-Wohnungen**

Die Analyse der Umfrage legt nahe, dass Angebote zur Partizipation in der Planung die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit der jeweiligen Cluster-Wohnung stärken und damit zu höherer Zufriedenheit beitragen (vgl. Kap. 4.3.9). Allerdings lässt sich aus dem Vergleich der Fallstudien keine eindeutigen Aussagen ableiten, wie sich Cluster-Wohnungen, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern mitgeplant wurden, in Größe und Grundriss unterscheiden von Cluster-Wohnungen, deren Planung allein durch die Bauherren und Architekten bestimmt wurden (vgl. Kap. 4.1.6). Erkennbar ist, dass Cluster-Wohnungen ohne Partizipation eher gleichartige private Einheiten aufweisen (Neufrankengasse, Inklusiv wohnen Köln), während mittelbare und direkte Partizipation zu einer größeren Vielfalt der Größen und Zuschnitte der privaten Einheiten führt (mehr als wohnen, Zwicky Süd, StadtErle). Erkennbar ist auch, dass die gemeinschaftlichen Räume tendenziell sparsamer dimensioniert sind, wenn die Cluster-Wohnung von den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt mitgeplant wurde.

Im Folgenden werden Hinweise für die Planung von Cluster-Wohnungen gegeben, welche die Vielfalt der Cluster-Wohnungen berücksichtigen. Grundlage dieser Hinweise sind die Antworten der Bewohnerinnen und Bewohner, die in der Umfrage nach Hinweisen für die Entwicklung von Cluster-Wohnungen gefragt wurden. Diese Hinweise sind besonders wertvoll, da sie auf konkreten Wohnerfahrungen beruhen. In vielen Punkten stimmen die Empfehlungen der Bewohnerinnen und Bewohner zu baulichen und organisatorischen Eigenschaften von Cluster-Wohnungen mit den Interviewaussagen der Projektentwickler zu deren Planungsentscheidungen überein. Teilweise gibt es aber auch uneinheitliche Bewertungen und sogar widersprüchliche Aussagen der Befragten. Diese Vielfalt der Einschätzungen und der entsprechenden Empfehlungen ist darin begründet, dass die Cluster-Wohnungen mit unterschiedlichen Motiven und Schwerpunkten geplant wurden und für die jeweiligen Herausforderungen spezifische Grundrisslösungen entwickelt wurden.

## **Planung und Mitbestimmung**

- die zukünftigen Mitbewohnerinnen und Bewohner in die Planung einbeziehen, aber nicht zu viel Mitbestimmung in der Bauplanungsphase
- die Mitbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner sollte zugelassen werden, auch wenn individuelle Wünsche oftmals nicht realisiert werden können
- Beteiligung von professionellen Projektmanagern.

## **Grundrisse**

- mehr verschiedene Cluster mit unterschiedlichen Anzahl und Größen der Zimmer planen, die sich ändernden Lebenssituationen gerecht werden und z.B. Familiengründungen erlauben,
- Raum für Fluktuation vorsehen (z.B. "Flexzimmer"),
- Umbaumöglichkeiten innerhalb der Cluster ermöglichen,
- keine Durchgangszimmer,
- Eingangsbereiche gestalten und Raum für Garderobe schaffen in der Cluster-Wohnung und in den privaten Einheiten,
- großzügige, gut gestaltete, offene, helle und funktionale Gemeinschaftsräume, die von den Mitgliedern selbst gestaltet werden können,
- Gemeinschaftsflächen können auch kleiner sein,
- bei kleineren Gemeinschaftsflächen sollten mehr Privatraum vorgesehen werden.

## **Bauweise und Ausstattung**

- auf ausreichenden Schallschutz achten, insbesondere zu den Gemeinschaftsräumen,
- Räume barrierefrei gestalten,
- Immer ein eigenes Badezimmer vorsehen (unter Berücksichtigung von "ready"-Standard),
- hochwertige, angemessen dimensionierte Küchenausstattung (Kontext abhängig),
- die Materialität der Ausstattung hochwertig und warm gestalten, gemütliche Nischen vorsehen,
- private Teeküchen minimal halten, Umnutzung ermöglichen,
- eigene Küchen sind wichtig,
- ausreichend Abstellflächen für den Bedarf von Wohngruppen in der Wohnung und im Hauskeller vorsehen, da viele Bewohnerinnen und Bewohner beim Einzug ihren Haushalt verkleinern und Möbel einlagern.

## **Bildung und Zusammensetzung der Gruppe**

- Gruppengröße entweder kleiner (bis 5 ) oder größer (8-12),
- Begleitung für Gruppenfindungsprozess ("Gemeinschaftsfindung") und Austausch durch Lernen von vorhandenen Projekten,
- die gemeinsamen Interessen in einem Kennenlernprozess herausfinden,
- ältere Menschen brauchen mehr Zeit, um sich einzuleben,
- Probewohnen ermöglichen in Erst- und Nachvermietung: z.B. im ersten Jahr immer ein Zimmer für Gäste oder temporär Wohnende frei lassen,
- besondere Belegungsziele wie Mehrgenerationenwohnen erfordern mehr zeitlichen und auch finanziellen Freiraum, um Zimmer zu belegen.
- Einerseits: Mut für breite soziale Mischung: Multikulturelle Gruppen, arm und reich, alt und jung, WG, Cluster, Familien- und Single-Wohnungen;

- Andererseits: mehr Homogenität bzw. die Bewohner sollten sich kennen, gemeinsame (politische / gesellschaftliche) Interessen helfen.
- Eine zu große Streuung von Alter und Finanzbudgets können Probleme für gemeinsame Anschaffungen und das Zusammenleben schaffen, es bedarf dafür Zeit im Vorhinein, um Divergenzen zu klären.
- Thematische Cluster schaffen, wie Mehrgenerationswohnen, Familienwohnen u.a.

### **Zusammenleben**

- Mut haben, sich einzulassen,
- locker bleiben, undogmatisch leben lassen,
- auch annehmen können, dass andere mehr zahlen oder machen,
- besondere spezielle Anforderungen und Bedürfnisse sind schwierig - "Gemeinschaftsfähigkeit" prüfen?
- vorsicht vor Interessenten, die mehr oder weniger bewusst glauben, ihre Probleme in einer Gemeinschaft gelöst zu bekommen,
- eine Art Cluster-"Vertrag" für interne Angelegenheiten entwickeln über die organisatorischen Fragen und über die Grundsätze des Zusammenlebens,
- vertragliche Regelung zur Finanzierung und Nutzung der gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen,
- Unterstützungsangebote bei Konflikten nach dem Einzug vorsehen.

### **Mietregelung**

- eine Kündigung einzelner Mitglieder muss möglich sein,
- die Mietverträge sind klar zu definieren mit Angaben darüber, was Nachmieter bezüglich Einrichtung etc. übernehmen,
- günstige und einheitliche Mieten ermöglichen, die sich an den Einkommen und nicht an der Größe der Einheit orientieren,
- Wohnungstausch ermöglichen.

### **Allgemeine Empfehlungen und Kontext Gesamtprojekt**

- bestehende Clusterwohnungen anschauen und mit den Bewohnerinnen und Bewohnern über deren Erfahrungen sprechen,
- Erfahrungsberichte aus anderen Cluster-Wohnungen weitergeben,
- Cluster auch mit dem Gesamtprojekt vernetzen, beispielsweise durch Terrassenbereiche, die ineinander übergehen,
- mehrere Cluster-Wohnungen bauen, um unterschiedliche thematische Ausrichtungen und Umzüge zu ermöglichen,
- die Realisierung von Clusterwohnungen erfordert einen zusätzlichen Aufwand, Risikobereitschaft und Ausdauer, aber bringt für viele einen großen Mehrwert.

Erfahrungsaustausch, Vernetzung und Lernen von anderen ist die zentrale Botschaft für die Planung neuer Cluster-Wohnungen. Aus verschiedenen Projekten wird empfohlen, mehr als eine Cluster-Wohnung zu bauen, um Vielfalt und Umzugsmöglichkeiten zu schaffen.

## 4.4 Nachbarschaft und Quartier

Die Qualitäten des Standorts und die Integration des Wohnprojektes in das Quartier prägen die Entwicklung und Nutzung von Cluster-Wohnungen. Mit folgenden Leitfragen wurde die Bedeutung dieser sozial-räumlichen Kontexte untersucht, die von den meisten Interviewpartnerinnen und Interviewpartnern betont wurden:

- Welche Rolle spielt der Standort für die Entwicklung von Cluster-Wohnungen?
- Wie tragen Cluster-Wohnungen zu lebenswerten Quartieren bei?
- Sind Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen besonders engagiert in der Nutzung und Organisation von gemeinschaftlichen Räumen?
- Sind Cluster-Wohnungen auf ein besonderes Wohnumfeld mit Angeboten zur gemeinschaftlichen Nutzung angewiesen oder funktionieren Cluster-Wohnungen in jedem Kontext?

### 4.4.1 Cluster-Wohnungen als Beitrag zur Quartiersentwicklung

Vielfach an peripheren Standorten angesiedelt steht die Mehrzahl der untersuchten Projekte ebenso wie das zentral gelegene Projekt Spreefeld vor der Herausforderung, urbane Qualitäten neu zu entwickeln. Das Ausweichen an die Peripherie und auch das Nutzen von Standorten, die sonst niemand bebauen will sind einerseits eine ökonomische Notwendigkeit, da innerstädtische Bodenpreise entweder nicht bezahlbar oder keine Flächen verfügbar sind. Andererseits wird das aber auch teils als eine strategische Entscheidung beschrieben. So ist die Fähigkeit, schwierige Standorte durch nachhaltige und innovative Konzepte zu entwickeln, mittlerweile ein Alleinstellungsmerkmal der Genossenschaften mehr als wohnen, Kraftwerk1 und wagnis. Sie besetzen damit Nischenräume, die andere Entwickler nicht oder nicht mit vergleichbaren Qualitäten nutzen können oder wollen.

Alle untersuchten Genossenschaften verfolgen den Anspruch nicht nur eine Wohnsiedlung sondern ein lebendiges Stadtquartier zu schaffen (vgl. Humm/Sidler 2017). Durch räumliche Angebote, wie geteilte Infrastrukturen (z.B. Waschmaschinenräume, Werkstätten), offene Möglichkeitsräume (z.B. Allmend- oder Funktionsräume) und die gezielte Gestaltung des Gebäudes und des Umfeldes als Begegnungsarchitektur wird die Häufigkeit und Intensität von Kontakten erhöht. Die Tabelle 4.10 veranschaulicht die Vielfalt der Räume für gemeinschaftliche Nutzung, die in den verschiedenen Fallstudien bestehen. Besondere Bedeutung haben dafür die Erschließungszonen und das Erdgeschoß. Die Projekte mehr als wohnen, Zwicky Süd ebenso wie wagnisART, Spreefeld und Neuf Frankengasse zeigen, wie Gemeinschaftsräume und Gewerbenutzungen in Wohnsiedlungen integriert werden können. Dies erfordert mehr als nur Räume für Gewerbe vorzuhalten. Die Projektentwickler betreiben ein aktives Management, bei dem die Bedürfnisse und Anforderungen der späteren Nutzer bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden und wo - wie im Projekt mehr als wohnen - eigene Ansprechpartner bestimmt werden (vgl. Geipel, 2017, Hofer 2018).

Gastronomische Angebote sind in drei der vier Projekte eine Säule des gewerblichen Angebots. Ziel ist eine lebendige Nachbarschaft, die Austausch ermöglicht, die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnort stärkt, die Wohnbebauung im Quartier ver-

Fallstudie	Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung außerhalb der Cluster-Wohnung
Spreefeld	Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsgärten, Gemeinschaftsterrasse, Gästewohnungen, Optionsräume
mehr als wohnen	Allmendräume, Galerie, Co-working Space, Werkstatt, Repair Café, Sauna, Reception, Restaurant, Gästehaus, Mobilitätsstation, Gemeinschaftsgärten, Waschküchen
Neufrankengasse	Innenhof
wagnisART	Ateliers, Praxisräume, Büros, Speisecafé, Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Waschcafé, Nähstube, Toberaum, Proberäume, Sauna und Spa, Gäste-Apartments, Dachgärten, Gemeinschaftsterrassen und -brücken, Dorfplatz, Oasenhof
Zwicky Süd	Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Bastelräume, Werkstatt, Restaurant, Sport- und Bewegungsräume
inklusiv wohnen Köln	Gemeinschaftsraum, Garten
StadtErle	Gemeinschaftsraum (Hausallmend), Lobby, Gemeinschaftsküche, Waschsalon, Werkstatt, Trockenraum, Gästezimmer
Annagarten	Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsgarten, Repair Café, Küche für alle

Tab. 4.10: Gemeinschaftlich genutzte Räume außerhalb der Cluster-Wohnungen in den Fallstudien (eigene Erhebung, Stand 2018)

ankert und Synergieeffekte ermöglicht. Die Projekte wagnisART, mehr als wohnen, Zwicky Süd und Spreefeld werden aufgrund dieser besonderen Qualitäten als Lichtblicke im gegenwärtigen Wohnungsbau gewürdigt, die Beispielwirkung erlangen sollten (Tab. 4.10).

Solche umfassenden gemeinschafts- und quartiersstärkenden Angebote sind erst ab einer gewissen Projektgröße möglich und ökonomisch umsetzbar. Die Interviewpartnerinnen und -partnern betonten die Notwendigkeit einer kritischen Masse von Nutzflächen und Menschen als Voraussetzung für attraktive und effektive Angebote, die ein verändertes Nutzungsverhalten anregen. Nur auf der Maßstabsebene des Quartiers können eine "Partizipationszentrale" oder "Reception" wie im Projekt mehr als wohnen geleistet werden und nur im Energieverbund sind Maßnahmen für energetische Einsparungen und alternative Mobilitätsangebote besonders effektiv. Wenn nur die Bewohner und Bewohnerinnen eines Gebäudes auf ihre PKW's verzichten bleibt der Effekt gering und schafft letztlich nur mehr freie Parkplätze für benachbarte Haushalte (vgl. Humm/Sidler 2017).

In den vier kleineren Projekten (Neufrankengasse, Annagarten, inklusiv wohnen Köln, StadtErle) sind diese erweiterten Beiträge für die Quartiersentwicklung entsprechend weniger umfassend ausgeprägt. Hier erfolgt der Beitrag für das Quartier vor allem durch ästhetische Qualitäten und die städtebauliche Gestaltung, mit der sich das Gebäude öffnet und Bezüge zur Nachbarschaft herstellt. Für die Hausgemeinschaften bieten jedoch auch die Projekte StadtErle, Annagarten und Inklusiv wohnen Köln jeweils räumliche Angebote und Begegnungszonen und können wie im Fall Inklusiv wohnen Köln mit der für das ganze Haus angebotenen

24h-Pflegebetreuung erhebliche Synergieeffekte nutzen. Im Projekt Neufrankengasse ist die Gestaltung der Begegnungsarchitektur auf den Vorplatz beschränkt und ermöglicht den Quartiersbewohnern nur wenig Gemeinschaftsangebote.

Die Qualitäten der Standorte beeinflussen auch die Planung, Gestaltung und Vermietung von Cluster-Wohnungen. Einerseits sind schwierige Standorte eine Herausforderung für die Realisierung und insbesondere die Vermietung von Cluster-Wohnungen (vgl. Kap. 4.1.5). Zum anderen werden Cluster-Wohnungen als ein wichtiger Baustein für umfassende Konzepte der Projekt- und Quartiersentwicklung verstanden und gezielt eingesetzt. Cluster-Wohnungen sind Vorzeigeobjekte für Innovation im Wohnungsbau, mit denen der Bauherr sein Image stärkt, besondere Anerkennung erlangen kann und auch Förderwürdigkeit demonstriert.

Zugleich stärken Cluster-Wohnungen die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Projekt. Selbst wenn sie nicht selbst darin wohnen empfinden sie eine Cluster-Wohnung als besondere Qualität ihres Projektes (Thiesen 2019). "Raum miteinander teilen, Gemeinsames in den Vordergrund stellen" ist insbesondere in den genossenschaftlichen Großprojekten ein zentrales Charakteristikum (Dürr/Kuhn 2017: 152). Die Integration neuer gemeinschaftlicher Wohnformen demonstriert nach innen und nach außen, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern Raum zur gemeinsamen Wohnumfeldgestaltung gegeben wird. Die prominente und sichtbare Lage von Cluster-Wohnungen am zentralen Platz (mehr als wohnen), auf der gemeinsam genutzten Dachterasse (StadtErle), den Brücken (Zwicky Süd, wagnisART), in der "bel étage" (Inklusiv wohnen Köln) oder eben im gesamten Projekt (Annagarten) unterstreicht die wichtige symbolische Funktion für die Identifikation nach innen - aber auch die Repräsentation des Projektes nach außen. Diese Funktion wird von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern der Cluster-Wohnungen aktiv unterstützt. 67% der Befragten geben an, dass sie ihre Wohnung für Besichtigungen öffnen und so dazu beitragen, dass diese Wohnform und auch das Projekt bekannter wird.

Mit Cluster-Wohnungen werden Menschen angesprochen, die sich in besonderem Maße für eine gemeinsame Nutzung von Räumen engagieren. Da die beschriebenen Gemeinschaftsangebote auf die aktive und freiwillige Organisation durch die Bewohnerinnen und Bewohner angewiesen sind, verknüpft sich eine hohe Erwartung an die besondere Bewohnerschaft der Cluster-Wohnungen. Dem entgegen steht die These, dass das Wohnen in der Cluster-Wohnung bereits so aufwändig und zeitintensiv ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner weniger Bereitschaft oder Zeit haben, sich auch außerhalb der Cluster-Wohnung für die gemeinschaftliche Organisation des Wohnumfeldes zu engagieren. Die Interviewpartnerinnen und -partner stimmen dieser These insofern zu, dass der Kooperationsaufwand höher sei als in konventionellen Wohnungen. Ihrer Einschätzung nach lässt sich dies jedoch nicht verallgemeinern. Wie in anderen Wohnformen so ist auch die Bewohnerschaft von Cluster-Wohnungen heterogen und manche sind aktiver und engagierter als andere. Die Auswertung der Interviews legt aber nahe, dass unter den Bewohnerinnen und Bewohnern von Cluster-Wohnungen insgesamt viele, sehr engagierte Menschen sind, die auch außerhalb ihrer Wohnung zur Belegung des Projektes beitragen und wesentlich in der Selbstorganisation beteiligt sind. Cluster-Wohnungen sind also meist weniger "introvertierte Inseln", als eher ein wichtiger Motor der Gemeinschaft.

Über die symbolische Wirkung und das individuelle Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner hinaus wird in einzelnen Projekten auch berichtet, dass Cluster-Wohnungen als Begegnungsraum einen Beitrag für die Nachbarschaft bieten. 64% der Befragten gaben an, dass sie ihre Cluster-Wohnung manchmal für hausinterne Aktivitäten öffnen. Mit ihren großen Wohnzimmern können Cluster-Wohnungen Orte für Hauskonzerte, gemeinsame Abendessen, Filmabende oder sonstige Geselligkeiten der Nachbarschaft sein. Nur vier Personen aus den Projekten Neufrankengasse, StadtErle, Zwicky Süd, mehr als wohnen und sechs Personen aus dem Projekt wagnisART gaben an, dass sie ihre Cluster-Wohnung nie für die Hausgemeinschaft oder Interessierte öffnen.

#### **4.4.2 Gemeinschaftliche Raumangebote als Mehrwert für Cluster-Wohnen**

Die Fallstudien zeigen, dass Gemeinschaft innerhalb und außerhalb der Cluster-Wohnung Raum gegeben wird und unterstreichen damit die These: “(Neue) Gemeinschaften brauchen neue Räume” (Dürr/Kuhn 2017). Eine offene Frage ist dabei, ob Cluster-Wohnungen überall funktionieren oder ein Wohnumfeld brauchen, das besondere Gemeinschaftsnutzungen bietet? Grundsätzlich braucht eine Cluster-Wohnung keinen gemeinschaftsbetonenden Kontext. Das Projekt Neufrankengasse belegt, dass auch ohne zusätzliche Raumangebote außerhalb der Cluster-Wohnung das Zusammenleben gelingt.

In der Mehrzahl der Projekte werden Cluster-Wohnungen jedoch in einem Kontext verschiedener gemeinschaftlich nutzbarer Raumangebote gebaut, die eine Erweiterung und Auslagerung von Wohnfunktionen ermöglichen. Das Prinzip des Teilens wird damit nicht nur innerhalb der Cluster-Wohnung sondern auch im direktem Wohnumfeld fortgeführt. Die vorhandenen “Möglichkeitsräume” ermöglichen ein Zusammenspiel von formalen und informellen Engagement sowie unterschiedliche Intensitäten an sozialen Kontakten, die eine Voraussetzung für gelebte Nachbarschaft schaffen (Emmenegger et al. 2017: 158). Für Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen sind solche Möglichkeitsräume besonders relevant - so eine wiederkehrende These der Interviewpartner -, da sie eine Kompensation zu den begrenzten Flächen innerhalb der Cluster-Wohnungen anbieten und zusätzliche Aneignungs- und Identifikationsmöglichkeiten ermöglichen (Hofer 2018, Thiesen 2018, Uellendahl 2018, LaFond 2018, Gollan 2018).

Aus der Befragung der Bewohnerinnen und Bewohner zur Relevanz gemeinschaftlicher Räume außerhalb der Cluster-Wohnungen wird deutlich, dass dieses Raumangebot regelmäßig oder zumindest manchmal genutzt wird (Abb. 4.13). Mangels Daten lässt sich jedoch nicht vergleichen, ob sich diese Nutzungsintensität zwischen verschiedenen Wohnformen unterscheidet. Auch Gemeinschaftsräume und Gästezimmer werden von fast allen Befragten angenommen.

Am stärksten werden die Waschküchen regelmäßig genutzt: 39 Befragte nutzen sie regelmäßig und nur eine Person nie. Dieser Befund verwundert nicht, da viele Cluster-Wohnungen keinen Platz für Waschmaschinen vorhalten (Ausnahmen sind Inklusiv wohnen Köln, wagnisART und Neufrankengasse). Zudem ist es in der Schweiz nach wie vor üblich, dass auch im Mietwohnungsbau die Hausgemeinschaft die Waschküche gemeinsam nutzt. Zugleich sind solche

Waschküchen vor allem in Deutschland aber teilweise auch in der Schweiz negativ konnotiert. Die Fallstudien veranschaulichen, wie solche Aversionen aktiv begegnet und eine intensive Nutzung befördert werden kann. Für gemeinschaftlich genutzte Waschküchen hat sich bewährt:

- a) eine ausreichende Anzahl von Räumen und Waschmaschinen um jederzeit Nutzung zu ermöglichen ohne dieses vorab detailliert zu planen,
- b) attraktiv gelegene Räume mit Tageslicht,
- c) eine entgeltfreie Nutzung und
- d) eine professionelle Wartung der Geräte.

Trotz der Umsetzung dieser Maßnahmen zeigt die Umfrage, dass Waschküchen zwar intensiv genutzt sind, aber entgegen der Annahme nur für die Hälfte der Befragten einen Begegnungsort darstellen. 25 Befragte geben an, dass sie dort nur selten oder nie andere Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses treffen. Große Bedeutung als Begegnungsräume haben neben den Eingangsbereichen (37 Nennungen) und Innenhöfen (32 Nennungen) die Gemeinschaftsräume (33 Nennungen). Dies sind die Orte, an denen sich die häufigsten Kontakte mit den Nachbarinnen und Nachbarn ergeben.

Gemeinschaftsräume, die weniger häufig genutzt werden, sind Werkstätten, Sauna und Co-Working Spaces was teilweise auch in der Natur dieser Angebote liegt. Anzumerken ist, dass die Aussage „nutze ich nie“ auch bedeuten kann, dass dieses Raumangebot im jeweiligen Projekt nicht besteht. Dementsprechend erhalten diese drei Raumangebotstypen neben Gästezimmer und Dachgarten die meisten Nachfrage: jeweils drei Personen sagten, dass es diese Räume nicht gibt, aber sie sich diese wünschen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner von Cluster-Wohnungen sind mehrheitlich bereit, Geld und Zeit für die Organisation der gemeinschaftlichen Raumangebote zu investieren. Allerdings ist auch hier kein Vergleich zu anderen Wohnformen möglich. Mit 26 Befragten gibt knapp die Hälfte an, sich aktiv zu engagieren. Weitere 19 Befragte sagen, dass sie sich einbringen aber geben an, dass dieses Engagement durch andere Verpflichtungen bedingt und daher beschränkt ist. Offen ist dabei, ob sich diese anderweitigen Verpflichtungen auf die Organisation des Zusammenlebens in der Cluster-Wohnung beziehen. Nur fünf Befragte der Projekte mehr als wohnen, Neufrankengasse, Inklusiv wohnen Köln und StadtErle geben an, dass sie sich nicht außerhalb der Cluster-Wohnung engagieren.

Die finanziellen Beiträge für die Bereitstellung und Nutzung der Gemeinschaftsräume im Projekt, die in der Regel in der Miete inbegriffen sind (vgl. Kap. 4.1 Mietfestsetzung) werden von der Mehrheit als angemessen akzeptiert. Während neun Befragte sagen, dass sie für diese Raumangebote außerhalb der Cluster-Wohnung bereits mehr zahlen als gefordert (wagnisART, mehr als wohnen, Annagarten, Spreefeld), sagen nur sieben Befragte der Projekte wagnisART, mehr als wohnen und Stadterle, dass sie nicht bereit sind, für den Unterhalt dieser Raumangebote einen höheren Beitrag zu zahlen. Weitere neun Befragte geben an, dass ihre finanziellen Mittel beschränkt sind und sie daher nicht mehr für die gemeinschaftlichen Angebote zahlen können. Die These, dass solche gemeinschaftlichen Raumangebote im Projekt vor allem für Bewohnerinnen und Bewohnern mit niedrigen

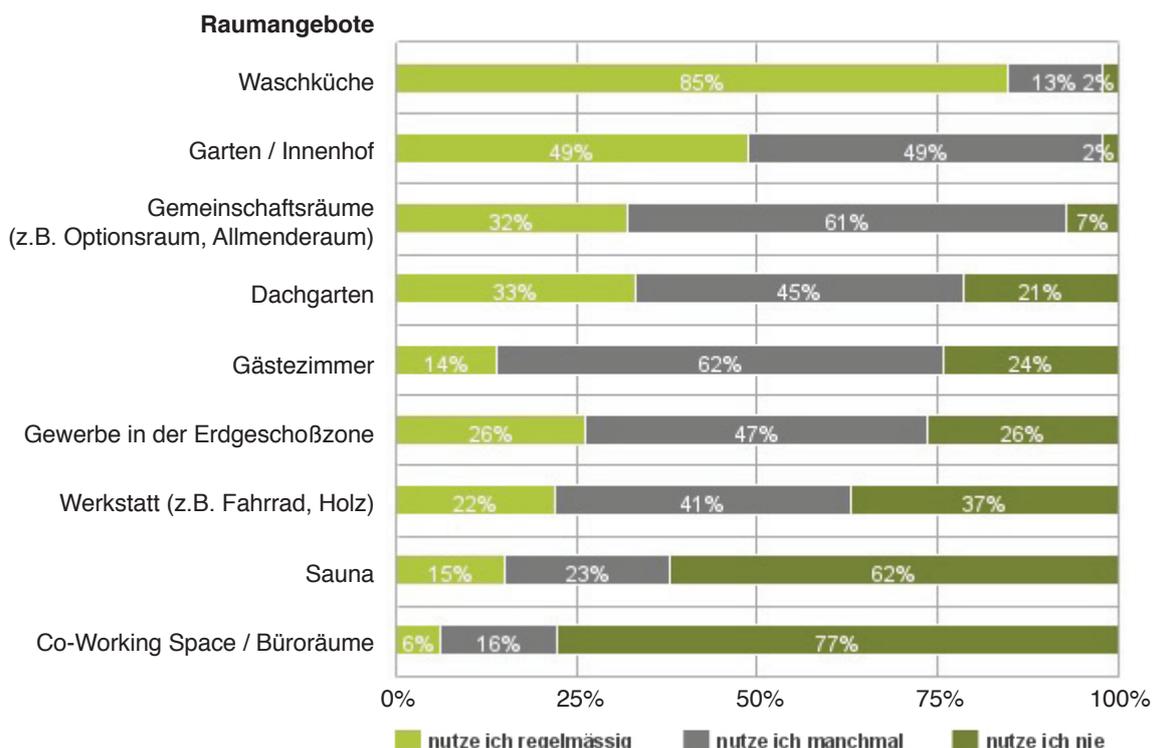


Abb. 4.13: Wie wichtig sind gemeinschaftliche Raumangebote außerhalb der Cluster-Wohnung für Ihren Alltag? (Umfrageergebnisse, 2018)

Einkommen relevant sind, kann durch die Befragung nicht bestätigt werden. Die insgesamt 15 Befragten der untersten Einkommensgruppen (bis 1.500 Euro bzw. bis 3.500 CHF) nutzen Gästezimmer und Werkstätten genauso häufig bzw. selten wie Bewohnerinnen und Bewohner der höheren Einkommensgruppen. Allein bei der Nutzung der gemeinschaftlichen Waschküchen ist in den deutschen Projekten eine deutlich häufigere Nutzung der unteren Einkommensgruppen zu beobachten.

Umgekehrt ist in den Schweizer Projekten erkennbar, dass Gemeinschafts- oder Allmendräume für Menschen mit unteren Einkommen weniger relevant sind. Drei der sechs Befragten dieser Einkommensgruppen gibt an, diese erweiterten Raumangebote nie zu nutzen. Insgesamt werden Gemeinschaftsräume in den Projekten aus Deutschland öfter genutzt als in den Projekten aus der Schweiz. Dies kann Hinweis darauf sein, dass Gemeinschaftsräume, die wie im Projekt Zwicky Süd oder mehr als wohnen auf den Wohntagen angeordnet sind, weniger intensiv genutzt werden als solche, die sich im Erdgeschoß befinden. Eine weitere Interpretation ist, dass das Nutzen solcher zusätzlicher Raumangebote individuelle und kollektive Annäherungs- und Lernprozesse voraussetzt, für die in den für die Schweizer Projekte typischen Formen mittelbarer Partizipation noch weniger Zeit zur Verfügung stand. Für die abschließende Frage, ob die Nutzung der gemeinschaftlichen Räume außerhalb der Cluster-Wohnung die Zufriedenheit mit der Cluster-Wohnung beeinflusst, lässt sich kein signifikanter Zusammenhang erkennen. Zwar ist eine Tendenz erkennbar, dass regelmäßige Nutzung von Räumen außerhalb der Cluster-Wohnung mit größerer Zufriedenheit einhergeht, aber auch wer regelmäßig diese Räume nutzt, kann unzufrieden mit der Cluster-Wohnung sein. Dabei zeigt sich, dass Menschen, die mit der Cluster-Wohnung eher unzufrieden sind, sich häufig positiv auf das Gesamtprojekt beziehen und deren Raumangebote schätzen und nutzen.

## 5. Beitrag von Cluster-Wohnungen für eine resiliente Stadtentwicklung

### 5.1 Resilienz und Stadtentwicklung

#### 5.1.1 Grundlagen zur Resilienzforschung

Resilienz (aus lat. *resilire* = zurückspringen, abprallen) bezeichnet ein ganzheitliches Konzept, welches das Zusammenwirken von technologischen, sozialen und raum-zeitlichen Eigenschaften und Organisationsprinzipien für den Funktionserhalt und die Regeneration von ökologischen, technologischen und sozialen Systemen gegenüber äußeren Störungen erklärt. Ergänzend zum eher normativ ausgerichteten Konzept einer nachhaltigen Entwicklung beschreibt Resilienz das Prozessverhalten von Systemen und charakterisiert die Eigenschaften lernfähiger und beweglicher, adaptiver Systeme (Thoma 2014). Zentral für Resilienz ist das Lernen aus der Bewältigung vergangener Krisen. Resilienz bezieht sich aber nicht allein auf eine „konservierende“ Widerstands- und Erholungsfähigkeit, sondern auch auf die Fähigkeit zur Weiterentwicklung, die gegebenenfalls Strukturveränderungen für den Funktionserhalt bedeuten können (Kegler 2014). Resilienz löst nicht das Konzept der Nachhaltigkeit ab, sondern dient dem Verständnis des Systemverhaltens und der Entwicklung von Transformationsstrategien, um sozial-räumliche Systeme nicht nur erhalten sondern neu gestalten (WBGU 2016: 101 f.). Seit der richtungsweisenden Veröffentlichung von Crawford S. Holling's "Resilience and Stability of Ecological Systems" (1973) haben sich unterschiedliche Diskurslinien herausgebildet, die den Begriff Resilienz auf verschiedene Handlungsfelder anwenden und daher auch zu unterschiedlichen Operationalisierungen kommen (Thoma 2014).

#### 5.1.2 Zentrale Begriffe in der Resilienzforschung

Resilienz wird zumeist in enger Verbindung mit Vulnerabilität beschrieben (Bürkner 2010, Christmann et al. 2011, Beirat für Raumentwicklung 2017, Weiss et al. 2017). Bei oberflächlicher Betrachtung könnte man beide als komplementäre Konzepte begreifen - gleichsam wie zwei Seiten einer Medaille. Resilienz ist aber nicht das Gegenteil (oder „Gegenspieler“) von Vulnerabilität, sondern bezeichnet interne Systemeigenschaften, die bei der Vulnerabilitätsbewertung funktions- und strukturstabilisierende bzw. wiederherstellende Eigenschaften innehaben. Mit Vulnerabilität, Resilienz, Anpassungs- bzw. Resilienz-Zyklus sowie Panarchy sind zunächst elementare Begriffe zu definieren:

**Vulnerabilität** bezeichnet „die Verletzlichkeit oder Verletzbarkeit einer Person, einer sozialen Gruppe, eines Gegenstandes oder eines Systems angesichts bestehender Gefährdungen, Risiken, Krisen, Stress, Schocks oder bereits eingetretener schädigender Ereignisse (...). Die Verletzung oder Schädigung bedeutet in der Regel, dass wichtige Funktionen eingeschränkt oder nicht mehr vorhanden sind. Eine wesentliche Bedingung der Vulnerabilität besteht in unzureichenden Bewältigungskapazitäten der Individuen, Gruppen und Systeme (vgl. Bohle 2005: 72)“ (Bürkner 2010: 24). In der Naturrisiko- und Klimaanpassungsforschung wird Vulnerabilität als ein resultierender, latenter Systemzustand beschrieben, der aus dem Zusam-

menwirken äußerer Störgrößen - näher definiert durch Exposition und Sensitivität - sowie der internen Anpassungsfähigkeit des Systems, bestehend aus den ökologischen, technologischen und ökonomischen Potenzialen sowie der Anpassungsbereitschaft (des sozialen Systems) abgeleitet wird (nach Isoard et al. 2008). Vulnerabilität ist daher als eine analytische Kategorie zu begreifen (vergl. Abb. 5.1).

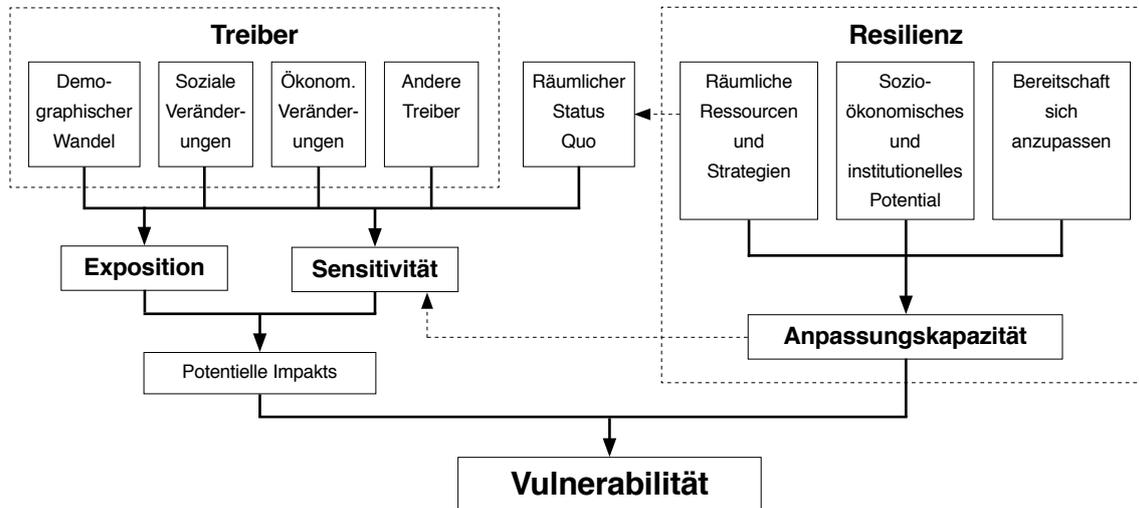


Abb. 5.1: Beziehung von Vulnerabilität und Resilienz im Handlungsfeld Wohnen. Modifizierung des Modells von Isoard et al. (2008), das im Systemzusammenhang der Klimaanpassung entwickelt wurde.

**Resilienz** bezeichnet demgegenüber v.a. in der Ökologie die Fähigkeit, „Schocks und Störungen zu absorbieren und zentrale Funktionen in einem System auch in der Zeit von Stresseinwirkungen möglichst zu erhalten (Holling 1973, Folke 2006)“ (Birkmann et al. 2013: 26). Im weiteren Sinne bezeichnet Resilienz „entweder die Fähigkeit von Personen, sozialen Gruppen, Systemen oder Gegenständen, eingetretene Schädigungen zu kompensieren bzw. die verlorene Funktionalität wieder herzustellen, oder die Fähigkeit, flexibel auf Gefährdungen zu reagieren und mögliche Schädigungen abzuwehren“ (Bürkner 2010:24).

Der **Anpassungs- oder Resilienz-Zyklus** ist von zentraler Bedeutung für das Resilienzkonzept. Er wurde ursprünglich von Holling und Gunderson aus vergleichenden Studien über die Dynamik von Ökosystemen abgeleitet und umfasst vier Entwicklungsphasen:

1. Wachstums- oder Nutzungsphase ( $r$  = Wachstumsrate in der Ökologie)
2. Schutz- oder Erhaltungsphase ( $K$  = Populationsgleichgewicht)
3. Zerstörungs- oder Übergangsphase ( $\Omega$  = Ende)
4. Reorganisations- oder Erneuerungsphase ( $a$  = Anfang)

Charlie Edwards hat daraus für den Bereich Katastrophenschutz und öffentliche Sicherheit den „Social Resilience Cycle“ mit den Begriffen preparedness, respond, recovery und mitigation abgeleitet (Edwards 2009: 20). Hierauf aufbauend hat das Center for Security Studies der ETH Zürich den „Integrierten Resilienz-Zyklus“ entwickelt (Thoma 2014: 76, nach Trachsler 2009):

1. Schadensbegrenzung: Robustheit & Redundanz
2. Bereitschaft: Robustheit & Redundanz
3. Krisenreaktion: Einfallsreichtum & Schnelligkeit
4. Erholung: Einfallsreichtum & Schnelligkeit

Die Resilienz eines Systems ist durch verschiedene Eigenschaften wie Robustheit, Reaktionsfähigkeit, Redundanz, Diversität, Vernetzung usw. (s.u.) charakterisiert, die im Resilienz-Zyklus unterschiedlichen Phasen zugeordnet werden können. Der übergeordnete Zweck des Systemerhalts muss aber nicht zwangsläufig einen Strukturerhalt bedeuten, sondern kann auch zu einer Transformation der bestehenden (dysfunktionalen) Struktur führen.

**Panarchie** bezeichnet ein „verschachteltes“ System aus verschiedenen adaptiven Zyklen, die über zeitliche und räumliche Hierarchieebenen hinweg aufeinander einwirken (Gunderson / Holling 2002, Gleich et al. 2010: 21, Schnur 2013). Damit wird erklärt, wie adaptive Systeme sich durch das im „Gedächtnis“ der Hierarchieebenen gespeicherte Wissen regenerieren oder wie die während längerer Perioden von Kapitalakkumulation und -speicherung aufgebauten Ressourcen für neue Rekombinationen getestet werden können.

### 5.1.3 Zum Stand städtischer Resilienzforschung

Für die Stadtentwicklung wurde das Resilienz-Konzept vor allem in Nordamerika auf die Herausforderungen des Katastrophenschutzes und der öffentlichen Sicherheit angewendet. Weiterhin wird es auf die Bewältigung ökonomischer Krisen, den Schutz kritischer Infrastrukturen und den Umgang mit langfristig unsicheren Naturereignissen, z.B. infolge des Klimawandels übertragen. Im Vergleich zu internationalen Diskursen wurde Resilienz in der deutschen Stadtforschungs- und Planungspraxis erst relativ spät vor etwa 15 Jahren durch Forschungen zu Kritischen Infrastrukturen (KRITIS) sowie der Sicherheits- und Klimaanpassungsforschung eingeführt. In der deutschen und mitteleuropäischen Stadtplanungstradition sind allerdings schon lange das Vorsorgeprinzip und entsprechende Planungsinstrumente integriert, so dass vieles, was aktuell unter dem Begriff Resilienz diskutiert wird, bereits berücksichtigt wird. Das Ziel der internationalen Debatte um urbane Resilienz, eine vorausschauende, integrierte und rationale Planung zu initiieren oder zu stärken (vgl. Zhang / Li 2018: 147), wird jedoch auch hierzulande als wichtiger Impuls für ein umfassenderes Verständnis von Planung aufgenommen. Als Vorreiter im Resilienz-Diskurs zur Stadt- und Regionalentwicklung in Deutschland sind die Veröffentlichungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2013) und von Harald Kegler (2014) anzusehen.

Jüngere Studien zu städtischer Resilienz versuchen das Resilienz-Konzept differenzierter auf städtische Funktionen anzupassen und mit geeigneten Indikatoren zu hinterlegen (Fekkak et al. 2016, BBSR 2018) oder mit dem Forschungsstand anderer relevanter Handlungsfelder, wie der Nachhaltigkeits- und Vulnerabilitätsforschung (Weiss et al. 2017) oder Transformationsforschung (Heyen et al. 2018), abzugleichen. Der Beirat für Raumentwicklung sieht fünf Schlüsselfaktoren, die für die räumliche Planung konstitutiv sind, und formuliert Konsequenzen, welche diese für Verfahren und Instrumente der Raumentwicklung und Raumordnung haben könnten (Beirat für Raumentwicklung 2017: 6, 12f.):

- Redundanz,
- Dezentralität,
- Kommunikation und „Governance of Preparedness“,
- Flexibilität und Anpassungsfähigkeit sowie
- Vernetzung.

Diese Schlüsselfaktoren wirken in vier Dimensionen (Beirat für Raumentwicklung 2017: 11):

- die ökologische Resilienz (in Bezug auf Naturgefahren),
- die technologische Resilienz (etwa von Infrastruktursystemen),
- die ökonomische oder die soziale bzw. sozio-demografische Resilienz und
- die organisatorische Resilienz (etwa im Management von Krisensituationen).

## **5.2 Resilienz und Wohnen**

Ältere Untersuchungen zur resilienten Stadt fokussierten auf Fragen der Anpassung an den Klimawandel, der öffentlichen Sicherheit, der Sicherung kritischer Infrastrukturen und Fragen der Stadt- und Regionalplanung (vergl. u.a. BBSR 2013). Das Thema Wohnen wurde dabei zumeist nur mit Blick auf klimaangepasste Bauweisen berücksichtigt. Hinsichtlich wohnungswirtschaftlicher und wohnsoziologischer Fragen wurde das Resilienz-Konzept bislang wenig operationalisiert. In einigen sozialwissenschaftlichen Studien wird am Resilienz-Diskurs kritisiert, dass er einer mangelnden theoretischen Einbettung oder Untertheoretisierung unterliegt (Bürkner 2010: 24 f.), eine zu starke Fokussierung auf natur- und ingenieurwissenschaftliche Handlungsfelder besteht (ebd.: 35) sowie in einer „essentialistischen Perspektive“ Vulnerabilitäten und Resilienz unreflektiert als „objektive“ Tatbestände beschrieben würden und deren Charakter als „soziale Konstruktionen von Wirklichkeit“ verkannt wird (Christmann et al 2011: 4).

Dieser Diskurs soll hier nicht weiter ausgeführt werden. Entscheidend ist, dass aktuelle Studien ein umfassenderes, holistisches Verständnis von einer resilienten Stadt entwickeln und auch das Handlungsfeld Wohnen adressieren (Fekkek et al. 2016: 52 ff., BBSR 2018, SRU 2018). Aus den aktuellen Positionen sind drei zentrale Aspekte des Wohnen in der resilienten Stadt näher zu betrachten, da sie hinsichtlich des Themas Cluster-Wohnungen / Cluster-Wohnen besonders relevant sind:

1. Wohnungsmarkt und politische Steuerung
2. Bauliche Qualifizierung
3. Selbstorganisation und Partizipation bei der stadträumlichen Gestaltung

### **5.2.1 Wohnungsmarkt und politische Steuerung**

Das von Difu und vhw gemeinsam veröffentlichte Positionspapier für eine „soziale und resiliente Wohnungspolitik“ beschreibt die aktuellen Verwerfungen am Wohnungsmarkt als das „Resultat der Vernachlässigung einer aktiven Wohnungspolitik in den zurückliegenden 30 Jahren“ (Difu / VHV 2016: 1). Das Positionspapier legt eine Neujustierung der Wohnungspolitik nahe, die sich als eine gemeinwohlorientierte Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern, Gemeinden begreifen sollte. Es sollten langfristige politische Interventions- und Steuerungskapazitäten geschaffen werden, die geeignet sind, veränderte Bedarfe zu erkennen und eine sozialgerechte Wohnversorgung zu sichern (ebd.: 6). Als wohnungspolitische Kernelemente hierfür werden u.a. gefordert: eine Ausweitung der öffentlichen Förderung des sozialen Wohnbaus, eine Neuausrichtung der Bodenpolitik und des Bodenrechts, die das Ziel einer langfristigen strategischen Bodenvorratspolitik verfolgt, und „Konzeptvergaben, Modelle der kooperativen Baulandentwicklung auf der Basis städtebaulicher Verträge und die Vergabe von

Erbbaurechten auf städtischen Grundstücken zur Dämpfung der Bodenpreisdynamik“ (ebd.: 4). Ein dringender Handlungsbedarf besteht vor allem für einkommensschwache Haushalte, die aufgrund eines schrumpfenden Angebots an Sozialbauwohnungen und steigenden Mieten vor allem in den größeren Städten eine besonders vulnerable Bevölkerungsgruppe darstellen (vgl. Fekkek et al. 2016: 52 f., BBSR 2018:28).

### **5.2.2 Bauliche Qualifizierung von Wohnungsneubau und -bestand**

Eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik mit Fokus auf ausreichendem und preisgünstigem Wohnraum sollte aber nicht zu Lasten einer ökologischen Nachhaltigkeit oder baulichen Resilienz gehen. Eine kritische Größe ist der steigende Wohnflächenverbrauch, der maßgeblich auf die Zunahme von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zurückzuführen ist (vergl. Kap 1.1). Die anhaltende Zersiedelung durch Suburbanisierung verschärft diesen Prozess und erfordert notwendige planerische und politische Interventionen, aber auch ein Überdenken der von Nutzern erwarteten Standards im Wohnungsbau, die häufig weder besonders ressourcenschonend noch hinreichend anpassungsfähig sind.

Neben der quantitativen Ausweitung des Wohnungsbestandes, die ökologischen Zielen von Flächen-, Energie- und Materialeinsparungen entgegensteht, ist eine qualitative Differenzierung des Wohnungsbestandes erforderlich, um diesen vielfältig, robust und anpassungsfähig zu entwickeln. Für den Wohnungsneubau bedeutet das, nicht nur billig und schnell zu bauen, sondern auch einen flächenoptimierten, klimaangepassten, nutzungsoffenen und flexiblen Wohnungsbestand zu entwickeln. Qualifizierung des Wohnbaus bedeutet, veränderten Wohn- und Lebensbedürfnissen gerecht zu werden, die auch die Bedürfnisse einer alternierenden Gesellschaft im Wohnungsbestand und Neubau insbesondere hinsichtlich Barrierefreiheit einschließen (vgl. ready - vorbereitet für altengerechtes Wohnen, BBSR 2011).

### **5.2.3 Selbstorganisation und Partizipation bei der stadträumlichen Gestaltung**

Als dritter Aspekt wird die Rolle der Selbstorganisation (im Gegensatz zu Top-Down-Planungsprozessen) bei der stadträumlichen Gestaltung als eine wichtige Stellgröße für eine resiliente Stadtentwicklung und urbane Lebensqualität angesehen. Wohnraum ist notwendig zur Sicherung der grundlegenden Lebensbedürfnisse und unabdingbare Ressource, um über Schutz, Gesundheit und Geborgenheit des Individuums hinaus stärkende soziale Beziehungen aufzubauen. Der menschliche Maßstab (vgl. Gehl 2015, Trogal et al. 2019) bleibt entscheidend für individuelle und kollektive soziale Kapazitäten für Resilienz.

Urbane Resilienz beruht inhärent auf der Fähigkeit lokaler Gemeinschaften, durch Kooperation und kollektive Bewältigungsstrategien auf Störungen zu reagieren, um Städte lebenswert zu machen bzw. zu erhalten. Hier wird die Rolle von zivilgesellschaftlicher Selbsthilfe, sozialen Netzwerken, Austausch und Kooperationen betont, die eine “Quartiersentwicklung von unten” ermöglichen (Fekkek et al. 2016: 69ff). Urbane Resilienz wird weniger als statische Eigenschaft, sondern als soziale und lokale Frage ungleich verteilter Fähigkeiten, Privilegien und Anerkennungen diskutiert (Trogal et al 2019).

## 5.3 Resilienz-Bewertung der Fallstudien

### 5.3.1 Entwicklung eigener Kriterien für die Resilienz-Bewertung

Ausgehend von den in der Resilienzforschung beschriebenen Eigenschaften und Konzepten wie Anpassungsfähigkeit, Flexibilität, adaptive Zyklen oder Panarchie (Kap. 5.1) sowie wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Herausforderungen (Kap. 5.2) werden im Folgenden eigene Kriterien für die Resilienz-Bewertung von Cluster-Wohnungen entwickelt.

Für das Handlungsfeld Wohnen werden drei Dimensionen unterschieden, mit denen sich das jeweilige Systemgefüge beschreiben und dessen Resilienz analysieren lässt:

- a) die soziale Ebene,
- b) die bauliche Ebene,
- c) die räumliche Ebene.

zu a): Auf der **sozialen Ebene** ist hinsichtlich der individuellen und gesellschaftlichen Resilienz zu unterscheiden. Die individuelle Resilienz betrifft die persönliche Betroffenheit von Menschen, z.B. durch soziale Segregation, Stigmatisierung, Wohnungsunsicherheit oder Wohnungslosigkeit. Die gesellschaftliche Resilienz meint die Prozesse auf der Makroebene des Wohnungsmarkts, ausgelöst u.a. durch demographischen Wandel, Migration, veränderte Arbeitswelten und Lebensstile sowie Wohnungs- oder Bodenspekulation. Die soziale Ebene beinhaltet auch alle ökonomischen, rechtlichen oder politischen Aspekte. Es ist zunächst jeweils eindeutig zu bestimmen, welche Personen, Gruppen oder sozialen Systeme von welchen Vulnerabilitäten betroffen sind und wie diese resiliente Eigenschaften ausbilden oder steigern können. Gemeinschaftliche Wohnformen - wie das Cluster-Wohnen - können dabei eine individuelle Resilienzstrategie sein, um Vulnerabilitäten wie Vereinsamung entgegenzuwirken.

zu b): Auf der **baulichen Ebene** sind alle materiellen Aspekte des Wohnens zu betrachten, welche die bestehenden und (noch) zu bauenden Wohngebäude, Siedlungen und Quartiere umfassen, aber auch die damit verbundenen Energie- und Stoffströme, technischen Infrastrukturen sowie ökologischen Ein- wie Auswirkungen, wie z.B. Starkregen, thermische Beanspruchungen oder Emissionen. Nachhaltigkeitsanspruch und Resilienz können hier in Form von Ressourcenschonung (Effizienz) versus Sicherung des funktionalen Systemerhalts (z.B. durch Redundanz) im Spannungsverhältnis zueinander stehen.

zu c): Die sozialen und baulichen Dimensionen sind auf **räumlichen Ebenen** verortet, die ihrerseits charakteristische Merkmale aufweisen. Für die Resilienzbewertung von Cluster-Wohnungen ist es zweckmäßig, vier Maßstabsebenen zu unterscheiden:

#### Maßstabsebene 1: Individuum und Individualräume

Die Ebene des individuellen Wohnraums besteht aus privaten und gemeinschaftlichen Bereichen, in denen die Bewohnerin oder der Bewohner autonom die eigenen Wohnbedürfnisse abdeckt (als individuelle Basis für Robustheit und Anpassungsfähigkeit).

## **Maßstabsebene 2: Wohngruppe und Cluster-Wohnung**

Diese Ebene bezeichnet die gesamte Cluster-Wohnung, wo die Wohngruppe als Gemeinschaft lebt und die organisatorischen Fragen des Zusammenlebens verhandelt.

## **Maßstabsebene 3: Wohnprojekt und Gebäudeensemble**

Die nächste räumliche und organisatorische Ebene ist das Gebäude(-ensemble) mit der Haus- oder Projektgemeinschaft, wo Eigentümer, Projektträger und/oder Verwaltung für die Produktion, Bereitstellung und Verwaltung von Wohnraum zuständig sind. In kleineren Projekten können Ebene 2 und 3 identisch sein.

## **Maßstabsebene 4: Nachbarschaft und Quartier**

Das Quartier ist die Ebene, wo Cluster-Wohnungen zu einer Stärkung resilienter Raumstrukturen beitragen können, indem sie mit neuen Wohnoptionen bei bezahlbaren Mieten zu einer Diversifizierung des Wohnungsbestandes beitragen sowie durch andere Angebote der Raumnutzung die Nachbarschaft im Quartier beleben.

Auf diesen vier sozial-räumlichen Maßstabsebenen können aus der Resilienz-Perspektive einander überlappende adaptive Zyklen (oder Entwicklungsprozesse) beschrieben werden, wobei die Konnektivität dieser zeit- und intensitäts-variablen Zyklen zu berücksichtigen ist. Das Zusammenspiel dieser vier Ebenen bildet dann eine Panarchie im Sinne der oben genannten Definition. Für eine Resilienzbewertung ist es daher erforderlich, die gegenseitige Abhängigkeit baulicher und sozialer Strukturen und Prozesse in den jeweiligen räumlichen Dimensionen zu berücksichtigen. Hieraus lässt sich eine Analysematrix ableiten, in der sich die Resilienzkriterien (Kap. 4.3.3) nicht ausschließlich einer Betrachtungsebene zuordnen lassen (vergl. Tab. 5.2).

### **5.3.2 Soziale Vulnerabilitäten und Resilienzeigenschaften**

Wohnen ist eine existenzielle Lebensfunktion. Die Art und Weise, wie Menschen wohnen und die konkreten räumlichen und sozialen Umgebungen haben eine starke Auswirkung auf unsere Wahrnehmung von Realität, die Erfahrung von Selbstwirksamkeit und Gestaltungsmöglichkeiten sowie die Entfaltung von Individualität aber auch von Gemein Sinn. Diese Lebensfunktion ist aber auch Vulnerabilitäten ausgesetzt, die auf individuelle oder soziale Ursachen zurückzuführen sind, bzw. auf das Zusammenwirken beider. Cluster-Wohnungen wollen eine Antwort auf bestimmte Vulnerabilitäten geben, in dem sie zu einer Stärkung der individuellen Resilienz von Menschen beitragen ("Cluster-Wohnen als individuelle Resilienzstrategie"). Zugleich kann das Cluster-Wohnen selbst - z.B. eine Wohn- oder Projektgruppe - durch interne oder externe Störungen beeinträchtigt werden, die es zu bewältigen gilt.

Bei der Entwicklung der Resilienzkriterien wurden Ergebnisse einer Masterarbeit zum Cluster-Wohnen berücksichtigt, in der vor allem die soziale Resilienz untersucht wurde: die Interaktion der Bewohnerinnen und Bewohner, die in einer Cluster-Wohnung zusammenleben (Spital 2018). Durch eine Analyse des Zusammenlebens wurden die Resilienzeigenschaften im Hinblick auf soziale Qualitäten in Cluster-Wohnungen herausgearbeitet (ebd.: 2). Der Arbeit liegt die zentrale These zugrunde, dass Cluster-Wohnungen bestimmte Resilienzeigenschaften

aufweisen, welche die Entwicklung sozialer Qualitäten begünstigen und sich dadurch positiv auf aktuelle und zukünftige sozial- und wohnungspolitische Herausforderungen auswirken. Diese Resilienzeigenschaften reagieren auf konkrete Vulnerabilitäten und wurden u.a. auf der Grundlage der Empfehlungen des Beirats für Raumentwicklung (2017) definiert und mit "Erweiterungen" ergänzt (Tab. 5.1).

	Vulnerabilität	Resilienzeigenschaft	Erweiterung
1.	Vereinsamung	Redundanz	Reservekapazität
			Vielfalt
2.	Alterung der Gesellschaft	Dezentralität	Selbstständigkeit
			Selbstorganisation
			Netzwerk (-strukturen)
3.	Pluralisierung von Lebensstilen	Kommunikation	Austausch
			Partizipation
			Verlässlichkeit
4.	Veränderung der Arbeitsformen	Flexibilität	Fehlertoleranz
			Lernen
5.	Spekulation / Privatisierung	Vernetzung	Solidarität
			Zugehörigkeit
		Robustheit	Elastizität
			Persistenz

Tab. 5.1: Vulnerabilitäten, Resilienzeigenschaften und deren Erweiterungen für gemeinschaftliches Wohnen in Cluster-Wohnungen (nach Spital 2018: 18, 31)

Die Plausibilität der Eigenschaften wurde empirisch an zwei Fallstudien getestet. Hierfür wurden Gruppeninterviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern der Projekte mehr als wohnen und Spreefeld durchgeführt und mit einer qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet. Im Zusammenleben wurden insbesondere sechs Resilienz fördernde Eigenschaften identifiziert - Redundanz, Dezentralität, Kommunikation, Flexibilität, Vernetzung und Robustheit -, die eine Anpassung an oder Bewältigung von verschiedenen aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen unterstützen (Spital 2018: 3).

Diese Analyse hat gezeigt, dass alle Resilienzeigenschaften in Cluster-Wohnungen gefördert werden, wenn auch in unterschiedlicher Intensität. Vernetzung und Kommunikation haben einen besonders hohen Stellenwert. Außerdem wurde erkennbar, dass durch ein angemessenes Verhältnis zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft in Cluster-Wohnungen die Eigenschaft Dezentralität gefördert wird. Darüber hinaus ergaben die Gruppeninterviews, dass Cluster-Wohnungen insbesondere der Vereinsamung vorbeugen. In welchem Ausmaß Cluster-Wohnungen „robust“ und „anpassungsfähig“ sind, variiert letztlich auch entlang der Ziele der jeweiligen Fallstudienprojekte, welche Vulnerabilitäten adressiert werden und welche Anpassungsfähigkeit wie umfassend und dauerhaft angestrebt ist.

### 5.3.3 Beschreibung von Resilienz Kriterien und Indikatoren

Im Folgenden werden 13 bauliche und soziale Kriterien beschrieben, mit denen das Potential für Resilienz von Cluster-Wohnungen erfasst und vergleichend bewertet werden kann:

1. Multifunktionale Grundrisse der privaten Einheiten
2. Barrierefreiheit
3. Multifunktionale Gemeinschaftsräume in der Cluster-Wohnung
4. Flächeneffizienz (geringer Bedarf Pro-Kopf-Gesamtflächen)
5. Rückbau- und Umnutzungsoptionen
6. Gemeinschaftliche Nutzungsangebote im Projekt, Beitrag zur Quartiersentwicklung
7. Umzugsoptionen im Projekt
8. Günstige Wohnkosten
9. Autonomie der Gruppe
10. Kommunikation, Mitbestimmung und Partizipation
11. Soziale Diversität
12. Solidarität und Inklusion besonderer Bedarfe
13. Lernort: Innovations- und Experimentierbereitschaft

Die Kriterien sind aufsteigend von kleineren zur größeren Raumdimension aufgelistet sowie differenziert nach baulichen und sozialen/ökonomischen Aspekten (vergl. Tab. 5.2). Das impliziert keine Vorrangigkeit oder Gewichtung der Kriterien untereinander. Für jedes Kriterium wurde ein Indikator mit einer dreistufigen Bewertungsskala definiert mit dem Ziel, die Ausprägung der Kriterien in den Fallstudien zu gewichten und in Netzdiagrammen vergleichend darzustellen (Kap. 5.6). Im folgenden werden die Kriterien näher erläutert.

	Räumliche Betrachtungsebene	Soziale und ökonomische Resilienz	Bauliche Resilienz
1.	Individuum und Individualräume	2, 7, 8	1, 2, 4
2.	Wohngruppe und Cluster-Wohnung	2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12	2, 3, 4, 5, 6, 12
3.	Wohnprojekt und Gebäudeensemble	6, 7, 10, 11	6, 7, 10, 11
4.	Nachbarschaft und Quartier	6, 7, 11, 13	4, 6, 13

Tab. 5.2: Die sozialen, baulichen und räumlichen Dimensionen und Zuordnung der Resilienz Kriterien (s. Kap. 5.3.3)

#### Kriterium 1: Multifunktionale Grundrisse der privaten Einheiten

Die Anpassungsfähigkeit von Wohnungen an veränderte und neue Wohnbedarfe wird wesentlich durch die bauliche Flexibilität und Flächenreserven erhöht. Entscheidend für das bauliche Anpassungspotential von Cluster-Wohnungen sind die Grundrisse der privaten Einheiten. Die Ausgestaltung der Zimmer ist immer ein Experiment, das direkte Wünsche künftiger Bewohnerinnen und Bewohner ebenso wie Erfahrungen und Einschätzungen zur Nachfrage berücksichtigt. Besonders deutlich wird dies im Projekt mehr als wohnen, das drei verschiedene Zimmertypen anbietet, die aus einem Loft-artigen Einzelzimmer und zwei Zimmern als Ensuite oder als separat durch einen Vorraum erschlossene Zimmer bestehen.

Bewertet werden die Vielfalt der Zimmergrundrisse, Zimmeranzahl und Möglichkeiten der Unterteilung von Zimmern. Nicht bewertet wird die Ausstattung der privaten Zimmer. Die Auswertung zeigt, dass in jeder Cluster-Wohnung überwiegend private Bäder vorhanden sind, denen eine deutliche konfliktminimierende Wirkung zugeschrieben wird und die damit wichtige Ressource für robustes und anpassungsfähiges Zusammenleben sind. Einzelne Zimmer ohne privates Bad hingegen erhöhen die Vielfalt der privaten Einheiten und damit die Anpassungsfähigkeit von Cluster-Wohnungen. Eine Mischung aus großen und kleinen Zimmern zeigt eine größere Anpassungskapazität, um verschiedenen Nachfragen (Lebensform, Kaufkraft) Raum zu geben. Wo die Zimmervielfalt nicht bereits geplant und gebaut ist, kann sie in der Nutzungsphase durch Unterteilungen oder Umnutzung von Zimmern nachträglich hergestellt werden. Diese Option erfordert eine gewisse Mindestgröße der privaten Einheit. Da die meisten Projekte noch sehr jung sind, ist diese Option bislang wenig realisiert worden. Teilweise sind vertikale Unterteilungen privater Einheiten vorgenommen worden (mehr als Wohnen, Hofer 2018).

Bewertung: 1 - geringe Vielfalt, keine Unterteilbarkeit  
2 - Vielfalt vorhanden, Unterteilbarkeit möglich  
3 - große Vielfalt und Unterteilbarkeit möglich

## **Kriterium 2: Barrierefreiheit**

Eine barrierefreie Erschließung von Gebäuden und besuchsgerechte Grundrisse sind notwendige Voraussetzung für die Nutzung durch verschiedene Altersgruppen und Menschen mit Beeinträchtigungen. Dieses Kriterium ist besonders relevant für Cluster-Wohnungen, die verschiedene Zielgruppen ansprechen und anpassungsfähig an unterschiedliche Wohnbedürfnisse sein sollen. Die Auswertung zeigt, dass die meisten Projekte barrierefrei sind. In zwei Projekten ist Barrierefreiheit nur partiell gegeben (Spreefeld, Annagarten) während das Projekt Inklusiv wohnen Köln mit rollstuhlgerechten Wohnungen den höchsten Standard aufweist.

Bewertung: 1 - partiell barrierefrei  
2 - barrierefrei  
3 - rollstuhlgerecht

## **Kriterium 3: Multifunktionale Gemeinschaftsräume in der Cluster-Wohnung**

Cluster-Wohnungen bieten eine räumliche Struktur für die individuelle Resilienzstrategie gemeinschaftlich wohnen - mit der die Risiken Einsamkeit, Isolation adressiert und Bewältigungskapazitäten des Austauschs und der Unterstützung vergrößert werden - die zugleich die Vulnerabilität des gemeinschaftlichen Wohnens - Überforderung durch Gemeinschaftszwang - antizipiert und reduziert. Bauliche Voraussetzung für gemeinschaftliches Wohnen in Cluster-Wohnungen sind gemeinschaftliche Räume, die als attraktiver Wohnraum empfunden und auch tatsächlich als Erweiterung der privaten Wohnbereiche genutzt werden.

Wenn Gemeinschaftsräume als integrale Erschließung nicht nur durch baulichen Zwang, sondern auch durch attraktive Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten Begegnungen bewirken sollen, sind Mehrflächen erforderlich. Die Größe der Fläche der Gemeinschaftsräume ist kein ge-

eigneter Indikator. Die Fallstudien zeigen ein großes Spektrum von Gemeinschaftsräumen mit kompakten oder großzügigen Flächen. Jedes Projekt findet hier eine Lösung zwischen den Zielen der Kostenreduktion durch kleinere Gemeinschaftsräume und/oder Flurerschließung und dem Ziel, dass diese Räume ausreichend groß sein müssen, um vielfältige Nutzungen, Identifikation und handlungserweiternde Beziehungen zu ermöglichen. Die Umfrage unterstreicht, dass die Größe der Gemeinschaftsräume weder für die Zufriedenheit noch die Raumnutzungsmuster eindeutige Auswirkungen hat.

Die Umfrageergebnisse und die Interviewaussagen machen hingegen deutlich, dass Gemeinschaftsräume eine höhere Nutzungsqualität haben, wenn sie verschiedene Zonierungen ermöglichen. Als Indikator für das Gelingen der baulichen Redundanz als multifunktionale Gemeinschaftsräume wird daher die Gestaltung und Zonierung der Gemeinschaftsräume bewertet. Die Zonierung begünstigt das Zusammenleben, wenn auch zeitgleich verschiedene Nutzungen in den gemeinschaftlichen Räumen möglich sind, ohne sich zu stören. Als gemeinschaftsstärkend wird die Gestaltung einer integralen Erschließung betont, die auch ungeplante Begegnungen ermöglicht. Anders als im Heim charakterisiert sich die Cluster-Wohnung dadurch, dass der Zugang zu den Zimmern eine Durchquerung gemeinschaftlicher Bereiche erfordert. Die Qualität Schallschutz stellt eine weitere wichtige bauliche Voraussetzung für das Zusammenleben in Cluster-Wohnungen dar, doch wird sie hier nicht als Bewertungsgrundlage herangezogen da sie laut Umfrage fast überall ausreichend gegeben ist.

Bewertung:    1- Flurerschließung, minimale Gemeinschaftsräume  
                  2 - Gemeinschaftsräume kompakt oder ohne Zonierung  
                  3 - großzügige Gemeinschaftsfläche und verschiedene Zonierungen

#### **Kriterium 4: Flächensuffizienz**

Suffizienz im Sinne der Reduktion des Wohnflächenverbrauchs ist Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Zentrale Maßnahme ist dafür die Durchsetzung des Ziels der Innen- vor Außenentwicklung. Denn die Zersiedlung durch Neubau schlägt weitaus stärker ins Gewicht als der zunehmende Wohnflächenverbrauch pro Kopf (vgl. SRU 2018:73f). Für eine resiliente, d.h. lern- und anpassungsfähige Stadtentwicklung sind Cluster-Wohnungen dennoch relevant, da sie aufzeigen, wie Suffizienz im Wohnen erreicht werden kann. Als Indikator wird hier die Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf herangezogen, ohne eine Aussage zur Wohnqualität zu treffen.

Als Vorbild werden häufig die Cluster-Wohnungen in Schweizer Genossenschaftsprojekten wie der Kalkbreite angeführt, die auch mit Cluster-Wohnungen eine Reduktion der Wohnfläche pro Kopf inklusive Gemeinschaftsfläche auf maximal 35 m<sup>2</sup> erreichen wollen (vgl. BUND 2016: 17). Dieser ambitionierte Wert wird in nur zwei der hier ausgewerteten Fallstudien erreicht (Anagarten und StadtErle). Die Flächeneffizienz wird meist im Vergleich zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf bewertet, die bis 2017 auf 46,5 m<sup>2</sup> gestiegen ist und in Diskussionen zur Suffizienz im Wohnen häufig herangezogen wird (Umweltbundesamt 2017). Zwar liegen die untersuchten Cluster-Wohnungen im Schnitt unter diesem Wert, für eine Bewertung ist jedoch eher der Vergleich mit der Pro-Kopf-Wohnfläche von Ein-Personen Haushalte relevant. Cluster-Wohnungen sind daher im Vergleich zu Singlehaushalten mit durchschnittlich 66,7 m<sup>2</sup>

Wohnfläche pro Kopf zu bewerten (Statistisches Bundesamt 2019, Werte von 2014). Dabei ist zu beachten, dass Miethaushalte mit 54,7 m<sup>2</sup> im Schnitt deutlich kleinere Wohnungen aufweisen als Haushalte im selbstgenutzten Eigentum mit durchschnittlich 97,5 m<sup>2</sup>.

Wenn für die Bewertung der Suffizienz hier also der Flächenverbrauch insgesamt pro Kopf herangezogen wird, ist dabei zu berücksichtigen, dass die Bewertung des Flächenverbrauchs vor allem relational zu den vorherigen Wohnformen, aktuellen wie zukünftigen Wohnalternativen zu betrachten ist. Die Umfrage zeigt, dass die Mehrzahl der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Einzug in die Cluster-Wohnung ihren Flächenverbrauch reduziert hat und nun individuell weniger privaten Raum und eine geringere Ausstattung in Anspruch nimmt. 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 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 (empirica 2005: 10).

- Bewertung:
- 1 - 46,5 bis 66,7 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche/pro Kopf
  - 2 - 35,0 bis 46,5 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche/pro Kopf
  - 3 - weniger als 35,0 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche/pro Kopf

#### **Kriterium 5: Rückbau- und Umnutzungsoptionen**

Aus ökologischer Perspektive (ressourcenschonendes Bauen) sind langlebige Wohngebäude mit hoher Flexibilität anzustreben. Monofunktionale Grundrisse, die nur eine geringe Anpassungsfähigkeit an veränderte Nutzungen aufweisen, sollten vermieden werden. Im Neubau sollten daher für große Wohnungen Möglichkeiten zur späteren Unterteilung gegeben sein, in kleineren Wohnungen ist die Nutzungsflexibilität durch verschiedene Möblierungsvarianten nachzuweisen (vgl. SRU 2018: 73). Der Resilienzvergleich zeigt, dass in vielen Projekten Rückbauoptionen für bauliche Flexibilität berücksichtigt wurden. Zugleich steht das Ziel baulicher Flexibilität in Konflikt mit dem Ziel kostengünstigen Bauens und zu dem Ziel, durch bewusste Gestaltung von Redundanz (viele private Bäder, integrale Erschliessung) attraktive Wohnungen für eine gemeinschaftliche Nutzung zu bauen. Für die Bewertung der Anpassungsfähigkeit wird hier die Rückbauoption betrachtet, die in der Regel mit Mehrkosten und einer Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten verbunden ist.

- Bewertung:
- 1 - Rückbau und Umnutzung geringe Bedeutung
  - 2 - Rückbau in Planung vorgesehen
  - 3 - Rückbau in Planung als relevant vorgesehen und/oder alternative Nutzungen umsetzbar

#### **Kriterium 6: Gemeinschaftliche Angebote für das Projekt und das Quartier**

Die Robustheit und Anpassungsfähigkeit von Cluster-Wohnungen wird durch die Gestaltung und Raumangebote ihres Kontextes beeinflusst. Gemeinschaftsräume im Haus stärken Gemeinschaftsleben und Zufriedenheit in der Cluster-Wohnung. Sie bieten erweiterte Identifikations- und Aneignungsmöglichkeiten, ermöglichen Auslagerung von Wohnfunktionen außerhalb der Cluster-Wohnung und sind Voraussetzung für Suffizienzsteigerung durch geteilte

Infrastruktur. Damit werden u.a. Konflikte und Ressourcenverbrauch innerhalb der Wohngruppen minimiert. Bis auf das Projekt Neufrankengasse, in dem Gemeinschaftsräume nur in geringem Umfang vorhanden sind (bzw. keine, da die Waschküche nicht von der Cluster-Wohnung genutzt wird), haben alle Projekte diese Eigenschaft der baulichen Redundanz deutlich ausgeprägt und bieten umfangreiche gemeinschaftliche Raumangebote außerhalb der Cluster-Wohnung. Das Angebot zusätzlicher Räume und die Gestaltung bspw. der Außenräume für gemeinschaftliche Nutzung ist eine wichtige Grundlage für lebendige, selbstgewählte Nachbarschaft. Zu unterscheiden sind dabei Projekte, in denen diese Raumangebote eher nach innen gerichtet sind, von Projekten, die damit auch bewusst Bezüge zum Wohnumfeld und dem Quartier herstellen wollen.

Bewertung: 1 - geringer Umfang (z.B. nur Waschküche)  
2 - verschiedene Angebote für gemeinschaftliche Nutzung  
3 - umfangreiche Angebote mit Bezug zum Quartier

### **Kriterium 7: Umzugsoptionen im Projekt**

Cluster-Wohnungen weisen große Anpassungsfähigkeit auf, wenn sie auf veränderte Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner reagieren und, um deren Auszug und das Verlassen des Wohnortes zu vermeiden. Neben Rück- und Umbauoptionen in der Cluster-Wohnung wird die Anpassungsfähigkeit an veränderte und neue Wohnbedarfe entscheidend durch Umzugsmöglichkeiten innerhalb der Cluster-Wohnung oder im Haus gestärkt. Umzüge setzen ausreichende Vielfalt an anderen Wohnoptionen voraus. Neben der Vielfalt und Multifunktionalität der privaten Zimmer (vgl. Kriterium 1) ist der bauliche Kontext von Cluster-Wohnungen entscheidend für ihre Resilienz. Je größer das Angebot weiterer Wohnoptionen, z.B. durch sogenannte "Flexzimmer" oder andere Cluster-, Familien- und Kleinwohnungen, desto größer ist die Möglichkeit für Bewohnerinnen und Bewohner, Raum für veränderte Wohnbedürfnisse zu finden. Wenn Umzüge zudem aktiv durch das Wohnprojekt unterstützt werden, ist das eine weitere Stärkung der individuellen Resilienz, da der private Wohnbereich angepasst werden kann, ohne die sozialen Netzwerke am Standort aufzugeben.

Bewertung: 1 - keine Umzugsoptionen  
2 - bedingte Umzugsmöglichkeit (z.B. in Kleinwohnungen)  
3 - Vielfältige Wohnangebote und Unterstützung von Umzügen

### **Kriterium 8: Günstige Wohnkosten**

Grundlage für Robustheit von Cluster-Wohnungen sind günstige Mieten, die das Risiko der Verarmung adressieren und das Ziel der sozialen Wohnversorgung sichern. Zugleich stärken günstige und insbesondere für ärmere Gruppen bezahlbare Mieten nicht nur die Robustheit sondern auch die Anpassungsfähigkeit des Systems Cluster-Wohnung, da sie eine höhere Nachfrage breiter Schichten ermöglichen und so langfristig die Vermietung sichern, aber auch die Durchmischung und damit das Potential des gegenseitigen Lernens und Gestaltens gesellschaftlichen Zusammenhaltes stärken. Als Indikator wird daher die Miethöhe im Vergleich

zu ortsüblichen Marktmieten sowie als stärkste Ausprägung die Dauerhaftigkeit günstiger und bezahlbarer Mieten bewertet.

- Bewertung:
- 1 - über ortsüblichem Marktpreis
  - 2 - in Höhe des ortsüblichen Marktpreises
  - 3 - dauerhaft unter ortsüblichem Marktpreis

### **Kriterium 9: Autonomie der Gruppe**

Die Befähigung der Wohngruppe zur Aushandlung und Bewältigung des gemeinsamen Zusammenlebens ist zentrale Voraussetzung für das Gelingen von Cluster-Wohnungen. Die Robustheit des Systems Cluster-Wohnung wird daher maßgeblich durch Dezentralität und Autonomie der Wohngruppe in Entscheidungsprozessen beeinflusst. Die Auswertung zeigt, dass alle Projekte, die Selbstbestimmung und Selbstverantwortung der Wohngruppe stärken, damit die Stabilität und Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner erhöhen und den Verwaltungsaufwand reduzieren. Hier besteht ein deutlicher Unterschied zu anderen Co-Living-Angeboten, die eine kurzfristigere Perspektive als Cluster-Wohnungen haben. Zentrale Maßnahme zur Stärkung der Gruppe sind Gruppenmietverträge, die Verantwortung teilen. Damit soll vermieden werden, dass Mitglieder sich auf ihre individuellen Mietverträge zurückziehen und keine Verantwortung für die Wohngruppe und das Gesamtprojekt übernehmen (K. Sonderfeld, Fachtagung 2019). Für die Ausprägung von Autonomie wird die mietrechtliche Formalisierung der Autonomie herangezogen. Unterscheiden werden Einzelmietverträge und Gruppenmietverträge, deren Mitglieder als Verein oder GbR organisiert gemeinsam finanzielle Verantwortung tragen und die Auswahl der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner entscheiden. Weiter wird gewertet, wenn diese Gruppen zusätzliche Unterstützung in ihrer Selbstverwaltung durch das Gesamtprojekt erhalten, wie z.B. Übergangsfristen in der Gruppenfindungsphase oder Solidarkassen.

- Bewertung:
- 1 - Gruppe mietvertragsrechtlich nicht entscheidungsfähig
  - 2 - Gruppe entscheidet gemeinsam über Wechsel ihrer Mitglieder (Ein- / Auszug)
  - 3 - Gruppe entscheidet gemeinsam und wird unterstützt

### **Kriterium 10: Kommunikation, Mitbestimmung und Partizipation**

Die Robustheit des Systems Cluster-Wohnung wird durch Kommunikation und Austausch zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern, Bauherr und Verwaltung gestärkt. In Ergänzung des Kriteriums Autonomie der Gruppe reicht das Spektrum von Partizipation in der Planung bis zu verschiedenen Abstufungen der Mitbestimmung in der Nutzungsphase. Eine nachhaltige und resiliente Wohnbauentwicklung gewinnt durch Mitbestimmung und Selbstverantwortung der Individuen, die Verantwortung übernehmen und Möglichkeiten zur Mitgestaltung und Aneignung ihres Wohnumfeldes haben. Eine Top-Down Planung, die dafür keinen Raum bietet, sollte vermieden werden. Die Frage nach dem optimalen Maß an Mitbestimmung lässt sich nicht eindeutig beantworten. Die Umfrageergebnisse zeigen, dass eine Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner im Konzept- und Planungsprozess eine Stärkung der Robustheit des Projektes bewirkt, da sich die Akteure durch Beteiligungsprozesse besser

kennenlernen und daraus eine stärkere Identifikation, Zufriedenheit und Aktivierung resultiert (vgl. BBSR 2015: 127). Zugleich zeigen die Beispiele mittelbarer Partizipation wie auch das Beispiel Neufrankengasse, dass anspruchsvolle Architektur, gelungene Grundrisslösungen und die grundlegende Entscheidung für den Bau einer Cluster-Wohnung nicht der Partizipation der Bewohnerinnen und Bewohner bedarf.

Die Bewertung der Ausprägung von Kommunikation, Mitbestimmung und Partizipation wird daher an der Intensität der Mitwirkung bestimmt. Die Kombination aus gestaltender oder mittelbarer Partizipationsmöglichkeiten in der Planung sowie aktiver Selbstverwaltung stellt die stärkste Ausprägung der nutzerorientierten Verwaltung dar. Gelungene Heterogenität in gemeinschaftlichen Wohnformen setzt voraus, dass die Bewohnerinnen und Bewohner vor allem in der Nutzungsphase Mitsprache haben (BBSR 2015: 127). Entsprechend folgen danach Projekte, die wenig Partizipation anbieten aber Mitbestimmung in der Nutzungsphase ermöglichen und fördern (Inklusiv wohnen Köln und Zwicky Süd) und Projekte, die weder in Planung oder Nutzung den Bewohnerinnen und Bewohnern formale Mitbestimmungsrechte gewähren.

Bewertung: 1 - keine Beteiligung  
2 - Beteiligung v.a. in der Nutzungsphase  
3 - umfangreiche Beteiligung durch Partizipation und Mitbestimmung

### **Kriterium 11: Soziale Diversität**

Viele Projekte tragen zu kommunal- und sozialpolitischen Zielen bei, wie z.B. soziale Segregation zu minimieren und soziale Mischung zu fördern. Einige Projekte beabsichtigen, der Exklusivität gemeinschaftlichen Wohnens - die häufig aus gebildeten bürgerlichen Milieus initiiert werden - aktiv entgegenzuwirken, indem auch andere Milieus und Schichten einbezogen werden. Im Sinne der Resilienz ist soziale Mischung im System Cluster-Wohnung jedoch ambivalent: Homogene Gruppen Gleichgesinnter sind gegenüber Krisen und Konflikte stabiler als heterogene Gruppen. Zugleich weisen sie eine Tendenz zur Monotonie und Erstarrung auf, die sich in einer verringerten Kapazität zur Bewältigung und Anpassung an neue Anforderungen niederschlägt. Die Grenzen der gesteuerten sozialen Mischung in Cluster-Wohnungen und der Bedeutung von Autonomie der Gruppe werden durch die vergleichende Auswertung betont (vgl. Kriterium 9). Auch das Projekt wagnisART, das durch verbindliche Belegungsvorgaben soziale Mischung in der Cluster-Wohnung einfordert, hat die Erfahrung gewonnen, dass Gruppen bezüglich der Einkommen nicht zu sehr gemischt werden sollten. Wenn die Kaufkraft- und Preiserwartungen zwischen den Mitgliedern hoch sind, können schon kleinste Anschaffungen für den gemeinsamen Haushalt wie eine Türmatte großes Konfliktpotenzial bergen.

Für die Bewertung der Erreichung sozialer Diversität bei gleichzeitiger Wahrung der Funktionalität der Gruppe sind daher vor allem orientierende Ziele und Vorgaben des Projektes oder der Wohngruppe für soziale Mischung förderlich. Im Unterschied zu keinen oder starren Belegungsvorgaben wird damit den Wohngruppen Orientierung gegeben und die kollektive Selbstverpflichtung erhöht, bei der Auswahl neuer Mitglieder auf Mischung zu achten, ohne der Gruppe die Entscheidungshoheit zu nehmen. Zusätzliche unterstützende Wirkung hat dabei ein Monitoring der demographischen Zusammensetzung, das die kollektiven Lern- und Anpassungsprozesse fördert und transparent macht, welche Mischung im Projekt erreicht ist.

- Bewertung:
- 1 - keine Vorgaben/Ziele für Mischung
  - 2 - Verbindliche Projektziele für Mischung
  - 3 - Projektziele für Mischung aber Gruppe entscheidet, unterstützendes Monitoring

### **Kriterium 12: Solidarität und Inklusion besonderer Bedarfe**

Die Anpassungsfähigkeit von Cluster-Wohnungen ist daran zu messen, in welcher Weise die Gruppen nicht nur zusammenleben sondern auch soziale Notlagen Einzelner bewältigen und besondere Bedarfe integrieren können. Die Notwendigkeit solcher Unterstützung wird entscheidend durch die Höhe der Wohnkosten bestimmt. Projekte mit bezahlbaren Mieten, die zudem durch soziale Förderung auch für niedrige Einkommen Wohnraum bieten (wagnisART) leisten bereits einen Beitrag, um Cluster-Wohnungen anpassungsfähig und robust gegenüber Notlagen und Armut zu gestalten und die Exklusivität von Cluster-Wohnungen zu verringern (vergl. Kriterium 8). Hier wird ergänzend die soziale Unterstützung der Gemeinschaft bewertet. Für die Bewertung wird zwischen Projekten unterschieden, in denen das Zusammenleben keine besonderen Vereinbarungen bzgl. des Teilens und der gegenseitigen Unterstützung aufweist, und von Projekten, die wohnungsintern gegenseitige Unterstützung teils durch solidarische Verteilungsregeln praktizieren oder sogar für das Gesamtprojekt solidarische Umverteilungsmechanismen institutionalisiert haben, z.B. um Bewohnerinnen und Bewohner mit geringeren Einkommen zu unterstützen und die Inklusivität des Projektes zu sichern - auch durch verbindliche Vergabe an soziale Träger.

- Bewertung:
- 1 - keine besonderen Praxen des Teilens und Solidarität
  - 2 - wohnungsinterne Solidarmodelle
  - 3 - projektübergreifende Solidarmodelle, soziale Förderung, Wohnungsvergabe an besondere Bedarfe

### **Kriterium 13: Projekt als Lernort: Innovations- und Experimentierbereitschaft**

Die Anpassungsfähigkeit von Cluster-Wohnungen wird wesentlich bestimmt und zeigt sich durch die Bereitschaft der Akteure für gemeinsame Lernprozesse. Lernprozesse sind Voraussetzung dafür, Fehlentwicklungen zu erkennen und Stagnation und Monotonie zu vermeiden, aber auch die Möglichkeit, mit anderen Projekten in Kontakt zu treten und Wohninnovationen zu verbreiten. Grundsätzlich wagen alle Projekte eine Wohninnovation, doch unterscheiden sich die Intensität der Lernprozesse. Eine wichtige Komponente des Lernens sind die Bewohnerinnen und Bewohner. In allen Cluster-Wohnungen praktizieren diese neue Formen des Zusammenlebens, doch die Umfrage zeigt, dass die Bereitschaft, andere daran teilhaben zu lassen, variiert. Dies ist keineswegs als ein moralischer Imperativ zu verstehen, denn Wohnen hat immer vorrangig eine individuelle und kollektive Reproduktionsfunktion, die mit Intimität und Schutz verknüpft ist. Für eine resiliente Stadtentwicklung ist hingegen die Möglichkeit, neue Wohnformen kennenzulernen und mit den Bewohnerinnen und Bewohnern über ihre Erfahrungen sprechen zu können, eine wichtige gesellschaftliche Lernressource, die über ein Projekt hinausreicht. Die Projektbetreiber prägen entscheidend, ob und wie das Experiment

Cluster-Wohnungen als Lernort wirksam und relevant wird, sowohl für projektinterne als auch für projektexterne Lernprozesse. Hier wird die Qualität des Austauschs und Lernens bestimmt durch die explizite Bereitschaft, den Rahmen der Experimente zu weiten, diese zu evaluieren und darüber zu sprechen.

- Bewertung:
- 1 - Innovation und Lernen vor allem projektintern
  - 2 - Bereitschaft für Innovation und Informationsaustausch
  - 3 - hohe Experimentierbereitschaft, Evaluation und intensiver Austausch

### 5.3.4 Vergleichende Resilienz-Bewertung der Fallstudien

Die in Kapitel 5.3.3 beschriebenen Resilienz Kriterien wurden auf die Fallstudien angewandt, um die Fallstudien miteinander zu vergleichen. In Abbildung 5.2 ist exemplarisch am Beispiel der Fallstudie Spreefeld die Ausprägung der jeweiligen Resilienz Kriterien in Form eines Netzdiagramms dargestellt. Jedes Projekt hat eigene Charakteristiken, die durch diese Darstellungsform besonders gut erfasst werden können. Durch eine Gegenüberstellung aller Netzdiagramme werden die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Projekte sichtbar (Abb. 5.3). Zu berücksichtigen ist, dass es hierbei nicht darum geht, die „beste“ Cluster-Wohnung zu küren. Alle Projekte mit Cluster-Wohnungen sind Beispiele guter Praxis, die in unterschiedlicher starker Art und Weise resiliente Strukturen bilden und damit einen Beitrag zu einer resilienten Stadtentwicklung leisten.

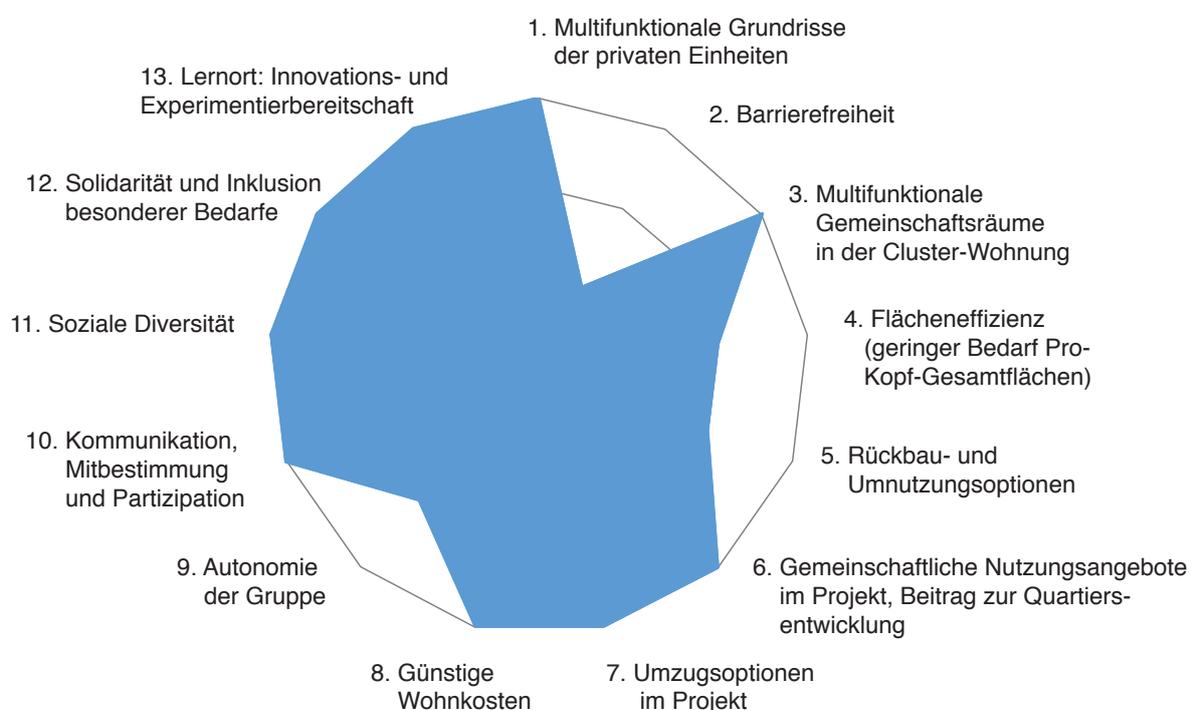
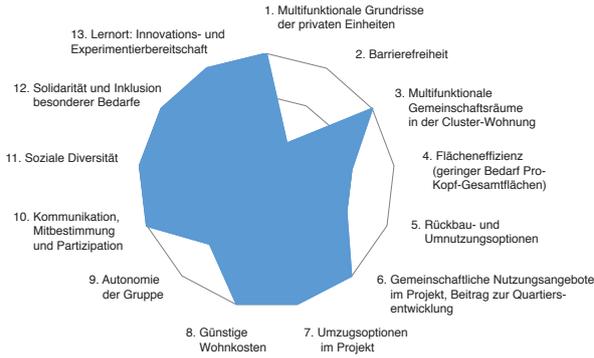
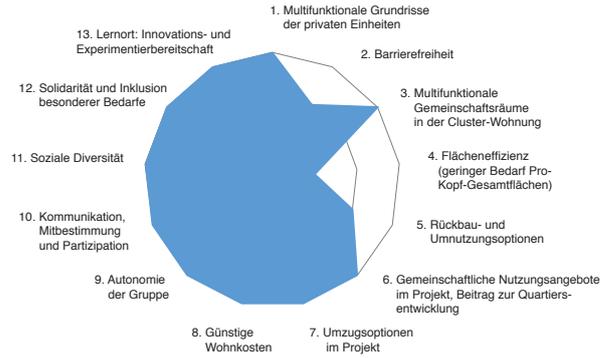


Abb. 5.2: Bewertung baulicher und sozialer Resilienz der Fallstudie Spreefeld (eigene Auswertung, Stand 2019)

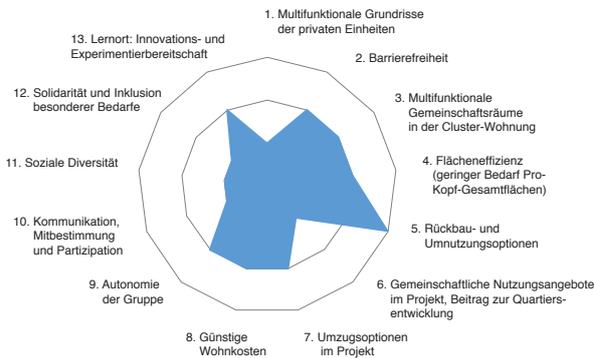
## Spreefeld



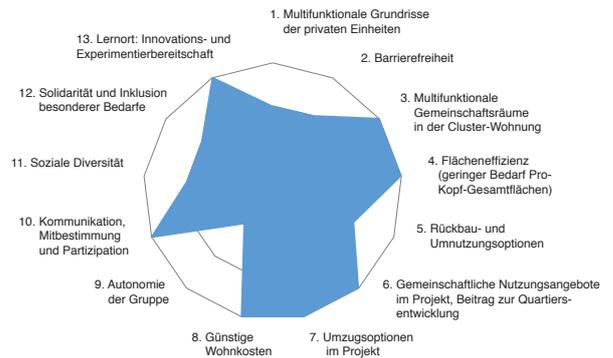
## mehr als wohnen



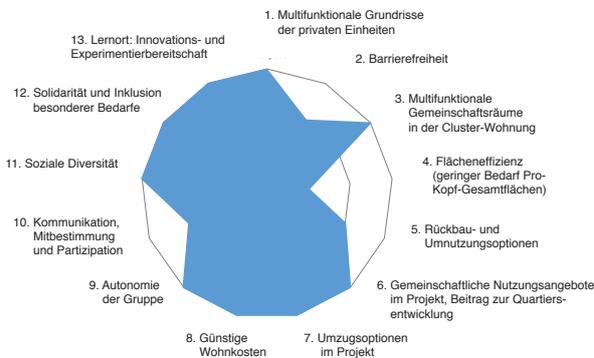
## Neufrankengasse



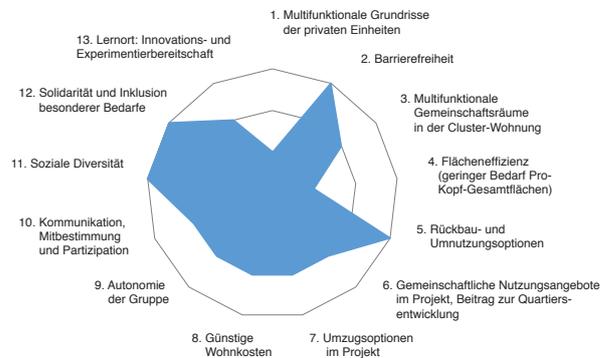
## wagnisART



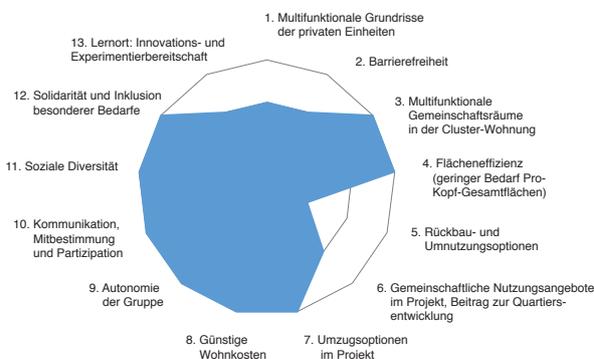
## Zwicky Süd



## inklusiv wohnen Köln



## StadtErle



## Annagarten

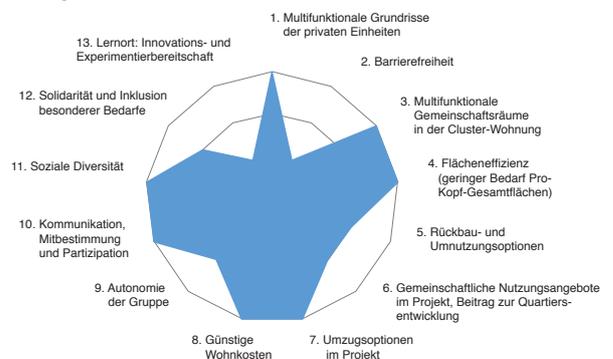


Abb. 5.3: Vergleichende Bewertung baulicher und sozialer Resilienz der Fallstudien

## 5.4 Potenziale von Cluster-Wohnungen für eine nachhaltige Wohnkultur

Zusammenfassend lassen sich mit der vergleichenden Resilienzbewertung der Fallstudien verallgemeinerbare Schlussfolgerungen ableiten, die auf die in Kap. 5.2 beschriebenen Aspekte im Handlungsfeld Wohnen - politische Steuerung, bauliche Qualifizierung sowie Selbstorganisation und Partizipation - Bezug nehmen. Das Konzept der Resilienz erlaubt es, das Zusammenwirken verschiedener baulicher, sozialer und räumlicher Maßnahmen bzw. Prinzipien für die Realisierung guter Beispiele im Wohnungsbau zu beschreiben. Im Hinblick auf Cluster-Wohnungen lassen sich diese auf folgende vier Themenfelder fokussieren:

- Bauliche und soziale Flexibilität
- Mitbestimmung, Selbstverwaltung und soziale Diversität
- Potenziale des großen Maßstabs
- Das Wohnprojekt als Lernort

### 5.4.1 Bauliche und soziale Flexibilität

Die bauliche Flexibilität von Cluster-Wohnungen wird vor allem durch eine große Varianz bei der Grundrissgestaltung in Verbindung mit einem zumeist vielfältigen Angebot an Gemeinschaftsflächen erzeugt. Gemeinschaftsküchen und Aufenthaltsträume sowie Flex- oder Gästezimmer innerhalb der Wohnung und gemeinschaftliche Räume, wie Wasch-, Bewegungs- oder Werkstatt Räume, außerhalb der Wohnungen schaffen den Rahmen, innerhalb dem sich das gemeinschaftliche Wohnen entfalten kann. Die bauliche Flexibilität ist die Voraussetzung für die soziale Flexibilität.

Der Projektvergleich zeigt, dass eine größere Anzahl und Vielfalt an privat wie gemeinsam genutzten Zimmern die Umnutzungsoptionen erhöhen. Das bietet mehr Möglichkeiten, den verschiedenen Bedürfnissen der Menschen den passenden Raum zu geben. Diese Flexibilität wird durch Redundanz erreicht („Raumopulenz“). Unterteilbarkeit ohne Umbau spielt dabei eine zentrale Rolle. Besondere Relevanz für die Anpassungsfähigkeit haben private Bereiche, die in zwei separat erschlossene Zimmer unterteilt werden können (mehr als wohnen). Während die teilweise realisierte Ensuite-Variante mit Durchgangszimmer auch auf knapper Fläche einen großzügigen Raumeindruck ermöglicht und so der Funktion und Ästhetik einer vollständigen Wohneinheit Nahe kommt, zeigt die Rückmeldung aus der Wohnpraxis, dass die Doppelzimmer größere Spielräume in der Nutzung bieten (wagnisART). Sie bieten Raum für Paare oder Allein-erziehende mit Kind und ermöglichen es, gegebenenfalls ein Zimmer der privaten Einheit an eine neue Bewohnerin oder Bewohner abzugeben. Aus der Umfrage der Bewohnerinnen und Bewohner sind aber auch deutlich die Grenzen der baulichen Anpassungsfähigkeit erkennbar: Familiengründung ist in den untersuchten Cluster-Wohnungen nur bedingt realisierbar. Entweder werden zwei private Cluster gemietet (vgl. wagnisART), eine horizontale oder vertikale Unterteilung (Galerien eingezogen, so es die Raumhöhen zulassen) vorgenommen oder ein Auszug aus der Cluster-Wohnung ist erforderlich.

Aber auch kleine Cluster-Wohnungen mit einer geringeren Vielfalt der Zimmergrundrisse können stabile Formen des Zusammenlebens mit hoher Wohnqualität ermöglichen. Die soziale

Diversität ist hier in der Regel geringer ausgeprägt, aber auch solche Cluster-Wohnungen können geeignete Zielgruppen ansprechen, die sich durch größere Gemeinschaftswohnprojekte überfordert fühlen. Die Rückbauoption (Kriterium 5) der Cluster-Wohnung in kleine, selbstständige Wohneinheiten wird vor allem in kleineren und privatfinanzierten Projekten konsequent in der Planung berücksichtigt (Neufrankengasse und inklusiv wohnen Köln). Bei diesen Projekten sind die Grundrisse auch weniger multifunktional angelegt. Barrierefreiheit (Kriterium 3) ist ein weiteres Kriterium für bauliche Flexibilität, dem aber nicht in allen Projekten die gleiche Bedeutung beigemessen wird.

#### **5.4.2 Mitbestimmung, Selbstverwaltung und soziale Diversität**

Selbstbestimmung und Selbstverwaltung (Kriterien 9 und 10) sind bestimmende Qualitäten von Cluster-Wohnungen. Sie sind in allen Projekten eine wichtige Grundlage für das Gelingen des Zusammenlebens. Die Kunst besteht darin, gemeinsame Regeln auszuhandeln, die sowohl für das Individuum wie für die Gemeinschaft funktionieren. Dies erfordert kontinuierliche Kommunikation über Bedarfe und Ziele. Gemeinschaftliche Eigentumsformen unterstützen eher die Bildung und Aufrechterhaltung eines Gemeinschaftssinns. Insbesondere die Genossenschaften betonen die Selbstverantwortung der Mitglieder. Selbstverwaltung und Partizipation stärken den sozialen Prozess der gemeinschaftlichen Nutzung. Sowohl die Beispiele unmittelbarer (wagnisART, Spreefeld, Annagarten) als auch mittelbarer Partizipation (mehr als wohnen, Zwicky Süd, StadtErle) zeigen, wie Einzelne sich einbringen können, ohne dabei nur Partikularinteressen durchsetzen zu wollen. Während Partizipation in der Planung dem Individuum und der Gruppe Identifikation durch Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes bietet, ist die Möglichkeit der Auswahl der Gruppe, ihre eigenen Mitglieder auszuwählen eine notwendige Voraussetzung für stabile und verlässliche Wohngruppen, um ihr Zusammenleben zu organisieren und Konflikte zu bewältigen. Autonomie ist hier nicht der Gegenspieler, sondern die Grundlage für Gemeinschaft. Dieses Untersuchungsergebnis ist wichtig mit Blick auf Adaptionen des Cluster-Wohnungsmodells, die stärker renditeorientiert sind: Wenn Cluster-Wohnungen einen besonderen Beitrag zu Resilienz leisten sollen, dann ist ein Minimum an Autonomie und Solidarität erforderlich. Erforderlich sind geeignete Miet(vertrags)regelungen, die der Gruppe gemeinsame Verantwortung ermöglichen.

Die soziale Diversität basiert auf der Autonomie der Gruppe. Beste Voraussetzung für die soziale Mischung verschiedener Einkommensgruppen sind weniger spezifische Belegungsvorgaben, als dauerhaft bezahlbare Mieten (Kriterium 8) und anpassungsfähige Wohnungen, d.h. die Vielfalt der Zimmer (Kriterium 1). Nach den Erfahrungen der Projektbetreiber tragen diese Faktoren dazu bei, dass die Tendenz zu homogenen Gruppen in der Erstvermietung über Zeit abnimmt und diversere Gruppen entstehen, die offen, robust und anpassungsfähig sind.

#### **5.4.3 Potenziale des großen Maßstabs**

Die Projektgröße ist ein zentraler Einflussfaktor auf viele Resilienz Kriterien. Mehrfach wurde in den Interviews betont, dass die kritische Masse durch Projektgröße hilfreich wenn nicht notwendig wird, um sich Redundanz und Vielfalt zu leisten (mehr als wohnen, wagnisART). Skalen-

effekte ermöglichen mehr Diversität, da sich die Prinzipien Redundanz und Vielfalt hier multiplizieren. Es können mehr Gemeinschaftsangebote innerhalb wie außerhalb von Cluster-Wohnungen realisiert werden (Kriterien 1, 3 und 6). Neben einer Optimierung bei den Herstellungskosten von großen und kompakten Baukörpern können hier flächensparende Grundrisse durch ein größeres Angebot an gemeinschaftlichen Räumen umfangreicher kompensiert werden. Das reduziert Wohnkosten und eine Vielfalt an Optionsräumen für Werkstätten, Bewegung, Musik etc. lässt sich wirtschaftlicher realisieren und bewirtschaften.

Öffentliche Fördermittel sind prinzipiell in Projekten jeglicher Größe anwendbar, doch lohnt sich der Antragsaufwand stärker in größeren Projekten, die mit der Kombination von Förderung und anderen Finanzierungsquellen eine größere soziale Mischung erreichen können. In der Vermietung reduzieren sich die Risiken, z.B. durch Puffer bei Mietausfällen. Auch die Kapazität der gegenseitigen Unterstützung wird im großen Projektmaßstab gestärkt: Größere Gruppen sind eher in der Lage temporäre oder permanente soziale Bedarfe solidarisch zu unterstützen. Größere Gruppen können umfangreichere Gemeinschaftsangebote durch geteilte Infrastruktur, Räume und Haushaltsgeräte bieten, die wertvolle Alltagsunterstützung und "geldwerte" Vorteile ermöglichen insbesondere für Menschen mit niedrigen Einkommen. Eine besondere Qualität der institutionalisierten Solidarität sind die Solidarfonds in den Genossenschaften Kraftwerk1 und zimmerfrei.

Größere Projekte ermöglichen mehr Umnutzungs- und Umzugsoptionen. Anstatt die Cluster-Wohnung in kleine Wohnungen umzubauen (Rückbauoption), wird Flexibilität durch Vielfalt der Wohnoptionen und alternative Nutzungen erreicht. Der Vergleich zeigt, dass gerade in größeren Projekten wie mehr als wohnen Vermietungsprobleme antizipiert und Nutzungsalternativen, wie temporäre Vermietung an Unternehmen als Werkwohnungen (corporate housing) oder Zwischennutzung für Künstlerinnen und Künstler (artists in residence), vorgesehen sind. Analog wurde im Projekte StadtErle eine Wohnung, die wenig bauliches Potential für einen Rückbau in kleinere Wohneinheiten aufweist, als Wohngemeinschaft an Studierenden vermietet. Voraussetzung für Umnutzung und Umzüge innerhalb des Projektes sind vor allem die organisatorische und institutionelle Kapazität des Projektträgers und die Innovations- und Experimentierbereitschaft, andere Wege der Mieterakquise, Bewirtschaftung und Verwaltung einzuschlagen.

#### **5.4.4 Das Wohnprojekt als Lernort**

Eine zentrale Eigenschaft resilienter Systeme ist die Fähigkeit zu komplexen Lernprozessen, die eine Anpassung an sich verändernde Systemdynamiken und Rahmenbedingungen ermöglicht. Dies erfordert Kommunikation, Vernetzung und Experimentierfreudigkeit – Kriterien, die sich in allen untersuchten Projekten finden lassen, wenn auch in unterschiedlicher Qualität. Gerade die Genossenschaften zeichnen sich durch langjährige Entwicklungsprozesse aus, die sie durch Lernprozesse selbst optimieren wollen. Selbstgewählte Nachbarschaft und die Erfahrung von Selbstwirksamkeit bei der Gestaltung und Nutzung des Wohnumfeldes sind Grundlagen für soziale Systeme, individuelle und kollektive Ressourcen zu mobilisieren, um sich an veränderte Gegebenheiten anzupassen. Ein solches Wohnumfeld ist Lernort für die Bewohnerschaft. Durch aktive Vernetzung über das Wohnumfeld hinaus, werden die Lebens-

qualität des Quartiers erhöht und gesellschaftliche Debatten zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung angeregt. Kommunikation ist zugleich auch bestimmend für die Entwicklung und Nutzung von Cluster-Wohnungen selbst. Die Auswertung der Fallstudien zeigt, dass Antworten auf Fragen der Entwicklung und Gestaltung von Cluster-Wohnungen, des Zusammenwohnens und Teilens, aber auch der Umsetzung sozialer Mischung, nicht top down gesteuert werden können, sondern im Dialog gefunden werden.

## **6. Übertragbarkeit und Skalierung**

### **6.1 Potentielle Multiplikatoren für Cluster-Wohnen**

Der Marktanteil von Cluster-Wohnungen wurde noch nicht zentral erfasst, doch darf man davon ausgehen, dass er zur Zeit sehr gering ist. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) fasst in seiner aktuellen Studie zum Wohnungsmarkt verschiedene Formen des gemeinschaftlichen Wohnens zusammen - darunter auch Cluster-Wohnen - und hat deutschlandweit "422 Projektgruppen in Gründung oder in der Bauphase und mehr als 750 realisierte Projekte" ausgezählt (GdW 2018: 87 ff und 94). Das Konzept Cluster-Wohnen fristet also (noch) ein Nischendasein. Dennoch birgt es gerade aufgrund seiner sozialen und räumlichen Qualitäten das Potential, den neuen und veränderten Lebensformen gerecht zu werden. Erste Pilotprojekte von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften adressieren diesen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt: Mit „Urban Living“ startet die Berliner landeseigene Wohnungsbaugesellschaft „Stadt und Land“ ihr erstes Cluster-Wohnen-Vorhaben. Zwei weitere aktuelle Projekte treten nicht nur mit sozialen, sondern auch mit besonderen bautechnischen Konzepten in den Vordergrund. In der Lynarstr. 35-37 im Berliner Bezirk Wedding und im "Quartier WIR" in Berlin-Weißensee wird Geschosswohnungsbau mit einem Cluster-Wohnungen-Anteil in Holzbauweise und mit einem hohen Vorfertigungsgrad errichtet. Bauherren sind hier Genossenschaften.

Wohnungsbaugenossenschaften sind bereits heute jene Rechtsform, in der die meisten Cluster-Wohnungen realisiert wurden. Genossenschaften haben bundesweit einen Marktanteil von 9%, was die Eigentumsform anbelangt. Auch die öffentliche Hand - potentiell geeigneter Träger für Cluster-Wohnungen - ist mit einem Marktanteil von 11% in der Minderheit. Die Eigentumsstruktur und die Nicht-Profit-orientierte Bewirtschaftung entsprechen den Grundsätzen des Cluster-Wohnen-Konzeptes. Der gemeinnützige Anspruch und die Prinzipien (Gemeinschaftseigentum, langfristige Nutzungsperspektive, Selbstverantwortung, gelebte Gemeinschaft und Solidarität) der Baugenossenschaftsbewegung lassen sich bis zur Wende vom 19. in das 20. Jahrhundert zurückverfolgen, als beispielsweise 1901 der Rixdorfer Mieterverein den „Rixdorfer Spar- und Bauverein“ gründete (später: „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Neukölln“). Nach dem Vorbild des Berliner Spar- und Bauvereins (1892) gegründet, war auch hier eine soziale Mischung der Bewohnerschaft angestrebt - damals um die Klassenkämpfe zu kompensieren.

Kommunale bzw. landeseigene Wohnungsbaugesellschaften wie beispielsweise die sechs Berliner Wohnungsbaugesellschaften sind ebenfalls in den wohnreformerischen Ansätzen

der vorletzten Jahrhundertwende verwurzelt. Sie gründen sich auf gemeinnützige Wohnungsbaunternehmen, denn vor dem Hintergrund des rasant ansteigenden Wohnraumbedarfs in Metropolen wie Berlin der 1920er-Jahre wurde der Wohnungsbau in den Folgejahren zur sozialen Aufgabe. Bezahlbaren Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen zu schaffen, war fortan Unternehmensziel. Kommunale Wohnungsunternehmen haben den politischen Auftrag insbesondere Wohnraum für besondere soziale Bedarfe anzubieten, so die einhellige Auffassung der Vertreter kommunaler Wohnungsbaugesellschaften beim Auftakt-Workshop des Forschungsprojekts. Dazu gehören kostengünstiger Wohnraum, betreutes Wohnen und auch Wohnraum für marginalisierte Gruppen auf dem Wohnungsmarkt wie Wohnungslose, Geflüchtete, MigrantInnen, Alleinerziehende oder ältere Menschen.

Bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften als Multiplikatoren müssen neue Aufgaben auf mehreren Ebenen gelöst werden, damit eine Übertragbarkeit des Konzepts Cluster-Wohnen gelingen kann. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wissen, wie gut gebaut wird, so die Selbsteinschätzung der Praxispartner. Sie sehen allerdings soziale Aspekte der Vermietung nicht als ihr Kerngeschäft. Da privatwirtschaftliche Wohnungsbaunternehmen Renditeorientiert wirtschaften, erscheinen sie eher ungeeignet dafür, Cluster-Wohnen-Projekte zu entwickeln und in ihr Portfolio aufzunehmen. Für Privatpersonen hingegen dürfte der Aufwand, eine Cluster-Wohnen-Gruppe dauerhaft im Bestand zu halten, organisatorisch und betriebswirtschaftlich zu aufwendig sein.

## **6.2 Benchmarks**

Finanzierung und Bau von Immobilien werden in Benchmarks abgebildet. Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften wurden in Zusammenarbeit mit den Praxispartnern folgende fünf Benchmarks identifiziert:

### **6.2.1 Gesamtkosten und Bauwerkskosten nach DIN 276**

So gilt für die landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften beispielsweise ein Kennwert für Gesamtkosten / m<sup>2</sup> BGF mit durchschnittlich 2.000 €/m<sup>2</sup> (brutto) und ein Kennwert für die Bauwerkskosten in KG 300+400 / m<sup>2</sup> WF mit durchschnittlich 1.600 €/m<sup>2</sup> (brutto), wobei die Wohnfläche der zu vermietenden Fläche gleichgestellt ist. Laut Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB 2018 lagen die durchschnittlichen Bauwerkskosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 1.544 € mit einer Veränderung von +5% gegenüber 2016. Weil die Mieten bei 6,50 / m<sup>2</sup> WF gedeckelt sind und die Förderung etwa 1,50 / m<sup>2</sup> WF beträgt, muss sich beispielsweise der geförderte Berliner Wohnungsbau bei 8,00 € / m<sup>2</sup> WF rechnen (vgl. Haberle 2004: 20).

Projekte wie Spreefeld können sich mit Gesamtkosten (KG 200-700) von rund 1.308 € / m<sup>2</sup> BGF und Bauwerkskosten in KG 300+400 von rund 1.194 € / m<sup>2</sup> NRF damit messen. Allerdings beinhaltet die Nettoraumfläche NRF Nutzflächen (NUF), Technikflächen (TF) und Verkehrsfläche (VF), während die Wohnfläche im Wohnungsbau in etwa der Nutzfläche gleichzusetzen ist. Geht man davon aus, dass die Summe aus Technik- und Verkehrsflächen i. Allg. 20 bis 30% der Nettoraumflächen bilden, so bestätigt sich diese Annahme. Ähnlich gut liegt auch das Projekt

wagnisART mit rund Gesamtkosten (KG 200-700) von rund 1.605 € / m<sup>2</sup> BGF und Bauwerkskosten in KG 300+400 von rund 1.784 € / m<sup>2</sup> NRF. Die Bauwerkskosten liegen hier höher als die Gesamtkosten, da für die Ermittlung der Gesamtkosten nur Angaben zu allen Häusern des Projektes vorhanden waren. Der Mittelwert wird günstiger, da sich die spezifischen Kosten mit der beauftragten und abgerechneten Menge reduzieren. Vergleicht man die Herstellungskosten (Gesamtkosten mit Bauwerkskosten ohne Grundstückskosten) der Cluster-Wohnprojekte mit ähnlichen Konzepten wie Studierendenwohnheimen (auch hier ein gewichtiger Gemeinschaftsflächenanteil) oder neuen Konzepten wie das Vario-Wohnen, so zeigt sich, dass Cluster-Wohnen gemessen an diesen Wohnformen wettbewerbsfähig zu sein scheint.

### **6.2.2 Renditeerwartung**

Als Benchmark für eine zu erzielende Rendite gelten bei Baugenossenschaften und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften 4-5 % im Jahr. Sie ist etwas mehr als nur kostendeckend, allerdings weitaus niedriger als bei Rendite-orientierten Investorenobjekten. Wie der gemeinwohlorientierte genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbau arbeiten auch Projektentwickler, Bauherren und Betreiber von Cluster-Wohnprojekten kaum gewinnorientiert.

### **6.2.3 Mietpreisdeckelung**

Im geförderten Wohnungsbau dürfen bestimmte Mietkosten nicht überschritten werden - in Berlin sind es beispielsweise 6,50 €/m<sup>2</sup> WF (netto, kalt). Im Berliner Projekt Spreefeld wird eine Nettokaltmiete von 8,00 € / m<sup>2</sup> WF verlangt, allerdings berücksichtigt diese Angabe nicht die persönlichen Genossenschaftsanteile, die einzubringen waren. Diese Mietkosten entsprechen auch der Mischkalkulation der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin. Sie kompensieren die relativ niedrigen Mieteinnahmen aus den geförderten Wohnungen mit höheren Mieten aus den frei finanzierten Wohnungen. Cluster-Wohnungen wie im Projekt Spreefeld entsprechen allerdings nicht den Mietpreisbindungen im geförderten Wohnungsbau.

Ähnlich, aber womöglich unterschiedlich geregelt, dürfte sich die Situation auch in den anderen Städten gestalten, in den die Projekte der Fallstudien realisiert wurden. Die konkreten Umstände müssten noch erhoben werden. In der Schweiz wird zunehmend eine Mietpreisdeckelung etabliert. Vorreiter ist Zürich, wo Mietobergrenzen als Instrument der Wohnungsbauförderung dienen. Aktuell wurde aus vergleichbarem Anlaß in Berlin eine Mietpreisdeckelung eingeführt, die auf Bestandswohnungen beschränkt ist. Eine Mietobergrenze entspricht allerdings generell dem Selbstverständnis der Cluster-Wohn-Projekte, der gesamten Bewohnerschaft bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

### **6.2.4 Wohnungsschlüssel im geförderten Wohnungsbau**

Die Projektergebnisse zeigen, dass Cluster-Wohnungen in den "großen" Wohngebäuden, also Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwölf Wohnungen vertreten sind. Sie betragen zwischen 24,4% des Wohnungsbestandes in kreisfreien Großstädten, aber deutlich unter 6% in ländlichen Kreisen (vgl. BBSR 2016: 23). Anzahl und Größe der Wohnungstypen sind im geförderten Wohnungsbau festgelegt.

Den geänderten und aktuellen Bedarfen an Wohnungstypen soll der sogenannte Wohnungsschlüssel Rechnung tragen. Im geförderten Wohnungsbau gibt er den prozentualen Anteil von 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen vor, verbunden mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße. So soll beispielsweise in Berlin der Anteil von 3-Zimmerwohnungen in einem Neubau 30% betragen, deren Größe 70 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll. In München werden dagegen nur 25% 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 75 m<sup>2</sup> WF erwartet. Die maximal geförderte Wohnungsgröße liegt hier ab 135 m<sup>2</sup> (5-Zimmer-Wohnung) - in Berlin ist sie begrenzt auf 100 m<sup>2</sup> bei einer 5-Zimmer-Wohnung.

### **6.2.5 Flächenwirtschaftlichkeit**

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften richten sich u.a. nach dem Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche (NUF/BGF). Bevorzugte Flächenverhältnisse liegen zwischen 0,66 und 0,76. Als wirtschaftlicher Indikator wird ein Verhältnis von Mietfläche (Wohnfläche) zu BGF (ohne UG) von mindestens 0,70 erwartet (Faktoren der HOWOGE). Nutzfläche und Mietfläche werden als gleichwertig betrachtet. Mit einer Flächeneffizienz von durchschnittlich 0,70 liegen Cluster-Wohnungen an der unteren Grenze der Wirtschaftlichkeit (vgl. Ergebnisse in Kap. 4.2.1). Nach Meinung eines Praxispartners (Oberthuer, HOWOGE) sind Cluster-Wohnungen im Rahmen von Standards für kostengünstiges Bauen nicht realisierbar, was allerdings auch der Bewertungsmethode von Erschließungsflächen geschuldet sein mag.

## **6.3 Potentiale**

Aus den Fallstudien und den Gesprächen mit den Praxispartnern wurden vier wesentliche Qualitäten mit zukunftsweisendem Potential des Konzeptes Cluster-Wohnen deutlich.

### **6.3.1 Grundstücksformate und Entwicklungsaufwand**

“Schwierige” Grundstücke mit oftmals verwinkeltem oder ungünstig proportioniertem, asymmetrischem Zuschnitt erfordern einen höheren Entwicklungs- und Planungsaufwand. Die entstehenden Zonierungen brauchen größere Erschließungsflächen, was das Grundstück unwirtschaftlich erscheinen lässt. Was solche Grundstücke daher für eine konventionelle Projektentwicklung eher unattraktiv macht, geriert zum Vorteil für Cluster-Wohnen-Projekte, denn das Mehr an Erschließungsflächen kann gleichzeitig als Gemeinschaftsfläche genutzt werden. Darüber hinaus kann die Gemeinschaftswohngruppe mit ihrem Engagement für das Grundstück dazu beitragen, einen bisher unbeliebten Standort aufzuwerten.

### **6.3.2 Quartiersentwicklung**

Die Projekte können einen Leuchtturmcharakter entfalten, der neue Identifikation mit Quartier und neuen Wohnangeboten für die Nachbarschaft bietet (Hunger, GdW). Insbesondere bei Neubauten und Nachverdichtung ist die Beteiligung der Nachbarschaft wichtig. Sie werden häufig von Anwohnern abgelehnt. Cluster-Wohn-Projekte können hier für mehr Akzeptanz sorgen (Oberthuer, HOWOGE), denn ihre oftmals besonders engagierten Bewohner und Bewohnerin-

nen nehmen die Rolle von "Stadt-pionieren" ein, die neue Formen der Beteiligung, Mitbestimmung und Aktivierung mitbringen. Letztlich lassen sich auf diese Weise periphere, stagnierende Standorte für eine neue Bewohnerschaft attraktiv machen.

### **6.3.3 Soziale Nachhaltigkeit**

Gemessen an den Zielen des Bundesmodellprogramms "Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben" erfüllen Cluster-Wohnungen die Anforderungen an soziale Nachhaltigkeit (Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. 2018). Sie berücksichtigen demgemäss

- die Lebenskontexte und Lebensstile und damit verbundene spezifische Wohnbedürfnisse künftiger Nutzerinnen und Nutzer,
- ermöglichen Partizipation und soziale Teilhabe,
- wirken Isolierung und Vereinsamung vor, und
- begünstigen Nachbarschaft und die Teilhabe und Teilnahme auch für ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund und Menschen mit Behinderung.

"Soziale und kulturelle Nachhaltigkeit beim Bauen und Wohnen zu berücksichtigen, bedeutet, den Herausforderungen des gesellschaftlichen und demografischen Wandels in den kommenden Jahrzehnten aktiv zu begegnen." , so das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (vgl. auch <http://verein.fgw-ev.de>: abgerufen am 10.05.2019) Wie das Modell Cluster-Wohnen diesen Anforderungen entsprechen kann, siehe auch im Detail in folgendem Kapitel 6.4 Inklusives Wohnen.

### **6.3.4 Soziale Integration**

Cluster-Wohnungen und Cluster-Wohnen besitzen jegliche Flexibilität, um besonderen Wohnbedürfnissen zu entsprechen. Der Wunsch nach individuellem und gemeinschaftlichen Leben kann gleichermaßen erfüllt werden, so dass auch Menschen mit unterschiedlichen und besonderen Lebensbiographien in der Gruppe integriert sein können.

Gerade was die soziale Integration anbelangt, zählt das Prinzip der frei gewählten Gemeinschaft. Das Potential einer sozialen Integration beziehungsweise Inklusion von sogenannten gesellschaftlichen Randgruppen wird letztlich von den sozialen Normen der Wohngruppe bestimmt - und davon, ob und wie sich das Individuum darauf einlassen will und kann. Auch die Höhe des Anspruchs hängt von der Wohngruppe ab, so gilt z.B. im Projekt Zwicky Süd das Ziel, in der Bewohnerschaft die durchschnittliche Zürcher Bevölkerung abzubilden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte zeigen auch neue innovative Wege, wie die Integration von Zuwanderern, und Menschen mit Migrationshintergrund nachhaltig gestaltet werden kann (vgl. BMBF-Projekt "Zusammenhalt braucht Räume", DIFU und TU Stuttgart). Ob das gelingt, entscheidet letztlich die Kompetenz der einzelnen Personen, einem internen Gruppen-Kodex zu entsprechen. Auch für multikulturelle Wohnbedürfnisse, wie z.B. das Wohnen in größeren Familienverbänden ("joint family living"), das in orientalischen und asiatischen Kulturkreisen weit verbreitet ist und das im Hinblick auf demographische Veränderungen durch Immigration zukünftig vermutlich stärker zu berücksichtigen sein wird, bieten Cluster-Wohnungen adäquate Raumangebote.

## 6.4 Inklusives Wohnen

Die Fallstudien zeigen, dass Cluster-Wohnungen, die in einem Kontext größerer gemeinschaftlicher Wohnprojekte realisiert werden, eine besondere Eignung und ein hervorragendes Übertragungspotential für das Modell "Gemeinschaftliches Wohnen plus" haben. Mit diesem Begriff werden in dem vom Bundesministerium für Familien geförderten Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens erfasst, "die zusätzliche Angebote zur Beratung, Pflege und Unterstützung sowie Partizipation in ihr Konzept integrieren und damit beispielsweise Möglichkeiten eines längeren Verbleibs von Menschen mit Unterstützungsbedarf im Projekt schaffen" (<http://wohnprogramm.fgw-ev.de/fachinformationen/>).

Inklusives Wohnen soll der Vielfalt an Wohnbedürfnissen und verschiedenen Lebenslagen gerecht werden - resultierend aus der gesellschaftlichen Heterogenität (vgl. ID22, CoHousing Inclusive 2017). Cluster-Wohnen scheint allein schon durch ihre räumlichen Qualitäten und sozialen Ansprüchen für inklusives Wohnen geeignet.

Inklusives Wohnen bedeutet aber nicht nur, den akuten Bedürfnissen und Anforderungen besonderer Nutzergruppen gerecht zu werden, sondern heißt auch, das Raumprogramm flexibel zu einem späteren Zeitpunkt anpassen zu können. Hier stellen sich vor allem Herausforderungen aus der Grundrisseinteilung und der TGA. Ihre erfolgreiche Umsetzung hängt maßgeblich von der Bauweise und -konstruktion sowie von der technischen Infrastruktur ab. Ein späterer erhöhter Pflegeaufwand erfordert beispielsweise räumliche Reserven für zusätzliche Leitungsführungen oder eine höhere Installationsdichte, die schon von Anfang an berücksichtigt und später erst voll ausgenutzt wird. Die Flexibilität der Grundrisse kann auf verschiedene Weisen gewährleistet werden, im Wesentlichen durch:

- Vorhaltungen z.B. für Durchbrüche, Medienschächte, Balkone,
- Einsatz von flexiblen Trennwänden,
- Minimiertes Tragsystem,
- Flexibilität der Nutzungen innerhalb der Wohneinheit,
- Zusammenschaltbarkeit von Wohneinheiten,
- Rückbau von Sanitärbereichen.

Bereits im Planungsprozess müssen diese Kriterien berücksichtigt werden, um inklusives Wohnen erfolgreich durchführen zu können.

### 6.4.1 Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung

Inklusive Wohngemeinschaften ermöglichen die Einlösung der politischen Vorgaben zur Inklusion von Menschen mit Behinderung (vgl. das Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen - Behindertengleichstellungsgesetz - BGG, 2002 und das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz AGG / Antidiskriminierungsgesetz, 2006). Menschen mit Behinderung müssen gleichberechtigt die Möglichkeit haben, ihren Aufenthaltsort zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben. Sie dürfen nicht auf eine besondere Wohnform verpflichtet sein“, besagt Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention, die seit 2009 auch für die Bundesrepublik gilt. Im Sozialgesetzbuch (SGB IX, Paragraph 9, Absatz 3) heißt es:

„Leistungen, Dienste und Einrichtungen lassen den Leistungsberechtigten möglichst viel Raum zu eigenverantwortlicher Gestaltung ihrer Lebensumstände und fördern ihre Selbstbestimmung.“ Obwohl sich durch rechtliche Rahmenbedingungen die gesetzmäßige Situation für Menschen mit Behinderung verbessert hat, fehlt es weiterhin an geeignetem Wohnraum und finanziellen Mitteln. Ein Missstand, den Anbieter für inklusives Wohnen - beispielsweise caritative Trägerorganisationen wie Cooperative Mensch e.G. (ehemals Spastikerhilfe Berlin) beheben wollen. Zwei Fallstudien realisieren in Cluster-Wohnungen betreutes Wohnen (Zwicky Süd, inklusiv wohnen Köln) - offenbar ist hier eine Erfahrungskompetenz aufgebaut worden. Mit dem Projekt inklusiv wohnen Köln wird die seit 1989 entwickelte Praxis von inklusiven WGs (mittlerweile etwa 50 Projekte in Deutschland) in einer Cluster-Wohnung umgesetzt. Der Verein hat die Cluster-Wohnung nicht errichten lassen, sondern das Projekt initiiert. Damit ist das Projekt vergleichbar zu den Cluster-Wohnungen, die in den Fallstudien mehr als wohnen und Zwicky Süd von Trägern betreuten Wohnens gemietet werden.

#### **6.4.2 Wohnen für Menschen im Alter ohne und mit Pflegebedarf**

Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster kann auch für ältere Haushaltsgruppen attraktiv sein, deren Bewohner und Bewohnerinnen zur Miete wohnen, aber auch für solche, die aus der eigenen Immobilie in kleinere Wohnformen ziehen wollen. Cluster-Wohnungen entsprechen mit ihren Individual- und Gemeinschaftsräumen und -funktionen den idealtypischen baulichen Anforderungen „Geriatrischen Wohnens mit Gemeinschaft“ und können damit eine „Ghettoisierung der Alten“ vermeiden helfen (Klenter 2003: 167 f.). Gerade für ältere Menschen sind gemeinschaftliche Wohnformen interessant und relevant, da sie nicht nur Rückzug, sondern in weitaus stärkerem Maß „aktive nachbarschaftliche Kontakte und einen regelmäßigen Austausch im Wohnalltag“ ermöglichen (ebd.).

Was sowohl die Inklusion von behinderten wie auch alten Menschen anbelangt, zeigen die Erfahrungen des Vereins inklusiv wohnen Köln als Initiator und Träger der Wohngemeinschaft, welche Parameter der Cluster-Wohnung für diese Nutzungen entscheidend sind. Wie auch in „normalen“ Cluster-Wohnungen sehen die Projektbetreiber eine Mindestgröße der Cluster-Wohnung als entscheidend an. Kleine Gruppen sind ihrer Meinung nach weniger geeignet, da insbesondere in den Pflegegemeinschaften eine kritische Menge an Vielfalt und Mischung hilfreich ist (Strohecker 2018). Die Cluster-Wohnung erfüllt die Anforderungen sehr gut, aber das Zusammenleben ist gewachsen und basiert auf Vertrauen und Wohlwollen der Bewohner und der Eltern als Initiatoren. Eine Übertragung ist nicht einfach: „Man kann das Konzept nicht einfach vorgeben“ (Strohecker). Belegungsvorgaben sind ihrer Meinung nach möglich aber schwierig. Was für alle anderen Cluster-Wohnungen gilt, trifft auch auf das Kölner Modell zu: Die Bewohner und Bewohnerinnen entscheiden darüber, wer neu hinzukommt. Die Landesbauordnungen schränken die Anzahl der als Gruppe betriebenen Wohneinheiten allerdings ein, da mehr als acht Wohneinheiten als Wohnheim und somit als Sonderbau zählen (vgl. Kap. 2.1.3). Die besondere Eignung von Cluster-Wohnungen für Wohngruppen älterer Menschen verdeutlicht das im Handbuch für Investoren dokumentierte Förderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV NRW 2013). Die Hinweise zur Grundrissgestaltung wie auch die Empfehlung von Gruppenmietverträgen entsprechen den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung.

## 6.5 Hemmnisse

Für kommunale Wohnungsbaugesellschaften stellt sich die Frage, inwiefern das Modell auf nicht-genossenschaftliche Formate übertragbar ist. Hier existieren Vorbehalte und Skepsis gegenüber Cluster-Wohnungen, die aufgrund der Kosten, der unsicheren Vermietbarkeit und des Anspruchs auf Selbstbestimmung der Bewohner und Bewohnerinnen als Risiko wahrgenommen werden. Um der "Risikoaversion" der Wohnungsbaugesellschaften und anderer Akteure zu begegnen, sind deren Bedenken wahrzunehmen und die Hemmnisse zu identifizieren. Dazu gehören die Frage der Vermietbarkeit der Cluster-Wohnung sowie eines höheren Verwaltungsaufwands bei der Vermietung verbunden mit der Sorge, dass „es schiefgehen“ könnte.

Im Projektverlauf wurden zusammen mit den Praxispartnern acht entscheidende Faktoren identifiziert, die augenblicklich einer Übertragung auf den allgemeinen Wohnungsmarkt und dem Massenwohnungsbau entgegenstehen. Die folgenden Ausführungen spiegeln die Ergebnisse aus Workshops und der abschließenden Fachtagung.

### **Begrenzung der förderbaren Wohnungsgrößen und Inanspruchnahme von Förderungen**

Für Wohnungsunternehmen sind Fördervorgaben für kosteneffizientes Bauen die wesentlichen Vergleichs- und Entscheidungsparameter ("Wohnungsschlüssel", vgl. Kap. 6.2). Daran muss sich die neue Wohnform Cluster-Wohnung messen (Oberthuer, HOWOGE). Werden Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus in Anspruch genommen, so ist man an dessen Belegungsvorgaben gebunden (Gollan 2018, Hofer 2018, Thiesen 2018, Uellendahl 2018).

### **Vermietung und Betrieb**

Für das Vermietungsgeschäft großer Wohnungsunternehmen erscheinen Gemeinschaftswohnprojekte problematisch, denn man kennt vor allen Dingen noch keine belastbaren vertraglichen Lösungen, die zur Organisation der Bewohnergruppe geeignet seien. Schließlich können in die Gemeinschaftswohnungen „nicht einfach neue MieterInnen hineingesetzt werden“ (Oberthür, HOWOGE). Selbst wenn sich die Gruppe als Verein oder GbR organisiere und es somit einen Hauptmieter gäbe, bliebe ungeklärt, wer ggf. für einen Mietausfall aufkäme. Man würde daher einen Vertrag mit einer Person abschließen, welche die Miete monatlich zahlen würde (ebd.). Von einer anderen Wohnungsbaugesellschaft wurde hingegen in Erwägung gezogen, dass dann der gesamte Verein für die Mietzahlung haften würde (Kunz, WBM). Erste gute Erfahrungen wurden damit gemacht, wenn die Vermietung an soziale und gemeinnützige Träger insbesondere für besondere Wohnbedarfe bzw. besondere soziale Gruppen erfolgt. Entscheidend für das Gelingen eines Cluster-Wohnen-Modells sei auch, wie Fluktuationen kompensiert werden, da nicht immer von einer stabilen Bewohnergruppe auszugehen sei, argwöhnten die Praxispartner (Vollmer, Stattbau; Heilmann, Pro Potsdam; Oberthür, HOWOGE).

### **Gemeinschaftsräume**

Problematisch erschien den Praxispartnern die Ausstattung und Möblierung der Gemeinschaftsflächen im Hinblick auf Wartung und Reinigung (Heilmann, Pro Potsdam). Während die Indivi-

dualräume wohl unmöbliert vermietet würden, müßten die Gemeinschaftsräume wohl möbliert oder doch zumindest teilmöbliert angeboten werden. Das schaffe Probleme in der Organisation und dem Betrieb der Gemeinschaftsräume, resümierten die Praxispartner.

### **Umbau im Bestand**

Der Umbau von Bestandswohnungen oder auch Nicht-Wohngebäuden in Cluster-Wohnungen läßt zunächst einen Mehraufwand erwarten. Doch wie auch die ersten Auswertungen der Modellvorhaben des vergleichbaren Konzepts von Variowohnungen zeigen (vgl. Kap. 6.2): Die Mit-Verwendung von Bausubstanz führt eher zu einer Kostensenkung als zu einer Kostenerhöhung, was das Fallbeispiel Annagarten mit Gesamtkosten (KG 200-700) von rund 688 € / m<sup>2</sup> BGF und Bauwerkskosten in KG 300+400 von rund 732 € / m<sup>2</sup> WF beweist.

### **Wohnungsgrundrisse und Zielgruppen**

Eine speziell zugeschnittene Architektur für eine Wohngruppe sei problematisch, wenn nicht gesichert sei, dass diese Gruppe auch einziehen werde, befürchtete ein Praxispartner (Heilmann, Pro Potsdam). Die am stärksten auf bestimmte Gruppen zugeschnittenen Wohnungen ließen sich nach Kenntnis des GdW mittel- und langfristig am schlechtesten vermieten (Hunger, GdW).

### **Kosten-Bewertung von Gemeinschaftsflächen**

Vergleichbar mit hausgemeinschaftlich genutzten Räumen wie Wasch- und Trockenräumen werden die Gemeinschaftsflächen anteilig der vermietbaren Fläche, also der Wohnfläche zugerechnet. Dieser Faktor spiele für die Wohnungsbaugesellschaften keine entscheidende Rolle, stellte man übereinstimmend fest.

### **Baurechtliche Rahmenbedingungen**

Jede Einheit in einer Cluster-Wohnung ist nur dann KfW-förderfähig, wenn sie als abgeschlossene Wohneinheit gilt (Deimel, deo-architekten, vgl. Kap. 2.1). Weitere Restriktion aus der Bauordnung betreffen Aspekte die Inklusion: Betreutes Wohnen darf nicht mehr als acht Wohneinheiten ausweisen, ansonsten zählt die Nutzungseinheit als ein Wohnheim.

### **Mehrkosten durch erforderliche TGA-Infrastruktur**

Aufgrund der vielen Badezimmer und Küchen(-Anschlüsse) ist ein höherer Installationsaufwand notwendig. Zudem entstehen viele kleine Räume. Der Aufwand ist vergleichbar mit einem Gebäude, das auf Kleinstwohnungen ausgelegt ist. Kostengünstiges Bauen sei durch die kleinen Bäder natürlich nicht gegeben, da stießen die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften an ihre Grenzen, wurde während eines Projekttreffens von den Praxispartnern geäußert (Oberthuer, HOWOGE mit Zustimmung von Kunz, WBM). Mehr als fünf Bäder für zwölf Personen seien nicht wirtschaftlich (Kunz, WBM).

## 7. Handlungsempfehlungen

### 7.1 Projektentwicklung und Architektur

Ist die zukünftige Bewohnerschaft der Cluster-Wohnungen nicht gleichzeitig auch mit der Projektentwicklung und -planung betraut, so sind externe Akteure der Projektentwicklung, die Planer und Architektinnen gefordert, sich auf Partizipationsverfahren, Nutzereinbindung und Zielgruppen-orientiertes Planen einzulassen. Mitunter erfordert das einen zeitlichen Mehraufwand, weil demokratische Abstimmungsverfahren die Projektentwicklung zwar transparent, doch auch kompliziert machen. Hier sind Freude und Geduld im Umgang mit Laien gefragt, die sich meist mit großem Engagement für ihr zukünftiges Zuhause in der Gruppe einsetzen.

Zugleich gilt: Bewohnerinnen und Bewohner müssen nicht alles mitplanen. Die Fallstudien zeigen ein breites Spektrum an Partizipationsmöglichkeiten, die geeignet sind Individual- und Gemeinschaftsinteressen einzubinden und so hochwertige, wirtschaftliche und identitätsstiftende Wohngebäude zu realisieren, die aktuellen und zukünftigen Nutzungsanforderungen gerecht werden.

Der kostengünstige Umbau von Bestandswohnungen oder auch von Nicht-Wohngebäuden hängt größtenteils von der Bauweise ab. Vergleichbare Maßnahmen aus dem Forschungsprogramm Vario-Wohnen zeigen allerdings, dass ein Mehraufwand für die Anpassung von TGA und die Schaffung von Gemeinschaftsflächen durch den bereits vorhandenen Rohbau kompensiert werden kann, da keine Rohbaukosten anfallen. Besonders geeignet erscheinen Bestandsgebäude in Skelettkonstruktion. Sie bieten aufgrund ihrer Bauweise eine große Flexibilität bei der Anpassung an neue Nutzungsformen.

Der architektonische Entwurf selbst ist kaum aufwendiger als im konventionellen Wohnungsbau, allein die Planung und Umsetzung der TGA erfordert vorausschauend zu denken und spätere Anpassungen an geänderte Nutzerbedürfnisse schon in der Bauphase zu berücksichtigen. Trotz des "Zuschnitts", der Grundrisse und Zonierung für eine bestimmte Nutzergruppe, müssen die Cluster-Wohnungen so flexibel sein, dass sie auch für andere, spätere Nutzergruppen Verwendung finden können. Hierfür bedarf es neben möglichst gleichgroßen und nutzungsneutralen Räumen auch eine große Vielfalt an Raumqualitäten. Der erhöhte Installationsaufwand ist zwar teurer, ermöglicht aber auch eine größere Flexibilität. Dieser Ansicht sind auch die Praxispartner der Wohnungsbaugesellschaften und aus der Wohnungswirtschaft: Eine nachhaltige Wohnungsentwicklung erfordern "robuste", allgemein nutzbare Grundrisse mit ähnlich großen, nutzungsneutralen Zimmern, die um einen zentralen Versorgungsschacht organisiert sind. Diese seien zugleich kosteneffizient - wie beispielsweise bei Gründerzeitbauten. Zusaltbare Räume, sogenannte Flexzimmer, ermöglichen solche Erweiterungsoptionen. Ändern sich die Nutzungsanforderungen, kann man mit ihnen auf veränderte Wohnbedürfnisse in der Gruppe reagieren. Auch die Möglichkeit, eine private Einheit in zwei Zimmer zu teilen, schafft die Voraussetzung sich verändernden Lebensumständen anzupassen. Wichtig ist auch die Anzahl an Cluster-Wohnungen. Die Projektpartner empfehlen insbesondere bei größeren Projekten die Realisierung mehrerer Cluster-Wohnungen, um ein flexibles Raumangebot zu schaffen. Weitere Hinweise zur Realisierung von Cluster-Wohnungen sind in Kap. 4.3.10 aufgelistet.

## 7.2 Wohnungsbaugesellschaften

Die Möglichkeiten des Umbaus von Wohnungen werden allerdings zumeist überschätzt. "Seit den 1960er Jahren mehr Architektenidee als realisierte Praxis" meinten dazu zwei Praxispartner. Lediglich die Option von frei zur Verfügung stehenden Schalträumen habe eine gewisse praktische Relevanz (Hunger, GdW und Heilmann, Pro Potsdam). Wichtiger als bauliche Flexibilität im Sinne des Wohnungsumbaus (Zwischenwände, Zusammenlegung etc.) sei die Diversität des Wohnungsbestandes. "Unsere Wohnungen müssen nicht flexibel sein, denn unsere Mieter sind flexibel" (Heilmann, Pro Potsdam, vergl. Thiesen 2018). Das führe sogar zu Programmen, mit denen sich ein Umzug innerhalb des Portfolios einer Wohnungsbaugesellschaft unterstützen läßt (Heilmann, Pro Potsdam, Oberthuer, HOWOGE).

Cluster-Wohnen könne ein Hinweis darauf sein, dass Kosten- und Flächeneffizienz allein kein guter Maßstab seien, wurde von den Praxispartnern der Wohnungsbaugesellschaften bereits beim Auftaktworkshop übereinstimmend festgestellt. Aktuelle Projekte kostengünstigen Bauens wiesen kaum Verkehrsflächen auf, hätten aber zugleich häufig auch wenig Wohnqualität, wurde die Praxis kommentiert. Die verbesserte Flächeneffizienz zähle ebenso als ökologischer Indikator hinsichtlich des allgemeinen Wohnflächenverbauchs pro Person. Dies sei auch für Wohnungsunternehmen entscheidend (Heilmann, Pro Potsdam). Zu hinterfragen sind auch die Kriterien der Flächeneffizienz bei Zertifizierungssystemen. Das Zertifizierungssystem NaWoh definiert die Flächeneffizienz als das Verhältnis von NUF zu BGF sowie über das Verhältnis von WF zu BGF. Hohe Verkehrsflächenanteile führen zu schlechten Kennwerten. Konzepte wie Cluster-Wohnen schneiden nach diesem Verfahren ungünstig ab, bzw. können erst gar nicht bewertet werden, denn sie weisen große Verkehrsflächen auf - die allerdings als Gemeinschaftsfläche mehrfach genutzt werden können und als Gemeinschaftsfläche der Wohnfläche zuzurechnen sind. Diese Potential wird in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der Förderung zeichnet sich für die Wohnungsbaugesellschaften eine Lösung in der Wohnungsgröße und -zuordnung ab: Modellhaft arbeitet eine Berliner Wohnungsbaugesellschaft an einem Projekt, in dem 50% der Neubauwohnungen gefördert werden (Kunz, WBM). Wenn eine Cluster-Wohnung als nur eine Wohnung zähle, sei das ein Problem, wenn die Wohneinheiten als einzelne Wohnungen zählten, wäre das machbar. Der Berliner Senat böte hier einen Kompromiss an: die einzelnen Einheiten werden als abgeschlossene Wohneinheiten betrachtet, doch wenn die einzelne Einheit kleiner sei als es die Förderung ermögliche, dann könne die überschüssige Fläche als Gemeinschaftsfläche angerechnet werden (Pfander, Stattbau). Vereinfacht gesagt werden alle Wohntypen zwischen 25 und 100 m<sup>2</sup> gefördert, so ein Vertreter einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Insofern wären auch Cluster-Wohnungen förderbar.

Ähnliche Erfahrungen konnten auch im Fallbeispiel wagnisART gemacht werden. In der Genossenschaft wagnisART wird die soziale Wohnraumförderung genutzt. Je ein Drittel der Wohnungen (einschließlich der Clustereinheiten) wird durch die Programme Einkommensorientierte Förderung (EOF) und München Modell gefördert. Das Beispiel wagnisART zeigt, dass spezifische Kompromisse mit den Anforderungen der sozialen Wohnbauförderung möglich

sind, beispielsweise zur Anrechnung von Gemeinschaftsflächen. Noch ist diese Kompatibilität aber kein Regelfall und in jedem Einzelfall mit den Verwaltungen auszuhandeln (aktuell z.B. in Münster).

In der Schweiz erhalten Wohnungsbaugenossenschaften Unterstützung durch lokale und nationale Förderprogramme, die den Projektträgern Gestaltungsspielraum für bauliche Vielfalt und soziale Integration geben und es erlauben, Cluster-Wohnungen zu bezahlbaren Mieten anzubieten. Wenn die Wohnungsbaugesellschaften den Bau und soziale Trägergesellschaften die Vermietung übernehmen, können zwei in diesen Aufgaben kompetente Partner das Modell Cluster-Wohnen erfolgreich durchführen. Mietverträge gilt es so flexibel zu gestalten, dass das einzelne Mitglied einer Cluster-Wohngruppe kündigen kann. Anstatt Einzelmietverträge kann eine juristische Person, z.B. ein Verein (als Träger) mit dem Wohnungseigentümer (z.B. eine Wohnungsbaugesellschaft) einen Hauptmietvertrag schließen, so dass die Gruppe flexibel in ihrer Zusammensetzung und Selbstverwaltung bleibt.

### **7.3 Träger- und Rechtsformen für Bewohnergruppen**

Dieses Modell zeigt, dass Cluster-Wohnungen auch in anderen Trägerformen als die der Genossenschaft realisierbar sind. Wenn es für eine Cluster-Wohnung keinen institutionalisierten Träger gibt, sondern sich die Bewohnergruppe selbst organisiert, ist eine Rechtsform erwünscht, die einen "Verantwortlichen" benennt. Neben Genossenschaften kommen hierfür ein Eingetragener Verein (e.V) oder die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) in Betracht, die in den deutschen Fallstudien für das Gesamtprojekt oder für einzelne Cluster-Wohnungsgruppen genutzt wird. Die GbR erfordert weniger Aufwand und Kapital und ermöglicht ebenfalls stabile und verbindliche Strukturen, deren Ziele von den Mitgliedern bestimmt werden können, birgt jedoch das Risiko, dass jedes Mitglied mit seinem Privatvermögen gesamtschuldnerisch haftet.

Soziale Verbände wie die AWO, Lebenshilfe, Paritätischer Wohlfahrtsverband haben inzwischen häufig eigene Träger gegründet, die den Betrieb von Cluster-Wohnungen übernehmen. Immobilienunternehmen und Bauträger scheinen wenig für eine Übertragbarkeit den Cluster-Wohnen-Konzepts geeignet (vgl. Kap. 6.1). Bei Baugruppen kommt es darauf an, ob der Fokus auf der Wohnung als Immobilie - eine selbstgenutzte, kostengünstige Eigentumswohnung aber auch die Wohnung als Anlageobjekt - liegt, oder ob der Gruppengedanke im Vordergrund steht. In diesem Fall trägt auch die gewählte Rechtsform entscheidend dazu bei, ob das Modell Cluster-Wohnen gelingen kann. Baugruppen organisieren sich während der Gründungs- und Errichtungsphase ihres Projektes meist als GbR und wandeln sich nach der Abgeschlossenheitserklärung der einzelnen Wohneinheiten in eine Eigentümergemeinschaft um, was den Prinzipien des Cluster-Wohnens eher entgegensteht.

### **7.4 Kommune und Stadtentwicklung**

Cluster-Wohnen hat sich als geeignet herausgestellt, schwierige Standorte zu nutzen und dort urbane Qualitäten zu schaffen. Für die Quartiersentwicklung und die Entwicklung kommunaler Wohnungsbaustrategien sollte daher das Instrument der Konzeptvergabe von Bauland

forciert eingesetzt werden. Statt wie bisher kommunale Grundstücke meist nach Höchstgebot zu vergeben, zählen in der Konzeptvergabe neben dem gebotenen Kaufpreis auch die angestrebte Nutzung und weitere von der Kommune oder Stadt festgelegte Standards, die den Standort stärken und eine Strahlkraft entfalten können. Cluster-Wohnungen ermöglichen es bestimmte Bewertungskriterien bei der Konzeptvergabe zu erfüllen, wie das Beispiel wagnis-ART in München beweist. Es hebt sich durch soziale Aspekte (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Flächen), Innovationsgehalt, Unterstützung der Vielfalt und Mischung im Quartier hervor.

## **7.5 Bewohnerinnen und Bewohner**

Für ein funktionierendes Miteinander sind verbindliche Standards eine Voraussetzung. Die Wohngruppe braucht klare Regeln bereits für die Auswahl ihrer Mitglieder und nicht zuletzt für die Organisation des Alltags. Eine frühzeitige Beteiligung und Mitbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner fördert die Identifikation mit dem Projekt und führt zumeist zu stabileren Wohngruppen, auch wenn kein umfänglicher Anspruch auf die Verwirklichung individueller (Wohn-)Wünsche realisiert werden kann. In den untersuchten Projekten wurden sowohl mit einer aktivierenden als auch einer mittelbaren Partizipation gute Erfahrungen gemacht (vergl. Kap. 4.1.6). In jedem Fall lohnt es sich, vor dem Projekteinstieg bestehende Cluster-Wohnungen anschauen, mit den Bewohnerinnen und Bewohnern über deren Erfahrungen zu sprechen oder beispielsweise in einem Gästezimmer probeweise zu wohnen.

Bei der Gruppenzusammensetzung ist zu bedenken, dass eine zu große Heterogenität hinsichtlich sozialer Werte, gesellschaftlicher oder politischer Interessen sowie der finanziellen Möglichkeiten zu Konflikten führen kann. Wesentlich für das Cluster-Wohnen ist, dass eine selbstgewählte Gemeinschaft sich für ein Zusammenwohnen entscheidet, und die alltäglichen organisatorischen Aufgaben gemeinsam zu regeln (Autonomie). Dabei ist es weniger relevant, ob die Gruppe aufgrund persönlicher Beziehungen gebildet wurde (z.B. Freundschaft) oder ob sie aus einer "arrangierten Gemeinschaft" besteht. Toleranz, Kooperationsbereitschaft und eine gewisse Gemeinwohlorientierung sind die Voraussetzungen für das Gelingen des alltäglichen Zusammenlebens und für die Klärung von Konflikten in Cluster-Wohnungen.

## **7.6 Finanzierung und Förderinstrumente**

Den Schweizer Projekten gelang es einfacher als den deutschen, Finanzierungsmodelle unter Einbezug von Fördermitteln aufzustellen, z.B. zinslose Darlehen vom Bund für gemeinnützigen Wohnungsbau, der Kommune oder der Pensionskasse - also auf nationaler, kantonaler oder lokaler Ebene. Solche Arten von Förderinstrumenten sollten eine weitere Verbreitung finden. In Deutschland ist insbesondere auf das MünchnerModell zu verweisen. Für Berlin gäbe es nach Aussage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine Vielzahl an Möglichkeiten der Wohnungsbauförderung, auch für Gemeinschaftsflächen (STATTBAU 2018).

## 8. Zusammenfassung der Ergebnisse und Ausblick

Die Untersuchung der neuen Wohnform Cluster-Wohnen und der neuen Wohnungstypologie Cluster-Wohnung bewegte sich entlang dreier zentraler Forschungsfragen, betreffend

1. der besonderen baulichen, sozialen, energetischen, rechtlichen und ökonomischen Qualitäten von Cluster-Wohnungen,
2. des Beitrags für eine resiliente Stadtentwicklung und
3. der Bedingungen für eine weitere Übertragbarkeit und Skalierung in der Wohnungswirtschaft.

Die Auswertung der Fallstudien zeigt, dass ein grundlegender Beitrag von Cluster-Wohnungen in der Diversifizierung des baulichen Bestandes besteht. Mit Cluster-Wohnungen wird die Vielfalt der Wohnoptionen erweitert und das Wohnungsangebot an Wohnbedürfnisse angepasst, die bislang wenig Raum finden. Als innovative Pilotprojekte bieten sie multifunktionale Nutzungen für verschiedene Bedarfe und erweitern damit die baulich-technischen und sozialorganisatorischen Kapazitäten einer Stadt.

Besondere bautechnische oder baurechtliche Anforderungen ergeben sich durch den Bau von Cluster-Wohnungen nicht. Für alle Herausforderungen findet sich eine gangbare und pragmatische Lösung. Die Wohnungstypologie läßt sich ohne größeren Aufwand umsetzen. Ein Mehraufwand an technischer Gebäudeausrüstung kann durch eine geschickte Planung kostenseitig kompensiert werden. Deutlich wird das Mehr an Gemeinschaftsflächen im Vergleich zu anderen Wohnformen in der Gruppe. Diese besondere Qualität lässt sich mit herkömmlichen Bewertungsinstrumenten wie Flächeneffizienz nicht angemessen darstellen.

Was das Zusammenleben in einer Gruppe anbelangt, sind die Konflikte die gleichen wie auch bei anderen Wohngruppen, z.B. in Baugruppen, Wohngemeinschaften und Wohnheimen. Gestritten wird um das, was die Gruppe verbindet - gemeinschaftliche Nutzungen, kollektiver Besitz und Eigentum, Verantwortlichkeiten im Gruppenalltag, individuelle Erwartungen an die Gruppe. Auch die Lösungsstrategien ähneln sich. Was Cluster-Wohnen von anderen Wohnformen in der Gruppe unterscheidet, ist der höhere Umfang an individueller Verantwortlichkeit und Einfluss auf das Gruppenleben. Allerdings hat dies mitunter auch seinen Preis. Ist die Cluster-Wohngruppe in einer Genossenschaft organisiert, so ist diese Einflussnahme an den Erwerb von Anteilen geknüpft.

Cluster-Wohnungen zeigen, wie das Wohnen in Gemeinschaft in neuer Form gelingen kann und die Potentiale des gemeinschaftlichen Wohnens nachhaltig gesichert und für breitere Schichten geöffnet werden können. Was alle Fallbeispiele verbindet, ist das Bekenntnis zu günstigen und bezahlbaren Mieten. Dies setzt voraus, dass Projektentwickler und Träger weitestgehend nicht renditeorientiert wirtschaften (müssen). Diese Untersuchung zeigt, dass Cluster-Wohnungen bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten bieten und zur sozialen Wohnraumversorgung beitragen können. Das erhöht die Flexibilität des Wohnungsbestandes, ist ein Beitrag für eine resiliente Stadt und zugleich eine resiliente Wohnform für deren Nutzer.

Die Kombination dieser baulichen und sozialen Qualitäten und Potentiale macht Cluster-Wohnungen zu einem besonderen Lernort, der weit über das Zusammenleben einzelner Personen hinausstrahlt. Cluster-Wohnungen sind konkrete Anschauungsobjekte, in denen neue Möglichkeiten des Wohnens erfahrbar sind. Cluster-Wohnungen sind gewiss weder baulich noch sozial die einzige resiliente Wohnform, doch adressieren sie multiple Unsicherheiten darüber, wie aktuell und zukünftig gewohnt werden soll. Für individuelle Fragen nach Wohnen im Alter, günstigen Wohnraum, ressourcensparsame Lebensweise, Bedürfnis nach Gemeinschaft ohne Zwang bieten sie ebenso Anregung und Inspiration wie für die Frage, wie lebenswerte Quartiere geschaffen werden können.

Der zentrale Beitrag von Cluster-Wohnungen für eine resiliente Stadt besteht darin, dass sie konkrete Anstöße für eine veränderte Wohnkultur geben. Die vergleichende Auswertung zeigt, dass alle Projekte erfolgreich vermietet sind und sich die neue Form des Zusammenlebens zu bewähren scheint. Gerade auch in Ihrer Vielfalt schaffen Cluster-Wohnungsprojekte eine Diversifizierung des Wohnungsangebots und leisten damit einen wichtigen Beitrag zur gesellschaftlichen Debatte über die Zukunft des Wohnens. Als Lernorte geben die hier untersuchten Projekte mit ihren höchst unterschiedlichen Grundrissvarianten wichtige Anregungen, wie gemeinschaftliches Wohnen gestaltet werden kann. Eine Auf-Skalierung und Übertragbarkeit auf den allgemeinen Wohnungsmarkt erscheint möglich.

Vor allem Genossenschaften und kommunale oder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zeigen sich geeignet - und auch interessiert daran -, das Modell „Cluster-Wohnung“ zu übernehmen. Anpassungsbedarf besteht noch bei der Gestaltung von Mietverträgen und bei der Schnittstelle Projektentwicklung / Träger der Cluster-Wohnung. Gängige Förderinstrumente zur Wohnungsbaufinanzierung scheinen nur zum Teil anwendbar, binden sie doch die Projekte an bestimmte Vergaberegeln. Hier besteht Anpassungsbedarf, um den Erfordernissen von Cluster-Wohnen gerecht zu werden.

Zugleich ist festzuhalten, dass jede Cluster-Wohnung ein Experiment darstellt. Während einige Projektbetreiber zuversichtlich sind, dass ihre Cluster-Wohnung auch in Zukunft nachgefragt und vermietet sein wird, ist auch Zurückhaltung erkennbar. Von welcher Altersgruppe und Haushaltsformen Cluster-Wohnungen tatsächlich nachgefragt werden, lässt sich noch nicht abschätzen. Da die Projekte vielfach sehr jung sind, liegen noch wenig Langzeiterfahrungen vor, ob sich Cluster-Wohnungen generell und welche Ausstattungseigenschaften insbesondere bewähren. Das Potential von Cluster-Wohnungen kann also erst in den nächsten Jahren evaluiert werden.

Von den Praxispartnern aus der Wohnungswirtschaft wurde mehrfach der Wunsch nach einer Checkliste geäußert, mit deren Hilfe sich ablesen lässt, welche Qualitäten jenseits des konventionellen Wohnungsbaus mit welchem Aufwand möglich sind. Sie soll Hinweise darauf geben, welche Maßnahmen welche Effekte erzielen, in welcher Phase welche Kosten anfallen und ob sich der Einsatz kostenneutral - gemessen an den Benchmarks - darstellen lässt. Im Laufe der Projektbearbeitung wurden auch immer wieder neue Cluster-Wohnprojekte identifiziert, die hier nicht mehr berücksichtigt oder näher untersucht werden konnten.

Der Projektpartner STATTAU GmbH hat unter dem Titel "Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster: Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen" im Dezember 2019 einen Praxisleitfaden zu Cluster-Wohnungen herausgegeben, der u.a. neuere Berliner Projekte zeigt. Aufbauend auf diesem Forschungsprojekt und auf anderen Studien enthält dieser Leitfaden konkrete Umsetzungsempfehlungen für die Gründung von Cluster-Wohngruppen und die Planung von Cluster-Wohnungen. Die Broschüre ist zum kostenlosen Download verfügbar: <https://www.netzwerk-generationen.de/service-und-downloads/broschueren-dokumentationen>

Eine Herausforderung der Wohnungsforschung stellt die Bewertung von Wohnzufriedenheit dar. Hier gilt es einheitliche Kriterien zu definieren, um Vergleiche überhaupt möglich zu machen. Hierfür bieten sich wohnsoziologische Studien an, z.B. mit qualitativen Befragungen und Wohnprotokollen, aber auch mit Methoden aus der Nutzer-zentrierten Designforschung.

Eine Datenbank, die neben Kenndaten zu Größe, Miethöhen und Standort auch Schlagworte zu Wohntypologien umfasst, würde eine Orientierung für Interessierte bieten, die Cluster-Wohnen umsetzen möchten oder ähnliche Projekte planen. Eine solche Datenbank erlaubt auch eine systematische wissenschaftliche Begleitforschung zur Verbreitung dieser Wohnform. Bestehende Datenbanken erfüllen diese Funktion nicht. Die Bemühungen des wohnbund.at, eine solche Erfassung der bestehenden und geplanten Gemeinschaftswohnprojekte zu erstellen, ist daher wichtig und auszubauen.

Eine weitere Herausforderung bleibt auch die wohnungstypologische Definition von Cluster-Wohnung. So versteht der wohnbund.at darunter "selbständige, kleine Wohneinheiten, die in einem größeren Verband zusammengefasst, also geclustert sind" (E-Mail von Herrn Gruber, 20.08.2018). Sie beinhaltet aber nicht notwendigerweise gemeinsam genutzte Räume und Erschließungsflächen als Gemeinschaftsflächen. Eine eindeutige, allgemein verbindliche Begriffsregelung muss sich in der Praxis noch etablieren. Die hier vorgelegte Definition kann hierzu herangezogen werden, muss aber noch hinsichtlich der Ausschlusskriterien justiert werden.

Als größte Herausforderung bleibt die Frage, ob und wie sich „Cluster-Wohnungen“ von experimentellen Prototypen zu einem - zumindest im urbanen Raum - verbreiteten Standard entwickeln kann. Neben einer Prozessoptimierung, die wohnungstypologische, bauliche, prozessuale (Partizipation) und finanzielle Standards entwickelt, ist hierfür eine kontinuierliche, gleichsam evolutionäre Weiterentwicklung bedeutsam, wie sie die Schweizer Akteure mit ihren Cluster-Wohnprojekten der zweiten und dritten Generation (Kraftwerk Zürich) praktizieren: Lernen durch Experimente, Vernetzung und aktiver Wissensvermittlung.

## Ergänzende Informationen zum Arbeitsprozess

### Projektpartner:

Wohnbund e.V. München, Heike Skok

Netzwerkagentur / Stattbau 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. Dr. Antje Michel, FH Potsdam

Prof. Dr. Tobias Schröder, FH Potsdam

Prof. Dr. Stefan Thomas, FH Potsdam

Prof. Dr. Hermann Voesgen, FH Potsdam

Prof. Birgit Bauer, HTW Berlin

### Chronologischer Übersicht der Projekt-Workshops

1. Workshop: Auftaktgespräch mit Forschungsbeirat an der FH Potsdam, 03.07.2017
2. Workshop: Auftaktgespräch mit Praxis-Partnern im Projekt Spreefeld in Berlin, 25.09.2017
3. Workshop: Arbeitsgespräch mit Forschungsbeirat an der FH Potsdam, 04.10.2017
4. Workshop mit Experten und Praxispartnern im Projekt Spreefeld in Berlin, 07.03.2018

Der **erste Workshop** fand mit dem Forschungsbeirat statt und diente zunächst der weiteren Klärung grundsätzlicher inhaltlicher und methodischer Fragestellungen mit dem Ziel, die an der Forschung beteiligten Akteure möglichst effektiv in den Projektablauf einzubeziehen.

Im **zweiten Workshop** wurde mit den Praxispartnern und anderen Experten aus der Wohnungswirtschaft vor allem die Situation der Wohnungsbaugesellschaften und der Marktmechanismen hinsichtlich des Stellenwerts gemeinschaftlicher Wohnprojekte und Wohnangebote innerhalb des öffentlichen und privaten Wohnungsbaus diskutiert.

Der **dritte Workshop** fand wiederum mit dem Forschungsbeirat statt und diente einer Reflexion der bis dahin erfolgten Projektarbeit und Iteration der Forschungsmethodik. Im Weiteren gab es danach bilaterale Beratungsgespräche mit Mitgliedern des Forschungsbeirats zu konkreten methodischen Fragen, wie z.B. der Erstellung und Auswertung der Fragebögen oder Methoden der Inhaltsanalyse.

Der **vierte Workshop** diente vor allem der Diskussion und Evaluation der Fallstudienauswahl sowie der Methodik der Fallstudienmatrix mit den zugehörigen Indikatoren, Kennwerten (bzw. Bezugsgrößen) und Hypothesen. Dabei wurde deutlich, dass die Zuordnung einiger Kennwerte aus den Untersuchungsebenen 1 bis 3 (baulich-technischer Teil) anders erfolgen sollte, als zunächst angenommen. Für die Untersuchungsebenen 4 bis 6 (sozialwissenschaftlicher Teil) galt es zu prüfen, welche der beabsichtigten Methoden zeitlich durchführbar und für die Erfassung der relevanten Wohnpraxis zielführend sein würden. Darüber hinaus fand ein inten-

siver Austausch zwischen anwesenden Wissenschaftlern (Forscher und Forschungsbeirat), den Partnern aus der Praxis und den Experten und Stakeholdern der Wohnungswirtschaft statt.

### **Übersicht zu Besuchen von Fachveranstaltungen für Recherchezwecke**

- Teilnahme an den „Experimentdays 2017“, Wohnprojektbörse in der Friedrich-Ebert-Stiftung in Berlin, 11.5.2017
- Teilnahme an der Tagung der Schader Stiftung: „Die Rückkehr der Wohnungsfrage“ in Darmstadt, 18.-20.6.2017
- Ausstellungsbesuch und runder Tisch „Neue Standards - Zehn Thesen zum Wohnen“ im Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) in Berlin, 17.1.2017
- Ausstellungsbesuch „Together“ im Vitra-Design Museum Weil am Rhein, 9.8.2017
- Internationale Fachtagung: „Cohousing Experimentdays 17 - European Collaborative Housing Hub“ auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei in Berlin, 6.-7.10.2017
- Ausstellung und Hausbesichtigung „Tiny Houses“, auf dem Gelände des Bauhaus Archiv in Berlin, 16.10.2017
- Teilnahme an Projekttagen der Bauforschung des BBSR in Bonn-Bad Godesberg, 7.11.2017
- Teilnahme am Podiumsgespräch zur Diskussionsreihe „StadtWertSchätzen 2017: „Zwischen Smart Living und Modulbauweise – braucht Berlin Innovationen im Wohnungsbau?“ im Rahmen der Berliner Wirtschaftsgespräche mit dem interdisziplinären Netzwerk Architekten für Architekten (AfA), Wohnungsbaugesellschaft Mitte in Berlin, 29.11.2017
- Teilnahme am Difu-Seminar „Wohnen auf kleinem Raum - Wenn die Preise steigen, schrumpfen die Grundrisse“ in Berlin, 14.-15.05.2018
- Teilnahme am „Fachsymposium Wohnungsbau. Zwischen Grundrecht, Rendite und kultureller Praxis“ BBSR, Forschungsinitiative Zukunft Bau in Berlin, 20.09.2018

### **Übersicht zur Dissemination (bis Juni 2019)**

- „Gemeinschaftliches Wohnen. Aktuelle Tendenzen und Herausforderungen“. Urban Future Talks #3, Vortragsveranstaltung an der Fachhochschule Potsdam, 25.04.2018
- „Wohnen im Cluster - Ein Zukunftsmodell?“ Interview von Lena Herzog / die Debatte, 29.05.2018, Zweitveröffentlichung unter dem Titel „Wichtiger als billiges Bauen sind funktionierende Quartiere“ in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung, Nr. 142, S.11 vom 22.06.2018
- „Fachsalon Clusterwohnen“, Vortrag von Manuel Lutz und Friedrich May bei Stattdbau in Berlin, 05.09.2018
- „Neue Wohn- und Grundrissmodelle, Clusterwohnungen“ Vortrag und Workshop von Manuel Lutz und Friedrich May beim 16. Wohnprojekttag NRW im Wissenschaftspark Gelsenkirchen 14.09.2018, zusammen mit Christiane Strohecker (inklusive wohnen Köln e.V.)
- Sonja Spital (2018): Wohnen und Resilienz. Cluster-Wohnungen als eine Antwort auf Herausforderungen des Wohnens. Masterarbeit im Master Urbane Zukunft, FH Potsdam
- Beitrag zur Ausstellung „Forschungsfenster“ in der Wissenschaftsetage in Potsdam, Eröffnung am 16.11.2018 mit dem Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam, Jann Jakobs, Wissenschaftsetage Potsdam Nov. 2018 - Nov 2019
- Fachtagung „Cluster-Wohnen“ am 01.02.2019 in der Neuen Mälzerei, Berlin-Friedrichshain.

Vorstellung und Diskussion der Forschungsergebnisse durch das Projektteam.

- “Das Konzept Cluster-Wohnen – Vorstellung verschiedener Praxisbeispiele. Gelebte Utopien - Praxisbeispiele für suffizientes Wohnen”. Vortrag von Friedrich May (HTW Berlin) auf der Fachtagung des BUND und der HafenCity Universität (HCU) “Suffizientes Wohnen statt Flächenverbrauch. Wege zu einem nachhaltigen Wohnflächenmanagement” an der HafenCity Universität Hamburg am 29.03.2019
- Posterausstellung auf dem “Potsdamer Tag der Wissenschaften” am 11.05.2019

## Abbildungsverzeichnis

Alle Graphiken beruhen - sofern nicht anders angegeben - auf eigenen Datenerhebungen und Auswertungen und wurden von den Autoren unter Mitwirkung von Nele Trautwein und Moritz Hennes (insbesondere Grundrisse) erstellt. Alle Fotos unterliegen sofern nicht anders angegeben dem Recht des Fotografen: Friedrich May.

- 1.1 Anzahl der Privathaushalte nach Haushaltsgröße bis 2035. Ab 2016 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung (Variante Trend) in 1.000. Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis 2017: 9)
- 1.2 Verfügbare Wohnfläche pro Person, Männer und Frauen nach Alter in Jahren, 2010 (BiB 2013)
- 1.3 Anteile der Eigentümergruppen von Mehrfamilienhäusern am Wohnungsneubau (2009 bis 2011) in Deutschland (BBSR 2017: 24, Abb.11)
- 1.4 Arbeitsphasen und Methodendesign
- 2.1 Cluster-Wohnung (3.OG) im Projekt Kalkbreite (Zürich), ohne Maßstab
- 2.2 Schematische Grundrisse (eigene Darstellung)
- 2.3 Exemplarischer Projektsteckbrief für Kraftwerk1 / Heizenholz (Zürich 2011)
- 2.4 Geographische Verteilung von Cluster-Wohnungen in D-A-CH
- 2.5 Entstehungszeit von 32 Projekten mit Cluster-Wohnungen seit 2008
- 2.6 Standort der Projekte mit Cluster-Wohnungen in Zentrum und Randlage
- 2.7 Anteil Cluster-Wohnungen im Verhältnis zur Wohnungsanzahl je Projekt
- 2.8a Übersicht zu 11 Grundrissen (von 23 Cluster-Wohnungen) geordnet nach Erschließungstypen
- 2.8b Übersicht zu 12 Grundrissen (von 23 Cluster-Wohnungen) geordnet nach Erschließungstypen
- 2.9 Verteilung der Rücklaufquote für Online-Befragung der Bewohner und Bewohnerinnen in den ausgewählten Fallstudien
- 3.1.1 Spreefeld, Blick vom Wilhelmine-Gemberg-Weg auf Haus 1
- 3.1.2 Schwarzplan-Ausschnitt des Quartiers der nördlichen Luisenstadt in Berlin-Mitte
- 3.1.3 Grundriss der Cluster-Wohnung im zweiten und dritten Obergeschoss von Haus 1, Spreefeld M 1:400
- 3.1.4 Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt Spreefeld, nicht maßstäblich
- 3.1.5 Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster- Wohnung besonders schätze“
- 3.1.6 Belegung einer Etage der Cluster-Wohnung
- 3.1.7 Wasserseite von Haus 3 (links), Haus 1 (Mitte) und Haus 2 (rechts) mit Bootshaus
- 3.1.8 Umgebung der Stadtseite
- 3.1.9 Blick aus dem Treppenhaus
- 3.1.10 Eingangsbereich
- 3.1.11 Optionsraum im EG
- 3.1.12 Heizhaus und Gartenterrasse
- 3.1.13 Maisonette-Treppe
- 3.1.14 Gemeinschaftsküche der Cluster-Wohnung Spree-WG
- 3.1.15 Gemeinschaftlich genutzter Musik-Übungsraum
- 3.1.16 Gemeinschaftsbad
- 3.1.17 Gemeinschaftsterrasse
- 3.1.18 Selbstbau des Stellplatzes für den Hausmüll
- 3.2.1 mehr als wohnen, Fassade von Haus A mit Nachbargebäuden und Quartiersplatz
- 3.2.2 Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes entlang der Hagenholzstraße Zürich-Oerlikon
- 3.2.3 Grundriss der Cluster-Wohnung im 5.OG des Hauses A am Dialogweg 6, M 1:400
- 3.2.4 Schematischer Gebäudeschnitt Haus A, Projekt mehr als wohnen, nicht maßstäblich
- 3.2.5 Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster- Wohnung besonders schätze“
- 3.2.6 Belegung der Cluster-Wohnung

- 3.2.7 Fahrradmietstation des Projekts
- 3.2.8 Brunnen vor Haus A
- 3.2.9 Zentrales Treppenhaus mit Lichtschacht
- 3.2.10 Gemeinschaftswaschraum
- 3.2.11 Eingang Cluster-Wohnung
- 3.2.12 Garderobe im Eingangsbereich
- 3.2.13 Gemeinschaftsküche
- 3.2.14 Essplatz der Gemeinschaft
- 3.2.15 Individuelle Teeküche
- 3.2.16 Einzimmer Privatbereich in der Cluster-Wohnung
- 3.3.1 Neufrankengasse, Straßenansicht mit Vorplatz
- 3.3.2 Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes um die Langstraße entlang des Gleiskörpers zum Zürcher Hbf.
- 3.3.3 Grundriss der Cluster-Wohnung im 2.OG der Neufrankengasse, M 1:400
- 3.3.4 Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt Neufrankengasse, nicht maßstäblich
- 3.3.5 Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“
- 3.3.6 Belegung der Cluster-Wohnung
- 3.3.7 Straße mit Tiefgaragenzufahrt
- 3.3.8 Straße mit Neubau Nr 18 links im Bild
- 3.3.9 Hauseingang und Gewerbeeingänge im EG
- 3.3.10 Hausflur mit Briefkästen
- 3.3.11 Gemeinschaftsraum der Cluster-Wohnung mit Küche
- 3.3.12 Tür zum Individualbereich
- 3.3.13 Treppe
- 3.3.14 Hofansicht mit Fahrradstellplätzen
- 3.4.1 Blick auf das Ensemble wagnisART
- 3.4.2 Schwarzplan-Ausschnitt, München Nord-Ost (Domagkpark)
- 3.4.3 Grundriss der Cluster-Wohnung im 4.OG der wagnisART, M 1:400
- 3.4.4 Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt wagnisART, nicht maßstäblich
- 3.4.5 Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“
- 3.4.6 Belegung der Cluster-Wohnung
- 3.4.7 Brunnen an der Straße
- 3.4.8 Sitzplatz im Hof
- 3.4.9 Restaurant und Gasthaus im Projekt
- 3.4.10 Innenhof
- 3.4.11 Briefkästen
- 3.4.12 Eingang Cluster-Wohnung
- 3.4.13 Gemeinschaftliche Waschküche im EG
- 3.4.14 Kletterraum im Keller
- 3.4.15 Küche mit Essbereich
- 3.4.16 Ruhiger gemeinschaftlicher Wohnbereich
- 3.4.17 Individuelles Bad
- 3.4.18 Gemeinschaftsbad
- 3.5.1 Blick von Haus 6 auf Haus 5 (links) und Haus 4
- 3.5.2 Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes in Dübendorf bei Zürich
- 3.5.3 Grundriss der Cluster-Wohnung im 5.OG der Gebäude 5 und 6 von Zwicky Süd (Ausschnitt), M 1:400
- 3.5.4 Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt Zwicky Süd, nicht maßstäblich
- 3.5.5 Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“
- 3.5.6 Belegung der Cluster-Wohnung
- 3.5.7 Seitenarm der Glatt und Ausfallstraßen
- 3.5.8 Belebte Fassadenebene
- 3.5.9 Hofbereich
- 3.5.10 Hauseingang
- 3.5.11 Treppenaufgang in Haus 6
- 3.5.12 Brücke zwischen den Gebäuden im 5.OG
- 3.5.13 Gemeinschaftsraum und Eingang der Cluster-Wohnung
- 3.5.14 Eingang Atelierwohnung
- 3.5.15 Statements der Bewohner
- 3.5.16 Hof mit Laubengängen

- 3.5.17 Eingangsbereich (Haus 5)
- 3.5.18 Fahrradparkhaus auf dem Hof
- 3.5.19 Quartierseigene Gastronomie mit inklusivem Ansatz
- 3.5.20 Spielbereich im Hof
- 3.6.1 Blick auf das Haus von der Straße aus, Foto: Christiane Strohecker
- 3.6.2 Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes in Köln-Rodenkirchen
- 3.6.3 Grundriss der Cluster-Wohnung im 2.OG des Gebäudes, M 1:400
- 3.6.4 Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt inklusiv wohnen Köln, nicht maßstäblich
- 3.6.5 Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“
- 3.6.6 Belegung der Cluster-Wohnung
- 3.6.7 Neubaugebiet Köln-Rodenkirchen Umgebung
- 3.6.8 Rückwärtiger Gartenstreifen
- 3.6.9 Außenliegende Erschließung
- 3.6.10 Terrasse der Cluster-Wohnung im 2. OG
- 3.6.11 Eingangsbereich der Cluster-Wohnung
- 3.6.12 Platz für Mobilitätshilfen
- 3.6.13 Schwellenloser Übergang
- 3.6.14 Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsraum
- 3.6.15 Rollstuhlgerechtes Bad
- 3.6.16 Gemeinschaftlichgenutztes Pflegebad
- 3.6.17 Einzimmer Individualbereich
- 3.6.18 Pflegebett
- 3.7.1 StadtErle, Hof-Fassade mit sichtbarer Außenerschließung
- 3.7.2 Schwarzplan-Ausschnitt des Gebietes in Basel Erlenmatt-Ost
- 3.7.3 Grundriss der Cluster-Wohnung im 5.OG der StadtErle, M 1:400
- 3.7.4 Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt StadtErle, nicht maßstäblich
- 3.7.5 Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster-Wohnung besonders schätze“
- 3.7.6 Belegung der Cluster-Wohnung
- 3.7.7 Stadtplatz auf dem Konversionsareal Erlenmatt Ost
- 3.7.8 Blick aus dem Gebäude
- 3.7.9 Laubengang
- 3.7.10 Eingangsbereich
- 3.7.11 Gemeinschaftsraum der Cluster-Wohnung
- 3.7.12 Gemeinschaftsküche
- 3.7.13 Einzimmer-Individualbereich
- 3.7.14 Zweizimmer-Individualbereich in der Cluster-Wohnung
- 3.7.15 Fahrradstellplätze im Untergeschoss
- 3.7.16 Gemeinschaftswerkstatt UG
- 3.7.17 Gemeinschaftsküche EG
- 3.7.18 Waschraum am Gemeinschaftsbereich im EG
- 3.8.1 Blick vom Garten auf das Haus
- 3.8.2 Schwarzplan-Ausschnitt vom Projektstandort in Oranienburg
- 3.8.3 Grundriss der Cluster-Wohnung im Hochpaterre, Annagarten, M 1:400
- 3.8.4 Schematischer Gebäudeschnitt, Projekt Annagarten, nicht maßstäblich
- 3.8.5 Umfrageergebnis: „Was ich an der Cluster- Wohnung besonders schätze“
- 3.8.6 Belegung der Cluster-Wohnung
- 3.8.7 Bauwagen als provisorische Unterkunft für die Bauzeit
- 3.8.8 Die Nachbarschaft
- 3.8.9 Provisorische Küche
- 3.8.10 Die Gemeinschaftsküche (Wohnung E2), Foto: Doris Hangleiter (2019)
- 3.8.11 Die Gemeinschaftsküche im Dachgeschoss, Foto: Doris Hangleiter (2019)
- 3.8.12 Dachgeschossausbau
- 3.8.13 Zweizimmer-Individualbereich im Rohbau
- 3.8.14 Die Gebäuderückseite
- 3.8.15 Individualbereich / Kinderzimmer (Wohnung E2), Foto: Doris Hangleiter (2019)
- 3.8.16 Blick aus dem Hochparterre in den Garten
- 3.8.17 Ausgebaute Bauelemente
- 3.8.18 Weitreichende Umbauarbeiten für ein neues Treppenhaus

- 4.1 Finanzierungsmix in den Fallstudienprojekten aus der Schweiz und Deutschland
- 4.2 Miete / Nutzungsentgelt für Cluster-Wohnungen in den Fallstudien in Deutschland (in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- 4.3 Miete / Nutzungsentgelt für Cluster-Wohnungen in den Fallstudien in der Schweiz (in CHF/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- 4.4 Phasen und Intensitäten der Partizipation von Interessierten und künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern im Projektverlauf
- 4.5 Inserat für freie Zimmer in der Cluster-Wohnung im Projekt Zwicky Süd (Kraftwerk 1, 2019)
- 4.6 Altersverteilung der Befragten in den Fallstudien
- 4.7 Bruttoeinkommensverteilung der Befragten: Projekte in Deutschland
- 4.8 Bruttoeinkommensverteilung der Befragten: Projekte in der Schweiz
- 4.9 Gewichtung der entscheidenden Werthaltungen und Motive für den Einzug in eine Cluster-Wohnung exemplarisch für das Projekt wagnisArt.
- 4.10 Erwartungen an die Gruppe und das gemeinschaftliche Zusammenleben am Beispiel wagnisArt
- 4.11a Raumnutzungsmuster in den Fallstudien wagnisART, mehr als wohnen, StadtErle und Zwicky Süd
- 4.11b Raumnutzungsmuster in den Fallstudien Neufrankengasse, Annagarten, inklusiv wohnen Köln und Spreefeld
- 4.12a Zufriedenheit in den Fallstudien wagnisART, mehr als wohnen, StadtErle und Zwicky Süd
- 4.12b Zufriedenheit in den Fallstudien Neufrankengasse, Annagarten, Inklusiv wohnen Köln und Spreefeld
- 4.13 Wie wichtig sind gemeinschaftliche Raumangebote außerhalb der Cluster-Wohnung für Ihren Alltag?
- 5.1 Beziehung von Vulnerabilität und Resilienz im Handlungsfeld Wohnen. Modifizierung des Modells von Isoard et al. (2008), das im Systemzusammenhang der Klimaanpassung entwickelt wurde
- 5.2 Bewertung baulicher und sozialer Resilienz der Fallstudie Spreefeld
- 5.3 Vergleichende Bewertung baulicher und sozialer Resilienz der Fallstudien

## Tabellenverzeichnis

- 2.1 Bestandserhebung von Projekten mit Cluster-Wohnungen in D-A-CH
- 2.2 Kriterien der Fallstudienauswahl
- 2.3 Fallstudien - Matrix zur vergleichenden Untersuchung von Cluster-Wohnungen
- 2.4 Interviewpartnerinnen und -partner der ausgewählten Fallstudien
- 2.5 Vergleich wichtiger Begriffe bei der Erhebung von Energiestandards, Kosten und Flächen in Deutschland und der Schweiz
- 2.6 Vergleich der Kostenaufschlüsselung erster Ebene im Bauwesen in Deutschland und der Schweiz
- 3.1.1 Kenndaten zur Fallstudie Spreefeld, Haus 1
- 3.2.1 Kenndaten zur Fallstudie mehr als wohnen, Dialogweg 6
- 3.3.1 Kenndaten zur Fallstudie Neufrankengasse
- 3.4.1 Kenndaten der Fallstudie wagnisART, Haus Afrika
- 3.5.1 Kenndaten zur Fallstudie Zwicky Süd, Haus 5
- 3.6.1 Kenndaten zur Fallstudie inklusiv wohnen Köln
- 3.7.1 Kenndaten zur Fallstudie StadtErle
- 3.8.1 Kenndaten zur Fallstudie Annagarten
- 4.1 Betonung von Projektzielen in den Interviews mit Projektverantwortlichen der Fallstudien
- 4.2 Wohnkosten im Vergleich: Günstige und bezahlbare Mieten in Cluster-Wohnungen
- 4.3 Anteil von Cluster-Wohnungen im Wohnungsprogramm der Fallstudien.
- 4.4 Wohnfläche WF in m<sup>2</sup> pro Person in den Fallstudien
- 4.5 Wohnungsgrößen von Cluster-Wohnungen
- 4.6 Kennzahlen zu Individual- (Privat-) und Gemeinschaftsflächen in den Cluster-Wohnungen der Fallstudien
- 4.7 Wohnfläche WF in m<sup>2</sup> pro Person in den Modellvorhaben Variowohnungen
- 4.8 Kennzahlen zur Flächeneffizienz in den Fallstudien und vergleichbaren Projekten
- 4.9 Vergleich von Baukosten der Fallstudien mit vergleichbaren Projekten
- 4.10 Gemeinschaftlich genutzte Räume außerhalb der Cluster-Wohnungen in den Fallstudien
- 5.1 Vulnerabilitäten, Resilienzeigenschaften und deren Erweiterungen für gemeinschaftliches Wohnen in Cluster-Wohnungen (nach Spital 2018: 18, 31)
- 5.2 Die sozialen, baulichen und räumlichen Dimensionen und Zuordnung der Resilienz Kriterien

### Tabellen im Anhang:

- A 1 Übersicht zu Gebäudetiefen ausgewählter Cluster-Wohnungen
- A 2 Flächen des Gesamtgebäudes (für Spreefeld, mehr als wohnen, wagnisART und Zwicky Süd nach DIN 277
- A 3 Übersicht zur Steckbriefdokumentation, Bestandserhebung von Projekten mit Cluster-Wohnungen in D-A-CH in chronologischer Reihenfolge (vergl. Tab. 2.1)

## Literaturverzeichnis

- Age-Stiftung (2015). Erstvermietung auf dem Hunziker Areal: Instrumente, Prozesse, Erfahrungen. Zürich.
- Akademie der Künste (Hrsg.) (1977). Hermann Muthesius 1861-1927. Deutscher Werkbund. Ausstellungskatalog. Berlin.
- 2000-Watt-Gesellschaft e.V. (2019). „2000-Watt-Gesellschaft.“ <http://2000-watt-gesellschaft.net/> (Zugriff am 19.06.2019).
- Baugenossenschaft mehr als wohnen (2017). „Vermietungsreglement.“ [https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir\\_ueber\\_uns/maw\\_Vermietungsreglement.pdf](https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/maw_Vermietungsreglement.pdf) (Zugriff am 11.01.2018).
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2011): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (Analysen Bau. Stadt. Raum. Band 5). Bonn.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2013a). „Leben in der Stadt: Demografischer Wandel, Haushaltsstrukturen, Wohnzufriedenheit.“ In: BBSR-Analysen KOMPAKT. 06/2013.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2013b). Resilienz. Informationen zur Raumentwicklung. (4/2013). <http://www.bbr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/IzR/2013/4/Inhalt/inhalt.html> (Zugriff am 10.06.2019).
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2014). Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. Bonn.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2015). Best practice: Soziale Faktoren nachhaltiger Architektur. 17 Wohnungsbauprojekte im Betrieb. Bonn.
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017). „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland - Wer baut wo welche Wohnungen?“ Bonn. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2) (Zugriff am 07.03.2019).
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2018). „Stresstest Stadt – wie resilient sind unsere Städte?“ Bonn. [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2018/stresstest-stadt-dl.pdf;jsessionid=8E73CCB73FE8CECB7323EB456C5DCDB7.live11292?\\_\\_blob=publicationFile&v=2](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2018/stresstest-stadt-dl.pdf;jsessionid=8E73CCB73FE8CECB7323EB456C5DCDB7.live11292?__blob=publicationFile&v=2) (Zugriff am 07.03.2019).
- Beirat für Raumentwicklung (2017). Resilienz als Strategie in Raumentwicklung und Raumordnung Empfehlung des Beirates für Raumentwicklung beim Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur. Berlin. [https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/raumordnung/empfehlung-beirats-raumentwicklung-2017.pdf;jsessionid=55F758185542BB76E99488D8EA45B3.1\\_cid364?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/heimat-integration/raumordnung/empfehlung-beirats-raumentwicklung-2017.pdf;jsessionid=55F758185542BB76E99488D8EA45B3.1_cid364?__blob=publicationFile&v=4) (Zugriff am 07.02.2019).
- BiB - Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2013): Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45 m<sup>2</sup> 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-Hoehchstwert.html> (Zugriff am 15.05.2019).
- BMVBS / BBSR (Hrsg.) (2009). Baugruppen. Ergebnisse der ExWoSt-Studie „Strategien und Aktionsfelder für städtisches Wohnen von Familien“. BBSR-Online-Publikation. 14/2009.
- Bohle, Hans-Georg (2005). Soziales oder unsoziales Kapital? Das Sozialkapital-Konzept in der geographischen Verwundbarkeitsforschung. In: Geographische Zeitschrift, 93 (2), S. 65-81.
- Bollerey, Franziska (1991). Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten. Alternative Planung und Architektur für den gesellschaftlichen Prozeß. Berlin: Ernst & Sohn.
- B&O Gruppe (2019). „Die Renaissance der Werkwohnungen.“ <http://www.bo-gruppe.de/magazin/bau-und-gebäudetechnik/die-renaissance-der-werkwohnungen/> (Zugriff am 05.04.2019).
- Bürgerbauverein München BbVM eG (o. J.). „Was bedeutet EOF, München Modell oder KMB?.“ [https://www.buergerbauverein-muenchen.de/hrf\\_faq/foerderung/](https://www.buergerbauverein-muenchen.de/hrf_faq/foerderung/) (Zugriff am 18.01.2018).
- Bürkner, Hans-Joachim (2010). Vulnerabilität und Resilienz: Forschungsstand und sozialwissenschaftliche Untersuchungsperspektiven. Leibniz Institute für Regionalentwicklung und Strukturplanung. Working Paper Nr. 43. Erkner, S. 48.
- BWO, Bundesamt für Wohnungswesen (2015). „mehr als wohnen - Von der Brache zum Stadtquartier. Abschlussbericht.“ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/mehr-als-wohnen---von-der-brache-zum-stadtquartier.html> (Zugriff am 14.02.2019).
- Cassani, Laura (2017). „Stadtentwicklung: In der Stadt muss man auch geniessen können.“ <https://www.woz.ch/826f> (Zugriff am 23.05.2019).
- Christmann, Gabriela et al. (2011). Vulnerabilität und Resilienz in sozio-räumlicher Perspektive. Autoren: Gabriela Christmann, Oliver Ibert, Heiderose Kilper, Timothy Moss u.a. Erkner. [https://leibniz-irs.de/fileadmin/user\\_upload/IRS\\_Working\\_Paper/wp\\_vulnerabilitaet.pdf](https://leibniz-irs.de/fileadmin/user_upload/IRS_Working_Paper/wp_vulnerabilitaet.pdf) (Zugriff am 10.05.2019)

- Difu - Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH / vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Hrsg.) (2016). Wohnungspolitik neu positionieren! Plädoyer von vhw und Difu für eine soziale und resiliente Wohnungspolitik. Autoren: Jürgen Aring, Arno Bunzel, Bernd Hallenberg, Martin zur Nedden, Ricarda Pätzold, Fabian Rohland. Berlin. [https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/presse/2016-08-23\\_plaedoyer\\_wohnungspolitik.pdf](https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/presse/2016-08-23_plaedoyer_wohnungspolitik.pdf) (Zugriff am 19.06.2019).
- DifU - Deutsches Institut für Urbanistik (2019). „Wettbewerbe und Partizipation – Widerspruch oder Bereicherung? Veranstaltung vom 13. - 14. Mai 2019.“ <https://difu.de/veranstaltungen/2019-05-13/wettbewerbe-und-partizipation-widerspruch-oder.html> (Zugriff am 21.05.2019).
- Dürr, Susanne / Kuhn, Gerd (2017). Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Hg. v. Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg.
- Endreß, M., Maurer, A. (Hrsg.) (2015). Resilienz im Sozialen. Theoretische und empirische Analysen. Springer Fachmedien, Wiesbaden.
- Energie Schweiz (2019). „Das 2000-Watt-Areal.“ 2000-Watt-Areale. <https://www.2000watt.swiss/> (Zugriff am 19.06.2019).
- Fekkek, Miriam et al. (2016). Resiliente Stadt – Zukunftsstadt. Forschungsgutachten im Auftrag des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV). Autoren: Miriam Fekkek, Dr. Mark Fleischhauer, Prof. Dr.-Ing. Stefan Greiving, Rainer Lucas, Jennifer Schinkel, PD Dr. Uta von Winterfeld. Wuppertal: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie. <https://epub.wupperinst.org/frontdoor/index/index/docId/6614> (Zugriff am 18.06.2019).
- Fedrowitz, Micha (2019). „Datenbank gemeinschaftliche Wohnprojekte.“ <https://www.gemeinschaftswohnprojekte.de> (Zugriff am 20.05.2019).
- Feigl, Patricia (2015). Zielgruppenbestimmung von Mietern: Eine Analyse der Wohnbedürfnisse auf Basis von Nutzererwartungen. Gabler Verlag (Essays in Real Estate Research).
- Feuerstein, Christiane / Leeb, Franziska (Hrsg.) (2015). Generationen Wohnen - Alter(n)sgerechtes Planen und Bauen. München: Edition Detail.
- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (2018). „Bundesmodellprogramm “Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ Fachinformationen.“ <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/fachinformationen/> (Zugriff am 05.02.2019).
- Gehl, Jan (2015). Städte für Menschen. Berlin: Jovis Verlag.
- Geipel, Kaye (2017). „wagnisART in München.“ In: Bauwelt. (10), S. 20–27.
- generationenwohnen21 (2019). „Generationen-Wohn-Cluster.“ <https://www.generationenwohnen21.at/wohnung-sangebote/wohn-cluster/> (Zugriff am 19.06.2019).
- Genossenschaft Kalkbreite (2015). Die Kalkbreite – ein neues Stück Stadt. Zürich: Selbstverlag Genossenschaft Kalkbreite.
- Gewobag (2019). „Neubau von Studentenunterkünften in Berlin-Wedding: Amrumer Straße 16 und 36.“ Gewobag. <https://www.gewobag.de/bauen-in-berlin/bauprojekte/amrumer-strasse-16-und-36/> (Zugriff am 20.05.2019).
- Gleich, Arnim von et al. (Hrsg.) (2010). Theoretische Grundlagen für erfolgreiche Klimaanpassungsstrategien. nordwest2050 Berichte Heft 1. Bremen / Oldenburg: Projektkonsortium ‚nordwest2050‘. Autoren: Arnim von Gleich, Klaus Fichter, Reinhard Pfriem, Bernd Siebenhüner (Hrsg.). [https://www.uni-oldenburg.de/fileadmin/user\\_upload/wire/fachgebiete/innovation/download/nordwest2050/nordwest2050Bericht\\_1\\_Theoriestudie.pdf](https://www.uni-oldenburg.de/fileadmin/user_upload/wire/fachgebiete/innovation/download/nordwest2050/nordwest2050Bericht_1_Theoriestudie.pdf) (Zugriff am 15.02.2019).
- Grossenbacher, Jürg (2015). „Clusterwohnungen - Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte.“ Abschlussarbeit zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate. Zürich: Universität Zürich.
- Gunderson, Lance H., / Holling Crawford S. (Hrsg.) (2002). Panarchy: Understanding transformations in human and natural systems. Washington: Island Press.
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer e.V. (Hrsg.) (2018). GdW Branchenbericht 7, Wohntrends 2035, GdW 2018. Berlin.
- Gunßer, Christoph (2019). „Man muss es einfach machen.“ DABonline | Deutsches Architektenblatt. <https://www.dabonline.de/2019/02/23/andreas-hofer-urbane-mischung/> (Zugriff am 25.03.2019).
- Haberle, Heiko (2017). „Städtisch und sozial“. In: Deutsches Architektenblatt (DAB) 04-17, S. 20. <https://www.dabonline.de/2017/03/30/staedtisch-wohnungsbaugesellschaften-bezahlbar-sozialwohnungen/> (Zugriff am 19.05.2019).
- Haller, Andrea et al. (2017). „Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen. Baugenossenschaft mehr als wohnen 2007 – 2017.“ [https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/1711\\_mehr\\_als\\_wohnen\\_10\\_Jahre\\_gesammelte\\_Erfahrungen.pdf](https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/1711_mehr_als_wohnen_10_Jahre_gesammelte_Erfahrungen.pdf) (Zugriff am 07.01.2019).
- HEV Schweiz, Hauseigentümerverband (2017). „Durchschnittliche Mietpreise.“ <https://www.hev-schweiz.ch/vermi>

- eten/statistiken/mietpreise/durchschnittliche-mietpreise/ (Zugriff am 18.06.2019).
- HEV Schweiz, Hauseigentümerverband (2019). „Energiestandards.“ <https://www.hev-schweiz.ch/wohnen/energie-umwelt/minergie/> (Zugriff am 19.06.2019).
- 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.
- Holling, Crawford S. (1973). Resilience and Stability of Ecological Systems. *Annual Review of Ecology and Systematics*, Vol. 4, S. 1-23. [http://www.zoology.ubc.ca/bdg/pdfs\\_bdg/2013/Holling%201973.pdf](http://www.zoology.ubc.ca/bdg/pdfs_bdg/2013/Holling%201973.pdf) (Zugriff am 12.06.2019).
- Holm, Andrej / Junker, Stephan (2019). „Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile.“ Hans Böckler Stiftung.
- Humm, Othmar / Sidler, Christine (2017). „Lebensraum schaffen. Ein Gespräch mit Investoren, Entwickler und Genossenschaften. Themenheft 45: 2000-Watt-Areale.“ In: Faktor - Architektur, Technik. Energie. Informationen zur Nachhaltigkeit am Bau. 45, S. 8–12.
- inig, Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (2019). „Willkommen auf Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen.“ <http://www.inigbw.org/> (Zugriff am 19.06.2019).
- Isoard, S., Grothmann, T. and Zebisch, M., (2008). Climate Change Impacts, Vulnerability and Adaptation: Theory and Concepts'. Workshop 'Climate Change Impacts and Adaptation in the European Alps: Focus Water', UBA Vienna.
- Jack, Stephan (2017). „Mietzinsgestaltung bei kollaborativen Wohnformen. Untersuchung angewandter Methoden bei aktuellen Projekten in den Kantonen Zürich und Basel-Stadt.“ (MA Thesis - Master of Advanced Studies in Real Estate) Zürich: Universität Zürich.
- Jakobsen, Peter / Larsen, Henrik Gutzon (2018). „An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing.“ In: *Urban Research & Practice*. 0 (0), S. 1–17, DOI: 10.1080/17535069.2018.1465582.
- Kanton Basel-Stadt (2019). „Mietpreistraster.“ <https://www.statistik.bs.ch/analysen-berichte/raum-umwelt/mietpreistraster.html> (Zugriff am 18.06.2019).
- Kaestle, Anne (2017). VII - Wer teilt, hat mehr. In: Bahner, Olaf/Böttger, Matthias (Hrsg.). *Neue Standards. Zehn Thesen zum Wohnen*. Deutsches Architektur Zentrum, Berlin.
- Kegler, Harald (2014). *Resilienz. Strategien & Perspektiven für die widerstandsfähige und lernende Stadt*. Birkhäuser Verlag, Basel.
- Klenter, Wilfried (2003). *Die Entwicklung eines idealtypischen geriatrischen Zentrums unter stadtsoziologischen und architektonischen Aspekten*. Dissertation an der Bauhaus-Universität Weimar. <https://e-pub.uni-weimar.de/opus4/frontdoor/index/index/docId/551> (Zugriff am 20.04.2019).
- Kleefisch-Jobst, Ursula et. al (Hrsg.) (2017). *Alle wollen wohnen. Gerecht. Sozial. Bezahllbar*. Jovis, Berlin.
- Kitzmann, Robert (2017). *Wohnungseigentümer in der Quartiersentwicklung Berlins*. Dissertation, Humboldt Universität zu Berlin. <https://edoc.hu-berlin.de/handle/18452/19317> (Zugriff am 19.10.2018).
- KfW, Bankengruppe (2019). „Energieeffizient bauen: Das KfW-Effizienzhaus.“ <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-KfW-Effizienzhaus/> (Zugriff am 19.06.2019).
- Kraftwerk1 (o. J.). „Grosszügige Cluster-WG im Zwicky Süd sucht MitbewohnerInnen.“ <https://www.kraftwerk1.ch/freie-objekte-neu/mietbedingen.html> (Zugriff am 05.06.2019).
- Kraftwerk1 (2013). „Siedlungsprojekt Zwicky Süd.“ [https://www.kraftwerk1.ch/assets/downloads/publikationen/siedlungen/zwicky\\_areal/KWE784\\_Zwicky\\_Sued\\_03.pdf](https://www.kraftwerk1.ch/assets/downloads/publikationen/siedlungen/zwicky_areal/KWE784_Zwicky_Sued_03.pdf) (Zugriff am 14.04.2019).
- Kraftwerk1 (2014). „Kraftwerk1 Strategie 2014–2024: So wollen wir handeln.“ <https://www.kraftwerk1.ch/assets/downloads/publikationen/genossenschaft/strategieprozess/Kraftwerk1-Strategie%202014-24.pdf> (Zugriff am 13.04.2019).
- Kraftwerk1 (2019). „Freie Objekte: WG - Zimmer.“ <https://www.kraftwerk1.ch/freie-objekte/wg-zimmer.html> (Zugriff am 25.03.2019).
- Krämer, Stefan / Kuhn, Gerd (2009). *Städte und Baugemeinschaften*. Wüstenrot Stiftung, Krämer, Stuttgart.
- Kries, Mateo / Ruby, Andreas (Hrsg.) (2017). *Together! Die Neue Architektur der Gemeinschaft*. Katalog zur Ausstellung im Vitra Design Museum. Weil am Rhein.
- Knüsel, Paul (2015). „Ausgewählte Bewohnerschaft.“ In: TEC21. 13–14 (141), S. 35–36.
- LaFond, Michael et al. (2017). *COHousing Inclusive - Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für Alle*. 1. Aufl. Autoren: Michael LaFond, id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Larisa Tsvetkova (Hg.). Berlin: Jovis Verlag.
- Landeshauptstadt München (2017). „Mietspiegel für München 2017.“ [http://www.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel\\_2017\\_Broschuere.pdf](http://www.mietspiegel-muenchen.de/broschueren/Mietspiegel_2017_Broschuere.pdf) (Zugriff am 14.05.2019).
- Landeshauptstadt München (2019). „Mietwohnungsbauförderung.“ Landeshauptstadt München. <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Wohnungsbau/Mietwohnungsbaufoerderung.html> (Zugriff am 14.05.2019).

- Lorbek, Maja et al. (2013). Energieeffiziente, Ressourcen erhaltende und differenzierte Sanierung historischer europäischer Gebäudebestände (ReCoRe). Autoren: Maja Lorbek, Iva Kovacic, Michael Höflinger. Hg. v. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. Wien (Schriftenreihe).
- Mauser, Jana Marie (2016). „Gemeinschafts(t)räume.“ (Diplomarbeit WS 2015/2016) Stuttgart: Universität Stuttgart Institut für Wohnen und Entwerfen Fachgebiet Architektur- und Wohnsoziologie.
- MBWSV NRW, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2012). „Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren – mehr als eine Wohnung. Ein Handbuch für Investoren.“
- mehr als wohnen (2019). „Geschichte.“ <https://www.mehralswohnen.ch/genossenschaft/geschichte/> (Zugriff am 05.06.2019).
- Merkt, Anita (2015). „Revoluzzer-WGs werden salonfähig.“ Tages-Anzeiger. 16.9.2015.
- Netzwerkagentur GenerationenWohnen / STATTAU. <https://www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=486> (Zugriff am 19.06.2019).
- Nedden, Christina zur (2015). „CoHousing“ - Eine eigene Wohnung und WG-Leben zugleich.“ Berliner Morgenpost. 10.7.2015.
- Paradigma Blog (2012). „Energiestandards und Energiehaustypen im Überblick.“ Paradigma Blog. <https://blog.paradigma.de/serie-welche-energiehaustypen-gibt-es-derzeit/> (Zugriff am 19.06.2019).
- Rheinische Immobilienbörse e.V. (2019). „Der Kölner Wohnraummietpiegel für frei finanzierte Wohnungen liegt mit Stand „Januar 2019“ vor.“ <https://www.rheinische-immobilienboerse.de/publish/Startseite.aspx?ActiveID=1104> (Zugriff am 18.06.2019).
- Ring, Kristien / DAZ (Hrsg.) (2007). auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt. Katalog zur gleichnamigen Ausstellung vom 30. März 2007 bis 25. Mai 2007 im Deutschen Architektur Zentrum Berlin (DAZ). Berlin: Jovis Verlag.
- Ring, Kristien (2013). Selfmade City Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative. Bilingual. Autoren: Kristin Ring, AA PROJECTS, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hg.) Berlin: Jovis Verlag.
- Savills Research (2019). „Spotlight - Eigentümerstruktur am Wohnungsmarkt“. <https://www.savills.de/search/site-search.aspx?page=1&searchKey=eigentümerstruktur&filter=>, (Zugriff am 08.03.2019).
- Schader Stiftung (2013). „Architektur für Wohnprojekte - Impulse für innovative Wohntypologien?“ <https://www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/architektur-fuer-wohnprojekte-impulse-fuer-innovative-wohntypologien/> (Zugriff am 05.07.2017).
- Schäfers, Bernhard (2015). „Wohnen im sozialen und kulturellen Wandel. Historische und soziale Voraussetzungen des Neuen Wohnens.“ In: Vernetztes Leben. Soziale und digitale Kulturen. Hg. v. Caroline C.Y. Robertson-von Trotha. Karlsruhe: Universitätsverlag Karlsruhe, S. 107–123.
- Schmitt, Gisela et al. (2012). IBA Berlin 2020: Kurzüberblick/Projektrecherche „Besondere Wohnformen“. Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen, Prof. Klaus Selle, Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sarah Ginski, Dipl.-Ing. Barbara Koller, Dipl.-Ing. Gisela Schmitt.
- Schnur, Olaf (2013). Resiliente Quartiersentwicklung? Eine Annäherung über das Panarchie-Modell adaptiver Zyklen. In: BBSR (2013): Resilienz, S. 337-350.
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Department für Wirtschaft, Bildung und Forschung (2019). „Nettowohnfläche I Wohnungs-Bewertungs-System WBS.“ <https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar/nettowohnflaeche> (Zugriff am 19.06.2019).
- Schweizerische Eidgenossenschaft, Department für Wirtschaft, Bildung und Forschung (2017). „Cluster- und Satellitenwohnungen I Wohnungs-Bewertungs-System WBS.“ Wohnungs-Bewertungs-System WBS - Glossar. <https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar/cluster-und-satellitenwohnungen> (Zugriff am 07.09.2017).
- SenStadt Berlin, Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2017). „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung. Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins.“
- SenStadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2019). „Berliner Mietspiegel 2019.“ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/mietenbegriff.shtml> (Zugriff am 18.06.2019).
- Siebel, Walter (2010). Die Zukunft der Städte. In: Aus Politik und Zeitgeschichte (APuZ), 17/2010. 26. April 2010, S. 3-9.
- Simon, Axel (2017). „Hochparterre - Gemeinsam einsam.“ hochparterre. <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/architektur/blog/post/detail/gemeinsam-einsam/1495626422/> (Zugriff am 20.04.2019).
- Sinning, Heidi (2017). „Genossenschaftliches Wohnen in Zürich für alle? Strategien zur Inklusion benachteiligter Haushalte am Beispiel der Genossenschaftssiedlung „Hunziker-Areal.““ In: Altroch, Uwe / Kunze, Ronald. (Hrsg.). Stadterneuerung und Armut. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 291–314.

- Spital, Sonja (2018). Wohnen und Resilienz. Cluster-Wohnungen als eine Antwort auf Herausforderungen des Wohnens. Masterarbeit im Master Urbane Zukunft, FH Potsdam.
- SRU, Sachverständigenrat für Umweltfragen (2018). Stellungnahme Wohnungsneubau. Wohnungsneubau lang fristig denken – Für mehr Umweltschutz und Lebensqualität in den Städten. Berlin, S. 106. [https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/04\\_Stellungnahmen/2016\\_2020/2018\\_11\\_Stellungnahme\\_Wohnungsneubau.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=15](https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/04_Stellungnahmen/2016_2020/2018_11_Stellungnahme_Wohnungsneubau.pdf?__blob=publicationFile&v=15) (Zugriff am 19.06.2019).
- Stadt Oranienburg (2017). „Qualifizierter Mietspiegel für Oranienburg 2017.“ [https://oranienburg.de/media/custom/2967\\_353\\_1.PDF?1524648103](https://oranienburg.de/media/custom/2967_353_1.PDF?1524648103) (Zugriff am 10.05.2019).
- Stadt Zürich (2018). „Neubau Neue Wohnüberbauung Areal Hornbach.“ <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/bauten/bauten-geplant/areal-hornbach.html> (Zugriff am 19.06.2019).
- Stadt Zürich (2019). „Mietpreise.“ <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bauen-wohnen/mietpreise/mietpreise-strukturhebung.html> (Zugriff am 18.06.2019).
- Statistisches Bundesamt (2017). „Entwicklung der Privathaushalte bis 2035. Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung – 2017“. [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?__blob=publicationFile&v=3) (Zugriff am 10.05.2019).
- Statistisches Bundesamt (2018). „Alleinerziehende in Deutschland 2017.“ [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2018/Alleinerziehende/pressebroschuere-alleinerziehende.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2018/Alleinerziehende/pressebroschuere-alleinerziehende.pdf?__blob=publicationFile&v=3) . (Zugriff am 24.05.2019).
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2018. [https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Zensus%202011/Methode/Aenderungen\\_GWZ.html?nn=3065474](https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Zensus%202011/Methode/Aenderungen_GWZ.html?nn=3065474), (Zugriff am 05.03.2019).
- STATTBAU GmbH (2015): Wohnen in Gemeinschaft. Von der Idee zum gemeinsamen Haus. In Kooperation mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Berlin: Eigenverlag. [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/wohnen\\_in\\_gemeinschaft.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf) (Zugriff am 19.04.2019).
- STATTBAU GmbH (2018): Dokumentation des Fachsalons „Clusterwohnen“ am 05.09.2018. Im Auftrag der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.
- Stiftung trias (2019). „Projektsuche - Wohnprojekte Portal.“ <https://www.wohnprojekte-portal.de/projektsuche/> (Zugriff am 20.05.2019).
- Struga Management (2019). „The Cluster Apartments.“ <http://strugamgmt.com/denton/the-cluster/> (Zugriff am 20.05.2019).
- Studentendorf Schlachtensee eG (2019). „Studentendorf Adlershof.“ Studentendorf.
- Sturm, Gabriele (2010). „Alleine Wohnen – Empirische Befunde zu einer weit verbreiteten Lebensform.“ In: Reuschke, Darja (Hrsg.). Wohnen und Gender: Theoretische, Politische, Soziale und Räumliche Aspekte. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 151–174.
- 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.
- TU München, Lehrstuhl für energieeffizientes und nachhaltiges Planen und Bauen (2017). Gemeinschaftlich nachhaltig bauen. Forschungsbericht der ökologischen Untersuchung des genossenschaftlichen Wohnungsbauprojektes wagnisART.
- Technische Universität Darmstadt, Fachbereich Architektur (2019). „CUBITY.“ <https://cubity.de/> (Zugriff am 19.06.2019).
- Thoma, Klaus (Hrsg.) (2014). „Resilience-by-Design“: Strategie für die technologischen Zukunftsthemen. acatech STUDIE April 2014, S. 144. [http://www.acatech.de/fileadmin/user\\_upload/Baumstruktur\\_nach\\_Website/Acatech/root/de/Publikationen/Stellungnahmen/acatech\\_STUDIE\\_RT\\_WEB.pdf](http://www.acatech.de/fileadmin/user_upload/Baumstruktur_nach_Website/Acatech/root/de/Publikationen/Stellungnahmen/acatech_STUDIE_RT_WEB.pdf) (Zugriff am 17.09.2017)
- UBA (2019). Daten zu Wohnflächen in Deutschland. Stand 08.11.2018. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche> (Zugriff am 08.03.2019)
- UFZ, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (2019). „Urbane Transformationen: Nachhaltige Stadtentwicklung hinsichtlich Ressourceneffizienz, Lebensqualität und Resilienz.“ <https://www.ufz.de/index.php?de=39467&nopagecache> (Zugriff am 25.06.2019).
- Verband der Baugenossenschaften (2019a). „Emissionszentrale EGW.“ [http://www.wohnen-schweiz.ch/finanzierungen/emissionszentrale\\_egw/](http://www.wohnen-schweiz.ch/finanzierungen/emissionszentrale_egw/) (Zugriff am 26.03.2019).
- Verband der Baugenossenschaften (2019b). „Fonds de Roulement.“ <http://www.wohnen-schweiz.ch/finanzierung/> (Zugriff am 26.03.2019).
- Wank, Johanna et al. (2009). „Wohnen im Studium - Ergebnisse einer Online-Befragung im März und April 2009 im Auftrag des Deutschen Studentenwerks.“ Autoren: Johanna Wank, Janka Willige, Christoph Heine. [https://www.dzhw.eu/pdf/21/2009-11\\_Wohnen\\_im\\_Studium.pdf](https://www.dzhw.eu/pdf/21/2009-11_Wohnen_im_Studium.pdf) (Zugriff am 18.01.2019).
- wg-gesucht.de (2019). „Kombination aus alleine Wohnen und WG, 40 m<sup>2</sup> + 78 m<sup>2</sup> Gem.-Fläche.“ WG-Gesucht.de.

- <https://www.wg-gesucht.de/wg-zimmer-in-Muenchen-Schwabing-Freimann.4710179.html>  
(Zugriff am 20.05.2019).
- WBGU, Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (Hrsg.) (2016).  
Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte: Hauptgutachten. Berlin.
- Wolf, Fabian (2017). „Wohnen in Clustern - W wie Wissen.“ ARD I Das Erste. <https://www.daserste.de/information/wissen-kultur/w-wie-wissen/clusterwohnung-100.html> (Zugriff am 30.04.2019).
- Wohnbund e.V. (2019): WohnBund-Beratung NRW GmbH, <https://www.wbb-nrw.de/> (Zugriff am 20.05.2019).
- Wohngenossenschaft Zimmerfrei (2014). „Wettbewerb Mehrfamilienhaus StadtErle: Jurybericht.“  
(Zugriff am 20.04.2018).
- Wohnen im Grünen Markt (2019). „Gemeinschaftlich Wohnen im Sonnwendviertel.“ <https://wohnen.gruenermarkt.at>  
(Zugriff am 19.06.2019).
- Zukunft Bau (2019). „Variowohnungen.“ Innovationsprogramm des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat, <https://www.zukunftbau.de/variowohnungen/> (Zugriff am 24.05.2019)

## Ausgewählte Literaturhinweise zu den Fallstudien

### Literatur zur Fallstudie Spreefeld:

- Krämer, Stefan / Kuhn, Gerd (2009). Städte und Baugemeinschaften. Wüstenrot Stiftung.
- LaFond, Michael (2007). COHousing Inclusive - Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für Alle. Berlin: Jovis Verlag.
- BARarchitekten (2019). „Spreefeld.“ <http://www.bararchitekten.de/projects/sfb.html> (Zugriff am 12.03.2019).
- CoHousing Berlin (o.J.). „Spreefeld Berlin | CoHousing|Berlin.“ <http://www.cohousing-berlin.de/en/node/1037>  
(Zugriff am 11.03.2019).
- Der Tagesspiegel (2015). „Wie die Baugruppe Spreefeld lebt.“ Der Tagesspiegel. <https://www.tagesspiegel.de/gesellschaft/experimentelle-wohnformen-in-berlin-wie-die-baugruppe-spreefeld-lebt/12339808.html>  
(Zugriff am 04.03.2019).
- Carpaneto Schöningh Architekten (o.J.). „Neubau Spreefeld Berlin - Wilhelmine-Gemberg-Weg.“ [http://www.carpanetoschoeningh.de/carpaneto\\_schoeningh\\_architekten/neubau\\_\\_\\_spreefeld.html](http://www.carpanetoschoeningh.de/carpaneto_schoeningh_architekten/neubau___spreefeld.html)  
(Zugriff am 02.03.2019).
- Spreefeld Genossenschaft (o.J.). „Spreefeld Genossenschaft.“ <http://www.spreefeld-berlin.de/>  
(Zugriff am 05.03.2019).

### Literatur zur Fallstudie mehr als wohnen:

- BWO, Bundesamt für Wohnungswesen (2015). „mehr als wohnen - Von der Brache zum Stadtquartier. Abschlussbericht.“ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/mehr-als-wohnen---von-der-brache-zum-stadtquartier.html> (Zugriff am 08.05.2019).
- Baugenossenschaft mehr als wohnen (o.J.). „Das Hobelwerk.“ <https://www.mehralswohnen.ch/das-hobelwerk/>  
(Zugriff am 07.05.2019).

### Literatur zur Fallstudie Neufrankengasse:

- Gloor, Vera (2017). „Vera Gloor.“ <http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?id=71> (Zugriff am 09.05.2019).
- Simeon Lutz, Anita (2015). „Wandelbar. Mit Cluster- und Kleinwohnungen mischt das Architekturbüro VERA GLOOR das Wohnangebot im Zentrum von Zürich auf.“ In: Das ideale Heim. Magazin für Architektur, Design und Wohnkultur. (05), S. 56–60.
- Hofer, Andreas (2011). „Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss.“ In: TEC21. 7, S. 23–31.  
In: Zeitschrift „Hochparterre“ 4 / 2015 Ansichtssachen, S. 67.
- Hochparterre AG | Verlag für Architektur, Planung und Design (Hrsg.) (2017). „Ansichtssachen.“ In: Hochparterre. 04/2017.

### Literatur zur Fallstudie wagnisART:

- Wohnbaugenossenschaft wagnis eG (o.J.). „Wohnbaugenossenschaft wagnis eG - wagnisART.“  
<http://www.wagnis.org/wagnis/wohnprojekte/wagnisART.html> (Zugriff am 09.05.2018).
- Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e.V (2016). „Deutscher Städtebaupreis 2016.“  
<https://staedtebaupreis.de/deutscher-staedtebaupreis-2016/> (Zugriff am 10.05.2018).

### **Literatur zur Fallstudie Zwicky Süd:**

- Hefti, Sebastian (2013). „Siedlungsprojekt Zwicky Süd“. In: Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Der Verlag für Baukultur Zürich (Hrsg.) (2017). „sia umsicht 17“ In: Sonderheft von TEC21 – Schweizerische Bauzeitung, *espazium*.
- Gunßer, Christoph (2019). „Titel?“ In: Deutsches Architektenblatt. 3/2019, S. 24 ff.
- Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (o.J.). „Kraftwerk1 Zwicky Süd“. <https://www.kraftwerk1.ch/zwicky-sued/zwicky-areal.html> (Zugriff am 22.04.2019).
- PSA Publishers Ltd. (o.J.). „Zwicky Süd“. <https://www.swiss-architects.com/de/schneider-studer-primas-zurich/project/zwicky-sud> (Zugriff am 22.04.2019).

### **Literatur zur Fallstudie inklusiv wohnen Köln:**

- Gemeinsam Leben Lernen e. V. (2014). „Gemeinsam Leben Lernen – Der Name ist Programm.“ <http://info.gll-muenchen.de/> (Zugriff am 17.04.2019).
- inklusiv wohnen Köln e.V. (o.J.). „Partner“. <http://inklusiv-wohnen-koeln.de/partner/>. (Zugriff am 29.04.2019).

### **Literatur zur Fallstudie StadtErle:**

- Wohngenossenschaft Zimmerfrei Basel (o.J.). „Über uns.“ <https://www.zimmerfreibasel.ch/ueber-uns/genossenschaft#read> (Zugriff am 19.03.2019).
- Wohngenossenschaft Zimmerfrei Basel (2018). „Eröffnung StadtErle.“ <https://www.zimmerfreibasel.ch/eroeffnung-stadterle> (Zugriff am 19.03.2019).
- Docu Media Schweiz GmbH (o.J.). „Genossenschaftshaus Stadterle.“ <https://www.arc-award.ch/de/genossenschaftshaus-stadterle> (Zugriff am 19.03.2019).
- Claudia Thiesen (2018). „Ausflug zur StadtErle!“ <https://www.claudiathiesen.ch/2018/05/02/ausflug-zur-stadterle/> (Zugriff am 20.03.2019).
- Basler Zeitung AG (2017). „Die Transformation des Erlenmattareal.“ <https://bazonline.ch/basel/stadt/die-transformation-des-erlenmattareal/story/13533047> (Zugriff am 20.03.2019).

### **Literatur zur Fallstudie Annagarten:**

- Freiraumkooperative eG (o.J.). „Freiraumkooperative eG - Annagarten.“ <https://www.freiraumkoop.de/annagarten/> (Zugriff am 26.05.2019).
- Freiraumkooperative eG (o.J.). „Das Projekt Annagarten“. <https://www.annagarten.de/> (Zugriff am 26.04.2018).
- LaFond, Michael et al. (2017). COHousing Inclusive - Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für Alle. 1. Aufl. Autoren: Michael LaFond, id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit, Larisa Tsvetkova (Hrsg.). Berlin: Jovis Verlag. S. 177 ff.

## **Übersicht zum Anhang**

Anhang A - Werthaltungen und Motive / Erwartungen an Mitbewohner

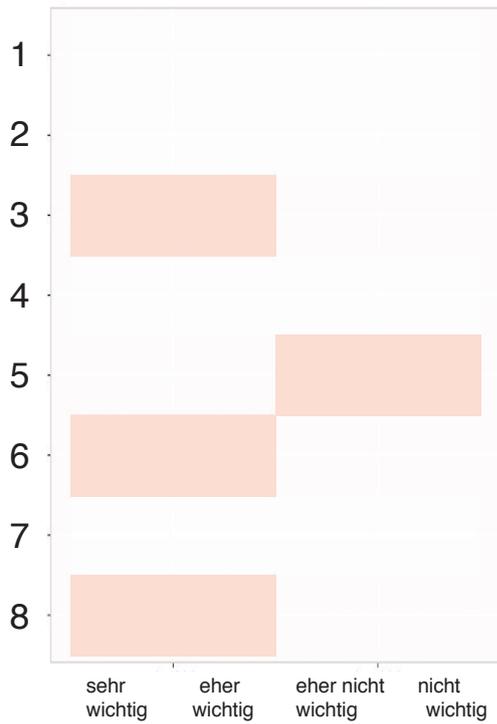
Anhang B - Ermittlung der Gebäudetiefen

Anhang C - Datenerhebungen zu den Fallstudien

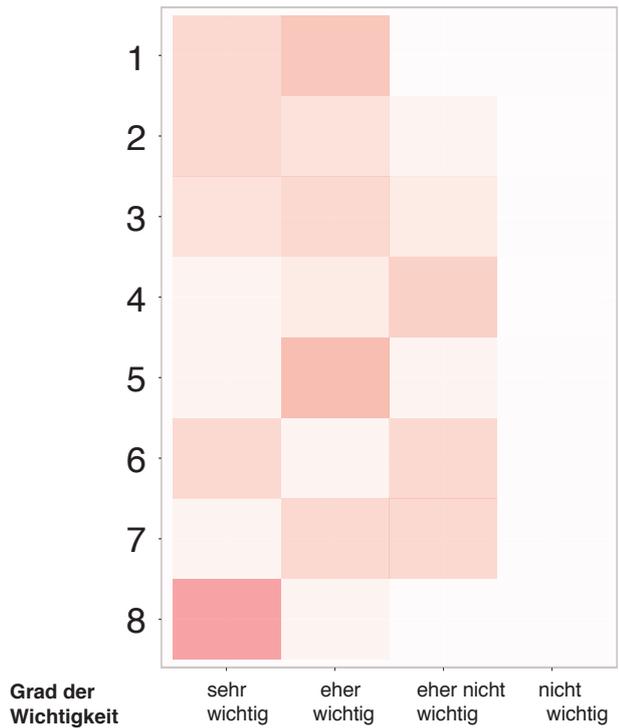
Anhang D - Projektsteckbriefe

# Anhang A - Werthaltungen und Motive / Erwartungen an Mitbewohner

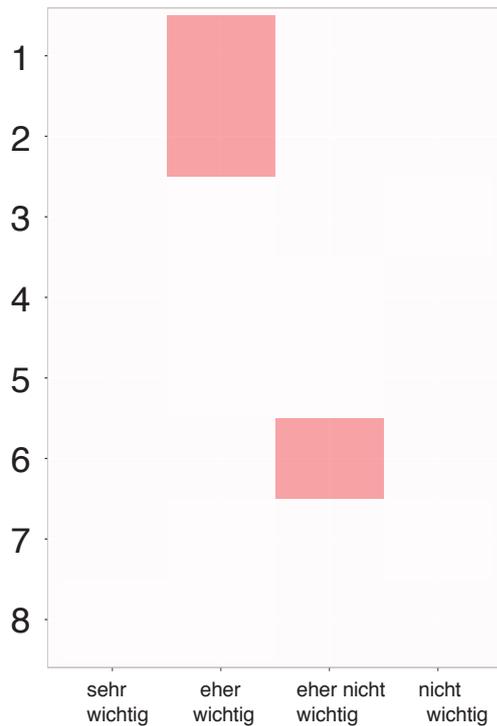
Spreefeld



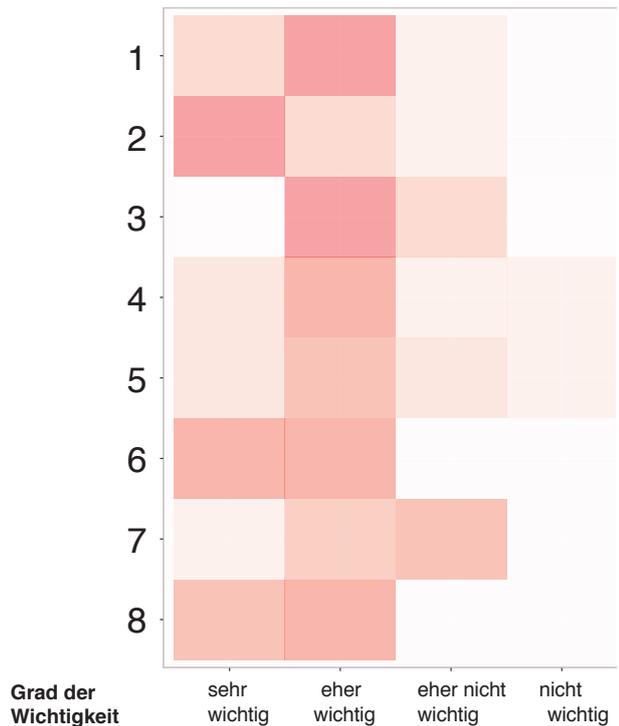
mehr als wohnen



Neufrankengasse



wagnisART

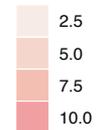


## Werthaltungen und Motive

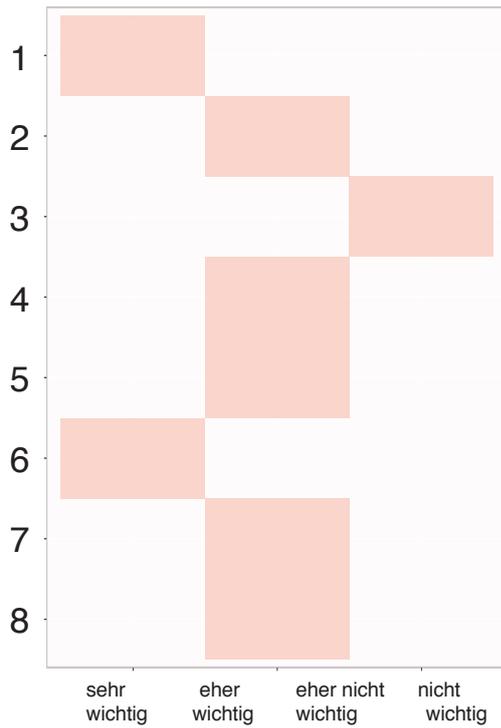
- 1. Kooperation und Solidarität
- 2. bezahlbaren Wohnraum ohne Spekulation
- 3. Lust auf Abenteuer und Wohnexperimente
- 4. Innovative Architektur
- 5. Weniger Ressourcenverbrauch
- 6. Lebendige Nachbarschaft
- 7. Mitbestimmung
- 8. Gemeinschaftliches Wohnen und Austausch

Ergänzungen zu Abb. 4.9: Gewichtung der entscheidenden Werthaltungen und Motive für den Einzug in eine Cluster-Wohnung

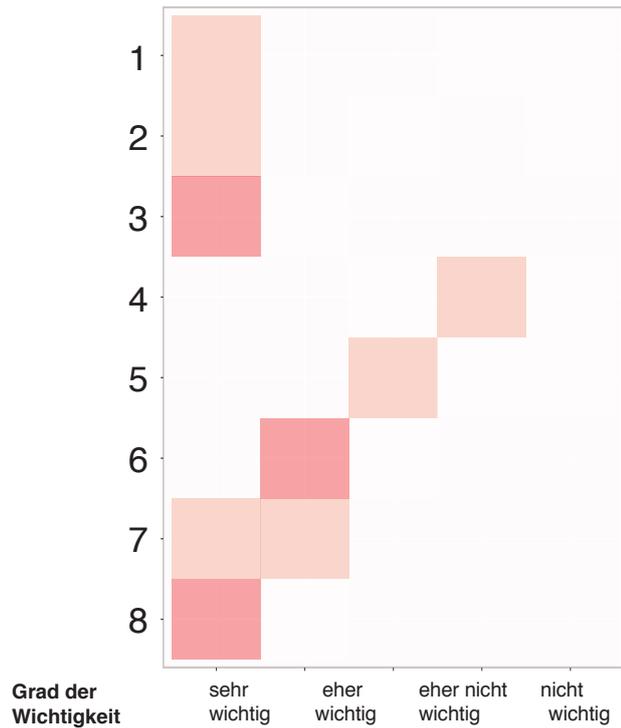
Anzahl der Nennungen (arithmetisches Mittel)



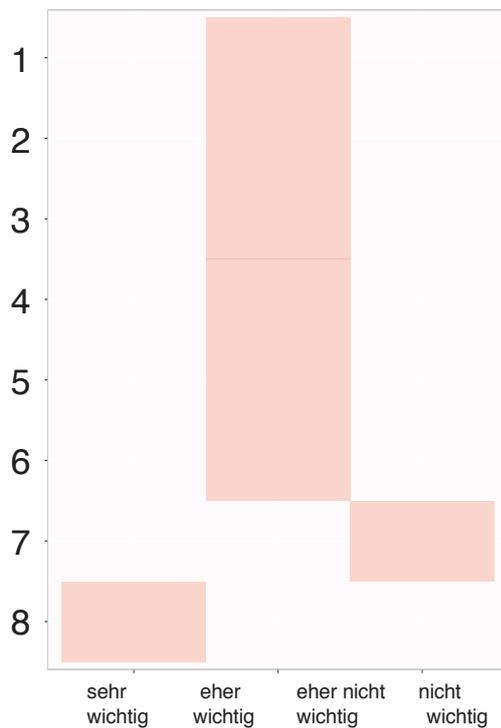
### Zwicky Süd



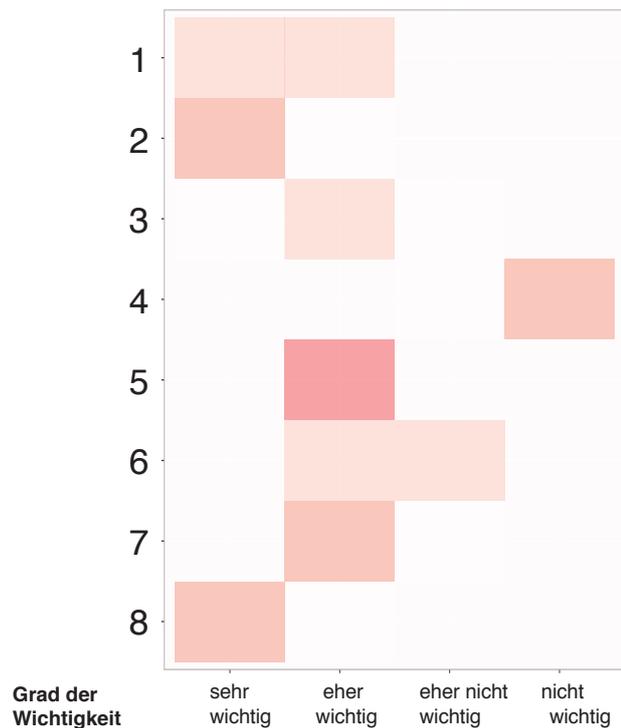
### inklusiv wohnen Köln



### StadtErle



### Annagarten

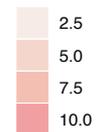


#### Werthaltungen und Motive

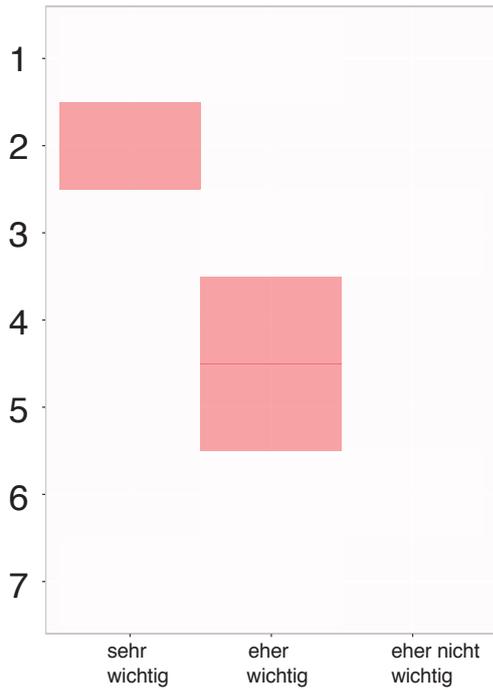
- |   |  |
|---|--|
| 1. Kooperation und Solidarität            | 5. Weniger Ressourcenverbrauch             |
| 2. bezahlbaren Wohnraum ohne Spekulation  | 6. Lebendige Nachbarschaft                 |
| 3. Lust auf Abenteuer und Wohnexperimente | 7. Mitbestimmung                           |
| 4. Innovative Architektur                 | 8. Gemeinschaftliches Wohnen und Austausch |

Ergänzungen zu Abb. 4.9: Gewichtung der entscheidenden Werthaltungen und Motive für den Einzug in eine Cluster-Wohnung

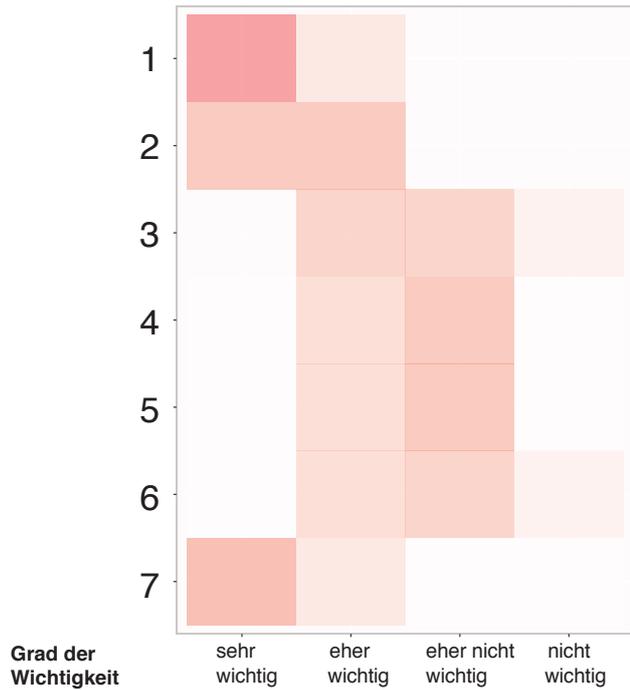
**Anzahl der Nennungen**  
(arithmetisches Mittel)



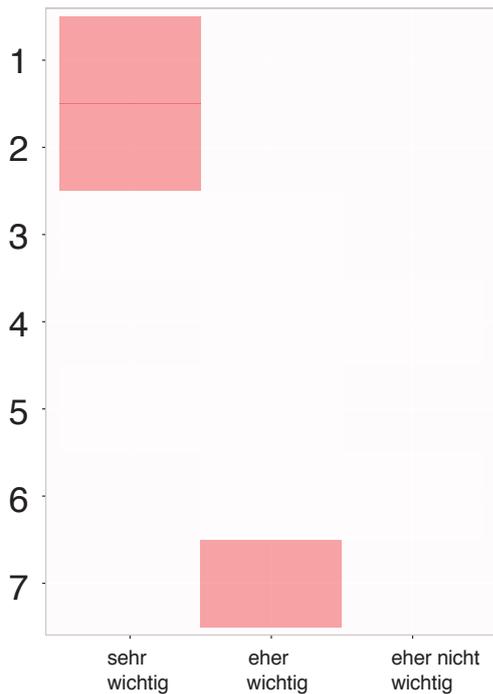
Spreefeld



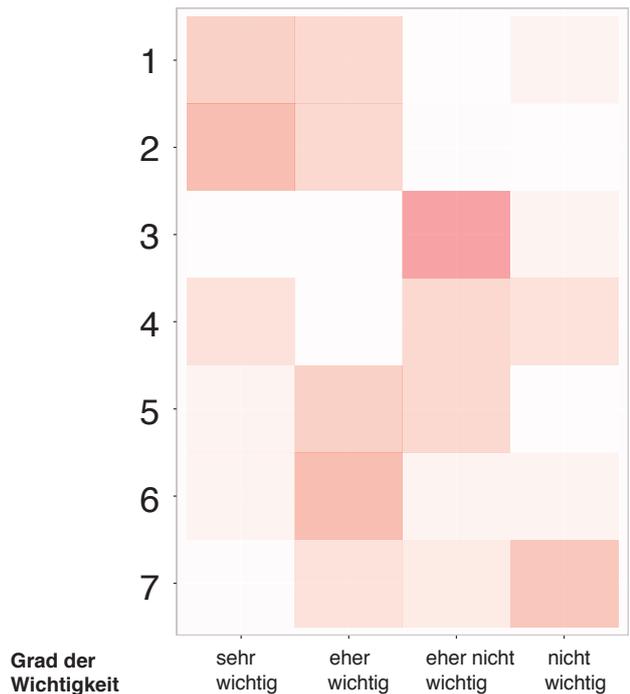
mehr als wohnen



Neufrankengasse



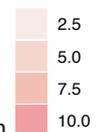
wagnisART



**Erwartungen an Mitbewohner**

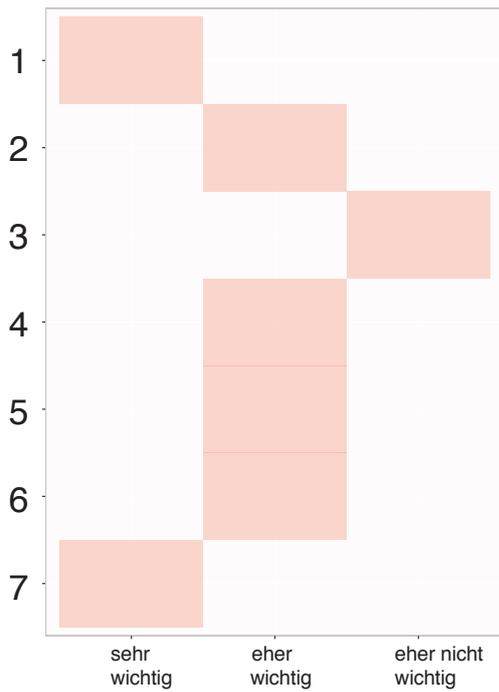
1. Freundschaftliches und vertrauensvolles Verhältnis
2. Gelegentlich gemeinsam Zeit verbringen ohne Gruppenzwang
3. Gemeinsame Aktivitäten auch außerhalb der Wohnung
4. Gemeinsame Werthaltungen und politisches Verständnis diskutieren
5. Unterstützung bei Krankheit
6. Gegenseitige Unterstützung im Alltag, z.B. Kinderbetreuung
7. Gemeinsame Haushaltsführung (Kochen, Einkaufen, u.a.)

**Anzahl der Nennungen**  
(arithmetisches Mittel)

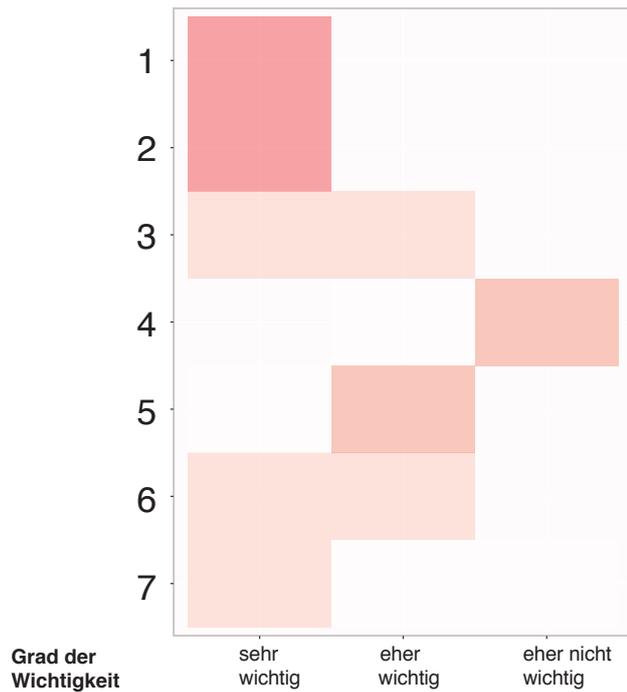


Ergänzungen zu Abb. 4.10: Erwartungen an die Gruppe und das gemeinschaftliche Zusammenleben

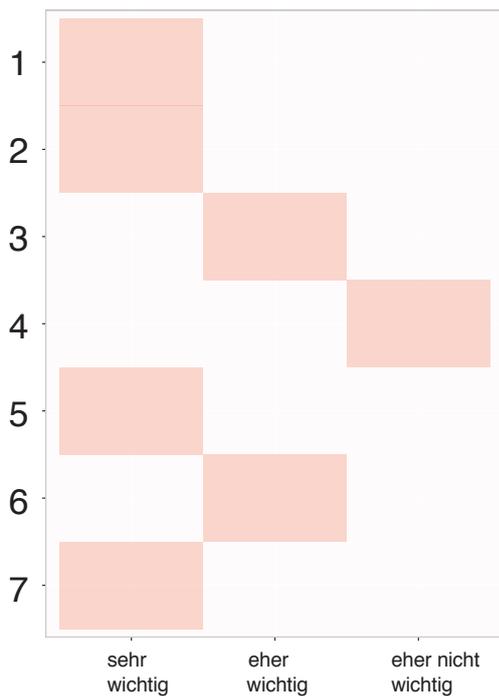
Zwicky Süd



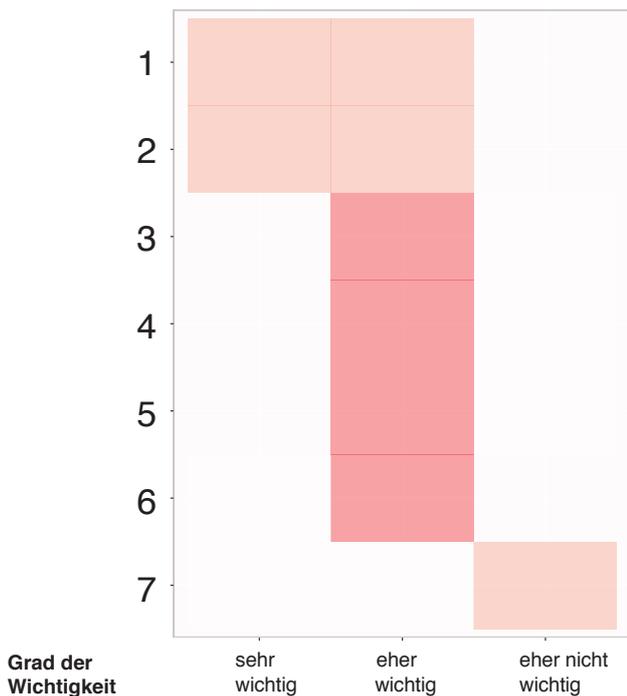
inklusiv wohnen Köln



StadtErle



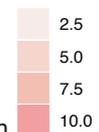
Annagarten



**Erwartungen an Mitbewohner**

1. Freundschaftliches und vertrauensvolles Verhältnis
2. Gelegentlich gemeinsam Zeit verbringen ohne Gruppenzwang
3. Gemeinsame Aktivitäten auch außerhalb der Wohnung
4. Gemeinsame Werthaltungen und politisches Verständnis diskutieren
5. Unterstützung bei Krankheit
6. Gegenseitige Unterstützung im Alltag, z.B. Kinderbetreuung
7. Gemeinsame Haushaltsführung (Kochen, Einkaufen, u.a.)

**Anzahl der Nennungen**  
(arithmetisches Mittel)



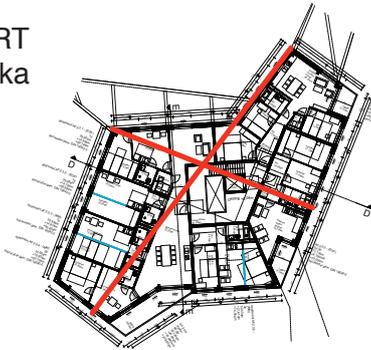
Ergänzungen zu Abb. 4.10: Erwartungen an die Gruppe und das gemeinschaftliche Zusammenleben

## Anhang B - Ermittlung der Gebäudetiefen

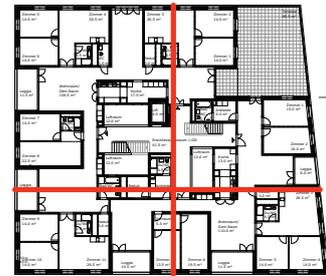
Projekt	Größte Gebäudetiefe	Größte Gebäudebreite	Grundfläche	Freistehend	Blockrandbebauung	Innenhof	Lichtschächte	Anzahl Obergeschosse	Keller	Bäder an Fassade	Nur Innenliegende Bäder
Hunziker Dialogweg 2	31,4 m	31,4 m	1.053,5 m <sup>2</sup>	ja	nein	nein	ja	5	ja	nein	ja
Hunziker Dialogweg 6	41,6 m	31,2 m	1.137,5 m <sup>2</sup>	ja	nein	nein	ja	6	ja	nein	ja
Wagnis ART Haus Europa	47 m	26,25 m	790 m <sup>2</sup>	ja	nein	nein	ja	5	ja	nein	ja
Wagnis ART Haus Afrika	37,9 m	24,67 m	616,23 m <sup>2</sup>	ja	nein	nein	ja	5	ja	nein	ja
Spreefeld	32 m	15,8 m	501,3 m <sup>2</sup>	ja	nein	nein	nein	8	nein	nein, eine Ausnahme in Clusterwohnung	ja, eine Ausnahme in Clusterwohnung
Annagarten	30,15 m	15,7 m	469,76 m <sup>2</sup>	ja	nein	nein	nein	4	nein	5 Stück-Außenliegend	8 Stück Innenliegend
Schönhölzer Straße	30,2 m	13 m	419,38 m <sup>2</sup>	nein	ja	nein	nein	7	nein	nein	ja

Tab. A 1: Übersicht zu Gebäudetiefen ausgewählter Cluster-Wohnungen

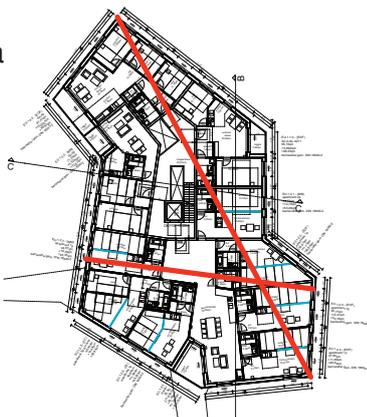
wagnisART  
Haus Afrika  
2.OG



mehr als wohnen  
Dialogweg 2  
1.OG



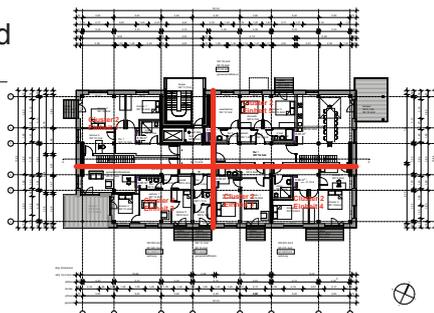
wagnisART  
Haus Europa  
1.OG



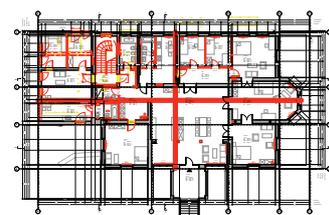
mehr als wohnen  
Dialogweg 6  
EG



Spreefeld  
Haus1  
2.OG



Annagarten



## Anhang C - Datenerhebungen zu den Fallstudien

Projekt	NUF in m <sup>2</sup>	BGF in m <sup>2</sup>	Flächeneffizienz (NUF zu BGF)
Spreefeld	3.030,59	4.157,93	0,72
mehr als wohnen	5.597,50	7.546,72	0,74
Neufrankengasse	1.623,22	2.118,30	0,77
wagnisART	3.023,33	4.120,00	0,73
Zwicky Süd	7.060,99	11.375,12	0,62
inklusiv wohnen Köln	2.150,23	2.796,62	0,77
StadtErle	3.492,14	6.050,41	0,58
Annagarten	1.210,98	1.718,27	0,70
<b>Durchschnittswert</b>			<b>0,70</b>

Tab. A 2: Flächen des Gesamtgebäudes (für Spreefeld, mehr als wohnen, wagnisART und Zwicky Süd nur das untersuchte Gebäude) nach DIN 277 (eigene Erhebung 2018).

NUF = Nutzfläche  
BGF = Brutto-Grundfläche

# Datenerhebung Fallstudie 1 - Spreefeld



## Untersuchungsebene 1: Flächenkennwerte

Kategorie	Raumnummer	Flächenkennwerte	
		Fläche (m²)	Wert
Cluster-Wohnung	1.1	100	100
	1.2	100	100
	1.3	100	100
	1.4	100	100
	1.5	100	100
	1.6	100	100
	1.7	100	100
	1.8	100	100
	1.9	100	100
	1.10	100	100
Privat-Wohnung	2.1	100	100
	2.2	100	100
	2.3	100	100
	2.4	100	100
	2.5	100	100
	2.6	100	100
	2.7	100	100
	2.8	100	100
	2.9	100	100
	2.10	100	100



## Untersuchungsebene 2: Konstruktion und Gebäudetechnik

Kategorie	Raumnummer	Konstruktion und Gebäudetechnik	
		Fläche (m²)	Wert
Cluster-Wohnung	1.1	100	100
	1.2	100	100
	1.3	100	100
	1.4	100	100
	1.5	100	100
	1.6	100	100
	1.7	100	100
	1.8	100	100
	1.9	100	100
	1.10	100	100
Privat-Wohnung	2.1	100	100
	2.2	100	100
	2.3	100	100
	2.4	100	100
	2.5	100	100
	2.6	100	100
	2.7	100	100
	2.8	100	100
	2.9	100	100
	2.10	100	100

## Untersuchungsebene 3: Kosten

Kategorie	Raumnummer	Kosten	
		Fläche (m²)	Wert
Cluster-Wohnung	1.1	100	100
	1.2	100	100
	1.3	100	100
	1.4	100	100
	1.5	100	100
	1.6	100	100
	1.7	100	100
	1.8	100	100
	1.9	100	100
	1.10	100	100
Privat-Wohnung	2.1	100	100
	2.2	100	100
	2.3	100	100
	2.4	100	100
	2.5	100	100
	2.6	100	100
	2.7	100	100
	2.8	100	100
	2.9	100	100
	2.10	100	100



## Flächen nach DIN 277

Spreefeld Haus 1, Flächen nach DIN 277

Raumnummer	Raumname	Flächenkennwerte		Konstruktion und Gebäudetechnik		Kosten	
		Fläche (m²)	Wert	Fläche (m²)	Wert	Fläche (m²)	Wert
1.1	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
1.2	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
1.3	Küche	100	100	100	100	100	100
1.4	Balkon	100	100	100	100	100	100
1.5	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
1.6	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
1.7	Küche	100	100	100	100	100	100
1.8	Balkon	100	100	100	100	100	100
1.9	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
1.10	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
2.1	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
2.2	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
2.3	Küche	100	100	100	100	100	100
2.4	Balkon	100	100	100	100	100	100
2.5	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
2.6	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
2.7	Küche	100	100	100	100	100	100
2.8	Balkon	100	100	100	100	100	100
2.9	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
2.10	Badezimmer	100	100	100	100	100	100

## Flächen nach DIN 277

Spreefeld Haus 1, Flächen nach DIN 277. Keine Angaben zum Höchstausgefunden. Dachfläche außerhalb der Wohnungen wurde unter "Öffentlich" verbucht.

Raumnummer	Raumname	Flächenkennwerte		Konstruktion und Gebäudetechnik		Kosten	
		Fläche (m²)	Wert	Fläche (m²)	Wert	Fläche (m²)	Wert
1.1	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
1.2	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
1.3	Küche	100	100	100	100	100	100
1.4	Balkon	100	100	100	100	100	100
1.5	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
1.6	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
1.7	Küche	100	100	100	100	100	100
1.8	Balkon	100	100	100	100	100	100
1.9	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
1.10	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
2.1	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
2.2	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
2.3	Küche	100	100	100	100	100	100
2.4	Balkon	100	100	100	100	100	100
2.5	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
2.6	Badezimmer	100	100	100	100	100	100
2.7	Küche	100	100	100	100	100	100
2.8	Balkon	100	100	100	100	100	100
2.9	Wohnraum	100	100	100	100	100	100
2.10	Badezimmer	100	100	100	100	100	100



# Datenerhebung Fallstudie 3 - Neufrankengasse



## Untersuchungsebene 1: Flächenkennwerte

Ebene	Raum	Raumnummer	Raumname	Flächenkennwerte		Raumkennwerte	
				Bruttofläche	Nettofläche	Bruttowert	Nettowert
1. Ebene	1.1	1.1.1	1.1.1.1				
		1.1.2	1.1.2.1				
		1.1.3	1.1.3.1				
		1.1.4	1.1.4.1				
		1.1.5	1.1.5.1				
		1.1.6	1.1.6.1				
		1.1.7	1.1.7.1				
		1.1.8	1.1.8.1				
		1.1.9	1.1.9.1				
		1.1.10	1.1.10.1				
		1.1.11	1.1.11.1				
		1.1.12	1.1.12.1				
Zusammenfassung							

## Untersuchungsebene 2: Konstruktion und Gebäudetechnik

Ebene	Raum	Raumnummer	Raumname	Konstruktion		Gebäudetechnik	
				Wand	Dach	Heizung	Kühlung
2. Ebene	2.1	2.1.1	2.1.1.1				
		2.1.2	2.1.2.1				
		2.1.3	2.1.3.1				
		2.1.4	2.1.4.1				
		2.1.5	2.1.5.1				
		2.1.6	2.1.6.1				
		2.1.7	2.1.7.1				
		2.1.8	2.1.8.1				
		2.1.9	2.1.9.1				
		2.1.10	2.1.10.1				
		2.1.11	2.1.11.1				
		2.1.12	2.1.12.1				
Zusammenfassung							

## Untersuchungsebene 3: Kosten

Ebene	Raum	Raumnummer	Raumname	Kosten	
				Bruttowert	Nettowert
3. Ebene	3.1	3.1.1	3.1.1.1		
		3.1.2	3.1.2.1		
		3.1.3	3.1.3.1		
		3.1.4	3.1.4.1		
		3.1.5	3.1.5.1		
		3.1.6	3.1.6.1		
		3.1.7	3.1.7.1		
		3.1.8	3.1.8.1		
		3.1.9	3.1.9.1		
		3.1.10	3.1.10.1		
		3.1.11	3.1.11.1		
		3.1.12	3.1.12.1		
Zusammenfassung					

## Flächen nach DIN 277

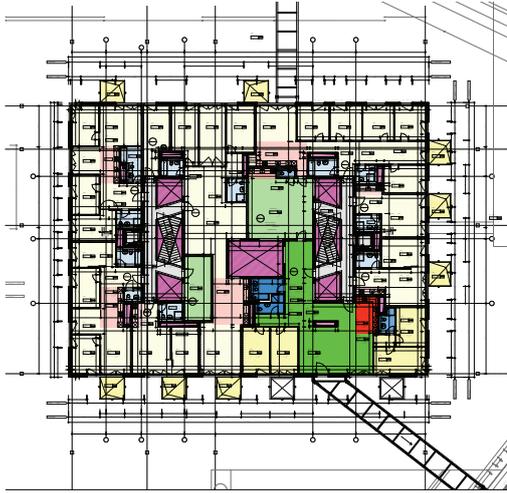
Ebene	Raum	Raumnummer	Raumname	Flächen nach DIN 277	
				Bruttofläche	Nettofläche
4. Ebene	4.1	4.1.1	4.1.1.1		
		4.1.2	4.1.2.1		
		4.1.3	4.1.3.1		
		4.1.4	4.1.4.1		
		4.1.5	4.1.5.1		
		4.1.6	4.1.6.1		
		4.1.7	4.1.7.1		
		4.1.8	4.1.8.1		
		4.1.9	4.1.9.1		
		4.1.10	4.1.10.1		
		4.1.11	4.1.11.1		
		4.1.12	4.1.12.1		
Zusammenfassung					

## Flächen nach DIN 277

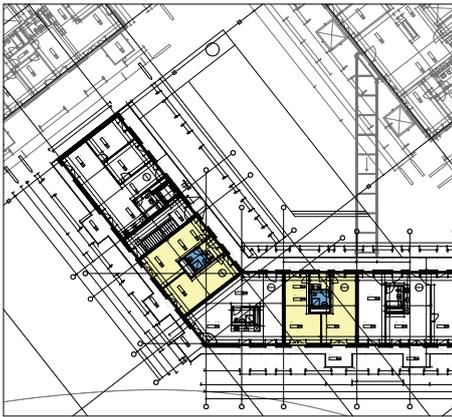
Neufrankengasse, Flächen nach DIN 277			
Etage	Raum	Bruttofläche	Nettofläche
1. Ebene	1.1	1.1.1	1.1.1
	1.1	1.1.2	1.1.2
	1.1	1.1.3	1.1.3
2. Ebene	2.1	2.1.1	2.1.1
	2.1	2.1.2	2.1.2
	2.1	2.1.3	2.1.3
3. Ebene	3.1	3.1.1	3.1.1
	3.1	3.1.2	3.1.2
	3.1	3.1.3	3.1.3
4. Ebene	4.1	4.1.1	4.1.1
	4.1	4.1.2	4.1.2
	4.1	4.1.3	4.1.3
Gesamt		1.100,00	800,00



# Datenerhebung Fallstudie 5 - Zwicky Süd



- Fassade Öffentlich/Erschließung/Atika
- Fassade Gewerbe
- Fassade Gemeinschaftsräume
- Fassade Gemeinschaftsräume Cluster-Wohnung
- Fassade Privaträume Cluster-Wohnung
- Fassade Privaträume
- Dachfläche
- Fenster Öffentlich/Erschließung
- Fenster Gewerbe
- Fenster Gemeinschaftsräume
- Fenster Gemeinschaftsräume Cluster-Wohnung
- Fenster Privaträume Cluster-Wohnung
- Fenster Privaträume
- Fenster Dachfläche



- Verkehrsfäche
- Räume Hausgemeinschaft
- Terrassen Hausgemeinschaft
- Bäder Hausgemeinschaft
- Küchen Hausgemeinschaft
- Balkon/Loggia
- Wohnräume Gemeinschaft Cluster-Wohnung
- Bäder Gemeinschaft Cluster-Wohnung
- Küchen Gemeinschaft Cluster-Wohnung
- Wohnräume Privat Cluster-Wohnung
- Bäder Privat Cluster-Wohnung
- Küchen Privat Cluster-Wohnung
- Wohnräume Privat
- Bad Privat
- Küche Privat
- Schächte
- Luftraum
- VF
- NUF
- NUF
- NUF
- NUF
- WF / NUF
- KF

## Untersuchungsebene 1: Flächenkennwerte

Kategorie	Fläche (m²)	Flächenkennwerte																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10										
Wohnung	1.1																				
	1.2																				
	1.3																				
	1.4																				
	1.5																				
	1.6																				
	1.7																				
	1.8																				
	1.9																				
	1.10																				

## Flächen nach DIN 277

Zwicky Süd Haus 5, Flächen nach DIN 277

Kategorie	Fläche (m²)	Flächenkennwerte																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10										
Wohnung	1.1																				
	1.2																				
	1.3																				
	1.4																				
	1.5																				
	1.6																				
	1.7																				
	1.8																				
	1.9																				
	1.10																				

## Untersuchungsebene 2: Konstruktion und Gebäudetechnik

Kategorie	Fläche (m²)	Konstruktion und Gebäudetechnik																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10										
Wohnung	1.1																				
	1.2																				
	1.3																				
	1.4																				
	1.5																				
	1.6																				
	1.7																				
	1.8																				
	1.9																				
	1.10																				

## Untersuchungsebene 3: Kosten

Kategorie	Fläche (m²)	Kosten																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10										
Wohnung	1.1																				
	1.2																				
	1.3																				
	1.4																				
	1.5																				
	1.6																				
	1.7																				
	1.8																				
	1.9																				
	1.10																				

## Flächen nach DIN 277

Kategorie	Fläche (m²)	Flächenkennwerte																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10										
Wohnung	1.1																				
	1.2																				
	1.3																				
	1.4																				
	1.5																				
	1.6																				
	1.7																				
	1.8																				
	1.9																				
	1.10																				

## Endbericht Cluster-Wohnungen



# Datenerhebung Fallstudie 7 - StadtErle

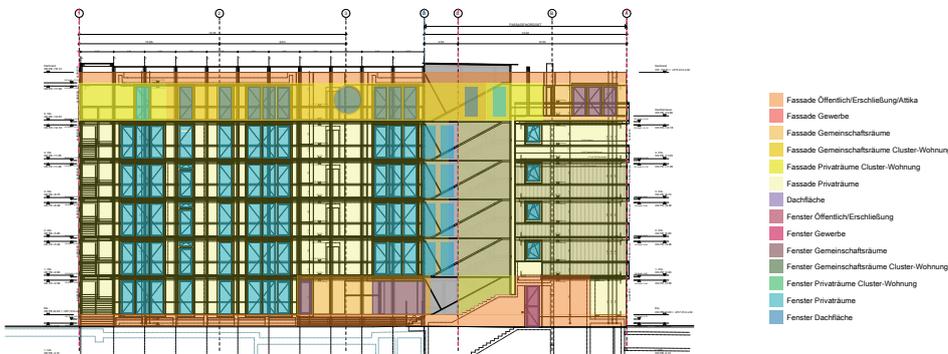


## Untersuchungsebene 1: Flächenkennwerte

Kategorie	Raumtyp	Flächenkennwerte	
		Fläche (m²)	Wert
Wohnung	Wohnraum	120	1.2
	Bad	10	0.1
	Küche	15	0.15
	Balkon	5	0.05
	Flur	10	0.1
	WC	5	0.05
	Abstellraum	5	0.05
	Speisekammer	10	0.1
	Wohnfläche	150	1.5
	Wohnfläche	150	1.5
Wohnfläche	150	1.5	

## Untersuchungsebene 2: Konstruktion und Gebäudetechnik

Kategorie	Raumtyp	Konstruktion und Gebäudetechnik	
		Fläche (m²)	Wert
Wohnung	Wohnraum	120	1.2
	Bad	10	0.1
	Küche	15	0.15
	Balkon	5	0.05
	Flur	10	0.1
	WC	5	0.05
	Abstellraum	5	0.05
	Speisekammer	10	0.1
	Wohnfläche	150	1.5
	Wohnfläche	150	1.5



## Untersuchungsebene 3: Kosten

Städterle, Untersuchungsebene 3 aus Fallstudienmatrix

Kategorie	Raumtyp	Kosten	
		Fläche (m²)	Wert
Wohnung	Wohnraum	120	1.2
	Bad	10	0.1
	Küche	15	0.15
	Balkon	5	0.05
	Flur	10	0.1
	WC	5	0.05
	Abstellraum	5	0.05
	Speisekammer	10	0.1
	Wohnfläche	150	1.5
	Wohnfläche	150	1.5

## Flächen nach DIN 277

Städterle, Basel, Flächen nach DIN 277

Kategorie	Raumtyp	Flächen nach DIN 277	
		Fläche (m²)	Wert
Wohnung	Wohnraum	120	1.2
	Bad	10	0.1
	Küche	15	0.15
	Balkon	5	0.05
	Flur	10	0.1
	WC	5	0.05
	Abstellraum	5	0.05
	Speisekammer	10	0.1
	Wohnfläche	150	1.5
	Wohnfläche	150	1.5

## Flächen nach DIN 277

Kategorie	Raumtyp	Flächen nach DIN 277	
		Fläche (m²)	Wert
Wohnung	Wohnraum	120	1.2
	Bad	10	0.1
	Küche	15	0.15
	Balkon	5	0.05
	Flur	10	0.1
	WC	5	0.05
	Abstellraum	5	0.05
	Speisekammer	10	0.1
	Wohnfläche	150	1.5
	Wohnfläche	150	1.5



## Anhang D - Projektsteckbriefe

	Projekt	Stadt	Land	Baujahr	Bauherr
<b>Fertiggestellte, in die Auswertung einbezogene Projekte</b>					
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
<b>Geplante, in die Auswertung einbezogene Projekte</b>					
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 (ohne Steckbrief)	Zürich	CH	2021	Gemeinnützig
31	Grüner Weiler eG (ohne Steckbrief)	Münster	D	2021	Genossenschaft
32	Waermbaechli	Bern	CH	2023	Genossenschaft
33	Florasdorf am Anger (ohne Steckbrief)	Wien	A	k.A.	Genossenschaft

Tab. A 3: Übersicht zur Steckbriefdokumentation, Bestandserhebung von Projekten mit Cluster-Wohnungen in D-A-CH in chronologischer Reihenfolge (eigene Erhebung, Stand 2018), vergl. Tab. 2.1

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Projektsteckbrief

Name des Projekts:	Haus Noah	
Standort:	Ludwigshafen, Londoner Ring 2	
Bauherr:	LUWOG Das Wohnungsunternehmen der BASF	
Ansprechpartner:	Tanja Hahn	
Projektbeginn:	2006	
Erstbezug:	2008	
Partizipation in Projektentwicklung	Mit potentiellen Bewohnern wurden die Grundrisse in Workshops Diskutiert und entwickelt	

## LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN

Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Ohne besondere Auffälligkeiten

## BAUAUFGABE

Projektart	Sanierung	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Einzelgebäude/Sonderform	Wohnfläche	2.462	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	vollständig	
Geschossanzahl:	10	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	16		1350,68m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	3		Insg.1111,34	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	3		Insg.1111,34	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	k.A.		k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

## NUTZUNG

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Pro Cluster 1-2				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	6				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	Senioren + Junge Alte (50+)				k.A.		
Besondere Inklusionsziele:	Mehrgenerationenwohnen, Jugendwohnheime, Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen aller Altersstufen						
Angebote für d. Umfeld:	Gemeinschaftsraum für Quartiersverein im EG						

## KONSTRUKTION UND KOSTEN

Baukonstruktion:	Altbau	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	6,8 für Gemeinschaftswohnformen
Gesamtbaukosten in €:	Ca. 3 Mio. €	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	8,2€	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	k.A.

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Musikerwohnhaus	 <p><a href="http://www.buolzuend.ch/2010/musikerwohnhaus/">http://www.buolzuend.ch/2010/musikerwohnhaus/</a></p>
Standort:	CH- Basel	
Bauherr:	Stiftung Habitat	
Ansprechpartner:	Architekten: Buol & Zünd	
Projektbeginn:	2008	
Erstbezug:	2010	
Partizipation in Projektentwicklung	Wahrscheinlich keine	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

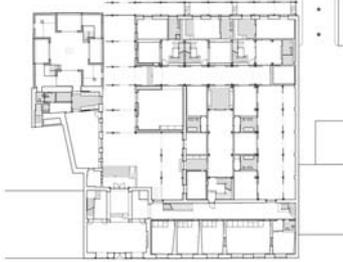
Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Hoch, wirkt sehr zentral

**BAUAUFGABE**

Projektart	Umbau von altem Fabrikgebäude	Gesamtnutzfläche	2.099	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Sonderform (altes Fabrikgebäude)	Wohnfläche	1.395	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	2	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			

**Raumprogramm**

Konventionelle Wohnungen:	9	k.A.	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	2	k.A.	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	2 (siehe Vitra 2017)	190	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	Cluster wird in anderem Text WG genannt	k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Cluster:	Ansicht Innen:
 <p><a href="http://www.buolzuend.ch/storage/media/20101/Plandokumentation%20MUSIKERWOHNHAUS.pdf">http://www.buolzuend.ch/storage/media/20101/Plandokumentation%20MUSIKERWOHNHAUS.pdf</a></p>	 <p><a href="http://www.buolzuend.ch/2010/musikerwohnhaus/">http://www.buolzuend.ch/2010/musikerwohnhaus/</a></p>

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	35	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	4	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	In Cluster: Wohnzimmer und Küche				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Kantine, weißer Saal, eine Spielhalle				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	Ausschließlich Musiker*innen						
Besondere Inklusionsziele:	Ausschließlich Musiker*innen						
Angebote für d. Umfeld:	k.A.						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	k.A.	Nettokaltniete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Leider nicht so gut dokumentiert; Clusterwohnung sieht aus als würden sich mehrere ein Bad teilen (?)

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Projektsteckbrief

Name des Projekts:	Kanzleistraße 50 ( Gemeinschaftswohnen 50+)	 <p>Foto: <a href="http://recherche.bauforumcenter.ch/Document/get/3326/Kanzleistr_Plan_OG1.pdf/33ee52795218018c1f6e6deedf08">http://recherche.bauforumcenter.ch/Document/get/3326/Kanzleistr_Plan_OG1.pdf/33ee52795218018c1f6e6deedf08</a></p>
Standort:	Stadt, Kanzleistraße 50, 8405 Winterthur, CH	
Bauherr:	GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen	
Ansprechpartner:	GESEWO, Markus Schatzmann	
Projektbeginn:	2007	
Erstbezug:	2010	
Partizipation in Projektentwicklung	Nutzergruppen planen von Beginn an mit (25 Initiantinnen). Haus entworfen von Haerle Hubacher Architekten BSA	

## LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN

Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Hoch, ohne besondere Auffälligkeiten

## BAUAUFGABE

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	4.261	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Einzelgebäude	Wohnfläche	762	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	Ja, vollständig	
Geschossanzahl:	4 (3 OG)	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Minergie-P-eco, 2000 Watt Gesellschaft			

## Raumprogramm

Konventionelle Wohnungen:	0	À 45-60	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	Gemeinschaftsfläche		430 m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	1 („Clusterwohnen“ = 16 Kleinwohng von 1-3 Zi. mit Gemeinschaftsräumen)		0 m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	Gemeinschaftswohnhaus WG50+		100 %

## Beispielgrundriss Gemeinschaftswohnform

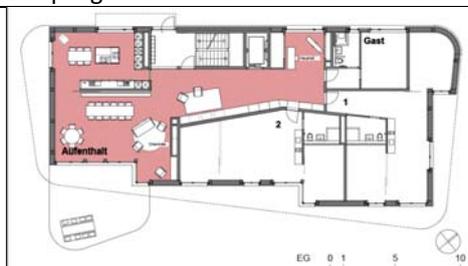


Foto: [http://recherche.bauforumcenter.ch/Document/get/3326/Kanzleistr\\_Plan\\_OG1.pdf/33ee52795218018c1f6e6deedf08](http://recherche.bauforumcenter.ch/Document/get/3326/Kanzleistr_Plan_OG1.pdf/33ee52795218018c1f6e6deedf08)

## Beispielgrundriss einzelne Wohnung



Foto: [http://recherche.bauforumcenter.ch/Document/get/3325/Kanzleistr\\_Plan\\_EG.pdf/3c511004338e954496574e451454bb](http://recherche.bauforumcenter.ch/Document/get/3325/Kanzleistr_Plan_EG.pdf/3c511004338e954496574e451454bb)

## NUTZUNG

Gemeinschaftliche Nutzungen				Bewohner_Innen:		
Reine Gewerbeeinheiten:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	20+ Pers.
Arbeitsräume/co-working:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	0 Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Aufenthaltsräume, Küche			Erwachsene bis 54 Jahre:	0	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Aufenthaltsräume, Küche			Erwachsene über 55 Jahre:	20+	Pers.
Zielgruppe Cluster:	Senioren			wohlhabend		
Besondere Inklusionsziele:	Seniorenwohnungen					
Angebote für d. Umfeld:	k.A.					

## KONSTRUKTION UND KOSTEN

Baukonstruktion:	Massiver Kern, tragende Holzfassade	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	4,42 Mio (5,1 mio CHF)	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	4200 CHF/m <sup>2</sup> HNF	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Erstes Clusterwohnungsprojekt durch Investoren in der Innenstadt Zürichs; Medienartikel

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

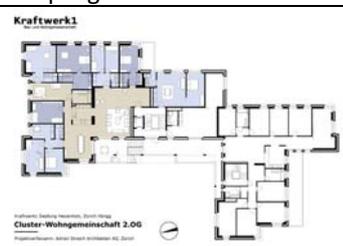
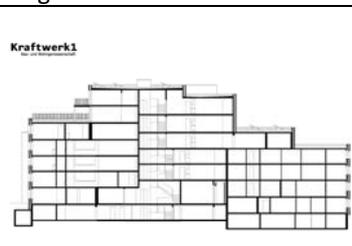
Name des Projekts:	Kraftwerk 1, Heizenholz	
Standort:	Zürich, Höngg, CH,	
Bauherr:	Bau- und Wohnungsgenossenschaft Kraftwerk 1	
Ansprechpartner:	Claudia Thiesen, Projektleitung und stellv. Geschäftsführerin Kraftwerk 1	
Projektbeginn:	2006 (Beginn der Grundstückssuche), 2008 Ausschreibung Entwurf	
Erstbezug:	Anfang 2012	
Partizipation in Projektentwicklung	Aufwändige Partizipation, Projektsteuerung durch Kraftwerk1	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Mittel, ohne besondere Auffälligkeiten

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau und Sanierung	Gesamtnutzfläche	3.350	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Wohnanlage	Wohnfläche	3.020	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	2+1 (2 Altbauten +neuer Anbau)	Barrierefreiheit	Teilweise	
Geschossanzahl:	5-7	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Minergie-Eco (nicht zertifiziert da kein Neubau)			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	10x 1-2,5-Zi-Whg, 3x 3,5-Zi-Whg, 3x 4,5-Zi-Whg, 5x 5,5-Zi-Whg, 1x 6,5-Zi-Whg		39	%
Gemeinschaftswohnformen:	4		k.A.	%
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	2x 5 Wohneinheiten-Whg		Je 330	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	2x 10-Zi-Wohngemeinschaft		Je 253	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Längsschnitt
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	2	St.	210	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	85	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	2	St.		m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	24	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Küche, Wohnbereich, Bad			Erwachsene bis 54 Jahre:	61	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	s.o.			Erwachsene über 55 Jahre:	15	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	Insbes. Ältere (55+), Mehr-generationen und Alleinerziehende			lt. Webseite: „Luxusvariante der WG“			
Besondere Inklusionsziele:	Insbes. Ältere (55+), Mehr-generationen und Alleinerziehende						
Angebote für d. Umfeld:	Ausstellungsräume, Allmenderäume, vielf. Gewerbe u. soz. Einrichtungen						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Mischkonstruktion incl. Erhalt best.Bausubstanz	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	Ca 18€ (bei Erstvermietung 245 CHF pro m2 und Jahr)
Gesamtbaukosten in €:	Ca.12.200.000	Miete relativ z. Umfeld:	„Im oberen Feld von Genossenschaften“
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	4.040	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	Hofer 2011, Begleitstudie der AGE Stiftung (2014)
Weiteres:	Zweites Projekt von Kraftwerk1, erprobt erstmals Clusterwohnungen speziell für die Wohnbedürfnisse Älterer

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	St.Pauli, Langstrasse 134	
Standort:	Zürich, CH	
Bauherr:	ZH Immobilien AG	
Ansprechpartner:	Vera Gloor	
Projektbeginn:	2008	
Erstbezug:	2011	
Partizipation in Projektentwicklung	Keine, Planung und Entwicklung durch Vera Gloor AG	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

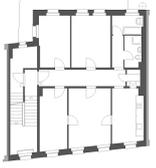
Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Mittel, problematisches Viertel, jetzt aufgewertet

**BAUAUFGABE**

Projektart	Sanierung mit Aufstockung	Gesamtnutzfläche	731,4	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Blockrand	Wohnfläche	ca. 522	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	Nein	
Geschossanzahl:	5	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			

**Raumprogramm**

Konventionelle Wohnungen:	Klassische Grundrisse in OG 1-3 tlw. Wg	k.A.	% o. m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	3	k.A.	% o. m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	1x4 Wohneinheiten-Clusterwohnung in OG 4&5	À 34-38	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	2x WG – aber keine Angaben dazu	k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	
Foto: <a href="http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?id=1">http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?id=1</a>	Foto: <a href="http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?id=1">http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?id=1</a>

**NUTZUNG**

Gemeinschaftliche Nutzungen				Bewohner_Innen:			
Reine Gewerbeeinheiten:	1	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	4	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	0	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Lounge und Wohnhalle			Erwachsene bis 54 Jahre:	4	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	3- Halle, Lounge, Terrasse			Erwachsene über 55 Jahre:	0	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	Keine; Mieter als Fremde eingezogen			Investoren Clusterwohnung			
Besondere Inklusionsziele:	Mehrgenerationenwohnen, Jugendwohnheime, Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen aller Altersstufen						
Angebote für d. Umfeld:	Atelierräume, Proberäume, Räume für soziale Träger						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Mischkonstruktion	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	Ca. 26 € 1700 CHF pro Cluster
Gesamtbaukosten in €:	2.900 000	Miete relativ z. Umfeld:	Relativ teuer
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	keine

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Erstes Clusterwohnungsprojekt durch Investoren in der Innenstadt Zürichs; Medienartikel

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Am Maybachufer	
Standort:	Am Maybachufer 20-21, 12047 Berlin	
Bauherr:	Eigentümerprojekt	
Ansprechpartner:	Hannes Tüllmann	
Projektbeginn:	k.A.	
Erstbezug:	2012	
Partizipation in Projektentwicklung	Einbeziehung der späteren Bewohner in den Planungsprozess zur individuellen Gestaltung der sparsam ausgestatteten Wohnungen	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Ohne besondere Auffälligkeiten

**BAUAUFGABE**

Projektart	Sanierung	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Blockrand	Wohnfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	vollständig	
Geschossanzahl:	5 (Projekt nur auf einem Geschoss)	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	k.A.	k.A.	%	
Gemeinschaftswohnformen:	1	100	%	
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	1	100	%	
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	k.A.	k.A.	m <sup>2</sup>	

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	11	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	0	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	2: Küche Wohnzimmer, +Terasse			Erwachsene bis 54 Jahre:	0	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	2: Gästezimmer, Bad			Erwachsene über 55 Jahre:	11	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	Rentner				k.A.		
Besondere Inklusionsziele:	Gegenseitige Betreuung und Finanzierung älterer Menschen						
Angebote für d. Umfeld:	k.A.						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Altbau/Holz	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	Eigentumswohnungen
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	k.A.

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Giesserei Winterthur	
Standort:	Winterthur, CH	
Bauherr:	Gesewo	
Ansprechpartner:	Hausverein Giesserei	
Projektbeginn:	2006 Gründung des Vereins ; 2011 Beginn Bauarbeiten	
Erstbezug:	2013	
Partizipation in Projektentwicklung	Ja, in Form von Workshops konnten Vereinsmitglieder mitbestimmen (Räumlichkeiten, Form der Selbstbestimmung.. etc.)	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

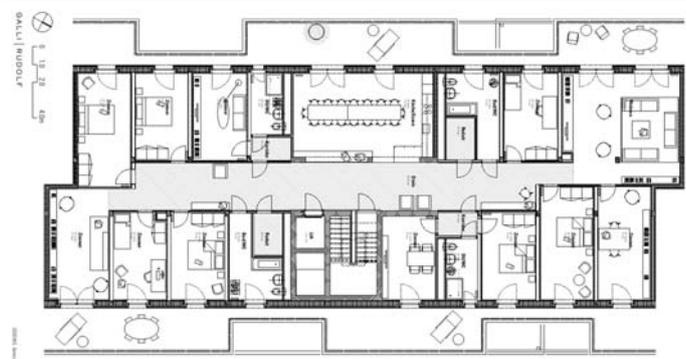
Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Entwicklungsgebiet, ehemalige Gießerei

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	17,050	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Blockrand	Wohnfläche	13,788	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	2	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	6	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Minergie P, 2000 Wattgesellschaft			

**Raumprogramm**

Konventionelle Wohnungen:	150	13,420 <sub>(eigene Rechnung)</sub>	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	1	367,4	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	1 (wird nicht als C. bezeichnet sondern als Großwohnung)		À 30 m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	1	367,4	m <sup>2</sup>

<p><b>Beispielgrundriss Clusterwohnung</b></p>  <p><a href="http://www.giesserei-gesewo.ch/dateiablagefiles/infodoks/plaene/wohnungstypen/Wohnungstypen%202011-01.pdf">http://www.giesserei-gesewo.ch/dateiablagefiles/infodoks/plaene/wohnungstypen/Wohnungstypen%202011-01.pdf</a></p>	<p><b>Beispielgrundriss einzelne Wohnung</b></p>  <p><a href="http://www.giesserei-gesewo.ch/dateiablagefiles/infodoks/plaene/wohnungstypen/Wohnungstypen%202011-01.pdf">http://www.giesserei-gesewo.ch/dateiablagefiles/infodoks/plaene/wohnungstypen/Wohnungstypen%202011-01.pdf</a></p>
---	--

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	13	St.	2590 m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	330	Pers.	
Arbeitsräume/co-working:	7	St.	k.A. m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	95	Pers.	
Geteilte Wohnbereiche:	Werkstätten, Waschbars, Übungsraum, Bar, Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Saal			Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	9			Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	Mehrgenerationenwohnen			Gehobener Standard			
Besondere Inklusionsziele:	Mehrgenerationenwohnen, Solidaritätsfond für Mieter*innen						
Angebote für d. Umfeld:	Soziales/Gewerbe/Kultur und Bildung/Dienstleistung						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Holzbauweise	Nettokaltniete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	64,3 Mio CHF (54,6 Mio €)	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	Ja, aber nicht klar wie viele

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Weiteres Projekt der Gesewo; unterstützt durch die Age Stiftung; 2007 2. Preis Heinrich & Erna Walder Stiftung

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Mehr als Wohnen (Hunziker Areal)	
Standort:	Zürich, CH	
Bauherr:	Baugenossenschaft mehr als wohnen	
Ansprechpartner:	Andrea Krstovic, Geschäftsführerin	
Projektbeginn:	2010	
Erstbezug:	2014	
Partizipation in Projektentwicklung	Aufwändige Partizipation, seit 2012 eigene Projektleitungsstelle, aktive Belegungspolitik	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Mittel, Industrieort-Image

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	48.000	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Wohnanlage, Einzelhäuser	Wohnfläche	41.000	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	13	Barrierefreiheit	vollständig	
Geschossanzahl:	5-7	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Folgt der 2000 Watt Gesellschaft			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	12xStudio, 44x 2-2,5 Zi-Whg, 96 x 3-3,5 Zi-Whg, 133 x 4,5 Zi-Whg, 41 x 5,5 Zi-Whg, 15 x 6,5 Zi-Whg, 1 x 7,5 Zi-Whg, 6 x 8,5/9,5 Zi-Whg, 3 x 12,5 Zi-Whg	Ca. 90	%	
Gemeinschaftswohnformen:	23	Ca. 10	%	
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	11 satellitenwohnungen Typ A je 10,5/12,5 Zi.; 5 Satellitenwohnungen Typ B je 9,5/13,5 Zi.	Zimmer ca. 30	m <sup>2</sup>	
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	Gross-Wohngemeinschaften	k.A.	m <sup>2</sup>	

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	31	St.	150	Jobs	Wohnraum für ca.:	1200	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	20	St.	50	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	300	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Küche, Wohnbereich in CW (+Bad in Gross-WG)			Erwachsene bis 54 Jahre:	660	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	s.o.			Erwachsene über 55 Jahre:	240	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	Tlw. Betreutes Wohnen, sonst für alle			Aktive Belegungspolitik			
Besondere Inklusionsziele:	Mehrgenerationenwohnen, Jugendwohnheime, Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen aller Altersstufen, Geringverdienende; gemischt						
Angebote für d. Umfeld:	Ausstellungsräume, Allmenderäume, vielf. Gewerbe u. soz. Einrichtungen						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Skelettbau/Massivbau/ Mischkonstruktion	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	15,77€
Gesamtbaukosten in €:	171.000.000	Miete relativ z. Umfeld:	Relativ günstig
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	20%

Monitoring:	2.000-Watt-Gesellschaft (BFE), nachh. Lebensstile (ETH Zürich), und weitere Studien
Weiteres:	Versch. Auszeichnungen (Habitat Award, etc); Zusammenschluss von 35 Genossenschaften

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

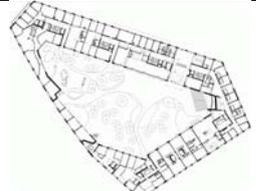
Name des Projekts:	Kalkbreite	
Standort:	Zürich	
Bauherr:	Genossenschaft Kalkbreite	
Ansprechpartner:	Claire Comte, Geschäftsführerin Kalkbreite	
Projektbeginn:	2006, 2009 Planungsbeginn, 2012 Baubeginn	
Erstbezug:	2014	
Partizipation in Projektentwicklung	Seit 2006 AGs Interessierter, Aufwändige Partizipation inkl. Anpassung Raumprogramm, Projektsteuerung durch Kalkbreite	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Viel Verkehrslärm, überdeckelt neue Tramabstellanlage

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	13.266	m <sup>2</sup>	
Städtebauliche Figur	Blockrand /Sonderform	Wohnfläche	7.811	m <sup>2</sup>	
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	weitgehend		
Geschossanzahl:	7	Flächenverbrauch	30,2 m <sup>2</sup> /Pers.		
Energiestandard:	Minergie-P-ECO, 2000-Watt-Gesellschaft (seit 2017 im Betrieb zertifiziert)				
<b>Raumprogramm</b>					
Konventionelle Wohnungen:	2 x 1–1.5 Zi-Whg. à 38–45 m <sup>2</sup> ; 14 x 2.5–3 Zi-Whg. à 50–75 m <sup>2</sup> ; 4 x 2.5 Zi-Whg. à 64–103 m <sup>2</sup> ; 13 x 4.5 Zi-Whg. à 95–133 m <sup>2</sup> ; 8 x 5.5 Zi-Whg. à 123–127 m <sup>2</sup> ; 6 x 6.5 Zi-Whg. à 142–152 m <sup>2</sup> , 2 x 7.5–9.5 Zi-Whg. à 142–215 m <sup>2</sup>				
Gemeinschaftswohnformen:	Clusterwhg. + 9 Wohnjoker à 27–29 m <sup>2</sup>				
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	3x 13–17 Zimmer-Wohnungen à 222–412 m <sup>2</sup> in 9 Wohneinheiten je 222–412m <sup>2</sup>				m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	Großhaushalte, Groß-WGs (→ unklar was was ist? s.o.)				m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Grundriss Projekt
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	k.A.	St.	4784	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	250	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	Gemeinschaftsbüros, Flex-Zi.			Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	60	Pers.	
Geteilte Wohnbereiche:	Gemeinschaftsraum + Küche			Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Desk Halle, Kantine, Waschsalon, Freeze, Sauna, Dachterrasse			Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	Wer Privatheit + Gemeinschaft will insbes. Ältere; 3 Clusterwhg.-typen: Siedler, Nomaden, Grosshaushalt			27 Bew. in Clusterwohnung			
Besondere Inklusionsziele:	Alle, die zusammen und in Solidarität wohnen wollen, ökologischen Lebensstil pflegen und bereit sind, Gemeinschaftseinrichtungen mit zu bezahlen = Soli-Fonds						
Angebote für d. Umfeld:	Krippe, Pension, Cafe+Restaurant, Gewerbe, Büroräume, Kino, Innenhof						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Skelettbau	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	durchschn. 16,22 (Stand 2010).
Gesamtbaukosten in €:	55 Mio. (63,5 Mio. CHF)	Miete relativ z. Umfeld:	Günstiger (Ø30 CHF)
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> NUTZfläche:	4,786 CHF=4.085 €	Geförderte Wohneinheiten:	11

Monitoring:	Zielkatalog 2000 Watt Gesellschaft wird periodisch angepasst und evaluiert
Weiteres:	„Mutig“: neu gegründete Genossenschaft Kalkbreite erhält Baurecht; viele Preise

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Projektsteckbrief

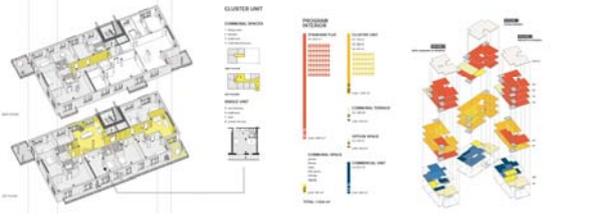
Name des Projekts:	Spreefeld Berlin	
Standort:	Stadt, Berlin	
Bauherr:	Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin eG	
Ansprechpartner:	carpaneto.schöningh, Berlin	
Projektbeginn:	2007	
Erstbezug:	02.2014	
Partizipation in Projektentwicklung	Genossenschaft als Bauherr und 3 Architektenteams die Wohnungs + Bauteilkatalog entwickelt haben, Finanzierung durch Genossenschaftseinlagen + Förderung (KFW)	

## LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN

Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Direkte Wassernähe (Spree) + zentrale Lage

## BAUAUFGABE

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	10.000	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	3 Einzelgebäude	Wohnfläche	5600	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	3	Barrierefreiheit	vollständig	
Geschossanzahl:	7	Flächenverbrauch	47 m <sup>2</sup> /Person	
Energiestandard:	Passivhausstandard			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	64		47	%
Gemeinschaftswohnformen:	k.A.		25	%
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	40 %		1920	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	k.A.		k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

## NUTZUNG

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	14%	St.	798	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	140	Pers.
Arbeitsräume/co-working:		St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	k.A.			Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	k.A.			Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	k.A.			k.A.			
Besondere Inklusionsziele:	k.A.						
Angebote für d. Umfeld:	Optionsräume zur Miete, Bootshaus, Holzwerkstatt						

## KONSTRUKTION UND KOSTEN

Baukonstruktion:	Mischkonstruktion	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	8, 1800 €/m <sup>2</sup>
Gesamtbaukosten in €:	<b>14.200.000</b>	Miete relativ z. Umfeld:	11 % weniger
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	1.983	Geförderte Wohneinheiten:	Keine (aber KFW)

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	KFW-Programme tragen zur Reduzierung der Miete um 0,80 €/m <sup>2</sup> bei

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

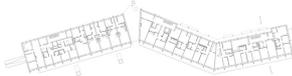
Name des Projekts:	Mehrgenerationenplatz Forstenried, München	
Standort:	Limmatstraße 3 - 7, 81476 München, Forstenried	
Bauherr:	Wogeno eG	
Ansprechpartner:	Wogeno eG	
Projektbeginn:	2010 Planungsbeginn, 2011 Wettbewerb, 2013 Baubeginn	
Erstbezug:	Anfang 2015	
Partizipation in Projektentwicklung	Nach Wohnungsvergabe wurden die Bewohner in die Detailausführungsplanung integriert	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Ohne besondere Auffälligkeiten

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	11486,5	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Zeilenbau	Wohnfläche	6369,5	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	Teilweise	
Geschossanzahl:	5	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	kfW 55			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	74		k.A.	%
Gemeinschaftswohnformen:	3		k.A.	%
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	1		k.A.	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	2		k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	k.A.				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Gemeinschaftsraum, Mobilitätsraum, Dachterrasse, Werkstatt				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	k.A.				k.A.		
Besondere Inklusionsziele:	Mehrgenerationenwohnen, Kinder/Jugendwohngruppe, geförderte Wohneinheiten, betreutes Wohnen, Sehbehinderten WG						
Angebote für d. Umfeld:	k.A.						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Skelettbau	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	6-12/m <sup>2</sup>
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	(KG 300-400): 1716€ m <sup>2</sup>	Geförderte Wohneinheiten:	Ca 50%

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	k.A.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Projektsteckbrief

Name des Projekts:	Neufrankengasse 18	 <p>Foto: <a href="http://www.veragloor.ch/images/2136_e7254430.jpg">http://www.veragloor.ch/images/2136_e7254430.jpg</a></p>
Standort:	Stadt, Zürich	
Bauherr:	Eigentümergeinschaft	
Ansprechpartner:	Dipl. Arch. eth sia Vera Gloor	
Projektbeginn:	2013	
Erstbezug:	2015 (Fertigstellung)	
Partizipation in Projektentwicklung	Keine Erwähnung	

## LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN

Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Niedrig aber in Aufwertung

## BAUAUFGABE

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Sonderform	Wohnfläche	1011	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	6	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	9		60	% (ca.)
Gemeinschaftswohnformen:	2 (à 5 Cluster mit 30m2)		40	% (ca.)
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	2		100	%
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	0		0	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
 <p>1:00 Clusterwohnungen</p>	 <p>1:00 Einzelwohnung</p>

## NUTZUNG

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	3	St.		m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	20	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Gemeinschaftsraum				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	50 m2 Gemeinschaftsraum pro Clusterwohnung				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	k.A.				Gehobener Standard		
Besondere Inklusionsziele:	k.A.						
Angebote für d. Umfeld:	Projekträume zur Miete						

## KONSTRUKTION UND KOSTEN

Baukonstruktion:	Tragstruktur Beton/Backstein	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	5.000.000 (Fr.5,4 Mio)	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	k.A.

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

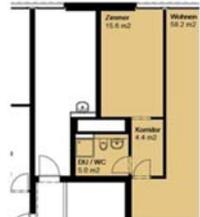
Name des Projekts:	Zwicky-Süd	
Standort:	Zürich, CH	
Bauherr:	Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1	
Ansprechpartner:	Claudia Thiesen (Projektleiterin)	
Projektbeginn:	2009 (Beginn Bauprojekt 2011)	
Erstbezug:	2015	
Partizipation in Projektentwicklung	Aufwändige Partizipation, Projektsteuerung durch Kraftwerk1	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage (Vorort)
Standort- und Umfeldqualität	Niedrig (früher Industrie, viel Verkehr), problematisches Image

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau – neben Kraftwerk1 bebauen 2 weitere Unternehmen den Rest der Fläche	Gesamtnutzfläche	16.855	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Wohnanlage, Reihenhauser, Einzelhaus, Zeilenbau (Sonderform)	Wohnfläche	12.750	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	5. Haus 4-6 (Gewerbe), Werkhütte, Festhütte	Barrierefreiheit	vollständig	
Geschossanzahl:	7	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Minergie-P, 2000 Watt Gesellschaft			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	10x 1-2,5-Zi-Whg, 3x 3,5-Zi-Whg, 3x 4,5-Zi-Whg, 5x 5,5-Zi-Whg, 1x 6,5-Zi-Whg		121	Whg.
Gemeinschaftswohnformen:	4 = 1 x 8.5 Zi.-WG = 230 m <sup>2</sup> , 1 x 11.5 Zi.-WG, 1 x 13.5 Zi.-WG, 1 x 14.5 Zi.-WG		4	Whg.
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	Nur einzelne Cluster genannt in Gross-WG		Je 20	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	Gross-WG bzw. „Grosshaushalt“		s.o.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Gross-WG	Beispielgrundriss einzelnes Cluster darin
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	k.A.	St.	3500	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	2500	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	7	St.	22-26	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Laubengänge, Terrassen; in GrossWGs: Bad Wohnbereich				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:					Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	betreutes Wohnen, Ältere, Wohnen+Arbeiten				Gewerbeangebote für fehlende Nahversorgung u. Kultur		
Besondere Inklusionsziele:	Betreutes Wohnen, Wohnen und Arbeiten, bezahlbares Wohnen						
Angebote für d. Umfeld:	Gewerbe zur Miete und Nahversorgung						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Mischkonstruktion – Herausforderung Lärm	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	17,78 € (ca. 244 CHF/m <sup>2</sup> pro Jahr)
Gesamtbaukosten in €:	114.773.000	Miete relativ z. Umfeld:	Klein-Whg günstig, Gross-WGs etwas teurer
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	7885	Geförderte Wohneinheiten:	Vergabe von Whg. an Stiftungen für betr. Wohnen

Monitoring:	Eigenverbrauchsgemeinschaft Zwicky-Süd zu Photovoltaik
Weiteres:	WohnExperiment in Peripherie; Preis Stiftung „Gute Bauten“ u. Zeitschrift Hochparterre

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Projektsteckbrief

Name des Projekts:	Wagnis ART	
Standort:	DE, München	
Bauherr:	Wohnbaugenossenschaft	
Ansprechpartner:	wagnis eG	
Projektbeginn:	2012	
Erstbezug:	2016	
Partizipation in Projektentwicklung	In Workshops wurde das Projekt mit den zukünftigen Bewohnern geplant.	

## LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN

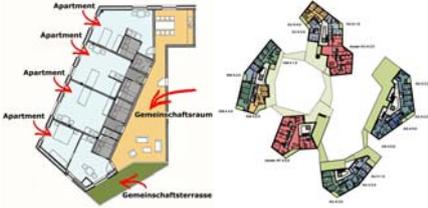
Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Ehemaliges innerstädtisches Militärgelände

## BAUAUFGABE

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	10.610	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	5 Einzelgebäude	Wohnfläche	9.565	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	5	Barrierefreiheit	vollständig	
Geschossanzahl:	5	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Passivhaus			

### Raumprogramm

Konventionelle Wohnungen:	130	6695,5	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	8	2869,5	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	8	2869,5	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	k.A.	k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

## NUTZUNG

Gemeinschaftliche Nutzungen				Bewohner_Innen:			
Reine Gewerbeeinheiten:	7	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	200	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	4	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Wohnzimmer+Küchen				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Waschcafé, Nähstube, Toberaum, Gäste-Apartments...				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	Künstler, 1/3 München Modell, 1/3 EOF gefördert				k.A.		
Besondere Inklusionsziele:	k.A.						
Angebote für d. Umfeld:	Räume und Gewerbeeinheiten zum Mieten, Restaurant						

## KONSTRUKTION UND KOSTEN

Baukonstruktion:	Stahlbetonskelettkonstruktion	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	1/3 München Modell, 1/3 EOF gefördert

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Ausgezeichnet mit dem Deutschen Städtebaupreis 2016, Auszeichnung in der Kategorie Partizipation und Planung beim, Deutschen Landschaftsarchitektur-Preis 2017, Anerkennung beim Deutschen Architekturpreis 2017, Gewählt auf die Shortlist zum DAM Preis 2018

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Gundeli /Gundelinger Quartier	
Standort:	Güterstrasse, Basel, CH	
Bauherr:	ZH Immobilien	
Ansprechpartner:	Vera Gloor AG	
Projektbeginn:	2015	
Erstbezug:	2016 (Fertigstellung)	
Partizipation in Projektentwicklung	k.A.	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Innenstädtische Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Nahe am Bahnhof gelegen, Entwicklung eines vielfältigen Quartiers

**BAUAUFGABE**

Projektart	Sanierung und Neubau	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Blockrand	Wohnfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	2 (Alt- und Neubau die ineinander über gehen)	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	6-7	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	im Altbau: 3		30	%
Gemeinschaftswohnformen:	1		Je 33-58	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	1 Cluster-Wohnung mit 10 Zimmern		k.A.	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	k.A.		k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	
Links: konventionelle Wohnung, rechts: Teil Cluster-Wohnung	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	2	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Küche, Wohnbereich			Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Dachlounge, Terrasse			Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	k.A.						
Besondere Inklusionsziele:	Bezahlbarer Wohnraum						
Angebote für d. Umfeld:	Keine bzw. Gewerbe						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Massivbau	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	3,5 Mio CHF	Miete relativ z. Umfeld:	eher günstig (siehe Inklusionsziele)
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Weiteres Projekt von Vera Gloor, wie St. Pauli oder die Neufrankengasse

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Glattpark	
Standort:	Opfikon, CH	
Bauherr:	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ	
Ansprechpartner:	Pool Architekten	
Projektbeginn:	2014	
Erstbezug:	2018	
Partizipation in Projektentwicklung	k.A.	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage, neuer Stadtteil
Standort- und Umfeldqualität	hoch, Glattpark als neues Wohnviertel

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Blockrand/Einzelgebäude/Zeilen	Wohnfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	4	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	5-7	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			

**Raumprogramm**

Konventionelle Wohnungen:	k.A.	k.A.	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	k.A.	k.A.	% o. m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	k.A.	k.A.	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	Man könne manche Wohnungen auch als WG/Clusterwohnungen verwenden - keine Anzahl gegeben		k.A. m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Wohnung soll als Cluster genutzt werden können  <p>??</p> <p><a href="https://www.poolarch.ch/projekte/2014/glattpark-opfikon/&amp;refPage=Nutzung&amp;filter=Wohnen&amp;browse=browse">https://www.poolarch.ch/projekte/2014/glattpark-opfikon/&amp;refPage=Nutzung&amp;filter=Wohnen&amp;browse=browse</a></p>	Beispielgrundriss einzelne Wohnung  <p><a href="https://www.poolarch.ch/projekte/2014/glattpark-opfikon/&amp;refPage=Nutzung&amp;filter=Wohnen&amp;browse=browse">https://www.poolarch.ch/projekte/2014/glattpark-opfikon/&amp;refPage=Nutzung&amp;filter=Wohnen&amp;browse=browse</a></p>
--	---

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	ja	St.	k.A. m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.	
Arbeitsräume/co-working:	ja	St.	k.A. m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.	
Geteilte Wohnbereiche:	Atelier			Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Gastronomie			Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	z.T. Wohnen im Alter			Gehobener Standard			
Besondere Inklusionsziele:	z.T. Wohnen im Alter						
Angebote für d. Umfeld:	Gastronomie, Doppelkindergarten, Gewerbe						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	k.A.	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	In Prozess –keine weiteren Quellen- 1 Preis bei Studienwettbewerb von Pool Architekten

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

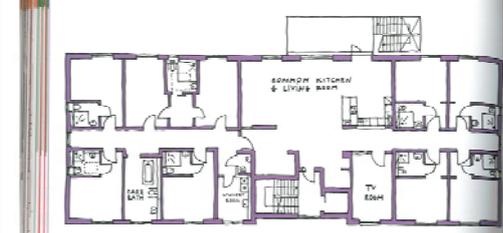
Name des Projekts:	Inklusiv Wohnen Köln e.V.	
Standort:	Sürther Feldallee 12, 50996 Köln	
Bauherr:	Inklusiv Wohnen Köln e.V./GAG ImmobilienAG	
Ansprechpartner:	Christiane Strohecker	
Projektbeginn:	2012	
Erstbezug:	Ende 2017	
Partizipation in Projektentwicklung	In der Planungsphase wurde in einer Workshop-Reihe ein gemeinsames Verständnis von Inklusion und des gemeinschaftlichen Lebens im Haus und den WGs erarbeitet	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage/Vorort
Standort- und Umfeldqualität	Neubaugebiet

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Einzelgebäude	Wohnfläche	1400	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	vollständig	
Geschossanzahl:	4	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	9		1000	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	2		400	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	Die Wohngruppen haben Cluster Grundrisse, sind aber zum Teil Betreutes Wohnen (5 von 9 Bewohner sind Menschen mit Behinderung)		200	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	2		200	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>				
Reine Gewerbeeinheiten:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.		
Arbeitsräume/co-working:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.		
Geteilte Wohnbereiche:	Wohnküchen				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.		
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Gemeinschaftsraum im EG				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.		
Zielgruppe Cluster:	Studenten/Behinderte				k.A.				
Besondere Inklusionsziele:	4 Studenten leben mit 5 Menschen mit Behinderung in einer Wohngruppe und bekommen für deren Unterstützung Mieterlass/Vergünstigung. Zusätzlich gibt es ein professionelles Betreuungsangebot								
Angebote für d. Umfeld:	Gemeinschaftsraum für das Quartier								

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	k.A.	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in €:	6€/m <sup>2</sup> (WBS) 11,5€/m <sup>2</sup>
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	Leicht höher
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	k.A.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Projektsteckbrief

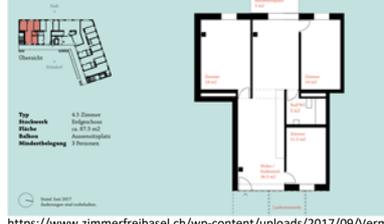
Name des Projekts:	Stadterle	
Standort:	Basel, CH	
Bauherr:	Zimmerfrei Wohngenossenschaft Basel	
Ansprechpartner:	Zimmerfrei Wohngenossenschaft Basel	
Projektbeginn:	2010(Erwerb), 2013 (Gründung Genossenschaft), 2014 (Wettbewerb)	
Erstbezug:	2017	
Partizipation in Projektentwicklung	Workshops von Bewohner*innen und Interessierten zur Ideenfindung und Partizipation während des gesamten Prozesses	

## LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN

Lage	Städtische Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Entwicklungsgebiet

## BAUAUFGABE

Projektart	Neubau, Mehrfamilienhaus	Gesamtnutzfläche	4460	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Aufgelöster Blockrand	Wohnfläche	Ca. 2940	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	5-6	Flächenverbrauch	Max 45 m <sup>2</sup> pro P.	
Energiestandard:	2000 Watt Gesellschaft			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	28 + 3 Spezialzimmer zur separaten Miete	Ca. 2940	m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftswohnformen:	3	Ca. 739	m <sup>2</sup>	
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	1	À 346	m <sup>2</sup>	
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	2	133&260	m <sup>2</sup>	

<p>Beispielgrundriss Clusterwohnung</p>  <p><small>Typ: Mischbauwerk Fläche: ca. 347 m<sup>2</sup> Balkon: ca. 100 m<sup>2</sup> Minibalkongang: 2 Personen</small></p> <p><small>Grundriss M 1:200</small></p> <p><small>Stand: Juni 2017 Antraggeber: Zimmerfrei</small></p> <p><a href="https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/Vermietungspläne_W5.1_17.pdf">https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/Vermietungspläne_W5.1_17.pdf</a></p>	<p>Beispielgrundriss einzelne Wohnung</p>  <p><small>Typ: Mischbauwerk Fläche: ca. 87 m<sup>2</sup> Balkon: ca. 10 m<sup>2</sup> Minibalkongang: 1 Person</small></p> <p><small>Stand: Juni 2017 Antraggeber: Zimmerfrei</small></p> <p><a href="https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/Vermietungspläne_W0.1_17.pdf">https://www.zimmerfreibasel.ch/wp-content/uploads/2017/09/Vermietungspläne_W0.1_17.pdf</a></p>
--	---

## NUTZUNG

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	100	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	In Cluster: Wohnraum und Küche				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Lobby 104 m <sup>2</sup> ; Dachterrasse 224m <sup>2</sup>				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	k.A.				Gemeinschaftliches Wohnen		
Besondere Inklusionsziele:	mind. 10% der Wohnungen für soziale Zwecke. Ansonsten: Menschen mit verschiedenem sozialen Hintergrund, unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten, unterschiedlicher Herkunft und verschiedenen Alters						
Angebote für d. Umfeld:	k.A.						

## KONSTRUKTION UND KOSTEN

Baukonstruktion:	Mischkonstruktion	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	Ca. 26 € 1700 CHF pro Cluster
Gesamtbaukosten in €:	14.000 000 CHF ( 11,8 Mio € 01.18)	Miete relativ z. Umfeld:	Relativ günstig
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	Solidaritätsbeitrag

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Junge Genossenschaft, sehr gut dokumentiertes Projekt

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Generationenwohnen21	
Standort:	A, Wien	
Bauherr:	Genossenschaft	
Ansprechpartner:	Neue Heimat Gewog	
Projektbeginn:	2016	
Erstbezug:	Herbst, 2018 (Angaben zur Fertigstellung: 2019)	
Partizipation in Projektentwicklung	Wahrscheinlich keine	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Eingebettet in das Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	8365	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Wohnanlage, Sonderform mit Innenhof	Wohnfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	4	Barrierefreiheit	ja	
Geschossanzahl:	5	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			

**Raumprogramm**

Konventionelle Wohnungen:	74		k.A.	%
Gemeinschaftswohnformen:	16 x 55+ (ältere), 6 x Wohncluster, 14 x Sen.WG		k.A.	%
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	6		k.A.	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	16 (55+); „Seniorenwohngemeinschaft“		S.wg. 14 x 28m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	110 +	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Cluster: extra Küche u. Wohnen; In "Seniorenwohngemeinschaft": extra Küche und Wohnen				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Dachterasse				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	Familien/Haushalte mit Kindern, Singles, Alt u. Jung						
Besondere Inklusionsziele:	Zum Teil betreutes Wohnen und Wohnen im Alter						
Angebote für d. Umfeld:	Keine						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	k.A.	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	für Wohngruppe: ab 7,5€/m <sup>2</sup> inkl. Bk.; Cluster: 12€/m <sup>2</sup> inkl. Bk.
Gesamtbaukosten in €:	11,1 Mio.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	54 ja, 27 Superförderung

Monitoring:	Beratung durch Wohnbund: consult
Weiteres:	Zwei geförderte Wohngruppen für Fortgeschrittene 55+ (jeweils 16 WE) Generationen-Wohn-Cluster (freifinanziert) (6 WE) Betreutes Wohnen in „Seniorenwohngemeinschaft“ (14 WE) „Seniorenwohngemeinschaft“ kann als Cluster gelesen werden

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Ecoquartier Jonction	<a href="http://www.ecoquartierjonction.ch/batiments/codha/">http://www.ecoquartierjonction.ch/batiments/codha/</a> 
Standort:	CH, Genf	
Bauherr:	Die Stadt Genf, FVGLS, CODHA, La Société coopérative d'habitation artamis des rois, La Fondation des parkings	
Ansprechpartner:	Dreier Frenzel Architekten	
Projektbeginn:	2010 (Wettbewerb)	
Erstbezug:	2015, 2017, 2018	
Partizipation in Projektentwicklung	Ja, Bewohner*innen konnten bzgl. Typologie der Wohnungen etc. mitbestimmen.	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Sehr zentral gelegen

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Ensemble, Wohnanlage	Wohnfläche	27.000	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	4	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	6-10	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	2000-Watt-Gesellschaft; 2 Gebäude Minergie; 1 Gebäude Minergie-P-Eco			

**Raumprogramm**

Konventionelle Wohnungen:	298 (?)	k.A.	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	4	42-85	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	4	851	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	Ja, ist vorhanden, aber keine Anzahl genannt	Bis 180	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung (gedreht)	Beispielgrundriss einzelne Wohnung (gedreht)
 <p><a href="http://www.ecoquartierjonction.ch/batiments/codha/">http://www.ecoquartierjonction.ch/batiments/codha/</a></p>	 <p><a href="http://www.ecoquartierjonction.ch/batiments/codha/">http://www.ecoquartierjonction.ch/batiments/codha/</a></p>

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	k.A.	St.	7200	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Wohnzimmer und Küche				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Werkstätten, Büros, Geschäfte, Galerien, Cafés, Restaurants, Bars, Assoziationsräume, Schulküchen, Kinos				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	Keine						
Besondere Inklusionsziele:	Keine						
Angebote für d. Umfeld:	Vielzahl an Angebot für das Umfeld: Schule, Galerien, Gastronomie...						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	k.A.	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	252 885 884 CHF (214.592.226 € Jan 2018);	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	52 Stück

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Eins von zwei CODHA Projekten. Noch nicht fertiggestellt, nur ein nicht-eindeutig lesbarer Teil Cluster

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Projektsteckbrief

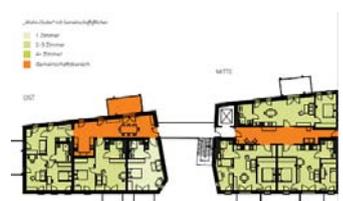
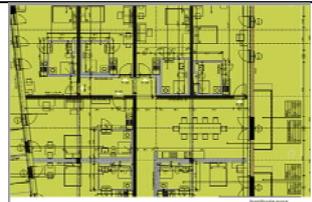
Name des Projekts:	Lynarstraße, Ostseeplatz	
Standort:	Berlin, Wedding	
Bauherr:	Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG	
Ansprechpartner:	vermietung@am-ostseeplatz.de	
Projektbeginn:	2016	
Erstbezug:	2018	
Partizipation in Projektentwicklung	fast ausschließlich sogenannte „Wohn-Cluster“, Ab Mitte 2017 werden mögliche Einzel-Wohnungen an Familien, Paare oder Einzelpersonen von der Warteliste vergeben.	

## LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN

Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	mittel, Sprengelkiez

## BAUAUFGABE

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	6500	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Einzelgebäude/3 Riegel	Wohnfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	3	Barrierefreiheit	vollständig/teilw.	
Geschossanzahl:	5	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Min. EnEV			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	98		k.A.	%
Gemeinschaftswohnformen:	Ca. 50 %		k.A.	%
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	Im allg. alles als Wohncluster bezeichnet		k.A.	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	k.A.		k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

## NUTZUNG

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	ja	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Küche, Waschküche				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Auf jeder Etage				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	k.A.				k.A.		
Besondere Inklusionsziele:	„Urbanität wahren“ Erdgeschoss Gewerbeflächen, die auch Teile des Kellers mitnutzen können. (Ateliers, Läden, Büros oder Kleingewerbe)						
Angebote für d. Umfeld:	Proberäume, Gewerbe, Ateliers						

## KONSTRUKTION UND KOSTEN

Baukonstruktion:	Vorwiegend Holz, Mischkonstruktion	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	47, WBS, 6,50 €/qm

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Programm „Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin“, (SIWA)

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Ecoquartier les Vergers, Haus CODHA	 <p><a href="https://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=14">https://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=14</a> Dokument zum Download "24.03.2014-1ere séance"</p>
Standort:	CH- Genf, Meyrin	
Bauherr:	Genossenschaften: CODHA und VOISINAGE (Wobei CODHA wichtiger erscheint)	
Ansprechpartner:	CODHA Genossenschaft	
Projektbeginn:	2013	
Erstbezug:	2018	
Partizipation in Projektentwicklung	Ja, bereits vor Entwicklung und auch während des Prozesses	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randgebiet
Standort- und Umfeldqualität	Hoch, neues ökologisches Wohnquartier

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Ensemble	Wohnfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	2	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	7-9	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Minergie-A-P-ECO, Anspruch an 2000 Wattgesellschaft			

**Raumprogramm**

Konventionelle Wohnungen:	200 insgesamt (Teile dessen Cluster, Anzahl nicht genannt)	k.A.	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	Cluster vorhanden, Anzahl nicht genannt	k.A.	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	k.A.	192 (ein Cluster: 25-45)	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	0	0	m <sup>2</sup>

<p>Beispielgrundriss Cluster:</p>  <p><a href="https://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=14">https://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=14</a> Dokument zum Download "24.03.2014-1ere séance"</p>	<p>Beispielgrundriss konventionelle Wohnung:</p>  <p><a href="https://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=14">https://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=14</a> Dokument zum Download "24.03.2014-1ere séance"</p>
---	---

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	200+	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	4 Gemeinschaftsküchen				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Kindergarten, Ludothek = Spielbibliothek (Casino?!), Sauna, Sportraum, 4 Mehrzweckräume				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	Keine besondere Zielgruppe						
Besondere Inklusionsziele:	Keine						
Angebote für d. Umfeld:	Ggf. ist der Kindergarten für das ganze Quartier						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	k.A.	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Zweites Projekt von CODHA, klassischer Clustergrundriss, leider kaum Angaben über Flächen und Zahlen

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Projektsteckbrief

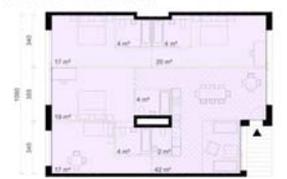
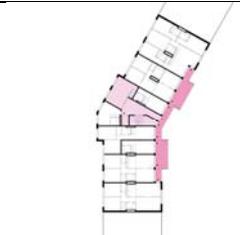
Name des Projekts:	Urban Coop Berlin eG	
Standort:	Gotenstraße, Berlin Schöneberg	
Bauherr:	Urban coop Berlin eG	
Ansprechpartner:	Robert Ostmann	
Projektbeginn:	2016	
Erstbezug:	k.A, Ende 2017 Grundstück	
Partizipation in Projektentwicklung	Bewohner werden in den Planungsprozess einbezogen durch Umfragen und Workshops, Professionelle Prozessbegleitung in Zukunft	

## LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN

Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Ohne besondere Auffälligkeiten, ehemalige Brachfläche wird neu bebaut

## BAUAUFGABE

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Blockrand	Wohnfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	vollständig	
Geschossanzahl:	7	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	Passivhausstandart			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	Insg. 43		k.A.	%
Gemeinschaftswohnformen:	k.A.		k.A.	%
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	Cluster vorhanden, keine Angaben wieviele		k.A.	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	k.A.		k.A.	m <sup>2</sup>

<b>Beispielgrundriss Clusterwohnung</b> <small>Beispiel Clusterwohnung                  Zimmeranzahl: 5                  Wohnfläche: 135 m<sup>2</sup>                  Nettokalt m<sup>2</sup>: 1.250 m<sup>2</sup> / Monat</small> 	<b>Beispielgrundriss einzelne Wohnung</b> 
---	---

## NUTZUNG

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	1	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	k.A.				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Gemeinschaftsräume 220 m <sup>2</sup> , Dachterasse 430 m <sup>2</sup> , Gemeinschaftsbalkone 310m <sup>2</sup>				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	k.A.				k.A.		
Besondere Inklusionsziele:	Ca. 33% der Wohnungen sind geförderte Wohnungen						
Angebote für d. Umfeld:	Evtl. Räume für soziale Träger						

## KONSTRUKTION UND KOSTEN

Baukonstruktion:	Holz	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	6,5 für gefördert, 9,52-14,29 €/m <sup>2</sup>
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	14 (33%)

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Grundstück über Konzeptvergabeverfahren

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

## Projektsteckbrief

Name des Projekts:	Quartier Weißensee	
Standort:	Wittlicher Straße / Brodenbacher Weg / Piesporter Straße, 13088 Berlin	
Bauherr:	UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbH / BeGeno 16	
Ansprechpartner:	BeGeno 16, Hosemannstr. 16, 10409 Berlin	
Projektbeginn:	2016	
Erstbezug:	Voraussichtlich 2019	
Partizipation in Projektentwicklung	k.A.	

## LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN

Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Neubau Quartier

## BAUAUFGABE

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	13.750	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Neue Wohnanlage	Wohnfläche	10.850	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	5	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	k.A.	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	KfW 40+			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	207 (davon 175 BeGeno16, 32 Bauträger)	k.A.	m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftswohnformen:	k.A.	k.A.	m <sup>2</sup>	
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	Wird erwähnt, keine weiteren Angaben	k.A.	m <sup>2</sup>	
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	k.A.	k.A.	m <sup>2</sup>	

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

## NUTZUNG

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	9	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	k.A.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	k.A.				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Gemeinschaftsräume				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	k.A.				k.A.		
Besondere Inklusionsziele:	k.A.						
Angebote für d. Umfeld:	Schwimmbad, Kiezküche, Kindergarten						

## KONSTRUKTION UND KOSTEN

Baukonstruktion:	Mischkonstruktion: Holz/Beton	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in €:	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	k.A.

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Annagarten Oranienburg	
Standort:	Tiergartenstraße 240B 16515 Oranienburg	
Bauherr:	Freiraumkooperative eG	
Ansprechpartner:	Andreas Bräuer	
Projektbeginn:	Planung 2015	
Erstbezug:	Geplant 2017	
Partizipation in Projektentwicklung	Bewohner planen und Bauen mit Hilfe eines Architekten	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Ländlich, Stadtrand
Standort- und Umfeldqualität	Ohne besondere Auffälligkeiten

**BAUAUFGABE**

Projektart	Sanierung	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Einzelgebäude	Wohnfläche	1044	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	ja	
Geschossanzahl:	4	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			

**Raumprogramm**

Konventionelle Wohnungen:	7	Ca. 775	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	8	k.A.	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	1	245	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	7	k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	30-40	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	1	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche bis 19J	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Wohnzimmer, Küche, Bad				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Werkstatt, Seminarraum, Gästewohnung, Abstellraum, Waschküche				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	Alleinerziehende, Behinderte Menschen, Familien, Frauen/Beginen, Mehrgenerationenwohnen, MigrantInnen, Schwule/Lesben, SeniorInnen				k.A.		
Besondere Inklusionsziele:	Bezahlbarer Wohnraum für Alle						
Angebote für d. Umfeld:	k.A.						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Skelettbau	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	1080000	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:		Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	k.A.

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

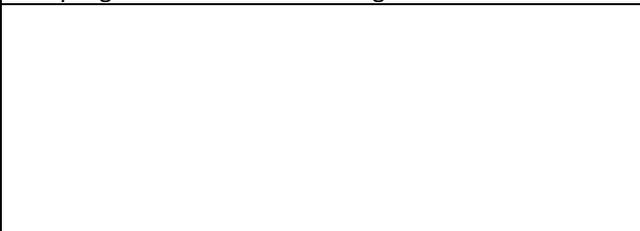
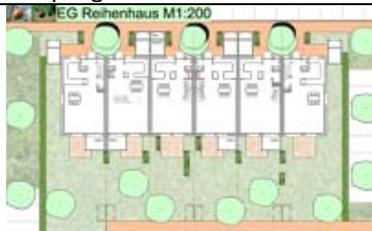
Name des Projekts:	Nestbau am Vogelkamp	
Standort:	Am Moorgürtel, 21147 Hamburg Neugraben	
Bauherr:	Baugemeinschaft Nestbau im Vogelkamp GbR	
Ansprechpartner:	Ulrike Löhl	
Projektbeginn:	2014	
Erstbezug:	vsl. 2018	
Partizipation in Projektentwicklung	In gemeinsamen Plenas und Arbeitsgruppen wird Alles besprochen und geplant	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Neubaugelbiet an Naturschutzgebiet

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	2 Einzelgebäude	Wohnfläche	1080	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	2	Barrierefreiheit	barrierearm	
Geschossanzahl:	4-5	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	KFW 55			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	11		k.A.	m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	k.A.		k.A.	m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	1		k.A.	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	k.A.		k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	0	St.	0	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	35	Pers.	
Arbeitsräume/co-working:	s.o.	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.	
Geteilte Wohnbereiche:	Küchen/Wohnzimmer				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.	
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Wellnessraum, Küche & Gemeinschaftsraum				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.	
Zielgruppe Cluster:	Alleinerziehende, Familien, Mehrgenerationenwohnen, Singles, Wohnen mit Kindern, Einkommensschwache				k.A.			
Besondere Inklusionsziele:	k.A.							
Angebote für d. Umfeld:	k.A.							

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Holz-Skelettbau	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in €:	6,40 €/qm; 7,30 €/qm; 8,30 €/qm; ungefördert 11,50 €/qm
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	Es können alle Wohnungen gefördert werden

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	k.A.

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

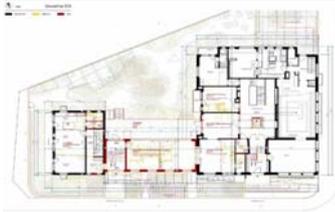
Name des Projekts:	Siedlung Zähringer	
Standort:	Bern, CH	
Bauherr:	Gemeinnütziger Schweizerischer Frauenverein (sgf) Bern	
Ansprechpartner:	Liegenschaftsverwaltung des sgf Bern	
Projektbeginn:	k.A. (Bestandsgebäude seit 1956)	
Erstbezug:	2019	
Partizipation in Projektentwicklung	Keine, soweit bekannt	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	zentrumstern
Standort- und Umfeldqualität	Hoch, in Universitätsnähe

**BAUAUFGABE**

Projektart	Sanierung	Gesamtnutzfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Sonderform, Komposition	Wohnfläche	Ca. 144	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1 (mit 3 Hausnummern)	Barrierefreiheit	ja	
Geschossanzahl:	1-6	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	5x 1-Zimmer-Whg., 12x2-Zimmer-Whg., 4 x 2 1/2-Zimmer-Whg., 1x3-Zimmer-Whg., 1x 3 1/2-Zimmer-Whg.,		k.A.	% o. m <sup>2</sup>
Gemeinschaftswohnformen:	3		k.A.	% o. m <sup>2</sup>
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	2x Clusterwohnung mit je 4 Clustern		k.A.	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	1x WG		k.A.	m <sup>2</sup>

Beispielgrundriss Clusterwohnung	Beispielgrundriss einzelne Wohnung
	?

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	1	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	33	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	6	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	0	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	2 Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftsbüro, 6 Arbeitsplätze, Sonnenterasse. Multifunkt. Raum				Erwachsene bis 54 Jahre:	2	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Restaurant				Erwachsene über 55 Jahre:	31	Pers.
Zielgruppe Cluster:	Wohnen im Alter						
Besondere Inklusionsziele:	Wohnen im Alter, bezahlbarer Wohnraum						
Angebote für d. Umfeld:	Restaurant						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	k.A.	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	1-Zimmer-Whg: 380-530 CHF 2-Zimmer-Whg: 540-820 CHF
Gesamtbaukosten in €:	Ca 5.235.000 € (6.1 Mio CHF)	Miete relativ z. Umfeld:	Günstig
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	k.A.
Weiteres:	Auszeichnung Walder Stiftung „Gut leben und wohnen im Alter“

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

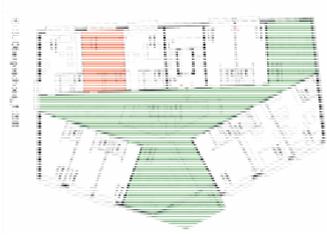
Name des Projekts:	WoGen, Quartiershaus	 <p><a href="https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/">https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/</a></p>
Standort:	Wien, A	
Bauherr:	WoGen, Wohnprojekt Genossenschaft a. Gen.	
Ansprechpartner:	Die WoGen	
Projektbeginn:	2016	
Erstbezug:	2020	
Partizipation in Projektentwicklung	Ja, zukünftige Bewohner*innen konnten Wünsche einreichen	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Innenstadt
Standort- und Umfeldqualität	Hoch, nah am HBF gelegen

**BAUAUFGABE**

Projektart	Neubau	Gesamtnutzfläche	5300	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Ensemble, zwei Einzelhäuser	Wohnfläche	3150	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	2	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	7	Flächenverbrauch	k.A.	
Energiestandard:	k.A.			
<b>Raumprogramm</b>				
Konventionelle Wohnungen:	18	À 48-110	m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftswohnformen:	6+, sind existent, aber keine Anzahl angegeben	À bis 180	m <sup>2</sup>	
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	6 (aus Schnitt gelesen )	ca. 300	m <sup>2</sup>	
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	Ja, ist vorhanden, aber keine Anzahl genannt	Bis 180	m <sup>2</sup>	

Beispielgrundriss Clusterwohnung (gedreht)	Beispielgrundriss einzelne Wohnung (gedreht)
 <p><a href="https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/">https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/</a></p>	 <p><a href="https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/">https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/</a></p>

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>				<b>Bewohner_Innen:</b>			
Reine Gewerbeeinheiten:	k.A.	St.	ca. 1260	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	k.A.	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	k.A.	St.	940	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Je 200m <sup>2</sup> in den Clusterwoh.				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	Stadtbalkon, Großküche, Dachterrassen, Saunabereich, Gästezimmer				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	k.A.				Genossenschaftlich		
Besondere Inklusionsziele:	k.A.						
Angebote für d. Umfeld:	Stadtwerkstätten etc						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	k.A.	Nettokaltmiete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	k.A.	Miete relativ z. Umfeld:	k.A.
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	keine

Monitoring:	Gebietsbetreuung durch: <a href="http://www.gbstern.at/home/">http://www.gbstern.at/home/</a>
Weiteres:	Noch nicht realisiert

**ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

**Projektsteckbrief**

Name des Projekts:	Warmbächli	 <p><a href="http://bhsf.ch/#/single/guterstrasse-8-bern/">http://bhsf.ch/#/single/guterstrasse-8-bern/</a></p>
Standort:	Bern, CH	
Bauherr:	Wohnbaugenossenschaft Warmbächli	
Ansprechpartner:	Wohnbaugenossenschaft Warmbächli	
Projektbeginn:	2012 (Wettbewerbsbeginn)	
Erstbezug:	2020	
Partizipation in Projektentwicklung	Stark – Monatliches Plenum mit Arbeitsgruppen	

**LAGE UND STANDORT-QUALITÄTEN**

Lage	Randlage
Standort- und Umfeldqualität	Mittel, Aufwertung durch Bau des Neubaugebietes

**BAUAUFGABE**

Projektart	Umbau/Umnutzung/Aufstockung	Gesamtnutzfläche	16700	m <sup>2</sup>
Städtebauliche Figur	Sonderform (Fabrikgebäude)	Wohnfläche	k.A.	m <sup>2</sup>
Anzahl der Gebäude	1	Barrierefreiheit	k.A.	
Geschossanzahl:	9 (5 OG. 3 UG.)	Flächenverbrauch	Ca. 35 m <sup>2</sup> pro P.	
Energiestandard:	Minergie Standart, 2000 Watt Gesellschaft			

**Raumprogramm**

Konventionelle Wohnungen:	17 x 1-2 Zimmer; 15 x 2-3 Zimmer; 14 4 Zimmer; 8 x 5 Zimmer; 2 x 6 Zimmer (nach Planungsleitfaden)	75	% der Bewohner*innen
Gemeinschaftswohnformen:	7 + mind. 12 Zusatzzimmer	25	% der Bewohner*innen
Davon als Clusterwohnen bezeichnet:	4	Ca.1000	m <sup>2</sup>
Als WG oder Sonstiges bezeichnet:	3	Ca. 650	m <sup>2</sup>

<p>Beispielgrundriss Clusterwohnung</p>  <p><small>https://www.warmbaechli.ch/static/website/download/Warmbaechli_Dossier_Okt2014_Update_Mar2017.pdf</small></p>	<p>Beispielgrundriss einzelne Wohnung</p>  <p><small>https://www.warmbaechli.ch/static/website/download/Warmbaechli_Dossier_Okt2014_Update_Mar2017.pdf</small></p>
---	--

**NUTZUNG**

<b>Gemeinschaftliche Nutzungen</b>					<b>Bewohner_Innen:</b>		
Reine Gewerbeeinheiten:	Ja	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Wohnraum für ca.:	100-200	Pers.
Arbeitsräume/co-working:	Ja	St.	k.A.	m <sup>2</sup>	Kinder, Jugendliche (bis 19 J.):	k.A.	Pers.
Geteilte Wohnbereiche:	Dachgarten, Dachküche, mind. 12 Zusatzzimmer, Waschsalon, Wohnzimmer/Küche, Foyer, Co-working				Erwachsene bis 54 Jahre:	k.A.	Pers.
Gemeinsch. Räume im Projekt:	k.A.				Erwachsene über 55 Jahre:	k.A.	Pers.
Zielgruppe Cluster:	k.A.				Gemeinschaftliches Wohnen		
Besondere Inklusionsziele:	Menschen mit verschiedenem sozialen Hintergrund, unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten, unterschiedlicher Herkunft und verschiedenen Alters						
Angebote für d. Umfeld:	Gewerbe, Dienstleistungen etc.						

**KONSTRUKTION UND KOSTEN**

Baukonstruktion:	Mischkonstruktion	Nettokaltniete/m <sup>2</sup> in € :	k.A.
Gesamtbaukosten in €:	ca 40 000 000 Franken (34.134.751 €, 01.2018)	Miete relativ z. Umfeld:	k.A. Aber Non Profit, also relativ günstig
Gesamtkosten/m <sup>2</sup> Wohnfläche in €:	k.A.	Geförderte Wohneinheiten:	k.A.

Monitoring:	2000 Watt Gesellschaft
Weiteres:	Noch in Planung, Daten können noch abweichen, Neue Genossenschaft