

# Wohnen jenseits des Standards

Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für ein differenziertes und bedürfnisgerechtes Wohnungsangebot

Forschungsprojekt im Auftrag der Wüstenrot Stiftung

2017-2019

Autor\*innen: Prof. Dr. Agnes Förster, Andreas Bernögger, Bernadette Brunner

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)  
Agnes Förster, Andreas Bernögger, Bernadette Brunner

# Wohnen jenseits des Standards

Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für  
ein differenziertes und bedürfnisgerechtes  
Wohnungsangebot

WÜSTENROT STIFTUNG



## Buch bestellen

<https://wuestenrot-stiftung.de/wohnen-jenseits-des-standards-neue-wege-der-beduerfnisgerechtigkeit-wahlfreiheit-und-differenzierung-im-wohnungsbau/>

# Erkenntnisinteresse

**Nachfrageseite wandelt sich:** Nutzergruppen, Lebensstile, Bedürfnisse, Anforderungen, ...

**+ Angebotsseite ist träge:** hohe Investitionen, Immobilität, lange Lebensdauer, Normen, Produktionsmodelle, ...

**= Angebotslücke und schlummernde Nachfrage** nach differenzierten Angeboten

Bei begrenzten Ressourcen auf beiden Seiten sind **Abwägungen und Priorisierungen** nötig, die **Mehr und Weniger** „jenseits des Standards“ neu verknüpfen. → **Wohnen als Aushandlungsprozess**

Das Forschungsprojekt sucht nach Akteuren, die an stärkerer **Differenzierung, Bedürfnisgerechtigkeit** und **Wahlfreiheit** im **Wohnungsangebot** arbeiten – und will von ihnen für die Breite des Wohnungsmarktes lernen!

# Forschungsfragen

## 1. Neue Lösungen

Welche **Wohnlösungen** „jenseits des Standards“ realisieren „**andere**“ **Akteure** am Wohnungsmarkt?

## 2. Aushandlungsprozesse

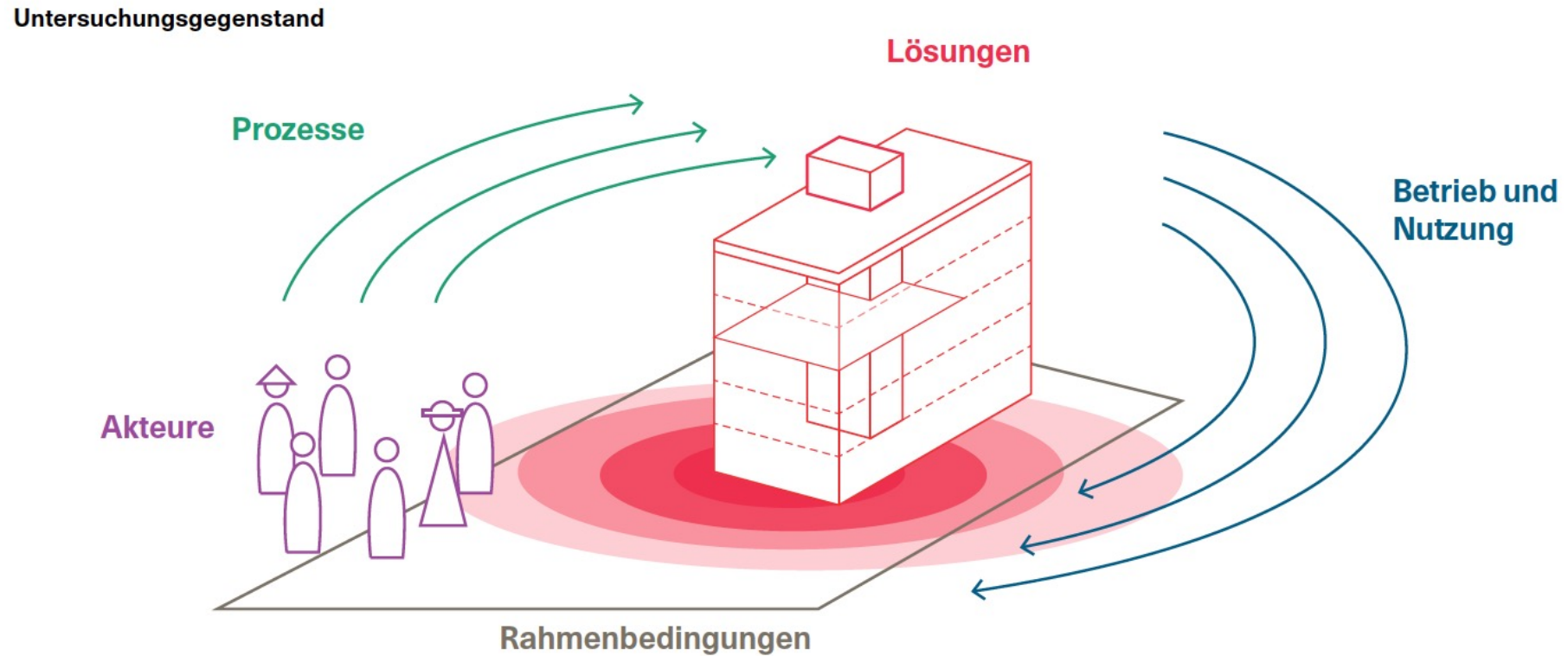
In welchen **Prozessen** und unter welchen **Rahmenbedingungen** entstehen diese Lösungen?

## 3. Lernen

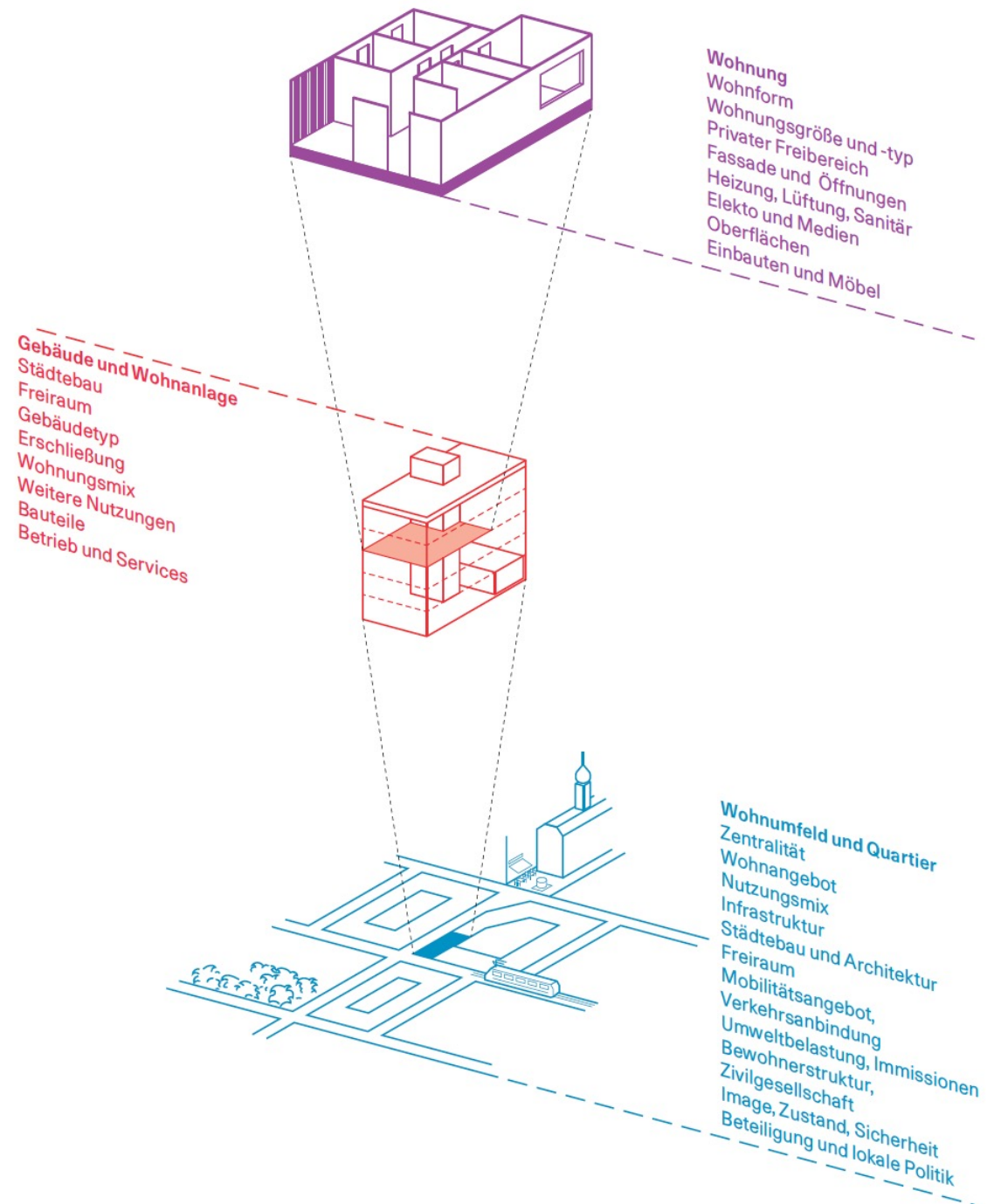
Wie lassen sich diese Lösungen **auf etablierte Akteure am Wohnungsmarkt übertragen**, um so zu mehr Bedürfnisgerechtigkeit und Differenzierung im Wohnungsangebot beizutragen?

# Wohnen als Aushandlungsprozess

Untersuchungsgegenstand: „andere“ Wohnprojekte



# Wohnen als Aushandlungsprozess zwischen verschiedenen sachlichen und räumlichen Ebenen



# „Andere“ Akteure am Wohnungsmarkt

**Genossenschaft**

**Baugemeinschaft**

**Bürgerstiftung**

**Stiftung**

**Verein**

**Mietshäuser Syndikat**

**Mietergenossenschaft**

**Nutzer-GmbH**

**Unternehmen**

Fokus auf Eigen- und Gemeinnutz, **individueller Wohnwert** und **gemeinsame Werte** anstelle von schneller und maximaler Rendite, langfristige **Bestandshalter**

z.T. geringer Professionalisierungsgrad, fehlende bzw. noch **offene Strukturen und Prozesse**, Lernprozesse innerhalb und zwischen den Projekten, Notwendigkeit und Bereitschaft zum **Experimentieren**

komplexe Bauherrschaften, Vielzahl beteiligter Akteure, Einbezug zukünftiger Nutzer\*innen, **hoher Grad der Kommunikation und Aushandlung** innerhalb der Projekte

# 15 Fallstudien

Mgen + St	324 WE	Falkenried-Terrassen	Hamburg	1988	1
Gen	125 WE	Zwicky Süd	Dübendorf	1992-1999	2
Gen	80 WE	Hardturm	Zürich	2008	3
Gen	70 WE	Limmatstraße	München	1999-2001	4
U	46 WE	Haus NOAH	Ludwigshafen	2010	5
Bürst + Eig	44 WE	Allengerechtes Wohnen	Burgrieden	2004	6
WEG = Eig + (Gen + e.V.)	44 WE	Open House	Hamburg	2007	7
WEG	39 WE	Dennewitz Eins	Berlin	2006	8
e.V.	39 WE	Wohnprojekt Wien	Wien	2010-2011	9
WEG = Eig + (MHS + e.V.)	30 WE	Sonnenhof	Freiburg	2009	10
Gen	28 WE	Johann-Fichte-Straße	München	2011-2013	11
e.V. + e.V. + St	21 WE	23 Riesen	Potsdam	1996	12
WEG	20 WE	Alte Weberei Carré	Tübingen	2000-2001	13
GmbH + 3 WEGs	9 WE	Kaiserbacher Mühle	Klingenmünster	2010	14
MHS	5 WE	Doma	Straußberg	1998	15
				1999-2009	
				2008	
				2009-2012	



Trägerform  
Anzahl Wohneinheiten Name Ort

Projektstart Verortung

Bestand Bauphase

- Metropolen
- Klein- und Mittelstädte, kleine Großstädte
- ländlicher Raum

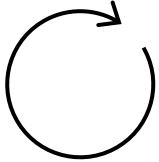
Bürgerstiftung  
Eigentum  
eingetragener Verein  
Genossenschaft  
Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Mietergenossenschaft  
Stiftung  
Unternehmen  
Wohnungseigentümergemeinschaft  
MietsHäuser Syndikat



# Leitfragen an die 15 Fallstudien

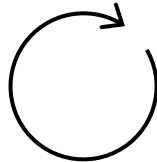
## Rahmenbedingungen

Welche räumlichen Rahmen- und Ausgangsbedingungen prägen die Lösung?



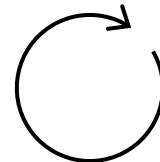
## Akteure

Welche Rolle spielen verschiedene Akteure bei der Entwicklung der Lösung?



## Prozesse

In welchen Projektphasen und in welchem Prozess wird die Lösung entwickelt?

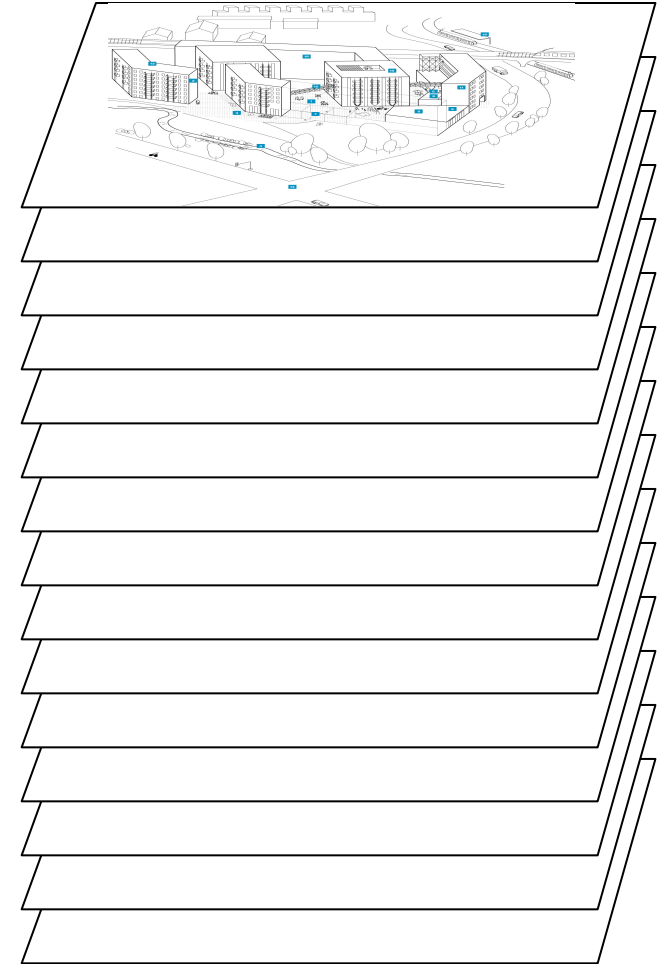


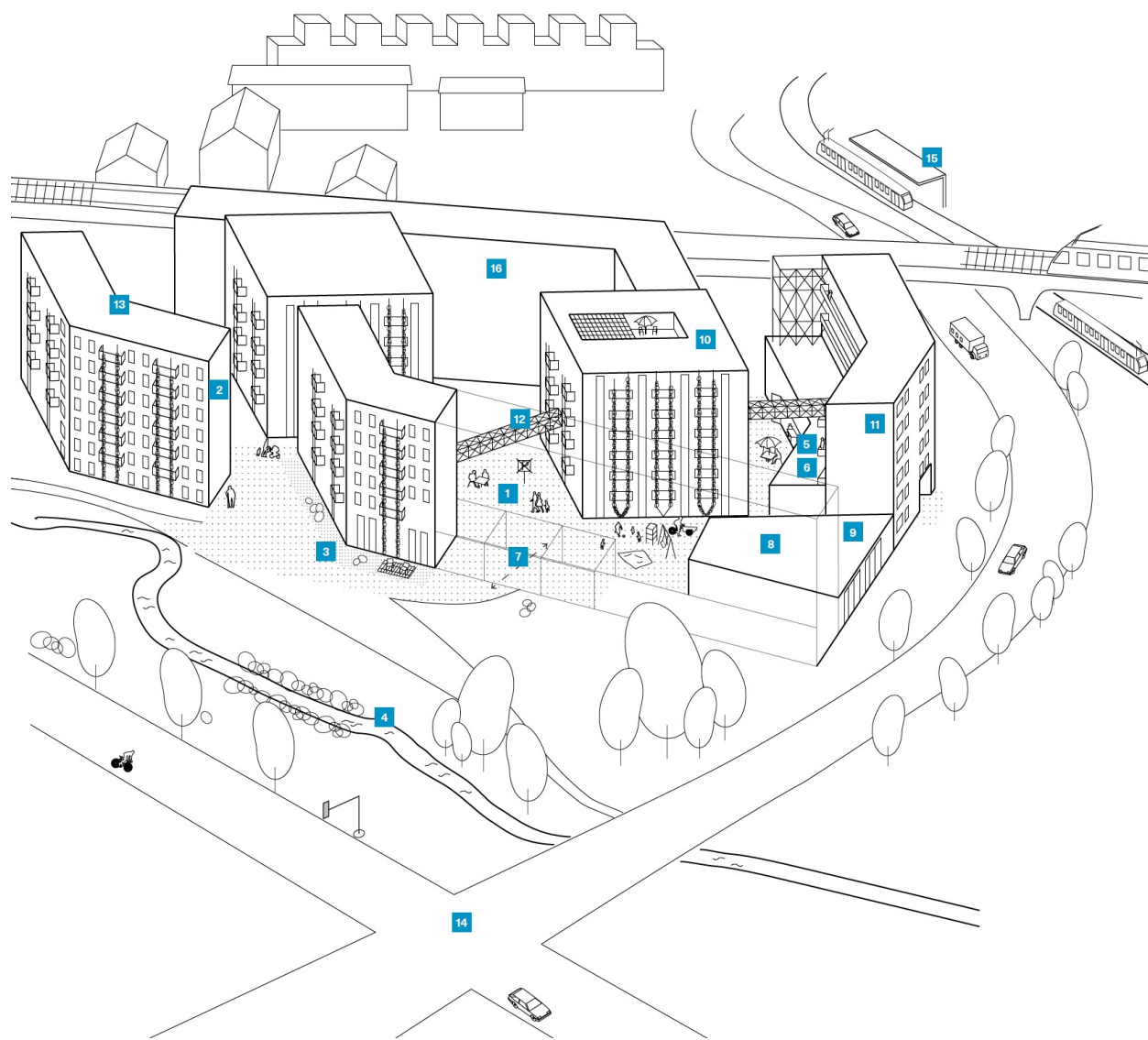
## Lösungen

An welchen Lösungen arbeiten die Akteure?

## Handlungslogiken

Welche wiederkehrenden Muster von Verhaltensweisen lassen sich erkennen?





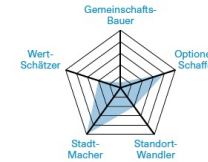
- |   |  |    |  |
|---|--|----|--|
| 1 | Autofrei                                   | 10 | Groß-WG                                    |
| 2 | Veredelter Rohbau                          | 11 | Fassade: außen Rost, innen begrünter Beton |
| 3 | Private und halb öffentliche Außenbereiche | 12 | Recycelte Verbindungsbrücken               |
| 4 | Renaturierter Bach                         | 13 | Miet- und Eigentumswohnungen als Nachbarn  |
| 5 | Kontaktstelle für Bewohner                 | 14 | Kreuzung in der Agglomeration              |
| 6 | Öffentliches Café                          | 15 | Glattalbahn                                |
| 7 | Großzügige Durchgänge                      | 16 | Studentisches Wohnen                       |
| 8 | Mobilitätsstation                          |    |  |
| 9 | Gewerbemix                                 |    |  |

Größe: 125 WE, Neubau  
 Projektstart: 2008  
 Fertigstellung: 2015  
 Trägermodell: Genossenschaft  
 Akteure: Projektentwickler Senn, Genossenschaft Kraftwerk1, Architekten Schneider Studer Primas, Immobilienberatung Wüst und Partner, kooperierende Sozialeinrichtungen und Mitinvestoren, Immobilienunternehmen Pensimo mit Anlagestiftung Turidomus und Adimora  
 Zielgruppe: Genossenschaftsmitglieder, Eigentümer, Mieter  
 Besonderheiten: herausforderndes Grundstück, ehemaliges Industrieareal, Wohnungs- und Nutzungsmix, Städtebau und Typologie, Kooperationen



1:5000

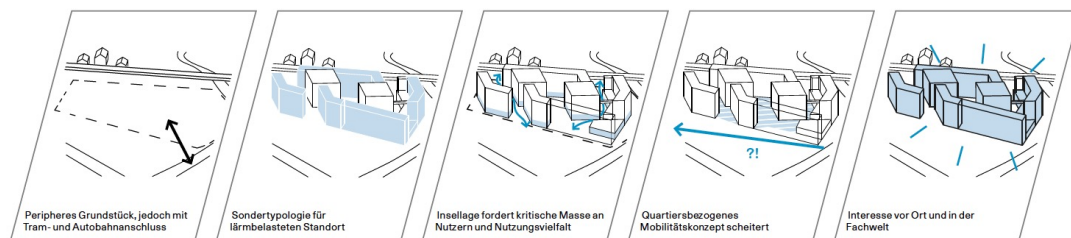
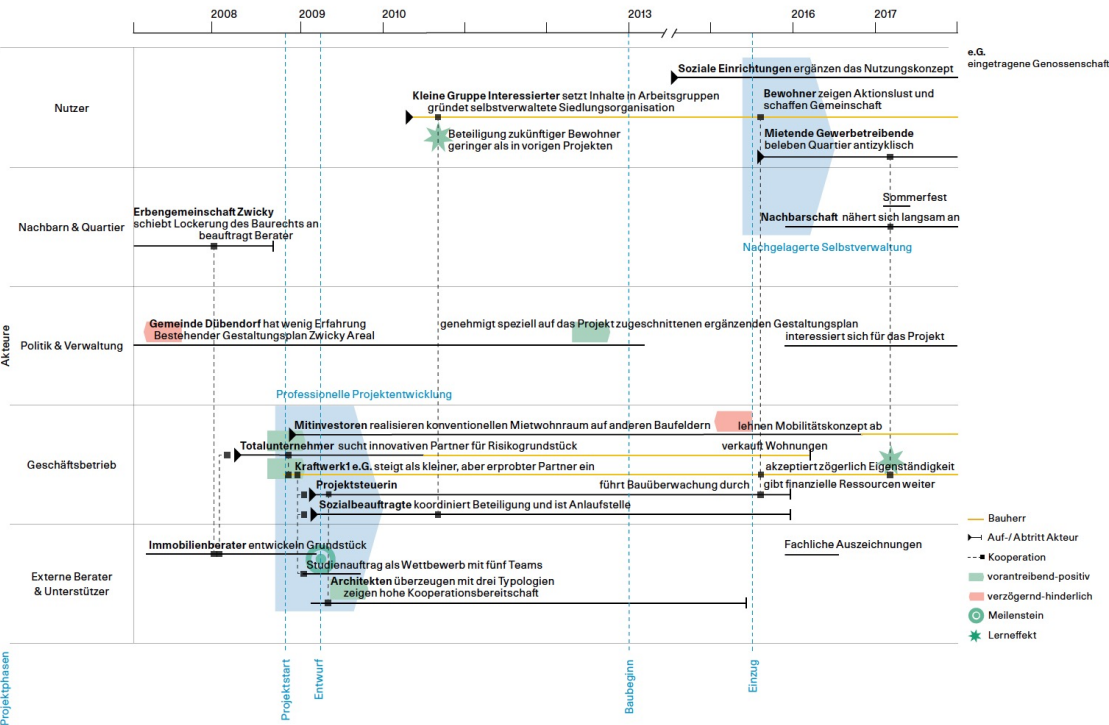
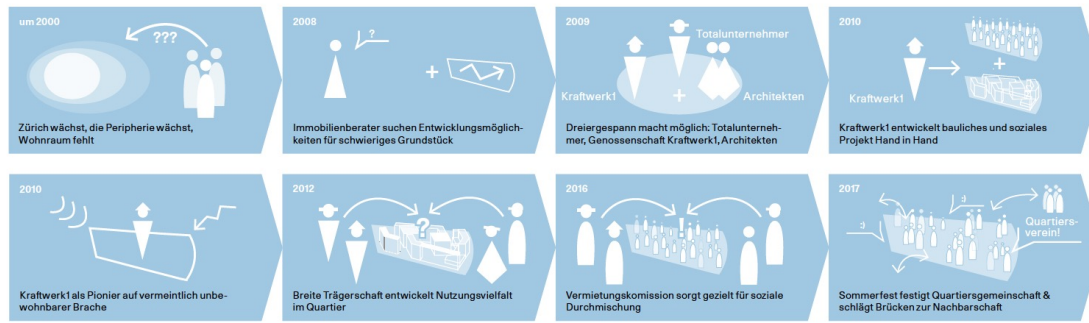
## Zwicky Süd, Dübendorf



Der an einem Verkehrsknotenpunkt in der Agglomeration Zürich gelegene Standort erforderte die Kooperation mehrerer Akteure, einen starken programmatischen Ansatz und eine innovative städtebauliche Lösung. So wurden die herausfordernden Ausgangsbedingungen gebändigt und die Entstehung eines lebendigen neuen Stücks Stadt möglich.

Die Zürcher Genossenschaft Kraftwerk1 beteiligte sich auf Einladung des Totalunternehmers Senn an der Entwicklung der Industriebrache und realisierte damit ihr drittes und bislang größtes Projekt. Kraftwerk1 war als kreativer Ideengeber zur Entwicklung neuer Standorte und als Schlüssel zu einer bestimmten Nutzergruppe gefragt. Zusammen mit einem weiteren Mitinvestor wurde das Areal räumlich, finanziell und vom Entwicklungszeitpunkt her aufgeteilt: Zuerst entwickelte Kraftwerk1 die Fläche zur Straßenkreuzung mit einem geringeren Anteil am Bodenpreis als die anderen Träger. Die Genossenschaft übernahm damit die Pionierrolle, auf die die beiden Partner aufsetzen konnten.

Der Städtebau verbindet die unterschiedlichen Partner in einem Gesamtkonzept aus einem Guss. Die Kombination der drei Gebäudetypologien Scheibe, Block und Halle ermöglicht eine hohe bauliche und damit einhergehend funktionale Dichte und den gewünschten Nutzungsmix. Gleichzeitig entsteht ein vom äußeren Verkehrslärm geschützter Freiraum im Inneren des Ensembles. Der autofreie Teil des Hofes von Kraftwerk1 ermöglicht sicheres Kinderspiel im Freien und dient gemeinsam mit der angrenzenden Gastronomie als Treffpunkt der Gemeinschaft. Über die Schaffung von selbstverwalteten und kommerziellen Angeboten jenseits der eigenen vier Wände konnte eine Reduktion der individuellen Ansprüche zugunsten eines gewissen kollektiven Luxus erreicht werden. Die Erschließung der Genossenschaftswohnungen erfolgt vorrangig über Laubengänge. Zwei Brücken verbinden die Gebäudeteile der Genossenschaft und stehen sinnbildlich für das gemeinschaftliche Zusammenleben.



## Rahmenbedingungen

### Gesamtstadt

Das Areal liegt am nordöstlichen Rand von Zürich, in der Nachbarkommune Dübendorf. Die dezentrale Lage, Lärm- und Verkehrslasten sowie die fehlende soziale Infrastruktur machen das Grundstück zu einem Risikostandort. Das Vordringen an den Stadtrand, in großer gefühlter Distanz zum Zentrum, war Neuland für Kraftwerk1. Durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung war jedoch eine Mindestvoraussetzung der Projektentwicklung gegeben. Mit Unterstützung schaffte es die Genossenschaft, die Erfahrungen aus dem urbanen Kontext auf dem unbekanntem Terrain erfolgreich zu adaptieren – die Mängel des Standorts erforderten allerdings veränderte Prioritätensetzungen und angepasste Organisationsstrukturen.

### Quartier und Areal

Bis 2001 wurden in der Spinnerei Zwicky Nähutensilien produziert. Als die Erbgemeinschaft die Produktion ins Ausland verlegte, war zunächst eine gewerbliche Folgenutzung vorgesehen. Der vom Bahnviadukt abgeschnittene Südtteil des Areals konnte nach ersten erfolglosen Anläufen schließlich in Mischnutzung mit starkem Wohnanteil entwickelt werden. Von konven-

tionellen Projektentwicklern wurde das Areal als „unmöglichlicher“ Wohnstandort abgelehnt, da die Belastung als zu stark erschien. Um eine reine „Schlafstadt“ zu vermeiden, war den Entwicklern ein gut durchdachtes Programm besonders wichtig. Durch Nutzungsmischung sollte lokale Wertschöpfung entstehen. Soziale Infrastruktur, Kultur- und Freizeitangebote – wie Quartiersladen, Friseursalon und Gastronomie – sollten das Quartier bereichern.

### Grundstück

Das Grundstück liegt zwischen einer großen Straßenkreuzung und einem Bahnviadukt und ist damit einer großen Verkehrs- und Lärmbelastung ausgesetzt. Gleichzeitig ist es dadurch verkehrlich – individuell motorisiert wie öffentlich – enorm gut angebunden. Die restriktiven gesetzlichen Lärmschutzanforderungen konnten durch Verhandlungsgeschick mit Begründung der Lage etwas gemildert werden. Zudem begünstigten neue Bautechniken das Wohnen an bisher unvorstellbaren Standorten. Die Architekten reagierten in der städtebaulichen Setzung mit nach außen geschlossenen Gebäudescheiben auf die Situation, wodurch alle Gebäudeteile eine lärmabgewandte Seite besitzen und ein ruhiger Innenhof geschaffen wurde.

## Akteure

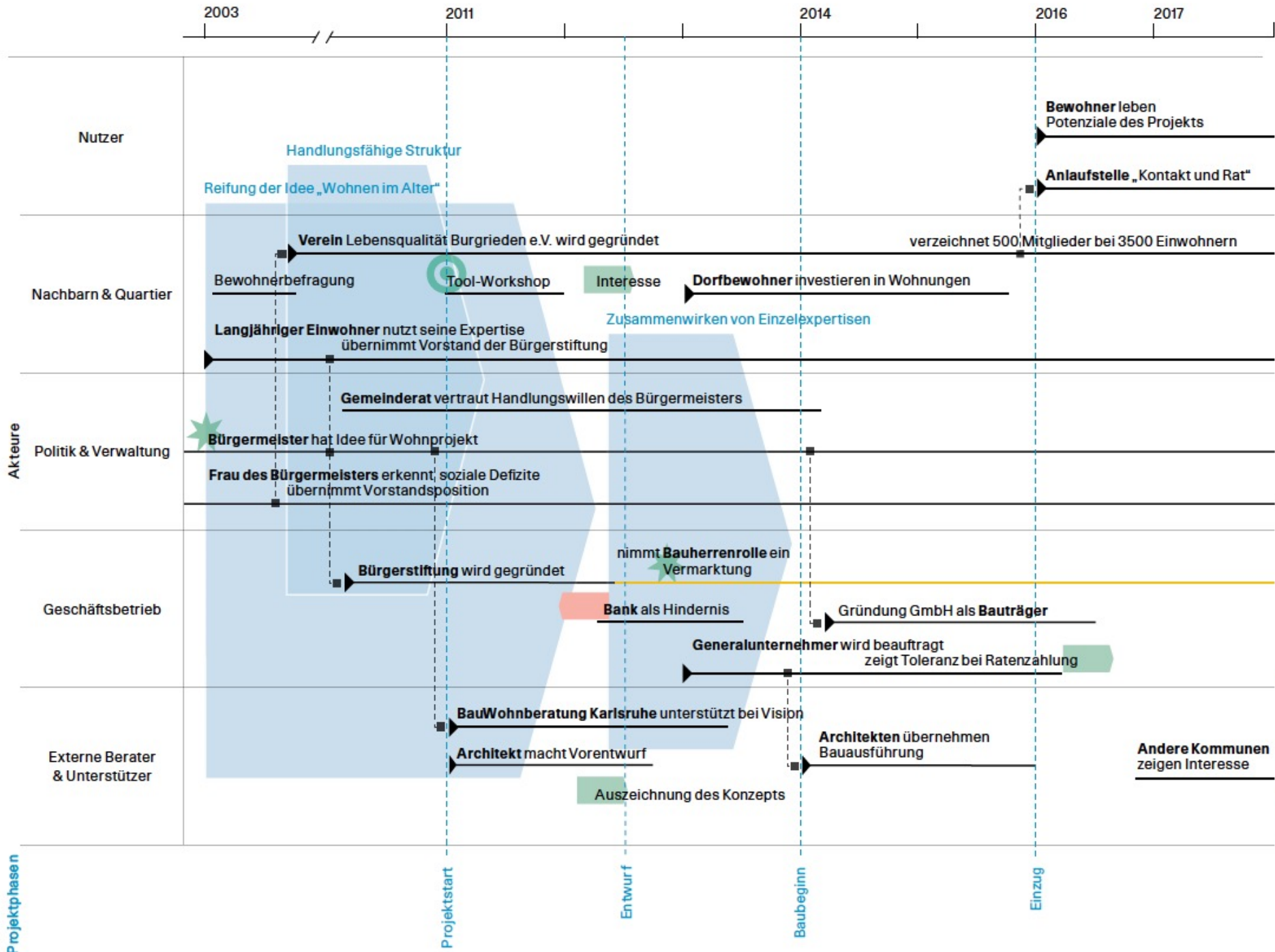
### Externe Berater & Unterstützer

Die Immobilienberater Wüst und Partner wurden von der Erbengemeinschaft des Zwicky Areals mit der Standortentwicklung beauftragt. Als Initiatoren der Projektentwicklung knüpften sie wesentliche Kontakte und waren prägende Mitgestalter. In dem durch sie ausgelobten Studienauftrag überzeugten die Architekten Schneider Studer Primas.

### Geschäftsbetrieb

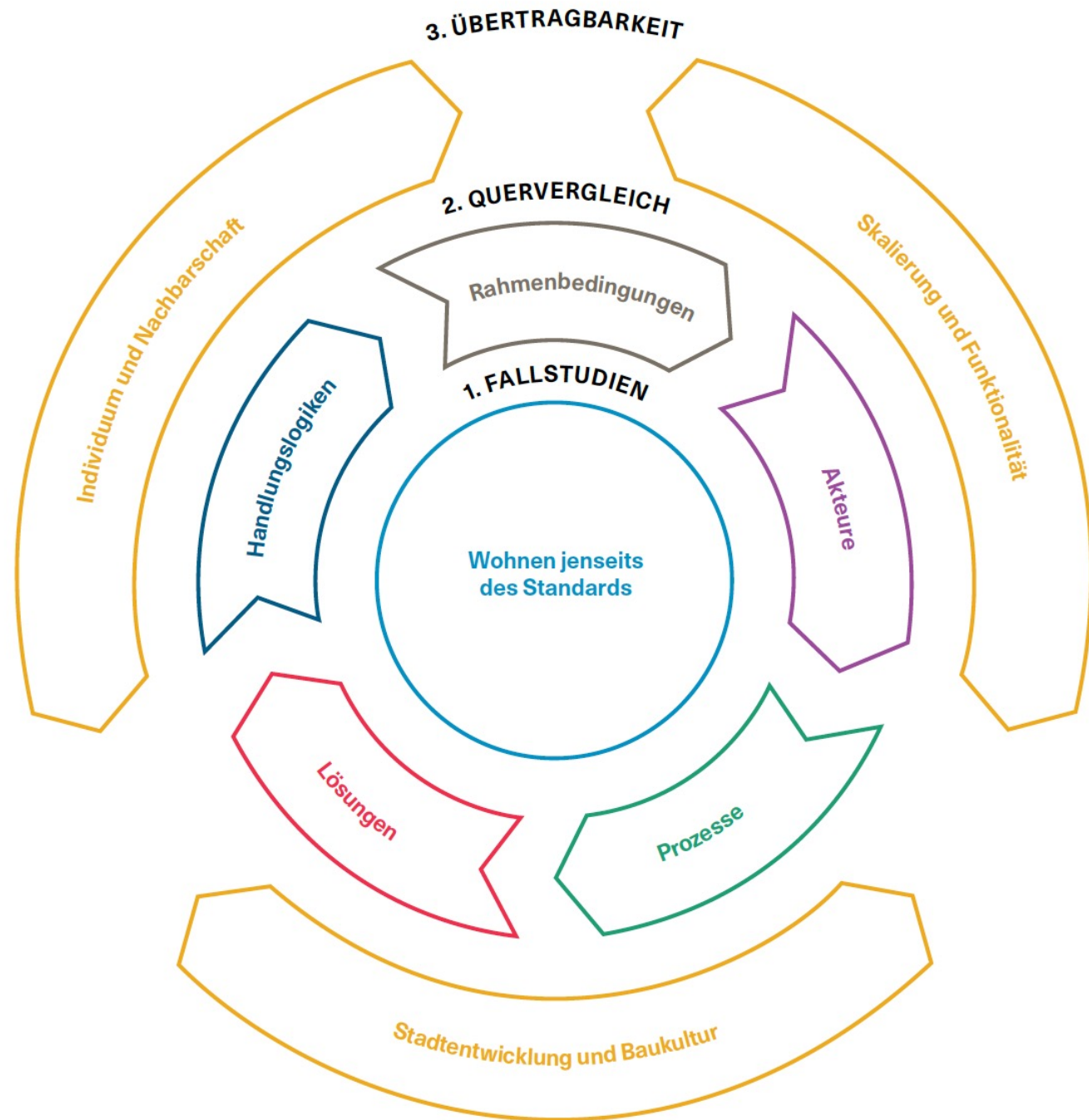
Mit dem Totalunternehmer Senn gewannen die Berater ein gut strukturiertes Familienunternehmen mit Qualitätsanspruch und starken Führungspersonen als aktiven Partner und ersten von insgesamt drei Trägern. Senn zeigte Verständnis für die Projektidee und brachte die nötige Finanzkraft und Bauerfahrung ein – über die Bedeutung von Nutzungsmischung und Wohnungsmix in der schwierigen Lage waren sich die Projektpartner schnell einig.

Für das risikoreiche Projekt sollte daher eine experimentierfreudige junge Genossenschaft als zweiter Träger, Ideengeber und Pionier hinzugezogen werden: Kraftwerk1 erschien dem Totalunternehmer als geeignete Partnerin, da sie anhand der erfolgreichen Vorprojekte Hardturm und Heizenholz in den vergangenen Jahren einen Lernprozess durchlaufen und eine starke Erfahrungsbasis aufgebaut hatte. Die Genossenschaft war motiviert für neuartige Aufgaben. Aufgrund begrenzter Ressourcen und der dadurch notwendigen Planungseffizienz war der Rückgriff auf bewährte Lösungen notwendig. Durch die Adaption dieser für den größeren Maßstab wurden nebenbei Kapazitäten für neue Themen eröffnet. Kraftwerk1 hatte von Beginn an feste Vorstellungen und Ziele. Beispielsweise sollte der Bewohnermix die Gesamtbevölkerung des Kantons Zürich repräsentieren. Die zunehmende Etablierung und das professionelle und selbstbewusste Auftreten halfen bei der Finanzierung und dem Anwerben engagierter Personen. Eine eigens eingesetzte Projektsteuerin übernahm die Bauüberwachung und Gesamtleitung bis zum Einzug der Genossenschaft. Sie verantwortete die Partizipation der Genossenschaftsmitglieder und bildete die Schnittstelle zu den Projektpartnern. Eine Sozialbeauftragte koordinierte zudem den Beteiligungsprozess und wirkte als ständige Anlaufstelle für alle Beteiligten. Trotz vielfältiger Kooperationen konnte Kraftwerk1 so in wichtigen Bereichen in Planung, Bau und Nutzerpartizipation Verantwortung übernehmen.



# Methodik

von 15 Fallstudien  
bis zur Übertragbarkeit



# Lösungen

Die 24 Innovationsfelder als ein vernetztes System der Weiterentwicklung und Aushandlung von Wohnen „jenseits des Standards“

## Programm und Funktionen

Wohnung als gestaltbare Hülle  
Wohnungsvielfalt und Wohnungsmix  
Wohnen plus  
Mixed Use  
Soziale und kulturelle Kooperationen  
Mobilität  
Vernetzung ins Quartier

## Kenngroßen

Bauliche Dichte  
Kritische Masse  
Flächeneffizienz  
Ressourcen und Ökologie

## Räumliche Struktur und Gestaltung

Städtebauliche Setzung  
Ensemble  
Freiraum  
Erschließung  
Lagen und Relationen  
Effizienz und Serie  
Differenz und Varianz  
Symbolik  
Wertigkeit

## Organisation

Trägermodelle  
Belegung  
Organisation und Betrieb vor Ort  
Raum für Aneignung

# Lösungen – Handbuch der 24 Innovationsfelder

## Wohnung als gestaltbare Hülle

Wohnung als gestaltbare Hülle
Wohnvielfalt & Wohnungsmix
Wohnen plus
Mixed Use
Soziale & kulturelle Kooperationen
Vernetzung ins Quartier
Mobilität
Bauliche Dichte
Kritische Masse
Flächeneffizienz
Ressourcen & Ökologie
Städtebauliche Setzung
Ensemble
Freiraum
Erschließung
Lagen & Relationen
Effizienz & Serie
Differenz & Varianz
Symbolik
Wertigkeit
Trägermodelle
Belegung
Organisation & Betrieb vor Ort
Raum für Aneignung

Wohnen ist als individuelles Grundbedürfnis Ausgangspunkt der Projekte und wird für ganz verschiedene Bewohner und Wohnformen in Gebäude und Ensemble in großer räumlicher Varianz umgesetzt. Mit zunehmendem Fokus auf räumlichen und funktionalen Angeboten jenseits der einzelnen Wohnung gewinnen langfristig nutzungsflexible Wohnkonzepte an Bedeutung. Die Wohnung ist persönlicher und familiärer Rückzugsort, der sich aber der Struktur und Gestalt des gesamten Wohnkonzeptes unterordnet.

Flexible Wohnvielfalt jenseits von Individualisierung Die Möglichkeit der zukünftigen Bewohner, im Planungsprozess die eigene Wohnung mitzugestalten, war eine wichtige Motivation gerade in frühen Projekten. Mittlerweile wenden erfahrene Akteure dialogorientierte Entwurfsmethoden an, um Wohnvielfalt und hohe Nutzungsflexibilität in der Wohnanlage zu realisieren – und haben so den Lebenszyklus des Nutzers und der Immobilie gleichermaßen im Blick. Vielfältige Wohnbedürfnisse generieren vielfältige Angebote am Standort, die über die individuelle Perspektive hinaus langfristig eine hohe Wohnqualität für eine vielfältige Bewohnerschaft sicherstellt.

Die Genossenschaft WOGENO vertraut im Projekt *Limmatstraße* auf einen gut organisierten Entwurfsprozess unter Einbeziehung ihrer Genossen. Die Kerngruppe zukünftiger Bewohner eignet sich vorgegebene Grundrisstypen an und entwickelt sie fort. So ist die Mitwirkung an robusten Grundrisstypen mit überschaubaren Variationen möglich – ohne dabei nur die eigene Wohnung in den Mittelpunkt zu stellen.

### Entwickelten Standards vertrauen

Erfahrene Genossenschaften greifen in ihren Projekten auf bereits etablierte Wohnungstypen zurück. Aus den ersten, vielfach experimentellen Projekten entwickelt sich ein Erfahrungsschatz, auf den nachfolgende Projekte aufbauen können. Die etablierten Wohnungsstandards helfen, den Fokus und das Engagement in neuen Projekten auf weitere Themen zu lenken – seien es Sonderwohnformen für einzelne Zielgruppen oder ergänzende Funktionen und Angebote für die gesamte Wohnanlage.

*Zwicky Süd* bietet seriell gereihete Wohnungsgrundrisse in den drei städtebaulichen Grundtypen Scheibe, Block und Halle, die mit einem hohen Grad an Regeldetails realisiert werden. Über die winkelförmige Geometrie der Gesamtanlage entstehen Variationen dieser Grundtypen. Die gut geschnittenen Wohnungen im Neubaustandard zu einem bezahlbaren Mietpreis und mit einem umfassenden ergänzenden Angebot vor Ort werden von den Bewohnern in der Agglomeration von Zürich sehr geschätzt.

### Adaption im Inneren

Standardisierte Wohnungstypen gewinnen ihre Anpassungsfähigkeit im Inneren über flexible Ausbaustandards, wählbar von den Bauherren, die in Form einer Baugemeinschaft oder als Hausprojekt im Verbund des Miethäuser Syndikats organisiert sind. Ein Basispaket kann je nach Interessenlage, finanziellem Spielraum und Lebenssituation mit Zusatzoptionen und Eigenleistungen kombiniert werden. Neben dem robusten Rohbau ist eine adaptive, vielseitig teilbare Gebäudehülle eine wichtige Voraussetzung, um vielfältige Wohnwünsche realisieren zu können. Im Lebenszyklus lassen sich Wohnungsgrundtypen durch sorgfältig vorgeplante Optionen für Zusammenlegungen oder Teilungen von einzelnen Zimmern an neue Bedürfnisse anpassen.

Die *Falkenried-Terrassen* sind mit ihren 324 praktisch deckungsgleichen Wohneinheiten ein Extremfall von Standardisierung. Der moderate Ausbaustandard ermöglicht relativ geringe Mieten. Jeweils sechs Wohnungen um ein Treppenhaus bilden eine Hausgemeinschaft, in der einzelne Räume flexibel an einzelne Wohnungen angegliedert werden können. Durch die wohlproportionierte Raumaufteilung und den verfügbaren gemeinschaftlichen Freiraum der Terrasse wird die Wohnung im Verhältnis zur eigentlichen Quadratmeterzahl als groß und vollwertig erlebt.

### Querbeziehungen & Wechselwirkungen

- Die Wohnung als gestaltbare Hülle ist Grundlage für → *Wohnungsvielfalt und Wohnungsmix*, durch die für eine große Bandbreite von Zielgruppen eine flexible → *Belegung* ermöglicht wird
- ← → *Effizienz und Serie* in Städtebau, Typologie und Konstruktion kann mit *Wohnen als gestaltbare Hülle* Hand in Hand realisiert werden
- Die flexibel gestaltbare Wohnung kann im Lebenszyklus einer Immobilie die → *Flächeneffizienz* befördern und über die Adaptabilität den schonenden Umgang mit → *Ressourcen und Ökologie* stärken
- Anpassbare Wohnungen werden in langfristig orientierten ← *Trägermodellen* genutzt, um individuelle Wünsche aufzunehmen und Möglichkeiten der Mitgestaltung anzubieten

## Wohnungsvielfalt und Wohnungsmix

Wohnung als gestaltbare Hülle
Wohnvielfalt & Wohnungsmix
Wohnen plus
Mixed Use
Soziale & kulturelle Kooperationen
Vernetzung ins Quartier
Mobilität
Bauliche Dichte
Kritische Masse
Flächeneffizienz
Ressourcen & Ökologie
Städtebauliche Setzung
Ensemble
Freiraum
Erschließung
Lagen & Relationen
Effizienz & Serie
Differenz & Varianz
Symbolik
Wertigkeit
Trägermodelle
Belegung
Organisation & Betrieb vor Ort
Raum für Aneignung

Ein Kerninteresse zahlreicher Projekte ist die Erstellung eines vielfältigen Wohnangebots für eine differenzierte Bewohnerschaft, die an einem Standort zusammenfindet. Durch die geschickte Mischung von Wohnungstypen und –größen, Finanzierungsformen und Trägerschaften entstehen synergetische Nachbarschaften diverser Lebensstile und Lebensabschnitte. Im Projekt und am Standort sorgt dies für Stabilität, ermöglicht Integration und schafft wechselseitige Impulse. Im Prozess werden Risiken gestreut und die Stärken verschiedener Zielgruppen kombiniert.

### Vielfalt der Bedürfnisse als Ressource

Eine pluralisierte Gesellschaft braucht Wohnformen, die den vielfältigen Bedürfnissen entsprechen. Verschiedene Finanzierungsmodelle und Einkommensverhältnisse bieten mitunter Chancen in der Ausgestaltung eines durchmischten Zusammenlebens – Tür an Tür in einem Haus, Hof oder Block. Diese Ressource gilt es produktiv zu nutzen.

Im *Sonnenhof* leben Bewohner unterschiedlichster Einkommens- und Lebenslagen in Geschosswohnungen, Maisonette- und Stadthaus-typologien. In dem Wohnungsmix spiegeln sich auch die Eigentumsverhältnisse wider. Dabei wurde aus einer Gruppe von Alleinstehenden mit Anspruch auf geförderten Wohnraum – unterstützt durch das Miethäuser Syndikat –, einer konventionellen Baugemeinschaft sowie einer Wohnpflegegruppe, die Vereinsstatus hat, ein Konsortium gebildet. Alleinstehende und Wohnpflegegruppe organisieren sich nach der vorgegebenen Syndikatsstruktur in einem Hausverein sowie einer GmbH. Der Verein tritt als Gesellschafter der GmbH und Eigentümer des Gebäudes auf. Als weiterer Gesellschafter verhindert das Syndikat durch sein Vetorecht im Ernstfall den Hausverkauf. Mit den anderen Eigentümern bilden die vielfältigen Akteure zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft.

### Stabilität durch Diversität

Zahlreiche der untersuchten Projekte zeigen: Eine ausgewogen diverse Bewohnerschaft kann das Zusammenleben insgesamt stärken – vorausgesetzt, das Belegungskonzept sowie die Organisation und der Betrieb vor Ort werden durchdacht entwickelt und umgesetzt. Die Verschiedenheit der Nachbarn ist ein Pluspunkt, der für viele Bewohner im Alltag die Wohnqualität erhöht und zur Identität der gesamten Wohn-

anlage beiträgt. Neue Wohnangebote können zugleich den Wohnbestand im Quartier bereichern.

Beim *Hardturm* steht die Wohnvielfalt im Fokus. Der Mix der Wohnungsgrundrisse basiert auf dem Prinzip eines Arbeiterwohnheims mit Mittelflurerschließung. Unterschiedliche Wohnungstypen, Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung, Gäste- und Loftwohnungen mit der Möglichkeit zur Arbeit von zu Hause aus liegen Tür an Tür. Durch diesen Mix entwickelt das Projekt eine eigenständige, lebendige Nachbarschaft inmitten des heterogenen und sich im Umbruch befindlichen Stadtteils Zürich-West.

### Passende Angebote unter einem Dach managen

Wohnvielfalt und Wohnungsmix in einer Wohnanlage bieten die Chance, bei veränderten Bedürfnissen und Lebenssituationen der Bewohner – beispielsweise infolge von Familienzuwachs, Auszug der Kinder oder Äterwerden – passende Wohnangebote zu finden. Die gemeinschaftliche Hausorganisation macht Umzüge im eigenen Haus möglich und wahrscheinlicher – und verankert diese in einzelnen Genossenschaften auch verbindlich.

Im Fall von *Allengerechtes Wohnen* übernimmt die Bürgerstiftung für die Einzeleigentümer zentral die Vermietung. Damit kann der gewünschte Bewohnermix langfristig gesichert und auch die sich wandelnden Bedürfnisse einzelner Bewohner können aktiv gemanagt werden.

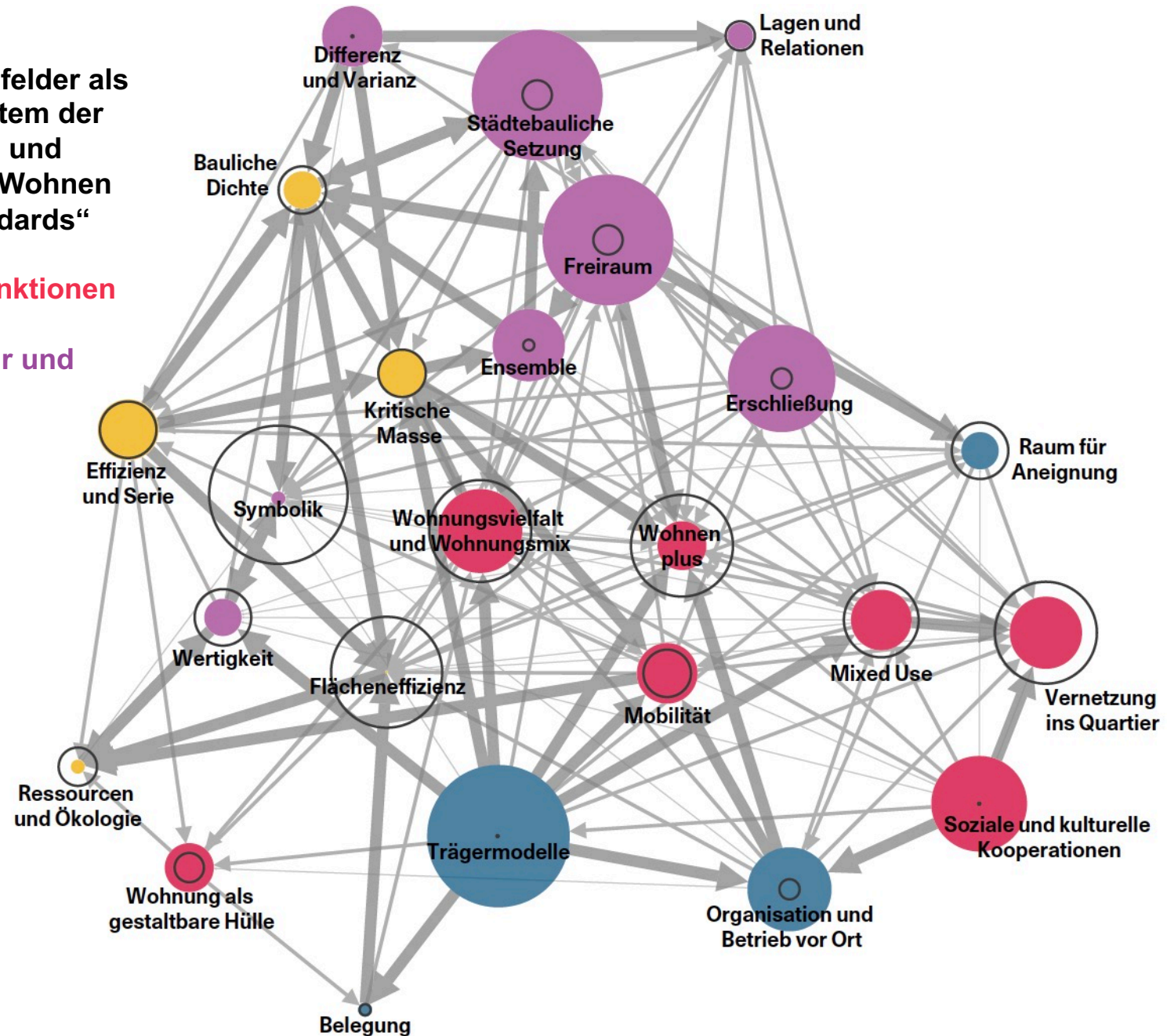
### Querbeziehungen & Wechselwirkungen

- Wohnungsvielfalt und Wohnungsmix lassen sich über vielfältige ← *Trägermodelle* und ← *Soziale und kulturelle Kooperationen* herstellen und managen
- Vielfalt und Mix der Wohnungen steht in einem Wechselspiel mit einer → ← *Kritischen Masse* an Wohnungen, um auch im großen Maßstab eine lebenswerte Nachbarschaft zu gestalten und bei verändertem individuellen Flächenbedarf zugleich das Umziehen am Standort zu ermöglichen und damit die → *Flächeneffizienz* am Standort zu erhöhen
- Wohnungsvielfalt und Wohnungsmix befördern die Nachfrage nach → *Wohnen Plus* mit zusätzlichen Angeboten und Services sowie nach neuen Formen der → *Mobilität*
- Ein komplexes Programm aus vielfältig gemischten Wohnungen bedarf eines strukturierenden räumlichen Rahmens in ← *Städtebau*, ← *Ensemble*, ← *Freiraum* und ← *Erschließung*
- Ein vielfältiges und gemischtes Wohnangebot bedarf der guten und durchdachten ← *Organisation und Betrieb vor Ort* und sollte über eine mittel- bis langfristige Strategie der ← *Belegung* gemanagt werden
- Wohnungsvielfalt und Wohnungsmix profitiert von durchdachten ← *Lagen und Relationen* der einzelnen Wohntypen zueinander und befördert die → *Vernetzung ins Quartier*
- Ein vielfältiges und gemischtes Wohnungsangebot kann über → *Wertigkeit* und → *Symbolik* Ausdruck finden

# Lösungen

Die 24 Innovationsfelder als ein vernetztes System der Weiterentwicklung und Aushandlung von Wohnen „jenseits des Standards“

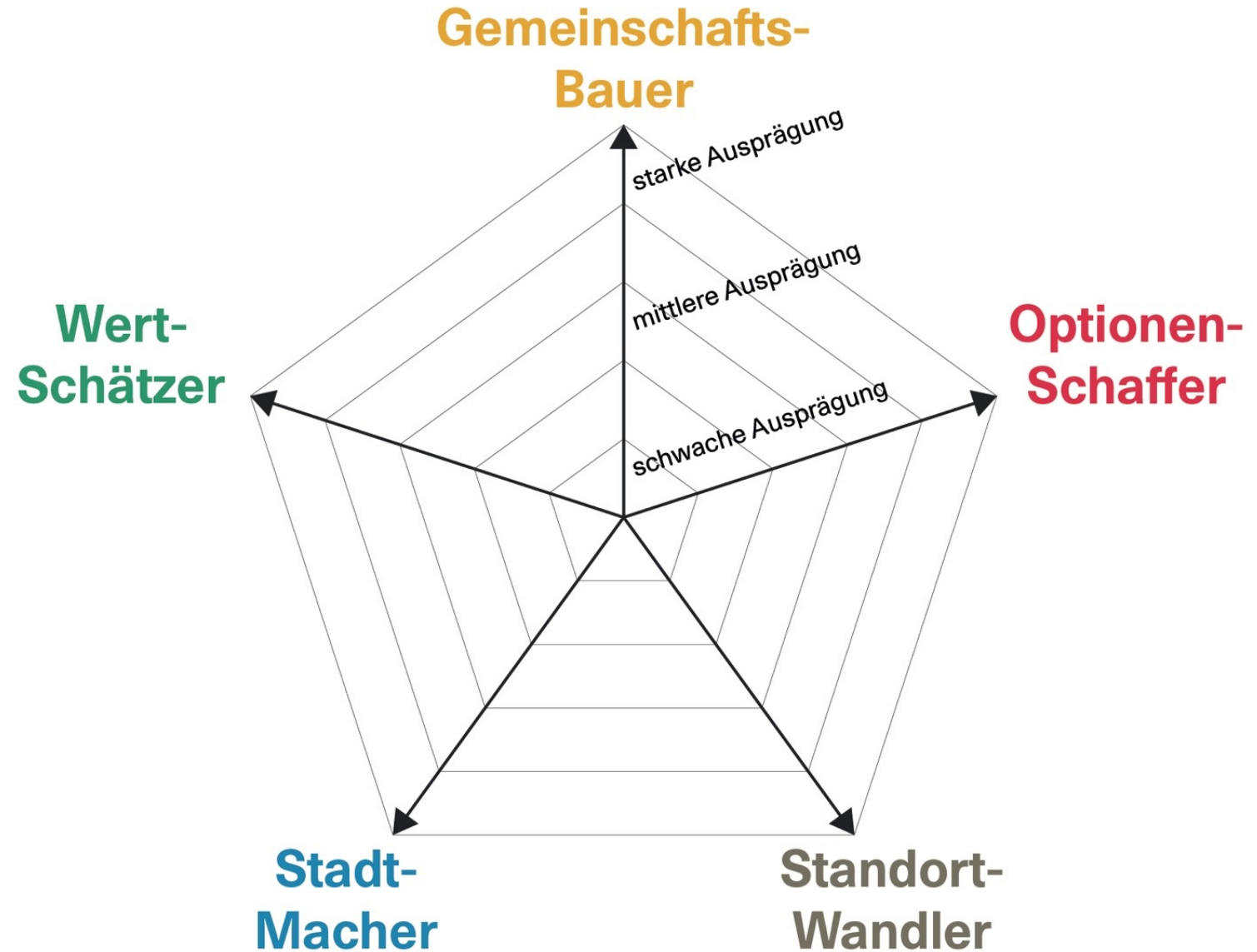
Programm und Funktionen  
Kenngrößen  
Räumliche Struktur und Gestaltung  
Organisation



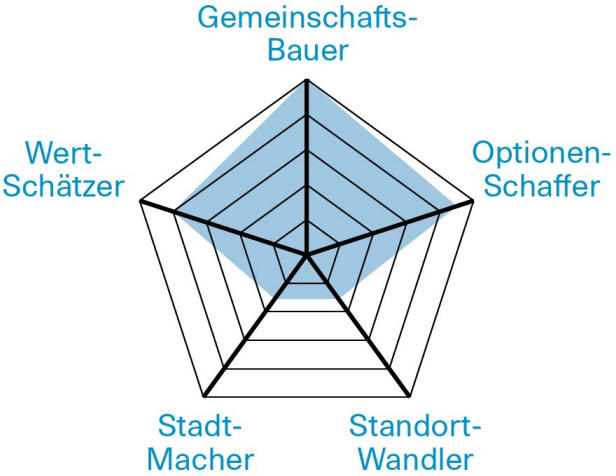


In den Fallstudien sind  
**5 Handlungslogiken**  
erkennbar

**Handlungslogik =**  
**Muster von Verhaltensweisen**  
mehrerer beteiligter Akteure,  
die unter bestimmten  
Rahmenbedingungen zu einer  
bestimmten Projektgenese führen  
und aus dem Prozess sowie der  
Lösung beabsichtigte wie  
unbeabsichtigte positive und  
negative Wirkungen entwickeln.



# Wohnprojekt Wien in Wien



## Gemeinschafts-Bauer

In einer **längeren Vorphase** bildet sich, gebunden an einen **spezifischen Ort**, eine **Gruppe** mit einer **Vision des gemeinsamen Wohnens**.

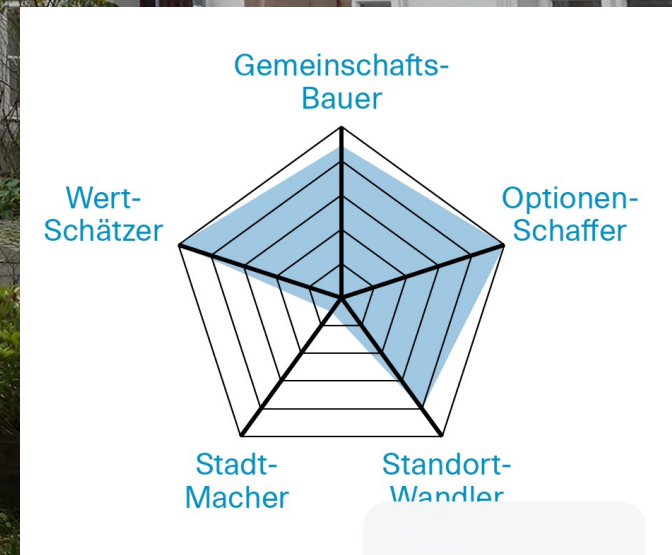
Mit der **Gelegenheit für ein Grundstück**, vielfach **unterstützt** durch Kommune, Stiftungen, Architekten oder andere Dritte, **organisiert sich die Bauherrschaft** eng verknüpft mit den **zukünftigen Nutzern**.

Basierend auf **individuellem Wohnwert und geteilten Werten** besteht **Offenheit für die gemeinsame Wohnlösung**, die in **Planungsphase 0** mit intensiver Unterstützung von **Beratern, Moderatoren, Architekten** konkretisiert wird.

Aus dem Prozess wächst ein **bauliches und ein soziales Projekt**, geknüpft an intensive **Partizipation**, die **über die Fertigstellung hinausreicht** und das **Zusammenleben der Nachbarschaft** im Blick hat.

Neben dem **Projektmanagement** braucht die **Finanzierung** besonderes Geschick, da im Projekt hoch gesteckte Ziele, **geringe Bauerfahrung** und **beschränkte finanzielle Mittel** der Nutzer aufeinandertreffen.

# Falkenried-Terrassen in Hamburg



## Optionen-Schaffer

Aus einem **langfristigen Interesse**, **Wohnraum jenseits von (Einzel-)Eigentum** zu entwickeln und zu halten, schaffen **erfahrene Akteure** oder **projektspezifisch formierte Akteure** mit **Unterstützung von Trägern, Stiftungen oder Kommunen**

**Neubauten** oder **Bestandsentwicklungen** mit einem Fokus auf flexibles, bezahlbares, barrierefreies, vielfältiges Wohnangebot für eine große Bandbreite unterschiedlicher Zielgruppen, die **neuen Zugang zum Wohnen** erhalten,

mit **ergänzenden Nutzungen und Angeboten** jenseits der eigenen Wohnung, welche eine Reduktion individueller Wohnfläche ermöglichen.

**Partizipation und Mitgestaltung vor und nach Fertigstellung** haben **Aneignung und Befähigung der Bewohner** zum Ziel.

Das **langfristig stabile Zusammenleben** vor Ort und die **koordinierte Belegung** sind wesentliche Ziele der **selbstorganisierten Hausverwaltung**.

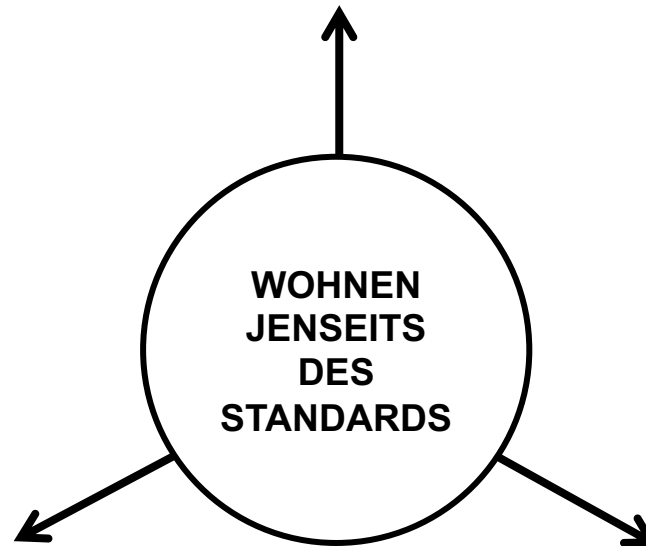
## Lernen

**Wie lassen sich diese Lösungen auf etablierte Akteure am Wohnungsmarkt übertragen, um zu mehr Bedürfnisgerechtigkeit und Differenzierung im Wohnungsangebot beizutragen?**

# Dimensionen der Übertragbarkeit

## SKALIERUNG & FUNKTIONALITÄT

Ökonomische **Effizienz** im Wohnungsbau, Bereitstellung von **viel neuem Wohnraum** in wachsenden Städten mit **schwindenden Flächenreserven**, Erreichen einer **kritischen Masse**, um Nischennutzung überwinden



## INDIVIDUUM & NACHBARSCHAFT

Passgenaue Lösungen in einer **vielfältiger und flexibler werdenden Gesellschaft**, Auswirkungen des **demographischen Wandels**, Wohnen als **gemeinschaftlicher Kit** und als **soziales Projekt**, als Ort und Prozess der individuellen **Befähigung**

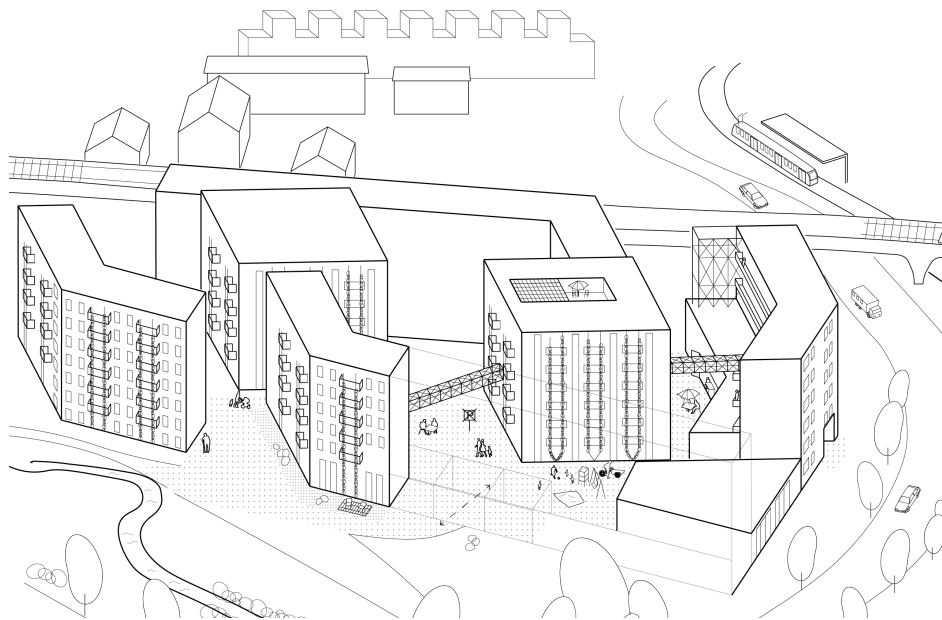
## STADTENTWICKLUNG & BAUKULTUR

Mehr als Wohnen → **Veränderungsprozesse** über das Projekt hinaus, **Verwandlung** eines Standorts, des Wohn- und Lebensumfelds, Ingangsetzung einer neuen **Marktdynamik**, **Defizite** in der Ausgangslage bewältigen

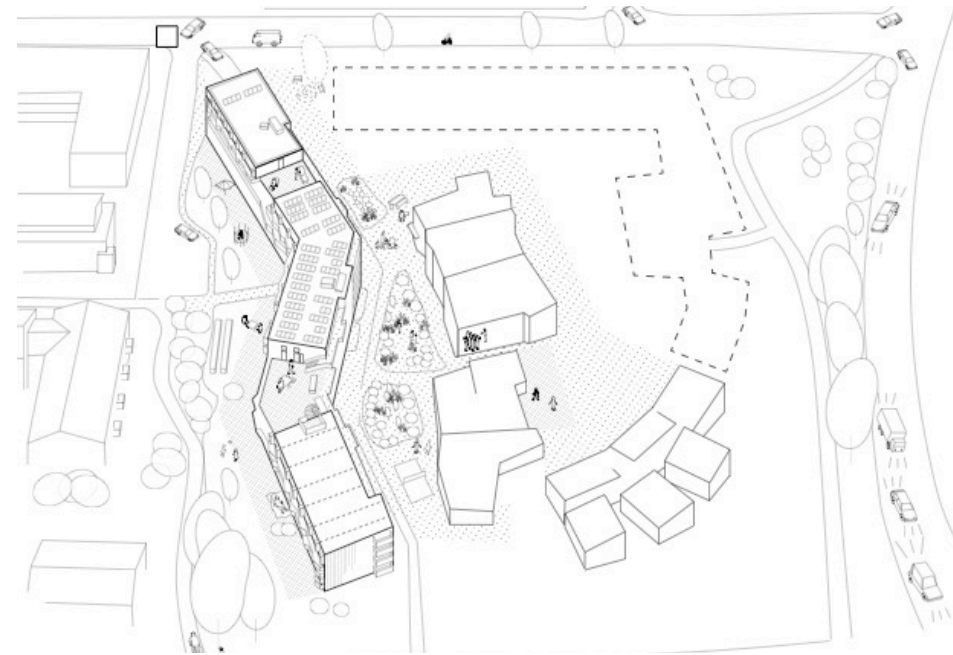
## Skalierung & Funktionalität

### Wohnen im großen Maßstab nachhaltig gestalten

Über die geschickte **Nutzung von Skaleneffekten** und die **Reinvestition der erzielten Effizienzgewinne** in Programmatik und Zusammenleben gelingt es, im großen Maßstab neue Wohnanlagen zu schaffen, die als lebenswerte Wohnstandorte und -umfelder wahrgenommen und angenommen werden.



»Zwicky Süd« in Dübendorf



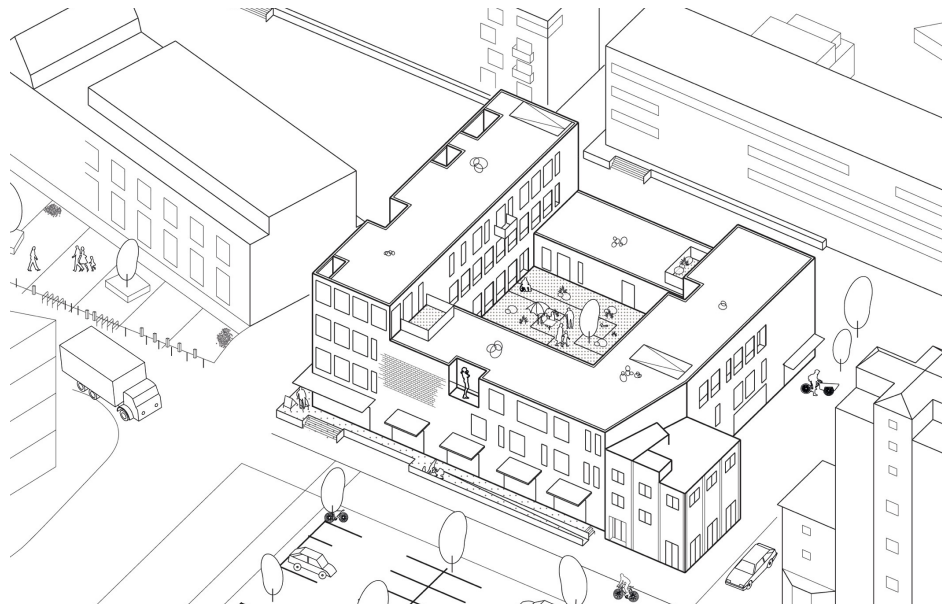
»Limmatstr.« in München



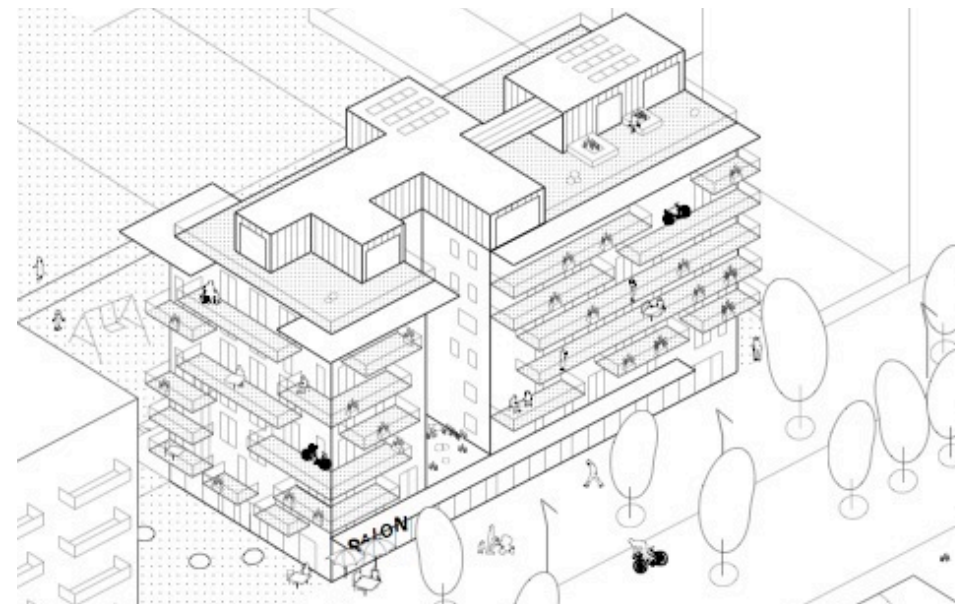
## Skalierung & Funktionalität

### Quartiersfunktionen etablieren und nachhaltig nutzen

Durch eine **kritische Masse an Nachfragern** werden – gerade an schwierigen Standorten – **ergänzende Angebote und Services** tragfähig. Diese spielen als **Verbindung zum Quartier** und in der **Erschließung neuer Standorte für die eigene Zielgruppe** eine entscheidende Rolle.



»Alte Weberei Carré« in Tübingen

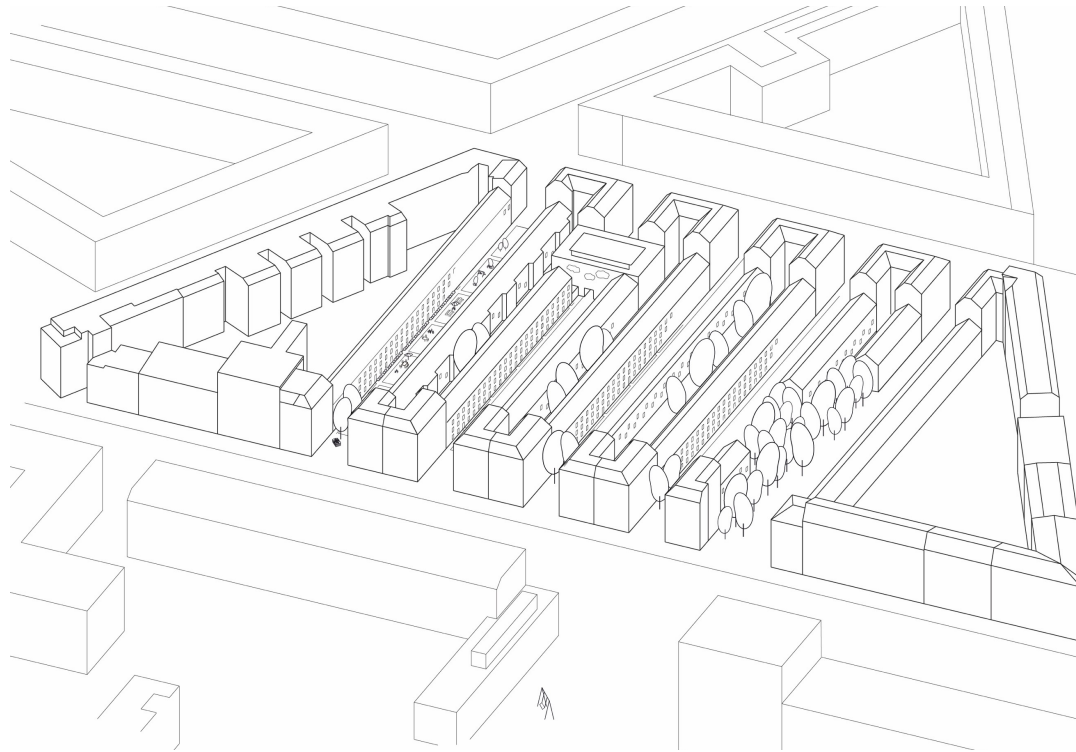


»Wohnprojekt Wien« in Wien

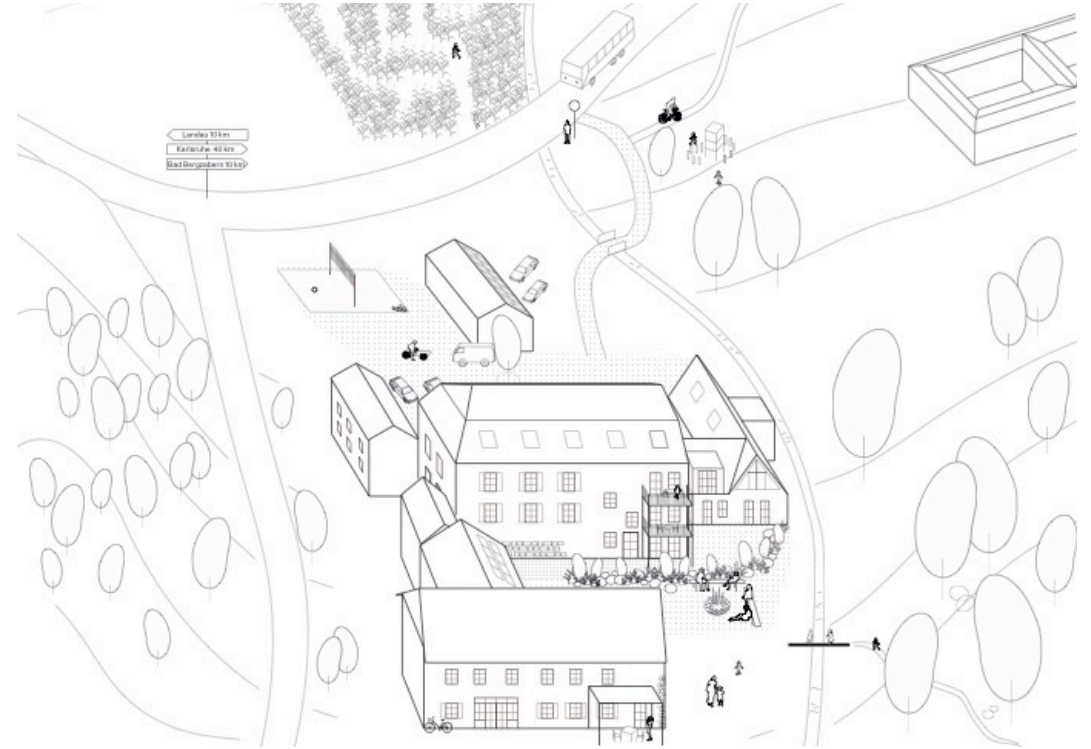
# Individuum & Nachbarschaft

## Menschen vor Ort befähigen

Anstelle der Versorgung von Bedürftigen mit Wohnraum tritt ein **Verständnis von Wohnen als Raum und Prozess der Befähigung** mit positiven sozialen Wirkungen.



»Falkenried-Terrassen« in Hamburg



»Kaiserbacher Mühle« in Klingenmünster

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)  
Agnes Förster, Andreas Bernögger, Bernadette Brunner

# Wohnen jenseits des Standards

Auf den Spuren neuer Wohnlösungen für  
ein differenziertes und bedürfnisgerechtes  
Wohnungsangebot

WÜSTENROT STIFTUNG



**Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!**