

Fachtagung

Kleiner Wohnen – eine Antwort auf die Wohnungsnot, den Flächenverbrauch und die Energiewende?

Input zum Modul 1: Braucht Dortmund kleine Häuser?

Cluster-Wohnungen

*hohe Lebensqualität auf weniger Fläche
zu leistbaren Wohnkosten*

Dipl.-Ing. Manuel Lutz

FH Potsdam

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



Prof. Dr. Susanne Rexroth, Friedrich May, Moritz Henes &
Prof. Dr. Michael Prytula, Manuel Lutz, Nele Trautwein

www.fh-potsdam.de/cluster-wohnen

Juni 2017- Mai 2019

Gefördert:



Bestandserhebung Cluster-Wohnungen in D-A-CH

Fallstudien: Bauliche und soziale Aspekte (8 Projekte)

- Auswertung von Plänen und Gebäudedaten
- Interviews mit Akteuren der Projektentwicklung (n = 10)
- Online-Befragung Bewohner*innen (n = 51)
- Ortsbesuch und Foto-Dokumentation

Analyse: Resilienz, Übertragbarkeit

Überblick

- Was sind Cluster-Wohnungen?
- Forschungsergebnisse: Flächen, Kosten, Lebensqualität
- Grundrisse: Welche Flächen braucht Zusammenwohnen?
- Potentiale von Cluster-Wohnungen: Vielfalt und Anpassungsfähigkeit
- Faktoren des Gelingens: Solidarische Lebensqualität

Wie wohnen wir morgen?

Revoluzzer-WGs werden salonfähig

Anfang der 80er-Jahre suchten junge Revolutionäre nach neuen Wohnformen. Heute sympathisieren auch «Normalos» mit Gross-WGs und Clusterwohnungen.



Bilder vom jüngsten Kraftwerk-Wohnprojekt, Kraftwerk 4, auf dem Zwicky-Areal in Wallisellen-Dübendorf. Foto: Thomas Egli

Anita Merkt
Redaktorin Zürich
@tagesanzeiger

16.09.2015



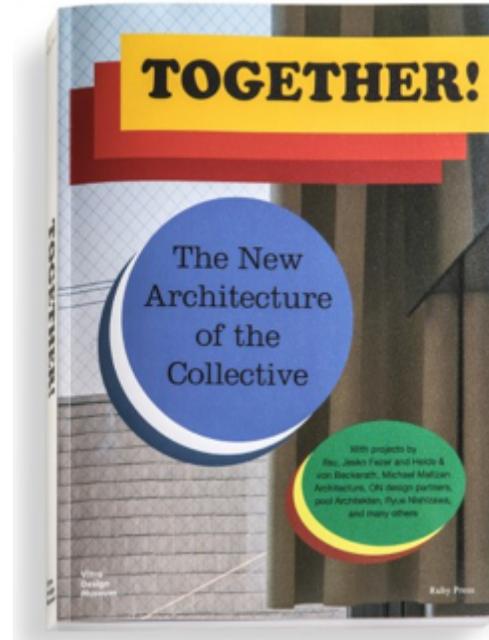
«Wo, wo, Wohnige», skandierten Demonstranten in den 80er-Jahren. Ihr Kampf um bezahlbare Wohnungen mündete oft in der Besetzung leer stehender Häuser. In den erkämpften Freiräumen wollten die Revoluzzer nicht nur anders wohnen, sondern auch anders leben. Sie experimentierten mit WGs, Gemeinschaftsräumen, «Vollküchen», Kultur, gemeinsamem Eigentum und

Artikel zum Thema

«Die Kalkbreite ermutigte uns zur Radikalität»

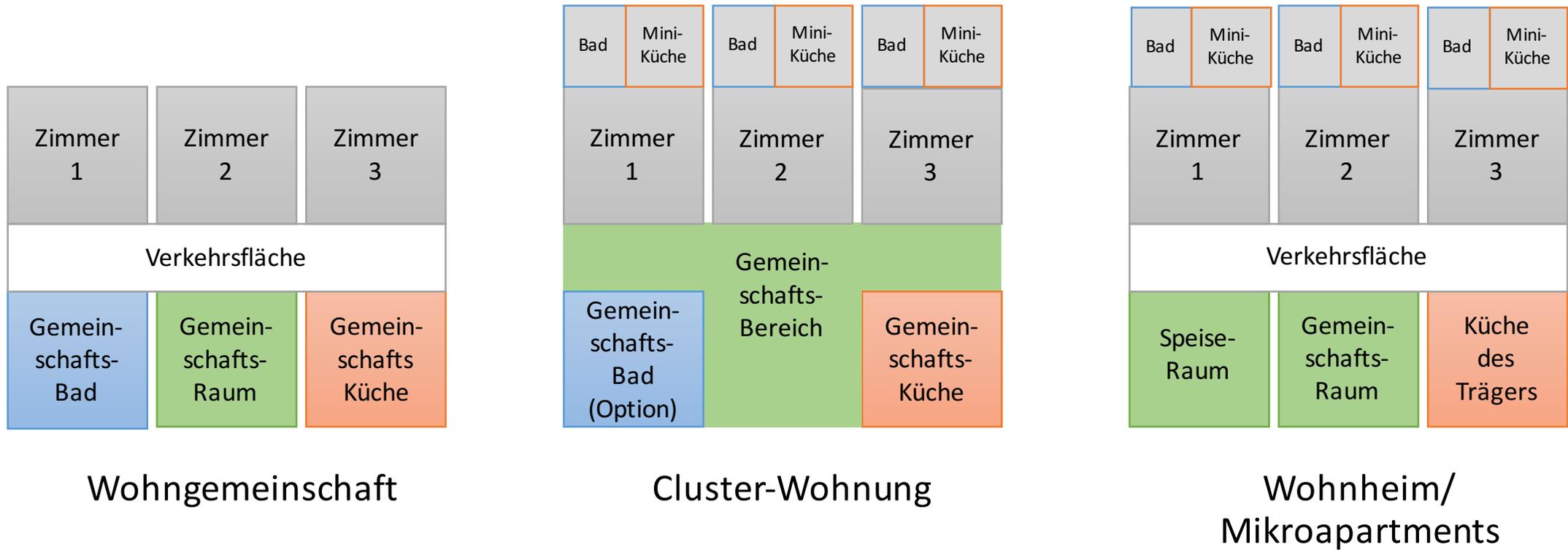


Interview Die Architektin Evelyn Enzmann hat den ungewöhnlichen Genossenschaftsbau an der Zollstrasse entworfen. Sie sagt, weshalb es über 100 Projekte gab und ihr Büro gewonnen hat. [Mehr...](#)



Cluster-Wohnungen als eine Antwort ...

Was unterscheidet Cluster-Wohnungen von bekannten Gemeinschaftswohnformen?



Definition von Clusterwohnungen (baulich) und Cluster-Wohnen (sozial)

Private Einheiten mit Bad, optional (Tee-)Küche

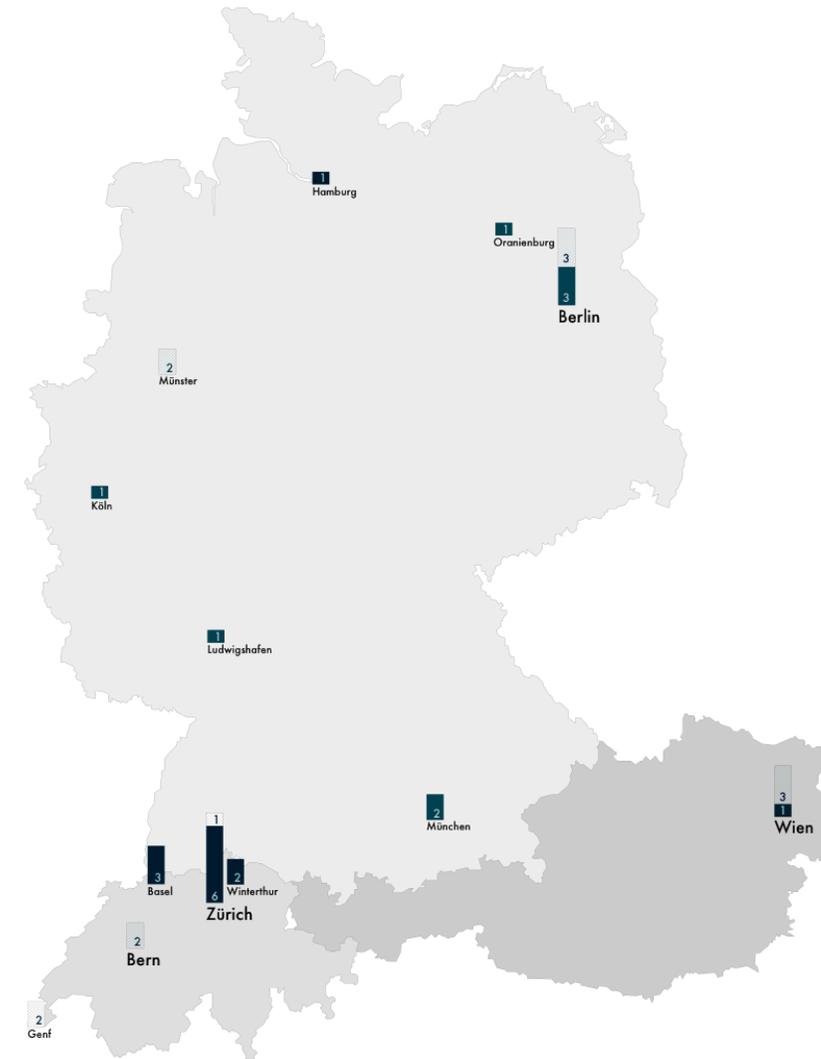
Gemeinschaftsflächen als integraler Bestandteil der baulichen Form

Frei wählbare, heterogene Gemeinschaft, welche sich selbst Regeln für das Zusammenleben aufstellt



Cluster-Wohnungen in D-A-CH

- Junges, wachsendes Phänomen
- 34 Projekte mit Cluster-Wohnungen
- Überwiegend Genossenschaften, wenige Gemeinnützige, ein privater Bauträger
- Viele große Projekte (Median 33 WE)
- Anteil Cluster-Wohnungen oft gering
- Vielfalt der Grundrisse: Kleine und große Räume
- 4 – 21 Bewohner*innen



Vielfältige Experimente mit Grundrissen



Ergebnisse der 8 Fallstudien

- Zahlen

- Lösungen der Praxis

Projekt	Baujahr	Ort	Bauträger	Anzahl CW
Spreefeld	2014	Berlin, D	Genossenschaft	2
mehr als wohnen	2014	Zürich, CH	Genossenschaft	15
Neufrankengasse	2015	Zürich, CH	Privat	2
wagnisART	2016	München, D	Genossenschaft	8
Zwicky Süd	2016	Zürich- Dübendorf, CH	Genossenschaft	2
inklusiv wohnen Köln	2017	Köln, D	Verein und kommunales Wohnunternehmen	2
StadtErle	2017	Basel, CH	Genossenschaft	1
Annagarten	2017	Oranienburg, D	Genossenschaft	1

Flächen- verbrauch

Insgesamt weniger
Wohnfläche:

Ø 39,40 m²

Cluster-Wohnungen	Gesamt Fläche (in m ²)	Fläche pro Person (in m ²)
Annagarten	276	27,6
wagnisART	294	29,4
StadtErle	346	34,6
Neufrankengasse	229	38,2
Spreefeld	907	41,2
Zwicky Süd	320	45,7
inklusive wohnen Köln	426	47,2
mehr als wohnen	357	51,0
Durchschnitt	394	39,4
Deutschland*	92	46,5
Ein-Pers.-HH*	-	66,7
Vario-Wohnen	-	27,3

Bau- und Wohnkosten

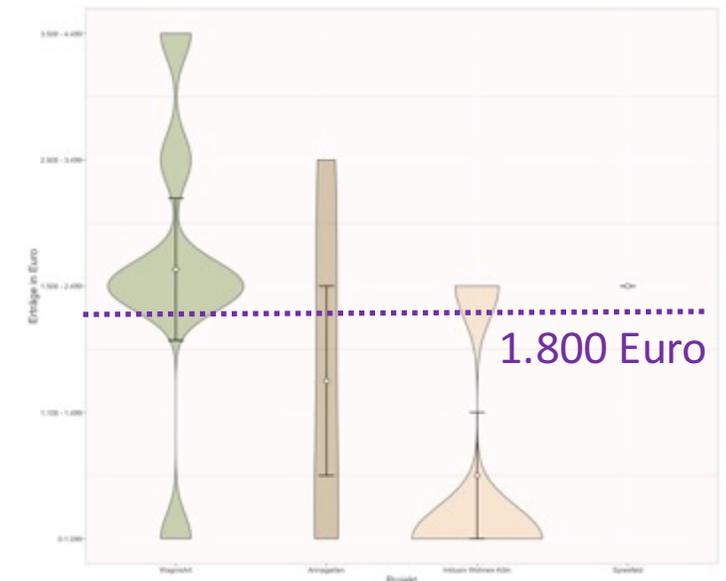
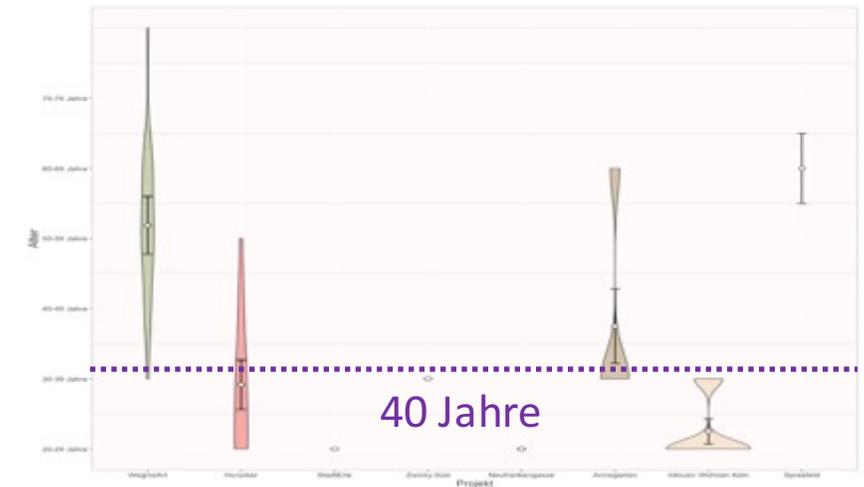
Gemischte Bewohnerstruktur: Alter, Einkommen

Bezahlbare Mieten (Netto-Kalt): 5,65 – 13,00 Euro/m²

Baukosten vergleichbar zu Kleinwohnungen

Kostenreduktion:

- Reduzierung von Standards - mit Grenzen
- Skaleneffekte
- Vertikalisierung
- Keine Gewinnmaximierung (Kostenmiete oder Quersubvention)
- Förderung: ökologisches Bauen (5 x), bezahlbares Wohnen (4 x), sozialer Wohnbau (1 x)



Lebensqualität: Neue Wohn- und Vermietungskultur



- Neue Gruppen: v.a. Einzelpersonen, Paare, Alleinerziehende
- Hohe Wohnzufriedenheit: **insgesamt mehr Raum!**
- Raumangebot wird angenommen: Wohnfunktionen zwischen privat und gemeinschaftlich neu gemischt
- Private Bäder minimieren Konfliktpotential
- Undogmatisches Zusammenleben: Gemeinsam Kochen & Essen
- Gemeinsame Verantwortung: Verein/GbR als Mieter; Gruppe bestimmt wer einzieht

Zielkonflikte des kleiner zusammen Wohnens



Dauerhaftes Zusammenwohnen braucht auch Platz

Minimierung private Flächen:

15,6 – 31,2 m² pro Person; 24,6 m² = Vario-Wohnen 24,4 m²

Maximierung gemeinschaftlicher Flächen:

9,2 – 24,4 m² pro Person; 14,6 m² ≠ Vario-Wohnen 2,4 m²

Verhältnis private – gemeinschaftliche Flächen

1 : 1 bis 3 : 1 ≠ Vario-Wohnen 6 : 1 bis 8 : 1

Private Fläche von spartanisch bis Loft



Private (Tee)Küchen in En-Suite (Durchgangs-)Zimmern



Großzügige gemeinschaftliche Flächen



Gemeinschaftliche Küche



Wohnzimmer

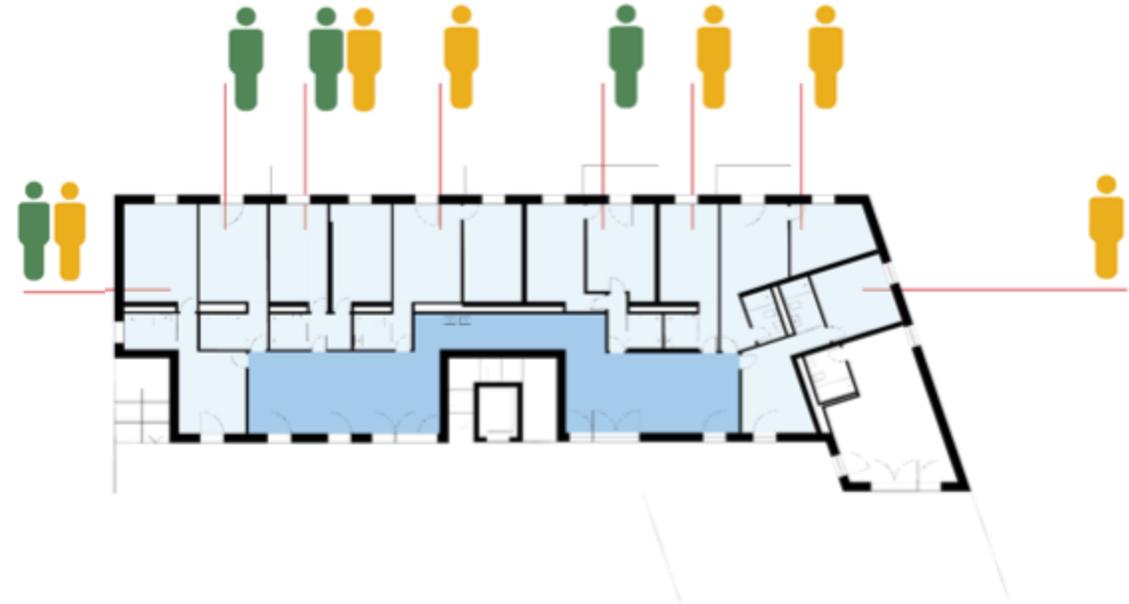
Cluster-Wohnung mit höchstem Anteil gemeinschaftlicher Fläche: 186 m² für 8 Menschen



Kompakte Cluster-Wohnung mit kleinster gemeinschaftlicher Fläche: 77,5 m² für 5 Menschen



Kleine gemeinschaftliche Fläche: 92 m² für 10 Menschen → geschickte Zonierung



10 m² gemeinschaftliche Fläche pro Kopf aber insges. 220 m² für 22 Menschen



(Detail-)Lösungen für neues Zusammenleben



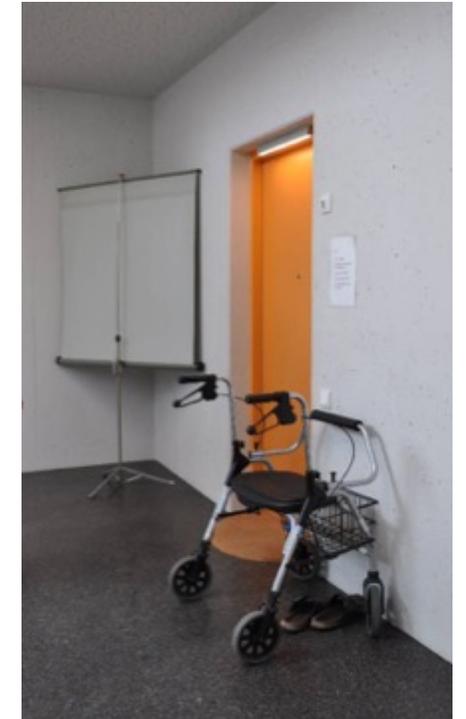
Potential: Diversifizierung des Wohnungsangebots



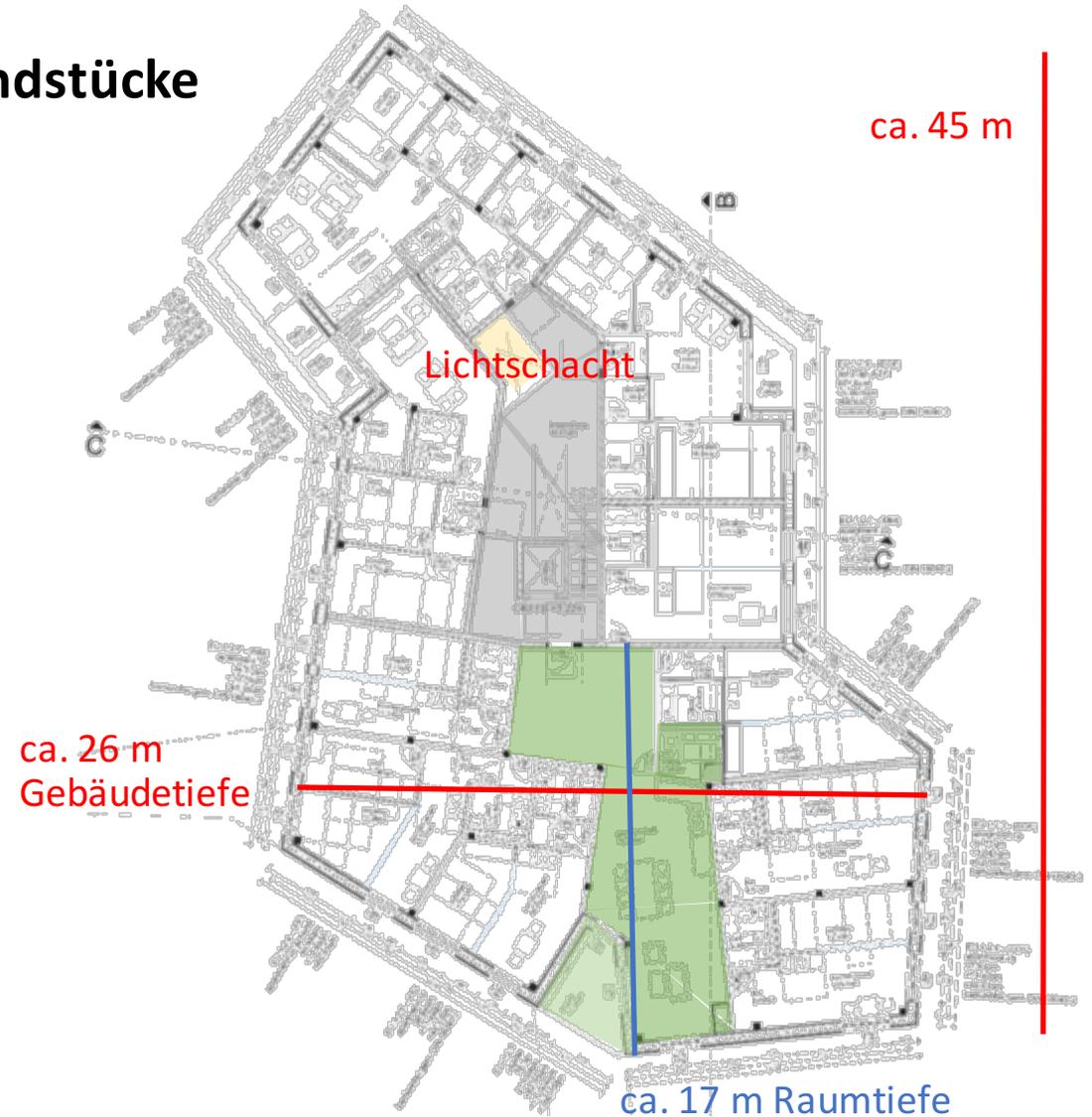
Zusammenleben für viele = Vielfalt der Zimmer:

- Mit/ohne Bad
- Klein/groß
- Für Singles, Paare, Alleinerziehende, Familien

Potential: Anpassungsfähigkeit

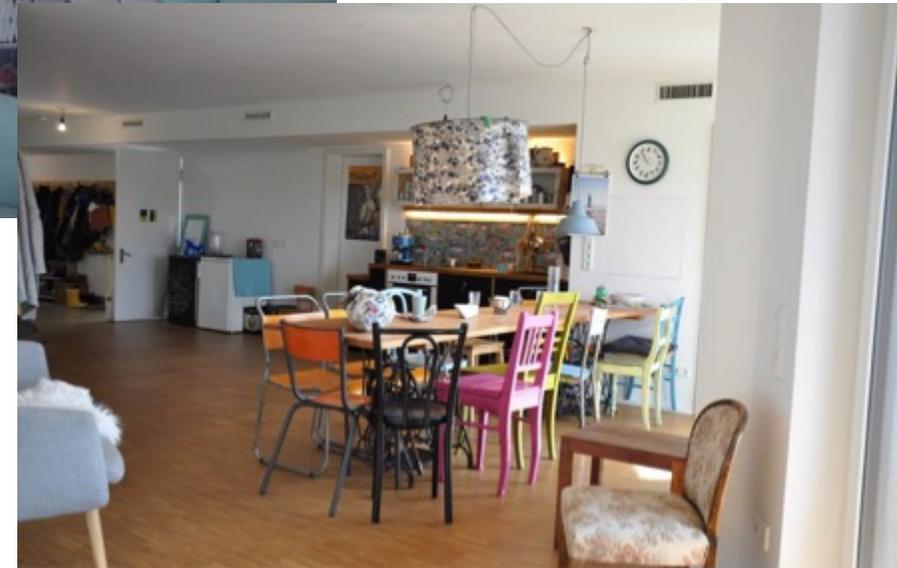
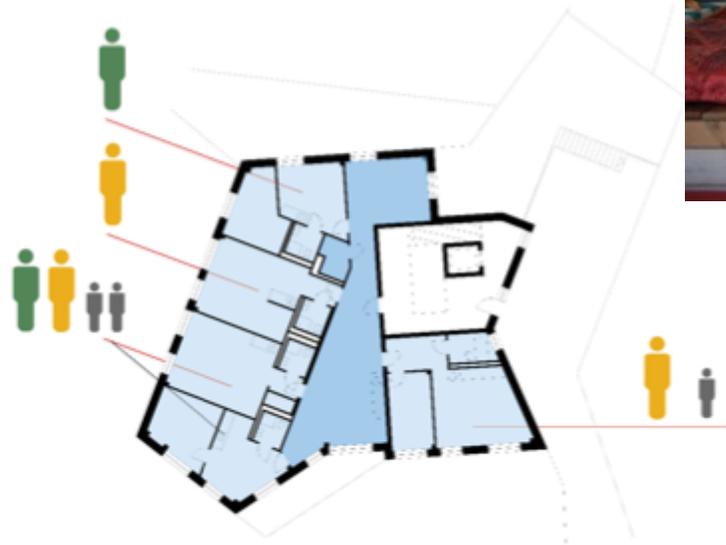


Potential: Tiefe Baukörper und schwierige Grundstücke





Tiefe Grundrisse
= dunkle Räume?



Potential: Umbau



Potential: Kleines Wohnen + große Häuser

= gemischte, lebendige Quartiere



Potential: Geteilte Infrastrukturen im Projekt



Wasch-Cafe mit Nähwerkstatt

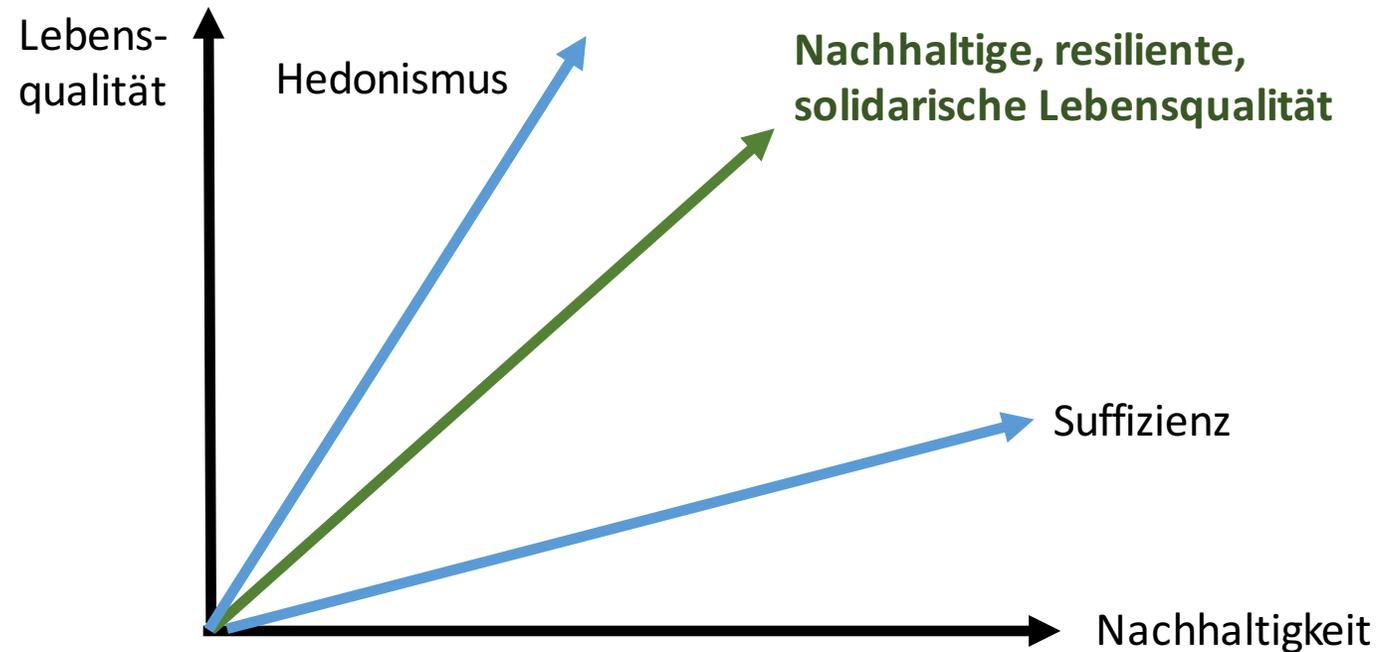


Innenhof



Gemeinschaftsbad mit Sauna

Kleiner gut wohnen als/durch solidarische Lebensqualität



Bedingungen des Gelingens von Cluster-Wohnungen

Wagnisbereitschaft: Wohn-Experimente, Gemeinschaft und Dialog

Partizipative Planung: Konzepte gemeinsamer und zukünftiger Nutzungen statt Eigenheimträume

Effizienz & Raum-Opulenz

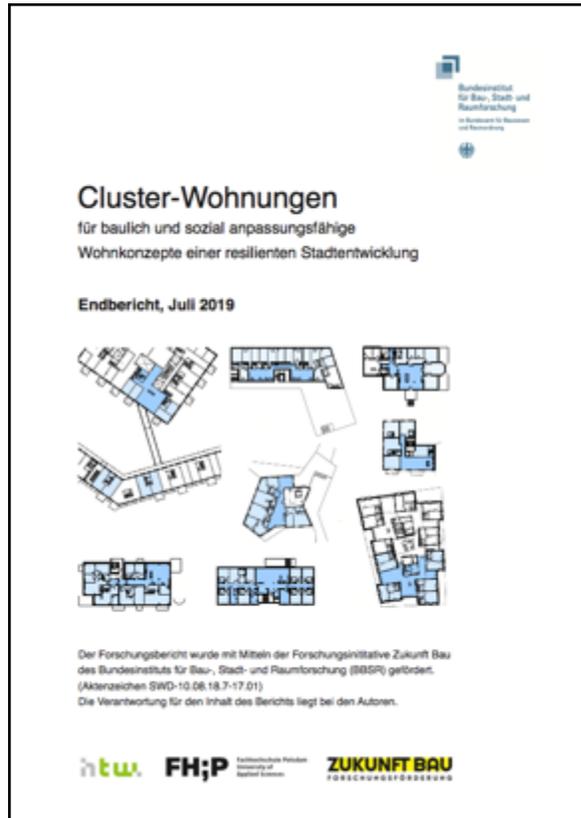
Vielfalt der Grundrisse erhöht Robustheit und Anpassungspotential

Kontext: Gemeinschaft und Teilen über die Wohnung hinaus denken

Skaleneffekte: Größere Projekte können sich mehr leisten (Teilen, Ressourceneffizienz, Bezahlbarkeit, Umzüge)

Organisation: **Autonomie**, Zeit, Mitwirkung & Pflichten (Mindestbelegung) für Individuen und Gruppen

Eigentum: Gemeinschaftliche Verantwortung für Balance von Eigensinn und Gemein Sinn



www.fh-potsdam.de/cluster-wohnen

lutz@fh-potsdam.de

- ARE (Bundesamt für Raumentwicklung) (Hrsg.) 2016: **Nachhaltige Entwicklung und Lebensqualität im Quartier**. Bern. Abrufbar: https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Medien_Beitraege_ueber_maw/Broschuere_ARE_Nachhaltige_Entwicklung_und_Lebensqualitaet_im_Quartier.pdf
- WBGU (Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (Hrsg.) (2016). **Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte: Hauptgutachten**. Berlin.

Danke