



CLUSTERWOHNEN

Zwischenbilanz über eine neue Wohnform

Wahlfacharbeit
ETH Wohnforum
Professur Dietmar Eberle
ETH Zürich
2016

Betreuer
Georg Precht

Student
Yannick Charpié
11-916-301

Inhalt

<i>1</i>	<i>Einleitung</i>	2
1.1	Fragestellung	2
1.2	Vorgehen	2
1.3	Abgrenzung	3
<i>2</i>	<i>Kontext</i>	4
2.1	Gesellschaft	4
2.2	Wohnung	9
2.3	Stand der Forschung	17
<i>3</i>	<i>Gebaute Beispiele</i>	20
3.1	KraftWerk 2	21
3.2	Langstrasse 134	24
3.3	Kalkbreite	27
3.4	Neufrankengasse 16/18	31
3.5	Mehr als Wohnen	33
<i>4</i>	<i>Diskussion</i>	41
4.1	Architektur	41
4.2	Flächeneffizienz	42
4.3	Gemeinschaft	46
4.4	Bau und Bewirtschaftung	50
4.5	Ökologische Aspekte	52
<i>5</i>	<i>Fazit</i>	54
	<i>Literatur</i>	56
	<i>Abbildungen</i>	59

1 Einleitung

*„Kultur ist beides: Hochentwicklung des
Gemeinschaftslebens wie auch eine tiefe
bereichernde Individualexistenz.“¹*

Clusterwohnen² bezeichnet eine neue Wohnform. Es handelt sich dabei um eine neue Wohnungsdisposition, die speziell für Wohngemeinschaften gestaltet ist. Eine Clusterwohnung besteht aus vier bis zehn Individualbereichen, in der Art von Kleinstwohnungen, die über einen grossen Gemeinschaftsbereich verbunden und erschlossen werden.

Diese Wohnform entstand als Lösungsansatz gegen den steigenden Flächenverbrauch und die Wohnungsknappheit in städtischen Lagen. Der Grundgedanke ist das Verringern des individuellen Wohnflächenverbrauchs durch das Teilen von Räumen. Der zweite Grund ist das Fördern des gemeinschaftlichen Wohnens, da Clusterwohnungen speziell für Wohngemeinschaften gestaltet sind.

Mit diesen Versprechen wird das Clusterwohnen vermarktet und in den Medien bekannt gemacht. In der vorliegenden Arbeit wird untersucht, was sich genau hinter dem neuen Begriff Clusterwohnen verbirgt und ob die ersten gebauten Beispiele die Versprechen einhalten können.

1.1 Fragestellung

Eine differenzierte Analyse leuchtet die Hintergründe und Zukunftsperspektiven von Clusterwohnen aus. Die übergeordnete Fragestellung lautet: „Hat Clusterwohnen das Potential, langfristig als Wohnform für die breite Bevölkerung³ von Bewohnern und Investoren akzeptiert⁴ zu werden?“

1.2 Vorgehen

Der Schwerpunkt liegt auf der architektonischen und soziologischen Sichtweise, während am Rande auf ökologische, ökonomische und funktionale Faktoren eingegangen wird.

Zum Einstieg zeigt der historische Kontext die Tendenzen in der Gesellschaft und der Architektur, die zur heutigen Wohnsituation geführt haben. Anschliessend werden gebaute Beispiele vorgestellt und verglichen. Der Diskussionsteil geht detailliert auf die einzelnen Themen ein. Im abschliessenden Fazit werden die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

Eine empirische Untersuchung zum Thema Clusterwohnen wurde im Sommer 2015 durchgeführt und publiziert.⁵ Die Resultate werden in vorliegender Arbeit in-

¹ NEUTRA, 1957, S. 251

² Englisch *cluster*: Gruppe, Anhäufung, Zusammenballung

³ Sowohl für Menschen aller Altersgruppen, als auch aus verschiedenen sozialen Schichten.

⁴ Damit ist gemeint, dass bestehende Beispiele genutzt, nicht verändert werden und dass neue Wohnungen dieses Typs vom Markt nachgefragt werden.

⁵ GROSSENBACHER, 2015

tegiert und in Kapitel 2.3 vorgestellt. Da die betrachteten Projekte weitgehend mit dieser Untersuchung übereinstimmen, wird hier auf eine empirische Untersuchung verzichtet.

1.3 Abgrenzung

Es gibt unzählige Formen von gemeinschaftlichem Wohnen und unterschiedliche Auffassungen des Begriffs Gemeinschaft. Der Fokus dieser Arbeit liegt ausschliesslich auf der Wohnform Clusterwohnen, die wie folgt definiert wird:

Clusterwohnungen, oder synonym auch „Satellitenwohnungen“, enthalten verschiedene Individualbereiche mit eigenem Bad. Diese werden ausschliesslich über den Gemeinschaftsbereich der Wohnung betreten, nicht über eine halböffentliche Erschliessung.⁶

Die betrachteten Clusterwohnungen sind nicht auf spezifische Bedürfnisse zugeschnitten. Damit sind beispielsweise Wohnungen für pflegebedürftige, ältere Menschen ausgeschlossen, welche spezifische Anforderungen an die Infrastruktur haben (betreutes Wohnen) .

⁶ Eine Ausnahme bildet der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite, welcher diese Bedingung zwar nicht erfüllt, aber gleich drei 10-Zimmer-Clusterwohnungen enthält, die explizit als solche bezeichnet und vermarktet werden.

2 Kontext

Zum Einstieg in das Thema Clusterwohnen wird der architektonische und soziologische Kontext beschrieben. Architektur und Gesellschaft stehen in einem Wechselspiel, das sich auf Seiten der Architektur in „Gestaltungsformen“ ausdrückt. Auf der anderen Seite sind die „gesellschaftlichen Nutzungsformen“⁷ Ausdruck der Gesellschaft.

Die Gestaltungsform ist das Gebaute, erfassbar durch Pläne und Bilder. Gesellschaftliche Nutzungsformen beschreiben das tatsächliche Leben in den Räumen, also wie das Gebaute genutzt wird. Erkennbar ist dies beispielsweise in Statistiken über die Haushaltsformen.

Die gebaute Wohnung repräsentiert in ihrer Gestaltung die Ideen und Vorstellungen des Architekten und des Bauherren. Weichen diese zu stark von den gesellschaftlichen Bedürfnissen ab, wird die Wohnung nicht akzeptiert und verändert. Das Gebaute kann aber auch das Verhalten der Menschen beeinflussen.⁸ Hinsichtlich der Fragestellung dieser Arbeit führt das zur Frage, ob die Clusterwohnung mehr eine Idealvorstellung der Planer ist, oder ob diese Gestaltungsform einem gesellschaftlichen Bedürfnis nachkommt.

Der nachfolgende Kontext geht auf dieses Wechselspiel zwischen Architektur und Gesellschaft ein und führt zu den Beweggründen für das Schaffen von Clusterwohnungen.

2.1 Gesellschaft

„[...] neben der Befriedigung individueller Wohnwünsche und spezifischer Wohnvorstellungen sehen die Experten die Motive für die Gründung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der gemeinsamen Bewältigung soziodemografischer und gesellschaftlicher Herausforderungen.“⁹

Wie im einleitenden Zitat angedeutet, sind im Wohnungsbau verschiedene Interessensgruppen beteiligt. Einerseits gibt es die Perspektive der Gesellschaft und den Akteuren, die sich für das Gemeinwohl einsetzen. Daneben verfolgt der einzelne Akteur individuelle Interessen, welche über die Sozialwissenschaften erfasst werden können.

Die beiden zentralen Vorteile der Clusterwohnungen sprechen sowohl die individuelle als auch die gesellschaftliche Perspektive an. Erstens wird das angeblich individuelle Bedürfnis nach mehr Gemeinschaft, ohne auf Privatsphäre zu verzichten, berücksichtigt. Zweitens wird das gesellschaftsübergreifende Problem des steigenden Flächenverbrauchs thematisiert.

⁷ SCHUBERT, 2006, S. 3430

⁸ Ebenda, S. 3438-3439

⁹ Studie IBA Berlin 2020, Kurzüberblick/Projektrecherche „Besondere Wohnformen“, Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/baukultur/iba/download/studien/>, besucht am 15.07.2016

Die nachfolgend beschriebenen Phänomene zeigen die Veränderungen der individuellen Bedürfnisse. Im darauf folgenden Teil über Zersiedelung werden gesellschaftliche Interessen erläutert.

Individualisierung

Im 20. Jahrhundert fand eine bis heute anhaltende Individualisierung der Gesellschaft statt, die zu einer grossen Vervielfältigung der Lebensentwürfe führte. Die Individualisierung ist die Emanzipation der Einzelperson, ermöglicht durch das Loslösen von alten Werten und Regeln der Gesellschaft und dem stetigen Auflockern der institutionellen Kontrollen und Zwänge der Moderne.¹⁰ In diesem Prozess wird die „Normalbiographie“¹¹ zunehmend seltener. Diese Entwicklung spiegelt sich vor allem in den Veränderungen der Familienverhältnisse wieder.

Die Familie als „kleinste Zelle der Gesellschaft“¹² wird heute noch oft mit „Haushalt“ gleichgesetzt. Doch weder das Wohnen als Familie noch die Familie selbst ist eine menschliche Grundkonstante. Die Familie ist ein Produkt gesellschaftlicher Entwicklung und hat sich im letzten Jahrhundert stark in seinem Stellenwert verändert.

Vor der Industrialisierung war die Familie hauptsächlich eine Arbeits- und Wirtschaftsgemeinschaft, wobei die Interessen der einzelnen Mitglieder dem Ziel der Familie untergeordnet waren, beispielsweise dem Erhalt des Bauernhofs. Der Zusammenhalt war nicht zwingend der Zuneigung untereinander zu verdanken, sondern dem Zwang durch gegenseitige Abhängigkeiten geschuldet.¹³ Die Familie hatte die Funktion als soziales Auffangnetz und Arbeitsgemeinschaft. Die Kinderbetreuung oder die Altenpflege zum Beispiel erfolgte innerhalb der Familie. Das Bild der vorindustriellen Drei-Generationen-Grossfamilie unter einem Dach ist aber ein Mythos, ebenso wie die Vorstellung des darauf folgenden Wandels zur isolierten, autarken Kleinfamilie. Die Statistiken vermitteln zwar mit ihren Zahlen über Haushalte ein derart einseitiges Bild, doch die tatsächlichen Bindungen untereinander sind nicht ablesbar.¹⁴ Im Umgang mit demographischen Statistiken gilt es jeweils zu bedenken, dass die Zahlen allein nichts darüber aussagen, wie freiwillig oder unfreiwillig die Personen in diesen Verhältnissen leben.¹⁵

¹⁰ BECK-GERNSHEIM, 1994, S. 120

¹¹ Gesellschaftlich akzeptierter und erwarteter Lebensentwurf, welcher für eine Mehrheit der Menschen zutrifft.

¹² <https://de.wiktionary.org/wiki/Familie>, besucht am 01.07.2015

¹³ HÄUSSERMANN, SIEBEL, 1996, S. 12

¹⁴ Ebenda, S. 30

¹⁵ BECK-GERNSHEIM, 1994, S. 116



*Abb. 1: Ideализierte Familienidylle im Ölgemälde
„Sonntag Nachmittag“ von Albert Anker, 1861.*

Während der Industrialisierung blieb die wechselseitige Abhängigkeit innerhalb der Familie zwar bestehen, veränderte sich aber durch die geschlechterweise Arbeitsteilung. Die Frau war vom Einkommen des arbeitenden Mannes abhängig, während dieser seinerseits auf die Haushaltsarbeiten der Frau angewiesen war, um seiner Arbeit nachgehen zu können.¹⁶

Im Zuge der folgenden Entwicklung zur Dienstleistungsgesellschaft veränderten sich die Formen des Zusammenlebens. Die Familie wechselte ihren Status allmählich von „Notgemeinschaft“ zu „Wahlverwandtschaft“. Die Entstehung des Sozialstaates zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts war ein wichtiger Schritt dieses Prozesses. Mit verschiedenen Arten von Absicherungen wurde soziale Gerechtigkeit angestrebt und die neue Solidarität des Sozialstaates minderte die Abhängigkeiten innerhalb der Familie. Eine eigenständige Existenz wurde auch ohne Arbeitsfähigkeit möglich. Zu verdanken war das den neuen Institutionen, wie der Invaliden- und Arbeitslosenversicherung oder der Altersrente.

Bis zu den Studenten- und Frauenbewegungen in den 1960er-Jahren gilt die Familie als wichtigstes Fundament für Staat und Gesellschaft, aber auch als erstrebenswertes persönliches Ziel. Im Zuge dieser Bewegungen gegen traditionelle Strukturen kippt das Bild der Familie plötzlich ins Gegenteil – sie wurde plötzlich als „Gefängnis und Ideologie“ und „Ort von Gewalt und Unterdrückung“ gesehen. Es stieg das Bedürfnis nach unabhängigem Wohnen im Einzelhaushalt. Unabhängigkeit von der Familie liess sich aber auch in einer Wohngemeinschaft finden, eine damals neue und revolutionäre Wohnform, die in den 1960er- und 1970er-Jahren aufkam.

Ein weiterer wichtiger Aspekt im Prozess der Individualisierung betrifft den Lebensentwurf der Frau. Die Arbeitstätigkeit der Frauen ist seit den 60er-Jahren von 35% auf 45% gestiegen (im Jahr 2000)¹⁷. Entsprechend ist die Zahl der traditionell organisierten Familien (die Frau erledigt die Haushaltsarbeiten und der Mann geht einer bezahlten Arbeit nach) seit 1970 rückläufig.¹⁸ Zudem ist die Frau seit den Sechzigerjahren weder aus gesellschaftlichen noch aus wirtschaftlichen Gründen

¹⁶ BECK-GERNSHEIM, 1994, S. 120

¹⁷ EBERLE, GLASER, 2009, Statistische Daten, S.29. Quelle: Bundesamt für Statistik Schweiz.

¹⁸ Von 75% der Familien (1970) auf 37% der Familien (2000).

EBERLE, GLASER, 2009, Statistische Daten, S.29. Quelle: Bundesamt für Statistik Schweiz.

dazu verpflichtet, eine Ehe einzugehen.¹⁹ Auch das Aufrechterhalten der Ehe ist nicht mehr zwingend und unbestritten, sondern basiert auf Freiwilligkeit.²⁰ Entsprechend stieg die Anzahl der geschiedenen Ehen im letzten Jahrhundert. Die Scheidungshäufigkeit in der Schweiz lag in den Jahren 1900-1920 bei etwa 0.3 bis 0.4 Scheidungen pro 1000 Einwohner, während sich diese Zahl seit 1990 im Bereich zwischen 2.0 bis 2.9 Scheidungen pro 1000 Einwohner bewegt.²¹ Scheidungen führen zu neuen, unterschiedlichen Lebensentwürfen der Familienmitglieder. Es entstehen neue Familiengebilde, bei welchen nicht mehr klar ist (biologisch, gesetzlich), wer zur Familie gehört: Wahlverwandschaften, die auf persönlicher Zuneigung beruhen.²²

Die Individualisierung ist mit vielen persönlichen Freiheiten verbunden. Mehr Entscheidungen müssen selber getroffen werden. Dies erfordert einen persönlichen Mehraufwand für das Schaffen des individuellen Lebensentwurfs. Die Pluralisierung der Lebensstile führt zu einer Veränderung der Bedürfnisse und der Funktionen des Wohnens.²³ Wohnen vier Personen zusammen, treffen nicht selten vier sehr unterschiedliche Lebensentwürfe aufeinander. Ein zusätzlicher Organisationsaufwand ist nötig, um gemeinsame Aktivitäten zu planen, Entscheidungen zu treffen oder einen Konsens über die „Hausordnung“ zu finden. Allein unterschiedliche Arbeitszeiten führen zu anderen Tagesrhythmen und vermindern die gemeinsame Freizeit zu Hause.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass im 20. Jahrhundert der Stellenwert vom Wohnen im Familienverband im Zuge der Individualisierung abgenommen hat. Andere Haushaltsformen wie die Wohngemeinschaft und der Ein- oder Zweipersonenhaushalt sind dafür aufgekommen und haben an Wichtigkeit gewonnen.

Zersiedelung

„Die Wohnkarriere vieler junger Leute beginnt in einer Wohngemeinschaft. Nach ein paar Jahren aber schwindet meist die Chaos-Toleranz. Wenn man sich nicht länger über die Zahnpastaresten im Lavabo und den Berg dreckigen Geschirrs ärgern will, zieht man – wenn es finanziell möglich ist – in eine eigene Wohnung und braucht rasch einmal das Doppelte an Quadratmetern Wohnfläche.“²⁴

Während der vorherige Abschnitt die Perspektive des Individuums einnimmt, wird jetzt ein Thema von übergeordnetem gesellschaftlichem Interesse aufgegriffen: Die Abnahme der durchschnittlichen Siedlungsdichte und der steigende Flächen- und Ressourcenverbrauch. Das sind problematische Phänomene des 20. Jahrhunderts, die zu einem wichtigen Teil das Wohnen betreffen. Die drei folgenden Punkte geben einen Überblick über die Ursachen.

¹⁹ BECK-GERNSHEIM, 1994, S. 120-123

²⁰ BECK-GERNSHEIM, 1994, S.133

²¹ Bundesamt für Statistik, <http://www.bfs.admin.ch/>, besucht am 18.06.201

²² BECK-GERNSHEIM, S.129-134

²³ GLASER, 2009, S.63

²⁴ HORNUNG, 2014

Die stetig steigende Mobilität verlangt nach immer grösseren Infrastrukturen und verschlingt laufend mehr Fläche. Die Zunahme der Mobilität lässt sich unter anderem auf die städtebauliche Funktionstrennung der Moderne zurückführen. Die Sphären Wohnen, Arbeit und Freizeit werden seither meist getrennt. Es gibt zwar gegenläufige Kräfte, aber diese sind nicht stark genug.²⁵ Die monofunktionalen Stadtteile zwingen die Bewohner zu mehr Mobilität, um ihre Bedürfnisse zu befriedigen: Pendel- und Freizeitverkehr wachsen und lasten die Verkehrsinfrastrukturen aus.²⁶ Steigernd wirkt die zunehmende Qualität: Die öffentlichen und privaten Verkehrsmittel werden immer schneller, zuverlässiger und komfortabler, was die Anreize stärkt, öfter und über weitere Strecken unterwegs zu sein.

Die Grundsätze der Moderne betreffend Wohnungsbau (Hygiene, Licht, Luft) führten zu einer abnehmenden Dichte der Bebauung. Die Stadtfucht in die grünen Gebiete als Reaktion auf die Nachteile der Stadt und dem Wunsch nach Wohnen im Grünen führte zur Beanspruchung der Stadtränder und der Landschaft.²⁷ Das Bevölkerungswachstum und der steigende Verbrauch pro Kopf liessen den Flächenverbrauch für das Wohnen im letzten Jahrhundert stetig wachsen. Kombiniert mit der abnehmenden Dichte und der Stadtfucht entstand die sogenannte „Zersiedelung“²⁸ der Landschaft. Die Agglomeration ist das Resultat oben beschriebener Prozesse und ist mittlerweile der Siedlungstyp, welcher unsere Identität und Landschaft prägt.²⁹

Heute ist es ein Anliegen einer Mehrheit der Stimmbürger der Schweiz, die weitere Zersiedelung zu verhindern. Die Änderung vom 15.06.2012 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) wurde mit 62.9% Ja-Stimmen deutlich angenommen.³⁰ Das Ziel dieser Vorlage ist, das weitere Überbauen der Landschaft einzudämmen. Falls der Wohnflächenbedarf weiter zunimmt, soll dies durch inneres Verdichten in bestehenden Bauzonen gelöst werden. Die Gesellschaft als Ganzes hat daran ein Interesse, während der Einzelne die möglichen Nachteile fürchtet: Einschränkung von Privatsphäre, weniger Grünraum, mehr Lärm usw.

Vor über hundert Jahren regte sich in Zürich ebenfalls Widerstand gegen dichteres Bauen. Damals gegen die dichte Blockrandbauweise, da diese mit Mietkasernenbau und rücksichtsloser Spekulation assoziiert wurde.³¹ Heute sind ähnliche Ängste und Vorurteile gegenüber dichter Bebauung vorhanden, wie das untenstehende Wahlkampfplakat zeigt.

²⁵ OECHSLIN, *Im Gespräch*, in: EBERLE, GLASER, 2009, S.3

²⁶ EBERLE, GLASER, 2009, Statistische Daten, S.31. Quelle: Bundesamt für Statistik Schweiz.

²⁷ EBERLE, 2009, S.52

²⁸ „Unter Zersiedelung versteht man [...] das unregelmässige und unstrukturierte Wachstum von Ortschaften in den unbebauten Raum hinein. Zersiedelung ist ein Teilaspekt der Suburbanisierung. Meist wird der Begriff verwendet, um negative Auswirkungen dieses Prozesses zu beschreiben.“ Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Zersiedelung>, besucht am 03.08.2015

²⁹ EBERLE, 2009, S.52

³⁰ <https://www.admin.ch/ch/d/pore/va/20130303/index.html>, besucht am 25.6.15

³¹ KURZ, 2009, S. 105



Abb. 2: Wahlkampfplakat zur Volksabstimmung über die Änderung des Raumplanungsgesetzes.

Die Aufgabe der Architekten und Stadtplaner ist das Vermeiden solcher Nachteile. Gleichzeitig sollen sogar Qualitäten im Zuge dieser inneren Verdichtung geschaffen werden. Clusterwohnen bietet einen möglichen Lösungsansatz für verdichtetes Wohnen. Es ist deshalb nicht erstaunlich, dass alle vorgestellten Beispiele von Clusterwohnungen (vgl. Kap. 3) in der Stadt Zürich realisiert wurden, wo Wohnraum zurzeit knapp ist.

2.2 Wohnung

In der Entwicklung der Wohnung werden zwei Gestaltungsformen betrachtet. Zuerst wird die Durchschnittswohnung als der „Idealtypus“ erklärt. Der Idealtypus ist die normale Art zu Wohnen und repräsentiert ungefähr die Charakteristiken der grossen Mehrheit der Wohnungen. Als zweites werden einige Ausnahmen, sogenannte Wohnexperimente, vorgestellt.

Die klassische Familienwohnung

Seit über einem Jahrhundert ist die klassische Familienwohnung der Idealtypus der Wohnung. Während im 19. Jahrhundert die Wohnungen mehrheitlich von Unfunktionalität geprägt waren, sind jene im 20. Jahrhundert „von der Idee der Familie repräsentierenden Funktionalität“ gekennzeichnet.³² Die typologische Entwicklung hat vor rund hundert Jahren begonnen und in den Fünfzigerjahren geendet. In der Nachkriegszeit setzte sich der Typ der Dreizimmer-Familienwohnung fest und veränderte sich danach nur durch zusätzliche Quadratmeter und Zimmer.³³ Heute ist die konventionelle Familienwohnung noch immer die beliebteste und mit Abstand häufigste Wohnform. Der Grund dafür liegt wohl darin, dass sie für fast alle Haushaltsformen geeignet ist, sowohl in Bezug auf die Grundrissgestaltung, als auch auf

³² EBERLE, 2009, S.54

³³ HOFER, 2011

die Grösse. Durchschnittshaushalte (2-3 Personen pro Haushalt) brauchen eine ähnliche Raumdisposition: zwei bis vier Zimmer, Bad, separate Toilette, Küche, Wohnraum und privater Aussenraum.³⁴

Der Erfolg der Familienwohnung hält an, obwohl sich die Lebensweise stark verändert hat. Die Grösse einer hundert Jahre alten Familienwohnung entspricht weiterhin heutigen Ansprüchen, weil sich der Flächenbedarf im Schnitt zwar verdoppelt, aber die Anzahl Personen pro Haushalt inzwischen halbiert hat.³⁵ Die Verringerung der Anzahl Menschen pro Haushalt ist einer von mehreren Aspekten, wie sich die Individualisierung beim Wohnen niederschlägt. Mittlerweile sind rund zwei Drittel aller Schweizer Haushalte Ein- und Zweipersonenhaushalte³⁶ und rund die Hälfte sind Einpersonenhaushalte.³⁷

Wohnungsgrösse

„Die Auslagerung produktiver Funktionen aus dem Haushalt [...] sowie der Auszug von nicht oder nur entfernt verwandten Personen aus dem Haushalt schaffen im wirklichen und übertragenen Sinne erst Raum für die Kultivierung von Intimität.“³⁸

Die Wohnungen waren vor hundert Jahren kleiner und dennoch aus Wohnungs- und Geldmangel dichter besetzt. Folglich war die konsumierte Wohnfläche pro Kopf viel niedriger als heute. Der allgemeine Wohlstand ist seither gestiegen, sowie die damit verbundenen höheren individuellen Ansprüche.³⁹ Mehr Wohnfläche ist ein Teil davon. Neben dem gestiegenen Wohlstand ist die Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt eine weitere Ursache für die Zunahme der individuellen Wohnfläche. Denn obwohl die Zahl der Einzel- und Paarhaushalte steigt, besteht die Mehrheit des Angebots aus grossen Wohnungen, die eigentlich für ganze Familien konzipiert wären.⁴⁰ Mangels Alternativen bewohnt der Einzelne oder das Paar die Familienwohnung, die für eine oder zwei Personen überdimensioniert ist. Diese Problematik wurde erkannt. Ein differenzierteres Wohnungsangebot soll diesem Trend Gegensteuer geben.

Eine weitere Ursache für die gestiegenen Ansprüche an die Wohnungsgrösse sind Loftwohnungen. Grösse und Leere sind durch die Loftwohnung - eine Erscheinung der überwundenen Industriegesellschaft - beim Wohnen in Mode gekommen. Zuerst wurde das Loft nur als billige Alternative von Künstlern als Wohnung und Atelier genutzt. Heute wird sie vom wohlhabenden Individualisten bewohnt und edel ausgestattet. Da die Loftwohnung ursprünglich aus dem Umbau eines alten Industriegebäudes entstand, zeichnen sie Eigenschaften wie hohe Decken, grosse Fenster, Industrieböden und rohe Wände aus.⁴¹ Diese Atmosphäre wird heute auch

³⁴ IMHOF, 2013, S. 14

³⁵ Ebenda, S. 15, Zahlen nach Kurt Gilgen, *Kommunale Raumplanung in der Schweiz*, Zürich, 2005

³⁶ 67.7%; Privathaushalte nach Haushaltsgrösse 2013, <http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/04/blank/key/01/05.html>, besucht am 23.06.15, Quelle: STATPOP

³⁷ EBERLE, 2009, S.52

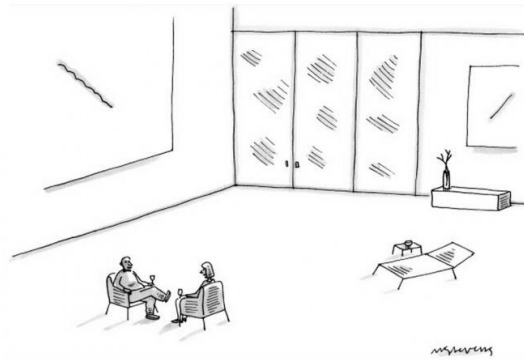
³⁸ HÄUSSERMANN, Siebel, 1996, S. 32

³⁹ IMHOF, 2013, S. 31

⁴⁰ HOFER, 2011

⁴¹ URPSRUNG, 2010, S. 60

in Neubauprojekten reproduziert und als modernes, luxuriöses Wohnen vermarktet – umso mehr, weil sich in der heutigen Architektur Luxus und Repräsentation auf die Grösse der Wohnung und seine technische Ausstattung beschränken⁴².



*“Only the rich can afford this much
nothing.”*

*Abb. 3: „Nur die Reichen können sich so viel „Nichts“
leisten.“*

Das Aufblähen der Wohnung und ihrer Ausstattung ist zwar nachvollziehbar in Bezug auf den gestiegenen Wohlstand, steht aber im Widerspruch zur Entwicklung der Lebensweise. Nach und nach werden die Funktionen an spezialisierte Orte ausgelagert. Die Anzahl der Bewohner nimmt ab, ebenso wie die in der Wohnung verbrachte Zeit der Bewohner selbst. Die Arbeitstätigkeit der Frau und die Trennung von Wohnen und Arbeiten vermindern die durchschnittliche Zeit in der Wohnung zusätzlich. Während die Altenpflege und die Kinderbetreuung früher fast ausschliesslich zuhause stattfanden, wird diese Funktion heute oft in Heime und Tagesstätten ausgelagert. Aus Zeitersparnis werden sogar Haushaltsarbeiten an Dienstleister abgegeben. Waschen, Kochen und Putzen werden von der Wäscherei, dem Take-Away-Imbiss und der Putzfrau erledigt. Die Haushalte haben sich von Selbstversorgern zu Konsumentenhaushalten gewandelt.⁴³

Die funktionale Bedeutung der Wohnung nimmt durch das Auslagern der Tätigkeiten ab, bis sie quasi nur noch Schlafstätte und Lager für den materiellen Besitz ist. Ironischerweise werden die Wohnungen laufend grösser dimensioniert und aufwändiger ausgestattet. Häussermann/Siebel sehen die Gründe für dieses Paradox unter anderem in der Emotionalisierung des Wohnens, der symbolischen Funktion der Wohnung zur Repräsentation des sozialen Status und der Stilisierung der Wohnung als Gegenort zur Arbeitswelt im Zuge der Trennung von Wohnen und Arbeiten.⁴⁴

⁴² IMHOF, 2013, S. 33

⁴³ HÄUSSERMANN/SIEBEL, 1996, S. 14+26

⁴⁴ Ebenda, S. 14

Entwicklung der Wohnexperimente

Nach der kulturellen Aufbruchbewegung von 1968 und der Wirtschaftskrise 1973 stoppte der monotone Bauboom der Genossenschaften, der lauter ähnliche Familienwohnungen produzierte. Neue und vielfältigere Wohnformen wurden zum Thema. Im Zuge der Individualisierung stieg beim Wohnen die Nachfrage nach autonomem und preiswertem Wohnen. Neben der Vereinzelung erwachte auch eine Sehnsucht nach neuen Gemeinschaften: Haus- und Siedlungsgemeinschaften wurden theoretisch und praktisch erprobt. Heute ist in Zürich die Nachfrage nach vielseitigen Typologien grösser denn je. In Wohnungsbauwettbewerben werden unterschiedliche Typologien für verschiedene Familiengrössen, für Alleinstehende oder Alleinerziehende gefragt.⁴⁵ Dazu zählen vereinzelt auch die Clusterwohnungen (vgl. Kap. 3). Die in den 70er und 80er Jahren entwickelten neuen Wohnformen wie Grossfamilien, Gross-WGs und Clusterwohnen blieben aber trotz verändertem Zeitgeist selten.⁴⁶ Dagegen bilden bereits seit Mitte der 80er-Jahre die Einpersonenhaushalte die Mehrheit der Haushaltsformen.⁴⁷

Gemeinnützigen Wohnbauträger (Genossenschaften, gemeinnützige Stiftungen und Vereine) spielen als Investoren eine spezielle Rolle für neue Wohnformen. Sie sind nämlich nicht primär renditeorientiert, sondern verfolgen ebenso soziale Anliegen.⁴⁸ Dadurch ermöglichen sie Experimente, welche den meisten Investoren zu gewagt wären. Heute helfen diese gemeinnützigen Institutionen Innovationen wie das Clusterwohnen zu realisieren. In der Architekturgeschichte gibt es aber Beispiele für gewagtere Ideen, die mehr als eine Weiterentwicklung sind. Es sind Utopien und Experimente, die versuchten, durch ihre Gestaltung das Verhalten der Menschen zu verändern.

In Zürich aber gab es wenige Experimente, die sich nicht am konventionellen Familienwohnen orientierten.⁴⁹ Im Jahr 1916 beispielsweise wurde das „Amerikanerhaus“ erbaut: alle Bewohner sollten zusammen in einem Raum essen, weshalb es in den Wohnungen keine Küchen gab, dafür einen Speisesaal im Erdgeschoss. Das Experiment wurde jedoch von den Bewohnern nicht angenommen. Es wurden Küchen in die Wohnungen eingebaut und der Speisesaal zu einem Restaurant umgenutzt. Dieses Projekt bezog sich auf eines der ersten sozialen Wohnbauten, die „Familiestère“ von Jean-Baptiste André Godin.⁵⁰

Ein weiteres gescheitertes Experiment war das „Appartmenthaus Bellerive“, welches Servicewohnen auf hohem Niveau nach New Yorker Vorbild anbieten wollte. Es wurde aber bald in ein Hotel umgewandelt.

Es gibt auch erfolgreiche Beispiele. Die „Siedlung im Letten“ der Baugenossenschaft berufstätiger Frauen konnte sich als eigenständige Wohnform für Unverheiratete erhalten.⁵¹ In der Genossenschaft „Karthago“ leben seit zehn Jahren über fünfzig Menschen in einem Grosshaushalt. Fünf Mal pro Woche bereitet ein angestellter Koch für die Gemeinschaft das Abendessen zu. Die lange Warteliste zeigt die Beliebtheit. Besonders geeignet ist „Karthago“ für Menschen in einer Um-

⁴⁵ SIK, Miroslav: Im Gespräch mit Antoinette Glaser, ETH Wohnforum. EBERLE, GLASER, 2009, S.5

⁴⁶ IMHOF, 2013, S. 14-15

⁴⁷ KURZ, 2009, S. 108-109

⁴⁸ HAURI, 2009, S. 91

⁴⁹ KURZ, 2009, S. 106

⁵⁰ WEIDMANN, 2007, S. 24

⁵¹ KURZ, 2009, S. 107

bruchsituation, die sich in der Gemeinschaft neu finden können, aber auch für Alleinerziehende oder ausländische Arbeitskräfte.⁵² Ein ähnlicher Grosshaushalt nach Vorbild von Karthago wurde von der Genossenschaft Kalkbreite in Verbindung mit einer Clusterwohnung umgesetzt (vgl. Kap. 3.3).



Abb. 4: Essen im Gemeinschaftsraum des Grosshaushalts Karthago.

Bei solchen neuen Wohnformen handelt es sich, vereinfacht ausgedrückt, um Neuverteilungen der privaten und öffentlichen Räume. So wurden beim Amerikanerhaus die sonst privaten Küchen und Esszimmer zu einem grossen halböffentlichen Speisesaal zusammengefasst. Der Schritt von der klassischen Familienwohnung zur Clusterwohnung ist im Vergleich ein relativ kleiner. Um die Neuheiten besser verstehen zu können, wird der folgende Abschnitt den Abstufungen der Privatsphäre gewidmet.

Hierarchien der Privatsphäre

Das Wohnen hat sehr präzise Konventionen betreffend Funktionen, Raumabfolge und Raumaufteilung. Damit verbunden sind auch die feinen Nuancen der Privatsphäre innerhalb der Wohnung. Von Kindesalter an gewöhnt man sich an die Spezialisierung von Räumen (Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer usw.), aber auch an die Abgrenzungen von individuellen Bereichen der Familienmitglieder. Man lernt die Trennung von Innen und Aussen und die Konflikte, welche diese Grenzen und Besitzansprüche ergeben.⁵³ Heute ist es selbstverständlich, dass ein gewisser individueller, privater Raum für das Schlafen, Arbeiten und Aufbewahren von privatem Besitz notwendig ist.⁵⁴ Während dieser Raum in Kindesalter noch das eigene Zimmer ist, dehnt sich das später häufig auf die ganze Wohnung aus, sofern die finanzielle Lage das zulässt.⁵⁵

⁵² WEIDMANN, 2007, S.26

⁵³ BELLWALD, 1996, S. 31-32

⁵⁴ „Eine Absonderung des Individuallebens ist für uns um so notwendiger, als wir [...] in alle möglichen geistigen Tätigkeiten des Tages eingesponnen sind, und zwar in immer wachsendem Masse, viel mehr unserer frühesten Vorfahren es waren. [...] Das Privatzimmer eines bescheidenen Hauses ist so gebräuchlicherweise viel mehr als ein blosses Schlafzimmer; es enthält Staumöbel, Schubladen, Borde, Schränke für die individuellste, intimste Habe.“

NEUTRA, 1957, S.251

⁵⁵ WEIDMANN, 2007, S. 23

Die Trennung von öffentlich und privat ist aber keineswegs eine epochenübergreifende Eigenschaft des Wohnens. Die folgenden historischen Beispiele zeigen die grossen Unterschiede zum heutigen Verständnis von Wohnen.

Die Lebensweise in der Antike war aus heutiger Sicht von einem extremen Gegensatz zwischen öffentlich und privat geprägt. Die Behausung wurde über das Bad oder den Schlafrum betreten, während genau diese Räume heute am meisten Intimität verlangen und sich am Ende der Erschliessungshierarchie befinden. Seit der Antike sind die Körperlichkeit und die Emotionalität in einem langen Entwicklungsprozess aus der Öffentlichkeit in das Private der Wohnung verschwunden.⁵⁶

Im 18. Jahrhundert erlaubten die Wohnungen des französischen Adels für heutige Massstäbe immer noch relativ wenig Privatsphäre, da die Grundrisse kein separates Erschliessungssystem hatten, sondern das Zimmer jeweils gleichzeitig auch Durchgangsraum war.

In Zürich standen 1896 den Mitgliedern einer durchschnittlichen Arbeiterfamilie 7.5 m² pro Person zur Verfügung. Solche beengten Verhältnisse erlaubten kaum Privatsphäre. Familiäre Privatheit und individueller Rückzug wurden im bürgerlichen Wohnen erst anfangs 20. Jahrhundert in der Stadtvilla gewährleistet, oder für die Arbeiterklasse im Zuge der Gartenstadtidee, mit dem Einfamilienhaus im Grünen.⁵⁷

Für die Analyse aktueller Beispiele wird das Konzept von Franck/Franck⁵⁸ beschrieben und angewendet. Die Abstufungen zwischen öffentlich und privat basieren auf der Hierarchie der Erschliessungen. Das folgende Modell erklärt diese Idee in vereinfachter Form mit Diagrammen. Je dunkler der Farbton, desto privater der symbolisierte Raum.

⁵⁶ HÄUSSERMANN/SIEBEL, 1996, S.23

⁵⁷ KURZ, 2009, S.105

⁵⁸ FRANCK/FRANCK, 2008, S. 30-32

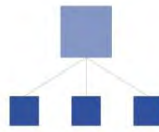


Abb. 5: Schema einer Wohnung mit drei Zimmern. Der gemeinschaftliche Teil ist eine Hierarchiestufenhöher, denn er erschliesst die kleineren, privateren Zimmer.

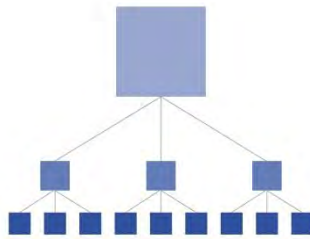


Abb. 6: Das Erschliessungsschema wiederholt sich selbstähnlich. Drei Wohnungen werden vom halböffentlichen Treppenhaus des Gebäudes erschlossen.

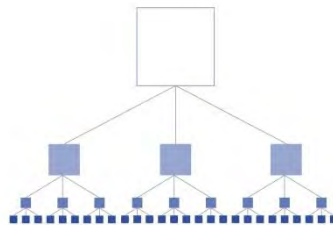


Abb. 7: Das Modell lässt sich in gleicher Weise ausweiten. Die nächsten Hierarchiestufen wären beispielsweise Quartierstrasse, Hauptstrasse, Autobahn, Flughafen, etc. Die übergeordneten Räume werden immer grösser, offener und öffentlicher.

Jeder Raum wird erschlossen, während er selbst andere Räume erschliesst. Je tiefer in der Erschliessungshierarchie, desto kleiner, besser abgeschirmt und somit privater und intimer ist der Raum. Umgekehrt gilt: Je öffentlicher und höher in der Erschliessungshierarchie, desto weiter, anonym und grösser ist der Raum.⁵⁹

Weshalb ist es relevant, diese Abstufungen zu kennen und als Architekt zu beachten? Das Mass, wie der Raum den Mensch schirmt und schützt, bestimmt seine Befindlichkeit. Für ein angenehmes Befinden sollten die Räume den richtigen Grad an Privatsphäre bieten und in der Erschliessungshierarchie richtig positioniert sein.

⁵⁹ FRANCK/FRANCK, 2008, S. 30-31

Die simple Unterteilung wie sie unser Sprachgebrauch mit „öffentlich – halböffentlich – privat“ macht, wird der komplexen Realität nicht gerecht. Die Schwierigkeit liegt in der Abgrenzung und Benennung der Bereiche. Eigentlich ist die ganze Wohnung privat. Doch das Schlafzimmer beispielsweise ist „privater“ als das Wohnzimmer.

Der gemeinschaftliche Bereich steht in der Hierarchie zwischen den privaten Zimmer und der halböffentlichen Gebäudeerschließung. In der Clusterwohnung wird er durch die Grundrissdisposition und konstruktive Mittel architektonisch akzentuiert: mehr Abgrenzung vom Privaten zur Gemeinschaft (erhöhter Schallschutz, eigenes Bad) und mehr Durchlässigkeit vom Gemeinschaftlichen zum Halböffentlichen (Sichtbezug, mehrere Eingänge, geteilte Aussenräume).

In den folgenden Diagrammen wird das obige Modell auf die konventionelle Familien- und die Clusterwohnung angewendet, um die Unterschiede zu veranschaulichen.



Abb. 8: Diagramm einer konventionellen Familienwohnung

Die Familienwohnung als soziale Einheit ist privat, wobei die Zimmer ein wenig privater sind. Wird die Familienwohnung als Wohngemeinschaft genutzt, fehlt die richtige Differenzierung der Privatsphäre. Die privaten Zimmer, grenzen direkt an den gemeinschaftlichen Bereich. Das private Bad kann nur über den gemeinschaftlichen Bereich betreten werden und wird geteilt. Die Hierarchie von Verbinden und Abschirmen ist für einen Haushalt als Wohngemeinschaft nicht optimal.

Bei den vereinfachten Diagrammen gilt nicht zu vergessen, dass Raum nicht gleich Raum ist. Vor allem der gemeinschaftliche Raum wird oft durch Verwinkelungen, Raumtrenner, Geschossunterschiede, etc. differenziert. Grössere Wohnungen enthalten oft zusätzliches Gäste-WC, das zum „öffentlicheren“ Teil des gemeinschaftlichen Raumes gehört.

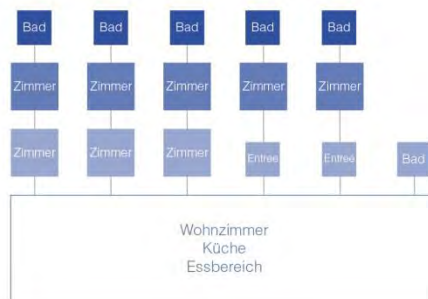


Abb. 9: Diagramm einer Clusterwohnung

Das Erschliessungsschema zeigt, dass die Clusterwohnung viel differenziertere Ebenen der Privatsphäre aufweist. Das private Bad ist der intimste Raum und steht richtigerweise am Ende der Erschliessungshierarchie. Das gemeinschaftliche Bad ist direkt dem geteilten Bereich angehängt. Die Bewohner können selbst wählen, wann sie ihre Mitbewohner treffen und wie tief Besucher in ihre Privatsphäre eintreten können. Die Grundrissdisposition der Clusterwohnung ermöglicht grössere Freiheiten bei der Wahl der Nähe zu den Mitbewohnern. Dank der grösseren Autonomie des Individualbereichs lässt sich der Bezug zur Gemeinschaft besser steuern und erlaubt mehr Flexibilität bei der Veränderung von Lebensumständen.

2.3 Stand der Forschung

Clusterwohnen hat in den Medien und an den Hochschulen bereits grosse Aufmerksamkeit erhalten.⁶⁰ Doch weil das Thema relativ neu ist, sind zum Zeitpunkt der Recherche nur zwei wissenschaftliche Arbeiten bekannt, welche sich explizit mit dem Thema Clusterwohnen befassen (Stand Februar 2016). Beide beschäftigen sich vorwiegend mit den ökonomischen Aspekten von Clusterwohnen. Die wichtigsten Ergebnisse der Arbeiten werden nachfolgend vorgestellt.

„Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren?“⁶¹

Diese Masterarbeit prüfte 2012 die ökonomischen Aspekte von Wohngemeinschaften, insbesondere Clusterwohnungen, aus Sicht von Investoren. Die Autoren fanden heraus, dass bei der Vermarktung ein gezielteres Ansprechen des Zielpublikums notwendig ist. Was die Akteure betrifft, so handelt es sich weniger um die traditionellen, institutionellen Grossinvestoren, sondern um Private Equity⁶² Investoren (bei den sechs Projekten in Kapitel 3 handelt es sich zwei Mal um private Investoren und vier Mal um Genossenschaften). Für eine detaillierte Analyse von Clusterwohnungen fehlen noch die Kennwerte, aber einige Tatsachen können bereits festgestellt werden, die Aufschluss über die Beweggründe der Akteure im Wohnungswesen geben.

Die Realisierung von neuen Wohnprodukten wurde bereits bei namhaften Investoren und Entwicklern geprüft, bislang aber aus Rentabilitätsgründen schon in der Projektphase zu Gunsten konventioneller Raumprogramme verworfen. Die Mietwerte von Clusterwohnungen liegen unter denjenigen von konventionellen Kleinwohnungen. Möglicherweise wurden die Mieten zu tief angesetzt, weil noch die Vergleichswerte fehlen. Die Mieten lassen sich nicht nur in Abhängigkeit des Wohnungslayouts betrachten, denn wichtige Faktoren sind auch Lage, Komfort, Eigentumsverhältnis und aktuelle Marktlage. Das Eigene (private Fläche und Infrastruktur) erzielt aber einen höheren Mietwert, was den höheren Wert für den Nut-

⁶⁰ Grosse Anzahl Berichte in Tageszeitungen und Fachzeitschriften, sowie Clusterwohnen als Entwurfsthema, (z.B. an der FH Winterthur oder ETH Zürich).

⁶¹ BAUMANN, FLURY, FUST, HOHENACKER, 2012

⁶² *Private Equity ist eine Form des Beteiligungskapitals, bei der die vom Kapitalgeber eingegangene Beteiligung nicht an geregelten Märkten (Börsen) handelbar ist. Die Kapitalgeber können private oder institutionelle Anleger sein.*

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Private_Equity

zer abbildet. Daran ändert auch der Mehrwert dank „Aussicht auf Gesellschaft“ bei geteilten Räumen nichts.

Die Verfasser kamen nach Gesprächen mit Vertretern der Immobilienbranche zum Schluss, dass die Zeit für gemeinschaftliche Wohnungen noch nicht reif sei. Dieser Umstand könne sich aber durch andere wirtschaftliche Bedingungen oder ein Verschieben der Wertvorstellungen verändern.⁶³ Die These, dass ein ausreichendes Bedürfnis an gemeinschaftlichem Wohnen in Zürich bestehe, wurde am Schluss der Arbeit bestätigt. Aus Sicht der Anleger sei Clusterwohnen aber nicht ideal, um die höchste Rendite zu erzielen. Ein Teil der Rendite müsste folglich zu Gunsten von Idealen (Bedürfnis der Bewohner, gesellschaftliche Interessen) aufgegeben werden.⁶⁴

„Clusterwohnen“ – Herausforderungen und Perspektiven⁶⁵

Jürg Grossenbacher hat in seiner Arbeit mit empirischen Untersuchungen versucht, die Zukunft von Clusterwohnen abzuschätzen. Da die vorliegende Arbeit eine theoretische Herangehensweise verfolgt, sind die qualitativen und quantitativen Erhebungen Grossenbachers eine optimale Ergänzung. Der erste Teil der Methode bestand aus einer standardisierten Befragung der Bewohner von Clusterwohnungen in der Deutschschweiz. Aus den 51 retournierten Fragebögen wurden folgende Schlüsse gezogen:

Die Bewohner der Clusterwohnungen sind insgesamt sehr zufrieden, während das grösste Verbesserungspotential aber noch im Verhältnis von gemeinschaftlich genutztem und privat genutztem Raum besteht.

Da die privaten Bereiche häufig von zwei Personen bewohnt werden, liegt der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Person deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt.

Die Erhebung gibt einen Einblick, was die Hauptanliegen des Zielpublikums sind. Rund 80% der Befragten gab „Nicht-alleine-wohnen“ als Beweggrund an, in eine Clusterwohnung zu ziehen. „Zufall“ und „Nähe zum Stadtzentrum“ sind mit je 10 Nennungen die nächstwichtigeren Gründe. Das Zielpublikum sind folglich Menschen, die Gesellschaft suchen. Die Zufriedenheit der befragten Bewohner ist sehr hoch: 95% sind „voll und ganz zufrieden“ oder „weitgehend zufrieden“.⁶⁶

Der zweite Teil der Erhebungen diskutiert drei umfassende Interviews mit je einem Experten (Eigentümer oder Bauträger realisierter Clusterwohnungen). Diese sehen eine zentrale Herausforderung von Clusterwohnungen in der Vermarktung. Die Immobilienbesitzer müssen eine Vermittlungsfunktion einnehmen und entsprechende Plattformen zur Verfügung stellen, wo sich die künftigen Bewohner vorher kennenlernen können. Zudem sei eine innerstädtische Lage eine Grundvoraussetzung für den Projekterfolg. Das Zielpublikum wird vor allem bei Familien, älteren Menschen und der 68er-Generation vermutet.⁶⁷

⁶³ BAUMANN, FLURY, FUST, HOHENACKER, 2012, S.I - III

⁶⁴ BAUMANN, FLURY, FUST, HOHENACKER, 2012, S. 92-93

⁶⁵ GROSSENBACHER, 2015

⁶⁶ Ebenda, S. 35

⁶⁷ Ebenda, S. 23-33

Die Aussagen zu den Erstellungskosten ergaben, dass die Clusterwohnungen im Vergleich zu 1- bis 2-Zimmerwohnungen gleich teuer oder sogar günstiger sind. Zwar haben die Clusterwohnungen mehr kleine Nasszellen, dafür nur eine grosse Küche. Zudem müssen die Wände zwischen gemeinschaftlichem und individuellem Bereich akustisch nicht den Anforderungen von Wohnungstrennwänden genügen. Letzlich müssen auch die haustechnischen Systeme der Individualbereiche nicht getrennt werden, wie das bei Kleinwohnungen der Fall ist (Lüftung, Heizung, Strom, Sanitär). Weitere Kostentreiber der Clusterwohnungen sind jedoch der Installationsaufwand der vielen Nasszellen, sowie die Grösse und Ausstattung.⁶⁸




Im Schlussteil wird festgehalten, dass sich mit Clusterwohnungen der individuelle Flächenverbrauch deutlich senken lässt, wenn die Individualbereiche von mehr als einer Person bewohnt werden (im Schnitt liegt dieser dann zwischen 31.5m² und 39m²). Weiter ging aus den Befragungen hervor, dass die Mehrheit der Bewohner am Zusammenleben in Gemeinschaft interessiert und keine Individualisten sind. Schliesslich wird auf das grösste Verbesserungspotential aufmerksam gemacht: Experteninterviews wie auch Bewohnerbefragung ergaben, dass die Gemeinschaftsräume eher zu gross seien, während die Individualbereiche grösser gestaltet werden könnten.⁶⁹ Die Zufriedenheit ist insgesamt aber hoch.

⁶⁸ Ebenda, S.49

⁶⁹ GROSSENBACHER, 2015, S. 56-57

3 Gebaute Beispiele

Nachfolgend werden sechs Clusterwohnungen sechs verschiedener Projekte steckbriefartig dokumentiert. Der eingefärbte Grundrissplan gibt Aufschluss über die Verteilung der Bereiche:

-  Individuell
-  Gemeinschaftlich
-  Halböffentlich

Je dunkler der Farbton, desto privater der Raum (nach dem Kriterium der Erschliessungshierarchie). Dieselbe Regel gilt für die Erschliessungsdiagramme, welche an das Modell von Kapitel 2.2 anknüpfen. Der starke Abstraktionsgrad der Diagramme macht die Unterschiede zwischen den Clusterwohnungen deutlich. Die Pläne wurden zur besseren Vergleichbarkeit plangraphisch einheitlich überzeichnet und sind im Massstab 1:200 abgebildet.

Wo vorhanden, wurden einige Aussagen von Bewohnern zusammengetragen, um einen Einblick in das Leben der jeweiligen Clusterwohngemeinschaft zu verschaffen. Auch kritische Aussagen der Medien und Ziele der Bauherren werden zitiert. Die Kennzahlen werden in Kapitel 4.2 ausgewertet und genauer erklärt.

Alle Projekte befinden sich in der Stadt Zürich. Die dortige Wohnungsknappheit ist ein Treiber für die Realisierung der Clusterwohnungen. Weitere Clusterwohnungen sind in Zürich und Opfikon in der Entwicklungsphase, aber auch ausserhalb der Region Zürich, in Bern, Genf und Basel.⁷⁰

⁷⁰ GROSSENBACHER, 2015, S.3

3.1 KraftWerk 2

Der Komplex aus Alt- und Neubau enthält einen breiten Wohnungsmix mit konventionellen Familienwohnungen und zwei Clusterwohnungen à je 320 m², in welchen je sieben bis zehn Bewohner leben. Zusätzlich gibt es geteilte Räume für alle Hausbewohner, wie beispielsweise der Fitnessraum. Das Raumprogramm wurde in Zusammenarbeit mit den künftigen Bewohnern in Workshops ausgearbeitet. Die Cluster-Typologie ist aus Erfahrungen mit experimentellen Alterswohnprojekten und Gross-WGs entstanden.⁷¹

Adresse Kraftwerk2, Heizenholz, Zürich
Baujahr 2011
Architektur Adrian Streich Architekten
Bauherrschaft Bau- und Wohngenosenschaft Kraftwerk1
Projektleitung: Claudia Thiesen



Abb. 10: Grundriss Clusterwohnung im 2. Obergeschoss
Mst. 1:200

⁷¹ HOFER, 2011

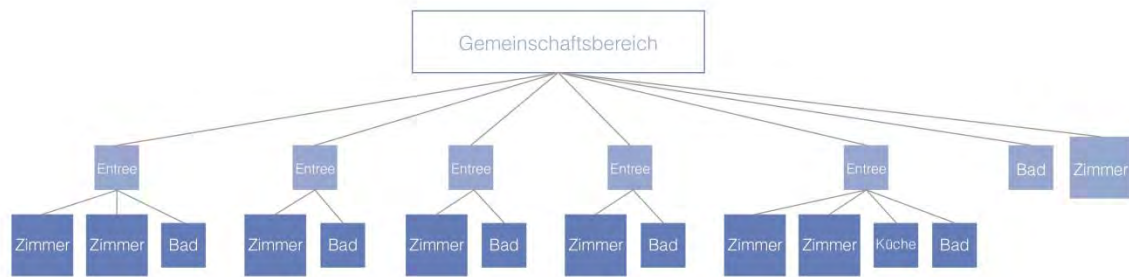


Abb. 11: Erschliessungsdiagramm

Individualbereiche	5 Einheiten zwischen 30 bis 50 m ² mit minimaler Koch- und Sanitärinfrastruktur und 1-3 Zimmern
Gemeinschaftsräume	136 m ² mit grossem Bad und Küche (10 m ²) 20 m ² Zusatzzimmer 52 m ² optionale Zusatzeinheit mit separatem Eingang
Flächenverbrauch	Die gesamte Wohnfläche beträgt 320 m ² . Bei einer maximalen Auslastung von 10 Bewohnern entspricht das 32m ² pro Kopf, bei der minimalen Auslastung von 7 Bewohnern sind es 45 m ² pro Person.
Nutzbare Fläche	Durchschnittlich 172.6 m ² nutzbare Fläche pro Person (36.6 m ² + 136 m ²)
Aussenraum	Vorgelagerte Terrassenebene als „terrasse commune“, die alle Wohnungen verbindet und möblierbar ist, da sie nicht als Fluchtweg dienen muss
Ziele	Das Mehrgenerationenprojekt soll eine Vielfalt von Wohnvorstellungen und Lebensmodellen ermöglichen. Der individuelle Flächenbedarf wird zugunsten von Gemeinschaftsflächen minimiert. ⁷²
Zielgruppe	Das Projekt richtet sich insbesondere an die Generation in der zweiten Lebenshälfte, die bereits wohngemeinschaftlicherprobt ist und auch im Alter nicht von ihren Idealen und Überzeugungen abweichen will. ⁷³ „Im Prinzip handelt es sich um eine Luxusvariante der WG, die auch ältere Menschen oder Alleinerziehende anspricht“. ⁷⁴

⁷² Broschüre „Kraftwerk1 baut Kraftwerk2“

Quelle: http://www.world-architects.com/img/frontend/pages/files/brosch_kraftwerk2_rz%281%29.pdf besucht am 13.07.2015

⁷³ KELLER, 2012

⁷⁴ <http://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html>, besucht am 13.07.2015

Kritik	Ein funktionaler Kritikpunkt an den Clusterwohnungen ist der mangelnde Raum im Eingangsbereich für eine Garderobe für 7-10 Bewohner. Zudem fehlt ein grosser Stauraum, beispielsweise in Form eines Reduits.
Bewohner	„Anita Pednekar lebt seit drei Jahren mit Partner im Heizenholz, dem zweiten Gebäude der Genossenschaft Kraftwerk1. Ihr Cluster besteht aus 7 Wohneinheiten, in denen 8 Personen im Alter von 36 bis 57 Jahren wohnen. 3 von ihnen suchten vorab Mitbewohner. Die Randlage an der nördlichen Stadtgrenze war wohl mit der Grund, warum die Suche harzig verlief; ein anderer der Mietzins – eine Wohneinheit mit eigenem Bad und Teeküche kostet zwangsläufig mehr als das klassische WG-Zimmer. Das gemeinsame Kochen am Abend schreckte ältere Interessenten ab. Als Monatsmiete für zwei Personen zahlen Anita und ihr Partner 2000 Franken.“ ⁷⁵

⁷⁵ SIMON, 2015

3.2 Langstrasse 134

Die Architektin Vera Gloor sah das Projekt als Antwort auf die Forderung nach Verdichtung und bezahlbarem Wohnraum. In der geteilten Nutzung von Wohnräumen sieht sie einen doppelten Gewinn: mehr Raum und mehr Gesellschaft für jeden.⁷⁶ Die Stadt Zürich erhofft sich davon ebenfalls eine Lösung, um dem laufenden Trend von steigendem Flächenverbrauch pro Kopf entgegen zu wirken. Thomas Schlepfer, gegenwärtiger Departementssekretär im Finanzdepartement der Stadt Zürich, begrüßte diese Initiative, aber blieb mangels Erfahrung mit dieser Wohnform dennoch zurückhaltend.⁷⁷ Die Architektin glaubt offensichtlich an den Erfolg. Sie ist selbst Mitglied der Bauherrschaft, welche die Liegenschaft gekauft, saniert und umgebaut hat.

Adresse	Langstrasse 134, Zürich
Baujahr	2011
Architektur	Vera Gloor AG
Bauherrschaft	Zürich Immobilien AG
Projekt	Totalsanierung und Aufstockung Umbau Wohn- und Geschäftshaus mit zwei klassischen Wohnungen und einer Clusterwohnung à 221 m ² .



*Abb. 12: Grundriss 3. und 4. Obergeschoss
Mst. 1:200*

⁷⁶ GLOOR, 2012

⁷⁷ FOURNIER, 2011

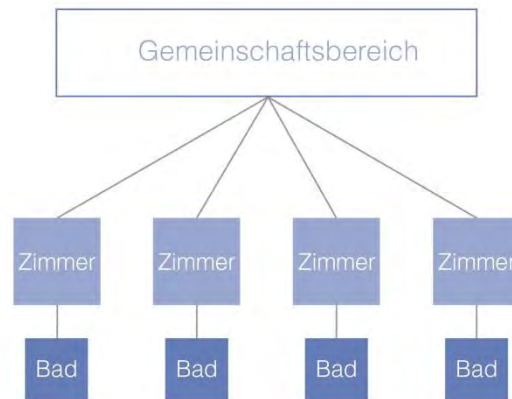


Abb. 13: Erschliessungsdiagramm

Individualbereiche	4 Einheiten à je 34-38 m ²
Gemeinschaftsraum	70 m ² mit Küche, zweigeschossigem Essbereich, Galerie
Flächenverbrauch	Die gesamte Nutzfläche ist 221 m ² , was bei einer minimalen Besetzung von 4 Personen 55 m ² pro Kopf entspricht.
Nutzbare Fläche	106 m ² pro Person (36 m ² individuell + 70 m ² gemeinschaftlich)
Preis	55m ² (Gesamtfläche geteilt durch 4) für 1700.- ⁷⁸
Aussenraum	Grosse Dachterrasse (nur für Clusterbewohner zugänglich)
Vermietung	Die Wohnung wird nicht an einen Ankermieter für die WG vermietet. Die Verwaltung trägt das Risiko und den Aufwand für die Mieterwechsel selbst, behält so aber mehr Kontrolle.
Finanzierung	Investor ist die Zürich Immobilien AG, bestehend aus 12 Privatpersonen, die dem Langstrassen-Quartier verbunden sind. Das Ziel war, Wohnraum zu schaffen, den sich auch Personen aus dem Quartier leisten können. Gemäss eigenen Angaben war das Projekt ein Risiko für die Beteiligten, da der Markt nicht abzuschätzen war. ⁷⁹
Kritik	Als einziges Beispiel enthält diese Clusterwohnung kein gemeinschaftliches Bad / Gäste-WC. Die Clusterwohnung wird als mögliches Gegenmittel gegen Gentrifizierung beworben, wobei es die Nachteile ei-

⁷⁸ HOSP, 2011

⁷⁹ Ebenda.

ner WG beheben und somit den Wegzug in Single/Pärchen-Wohnungen verhindern will. Doch mit 221m² für 4 Personen liegt die Wohnung klar über dem Stadtdurchschnitt, weshalb dieser Clusterwohnung nicht Verdichtung, sondern Lifestyle als Motivation unterstellt wird.⁸⁰

Vermarktung

Die Wohnung war schwer vermietbar, als sie noch als „Wohnen in Gemeinschaft“ ausgeschrieben wurde. Erst nach der Änderung des Inserats auf „4-Zimmer-Wohnung, für WGs geeignet“ kamen viele Anfragen. Gemäss Gloor lehnten viele Interessenten mit der Begründung ab, dass sie für den Preis zwar etwas Kleineres, aber dafür eigenes mieten könnten.⁸¹

Bewohner

Der Bewohner Alex Eichmann (49) gab 2013 ein Interview, nachdem er etwa eineinhalb Jahre in der Clusterwohnung gewohnt hatte. Er sei über die Bekanntschaft mit Vera Gloor eingezogen. Das Konzept der Clusterwohnung funktioniert für ihn gut und er möchte langfristig bleiben, obwohl er lieber einen etwas kompakteren Grundriss, dafür eine günstigere Miete hätte. Die Grösse des Individualbereichs sei zwar gut, aber der Gemeinschaftsraum lohne sich nur selten, wenn viele Leute zu Besuch sind.⁸²

In einem früheren Interview stellte Alex Eichmann fest, dass kein richtiger WG-Groove herrsche. Es gibt weder Wasch- noch Putzplan, denn ein Mitbewohner wird von den anderen Bewohnern für die Reinigungsarbeit bezahlt. Zeitung, Waschmaschine und Internetanschluss werden aber geteilt.⁸³

Eineinhalb Jahre später scheint sich das Gemeinschaftsleben wenig geändert zu haben: die Mitbewohner seien oft ausser Haus - jeder kocht separat und seit seinem Einzug vor eineinhalb Jahren hätten sie erst zwei Mal zu viert am Esstisch gegessen.⁸⁴

⁸⁰ PETERSEN, 2013

⁸¹ HOSP, 2011

⁸² PETERSEN, 2013

⁸³ HOSP, 2011

⁸⁴ PETERSEN, 2013

3.3 Kalkbreite



Abb. 14: Grundriss der Clusterwohnung im 4. Obergeschoss
Mst. 1:200

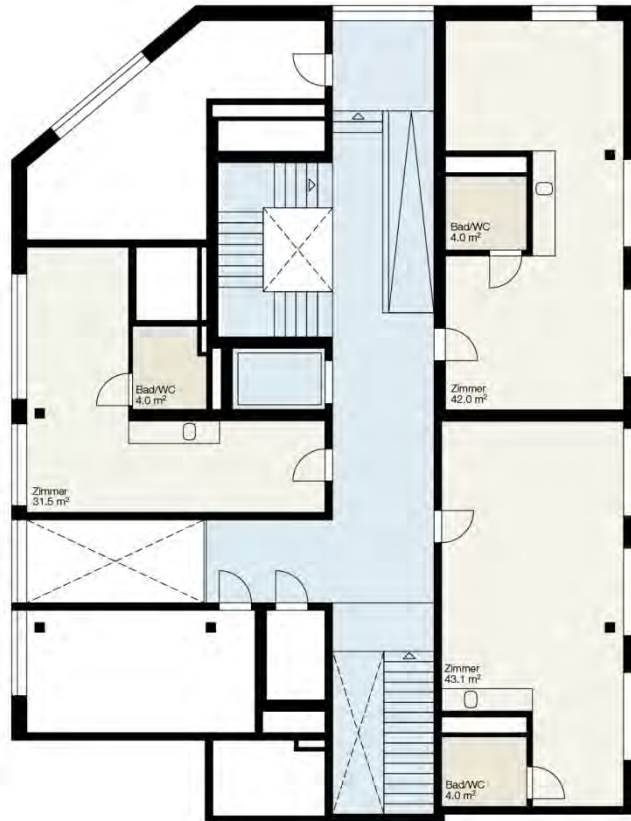


Abb. 15: Grundriss der Clusterwohnung im 5. Obergeschoss
Mst. 1:200

Adresse	Kalkbreite-Areal, Zürich
Baujahr	2014
Architektur	Müller Sigrist Architekten AG, Zürich
Bauherrschaft	Genossenschaft Kalkbreite
Projekt	Die Überbauung enthält 97 Wohneinheiten, davon drei Clusterwohnungen

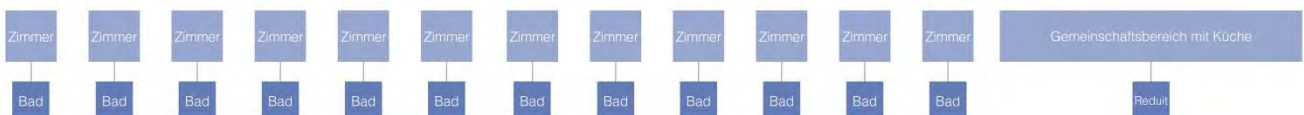


Abb. 16: Erschliessungsdiagramm

Individualbereich	12 Einheiten (1 oder 1.5 Zimmer) ⁸⁵ à je 29 – 56 m ² , total 454.4 m ² (durschnittlich max. 37.9 m ² pro Kopf)
Gemeinschaftsraum	39.4 m ²
Flächenverbrauch	Clusterwohnung 3 enthält eine Gesamtfläche von 493.8 m ² . Bei einer Mindestbelegung von 12 Personen sind das maximal 41.15m ² pro Bewohner.
Nutzbare Fläche	77.3 m ² pro Person, davon können durchschnittlich 37.9 m ² privat und 39.4 m ² gemeinschaftlich genutzt werden.
Ziel	Das Clusterwohnen ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamtprojekts. Es soll den Bewohnern ermöglichen, alleine, individuell und selbstbestimmt zu wohnen und gleichzeitig an der Gemeinschaft teilzunehmen und sie mitzugestalten.
Zielgruppe	Das Angebot richtet sich vornehmlich an Menschen, die gerne selbstständig wohnen und ihre eigene Privatsphäre schätzen, aber gleichzeitig das Leben in ihrer Gemeinschaft pflegen und mittragen möchten. Alle, die sich nicht in klassischen Familienstrukturen bewegen und sich in keine typische Wohngemeinschaft einbringen möchten. Für Kinder ist diese Wohnform weniger geeignet, eine familienübergreifende Belegung mehrerer Wohneinheiten ist nicht vorgesehen. ⁸⁶
Typen	<p>Die drei Clusterwohnungen werden in drei verschiedene Typen eingeteilt, die die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Clusterbewohner abdecken sollen. Die Individualbereiche sind bei allen identisch, aber sie unterscheiden sich in Bezug auf die Nutzung und Grösse des Gemeinschaftsraumes:</p> <p>Typ 1 „Siedler“: Der Gemeinschaftsraum dient als privates Wohnzimmer, das exklusiv genutzt, selber möbliert und hauptsächlich mit den Nachbarn aus dem gleichen Cluster geteilt wird.</p> <p>Typ 2 „Nomaden“: Der Gemeinschaftsraum ist weniger privat als bei Typ 1. Er wird auch für die übrigen Bewohnerinnen geöffnet, das verstärkt der offene Austausch auch über die Grenze ihres Clusters hinaus.</p> <p>Typ 3 „Grosshaushalt“: Das Cluster ist in die Struktur des Grosshaushalts eingebunden und enthält einen Gemein-</p>

⁸⁵ Angaben von der Projektdokumentation:
http://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20140923_Kalkbreite-Projektdokumentation_2014_web.pdf am 14.07.2015

⁸⁶ FOURNIER, 2011

schaftsraum ohne Küche. Zum gemeinsamen Essen wird das Mahlzeitenangebot des Grosshaushalts genutzt (vgl. Genossenschaft Karthago, Kap. 2.2).

Vermietung	Bei der Weitervermietung werden die Bewohnerinnen des Clusters einbezogen. Das gilt für alle drei Clustertypen. Die Mieter wählen die Nachfolger. ⁸⁷
Elektro-Sharing	Die Wohnungen eines Clusters teilen sich einen Stromzähler und einen Multimedia-Anschluss und müssen sich auf die Kostenverteilung einigen. Da die Anschlussgebühren durch die gemeinsame Nutzung minimiert werden, sind die Kosten insgesamt bedeutend tiefer als bei Einzelanschlüssen. ⁸⁸
Kritik	Der Gemeinschaftsraum hat keine Erschliessungsfunktion, wodurch die Individualbereiche eher zu privaten Kleinstwohnungen werden.
Bewohner	„Madeleine Hirsch freut sich an der Möglichkeit, ökologisch und solidarisch leben zu können. Vorher lebte sie lange allein und hatte noch nie von Clusterwohnen gehört. Sie zog in eine Clusterwohnung des Typs „Grosshaushalt“, den die Genossenschaft Kalkbreite nach Karthago-Vorbild betreibt. Keinen ihrer 50 MitbewohnerInnen, die sich eine gemeinsame Köchin leisten, hatte sie gekannt. Sie genießt die Möglichkeit, Begegnungen steuern zu können: In der «Rue Intérieure», dem durchs ganze Haus laufenden Flur, nimmt sie entweder den nahen oder den weiter entfernten Lift. Monatlich zahlt Madeleine 1100 Franken Miete.“ ⁸⁹

⁸⁷ FOURNIER, 2011

⁸⁸ <http://anleitung.kalkbreite.net/wohnen/wohnformen>, besucht am 15.07.15

⁸⁹ SIMON, 2015

3.4 Neufrankengasse 16/18

Das Projekt an der Neufrankengasse ist eine Weiterentwicklung zur ersten Clusterwohnung an der Langstrasse in Kapitel 3.2. Die Räume wurden kompakter und es ist im Unterschied zu Letzterem ein Neubau, was weniger äussere Zwänge für die Planung mit sich bringt. Wie beim ersten Projekt an der Langstrasse, gab es auch bei diesem Widerstand aus dem Langstrassenquartier. Die Clusterwohnungen wurden so gestaltet, dass sie später mit geringem Aufwand in Kleinwohnungen umgewandelt werden könnten.

Adresse	Neufrankengasse 16/18, Zürich
Baujahr	2014
Architektur	Vera Gloor
Bauherrschaft	ZH Immobilien AG
Projekt	Neubau mit 2 Clusterwohnungen im 1. und 2. Obergeschoss, Kleinwohnungen im 3. und 4. Obergeschoss.



*Abb. 17: Grundriss im 1. Obergeschoss
Mst. 1:200*

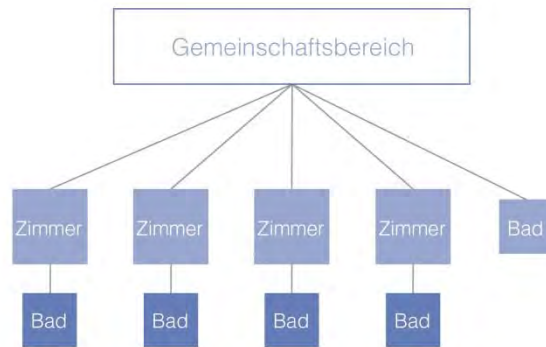


Abb. 18: Erschliessungsdiagramm

Individualbereiche	5 Individualbereiche à 30 m ² mit individueller Dusche/WC (total 150m ² pro Clusterwohnung)
Gemeinschaftsraum	50 m ² mit grosser Küche, kleinem Bad
Wohnfläche total	200 m ²
Flächenverbrauch	max. 40 m ² pro Kopf
Nutzbare Fläche	80 m ² (30 m ² + 50 m ²)
Ziel	Ein wandlungsfähiges Gebäude, welches sich über Generationen den Veränderungen der Wohnbedürfnisse anpasst und mit verschiedenen Wohnformen bespielt wird: Klein- und Grosswohnungen für Familien oder Wohngemeinschaften sowie Wohnungsgruppen (Clusters) mit Nutzungsüberlagerungen ⁹⁰ . Erste Adaption von Clusterwohnung auf privaten Wohnungsbau, die ein Beleben des Quartiers und tiefere Mieten verspricht. ⁹¹
Kritik	Im Gemeinschaftsbereich wurde keine Garderobe eingeplant. Die Bauherrschaft ist wiederum die ZH Immobilien AG, welche laut Handelsregister den Zweck verfolgt, Liegenschaften aufzuwerten und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu unterstützen. Die Aktiengesellschaft ist dennoch ein renditeorientierter Investor, der die marktübliche Rendite von 6% erreichen will. ⁹²

⁹⁰ <http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?id=71>, besucht am 30.07.2015

⁹¹ HOFER, 2011

⁹² <http://www.tagesanzeiger.ch/zuersch/stadt/Architektin-mit-Herz-fuer-Problemhaeuser/story/25311493>, besucht am 05.08.2015

3.5 Mehr als Wohnen

Die Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ hat auf dem Hunziker-Areal in Zürich-Leutschenbach ein ganzes Quartier mit „neuartigen Formen des Zusammenlebens“ gebaut. Seit April 2015 leben da rund 1300 Menschen in 13 Häusern. Das grosse Projekt soll den Wandel der Bevölkerung abbilden. Laut Andreas Hofer, Mitglied der Geschäftsleitung der Genossenschaft, wolle man nicht den Fehler machen, „dass nur grosse Familienwohnungen gebaut werden, die in zwanzig Jahren, wenn die Kinder wieder ausgezogen sind, halb leer stehen.“⁹³

Anlässlich des Eröffnungsfestes des Areals wurden einige Bewohner einer Cluster-WG interviewt:

„Jordi Riegg etwa wohnt zusammen mit vier Männern und zwei Frauen in einer solchen WG mit 330 Quadratmetern Wohnfläche und ist begeistert. [...] Auch mit den Leuten im Haus gebe es regen Kontakt. «Man isst zusammen, bruncht oder organisiert kleine Feste. Und wenn man etwas braucht, geht man einfach rüber», sagt der 41-jährige Riegg. Dennoch habe jeder genug Luft und Privatsphäre. «Die Wohnungen sind genial gebaut», sagt Riegg. «Durch den kleinen Vorraum vor jedem Zimmer ist man von den Gemeinschaftsräumen akustisch und gefühlsmässig viel besser abgetrennt als in einer herkömmlichen Wohnung.» Selbst wenn die anderen Party machten, bekomme man dank der soliden Bauweise nichts mit. Der Grundriss der Wohnung sei so verwinkelt, dass jeder für sich sein könne, wenn er wolle. «Fürs Essen organisieren wir uns über eine Whatsapp-Chat-Group», sagt Riegg. Jeder habe ein Ämtli, einer kümmere sich um die Pflanzen auf dem Balkon, zwei Leute um die Komplettierung der Einrichtung. Er selbst organisierte vor kurzem im grossen Wohnzimmer ein Konzert.“⁹⁴

⁹³ KELLER, Jenny. Experiment in Zürich Leutschenbach, 12.11.14
Quelle: http://www.swiss-architects.com/architektur-news/hintergrund/Experiment_in_Zuerich_Leutschenbach_2261

⁹⁴ MERKT, 2015

Dialogweg 6

Im Grundriss sind die akzentuierten Individualbereiche deutlich ablesbar. Die verstreuten Kerne werden vom Gemeinschaftsbereich umspült, während sie in den Zwischenräumen Nischen bilden. Es gibt zwei Eingänge, weil aus Brandschutzgründen ein zweites Treppenhaus nötig war. Der Gemeinschaftsbereich hat einen Sichtbezug zum grossen Haupttreppenhaus.

Adresse	Dialogweg 6, Hunziker-Areal, Zürich Leutschenbach
Baujahr	2014
Architektur	Duplex Architekten, Zürich
Bauherrschaft	Baugenossenschaft mehr als wohnen
Projekt	Neubau mit 11 Clusterwohnungen, 2 zumietbaren Zimmern und 12 Wohnungen (3.5 oder 4.5-Zimmer)



Abb. 19: Eine von zwei Clusterwohnungen pro Regelgeschoss
Mst. 1:200

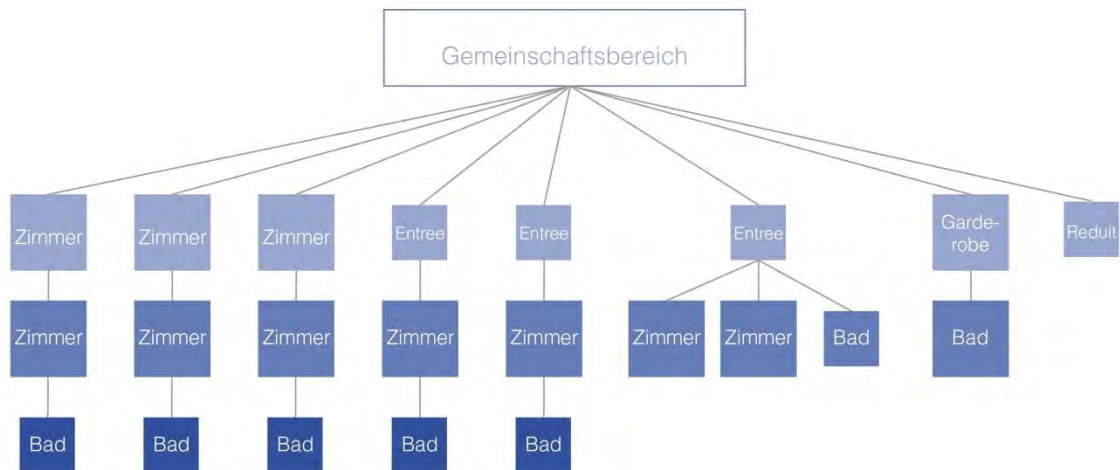


Abb. 20: Erschliessungsdiagramm

Individualbereiche	3 x Typ „Paar“: mit einem zusätzlichen Wohnzimmer 3x Typ „Loft“: Zutritt über ein Entrée mit Teeküche Total: 225 m ² (durchschnittlich max. 25 m ² pro Person)
	Individualbereich 1 43.8 m ²
	Individualbereich 2 29.7 m ²
	Individualbereich 3 30.5 m ²
	Individualbereich 4 39.6 m ²
	Individualbereich 5 38.9 m ²
	Individualbereich 6 42.2 m ²

Gemeinschaftsbereich	Total 175 m ² , weitere Räume wie Gästezimmer oder Studios lassen sich hinzumieten
	Essen 47.6 m ²
	Wohnen 41.8 m ²
	Foyer 43.7 m ²
	Büro 16.6 m ²
	Nebenräume 25.1 m ²

Flächenverbrauch Die gesamte Wohnfläche beträgt 400 m². Das ergibt bei der Mindestbelegung von 9 Personen 44.5 m² pro Kopf.

Nutzbare Fläche 200 m² (25 m² individuell + 175 m² geteilt)

Aussenraum Die Individualbereiche enthalten minimale Aussenräume, während für die Gemeinschaft eine grosse Loggia (zwischen 15m² bis 21m²) zur Verfügung steht.

Kritik

„Brisanterweise sind die Hälfte dieser Satellitenwohnungen am Dialogweg 6 noch nicht vermietet. [...] und die Wohnungen sind im Innern nicht recht proportioniert. Vielleicht liegt es an der grossen Grundfläche, vielleicht an der vergleichsweise neuen Typologie, mit der man in unbewohntem Zustand nicht ganz warm wird.“⁹⁵

Im Rahmen einer Wahlfacharbeit der ETH Zürich⁹⁶ über die „neuen Wohnformen“ der Genossenschaft mehr als wohnen wurden die Projekte im Hunziker-Areal untersucht. Die Verfasser kamen zum Schluss, dass diese Clusterwohnungen die einzige Umsetzung sei, die die Bezeichnung „neue Wohnform“ verdient hätte.⁹⁷

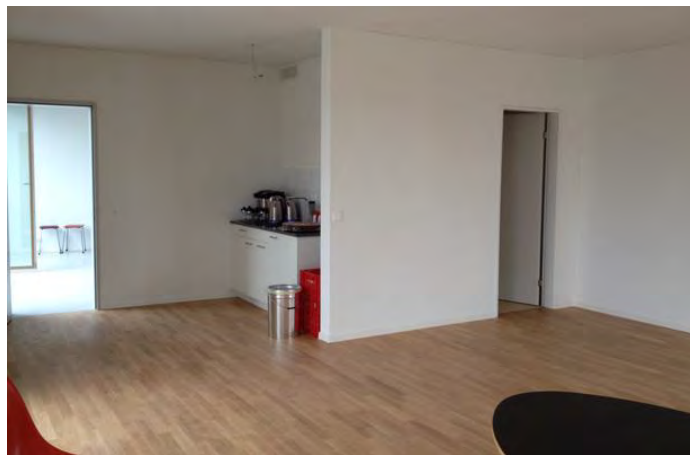


Abb. 20: Individualbereich mit eigenem Bad und Teeküche

Bewohner

Über die Webseite „www.mehral11.ch“ haben die Bewohner der Clusterwohnungen eine Plattform für den Austausch untereinander eingerichtet. Die Seite dient auch als Veranstaltungsagenda und bietet einen Zugang für Interessenten. Unten abgebildete WG nutzt die Plattform, um sich vorzustellen: „Wir sind ein urbanes Völkchen bunter Zeitgenossen, die sich entschlossen haben im Februar 2015 bei Mehr als Wohnen eine Satellitenwohnung [...] zu beziehen. Wir leben gerne und viel, kochen nicht gerne für uns alleine, mögen Literatur, Film und Musik und Technik, Wohnzimmerdiskos und Sonntags-

⁹⁵ KELLER, Jenny. Experiment in Zürich Leutschenbach, 12.11.14
Quelle: http://www.swiss-architects.com/architektur-news/hintergrund/Experiment_in_Zuerich_Leutschenbach_2261

⁹⁶ BIASATTI, ENGELHARDT, 2012

⁹⁷ Ebenda, S.109-111

Die Beurteilungskriterien waren: Zonierung, Orientierung, Entrée, Küche, Essbereich, Individualzimmer, Sanitärbereich, Nutzungsneutralität, Veränderbarkeit, Besonnung, eindringender Lärm, privater Aussenraum, Raum-differenzierung, Ausstattung, Aussicht

brunches, sind umweltbewusst, aber keine Fundis. Wir wohnen gerne, aber nicht nur, haben gerne Menschen und Besucher um uns rum, mit denen wir auch mal einen Kinofilm, ein Buch oder ein Whiskey teilen. Wir schätzen Kinder, auch wenn wir selber (noch nicht alle) welche haben, spielen und experimentieren gerne und oft, auch im Leben sonst. Wir sind Moritz, Jordi, Bigna, Flavio und Erik. Wir sind Mehr als 11 Süd. Wir mögen blöde Portraits per Selbstausröser.“

Wer

Ansicht Abos



Wir sind ein urbanes Völkchen bunter Zeitgenossen, die sich entschlossen haben im Februar 2013 bei Mehr als Wohnen eine Satellitenwohnung (Auch Cluster-Wohnung genannt) zu besitzen.

Wir leben gerne und viel, kochen nicht gerne für uns alleine, mögen Literatur, Film und Musik und Technik. Wohnzimmerdiskos und Sonntagsbrunches, sind umweltbewusst, aber keine Fundis. Wir wohnen gerne, aber nicht nur, haben gerne Menschen und Besucher um uns rum, mit denen wir auch mal einen Kinofilm, ein Buch oder ein Whiskey teilen. Wir schätzen Kinder, auch wenn wir selber (noch nicht alle) welche haben, spielen und experimentieren gerne und oft, auch im Leben sonst.

Wir sind Moritz, Jordi, Bigna, Flavio und Erik. Wir sind Mehr als 11 Süd. Wir mögen blöde Portraits per Selbstausröser.

Abb. 21: Die Wohngemeinschaft „mehr als 11 Süd“ stellt sich auf ihrem Blog vor.

„Matthias Probst ist eindeutig der Jüngste der Runde. [...] Die Gruppe nahm sich viel Zeit, sich zu bilden: 1.5 Jahre vor Bezug begann die Suche, ein Dutzend mal traf man sich. Umso besser scheinen die 8 Leute zusammen zu passen. Die Räume zwischen ihren Wohneinheiten bilden den Gemeinschaftsraum, das Muster des Grundrisses ähnelt demjenigen des gesamten Quartiers. Es ist viel los, keiner braucht die Teeküchen in den Einheiten, abends kocht immer jemand für alle, die hungrig sind. Auch Matthias zahlt 1100 Franken im Monat.“⁹⁸

⁹⁸ SIMON, 2015

Dialogweg 2

Adresse	Dialogweg 2, 8050 Zürich
Baujahr	2015
Architektur	Futurafrosch Architekten
Bauherr	Genossenschaft „mehr als wohnen“
Projekt	Das Haus verfügt über eine sehr gemischte Wohnungsstruktur, von klein (Zusatz- und Arbeitszimmer) über mittel (3.5 bis 4.5 Zimmer) bis gross (Clusterwohnung). ⁹⁹

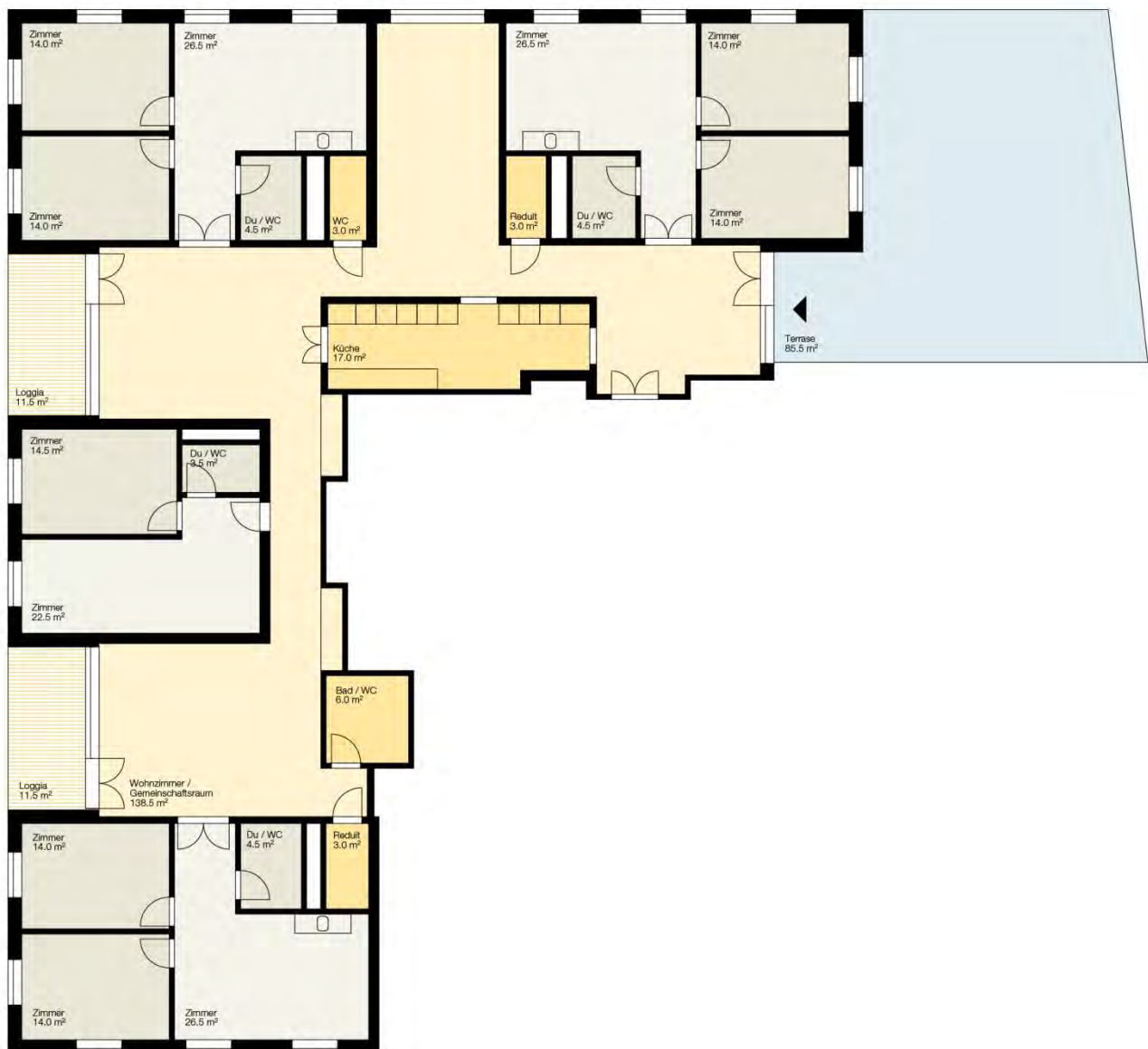


Abb. 22: Grundriss der Clusterwohnung im 1. Obergeschoss
Mst. 1:200

⁹⁹ http://www.mehral11.ch/sites/default/files/downloads/mieter_und_bezugsdaten_maw.pdf

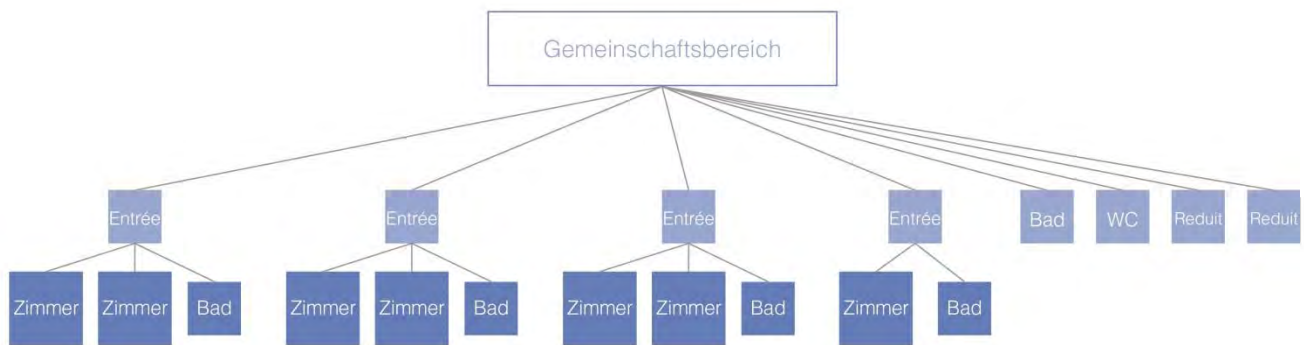


Abb. 23: Erschliessungsdiagramm

Individualbereich	<p>2-3 Zimmer, je mit einer kleinen Teeküche mit Kühlschrank und Ausguss und mit Dusche und WC ausgestattet</p> <p>Satellit 1 59 m² Satellit 2 40.5 m² Satellit 3 59 m² Satellit 4 59 m² Total 217.5 m² (max. 31.1 m² pro Person)</p>
Gemeinschaftsbereich	<p>138.5m² mit grosser Küche, mehreren Toiletten und Reduits</p>
Flächenverbrauch	<p>Die gesamte Wohnfläche von 382 m² entspricht bei der Mindestbelegung von 7 Personen einem Durchschnitt von 54.6 m² pro Kopf.</p>
Nutzbare Fläche	<p>169.6 m² pro Person (31.1 m² individuell + 138.5 m² gemeinschaftlich)</p>
Aussenraum	<p>Eine sehr grosse Terrasse von 85.5m² wird mit der benachbarten Familien-WG geteilt.¹⁰⁰</p>
Preis	<p>Die gesamte Miete pro Monat beläuft sich auf CHF 8'020 (Netto CHF 7'230 + Nebenkosten: CHF 790) Anstatt eines Mietzinsdepots sind Genossenschaftsanteile im Wert von CHF 250.00 pro Wohnungsquadratmeter zu zeichnen.¹⁰¹</p>
Zielgruppe	<p>„Gemeinschaften und Grosshaushalte finden ihre Wohn- und Lebensräume in den zahlreichen Grosswohnungen auf dem Hunziker Areal.“¹⁰² „Die Clusterwohnung ist geeignet für eine Patchwork-Familie oder für einen Zusammenschluss mehrerer Familien“¹⁰³</p>

¹⁰⁰ Inserat auf <http://www.homegate.ch/homegate-war/mieten/105048665>, besucht am 14.07.2015

¹⁰¹ Ebenda.

¹⁰² <http://www.hunzikerareal.ch/wohnen/dialogweg-6.html>, besucht am 14.07.2015

¹⁰³ Inserat auf <http://www.homegate.ch/homegate-war/mieten/105048665>, besucht am 14.07.2015

Vermietung	<p>„WGs werden von der Genossenschaft an Vereine vermietet. Diese wiederum vermieten die einzelnen Zimmer und Gemeinschaftsflächenanteile an ihre Mitglieder. Der Verein ermöglicht den Bewohner/innen eine selbständige Organisation ihres Zusammenlebens und die interne Aufteilung der Mietzinse sowie des Anteilkapitals. Auch muss nicht bei jedem Wechsel der Mietvertrag mit der Genossenschaft angepasst werden.</p> <p>Kündigt ein Mitglied das Untermietverhältnis, so suchen die übrigen Vereinsmitglieder eine/n neue/n Mitbewohner/in.¹⁰⁴ „Eine Mindestbelegung von 7 Personen in der Wohnung muss erfüllt werden.“¹⁰⁵</p>
Mietzins	<p>„Der Verein ist für die Zahlung des gesamten Mietzinses inkl. Nebenkosten an die Genossenschaft verantwortlich. Die Vereinsmitglieder zahlen Ihren Anteil des Mietzinses jeweils vor der Zahlung an die Genossenschaft auf das Vereinskonto ein.“¹⁰⁶</p>
Nebenkosten	<p>„Die Abrechnung der Nebenkosten erfolgt an den Verein, der wiederum mit seinen Mitgliedern abrechnet. Es empfiehlt sich, die Nebenkosten durch die Anzahl Personen zu teilen, bzw. einfache Regelungen zu suchen. Strom und Medien (Anschlüsse für Telefon, TV etc.) laufen über den Verein und werden den Mitgliedern anteilmässig verrechnet. Hier empfiehlt sich, analog zu den Nebenkosten eine entsprechende Pauschale im Mietzins zu vereinbaren. Ebenso empfiehlt es sich, einen Beitrag für gemeinsame Anschaffungen zu vereinbaren. Es sollte auch geklärt werden, wie mit dem Beitrag an gemeinsamen Anschaffungen bei Auszug eines Mitglieds umgegangen wird.“¹⁰⁷</p>

¹⁰⁴ Vereins-Checkliste auf www.hunzikerareal, besucht am 16.07.15

¹⁰⁵ Inserat auf <http://www.homegate.ch/homegate-war/mieten/105048665>, besucht am 14.07.2015

¹⁰⁶ Vereins-Checkliste auf www.hunzikerareal, besucht am 16.07.15

¹⁰⁷ Ebenda.

4 Diskussion

In folgendem Kapitel werden die erarbeiteten Hauptpunkte hinsichtlich der Fragestellung diskutiert. Die architektonischen Unterschiede der Projekte werden gefolgt von der Analyse der beiden Hauptargumente für Clusterwohnen: Flächeneffizienz und das Bedürfnis nach Gemeinschaft.

Als Ergänzung widmet sich der dritte Abschnitt dem Bauprozess und der Ökonomie. Relevant ist die Sicht von Bauherren und Investoren. Zum Schluss des Diskussionsteils werden einige ökologische Aspekte angesprochen, da dieses Thema im Bauwesen von hoher Wichtigkeit ist.

4.1 Architektur

Das Clusterwohnen wurde erstaunlich unterschiedlich umgesetzt. Einige Differenzen lassen sich auf die unterschiedliche Grösse und Anzahl Bewohner zurückführen. Die Bandbreite ist mit 200 bis 500 m² und 4 bis 12 Bewohner pro Clusterwohnung sehr gross. Grössere Wohnungen bieten mehr Spielraum in der Grundrissgestaltung und Raumeinteilung. Dies erklärt teilweise die auffälligen Unterschiede bei der Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche und der Gewichtung von Gemeinschaftsbad, Garderobe, optionalen Einheiten und Stauräumen.

Anlässlich des ersten grossen Gebäudes, das gleich 11 Clusterwohnungen beinhaltet (Dialogweg 6), wurde 2015 eine Podiumsdiskussion geführt. Bewohner verschiedener Clusterwohnungen wurden involviert. Räumlich wurde die Verwinkelung und Nischen des Gemeinschaftsraums von Duplex Architekten (mehr als wohnen) geschätzt, während der Gemeinschaftsbereich im Kraftwerk2 als zu gross empfunden wurde. Zudem wurde der Unterschied der Clusterwohnungen Kalkbreite festgestellt: über die halböffentliche Erschliessung („Rue intérieure“) werden die Individual- und Gemeinschaftsbereich mehr getrennt.¹⁰⁸

Vera Gloors Entwürfe blieben relativ nahe an der Typologie einer konventionellen Familienwohnung. Jene von Duplex und Futurafrosch Architekten hingegen zeigen eine neuartige Typologie, bei welchen die Individualbereiche als Kerne verstreut angeordnet und vom Gemeinschaftsraum umgeben sind. Dieser wird so in verschiedene Zonen aufgeteilt. Die Clusterwohnungen am Dialogweg 6 haben einen etwas offeneren Gemeinschaftsbereich, während jene am Dialogweg 2 durch die engeren Durchgänge und die separate Küche eine klarere Unterteilung aufweist. Kraftwerk2 hat ebenfalls einen zergliederten Gemeinschaftsraum. Zudem sind die Individualbereiche feiner unterteilt. Diese drei Beispiele sind insgesamt differenzierter und feinkörniger aufgebaut als die übrigen Beispiele im Langstrassenquartier und in der Kalkbreite. Die Gemeinschaftsräume von Neufrankengasse und Kalkbreite bestehen lediglich aus einem grossen, rechteckigen Raum. Die Individualbereiche derselben bestehen aus einem sehr grossen Zimmer mit separatem Bad und Teeküche.

¹⁰⁸ SIMON, 2015

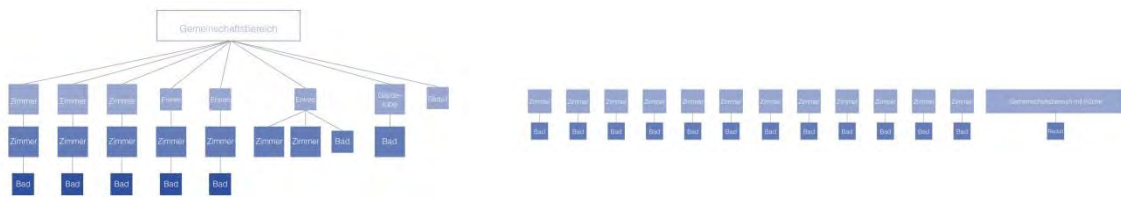


Abb. 24: Vergleich der Erschliessungsdiagramme der Clusterwohnungen „Dialogweg 6“ (l.) und „Kalkbreite“ (r.).

Die Differenziertheit der Räume lässt sich besonders in den Erschliessungsdiagrammen erkennen. Oben abgebildete Diagramme sind die zwei unterschiedlichsten Beispiele. Während die Räume bei „Dialogweg 6“ über vier Hierarchiestufen verteilt sind, handelt es sich bei „Kalkbreite“ um eine Reihung gleichwertiger Räume, die über einen internen, halböffentlichen Korridor erschlossen werden. Die Clusterwohnung von futurafrosch Architekten geht, gemessen an der Theorie über Privatsphäre (vgl. Kap. 2.2), am besten auf die Anforderungen der Raumnutzungen ein. Das Bad, das am meisten Intimität verlangt, steht richtigerweise am Ende der linearen Erschliessungskette. Es wird über den zweit-intimsten Raum, das Schlafzimmer, betreten. Dieses wiederum ist nur über das eigene Entrée oder Wohnzimmer betretbar. Erst Letztere sind an den gemeinschaftlichen Wohnbereich angebunden. Die Raumabfolge schafft eine gefühlte Distanz zum Gemeinschaftsbereich und erzeugt eine graduelle Steigerung der Privatsphäre, die auf die jeweilige Raumfunktion abgestimmt ist. Im Gegensatz dazu besteht in der Clusterwohnung Kalkbreite ein harter Kontrast. Von der belebten „Rue intérieure“ tritt man direkt in das Schlafzimmer ein.

Die Ziele und Zielgruppen der verschiedenen Projekte sind vielfältig. Allen gemeinsam ist das Anliegen, sowohl genügend Unabhängigkeit, als auch Raum für die Gemeinschaft zu bieten. Die genannten Zielgruppen decken zusammen fast alle Haushaltsformen und Lebensphasen ab. Studenten und normale Familien werden aber kaum genannt. Die Vielfalt des Wohnungsangebots ist jeweils mit der Absicht verbunden, einer durchmischten Bewohnerschaft geeignete Wohnungen bieten zu können.

4.2 Flächeneffizienz

„Dieser zunehmende Pro-Kopf-Verbrauch ist einer der Gründe, wieso die Schweiz immer mehr zugebaut wird. Ein Rezept dagegen heisst: zusammenrücken in Cluster- oder neuerdings Satellitenwohnungen.“¹⁰⁹

Die Neuerungen von Clusterwohnen ist die neue Verteilung der gemeinschaftlichen und privaten Räume im Grundrisslayout. Oft wird von einer Minimierung der Individualbereiche zu Gunsten der Gemeinschaftsräume gesprochen. Zudem soll ein

¹⁰⁹ HÖRNING, 2014

geringerer Flächenverbrauch pro Bewohner erreicht werden. In folgendem Teil werden die in Kapitel 3 vorgestellten Beispiele anhand ihrer Kennzahlen analysiert und verglichen.

Der durchschnittliche Flächenbedarf pro Kopf lässt sich einer Wohnung nicht absolut bestimmen. Es gibt einen möglichen Höchstwert im Falle der Mindestbelegung, die entweder von den Eigentümern vorgegeben ist oder anhand der Anzahl Individualbereiche abgeleitet werden kann.

Wohnen mehr Menschen darin, sinkt die verbrauchte Fläche pro Kopf. Betrachtet man heute den Grundriss einer zweihundert Jahre alten Wohnung, würde man nach heutigem Masstab einen Einpersonenhaushalt vermuten, während damals wohl eine fünfköpfige Familie darin gewohnt hat.

Im nachfolgenden Vergleich werden die Werte im Fall einer Mindestbelegung aufgelistet – hinsichtlich Flächeneffizienz also das negativste Szenario. Zum Vergleich dienen die Werte einer fiktiven Durchschnitts-Familienwohnung.

Kennzahlen:

- a.* Gesamte Hauptnutzfläche der Clusterwohnung
- b.* Minimale Anzahl Bewohner pro Wohnung.
- c.* Maximaler Flächenverbrauch pro Kopf, welcher sich aus der Gesamtfläche (*a.*), geteilt durch die Mindestbelegung (*b.*), ergibt.
- d.* Gesamte Gemeinschaftsfläche pro Wohnung
- e.* Durchschnittliche Grösse des Individualbereichs
- f.* Effektiv nutzbare Fläche eines Bewohners: berechnet aus Gemeinschaftsbereich (*d.*) plus Individualbereich (*e.*)
- g.* Als letzter Vergleichswert dient α , welcher die nutzbare Fläche (*f.*) in Relation zum Flächenverbrauch pro Person (*c.*) stellt. Je grösser die Zahl, desto grösser ist die nutzbare Fläche im Verhältnis zum Verbrauch. Ist α beispielsweise 3, bedeutet dies, dass eine Person 3 m² Wohnfläche pro (für sie gebauten) m² nutzen kann.

Projekt	a.) Gesamtfläche	b.) Mindestbelegung	c.) Flächenverbrauch p.P. m ²	d.) Gemeinschaftsfläche m ²	e.) Individualbereich m ²	f.) Nutzbare Fläche (m ²)	g.) α
Kraftwerk2	320	7	45	136	26	162	3.6
Langstrasse 134	221	4	55	70	36	106	1.93
Kalkbreite	494	12	41	40	37	77	1.87
Neufrankengasse 16/18	200	4	40	50	30	80	2
Dialogweg 6	400	9	44.5	175	25	200	4.5
Dialogweg 2	382	7	54.6	138.5	31.5	170	3.11
Beispiel-Familienwohnung ¹¹⁰	88	2	44	58	15	73	1.65

Tabelle 1: Vergleiche von Flächenverbrauch und -verteilung

Individueller Flächenverbrauch

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf liegt in der Schweiz bei 44 m².¹¹¹ Die Zahlen bewegen sich bei den verglichenen Clusterwohnungen im Rahmen von plus/minus 5 m². Diese Feststellung ist zunächst erstaunlich, da das Teilen der Gemeinschaftsräume eigentlich zu geringerem Flächenverbrauch führen soll. Da es sich aber um die Maximalwerte handelt, ist der effektive Flächenverbrauch kleiner oder gleich.

Die Clusterwohnung ist also nicht so gestaltet, dass der Durchschnittsverbrauch in jedem Fall kleiner ist. Die Mindestbelegung als Bedingung für die Mieter verhindert, dass der Einzelne zu viel Fläche beansprucht. Es stellt sich die Frage, weshalb die Mindestbelegung nicht höher angesetzt wird. Vermutlich würde die Vermietbarkeit der Clusterwohnungen zu sehr erschwert, da noch mehr Personen pro Wohnung zusammengeführt werden müssen und sich gleichzeitig die Zielgruppe verkleinert (mehr Paare statt Einzelne).

Nebenbei wäre interessant zu verfolgen, weshalb die Mindestbelegung nicht auf alle Wohnungen angewendet wird, um eine Verdichtung zu fördern. Die Idee einer staatlich gesteuerten Eingrenzung des Flächenverbrauchs würde jener der Zweitwohnungsinitiative entsprechen, die mit der Beschränkung von Zweitwohnungen

¹¹⁰ Fiktive Familienwohnung, die den Idealtypus abbildet (vgl. Kap. 2.2), als 2-Personenhaushalt.

¹¹¹ EBERLE, GLASER, 2009, S.26: Zahlen von 2007

die Zersiedelung eingrenzen soll¹¹². Die Anwendung auf das Wohnen allgemein wäre wohl ein zu starker Eingriff in die Freiheit.

Nutzbare Fläche

Der Wert α repräsentiert den Faktor, wie viel Mal grösser die pro Person nutzbare Fläche im Vergleich zur pro Person verbrauchten Fläche ist. Bei einem gewöhnlichen Einpersonenhaushalt entspricht $\alpha = 1$, da keine Fläche geteilt wird. Bei den Clusterwohnungen unterscheiden sich die Werte für α stark untereinander. Die Clusterwohnung der Überbauung Kalkbreite hat den tiefsten Wert ($\alpha = 1.87$), wobei den Bewohner mit 77 m^2 am wenigsten Fläche zur Verfügung steht, die sie insgesamt nutzen können. Dies überrascht insofern, dass diese Clusterwohnung die meisten Individualbereiche pro Wohnung enthält. Folglich wäre zu erwarten, dass der Gemeinschaftsbereich entsprechend grosszügig ausfällt. Die Kernidee, die Individualbereiche zu Gunsten eines grossen Gemeinschaftsbereichs klein zu halten, wurde in der Kalkbreite am wenigsten umgesetzt: Clusterwohnung enthält die grössten Individualbereiche und den kleinsten Gemeinschaftsbereich.

In der Clusterwohnung an der Neufrankengasse, welche mit 200 m^2 die kleinste Wohnfläche hat, haben die Bewohner mit 80 m^2 ähnlich viel nutzbare Fläche, obwohl sie nur vier Individualbereiche beinhaltet. Die Clusterwohnung Kalkbreite ist zwar die grösste, hat aber am wenigsten gewonnene Flächen durch das Teilen. Am meisten „Hebeleffekt“ dank dem Teilen erzielen die drei grössten Clusterwohnungen (Mehr als Wohnen, Kraftwerk2). Da kann ein Bewohner zwischen 160 und 200 Quadratmeter nutzen, was etwa der vierfachen Fläche entspricht, die er verbraucht ($\alpha = 3.6$ bis 4.5).

Dimensionierung der Wohnung

Generell gilt, dass die Flächeneffizienz immer mehr gesteigert wird, je mehr Individualbereiche einem geteilten Gemeinschaftsraum angehängt werden. Zusätzlich kann der Individualbereich zu Gunsten des Gemeinschaftsraumes minimiert werden. Je mehr Personen sich eine Clusterwohnung teilen, desto grösser kann die gemeinschaftliche Fläche gestaltet werden. Während die Quantität der benutzbaren Fläche steigt, sinkt vermutlich dessen Qualität. Die Clusterwohnung am Dialogweg 6 bietet zwar 175 m^2 Gemeinschaftsfläche, doch wird sie von mindestens neun Personen genutzt. In der Befragung (vgl. Kap. 2.3) hat sich abgezeichnet, dass der Gemeinschaftsbereich als zu gross dimensioniert empfunden wird, während die Individualbereiche etwas grösser sein könnten.¹¹³ Dies ist ein Hinweis darauf, dass der Gemeinschaftsbereich nicht den gleichen Stellenwert hat und nicht mehr Qualität bringt, je grösser er dimensioniert wird. Die Bewohner bevorzugen den Tausch von Gemeinschaftsfläche, um ein wenig Platz im eigenen Bereich zu gewinnen. Die Umsetzung dieses Anliegen in künftigen Projekten würde die Flächeneffizienz der Clusterwohnung natürlich mindern (ausser diese Anpassung hätte den Effekt, dass die Individualbereiche von mehr Personen bewohnt werden). Eine

¹¹² <http://www.zweitwohnungsinitiative.ch/die-initiative.html> am 27.07.2015

¹¹³ GROSSENBACHER, 2015, S. 33

Schwierigkeit für die künftige Planung liegt in der Dimensionierung der Wohnungen. Es gilt anhand der gebauten Beispiele über die Jahre herauszufinden, welches die beste Anzahl Bewohner und Grösse von Gemeinschafts- und Individualbereichen ist, um den grössten Nutzen für die geteilten Räume zu gewinnen. Möglicherweise gibt es eine kritische Grösse, bei welcher eine WG nicht mehr in vernünftigem Aufwand organisierbar ist. Das Wechselspiel zwischen Wohnungsgrösse, Flächeneffizienz und Wohnqualität ist eine Schlüsselfrage für Clusterwohnen. Damit eng verknüpft ist das Gemeinschaftsleben und welcher Wert der Gemeinschaft zugemessen werden kann. Diese Thematik ist Gegenstand des nächsten Kapitels.

4.3 Gemeinschaft

Die Idee von Clusterwohnen steht oder fällt mit dem Kriterium, ob die Gemeinschaft als Gewinn oder als notwendiges Mittel zum Zweck angesehen wird. Um eine Aussage über die Perspektive von Clusterwohnen machen zu können, wird nachfolgend der Stellenwert vom Wohnen in Gemeinschaft diskutiert.

Der Begriff Gemeinschaft ruft unterschiedliche Konnotationen hervor. Für die einen bedeutet Gemeinschaft gegenseitige Unterstützung, soziale Kontakte und Sicherheit. Die anderen erinnert das Wohnen in Gemeinschaft an sozialistische Wohnexperimente und Zwangsgemeinschaften des sowjetischen Kollektivismus – wo nicht die gegenseitige Verbundenheit, sondern Ideologie und Rationalisierung Gründe für diese Wohnform waren. Ein Russisches Fernseheteam interessierte sich für die Clusterwohnung an der Langstrasse 134. Sie waren erstaunt über die Tatsache, dass Privatpersonen gemeinschaftliches Wohnen fördern und vor allem, dass es Menschen gibt, die freiwillig mitmachen.¹¹⁴

Gemeinschaftliches Wohnen als Ideologie

„Schliesslich ist Wohnen auch eine symbolische Gestaltung über die richtige Art zu leben.“¹¹⁵

Der ideologische Hintergrund der Bauträger spielt eine wichtige Rolle. Bauherren und Architekten können mit ihren Projekten verschiedene Absichten verfolgen: das Erziehen der Gesellschaft oder das Umsetzen von eigenen Vorstellungen über das richtige Zusammenleben von Menschen. Die gewählte Wohnform hängt von den persönlichen Überzeugungen der Verantwortlichen ab. Hinter allen Projekten steht eine gewisse Überzeugung. Zur Veranschaulichung werden zunächst einige historische Beispiele von Neuerungen mit ideologischem Hintergrund beschrieben.

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse vor rund hundert Jahren war nicht nur sozial oder ökonomisch motiviert. Damit verbunden waren moralische und politische Erziehungsansprüche der Bürgerlichen gegenüber der revolutionären, unteren Ar-

¹¹⁴ HOSP, 2011

¹¹⁵ HÄUSSERMANN / SIEBEL, 1996,

beiterschicht.¹¹⁶ Aber nicht nur die Bürgerlichen wollten die Unterschicht erziehen, sogar die Baugenossenschaften (die Selbsthilfe der Unterschicht) waren ein Instrument zur eigenen Disziplinierung und Integration.¹¹⁷ Neben Institutionen und Politikern glaubten auch Architekten, vor allem in der Moderne, mit ihren Utopien die Gesellschaft verbessern zu können. Der italienische Philosoph Umberto Eco beschreibt beispielsweise das Scheitern von Brasilia als Modellstadt der Zukunft. Sie wurde nach ihrer Gründung im Jahr 1960, statt der geplanten sozialistischen Stadt, zum „Abbild sozialer Unterschiede“¹¹⁸. Eco meint, Architekten sollen lediglich versuchen, die Bewegungen der Geschichte zu antizipieren und aufzugreifen, nicht diese in Gang zu setzen.¹¹⁹ Ebenso kritisch steht der Architekturkritiker Manfredo Tafuri solchen Entwurfshoffnungen gegenüber. Er kritisiert die Ideologie in der Architektur und lehnt die Möglichkeit einer gesellschaftskritischen Architektur entschieden ab.¹²⁰

Der aktuelle Stadtzürcher Wohnungsbau vergangener Jahrzehnte ist laut Daniel Kurz aber frei von erzieherischen Komponenten. Die Kommunikation und die Gemeinschaft will nach seiner Ansicht nicht mehr wie früher durch architektonische Dispositionen erzwungen werden.¹²¹

Welche Motive stehen hinter Clusterwohnen? Falls lediglich die Ideologie weniger Initianten Ursprung wäre, würde es bald als ein weiterer Versuch, die Menschen mit Architektur zu einem anderen Zusammenleben zu zwingen, verschwinden. Andreas Hofer, selbst an vielen genossenschaftlichen Wohnbauprojekten in Zürich beteiligt, sieht Clusterwohnen aber als erste Andeutung für eine zur heutigen Gesellschaft und dichter Bebauung passenden neuen Wohnform.¹²² Die Architektin und Investorin Vera Gloor spricht im Zusammenhang mit ihren Cluster-Projekten von „einem konkreten architektonischen Beitrag zur Frage der sozialen Veränderung“ und von „Architektur, die sich in gesellschaftliche Debatten und Veränderungen hineinwirft“.¹²³ Diese Aussagen von direkten Beteiligten sprechen für eine Haltung im Sinne Ecos: lediglich ein Vorwegnehmen von gesellschaftlichen Veränderungen – die also ohnehin geschehen. Ein anderer Kommentar Gloors zeugt hingegen auch von erzieherischen Gedanken: Clusterwohnen würde „die Bewohner davor bewahren, zu vereinsamen“.¹²⁴

Der wichtige Unterschied von Clusterwohnungen zu historischen Beispielen ist die Freiheit. Die Bewohner werden nicht zu Gemeinschaft gezwungen, sondern es bleibt ihnen selbst überlassen, in welchem Mass sie sich einbringen. Die doppelt vorhandenen Funktionen (Küche, Bad, Wohnen) ermöglichen, das individuell passende Gleichgewicht zwischen Gemeinschaftsleben und Privatsphäre im eigenen Wohnbereich zu finden. Im Amerikanerhaus (vgl. Kap. 2.2) hatten die Bewohner beispielsweise nicht die Möglichkeit, in ihrer eigenen Wohnung zu kochen, statt im grossen Esssaal zu speisen. In den Clusterwohnungen bleiben manchmal die Teeküchen kaum benutzt, wenn die Gemeinschaft mehr zusammen kocht oder umge-

¹¹⁶ KURZ, 2009, S. 104

¹¹⁷ Ebenda, S. 106

¹¹⁸ ECO, 1972, S. 352-356

¹¹⁹ Ebenda, S. 352-356

¹²⁰ MORAVANSZKY, 2003, S. 525

¹²¹ KURZ, 2009, S. 109

¹²² HOFER, 2011

¹²³ GLOOR, 2012

¹²⁴ HOSP, 2011

kehrt, wird vielleicht kaum je am grossen Esstisch gegessen. Die Dynamik einer WG kann sich mit nur einem Bewohnerwechsel ändern und die Wohnung lässt diese Flexibilität zu.

Gemeinschaft im Zeitalter der Individualisierung

Trotz aller gesellschaftlichen Veränderungen (vgl. Kap. 2.1) bleibt die Normalbiographie heute noch ein verwurzelter Leitfaden für viele Menschen. Bestimmte Werte wie das Anstreben von Heirat, Familiengründung und eigenem Heim werden nach wie vor von den Medien transportiert. Durch die Individualisierung ist die traditionelle Familie nicht verschwunden, sondern hat nur von ihrer Wichtigkeit verloren, im qualitativen und quantitativen Sinn. Es leben prozentual weniger Menschen im „Standardfamilienhaushalt“. Das bedeutet nicht, dass weniger Menschen in Familien wohnen, sondern lediglich über kürzere Zeit.¹²⁵ Lukas Imhof stellt in seinem Buch „Midcomfort“¹²⁶ fest, dass sich die Wohnbedürfnisse und der Wohnungsmarkt trotz demographischer Veränderung nicht grundlegend, sondern nur graduell ändern. Dasselbe gilt für die gesellschaftlichen Werte wie Familie, Treue, Beständigkeit. Deshalb meint Imhof zu neuen Wohnformen wie Gross-WGs und Clusterwohnungen, dass diese eher Randerscheinungen bleiben würden. Lediglich die Ansprüche an das Wohnen hätten sich verändert (Platz pro Person, Infrastruktur und den technischen Komfort wie Schall, Heizung und sanitäre Installationen, der private Aussenraum und der Stellenwert der Küche).¹²⁷ Imhof sieht „keinerlei Anzeichen dafür, dass sich die Idee des klassischen Familienverbandes und seiner Fokussierung auf eine eigene, private Wohneinheit auf breiter Front auflösen dürfte.“¹²⁸

Momentan ist die bevorzugte Art zu leben noch die individuelle, wenn die freie Wahl besteht.¹²⁹ Ein Nachteil des Alleinlebens kann zwar soziale Isolation sein, doch Einpersonenhaushalte sind nicht mit Vereinsamung und sozialer Isolation gleichzusetzen, da viele Alleinlebende sozial hoch integriert sind.¹³⁰ Zudem wird die Individualisierung beim Wohnen als Gewinn gesehen, welcher der guten Wirtschaftslage im 20. Jahrhundert zu verdanken ist. Es bedeutet das Überwinden sozialer Abhängigkeitsverhältnisse und das Lösen aus aufgezwungenen Notgemeinschaften.¹³¹ Die Wohnung ist ein Medium, diese Unabhängigkeit zu präsentieren und seinen Status und Geschmack zu beweisen. „Das Wohnen wird zu einem Akt des Konsumierens, des momentanen Selbstentwurfs.“¹³²

Diese Aussagen über die Konstanz gesellschaftlicher Werte steht aber in keinem Widerspruch zur Idee von Clusterwohnen. Es besteht kein Anspruch, das Wohnen als Familie zu ersetzen oder abzulösen. Ebenso wenig wird das Bedürfnis nach der privaten Wohneinheit vernachlässigt. Diese wird in Clusterwohnungen neu inter-

¹²⁵ „[...]stellen wir heute fest, was uns die Entwicklung der Haushaltsstatistiken vor Augen führt: nämlich dass die Idee der Familie in der Wohn- und Lebensbiografie in unserer Gesellschaft nur noch für einen relativ kurzen Zeitabschnitt Gültigkeit besitzt.“ EBERLE, 2009, S. 52

¹²⁶ Midcomfort – Wohnkomfort und die Architektur der Mitte. IMHOF, 2013

¹²⁷ IMHOF, 2013, S.14-15

¹²⁸ IMHOF, S. 32-33

¹²⁹ „Die zahlungskräftige Klientel bevorzugt fast immer die Privatsphäre einer gewöhnlichen Single- oder Pärchenwohnung.“ PETERSEN, 2013

¹³⁰ WEIDMANN, 2007, S. 22-23

¹³¹ Ebenda, S. 22

¹³² URSPRUNG, 2009, S. 40

pretiert – eine Reaktion auf die erwähnten graduellen Veränderungen in der Gesellschaft. Die Wohnungen haben sich über das letzte Jahrhundert an die höheren Ansprüche angepasst. Doch fehlen die Anpassungen und Weiterentwicklungen in Bezug auf die Vorstellungen des Zusammenwohnens, die sich im Laufe der Individualisierung verändert haben. Diese Wohnbedürfnisse sind aber schwieriger zu erfassen und darzustellen. Während Wohnungsgrösse oder akustische Dämmung in absoluten Zahlen ausdrückbar sind, können über das Bedürfnis nach Privatsphäre und Gemeinschaft nur vage Aussagen gemacht werden.

Wohngemeinschaften

In den 60er und 70er Jahren waren Wohngemeinschaften eine neue, revolutionäre Wohnform. Heute ist sie akzeptiert und macht einen festen Bestandteil der Haushaltsformen aus.¹³³ Im Unterschied zum Clusterwohnen war aber nicht die Wohnung an sich neu, sondern die Art des Zusammenlebens als Kollektiv (ohne verwandt zu sein). Rund fünfzig Jahre verspätet wird erst die passende Wohnungsdisposition dafür gebaut.

Gemäss der Befragung der noch jungen Clusterwohngemeinschaften (vgl. Kap. 2.3) gibt es Konfliktpotential folgender Themen: die Einrichtung des gemeinschaftlichen Bereichs, Geld, Einkaufen, Sauberkeit und Ordnung. Alle Streitpunkte sind bekannte Probleme bei Wohngemeinschaften. Diese Konfliktherde kann auch Clusterwohnen nicht beheben. Lediglich die Sauberkeit sollte weniger ein Problem sein, da jeder ein eigenes Bad hat. Für die übrigen Probleme müssen die Gemeinschaften, wie üblich, einen Verteilschlüssel finden, wie Kosten und Verantwortungen geteilt werden können.

Im Vergleich zum Leben im Einzel- oder Paarhaushalt fordert eine Wohngemeinschaft mehr Organisation, Absprache für die Nutzung und eine gewisse Toleranz, bringt dafür aber Vorteile wie soziale Kontakte und gegenseitige Unterstützung. Nebst dem Zusammenleben stellt sich die Frage nach der Gründung der Gemeinschaft und Veränderungen bei Mieterwechsel.

Die Gründung einer Cluster-WG dauert länger als bei normalen Wohngemeinschaften. Einige Aussagen von Bewohnern (vgl. Kap. 3) zeigen, dass die Clusterwohngemeinschaften mehr Zeit brauchen, um sich zu finden. Das Zusammenführen über eine soziale Plattform ist Aufgabe der Vermieter.

Ist die Cluster-WG einmal gegründet, folgt die Frage nach geeigneten Miet- und Verwaltungsmodellen. Unklarheiten diesbezüglich könnten eine Erklärung für Zurückhaltung des privaten Marktes sein.¹³⁴ Die meisten Clusterwohnungen werden von einem Verein gemietet und verwaltet, welcher aus den Bewohnern besteht. Diese wiederum sind Untermieter des Vereins. Die Vorteile dieser Organisation: Bei Untermieterwechsel ist keine Vertragsänderung notwendig und durch die solidarische Haftung ist die Verwaltung vor internen Konflikten geschützt.¹³⁵ Zudem

¹³³ GROSSENBACHER, 2015, S. 8

¹³⁴ HOFER, 2011

¹³⁵ Ebenda.

könnte durch die gemeinsame Verantwortung das Gemeinschaftsgefühl verstärkt werden, meint der Geschäftsführer der Genossenschaft Mehr als Wohnen.¹³⁶

Die Selbstverwaltung verursacht in der Regel mehr Aufwand als eine herkömmliche Verwaltung, da die basisdemokratische Entscheidungsfindung mehr Zeit in Anspruch nimmt.¹³⁷ Den Bewohnern bleibt es selbst überlassen, wie die Miete aufgeteilt wird, da der Verein immer die ganze Miete zahlen muss. Die verschiedenen Cluster-WGs haben diese unterschiedlich aufgeteilt: während die einen einfach die Miete durch die Anzahl Bewohner teilen, wenden andere eine komplizierte Formel an, die die Grösse der Individualbereiche gewichtet.¹³⁸

4.4 Bau und Bewirtschaftung

Die Flächeneffizienz und das Bedürfnis nach Gemeinschaft beim Wohnen machen die Hauptargumente von Clusterwohnen aus und sind deshalb Kern der vorliegenden Arbeit. Diese beiden Punkte fokussieren sich aber lediglich auf die Sicht der Bewohner (Gemeinschaft) und der Gesellschaft (Verdichtung). In der Fragestellung wird bewusst auch die Akzeptanz der Investoren angesprochen. Diese ist in der Realität der wichtigere Faktor für das Bauen von weiteren Clusterwohnungen. Die folgenden Abschnitte behandeln deshalb die Vor- und Nachteile im Bauprozess der Clusterwohnungen aus Sicht der Bauträger.

Renditechancen

Die ökonomischen Mechanismen und Bedingungen bilden den Rahmen, innerhalb dessen sich der Wohnungsbau abspielen kann.¹³⁹ Innovationen wie Clusterwohnen sind bei Neubauten in Bezug auf maximale Rendite nicht die beste Lösung¹⁴⁰. Bisherige Zahlen bestätigen diese Tatsache.

Eine wichtige Voraussetzung für die Clusterwohnung ist die städtische, zentrale Lage. Das Thema des Verdichtens betrifft die Städte und zudem sind die Menschen in ländlicheren Lagen weniger offen für neue Wohnformen.¹⁴¹

Da in den meisten Städten, wie auch in Zürich, an zentralen Lagen ein Wohnungsmangel herrscht, lassen sich Wohnungen verkaufen oder vermieten, „die eigentlich nicht den spezifischen Bedürfnissen der Nachfrager oder den übergeordneten gesellschaftlichen Zielen entsprechen.“ Erst bei einem Überangebot zählen andere Bedürfnisse wieder mehr: veränderte Haushaltsformen, Standortpräferenzen, Lebensstile, Materialien, Umwelterfordernisse und baulich-ästhetische Vorstellungen.

Innovationen sind mit Risiken verbunden, die Investoren lieber vermeiden. Die öffentliche Hand muss diese Risiken vermindern, um das Experimentieren mit neuen Ideen, zum Beispiel neuen Wohnformen, zu fördern. Ideen wie das Clusterwohnen

¹³⁶ CZAJA, 2015

¹³⁷ KUCERA, 2013

¹³⁸ CZAJA, 2015

¹³⁹ EBERLE, 2009

¹⁴⁰ KUCERA, 2013

¹⁴¹ Grossenbacher, 2012, S.55

können erst realisiert werden, wenn neben der öffentlichen Hand sich auch die Hauptakteure des Wohnungswesens interessieren.¹⁴²

Die Bauherrschaft und Art der Finanzierung geben Aufschluss über die gesellschaftliche Einbettung von Bauprojekten.¹⁴³ Bauen renditeorientierte Investoren Clusterwohnungen, zeugt dies von tatsächlicher Nachfrage und Effizienz der Wohnform. Bis heute werden diese aber vorwiegend von Genossenschaften oder ähnlichen Verbänden realisiert, die neben den ökonomischen zusätzliche Ziele verfolgen.¹⁴⁴ Renditeorientierte Akteure in der Immobilienbranche müssten die Pionierrolle übernehmen, damit erste verlässliche Vergleichswerte und Erfahrungen mit dem Produkt des Gemeinschaftswohnens gesammelt werden können.¹⁴⁵

Das Interesse von privaten und institutionellen Investoren ist ein Hauptkriterium für das Durchsetzen von Innovation wie Clusterwohnungen, ansonsten bleibt es nur ein „gut gemeintes Postulat der öffentlichen Hand.“¹⁴⁶ In Zürich besteht aktuell eine Wohnungsknappheit, was die Beurteilung hinsichtlich Nachfrage nach Clusterwohnungen verzerrt. Wie in Kapitel 4.4 erwähnt, werden in Zeiten von Wohnungsmangel Kriterien wie Wohnform zu Gunsten von Lage oder Preis zurückgestellt. Ohnehin sind die Motive für die Entscheidung pro oder kontra Clusterwohnung ein komplexes Zusammenspiel verschieden gewichteter Kriterien. Die Bewohnerbefragungen zeigten, dass Zufall, Wohnungsmangel und die tiefere Miete bei der Wohnungswahl durchaus eine Rolle spielten.

Im Moment ist das Erstellen von rein privatem Wohnraum, also Familienwohnungen, für Investoren noch lukrativer und weniger risikobehaftet. Auch die neuesten Beispiele „mehr als wohnen“ und „Kalkbreite“ sind von Genossenschaften aufgegleist, bringen Clusterwohnen aber als Vorbilder und Testobjekte einen Schritt weiter. Die Neubauprojekte stellen Wohnraum in Clusterwohnungen für über hundert Menschen zur Verfügung, schaffen so Erfahrungswerte und Aufmerksamkeit für diese Wohnform. Das sollte die Zurückhaltung sowohl bei Investoren als auch bei potentiellen Bewohnern mindern.

Rechtliche und bauliche Eigenheiten

Eine neue Wohnform bringt neue Hürden mit sich, auch wenn dies nur kleine Formalitäten oder rechtliche Lücken sind. Die pragmatischen, funktionalen Aspekte sollten bei der Beurteilung nicht viel Gewicht haben, da sich diese Art Probleme bei weiteren Beispielen dank der gewonnen Erfahrung ohnehin nach und nach glätten werden.

Clusterwohnen vereinfacht das Bewältigen grosser Grundrisse im dichten urbanen Kontext und bietet attraktive Lösungen für die Ergänzung von Bestand.¹⁴⁷ Nachteile sind der höhere Installationsaufwand für die vielen Nasszellen und die erhöhten

¹⁴² HAURI, 2009, S. 95-96

¹⁴³ „Im Rahmen einer Dokumentenanalyse können Finanzierungsunterlagen ausgewertet werden, um den Einsatz finanzieller Mittel und die beteiligten Investoren und Kreditgeber zu bestimmen. Über diese Dimension ist die spezifische Facette der gesellschaftlichen Einbettung architektonischer Vorhaben zu entschlüsseln.“ SCHUBERT, 2006, S. 3438

¹⁴⁴ BAUMANN, FLURY, FUST, HOHENACKER, 2012

¹⁴⁵ Ebenda.

¹⁴⁶ HAURI, 2009, S.96

¹⁴⁷ Hofer, 2011

Anforderungen an die Schalldämmung zwischen den einzelnen Einheiten. Diese Massnahmen führen zu einer Verteuerung der Wohnfläche um 10 – 15% gegenüber der konventionellen Familienwohnung. Die Kosten sind dann ähnlich wie jene verschiedener Formen des Kleinwohnungsbaus (z.B. Alterswohnung).¹⁴⁸

Der Aufwand für die haustechnischen Installationen ist im Vergleich zur klassischen Familienwohnung höher (mehr Nasszellen, Ausstattung), aber kleiner als bei Kleinwohnungen, wo alle Leitungen getrennt werden (vgl. Kap. 2.3).

Rechtlich ist das Produkt aus Sicht der Investoren noch unvorteilhaft, da das Privatrecht viele Möglichkeiten offen lässt. Die Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten können nicht so einfach festgelegt werden wie bei konventionellen Mietverhältnissen.¹⁴⁹ Clusterwohnen ist noch nicht eindeutig in den Gesetzen und Normen geregelt und schwebt zwischen der Wohnung als sozialer Einheit und dem Typ „Heim“ oder „Hotel“. Je nachdem wie die Clusterwohnung eingestuft wird, hat dies entscheidende Konsequenzen auf die Brandschutz- und Schallschutzvorschriften und die Anzahl behindertengerechter Nasszellen.¹⁵⁰

Ein weiterer Unterschied zu konventionellen Wohnungen ist die Vermarktung. Die Eigentümer müssen bei Clusterwohnungen soziale Plattformen bieten, wo sich künftige Clusterwohngemeinschaften bilden können. Dies einzurichten bedeutet natürlich ein Mehraufwand.

4.5 Ökologische Aspekte

Die ökologische Effizienz ist zwar keine spezifische Besonderheit von Clusterwohnen, wird aber hinsichtlich der Wichtigkeit des Themas zum Schluss aufgegriffen. Das nachhaltige Bauen hat in der Schweiz einen sehr hohen Stellenwert. Während Institutionen diesen Trend fördern, steigt das Bewusstsein zunehmend auch auf Seiten der Investoren und der Mieter.

In der Arbeit zum Thema „Effizienz durch Teilen“¹⁵¹ untersuchten die Verfasser die Vor- und Nachteile des Teilens von Räumen, Gegenständen und Pflichten im Zusammenhang mit gemeinschaftlichem Wohnen. Die Untersuchung basiert auf dem Vergleich eines Studentenwohnhauses (alles bis auf das private Zimmer wird geteilt) mit dem fiktiven Fall, dass jeder Bewohner stattdessen eine 1-Zimmer-Wohnung bewohnt. Clusterwohnen wäre eine Mischung beider Varianten.

Die Erkenntnis aus dem Vergleich ist, dass das Teilen zwar nicht ökologisch effizienter ist, dafür wirtschaftlich und sozial gewinnbringender. Ein wichtiger Grund für diese Tatsache ist das geringere Verantwortungsgefühl in einem grösserem Haushalt. Das Bewusstsein für den Verbrauch von Strom und Heizenergie ist geringer, da sich die Bewohner für geteilte Räume weniger verantwortlich fühlen und die Kosten geteilt werden. Der zweite Grund ist die geringere Übersicht über die An- oder Abwesenheit der Mitbewohner (wann muss der Raum beheizt werden?)

¹⁴⁸ Hofer, 2011

¹⁴⁹ BAUMANN, FLURY, FUST, HOHENACKER, 2012

¹⁵⁰ GROSSENBACHER, 2015, S.49

¹⁵¹ HEINEMANN, THIES, 2004

Wer löscht das Licht?).¹⁵² Diese Erkenntnis lässt sich auf die Nutzung der gemeinschaftlichen Räume der Clusterwohnung übertragen. Je mehr Bewohner sich die Räume teilen, desto kleiner ist die Übersicht und das Verantwortungsgefühl.

In der Clusterwohnung wird eine grosse Küche geteilt. Dies sollte kaum eine Einschränkung des Komforts für die Bewohner darstellen, denn nicht jede Person braucht einen eigenen Backofen und die eigene Geschirrspülmaschine - obwohl die Zunahme an Einzelhaushalten und die Technologisierung der Haushalte etwas anderes vermuten liessen. Eine Bewohnerin der Clusterwohnung Kalkbreite beispielsweise „freut sich an der Möglichkeit, ökologisch und solidarisch leben zu können“¹⁵³. Die eigene Küchennische und das eigene Bad in jedem Individualbereich relativieren aber den Effekt dieser Art zu teilen. Zwar werden die Badewanne und der Ofen geteilt, auf der anderen Seite enthält die Wohnung aber mehr WCs und Kühlschränke als Bewohner (im Fall der Mindestbelegung). Das ähnliche Paradox gilt für die Räume: Küche, Wohn- und Essraum müssen Platz für alle Bewohner bieten und fallen entsprechend grosszügig aus. Dieselben Funktionen werden im Individualbereich aber nochmals kleiner eingeplant und sind schliesslich pro Bewohner doppelt vorhanden.

Neben dem Energieverbrauch während der Nutzung der Wohnung muss auch die graue Energie für die Erstellung von Raumhülle und Infrastruktur beachtet werden, sowie die Dauerhaftigkeit durch Konstruktion und Nutzungsneutralität. Die Wohnform hat aber auf die Entscheidungen dieser Faktoren nur einen indirekten Einfluss. Ob eine ökologische und dauerhafte Konstruktion, Bauweise, Haustechnik und Haushaltsgeräte gewählt werden, hängt individuell von Nutzer und Bauherr ab.

In unserer „westlichen Wohlstandsgesellschaft, die den Einzelmenschen ins Zentrum stellt“¹⁵⁴ muss die Reduktion durch Effizienz und/oder strukturelle Änderungen erreicht werden, die Vorteile für die Einzelperson bringen. In der Mobilität lässt sich das Prinzip „Effizienz durch Teilen“ über den öffentlichen Verkehr umsetzen. In Zukunft könnte das Teilen auch im Automobilverkehr stattfinden, dessen Verschwinden in Form des „fetischisierten Individualverkehrs“ vorausgesagt wird. Gemäss einem Szenario des Philosophen Richard David Precht werden Autos in zwanzig Jahren nicht mehr besessen, sondern bei Bedarf gebucht.¹⁵⁵

Das Clusterwohnen setzt diese Idee durch das Teilen von Gemeinschaftsräumen um. Dennoch ist sie nicht in jedem Fall eine ökologischere Wohnform als der Durchschnitt. Lediglich wenn die Wohnungen von mehr Menschen bewohnt werden, als das Minimum vorgibt, ist sie effizienter. Bis jetzt zeigt sich, dass dies tatsächlich der Fall ist (vgl. Erhebung von Grossenbacher 2015, Kap. 2.3). Die Heizenergie, gebaute Wohnfläche und Haushaltsgeräte nehmen mit steigender Anzahl Bewohner wenig oder gar nicht zu. Somit sinkt der durchschnittliche Verbrauch pro Kopf. Folglich fördert das Clusterwohnen (bis jetzt, da langfristige Beispiele noch fehlen) das Zusammenleben in effizienteren Haushalten.

¹⁵² Ebenda.

¹⁵³ SIMON, 2015

¹⁵⁴ EBERLE, GLASER, 2009, S.23

¹⁵⁵ PAUL, 2015, S.72

Nach den Ausführungen von Richard David Precht an der Jahrestagung des Wohnforums der ETH Zürich 2015.

5 Fazit

Die Clusterwohnung als innovative Wohnform will die Vorzüge von Wohngemeinschaften und Kleinwohnungen vereinen. Die Vorstellung eines neuen „Wohnprodukts“, das alle Vorteile vereint, passt zu einer Gesellschaft, die sich gewohnt ist, dass das Telefon kleiner wird und dafür auch fotografieren kann und der Wecker gleichzeitig noch die Schlafphasen misst – quasi jeder Abfalleimer noch eine Zusatzfunktion¹⁵⁶ hat. Weshalb soll nicht auch das Wohnen gleichzeitig mehr Privatsphäre und mehr soziale Kontakte ermöglichen, mehr Fläche bieten und weniger kosten, mehr Luxus bringen und trotzdem ökologischer sein? Es bleiben nur Vorteile, die fast zu gut klingen, um wahr zu sein. Die Betrachtungen in dieser Arbeit haben gezeigt, dass die Realität zwar einige Vorteile relativiert, Clusterwohnen aber nichtsdestotrotz eine willkommene, wenn nicht sogar längst nötige, Alternative zum konventionellen Wohnungsangebot ist.

Der neue, modern klingende Begriff und die Bezeichnung als „neue Wohnform“ vermitteln, dass Clusterwohnen etwas völlig Neues ist. Bei genauerem Hinschauen wird klar, dass weder die Wohnungsdisposition, noch die Nutzungsform völlig neu sind. Das Neue der Wohnung ist die Grösse, die separaten Bäder und Teeküchen, die erhöhte akustische Dämmung innen. Die Clusterwohnung basiert aber zum grössten Teil auf der längst etablierten Familienwohnung. Die Haushaltsform „Wohngemeinschaft“ ist ebenfalls seit einem halben Jahrhundert bekannt und mittlerweile Normalität. Was sich bei Clusterwohngemeinschaften jedoch ändert, ist die Zielgruppe. Die Mehrheit bisheriger Wohngemeinschaften gründet vorwiegend auf einem Zweck, der meist finanzieller Natur ist. Clusterwohnen ist aber für langfristiges Wohnen gedacht, nicht als Notlösung. Die bekannten Nachteile von Zweck-WGs in Familienwohnungen werden behoben und das Wohnen als Gemeinschaft wird für alle Lebensphasen attraktiv. Clusterwohnen liefert endlich die passende architektonische Form für langfristige Wohngemeinschaften.

Erste Untersuchungen (vgl. Kap. 2.3) haben gezeigt, dass Clusterwohnungen weder für die Investoren, noch für die Mieter entscheidende finanzielle Vorteile bringen. Am Schluss bleibt der Wert der Gemeinschaft, das „Nicht-alleine-wohnen“, als wichtigstes Kriterium übrig. Dieser Wert ist sehr personenspezifisch: Herkunft, Charakter, Alter und Lebenssituation beeinflussen diese Anschauung. Die Clusterwohnung ist für jene Menschen geeignet, die in der Gemeinschaft einen Mehrwert sehen. Dafür müssen Nachteile von Wohngemeinschaften in Kauf genommen werden, die trotz der Ausrichtung auf WGs übrig bleiben: der höhere Aufwand für Entscheidungsfindung und Organisation, sowie das Konfliktpotential im Zusammenhang mit Sauberkeit und Geld.

Die Analyse der Flächeneffizienz hat angedeutet, dass Clusterwohnungen nicht in jedem Fall mit dem Flächenverbrauch unter dem Schweizer Durchschnitt liegen. Die Praxis zeigt aber, dass die Clusterwohnungen freiwillig von mehr Personen bewohnt werden, als vorgeschrieben. Dadurch liegt der individuelle Flächenver-

¹⁵⁶ Mülleimer in der Stadt New York werden bald zu WLAN-Hotspots aufgerüstet.
Quelle: *Internet of Bins: Wi-Fi to come to New York trash cans*
<http://www.theguardian.com/>, besucht am 16.07.2015

brauch mit 31 m² pro Person deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt (vgl. Kap. 2.3). Hinsichtlich Verdichtung ist Clusterwohnen bis jetzt also eine erfolgreiche Lösung.

Die übergeordnete Fragestellung, ob Clusterwohnen eine positive Zukunftsperspektive hat, kann bejaht werden. Auch wenn momentan noch vor allem Genossenschaften diese Wohnform fördern, werden nach und nach die Qualitäten für private Investoren und Mieter erkennbar. Die Vorurteile und Unklarheiten gegenüber der neuen Wohnform werden sich legen. Trotz gesellschaftlicher Veränderungen haben sich die Wohnbedürfnisse nur graduell geändert. Clusterwohnen ist die darauf angepasste Wohnung. Sie reagiert auf die Auswirkungen der Individualisierung im letzten Jahrhundert: Die Vereinzelung beim Wohnen, der Wunsch nach Unabhängigkeit. Clusterwohnen bietet diese Unabhängigkeit und öffnet gleichzeitig die Türe zum Wohnen in Gemeinschaft, ohne etwas erzwingen zu wollen.

Literatur

BAUMANN, FLURY, FUST, HOHENACKER:

Wohngemeinschaften –ein Markt für Investoren? – Voraussetzung und Rahmenbedingungen für ein neues Immobilienanlageprodukt, Masterarbeit an der Hochschule Wirtschaft Zürich, 2012

BECK-GERNSHEIM, Elisabeth:

Auf dem Weg in die postfamiliale Familie - Von der Notgemeinschaft zur Wahlverwandtschaft, Frankfurt am Main 1994, S. 115-135

BELLWALD, Waltraut:

Wohnen und Wohnkultur. Wandel von Produktion und Konsum in der Deutschschweiz, Zürich 1996, S. 15-39

BIASATTI, ENGELHARDT:

Neue Wohnformen in Zürich-Leutschenbach, Wahlfacharbeit ETH Zürich 2012

CZAJA, WOJCIECH

Wohnen als die Summe der Teilchen, Onlineartikel von www.derstandard.at, besucht am 22.02.2016

EBERLE, Dietmar:

Die Sehnsucht nach dem Wohnen, in: *Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat*, Dietmar Eberle und Marie Antoinette Glaser (Hg.), Niggli, Zürich 2009, S. 50-57

EBERLE, Dietmar; GLASER, Marie Antoinette

Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat, Dietmar Eberle und Marie Antoinette Glaser (Hg.), Niggli, Zürich 2009

ECO, Umberto:

Einführung in die Semiotik, München 1972, S.352-356, zitiert aus: *Architekturtheorie im 20. Jahrhundert*, Akos Moravaszky (Hrsg.), Wien 2003, S. 539-543

FRANCK, Georg und FRANCK, Dorothea:

Architektonische Qualität, München 2008, S. 30-32

FOURNIER, Anne:

WC privés, cuisine commune: Zurich réinvente le logement, in: *Le Temps*; 22.07.2011, S.6

FULLER, Richard Buckminster :

Lightful Houses, 1928, zitiert aus : *Your Private Sky : Diskurs*. Hrsg. Und übersetzt von Joachim Krause und Claude Lichtenstein, Baden: Lars Müller, 2001, S. 72

GLOOR, Vera:

Praktische Verdichtung, in: *BauLife*, Nr.01, 2012

GROSSENBACHER, Jürg:

„Clusterwohnungen“ – Herausforderungen und Perspektiven, Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte. Abschlussarbeit MAS in Real Estate, Universität Zürich, 2015

- HAURI, Ernst:
 Akteure im Schweizer Wohnungswesen, in: *Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat*, Dietmar Eberle und Marie Antoinette Glaser (Hg.), Niggli, Zürich 2009, S. 87-96
- HÄUSSERMANN Hartmut, SIEBEL Walter:
Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Juventa Verlag Weinheim und München 1996
- HEINEMANN, THIES:
Effizienz durch Teilen?, Wahlfacharbeit, ETH Zürich, 2003/2004
- HOFER, Andreas:
Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss, in: TEC21, 7-2011, S. 23-29
- HORNUNG, RENÉ:
Editorial, Moneta, Ausgabe 2, 19. Juni 2014
- HOSP, Janine:
Ein Zimmer bezahlen, eine ganze Wohnung nutzen, in: Tages-Anzeiger vom 6. Dezember 2011
- IMHOF, Lukas:
Midcomfort – Wohnkomfort und die Architektur der Mitte, Ambra Verlag Wien 2013
- KELLER, Jenny: *Ein neues Kraftwerk für Zürich*, Online-Artikel vom 05.01.2012, publiziert auf www.swiss-architects.com, besucht am 13.07.15
- KUCERA, Andrea: *Mehr als wohnen – Neue Formen des Zusammenlebens*, in: Neue Zürcher Zeitung, 13.11.2013
- KURZ, Daniel:
 Akteure im Schweizer Wohnungswesen, in: *Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat*, Dietmar Eberle und Marie Antoinette Glaser (Hg.), Niggli, Zürich 2009, S. 103-110
- MERKT, Anita:
1300 Menschen im Wohnlabor, Tagesanzeiger, 04.07.2015
http://www.mehralsohnen.ch/uploads/media/150704_TA_1300_Menschen_im_Wohnlabor.pdf, besucht am 05.08.2015
- MORAVANSZKY, Akos:
 Architekturtheorie im 20. Jahrhundert, Wien 2003, S. 525
- NEUTRA, Richard:
Mensch und Wohnen, Karlsruhe 1957, S.251, zitiert aus: *Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat*, Dietmar Eberle und Marie Antoinette Glaser (Hg.), Niggli, Zürich 2009, S. 27
- PAUL, Jochen:
 Mehr Atmosphäre für die Stadt, in: VISO 4 | 2015, S.72-75
- PETERSEN, Palle:
Dichte Packung?, in: Db-Metamorphose, Juni 2013

SCHUBERT, Herbert:

Architektursoziologie als Empirie, in: Rehberg, Karl-Siegbert (Ed.): *Soziale Ungleichheit, kulturelle Unterschiede: Verhandlungen des 32. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in München*, Frankfurt am Main 2006, S. 3429-3440

SIMON, Axel:

Im Cluster wohnen, Beitrag zur Podiumsdiskussion am 20.01.2015 auf dem Hunzikerareal, Zürich. <http://plattform-genossenschaften.ch/archiv/20-01-2015-im-cluster-wohnen/>, besucht am 07.08.2015

URSPRUNG, Philip:

Das Globale Wohnzimmer, in: *Wohnen – Im Wechselspiel zwischen öffentlich und privat*, Dietmar Eberle und Marie Antoinette Glaser (Hg.), Niggli, Zürich 2009, S. 37-43

Die Kunst der Gegenwart 1960 bis heute, München 2010

WEIDMANN, Ruedi:

Gemeinschaftshäuser in Zürich, in: TEC21, 46-2007, S. 22-28

Abbildungen

Titelbild:

Eigene Illustration

Abbildung 1:

Ölgemälde Alber Anker: Albert Anker:

Sandor Kuthy und andere, Orell Füssli Verlag, Zürich 1980, upload Dezember 2008,

https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Anker_Sonntagnachmittag_1861.jpg,

besucht am 14.02.2016

Abbildung 2:

Wahlkampf RPG Revision:

<http://www.wahlkampfblog.ch/wenn-politwerbung-schauer-auslost/>,

besucht am 17.06.2015

Abbildung 3:

„Only the rich can afford this much nothing.“

<http://9gag.com/gag/aMQ4rR1/only-the-rich-can-afford-this-much-nothing>,

besucht am 21.08.2015

Abbildung 4:

http://www.karthago.ch/about_us/essen.jpg,

besucht am 22.02.2016

Abbildungen 5-9:

Eigene Illustrationen

Abbildung 10:

Eigene Plangrafik, nach Vorlage des Plans von

<http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?&id=71>,

besucht am 13.07.15

Abbildung 11:

Eigene Illustration

Abbildung 12:

Eigene Plangrafik, nach Vorlage des Plans von:

http://www.swiss-architects.com/pages/hauptbeitrag/1_12_gereift,

besucht am 13.07.2015

Abbildung 13:

Eigene Illustration

Abbildung 14-15:

Eigene Plangrafik, nach Vorlage des Plans von:

http://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20140923_Kalkbreite-Projektdokumentation_2014_web.pdf,

besucht am 13.07.2015

Abbildung 16:

Eigene Illustration

Abbildung 17:

Eigene Plangrafik, nach Vorlage des Plans von:
<http://www.veragloor.ch/de/Bauten/6?&id=71>,
besucht am 13.07.15

Abbildung 18:

Eigene Illustration

Abbildungen 19:

Eigene Plangrafik, nach Vorlage des Plans von:
http://www.mehralwohnen.ch/uploads/media/GR_RG_Dialogweg_6.pdf,
besucht am 14.07.15

Abbildung 20:

Eigene Illustration

Abbildung 20:

<http://www.mehral11.ch/wer>,
besucht am 20.07.2015

Abbildung 21:

http://das-ideale-heim-blog.ch/?attachment_id=10957
besucht am 20.07.2015

Abbildung 22:

Eigene Plangrafik, nach Vorlage des Plans von:
<http://www.homegate.ch/homegate-war/mieten/105048665;jsessionid=n2V4AgML8O0vZZtssVILlqPn.homla00?oa=true&a=e387>,
besucht am 14.07.15

Abbildung 23:

Eigene Illustration

Tabelle 1:

Vergleiche von Flächenverbrauch und –verteilung. Daten aus verschiedenen Quellen (vgl. Kennzahlen Kap. 3) und eigenen Berechnungen.

Abbildung 24:

Eigene Illustration