

#1 CLUSTERWOHNEN

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUM GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNEN IM MODELLPROJEKT RATHAUSBLOCK

ENTWURF, Stand 28.01.2025 // Zusammen Wohnen Rathausblock - ZuWoRa@rathausblock.org

KONTEXT:

Im Rahmen des Modellprojekt Rathausblock sollen zu einem relevanten Teil gemeinschaftliche Wohnformen realisiert werden. In den bisherigen Vereinbarungen des Zukunftsrat des Modellprojekt sind im Rathausblock sowohl Bauflächen für genossenschaftliche oder genossenschaftsähnliche Projekte vorgesehen, aber auch 30% gemeinschaftliche Wohnformen vom Gesamtwohnungsvolumen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM). Im laufenden Prozess wurde mehrfach das Thema Cluster-Wohnen erörtert und eingebracht.

Die Arbeitsgruppe **Zusammen Wohnen Rathausblock** (ZuWoRa) nimmt daher dieses Thema im Rahmen ihrer Veranstaltungsreihe am 14.02.2025 auf und unterstützt damit die Formulierung einer Handlungsempfehlung für den Rathausblock.

KURZDEFINITION CLUSTERWOHNEN:

Eine Cluster-Wohnung ist ein spezifischer Wohnungstyp. Mehrere private Wohneinheiten (Satellitenwohnungen) mit eigener kleiner Versorgungsinfrastrukturen (Bad und/oder Küche) gruppieren sich um Gemeinschaftsräume, „die unmittelbar an die Wohneinheiten anschließen und zugleich der inneren Erschließung dienen“. So sollen sowohl private Rückzugsräume als auch Flächen zur offenen gemeinschaftlichen Nutzung angeboten werden.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZU PLANUNG UND FRÜHZEITIGER ZUSAMMENARBEIT IM FELD DES CLUSTERWOHNEN:

- **Frühzeitige Beteiligung.** Die frühzeitige Beteiligung von und die Zusammenarbeit mit Gruppen im Planungsprozess führt zu besseren und realitätsnahen Ergebnissen. Sie garantiert, dass an Bedarf und Bedürfnissen nicht vorbei geplant wird und die Vorstellungen von Wohngruppen und Bauherrin sich dadurch nicht auseinander entwickeln.
- **Demokratiebildung.** Die frühzeitige Beteiligung ist auch als Beitrag zu Demokratiebildung und Demokratisierung des Wohnungsbau zu verstehen und soll so eine auf Dauer angelegte gleichberechtigte Mitbestimmung aller Bewohner:innen bzw. Projektmitglieder bei wesentlichen Angelegenheiten des Wohnens ermöglichen.
- **Fachliche Mitwirkung.** In etwaigen Wettbewerben, Werkstattdialogen oder Gestaltungsjurys zur Planung des Wohnungsbaus werden daher Vertreter*innen des gemeinschaftlichen Wohnens entsprechend beteiligt und eingebunden.
- **Akteursbildung und Motivation.** Zu einem frühen Zeitpunkt wird die Bildung von Startergruppen für das Cluster-Wohnen unterstützt, diese erhalten im Rahmen eines Auswahlverfahrens für einen Anteil der für das gemeinschaftlich Wohnen vorgesehenen

Wohnflächen das erste Zugriffsrecht. Dies auch vor dem Hintergrund der Motivation für einen engagementfordernden Prozess. Im Gegenzug garantieren die Gruppen eine gemeinsame Ansprechbarkeit und die verbindliche Mitwirkung bei der Qualifizierung des Wohnungsbau.

- **Grundrissgestaltung.** Zu einem wesentlichen Faktor der Mitbestimmung gehört die Organisation der Einflussnahme auf die Grundrissgestaltung und die Bedarfe der gemeinschaftlichen Infrastruktur und deren Verortung. Gedanken zu den Raumgrößen im Cluster sollen durchgespielt werden können.
- **Nachhaltigkeit.** Die mögliche Zweit- und Drittnutzung ist wiederum auch durch die beteiligten Gruppen zu berücksichtigen, um zu ermöglichen, auf zukünftige Bedarfsänderungen zu reagieren, ohne immense Kosten zu erzeugen. Gerade in der Planungsphase können Grundrisse noch so gestaltet werden, dass sie später noch anpassbar sind (z.B. aus einem größeren Cluster kann ein kleineres gestaltet werden, oder umgekehrt).
- **Keine Monotonie.** Für die einzelnen Wohneinheiten sollen Variation ermöglicht und nicht nur "von der Stange" geplant werden, ohne sich jedoch sinnvollen Standardisierungen und Strukturanordnungen zu verschließen. Sich verändernden Wohnbedarfen soll Raum gegeben werden, ohne die Vorteile der Flächeneffizienz des Clusterwohnen aufzugeben.
- **Wohnungstausch mitdenken.** Mitgedacht werden soll insbesondere der Wohnungstausch innerhalb einer Wohneinheit oder eines Gebäudes. Durch vielfach verschieden groß geplante Privaträume können Wohnungstausche und Mehrbedarfe durch (Wahl-)Familiengründungen innerhalb einer Wohneinheit, oder eines Gebäudes/des Quartiers, leichter ermöglicht werden, was den Verbleib über mehrere Lebensphasen hinweg ermöglicht.
- **Vorschlagsrecht.** Um Gemeinschaft zu ermöglichen, muß das Vorschlagsrecht bei Neueinzug in bereits gebildete gemeinschaftliche Wohneinheiten bei den dort wohnenden Mieter*innen liegen. Die jeweils verpflichtenden Vorgaben für die Wohneinheit sind jedoch zwingend einzuhalten (z.B. WBS-Berechtigung im Rahmen des geförderten Wohnungsbau). Die Mitwirkung an der Zusammensetzung der Wohngemeinschaften sind entscheidende Parameter für langfristige und konfliktarme Wohnverhältnisse.
- **Geregelte Vergabe und Ansprechbarkeit.** Aufgabe der Gruppen ist es, sich auf ein gegenüber der Vermieterposition geregeltes Vergabeverfahren zu einigen und sich ggf. für die Mietvertragsabschlüsse mit einem Dachverein/Vereinen oder in einer anderen Rechtsform zu verfassen.
- **Cluster-Wohnen überall/ mit allen:** In genossenschaftlichen Wohnungen und Wohnungen der WBM. Um möglichst eine diverse Gemeinschaft anzusprechen und zu finden, ist es wichtig, dass Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Hintergründen (mit WBS geförderte oder frei-finanzierte Wohneinheiten) mitmachen und auch zusammenleben können. Die Zusammensetzung eines gemeinsamen Haushalts soll möglichst offen gestaltet und mit der Förderlogik in Einklang gebracht werden.
- **Förderprogramme nutzen.** Gerade im Bereich des Clusterwohnens und des ökologischen/nachhaltigen Bauens soll die Suche und Nutzung von Innovationsförderprogrammen im Rahmen der Planung einbezogen werden.

DEFINITIONEN / REFERENZEN & LINKS ZUM CLUSTERWOHNEN

“Vorreiter bei der Entwicklung von Cluster-Wohnungen waren v.a. Schweizer Wohnungsbaugenossenschaften. Insbesondere die Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 hat mit den Projekten Hardturm (1999- 2001), Heizenholz (2008-2012) und Zwicky Süd (2009-2016) die Typologie von Cluster-Wohnungen maßgeblich geprägt und weiterentwickelt (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, o.J.; Prytula et al. 2020b, S. 34). Ausgehend von den Erfahrungen mit großen Wohngemeinschaften im Projekt Hardturm hat Kraftwerk1 im Projekt Heizenholz die ersten zwei Clusterwohnungen gebaut.

Die Wohnungen werden jeweils an einen Verein vermietet. Die acht bis zehn Mitglieder organisieren ihr Zusammenleben, die Möblierung, die Verteilung von Mietzins und Genossenschaftsanteilen selber (Thiesen 2014, S. 76). Neue Mitglieder werden ebenfalls durch die Gemeinschaft ausgesucht, so sind bei Wechseln keine Veränderungen des Mietvertrags mit der Genossenschaft erforderlich.

Wohnungsintern kommen solidarische Finanzierungsmodelle zur Anwendung, um das Spektrum der Bewohnenden zu erweitern und vor allem auch ältere Menschen anzusprechen. Allerdings werden im Heizenholz die Clusterwohnungen mehrheitlich von Berufstätigen im Alter zwischen 35 und 55 Jahren bewohnt (ebd.).

Cluster-Wohnungen ermöglichen hohe Wohnqualitäten in verdichteten urbanen Bereichen die vielfältigen Anforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht werden, wie soziale Durchmischung, Teilhabe, Bezahlbarkeit und ein sparsamer Umgang mit Flächen und natürlichen Ressourcen.

Cluster-Wohnungen adressieren somit fünf wesentliche gesellschaftliche Trends, die Wohn- und Stadtentwicklung betreffen:

1. Wunsch nach Individualität und Rückzug
2. Bedürfnis nach Gemeinschaft
3. Wunsch nach Partizipation und Selbstbestimmung
4. Bedarf an kostengünstigem Wohnraum sowie
5. Reduktion von Ressourcen- und Flächenverbrauch.

Bewohner*innen einer Cluster-Wohnung verbinden mit dieser Wohnform ein selbstorganisiertes Zusammenleben und die kollektive Nutzung von Gemeinschaftsflächen bewusst und auf Dauer. Damit unterscheidet sich Cluster- Wohnen von anderen Formen des Zusammenlebens, wie in Studierenden-, Alters- oder Pflegeheimen, die vor allem zweckorientiert und oft temporär erfolgen sowie durch Trägerorganisationen strukturiert und geregelt werden.“

- <https://www.buildingsocialecology.org/muster/cluster-wohnungen/>

Cluster-Wohnen zeichnet sich durch selbstorganisierte Prozesse und einen hohen Grad an Einflussnahme auf die Entwicklung, Planung, Verwaltung und den Unterhalt der Räumlichkeiten aus.

Die Belegungspolitik orientiert sich am Gemeinwohl: Soziale Inklusion und Diversität werden häufig ebenso angestrebt, wie eine ressourcensparende Raumausnutzung.

Die Potenziale im Gebrauch der Räume beim Cluster - Wohnen, entstehen durch die zumeist großzügige Überlagerung von Nutz- und Verkehrsflächen. Das spart Kosten Forderung gemeinschaftliches Wohnen Dragonerareal – und erlaubt eine Ausnutzung von Wohnraum, die den Anforderungen nach sparsamem Umgang mit Ressourcen ebenso entgegenkommt wie jenen einer alternden Gesellschaft nach barrierefreier Gestaltung.“

- *Mannheimer Schriften zu Wohnungswesen, Kreditwirtschaft und Raumplanung*
- https://www.vwl.uni-mannheim.de/media/Lehrstuehle/vwl/Wohnungsseminar/Neueste/WK_R23_Gesamtdatei.pdf

“Demografische und soziale Veränderungen wirken sich u.a. auch in Städten wie Berlin, auf Wohnstrukturen aus. Besonders auffällig ist die Zunahme an Ein- Personen- Haushalten.

Schrumpfende innerstädtische Baulandreserven und konjunkturell bedingt steigende Baukosten beeinflussen zudem den Wohnungsmarkt. Neue Wohnformen wie z.B. Cluster-Wohnen und Wohnungstypologien wie Cluster-Wohnungen, können auf damit einhergehende geänderte Bedarfe und Bedürfnisse an Wohnraum reagieren.“

- <https://bbu.de/beitraege/cluster-wohnen-hat-grosses-potential-aktuelle-studie-veroeffentlicht>

Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen -
Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen

- https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_broschüre_ndokumentationen/2019-12-13_Broschuere_Cluster_web.pdf

zukunftbau.de - Newsletter 09 - Cluster-Wohnungen

- <https://www.zukunftbau.de/programme/variowohnungen/publikationen/-medien/newsletter/newsletter-09-cluster-wohnungen>