
HANDBUCH ZUM
CLUSTER-WOHNEN
BEI DER WBM

WBM.
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
BERLIN-MITTE MBH

CLUSTER LOG.

IMPRESSUM

HERAUSGEBERIN

WBM

Wohnungsbaugesellschaft

Berlin-Mitte mbH

Dircksenstraße 38

10178 Berlin

IN ZUSAMMENARBEIT MIT

STADTBOX - Agentur für
kooperative Stadtentwicklung

Julia Krick, Sonja Schendzielorz

Studio Schultz Granberg, Berlin

Joachim Schultz-Granberg,

Daniel Heuermann

LAYOUT & REDAKTION

STADTBOX- Agentur für
kooperative Stadtentwicklung

Studio Schultz Granberg

Berlin, September 2021

2. Auflage

Weitere Informationen unter

<https://www.wbm.de>

WBM.
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
BERLIN-MITTE MBH

VORWORT.

ZWISCHEN PRIVAT UND
NACHBARSCHAFTLICH.
EIN NEUES
MITTENDRIN.

Mit „Cluster-Wohnen“ erweitern wir, die WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, unser bestehendes Angebot auf dem Berliner Wohnungsmarkt für Menschen, die sich ein selbstbestimmtes Wohnen in Gemeinschaft wünschen. Wir reagieren damit auf eine gestiegene Nachfrage und wollen Menschen unterschiedlichen Alters und in verschiedenen Lebenssituationen eine neue Form von bezahlbarem Wohnen und Zusammenleben ermöglichen.

Die Idee ist einfach:

Autarke Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden mit gemeinschaftlichen Räumen zusammengeschlossen. Dadurch können Menschen im Vergleich zum regulären Wohnungsmarkt kostengünstiger wohnen. Gleichzeitig eröffnen die Gemeinschaftsflächen eine räumliche Freizügigkeit, wie man sie in üblichen Mietwohnungen nicht vorfindet.

Für die Umsetzung entwickeln wir in intensiver, fachübergreifender Zusammenarbeit kreative Planungsansätze für das jeweilige Grundstück. Wer sich für das Cluster-Wohnen entscheidet, den/ die beraten wir gerne und begleiten bei der möglichen Umsetzung dieser Vorstellungen. Im Dialog definieren wir die Standards zur Gestaltung und Ausstattung der Cluster-Wohnungen. Auch bei der Vertragsgestaltung gehen wir neue Wege. So realisieren wir erschwingliche Wohnkonzepte für unsere Mieter*innen und gestalten innovative Quartiere.

**CHRISTINA GEIB &
STEFFEN HELBIG**

Geschäftsführung
WBM Wohnungsbaugesellschaft
Berlin-Mitte mbH

INHALT.

ANLASS	08
MENSCH	16
RAUM	24
FÖRDERUNG	34
ORGA	36
SELBER MACHEN	42
VON ANDEREN LERNEN	58

ANLASS.

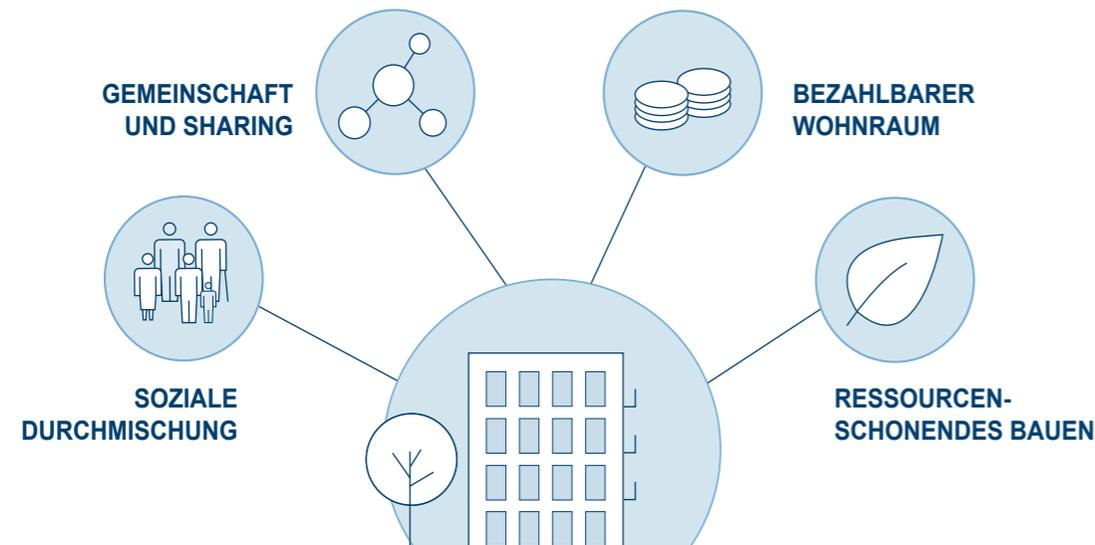
ALS KOMMUNALE
WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
MÖCHTE DIE WBM AUF DIE VORHANDENE
NACHFRAGE NACH BESONDEREN
WOHNFORMEN REAGIEREN, DAS
ANGEBOT AUF DEM BERLINER
WOHNUNGSMARKT ERWEITERN UND
DURCH CLUSTER-WOHNUNGEN RAUM FÜR
NEUE LEBENSMODELLE SCHAFFEN.

WIESO DIESES HANDBUCH?

Die zunehmende Individualisierung der Gesellschaft und die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen dazu, dass sich Wohnbedürfnisse einzelner Bevölkerungsgruppen immer stärker verändern. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) möchte dieser Veränderung Rechnung tragen und das sogenannte Cluster-Wohnen in ihr Portfolio aufnehmen.

Daher soll mit dem nun vorliegenden Handbuch das Fundament zur Entwicklung von Cluster-Wohnen in den Neubauvorhaben der WBM gelegt werden. Das „ClusterLOG“ ist das Ergebnis einer kooperativen und fachübergreifenden Zusammenarbeit innerhalb der WBM. Es beinhaltet konkrete Beiträge zu rechtlichen und baulichen Rahmenbedingungen, Organisationsformen, Umgang mit Partizipation und Kooperation sowie der Förderfähigkeit und soll als praktische Hilfe bei anstehenden Projekten dienen.

DAS CLUSTER-WOHNEN ALS ANTWORT AUF GESELLSCHAFTLICHEN WANDEL.



**CLUSTER-WOHNEN IST EINE ANTWORT AUF FRAGEN DER
STADTENTWICKLUNG UND DES GESELLSCHAFTLICHEN WANDELS.**

Das Cluster-Wohnen ist eine neue Form des (häufig städtischen) Zusammenlebens und eine Reaktion auf steigende Mietpreise, Wohnungsmangel sowie zunehmend veränderte Lebensstile und einem Bedürfnis nach sozialem Miteinander.

Eine Cluster-Wohnung ist eine Mischung aus Klein(-st)wohnung und Wohngemeinschaft. Sie besteht aus abgeschlossenen, kleinen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, die im Gegensatz zu einer klassischen Wohngemeinschaft (WG) über ein eigenes Bad und häufig eine Kochnische verfügen. Hinzu kommt ein gemeinschaftlicher Wohnbereich mit einer Wohnküche.

Das Wohnen in einem Cluster ist von Selbstorganisation geprägt. Die Cluster-Bewohner*innen entscheiden sich bewusst für diese Wohnform. Sie bestreiten ihren Haushalt gemeinsam und selbstbestimmt.

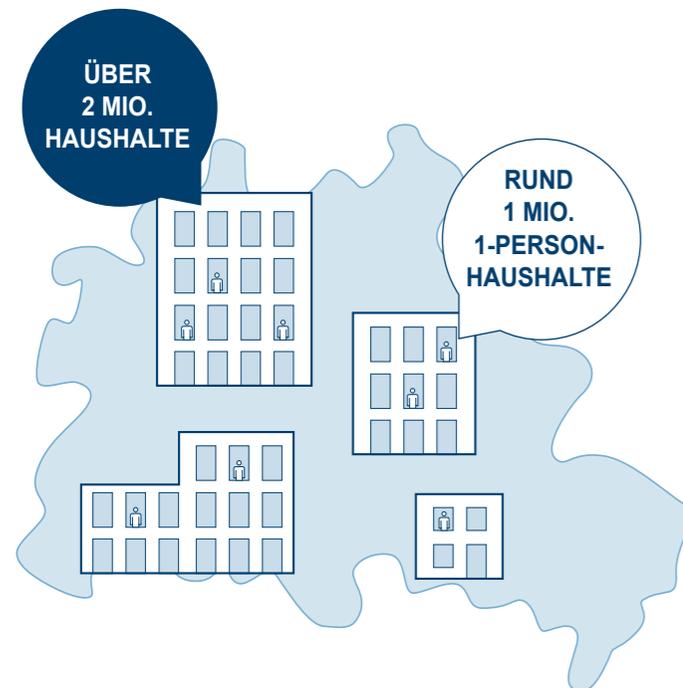
Cluster-Wohnen ist eine Antwort auf drängende Fragen der Stadtentwicklung sowie des gesellschaftlichen Wandels und ergänzt vorhandene Wohnmodelle. So können soziale Durchmischung und Teilhabe gefördert und räumliche Großzügigkeit auch im flächensparenden geförderten Wohnungsbau erreicht werden. Gleichzeitig wird durch die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen der Sharing-Aspekt unterstützt. So ist es möglich, einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum in Ballungsgebieten zu leisten, der zugleich ressourcenschonendes Bauen unter Klimaschutzaspekten fördern kann.

Was ist die Voraussetzung für diese Art des Wohnungsbaus?

Welche rechtlichen und strukturellen Rahmenbedingungen gibt es?

Was sind Erfolgsfaktoren?

EINE WOHNUNGSBAU- GESELLSCHAFT UND CLUSTER-WOHNEN.



Berlin wächst und benötigt dringend Wohnraum. Von den über 2 Millionen Haushalten sind rund die Hälfte Ein-Personen-Haushalte. Zudem ist die Pro-Kopf-Wohnfläche verhältnismäßig hoch. Es ist Herausforderung und Chance zugleich den Neubaubedarf zu decken und den Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch zu senken.

Neuer und vor allem bezahlbarer Wohnraum sind Voraussetzung für eine quantitative Entspannung und Preisdämpfung am Wohnungsmarkt. Die WBM ist eine der Mitunterzeichnerinnen der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und Berlins sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Darin geht es um sozialverträgliche Mieten, die soziale Wohnraumversorgung und den Wohnungs(neu)bau. Zudem sind klare Regelungen zur Mietpreisbindung und Belegungsbindung für neue Wohnungen festgelegt.

Als kommunales Wohnungsunternehmen bewirtschaftet die WBM rund 32.000 Wohneinheiten in Berlin. Bis 2026 ist ein Wachstum auf rund 39.000 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei sind komplexe Quartiersentwicklungen eine wichtige Säule bei der Erweiterung des innerstädtischen Bestandes. Integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung geht weit über die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum hinaus. Dahinter verbergen sich komplexe Prozesse, stetiger Dialog und nachhaltige Lösungen. Das Angebot von Cluster-Wohnen der WBM stellt dabei einen Baustein dar.



**ALS BASIS DIESES HANDBUCHES
DEFINIERT DIE WBM CLUSTER-
WOHNEN ANHAND FOLGENDER
KRITERIEN, DIE IN DEN
FOLGENDEN KAPITELN NÄHER
ERLÄUTERT WERDEN:**

Die WBM hat einen hohen Anspruch an die sozialen und gemeinwohlorientierten Aspekte des Cluster-Wohnens und möchte den Mieter*innen einen hohen Grad an Selbstbestimmung ermöglichen. Dazu sind neue Wege bei der Wohnungsvergabe und neue Mietvertragsmodelle erforderlich.

Die WBM sieht das Cluster-Wohnen integriert. Sie entwickelt keine Cluster-Leuchttürme, sondern denkt diese Wohnform in zukünftigen Projekten mit.

Die WBM stellt einen angemessenen Standard in den Wohnungen bereit. Dazu gehört, dass die individuellen Wohneinheiten mit Bad und haustechnischen Anschlüssen in der Kochnische ausgestattet werden. Gleichzeitig wird ein hoher Anteil differenzierter Gemeinschaftsräume geplant. Durch weitere Optionsräume ist eine Wohnung so flexibel wie das Leben ihrer Bewohner*innen.

Die WBM berücksichtigt die Förderfähigkeit im jeweils gültigen Umfang und legt Wert auf eine verantwortungsvolle Planung. Dazu gehört auch eine gegebenenfalls notwendige Umnutzung der Cluster-Wohnungen zu klassischen Wohnungen.

Die WBM fördert generationsübergreifendes Wohnen und Zusammenleben und reagiert auf den demografischen Wandel.

MENSCH.

STEINE FÜR MENSCHEN.
FÜR DIE WBM STEHEN
MIETER*INNEN UND DEREN
BEDARFE IM VORDERGRUND.

WER SIND DIE ZIELGRUPPEN FÜR CLUSTER-WOHNUNGEN DER WBM?

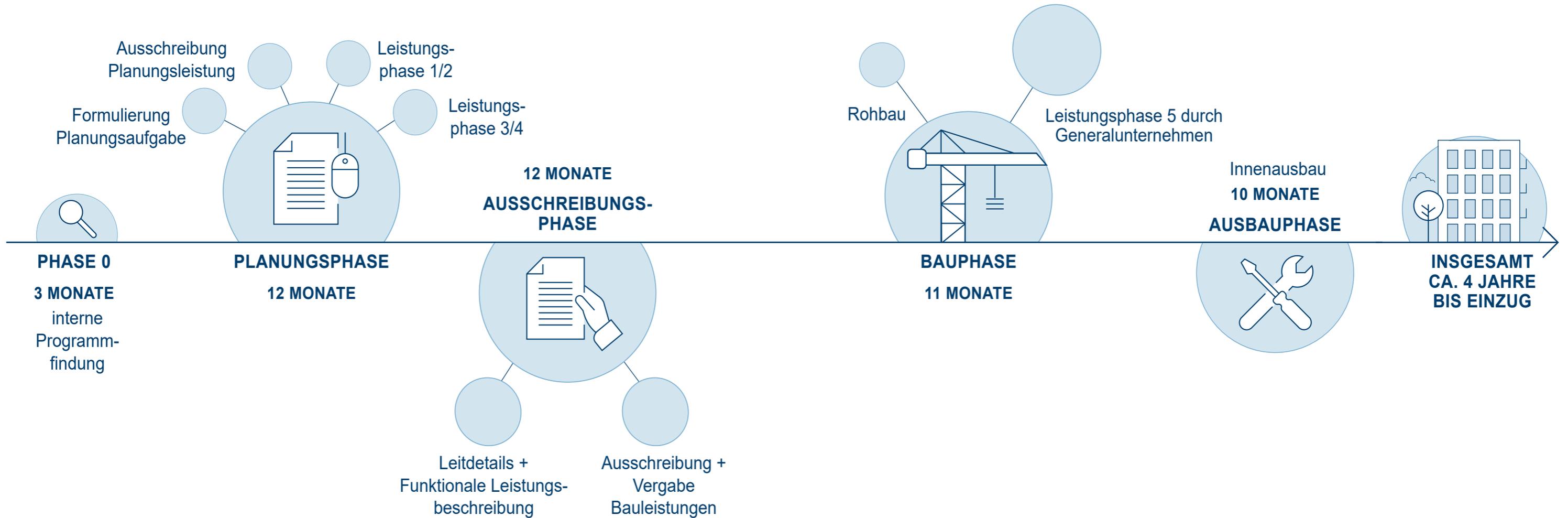
Die WBM hat einen klaren Fokus auf sozialverträgliche Mieten. Gemäß der Kooperationsvereinbarung sind 50 Prozent der Wohnungen im Neubau mietpreis- und belegungsgebunden, d.h. sie sind WBS-Berechtigten vorbehalten. Für den Rest der Neubauwohnungen gilt, dass diese für eine Nettokaltmiete von durchschnittlich max. 11 €/m² (2021) angeboten werden müssen. Familien, Alleinerziehende, Senior*innen, Singles und auch Student*innen sind Zielgruppen der WBM. Die WBM fördert die „Berliner Mischung“ in den Quartieren.

Gerade Cluster-Wohnungen bieten die Möglichkeit, Berliner Mieter*innen in ihrer Vielfalt näher zusammenzubringen. Deshalb muss diese Form des gemeinschaftlichen Wohnens für alle Zielgruppen der WBM geeignet sein. Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Zimmeranzahl werden unter Beachtung der Förderfähigkeit zu einer Cluster-Wohnung gruppiert.

Die räumliche Offenheit von Cluster-Wohnungen bietet eine hohe Flexibilität und diverse Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für generationenübergreifende Wohnprojekte oder studentisches Zusammenleben.

Dabei sind die Selbstbestimmung und der Zusammenhalt dieser Cluster-Wohngemeinschaften für die WBM wichtig, so dass neue Verfahren entwickelt werden müssen, die die Bewohner*innen untereinander und mit der WBM zusammenbringen.

PLANUNGS- ZEITRAUM.



WIE KOMMEN DIE BEWOHNER*INNEN UND DIE CLUSTER-WOHNUNGEN ZUSAMMEN?



Die WBM möchte das Cluster-Wohnen fördern und auf die vorhandene Nachfrage reagieren.

Die WBM plant Cluster-Wohnungen vor allem in ihren zukünftigen Neubauprojekten und unterstützt Bewohner*innen, bestehende Gruppen und Einzelpersonen, die sich für diese Wohnform zusammenschließen wollen.

BEWOHNER*INNEN FÜR GEPLANTE WOHNUNGEN FINDEN

Cluster-Wohnen ist ein neues Wohnmodell, für das eine langanhaltende Nachfrage zu erwarten ist und zukünftig in Neubau- und Umbauvorhaben mitgedacht wird.

Die laufenden Projekte werden stetig beworben, um das Angebot auch im Alltagsgeschäft zu verankern.

Die Suche nach zukünftigen Bewohner*innen von Cluster-Wohnungen wird in die Öffentlichkeitsarbeit der WBM integriert, zum Beispiel in der Pressearbeit und im Rahmen von Informationsveranstaltungen.

Das um Cluster-Wohnungen erweiterte Portfolio bietet auch die Chance, den vorhandenen Mieter*innen eine gute Alternative bei veränderten Lebensumständen zu geben. So können beispielsweise ältere Menschen, die eine eher kleinere und barrierefreie Wohnung suchen, umziehen. Gleichzeitig wird größerer Wohnraum für neue Mieter*innen frei.



VORGEHEN

Die WBM bietet Einzelpersonen und/oder bereits formierten Gruppen die Möglichkeit, sich um neue Cluster-Wohnprojekte der WBM zu bewerben bzw. in bestehende Raumgefüge einzuziehen. Zeichnen sich Neubauvorhaben mit Cluster-Wohnungen ab, werden die Interessierten über die Projekte informiert.



ZEITPUNKT

Die Einbindung der Wohngruppen soll in Abhängigkeit von dem jeweiligen Projekt und der angestrebten Ausbaustufe erfolgen. Der Zeitpunkt ist entscheidend für den Grad der Mitbestimmung der Gruppe im Rahmen der projektspezifischen Leitplanken. Der gemeinsame Prozess wird durch stufenweise zunehmende Verbindlichkeiten begleitet. Diese werden durch entsprechende rechtsverbindliche Vereinbarungen festgehalten und können beispielsweise ein Letter of Intent (Absichtserklärung), ein Mietvorvertrag oder eine sogenannte Vermietung vom Reißbrett sein.



KONZEPTVERGABEVERFAHREN MIT PUNKTESYSTEM

Um eine faire und nachhaltige Vergabe an Gruppen zu gewährleisten, kann die WBM Miniwettbewerbe mit transparenten Vergaberichtlinien, angelehnt an Konzeptvergabeverfahren, ausrichten. Dabei liefert eine Punktevergabe, anhand vorab definierter Kriterien, eine Bewertungsgrundlage. Für eine faire Entscheidung über den Zuschlag ist dabei ggf. ein Gremium aus WBM-internen und -externen Expert*innen zu bilden.

Die folgenden Bewertungsmaßstäbe sind in jedem Konzeptvergabeverfahren anzuwenden. Projektspezifisch können weitere Kriterien ergänzt werden. Sofern Mindestanforderungen nicht erfüllt werden, führt dies zum Ausschluss.

PUNKTEVERFAHREN

Darüber hinaus werden in einem Punkteverfahren folgende Kriterien berücksichtigt:

- **PRO-KOPF-FLÄCHENVERBRAUCH**
- Angabe zur gewählten **RECHTSFORM** (dauerhafte und nachhaltige Sicherung des Projektes durch die Wahl einer geeigneten Rechtsform, nachvollziehbares Konzept für spätere Nutzer*innenwechsel)
- Geplanter **BEWOHNER*INNENMIX** Zusammensetzung und Beständigkeit der Wohngruppe sowie Förderung von Diversität
- Nutzungen der **GEMEINSCHAFTS-FLÄCHEN** und deren Bedeutung im Projekt der Wohngruppe
- Gesamteindruck des **WOHNKONZEPTE** (Plausibilität, Qualität)
- **MEHRWERT** des Konzeptes für das Wohnumfeld (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Angebote) sowie für die Wohngruppe selbst und Einfluss auf das Quartier (Bezug zur Nachbarschaft und Öffnung ins Quartier)
- Frühzeitiges **ENGAGEMENT** in Entwicklungsprozessen insbesondere zum Cluster-Wohnen bei der WBM
- Alternativ und je nach Ausstattungstufe: **NACHWEIS DER DRITTV ERWENDUNGSFÄHIGKEIT**

MINDESTKRITERIEN

- **FINANZIELLE LEISTUNGSFÄHIGKEIT** der gesamten Cluster-Gruppe für die Gesamtfläche der Cluster-Wohnung, d.h. Deckung der Grundmiete mit maximal 30 Prozent des Cluster-Gruppen-Netto-Einkommens
- **EINHALTUNG WOHNUNGS-SPEZIFISCHER VERMARKTUNGS-VORGABEN** (WBS-Bindung)
- je nach Ausstattungstufe auch **NACHWEIS** eines Finanzierungskonzeptes sowie Finanzierungs-/Eigenkapitalnachweise und Fachkundenachweis

RAUM.

DAS RAUMKONZEPT VON CLUSTER-
WOHNUNGEN BIETET VIELE
MÖGLICHKEITEN ZUR INDIVIDUELLEN
ENTFALTUNG FÜR DIE BEWOHNER*INNEN,
STELLT ABER BESONDERE
ANFORDERUNGEN AN DIE PLANUNG. DIE
WBM MÖCHTE MIT IHRER LANGJÄHRIGEN
ERFAHRUNG DIESE NEUE WOHNFORM IN
IHR PORTFOLIO AUFNEHMEN.

WELCHE RÄUMLICHEN ANFORDERUNGEN SIND ZU BEACHTEN?

Die konsequente Reduzierung der Individualflächen zugunsten der Gemeinschaftsfläche schafft eine gewisse Weiträumigkeit, da jeder Bewohnerin und jedem Bewohner der gesamte Gemeinschaftsbereich zur Verfügung steht. Die funktional ausgestatteten Wohneinheiten bieten derweil Rückzugsraum und Privatsphäre.

Um alle Möglichkeiten der Raumgestaltung bestmöglich auszuschöpfen und angemessene Lösungen zu finden, müssen Rahmenbedingungen definiert und bekannt sein. Dazu hat die WBM folgende räumliche Grundsätze für die Entwicklung von Cluster-Wohnungen anhand von **THEMENBEREICHEN** festgelegt:



FLÄCHEN in Abhängigkeit von Brandschutzbelangen sowie der Förderfähigkeit entwickeln



RÄUMLICHE ORGANISATION gemäß der Anforderungen an private Einheiten und Gemeinschaftsflächen, Anzahl der Einheiten bzw. Bewohner*innen sowie der Durchmischung von Haushaltsgrößen gestalten



FLEXIBILITÄT innerhalb der Wohnung durch Optionsräume gewährleisten und Möglichkeit der Umnutzung garantieren



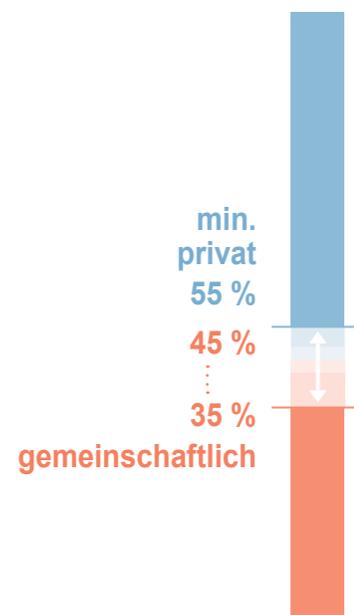
eine mögliche Anpassung der **AUSSTATTUNG**sstandards der WBM mitdenken



SONSTIGE ANFORDERUNGEN, wie Barrierefreiheit und Schallschutz zwingend beachten

FLÄCHEN.

pro Kopf 30-35 m²



Um erhöhte Anforderungen an den Brandschutz zu vermeiden, sollen Cluster-Wohnungen als eine Nutzungseinheit laut Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gelten. Damit wird das Limit auf höchstens 400 Quadratmeter Brutto-Grundfläche festgelegt. Ausnahmen hiervon sind unter Umständen möglich.

Mit dem Ziel, die Wohnungen zu 100 Prozent barrierefrei zu gestalten, sieht die WBM keine Möglichkeit Maisonette-Wohnungen anzubieten.

Cluster-Wohnungen sind im Sinne der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) förderfähig, sofern jede private Wohneinheit eine abgeschlossene Wohneinheit darstellt und über einen Koch- und Badbereich verfügt.

Der Anteil der gemeinschaftlichen Fläche soll bei 35 bis 45 Prozent der Gesamtfläche liegen.

RÄUMLICHE ORGANISATION.

GRUNDSÄTZLICHES.

ANSPRÜCHE AN PRIVATE EINHEITEN

Ziel der WBM ist es, durch die räumliche Organisation der Grundrisse Gemeinschaft zu fördern und gleichzeitig die Privatsphäre Einzelner zu gewährleisten.

Jede Einheit verfügt über ein eigenes, minimalgroßes, barrierefreies Bad. Ein Waschmaschinenanschluss ist nicht vorgesehen.

Die Küchennische in den privaten Wohneinheiten soll nicht breiter als 1,20 Meter sein. Der Einbau einer Miniküche, Pantry o.ä. ist auf dieser Grundlage möglich. Voraussetzung ist, dass der Anschluss über den gleichen Erschließungsstrang wie das Bad erfolgt.

Der Wohn-/Schlafbereich soll nicht Durchgang zum Bad sein. In Ausnahmefällen ist ein Durchgangsbereich zu einem zur Einheit gehörenden weiteren Zimmer möglich.

Private Einheiten verfügen grundsätzlich nicht über eine eigene Freifläche.



Bad



Küchennische



Wohn-/und Schlafbereich



keine Freifläche



ANSPRÜCHE AN GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Wohnküche



Gemeinschaftsbad
als Vollbad



Abstell- und
Aufbewahrungs-
flächen



gemeinsame
Freifläche



Die Gemeinschaftsfläche soll aus gut nutzbaren Räumen und nicht aus langen Erschließungsfluren bestehen. Gleichzeitig können kleinere, funktionale Vorzonen die Übergänge zwischen individuellen und gemeinschaftlichen Räumen angemessen vermitteln.

Die Gemeinschaftsfläche besteht mindestens aus einer großen, von allen Bewohner*innen gemeinsam nutzbaren Wohnküche sowie einem Gemeinschaftsbad. Das Gemeinschaftsbad ist ein Vollbad inklusive Badewanne und mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Es dient zugleich als Gästebad.

Wünschenswert ist ein weiterer gemeinschaftlicher Wohnraum, der eine differenzierte Nutzung und Parallelität ermöglicht.

Es sind ausreichende Abstell- und Aufbewahrungsflächen vorzusehen, insbesondere im Eingangsbereich.

Der Gemeinschaftsfläche soll eine gemeinsam nutzbare Freifläche (Balkon, Loggia) zugeordnet sein.

DURCHMISCHUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN

Um eine Durchmischung von Haushaltsgrößen zu erreichen, sollen Wohneinheiten unterschiedlicher Größe in einer Cluster-Wohnung zusammenkommen.

unterschiedliche
Haushaltsgrößen



ANZAHL EINHEITEN / BEWOHNER*INNEN

Jede Cluster-Wohnung besteht aus etwa vier bis sechs Wohneinheiten. Je nach Variante leben bis zu 14 Personen



4 bis 6
Wohneinheiten



bis zu 14
Personen

VARIANTEN

A) GROßE GENERATIONSÜBERGREIFENDE WOHNGRUPPE

Die große, generationsübergreifende Wohngruppe richtet sich an verschiedene Zielgruppen (Familien, Alleinerziehende mit Kind/Kindern, Paare, Freunde usw.), die gemeinsam wohnen möchten. Die Bewohner*innenanzahl beträgt bei dieser Variante bis zu 14 Personen. Die Cluster-Wohnung besteht aus 1- bis 3-Personen-Einheiten.

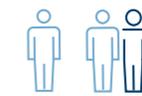


1- bis 3-
Personen-
haushalte

max. 14 Personen

B) KLEINE INDIVIDUELLE WOHNGRUPPE

Die kleine, individuelle Wohngruppe richtet sich vorrangig an Einzelpersonen oder auch Paare bzw. andere Zweierkonstellationen (Auszubildende/Studierende oder Senior*innen). Die Bewohner*innenanzahl beträgt ca. sieben Personen. Die Cluster-Wohnung besteht aus 1- und 2-Personen-Einheiten.



1- bis 2-
Personen-
haushalte

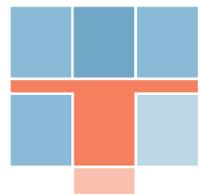
ca. 7 Personen



FLEXIBILITÄT.

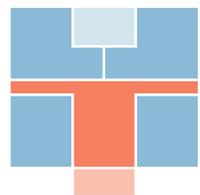
OPTIONSÄRÄUME.

Optionsräume sind Zimmer ohne Bad und ohne Küchenzeile. Sie helfen auf Veränderungen der Lebenssituation von Mitbewohner*innen zu reagieren. Berufliche oder familiäre Änderungen müssen somit nicht zu einem Wohnungswechsel führen. Darüber hinaus können sie der Gemeinschaft Raum für Ideen und Selbstverwirklichung geben. Verschiedene Varianten von Optionsräumen sind denkbar:



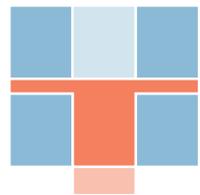
OPTION 1

Optionsräume können durch den Gemeinschaftsbereich erschlossen werden. Diese Variante bietet eine besonders hohe Flexibilität, da der Raum sowohl der Gemeinschaft, aber auch jeder Wohneinheit – wenn auch nicht in direkter räumlicher Verbindung – zugerechnet werden kann.



OPTION 2

Optionsräume liegen zwischen zwei Wohneinheiten und können alternierend aus beiden Wohneinheiten, jedoch nicht aus der Gemeinschaftsfläche, erschlossen werden. Sie stehen zwar nicht allen Bewohner*innen zur Verfügung, erhöhen jedoch die räumliche Flexibilität der angrenzenden Wohnungen.



OPTION 3

Eine kombinierte Variante dieser beiden Erschließungsarten verbindet die Vorteile.

■ Wohneinheiten ■ Optionsraum ■ Gemeinschaftsbereich ■ gemeinschaftliche Freifläche

Sofern durch die Wohngruppe im Rahmen des Vertragsabschlusses bzw. des vorherigen Planungsprozesses keine konkreten Bedarfe für einen Optionsraum bestehen, soll dieser grundsätzlich als Gemeinschaftsfläche vermietet werden.

Entsprechend wird der Optionsraum im Rahmen der Flächenberechnung als Gemeinschaftsfläche gezählt.

Wird der Optionsraum von Beginn an einer Individualfläche zugerechnet, ist im Rahmen der Flächenberechnung darauf zu achten, dass dieser bei Rückfall zu einer Gemeinschaftsfläche die Fördergrößen nach WFB nicht überschreiten darf.

UMNUTZUNG & DRITTVERWENDUNG.

Sofern eine WFB-Förderung in Anspruch genommen wird, können Cluster-Wohnungen innerhalb des Bindungszeitraums von 30 Jahren **nicht** in „konventionelle“ Wohnungen zurückgebaut werden (sollte bspw. die Nachfrage nach dieser Wohnformen nachlassen).



Optionsräume, vorzugsweise als Variante 3, sollen in allen Cluster-Wohnungen zum Einsatz kommen.



Cluster-Wohnungen unterliegen Bindungszeitraum



AUSSTATTUNGS- STANDARDS.

Die WBM möchte einen hohen Grad an Selbstbestimmung in den Wohngruppen, auch in Bezug auf die Wohnungsausstattung, ermöglichen. Dazu kann vom allgemeinen Ausstattungsstandard der WBM abgewichen werden. Es ist denkbar, die Gruppen bei der Wahl von Oberflächen oder grundlegenden Ausbauarbeiten zu beteiligen oder sogar bestimmte Arbeiten der Gruppe zu überlassen. Auch eine Anschubfinanzierung für die selbstorganisierte Erstaussattung oder dementsprechende Mietreduzierung ist möglich. Die genauere Ausgestaltung ist in den Projekten individuell zu prüfen.

AUSSTATTUNGS- STUFE 1

BEZUGSFERTIGE WOHNUNG

Die Wohnung wird bezugsfertig an die Mieter*innen übergeben. Es werden jedoch weder Miniküchen in den privaten Einheiten noch eine Einbauküche in der Gemeinschaftsküche zur Verfügung gestellt. Die technischen Anschlussmöglichkeiten für die Küchenausstattung werden vorgerüstet. Die Gemeinschaftsküche wird auf Wunsch mit Herd und Spüle ausgestattet.

AUSSTATTUNGS- STUFE 2

OBERFLÄCHEN ZUR EIGENEN GESTALTUNG

Die Mieter*innen sorgen eigenverantwortlich und mit Fachkundenachweis für das Verlegen eines Bodenbelags und die Durchführung von Malerarbeiten.

AUSSTATTUNGS- STUFE 3

WOHNUNG ZUM SELBSTAUSBAU

Die Mieter*innen übernehmen eine Cluster-Wohnfläche mit festgelegten Haustechnik-Anschlüssen, jedoch ohne innere Trennwände, Bäder, Küchen, elektrische und heizungstechnische Installationen. Die Zustimmung der WBM zum Selbstausbau steht unter dem Vorbehalt der langfristigen Vermietbarkeit und der fachgerechten Ausführung der Ausbauarbeiten.

Für die Inanspruchnahme der WFB sind bezugsfertige Wohnungen herzustellen, dementsprechend können geförderte Cluster-Wohnungen zum Selbstausbau nicht angeboten werden.

Siehe auch Kapitel „Förderung“.

SONSTIGE ANFORDER- RUNGEN.

 **100%
BARRIEREFREI.**

Alle Cluster-Wohnungen der WBM werden barrierefrei geplant. Damit wird das inklusive Wohnen von Menschen unterschiedlichen Alters sowie mit und ohne Einschränkung flexibel ermöglicht.

 **SCHALLSCHUTZ.**

Zwischen den einzelnen (Cluster-) Wohnungen werden die entsprechenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfüllt. Dies gilt nicht im selben Maße zwischen individuellen Wohneinheiten untereinander sowie zwischen individuellen Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen.



FÖRDERUNG.

JE NACH PROJEKT SOLL EIN GEWISSER ANTEIL GEFÖRDERTER CLUSTER-WOHNUNGEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN. ZIEL IST DABEI DIE GEWÄHRLEISTUNG DER FÖRDERFÄHIGKEIT GEMÄSS WOHNUNGSBAUFÖRDERUNGSBESTIMMUNGEN (WFB) FÜR ALLE PRIVATEN EINHEITEN UND DIE ANTEILIGEN GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN.

WELCHE FÖRDERRECHTLICHEN ANFORDERUNGEN SIND ZU BEACHTEN?

In einer gemeinsamen Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) und der Investitionsbank Berlin (IBB) wurden förderrechtliche Rahmenbedingungen bei einer Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung (zur Zeit WFB 2019) beleuchtet.

Demnach sind Cluster-Wohnungen förderfähig, sofern jede private Wohneinheit eine abgeschlossene Wohnung darstellt und über einen Koch- und Badbereich verfügt.

Grundsätzlich sind bezugsfertige Wohnungen herzustellen, die keinen Selbstausbau der geförderten Cluster-Wohnungen ermöglichen.

Die Wohnungen sind für einen Zeitraum von derzeit 30 Jahren als Cluster-Wohnungen gebunden und können bei rückläufiger Nachfrage nicht in "konventionelle" Wohnungen zurückgebaut werden.

Ein Tausch bzw. eine flexible Belegung von frei finanzierten und geförderten Wohneinheiten innerhalb eines Clusters ist im Bindungszeitraum ausgeschlossen.

Die Vermietung einer Cluster-Wohnung anhand eines General- bzw. Gewerbemietvertrages an eine Wohngruppe o. ä. bedarf besonderer vertraglicher Regelungen hinsichtlich des Haftungsrechts, die mit den einzelnen Cluster-Mieter*innen vereinbart werden müssen.

FÜR GEFÖRDERTE CLUSTER-WOHNUNGEN GELTEN FOLGENDE ANFORDERUNGEN



Wohneinheit mit Bad- und Kochbereich



bezugsfertige Wohnung



30 Jahre Bindungsfrist



flexible Belegung der Wohneinheiten ausgeschlossen



i.d.R. Vergabe von Einzelmietverträgen

ORGA.

DIE INTERNE ORGANISATION DER WOHNGRUPPEN SOWIE IHR VERTRAGSVERHÄLTNIS MIT DER WBM SIND ESSENTIELL DAFÜR, UM EINERSEITS SELBSTBESTIMMUNG UND ANDERERSEITS RECHTSSICHERHEIT ZU GEWÄHRLEISTEN. DIE WBM GEHT BEI DER VERTRAGSGESTALTUNG UND MIETER*INNEN-UNTERSTÜTZUNG NEUE WEGE.

ORGANISATORISCHES GRUNDGERÜST FÜR DEN ERFOLGREICHEN BETRIEB.

Für die Vermietung von Cluster-Wohnungen ist ein Wohnungsmietvertrag in unterschiedlichen Konstellationen notwendig.

Ergänzend zu diesem Wohnungsmietvertrag können eine Wohnungs- oder Gemeinschaftsordnung, Vorgaben zur Untervermietung und ein Vertragsmuster für die Untervermietung vereinbart werden.



Mietvertrag

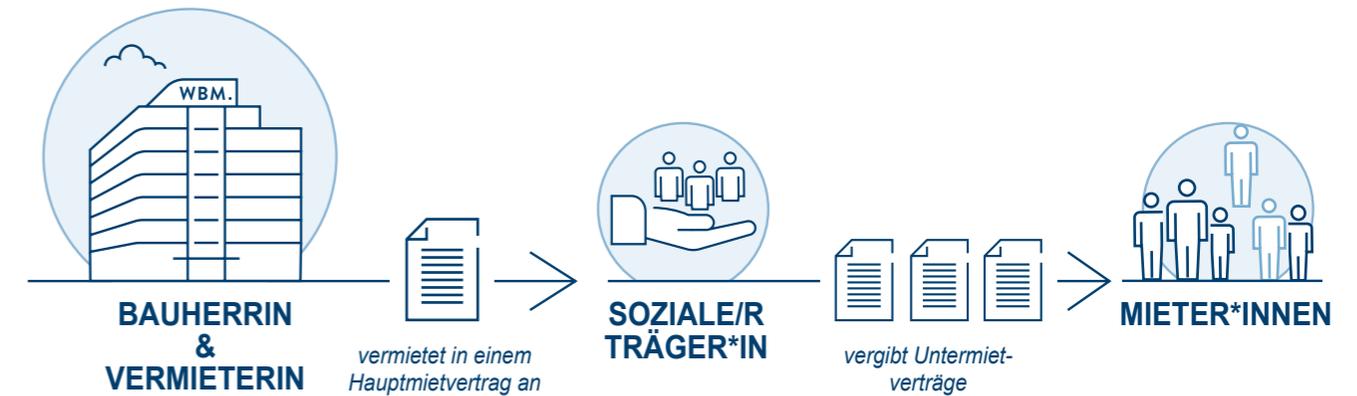
MÖGLICHE SZENARIEN.

A) HAUPTMIETVERTRAG MIT EINER WOHNGRUPPE ODER EINEM/EINER TRÄGER*IN



WOHNGRUPPE

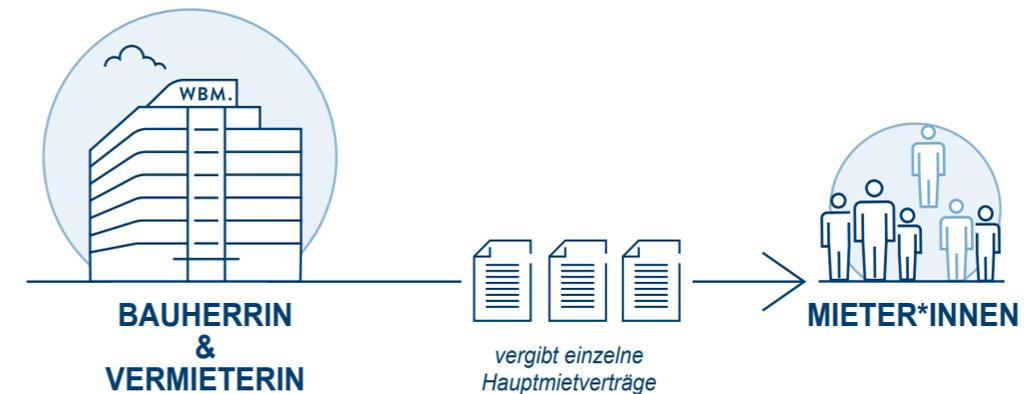
Die Vermietung einer Cluster-Wohnung anhand eines Generalmietvertrages wird präferiert. Bei geförderten Wohneinheiten kann dies allerdings unter Umständen nicht umgesetzt werden, da die Einhaltung der Belegungsbindung (WBS) in den Verantwortungsbereich des/r Generalmieter(s)*in übergeht und der/die Fördernehmer*in (Vermieter*in) nicht mehr direkt Einfluss nehmen kann, aber die haftungsrechtlichen Konsequenzen gemäß Fördervertrag trägt. Als Vermieter*in hat die WBM ein Sonderkündigungsrecht.



TRÄGER*IN

Es wird ein Hauptmietvertrag mit einem/r sozialen Träger*in geschlossen. Der/Die Hauptmieter*in schließt Untermietverträge.

B) EINZELMIETVERTRÄGE MIT DEN MIETER*INNEN DER EINZELNEN WOHNHEITEN INNERHALB EINES CLUSTERS



Die WBM schließt Einzelmietverträge (ggf. mit Gemeinschaftsordnung) mit jedem/r Mieter*in einer Nutzungseinheit. Die Vorgehensweise beim Auszug eines/r Mieter(s)*in und bei der Nachbesetzung wird vertraglich festgelegt. Diese Konstellation kommt in der Regel bei geförderten Einheiten zur Anwendung.

STRUKTUREN BEI DER WBM.



Um das Zusammenleben einer großen Gruppe reibungslos zu organisieren, braucht es viel Kommunikation und Kompromissbereitschaft aller Beteiligten. Nur so gelingt ein gutes Miteinander. Die WBM möchte den Gruppen bei ihrer internen Organisation möglichst freie Hand lassen.

Beispielhaft sei hier der Umlageschlüssel für die Miete der Gemeinschaftsfläche angeführt: Die WBM bevorzugt den Umlageschlüssel nach Individualfläche. In projektspezifischen Ausnahmefällen ist auch eine Umlage pro Kopf oder andere solidarische Umlagesysteme denkbar. Hierbei zu berücksichtigen sind in jedem Fall die Förderbedingungen.

SELBER MACHEN.

WIE KÖNNTE EINE CLUSTER-WOHNUNG
BEI DER WBM AUSSEHEN?
IN BEGLEITENDEN STUDIEN UND
EINEM ERSTEN PRAXISTEST
WURDE DIES UNTERSUCHT.

CLUSTER-WOHNUNGEN BEI DER WBM.

Die WBM arbeitet berlinweit an verschiedenen zukunftsweisenden Quartiersentwicklungen und städtebaulichen Projekten. Häufig beteiligt sich die WBM hier an diskursiven Verfahren mit Stakeholdern aus Stadtgesellschaft, Verwaltung und Politik. Gerade an diesen prominenten Orten sehen sowohl die Partner*innen als auch die WBM Potenziale für das Experiment „Cluster-Wohnen“.

Deshalb wurden im Zuge des ClusterLOGs Studien zu Cluster-Wohnungen am Haus der Statistik in der Nähe des Alexanderplatzes sowie auf dem Dragoner Areal in Kreuzberg durchgeführt. In der Rathenower Straße 16 in Moabit steht der Bau der ersten Cluster-Wohnungen der WBM bereits kurz bevor.

Die folgenden Seiten zeigen somit in drei Beispielen, wie Cluster-Wohnungen bei der WBM auf Grundlage des ClusterLOGs aussehen können.

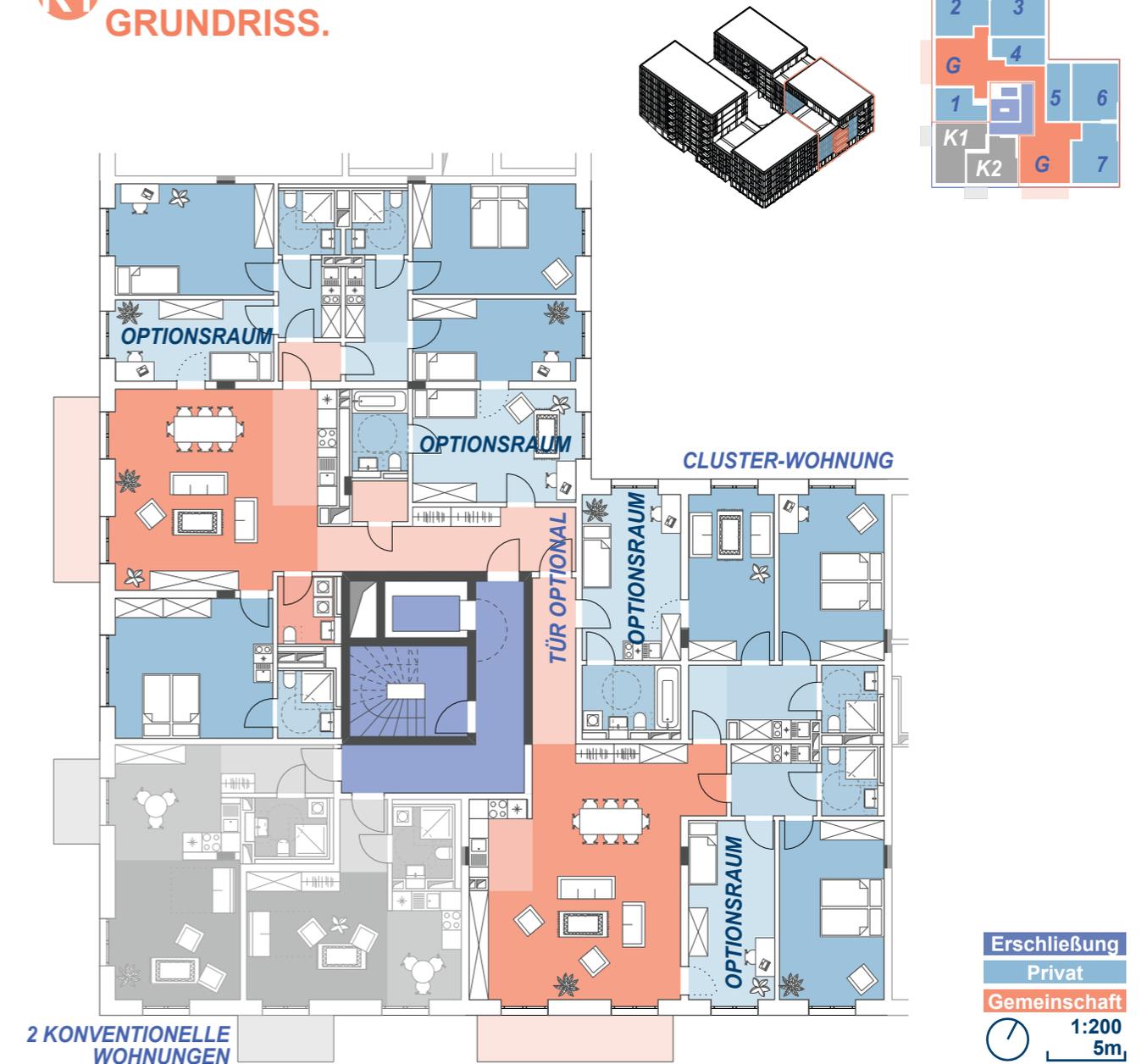
RATHENOWER STRASSE.

Mit dem Neubauprojekt in der Rathenower Straße 16 in Berlin-Moabit entwickelt die WBM einen weiteren Baustein für die soziale Stadt. Das in den 1970er-Jahren als Kinder- und Jugendwohnheim erbaute Gebäude steht seit Langem überwiegend leer. Ein Teil des Gebäudes soll erhalten und instandgesetzt werden. Ein anderer Teil des Gebäudes wird abgebrochen und macht Platz für einen neuen Zugang in den Park, einen Stadtplatz und ein neues Gebäude.

Die WBM plant den Neubau eines u-förmigen Gebäudes, welches sich zum Fritz-Schloß-Park hin öffnet. Hier entsteht neuer Raum für bezahlbare konventionelle Mietwohnungen sowie Wohnplätze für besondere Wohnformen. Hier sind auch Flächen für Beratungs- und Büroziecke von Träger*innen der Jugend- und Sozialhilfe vorgesehen, genauso wie für soziokulturelle Nutzungen.

Grundlage für die künftige Entwicklung bildete ein von der GSE Gesellschaft für Stadtentwicklung entwickeltes Konzept für besondere Wohnformen sowie ein diskursives städtebauliches Entwurfsverfahren. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan wurde im Oktober 2019 gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zwischen Oktober und Dezember 2019 stattgefunden. Im Februar 2021 haben vorbereitende Maßnahmen zur Realisierung des Projekts begonnen. Der Gebäudeentwurf stammt von CKRS Architekten.

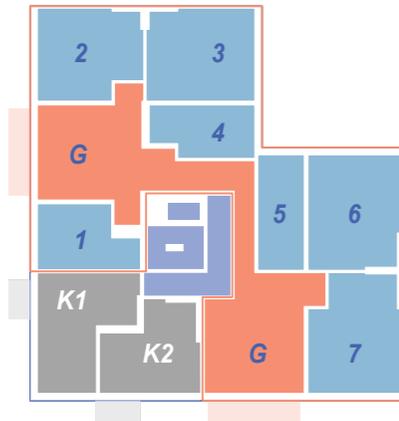
R1 GRUNDRISS.



R1 RAUMPROGRAMM.

Die Cluster-Wohnungen befinden sich in der südlichen Ecke des Gebäudekörpers. Die „dunkle Ecke“ wird für die haus- als auch die wohnungsinterne Erschließung genutzt. Der interne Flur verbindet die zwei großzügigen Gemeinschaftsbereiche und erschließt zugleich zwei 1-Zimmer-Wohneinheiten und das gemeinschaftliche Gäste-WC. Über kleine Vorzonen angrenzend liegen jeweils zwei 2-Zimmer-Wohneinheiten am Gemeinschaftsbereich.

R1 FLÄCHEN.



Cluster-Wohnung		Privat		Gemeinschaft	
	251	22,8			
	m ²	m ² /Pers			
	7				
	Einheiten				
	mind. 11				
	Personen				
	373	33,9			
	m ²	m ² /Pers			
	122	11,1			
	m ²	m ² /Pers			

Prozent	Detail
67%	0,0% Balkone 8,7% Kochen 7,8% Bäder 46,3% Räume
33%	28,4% Räume 1,0% Bäder 3,3% Kochen 4,5% Balkone

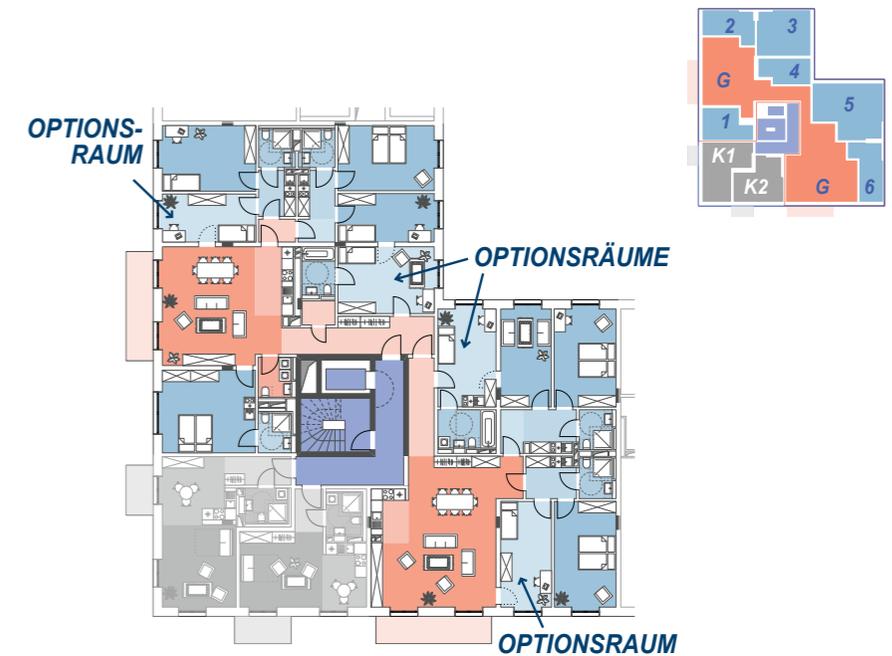
OPTIONSRÄUME & VARIANTEN.

Optionsräume können einerseits den privaten Wohnräumen als auch den gemeinschaftlichen Wohnbereichen zugeschaltet werden und bspw. als Spielzimmer, Atelierräume oder Musikzimmer genutzt werden.

Zwei Optionsräume können alternativ eine 1-Zimmer-Wohneinheit sein oder einer anderen Wohneinheit zugeordnet werden. Das angrenzende Bad kann hier der Gemeinschaft zugerechnet werden.

Außerdem ist die Wohnung teilbar in zwei kleinere Cluster-Wohnungen.

Der Entwurf bietet somit Platz für vielfältige Bedürfnisse, Gruppen und Lebensentwürfe.



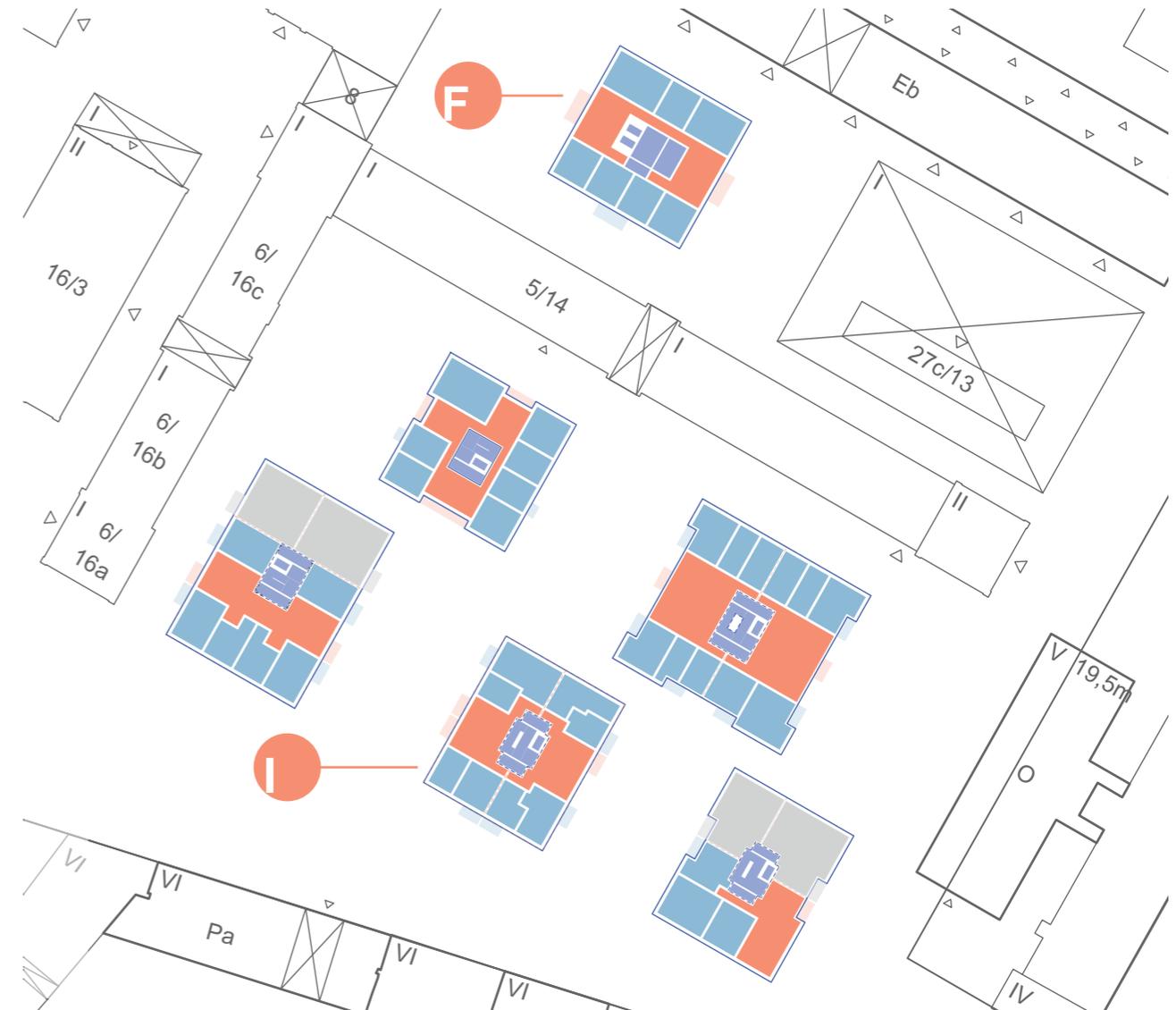
DRAGONER AREAL.

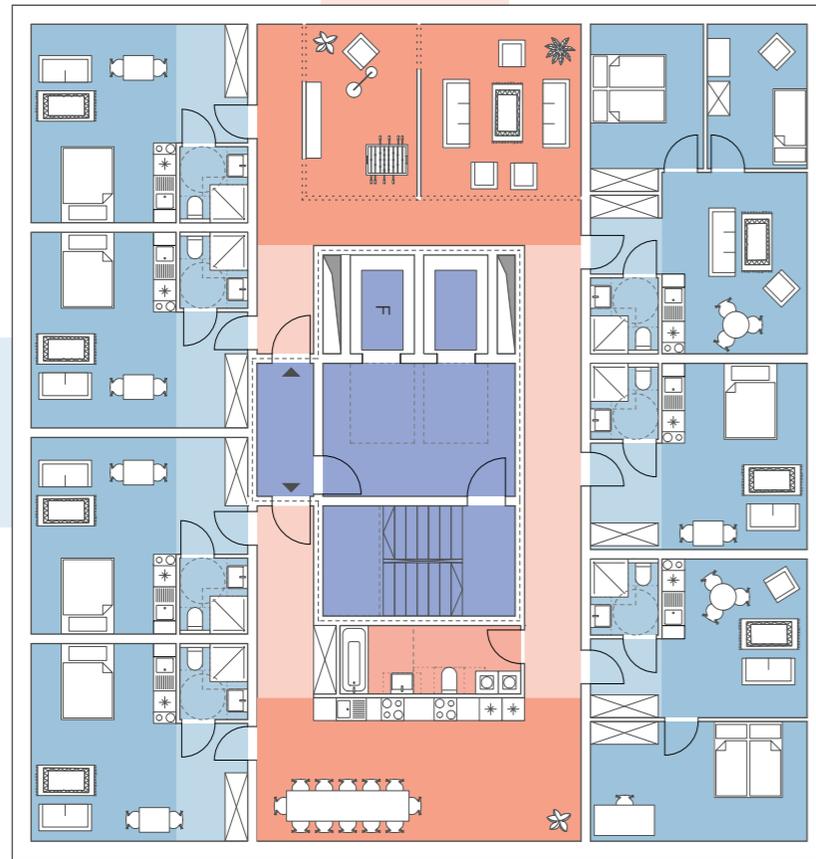
Der Rathausblock Kreuzberg bzw. das Dragoner Areal soll als Modellprojekt zu einem vielfältigen, inklusiven und ökologisch zukunftsweisenden Stadtquartier entwickelt werden. Dies beinhaltet 100 % leistbaren, bedarfsgerechten Wohnraum, der auch Projekte für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen zur Miete ermöglicht. Das Gelände soll dabei für gewerbliche und kulturelle Nutzungen erhalten bleiben. Vorgesehen ist zudem die Schaffung eines Lern- und Geschichtsorts.

Eine Orientierung in der ehemaligen Kaserne bildet die Mittelachse mit einem knapp 16-geschossigen Wohnhochhaus als weithin sichtbares Zeichen. Im südlichen Bereich des Areals entstehen kompakte Wohngebäude mit bezahlbaren Wohnungen in hoher Qualität.

Die WBM hat die Möglichkeit zur Entwicklung von Cluster-Wohnungen an sechs Baukörpern untersucht. Das Wohnhochhaus F und der kleine Baukörper I werden im Folgenden genauer betrachtet.

LAGEPLAN.





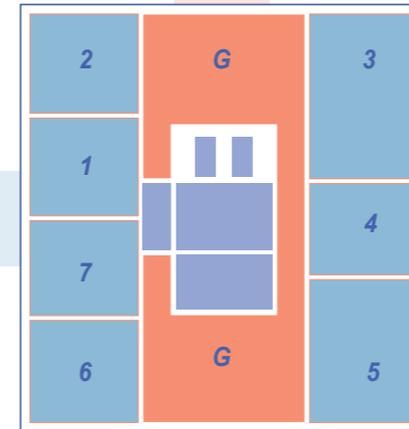
Hinweis:
Die Darstellung zeigt
eine modellhafte
Planung, die
bedarfsgerecht
weiterentwickelt
wird.

Erschließung
Privat
Gemeinschaft

1:200
5m

F GRUNDRISS & RAUMPROGRAMM.

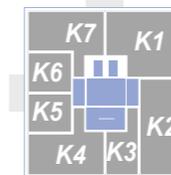
Im Hochhaus F befindet sich eine große Cluster-Wohnung pro Geschoss mit durchgestecktem Gemeinschaftsbereich. Dieser kann durch optionale Trennungen differenziert werden (Optionsräume). Nahe der Gemeinschaftsküche befindet sich ein großes gemeinschaftliches Vollbad. Es finden je eine 3- und eine 2-Zimmer-Wohneinheit sowie fünf 1-Zimmer-Wohneinheiten Platz.



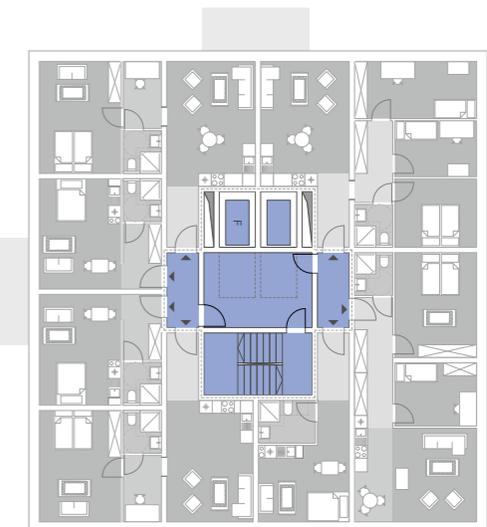
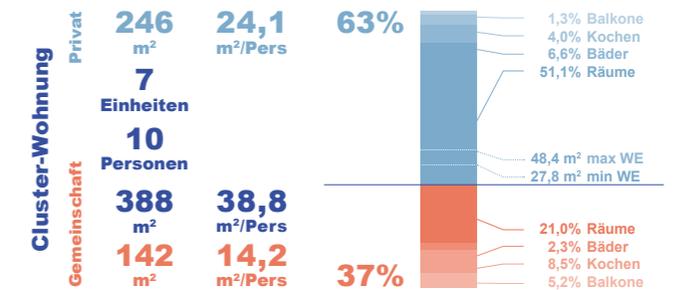
Hinweis:
Die Darstellung zeigt eine modellhafte
Planung, die bedarfsgerecht
weiterentwickelt wird.

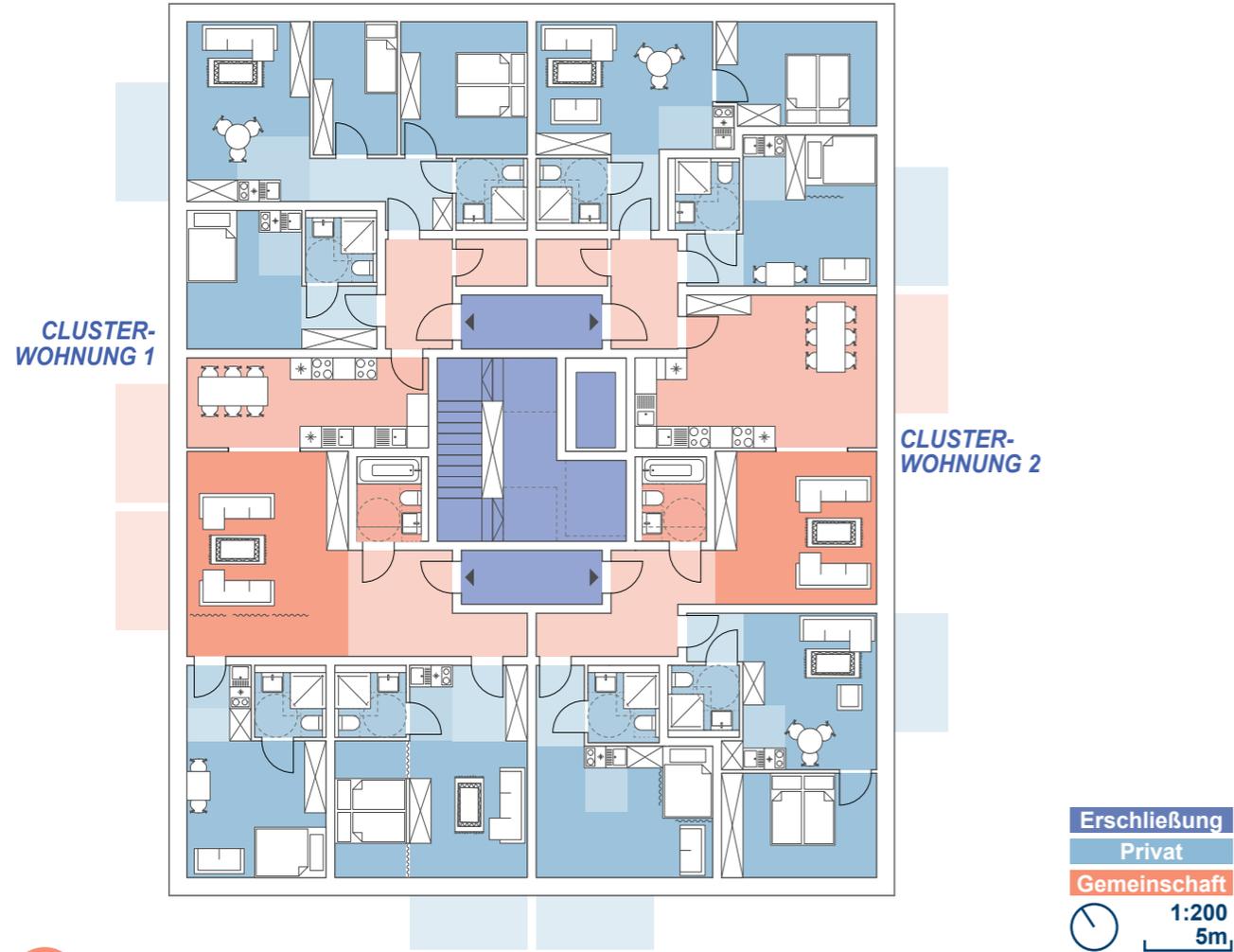
F UMNUTZUNG.

Die Cluster-Wohnung kann bei Bedarf in sieben konventionelle Wohnungen unterschiedlicher Größe umgewandelt werden.



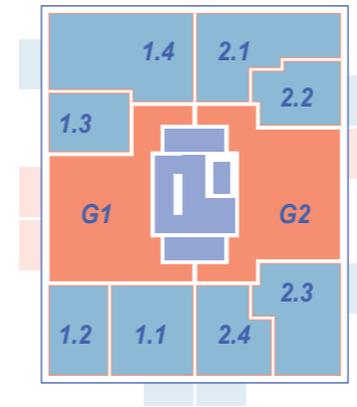
F FLÄCHEN.





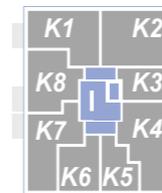
1 GRUNDRISS & RAUMPROGRAMM.

Im Baukörper I befinden sich zwei kleinere Cluster-Wohnungen mit jeweils vier Wohneinheiten. Die Gemeinschaftsfläche liegt zentral und wird durch Wände in Küche und Wohnzimmer differenziert. Die linke und rechte Gebäudehälfte zeigen alternative Entwürfe, sind aber natürlich auch gespiegelt denkbar. Es gibt 1-, 1,5-, 2- und 3-Zimmer-Wohneinheiten.

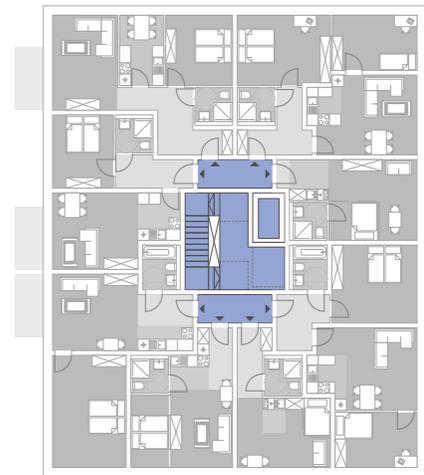
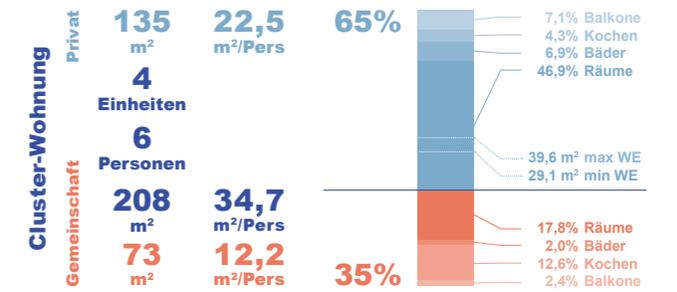


1 UMNUTZUNG.

Die Cluster-Wohnungen können bei Bedarf in acht konventionelle Wohnungen unterschiedlicher Größe umgewandelt werden.



12 FLÄCHEN.



HAUS DER STATISTIK.

Mit dem Haus der Statistik (kurz: HdS) entwickelt die WBM ein Projekt mit Modellcharakter, in dem neue Kooperationen, eine breite Mitwirkung der Stadtgesellschaft und mehr bezahlbarer Wohnraum im wachsenden Berlin entstehen.

Die WBM plant, auf dem Areal bis zu 300 bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen zu bauen und langfristig zu verwalten. Zusätzlich sollen ca. 5.000 bis 6.000 Quadratmeter für gemeinschaftliche Wohnformen im Sinne der Initiative errichtet werden.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs von Teleinternetcafé und Treibhaus wurden Grundrissvarianten für Cluster-Wohnungen entworfen, welche die Erkenntnisse des ClusterLOG-Prozesses reflektieren.

Der Entwurf sieht im betrachteten Baufeld C eine U-förmige Bebauung vor, bestehend aus drei aneinandergrenzenden Gebäudeteilen (C1, C2, C3). Für die Bauteile C1 im Westen und C3 im Osten wurden Cluster-Wohnungen entworfen. C3 wird durch zwei konventionelle Wohnungen ergänzt. Das Bauteil C2 beherbergt eine WG-Nutzung.

C GRUNDRISS.



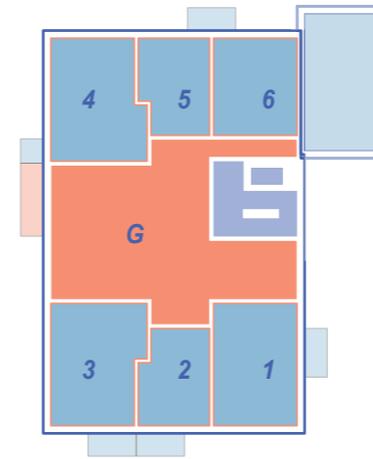
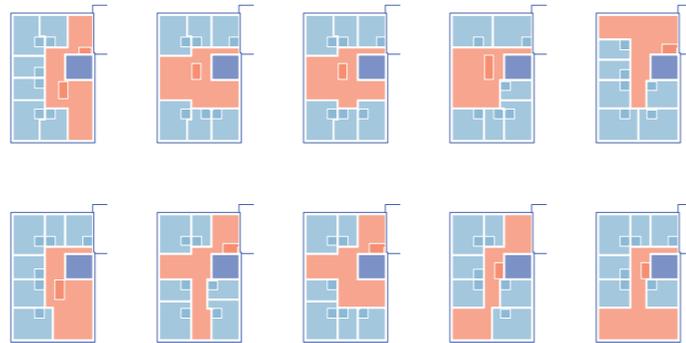
3 RAUMPROGRAMM.

Im Baukörper C1 nimmt eine Cluster-Wohnung eine gesamte Etage ein. Die gemeinschaftliche Küche und das Wohnzimmer bilden ein Raumkontinuum von dem aus über kleinere Vorzonen die privaten Wohneinheiten erreicht werden können.

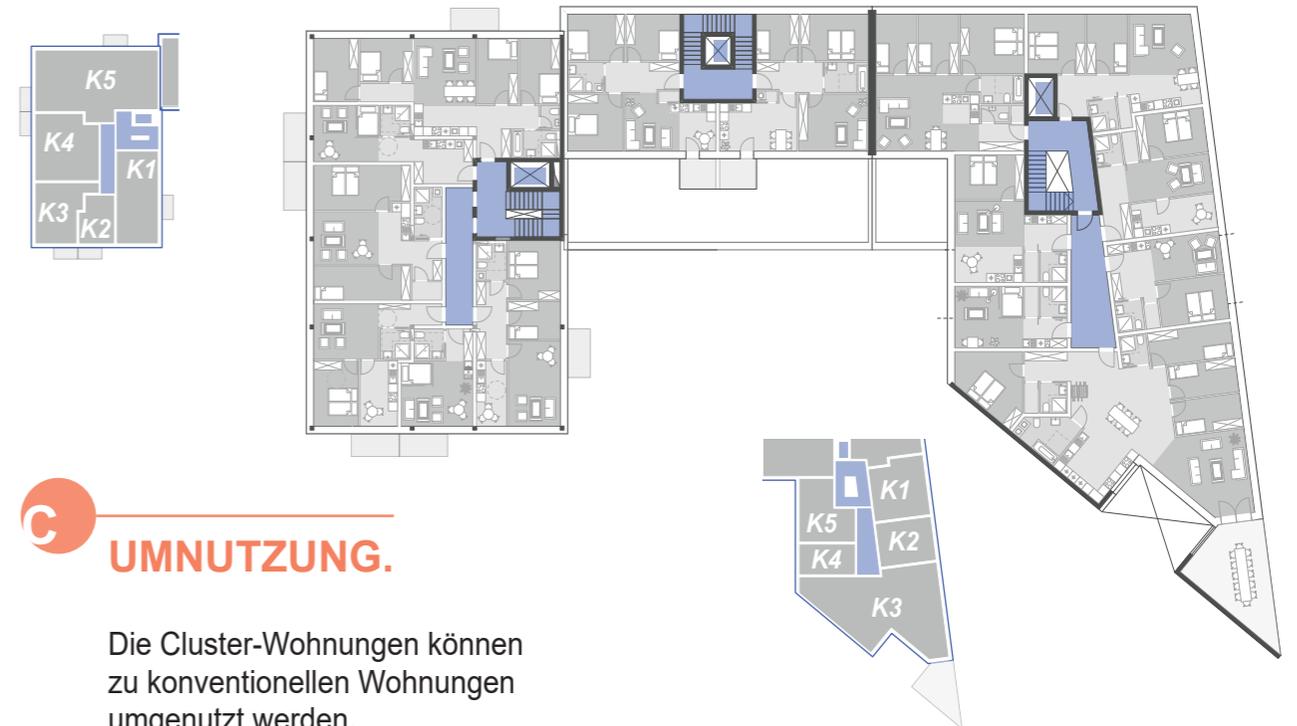
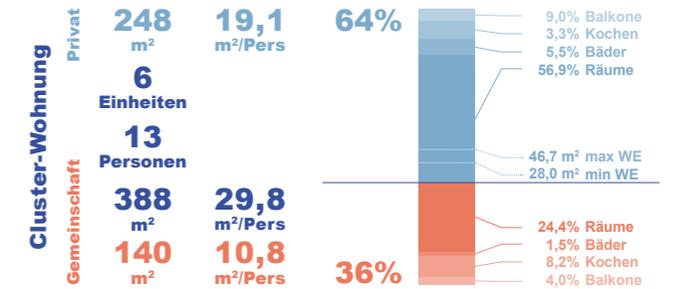
Ein einladend breiter Flur führt die Bewohner*innen von Baukörper C3 zu ihren Wohneinheiten und an ihrem Ende zu den weiteren gemeinschaftlichen Flächen. Die besondere Form des Baukörpers ermöglicht eine große Loggia.

31 MODULARITÄT.

Das Gebäude C1 wurde als Skelettbau entworfen, der die Möglichkeit bietet unterschiedliche Grundrisse mit den zukünftigen Bewohner*innen abzustimmen und zu realisieren.



31 FLÄCHEN.



3 UMNUTZUNG.

Die Cluster-Wohnungen können zu konventionellen Wohnungen umgenutzt werden.

VON ANDEREN LERNEN.

ESSENZEN HERAUS- ARBEITEN.

Das Instrument der Steckbriefe ermöglicht einen Einblick in Projekte, die Cluster-Wohnen erfolgreich und wegweisend umgesetzt haben. Um das ClusterLOG faktenbasiert und thematisch zu untermauern, dienen die Erfahrungen dieser Projekte als Grundlage für dieses Handbuch.

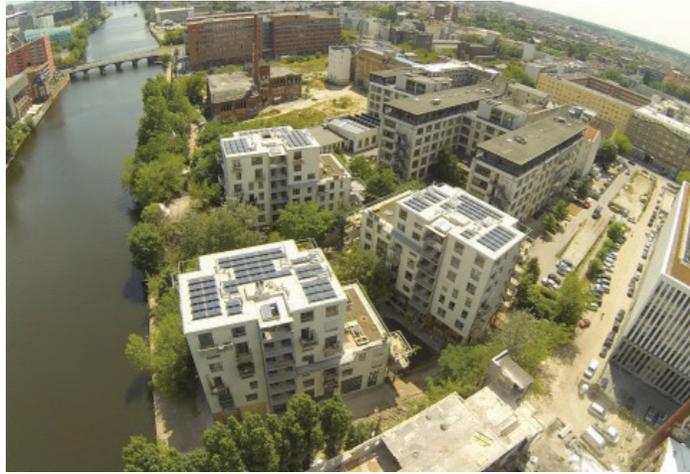
Die Projekte dienen als Inspirationsquelle, aus denen spezielles Expertenwissen im Umgang mit und in der Umsetzung von Cluster-Wohnungen gezogen wird. Vergleichbare Zahlen und Fakten zu Strukturen, Kosten, Raumprogrammen und Grundrissen werden anschaulich gegenübergestellt.

Die Auswahl erfolgte auf Grundlage verschiedener wissenschaftlicher Studien und weiterer Veröffentlichungen, welche sich dem Thema „Cluster-Wohnen“ auf breiter Ebene genähert hatten. Für den ClusterLOG-Prozess wurden neun Projekte ausgewählt, welche vorrangig unter ähnlichen Bedingungen entstanden, wie die WBM sie vorfindet. Sieben davon sind im Folgenden aufgeführt.

Unter den Prämissen der Kapitel dieser Studie, **MENSCH**, **RAUM**, **FÖRDERUNG** und **ORGA**, werden die Projekte zunächst im Allgemeinen vorgestellt und dann eine exemplarische Cluster-Wohnung detaillierter analysiert. Diese räumliche Analyse liefert durch Diagramme und Beschreibungen Hinweise zu Clustertypen, Erschließungsarten, Flexibilität, Ausstattung und Möglichkeiten der Umnutzung. Farblich codierte Grundrisse und Flächenanalysen bieten einen tieferen Einblick in die Räumlichkeiten.

SPREEFELD BERLIN.

Wilhelmine-Gemberg-Weg 14, 10179 Berlin (BE/DEU)



MENSCH.

Projekt / Konstellation / Partizipation

„Auf dem ehemaligen Grenzgebiet Ost-Berlins am Spreeufer zwischen Kreuzberg und Mitte gelegen, wurde in Zusammenarbeit von [vier] Architekturbüros und dem Bauherrn eine durchmischte Nachbarschaft zum Leben erweckt. [...] Die Nachbarschaft weist eine hohe Veränderungs- und Entwicklungsdynamik auf. Neben alternativen Wohn- und Kulturprojekten entstanden zahlreiche neue Wohnungs- und Bürobauten. [...] Das Projekt Spreefeld gilt in Berlin als Pionier für ein Baugruppen-Großprojekt, das neue Wohnformen entwickelt und gemeinschaftlichen Austausch fördern will. [...] 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: Es sollte Platz bleiben auch für langsamere Entwicklungen in den sogenannten „Optionsräumen“, z.B. für die Verstärkung von Zwischennutzungen, für nichtkommerzielle Projekte oder auch für soziale Entrepreneurs.“ (Rexroth et al. 2019, 48f.)

PARTIZIPATION
Genossenschaft als Bauherr und vier Architektenteams die Wohnungs- + Bauteilkatalog entwickelt haben, Finanzierung durch Genossenschaftseinlagen

Zielgruppen Cluster

Mehrgenerationen
Familien mit Kindern
Alleinerziehende
Singles/Paare
Senior*innen
betreute Jugendliche
Studierende
Menschen mit Behinderung
Idealist*innen
Sonstige

Architekt*in Die Zusammenarbeiter, Gesellschaft von Architekten mbH
Bauherr*in Bau- & und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin eG
Projektzeit 2007 - 2014
Lage & Umfeld zentral mit direkter Wassernähe (Spree)
städtebaul. Figur 3 Punktbauten/Solitäre, die locker zueinander stehen

Gebäude	Haus 1	
Projektart	Neubau	
Wohnungen	10 davon	1 Cluster mit 11 Wohneinheiten*
Bewohner*innen	47 davon	22 in Cluster-Wohnung
sonst. Nutzungen	Optionsräume zur Miete, Bootshaus, Holzwerkstatt, Gewerbeeinheiten	
Geschosse	VII	
BGF R+S	4.158 m ²	
NUF 1-7	3.031 m ²	
NUF 1+7 (WF)	2.320 m ²	
NUF 1+7 (WF sonst.)	1.413 m ²	
NUF 1+7 (WF Cluster)	907 m ²	
NUF 1-7 (Hausgem.)	231 m ²	
NUF 2-6 (sonstiges)	460 m ²	
Herstellungskosten	1.307,76 €/m ² BGF (KG 300+400)	

ORGA.

Betreiberstruktur



Miete

Durchschnitts-Nettokaltmiete:
4,50 €/m²

Spreizung von ± 20% je nach Lage

Förderung

-

RAUM.

Cluster-Typ



geschl. Cluster basic & extended

Raumprogramm

Von einem „breiten, langen Flur [gehen] die einzelnen Cluster-Einheiten [ab]. 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

Grundriss



Erschließung



Bereich der Cluster-Wohnung auch ein kleines, räumlich getrenntes, aber dennoch auf Wunsch relativ offen gehaltenes gemeinschaftliches Bad mit der einzigen Badewanne der Wohnung.“ (Rexroth et al. 2019, 55)

Die Wohnungen sind sehr individuell geschnitten. Fast alle verfügen über Kochzeile und Bad, jedoch gibt es auch einzelne Zimmer ohne herrschendes Bad und Küchenzeile. Es gibt Wohnungen, die nur über ein Bad und einen großen Schlaf-/Wohn-/Koch- und Essbereich verfügen oder Wohnungen, die zusätzlich zur Wohnküche bis zu drei Zimmer und zusätzliche Abstellkammern aufweisen.

Flexibilität

Optionsräume sind im Haus vorhanden, ein Zimmer im Grundriss könnte ebenfalls Optionsraum sein.

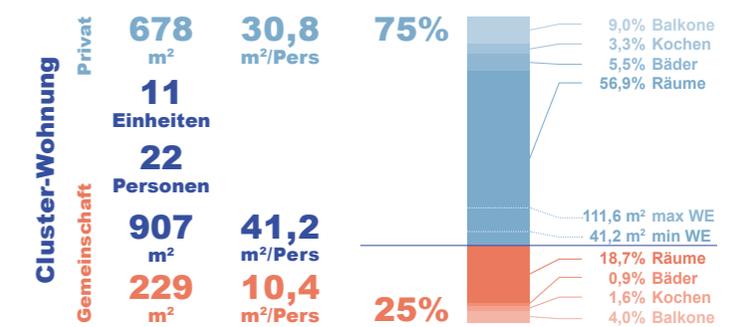
Ausstattung

k.A.

Umnutzung

Es handelt sich um einen Skelettbau, in dem viele Wände relativ frei gestellt wurden. Auf anderen Etagen sind auch andere Wohnformen vorhanden. Eine Umnutzung erscheint daher grundsätzlich denkbar.

Flächenvergleich



¹⁹ Rexroth et al. 2019, 48-56, 254, Anhang
* Verschiedene Quellen weisen widersprüchliche Angabe zu Anzahl der Cluster-Wohnungen im Projekt auf
** „Im Moment befindet sich die Genossenschaft in einer Übergangsphase zu einer Wohnungseigentümergeinschaft.“ (Rexroth et al. 2019)
Pläne: Eigene Bearbeitungen auf Grundlage von Plänen in Rexroth et al. 2019, 50.

AREAL HORNBAACH.

Hornbachstrasse 23, 8008 Zürich (ZH/CH)



MENSCH.

Projekt / Konstellation / Partizipation

„An der Ecke Hornbach-/Bellerivestrasse in Zürich-Riesbach ist eine neue städtische Wohnsiedlung mit 125 Wohnungen, Gewerberäumen, einem Hort, einer Kindertagesstätte und einem Werkhof geplant. Mit dem Bau der neuen Wohnsiedlung Hornbach kann das Angebot an kostengünstigen Wohnungen in Seefeld erhöht werden. [...] Mit dem Projekt auf dem Areal Hornbach leistet die Stadt einen wichtigen Beitrag zu einer guten Durchmischung im Quartier Seefeld. Das aus dem Architekturwettbewerb 2011 hervorgegangene Siegerprojekt „1001 Nacht“ von Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich, und Ryffel + Ryffel, Uster, bietet nach dem Kostenmiete-Prinzip bewirtschaftete 2- bis 5½-Zimmer-Wohnungen, davon 2 Cluster-Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen.“ (Kanton Zürich Baudirektion 2015)

PARTIZIPATION

„Nach Bekanntgabe, dass ein Wohnprojekt realisiert werden soll, ist eine Interessengruppe (IG) von Mieter*innen aus der Wohnsiedlung Tiefenbrunnen mit dem Input an die

LVZ herangetreten, eine adäquate Wohnform für eine Alterswohngemeinschaft in das Projekt aufzunehmen. Daraufhin wurden gemeinsam mit der IG die Bedürfnisse genauer eruiert und von der LVZ als machbar im Projekt integriert. Die IG war im Prozess der Programmierung involviert, ist aber im Weiteren nicht mehr Teil der Projektentwicklung gewesen. Die Verbindung zwischen LVZ und IG wurde „gekappt“, um Personen der IG zu ermöglichen, sich nach Fertigstellung auf die Wohneinheiten zu bewerben; es ist möglich, aber nicht gesetzt, dass Personen aus dieser IG später in die Wohnungen einziehen werden.“ (Stephan 2017, S. 116)

Zielgruppen Cluster

Mehrgenerationen
Familien mit Kindern
Alleinerziehende
Singles/Paare
Senior*innen
betreute Jugendliche
Studierende
Menschen mit Behinderung
Idealist*innen
Sonstige

Architekt*in Knapkiewicz & Fickert AG; Ryffel + Ryffel
Bauherr*in Stadt Zürich
Projektzeit 2018 - vsl. 2021
Lage & Umfeld zentral in direkter Wassernähe (Zürichsee)
städtebaul. Figur Einfügung/Ergänzung Blockrandbebauung (offen)

Gebäude

Projektart	Neubau	
Wohnungen	59 davon	2 Cluster mit 5 und 7 Wohneinh.
Bewohner*innen	350-450 (Projekt)	davon 20-30 in Cluster
sonst. Nutzungen	Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe; Werkhof, Kinderbetreuungseinrichtungen	
Geschosse	VII	
BGF R+S	12.470 m ²	
NUF 1-7	6.765 m ²	
NUF 1+7 (WF)	9.200 m ²	
NUF 1+7 (WF sonst.)	5.745 m ²	
NUF 1+7 (WF Cluster)	1.020 m ²	
NUF 1-7 (Hausgem.)	k.A.	
NUF 2-6 (sonstiges)	k.A.	
Herstellungskosten	100.800.000 CHF (k.A. zum Bezug)	

ORGA.

Betreiberstruktur



Miete & Förderung

„Nettomiete und auch Quadratmeter-Preise der Wohnungen und Wohneinheiten müssen plausibel und im Gesamtgefüge der Mietzinse in der Überbauung stimmig sein. - Die Mietzinsgestaltung erfolgt für die LVZ nach den geschilderten Faktoren der Kostenmiete nach WBF-Punkten und der Verteilung nach LVZ; dies ist für die LVZ pragmatisch geregelt; eine Feinverteilung der Miete auf die Wohneinheiten wird der Mieterschaft überlassen.“²

CHF 8.300 für 467m² = CHF 17,77
CHF 10.000 für 553 m² = CHF 18,08

„Da das Punktesystem gemäß Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) nur Wohnungen bis zu einer Grösse von 6 Zimmern berücksichtigt, müssen Spezialfälle besonders behandelt werden. Im Fall der Cluster-Wohnungen behilft sich die LVZ mit einem „Bypass“: Es wird über die Gesamtfläche ermittelt, wie viele Wohnungen anstelle der Cluster-Wohnung möglich wären. Diese können dann per Punktesystem der WBFV beurteilt werden. Die einzelnen WBF-Punkte pro Wohnung werden zur Gesamtsumme Wohnbauförderungspunkte pro Cluster-Wohnung aufsummiert.“²

RAUM.

Cluster-Typ



geschl. Cluster basic & extended

Raumprogramm

Die 3-geschossige Maisonettewohnung wird durch das allgemeine Treppenhaus betreten. Zunächst tritt man linker Hand über eine kleine Loggia in das Entrée. Über die wohnungsinterne Treppe, kleine Flure, verschiedene Galerien und Raumabfolgen, die der Gemeinschaft gewidmet sind, erreicht man die individuellen Wohneinheiten.

Mäandernd durch die Wohnung und verbunden durch Treppe, Galerie und Flure bietet die Wohnung eine Vielzahl an gemeinschaftlich

Erschließung



genutzten Räumen: Wohnhalle, Küche, Lounge, Loggia, Musikzimmer, Spielecke, Esszimmer. Über die Waschküche und Trockenräume lässt sich eine Terrasse im 3. OG erreichen. An die Küche im 6. OG schließt zudem eine große Dachterrasse an.

Jede der sieben individuellen Wohneinheiten verfügt über ein Bad und eine Teeküche, die sich im meist fensterlosen Flur der Wohnung findet. Hinzu kommen ein bis drei Zimmer.

Grundriss



Flexibilität

Ein Optionsraum ist vorhanden. Einige Zimmer können mit Umrüstungsaufwand anderen Wohnungen zugeschaltet werden.³

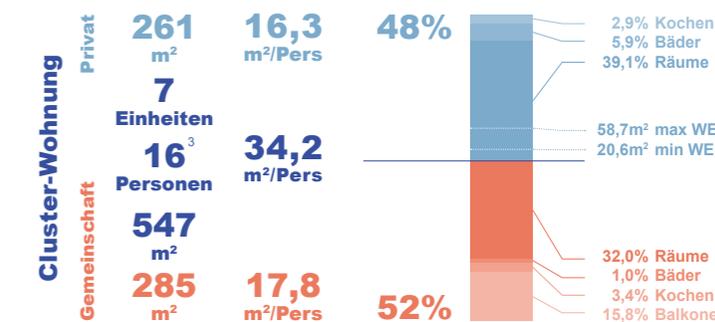
Ausstattung

k.A.

Umnutzung

Raumgeflecht und besondere Erschließung macht eine Umnutzung nahezu unmöglich.³

Flächenvergleich



Kanton Zürich Baudirektion 2015

¹ Stadt Zürich (o.D.)

² Stephan 2017, S. 116

³ Abgeleitet aus Grundriss

Pläne Eigene Bearbeitung auf Grundlage von Kanton Zürich Baudirektion 2015

INKLUSIV WOHNEN KÖLN.

Sürther Feldallee 12, 50999 Köln (NRW/DEU)



MENSCH.

Projekt / Konstellation / Partizipation

„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. [...] 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 Zusam-

menleben von Menschen mit Beeinträchtigung und Studierenden in den Cluster-Wohnungen eine lebendige, inklusive Umgebung.“ (Rexroth et al. 2019, 90f.)

PARTIZIPATION

In der Planungsphase wurde in einer Workshopreihe ein gemeinsames Verständnis von Inklusion und des gemeinschaftlichen Lebens im Haus und den WGs erarbeitet.

Zielgruppen Cluster

- Mehrgenerationen
- Familien mit Kindern
- Alleinerziehende
- Singles/Paare
- Senior*innen
- betreute Jugendliche
- Studierende
- Menschen mit Behinderung
- Idealist*innen
- Sonstige

Architekt*in Architekturbüro Pacher, Dormagen
Bauherr*in inklusiv wohnen Köln e.V. mit GAG Immobilien AG
Projektzeit 2012 - 2017
Lage & Umfeld Neubaugebiet in Randlage
städtebaul. Figur Solitär/Stadtvilla fügt sich in Siedlung mit Reihen und kleinen Zeilen ähnlichen Volumens ein

Gebäude

Projektart Neubau
Wohnungen 11 davon 2 Cluster mit 16 Wohneinheiten
Bewohner*innen k.A. davon 18 in Cluster
sonst. Nutzungen Gemeinschaftsraum für das Quartier

Geschosse III + Staffel
BGF R+S 2.797 m²
NUF 1-7 2.150 m²
NUF 1+7 (WF) 1.387 m²
NUF 1+7 (WF sonst.) 534 m²
NUF 1+7 (WF Cluster) 852 m²
NUF 1-7 (Hausgem.) 140 m²
NUF 2-6 (sonstiges) – m²
Herstellungskosten k.A.

ORGA.

Betreiberstruktur



Miete

Nettokalmmiete nicht bekannt.

Betriebskosten: ca. 4,25 Euro/m² WF*

Förderung

„Das Projekt hat umfangreiche Unterstützung durch Stiftungen und Privatpersonen erhalten, die von der Idee und Umsetzung überzeugt sind.“ (Rexroth et al. 2019, 94)

RAUM.

Cluster-Typ



geschlossenes Cluster (basic)

Raumprogramm

„Der Eingangsbereich geht offen in einen großen, hellen gemeinschaftlich genutzten Raum über. [...] Die privaten Zimmer sind entlang zweier relativ schmaler Flure aufgereiht. 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 [...]“. (Rexroth et al. 2019, 95)

Von hier aus erreicht man auch den gemeinschaftlichen Balkon, der über eine Stahlterasse mit den Balkonen der anderen Etagen verbunden ist.

„Zusätzlich erreicht man vom Flur aus ein voll ausgestattetes Pflegebad mit freistehender Wanne und

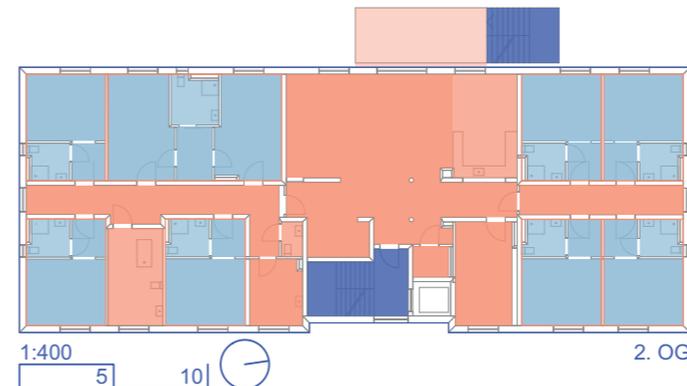
Erschließung



entsprechenden Hilfsgeräten zum Baden für Bewohnerinnen und Bewohner, die auf Hilfe angewiesen sind. Am Übergang vom Flur zum offenen Gemeinschaftsbereich befinden sich zwei Zimmer mit verglasten Türen. Sie werden zum Rückzug, als Fernsehraum und als Büro für die Pflegekräfte genutzt.“

„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.“ (Rexroth et al. 2019, 96)

Grundriss



Flexibilität

k.A.

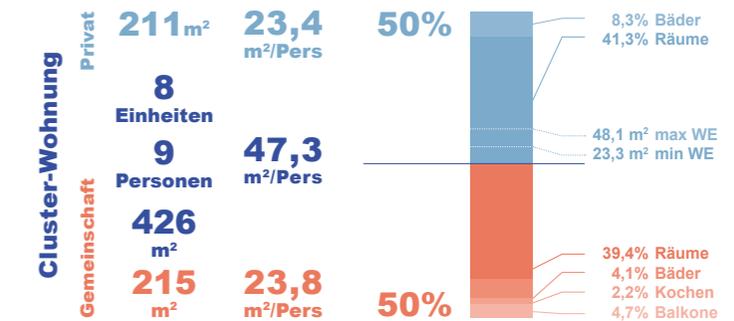
Umnutzung

k.A.

Ausstattung

k.A.
 Vermutlich oberflächenfertig mit Gemeinschaftsküche.

Flächenvergleich



⁹⁹ Rexroth et al. 2019, S.90-97, 259, Anhang

* In der persönlichen Präsentation von Frau Rexroth gab es weitere Aussagen

¹⁰⁰ Eigene Bearbeitungen auf Grundlage von Rexroth et al. 2019

GENERATIONENWOHNEN21.

Anton-Schall-Gasse, 1210 Wien (W/AT)



Architekt*in Architektur – Hermann & Valentiny & Partner
Bauherr*in nhg (NEUE HEIMAT GEWOG)
Projektzeit 2016 - 2019
Lage & Umfeld Randlage in Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel
städtebaul. Figur Wohnanlage mit 3 Gebäudeteilen und Innenhof

Gebäude

Projektart Neubau
Wohnungen 1 Cluster, 2 clusterartige Wohngruppen, 1 Wohnheim, 74 konventionelle WEs (49 gefördert, 25 freifinanziert)
Bewohner*innen k.A. davon 13 im Cluster
sonst. Nutzungen nein (in anderen Gebäudeteilen des Projekts: Café/Ärztzentrum)

Geschosse IV + Staffel
BGF R+S k.A.
NUF 1-7 8.365 m²
NUF 1+7 (WF) k.A.
NUF 1+7 (WF sonst.) k.A.
NUF 1+7 (WF Cluster) 556 m²
NUF 1-7 (Hausgem.) k.A.
NUF 2-6 (sonstiges) - m²
Herstellungskosten 11.100.000 € (k.A. zum Bezug)

MENSCH.

Projekt / Konstellation / Partizipation

„Das Zukunftsprojekt in der Anton-Schall-Gasse in Wien Floridsdorf bietet Wohnen für alle Generationen in grüner Umgebung: Eine Vielfalt an Mietwohnungen und speziellen Angeboten für gemeinschaftliches Wohnen.“ (wohnbund:consult o.D.)

Dieser komplexe Nutzungsmix ermöglicht eine soziale Durchmischung und ein Zusammenleben von Alt und Jung mit vielen Synergien in der Bewältigung des Alltags.“ (wohnbund:consult o.D., <https://www.generationenwohnen21.at/das-projekt/architektur/>)

„Die hofbildende Anordnung der 4- bis 5-geschossigen Baukörper einerseits und unterschiedliche Gebäudehöhen durch Staffelgeschosse andererseits erzeugen eine abwechslungsreiche Dachlandschaft. Dadurch wird ein vielfältiges Angebot an Freiflächen auf mehreren Ebenen ermöglicht:

- Atrien und 3-seitig umschlossene Höfe
- Mietergärten im Erdgeschoss
- Dachgärten, Dachterrassen und begrünte Dachflächen
- Balkone/Loggien

PARTIZIPATION

Die Wohngruppen wurden in der Planungsphase gebildet. Es gab Vergabe-Basars und Workshops zur Mitgestaltung der Ausstattung etc. Eine lange Projektdoku ist auf der Homepage vorhanden.

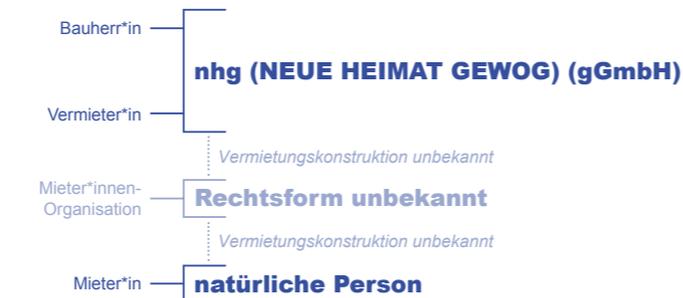
Zielgruppen Cluster

Mehrgenerationen
 Familien mit Kindern
 Alleinerziehende
 Singles/Paare
 Senior*innen
 betreute Jugendliche
 Studierende
 Menschen mit Behinderung
 Idealist*innen
 Sonstige

Im Erdgeschoss sind Sonderfunktionen wie ein Café und ein Ärztzentrum sowie der Bereich für das Wohnheim direkt von der Anton-Schall-Gasse erreichbar.

ORGA.

Betreiberstruktur



Miete

Bruttowarmmiete 12,00 €/m²
 Eigenmittel laut Vorkalkulation ca. 70 €/m² (Abweichende Aussagen in Stadt Wien 2017)

Förderung

„die Fördermittel der Stadt Wien betragen insgesamt 3,9 Millionen Euro.“¹

RAUM.

Cluster-Typ



Raumprogramm

Die Cluster-Wohnung liegt im Erdgeschoss des freifinanzierten Gebäudeteils. Sie wird über den Zugang am allgemeinen Treppenhaus erschlossen, von wo aus ein langer Gang zu den sechs Wohneinheiten und der gemeinschaftlichen Wohnküche führt.

Der Gemeinschaftsraum verfügt über eine Küche mit Theke und hat direkten Außenbezug. Ein gemeinschaftliches Bad oder WC gibt es nicht.

Erschließung



Alle Wohnungen verfügen über ein privates Bad und eine kleinere Wohnküche sowie über ein bis zwei Zimmer und kleinere Abstellräume. In den Größeren sind Bad und WC getrennt. Auch wenn einige Wohnungen Ähnlichkeiten aufweisen, sind sie insgesamt individuell geschnitten. Jede private Wohneinheit verfügt zudem über einen kleinen Mietergarten mit Terrasse.

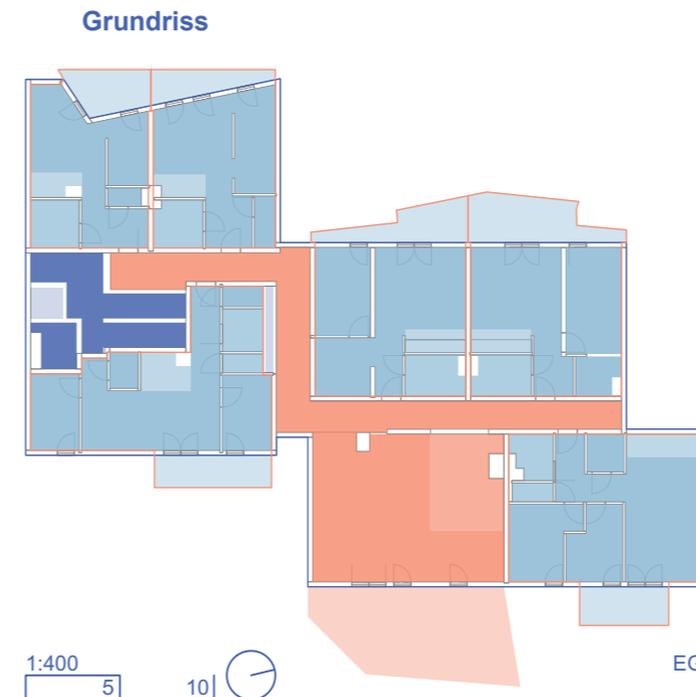
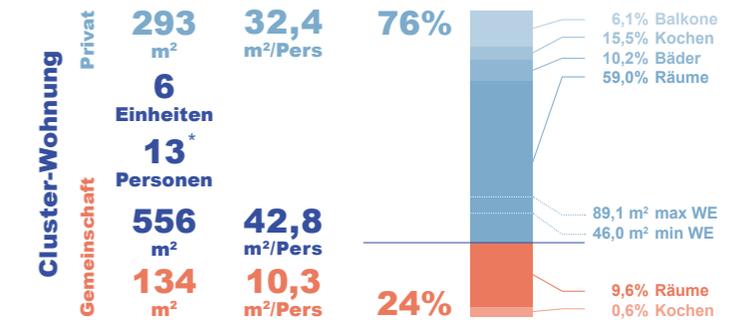
Flexibilität

Wohneinheiten unflexibel/
keine Optionsräume vorhanden

Ausstattung

„Der Raum selbst verfügt über 90m² und ist mit einer Küche ausgestattet.“ (wohnbund:consult 2018, 1)

Flächenvergleich



¹ Rexroth et al. 2019, Anhang

² wohnbund:consult (2017)

³ wohnbund:consult o.D., <https://www.generationenwohnen21.at/das-projekt/architektur/>

⁴ Stadt Wien 2017

* gemessen an Bettenzahl in Grundriss

GEMEINS.-WOHNEN IM WEDDING.

Lynarstraße 38, 13353 Berlin (BE/DEU)



Architekt*in schäferwenniger projekt gmbh
Bauherr*in Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz“ eG
Projektzeit 2017 - 2018
Lage & Umfeld zentral auf ehemaligem Gewerbegrundstück
städtebaul. Figur Gebäuderiegel mit 3 verbundenen Gebäudeteilen auf „schwierigem Restgrundstück“ an Bahngelände

Gebäude

Projektart Neubau
Wohnungen k.A. (98 WE) davon 15 Cluster mit je 3-7 Wohneinh.
Bewohner*innen k.A.
sonst. Nutzungen Gewerbeeinheiten, Räume für soziale Initiativen, „Wohnen und Werken“

Geschosse 6 + Staffel
BGF R+S 8.500 m²
NUF 1-7 6.663 m²
NUF 1+7 (WF) k.A.
NUF 1+7 (WF sonst.) k.A.
NUF 1+7 (WF Cluster) k.A.
NUF 1-7 (Hausgem.) k.A.
NUF 2-6 (sonstiges) k.A.
Herstellungskosten 9.737.420,56 € (KG 300+400 ohne MwSt.)

MENSCH.

Projekt / Konstellation / Partizipation

Das bebaute Grundstück befindet sich in Berlin-Wedding unmittelbar an der Ringbahntrasse in der Nähe des S-Bahnhofes Wedding. Durch seine Lage bespielt das Gebäude eine schwer bebaubare „Berliner Restfläche“ mit besonderen Anforderungen an den Schall- und Brandschutz.

Ziel des Entwurfes ist es, einen nachhaltigen, ökologischen, sozialen Fußabdruck als Leuchtturmprojekt im Kiez zu schaffen. Das Gebäude besteht aus drei Gebäudeteilen, die über Brücken miteinander verbunden sind. Das 7-geschossige Holzhaus beherbergt im EG Gewerbe und darüber sechs Geschosse mit Cluster-Wohnungen. Jedes Geschoss ist eine Wohnung mit unterschiedlich großen Clustern, mit separaten Bädern, Pantries, Balkonen und einem Gemeinschaftsbereich zum Wohnen und Kochen.

Durch die Lage und Wohnform am Fuße des Sprengelkiez fungiert das Gebäude als soziologischer Ankerpunkt in der Nachbarschaft.

Die großzügigen Brücken und Cluster-Wohnungen und die im EG befindlichen Nutzungen wie Migrationskita, Diakonie, altersgerechte Wohngruppe und Obdachlosenhilfe weisen das Holzhaus als soziales Gemeinschaftsprojekt mit einer starken Bindung zum Kiez aus. Die Miete befindet sich im unteren Preissegment mit 50 Prozent Anteil an Sozialwohnungen. (SWProjekt GmbH 2020)

PARTIZIPATION

In einem partizipativen Planungsprozess werden Teile des Gebäudes den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer*innen angepasst.

Zielgruppen Cluster

Mehrgenerationen
 Familien mit Kindern
 Alleinerziehende
 Singles/Paare
 Senior*innen
 betreute Jugendliche
 Studierende
 Menschen mit Behinderung
 Idealist*innen
 Sonstige

ORGA.

Betreiberstruktur



Miete

6,50 €/m² mit WBS
 Freifinanziert 8,00 € - 9,00 €/m²
 Staffelgeschoss 12,00 € - 13,00 €/m²

Förderung

KFW-40 Holzhaus; niedrige Betriebskosten und minimaler ökologischer Fußabdruck; 2,5 Millionen Euro Fördergelder aus dem Senatsprogramm „Experimenteller Wohnungsbau“

RAUM.

Cluster-Typ



geschlossenes Cluster (ext.)

Raumprogramm

Die Wohnung wird über die Erschließungsbrücke im sogenannten „Canyon“ betreten. Man landet in einem gemeinschaftlich genutzten Wohn-/Koch- und Essbereich. Die individuellen Einheiten werden aus diesem Raumkontinuum erschlossen.

Der breite Wohnflur dient zum Essen und Wohnen und bietet Zu-

Erschließung



gang zum großen Gemeinschaftsbalkon. Zentral im Gebäude und am Ende des Wohnflurs befindet sich die Küche in einer räumlichen Aufweitung.

Jede Wohnung bietet ein Bad und eine Kochzeile im jeweiligen Eingangsbereich. Es gibt je eine 1-, 2- und 3-Zimmerwohnung, die je über einen Balkon verfügen.

Flexibilität

Wohnbereiche in individueller Wohneinheit können z.B. Schlafzimmer werden

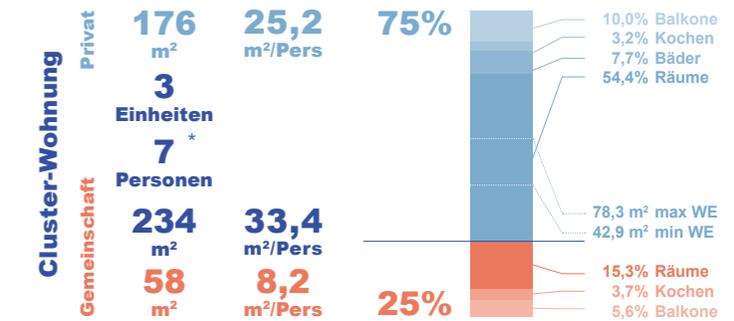
Umnutzung

Gemeinschaftsfläche relativ klein/ Umnutzung zu Privatfläche eher nicht möglich

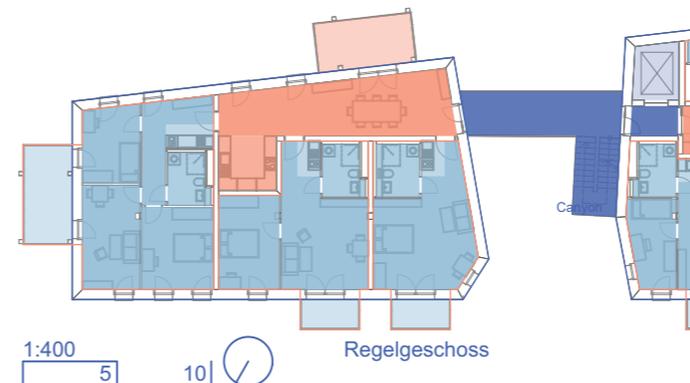
Ausstattung

k.A.

Flächenvergleich



Grundriss



RAUM.

Clustertyp



Erschließung

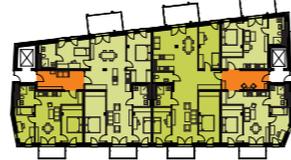
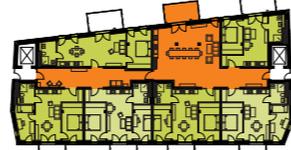
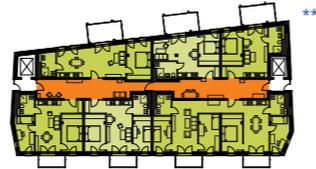


Flexibilität

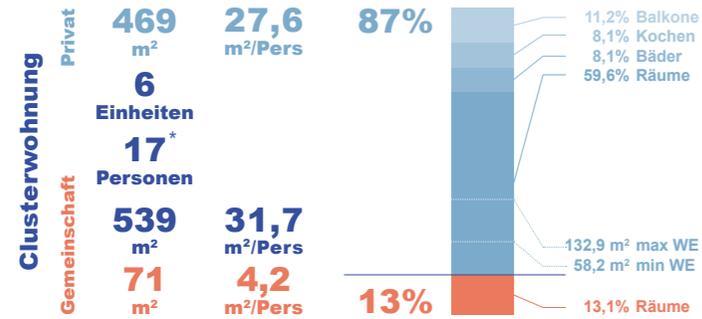
„Die Einheiten des mittleren Baukörpers haben ein oder zwei kleine Schlafräume und jeweils eine eigene offene Wohnküche. Es besteht die Möglichkeit, zugunsten einer größeren Wohnküche auf eines oder beide Zimmer zu verzichten. Nebeneinander gelegene Einheiten können darüber hinaus zu großen Wohnungen verbunden werden.“ (Am Ostseeplatz 2017, 12)

Umnutzung

In der Planungsphase waren unterschiedliche Größen der Gemeinschaftsfläche möglich. Eine Wohnung im Geschoss hätte auch Gemeinschaftsfläche werden können.



Flächenvergleich



Grundriss



RAUM.

Cluster-Typ



Erschließung



Raumprogramm

Die Wohnung kann über beide außenliegende Treppen der „Canyons“ erschlossen und verbindet die sieben relativ einheitlichen Wohneinheiten hauptsächlich über einen L-förmigen Flur. Eine gemeinschaftliche Küche schließt direkt an diesen Flur an und bietet Platz für alle Bewohner*innen an einem großen Tisch. Alle Wohneinheiten sind kleine 1-Zimmerwohnungen mit minimalem Bad, Pantryküche und einem Wohn-/Schlafraum.

Die Wohnung wird über einen der „Canyons“ erschlossen und verbindet die sieben relativ einheitlichen Wohneinheiten hauptsächlich über einen L-förmigen Flur. Eine gemeinschaftliche Küche schließt direkt an diesen Flur an und bietet Platz für alle Bewohner*innen an einem großen Tisch. Alle Wohneinheiten sind kleine 1-Zimmerwohnungen mit minimalem Bad, Pantryküche und einem Wohn-/Schlafraum.

Flexibilität

Wohneinheiten in sich unflexibel/ keine Optionsräume vorhanden

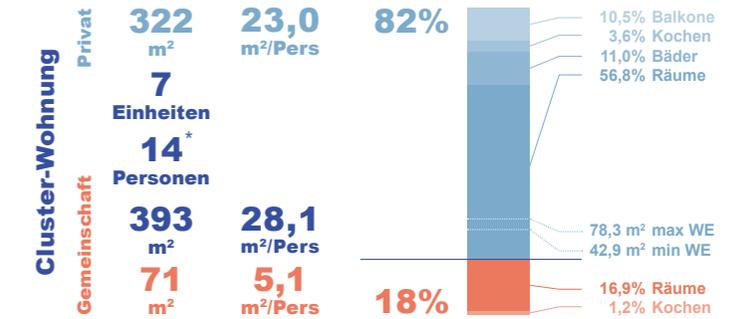
Umnutzung

Gemeinschaftsfläche wäre einer Wohneinheit zuschlagbar.

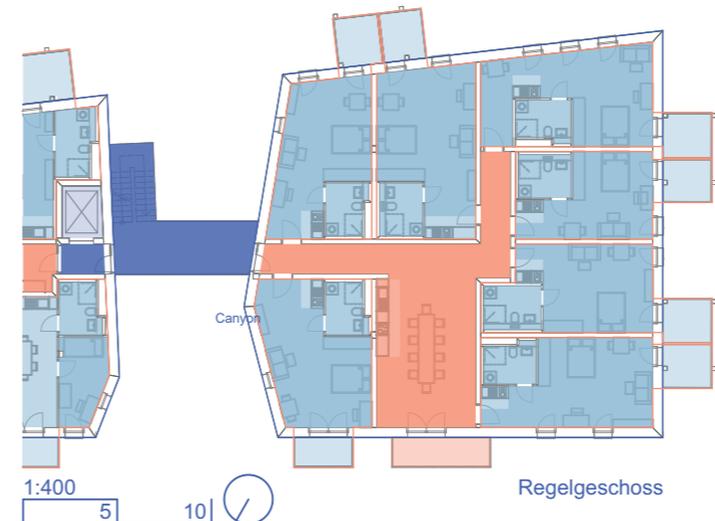
Ausstattung

k.A.

Flächenvergleich



Grundriss



¹⁹ Am Ostseeplatz 2017

²⁰ Rexroth et al. 2019, Anhang

* laut Bettenzahl im Grundriss

** Diagramme Am Ostseeplatz 2017, S. 12

Pläne Ausschnitte / Eigene Bearbeitung auf Grundlage (Am Ostseeplatz 2017, 10f.)

NORDER-/SÜDEROOG WEDDING.

Amrumer Straße 16 & 36, 13353 Berlin (BE/DEU)



MENSCH.

Projekt / Konstellation / Partizipation

„Die zwillingsgleichen Wohnprojekte auf den Eckgrundstücken Amrumer Straße 16 und 36 kennzeichnen ein typisierter Aufbau in Struktur und Grundrissen. Die Gebäude bestehen jeweils aus zwei Kernbaukörpern, die mit einer raumhaltigen, lärmschützenden Schicht an den verkehrsreichen Straßen umhüllt sind. Zum Hof wird so ein geschützter Wohnkern ausgebildet, der Stadt eine Gemeinschafts- und Aktivitätszone zugewandt. Über Erschließungsstege und Terrassen wird das Ensemble gefasst. Der entstehende Hofraum ist introvertiert und permeabel zugleich.“ (Lemme Locke Lührs 2019)

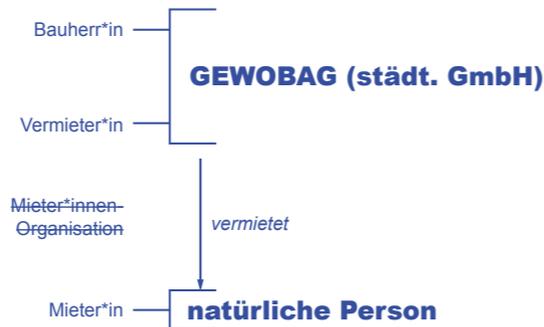
Zielgruppen Cluster

Mehrgenerationen
Familien mit Kindern
Alleinerziehende
Singles/Paare
Senior*innen
betreute Jugendliche
Studierende
Menschen mit Behinderung
Idealist*innen
Sonstige

<i>Architekt*in</i>	ARGE carpaneto.schöningh architekten und Lemme Locke Lührs Architektinnen BDA
<i>Bauherr*in</i>	Gewobag
<i>Projektzeit</i>	2015-2019
<i>Lage & Umfeld</i>	zentral im Wedding
<i>städtebaul. Figur</i>	Einfügung/Ergänzung Blockrandbebauung
Gebäude	Norderoog
<i>Projektart</i>	Neubau
<i>Wohnungen</i>	ca. 12 Cluster-Wohnungen
<i>Bewohner*innen</i>	118
<i>sonst. Nutzungen</i>	Gewerbeeinheiten, Loggia, Learning-Lounge, Fitnessraum
<i>Geschosse</i>	VI
<i>BGF R+S</i>	5.040 m ²
<i>NUF 1-7</i>	k.A.
<i>NUF 1+7 (WF)</i>	k.A.
<i>NUF 1+7 (WF sonst.)</i>	k.A.
<i>NUF 1+7 (WF Cluster)</i>	k.A.
<i>NUF 1-7 (Hausgem.)</i>	k.A.
<i>NUF 2-6 (sonstiges)</i>	k.A.
<i>Herstellungskosten</i>	2.500 €/m ² (k.A. zum Bezug)

ORGA.

Betreiberstruktur



Miete

350 Euro Bruttowarmmiete für einen Wohnplatz.²

Nettokalt 6,50 €/m²¹

Förderung

„Die 350 Euro bruttowarm werden u. a. durch die Förderung aus dem SIWA-Programm ermöglicht.“²

RAUM.

Cluster-Typ



geschlossenes Cluster (ext.)

Raumprogramm

Die Wohnung verfügt über zwei Zugänge. Ein Erschließungskern führt direkt in den Gemeinschaftsraum der Wohnung. Ein zweiter Kern sitzt zwischen den beiden Clustern einer Etage und wird über eine Loggia erreicht. Zudem verbindet ein Steg die beiden Cluster-Wohnungen miteinander. Hofseitige Individualräume schließen an die straßenseitigen Gemeinschaftsbereiche an.

Denkt man beide Cluster-Wohnungen zusammen, so ergibt sich ein gemeinschaftlicher Rundweg, der

Erschließung



das gesamte Geschoss verbindet. Neben den Erschließungskernen befinden sich jeweils ein „WG-Studio“, welches als Wohnzimmer angesehen werden kann sowie eine größere Wohnküche. Diese Räume werden durch Gänge miteinander verbunden.

Jedes Appartement bietet Platz für zwei Bewohner*innen. Sie teilen sich ein kleines Bad und eine Teeküche, die sich in einem kleinen verbindenden Flur befindet. Alle Appartements orientieren sich zur ruhigen Hofseite.

Grundriss



Flexibilität

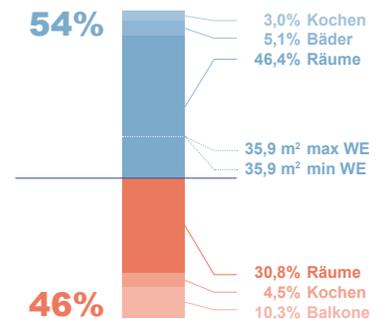
Grundriss unflexibel

Ausstattung

Gemeinschaftsräume möbliert, inkl. Küche.³ Die privaten Pantries in den Wohnmodulen wurden vorgerüstet und werden derzeit nicht genutzt.

Flächenvergleich

Cluster-Wohnung	Privat	143 m ²	17,9 m ² /Pers
	Einheiten	4	
	8		
	Personen	263 m ²	32,9 m ² /Pers
Gemeinschaft	120 m ²	15,0 m ² /Pers	



¹ Lemme Locke Lührs 2019

² Lemme Locke Lührs 2020

³ Gewobag 2019

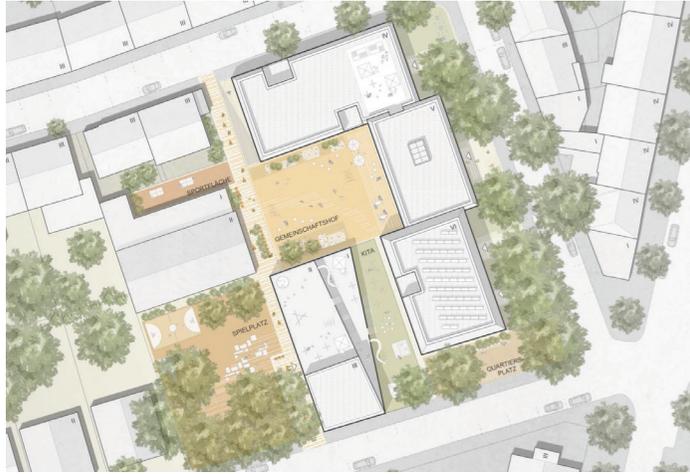
¹ Immobilienscout24 o.D.

² BBU 2018

³ Anhand von Bildern eingeschätzt, Lemme Locke Lührs 2019

JOSEFSCHULE.

Hermannstraße 58, 48151 Münster (NW/DEU)



Architekt*in Schnoklake Betz Dömer Architekten
Bauherr*in Wohn+Stadtbau GmbH
Projektzeit 02/2019 - vrs. 12/2022
Lage & Umfeld Bahnhofsnähe, an einem Stadtpark gelegen
städtebaul. Figur Ergänzung Blockrandbebauung, differenziert in drei Baukörper, Kita als zusätzlicher Baukörper

Gebäude

Projektart Neubau
Wohnungen 48 davon 4 Cluster mit je 3-4 Wohneinheiten
Bewohner*innen ca. 130 davon 15 in Cluster
sonst. Nutzungen Büroeinheit, 3 Gemeinschaftsräume, 2 Gästewohnungen, Werkstatt, Waschräume, Dachterrasse, Foyer
Geschosse V + Souterrain + Tiefgarage
BGF R+S 8.454 m²
NUF 1-7 6.308 m²
NUF 1+7 (WF) 3.688 m²
NUF 1+7 (WF sonst.) 2.988 m²
NUF 1+7 (WF Cluster) 700 m²
NUF 1-7 (Hausgem.) 2.367 m²
NUF 2-6 (sonstiges) 253 m²
Kosten (KG 200-500 netto) 10.400.000,00€ / 1.230,19€/m² BGF

MENSCH.

Projekt / Konstellation / Partizipation

Für das Grundstück einer ehemaligen Schule hat eine Initiative erreicht, dass dieses von der Politik, unter der Vorgabe gemeinschaftliches Wohnen zu entwickeln, an die städtische Wohnungsgesellschaft Wohn+Stadtbau vergeben wurde. Gemeinsam mit der aus der Initiative heraus neu gegründeten Südviertelhof e.G. wurde der folgende Plan zur Bebauung entwickelt:

„Bei einem Neubau des Südviertelhofes durch die Wohn- und Stadtbau sollen auf insgesamt gut 5.000 Quadratmeter Wohnfläche 57 Wohnungen entstehen; es sind Wohnungen für alte und junge Menschen, für Alleinstehende und Familien in unterschiedlichen Größen geplant.“ (Planungsgemeinschaft Südviertelhof GbR o.D.a)

60 Prozent der Wohnungen sind den Vorgaben der Stadt Münster entsprechend gefördert. Es gibt zudem auf dem Gelände eine Kita, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen und Gewerberäume im Erdgeschoss des Neubaus.

Die Südviertelhof e.G. behandelt in Ihrem Konzept folgende Themen: „MEHRGENERATIONENWOHNEN Verbindliche Nachbarschaft Soziale Vielfalt Gemeinschaftsräume WIR IM SÜDVIERTEL Quartiersentwicklung Gelungene Verdichtung Mobilitätskonzept FÜR DIE STADT MÜNSTER Ökologisch und preiswert Bezahlbarer Wohnraum Gesellschaftlicher Wandel“

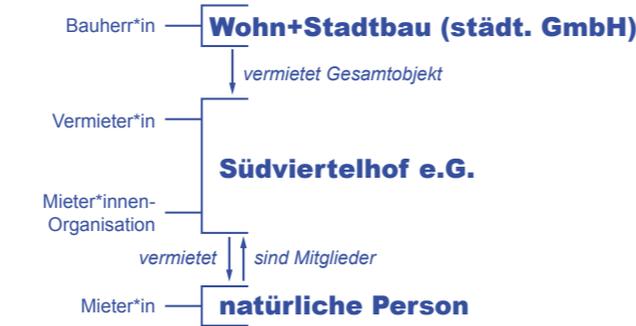
(Planungsgemeinschaft Südviertelhof GbR o.D.b)

Zielgruppen Cluster

Mehrgenerationen
 Familien mit Kindern
 Alleinerziehende
 Singles/Paare
 Senior*innen
 betreute Jugendliche
 Studierende
 Menschen mit Behinderung
 Idealist*innen
 Sonstige

ORGA.

Betreiberstruktur



Miete & Förderung

Gemeinschaftsflächen der Cluster werden anteilig auf die Cluster-Wohnungen umgelegt. Gemeinschaftsflächen im Gebäude werden auf alle Mitglieder umgelegt, indem der Südviertelhof das gesamte Haus von der W+S mietet. Querfinanzierung durch Vermietung der Büroeinheit und Vermietung der Gemeinschaftsräume für Events (z.B. Geburtstagsfeiern, etc.)

Förderung

WE's für Wohnberechtigungsschein A: 6,80 €/m²; WE's für Wohnberechtigungsschein B: 7,60 €/m²
 KfW und Wohnbauförderung des Landes NRW für 60% der Wfl. (40% Wohnberechtigungsschein A, 20% Wohnberechtigungsschein B)

RAUM.

Cluster-Typ



Raumprogramm

Vom Treppenhaus gelangt man in einen breiten Flur, welcher mit Einbaumöbeln bereits eine „Sharing Station“ und ähnliches bietet. Rechter Hand liegt die Gemeinschaftsküche. Die privaten Wohneinheiten werden durch kleine Vorzonen betreten.

Jede Einheit verfügt über ein kleines Bad und eine Küchenzeile im Eingangsbereich. Man betritt einen

Erschließung



kleinen Wohnbereich der wiederum in einen Schlafbereich führt. Vom Wohnbereich kann eine kleine Loggia betreten werden. Dem Schlafbereich ist ein Abstellraum angegliedert.

Die gemeinschaftliche Wohnküche verfügt über eine breite Fensterfront. In der untersten Wohnung ist von dort eine Loggia zu erreichen.

Flexibilität

Grundriss durch Regelmäßigkeit unflexibel

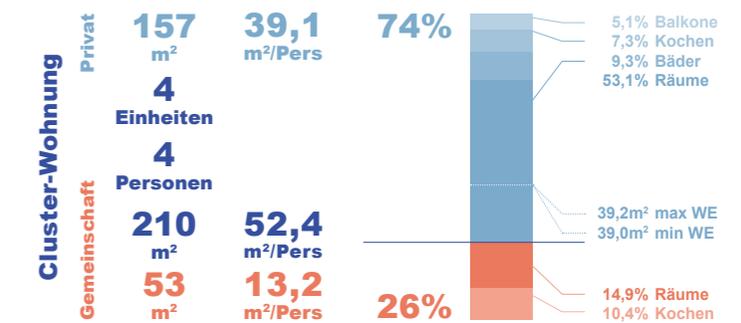
Ausstattung

oberflächenfertig

Umnutzung

Gemeinschaftsküchen der Cluster sind umnutzbar als zusätzliche Zimmer für benachbarte Wohnungen. Die Umnutzbarkeit wurde in der Planung aber nicht weiter verfolgt. Sie ist immer noch relativ einfach möglich, wird aber nicht vorgerüstet. Gemeinschaftsräume im EG sind zu Wohnungen umnutzbar.

Flächenvergleich



Grundriss



1:400 5 10

1. OG

^{vgl} Schnoklake Betz Dömer Architekten (2020)
^{vgl} Planungsgemeinschaft Südviertelhof GbR (o.D.a)
^{vgl} Planungsgemeinschaft Südviertelhof GbR (o.D.b)
 Pläne Eigene Darstellung auf Grundlage der Original-Pläne (Schnoklake Betz Dömer Architekten 2020)

QUELLEN- VERZEICHNIS.

ALLGEMEIN.

Rexroth, Susanne/ Prytula, Michael/ Lutz, Manuel/ May, Friedrich (2019): Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung.- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Forschungsinitiative Zukunft Bau, Bonn. <https://download.fh-potsdam.de/Endbericht-Cluster-Wohnungen-2019.pdf>, Abgerufen am 04. März 2020

PROJEKTE.

RATHENOWER STRASSE

Eigene Darstellung auf Grundlage Entwurf CKRS Architekten. <https://www.wbm.de/neubau-berlin/mitte/rathenower-strasse/>, Abgerufen am 30. Juni 2021

SPREEFELD

Rexroth, Susanne/ Prytula, Michael/ Lutz, Manuel/ May, Friedrich (2020): Cluster-Wohnungen Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), Bonn. <https://www.zukunftbau.de/publikationen/publikation/clusterwohnungen-eine-neue-wohnungstypologie-fuer-eine-anpassungsfae-hige-stadtentwicklung/f70def9f3cfd3f1e05a40be6fe650bb/>, Abgerufen am 04. März 2020

AREAL HORN BACH

Kanton Zürich Baudirektion (2015): Privater Gestaltungsplan «Areal Hornbach» - Genehmigung. https://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/portal/Deutsch/AmtlicheSammlung/Erlasse/701/735/701.735_PG%20Areal%20Hornbach_V1.pdf, Abgerufen am 04. März 2020

Stadt Zürich (o.D.): Neubau

Wohnüberbauung Areal Hornbach. <https://www.stadt-zuerich.ch/bau-arealhornbach/>, Abgerufen 04. März 2020

Stephan, Jack (2017): Mietzinsgestaltung bei kollaborativen Wohnformen: Untersuchung angewandter Methoden bei aktuellen Projekten in den Kantonen Zürich und Basel-Stadt. Abschlussarbeit zur Erlangung des Master of Advanced Studies in Real Estate. Eingereicht bei: Ulrike Gölker Zeugin, Universität Zürich. https://www.curem.uzh.ch/dam/jcr:87067400-b60c-4797-a58c-37466c704fcd/Jack_Stephan_AbAr_Lg16-17.pdf, Abgerufen am 04. März 2020

GENERATIONENWOHNEN21

Stadt Wien (2017) Ludwig/ Papai: Größtes innovatives Wohnprojekt für Wiener Seniorinnen. <https://www.wien.gv.at/presse/2017/06/14/ludwig-papai-groesstes-innovatives-wohnprojekt-fuer-wiener-seniorinnen>, Abgerufen am 04. März 2020

wohnbund:consult (o.D.): generationenwohnen21. https://www.generationenwohnen21.at/wp-content/170308_Pr%C3%A4sentation_Infoabend_gw21_klein.pdf, Abgerufen am 04. März 2020

wohnbund:consult (2017): Präsentation Infoabend. [https://www.generationenwohnen21.at/wp-](https://www.generationenwohnen21.at/wp-content/170308_Pr%C3%A4sentation_Infoabend_gw21_klein.pdf)

[content/170308_Pr%C3%A4sentation_Infoabend_gw21_klein.pdf](https://www.generationenwohnen21.at/wp-content/170308_Pr%C3%A4sentation_Infoabend_gw21_klein.pdf), Abgerufen am 04. März 2020

wohnbund:consult (2018): Rückblick Workshop Gemeinschaftsräume WohnCluster am 22.10.2018, https://www.generationenwohnen21.at/wp-content/181022_Protokoll_Gemeinschaftsr%C3%A4ume_ohne-Kontakte.pdf, Abgerufen am 04. März 2020

LYNARSTRASSE

Am Ostseeplatz (2017): Gemeinschaftswohnen im Wedding.<http://am-ostseeplatz.de/2Gemeinschaftswohnen-im-Wedding.pdf>, Abgerufen am 04. März 2020

Rexroth, Susanne/ Prytula, Michael/ Lutz, Manuel/ May, Friedrich (2019): Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Forschungsinitiative Zukunft Bau, Bonn. <https://download.fh-potsdam.de/Endbericht-Cluster-Wohnungen-2019.pdf>, Abgerufen am 04. März 2020

SWProjekt GmbH (2020): Projektdaten Lynarstraße. Bereitgestellt von SWProjekt GmbH an SSG am 01. Juli 2020

SWProjekt GmbH (o.D.): Dieses Holzhaus

ist in 19 Minuten nachgewachsen,Berlin. https://aktionskreis-energie.de/wp-content/uploads/Lynar_Austellung_Flyer-digital.pdf, Abgerufen am 04. März 2020

JOSEFSCHULE

Schnoklake Betz Dömer Architekten (2020): Mail von Schnoklake Betz Dömer Architekten 26. Februar 2020 auf direkte Anfrage durch Studio Schultz Granberg.

Planungsgemeinschaft Südviertelhof GbR (o.D.a): Mehrgenerationenwohnen auf dem Areal der alten Josefschule. <https://suedviertelhof.de/>, Abgerufen am 17. Juni 2020

Planungsgemeinschaft Südviertelhof GbR (o.D.b): Das Konzept des Südviertelhofes. https://suedviertelhof.de/wp-content/uploads/Konzept_Suedviertelhof-2.pdf, Abgerufen am 17. Juni 2020

NORDEROOG/SÜDEROOG

BBU VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN (2018): Bauen für mehr Berlin: Wohnungsbau für die wachsende Stadt. Die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin (Hrsg.), Berlin. https://www.stadtundland.de/Unternehmen/Publikationen.php.media/56749/Broschuere_Neubau_180822_BF.PDF, Abgerufen 04. März 2020

Gewobag (2019): Neubau von Studentenunterkünften in Berlin–Wedding. <https://www.gewobag.de/bauen-in-berlin/bauprojekte/amrumer-strasse-16-und-36/>, Abgerufen am 04. März 2020

Immobilienscout24 (o.D.): Das plant die Hauptstadt in Sachen Wohnungsbau. <https://www.immobilienscout24.de/ratgeber/immobilien-suche-tipps/aktuelle-themen/berlins-neubauoffensive.html>, Abgerufen am 04. März

Lemme Locke Lührs (2019) Norderoog + Süderoog: Berlin Wedding - Experimenteller Wohnungsbau für Studenten. <https://www.lemmelockeluehrs.de/8675859/wohnhauser-norderoog-suderoog-berlin-wedding#>, Abgerufen am 04. März 2020

Lemme Locke Lührs (2020): Mail von Anna Lemme Berthod vom 02. Juli 2020 auf direkte Anfrage durch Studio Schultz Granberg.

ABBILDUNGS- VERZEICHNIS.

PROJEKTE.

SPREEFELD

Foto abgerufen am 04.März 2020, von <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Deutsche-Architekturzentrum-DAZ-Spreefeld-Berlin-2172539.html>

AREAL HORNBAACH

Modell + Foto: Knapkiewicz & Fickert AG

INKLUSIV WOHNEN KÖLN

Foto abgerufen am 04.März 2020, von <https://inklusive-wohnen-koeln.de/wp-content/uploads/2018/12/Haus-Gartenansicht.jpg>

GENERATIONENWOHNEN 21

Foto: Manfred Seidl

LYNARSTRASSE

Foto: Markus Löffelhardt

JOSEFSCHULE

Foto abgerufen am 04.März 2020, <https://www.competitionline.com/de/beitraege/165659>

NORDEROOG/SÜDEROOG

Foto abgerufen am 04.März 2020, <https://www.lemmelockeluehrs.de/8675859/wohnhauser-norderoog-suderoog-berlin-wedding#>

PIKTOGRAMME ZU CLUSTERTYPEN

Icon based on icons by Payungkead from www.flaticon.com

WEITERE ABBILDUNGEN UND GRAFIKEN

STADTBOX - AGENTUR FÜR
KOOPERATIVE STADTENTWICKLUNG
STUDIO SCHULTZ GRANBERG

DISCLAIMER STECKBRIEFE

Die Darstellung der Projekte bilden Grundprinzipien der best-practice zum Thema Cluster-Wohnen ab. Die Inhalte sind eine Zusammenstellung auf Basis der im Netz verfügbaren Informationen oder von Unterlagen von Architekt*innen. Texte wurden im Sinne einer reinen Materialsammlung zum Teil vollständig zitiert. Alle Pläne und Abbildungen ohne Quellenangabe sind im Rahmen der Studie erstellt worden und können von Originalplänen stellenweise abweichen. Die Flächenangabe sind auf Grundlage dieser Zeichnungen nach DIN 277 erfasst. Die Abbildungen stellen zum Teil eine Momentaufnahme im Planungsprozess dar und können von den realisierten Projekten abweichen. Quellen und Bildrechte sind nach bestem Wissen recherchiert und angegeben. Die Steckbriefe wurden vor der Veröffentlichung den entsprechenden Architekturbüros vorgelegt und z.T. wurden fälschliche Angaben aus den Quellen berichtet.



WBM.

WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT
BERLIN-MITTE MBH