

Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung

Forschungsprojekt der Initiative Zukunft Bau (BMI, BBSR); 2017-2019

Projektbearbeitung:

Prof. Dr.-Ing. Susanne Rexroth, Dipl.-Ing. Friedrich May, Moritz Henes.

Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (HTW Berlin) FB I Regenerative Energien

Prof. Dr.-Ing. Michael Prytula, Dipl.-Ing. Manuel Lutz, Dipl.-Ing. Christian Berkes, Nele Trautwein.

Fachhochschule Potsdam (FHP), Institut für angewandte Forschung Urbane Zukunft

- Kurzfassung -

Demografische und soziale Veränderungen wirken sich auf Wohnstrukturen aus. Besonders auffällig ist die Zunahme an Ein-Personen- Haushalten. Schrumpfende innerstädtische Baulandreserven und konjunkturell bedingt 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 in der ersten Dekade des 21. Jahrhunderts das Thema „Bauen in der Gruppe“ wichtige Impulse für die Stadtentwicklung in Deutschland gesetzt hat, entstanden in den letzten Jahren 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 und möglicherweise auch verallgemeinerbaren Beitrag dar, wie Wohnformen auf die aktuellen demographischen und sozialen Veränderungen einer Gesellschaft reagieren können, der aber bislang noch wenig erforscht wurde.

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 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 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 sozial-organisatorischen 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 Wohnraum-versorgung 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 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.

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 und welche Ausstattungseigenschaften sich insbesondere bewähren. 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.

Links zum Forschungsprojekt:

<https://www.htw-berlin.de/forschung/online-forschungskatalog/projekte/projekt/?eid=2425>

<https://www.fh-potsdam.de/cluster-wohnen>

Vielfalt von Cluster-Wohnungen (exemplarische Auswahl):

