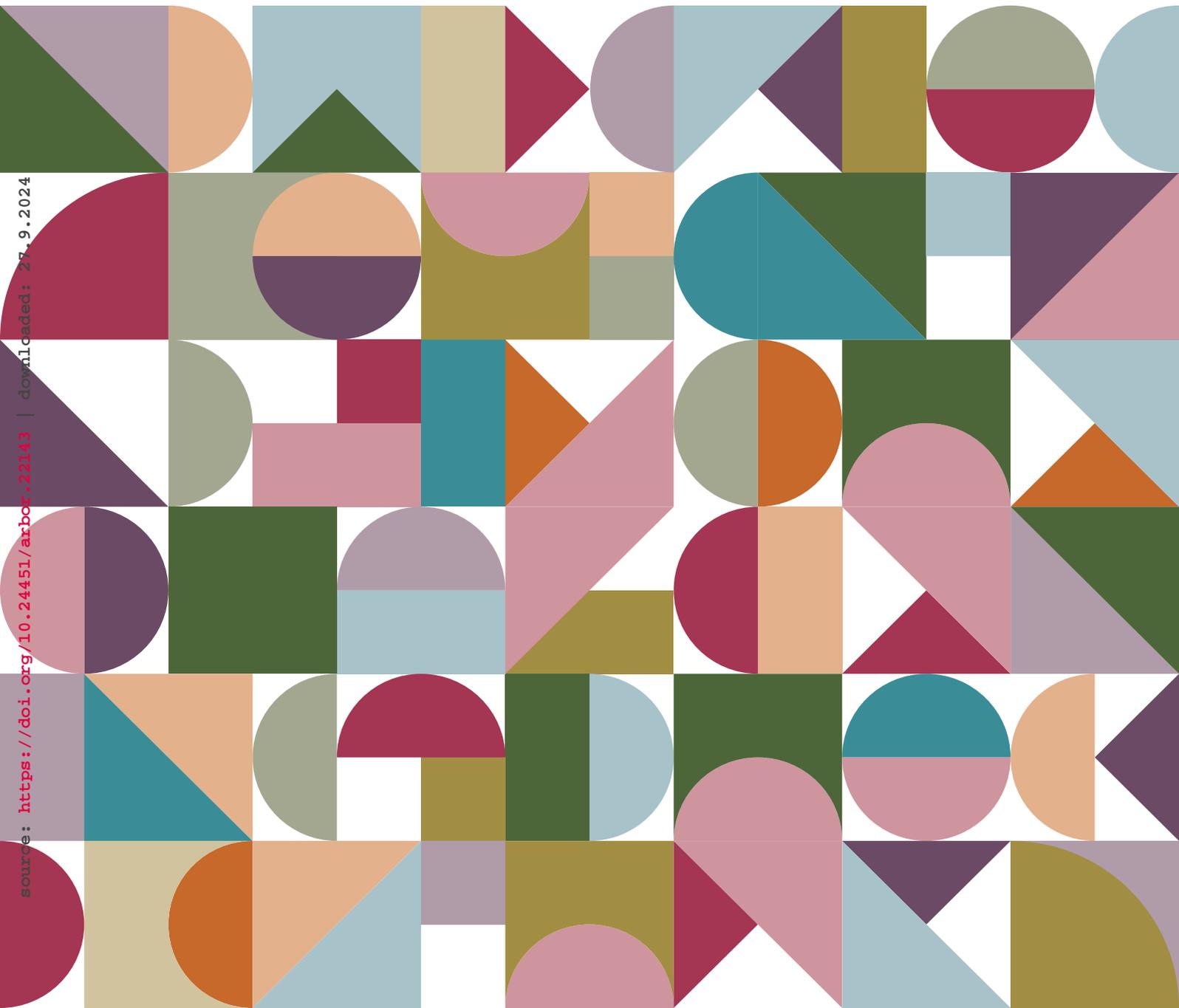


Generationen- wohnen

in langfristiger Perspektive –
von der Intention zur gelebten Umsetzung
Abschlussbericht 2024



**Generationenwohnen in langfristiger Perspektive –
von der Intention zur gelebten Umsetzung**

Abschlussbericht 2024

Das Wichtigste in Kürze

Unterstützende Netzwerke von Menschen verschiedener Generationen im nahen Wohnumfeld zu finden – das ist die Grundabsicht von Generationenwohnen. Mit den veränderten Lebens- und Familienformen und mit steigender Mobilität im Lebenslauf, aber auch mit der demografischen Alterung und der alterspolitischen Ausrichtung auf «Zuhause alt werden», gewinnt diese Idee an Bedeutung und ist oftmals mit hohen Erwartungen verbunden. Generationenwohnprojekten wird dabei das Potenzial zugeschrieben, die intergenerationelle Solidarität zu fördern, aber auch die eigenen Ressourcen zu stärken und dem Alltag Sinn zu geben. Dies kann sich positiv auf die physische wie emotionale Befindlichkeit auswirken und im hohen Alter einen Umzug in ein Alters- und Pflegezentrum verzögern oder sogar verhindern. Nach wie vor bleibt jedoch offen, was über die Zielsetzungen der Projekte hinaus von den Bewohnenden gelebt und erlebt wird. Wie entwickeln sich die ursprünglichen Visionen eines generationenübergreifenden Zusammenlebens über die Zeit? Welche Ansätze und Strategien bewähren sich in der Praxis? Und welche Ausstrahlung entfalten die Projekte in ihrer Umgebung?

Blick in die Praxis

Das angewandte Forschungsprojekt «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung» hat diese Fragen anhand langjährig bestehender Generationenwohnprojekte und mittels qualitativer Methoden untersucht. Die Forschung wurde von einem Team am ETH Wohnforum – ETH CASE, an der Berner Fachhochschule und von age-research.net zwischen Januar 2021 und Mai 2024 durchgeführt. Im Sinne eines ganzheitlichen Zugangs hat das Forschungsprojekt die Entwicklungen von ausgewählten einzelnen Wohnprojekten über die Zeit auf vier Ebenen – Intentionen, Organisation und Struktur, gebauter Raum und Zusammenleben – nachgezeichnet und analysiert. Nicht nur wurde so die grosse Bandbreite an unterschiedlichen Ansätzen und Strategien deutlich, sondern es liessen sich mit der Betrachtung in der Verlaufsperspektive Chancen, Herausforderungen und auch Grenzen von Generationenwohnprojekten erkennen – insbesondere auch im Hinblick auf die Zielgruppe 50plus. Aus diesen Erkenntnissen lassen sich wichtige Handlungsempfehlungen ableiten, die bestehende und zukünftige Generationenwohnprojekte unterstützen können. Die Forschungsergebnisse sind in drei Publikationen – einem Booklet mit einer Kurz-Dokumentation von 19 Generationenwohnprojekten in der Schweiz; einem vertieften Fallstudienbericht zu sechs Generationenwohnprojekten und dem vorliegenden Abschlussbericht – festgehalten und richten sich an gemein-

nützige, institutionelle und private Akteur:innen im Praxisfeld des Generationenwohnens und des Wohnens in der zweiten Lebenshälfte. Ein als Zusatzprojekt zur Forschung entstandener Film beleuchtet den Wohnalltag in sechs Generationenwohnprojekten in der Schweiz.

Partizipationsprozesse bedürfnisgerecht und transparent gestalten

Eine an die Bedürfnisse und Ressourcen der Beteiligten angepasste Partizipation über den gesamten Projektverlauf ist entscheidend, um Generationenwohnprojekte bedarfsgerecht zu gestalten. Dies umfasst den frühzeitigen Einbezug der Zielgruppen, idealerweise bereits während der Konzeptualisierungsphase. Eine transparente Kommunikation über den Partizipationsprozess (Ziele, Ablauf und Art der Beteiligung) ist entscheidend. Zu umfangreiche Beteiligungsprozesse können jedoch überfordern und zu finanziellen Mehrkosten führen. Deshalb ist es wichtig, verfügbare Ressourcen im Vorfeld abzuklären und den Prozess bedürfnisgerecht anzupassen. Der Einbezug einer externen Moderation kann hilfreich sein.

Im Planungsprozess priorisieren und flexibel agieren

Eine zentrale Herausforderung in der Planungsphase von Generationenwohnprojekten ist die Priorisierung der Bedürfnisse und Wünsche der potenziellen Bewohnenden sowie ggf. gesellschaftsbezogener Ziele im Hinblick auf die finanzielle Realisierbarkeit, die Schaffung einer lebendigen Gemeinschaft und die Nachhaltigkeit. Architekt:innen, Planer:innen und weitere Beteiligte können hierbei eine entscheidende Rolle spielen. Es bewährt sich im Planungsprozess, Mitspracherechte mit einer gewissen Verbindlichkeit zu verknüpfen, um ein Übermass an Wünschen und einen unstrukturierten Verlauf zu vermeiden. Ausserdem ist es entscheidend, auf Veränderungen und unerwartete Herausforderungen möglichst früh zu reagieren und das Konzept flexibel anzupassen.

Neue Wohntypologien – der Mix macht's

Es gibt keine Einheitslösung oder ein Rezept für einen gelingenden Wohnungsmix. Stattdessen ist es für die meisten Projekte sinnvoll, wenn das Raumprogramm an die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse künftiger Zielgruppen angepasst und wenn möglich mit ihnen partizipativ entwickelt wird. Auch in kleineren Projekten kann sich eine Vielfalt an Wohntypologien und Grundrissstrukturen bewähren. Diese unterstützt nicht nur die angestrebte Durchmischung, sondern kann sich auch auf das Verhältnis zwischen Nähe und Distanz positiv auswirken. Die Einführung neuer Wohntypo-

logien erfordert auf Seiten der Trägerschaft Geduld und Offenheit in Vermittlung sowie Vergabepaxis. So kann es mehr Zeit benötigen, zum Wohnkonzept und zur Gemeinschaft passende Bewohnende zu identifizieren und nachhaltig tragfähige Gruppenprozesse zu etablieren.

Gemeinschaftsbereiche: Weniger ist oftmals mehr

Auch die effektive Nutzung von Gemeinschaftsbereichen in Wohnprojekten profitiert von der aktiven Einbeziehung der Bewohnenden bei der Programmierung, Gestaltung und Einrichtung dieser Räume. Strategisch platzierte, aber nicht zu exponierte Interaktionsräume, Gärten, Terrassen und attraktiv gestaltete Erschliessungsräume eignen sich besonders, um niederschwellige intergenerationelle Begegnungen zu fördern. In der Praxis bewährt sich eine begrenzte Auswahl an multifunktional nutzbaren Gemeinschaftsbereichen, die sich nach ihrem Ambiente, ihren Nutzungsmöglichkeiten sowie in ihrem Zugänglichkeitsgrad unterscheiden. Dies kann nicht nur Kosten senken, sondern auch die Nutzungshäufigkeit dieser Räume erhöhen.

Häufigere intergenerationelle Kontakte und Begegnungen

Die untersuchten Generationenwohnprojekte unterscheiden sich von konventionellen Nachbarschaften durch intensivere soziale Beziehungen unter den Bewohnenden. Intergenerationelle Kontakte sind dabei auch in den Projekten – abgesehen von generationenübergreifenden Wohnformen wie Gross-WGs und Wohnclustern – meist von kurzer Dauer und geringer Intensität. Intensivere Beziehungen spielen sich öfters innerhalb derselben Generation ab. Trotzdem ergeben sich intergenerationelle Sichtkontakte und Interaktionen in den meisten der untersuchten Projekte aufgrund der bewussten Zusammensetzung der Bewohner:innenschaft und regelmässiger Aktivitäten häufiger, was von den Bewohnenden aller Altersgruppen trotz gelegentlicher Reibungen positiv erlebt wird.

Vorsicht vor unrealistischen Erwartungen

Soziale Beziehungen gestalten sich in Generationenwohnprojekten – trotz der Bereitschaft zu gegenseitiger Unterstützung – anders als in einer Freundschaft oder in der Familie. Sie beruhen auf gegenseitiger Sympathie und Verbundenheit, die über die Zeit entstehen können. Die einzelnen Beziehungen untereinander unterscheiden sich und es müssen nicht alle mit allen eng verbunden sein. Das Zusammenleben gestaltet sich über die Zeit mal mehr, mal weniger intensiv. Konflikte sind auch Zeichen von Nähe und können gemeinsam bearbei-

tet zur kollektiven Resilienz und Verbundenheit beitragen. Sich diesem Rhythmus und diesen Ambivalenzen im Zusammenleben bewusst zu sein, kann helfen, unerfüllte Erwartungen als weniger belastend zu empfinden und die Gemeinschaft weiterhin als Ort der Unterstützung zu sehen, auch wenn nicht alle Vorstellungen erfüllt werden können.

Chancen und Grenzen von «Zuhause alt werden»

In den untersuchten Projekten ist die konkrete Umsetzung von «Zuhause alt werden» keine Selbstverständlichkeit. Umfassende und erprobte Konzepte, die über einzelne Unterstützungstools oder -initiativen hinausgehen, fehlen in der Regel (noch). Ein breiter Wohnungsmix und die damit verbundenen Möglichkeiten zu siedlungsinternen Umzügen sowie eine aktive Gruppe aus Bewohnenden, die sich mit Fragen rund um das Älterwerden befasst, können es unterstützen, dass Menschen im Alter länger zuhause wohnen bleiben können. Eine wesentliche Rolle spielt zudem die Wohnumgebung mit nahen und gut erreichbaren Versorgungsstrukturen und Verkehrsanbindungen. Da ein altersfreundliches Umfeld verschiedene Perspektiven berücksichtigen muss, können viele der notwendigen Massnahmen in einem Quartiersmassstab systematischer umgesetzt werden als in kleinen Projekten. Projekte ab 40 Wohneinheiten können ein «Zuhause alt werden» auch koordinierter und mit fachlicher Unterstützung begleiten. Ein Umzug in eine Alterswohnung oder in ein Alterszentrum ist jedoch auch in Generationenwohnprojekten nicht ganz ausgeschlossen. Oftmals liegt dies auch an den strukturellen Rahmenbedingungen. Nicht zuletzt ist «Zuhause alt werden» deshalb auch eine gesellschaftspolitische Aufgabe.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Das Wichtigste in Kürze | 4 |
| <hr/> | |
| Einleitung | 9 |
| Generationenwohnen – ein weites Feld | 10 |
| Treiber von Generationenwohnprojekten | 11 |
| Generationenbeziehungen | 11 |
| Forschungslücke und methodisches Vorgehen | 12 |
| Struktur des Berichts | 13 |
| Lesetipps | 13 |
| Projekte auf einen Blick | 14 |
| <hr/> | |
| I Visionen und Intentionen im Verlauf der Projektentwicklung | 21 |
| 1.1 Visionen eines anderen Wohnens | 22 |
| 1.2 Initiierung Bottom-up oder Top-down | 24 |
| 1.3 Rechtsform, Finanzierung und Grundstückssuche | 25 |
| 1.4 Entwicklung eines passenden Raumprogramms | 26 |
| 1.5 Flexibel auf Unerwartetes reagieren | 28 |
| 1.6 Lesetipps | 29 |
| <hr/> | |
| II Organisationsstrukturen und soziale Zusammensetzung | 31 |
| 2.1 Trägerschaftsmodelle und Organisationsstrukturen | 32 |
| 2.2 Partizipation während der Wohnphase | 33 |
| 2.3 Steuerung der sozialen Zusammensetzung | 34 |
| 2.4 Unerreichte Durchmischungsziele | 38 |
| 2.5 Lesetipps | 39 |
| <hr/> | |
| III Gebauter Raum | 41 |
| 3.1 Wohntypologien und ihre Eignung für unterschiedliche Lebensphasen | 42 |
| 3.2 Privatheit und Distanz im gemeinschaftlichen Wohnen | 43 |
| 3.3 Gemeinschaftsbereiche | 43 |
| 3.4 Angenehmes Ambiente und Multifunktionalität | 48 |
| 3.5 Gemeinschaftsbereiche für alle Lebensphasen | 48 |
| 3.6 Innen- und Aussenbezug der Projekte | 50 |
| 3.7 Lesetipps | 51 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| IV | Zusammenleben | 53 |
| 4.1 | Nachbarschaften mit besonderer Qualität | 54 |
| 4.2 | Drei Typen des Zusammenlebens in Generationenwohnprojekten | 55 |
| 4.3 | Zusammenleben in der Verlaufsperspektive | 56 |
| 4.4 | Konflikte und Machtstrukturen | 58 |
| 4.5 | Intergenerationelle Kontakte und Beziehungen im Wohnalltag | 59 |
| 4.6 | Altern im Generationenwohnprojekt | 60 |
| 4.7 | Lesetipps | 63 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| V | Fazit | 65 |
| 5.1 | Zusammenspiel unterschiedlicher Dimensionen und Aspekte in Generationenwohnprojekten | 66 |
| 5.2 | Skalierungspotenzial verschiedener Generationenwohnprojekte | 66 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| VI | Handlungsempfehlungen | 75 |
| 6.1 | Handlungsempfehlungen für Initiator:innen und Trägerschaften | 76 |
| 6.2 | Handlungsempfehlungen für Bund, Kantone und Gemeinden | 80 |

| | | |
|------------|-------------------------------------|-----------|
| VII | Anhang | 83 |
| 7.1 | Dank | 84 |
| 7.2 | Informationen zum Forschungsprojekt | 84 |
| 7.3 | Glossar | 86 |
| 7.4 | Literatur | 89 |

| | | |
|--|------------------|-----------|
| | Impressum | 92 |
|--|------------------|-----------|



Einleitung

Wohnen ist nicht nur ein elementares menschliches Bedürfnis, sondern auch ein dynamisches soziales Phänomen, das ständigen Veränderungen unterworfen ist. In den letzten Jahrzehnten haben sich die Vorstellungen und Ansprüche an das Wohnen erheblich gewandelt, beeinflusst von gesellschaftlichen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Entwicklungen. Obwohl die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung in konventionellen Wohnungen lebt, entstanden in den letzten Jahrzehnten vermehrt innovative Formen des Zusammenlebens, die auf gegenseitiger Unterstützung, Gemeinschaftlichkeit und Nachhaltigkeit basieren. Ein Beispiel für diese Veränderungen sind Generationenwohnprojekte, die als Antwort auf die vielfältigen Herausforderungen und Bedürfnisse im Bereich des Wohnens entstanden. In der Schweiz ist insbesondere seit 2015 ein Anstieg solcher Projekte zu beobachten (Pock u. a. 2022), die nicht selten viel mediale Aufmerksamkeit erhalten.



Generationenwohnen – ein weites Feld

Generationenwohnen stellt mit einer Vielzahl an Formen und Angeboten ein weites Feld dar (Pock u. a. 2022). Gemeinsam sind ihnen zentrale Merkmale, die sie von anderen Wohnformen unterscheiden.

Generationenwohnprojekte zielen auf längerfristige und bewusst geplante Nachbarschaften von Menschen aus mindestens zwei verschiedenen ausserfamiliären Generationen, die freiwillig bestimmte Aspekte ihres Lebens räumlich und zeitlich teilen (Findenig 2017). Konventionelle Wohnhäuser und Siedlungen lassen intergenerationelle Begegnungen und Beziehungen eher zufällig entstehen. Im Gegensatz dazu legen Generationenwohnprojekte Wert auf die bewusste Initiierung und Förderung solcher Begegnungen in ihrer Konzeptualisierung, ihrer Realisierung sowie in ihrem Wohnalltag. Dies geschieht durch ein spezifisches Konzept, das oftmals einem ganzheitlichen und partizipativen Ansatz auf mehreren Ebenen folgt: «Planerische,

bauliche, soziale, pflegerische, kulturelle, betriebliche, politische, finanzielle und juristische Handlungsfelder, der örtliche Kontext und spezielle Bedürfnisse der Bewohnenden werden zusammen betrachtet und koordiniert entwickelt.» (Emmenegger 2022). Die Planung und Umsetzung eines Generationenwohnprojekts erfolgen unter Berücksichtigung eines Raumprogramms, das intergenerationelle Begegnungen erleichtert und Raum für Gemeinschaftlichkeit schafft. Dazu gehört – im Idealfall – ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnungstypologien, -grössen und -grundrisse, die eine vielfältige Bewohner:innenschaft ansprechen (Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn 2023). Sowohl in der Erstvergabe als auch in der Nachrekrutierung kann mittels eines zielgruppenspezifischen Bewerbungsprozesses und Vergabekriterien die Durchmischung weiter gefördert werden. Die Durchmischung von Menschen aus allen Lebensphasen ist jedoch nicht immer das Ziel. Wohnprojekte für Personen aus der zweiten Lebenshälfte richten sich aber dennoch mindestens an zwei Generationen, weshalb auch diese hier unter der Perspektive intergenerationeller Durchmischung betrachtet werden. Multifunktio-

1

Die ökologische Dimension war nicht Teil des Forschungsfokus und wird daher nicht weiter ausgeführt. In den Lesetipps zu den einzelnen Kapiteln finden sich jedoch Hinweise auf weiterführende Literatur dazu (vgl. 3.7 Lesetipps).

nale Gemeinschaftseinrichtungen im Innen- und Aussenbereich bieten Begegnungsmöglichkeiten und können den Aufbau tragfähiger Nachbarschaftsnetzwerke unterstützen. Bezahlbarer und sicherer Wohnraum, Hindernisfreiheit und der Einbezug des umliegenden Wohnumfelds sind weitere Merkmale vieler Generationenwohnprojekte (ebd. 2023; Pock u. a. 2022).

Treiber von Generationenwohnprojekten

Das Interesse an Generationenwohnprojekten lässt sich auf verschiedene Entwicklungen zurückzuführen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der alterspolitischen Ausrichtung auf ein «Zuhause alt werden» sind heute nicht nur altersfreundliche Wohnungen und gut funktionierende ambulante und intermediäre Versorgungsstrukturen gefragt, sondern auch tragende Solidarformen, die ein möglichst selbstbestimmtes Zuhause-Wohnen im Alter unterstützen (Otto u. a. 2019). Einhergehend mit der Altersstruktur haben sich in den letzten 50 Jahren auch die Lebensentwürfe und Haushaltszusammensetzungen stark diversifiziert (Glaser/Hagn 2018). Mit den veränderten Lebens- und Familienformen, steigender Mobilität im Lebenslauf und der zunehmend grösseren Distanz, in der Angehörige und Familienmitglieder wohnen, gewinnen unterstützende ausserfamiliäre Netzwerke im näheren Wohnumfeld an Bedeutung (Helmer-Denzel/Schneiders 2013). Ein Grossteil der in das Pensionsalter kommenden «Babyboomer:innen» will dabei in der Nachbarschaft von Menschen anderer Generationen leben (Höpflinger u. a. 2019). Dem Austausch mit Menschen verschiedener Generationen in der Nachbarschaft wird dabei das Potenzial zugeschrieben, die eigenen Ressourcen beim Älterwerden zu stärken, dem Alltag Sinn zu geben und sich positiv auf die individuelle emotionale und physische Gesundheit auszuwirken.

An das Nachbarschaftskonzept sind damit hohe Ideale und Erwartungen geknüpft. Die Betonung intergenerationeller Solidarität und gegenseitiger Unterstützung blendet jedoch oft aus, dass zu Nachbarschaftsbeziehungen auch Konflikte und Spannungen gehören und viele Menschen aus Angst vor Abhängigkeit, sozialer Kontrolle und zu viel Nähe lieber eine gewisse Distanz pflegen (Althaus 2018).



Generationenbeziehungen

In den letzten fünf Jahrzehnten ist die Anzahl von Mehrgenerationenhaushalten kontinuierlich zurückgegangen. Laut dem Age Report waren es 2019 weniger als ein Prozent aller Haushalte, in denen mehr als zwei Generationen aus einer Familie zusammenlebten. Zudem wohnen immer mehr Menschen allein, besonders im Alter (Höpflinger u. a. 2019). Während eine Abnahme an kinderreichen Familien zu verzeichnen ist (Höpflinger 2023), nimmt die Anzahl kinderloser Personen zu. 2018 hatten rund ein Viertel der Frauen und Männer im Alter von 50 bis 59 Jahren keine Kinder (Bundesamt für Statistik 2019). Familiäre Generationenbezüge sind für immer mehr Menschen nicht mehr alltäglich vorhanden. Im ausserfamiliären Bereich zeigen sich ähnliche Tendenzen. Begegnungen zwischen jüngeren und älteren Menschen entstehen im Alltag meist zufällig, sind von kurzer Dauer und von geringer Intensität (Höpflinger 2023). Ausserfamiliäre Beziehungen spielen sich – altersunabhängig –

oft innerhalb der gleichen Generation ab. Das Zusammentreffen verschiedener familiärer Generationen im Alltag ist angesichts dieser Entwicklungen seltener geworden (*Findenig 2017*). Dabei ist das Potenzial zu (ausser)familiären Generationenbegegnungen heute so hoch wie nie zuvor: Aufgrund der längeren Lebenserwartung leben bis zu fünf Generationen nebeneinander (*ebd.*). Alterungsprozesse verlaufen dabei heterogen und «Menschen werden mit steigendem Lebensalter nicht gleicher, sondern ungleicher» (*Höpflinger 2009*). Das gilt etwas weniger ausgeprägt auch für die Jugendphase. So dauert es für viele länger, bis sie sich als erwachsen betrachten und das Gefühl «alt» zu sein, setzt später ein. Die Grenzen zwischen den verschiedenen Lebensphasen verschwimmen und verschieben sich nach hinten (*Findenig 2017*). Altern ist somit kein linearer Prozess, sondern verläuft dynamisch sowie individuell – wobei sich die Eigen- und Fremdwahrnehmung stark voneinander unterscheiden können.

Im Kontext dieser gegenläufigen Entwicklungen – verstärkte Segregationstendenzen bei gleichzeitiger Chance auf mehr Nähe und Begegnung – lässt sich in den letzten zwei Dekaden ein Anstieg, oder ein regelrechter Boom, an Generationenprojekten im deutschsprachigen Raum beobachten (*ebd.*). So gibt es in der Schweiz beispielsweise mit dem Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn, der Austausch- und Themenplattform Intergeneration, dem Verein UND Generationentandem, Generationenhäusern sowie weiteren Projekten ein wachsendes Angebot an intergenerativen Akteur:innen und Initiativen.

Forschungslücke und methodisches Vorgehen

Generationenwohnprojekte sind zwar inzwischen im Blick von Forschung, Politik und Öffentlichkeit. Nach wie vor bleibt aber zumeist offen,

- was wirklich – über eine Generationenprogrammatisierung hinaus – konkret gelebt und erlebt wird (*Findenig 2017; Höpflinger 2010*);
- wie sich die Projekte längerfristig bzgl. ihrer inhaltlichen Zielsetzungen, ihrer Organisationsstrukturen, ihrer Bewohner:innenschaft, ihrer gebauten Räume sowie ihres Zusammenlebens verändern;

- welche Ausstrahlung die Projekte in ihren Standortgemeinden bzw. in ihrer Umgebung entfalten und was daraus für weitere Vorhaben gelernt werden kann?

An diesen Wissenslücken setzte das angewandte mehrjährige Forschungsprojekt «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung» an (*mehr zum Forschungsprojekt Kap. 7.2*). Es bezieht sich auf ausgewählte innovative und langjährig bestehende Generationenwohnprojekte, die sich an Menschen aus allen Lebensphasen oder in der zweiten Lebenshälfte (50plus) richten. Aus unterschiedlichen Perspektiven (Initiant:innen, Trägerschaften, Architekt:innen, Bewohnende, Sozialkoordinator:innen, Hauswart:innen und weitere Quartierakteur:innen) analysiert es die Entwicklung der Projekte mittels qualitativer Methoden. Der Fokus liegt dabei auf den intentionalen, organisatorisch-strukturellen, räumlichen und sozialen Voraussetzungen und Eigenheiten der Projekte, sowie deren Anpassung und Entwicklungen im Laufe ihres Bestehens.

Alle Forschungsprodukte

Das Booklet dokumentiert und systematisiert ein 19 bestehende Generationenwohnprojekte in der Schweiz. Die Projekte richten sich an Menschen aus allen Lebensphasen oder ab 50 Jahren. In den Kurz-Porträts werden bewährte Handlungsansätze (Good Practice) als auch Herausforderungen herausgearbeitet, die in ihrer Summe ein facettenreiches Sample an Formen und Ansätzen heutigen Generationenwohnens darstellen.

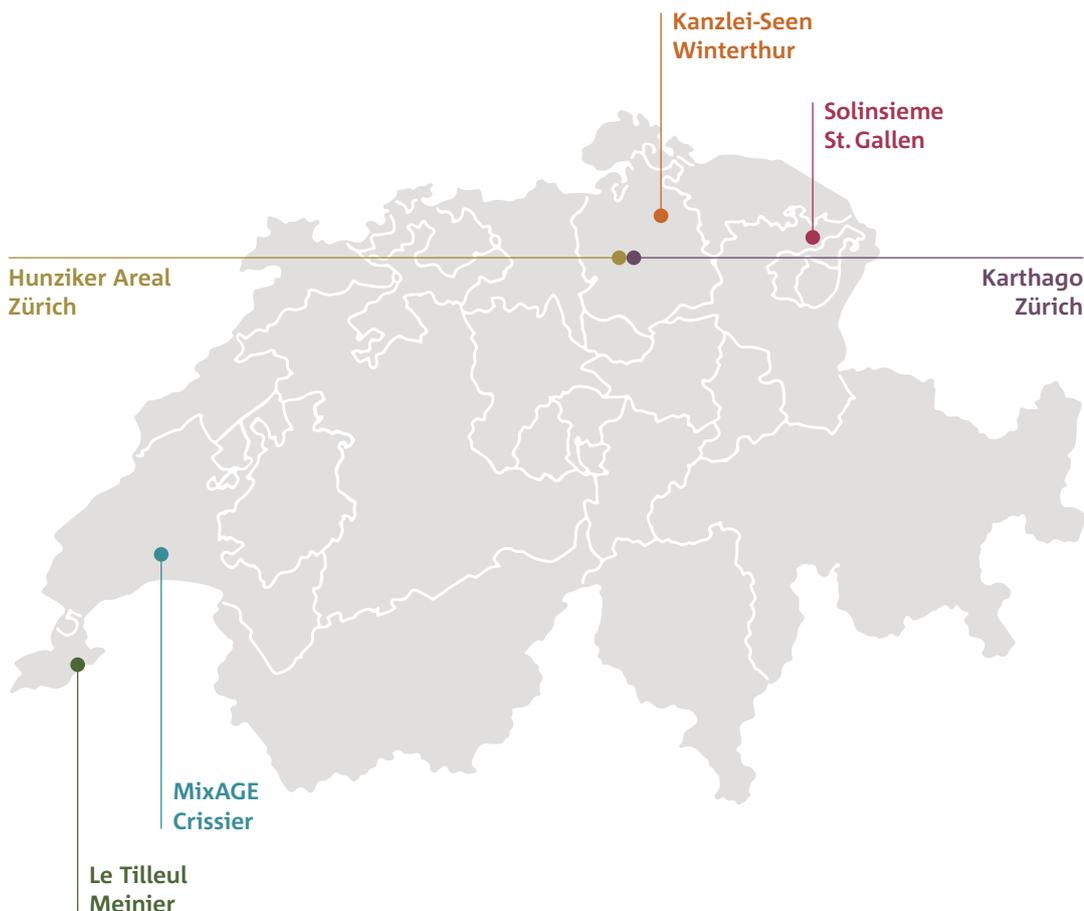
Der Fallstudienbericht konzentriert sich auf die vertiefte Beschreibung und Analyse von sechs ausgewählten Generationenwohnprojekten. Dabei wird ein doppelter Fokus gesetzt: sowohl auf die aktuelle Situation der Projekte als auch auf ihre Entwicklungen und Erfahrungen im Laufe der Zeit. Der Bericht bietet vertiefte Einblicke in die Entstehungszeit, die ersten Jahre und den Wohnalltag der Projekte.

Im Film zum Thema Generationenwohnen erzählen Bewohnende aus sechs Generationenwohnprojekten in der Schweiz von ihrem Wohnalltag in unkonventionellen Wohnformen.

Mehr Informationen unter:

→ www.wohnforum.arch.ethz.ch

Abb. 1: Die sechs Fallstudienprojekte und ihre Lage



Struktur des Berichts

Der vorliegende Abschlussbericht basiert auf den Erkenntnissen des Booklets und des Fallstudienberichts. Er verdeutlicht, wie wichtig ein ganzheitlicher Ansatz im gesamten Verlauf eines Generationenwohnprojekts ist: Angefangen von der Initiierungs-, über die Konzeptualisierung hin zur Planungs- und Realisierungsphase wie auch in der anschliessenden Betriebs- und Wohnphase. Grundprämisse ist dabei, Soziales und Bauliches zusammenzudenken. Das bedingt eine Architektur und bei Quartiersprojekten einen Städtebau, die sich am Menschen und seinen Bedürfnissen ausrichten (*Feuerstein/Leeb 2015*). Wie dies gelingen kann und wo Stolpersteine und Herausforderungen liegen, ist Thema der folgenden vier Synthesekapitel. Der Bericht schliesst mit einem Fazit sowie mit Handlungsempfehlungen ab.

Lesetipps

- Findenig, Ines (2017): Orte des intergenerativen Engagements: Potenziale, Probleme und Grenzen. 1. Aufl. Verlag Barbara Budrich.
- Gadet, Carole (2023): L'intergénérationnel, une chance pour l'avenir! efs.
- Pock, Leonie / Althaus, Eveline / Otto, Ulrich / Greusing, Marie-Hélène / Kaspar, Heidi / Glaser, Marie (2022): Generationenwohnen. Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnprojekten im Rahmen des Forschungsprojekts Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung. Zürich: ETH Wohnform – ETH CASE.
- Sidler, Andreas (2020): Generationen-Wohnen heisst Nachbarschaft. In: Age-Dossier.

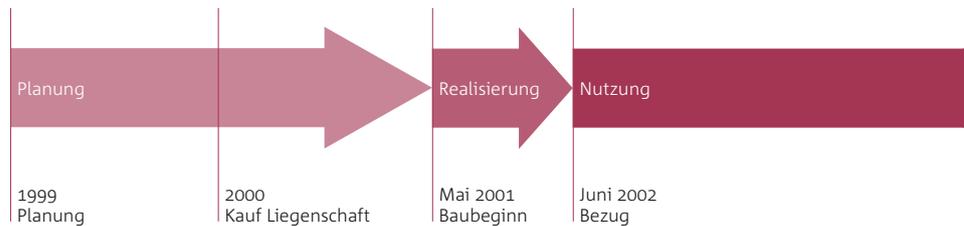
Dauer Projektrealisierung



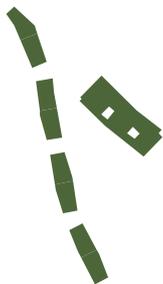
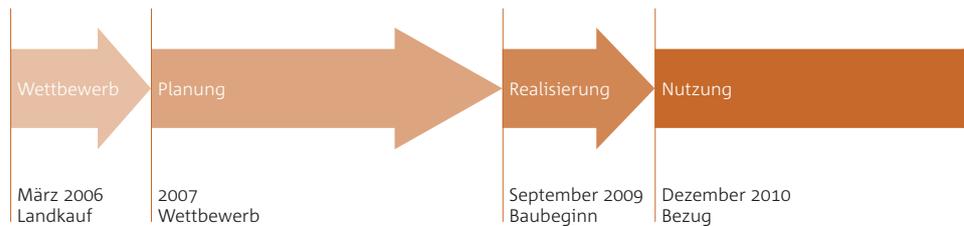
Karthago



Solinsieme



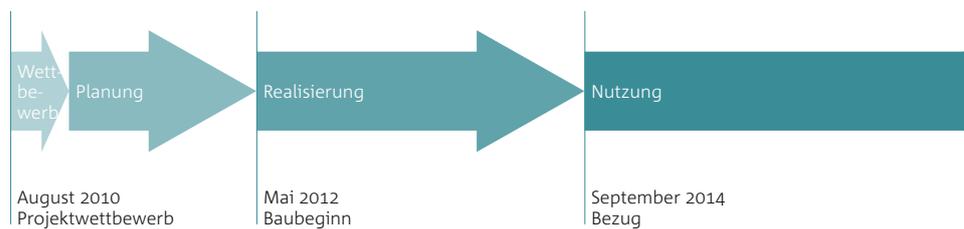
Kanzlei-Seen



Le Tilleul



MixAGE



Hunziker Areal

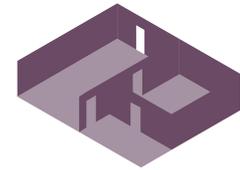




Anzahl Bewohnende



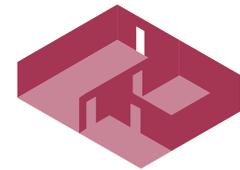
50



9



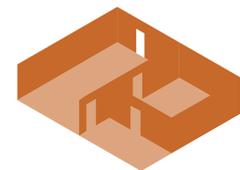
20



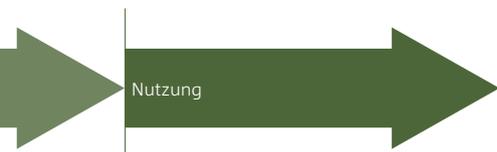
17



18



16

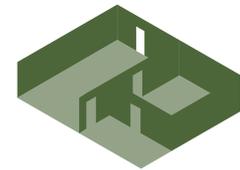


Nutzung

September 2012
Bezug



120



58



106



65

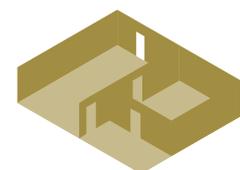


Nutzung

November 2014–Mai 2015
Bezug

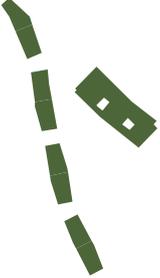
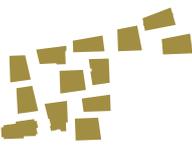


1250



373

Projekte auf einen Blick

| | | Ø Wohnfläche/Kopf <small>ohne Gemeinschaftsflächen</small> | Ø Gemeinschaftsfläche/Kopf |
|---|-----------------------|--|--|
|  | Karthago |  18 m ² |  4 m ² |
|  | Solinsieme |  60,9 m ² |  11,1 m ² |
|  | Kanzlei-Seen |  50 m ² |  22,2 m ² |
|  | Le Tilleul |  44,7 m ² |  14,7 m ² |
|  | MixAGE |  keine Angabe |  4,2 m ² |
|  | Hunziker Areal |  31,7 m ² |  0,7 m ² |

Nutzungsmix



Wohnungsmix

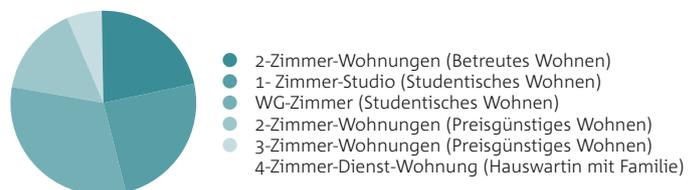
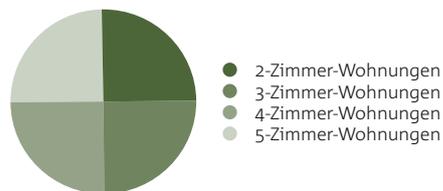
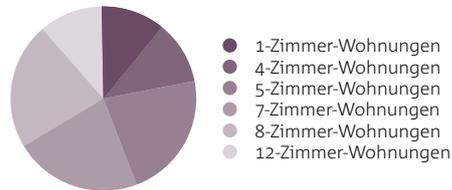


Abb. 2: Zahlen und Fakten zu den untersuchten Generationenwohnprojekten

| |  |  |  |
|---------------------------------|---|--|--|
| | Karthago | Solinsieme | Kanzlei-Seen |
| Erstbezug | 1997 | 2002 | 2010 |
| Standort | Stadt Zürich innerstädtisch | Stadt St. Gallen innerstädtisch | Stadt Winterthur Aussenquartier |
| Trägerschaft | Genossenschaft | Mix aus Genossenschaft und Stockwerkeigentum | (Dach)Genossenschaft |
| Art der Verwaltung | Selbstverwaltung (administrative Verwaltung inklusive Finanzen ausgelagert) | Selbstverwaltung | Selbstverwaltung (Vermietungswesen an Dach- genossenschaft ausgelagert) |
| Massstabsebene | Häuserblock in Blockrand- bebauung | Umgebaute Stickereifabrik | Clusterhaus |
| Wohnform(en) | Grosshaushalt aus Gross-WGs | Loftwohnungen (56–93 m ²) | Clusterwohnen |
| Zielgruppen | Steht allen Menschen offen | Menschen in der zweiten Lebeshälfte | Steht allen Menschen offen, ehemals für Menschen ab 50 Jahren |
| Moderation | Keine | Keine | Auf Anfrage |
| Hauswartung | Ein Bewohner ist dazu angestellt | Bewohnende, Hauswarts- und Reinigungsarbeiten in Innen- räumen mit externem Hauswart | Bewohnende |
| Dienstleistungen und Gewerbe | Abendessen; eine Räumlichkeit wird an einen Cateringbetrieb vermietet | Keine; eine Räumlichkeit wird an ein Tanzstudio vermietet | Keine |
| Website | www.karthago.ch | www.solinsieme.ch | www.gezewo.ch/kanzlei-seen.html |



| Le Tilleul | MixAGE | Hunziker Areal |
|--|--|--|
| 2012 | 2014 | 2014 |
| Gemeinde Meinier ländliche Agglomeration Genf | Gemeinde Crissier Agglomeration Lausanne | Stadt Zürich Aussenquartier |
| Gemeinde | Genossenschaft | (Dach)Genossenschaft |
| Externe Verwaltung | Externe Verwaltung | Selbstverwaltung (je nach Wohnform Verwaltung teilweise ausgelagert) |
| Siedlung (vier Wohnblöcke, ein Gemeinschaftsgebäude und eine Schule) | Zwei Wohnblöcke | Quartier (13 Wohngebäude mit gewerblicher Sockelnutzung) |
| Konventionelle Wohnungen | Konventionelle Wohnungen, WGs für Studierende, Betreutes Wohnen | Konventionelle Wohnungen, Gross-WGs, Clusterwohnen |
| Steht allen Menschen offen | Steht allen Menschen offen; Fokus auf Menschen mit Betreuungsbedarf und Studierende | Steht allen Menschen offen |
| Ein:e Siedlungskordinator:in zu 70 % | Zwei Siedlungskordinator:in- nen zu je 25 %; Studierende | Ein:e Partizipationsverant- wortliche:r |
| Hauswart:in zu 100 % | Ein:e Hauswart:in zu 65 % (15 % dieser Zeit sind für Sozia- les vorgesehen) | Darum kümmert sich die Geschäftsstelle |
| Sozial-medizinische Praxis; Fitnessstudio; Restaurant; Coiffeursalon; Kinderkrippe; Kindergarten | Betreutes Wohnen | Gesundheitseinrichtungen; Fitness; Coiffeursalon; Fuss- pflege; Kinderkrippe; Kinder- garten; Spitex; Restaurant; diverse Kleingewerbe |
| www.meinier.ch/chemin-de-vie/sante-social/centre-intergenerationnel | Keine | www.mehralswohnen.ch |



I Visionen und Intentionen im Verlauf der Projektentwicklung

So unterschiedlich Generationenwohnprojekte auch sein mögen, sie beginnen alle mit der Vision eines anderen Wohnens und Zusammenlebens (Pock u. a. 2022). Die daraus folgenden Intentionen sind die konkreten Schritte, um diese Vision in die Realität umzusetzen. Die Art der Initiierung, die Wahl der Rechtsform, die Finanzierungsmöglichkeiten, die Grundstücks- oder Bestandsobjektsuche, die Festlegung der Zielgruppen und ihrer Wohnbedürfnisse sowie die Ausarbeitung eines dafür geeigneten Raumprogramms beeinflussen sich gegenseitig und münden – zumeist nach mehreren Feedbackschleifen – in einem projektspezifischen Wohnkonzept und seiner Realisierung. Die Initiierungs- und Konzeptualisierungsphase sowie die anschliessende Planungs- und Realisierungsphase stellen somit die Weichen für das Leben im späteren Wohnprojekt.

1.1 Visionen eines anderen Wohnens

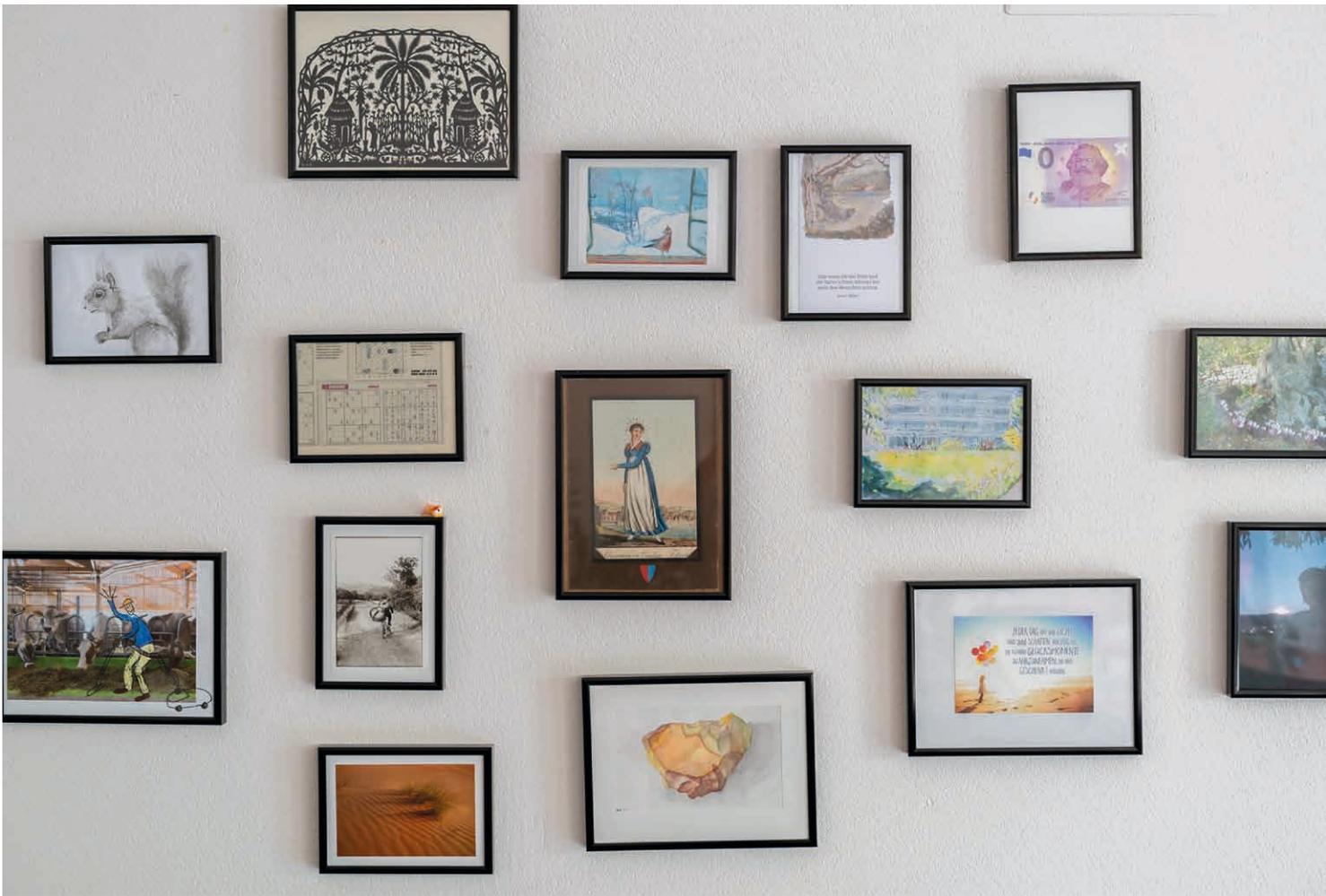
Allen sechs untersuchten Projekten lag die Vision eines sozial stärker miteinander verbundenen Wohnens zugrunde. Das Bedürfnis nach mehr Kontakten und gegenseitiger Unterstützung in der Nachbarschaft, das Zielbild einer Gemeinschaft, die Suche nach einer nachhaltigen und alternativen Lebensform oder der Wunsch, im Alter nicht allein zu wohnen, motivierte die Initiant:innen, für sich und/oder Dritte neue Wege im Wohnungs- und Städtebau zu beschreiben. Die projektspezifischen Visionen unterscheiden sich in ihren Massstabebenen, Trägerchaftsformen, ihrem Raumprogramm und der Art ihres Zusammenlebens. Ebenso variiert die angestrebte intergenerationelle Durchmischung. Einige Projekte richten sich an alle Generationen (Karthago, Le Tilleul, MixAGE und Hunziker Areal), während andere den Fokus primär oder ausschliesslich auf Menschen ab 50 Jahren legen (Solinsieme, Kanzlei-Seen und teilweise MixAGE). Alle Projekte stehen ausserdem für einen spezifischen historischen, kulturellen sowie räumlichen Entstehungskontext, der ihre Visionen geformt und geprägt hat.

Karthago: Der Grosshaushalt als pragmatische Wohnutopie

In den 1980er- und 1990er-Jahren galten gemeinschaftliche Wohnprojekte als neu, rebellisch und unkonventionell. Sie wurden oft Bottom-up von jüngeren Menschen initiiert, die Verbindungen zu stadt- und wohnpolitischen Bewegungen hatten und sich für eine Stadt für alle einsetzten. In Zürich entstanden während dieser Zeit viele der neuen und progressiven Genossenschaften. Etliche dieser frühen Projekte wurden in bestehenden Gebäuden oder auf Flächen realisiert, die leer standen oder für den konventionellen Immobilienmarkt unattraktiv waren. So entstand 1984 das erste Karthago durch eine Besetzungskampagne stadt- und wohnpolitischer Bewegungen in Zürich. 1997 konnte der urbane Grosshaushalt im dritten Anlauf in einem leerstehenden Bürogebäude schliesslich realisiert werden. Während dieser 13 Jahre dauernden Konzeptualisierungs- und Planungsphase konzentrierte sich die Gründer:innengruppe vermehrt auf das eigene Wohnen und löste sich von den ursprünglichen sozial-utopischen Visionen der Subsistenz- und Tauschwirtschaft. Sie wollte traditionelle Familienstrukturen aufbrechen, alternative Formen des Zusammenlebens ermöglichen und ein engmaschiges soziales Netz in einem städtischen Umfeld schaffen. Die Grossküche sollte insbesondere Frauen und Alleinerziehenden mehr Freizeit und Zeit für die Kinderbetreuung bieten.

Solinsieme und Kanzlei-Seen: Selbstbestimmtes Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

Um eine alternative Wohnform ging es Anfang der 2000er-Jahre auch den vier miteinander befreundeten Gründerinnen von Solinsieme in St.Gallen. Für sie stand jedoch nicht mehr die Familienphase, sondern die Zeit danach, die sogenannte «Empty-Nest-Phase», im Mittelpunkt ihrer Überlegungen. Sie waren damals in einer ähnlichen Lebenssituation: alleinstehend, die Kinder aus dem Haus und «ein wenig allein im Leben». Unter dem Namen Solinsieme – kombiniert aus den italienischen Wörtern «soli» (allein) und «insieme» (zusammen) – entwarfen sie die Idee eines freien Miteinanders, das sowohl Gemeinschaft, Austausch und Anregung als auch Rückzug in die privaten Wohnungen erlauben sollte. Auch die 2011 bezogene Kanzlei-Seen in Winterthur-Seen zielte auf ein gemeinschaftliches Zusammenleben in der zweiten Lebenshälfte. Die Auseinandersetzung über Nähe und Distanz dieses Zusammenlebens führte zu einem



der ersten Clusterwohnprojekte (vgl. Glossar) in der Schweiz und stellt mit ihrer Realisierung als mehrgeschossiges Clusterhaus bis heute eine Ausnahme dar. Stärker als bei Solinsieme wurde hier auch an das vierte Lebensalter gedacht. Im Sinne eines «Ageing in Place» (vgl. Glossar) wollten die Initiant:innen so lange wie möglich selbstständig in einer angenehmen Wohnatmosphäre mit nachbarschaftlicher Vertrautheit und Unterstützung wohnen, um einen Umzug in ein Pflege- und Gesundheitszentrum möglichst zu vermeiden oder lange hinauszögern zu können.

Hunziker Areal: Realexperiment im Quartiersmassstab

Die Wohnprojekte nach 2010 realisierten sich vorwiegend in Neubauten und wiesen – ermöglicht durch ihre Grösse und Konzeption – eine heterogenere sozio-demografische Zusammensetzung auf (Reimer 2022: 16; Pock u.a. 2022). Damit gingen verstärkt gesellschaftliche, politische, ökologische, wirtschaftliche und städtebauliche Ziele auf mehreren Massstabsebenen (Wohneinheit, Gebäude, Quartier und weiteres Umfeld) einher. Das 2014/15 bezogene Hunziker Areal in Zürich ist beispielhaft für diese Entwicklungen. Auf der herausfordernden Ausgangslage einer Industriebrache am Stadtrand von Zürich

sollte innovatives, kostensparendes und diverses Wohnen nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft entwickelt werden. Das Ziel war die Schaffung eines urbanen integrierten Quartiers innerhalb eines wachsenden Stadtraums. Dazu waren eine breite und teilweise experimentelle Wohntypologie, eine differenzierte soziale Infrastruktur mit Gästehaus, Restaurants, Läden, Ateliers sowie Arbeitsplätze vorgesehen.

Le Tilleul und MixAGE: Intergenerationelles Wohnen mit Synergieeffekt

Generationenwohnprojekte sind nicht nur durch ihren zeithistorischen Entstehungskontext geprägt, sondern auch durch ihren räumlichen und kulturellen. In Frankreich scheinen Wohnprojekte für Studierende und Senior:innen eine bevorzugte Form zu sein, während in Deutschland eher das generationenübergreifende Wohnen zwischen Familien und Senior:innen im Vordergrund steht (Labit/Dubost 2016). Die beiden Projekte Le Tilleul und MixAGE in der französischsprachigen Schweiz gehen einen Mittelweg. Die geplante Siedlung für alle Generationen in der ländlichen Genfer Agglomerationsgemeinde Meinier sollte eine Zentrumsfunktion für das Dorf und die Region bieten und so der Abwande-

zung der lokalen Bevölkerung entgegenwirken. Als neuer Dorfkern sollte die 2012 bezogene Siedlung soziale, gesundheitliche, gastronomische und gewerbliche Nutzungen integrieren, damit das Älterwerden am bisherigen Wohnort erleichtert und Familien attraktiver und bezahlbarer Wohnraum geboten werden konnte. Auch die Initiant:innen des 2014 bezogenen Wohnprojekts MixAGE in der Lausanner Agglomerationsgemeinde Crissier reagierten auf die drängenden Probleme der sozialen Isolation im Alter und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Studierende. In einem Wohnprojekt mit professionellen und studentischen Unterstützungsangeboten sowie mit bezahlbarem und vergünstigtem Wohnraum wollten sie die unterschiedlichen Bedürfnisse und Ressourcen komplementär zusammenführen. Damit sollten die Autonomie und Handlungsfähigkeit der Bewohnenden mit und ohne Betreuungsbedarf gefördert, soziale Rollen hinterfragt und aufgewertet, Einsamkeit verhindert und der gegenseitige Wissensaustausch gepflegt werden.

Diese unterschiedlichen Visionen dienten den Projekten als Leitsterne in ihrer weiteren Entwicklung. Mit ihren Intentionen unternahmen sie konkrete Schritte, ihre Visionen Stück für Stück umzusetzen. Die Art der Initiierung, die Gruppenfindung, die Wahl der Rechts- und Organisationsformen, die Finanzierungsmöglichkeiten, das Kennenlernen der eigenen wie fremden Wohnbedürfnisse, deren Formulierung in ein geeignetes Raumprogramm sowie die Suche nach einem passenden Grundstück oder Bestandsobjekt forderten von den Initiant:innen pragmatische Entscheidungen, Geduld, Kraft und Nerven. Während ihre Visionen ein langfristiges Zielbild boten, passten sich ihre Intentionen im Laufe der Zeit an veränderte Umstände und Bedingungen an. Dadurch konnten Hindernisse überwunden und neue Möglichkeiten genutzt werden, die zu langjährig bestehenden Generationenwohnprojekten führten. Einige besitzen bis heute Strahlkraft.

1.2 Initiierung Bottom-up oder Top-down

In den frühen Bottom-up-initiierten Wohnprojekten (Karthago und Solinsieme) bildete sich zunächst eine kleine Gruppe von Initiator:innen, die dann – meist im näheren Be-

kanntenkreis und über ihre Netzwerke – nach weiteren Mitwirkenden suchten. Im Fall der Kanzlei-Seen trat zunächst eine Einzelperson mit ihrer Wohnvision an die Bau- und Wohngenossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) heran. Deren Unterstützung als Dachorganisation ermöglichte es, auf etablierte Strukturen und Prozesse in der Suche nach weiteren Interessierten zurückzugreifen. Kennzeichnend für viele dieser frühen wie auch späteren Bottom-up-initiierten Projekte ist zudem ihre kleine bis mittlere Projektgrösse.

Ab den 2000er-Jahren und gerade bei grösseren Projekten geht die Initiative verstärkt von neuen progressiven Genossenschaften, Gemeinden und Stiftungen aus. Diese Projekte sind daher häufiger Top-down oder in Hybridmodellen initiiert (*Helmer-Denzel/Schneiders 2013*).² In den Projekten Le Tilleul und MixAGE übernahm die jeweilige Gemeinde entweder selbst die Projektentwicklung (Le Tilleul) oder förderte oder schrieb einen Wettbewerb für innovative Betriebskonzepte aus (MixAGE). Das Hunziker Areal hingegen entstand durch eine Kooperation aus 13 Genossenschaften. Obwohl diese drei Projekte Top-down-initiiert wurden, wandten Le Tilleul und das Hunziker Areal in ihrem weiteren Vorgehen auch Bottom-up Ansätze an (*vgl. Kap. 2.2*).

Gruppendynamiken während der Findungsphase

Insbesondere in Bottom-up-initiierten Projekten durchläuft die Initiativgruppe im Vorfeld der Konzeptualisierung und Planung bis zum Einzug einen komplexen und oft langwierigen Prozess der Gruppenfindung. Dieser Prozess erfüllt mehrere Funktionen (*Berghäuser 2013*). Die Arbeitstreffen bieten erstens eine Gelegenheit, die zukünftigen Mitbewohnenden näher kennenzulernen, ohne dass eine vollständige Übereinstimmung in Ansichten und Werten oder eine innige Verbundenheit zu allen erforderlich ist. Dies würde «die Tragfähigkeit und die Zielsetzung eines Wohnprojekts über[...]strapazieren.» (*ebd.: 10*). Eine längere Findungsphase kann zweitens auch dazu dienen, eine stabile und resiliente Gruppe aufzubauen und zu klären, ob alle Bedürfnisse berücksichtigt werden können. Dieser Prozess kann mit einer grösseren Fluktuation einhergehen, da einige Personen das Projekt wieder verlassen (Karthago und Kanzlei-Seen). Drittens wird durch das gegenseitige Kennenlernen und gemeinsame Unternehmungen mehr Vertrauen aufgebaut (*ebd.*). Für die vier Gründerinnen von Solinsieme

² Trotzdem entstehen viele Generationenwohnprojekte nach wie vor Bottom-up.



war beispielsweise ein gemeinsam verbrachtes Wochenende ausschlaggebend, mehr Verbindlichkeit in die Realisierung des gemeinsamen Lebensstraums zu bringen. Im weiteren Prozess besuchten sie, wie auch die Gruppe um Karthago, bestehende Wohnprojekte, was nicht nur für den Gruppenzusammenhalt förderlich war, sondern ihnen auch in der Ausarbeitung ihres Wohnkonzepts half.

Einige der Gründer:innen der Projekte Karthago und Solinsieme hatten sich bereits vor Projektbeginn gekannt oder waren miteinander befreundet. Sie teilten viele Interessen, Werte und Einstellungen und befanden sich in einer Lebensphase mit ähnlichen Haushaltsformen und Raumansprüchen. Diese Gemeinsamkeiten vereinfachten die Gruppenfindung und die Formulierung des Wohnkonzepts. In der Kanzlei-Seen schlossen sich einander zuvor nicht bekannte Personen zusammen, die zwar ebenfalls Werte und Einstellungen teilten und sich in einer ähnlichen Lebensphase befanden, deren individuelle Wohnbedürfnisse sich jedoch teilweise deutlich unterschieden. Im Findungsprozess versuchte die Gruppe, unterschiedliche Bedürfnisse nach Nähe und Distanz, Gemeinschaft und Privatheit, untereinander abzustimmen. Unter anderem

auch aufgrund des Selbstverwaltungsverständnisses der Dachgenossenschaft, in dem sich die Projektgruppe möglichst autonom und eigenständig um die Ausarbeitung und Realisierung ihres Wohnkonzepts kümmerte, setzte eine externe Moderation dieses Prozesses relativ spät in der Konzeptualisierungsphase ein. Das erforderte von allen Beteiligten nicht nur viel Kraft und Nerven, sondern schlug sich auch in planerischen und baulichen Mehrkosten nieder.

1.3 Rechtsform, Finanzierung und Grundstückssuche

Eng verknüpft mit der Art der Initiierung ist die Wahl der Rechtsform und damit auch möglicher Finanzierungsmodelle. Die Projekte Karthago, Kanzlei-Seen und das Hunziker Areal organisierten sich ausschliesslich in der Rechtsform der Genossenschaft. Ihre Zielsetzungen verankerten sie in ihren Statuten im Zweckartikel, was auch dazu dient, ihre Ziele langfristig sicherzustellen (*Berghäuser 2013*). Bei Solinsieme fiel die Wahl der Rechtsform etwas komplizierter aus. Wie bei anderen Wohnprojekten vor und in den frühen 2000er-Jahren gestaltete sich die Finanzierung schwierig. Aufgrund der unkonventionellen Wohnform und der Insolvenz einiger Wohnbaugenossenschaften Ende der 1990er-Jahre wollten die Banken das Risiko nicht eingehen oder forderten hohe Einlagen an Eigenmitteln. Für die Finanzierung von Eigentumswohnungen hingegen waren deutlich niedrigere Eigenkapitalanteile erforderlich. Deshalb entschied sich die Gruppe für ein gemischtes Trägerschaftsmodell. Die Finanzierung aus privaten Investitionen, Bankdarlehen und Unterstützung durch Stiftungen und alternative Finanzierungsmöglichkeiten ermöglichte den Erwerb einer ehemaligen Stickereifabrik. Karthago und die Kanzlei-Seen finanzierten sich aus einer für Genossenschaften üblichen Mischung aus Hypotheken, zinslosen und freien Darlehen, Pflichtdarlehen, Anteilsscheinen, Eigenmitteln und im Falle von Karthago mit einer Kredittranche des Fonds de Roulement. Zudem erleichterte ein Karthager mit der kreativen und relativ kostenneutralen Lösung einer Zwischennutzung während der Planungsphase die Finanzierung – eine Möglichkeit, die indes nur bei Bestandsbauten zur Verfügung steht. Unter den Top-down-initiierten Projekten hatten einige den Vorteil, dass sie umfangreichere finanzielle Eigenmittel aufwiesen

← Direkt neben Le Tilleul in der ländlichen Gemeinde Meinier beginnen die Felder.



↑
Modell der Wohnfabrik Solinsieme in St. Gallen.

→
Der öffentliche Hunzikerplatz ist das Herzstück des Quartiersprojekts in Zürich. Um ihn liegen Restaurants, Kleingewerbe, Seminar- und Allmendräumen.

und bei Banken dadurch leichter Hypotheken aufnehmen konnten.³ Gerade die Gemeinde-initiierten Projekte Le Tilleul und MixAGE konnten zudem auf Fördermittel des Kantons und des Bundes zurückgreifen.

Die Suche nach einem geeigneten Grundstück verlief in den Projekten unterschiedlich. Bei der Kanzlei-Seen, Le Tilleul, MixAGE und dem Hunziker Areal stand das Grundstück schon vor dem Konzept fest. Karthago und Solinsieme hingegen erarbeiteten zuerst ihr Konzept und suchten danach nach einem passenden Grundstück. Während die Karthager:innen über 10 Jahre lang suchten, besichtigte die Gruppe um Solinsieme während eines Jahres verschiedene Häuser und Baulandreserven, um potenzielle Optionen zu prüfen. Im Jahr 2000 ergab sich dann die einmalige Gelegenheit, eine stillgelegte Stickereifabrik zu erwerben. Beide Projektgruppen profitierten beim Erwerb der Bestandsimmobilien von ihrer guten Vernetzung mit der lokalen Immobilienbranche und städtischen Behörden.

1.4 Entwicklung eines passenden Raumprogramms

Generationenwohnprojekte stellen den Menschen und das Kollektiv ins Zentrum ihrer Überlegungen. Diese Herangehensweise bedingt, möglichst frühzeitig zu wissen, für wen man baut. Wie die Entwicklungsverläufe der Wohnprojekte zeigen, gehört dazu allerdings auch – und hier liegt die eigentliche Schwierigkeit – zu antizipieren, wie sich die Zielgruppe(n) in Zukunft verändern kann bzw. können.



Die Ausformulierung des Wohnkonzepts verlief in den Bottom-up-initiierten Projekten (Karthago und Solinsieme) in einem relativ homogenen Gruppengefüge, was dazu führte, dass sich das Raumprogramm stark an ihren eigenen Bedürfnissen und Wünschen orientierte. Diese massgeschneiderten Typologien erzeugten zwar ein hohes Mass an Passgenauigkeit und Identifikation mit dem eigenen Wohnprojekt, beschränkte jedoch die Anpassungsfähigkeit für zukünftige Neuausrichtungen und den Einbezug neuer Zielgruppen (vgl. Kap. 2.3; 3.1).⁴ Anders als die Bottom-up-initiierten Projekte starteten Le Tilleul, MixAGE und das Hunziker Areal nicht mit einer relativ homogenen und überschaubaren Gruppe von Initiant:innen und zugleich potenziell späteren Bewohnenden. Stattdessen wollten die Akteur:innen dieser Projekte vornehmlich für Dritte bauen. Das verlangte nach einem spezifischen Vorgehen zur Ermittlung der Wohnbedürfnisse. Den Initiant:innen von Le Tilleul lag eine zehn Jahre zuvor von einem sozial-medizinischen Institut durchgeführte Bedürfniserhebung zum Leben und Wohlbefinden der Gemeindebevölkerung vor. Sie beauftragten daraufhin das Institut mit einer erneuten Studie. Auf Basis dieser Erkenntnisse setzte eine intensive und mehrjährige Konzeptualisierungsphase ein. Die Steuerungsgruppe – bestehend aus der Exekutive von Meinier, einem beratenden Architekten und einem Vertreter einer Liegenschaftsverwaltung – bezog dazu aktiv die Bevölkerung

3
Bei Genossenschaften gilt dies nur für Bestandsgenossenschaften und nur bedingt für Neugründungen.

4
Prinzipiell sind aber auch unter Bottom-up-initiierten Projekten solche möglich, in denen die Akteur:innen nicht (nur) für sich selbst beziehungsweise für die Mitglieder einer Gruppe planen, sondern auch für Dritte.



in Informationsveranstaltungen und formalen Konsultationen (Workshops) ein. Ausserdem vernetzte sich die Steuergruppe mit lokalen Gesundheitsdienstleister:innen, Bildungseinrichtungen und sozialen Diensten. Diese Kontakte boten zusätzliche Einblicke in die Bedürfnisse der Bevölkerung und boten Möglichkeiten für potenzielle Partnerschaften. Die Initiant:innen von MixAGE orientierten sich in ihrer Konzeptualisierungsphase ebenfalls an den lokalen Bedürfnissen, bezogen die Zielgruppen aber nicht aktiv ein. Im Hunziker Areal waren die Zielgruppen frühzeitig aus gesellschafts- und stadtpolitischen Erwägungen heraus festgelegt worden und sollten nach der sozio-demografischen Zusammensetzung der Stadt Zürich vertreten sein.

Der Architekturwettbewerb als Qualitätsmerkmal

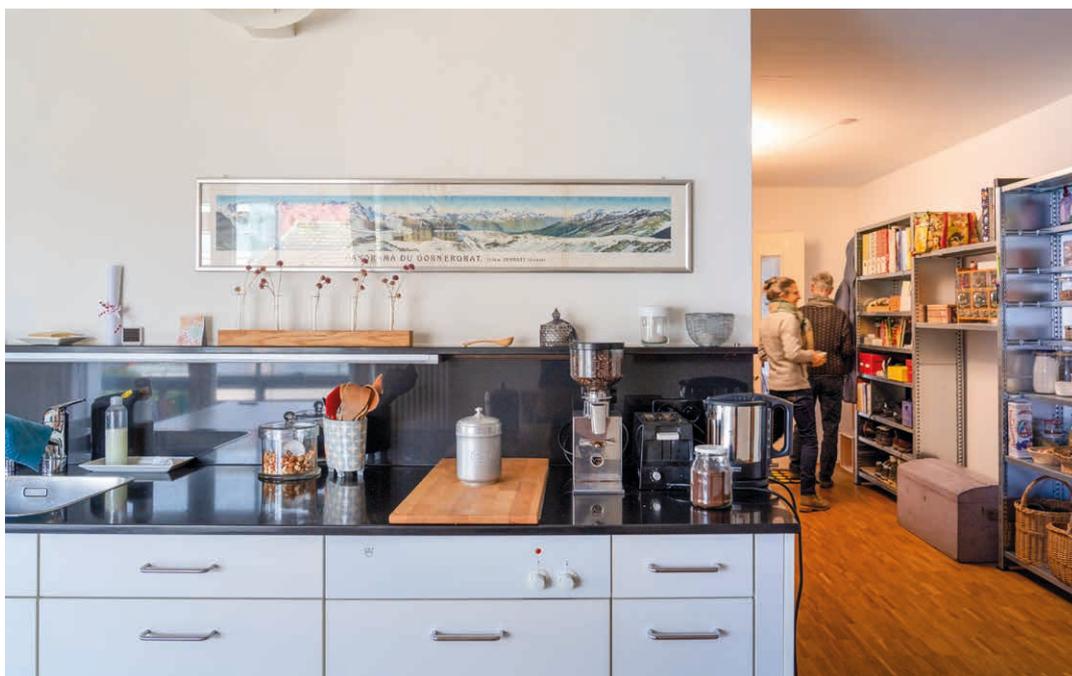
Architekturwettbewerbe gelten als wesentliches Instrument, Innovationen sowie gestalterische und konzeptionelle Qualität im Wohnungsbau zu fördern (Huber u. a. 2022: 36). Im Fall des Hunziker Areals ermöglichte die Beteiligung internationaler Architekt:innen und Planer:innen eine Vielfalt an kreativen und innovativen Lösungen. Zudem trug die öffentliche Ausschreibung und Prämierung des Siegerprojekts durch eine unabhängige und interdisziplinäre Jury zur Transparenz und einem ganzheitlichen Ansatz im Planungs- und Bauprozess bei. Besonders relevant und innovativ war die gemeinsam mit der Stadt

Zürich ausgearbeitete Konzeption des Wettbewerbs als längere Dialogphase, die über die meisten Architekturwettbewerbe (Ideenwettbewerb, Projektwettbewerb, Projektentwicklungs-/Dialogphase) deutlich hinausweist (Stadt Zürich Hochbaudepartement 2024). Vertreter:innen der Genossenschaften, städtischen Akteur:innen sowie Architektur- und Planungsbüros war es so möglich, Fragen einer funktionalen, nachhaltigen und lebenswerten Gestaltung des Städtebaus, des Quartiers und der Gebäude zu diskutieren und untereinander abzustimmen. Auch die potenziellen Zielgruppen wurden in diesem Prozess aktiv eingebunden. Angesichts dieser steigenden Anforderungen bzw. Bewertungskriterien arbeitete das Hunziker Areal bei der Prämierung des Siegerprojekts mit einer interdisziplinären Jury und einer Echoraumgruppe.

In der Kanzlei-Seen gelang mit dem Siegerprojekt die architektonische Innovation eines Clusterhauses. Die Architektinnen sahen die Vorgaben des Wettbewerbs – 30 Prozent der Geschossfläche reserviert für gemeinschaftlich genutzte Flächen und die hohen Ansprüche an ökologische Kriterien (Minergie-P ECO) – in einem Zielkonflikt zur Preisbereitschaft der anvisierten Bewohner:innenschaft. Es gelang ihnen zwar, das

→
Eine Teeküche in einer Clustereinheit der Kanzlei-Seen, Winterthur-Seen.

→ →
Eine der wenigen verbliebenen ursprünglichen Teeküchen in Karthago, Zürich.



vorgegebene Raumprogramm so weitgehend zu verändern, dass mehr Privatheit und weniger Zwang zur Begegnung möglich wurde, jedoch wurde an den vergleichsweise grossen Erschliessungs- und Gemeinschaftsflächen festgehalten. Die daraus resultierenden Mietkosten erschweren u. a. bis heute die Wiedervermietung freier Wohnungen. Diese Erfahrungen zeigen, dass die Konzeption und die Wettbewerbsvorgaben weder zu eng gefasst noch zu überladen werden sollten. Gleichzeitig kann die Zusammenarbeit bereits in einer frühen Planungsphase mit Architekt:innen und Planer:innen helfen, das Konzept weiter schärfen und zielgruppengerecht umzusetzen. Dazu gehört die Bereitschaft, offen für Anpassungen zu sein.

Nicht alles wollen – Prioritätensetzung in der Planung

In vielen Bottom-up Projekten handelt es sich bei den Initiant:innen mehrheitlich um Lai:innen, denen oft das erforderliche Fachwissen in bestimmten Bereichen wie Architektur, nachhaltiger Gebäudetechnik, Finanzierung oder Rechtswesen fehlt, um fundierte Entscheidungen treffen zu können (Karthago, Solinsieme und Kanzlei-Seen). Architekt:innen, Planer:innen und/oder weitere Projektberater:innen spielen im Planungsverlauf von Generationenwohnprojekten deshalb eine besondere Rolle. In Karthago und Solinsieme führten die Architekt:innen der Gruppe die Kosten ihrer Wünsche vor Augen und ermutigten sie, Prioritäten zu setzen. Die Überprüfung der Wohnwünsche auf ihre finanzielle Realisier-

barkeit führte in der Gestaltung des Raumprogramms zum bewussten Verzicht auf besondere Extras wie eine Bäderlandschaft (Karthago) oder kostspielige Inneneinrichtungen (Solinsieme). Ausserdem wurde gezielt eine begrenzte Auswahl an Gemeinschaftsräumen eingeplant, die multifunktional genutzt werden konnten. Dies reduzierte nicht nur die Kosten, sondern sollte auch eine lebendige Gemeinschaft mit vielen Begegnungs- und Überschneidungsmöglichkeiten fördern. Die Planung bei einer konstant bleibenden Gruppenbesetzung erleichtert den Prozess erheblich, wie der Vergleich mit der Kanzlei-Seen zeigt. In Abwesenheit von klaren und verbindlichen Regeln für die Mitgliedschaft im Hausvereinurferte der Planungsprozess aufgrund der vielen Wünsche von «Gruppentourist:innen» aus (*Gephart 2013: 5*). Dazu kam, dass sich das Raumprogramm zu lange an den sehr gemeinschaftlich ausgerichteten Vorstellungen eines Einzelnen orientiert hatte, und die verstärkten Rückzugsbedürfnisse der Mehrheit zu spät in den Planungsprozess einflossen.

1.5 Flexibel auf Unerwartetes reagieren

In allen untersuchten Projekten kam es während der Konzeptualisierungs- sowie in der anschliessenden Planungs- und Realisierungsphase zu Abweichungen von der ursprünglich angedachten Vision.



Die anfängliche Utopie der zu Beginn beteiligten Karthager:innen einer autarken, basisdemokratischen und hierarchiefreien Gemeinschaft traf in der Realisierungsphase auf die Notwendigkeit, mit den bestehenden baulichen Strukturen umzugehen und aufgrund organisationaler wie rechtlicher Gegebenheiten (Organhaftung des Vorstands) die Prinzipien der Basisdemokratie einzuschränken. Zudem hatten sich die idealistischen und umfassenden Forderungen der wohn- und stadtpolitischen Bewegung der 1980er-Jahre zunehmend abgeschwächt, was einige Gruppenmitglieder enttäuschte. Auch in Solinsieme musste die ursprüngliche Vision des gemeinsamen Lebens angepasst werden. Das Zielbild einer engen, freundschaftlich-intimen Gemeinschaftlichkeit mit wenigen Wohneinheiten liess sich in der gefundenen Liegenschaft einer ehemaligen Stickereifabrik nicht umsetzen. Dank der Offenheit, das Konzept auf 17 Wohneinheiten zu erweitern, gelang es jedoch, ein Stück Pionierschicht zu schreiben.

In der Kanzlei-Seen führten die Auseinandersetzungen und Probleme während der Initiierungs- und Planungsphase zu einem Rückzug des Initiators und einer Neugründung des Hausvereins unter neuem Namen. Die Neuausrichtung des Konzepts mit einer Abkehr vom ursprünglichen WG-Gedanken und der Einführung kleiner Teeküchen in den Privatbereichen stärkte die Idee einer auf Freiwilligkeit fussenden Gemeinschaft, in der genügend Rückzugsmöglichkeiten bestanden. In Le Tilleul wiederum kam es hauptsächlich aufgrund einer rechtlichen Hürde zur generationenübergreifenden Siedlung mit Zentrumsfunktion. So hatte Ende der 1990er-Jahre ein kantonales Moratorium den Bau eines bereits angedachten Pflegeheims verhindert, worauf sich die Steuergruppe stattdessen an die

Planung einer Siedlung für alle Generationen machte. Auch MixAGE musste sich den Vorgaben der kantonalen Planung fügen und statt der ursprünglich angestrebten 32 auf 16 betreute Wohneinheiten reduzieren. In all diesen Projekten war die Bereitschaft, offen auf Unerwartetes zu reagieren, sich anzupassen und das Konzept entsprechend zu modifizieren, entscheidend für die Umsetzung – auch wenn diese Prozesse für einige zu Enttäuschungen führten.

1.6 Lesetipps

- ➔ **Devaux, Camille (2015): *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*. PUR.**
- ➔ **Hannemann, Christine / Hilti, Nicola / Reutlinger, Christian (Hrsg.) (2022): *Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung*. Fraunhofer IRB Verlag.**
- ➔ **Labit, Anne (2013): *L'habitat solidaire intergénérationnel: mythe et réalité en France et en Allemagne*. Dans: Membrado, Monique / Rouyer, Alice (Dir): *Habiter et vieillir: Vers de nouvelles demeures* (pp. 245–260). Toulouse: Érès.**
- ➔ **Schmid, Susanne / Eberle, Dietmar / Hugentobler, Margrit (2019): *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens: Modelle des Zusammenlebens*. Birkhäuser.**



II Organisationsstrukturen und soziale Zusammensetzung

Organisationsstrukturen bilden sich ab den allerersten Startüberlegungen heraus, müssen spätestens in der Planungs- und Realisierungsphase ihre Eignung beweisen und bleiben über die ganze Wohn- und Bewirtschaftungsphase wichtig. Hier stellen sich verschiedene Fragen zur Art der Trägerschaft, Projektgrösse, Partizipation und Steuerung der Durchmischung.

2.1 Trägerschaftsmodelle und Organisationsstrukturen

Die Trägerschaft bezeichnet die Organisation oder Gruppe von Personen, die die Verantwortung für die Planung, Entwicklung und Verwaltung eines Generationenwohnprojekts übernimmt. Die untersuchten Wohnprojekte unterscheiden sich in ihren Trägerschaftsmodellen und weisen verschiedene Organisationsstrukturen auf. Alle Projekte verfolgen zudem einen Not-for-Profit-Ansatz. Abgesehen von wenigen Ausnahmen⁵ haben sich die Organisationsstrukturen in den Projekten über die Jahre kaum verändert.

Genossenschaft und Selbstverwaltung: Bei den rein genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten (Karthago, Kanzlei-Seen und Hunziker Areal) wird die Trägerschaft von einer selbstgegründeten Wohnungsbaugenossenschaft (Karthago) oder einer bestehenden Dachgenossenschaft (Kanzlei-Seen und Hunziker Areal) übernommen. Die Mitglieder sind gleichzeitig Eigentümer:innen und treffen entweder selbst die Entscheidungen wie im Karthago oder haben ein Mitspracherecht bei den Entscheidungen der Geschäftsstelle (Kanzlei-Seen und Hunziker Areal). Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von der Höhe seines Kapitalbeitrags. Die erwirtschafteten Gewinne werden unter den Mitgliedern aufgeteilt, entweder in Form von Dividenden oder Rückvergütungen. Die Haftung der Mitglieder einer Genossenschaft ist auf ihre Einlagen oder Anteile beschränkt. Das bedeutet, dass die

Mitglieder nicht persönlich für die Schulden oder Verpflichtungen der Genossenschaft haften, es sei denn, sie haben eine zusätzliche Haftung übernommen.

Alle drei Projekte sind (vorrangig) selbstverwaltet. Die Bewohnenden sind somit für viele Aspekte des gemeinschaftlichen Lebens verantwortlich. Das erfordert ein hohes Mass an Engagement, Zusammenarbeit und organisatorischem wie fachspezifischem Know-How. Auch in den mittleren und grösseren Projekten sind es meist wenige oder oft dieselben Personen, die dazu bereit sind. Dieser Umstand kann nicht nur zu sozialer Kontrolle, Machtkonzentrationen oder Monopolstellungen führen, sondern auch zu Frustrationen und Überforderung. Nichtsdestotrotz ist ungleiches Engagement, sowohl qualitativ als auch quantitativ, normal für (selbstverwaltete) Wohnprojekte (Pock u. a. 2022). Das Arrangieren mit dieser Tatsache beschreiben die Bewohnenden als zentral, um die Wohnzufriedenheit langfristig zu erhalten. Trotzdem besteht bei grösseren Projekten tendenziell eine höhere Chance, dass mehr Menschen sich aktiv beteiligen. Damit kann eine gewisse Niederschwelligkeit einhergehen, sodass auch Menschen, die weniger aktiv sein möchten oder können, im Projekt wohnen können. Doch auch hier braucht es eine kritische Masse an engagierten Personen, ohne die die Selbstverwaltung nicht funktionieren kann (ebd.). Es bestehen allerdings Spielräume, wie umfassend die Selbstverwaltung gestaltet wird. Das Karthago hat Teile seiner Verwaltung an eine Immobilienfirma ausgelagert. So steht der Hausgemeinschaft mehr Zeit zur Verfügung, sich in unterschiedlichen Kommissionen und Arbeitsgruppen zu engagieren. Die Kanzlei-Seen und die einzelnen Gebäude des Hunziker Areals sind ihren Dachgenossenschaften untergeordnet und haben gewisse Aufgaben wie beispielsweise das Vermietungswesen an diese ausgelagert.

Kommunale und hybride Trägerschaften: In Le Tilleul ist die Gemeinde Eigentümerin des Zentrumsgebäudes, während die vier Wohngebäude einer Immobilienstiftung gehören. Diese ist eng verzahnt mit der Gemeinde. Der ehemalige Bürgermeister und Mitbegründer von Le Tilleul ist ihr Präsident und die Stiftung untersteht dem Gemeinderat und seiner Exekutive. MixAGE kombiniert als Hybridmodell eine klassische Genossenschaftsstruktur mit Stiftungselementen, während Solinsieme eine Kombination aus selbstverwalteter Genossenschaft und Stock-

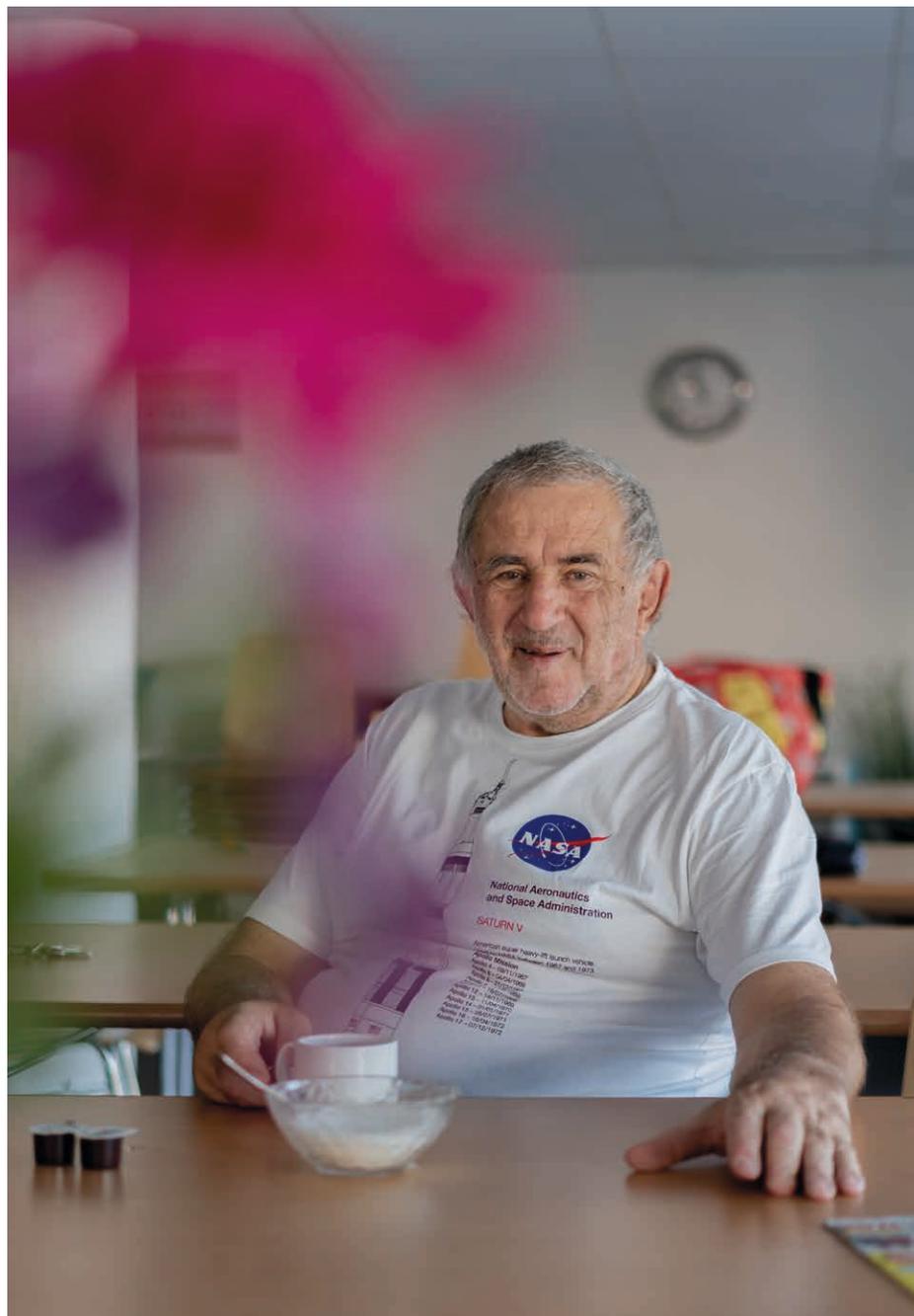
5

Zu Änderungen kam es in der Kanzlei-Seen vor allem während den Anfangsjahren. So wurde das Vermietungswesen an die Dachgenossenschaft ausgelagert, die internen Sitzungsabläufe optimiert und eine Kompensationsregel für nichtgeleistete Arbeiten im Rahmen der Selbstverwaltung eingeführt. Im Hunziker Areal wurden mehrfach Anpassungen bei den Gremien- und Partizipationsstrukturen vorgenommen.

werkseigentum darstellt. Wie die rein genossenschaftlich organisierten Projekte umfasst auch die Organisationsstruktur der beiden Hybridmodelle eine Generalversammlung, eine Vollversammlung, einen Vorstand (geleitet von einer:m Präsident:in), eine Geschäftsleitung, verschiedene Kommissionen sowie eine Kontrollstelle. Die Stärke des Hybridmodells MixAGE oder des im Besitz der Gemeinde befindlichen Projekts Le Tilleul ist die Entlastung der Bewohnenden von Verwaltungs- und Organisationsaufgaben. Dadurch wird der potenzielle Bewohner:innenkreis erheblich erweitert. Zudem wurde die Finanzierung im Planungsprozess erleichtert, da sie aufgrund ihrer Trägerschaft auch auf staatliche und kantonale Fördermittel zurückgreifen konnten. Dafür mussten bzw. müssen in beiden Projekten in der Realisierung und Vermietung die kantonalen Anforderungen an den gemeinnützigen Wohnungsbau eingehalten werden.⁶ Trotz externer Verwaltung schaffen beide Projekte mithilfe einer Sozialkoordination Partizipationsmöglichkeiten, die den Bewohnenden Raum für Eigeninitiative und Mitbestimmung geben. Eine weitere Stärke der kommunalen Trägerschaft von Le Tilleul liegt in ihrer starken Vernetzung mit der Gemeindebevölkerung. Dazu schaffen auch die in der Siedlung angebotenen Dienstleistungen und Gewerbe, die auf die lokalen Bedürfnisse abgestimmt sind, einen Mehrwert für Meiner und angrenzende Gemeinden. Das Hunziker Areal zeigt, dass diese Mehrwerte auch ohne kommunale Trägerschaften erreicht werden können.

2.2 Partizipation während der Wohnphase

Die Partizipation basiert in allen Projekten auf dem Prinzip der Freiwilligkeit. Demnach gibt es – im Unterschied zu anderen Generationenwohnprojekten (Pock u. a. 2022) – keine Verpflichtungsstrukturen wie Beteiligungsregeln, Mindestdienste oder Pflichtstunden. Davon ausgenommen sind einige der Studierenden in MixAGE, die sich zur Nachbarschaftshilfe freiwillig verpflichten und dadurch von reduzierten Mietkosten profitieren (Wohnen gegen Hilfe). In Le Tilleul unterschreiben Neuzuziehende eine Charta zu Fragen des Zusammenlebens und der Nachbarschaftshilfe. Diese wird jedoch nicht eingefordert. In den anderen vier Projekten bestehen keine formellen Regelungen zur Partizipation. Trotzdem erwarten die Bewohnenden



voneinander ein Engagement für den Betrieb und für das Zusammenleben. Oft zählt diese Einwilligung zum Engagement für das Wohnkonzept auch zu den Vergabekriterien.

In allen der untersuchten Projekte ist die Frage nach Gestaltung und Mitbestimmung im Wohnalltag während des gesamten Projektverlaufs ein wiederkehrendes Thema. Partizipation ist daher als fortlaufender Prozess der Entwicklung und Aneignung zu verstehen, der – je nach Ausgestaltung – viel Engagement erfordern, aber auch die Identifikation mit dem Projekt erhöhen kann. Die Stufenleiter der Partizipation (Arnstein 1969) illustriert unterschiedliche Beteiligungsformen

¹ Ein Bewohner von MixAGE während des Mittagessens mit weiteren Bewohnenden und den Sozialkoordinatorinnen, Crissier.

⁶ Im Hunziker Areal gibt es diese allerdings über den Baurechtsvertrag auch ohne kommunale Trägerschaft.



↑
«Die Allmendkommission stellt sich vor», Hunziker Areal.

und -grade, deren gestufte Anordnung nicht mit einer linearen Entwicklung oder Bewertung verwechselt werden darf. Mehr Partizipation ist somit nicht per se besser, sondern kann auch mehr Druck auf die Bewohnenden ausüben (vgl. Kap. 2.3) oder Probleme des Erwartungsmanagements mit sich bringen.

Unterschiedliche Trägerschaftslogiken und Organisationsstrukturen haben einen Einfluss auf die Ausgestaltung von Möglichkeiten der Partizipation und Entscheidung. Die Projekte Karthago, Solinsieme, Kanzlei-Seen und das Hunziker Areal weisen aufgrund ihrer Selbstverwaltungsstrukturen ein grösseres Mass an Partizipation auf als beispielsweise Le Tilleul und MixAGE. So besteht im Quartiersprojekt Hunziker Areal eine sehr

differenzierte, mehrfach revidierte und weiterentwickelte Partizipationsstruktur, die für unterschiedliche Belange die Zuständigkeiten, aber auch die Mitbestimmungs-Spielräume regelt. Die Fachstelle Partizipation ist eine Abteilung innerhalb der Geschäftsstelle, die sich auf die Moderation und Begleitung von solchen Mitwirkungsprozessen spezialisiert hat. Sie arbeitet eng mit der Allmendkommission und den Quartiersgruppen zusammen. Die Allmendkommission besteht aus fünf Personen und fördert Aktivitäten in den Bereichen Kultur, Gemeinschaft, Kunst und Ökologie. Ausserdem vergibt sie überschaubare, aber wirkungsstarke finanzielle Mittel aus dem Arealfonds an die Quartiersgruppen und koordiniert die Nutzung von Gemeinschaftsräumen. Die Vielfalt an Partizipationsmöglichkeiten erstreckt sich im Hunziker Areal somit mehrheitlich auf die Ebene der Mitbestimmung (vgl. Abb. 3). In einigen Projekten bzw. Wohnformen können die Bewohnenden auch auf der Ebene der Entscheidungsmacht und Selbstorganisation mitwirken (Karthago, Solinsieme, auf Hausebene in der Kanzlei-Seen und in den Clusterwohnungen im Hunziker Areal). Hier bestehen die grösste Partizipations- und Autonomiegrade.

2.3 Steuerung der sozialen Zusammensetzung

Generationenwohnprojekte streben in ihren Konzepten unterschiedlich stark eine Durchmischung ihrer Bewohner:innenschaft an. Diese Zusammensetzung erstreckt sich in Le Tilleul und im Hunziker Areal über alle Massstabsebenen – angefangen bei der Wohnung über das Haus bis hin zum Quartier. Die konkreten Ziele zur Durch-

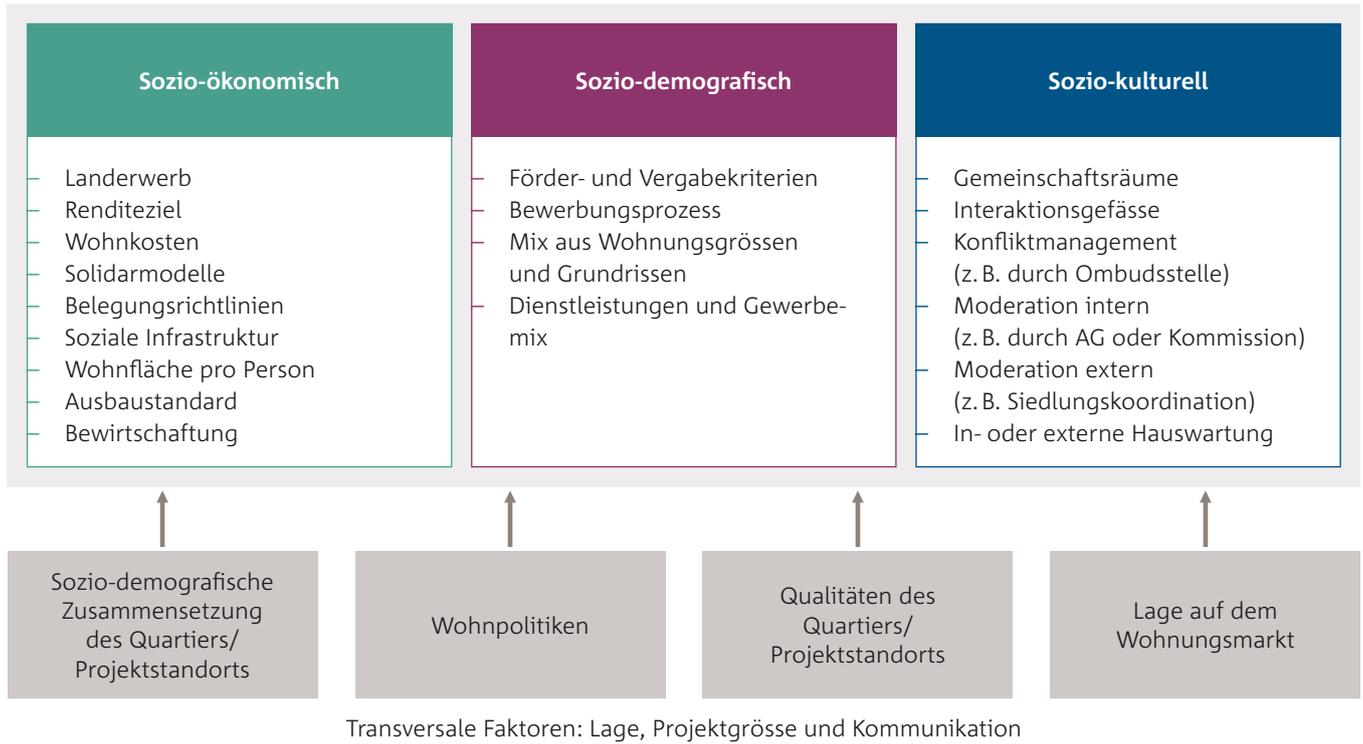
Abb. 3: Stufenleiter der Partizipation (Arnstein 1969)



Abb. 4: Partizipationsmöglichkeiten nach Projekt

| | Verwaltung | | | | | |
|-----------------------------|------------|------------|--------------|------------|--------|----------------|
| Selbstorganisation | | | | | | |
| Partizipation | | | | | | |
| Vorstufen der Partizipation | | | | | | |
| Nicht-Partizipation | | | | | | |
| | Karthago | Solinsieme | Kanzlei-Seen | Le Tilleul | MixAGE | Hunziker Areal |

Abb.5: Strategien und Instrumente zur Durchmischung der Bewohnenden in Anlehnung an Zimmerli u. a. (2023)



mischung sind in den untersuchten Wohnprojekten ebenso unterschiedlich, wie ihre diesbezüglichen Strategien und Instrumente. Einige der für die Durchmischung massgeblichen Faktoren können auch ausserhalb des direkten Einflusses des Projekts liegen, wie die sozio-demografische Zusammensetzung und die Gegebenheiten der direkten Wohnumgebung (Zimmerli u. a. 2023). Der Projektstandort, der Wohnungs- und Gewerbemix, der Bewerbungsprozess, die Förder- und Vergabekriterien, die Wohnkosten und Bewirtschaftungsaspekte wirken sich massgeblich auf die Zusammensetzung aus.

Projektstandort und Wohnungsmix

Ein vielfältiges Angebot an Wohntypologien, Wohnungsgrößen und -grundrissen ist für Generationenwohnprojekte wesentlich, insbesondere wenn eine ausgeprägtere sozio-demografische Durchmischung der Bewohner:innenschaft angestrebt wird. Die Wohn- und Gemeinschaftsflächen sowie der Ausbaustandard steuern die sozio-ökonomische Durchmischung mit (Zimmerli u. a. 2023). Dazu gehören in mehreren Projekten innovative Wohnformen und -grundrisse mit einem geringeren Flächenkonsum pro Kopf und Formen einer gemeinschaftlichen Flächen- und

| | Auswahl neuer Bewohnender | | | | | Bau- und Unterhalt | | | | | Finanzen und Ausgaben | | | | | Kommunikation | | | | | Zusammenleben | | | | |
|----------------|---------------------------|---|---|---|---|--------------------|---|---|---|---|-----------------------|---|---|---|---|---------------|---|---|---|---|---------------|---|---|---|---|
| Karthago | ■ | ■ | | | | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | | | ■ | ■ | ■ | | |
| Solinsieme | | | ■ | | | | | ■ | | | | | ■ | | | | | ■ | | | | | ■ | | |
| Kanzlei-Seen | | | | ■ | | | | | ■ | | | | | ■ | | | | | ■ | | | | | ■ | |
| Le Tilleul | | | | | ■ | | | | | ■ | | | | | ■ | | | | | ■ | | | | | ■ |
| MixAGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hunziker Areal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



→
Das Wohnzimmer einer
Wohnung in MixAGE.

Güternutzung (Karthago, Solinsieme und Hunziker Areal). Karthago, Solinsieme und das Hunziker Areal achteten zudem auf einen schlichten und pragmatischen Innenausbau. Während der Wohnphase bauten jedoch in Karthago viele der Bewohnenden ihre von der Genossenschaft vorgefertigten und preiswerten Teeküchenmodule auf eigene Kosten weiter aus, während in Solinsieme einige den Ausbaustandard ihrer Loftwohnungen erhöhten. Auch ein Mix aus Wohnen und einem angepassten Dienstleistungs- und Gewerbeangebot kann die sozio-demografische und sozio-kulturelle Durchmischung erhöhen (Hunziker Areal und Le Tilleul). Der passende Mix richtet sich somit nach den Bedürfnissen der Zielgruppen und des Wohnumfelds, nach den Ressourcen der Trägerschaften sowie teilweise nach gesellschaftlichen Zielen. In diesem Sinn gibt es kein allgemeingültiges Erfolgsrezept für «den» passenden Wohnungs- und Nutzungsmix, sondern es bedarf eines projektspezifischen Angebots (Zimmerli u. a. 2023).

Bewerbungsprozess und Vergabekriterien

In kleineren und mittleren Projekten sowie in besonderen Wohntypologien (WGs und Clusterwohnungen) ist es für ein funktionierendes Gruppengefüge wesentlich, dass die Bewohnenden (mit)entscheiden können, wer bei ihnen einzieht (Karthago, Solinsieme, Kanzlei-Seen, WGs in MixAGE, Cluster und Gross-WGs im Hunziker Areal).⁷ Dazu laden sie Interessent:innen zu Kennenlernetreffen ein. Meist zählen die gegenseitige Sympathie und Passung zum Wohnkonzept stärker als Alter, Geschlecht, sozioökonomischer und kultureller Hintergrund. Dennoch können diese Faktoren die Entscheidungsfindung beein-

flussen und zu einer gewissen Homogenität der Bewohner:innenschaft führen (Kanzlei-Seen und teilweise einige Cluster im Hunziker Areal). Die Kehrseite dieser Autonomie kann ein beträchtlicher Aufwand für die Ausschreibung, Suche und Entscheidung bei der Erstvermietung und Nachrekrutierung sein. Bei Leerständen – gerade wenn diese von den Bewohnenden finanziell selbst getragen werden müssen (Karthago, Kanzlei-Seen und Cluster im Hunziker Areal) – kann der Druck zur Neubesetzung sehr belastend sein, sodass manche dann ebenfalls das Projekt verlassen (Karthago und Kanzlei-Seen). Darüber hinaus kann dieser Druck dazu führen, dass auf die Passung zwischen Neuzuziehenden und dem Wohnkonzept weniger geachtet werden kann.

Die Kanzlei-Seen achten in ihrer Vergabep Praxis ebenfalls auf eine Passung der Bewerber:in zum Wohnkonzept und der bestehenden Bewohner:innengruppe. Die Geschäftsstelle der Gesewo kümmert sich um die Ausschreibung freier Wohnungen, die Entgegennahme von Bewerbungen und die Organisation von Besichtigungsforen, in denen sich Interessent:innen und die Hausgemeinschaft kennenlernen können. Eine zentrale Aufgabe dabei ist es, Bewerbende über den selbstverwalteten Wohnalltag und das Besondere am Clusterwohnen aufzuklären. Bei MixAGE übernimmt eine externe Verwaltung bzw. Vergabekommission und bei Le Tilleul eine Aufnahmekommission den Vergabeprozess. Die Bewohnenden haben keine Mitsprache bei der Erstvermietung und Nachrekrutierung. In Le Tilleul spielen biografische Bezüge zur Gemeinde sowie kantonale und einkommensgebundene Vergabekriterien für betreutes, inklusives und/oder subventioniertes Wohnen eine entscheidende Rolle. Letzteres gilt auch für MixAGE. Das Hunziker Areal steuerte die Erstvermietung sowie Nachrekrutierung durch gezielte Kriterien. Freie Wohnungen werden über eine eigene Website ausgeschrieben, auf der Interessierte sich anmelden können. Bei der Erstvermietung waren neben Angaben zum Alter und Familienstand vor allem personenbezogene Kriterien entscheidend. Die Bewerbenden wurden gebeten, umfassende Informationen über sich selbst sowie ihre Einstellungen und Werte anzugeben. Dazu gehörten Fragen zum sozialen Engagement, Interesse an Umweltfragen, Bereitschaft zur Nachbarschaftshilfe, Erfahrungen mit Genossenschaften und die Gründe für den Umzug an diesen Standort. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, eine «ausgewogene Mischung» zwischen «stärker»

7

Im Hunziker Areal wünschen sich jedoch auch Bewohnende in konventionelleren Häusern eine hausbezogene Selbst-Steuerung der Zusammensetzung – beispielsweise in Form regelmässiger Veränderungskonferenzen.

und «weniger Engagierten» Personen zu erreichen (Knüsel/Glanzmann 2015). Dieser normative Ansatz in der Vergabepaxis zeigt Widersprüche zur angestrebten grossen Diversität der Bewohner:innenschaft, die den Querschnitt der Zürcher Stadtbevölkerung abbilden soll. Ausserdem schloss das Online-Bewerbungsverfahren – unter der damals noch deutlich geringer verbreiteten digitalen Kompetenz – Personen ohne oder mit geringen Computerkenntnissen aus. Als Reaktion darauf bot die Genossenschaft Sprechstunden an, in denen Freiwillige die meist älteren Interessent:innen am Computer durch den Bewerbungsprozess begleiteten (Sidler 2020).

Diese Beispiele veranschaulichen, dass der Verwaltungsaufwand bei der Erstvermietung wie auch bei der Nachrekrutierung bei Generationenwohnprojekten im Vergleich zu herkömmlichen Wohnformen grösser sein kann. Dies gilt noch ausgeprägter für WGs und Clusterwohnungen, bei denen es eine höhere Fluktuation von Bewohnenden als in konventionellen Wohnformen geben kann.

Bezahlbarer Wohnraum und Solidarmodelle

Die meisten der untersuchten Wohnprojekte haben den Anspruch, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dazu wenden sie verschiedene Instrumente an.

Einige Projekte nutzten zu ihrer Realisierung staatliche Fördermittel, um den Bedarf an Eigenkapital zu senken und die Wohnkosten langfristig stabil zu halten (Karthago, Le Tilleul, MixAGE und Hunziker Areal). Das Karthago profitierte ausserdem von einem günstigen Erwerb der Liegenschaft samt Grundstück während den 1990er-Jahren. Auch den Kanzlei-Seen bzw. ihrer Dachgenossenschaft und Solinsieme gehört ihr Land. Bei anderen Projekten vergab die Gemeinde das Land im Baurecht (MixAGE, Le Tilleul und Hunziker Areal).

Die meisten der Projekte sind gemeinnützig organisiert und stellen langfristig sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu verschiedenen Konditionen bereit. In der Siedlung Le Tilleul gibt es drei Mietpreinsniveaus, wovon neben dem regulären Marktpreis die zwei subventionierten Kategorien den Grossteil der Wohnungen betreffen. In MixAGE gibt es ebenfalls bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf. Studierende erhalten eine Mietreduktion,



↑
Blick aus dem Fenster,
Solinsieme.

wenn sie sich verpflichten, zehn Stunden im Monat Unterstützungsaufgaben für Bewohnende des betreuten Wohnteils zu leisten. Im Hunziker Areal werden die Mietpreise nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich (vgl. [Glossar](#)) festgelegt. 20 Prozent der Wohnungen werden zu vergünstigten Preisen vermietet, was durch die Wohnbauförderung des Kantons Zürich festgelegt ist. Im Hunziker Areal reicht die Leistbarkeit weit über den Indikator Mietzins pro Zimmerzahl oder pro Quadratmeter hinaus und wird durch effiziente Grundrisse oder umfangreiches Güter- und Flächensharing verbessert. In Karthago, der Kanzlei-Seen und im Hunziker Areal können Personen in finanziellen Notlagen oder bei sehr tiefen Einkommen ausserdem durch einen Solidaritätsfonds unterstützt werden.

Trotzdem können gerade bei von Genossenschaften realisierten Neubauten oder Gebäuden mit hohen Umweltstandards die Pflichtanteile

eine beträchtliche finanzielle Hürde darstellen. Menschen im Pensionsalter, die bereits Bezüge aus der Alterssicherung beziehen, können hohe Pflichtanteile nicht mehr aus ihren Pensionskassengeldern finanzieren, wie es sonst meist üblich ist. Gerade im Alter zeigen sich finanzielle Unterschiede besonders stark und gehen oft mit Genderunterschieden einher. Frauen haben bis heute oft niedrigere Renten als Männer, da sie häufiger Teilzeit arbeiteten, mehr unbezahlte Care-Arbeit leisteten und/oder in Berufen mit niedrigeren Löhnen tätig waren, wobei sich all diese Effekte oft summieren. Unvorhergesehene Lebensereignisse wie Krankheiten und/oder Pflegebedürftigkeit, aber auch Gebäudesanierungen (Solinsime und Kanzlei-Seen) können das vorhandene finanzielle Kapital zusätzlich verringern. Bei den Pflichtanteilen braucht es daher neue Lösungen und Finanzierungsmodelle.

Moderation und Hauswartung

Gemeinschaftsbereiche, eine Moderation, eine Hauswartung, gemeinschaftliche Veranstaltungen und intermediäre Unterstützungsangebote können die sozio-demografische und sozio-kulturelle Vielfalt beeinflussen (Zimmerli u. a. 2023; Pock u. a. 2022). Oft werden diese «weichen» Faktoren und ihre Bedeutung für die Intensität der gelebten Gemeinschaftlichkeit, der Teilhabe und das langfristige Funktionieren eines Wohnprojekts nicht ausreichend berücksichtigt (Emmenegger 2022). Dabei können sie entscheidend dazu beitragen, dass stabile Beziehungen vor Ort entstehen und sich die Bewohnenden mit dem Projekt identifizieren.

Die Top-down-initiierten und extern verwalteten Projekte Le Tilleul und MixAGE arbeiten beide mit einer Siedlungskoordination und Hauswartung zusammen. Die Sozialkoordination in Le Tilleul spielt zudem eine entscheidende Rolle bei der Organisation der Nachbarschaftshilfe zwischen den Wohnblöcken, da die gegenseitige Unterstützung meist innerhalb desselben Wohnblocks stattfindet. Menschen, die sich aus Schüchternheit oder Scham nicht auf einer Mailing-Liste für Anfragen um Nachbarschaftshilfe eintragen lassen würden, fühlten sich durch persönliche Gespräche eher ermutigt und konnten besser erreicht werden. Sie übernimmt zudem eine wichtige Triagefunktion bei der Organisation von externen Dienstleistungen wie Spitex oder Haushaltshilfen. Neuzuziehende informiert sie über die projektspezifischen Angebote und stellt sie auf Wunsch den anderen Bewohnenden

vor. In MixAGE ist die Sozialkoordinatorin ausschliesslich für die Menschen mit Betreuungsbedarf zuständig, wodurch das intergenerationelle Zusammenleben nicht explizit gefördert wird (vgl. Kap. 4.5). Die Hauswartung in beiden Projekten unterstützt die Sozialkoordinatorinnen in ihrer Arbeit und steht Bewohnenden auch in sozialen Anliegen offen. Sie kümmert sich um die Reinigung, Wartung, Instandhaltung und Reparaturen, um die Pflege des Aussenraums sowie um die Gebäudesicherheit. Das selbstverwaltete Karthago hat dazu einen Bewohnenden als Hauswart angestellt, das Hunziker Areal hat ebenfalls eigene Hauswart:innen.

In den selbstverwalteten Wohnprojekten übernehmen oftmals Gruppen von Bewohnenden oder formale Arbeitsgruppen die Gestaltung des gemeinsamen Zusammenlebens. Ihre vielseitigen selbstorganisierten Aktivitäten, die über die Jahre entstanden sind, verdeutlichen, dass lebendige Nachbarschaften durchaus auch ohne Moderation entstehen können. Eine von aussen implementierte Moderation kann zudem auf Akzeptanz-Schwierigkeiten stossen (Kanzlei-Seen).

2.4 Unerreichte Durchmischungsziele

Trotz der angewandten Strategien und Instrumente waren in einigen Projekten bestimmte Zielgruppen in der Erstvermietung oder Nachrekrutierung dem angestrebten Konzept entsprechend untervertreten.

Die Erstvermietung und Nachrekrutierung verlief in Bezug auf ältere Menschen in den ersten Jahren im Hunziker Areal weniger erfolgreich als geplant. Hier gilt es jedoch zu differenzieren. Dies liegt einerseits nur zum Teil am Wohntyp selbst, sondern stark an den Faktoren wie der damals noch geringeren Vertrautheit, ihren teils allzu kollektiv orientierten Grundrisslayouts und dem Vermietungsprozess. Andererseits erklärt sich der niedrige Anteil dieser Gruppe an der Gesamtbewohner:innenanzahl durch den sehr niedrigen Anteil kleinerer Wohnungen. So machen Studios zusammen mit 2- bis 2½-Zimmer-Wohnungen im Hunziker Areal mit 56 von insgesamt 373 Wohnungen gerade mal 15 Prozent aus. In der Kanzlei-Seen hingegen liess sich bei der Erstvermietung die ursprüngliche Zielgruppe von Menschen im Alter von 50 bis 66 Jahren aufgrund



← In Solinsieme wird nach vielen Jahren erstmals wieder eine Wohnung frei.

mangelnder Nachfrage nicht im gewünschten Mass berücksichtigen. Das führte dazu, dass vor allem ältere Personen im Alter von Ende 60 bis Anfang 90 einzogen, was die Selbstverwaltung stark einschränkte. Auch die Erstvermietung in Le Tilleul verlief anders als geplant. So waren die 1½-Zimmer-Wohnungen nicht wie angenommen primär für alleinstehende Senior:innen attraktiv, sondern für junge Alleinstehende. Die Senior:innen bevorzugten die Wohnungen mittlerer Grösse. Bis heute stossen die 1½-Zimmer-Wohnungen auf die geringste Nachfrage. In Karthago hat die Anzahl Kinder und Jugendlicher gegenüber den Anfangsjahren stark abgenommen. Die Gründe dafür sind hauptsächlich finanzieller Natur. Laut den Bewohnenden kann die Idee des Grosshaushalts Familien in ihrem Wohnalltag zwar entlasten, aber die räumlichen Gegebenheiten und die Wohnkosten sind nicht miteinander vereinbar. So ziehen viele Familien dann aus, wenn die Kinder das Teenageralter erreichen und ein eigenes Zimmer für mehr Privatsphäre benötigen. Die Miete mehrerer Zimmer ist für viele Familien zu teuer oder zumietbare Zimmer müssen (in der gewünschten WG) auch erst frei werden. Gerade in Clusterwohnungen und WGs ist die intergenerationelle Durchmischung ausserdem nur bedingt steuerbar. Die Bewohnenden gestalten ihre Zusammensetzung autonom und eine «von oben» verordnete (Nach-)Steuerung der Durchmischung kann sich negativ auf das Zusammenleben, auch über das Wohncluster oder die WG hinaus, auswirken. Die räumliche Gestaltung kann dem etwas entgegenwirken

(vgl. Kap. 3.1; 3.2). Über den zeitlichen Verlauf der Wohnphase betrachtet, sind die Wohncluster und WGs deshalb mal stärker und mal weniger altersdurchmisch. Ausserdem gilt für alle untersuchten Wohnformen und Projekte, dass eine hohe Wohnzufriedenheit zu weniger Auszügen führt und damit die Nachsteuerung der Durchmischung über längere Zeit erschweren kann.

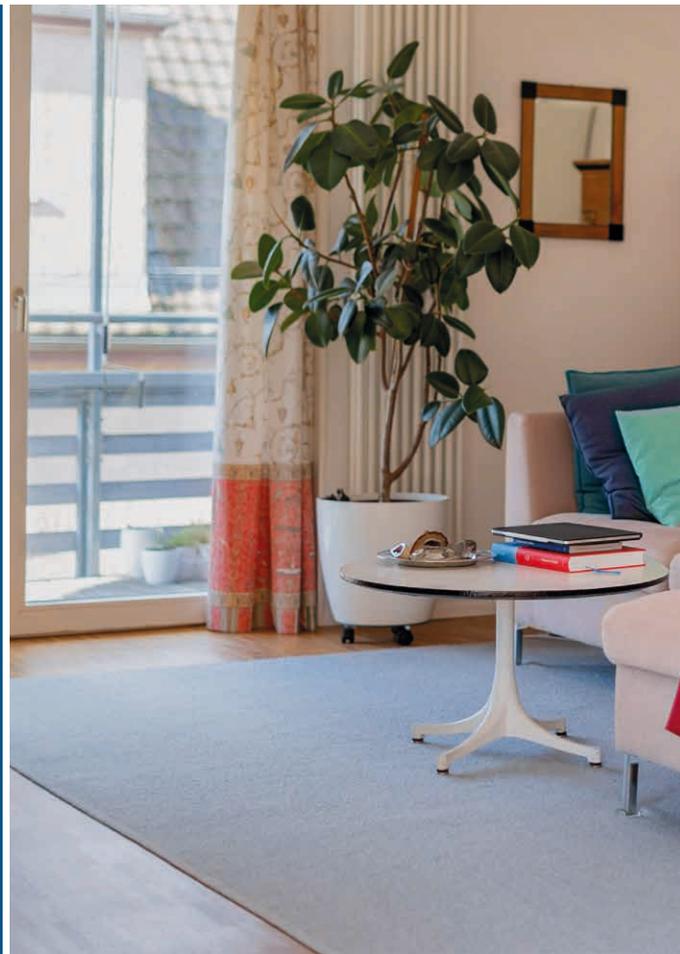
2.5 Lesetipps

- **Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn (2023):** Generationenwohnen – was brauchen wir für die Umsetzung?
<https://www.generationenwohnen-beso.ch/generationenwohnen/projekte/umsetzung-gewo/>
- **Reutlinger, Christian / Haag, Caroline / Hilti, Nicola / Vellacott, Christina / Vetterli, Madeleine (2020):** Nachbarschaften als Beruf. Stellen konzipieren, einführen und entwickeln.
- **Widmer, Thomas / Koch, Philippe / Strebel, Felix (2013):** Die Rolle von Gemeinden bei bürgerinitiierten Alterswohnprojekten. 10.
<https://doi.org/10.5167/uzh-74330>



III Gebauter Raum

Soziale Beziehungen stehen mit ihrer räumlich-baulichen Umgebung in einer Wechselwirkung. In wohnhistorischer Perspektive wird die private Wohnung immer weniger als privater Rückzugsort betrachtet, sondern gewinnt als multifunktionaler Lebensraum an Bedeutung. Wohnen wird so zu einem Ort des Arbeitens, der Erholung, des Sorgens und des sozialen Austauschs (Feuerstein/Leeb 2015). Zudem wird Wohnen auch als Gesundheitsstandort wichtiger (Bischofberger/Otto 2020). Eine analoge Entwicklung lässt sich nicht nur auf Wohnungs- und Hausebene, sondern auch mit Blick auf Quartiere nachzeichnen. Damit sind Fragen zum Raumprogramm und wie dieses das Zusammenleben der Bewohnenden wie auch des Quartiers, der Standortgemeinden und des weiteren Umfelds beeinflusst, verbunden.⁸



3.1 Wohntypologien und ihre Eignung für unterschiedliche Lebensphasen

Die untersuchten Projekte weisen je nach Konzeption, Finanzierungsmöglichkeiten und Projektgrösse verschiedene Wohntypologien auf (vgl. S. 17). So finden sich neben den 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen auch Loftwohnungen (Solinsieme), Clusterwohnungen (Kanzlei-Seen und Hunziker Areal), (Gross-)WGs (Karthago, MixAGE und Hunziker Areal), Atelierwohnungen (Hunziker Areal) und ein Grosshaushalt (Karthago). Die physische Struktur des Wohnraums beeinflusst massgeblich die soziale Dynamik in den Projekten.

Die Bottom-up-initiierten Wohnprojekte (Karthago, Solinsieme und Kanzlei-Seen) richteten ihre Konzeption mehrheitlich auf ihre eigenen, relativ homogenen Wohnbedürfnisse aus. Räumlich übersetzte sich dies in eine Wohntypologie mit geringfügig variierenden Grundrissgrössen. Mittels dieses massgeschneiderten Ansatzes erreichten sie (zumindest) für die Gründer:in-

nen-Generation eine hohe Passgenauigkeit. Die Betrachtung in der Verlaufsperspektive offenbarte jedoch einige Herausforderungen dieses Ansatzes bezüglich der Nachrekrutierung, der Inklusion neuer Zielgruppen und der Steuerung der Zusammensetzung. Solinsieme und die Kanzlei-Seen wurden mit Blick auf die nachfamiliäre Lebensphase (50plus) konzipiert und die Wohneinheiten waren in ihrer Grösse primär für Einzelpersonen gedacht. In den grösseren Wohneinheiten wohnen auch Paare, die aber in beiden Projekten in der Minderheit sind. Beide Projekte sind deshalb gegenüber veränderten Haushaltszusammensetzungen nur bedingt anpassungsfähig, wobei in Solinsieme auch das Wohnkonzept gegen den Einzug von Familien spricht. In Solinsieme kann ausserdem die mangelnde Hinderungsfreiheit einiger Wohnungen bei körperlichen Einschränkungen zum Auszug führen.

Diese unterschiedlichen Wohntypologien und Grundrissstrukturen – bezogen auf die Massstabebene der Wohnung und des Wohngebäudes – regulieren das Verhältnis zwischen Nähe und Distanz, zwischen Gemeinschaft und Privatheit.

8

Diese Entwicklungen zeigen sich beispielsweise in den Diskursen zur produktiven Stadt (Gärtner/Meyer 2023), zur Nutzungsmischung und zur 15-Minuten-Nachbarschaft (Award/Moreno 2021; Wälty 2023).



3.2 Privatheit und Distanz im gemeinschaftlichen Wohnen

In Bezug auf Generationenwohnprojekte wird meist über die Rolle von Gemeinschaftlichkeit und gegenseitiger Verbundenheit gesprochen. Die Bedeutung räumlicher Distanz und Privatheit für das individuelle Wohlbefinden wird dabei häufig zu wenig beachtet. Auch die Art, wie private bis hin zu öffentlichen Flächen räumlich graduell gestaltet werden, spielt hier eine wichtige Rolle (vgl. Abb. 6). Tatsächlich ermöglicht es gerade der Rückzug in private Bereiche, dass Gemeinschaftlichkeit gelebt und positiv wahrgenommen werden kann. Bewohnende können sich so zurückziehen, regenerieren und sich auch mal aus dem Weg zu gehen. Ohne ausreichende Distanz kann Gemeinschaft überfordern und zum Zwang werden. Die Grundrissstrukturen der Wohnungen und insbesondere auch der Erschliessungsbereiche und gemeinschaftlich genutzten Räume in und um ein Wohngebäude regulieren das Verhältnis zwischen Nähe und Distanz sowie zwischen Gemein-



schaft und Privatheit. In den WGs und Clusterwohnungen bieten die vielen geteilten Flächen intensivere Möglichkeiten zur Begegnung. In WGs besteht räumlich weniger Privatsphäre als in Clusterwohnungen. Der Grösse und Ausgestaltung der (halb)privaten Wohnbereiche sowie der Erschliessungslogik (z. B. über anonymere Flure oder direkt über die Wohnbereiche) kommt in beiden Wohntypologien eine grosse Bedeutung zu. Diskussionen um das Verhältnis von Privatheit und Gemeinschaftlichkeit liessen sich auch in den Diskussionen um die Ausgestaltung der Teeküchen Kanzlei-Seen und Karthago) ablesen. Die Entscheidung für das Clusterwohnen wird von den Bewohnenden als bewusste Wahl für eine gemeinschaftliche Wohnform mit ausreichendem Abstand und Autonomie begründet. Für Personen mit einem stärkeren Ruhebedürfnis war diese Voraussetzung entscheidend für den Einzug in das gemeinschaftliches Wohnprojekt.

3.3 Gemeinschaftsbereiche

Neben den privaten Wohneinheiten sind es vor allem auch die Gemeinschaftsbereiche, die beim Generationenwohnen wichtig sind (*Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn 2023; Pock u.a. 2022*). Die Wohnpsychologie identifiziert drei Typen solcher Gemeinschaftsbereiche: gemeinschaftliche Erschliessungsbereiche, gemeinschaftlich genutzte Räume und soziale Interaktionsräume (*Deinsberger-Deinsweger 2015*). Die untersuchten Projekte weisen alle drei Formen von Gemeinschaftsbereichen auf, wobei die gemeinschaftlich genutzten Räume sich in manchen Projekten mit den sozialen Interaktionsräumen überschneiden. Auch für die Gemeinschaftsbereiche sind Rückzugsnischen oder privatere Bereiche notwendig, damit sich

↑ Der Speisesaal in Karthago wird auch nachmittags von den Bewohnenden genutzt.

← Eine private Clustereinheit in der Kanzlei-Seen.



↑
Das Treppenhaus mit
Bilderausstellung lädt zum
Verweilen ein, Karthago.

Menschen gemäss ihren Wünschen zurückziehen und Ruhe finden können. In allen Projekten haben sich die gebauten und gestalteten Räume kaum verändert. Auch in der Nutzung der Gemeinschaftsbereiche gab es keine wesentlichen Änderungen.

Gemeinschaftliche Erschliessungsbereiche

Zu den gemeinschaftlichen Erschliessungsbereichen zählen Laubengänge, Treppenhäuser, Flure und Aufzüge. Dabei können diese Bereiche mehr sein als reine Verkehrswege. Sie fungieren als «vermittelnde Dazwischenräume», die die Grenze zwischen privatem, gemeinschaftlichem und öffentlichem Raum durchdringen. Durch diese Durchlässigkeit sind die Bewohnenden nicht nur räumlich, sondern auch sozial miteinander verbunden (Reimer 2022). In den Projekten sind es oftmals genau diese Dazwischenräume, die in-

tergenerationelle Sichtkontakte und Begegnungen fördern. Im Vergleich zu gemeinschaftlich genutzten Räumen oder Interaktionsräumen, finden hier häufiger und niederschwelliger Begegnungen statt.

So gestalten einige Projekten wie Karthago, Solinsieme und Kanzlei-Seen ihre Treppenhäuser und Flure regelmässig mit Bilderausstellungen, was die Aufenthaltsqualität erhöht und sie zu attraktiven Orten macht. Auch im Hunziker Areal werden die Treppenhäuser als Begegnungsorte genutzt und sind nicht nur mit offenen Bücherregalen und Bring-und-Hol-Tischen ausgestattet, sondern auch durch ausgeprägte Sichtbeziehungen, architektonische Qualität und Belichtung attraktiv gestaltet. In MixAGE waren die grosszügigen und um ein Atrium gruppierten Erschliessungsflächen vor den Wohnungen ebenfalls zum informellen Austausch geplant und dazu mit Möbeln und Deko-Gegenständen ausgestattet worden. Aufgrund feuerpolizeilicher Sicherheitsstandards (Fluchtwege) mussten diese Gestaltungselemente jedoch entfernt werden. Die Treppenhäuser wirken deshalb heute leer und wenig einladend. In Le Tilleul und im Hunziker Areal spielen die Erdgeschosse und die darin angesiedelten Allmendnutzungen (Hunziker Areal), Dienstleistungen und Gewerbe eine wichtige Rolle als Übergangsräume und Verbindungsglieder zwischen den Bewohnenden und den umliegenden Nachbarschaften. Beide Projekte haben zudem mit Sitzbänken, Tischen, Spielplätzen und Brunnen im öffentlich zugänglichen Raum Verweil- und Austauschmöglichkeiten geschaffen. Das Hunziker Areal wurde im Städtebaukonzept im Wesentlichen von den öffentlichen Räumen und Plätzen her konzipiert.

Die Architektur der untersuchten Projekte zeichnet sich in unterschiedlichem Masse durch eine kommunikative Gestaltung aus, die Sichtbeziehungen und Begegnungen ermöglicht und Orte für Rückzug und Gemeinschaft schafft. Während sich diese Architektur an vielen Stellen bewährt hat, gibt es gerade bei den kollektiven und teilweise öffentlichen Erschliessungsflächen, die in einigen Projekten an private Aussenräume angegliedert sind, eine zu geringe Abstufung oder Begrenzung. So erfolgt in Solinsieme die Erschliessung der privaten Wohnbereiche über Terrassen, an die miteinander verbundene private Aussenplätze grenzen. Dadurch ergeben sich fließende Übergänge zwischen kollektiven und privaten Bereichen. Allerdings schmälern die

Gitterrostböden der Terrassen, durch die eine vertikale Sichtachse entsteht, den Privatheitsgrad der Aussenräume. Manche Bewohnende fühlen sich deshalb manchmal etwas ausgestellt. Auf dem obersten Stockwerk schränken die zur Dachterrasse ausgerichteten Fenster der privaten Wohnbereiche die kollektive Nutzung dieses Aussenbereichs ein. Insgesamt verschwimmen die Übergänge zwischen kollektiv und privat an dieser Stelle zu sehr. Auch in Le Tilleul fühlen sich Bewohnende durch durchlässige Gebäudestrukturen in der Nutzung ihrer privaten Aussenräumen eingeschränkt. Die Erdgeschosswohnungen weisen zwar einen privaten Aussenraum auf, der aber nahtlos in den öffentlichen Park übergeht, und damit zu wenig Abstufungen bzw. Grenzen bietet. Diese Aspekte beeinflussen die Nutzbarkeit und den Komfort dieser Räume wesentlich. Die Grenze zwischen Sichtbar- oder Ausgestellt-Sein ist eng.

Gemeinschaftlich genutzte Räume

Gemeinschaftlich genutzte Räume in Generationenwohnprojekten müssen vielfältige Nutzungen erlauben, sodass Bewohnende in allen Lebensphasen ihre Bedürfnisse in ihrer Wohnumgebung erfüllen und sich entfalten können (Deinsberger-Deinsweger 2015). Bei diesem Typ von Räumen geht es somit vor allem um die Konzeption ihrer Nutzungen. Um sicherzustellen, dass diese Bereiche den Bedürfnissen ihrer Nutzer:innen gerecht werden, führten die



↑ Die gemeinsame Waschküche in Solinsieme.

meisten der Projekte – in unterschiedlicher Art (Top-down oder Bottom-up) und mit variierenden Partizipationsgraden – eine Bedarfsanalyse während der Planungsphase durch (vgl. Kap. 1.4). Das Hunziker Areal hat mit 13 gemeinschaftlich genutzten Räumen absolut gesehen das umfangreichste Angebot. In Karthago, Solinsieme, Le Tilleul und im Hunziker Areal stehen auch externen Nutzer:innen einige dieser Räume bzw. Angebote zur Verfügung. Dies kann eine höhere Benutzungsfrequenz, einen stärkeren Quartiersbezug und bei einer Vermietung zusätzliche Einnahmen generieren.

Abb. 6: Raumprogramm und Zugänglichkeit

| | | Karthago | Solinsieme | Kanzlei-Seen | Le Tilleul | MixAGE | Hunziker Areal |
|------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Innenraum | Privat | | | | | | |
| | Kollektiv | | | | | | |
| | Halb-Öffentlich | | | | | | |
| | Öffentlich | | | | | | |
| Aussenraum | Privat | | | | | | |
| | Kollektiv | | | | | | |
| | Halb-Öffentlich | | | | | | |
| | Öffentlich | | | | | | |
| Dienstleistungen | | | | | | | |
| Gewerbe | | Cateringbetrieb | Tanzstudio | | Diverse | | Diverse |
| Mobilität | | ÖV | Car-Sharing ÖV | Car-Sharing ÖV | Parkplätze ÖV | Parkplätze ÖV | ÖV |



↑
Clustergrundriss im
Hunziker Areal.

Trotz und teilweise aufgrund des partizipativen Vorgehens erweisen sich in der Verlaufsperspektive einige dieser gemeinschaftlich genutzten Räume als selten genutzt. In der Kanzlei-Seen ist das Verhältnis von acht solcher Räume in Bezug auf 20 Bewohnende (bei Vollbelegung) zu hoch. Das führt dazu, dass viele dieser Räume – im Projekt als Nischen bezeichnet – kaum genutzt werden. So weist in der Kanzlei-Seen die Bibliotheks- und Büronische – trotz ansprechender Möblierung – im Vergleich zum privaten Wohnraum einen zu geringen Mehrwert auf. Auch das Komfortbad wird nur wenig benutzt. Bei den Clusterprojekten (Kanzlei-Seen und Hunziker Areal) zeigt sich, dass die gemeinschaftlich genutzten Räume, die vor den privaten Wohneinheiten liegen, ihre Funktion nicht wie erwartet erfüllen. In der Kanzlei-Seen könnten die Nischen zwar durch flexible Raumkonfigurationselemente (verschiebbare Wände, Schiebetüren oder Vorhänge) räumlich abgetrennter genutzt werden, lärmintensivere Nutzungen sind aufgrund der fehlenden akustischen Trennung trotzdem kaum möglich. Erschwerend kommt hinzu, dass ihre

räumliche Anordnung direkt vor den privaten Wohneinheiten aufgrund von Sicherheitsbedürfnissen (Zugangskontrolle) eine externe Vermietung dieser Räumlichkeiten verhindert. Die Hausgemeinschaft muss diese Flächen trotz geringer Nutzung weiterhin mitfinanzieren. In einigen der Clusterwohnungen des Hunziker Areals nahmen hingegen die Bewohnenden selbst bauliche Veränderungen vor, um die Funktionalität und Flexibilität der offenen Gemeinschaftsbereiche zu verbessern. So wurde beispielsweise die grosse an allen privaten Zimmertüren vorbeifliessende Gemeinschaftsfläche in mehrere Einzelräume unterteilt. In beiden Cluster-Projekten fehlt es jedoch an halb-privaten Pufferzonen vor oder in den privaten Wohneinheiten, die lautstärkere Nutzungen in den Gemeinschaftsbereichen abmildern könnten. Während der Clustergrundriss der Kanzlei-Seen mehr Privatheit ermöglicht, ist der Grundriss des Hunziker Areals deutlich gemeinschaftsorientierter. Jüngere Clusterprojekte haben bereits viele dieser Erfahrungen aufgenommen. Die Vielfalt an Cluster-Formen ist heute beträchtlich.

Auch in einem der gemeinschaftlich genutzten Räume in Karthago, der extern für Yoga- und Tanzkurse vermietet wird, schränken die fehlende Schallisolation und Lage des Raumes bestimmte Nutzungen ein respektive können zu Konflikten führen. Der Raum steht zudem Bewohnenden für Feste und Anlässe zur Verfügung. Gerade in den Abendstunden führte die Lautstärke der Partys in der darüber gelegenen WG zu Reklamationen. Diese Beispiele verdeutlichen die Wichtigkeit einer guten Schallisolation und eines umsichtigen Raumlayouts, das keineswegs nur Entscheidungen über die Grösse und Lage der Räume beinhaltet. Auch mit der Positionierung von Türen, Fenstern und Möbeln sowie mit der Auswahl von Materialien und Ausstattungselementen lassen sich Schwellenräume zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen feiner abstimmen.

Gemeinsame Waschküchen (Karthago, Solinsieme, Kanzlei-Seen, MixAGE und Hunziker Areal), ein gut isolierter Musik- und Jugendraum (Karthago und Hunziker Areal) oder die Kombination unterschiedlicher Nutzungen in einem Raum (Solinsieme) sind gelungene Beispiele aus den Projekten, die zeigen, wie die Auslagerung privater Wohnfunktionen in kollektive Räume einen Mehrwert schaffen, und so Gemeinschaftlichkeit fördern kann. Neben räumlichen und gestalteri-

schen Aspekten kann auch die Bewirtschaftung einen wichtigen Mehrwert generieren. In einem urbanen Umfeld wie dem innerstädtischen Quartier Wiedikon in Zürich, mit einer Vielzahl an Bars und Restaurants in der Nähe, entschieden sich die Karthager:innen bei der Projektentwicklung, professionelle Köch:innen anzustellen, die unter der Woche abends ein dreigängiges Menü aus saisonalen Zutaten kochen. Der gemeinsame Speisesaal ist bewusst nur für die Hausgemeinschaft und ihre Gäste zugänglich – auch wenn mit einer Öffnung nach aussen eine bessere Auslastung der Grossküche erreicht werden könnte. Die beschränkte Zugänglichkeit macht den Speisesaal zum Treffpunkt für das ganze Haus und unterscheidet ihn von einem herkömmlichen Restaurant.

Soziale Interaktionsräume

Bei den sozialen Interaktionsräumen liegt der Fokus nicht primär auf den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten, sondern auf der Gemeinschaftlichkeit. In diesen Räumen kommen die Bewohnenden – informell oder formell, spontan oder geplant – zusammen. In Generationenwohnprojekten kommt diesen Räumen eine Schlüsselrolle zu. Damit sie diese erfüllen können, müssen soziale Interaktionsräume bestimmte Kriterien erfüllen. Sie sollten an zentralen und gut erreichbaren Standorten innerhalb des Wohnprojekts liegen, eine einladende Atmosphäre schaffen und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anbieten (Deinsberger-Deinsweger 2015). In den Wohnprojekten ist dies unterschiedlich gelungen.

In Karthago, Solinsieme und der Kanzlei-Seen sind die Interaktionsräume im Erdgeschoss und in der Nähe des Hauseingangs strategisch günstig positioniert, um eine niederschwellige Nutzung und Interaktion zu ermöglichen. Die Räume sind gross genug, damit sich viele Bewohnende – oder auch alle – dort treffen können. Sichtverbindungen sorgen für eine Kommunikation zwischen Innen- und Aussenraum. Diese partielle Einsehbarkeit erleichtert es, beim Betreten oder Verlassen des Hauses zu sehen, wer sich dort gerade aufhält, ohne dass sich die Personen im Innern des Raums beobachtet fühlen. Der Zugang zu (überdeckten) Terrassen oder Grünflächen erweitert die Möglichkeiten für soziale Interaktionen und erhöht die Attraktivität dieser Räume (Karthago, Solinsieme und Kanzlei-Seen). Im Hunziker Areal und in MixAGE ist die Lage des Interaktionsraums im Erdgeschoss an einer frequentierten und einsehbaren Stelle räumlich



← ↑
Der Interaktionsraum in Solinsieme ist Ort von Feiern und Veranstaltungen.

gut umgesetzt. In MixAGE mindern aber die Sicht auf den Parkplatz und die über längere Zeit eingeschränkte Nutzung von Sitz- oder Grünflächen im Aussenbereich seine Aufenthaltsqualitäten (vgl. Kap. 3.5). Der Interaktionsraum in Le Tilleul hingegen besteht im Wesentlichen aus dem Aussenraum. Der öffentlich zugängliche Park mit Spielplatz und gemeinschaftlich bewirtschafteten Blumen- und Gemüsebeeten verbindet die Siedlung mit dem Dorf. Während den Sommermonaten entsteht im Park mit Festzelten ein temporärer Interaktionsraum für grössere Aktivitäten und Feierlichkeiten. Auch in Solinsieme, der Kanzlei-Seen, MixAGE und im Hunziker Areal sind Gärten und Grünflächen wichtige Interaktionsräume. Als Orte der Entspannung, des Zusammenkommens und der gemeinsamen Aktivitäten können sie das soziale Miteinander stärken und ein Gefühl der Zugehörigkeit vertiefen. Der Garten kann aber auch ein Ort sein, über dessen Bewirtschaftung und Benutzung sich potenziell Auseinandersetzungen und Konflikte entfachen können (Solinsieme und Kanzlei-Seen).



↑
«Chillen» im Loungebereich,
Karthago.

3.4 Angenehmes Ambiente und Multifunktionalität

Für viele Bewohnende spielt eine behagliche und gemütliche Atmosphäre von Gemeinschaftsbereichen – sofern sie zum Nutzungszweck passt – für die Nutzung wie auch für das Wohlbefinden eine zentrale Rolle. Kollektiv angeeignete, möblierte und gestaltete Räume werden in der Regel mehr genutzt und die Bewohnenden fühlen sich stärker dafür verantwortlich (Papazoglou 2015; Weidmann 2015). Eine gute natürliche Lichtführung sowie eine ansprechende Farbgebung begünstigen ein stimmungsvolles und einladendes Ambiente (Karthago, Solinsieme, Kanzlei-Seen, Hunziker Areal). In der Kanzlei-Seen schaffen das Cheminée und die darum gruppierte Sofaecke eine behagliche Atmosphäre zum Lesen und Unterhalten; die Gemeinschaftsküche mit Kochinsel, vielen Ablageflächen, mehreren Kühlschränken, Backöfen und Geschirrwashmaschinen erleichtern die gemeinschaftliche Nutzung wesentlich. In Solinsieme sorgt der Interaktionsraum mit Küchenzeile für den Barbetrieb, ein farblich verstellbares Beleuchtungssystem für stimmungsvolle Abendprogramme. In MixAGE ist der Interaktionsraum zwar auch mit vielen Tischen und Stühlen, einem Klavier und einer Sitzecke mit Sofa möbliert, wirkt aber eher unpersönlich wenig behaglich. Gerade die Sitzecke mit Plastikpflanzen und einem kleinen schwarzgrauen Kunstledersofa ohne Armlehnen lädt nicht zum Verweilen ein. In Le Tilleul wünschen sich einige Bewohnende eine stärker strukturierte Landschaftsgestaltung

→
Sofaecke mit Cheminée,
Kanzlei-Seen.



des Parks. Statt flacher Rasenflächen bevorzugen sie eine grössere Variation beispielsweise mit kleinen Höhenunterschieden und mehr schattigen Plätzen. Diese Gestaltung könnte die Multifunktionalität erweitern, indem sie verschiedene Bereiche für Aktivitäten wie Entspannen, Spielen, Gärtnern oder Treffpunkte bietet.

3.5 Gemeinschaftsbereiche für alle Lebensphasen

Die Gemeinschaftsbereiche sind je nach den angestrebten Zielgruppen unterschiedlich gestaltet. In Solinsieme und in der Kanzlei-Seen leben vor allem Menschen über 50 Jahre. Ihre Gemeinschaftsbereiche beinhalten daher aktuell keine Nutzungen für Kinder, Jugendliche oder jüngere Menschen. Der Interaktionsraum in MixAGE wurde früher auch von den Studierenden für Public Viewings von Fussballspielen oder für Feste genutzt. Aufgrund von Nutzungskon-



flikten wird der Raum seit einigen Jahren hauptsächlich für Aktivitäten genutzt, die von den Sozialkoordinatorinnen organisiert und begleitet sind. Karthago und das Hunziker Areal haben in ihren Gemeinschaftsbereichen Nutzungen für alle Lebensphasen vorgesehen. Der überdachte Aussenbereich im Innenhof des Karthagos ist mit Holztischen und Bänken sowie mit einem Sandkasten ausgestattet. Die Dachterrasse ist abgelegener und hat einen privateren Charakter als der Speisesaal oder der Innenhof. Als Rückzugsort ist sie deshalb besonders bei Jugendlichen beliebt. Der Speisesaal kann tagsüber mit seinen vielen Tischen und Stühlen und seiner professionellen Kaffeemaschine auch als Co-Working-Space genutzt werden. Eine Lounge- und Spielecke ermöglichen weitere Nutzungen für alle Generationen. Damit das Neben- und Miteinander unterschiedlicher Altersgruppen im gleichen Raum gelingt, braucht es gewisse Nutzungsregeln. So haben die Karthager:innen vereinbart, dass keine kleinen Kinder nach 20 Uhr in den Speisesaal dürfen, damit ruhesuchende Personen ungestört

zu Abend essen können. Neben der Gestaltung und Ausstattung kommt der Bespielung und den Nutzungsregeln dieser Räume deshalb eine zentrale Rolle zu. Eine zu rigide Handhabung wirkt sich nachteilig auf das Zusammenleben aus. So ist der Interaktionsraum von MixAGE abgesehen von dem wöchentlichen Mittagessen mit der Sozialkoordinatorin und dem alle zwei Wochen von einem lokalen Seniorenkomitee durchgeführten Jass-Treffen meist abgeschlossen. Für private Nutzungen müssen die Bewohnenden einen kleinen Betrag entrichten. Diese Regelung macht eine niederschwellige Raumnutzung wenig attraktiv und begrenzt Möglichkeiten zur Begegnung. Auch in Le Tilleul verhindern Öffnungszeiten, dass das intergenerationelle Potenzial gemeinsam genutzter Räume vollständig ausgeschöpft werden kann. Das Angebot im Gemeinschaftszentrum ist für Jugendliche sehr begrenzt und das Fitnessstudio ist nur an einem Abend in der Woche geöffnet und am Wochenende geschlossen – gerade dann, wenn jüngere Menschen Zeit für solche Aktivitäten hätten.

↑ Der Sitzbereich im Interaktionsraum in MixAGE wirkt eher kühl.



↑
Blick nach oben durch die
Gitterrostböden, Solinsieme.

3.6 Innen- und Aussenbezug der Projekte

Auf Quartiersebene und im Städtebau verspricht man sich von Generationenwohnprojekten aus sozialer Sicht häufig eine Förderung der sozialen Integration und des Zusammenhalts im umliegenden Wohnumfeld dieser Projekte. Gerade grosse Projekte wie Le Tilleul und das Hunziker Areal zeigen hier viel Potenzial. Generationenwohnprojekte allein reichen jedoch nicht aus, um auf Ebene der Gesellschaft sozio-demografische Ungleichheiten zu lösen (*Helmer-Denzel/Schneiders 2013*). Die Schaffung vielfältiger



Quartiere bleibt im Wesentlichen eine Aufgabe der Wohnpolitik und kann einzelne Wohnprojekte überfordern. Dennoch können durch geeignete Förderpolitiken im Wohnungsbau Massnahmen ergriffen werden, um die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum in Generationenwohnprojekten zu erleichtern (*Berghäuser 2013*).

Insbesondere in den selbstverwalteten Projekten kann der Aufwand für das eigene Wohnprojekt die Interaktion mit dem umliegenden Wohnumfeld verringern. Auch die Befürchtung, sich durch Angebote und Aktivitäten dauerhaft zu verpflichten oder die Wahrung einer gewissen Distanz, um die eigene Privatsphäre zu schützen, können einem stärkeren Aussenbezug entgegenstehen. Trotzdem nehmen die Projekte an Quartierveranstaltungen teil und organisieren punktuell Veranstaltungen, Workshops oder Vorträge, zu denen auch das umliegende Quartier eingeladen ist. Solinsieme, Karthago und MixAGE stellten einige ihrer Räumlichkeiten auch für Vereine oder Gewerbetreibende zu Verfügung. Die grösseren Projekte wie Le Tilleul und insbesondere das Quartierprojekt Hunziker Areal interagieren gezielt mit dem umliegenden Wohnumfeld. Beide schaffen mit dem Einbezug von Dienstleistungen und Gewerbe einen Mehrwert über die eigene Bewohnerschaft hinaus. Dementsprechend sind grössere Projekte aus einer gesellschaftlichen Perspektive besonders vielversprechend, da sie eine positive Wirkung auf ein ganzes Wohnquartier bzw. die Region entfalten können. Dadurch können auch Menschen, die nicht in solche Projekte ziehen können oder wollen, profitieren (*Helmer-Denzel/Schneiders 2013*).

Die Projekte vermitteln ihre Erfahrungen und ihr Wissen in unterschiedlichen Formaten weiter: Vernetzung mit anderen Wohnprojekten, Durchführung von Hausführungen und die Teilnahme



← Gestaltung des Aussenbereichs, Karthago.

← ← Blick vom Park in die privaten Aussenräume, Le Tilleul.

an öffentlichen Veranstaltungen, Medieninterviews und wissenschaftlichen Studien. Im Hunziker Areal flossen beträchtliche Ressourcen in Forschungs- und Entwicklungsprojekte, Variantenstudien und Experimente, um wichtige Lernerfahrungen zu machen, die auch anderen zugutekommen sollten. Obwohl diese Aufwände im Kontext der gesamten Projektkosten relativ gering sind, zeigen sie einen ausserordentlich positiven Einfluss in Bezug auf die öffentliche Aufmerksamkeit. Die Aussenwirkung des Hunziker Areals lässt sich anhand der breiten wissenschaftlichen Rezeption, der internationalen Bekanntheit des Projekts – inklusive mehrfacher Prämierungen – und der Adaptierung zentraler Merkmale in anderen Projekten ablesen. Auch intern organisieren einige der Projekte immer wieder Weiterbildungs- und Partizipationsveranstaltungen (Karthago, Solinsieme und Kanzlei-Seen). Lernen geschieht im Hunziker nicht nur auf der Makroebene, sondern auch auf der Meso- und der Mikroebene des individuellen und gruppenbezogenen Wohnens. In Le Tilleul findet diese Weiterentwicklung durch regelmässige, von der Sozialkoordinatorin organisierte Treffen mit den Bewohnenden statt. Einige der Projekte (Karthago, Solinsieme, Kanzlei-Seen) verfügen zudem über ein umfangreiches Archiv mit Dokumenten, Plänen, Studien, Filmen und Ähnlichem aus der ganzen Projektlaufphase.

3.7 Lesetipps

- Dürr, Susanne / Heitkötter, Martina / Kuhn, Gerd / Lien, Shih-cheng / Abraham, Nanni (2021): Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Feuerstein, Christiane / Leeb, Franziska (2015): Generationen Wohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. DETAIL.
- Henseling, Christine / Krauss, Norbert / Specht, Alexandra / Behrendt, Siegfried. (2018): Soziale, ökologische und ökonomische Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen.
- Juppieri, Angelika / Zemp, Richard (2019): Vokabular des Zwischenraums. Gestaltungsmöglichkeiten von Rückzug und Interaktion in dichten Wohngebieten. Hochschule Luzern – Technik & Architektur, Institut für Architektur (IAR) Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP).
- Prytula, Michaela / Rexroth, Susanne / Lutz, Manuel / May, Friedrich (2020): Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung: Vol. Band: F 3175 (Zukunft Bau). Fraunhofer IRB Verlag.
- RZU / mehr als wohnen / Stadtentwicklung Zürich (2018): Lebendige Erdgeschosse – Die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe – Beispiele.
- Sidler, Andreas (2015): Gemeinschaftsräume für alle Generationen. In: Age-Dossier.

Lötschberg-Simplon



IV Zusammenleben



In allen Projekten finden sich verschiedene Formen von Nachbarschaftlichkeit und Gemeinschaftlichkeit. Gemeinsame Werte, Aktivitäten und Rituale aber auch Unstimmigkeiten und Konflikte prägen das Zusammenleben, dessen Intensität im Laufe der Zeit zu- und wieder abnimmt. Während Medienberichte häufig auf die positiven Aspekte und Erfolgsgeschichten von Generationenwohnprojekten fokussieren, gestaltet sich der gelebte intergenerationelle Wohnalltag komplexer und facettenreicher.

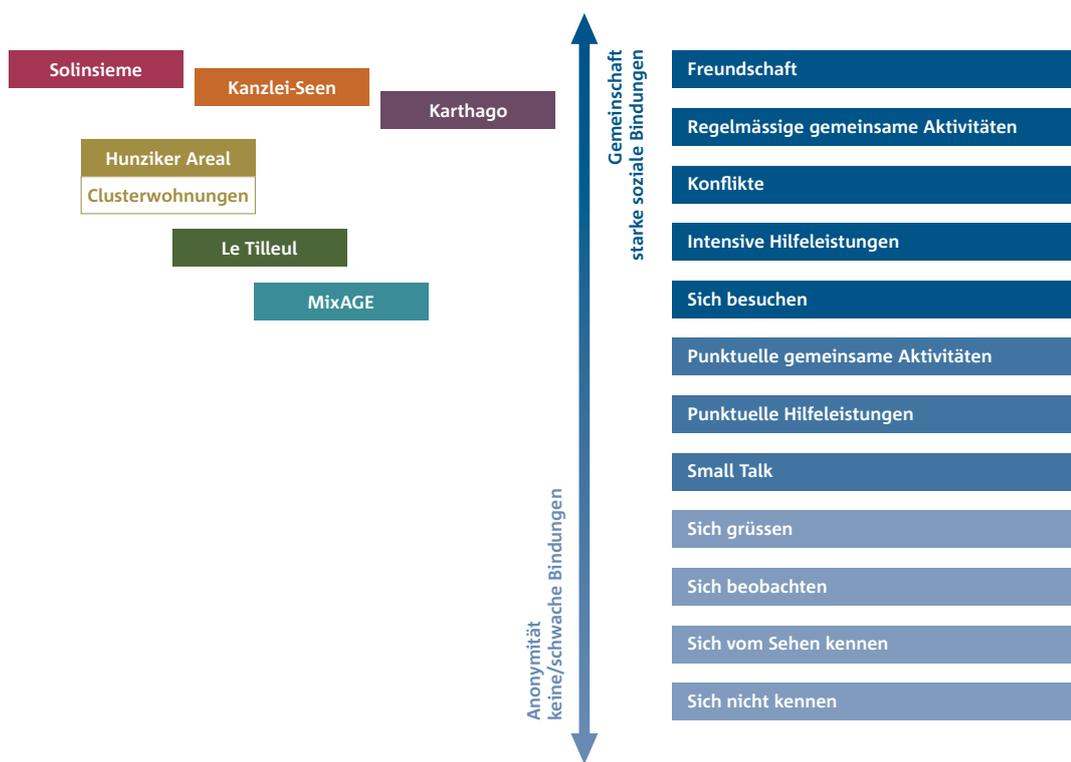


4.1 Nachbarschaften mit besonderer Qualität

Nachbarschaften sind komplexe und heterogene soziale Gefüge, die auf verschiedenen räumlichen Ebenen betrachtet werden können: Von kleinen Wohnblocks oder Wohnsiedlungen bis hin zu grösseren Quartieren. In der Definition von Nachbarschaften spielen daher sowohl die physische Nähe der Bewohnenden zueinander als auch ihre sozialen Beziehungen und Interaktionen eine Rolle. In Nachbarschaften gibt es unterschiedliche Arten von Beziehungen zwischen den Nachbar:innen. Einige haben wenig Kontakt und kennen sich kaum, andere unterstützen sich gegenseitig und verbringen Zeit miteinander. Lockere Beziehungsformen (weak ties) (*Granovetter 1973*) herrschen vor und spielen eine wichtige Rolle im Aufbau und der Aufrechterhaltung sozialer Netzwerke und einer Verbundenheit zur Nachbarschaft (*Emmenegger u. a. 2016*). In konventionellen Nachbarschaften können Gemeinschaften entstehen, was aber eher die Ausnahme denn die Regel darstellt (*Althaus 2018; Frick u. a. 2022*).

Die untersuchten Projekte gehen alle in unterschiedlichem Ausmass über die blosse räumliche Nähe und schwächere Bindungen hinaus, die in konventionellen Nachbarschaften meist überwiegen. Gleichzeitig gestalten sich die Beziehungen untereinander unterschiedlich und schwächere Bindungen sind ebenfalls anzutreffen. Die sechs Projekte stellen keine homogenen Einheiten dar. Verschiedene Intensitätsgrade nachbarschaftlicher Praktiken existieren nebeneinander und verlaufen in der Verlaufsperspektive mal stärker oder schwächer ausgeprägt. Besonders die Projekte Karthago, Kanzlei-Seen und die Clusterwohnungen im Hunziker Areal weisen aufgrund ihrer stark gemeinschaftlichen Wohntypologien intensivere Hilfeleistungen, häufige Aktivitäten und teilweise auch Freundschaften auf. Dies trifft auch für Solinsieme zu, da die Bewohnenden schon seit vielen Jahren zusammenwohnen. In den anderen Projekten gibt es vereinzelt ebenfalls diese intensiveren Formen wie beispielsweise regelmässige Aktivitäten und Freundschaften. Diese stärkeren sozialen Bindungen lassen sich durch verschiedene Faktoren erklären. Erstens haben viele Bewohnenden den expliziten Wunsch nach mehr Nachbarschaftskontakten und gegenseitiger Unterstützung und teilen auch ähnliche Werte und Lebensstile.

Abb. 7: Das Nachbarschaftskontinuum – verschiedene Formen von Nachbarschaft in Anlehnung an Emmenegger (2022)



Zweitens achten die Projekte in ihren Vergabepraktiken auf eine Passung der neuzuziehenden Person zur Gruppe wie zum Wohnkonzept (vgl. Kap. 2.3). Damit stellen die Projekte sicher, dass eine kritische Masse an Personen besteht, die das Wohnkonzept ideell unterstützt und/oder in ihrem Wohnalltag aktiv umsetzt. Drittens bietet die partizipative Ausrichtung – mit oder ohne Moderation – einen Anstoss zum gegenseitigen Austausch. Viertens fördert das Raumprogramm niederschwellige Begegnungen auf allen Massstabsebenen. Somit ergeben sich in der Summe verschiedene Möglichkeiten, einander zu begegnen, gemeinsame Interessen zu pflegen und Zeit miteinander zu verbringen, wobei sich Nachbarschaftskontakte ergeben sich häufig aufgrund von Ähnlichkeiten (Althaus 2018; Kessler/Reutlinger 2010).

Intergenerationelle Experimentier- und Lerngemeinschaften (Karthago, Hunziker Areal)

Projekte wie Karthago strebten alternative Beziehungsformen und Arbeitskontexte an, hinterfragten bestehende gesellschaftliche Verhältnisse. Ebenso wie das Hunziker Areal wollte es als Leuchtturm-Projekt andere inspirieren. Als Ausdruck von Gesellschaftskritik rücken beide Projekte in die Nähe neuer sozialer Bewegungen, alternativer Wirtschaftsformen und ökologischer Bestrebungen. Insbesondere die Pioniergeneration dieser Projekte stütze sich auf gemeinsame Werte und Überzeugungen, um ihr Zusammenleben zu gestalten. Gleichzeitig öffnen sich beide Projekte auch für Menschen, die diese Werte und Überzeugungen nicht oder in unterschiedlichem Ausmass teilen.

Selbstbestimmte und feministisch-emanzipatorische Wohnprojekte (Solinsieme, Kanzlei-Seen)

In diesem zweiten Typus liegt der Fokus weniger auf der Kritik an der Gesellschaft, sondern vielmehr darauf, sich bestimmten Gegebenheiten anzupassen oder sie eigenständig zu bewältigen. Die untersuchten Projekte dieses Typus (Solinsieme und Kanzlei-Seen) werden vom Wunsch

4.2 Drei Typen des Zusammenlebens in Generationenwohnprojekten

Das Zusammenleben der sechs Projekte lässt sich in Anlehnung an Sylvia Beck (2012) in drei Typen unterteilen:

← ←
Die Gartengruppe bei der Arbeit, Kanzlei-Seen.



Schweizerisches Sozialarchiv; Foto: Vogler, Gertrud, Zürich, 1987

↑
Gartenzwerg-Aktion gegen die Entscheidung der Behörden, das Gebäude des ersten Karthagos nicht unter Denkmalschutz zu stellen, Zürich 1987.

→
Gartenzwerg in einer Gross-WG im heutigen Karthago.

nach Selbstbestimmung und aktivem Einfluss auf die eigene Lebensgestaltung angetrieben (*Beck 2012*). In beiden Projekten waren Frauen und die Frage nach einer Identität jenseits familiärer Rollen massgeblich beteiligt, was den Wohnprojekten einen feministisch-emanzipatorischen Charakter verleiht. Mit dem Fokus auf die zweite Lebenshälfte gestalten sich diese Projekte altershomogener.

Intergenerationelles Wohnen mit Synergieeffekt (MixAGE, Le Tilleul)

Generationenwohnprojekte dieses Typs richten ihren Fokus auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Lebensphasen, die gemeinsam voneinander durch Tauschbeziehungen (MixAGE) oder Synergieeffekte (Le Tilleul) profitieren können. Das Konzept «Wohnen gegen Hilfe» von MixAGE führt Menschen mit Betreuungsbedarf und Studierende zusammen. Le Tilleul hingegen verbindet unter dem Leitmotiv des «Hierbleibens» die Wünsche der jüngeren und älteren Generationen in einer extra dafür geschaffenen Siedlung, von der das gesamte Dorf und sogar die ganze Region profitieren. Im Sinne einer «Gemeinschaft des Ortes» (*Tönnies/Bammé 2017*) bezieht sich dieses Konzept auf die Menschen, die zum Dorf Meinier einen Bezug haben und sich hierdurch verbunden fühlen. Beide Projekte legen Wert auf eine professionelle Unterstützung des Zusammenlebens und verfügen über eine Sozialkoordination und Hauswartung.

In der Verlaufsperspektive zeigt sich, wie diese unterschiedlichen Typen von Nachbarschaft und Gemeinschaftlichkeit in Interaktionen, Diskursen und Praktiken gelebt werden und wie sich dies auf die Gestaltung der intergenerationellen Beziehungen auswirkt.



4.3 Zusammenleben in der Verlaufsperspektive

Ein zentraler Aspekt des Zusammenlebens in den Projekten ist der Grad an Verbindlichkeit in den gegenseitigen Beziehungen. Insbesondere in den kleineren und mittleren Projekten (Karthago, Solinsieme und Kanzlei-Seen) wurde in der frühen Wohnphase versucht, die Geborgenheit und Verbindlichkeit von freundschaftlichen oder familiären Beziehungen auf die Mitbewohnenden zu übertragen. Gleichzeitig sollte aber mehr Freiheit in der Wahl und Intensität dieser Beziehungen bestehen. Obwohl die Idee eines familiären Zusammenlebens ohne traditionelle Bindungen und Verpflichtungen in den ersten Jahren nach dem Einzug für einige als erstrebenswert erschien, veränderte sich ihre Einstellung über die Zeit. Die Vorstellung, dass eine Gemeinschaft alle Bedürfnisse – etwa auch die nach freundschaftlicher oder familiärer Nähe – erfüllen kann, erwies sich meist als zu hoch gegriffen. Die anfängliche Vision einer «anderen Art von Familie» wich der Erkenntnis, dass nicht



← Der gemeinsame Essbereich in einer Clusterwohnung des Hunziker Areals.

alle Bewohnende denselben Bedarf nach dieser Art von Nähe und Verbundenheit haben. Dementsprechend setzen Bewohnende im Wohnalltag auch aktiv Grenzen, um ihre persönlichen Bedürfnisse, Lebensstile und Privatsphären zu wahren (vgl. Kap. 3.1; 3.2).

Aktivitäten, Rituale und Symbole zur Förderung von Gemeinschaftlichkeit

Die Passung zwischen den Bewohnenden und dem Wohnkonzept beeinflusst die Stärke und Dauerhaftigkeit des Zusammenlebens und damit auch den Grad der Verbundenheit mit dem Gesamtprojekt (Beck 2012). Nach der euphorischen Anfangszeit folgt die Gewöhnung an den gemeinsamen Wohnalltag, in der meist auch die Privatsphäre wichtiger wird (Gephart 2012). Gemeinsame Aktivitäten, Rituale und Symbole können hier eine wichtige Rolle spielen, um das intergenerationelle Zusammenleben aufrechtzuerhalten.

Die mehrmals im Jahr stattfindenden Aktionstage, an denen die Bewohnenden der selbstverwalteten Projekte Arbeiten im und um das Projekt herum erledigen, tragen dazu bei, dass Differenzen in den Hintergrund rücken und ein Gefühl des gemeinsamen Erlebens entstehen. Auch die Organisationsstruktur mit Vorstand, Haussitzungen und weiteren formalen Treffen tragen zum regelmässigen Kontakt bei. Diese Interaktionsformate bilden das «Grundgerüst» des gemeinschaftlichen Wohnens. Das eigentliche «Herz»

sind die organisiert wie spontan stattfindenden Treffen, Feiern und Veranstaltungen – das gilt auch für die Projekte Le Tilleul und MixAGE. Die Projekte weisen in ihren Aktivitäten und Ritualen eine grosse Vielfalt auf. So finden sich ein «Zopf-Jassen», Senior:innen-Kaffee, Umtrunk mit selbst gebrautem Bier, «Griechenland-Abend», «Terrassen-Sommerfrühstück», herbstlicher Briolette-Ausflug, Wichtel-Abend und gemeinsam verbrachte Weihnachts- und Geburtstagsfeiern. Gerade bei den Veranstaltungen in Eigeninitiative besteht das Risiko, dass sie trotz ihrer Beliebtheit ins Stocken geraten oder ganz verschwinden können (Solinsieme und Kanzlei-Seen). Dies kann zum einen daran liegen, dass die Personen, die diese Formate vorangetrieben haben, das Projekt verlassen haben, oder dass nicht immer dieselben Personen bereit sind, aktiv zu werden. In MixAGE haben sich trotz des einmal wöchentlichen gemeinsam zubereiteten Mittagessens mit der Sozialkoordinatorin und Gymnastikprogramm mit anschliessendem gemeinsamem Einkauf im nahen Supermarkt kaum Beziehungen entwickelt, die über diese organisierten Kontaktmöglichkeiten hinaus gehen. Diese Angebote richten sich ausschliesslich an die Bewohnenden des betreuten Wohnens, die diese Aktivitäten über separate Betreuungskosten mitfinanzieren. Die weiteren dort lebenden Mieter:innen wie Studierende oder Familien könnten zwar auch beim Mittagessen mitmachen, nehmen aber selten teil. Dabei könnte der Mittagstisch eine Gelegenheit sein, dass verschiedene miteinander



im Projekt lebende Generationen miteinander in Kontakt kommen.

Einige der Projekte haben ihre Vision des Zusammenlebens auch in ihrem Namen symbolisch verankert. So steht der Name Solinsieme für allein (ital. «soli») und zusammen (ital. «insieme»); Karthago bezieht sich auf das historische «Kart Hadast», was so viel wie «Neue Stadt» bedeutet; Le Tilleul trägt seinen Namen aufgrund der herzförmigen Blätter des Lindenbaums und deren beruhigender und gesundheitsförderlicher Wirkung. Eine Fotoausstellung mit Bildern von ehemaligen und aktuellen Bewohnenden, Gegenständen aus der Anfangszeit oder auch die Projektarchive spiegeln in Karthago, Solinsieme und Kanzlei-Seen die gemeinsamen Werte, das Gefühl der Zugehörigkeit und die Identifikation mit dem Projekt wider.

4.4 Konflikte und Machtstrukturen

Im alltäglichen Zusammenleben kann sich der Übergang von der Eingewöhnungs- zur Konsolidierungsphase anspruchsvoll gestalten. Es können Konflikte aus der Entstehungszeit mitgebracht werden oder neue im Wohnalltag entstehen. Viele der klassischen Nachbarschaftskonflikte finden sich auch in den untersuchten Projekten. So geht es um die (Un-)Ordnung in Treppenhäusern, die (ausserplanmässige) Nutzung von Waschmaschinen, das Verhalten von Kindern und Haustieren, die Gartengestaltung oder um Lärm. Stärker als in konventionellen Nachbarschaften geht es indessen um das Verhandeln von Werten, Erwartungen und Macht.

Die Gestaltung und Einrichtung der Gemeinschaftsbereiche bietet häufig Konfliktpotenzial. In diesen Auseinandersetzungen geht es meist nicht nur um ästhetische Fragen oder um den einzelnen Gegenstand (Sachebene), sondern um die Aushandlung von Hierarchien und Macht (Beziehungsebene). Oft zeigt sich dies, wenn neue Personen im Projekt Bestehendes hinterfragen und mitgestalten wollen. Gerade in den WGs und Clustern kommt es häufiger zu Wechseln. In der Selbstverwaltung kann diese Fluktuation herausfordernd sein – nicht nur in Hinblick auf das Vermietungswesen (vgl. S. 32). Selbstverwaltete Wohnformen sehen konzeptionell Aneignungs- und Gestaltungsspielräume vor, die neue Personen in den Konflikt mit der informellen Hierarchie der Anciennität bringen können. Gründer:innen und langjährigen Bewohnenden kann hier eine ambivalente Rolle zukommen. Einerseits wird auf sie «besonders geschaut, kritisch oder hoffnungsvoll», dass sie in Krisen und Konflikten «es richten sollen». Andererseits «ob sie Eigeninteressen verfolgen, ob sie die neu Hinzukommenden ausreichend mit Informationen und Einfluss versorgen.» (Gephart 2012). Ob sie es wollen oder nicht, werden sie oft als informelle Autoritätsfiguren wahrgenommen, deren Engagement als tragend oder zementierend empfunden werden kann. Phasenweise kann es so immer wieder zu Reibereien kommen. Konflikte gehören im Zusammenleben dazu und sind oft Anzeichen für eine stärkere Gemeinschaftlichkeit (Pock u. a. 2022). Die Projekte gehen gemäss ihrer Trägerschaftslogik mit Unstimmigkeiten und Konflikten unterschiedlich um. Die selbstverwalteten Wohnprojekte thematisieren Probleme an

Haussitzungen und runden Tischen. Diese Gefässe nehmen eine wichtige Ventil-Funktion ein, um Ärger und Frustration gemeinsam zu bearbeiten. Auch Aktivitäten für das umliegende Wohnumfeld oder Quartier beschreiben die Bewohnenden als förderlich, um die Aufmerksamkeit auf interne Spannungen im Haus zu reduzieren und neue Impulse zu geben. Bei schwerer wiegenden Konflikten arbeiten manche der Projekte mit Ombudsstellen oder Coachings. Bei Top-down-initiierten Projekten wie Le Tilleul und MixAGE kümmern sich die Siedlungskordinatorinnen um Vermittlung und Lösungswege.

4.5 Intergenerationelle Kontakte und Beziehungen im Wohnalltag

Wie der Name impliziert, geht es im Gegensatz zu anderen gemeinschaftlichen Wohnformen bei Generationenwohnprojekten explizit auch um intergenerationelle ausserfamiliäre Kontakte und Beziehungen. Medienberichte neigen oft dazu, positive Aspekte oder Erfolgsgeschichten von Generationenwohnprojekten hervorzuheben. Schwierigkeiten werden dabei meist vernachlässigt und Generationenbeziehungen häufig altersstereotypisch beschrieben. Im Gegensatz dazu gestaltet sich der gelebte intergenerationelle Wohnalltag komplexer und facettenreicher.

Innerhalb der Altersgruppen gibt es eine grosse Vielfalt an Persönlichkeiten, Lebenserfahrungen, Bildungsniveaus, Interessen und Fähigkeiten. Diese Unterschiede sind für Beziehungen untereinander oft wichtiger als das chronologische Alter. Gleichzeitig bilden sich engere Beziehungen oder Freundschaften in den untersuchten Projekten häufiger zwischen Menschen innerhalb der gleichen Generation. Ausgenommen davon sind Karthago und die Clusterwohnungen im Hunziker Areal. In einigen WGs (Karthago) und Clustern (Hunziker Areal) leben Menschen aus mehr als drei Generationen zusammen. Die Selbstverwaltung und die überschaubare Anzahl an Bewohnenden sorgen auch auf Hausebene für alltägliche und intensivere intergenerationelle Begegnungen. Laute Kleinkinder, streitbare Pubertierende, junge Erwachsene, die sich nicht um den Abwasch kümmern, unterschiedliche Ansichten zur Kindererziehung oder die Ruhebedürfnisse älterer Personen stellen hier klassische



← Auf dem Spielplatz begegnen sich die Generationen, Le Tilleul.

intergenerationelle Reibungspunkte dar. Einige bevorzugen deshalb das «unkompliziertere» Zusammenleben in den WGs oder Clustern mit Menschen in ähnlichen Lebensphasen. Nicht zuletzt aber auch aufgrund dieser gelegentlichen Reibereien und insbesondere zwischen langjährigen Bewohnenden sind intensive Bindungen entstanden. Hohe Erwartungen bezüglich Babysitting, Hausaufgabenhilfen, enger Freundschaften oder Ersatz-Familie werden jedoch meist enttäuscht. Stattdessen liegt die Qualität dieser generationenübergreifenden Beziehungen im alltäglichen Miteinander-in-Kontakt-Sein und Anteilhaben an den Auf's und Abs im Leben der Anderen. In MixAGE haben sich die angestrebten Kontakte zwischen Studierenden und älteren Menschen (Wohnen gegen Hilfe) nicht häufiger oder intensiver ergeben als in konventionellen Nachbarschaften. Die älteren Bewohnenden fragen jedoch eher selten nach Unterstützung von den Studierenden. Stattdessen greifen sie lieber auf eigene Familienmitglieder zurück. Die Zurückhaltung, Hilfe anzunehmen, könnte auf die weitverbreitete Schwierigkeit hinweisen, überhaupt Hilfe anzunehmen. Ein weiterer Grund für die geringe Nachfrage nach studentischer Hilfe kann auf die mangelnde Kontinuität zurückzuführen sein, da die studentischen Hilfen oft nur für kurze Zeit in MixAGE wohnen. Es fällt zudem auf, dass viele Studierende die meist intensive Studienzeit, mehrheitlich ausserhalb des Wohnprojekts verbringen. Die Mietkosten, die Ausstattung und die Nähe zur Universität oder zum öffentlichen Verkehr scheinen für die sie wichtiger zu sein, als das Zusammenleben in der Siedlung.



Hindernisfreiheit, Mobilität und Nahversorgung

Während das dritte Lebensalter meist mit grosser Mobilität verbunden ist, kann im vierten Lebensalter und bei abnehmender Mobilität eine stärkere Innenorientierung auftreten. Diese kann zu mehr Nähe, aber auch zu mehr sozialer Kontrolle in der Hausgemeinschaft führen. Der abnehmende Bewegungsradius geht oft auch mit einem Bedürfnis nach Rückzug einher. So werden die 2-Zimmer-Wohnungen im betreuten Wohnteil von MixAGE als sicherer Rückzugsort, «mein Kokon», von vielen Bewohnenden geschätzt. Ein umfassendes Verständnis von Hindernisfreiheit und deren konsequente Umsetzung ist für Ageing in Place in Generationenwohnprojekte ebenfalls wesentlich. In Gebäuden, in denen die Hindernisfreiheit nicht befriedigend umgesetzt ist, können Mobilitätseinschränkungen wie Treppen, Schwellen, zu kleine Nasszellen oder zu schmale Korridore zur Hürde und damit zum Auszugsgrund werden.

Eine wesentliche Rolle spielt auch die Wohnumgebung mit nahen und gut erreichbaren Versorgungsstrukturen. In Le Tilleul wurde dies zusätzlich mit der Ansiedelung von Dienstleistungen auf dem Gelände wie dem «Haus der Gesundheit», einem Coiffeur und einem Restaurant weiter gefördert. In MixAGE hingegen fehlen diese Qualitäten durch die Lage im Industriequartier fast gänzlich. Ein mit Blick auf die Nahversorgung besonders konsequentes Konzept verfolgt das Hunziker Areal die Integration von öffentlich nutzbaren Angeboten, u. a. in den Erdgeschossen, und aktuell mit der Arrondierung durch ein neues Quartiersprojekt in der unmittelbaren Nachbarschaft. Hinzu kommen viele Merkmale eines altersgerechten Wohnumfelds, wie es von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) propagiert wird.⁹ Eine Stärke besteht auch darin, dass es sich nicht um altersspezialisierte Angebote handelt, die teilweise als ausgrenzend und stigmatisierend erlebt werden können.¹⁰ Altersgerechte Umgebungen und Angebote fördern am besten, wenn sie für alle Menschen geeignet sind. Da ein altersfreundliches Umfeld verschiedene Perspektiven berücksichtigen muss, können viele der notwendigen Massnahmen in einem Quartiersmassstab systematischer umgesetzt werden als in kleinen Projekten. Grössere und ganz grosse Projekte können Ageing in Place koordinierter umsetzen und mit fachlicher Unterstützung begleiten (z. B. Geschäftsstelle mehr als wohnen im Hunziker-Areal, Fachstelle Ge-

4.6 Altern im Generationenwohnprojekt

Selbstständiges Wohnen und Leben zu Hause, im angestammten Quartier und Sozialraum, auch wenn Unterstützung, Betreuung und Pflege nötig werden (Ageing in Place) – das ist eine zentrale Wunschvorstellung vieler Menschen für ihr Alter. Auch in der alterspolitischen Ausrichtung wird dieses Konzept immer stärker priorisiert. Ageing in Place bedarf vielfältiger Gelingensbedingungen, um die angestrebte Mensch-Umwelt-Passung zu erreichen (*Althaus/Birrer 2019*). In der öffentlichen Wahrnehmung gelten Generationenwohnprojekte aufgrund der Förderung von Beziehungen, Teilhabeangeboten und Nachbarschaftshilfe oftmals als besonders geeignet, um Ageing in Place zu ermöglichen. Tatsächlich sind dies besonders wichtige Faktoren. Aber auch strukturelle Bedingungen spielen eine massgebliche Rolle: Vom baulichen Aspekt der Hindernisfreiheit bis hin zur Mobilität und Nahversorgung.

9

Das WHO-Konzept eines altersgerechten Umfelds beschreibt eine Umgebung, die es älteren Menschen ermöglicht, aktiv zu bleiben, sich sicher zu fühlen und weiterhin an allen Aspekten des Lebens teilzunehmen. Dieses Konzept geht davon aus, dass die Gestaltung der physischen und sozialen Umgebung massgeblich dazu beitragen kann, die Lebensqualität und das Wohlbefinden im Alter zu verbessern (*WHO-Regionalbüro für Europa 2020*).

10

Wobei solche hinzukommen können – beispielsweise mit dem neu im Quartier angesiedelten Spitex-Stützpunkt und mit dem erneut angeordneten Haus für Ältere, mit einer zumindest von den Grundrissen her vorbereiteten Pflege-WG.

meinschaftsentwicklung der Gesewo). Das Hunziker Areal weist auch hinsichtlich seiner Vielfalt an Wohntypologien und damit verbundenen Möglichkeiten zu siedlungsinternen Umzügen sowie seiner aktiven Quartiersgruppe zum Älterwerden, umfassendere Konzepte und Praxen für Ageing in Place auf.

Kollektive Vorbereitung auf individuelle Alterungsprozesse: An- oder Überforderung?

Die Wahrnehmung von Alterungsprozessen wird oft mit Verlust, «weniger Kraft und Energie», «Dünnhätigkeit und Empfindlichkeit», aber auch von «Sturheit» oder abnehmender «Flexibilität», die zu rascherer Überforderung bei Veränderungen führe, beschrieben. Die Eigen- und Fremdwahrnehmung solcher Veränderungen unterscheiden sich häufig, wobei die Eigendefinition meist eher auf aktivem und produktivem Altern als auf Rückzug, Passivität und Abhängigkeit basiert. Einige ältere Personen beschreiben sich selbst als «im Herzen jünger». Für sie hat das chronologische Alter eine untergeordnete Bedeutung, da es kaum Rückschlüsse darüber zulässt, wie sich eine Person tatsächlich fühlt oder verändern wird. Alter(n) wird als keine chronologisch bestimmbare Lebensphase erlebt und es bleibt unbestimmt, wer sich als «alt» definiert bzw. definiert wird (Beetz/Wolter 2015). Die eigene und fremde Fragilität zu antizipieren und sich in die Situation eingeschränkter inner- oder ausserhäuslicher Mobilität zu versetzen, wenn diese zum Gesprächszeitpunkt noch gar nicht vorhanden ist (Fässler 2022), ist somit anspruchsvoll und kann die eigene Verletzlichkeit schmerzvoll vor Augen führen. Oftmals wird deshalb die Auseinandersetzung damit (zu) weit in der Zukunft geschoben – auch wenn im Projekt das Durchschnittsalter steigt.¹¹ Diese Umstände erschweren die individuelle wie kollektive Ansprache von Alterungsprozessen im Wohnprojekt. Dies wäre jedoch als Voraussetzung für kollektives Handeln besonders wichtig.

In den meisten der untersuchten Generationenwohnprojekte ist die konkrete Umsetzung von Ageing in Place keine Selbstverständlichkeit und umfassendere und erprobte Massnahmen, die über einzelne Unterstützungstools oder -initiativen hinausgehen, fehlen in der Regel (noch). Dies liegt zum Teil auch daran, dass in einigen Projekten das Thema erst jetzt verstärkt auf die gemeinschaftliche Agenda rückt (Karthago und Solinsieme).



In der Selbstverwaltung kann der Umgang mit Fragilisierungsprozessen besonders herausfordernd sein. Ist ein Projekt gross und/oder die Bewohner:innenschaft divers, ist das Potenzial am grössten, unterschiedliche Ressourcen auszugleichen. Setzt aber bei vielen Bewohnenden gleichzeitig eine gewisse Fragilisierung ein, kann dies die gemeinschaftliche Aufgabenbewältigung herausfordern oder in letzter Konsequenz sogar gefährden. In der Kanzlei-Seen wurde deshalb die Möglichkeit der finanziellen Abgeltung von nicht-geleisteten Gemeinschaftsstunden eingeführt. Diese Massnahme ist aber aufgrund bestehender ökonomischer Ungleichheiten nicht für alle gleich zugänglich. Erschwerend kommt eine Tendenz zur Bewertung und zum Vergleich unterschiedlicher Beiträge nach ihrem Schwierigkeitsgrad hinzu. Damit geht eine Hierarchisierung der Leistungen einher, die für Menschen in beanspruchenden oder fragilen Lebenssituationen ausgrenzend wirken kann. Beispielsweise bedauert eine ältere Bewohnerin, dass sie nur noch Kuchen backen kann, statt sich wie früher massgeblich an der Organisation eines Anlasses zu beteiligen. Trotz der Anerkennung und Wertschätzung durch ihre Mitbewohnenden, erscheinen in ihrer Selbstwahrnehmung individuelle Qualitäten und Formen sozialer Unterstützung wie Zuhören, sich für andere interessieren oder Narrenfreiheit vorleben, weniger stark zu zählen.

Menschen in der zweiten Lebenshälfte ziehen mehrheitlich nach dem Auszug der Kinder, nach der Pensionierung, nach einem Partner:innenverlust, bei nicht mehr passend erlebter Wohn-

↑
Zwei Bewohner beim Kochen in der Gemeinschaftsküche, Kanzlei-Seen.

←
Zwei Bewohnerinnen der Kanzlei-Seen beim Kaffee trinken.

11
Auf die Gegenwart bezogen, kann dies jedoch einen Beitrag zur Wahrung der eigenen emotionalen Stabilität leisten (Bosch-Farré u. a. 2020).



↑ Die Sozialkoordinatorin im Gespräch mit einem Bewohner während des Mittagessens in MixAGE.

situation (z. B. zu grosses Eigenheim, dezentrale Lage) oder nach gesundheitlichen Krisen in ein Generationenwohnprojekt ein. Neben der Erwartung von Kontaktmöglichkeiten und Gemeinschaft hatten einige auch den Wunsch, in keine «Alters-Sonder-Umgebung» wie eine Alterssiedlung oder ein Heim ziehen zu müssen - auch, um die eigene Familie nicht zu stark zu belasten. Der Nachbarschaftshilfe kommt damit in Generationenwohnprojekten eine zentrale Rolle zu.

Die Organisation von sozialer Unterstützung

In allen untersuchten Projekten besteht die Bereitschaft, informelle Unterstützung zu leisten, sei es durch spontane Alltagshilfe oder in zeitlich begrenzten Betreuungssituationen. Die in Le

Tilleul verwendete Charta, mit deren Unterzeichnung die Einziehenden ihren Willen bekräftigen, sich solidarisch für die Gemeinschaft einzusetzen, ist ein Beispiel, wie Nachbarschaftshilfe gefördert wird. Andere Projekte arbeiten mit Listen, bei wem der Wohnungsschlüssel deponiert ist oder wer im Falle eines eintretenden Unterstützungsbedarfs oder Notfalls zu kontaktieren ist. Im Vergleich zum herkömmlichen Wohnen und Zusammenleben bieten die untersuchten Generationenwohnprojekte somit einen fruchtbaren Boden für stabile soziale Netzwerke und eine stärkere Identifikation mit der Gemeinschaft. Dies kann gegenseitige Unterstützung und Teilhabe, auch in schwierigen Zeiten, fördern.

Die Häufigkeit und Intensität dieser Unterstützung variieren je nach Projekt und auch zwischen den Bewohnenden. Beispiele für solche Unterstützungsformen sind die Hilfe bei kurzzeitigen Krankheiten, wie das Kochen von Tee oder Suppe oder das Offenlassen der Tür während der Nacht für ein sichereres Gefühl. Gerade am letzten Beispiel wird deutlich, dass Hilfeleistungen eine Art Vertrauensvorschuss voraussetzen, der zuvor meist über längere Zeit erst entstehen muss. Damit nachbarschaftliche Hilfe überhaupt entstehen kann, braucht es das eigene Eingeständnis von Unterstützungsbedarf. Normierende Reziprozitätsanforderungen oder -erwartungen können dies erschweren, wenn aufgrund des eigenen Schwächezustands die Befürchtung besteht, die Hilfe nicht in gleichem Masse zurückgeben zu können. Gerade in MixAGE zeigt sich, dass es leichter fallen kann, Hilfe von Familienangehörigen anzunehmen als von den dafür vorgesehenen Studierenden. Innerhalb von Familien gelten andere Reziprozitätsnormen und Verpflichtungslogiken – und so kommen die studentischen Hilfen weniger zum Zug, als erwartet und im Konzept vorgesehen. Denn im ausserfamiliären Bereich besteht mehr Unsicherheit bzw. Erwartbarkeit, ob Unterstützung geleistet wird, da hier eine schwächere Verpflichtungslogik gilt als im klassischen Familiengefüge (Hahmann 2019). Ob nachbarschaftliche Unterstützung genutzt und angeboten wird, hängt auch davon ab, wie niederschwellig sie organisiert ist. Die Sozialkoordinatorin in Le Tilleul stellt fest, dass die digital organisierte Nachbarschaftshilfe (die Angebote und Nachfrage zusammenbringen soll) weniger genutzt wird als die spontane, informelle Unterstützung. Dies liegt daran, dass man bei der formalisierten Variante erst eine Anfrage stellen muss und dabei unsicher ist, wer genau helfen

wird. Deshalb arbeitet Le Tilleul mit verschiedenen Hilfesystemen und -formen, die möglichst viele ansprechen.

Grenzen von Ageing in Place in gemeinschaftlichen Wohnsettings

Langfristige Unterstützungsleistungen, die mit hohem zeitlichem Aufwand erbracht werden – wie Hilfe im Haushalt und Pflege (Philippsen 2014) – überfordern Nachbar:innen und Mitbewohnende. Häufig kommt es deshalb auf die Art der Erkrankung oder des Unterstützungsbedarfs an, ob jemand bis zum Schluss zu Hause bleiben kann. So ergeben sich wesentliche Unterschiede zwischen akuter und chronischer Krankheit, zwischen psychischen und kognitiven Beeinträchtigungen (z. B. Demenz) oder somatischen Erkrankungen.

Zwar haben alle Projekte bereits Erfahrungen mit Menschen mit intensiverem oder längerdauerndem Unterstützungsbedarf gesammelt, doch nur im Westschweizer Projekt MixAGE ist das Altern – im spät bezogenen – zu Hause vorrangig und umfassend konzeptuell gefasst und im betreuten Wohnteil umgesetzt. Doch sogar dort stiess Ageing in Place schon an Grenzen und es kam zu Umzügen in stationäre Pflegeeinrichtungen, wenn der Unterstützungsbedarf «zu gross» wurde, die Begleitung und Nähe einer desorientierten oder sterbenden Person die Mitbewohnenden überforderte und das Zusammenleben darunter litt. In MixAGE leben ausserdem immer wieder Personen mit starken Verhaltensauffälligkeiten, was bei den anderen Bewohnenden Irritationen auslösen kann. Dies machte schon den Umzug in spezialisiertere Institutionen nötig. In anderen Projekten löste das Zusammenleben mit Menschen im Frühstadium einer Demenzerkrankung Unsicherheiten und Ängste aus. Damit beispielsweise keine Brandgefahr durch nicht ausgeschaltete Herdplatten entstand oder die Person ausreichend betreut wurde, war die Hausgemeinschaft als Ganzes gefordert, sich zu kümmern. Intensive emotionale Unterstützung oder ein komplexerer Pflegebedarf erfordern neben Fachwissen auch eine hohe Intimität und Vertrautheit. Einerseits sind Mitbewohnende damit überfordert und andererseits wollen Menschen mit Unterstützungsbedarf häufig auch nicht, dass sie von Mitbewohnenden gepflegt werden. Die Bewohnenden erleben deshalb die Präsenz von Fachkräften wie Spitex-Mitarbeitenden als entlastend und «beruhigend». In Le Tilleul bestehen Gesundheitspraxen in der Siedlung

und der Kanton fördert ein Pilotprojekt mit Case Management und koordinierter Versorgung. Im Hunziker Areal befindet sich ein Spitexstandort. Die Dachgenossenschaft Gesewo der Kanzlei-Seen hat ausserdem mit der Gründung der Plattform 60plus ein siedlungsübergreifendes Netzwerk von älteren Bewohnenden aufgebaut, in dem sie sich mit Fragen rund ums Älterwerden in Generationenwohnprojekten beschäftigen und dazu auch Empfehlungen zu Nachbarschaftshilfe ausgearbeitet haben. Die Kanzlei-Seen orientiert sich an diesen, damit es langfristig zu keinen überfordernden Situationen kommt.

4.7 Lesetipps

- Althaus, Eveline / Birrer, Angela (2019): Zuhause alt werden. Chancen, Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsanbieter. Zürich.
- Beck, Sylvia (2021): Wohnen als sozialräumliche Praxis. Springer Fachmedien Wiesbaden.
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-32334-9>
- Emmenegger, Barbara / Fanghänel, Ilja / Müller, Meike / Nägeli, Bettina / Willener, Alex (2017): Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen.
- Gicquel, Audrey (2021): Les clés de l'habitat participatif (Societe, Vol. 2). Yves Michel.
- Heger-Laube, Isabel / Durollet, Rebecca / Bochsler, Yann / Janett, Sandra / Knöpfel, Carlo (2023): Alt werden ohne betreuende Familienangehörige: eine qualitative Studie. Muttenz.
- Roux, Nicole (2019): Co-habitation et vieillesse, une alternative de solidarité sociale? In Vieillir en société (pp. 131–142). Presses universitaires de Rennes.
- Stützel, Eva (2021): Der Gemeinschaftskompass Eine Orientierungshilfe für kollektives Leben und Arbeiten. Oekom Verlag.



V Fazit

Die vier forschungsleitenden Dimensionen Visionen und Intentionen, Organisationsstruktur und Zusammensetzung, gebauter Raum und Zusammenleben sind in den untersuchten Generationenwohnprojekten eng miteinander verzahnt und beeinflussen sich wechselseitig. Darin liegen sowohl die Stärken als auch die Herausforderungen in der langfristigen Perspektive von der Vision zur gelebten Umsetzung dieser Projekte.

5.1 Zusammenspiel unterschiedlicher Dimensionen und Aspekte in Generationenwohnprojekten

Die Entstehungsgeschichten der sechs untersuchten Generationenwohnprojekte sind massgeblich von Visionen eines anderen nachbarschaftlichen Zusammenlebens von Menschen aus mindestens zwei verschiedenen ausserfamiliären Generationen geprägt. Diese reichen von sozialutopischen Vorstellungen eines urbanen und autarken Grosshaushalts (Karthago), über selbstbestimmte Wohnprojekte für die zweite Lebenshälfte (Solinsieme und Kanzlei-Seen), zu einem sozialen und ökologischen Realexperiment im Quartiersmassstab (Hunziker Areal), bis hin zu neuen generationenübergreifenden Dorfzentren (Le Tilleul) und anderen intergenerationellen Wohnmodellen mit Synergieeffekten (MixAGE). Die daraus resultierenden Intentionen sind die konkreten Schritten, um die Vision in die Realität umzusetzen. Diese Schritte verlaufen meist zirkulär und umfassen die Auswahl der Rechtsform, die häufig mit bestimmten Finanzierungsmöglichkeiten verbunden ist, die Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Bestandsobjekt, die Festlegung der Zielgruppen und ihrer spezifischen Wohnbedürfnisse sowie die Entwicklung eines geeigneten Raumprogramms. Die Entscheidungen während der Initiierungs-, Konzeptualisierungs- und Realisierungsphase wirken im späteren Wohnalltag weiter. Wie die Betrachtung in der Verlaufsperspektive zeigt, sind die Wohnkonzepte jedoch nicht in Stein gemeisselt, sondern verändern sich über die Zeit. Die untenstehende



Grafik verdeutlicht die verschiedenen konzeptuellen Aspekte zwischen den Trägerschafts- und Organisationsstrukturen, dem gebauten Raum und dem Zusammenleben.

5.2 Skalierungspotenzial verschiedener Generationenwohnprojekte

Anhand unterschiedlicher Projektgrößen wird das Zusammenspiel der verschiedenen konzeptuellen Aspekte zusammenfassend illustriert und die Skalierbarkeit eingeschätzt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Massstabebene des Gesamtprojekts. Demnach gelten innerhalb der Gross-WGs (Karthago) und Clusterwohnungen (Hunziker Areal) ähnliche Beobachtungen wie in den kleineren Wohnprojekten.

Kleine Projekte (unter 20 Wohneinheiten) am Beispiel Solinsieme und Kanzlei-Seen

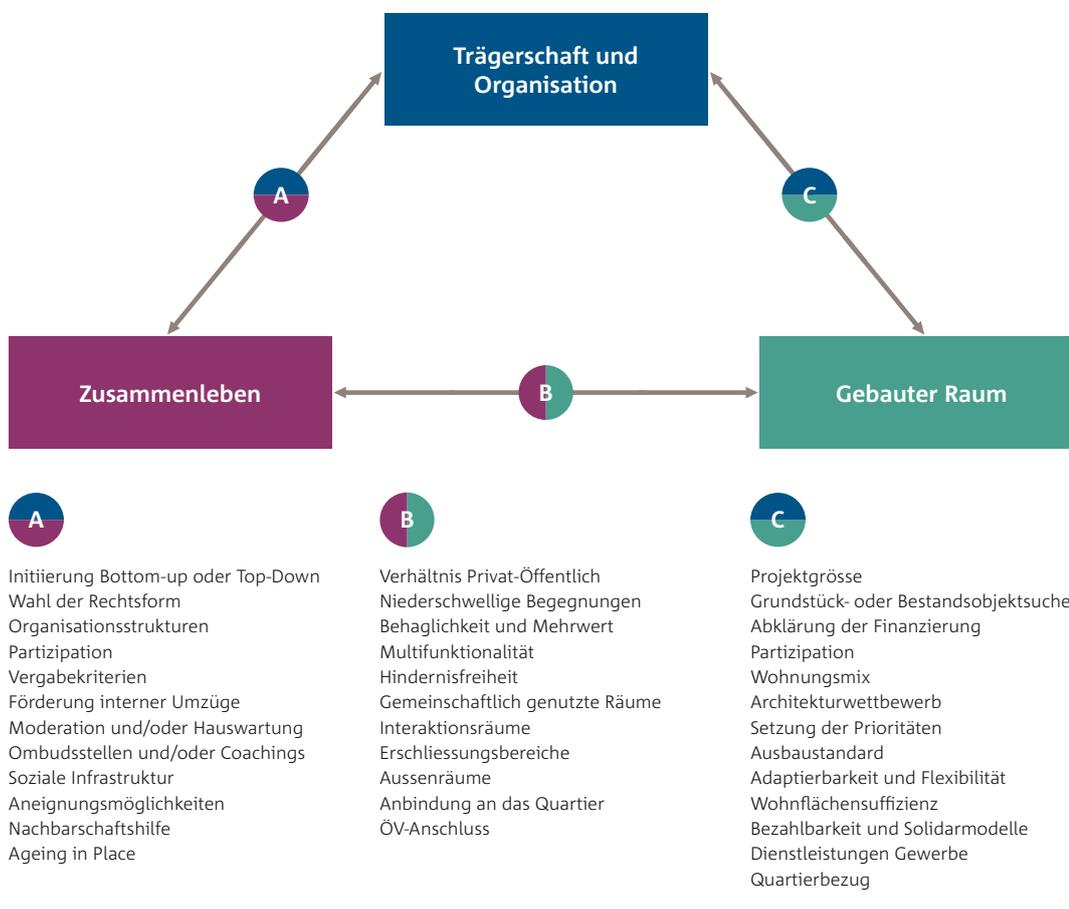
Die Bottom-up-initiierten und selbstverwalteten Wohnprojekte Solinsieme und Kanzlei-Seen entstanden durch eine Gruppe von Initiator:innen, die dann – meist im näheren Bekanntenkreis und über ihre Netzwerke (Solinsieme) oder über die Dachgenossenschaft (Kanzlei-Seen) – nach wei-



teren Mitwirkenden suchten. Die Grundstückssuche bei Solinsieme gestaltete sich anspruchsvoll und der Erwerb der ehemaligen Stickereifabrik in einem Wohnquartier in St.Gallen gelang nur dank einer extra dafür ausgearbeiteten gemischten Trägerschaftsstruktur, die Stockwerkseigentum mit genossenschaftlich getragenen und verwalteten Gemeinschaftsflächen kombinierte. Beide Projekte entsprangen dem Wunsch, die Gestaltung der zweiten Lebenshälfte selbst in die Hand zu nehmen und mit Gleichgesinnten gemeinschaftlich zusammenzuleben. Mit ihrer Konzipierung für Menschen ab 50 Jahren und als mehrheitlich Ein-Personen-Haushalte bieten sie einen relativ geringen Wohnungsmix an. Während in der umgebauten Stickereifabrik in St.Gallen Loftwohnungen (offen, z.T. mit 1 bis 2 abtrennbaren Zimmern) realisiert wurden, besteht die Kanzlei-Seen in Winterthur-Seen aus Clusterwohnungen. Interne Umzüge aufgrund veränderter Haushaltsformen sind in beiden Projekten, wenn überhaupt, nur sehr begrenzt möglich. Auch einer konzeptionellen Öffnung für Menschen aus allen Lebensphasen (Kanzlei-

← Vier Bewohnerinnen beim gemeinsamen Mittagessen, Solinsieme.

Abb. 8: Das Zusammenspiel unterschiedlicher Dimensionen und Aspekte in Generationenwohnprojekten in Anlehnung an Emmenegger (2022)





↑
Sicht auf Karthago und seinen Sitzplatz vom Innenhof.

Seen) sind damit gewisse Grenzen gesetzt. Das Verhältnis von 20 Bewohnenden und 222 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen in Solinsieme fördert eine intensivere Raumnutzung; während in der Kanzlei-Seen das Verhältnis von maximal 20 Bewohnenden und 400 Quadratmeter Gemeinschaftsflächen zu opulent bemessen ist. Diese Fläche sorgt bis heute in der Kanzlei-Seen für höhere Wohnkosten. Diese Beispiele zeigen, dass Gemeinschaftsbereiche für das Zusammenleben zwar wesentlich sind, es dazu aber keine grosse Anzahl braucht. Ausgehend von den Bedürfnissen der Nutzer:innen eignen sich Räume, die sich hinsichtlich ihrer Lage, ihres Ambientes, ihrer Nutzungsoptionen und ihrer Intensität der Begegnung deutlich unterscheiden (*Deinsberger-Deinsweger 2015; Papazoglou 2015*).

Aufgrund des Wohneigentums und einer hohen Wohnzufriedenheit kam es in Solinsieme bisher zu wenigen Wechslern. In der Kanzlei-Seen kam es vor dem Hintergrund des hohen Altersdurchschnitts und der Selbstverwaltung zu Beginn des Projekts zu vielen Wechslern. Gerade in kleineren Gruppengrößen gestaltet sich die Selbstverwaltung häufig anspruchsvoller – gerade wenn es zu altersbedingten Einschränkungen kommt. Die Bewohnenden hatten deshalb das Vermietungswesen an die Dachgenossenschaft ausgelagert. Auch wenn die Altersstruktur heute deutlich durchmischer ist, möchten sie auf diese Lösung nicht verzichten. Die Dachgenossenschaft Geswo, deren Charakteristikum die Selbstverwaltung ist, hat in den letzten Jahren ihren Ansatz überdacht und arbeitet nun mit einem Modell, das ihren Häusern eine Wahl zwischen unterschiedlichen Graden der Selbstverwaltung (Mini-Midi-Maxi) ermöglicht. Beide Projekte achten in ihrer Vergabepaxis auf eine Passung der Bewerber:in zum Wohnkonzept und der bestehenden Bewohner:innengruppe. Eine zentrale Aufgabe dabei ist es, Bewerbende über den selbstverwalteten Wohnalltag und das Wohnkonzept aufzuklären. Solinsieme und die Kanzlei-Seen weisen eine Bewohner:innenschaft auf, die sich durch ähnliche soziodemografische Merkmale auszeichnet. Aufgrund dieser Ähnlichkeiten und gemeinsamer Interessen und Werte entstanden starke soziale Bindungen und ein ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl – dies gerade zwischen langjährigen Bewohnenden. Das darf allerdings nicht zur Annahme verleiten, dass unter allen die gleichen intensiven Kontakte bestehen. Stattdessen bilden sich auch hier Subgruppen, die aufgrund von Sympathie und ähnlichen Interessen, aber auch aufgrund der räumlichen Nähe (Stockwerk) mehr oder weniger miteinander zu tun haben. Im Laufe der Zeit können sich diese Subgruppen verfestigen, verändern oder auch wieder verschwinden. Wie die Betrachtung in langfristiger Perspektive zeigt, können häufige Bewohner:innenwechsel das Gruppgefüge destabilisieren (Kanzlei-Seen). Einzelpersonen haben in kleineren Gruppen mehr Gewicht und können so das Zusammenleben stärker beeinflussen. Stärker als bei Solinsieme wurde hier auch an das vierte Lebensalter gedacht. Überlegungen auf Hausenebene zur langfristigen Umsetzung von «Ageing in Place» sind in beiden Projekten aber noch in den Anfängen. Neben der räumlichen Gestaltung und ambulanten Versorgungsstrukturen sind auch tragfähige Beziehungen untereinander entscheidend. In beiden Projekten ist somit ein



← Eine Köchin bereitet in der professionellen Grossküche des Karthagos das Abendessen für die Bewohnenden vor.

Umzug in eine Alterswohnung oder ein Pflegeheim nicht ausgeschlossen. Nachbar:innen und Mitbewohnende können jedoch wichtige emotionale Unterstützung und Begleitung in solchen Prozessen leisten.

Insgesamt weisen kleinere Wohnprojekte ein nicht zu unterschätzendes Skalierbarkeitspotenzial auf, da sie auch in kleineren Liegenschaften und von engagierten Privatpersonen initiiert und unter Einbezug geeigneter Fachpersonen realisiert werden können. Kleinere Wohnprojekte können ideal für Menschen sein, die Wert auf eine intimere Wohnatmosphäre und eine stärkere gegenseitige Verbundenheit legen, aber auch bereit sind, sich auf die Herausforderungen einzulassen, die eine engere Nachbarschaft mit sich bringt. Insbesondere 50plus Projekte können zudem aufgrund ähnlicher Lebenserfahrungen und anderer Gemeinsamkeiten für ältere Menschen den Aufbau von gegenseitigem Verständnis und Freundschaften fördern. Gleichzeitig ergeben sich gerade in Kombination mit der Selbstverwaltung auf organisatorischer sowie betrieblicher Sicht einige Herausforderungen.

Mittlere Projekte (20 bis 40 Wohneinheiten) am Beispiel Karthagos

Das Karthago entstand während den 1980er-Jahren im Kontext stadt- und wohnpolitischer Bewegungen. Die Grossküche sollte insbesondere Frauen und Alleinerziehenden mehr Freizeit und



↑ Blick in ein Wohnzimmer einer Gross-WG in Karthago.

Zeit für die Kinderbetreuung bieten. Nach zehn Jahren gelang es der mittlerweile als Genossenschaft organisierten Gründer:innengruppe ein leerstehendes Bürogebäude in einem innerstädtischen Zürcher Wohnquartier zu erwerben. Ebenso wie Solinsieme verfolgte auch Karthago einen massgeschneiderten konzeptionellen Ansatz und bot zumindest für die Gründer:innengeneration eine hohe Passung zwischen Wohnbedürfnissen und Wohntypologie. Über die Jahre hat sich diese Passgenauigkeit etwas reduziert, was in einer Abnahme an Familien mit Kindern und Jugendlichen im Haus abzulesen ist.

In mittleren Projektgrössen wie Karthago⁹ bestehen strukturell mehr Möglichkeiten für einen vielfältigeren Wohnungsmix und eine durch-

⁹ Karthago fällt mit seinen neun Gross-WGs streng genommen nicht in diese Kategorie. Da im Projekt aber über 50 Menschen wohnen, zählt es als mittlere Projektgrösse hier trotzdem dazu.



↑
Die Wohngebäude von
Le Tilleul mit Blick auf den
Park.

mischtere Bewohner:innenschaft – sofern dies konzeptionell angestrebt und umgesetzt werden soll. In Karthago überwiegt die Wohntypologie der Gross-WG, deren Wohnungen und Zimmer unterschiedliche Grössen und Grundrisse aufweisen. Bei dieser Projektgrösse ist eine gewisse soziale Kontrolle (*vgl. Glossar*) zwar gegeben, kann jedoch geringer ausfallen als in kleineren Projekten. Demnach kann es leichter fallen, sich je nach Bedarf, Ressourcen und Lebenslage in die Gemeinschaft einzubringen oder auch Abstand zu suchen. Dank der grösseren Anzahl an Bewohnenden bestehen in selbstverwalteten Projekten auch mehr Möglichkeiten zur (Nicht-)Partizipation, sodass auch Menschen, die sich

nicht aktiv beteiligen können oder wollen, ihren Platz finden. Doch auch hier kommt es auf eine kritische Anzahl an engagierten Personen an, ohne die die Selbstverwaltung nicht funktionieren kann. Trotz demokratischer Entscheidungsfindung und aufgrund des engeren räumlichen Zusammenlebens können Konflikte nicht immer vermieden werden. Daher hat Karthago eine eigene Ombudsstelle eingerichtet. Wie auch im Clusterhaus des Hunziker Areals bestehen hier aufgrund der Ausrichtung auf Menschen aus allen Lebensphasen, der Selbstverwaltung, der Wohntypologie, der überschaubaren Gruppengrösse und der langen Wohndauer einiger Bewohnenden alltägliche und intensivere intergenerationelle Begegnungen.

Karthago ist aufgrund seiner sehr zeitspezifischen Entstehungsgeschichte und mit seinen Gross-WGs nur begrenzt – wenn überhaupt – skalierbar. Wie die Entstehung neuer Generationenwohnprojekte zeigt, ist aber gerade seine mittlere Projektgrösse weiterhin für viele Bottom-up-initiierte Projekte äusserst attraktiv. Das liegt unter anderem daran, dass dadurch viele Voraussetzungen gegeben sind, womit eine stabile Mischung aus Vielfalt, Flexibilität und sozialer Verbundenheit gefunden werden kann. Mittlere Projektgrössen eignen sich daher für Menschen, die ein näheres Zusammenleben schätzen, aber auf die Vorteile einer gewissen Anonymität und Unverbindlichkeit nicht ganz verzichten wollen.

Grosse Projekte (ab 40 Wohneinheiten) am Beispiel Le Tilleul und MixAGE

Die von der Gemeinde Meinier initiierte und an lokalen Wohnbedürfnissen ausgerichtete generationenübergreifende Siedlung Le Tilleul bietet nicht nur dringend benötigten Wohnraum, sondern mit ihrem Dienstleistungs- und Gewerbeangebot eine Zentrumsfunktion für die Region. Das ebenfalls Top-down-initiierte Generationenwohnprojekt MixAGE in Crissier basiert auf dem Konzept «Wohnen gegen Hilfe» und richtet sich neben Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf und Studierenden auch an Familien und Menschen, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. MixAGE kombiniert als Hybridmodell eine klassische Genossenschaftsstruktur mit Stiftungselementen. Beide Projekte verfügen aufgrund ihrer Initiierung und Rechtsform über eine breitere Basis zur Finanzierung. Die Stärke ihrer Trägerschafts- und Organisationsstruktur liegt in der Kombination aus externer Verwaltung, einem moderierten Zusammenle-



← Eine Gruppe von Bewohnern des Hunziker Areals bei einem gemeinsamen Weindegustations-Quiz.

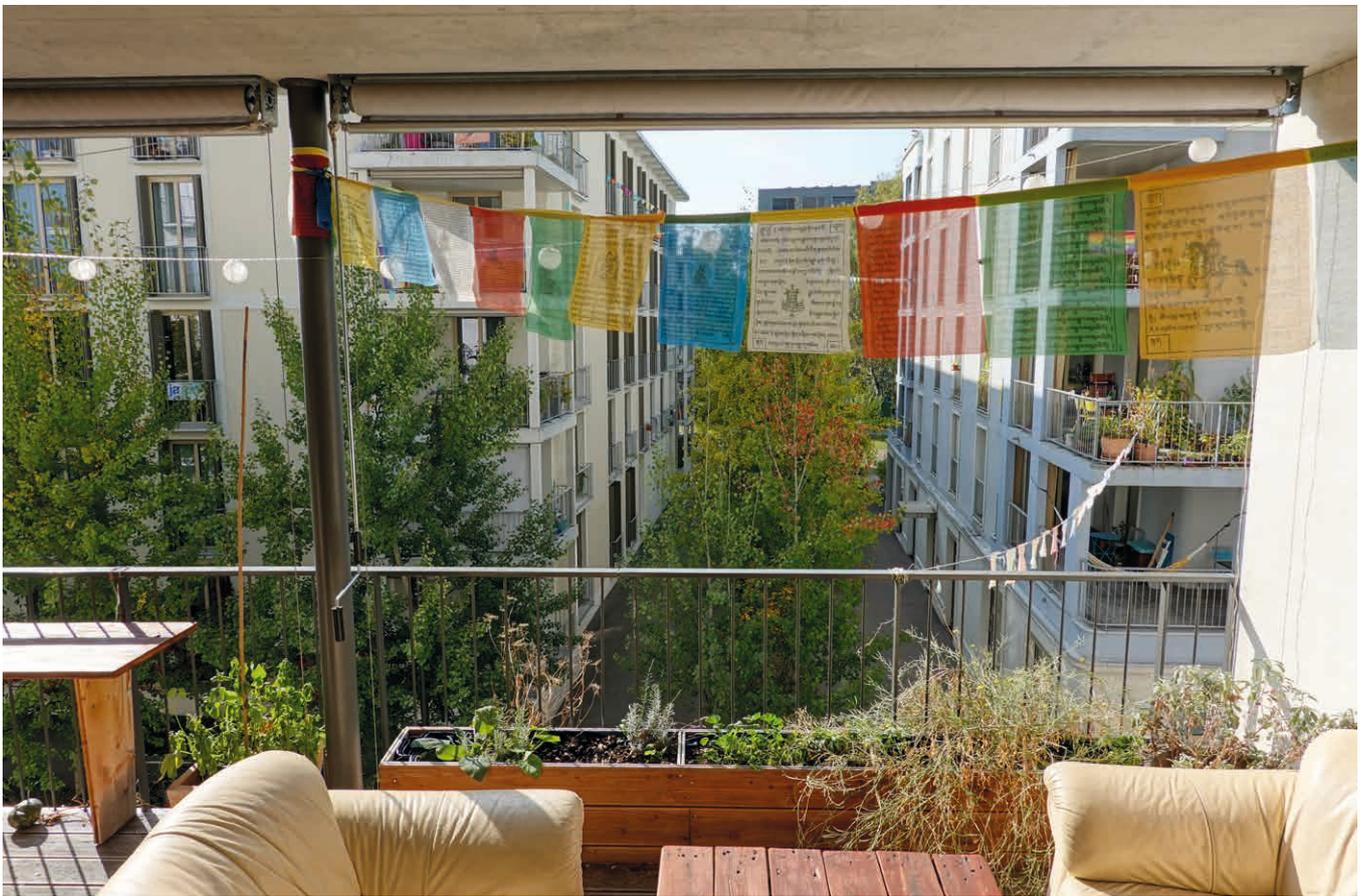
ben mittels Sozialkoordinator:innen und Hauswart:innen. Eine weitere Stärke der kommunalen Trägerschaft von Le Tilleul liegt in ihrer starken Vernetzung und im Austausch mit der Gemeindebevölkerung.

Die Projekte fördern den Austausch zwischen Menschen verschiedener Lebensphasen mit vielfältigen und oftmals gemeinsam entwickelten Angeboten. Dafür sind ausreichende zeitliche und soziale Ressourcen der Sozialkoordination erforderlich, um Menschen, die sich im Alltag nicht unbedingt begegnen, in passenden Formaten und zu geeigneten Zeiten zusammenzubringen. In Le Tilleul, MixAGE und in den konventionelleren Wohnformen des Hunziker Areals sind die Kontakte zwischen Menschen aus mehr als drei ausserfamiliärer Generationen mehrheitlich von kürzerer Dauer und von geringerer Intensität. Besonders in MixAGE haben sich kaum Beziehungen entwickelt, die über die organisierten Kontaktmöglichkeiten hinausgehen. Da sich diese Aktivitäten auf Menschen mit und ohne Unterstützungsbedarf konzentrieren, fehlen Verbindungen zu den anderen Bewohnenden. Zudem wird in den Vergabekriterien zu wenig auf das Interesse am Wohnkonzept geachtet. Le Tilleul fördert die Bekanntheit und das Engagement des gemeinschaftlichen Wohnkonzepts mit dem Unterschreiben einer Charta. Bezüglich Ageing in Place weist MixAGE konzeptuell die umfassendsten Möglichkeiten mit dem betreuten Wohnteil mit ambulanten Unterstützungssystemen auf. Doch sogar dort stiess «Zuhause alt werden» an Grenzen und es kam zu Umzügen in stationäre Pflegeeinrichtungen, wenn der Unterstützungsbedarf zu gross wurde.

Extern verwaltete Wohnprojekte mit professionellen Moderations- und/oder Betreuungsangeboten entlasten die Bewohnenden von Verwaltungs- und Organisationsaufgaben und die Teilnahme an begleiteten und moderierten Prozessen ist tendenziell niederschwelliger. Dadurch können auch Menschen angesprochen werden, die nicht den für die Selbstverwaltung nötigen oft hohen Aufwand an Zeit, Energie und Know-How einbringen wollen oder können. Der potenzielle Bewohner:innenkreis erweitert sich somit erheblich. Insbesondere Le Tilleul bietet zudem aufgrund seines Gemeinde-initiierten und partizipativen Vorgehens sowie seiner Strahlkraft auf die Region Potenzial zur Skalierbarkeit – insbesondere in ländlicheren Regionen. Ermöglicht werden grosse Projekte meist durch einzelne Persönlichkeiten, die in Gemeindepolitik und Gesellschaft vor Ort breit vernetzt sind und mit ihrer Idee überzeugen können. Wichtig ist, das Gemeinwohl über Eigeninteressen zu stellen und die Zielgruppen im Entstehungsprozess mit einzubeziehen – was beides nicht immer selbstverständlich ist.

Projekte bis hin zum Quartiersmassstab (ab 100 Wohneinheiten) am Beispiel des Hunziker Areals

Das Hunziker Areal entstand Top-down-initiiert durch eine Kooperation aus 13 Genossenschaften. Seine Konzipierung ist geprägt durch gesellschaftliche, politische, ökologische, wirtschaftliche und städtebauliche Ziele auf mehreren Massstabsebenen (Wohneinheit, Gebäude, Quartier und weiteres Umfeld). In der Planungs- und Realisierungsphase führte das Hunziker Areals einen internationalen Architekturwett-



bewerb gekoppelt mit einem werkstattartigen interdisziplinären Auswahl- und Weiterqualifizierungsprozess durch. Durch diese Vielfalt an Expertise war es möglich, eine ganzheitliche Betrachtungsweise zu fördern sowie die Anforderungen und Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen, konzeptionelle Anforderungen sowie Umwelt- und Quartiers-Aspekte besser zu verstehen und in die Bewertung der eingereichten Entwürfe einzubeziehen. Das Hunziker Areal ist bis heute ein Projekt mit internationaler Strahlkraft und verfügt über eine breite und teilweise experimentelle Wohntypologie, eine differenzierte soziale Infrastruktur, Gästehaus, Restaurants, Läden, Ateliers sowie Arbeitsplätze. Interne Umzüge sind hier vom strukturellen Potenzial her am besten möglich. Trotz seines breiten Wohnungsmixes verlief die Erstvermietung und Nachrekrutierung mit Bezug auf ältere Menschen in den ersten Jahren weniger erfolgreich als geplant. Dies liegt insbesondere auch am niedrigen Anteil kleinerer Wohnungen. von 15 Prozent des gesamten Angebots. Ausserdem stiessen die Clusterwohnungen bei älteren Menschen auf weniger Nachfrage als in der Planung angenommen.

Im Hunziker Areal kommt explizit der dritten Nachhaltigkeitsdimension Ökologie eine wichtige Bedeutung zu. Die früh im Initiierungs- und Planungsverlauf angesetzten und konsequent

umgesetzten Ziele können in der Wohnphase ihre individuellen, wie gesellschaftlichen Vorteile wirksam ausspielen. Das zeigt sich unter anderem in effizienten und flächensuffizienten Grundrissen und Wohntypologien, in Nutzung gemeinsamer Infrastrukturen und in Beiträgen zur Mobilitäts- und Energiewende. Viele dieser Strategien wirken sich zudem auch positiv auf die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums aus. Als sehr grosses selbstverwaltetes Projekt besitzt es eine professionelle Verwaltung und eine differenzierte und mehrfach revidierte Partizipationsstruktur, die für unterschiedliche Belange die Zuständigkeiten, aber auch die Mitgestaltungsspielräume regelt und von einer Partizipationsverantwortliche:n unterstützt und gefördert wird. Besonders interessant ist auch die Vielfalt an Partizipationsmöglichkeiten auf Ebene der Umsetzung und Mitwirkung, die unterhalb der Ebene der eigentlichen Entscheidungsfindung existieren.

Quartiersprojekte wie das Hunziker Areal ermöglichen eine spannende Mischung aus Vielfalt und Anonymität, erfordern jedoch eine komplexere Organisationsstruktur mit Blick auf den Einbezug der Bewohnenden, Schaffung eines Gefühls der Verbundenheit zum Quartier sowie zur Förderung einer Verantwortlichkeitskultur. Wie die Verlaufsperspektiven von Le Tilleul und dem Hunziker Areal zeigen, gelingt es meist Pro-



ihrer vielen Stärken stellen Generationenwohnprojekte jedoch nicht die beste Wohnform oder die Lösung für gesellschaftliche Herausforderungen dar. Das Versprechen gegenseitiger Unterstützung, das Engagement für Gemeinschaftlichkeit und das Aushalten von Konflikten stellen – auch bei allfälliger Moderation – an das Individuum hohe Anforderungen. Zudem suchen nicht alle Menschen nach einem engeren Zusammenhalt in der Nachbarschaft. Generationenwohnprojekte sind jedoch wichtige Alternativen zu konventionellen Wohnangeboten. Nicht zuletzt zeigen Generationenwohnprojekte auf, wie bedürfnisgerechtes Wohnen gestaltet werden kann und sie bieten Anreize darüber nachzudenken, wie wir als Gesellschaft in Zukunft (zusammen) wohnen wollen.

jekten in dieser Grössenordnung, mit dem umliegenden Quartier nachhaltig zu interagieren und Mehrwerte zu bieten. Die Skalierbarkeit des Hunziker Areals ist – wie einige andere grössere Siedlungs- und Quartierprojekte zeigen – somit hoch.

Abschliessende Betrachtung

Der Blick in die Praxis zeigt, dass Generationenwohnprojekte langfristige und ganzheitliche Ansätze zur Förderung von Unterstützung, Gemeinschaftlichkeit und Nachhaltigkeit im Wohnen bieten können. Dazu bedarf es gut durchdachter Konzepte und einer sorgfältigen Umsetzung in der Praxis. Den untersuchten Projekten ist es mit unterschiedlichen Mitteln und in unterschiedlichem Ausmass gelungen, bezahlbaren und bedürfnisgerechten Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen zu schaffen. In ihrem Zusammenleben weisen sie intensivere soziale Bindungen als in konventionellen Nachbarschaften auf. Dies kann das Risiko sozialer Isolation senken und soziale Teilhabe sowie eine als sinnhaft erlebte Alltagsgestaltung fördern. Gerade auch in der Quartierentwicklung und für Gemeinden bieten sich hier viele Potenziale. Trotz



VI Handlungsempfehlungen

Generationenwohnprojekte bieten innovative Möglichkeiten, Wohnen neu zu gestalten und an die Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen anzupassen. Die Handlungsempfehlungen basieren auf den Erfahrungen der untersuchten mehrjährigen Generationenwohnprojekte. Sie richten sich an Initiator:innen, Trägerschaften und staatliche Akteur:innen.

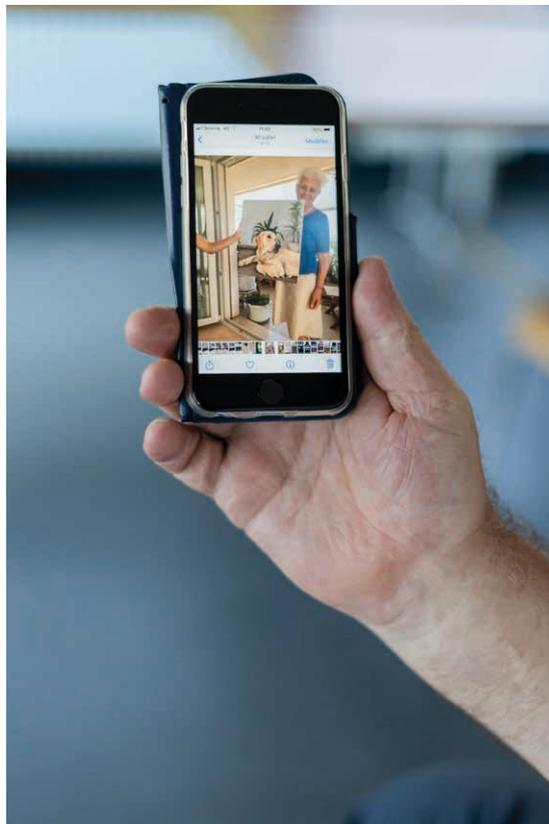
6.1 Handlungsempfehlungen für Initiator:innen und Trägerschaften

Partizipationsprozesse bedürfnisgerecht und transparent gestalten: Um eine bedürfnisgerechte Gestaltung und Passung von Generationenwohnprojekten zu erreichen, sollte ein angemessener Partizipationsprozess in allen Phasen des Projekts durchgeführt werden. Dies beinhaltet den frühen Einbezug der Zielgruppen, vorzugsweise in der Konzeptualisierungsphase, um ihre Anliegen und Perspektiven zu berücksichtigen. Eine transparente und verständliche Kommunikation über den Partizipationsprozess, seine Ziele, den Zeitplan und die Art der Beteiligung – zwischen Informiertwerden und Entscheiden-Können – kann entscheidend sein, um das Vertrauen der Beteiligten zu stärken und Missverständnisse zu vermeiden. Vielfältige Beteiligungsformate wie Bedürfniserhebungen, Workshops, moderierte Diskussionen und Informationsveranstaltungen bieten sich an, um eine breite Teilnahme zu ermöglichen. Partizipative Prozesse sind jedoch zeitintensiv und können für beruflich oder familiär stark eingespannte oder mobile Menschen sowie für Personen in fragilen Lebensphasen überfordernd sein, was zum Rückzug aus dem Projekt führen kann. Eine zu umfangreiche Beteiligung insbesondere auf Entscheidungsebene kann Prozesse verkomplizieren, verzögern und allenfalls auch qualitativ beeinträchtigen. Das gilt speziell bei komplexen Fragestellungen in fachspezifischen Bereichen, da den Mitwirkenden oft das erforderliche Fachwissen fehlt. Auch Gruppendynamiken können sich negativ auswirken, insbesondere wenn einzelne Personen dominieren oder Machtpositio-



nen innehaben. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, ist es grundlegend, den Beteiligungsprozess an die Ressourcen und Bedürfnisse der Teilnehmenden anzupassen und verfügbare Ressourcen im Vorfeld abzuklären. Ebenfalls können sich gruppenspezifische Zeitslots bewähren. Des Weiteren können die Bildung von Arbeitsgruppen zur Beantwortung komplexer Fragen, die Hervorhebung der Gleichstellung aller Beteiligten und die rechtzeitige Klärung von Konflikten, gegebenenfalls unter Einbeziehung externer Mediation, hilfreich sein. Es ist ausserdem nicht per se besser, wenn alle an allen Entscheidungen beteiligt sind. Stattdessen ist es wichtiger, eine kluge Balance zu finden, bei der die Beteiligung sinnvoll und effektiv ist.

Im Planungsprozess priorisieren und flexibel agieren: Eine zentrale Herausforderung in der Planungsphase von Generationenwohnprojekten ist die Priorisierung der Bedürfnisse und Wünsche der potenziellen Bewohnenden im Hinblick auf die finanzielle Realisierbarkeit und die Schaffung einer lebendigen Gemeinschaft. Architekt:innen, Planer:innen und weitere Beteiligte spielen hierbei eine entscheidende Rolle, indem sie gemeinsam mit den Initiator:innen oder Trägerschaften das finale Wohnkonzept erarbeiten.



Die Überprüfung der finanziellen Machbarkeit und die Ermutigung zur Priorisierung helfen dabei, den Fokus auf wesentliche Aspekte zu legen und auf kostensteigernde Extras zu verzichten. Eine begrenzte Auswahl an multifunktionalen Gemeinschaftsräumen trägt nicht nur zur Kostenreduzierung bei, sondern kann auch deren Nutzungsfrequenz erhöhen. Es ist wichtig, im Planungsprozess die Mitspracherechte mit einer gewissen Verbindlichkeit zu verknüpfen, um ein Übermass an Wünschen und einen unstrukturierten Verlauf zu vermeiden. Eine konstant bleibende Gruppenbesetzung kann den Prozess erleichtern und für Klarheit und Effizienz sorgen. Gleichzeitig ist es entscheidend, rechtzeitig auf Veränderungen und unerwartete Herausforderungen zu reagieren und das Konzept flexibel anzupassen.

Zielgruppenorientiert kommunizieren: Die Erstvermietung sowie Nachrekrutierung erfordern eine an die verschiedenen Lebensphasen angepasste Kommunikation und ein entsprechendes Marketing. Es empfiehlt sich, Qualitäten und Stärken des Projekts in zielgruppenspezifischen Inhalten sowie Kanälen zu kommunizieren. Soziale Medien, Immobilienportale und Websites von sozialen Institutionen bieten sich hier

an. Aber auch analoge Formate wie Inserate in Printmedien, Auflegen von Flyern (in Quartierzentren, Universitäten und Ausbildungsstätten, Kitas usw.), Informationsveranstaltungen, Vereine und andere Netzwerke sowie persönliche Empfehlungen eignen sich. Auch wenn die Anzahl internet-affiner Menschen im Alter zunimmt (Höpflinger et al. 2019), sind für ältere Menschen diese Formate sowie die Möglichkeit einer persönlichen Kontaktaufnahme per Telefon nach wie vor wichtig. Zudem erhöhen ein «Tag der offenen Tür» oder gemeinsame Aktivitäten im und für das Quartier den Bekanntheitsgrad des Projekts (Karthago, Solinsieme, Kanzlei-Seen, Le Tilleul und Hunziker Areal). Vergabeprozesse sollten die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen oder anderer Gruppen berücksichtigen und sie bei Bedarf unterstützen. Dazu kann mehr Zeit für Entscheidungen über den und die Abwicklung des Umzugs und die Vermittlung des Wohnkonzepts gehören.

Gemeinschaftsbereiche – weniger ist mehr: Die effektive Nutzung von Gemeinschaftsbereichen in Wohnprojekten erfordert die aktive Einbeziehung der Bewohnenden bei der Programmierung, Gestaltung und Einrichtung dieser Räume. Strategisch platzierte, aber nicht zu exponierte Interaktionsräume, Gärten, Terrassen und attraktiv gestaltete Erschliessungsräume eignen sich besonders, um niederschwellige intergenerationale Begegnungen zu fördern. In der Praxis bewährt sich eine begrenzte Auswahl an multi-

→ Die älteren Bewohnenden von Le Tilleul treffen sich regelmässig zu gemeinsamen Aktivitäten, hier im eigenen Klubraum.



funktional nutzbaren Gemeinschaftsbereichen, die sich ihrem Ambiente, ihren Nutzungsmöglichkeiten sowie in ihrem Zugänglichkeitsgrad unterscheiden. Dies kann nicht nur Kosten senken, sondern auch die Nutzungshäufigkeit dieser Räume erhöhen.

Neue Wohntypologien – der Mix macht's: Es gibt keine Einheitslösung oder ein Rezept für einen gelingenden Wohnungsmix. Stattdessen sollte das Raumprogramm partizipativ entwickelt und an die lokalen Gegebenheiten angepasst werden. Auch in kleineren Projekten kann sich eine Vielfalt an Wohntypologien und Grundrissstrukturen bewähren. Diese unterstützt nicht nur die angestrebte Durchmischung, sondern kann sich auch auf das Verhältnis zwischen Nähe und Distanz positiv auswirken. Neue Wohntypologien erweitern das Spektrum an Wohnmöglichkeiten in einem Projekt und bieten den Bewohnenden eine grössere Auswahl. Dadurch können verschiedene Bedürfnisse und Lebensstile besser berücksichtigt werden. Die Einführung neuer Wohntypologien sowie aneignungsförderlicher und adaptionsgeeigneter Layouts und Bauweisen erfordert auf Seiten der Trägerschaft Geduld und Offenheit in der Vermittlung sowie Vergabepraxis. So kann es mehr Zeit benötigen, zum Wohnkonzept und zur Gemeinschaft passende Bewohnende zu identifizieren und nachhaltig tragfähige Gruppenprozesse zu etablieren. Trotz dieser Herausforderungen können neue Wohntypologien als «Einsprengsel» (Hofer 2017) in Wohnprojekten nachhaltig diversere Nachbarschaften fördern.

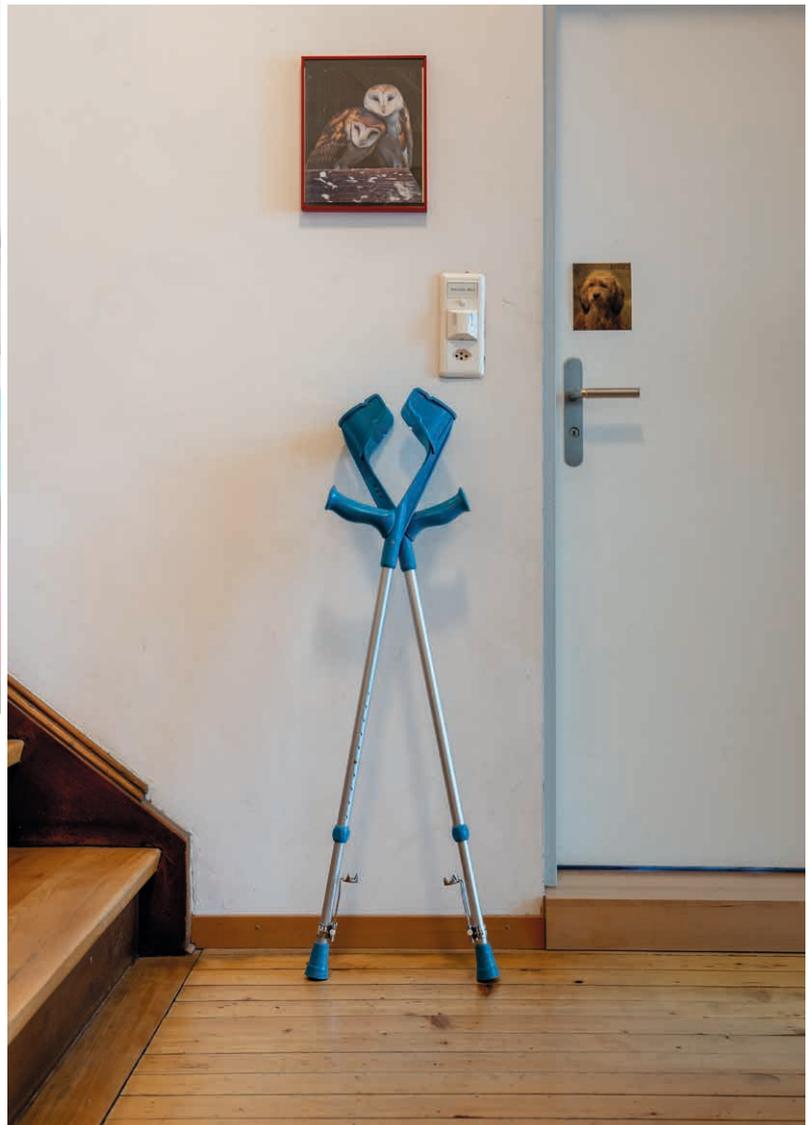
Clusterwohnungen und Gross-WGs aneignungsfähig gestalten: Bei der Ausstattung von Clusterwohnungen ist es wichtig, die Bedürfnisse der Bewohnenden nach Rückzugsmöglichkeiten und privaten Räumen ausreichend zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich, dass sich die privaten Wohneinheiten in ihrer Grösse und Grundrissstruktur unterscheiden, sodass sie sich für unterschiedliche Haushaltsformen eignen. Zu kleine Einheiten relativieren den Vorteil einer stärkeren Privatssphäre im Vergleich zu WGs. Gerade für Menschen mit verstärkten Rückzugsbedürfnissen, nicht nur im höheren Lebensalter, wird intensivere Formen des gemeinschaftlichen Wohnens so erst möglich. Für Paare wie für Familien kann es zudem vorteilhaft sein, wenn innerhalb ihrer privaten Wohneinheiten Räume durch Türen abgetrennt nutzbar sind. Hinsichtlich der gemeinschaftlichen Flächen ist eine feine Abstufung von Privatheit und Gemeinschaftlichkeit empfehlenswert. Gemeinschaftsbereiche sollten so gestaltet sein, dass sie flexibel genutzt werden können. Dies kann durch eine gute Schallisolierung und die Möglichkeit, Gemeinschaftsräume separat zu nutzen oder zu verkleinern erreicht werden.

Vorsicht vor unrealistischen Erwartungen: Soziale Beziehungen in Nachbarschaften gestalten sich – trotz der Bereitschaft zu gegenseitiger Unterstützung – anders als in einer Freundschaft oder in der Familie. Sie beruhen im besten Falle auf gegenseitiger Sympathie und Verbundenheit, die über die Zeit entstehen. Zudem unterscheiden sich die einzelnen Beziehungen unter-



einander – es müssen nicht alle mit allen eng verbunden oder befreundet sein. Auch der Raum für die eigenen Bedürfnisse nach Abstand und Privatsphäre sowie die der anderen sollten respektiert werden. Auch wenn es intensive Phasen kollektiver Gemeinschaftlichkeit gibt, können diese nachlassen – aber auch wieder zunehmen. Auftretende Konflikte sind dabei nicht per se negativ zu bewerten, sondern sind Zeichen gegenseitiger Reibung und Nähe. Gemeinsam bearbeitet können sie zur kollektiven Resilienz und Verbundenheit beitragen. Sich diesem fließenden Wandel und der Ambivalenzen bewusst zu sein, kann helfen, unerfüllte Erwartungen als weniger belastend zu empfinden und die Gemeinschaft weiterhin als Ort der Unterstützung zu sehen, auch wenn nicht alle Vorstellungen erfüllt werden können.

Auseinandersetzung mit Ageing in Place unterstützen: Im Kontext von Ageing in Place in gemeinschaftlichen Wohnprojekten kann es hilfreich sein, einen offenen und unterstützenden Umgang mit Ängsten, Scham und möglichen Abhängigkeiten zu pflegen – basierend auf Freiwilligkeit. Ein solcher Umgang kann durch verschiedene Massnahmen gefördert werden. Zunächst ist es wichtig, einen sichereren Raum zu schaffen, in dem sich die Bewohnenden frei fühlen, ihre Gedanken und Gefühle zu teilen, ohne Angst vor Ablehnung oder Urteilen zu haben. Das kann durch regelmässige Treffen oder informelle Gesprächsrunden erreicht werden, in



denen die Bewohnenden die Möglichkeit haben, ihre Erfahrungen zu teilen und einander zuzuhören. Das Einbeziehen von Expert:innen aus den Bereichen Pflege, Palliativversorgung, Psychologie oder Sozialarbeit kann ebenfalls hilfreich sein. Wohnprojekte können zudem mit fachlicher Unterstützung regelmässige Austauschrunden, Sterbe-, Care- und Vorsorgeseminare anbieten. Es ist wichtig zu betonen, dass es normal ist, Ängste zu haben und sich unsicher zu fühlen. All dies kann helfen, schwierige Themen ein Stück weit zu enttabuisieren und normalisieren. Trotz all dieser Massnahmen und Vorkehrungen muss ein Bewusstsein dafür geschaffen werden, dass kollektiv erarbeitete Annahmen oder vorgefertigte Lösungen nicht immer angemessen oder wirksam sind. Letztlich braucht es daher ein individuelles und an die konkreten Umständen angepasstes Vorgehen. Basierend auf den aufgeführten Punkten kann dieses jedoch besser informiert entwickelt werden.

6.2 Handlungsempfehlungen für Bund, Kantone und Gemeinden

Der Bund, die Kantone und die Gemeinden können verschiedene Massnahmen ergreifen, um damit die Herausforderungen im Zusammenhang mit der Alterung der Gesellschaft besser meistern zu können.

Grundstückssuche und -erwerb erleichtern: Gemeinden können bei der Vergabe von Bauland bevorzugt Projekte berücksichtigen, die auf generationenübergreifendes Wohnen ausgerichtet sind. Dies kann gezielte Ausschreibungen (Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität), die Vergabemodalität für Bauland (Abgabe im Baurecht), finanzielle Förderungen für Grunderwerb, die Schaffung spezieller Bauzonen oder die Lockerung bestehender Bauvorschriften beinhalten. Aufgrund der Bürger:inneninitiativen der letzten Jahre haben Städte wie Zürich und Luzern ausserdem Quoten für den nicht-gewinnorientierten Wohnungsbau festgelegt (Balmer/Gerber 2018). Da die Trägerschaften von Generationenwohnprojekten grösstenteils Genossenschaften sind (Pock u.a. 2022), bieten sich hier Möglichkeiten.

Vielfältige finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten anbieten und kommunizieren: Die finanzielle Unterstützung kann durch Förderprogramme, wie beispielsweise zinsgünstige Darlehen, Investitionszuschüsse oder Steuererleichterungen erfolgen (Reimer 2022). Es ist wichtig, diese Fördermöglichkeiten klar und auf verschiedenen Kanälen zu kommunizieren, damit potenzielle Projektinitiator:innen und Trägerschaften sie nutzen können. Ebenso kann damit die Zusammensetzung der Bewohner:innenschaft mitgesteuert werden, indem die Fördermittel an bestimmte Bedingungen geknüpft werden wie Einkommenslimiten, Altersverteilung sowie Vielfalt an Haushaltstypen der Bewohner:innenschaft.

Informations- und Beratungsangebote schaffen: Gerade auch Angebote abseits der grossen Städte sind für Initiator:innen und Trägerschaften zur Planung, Finanzierung und Umsetzung von Generationenwohnprojekten wesentlich. Dazu gehört auch die Vernetzung bestehender Projekte und der Austausch von Erfahrungen und Best Practices zwischen verschiedenen Akteur:innen im Bereich des generationenübergreifenden



Wohnens. Gemeinden können hier eine wesentliche Rolle spielen, indem sie entsprechende Informations- und Beratungsangebote zur Verfügung stellen.

Schnittstellen zwischen Immobilien-, Finanz-, Sozial- und Alters-/Generationenpolitik aufbauen und fruchtbar machen: Für Generationenwohnprojekte ist es gewinnbringend, wenn in einer Gemeinde bzw. Region der Austausch zwischen lokalen Wohnbauträgern, sozialen Diensten (insbesondere der Quartier- und Gemeinwesenarbeit) sowie Alters- und Gesundheitsdienstleistern vor Ort funktionieren. Neben der Koordination und Moderation von Treffen kann die öffentliche Hand im Rahmen der Entwicklung eines Generationenwohnprojekts auch konkrete Möglichkeiten zur Kooperation schaffen und potenzielle Partnerschaften erleichtern.

Wesentlich hierzu ist eine «Verwaltungskultur» in der eine interdepartementale Zusammenarbeit gelebt wird. Die Kooperation zwischen kommunalen/ städtischen Fachbereichen der Immobilien- und Finanz- sowie der Sozial- und Alters-/

Generationenpolitik wird erleichtert, wenn entsprechende Austauschgefässe geschaffen werden und wenn Mitarbeitenden für Vernetzung und Kooperationsprojekte genügend Arbeitszeit gewährt wird.

Kooperative, dialogische Planungsverfahren aufbauen und pflegen: Vor allem bei grösseren Generationenwohnprojekten ist es empfehlenswert, wenn Gemeinden oder Städte, gemeinnützige Wohnbauträger, Architektur- und Planungsbüros, kommunale/ städtische Akteur:innen sowie soziale Fachpersonen zusammenbringen, um gemeinsam über eine funktionale, nachhaltige und lebenswerte Gestaltung von Städtebau, Gebäuden und Nachbarschafts-/Quartierleben zu diskutieren. Grundlegend ist es in diesem Prozess, die potenziellen Zielgruppen – professionell moderiert – von Anfang an aktiv mit einzubinden.

Öffentliche Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs mit zwingend interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteams und Jurys: Der Architekturwettbewerb ist ein Qualitätsmerkmal, der Innovationen im Wohnungsbau massgeblich fördert. Bei Generationenwohnprojekten ist es wichtig, dass sowohl die Planungsteams wie auch die Fachjury interdisziplinär zusammengesetzt sind und neben Expert:innen für Architektur, Städtebau und Freiraumplanung von Anfang an auch Expert:innen für Soziales eingebunden sind, die insbesondere auch überzeugende Lösungen zur generationenspezifischen/intergenerationellen Aneignung und Nutzung von Raum sowie zu die für Generationenwohnen erforderlichen, fein abgestimmten Übergänge von privaten, kollektiven, halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen, entwickeln (in den Planungsteams) – bzw. in den Jurys deren unterschiedlichen Qualitäten auch fundiert beurteilen können. Für die öffentliche Hand empfiehlt es sich deshalb, in Wettbewerbsverfahren die interdisziplinäre Zusammenarbeit als Standard zwingend einzufordern.





VII Anhang

7.1 Dank

Viele Personen haben zum Projekt und seinen verschiedenen Produkten beigetragen. An erster Stelle sei der Age-Stiftung, Beisheim Stiftung, Walder Stiftung, dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und dem Max Pfister Baubüro für ihre grosszügige Projektförderung gedankt.

Ein herzlicher Dank geht an alle Bewohnenden der intergenerationellen und gemeinschaftlichen Wohnprojekte, die uns grosszügig Einblick in ihren Wohnalltag gewährt haben. Ihre Offenheit und Bereitschaft, ihre Erfahrungen und Perspektiven zu teilen, waren von unschätzbarem Wert für dieses Forschungsprojekt. Ihr Engagement trägt massgeblich dazu bei, alternative Formen des Wohnens und Lebens aufzuzeigen und lebendige und inklusive Nachbarschaften zu fördern. Vielen Dank für eure wertvolle Mitwirkung und Unterstützung!

Für die Unterstützung sowie die angenehme und gute Zusammenarbeit im Projekt danken wir den Projektpartner:innen und den weiteren TeilnehmerInnen der Begleitgruppe: Karin Weiss (Age-Stiftung), Thérèse Flückiger (Beisheim Stiftung), Caroline Desiderio und Brigit Wehrli (Walder Stiftung), Marie Glaser und Jude Schindelholz (BWO), Andreas Pfister (Max Pfister Baubüro), Margrit Hugentobler, François Höpflinger, Beat Fellmann (Stiftung Burkwil), Michèle Métrailler (Berner Fachhochschule), Rahel von Arx (Förderverein Generationenwohnen Bern Solothurn) und Nina Pfenninger (Stadt Zürich).

Ebenso danken wir der zweiten Begleitgruppe für ihre anregenden Inputs und spannenden Exkursionen zu ihren Wohnprojekten: Susanna Alder, Ulrike Amos, Barbara Buol, Susanne Danuser, Sybille Girsberger, Michaela Griesbaum, Tina Held, Lukas Herren, Stefan Keller, Anna Khatami, Denise Köhler, Kurt Lampart, Annette Roulier und Manfred Saile. Sie haben mit ihren langjährigen Erfahrungen als Bewohner:innen in Generationenwohnprojekten die Studie enorm bereichert und massgeblich dazu beigetragen, die Erkenntnisse einzuordnen.

Für die Projektmitarbeit am ETH Wohnforum bedanken wir uns bei: Angela Birrer (wissenschaftliche Mitarbeit), Jolanda Stauer (Administration, Buchhaltung), Nicola Morgan (Tagungsorganisation ETH Forum Wohnungsbau 2018), Jennifer Duyne, Tino Schlinzig, Hannah Widmer und allen weiteren Teamkolleginnen. Ein besonderer Dank geht auch an die studentischen Mitarbeiterinnen Antonia Selva, Leonie Wagner (Booklet), Nathalie Reiz (Fallstudienbericht) und Laura Kölliker (Fallstudienbericht). An der Berner Fachhochschule danken wir Marie-Hélène Greusing (Booklet), Vanessa Grand (Fallstudienbericht) und Abdelaziz Alla (Fallstudienbericht).

7.2 Informationen zum Forschungsprojekt

Das Forschungsprojekt «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung» wurde von Herbst 2020 bis Frühling 2024 in Kollaboration zwischen dem ETH Wohnforum – ETH CASE, der Berner Fachhochschule (BFH) sowie agereseach.net durchgeführt. Mehrjährige bestehende intergenerationelle und gemeinschaftliche Wohnprojekte wurden auf ihre Anpassungs- und Entwicklungsprozesse über ihre Konzeptualisierungs-, Planungs-, Bau- und Wohnphase hinweg untersucht. Aus Sicht der Nutzer:innen und weiterer Interessengruppen wurden in einem ganzheitlichen Zugang die intentionale, organisatorisch-strukturelle, die räumliche und die soziale Ebene der Projekte untersucht. Das Forschungsprojekt umfasste mehrere Module, die jeweils spezifische Erkenntnisinteressen, Methoden und Produkte beinhalteten.

1. Recherche und Bestandsaufnahme bestehender Generationenwohnprojekte in der Schweiz

(November 2020 bis Februar 2021)

Im ersten Modul wurden umfassende Recherchen durchgeführt, um in einer Bestandsaufnahme vorhandene Generationenwohnprojekte in der Schweiz zu identifizieren. Durch die Suche im Internet, in Datenbanken und in Bibliotheken sowie durch Kontakte entstand eine Liste von 75 Generationenwohnprojekten, die im Zeitraum von 1977 bis 2017 bezogen wurden. Die Bestandsaufnahme war die Basis, auf der die Auswahl der zu untersuchenden Projekte erfolgte.

2. Kurz-Dokumentation ausgewählter Projekte und Systematisierung unterschiedlicher Handlungsansätze des Generationenwohnens

(März bis Dezember 2021)

Das zweite Modul wählte 19 Projekte für eine Kurzdokumentation und erste Systematisierung von Modellen und Handlungsansätzen aus. Neben einer Bestandsdauer von mindestens vier Jahren wurde auf ein möglichst breites Sample hinsichtlich Projektziele, Zielgruppen, Grösse, Lage, Bebauungstyp, Trägerschaftsmodell, Finanzierung und Nutzungsmix geachtet. Die durch Literaturrecherche und Telefoninterviews erhobenen Daten wurden anhand eines speziellen Dokumentationsrasters ausgewertet. Das Ergebnis ist ein Booklet mit 19 Kurzporträts ausgewählter Projekte sowie eine übersichtliche Zusammenstellung verschiedener Handlungsansätze.

3. Vertiefte Fallstudien zu sechs ausgewählten Projekten

(Januar 2022 bis Januar 2023)

Im Rahmen des dritten Moduls wurden vertiefte Fallstudien zu sechs Projekten durchgeführt. Die Auswahl erfolgte anhand eines Kriterienkatalogs und in Absprache mit zwei Begleitgruppen. Während die eine Gruppe aus den Förderpartner:innen und Expert:innen im Bereich der Wohn- und Altersforschung bestand, setzte sich die andere Gruppe aus Expert:innen aus Erfahrung (Bewohnenden von Generationenwohnprojekten) zusammen. Für die vertieften Fallstudien wurden verschiedene Methoden der Datenerhebung angewendet. Es wurden Dokumente aus der Anfangszeit der Projekte, ihrer weiteren Entwicklung und aktuelle Dokumente analysiert. Dabei wurde auch auf vorhandene Forschungsberichte und Projektarchive zurückgegriffen. Semi-strukturierte qualitative Leitfadeninterviews wurden mit Schlüsselakteur:innen der Projekte durchgeführt, darunter Initiator:innen, Betreiber:innen und Träger:innen. Dabei wurde versucht, sowohl Verantwortliche aus der Anfangszeit als auch aktuelle Beteiligte einzubeziehen. Fokusgruppeninterviews wurden mit den beteiligten Zielgruppen der Projekte durchgeführt. Teilnehmende Beobachtungen vor Ort wurden durchgeführt, um Einblicke in die Aktivitäten des Zusammenlebens zu gewinnen. Die Daten wurden im Fallstudienbericht pro Projekt in den vier Analysedimensionen Intentionen und Entstehungsgeschichte, Organisation und Struktur, Gebauter Raum und Zusammenleben ausgewertet und

beschrieben. Das Ergebnis dieses Moduls ist ein ausführlicher Fallstudienbericht, der detaillierte Einblicke in Generationenwohnprojekte bietet.

4. Synthese und Analyse sowie Herausarbeitung von Handlungsempfehlungen

(Februar bis April 2024)

Im vierten Modul wurden im Abschlussbericht die Erkenntnisse der Fallstudien im Hinblick auf die projektleitenden Forschungsfragen und Dimensionen analysiert und diskutiert. Auf dieser Grundlage wurden Handlungsempfehlungen zur Entwicklung künftiger Projekte erarbeitet.

5. Erkenntnis- und Wissenstransfer (über den ganzen Projektverlauf)

Während des gesamten Forschungsprozesses wurden die erlangten Erkenntnisse in mehreren Begleitgruppensitzungen validiert und in Kommunikationsmassnahmen und Veranstaltungen, Vorlesungen, Artikeln und in weiteren Formaten verbreitet und geteilt. Die Tagung des ETH Forum Wohnungsbaus widmete sich 2023 mit über 300 Teilnehmenden aus den Bereichen Immobilienwirtschaft, Architektur, Bau sowie staatlicher Behörden dem Thema Generationenwohnen.

6. Zusatzprojekt Film zum Generationenwohnen

(Januar 2022 bis März 2024)

Das eigenständige Zusatzprojekt knüpfte an die bestehende Forschung «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung» an. Während rund einem Jahr begleitete ein Filmteam Bewohnende in sechs Wohnprojekten – Solinsieme (St. Gallen), Giesserei (Winterthur), Hunziker Areal (Zürich), Stadterle (Basel), GeWo Burgdorf und das Ecoquartier Les Vergers (Genf) – in der Schweiz. Der Film wurde in mehreren Veranstaltungen – wie dem Generationenfestival in Thun 2023, in der Berner Museumsnacht 2024 und an den Schweizer Wohntagen 2024 – gezeigt. Die sechs Clips der einzelnen Projekte sowie der ganze Film können auf der Website des ETH Wohnforums – ETH CASE sowie der Förderpartner abgerufen werden.

7.3 Glossar

Alter(n)

In den Sozialwissenschaften wird Alter(n) auf verschiedene Weisen konzeptualisiert, da es von kulturellen, sozialen, historischen und individuellen Faktoren geprägt ist. Altern ist der Prozess des Älterwerdens, der mit physiologischen, psychologischen, sozialen und kulturellen Veränderungen verbunden ist. Alter kann aus unterschiedlicher Perspektive betrachtet werden:

Das chronologische Alter bezieht sich auf die Anzahl der Jahre, die seit der Geburt vergangen sind. Es ist die am häufigsten verwendete Art, Alter zu messen, aber sie berücksichtigt nicht die individuellen Unterschiede in der Gesundheit, der Vitalität und den Lebensumständen.

Das biologische Alter bezieht sich auf den physiologischen Zustand eines Menschen und umfasst Faktoren wie die Gesundheit von Organen, das Vorhandensein von Krankheiten, Fitnessniveau und genetische Veranlagungen.

Das psychologische Alter bezieht sich auf die kognitiven und emotionalen Aspekte des Älterwerdens, einschliesslich der geistigen Flexibilität, des Gedächtnisses, der emotionalen Stabilität und der Lebenszufriedenheit.

Das soziale Alter bezieht sich auf die sozialen Rollen, Erwartungen und Beziehungen einer Person in der Gesellschaft. Es umfasst Faktoren wie den Ruhestand, die soziale Integration, die Unterstützung durch soziale Netzwerke und die Partizipation an sozialen Aktivitäten.

Die Konzeptualisierung des Alter(n)s kann je nach Kontext und Perspektive variieren. Ein ganzheitliches Verständnis des Alter(n)s berücksichtigt daher alle diese Dimensionen und erkennt die Vielfalt der Erfahrungen und Bedürfnisse älterer Menschen an. Es ist wichtig zu betonen, dass das Alter keine homogene Kategorie ist und dass individuelle Unterschiede in Gesundheit, Funktion und Lebensstil berücksichtigt werden müssen, um ein angemessenes Verständnis des Alterns zu entwickeln.

Ageing in Place

Mit fortschreitendem Altern innerhalb der Ruhestandsphasen wird Wohnen wichtiger, zumal wenn mit abnehmendem Aktionsradius die Woh-

nung zunehmend zum Lebensmittelpunkt und Rückzugsort wird (Höpflinger u. a. 2019), ebenso aber zum Ausgangspunkt für Aktivitäten und Teilhabe. Beziehungen am Wohnort und dem umgebenden Quartier, die über viele Jahre entstanden sind, werden wichtiger. Die Wohnung als Ort der Vertrautheit und der Erinnerung wird zum wichtigen Ausgangs- und Rückkehrpunkt (Wiles u. a. 2012). Ältere Menschen haben daher mehrheitlich den Wunsch, möglichst lange selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden zu wohnen und einen Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim zu vermeiden oder hinauszuzögern. Wo ein Umzug unausweichlich wird, gibt es starke Präferenzen dafür, dass dieser möglichst nah-räumlich sein soll. Die internationale Altersforschung thematisierte diesen Wunsch bereits in den 1970er-Jahren unter dem Konzept «Ageing in Place» (Scharlach/Diaz Moore 2016). Dabei werden allenfalls doch notwendig werdende Übergänge sehr verschieden antizipiert (Hochheim/Otto 2011).

Mittlerweile ist das Konzept auch in die Alterspolitik eingeflossen. Zahlreiche lokale und regionale Altersleitbilder sowie Institutionen, die im Bereich des Alterns tätig sind, beziehen sich darauf. Ageing in Place bietet älteren Menschen ein Gefühl von Sicherheit, Autonomie, Kontinuität und sozialer Verbundenheit. Dies kann sich positiv auf ihre Lebensqualität auswirken. Darüber hinaus kann das Altern in vertrauter Umgebung die psychische und körperliche Gesundheit fördern und die hohen Kosten institutioneller Langzeitpflege senken. Dies gilt auch für jüngere Menschen mit Unterstützungsbedarf. Damit dies gelingt, wurden sechs Voraussetzungen zum «Zuhause alt werden» identifiziert (Althaus/Birrer 2019): Zugang zu bezahlbaren Wohnungen, altersgerechtes Wohnumfeld und Nahversorgung, soziale Kontakte und kleine Alltagshilfen, Sicherheit, Zugang zu passenden Dienstleistungen, Nutzung und Einbringen eigener Ressourcen. Bei Ageing in Place geht es somit nicht nur um medizinische und bauliche Aspekte. Wesentlich sind auch zwischenmenschliche Beziehungen, soziale, emotionale und praktische Unterstützung und soziale Teilhabe (Otto u. a. 2019).

Belegungsrichtlinien

Belegungsrichtlinien dienen dazu, dass die Wohnungen den Bedürfnissen und Anforderungen bestimmter Zielgruppen entsprechen und eine gerechte und angemessene Verteilung von Wohnraum zu gewährleisten. Sie werden ins-

besondere in Genossenschaften angewandt. Typischerweise berücksichtigen sie Kriterien wie Einkommen, Familienstand, Alter, Gesundheitszustand und andere soziale oder demografische Merkmale. In Genossenschaften können die Richtlinien von den Mitgliedern selbst festgelegt werden und sich auf gemeinsame Werte und Ziele der Gemeinschaft beziehen. In betreuten Wohnformen können die Belegungsrichtlinien darauf abzielen, sicherzustellen, dass die Bewohnenden die benötigte Unterstützung erhalten und eine altersgerechte Umgebung vorfinden.

Clusterwohnungen

Bei dieser Wohntypologie teilen sich die Bewohnenden bestimmte Bereiche wie Küche, Wohnzimmer, Arbeits- oder Freizeiträume und Aussenbereiche, während sie gleichzeitig über private Schlaf- und Badezimmer sowie Kochnischen/Tee-küchen verfügen. Deshalb werden Clusterwohnungen auch als «WG-Deluxe» oder «Klein-Wohnung-in-Wohnung» bezeichnet. Durch das Teilen von Räumen und Einrichtungen haben die Bewohnenden mehr Gelegenheiten, sich kennenzulernen und miteinander Zeit zu verbringen. Dennoch bieten Clusterwohnungen mit ihren in sich funktionierenden Wohneinheiten einen gewissen Grad an Unabhängigkeit und Privatsphäre. Zudem kann die gemeinsame Nutzung von Ressourcen die Wohnkosten verringern und ökologische Vorteile wie das Teilen von Ressourcen, Energieeinsparungen, individuelle Reduktion von Wohnflächenverbrauch und weitere bieten.

Flexibilität und Adaptivität

Die Option eines internen Wohnungswechsels ist ein wichtiger Bestandteil von Generationenwohnprojekten. Bewohnende können dadurch ihre Wohnsituation flexibel an sich ändernde Bedürfnisse anpassen, sei es aufgrund von Veränderungen im Haushalt, Beruf, gesundheitlichen Aspekten oder persönlichen Vorlieben, ohne ihren Wohnort wechseln zu müssen. Besonders für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen ist der Verbleib in ihrer vertrauten Wohnumgebung von grosser Bedeutung. Die Flexibilität des Wohnraums kann ausserdem zu Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und einer effizienten Nutzung beitragen (Huber u. a. 2022). Allerdings können internen Wechsels in Wohnprojekten verschiedene Hindernisse im Wege stehen. Dazu gehört vor allem die begrenzte Verfügbarkeit von Wohnungen zum gewünschten Zeitpunkt (Karthago). Ein breiter Mix an Wohnungsgrössen und Grundrisstypen sowie flexible Raumnutzungen

und -gestaltungen können die Umzugsmobilität fördern. Zu letzterer können Gästezimmer, zumietbare Schaltzimmer (Hunziker Areal) oder offene Raumstrukturen, in die bei Bedarf Wände in Leichtbauweise eingezogen oder Wohnungen zusammengelegt werden können (Karthago). Leichtbauwände haben jedoch den Nachteil, dass die reduzierte Schalldämmung oder die sichtbaren Sollbruchstellen die Wohnqualität beeinträchtigen können (Huber u. a. 2022). Attraktive und preiswerte Kleinwohnungen bieten Alleinlebenden eine Alternative zu ihren zu gross gewordenen Wohnungen. Der Verzicht auf mehr Privatraum kann dabei durch die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen kompensiert werden. Neben dem privaten Raum spielt auch der kollektive und öffentliche Raum eine Rolle. Sofern ein Bedarf besteht, können sich die Integration eines Fitnessraums, ein Kinderspielplatz, ein Jugendraum sowie Dienstleistungen wie Pflege, Hauswirtschaft oder Mahlzeitendienste empfehlen (Le Tilleul, MixAGE, Hunziker Areal).

Generationenbegriff

Der Begriff «Generation» besitzt je nach Kontext und Perspektive verschiedene Bedeutungen. Grundsätzlich lassen sich vier verschiedene Konzepte unterscheiden (Höpflinger 1999). Der historisch-gesellschaftliche Generationenbegriff bezieht sich auf eine Gruppe von Menschen, die in einem ähnlichen Zeitraum geboren wurden und Lebensumstände und -erfahrungen (politische Ereignisse, technologische Fortschritte, wirtschaftliche Bedingungen oder soziale Normen) teilen. Hier wird auch von Kohorten gesprochen. Im familiären Kontext bezeichnet «Generation» die Abstammungslinie oder die Verwandtschaftsbeziehungen innerhalb einer Familie, wie Grosseltern, Eltern und Kinder (genealogisch-familienbezogener Generationenbegriff). Der pädagogische Generationenbegriff wird heute weniger gebraucht, da er einseitige Lern- und Erziehungsprozesse von der älteren an die jüngeren Generationen konzeptualisierte. Dabei können ältere Generationen auch von jüngeren lernen. Menschen können somit gleichzeitig beiden pädagogischen Generationen («Vermittler:innen» und «Aneigner:innen») angehören. Das vierte Generationenkonzept bezieht sich auf sozialpolitische Verteilungsprozesse und rechtliche Vereinbarungen zwischen jüngeren und älteren Menschen (Wohlfahrtsgenerationen und Generationenvertrag) (ebd.). Diese vier Konzepte führen im alltäglichen Sprachgebrauch zu einer begrifflichen Unschärfe, da hier die verschiede-

nen Bedeutungen oft gleichzeitig mitschwingen (Findenig 2017).

Gross-WGs und Grosshaushalt

Gross-Wohngemeinschaften sind noch weiter als Clusterwohnungen auf dem Spektrum zwischen privaten und gemeinschaftlichen Wohntypologien angesiedelt. Der private Raum funktioniert nicht mehr autonom, respektive er besitzt kein Badezimmer oder keine Kochnische mehr. Dadurch zeichnen sich Gross-WGs durch ein geringeres Ausmass an Privatheit aus. Auch hier können – durch das Teilen von Raum, Energie und gegebenenfalls Nahrung und Alltagsgegenständen – Kosten eingespart werden. Der Grosshaushalt ist ein Haushalt, der aus einer grösseren Anzahl von Personen besteht, die gemeinsam unter einem Dach in WGs, Clusterwohnungen, Studios und/oder 2½- bis 3½-Zimmer-Wohnungen wohnen und sich eine Grossküche teilen, in der zusammen gekocht und gegessen wird.

Hausgemeinschaft

Der Begriff «Hausgemeinschaft» bezieht sich auf eine Gruppe von Bewohnenden, die gemeinsam in einem Wohngebäude – meist in sich abgeschlossenen Wohnungen – leben. Sie pflegen bestimmte soziale Interaktionen sowie das Teilen von Ressourcen und Verantwortlichkeiten innerhalb des Gebäudes. Zusätzlich zu den privaten Wohnungen gibt es Gemeinschaftsräume, die von allen Bewohnenden genutzt werden können. Eine Hausgemeinschaft kann verschiedene Formen annehmen, von locker organisierten Gemeinschaften bis hin zu formalen Vereinigungen oder Genossenschaften.

Hindernisfreiheit (Design for all)

Bei Generationenwohnprojekten ist Hindernisfreiheit (Design for all) wesentlich und als ein integraler Bestandteil der Planung und Umsetzung zu berücksichtigen. Dieses Konzept fördert eine inklusive Gestaltung, indem es den gesamten Lebensverlauf und sich verändernde Bedürfnisse und Fähigkeiten im Laufe der Zeit berücksichtigt. Rampen, Aufzüge, breite Türen für Rollstühle und Rollatoren, Haltegriffe und andere barrierefreie Elemente erleichtern es, Menschen jeden Alters und mit unterschiedlichen körperlichen Fähigkeiten, sich sicher und unabhängig zu bewegen (Kanzlei-Seen, MixAGE). Im privaten Wohnbereich sind bodengleiche Duschen (statt Bädewannen), breite Türen, verstellbare Küchen- und Badmöbel sowie rutschfeste Bodenbeläge wichtig (Kanzlei-Seen, MixAGE). Hinzu können auch

Sicherheitsvorkehrungen und -massnahmen kommen, wie gut beleuchtete Erschliessungsflächen, automatisierte Türöffner, Notrufsysteme und eine moderierte Nachbarschaftshilfe (Kanzlei-Seen, Le Tilleul, MixAGE). Hindernisfreie Gestaltung betrifft auch das Wohnumfeld. Gärten, Terrassen und Spielplätze sollten leicht erreichbar und nicht zu weit weg von den Wohneinheiten sein. Ein unterstützendes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen in der Nähe kommt dabei ebenfalls allen Bewohnenden zugute. Für ältere Menschen sowie für Menschen mit Beeinträchtigung empfiehlt es sich zudem, wohnbegleitende Hilfe- und Pflegeangebote und ortsnahe Beratungsmöglichkeiten miteinzubeziehen (Feuerstein/Leeb 2015).

Loftwohnungen

Loftwohnungen zeichnen sich durch ihre offenen Grundrisse, hohe Decken, grosse Fenster und ihren charakteristischen industriellen Charme aus. Typischerweise entstehen Loftwohnungen über den Umbau von Industrie- oder Betriebsgebäude und verfügen über wenig bis keine innere Unterteilung, was den Bewohnenden viel Freiheit bei der Gestaltung ihres Wohnraums gibt.

Soziale Kontrolle

Soziale Kontrolle kann als ein Gefühl der Sicherheit und des Aufgehoben-Seins oder – die Kehrseite der Medaille – als Einschränkung der individuellen Freiheit erlebt werden. Zwischen diesen beiden Polen besteht ein breites Spektrum, in dem die Bewohnenden die für sie stimmige Balance kontinuierlich aushandeln. Soziale Kontrolle ist deshalb nicht per se negativ zu werten. Denn gerade Konflikte und Reibungen können auf einen stärkeren Kontakt untereinander hinweisen und ihre Bearbeitung kann zu einem gestärkten Zusammenhalt und einer erhöhten Resilienz führen. Auch wenn der Schluss nahe liegt, dass soziale Kontrolle insbesondere in kleineren Projekten stärker ausgeprägt ist, so zeigen sich in allen untersuchten Projekten Formen sozialer Kontrolle. Während in den selbstverwalteten kleineren (Solinsieme und Kanzlei-Seen) und mittleren Projekten (Karthago) die soziale Kontrolle vor allem von den Mitbewohnenden ausgeht, üben in den grösseren selbst- oder extern verwalteten Projekten neben den Bewohnenden auch die Hauswartung (Le Tilleul) sowie die Geschäftsstelle (Hunziker Areal) soziale Kontrolle aus respektive wurde als solche wahrgenommen.

Zürcher Kostenmietmodell

Das Zürcher Kostenmietmodell ist ein Mietmodell, das in der Stadt Zürich in der Schweiz angewendet wird. Es zielt darauf ab, Mieter:innen bezahlbaren Wohnraum anzubieten, indem die Mietpreise an die tatsächlichen Bau- und Bewirtschaftungskosten gekoppelt werden. Das Modell basiert auf dem Prinzip, dass die Mieten nicht mehr als einen bestimmten Prozentsatz des Nettohaushaltseinkommens der Mieter:innen ausmachen sollten, um eine Überlastung zu vermeiden. So sollen niedrigere Einkommensgruppen Zugang zu Wohnraum in der Stadt Zürich erhalten und die soziale Durchmischung in den Wohnquartieren gefördert werden.

7.4 Literatur

- Althaus, Eveline (2018): Sozialraum Hochhaus. Bielefeld, Germany: transcript Verlag.
- Althaus, Eveline/Birrer, Angela (2019): Zuhause alt werden. Chancen, Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsanbieter. Zürich.
- Arnstein, Sherry R. (1969): A Ladder Of Citizen Participation. In: Journal of the American Institute of Planners 35/4, 216–224.
- Award, Obel/Moreno, Carlos (2021): Definition of the 15-minute city: WHAT IS THE 15-MINUTE CITY?
- Balmer, Ivo/Gerber, Jean-David (2018): Why are housing cooperatives successful? Insights from Swiss affordable housing policy. In: Housing Studies 33/3, 361–385.
- Beck, Sylvia (2012): Gemeinschaftliches Wohnen: zwischen gelebter Sozialutopie, pragmatischer alltäglicher Lebensführung und instrumentalisierter Vergemeinschaftung. In: Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich 32/124, 33–53.
- Beetz, Stephan/Wolter, Birgit (2015): Alter(n) im Wohnumfeld zwischen Individualisierung und kollektivem Handeln. Sozialer Raum und Alter(n). Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 207–224.
- Berghäuser, Monika (2013): Fragen und Antworten zum gemeinschaftlichen Wohnen.
- Bischofberger, Iren/Otto, Ulrich (2020): Gesundheitsstandort Privathaushalt – mehr Aufmerksamkeit nötig. In: TUP – Theorie und Praxis der Sozialen Arbeit 2, 115–123.
- Bosch-Farré, Cristina/Malagón-Aguilera, Maria Carmen/Ballester-Ferrando, David/Bertran-Noguer, Carme/Bonmati-Tomàs, Anna/Gelabert-Vilella, Sandra/Juvinyà-Canal, Dolors (2020): Healthy Ageing in Place: Enablers and Barriers from the Perspective of the Elderly. A Qualitative Study. In: International Journal of Environmental Research and Public Health 17/18, 6451.
- Bundesamt für Statistik (2019): Erhebung zu Familien und Generationen 2018. Neuchâtel.
- Deinsberger-Deinsweger, Harald (2015): Ein Überblick: Gemeinschaftsräume aus wohnpsychologischer Sicht. In: Sidler, Andreas (Hg.), Age-Dossier Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung, 5–10.
- Emmenegger, Barbara (2022): Generationendurchmischte Siedlungen. In: Weidmann, Ruedi, Gretler Heusser, Simone, Emmenegger, Barbara, Beyeler, Mariette, Frischknecht, Katharina (Hg.), Altersdurchmischtes Wohnen im Kanton Zürich. Schlussbericht Oktober 2022. Zürich: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 19–23.
- Emmenegger, Barbara (Co-Autor/in)/Müller, Meike (Co-Autor/in)/Naegeli, Bettina (Autor/in) (2016): Nachbarschaften in Wohnbaugenossenschaften: Wohnen zwischen Optionen und Verbindlichkeiten.
- Fässler, David B. (2022): Leben und Wohnen im Alter in der Schweiz – Herausforderungen und Stoßrichtungen. In: Budliger, Hendrik. (Hg.), Demografie, Wohnen, Immobilien, Demografie und Wirtschaft. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH.
- Feuerstein, Christiane/Leeb, Franziska (2015): Generationen Wohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale InteraktionDETAIL.
- Findenig, Ines (2017): Orte des intergenerativen Engagements: Potenziale, Probleme und Grenzen. 1. Aufl. Verlag Barbara Budrich.
- Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn (2023): Generationenwohnen – was brauchen wir für die Umsetzung?
- Frick, Karin/Kwiatkowski, Marta/Samochowiec, Jakub/Migros-Kulturprozent (2022): Hallo Nachbar*in Die grosse Schweizer Nachbarschaftsstudie. Zürich.

- Gephart, Hella (2013): Gruppendynamik in Baugemeinschaften. In: Gruppendynamik und Organisationsberatung 44/1, 37–52.
- Glaser, Marie/Hagn, Andrea (2018): Diversität statt Uniformität. Ein Plädoyer für neue Wohnformen in der Schweiz. In: Archithese 31–39.
- Granovetter, Mark S. (1973): The Strength of Weak Ties. In: American Journal of Sociology 78/6, 1360–1380.
- Hahmann, Julia (2019): Gemeinschaft, Netzwerke und soziale Beziehungen im Alter. 1–23.
- Helmer-Denzel, Andrea/Schneiders, Katrin (2013): Intergenerationelle Gemeinschaften jenseits der Familie: Potenziale und Voraussetzungen. In: Bäcker, Gerhard, Heinze, Rolf G. (Hg.), Soziale Gerontologie in gesellschaftlicher Verantwortung. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 327–337.
- Hofer, Andreas (2017): Wohnungstypologien für eine postindustrielle Gesellschaft. In: Dominique, Boudet (Hg.), Wohngenossenschaften in Zürich Gartenstädte und neue Nachbarschaften. Zürich: Park Books.
- Höpflinger, François (2023): Generationenfragen in Familien, Arbeitswelt, Gesellschaft und Sozialpolitik.
- Höpflinger, François (2009): Sozialgerontologie: Alter im gesellschaftlichen Wandel und neue soziale Normvorstellungen zu späteren Lebensjahren. In: Klie, Thomas, Kumlehn, Martina, Kunz, Ralph (Hg.) De Gruyter, 55–74.
- Höpflinger, François/Hugentobler, Valérie/Spini, Dario (2019): Age-Report. Zürich: Seismo.
- Huber, Margarete/Gruber, Ernst/Gutmann, Raimund (2022): Geplant - Gebaut - Genutzt. Neue Wiener Wohntypologien Eine Post Occupancy Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels. Wien.
- Kessl, Fabian/Reutlinger, Christian (2010): Sozialraum. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Knüsel, Paul/Glanzmann, Jutta (2015): mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier. Abschlussbericht «Entwicklungs- und Realisierungsprozess der gemeinnützigen Wohnsiedlung Hunziker Areal in Zürich-Leutschenbach». Grenchen.
- Labit, Anne/Dubost, Nathalie (2016): Housing and ageing in France and Germany: the intergenerational solution. In: Housing, Care and Support 19/2, 45–54.
- Otto, Ulrich/Hegedüs, Anna/Schürch, Anita/Gesundheit, Careum (2019): Damit Zuhause-Älterwerden gelingt-die Gemeinde oder Region als Dirigentin des Unterstützungsorchester? Rechercheauftrag für Socius 2.0 Bericht an die Age-Stiftung.
- Papazoglou, Liza (2015): «Vor allem 0815-Lösungen». In: Wohnen 10–13.
- Philippson, Christine (2014): Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Verlag Barbara Budrich.
- Pock, Leonie/Althaus, Eveline/Otto, Ulrich/Greusing, Marie-Hélène/Kaspar, Heidi/Glaser, Marie (2022): Generationenwohnen. Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnprojekten im Rahmen des Forschungsprojekts Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung. Zürich: ETH Wohnform – ETH CASE.
- Reimer, Romy (2022): Räume für veränderte Beziehungs- und Lebensformen. Interview mit Prof.in Dipl.-Ing. Susanne Dürr. In: Reimer, Romy (Hg.), Neue Wohnformen – Impulse für ein gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen. Hannover: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung.
- Scharlach, Andrew E./Diaz Moore, Keith (2016): Ageing in Place. In: Bengtson, Vern, Settersten, Richard, Kennedy, Brian, Morrow-Howell, Nancy, Smith, Jacqui (Hg.), Handbook of Theories of Aging. New York: Springer.
- Stadt Zürich Hochbaudepartement (2024): Wettbewerb Projekt 1 – mehr als wohnen. https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/hochbau/wettbewerbe/abgeschlossene-wettbewerbe/archiv-wettbewerbe/wettbewerbe_2009/projekt1-mehr-als-wohnen.html (letzter Zugriff 11.03.2024).
- Tönnies, Ferdinand/Bammé, Arno (2017): Gemeinschaft und Gesellschaft : Grundbegriffe der reinen Soziologie. Materialien der Ferdinand-Tönnies-Arbeitsstelle am Institut für Technik- und Wissenschaftsforschung der Alpen-Adria-Universität Klagenfurt Band 28 München: Profil Verlag.

Wälty, Sibylle (2023): Das Konzept der 10-Minuten-Nachbarschaften als Ausgangspunkt für den politischen Aushandlungsprozess. Blog Stiftung Habitat.

<https://www.stiftung-habitat.ch/blog/was-braucht-eine-lebendige-stadt.html>

(letzter Zugriff 14.05.2024).

Weidmann, Ruedi (2015): Café, Stübli oder Mehrzweckraum? . In: Sidler, Andreas (Hg.), Age-Dossier Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich: Age-Stiftung, 13–15.

WHO-Regionalbüro für Europa (2020): Altersgerechte Umfelder in Europa Indikatoren, Monitoring und Bewertungen. Kopenhagen.

Wiles, J.L./Leibing, A./Guberman, N./Reeve, J./Allen, R.E.S. (2012): The Meaning of «Aging in Place» to Older People. In: The Gerontologist 52/3, 357–366.

Zimmerli, Joëlle/Sadiki, Johanna/Ilg, Peter/Kolbert, Stine (2023): Wie gelingt die richtige soziale Mischung? Mischungsstrategien für große Wohnsiedlungen am Stadtrand. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Impressum

Autor:innen

Leonie Pock, ETH Wohnforum – ETH CASE
Ulrich Otto, age-research.net, Tübingen, Zürich
Anita Schürch, Berner Fachhochschule
Heidi Kaspar, Berner Fachhochschule
Eveline Althaus, ETH Wohnforum – ETH CASE

Fotos

Leonie Pock
Ulrich Otto (S. 26; 29; 34; 41; 57; 72; 76)

Abbildung

Nathalie Reiz (S. 14–17)

Projektpartner

Age-Stiftung
Beisheim Stiftung
Walder Stiftung
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Max Pfister Baubüro AG

Gestaltung und Grafiken

sqn grafik, Simone Kuhn
www.sqn.ch

Druck

Künzle Druck AG
www.kuenzledruck.ch

Age—
Stiftung



Beisheim Stiftung

PFISTER



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB

Walder
Stiftung

Leben
und Wohnen
im Alter

Mai 2024

DARCH **ETH Wohnforum**
ETH CASE



Berner Fachhochschule
Haute école spécialisée bernoise
Bern University of Applied Sciences



