

# GEMEINSCHAFTLICHES UND GENERATIONENÜBERGREIFENDES WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN

— MIT DEN REFERENZPROJEKTEN **KALKBREITE,**  
**HEIZENHOLZ, HUNZIKER AREAL UND GIESSEREI**

== MIT EMPFEHLUNGEN FÜR DIE  
**WOHNBAUGENOSSENSCHAFT **WARMBÄCHLI BERN****

VORSTUDIE IM AUFTRAG DES FÖRDERVEREINS **GENERATIONENWOHNEN-BERN**

NOVEMBER 2016, ILJA FANGHÄNEL

# INHALT

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1.	AUSGANGSLAGE .....	3
1.2.	AUFTRAG UND VORGEHEN.....	3
1.3.	FORSCHUNGSSTAND UND DATENGRUNDLAGE .....	4
<b>2.</b>	<b>KURZBESCHRIEB REFERENZPROJEKTE UND WARMBÄCHLI .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>SOZIALE ASPEKTE .....</b>	<b>9</b>
3.1.	VORBEMERKUNG ZUR SOZIALEN DURCHMISCHUNG .....	9
3.2.	MITWIRKUNG.....	12
3.3.	GEMEINSCHAFTLICHE ANLÄSSE UND AKTIVITÄTEN.....	15
3.4.	NACHBARSCHAFTSHILFE UND PFLEGEDIENSTE.....	16
3.5.	SOZIOKULTURELLE ANIMATION ODER SIEDLUNGSASSISTENZ.....	19
3.6.	NACHHALTIGKEIT DER GENERATIONENDURCHMISCHUNG .....	20
3.7.	SPEZIFISCHE BEDÜRFNISSE NACH ALTERSGRUPPEN .....	23
<b>4.</b>	<b>BAULICHE ASPEKTE .....</b>	<b>25</b>
4.1.	ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT UND MOBILITÄT.....	25
4.2.	WOHNUNGSSPIEGEL UND BELEGUNGSRICHTLINIEN .....	26
4.3.	LÄRM .....	28
4.4.	HINDERNISFREIHEIT .....	29
4.5.	GEMEINSCHAFTSRÄUME UND GEMEINSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR .....	30
4.6.	AUSSENRAUM.....	32
<b>5.</b>	<b>FINANZIELLE ASPEKTE .....</b>	<b>33</b>
5.1.	FINANZIERUNGSMODELLE UND NACHHALTIGE FINANZIERUNG .....	33
5.2.	MIETPREISE UND SOLIDARITÄTSFONDS .....	34
5.3.	PFLICHTANTEILE UND KAPITALFONDS .....	36
<b>6.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN UND QUARTIERBEZUG .....</b>	<b>38</b>
6.1.	GEMEINNÜTZIGER BAUTRÄGER .....	38
6.2.	VERNETZUNG UND ANGEBOTE IM QUARTIER .....	39
6.3.	GEWERBE .....	42
6.4.	LOKALE UND REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN .....	43
<b>7.</b>	<b>FAZIT UND AUSBLICK .....</b>	<b>44</b>
<b>8.</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS .....</b>	<b>46</b>

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. AUSGANGSLAGE**

Die demographische Entwicklung und der gesellschaftliche Wandel mit einer Vielfalt von Lebensstilen und -formen verlangen neue Formen des Zusammenlebens. Konventionelle Konzepte der Wohnraumversorgung können diese vielfältigen Bedürfnisse nicht mehr abdecken. So lässt sich in den letzten Jahren ein Trend hin zu neuen gemeinschaftlichen Wohnformen und Wohnprojekten beobachten, bei welchen Austausch und Gemeinschaft - oftmals über mehrere Generationen hinweg - im Vordergrund stehen. Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften spielen dabei mit ihren genossenschaftlichen Werten wie demokratische Mitwirkung, Solidarität und Gemeinschaftsförderung eine Vorreiterrolle in der Schweiz.

### **1.2. AUFTRAG UND VORGEHEN**

Die vorliegende Studie entstand im Auftrag des Fördervereins Generationenwohnen-Bern, welcher aus dem Netzwerk Innovage Bern-Solothurn hervorging und sich zum Ziel gesetzt hat, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte in Stadt und Agglomeration Bern zu fördern. Die Resultate dieser Vorstudie dienen dem Förderverein somit als Grundlage für seine weiteren Tätigkeiten. In einer Folgestudie sollen zudem zu einem späteren Zeitpunkt die vorliegenden Ergebnisse mit Erfahrungen aus der Realisierung von konkreten Projekten in Bern (Überbauung Warmbächli und Bürgerziel) ergänzt und erweitert werden.

Die Studie geht der Frage nach, welche Aspekte bei der Planung und beim Betrieb eines gemeinschaftlich orientierten Mehrgenerationenprojekts erfolversprechend sind. Der Fokus liegt dabei auf den sozialen Aspekten (*Kapitel 3*), die baulichen (*Kapitel 4*) und finanziellen Aspekte (*Kapitel 5*) wie auch die Rahmenbedingungen (*Kapitel 6*) sollen aber ebenfalls genügend Berücksichtigung finden. Für jeden Aspekt werden am Anfang des jeweiligen Kapitels kurz allgemein die wichtigsten zu beachtenden Punkte skizziert, Erfahrungen aus den Referenzprojekten beigezogen und anschliessend konkrete Empfehlungen für die Wohnbaugenossenschaft (WBG) Warmbächli in Bern, welche sich momentan in der Planungsphase befindet, formuliert. Diese konkreten Empfehlungen haben somit exemplarischen Charakter und können und müssen für andere Projekte entsprechend angepasst werden. Der Autor ist selbst Vorstandsmitglied der WBG Warmbächli und somit mit der Ausgangslage des Projektes bestens vertraut (*siehe auch Projektbeschriebe in Kap. 2*).

Die Empfehlungen basieren dabei auf folgenden, sowohl vom Förderverein Generationenwohnen-Bern, der WBG Warmbächli sowie von den Referenzprojekten vertretenen Grundwerten: Gleichgewicht von sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit, solidarischem Zusammenleben sowie einer lebensstil- und generationenübergreifenden Gemeinschaft. Die Empfehlungen eignen sich somit nicht als Strategie zur Renditeoptimierung, sondern zielen auf die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

### 1.3. FORSCHUNGSSTAND UND DATENGRUNDLAGE

Zu den Themen Generationenwohnen wie auch „Wohnen im Alter“ findet sich in der jüngeren Literatur eine wachsende Anzahl Begleitstudien und Analysen. Hier sei z.B. auf die Publikationen der Age-Stiftung verwiesen, welche verschiedene Mehrgenerationenprojekte wissenschaftlich begleitet und verschiedene Studien zum Wohnen im Alter publiziert (empfohlen seien hier folgende Publikationen, alle auf [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch) abrufbar: Age-Stiftung 2010, 2012a, 2012b, 2013, 2015). Ebenso setzen sich die beiden Studien der Hochschule Luzern „Altern und Wohnen in der Region Luzern“ (Krummenacher et al. 2013) sowie „Demografie und Wohnungswirtschaft“ (Zimmerli & Schmidiger 2016) mit neuen Bedürfnissen beim Wohnen im Alter auseinander. Besonders betont sei an dieser Stelle auch die ansprechende Publikation von Christiane Feuerstein und Franziska Leeb „GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion“ (2015), welche Aspekte des generationendurchmischten Wohnens im soziodemographischen Wandel aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet und mit einer Vielzahl von Projektdokumentationen unterlegt. Auf weitere ausgewählte Studien und Webseiten wird in diesem Bericht verwiesen - siehe hierzu auch Literaturverzeichnis und Linkliste am Schluss dieser Studie.

Explizit zum Thema gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen in Genossenschaften in der Schweiz sind nebst einigen Begleitstudien von Referenzprojekten nur vereinzelt wissenschaftliche Beiträge zu finden. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass der Autor der vorliegenden Arbeit im Forschungsprojekt „Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen. Als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld - Ein Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit“ (2014-2017) der Hochschule Luzern - Soziale Arbeit tätig ist, in welchem sich das Forschungsteam mit qualitativen Methoden und mit einem sozialräumlichen Blick den Fragen annähert, welche Bedeutung Nachbarschaft heutzutage für die Bewohnenden hat und welche Rolle dabei die genossenschaftliche Organisationsform sowie architektonische und gestalterische Aspekte spielen. Neben Expert/innen-Workshops wurden Erhebungen in vier Fallstudien durchgeführt (wovon eine die Kalkbreite ist, welche auch der vorliegenden Arbeit als Referenzprojekt dient). Erste Erkenntnisse dieses Forschungsprojektes (Publikation in Erarbeitung) fliessen ebenfalls in die vorliegende Studie ein und werden folgendermassen gekennzeichnet: *Emmenegger et al., bisher unveröffentlicht*.

Weiter dienen die Erfahrungen von vier Referenzprojekten, welche der Autor aus oben beschriebener Forschungstätigkeit, persönlichen Gesprächen und Führungen sowie aus Publikationen kennt, als Grundlage für die Empfehlungen (siehe auch Projektbeschriebe im nächsten Kapitel).

## 2. KURZBESCHRIEB REFERENZPROJEKTE UND WARMBÄCHLI

Der Förderverein Generationenwohnen-Bern hat sich zum Ziel gesetzt, gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte in Stadt und Agglomeration Bern zu fördern. Da Stadt und Region Bern in dieser Hinsicht erst am Anfang der Entwicklung stehen, lohnt sich ein Blick in die Region Zürich, wo der genossenschaftliche Wohnungsbau eine lange Tradition hat und in den letzten Jahren vermehrt neue innovative und gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle entwickelt und umgesetzt wurden. Als Referenz dienen somit die Siedlungen Kalkbreite, Heizenholz und Hunziker Areal in Zürich sowie das Mehrgenerationenhaus Giesserei in Winterthur. Die Referenzprojekte werden nicht bei jedem Kapitel beigezogen, sondern nur dort wo sich besondere Erkenntnisse anbieten (und auch dann meist nur eine Auswahl).

In der Publikation von Feuerstein und Leeb „GenerationenWohnen“ (2015; siehe auch Kapitel 1.3.) werden ebenfalls Referenzprojekte aus der Schweiz, Deutschland und Österreich im Bestand sowie Neubauten mit Illustrationen und Grundrissen vorgestellt. Darunter auch die vier Referenzprojekte der vorliegenden Studie: Heizenholz (S.62ff.), Giesserei (S.67ff), Kalkbreite (S.75ff) sowie Hunziker Areal (S. 101ff.). Für ergänzende Informationen zu untenstehenden Kurzbeschrieben lohnt sich also ein Blick in erwähntes Buch, in die jeweiligen Begleitstudien/Dokumentationen sowie auf die Webseiten der einzelnen Referenzprojekte.

---

### HEIZENHOLZ (WBG KRAFTWERK1), ZÜRICH

Die Genossenschaft Kraftwerk1 feierte 2015 ihr 20jähriges Jubiläum und gleichzeitig den Bezug ihrer dritten Siedlung Zwicky Süd im Glatttal. Dies nachdem 2001 die Siedlung Hardturm und 2011 die Siedlung Heizenholz bezogen wurden.

Die WBG Kraftwerk1 versteht sich als gemeinschaftliche, selbstorganisierte, ökologische und wirtschaftliche Pioniergenossenschaft, welche auf Basis des Grundlagenutopiewerkes «bolo‘bolo» (P.M. 1983) entstand und mit innovativen Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen) und Gemeinschaftsräumen und -aktivitäten auf sich aufmerksam machte. Die Genossenschaft hat aktuell rund 900 Mitglieder und wird von einem siebenköpfigen Vorstand und einer fünfköpfigen Geschäftsstelle verwaltet.

Die Siedlung Heizenholz am Randes des Siedlungsgebietes im Stadtteil Höngg in Zürich ist Wohnort für verschiedene Generationen. In einem partizipativen Prozess mit bis zu 100 Teilnehmenden wurde der Umbau von zwei alleinstehenden Bestandsbauten (ehemals ein Kinder- und Jugendwohnheim) mit einem neuen Verbindungstrakt konzipiert. Verbindendes Element ist die sog. „Terrasse Commune“, die alle Stöcke und Gebäudeteile miteinander verbindet und als Erschliessung und Begegnungsort funktioniert. Die Siedlung verfügt über 22 Klein- und Familienwohnungen, 2 Wohngemeinschaften und 2 Clusterwohnungen sowie über einen Gemeinschaftsraum, Ateliers, Hobbyräume, Musikraum, Büroraum,

Bibliothek und Gästezimmer. Zudem haben die Bewohnenden die Nahversorgung mit Lebensmitteln selber organisiert und betreiben ein Konsumdepot. Die Gemeinschaftsräume nehmen 120m<sup>2</sup> (von insgesamt 3000m<sup>2</sup> Wohnfläche ein) und machen rund 3% der Miete aus.

Anfallende Unterhaltsarbeiten (abgesehen von der Haustechnik) sowie die Organisation der Gemeinschaftsräume und von gemeinsamen Anlässen werden freiwillig und ehrenamtlich in Arbeitsgruppen erledigt. Die Hausgemeinschaft verfügt somit über relativ grosse Autonomie innerhalb der Genossenschaft Kraftwerk1.

*Hoffmann, Marco & Huber, Andreas (2014). Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz 2010-2014. Zürich.*

[www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

---

### **HUNZIKER AREAL (WBG MEHR ALS WOHNEN), ZÜRICH**

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen wurde 2007 im Zuge des Jubiläumsjahres „100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau“ gegründet und wird heute durch 55 Zürcher Wohnbaugenossenschaften sowie die Bewohnenden des Hunziker Areals und weiteren juristischen und privaten Personen getragen und versteht sich als Innovations- und Lernplattform für die Genossenschaftsbewegung. Sie versucht Antworten auf veränderte Wohnbedürfnisse und den gesellschaftlichen Wandel zu finden. Geplant und realisiert wurde somit ein erstes Leuchtturmprojekt einer ganzheitlich verstandenen Nachhaltigkeit: das Hunziker Areal.

Der urbane Quartierteil, das Hunziker Areal mitten im Entwicklungsgebiet Zürich-Nord, wurde auf der vier Hektaren grossen Industriebrache in Zürich-Leutschenbach gebaut, welche die Stadt Zürich den Genossenschaften im Baurecht abgegeben hat. Das 2015 fertiggestellte Areal mit rund 400 Wohnungen und vielfältigen gewerblichen und gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzungen bietet Raum für 1'200 Personen und etwa 150 Arbeitsplätze. Über die 13 kompakten Wohnhäuser sind verschiedenste Wohnungstypen (Single- und Familienwohnungen, Wohngemeinschaften und Clusterwohnungen), Gemeinschaftsräume (sog. Allmendräume), ein Gästehaus mit 20 Zimmern, Atelierplätze für Menschen mit Behinderungen sowie eine Réception für die Koordination der Anliegen aus dem Quartier und von Besuchenden verteilt. Die Bewohner/innen können in „Quartiergruppen“ die Allmendräume bespielen oder eigene Ideen umsetzen.

*Heye, Corinna et al. (2015). Erstvermietung auf dem Hunziker Areal. Instrumente, Prozesse, Erfahrungen. Zürich.*

[www.mehralswohnen.ch](http://www.mehralswohnen.ch)

---

## **KALKBREITE (WBG KALKBREITE), ZÜRICH**

Der 2014 fertiggestellte ökologisch und sozial nachhaltige Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite wurde in einem achtjährigen partizipativen Prozess von Anwohner/innen und Interessierten ausgearbeitet. Die Genossenschaft Kalkbreite wurde 2007 mit Unterstützung der beiden aus der 1980er-Bewegung heraus entstandenen Genossenschaften Dreieck und Karthago gegründet. Die Genossenschaft zählt derzeit rund 1'300 Mitglieder (Stand März 2016) und seit Februar 2013 arbeitet sie bereits an ihrem zweiten Bauprojekt, dem Zollhaus in der Nähe vom Bahnhof Zürich.

Der Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite wurde über einem Tramdepot an der Schnittstelle der bevölkerungsreichen Stadtkreise 3 und 4 gebaut und 2014 in Etappen bezogen. Rund 5'000 m<sup>2</sup> sind Gewerbenutzungen, die restlichen ca. 8'000m<sup>2</sup> bestehen aus 55 Wohnungen unterschiedlichster Grösse und Art, 9 Jokerzimmern, 11 Pensionszimmer sowie Gemeinschaftsräumen (Schöpfe, Boxen, Rue Intérieure, Waschsalons, Cafeteria, Sitzungsräume, Gemeinschaftsbüros, Werkstätte und einer Sauna). Das Betriebsteam, sog. Desk-Jokeys/Janes, sorgen an der „Drehscheibe“ in der Eingangshalle für die Koordination der Anliegen von Bewohnenden, Gewerbetreibenden und Besucher/innen.

*Genossenschaft Kalkbreite (2015). Kalkbreite. Ein neues Stück Stadt. Zürich.*

[www.kalkbreite.net](http://www.kalkbreite.net)

<http://anleitung.kalkbreite.net>

---

## **GIESSEREI (WBG GESEWO), WINTERTHUR**

Die Genossenschaft „Gesewo - für selbstverwaltetes Wohnen“ ist eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft in Winterthur. Sie stellt ihren Mitgliedern Wohn- und Gewerbebaum in 14 selbstverwalteten Alt- und Neubauten zur Verfügung. Die Giesserei ist die grösste Siedlung der Gesewo

Das Mehrgenerationenhaus Giesserei liegt in Oberwinterthur und wurde 2013 bezogen. Die Siedlung in Form einer grossen Blockrandbebauung verfügt über 151 Wohnungen unterschiedlicher Grösse (von der 1.5-Zimmerwohnungen bis hin zu einer Grosswohnung mit 9 Zimmern), 11 Jokerzimmer und Gemeinschaftsnutzungen wie Saal, Küche, „Pantoffelbar“, Werkstätten, Waschküchen und Waschbars sowie einem Restaurant (momentan geschlossen) und kleineren Büro- und Gewerbenutzungen (Kita, Stadtbibliothek, Veloladen usw.). Für eine geplante Pflege-Wohngruppe konnte bisher noch kein/e Betreiber/in gefunden werden. Die Giesserei funktioniert selbstverwaltet als Hausverein ohne professionelle Geschäftsstelle. Dies bedeutet, dass alle Bewohnenden mind. 36 sog. Giessereistunden pro Jahr für die Gemeinschaft leisten müs-

sen. Wer die Arbeitsstunden nicht leisten kann oder will, muss einen entsprechenden Betrag in eine Gemeinschaftskasse einzahlen, woraus dann wiederum gemeinschaftliche Aktivitäten bezahlt werden können.

Zimmerli, Joëlle & Mueller Schmid, Nadja (2016). *Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus. Begleitstudie 2014 – 2016. Winterthur.*

[www.giesserei-gesewo.ch](http://www.giesserei-gesewo.ch)

---

---

## **WOHNBAUGENOSSENSCHAFT WARMBÄCHLI, BERN**

Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli wurde 2013 mit dem Ziel gegründet, das ehemalige Lagergebäude an der Güterstrasse 8 in Bern zu innovativem Wohn- und Gewerberaum umzubauen. Auf dem Areal der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage entstehen in den nächsten Jahren rund 250 neue Wohnungen, verteilt auf sechs Baufelder. Eine Planungsgemeinschaft bestehend aus sechs gemeinnützigen Berner Wohnbauträgern (Eisenbahner-Baugenossenschaft, Baugenossenschaft Brünen-Eichholz, FAMBAU, Baugenossenschaft Aare, npg AG sowie Wohnbaugenossenschaft Warmbächli) hat sich bei der Stadt Bern für die gemeinsame Überbauung des Areal Warmbächli beworben und im Juni 2016 den Zuschlag durch den Gemeinderat erhalten, wobei neben der Umnutzung der Güterstrasse 8 fünf Neubauten entstehen werden.

Die WBG Warmbächli will mit dem Umbau der Güterstrasse 8 ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltigen Wohnraum für rund 180 Menschen schaffen. Es soll eine altersdurchmischte Hausgemeinschaft mit unterschiedlichen Lebensstilen und -formen ermöglicht werden. So heisst es in der Projektdokumentation: „Wir denken ökonomisch, wollen günstig bauen und gut wohnen. Wir planen ökologisch weitsichtig, sozial und gemeinsam, damit langfristig gutes Leben möglich ist. Die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli realisiert, was viele denken und wünschen!“

Nach einer dreijährigen partizipativen Konzeptions- und Planungsphase, welche ihren Niederschlag im Planungsleitfaden für Architektinnen und Architekten fand, befindet sich die WBG Warmbächli nun vor der Realisierungsphase. Das Gebäude an der Güterstrasse 8 soll 2019/20 bezogen werden können.

Die WBG Warmbächli ist ein Fallbeispiel in der Dissertation von Sanna Frischknecht mit dem Arbeitstitel: *Cohousing – neue Nachbarschaften als soziale Innovationen?* (Teilprojekt der laufenden SNF-Forschung: *Transformative Gemeinschaften als innovative Lebensformen?*: <https://transformativegemeinschaften.dgw.unibas.ch/de/>). Die WBG Warmbächli ist ebenfalls Untersuchungsgegenstand der Masterarbeit in Kulturanthropologie von Anja Hammerich (2016).

[www.warmbaechli.ch](http://www.warmbaechli.ch)



### 3. SOZIALE ASPEKTE

#### 3.1. VORBEMERKUNG ZUR SOZIALEN DURCHMISCHUNG

Generationendurchmischte Wohnprojekte fokussieren - wie der Name bereits sagt - auf die Durchmischung und das Zusammenleben verschiedener Generationen. In der vorliegenden Arbeit wird entsprechend auch in erster Linie auf die intergenerationelle Durchmischung fokussiert, es empfiehlt sich jedoch dringend, sich bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten auch Gedanken zu anderen Kriterien der sozialen Durchmischung zu machen.

Bei der häufig formulierten Forderung bzw. dem Anspruch nach sozialer Durchmischung im Zusammenhang mit Stadt- und Quartierentwicklung aber auch bei der Bewohner/innenstruktur bei Wohnbaugenossenschaften ist oft unklar, welche Merkmale für eine solche „Durchmischung“ berücksichtigt und wie diese gewichtet werden sollen. Beziehen sich diese Merkmale auf Alter, Lebensstil, Lebensphase, Geschlecht, sozioökonomischen Status, Bildungsabschluss, Herkunft, Gesundheit oder weitere Kriterien?

Weiter bleibt beim Thema Soziale Durchmischung oft unklar, welche Ziele eigentlich mit der Durchmischung verfolgt werden und welcher Masstab dabei angelegt werden soll. Geht es um die Durchmischung auf Ebene Stadt, Quartier, Siedlung, Mehrparteienhaus, Stockwerk oder Wohnung?

Eine Vertiefung der Frage der Sozialen Durchmischung würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen. Es kann jedoch festgehalten werden, dass der Ansatz der Sozialen Durchmischung sehr komplex ist und sorgfältig angegangen werden muss und dass eine vielfältige Soziale Durchmischung alleine noch keine gesellschaftlichen Probleme löst, sondern i.d.R. begleitende Massnahmen braucht. Vergleiche hierzu auch *Zychlinski et al. 2015* sowie *Programms Projets Urbains 2011*.

---

#### REFERENZPROJEKTE

##### HEIZENHOLZ

„Soziale Durchmischung“ wird nebst anderen Kriterien wie Dringlichkeit des Wohnungswechsels, Integration in die Strukturen, Engagement, neuen Wohnformen, Dauer Mitgliedschaft, Mindestbelegung, nachbarschaftliche Verträglichkeit und finanzielle Verhältnisse als Entscheidungsgrundlage für die Wohnungsvergabe im Vermietungsreglement der WBG Kraftwerk1 angegeben. Es fehlt jedoch eine genaue Definition von Sozialer Durchmischung.

##### GISSEREI

Das Mehrgenerationenhaus Giesserei legt den Fokus klar auf die Altersdurchmischung. Dabei sollen aber auch verschiedene Le-

bensformen Platz haben und eine Soziale Durchmischung wird angestrebt: „Menschen unterschiedlicher Herkunft, unterschiedlicher ökonomischer Verhältnisse und verschiedener Berufsgruppen leben in gegenseitigem Respekt und unterstützen sich im Alltag und in Notlagen gegenseitig.“ [www.gesewo.ch/gemeinschaft-108.html](http://www.gesewo.ch/gemeinschaft-108.html)

### **KALKBREITE**

„Angestrebt wird eine Durchmischung der Mieterschaft nach Lebensphasen (Kombination aus Haushaltstyp und Alter), nach Einkommen (unter Berücksichtigung des Vermögens), nach Berufs- und Bildungshintergrund und nach Staatsangehörigkeit. Die Durchmischung orientiert sich an der gesamtschweizerischen Verteilung.“ (*Vermietungsreglement Kalkbreite*)

### **HUNZIKER AREAL**

Soziale Durchmischung mit Strukturmerkmalen wie Alter, Haushaltstyp, Einkommen usw. (genaue Definitionen fehlen hierbei) ist eines unter vielen Kriterien bei der Wohnungsvergabe (*Heye 2015, S.23*). Ebenso wie bei der Kalkbreite kommt im Hunziker Areal die Mieterdaten-Monitoringsoftware MiMo zur Anwendung. Mit der Software können sowohl die Bewerbungen und Wohnungsvermietungen wie auch das Monitoring der Sozialen Durchmischung digital erfasst und verwaltet werden. Dies erleichtert die Vermietung und das Controlling (*ebd., S.11ff.*).

---

---

### **EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI**

Die WBG Warmbächli hat sich in ihrem Leitbild zum Ziel gesetzt, an der Güterstrasse 8 Menschen aus verschiedenen Generationen und Lebensphasen sowie mit verschiedenen Lebensstilen Platz zu bieten. Mit dem „Strategiepapier - Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?“ wurden im Juni 2016 folgende vier Schwerpunkte der Sozialen Durchmischung, welche partizipativ erarbeitet wurden, von der Generalversammlung verabschiedet:

- Generationendurchmischung (durch die WBG gesteuert)
- Ein breiter Wohnungsmix (unterschiedliche Wohnungstypen sprechen unterschiedliche Personen an)
- Abgabe von 5-10% der Wohnfläche an externe Institutionen (diese begleiten Personen professionell, welche eine schwierige Position auf dem regulären Wohnungsmarkt haben)
- Finanzielle Solidaritätsinstrumente (Solidaritätsfond für Mietzinsreduktionen; Reduktion/Erlass der benötigten Eigenmittel) damit auch Personen mit tiefem Einkommen/ Vermögen Zugang zu Wohnraum im Warmbächli erhalten

Diese vier Schwerpunkte sind im Planungsprozess weiterzuvollziehen und zu konkretisieren. Da an der Güterstrasse 8 der

Wohnraum für ca. 180 Personen beschränkt ist, ist zudem eine Koordination mit den anderen Wohnbaugenossenschaften auf dem Areal Warmbächli anzustreben. Damit kann weiteren Personengruppen der Zugang auf das Areal ermöglicht werden und Umzüge innerhalb vom Areal (von einer Genossenschaft in die andere) können erleichtert werden (*siehe auch Kapitel 4.2.*).

Der Einsatz einer Vermietungssoftware (z.B. eine Adaption von MiMo von der WBG mehr als wohnen) ist dabei für die WBG Warmbächli und ggf. auch als gemeinsames Steuerungsinstrument der sechs Genossenschaften auf dem Areal zu prüfen.

Mit dem politischen Anspruch, günstigen und qualitativ hochwertigen wie auch gut erschlossenen Wohnraum in einer guten Nachbarschaft für möglichst viele verschiedene Bevölkerungsgruppen in Bern anbieten zu können, sind zudem Lobbying, Wissenstransfer und ggf. die Realisierung weiterer Projekte zu einem späteren Zeitpunkt für die WBG Warmbächli angezeigt.

### 3.2. MITWIRKUNG

Zentrales Element bei gemeinschaftlichen Mehrgenerationenprojekten ist die Beteiligung der Bewohnenden an Entscheidungs- und Gestaltungsprozessen im Sinne einer demokratischen Genossenschaftskultur - nach Möglichkeit erfolgt die Mitwirkung bereits im Planungsprozess. Dabei sind nebst der in Genossenschaften obligatorischen Generalversammlung, an welcher über zentrale Geschäfte der Genossenschaft durch die Mitglieder entschieden wird, unzählige weitere Partizipationsformen (in formellen Gremien oder auch im informellen Bereich) möglich (siehe auch Referenzbeispiele unten).

Dank partizipativen Prozessen entstehen Projekte nach den Bedürfnissen der (zukünftigen) Bewohnerschaft, es kann Verantwortung übernommen werden, soziale Netzwerke können über die Generationengrenzen hinweg entstehen und möglicherweise finden generationendurchmischte Gruppen zusammen, welche gemeinsam einen neuen Haushalt (WG, Clusterwohnung o.ä.) gründen.

Bei Genossenschaften mit mehreren Siedlungen stellt sich hierbei die anspruchsvolle Frage, wie viel Autonomie bzw. welchen Grad der Selbstverwaltung die einzelnen Siedlungen erhalten sollen, damit möglichst viel Mitwirkung und Mitgestaltung möglich ist, die übergeordneten Ziele der Genossenschaft aber nicht gefährdet werden und die Verwaltung der einzelnen Siedlungen nach wie vor mit angemessenem Ressourcenaufwand erfolgen kann.

---

#### REFERENZPROJEKTE

Alle vier Referenzprojekte basieren auf Mitwirkung und Engagement der Bewohnenden. So wurde bei allen Projekten die Entwicklung und die Konkretisierung der Vision in der Planungsphase mit unterschiedlichen Arbeitsformen partizipativ entwickelt (Arbeitsgruppen, Grossgruppenveranstaltungen, Kreativworkshops usw.). Dies ermöglichte bereits vor dem Bezug die gemeinsame Entwicklung von Ideen und den Aufbau von Netzwerken.

Doch längst nicht alle Engagierten aus der Planungsphase wohnen nun in den entsprechenden Projekten bzw. es kamen bei der Erstvermietung viele Neue hinzu, welche in die bestehenden Strukturen eingebunden werden mussten. So können z.B. die Bewohnenden der **KALKBREITE** im Gemeinrat (Versammlung aller Bewohnenden) oder in Arbeitsgruppen auf freiwilliger Basis ihr Wohnumfeld bzw. die Gemeinschaftsräume mitgestalten. In der selbstverwalteten **GIESSEREI** wird hingegen ein Mindestengagement von 36h pro Jahr (sog. „Giessereistunden“) für die Gemeinschaft erwartet.

Dieses gemeinsame Engagement auf verschiedenen Ebenen (langfristige Ämter oder auch ein kurzes thematisches Engagement) fördern den Austausch und die Integration und führen zu neuen Bewohner/innen-Initiativen (*Emmenegger et al., bisher unveröffentlicht*).

---

---

## EMPFEHLUNGEN WARMBÄCHLI

In der Planungsphase hat sich die enge Zusammenarbeit von Vorstand, Arbeitsgruppen, Finanz- und Baukommission mit öffentlichen Plenarveranstaltungen (Echoraum für neue Ideen) und der Generalversammlung als Entscheidungsinstanz bewährt (*siehe Organisationsreglement*). Kleinere strukturelle Anpassungen müssen im weiteren Verlauf der Planungsphase sicherlich noch gemacht werden. Während der effektiven Bauphase wird die Mitsprache beim Bauprojekt deutlich eingeschränkt sein, erste Überlegungen für die Betriebsphase können in dieser Zeit aber konkretisiert werden. Für die Betriebsphase sind von den Referenzprojekten abgeleitet drei Modelle denkbar.

### **Modell A: Freiwillige Mitwirkung mit beschränkter Entscheidungskompetenz**

Denkbar sind in diesem Modell freiwillige thematische Arbeitsgruppen, welche auf Antrag bzw. nach Absprache mit dem Vorstand Ideen selbständig umsetzen.

Entscheidungsinstanz ist in diesem Falle also der Vorstand (ggf. Geschäftsstelle und bei wichtigen Geschäften die GV). Die Grundversorgung (Verwaltung betrieblicher Abläufe sowie technischer Unterhalt) wird dabei von einer professionellen Geschäftsstelle sichergestellt.

**Vorteile:** Grundversorgung gesichert; Mitwirkung relativ effizient umsetzbar

**Nachteile:** Beschränkte Entscheidungskompetenzen für Bewohnende; Ggf. grosser Aufwand in der Begleitung der AG für den Vorstand/Geschäftsstelle

### **Modell B: Freiwillige Mitwirkung mit grosser Entscheidungskompetenz**

Denkbar sind hier freiwillige thematische Arbeitsgruppen, welche auf Antrag bei einem Bewohner/innen-Gremium (Analog Gemeinderat in der Kalkbreite) Ideen selbständig umsetzen.

Entscheidungsinstanz sind in diesem Falle also in erster Linie die Bewohnenden selbst. Über welche Kompetenzen das Bewohner/innen-Gremium genau verfügt und welche Geschäfte vom Vorstand bzw. von der GV verabschiedet werden müssen, ist dabei in einem Reglement festzuhalten. Die Grundversorgung wird dabei wie in Modell A von einer professionellen Geschäftsstelle sichergestellt.

**Vorteile:** Grundversorgung gesichert; Bewohnende verfügen über grosse Entscheidungskompetenzen

**Nachteile:** Koordination und Moderation eines Bewohner/innen-Gremiums ist sehr aufwändig und anspruchsvoll

### **Modell C: Selbstverwaltung (obligatorische Mitwirkung)**

Auf eine professionelle Geschäftsstelle wird verzichtet, dafür muss der ganze Unterhalt/Verwaltung von den Bewohnenden selbst organisiert werden. Die Giesserei setzt bei diesem Modell z.B. auf mind. 36 obligatorische „Giessereistunden“, wobei dieses Modell

im Moment wieder zur Diskussion steht.

**Vorteile:** Bewohnende verfügen über grosse Entscheidungskompetenzen; Selbstverwaltung und dadurch leicht tiefere Nebenkosten möglich

**Nachteile:** Aufwändige Koordination der Arbeiten; Gefahr von Ermüdung und Unstimmigkeiten (Gefühl der Trittbrettfahrer/innen); Grundversorgung nicht garantiert

Der Autor empfiehlt beim Warmbächli eine Variante aus Modell A und B. Die Gefahr, dass Modell C zu mehr Frustration als Gewinn im Zusammenleben führt und dass das Modell bei einem Projekt mit dieser Grössenordnung nicht langfristig funktioniert, erachtet er als zu gross. Nebst einer professionellen Geschäftsstelle, welche die Grundversorgung garantiert, ist es aber durchaus denkbar, dass einzelne Arbeiten (z.B. Reinigung von gemeinschaftlich genutzten Räumen oder kleiner Unterhalt) gegen Bezahlung an Bewohnende mit entsprechenden Fähigkeiten delegiert werden (indirekte Mietzinsvergünstigung).

Somit können alle zusätzlichen (gemeinschaftsfördernden) Aktivitäten und die Bespielung der Gemeinschaftsräume freiwilligen Arbeitsgruppen überlassen werden. Ob dabei ein Bewohner/innen-Gremium eingesetzt und mit welchen Kompetenzen dieses ausgestattet werden soll, müsste konsequenterweise in einem partizipativen Prozess vor dem Erstbezug erarbeitet und von der GV beschlossen werden. Wird ein solches Gremium eingesetzt, ist darauf zu achten, dass genügend Ressourcen (Finanzen, geeignete Räumlichkeiten und v.a. Personal für die Vor-/Nachbereitung sowie die Moderation von Diskussionen und Entscheidungsfindungen) von der Genossenschaft bereitgestellt werden.

### 3.3. GEMEINSCHAFTLICHE ANLÄSSE UND AKTIVITÄTEN

Gemeinschaftliche Anlässe und Aktivitäten, seien diese durch die Wohnbaugenossenschaft oder durch Bewohner/innen-Initiativen organisiert, ermöglichen Kontakte. Soziale Kontakte innerhalb einer Gemeinschaft wiederum erhöhen die Bereitschaft sich für eben diese Gemeinschaft zu engagieren, was wiederum zu mehr Kontakten führt (*Emmenegger et al., bisher unveröffentlicht*). In Zeiten zunehmender Vereinsamung vieler (oftmals ressourcenschwacher) Personen kann die Wichtigkeit gemeinsamer Anlässe/Aktivitäten und damit der Netzwerkbildung nicht genug betont werden. Bedingung hierfür ist jedoch, dass die Wohnbaugenossenschaft Räume, Gefässe und finanzielle Ressourcen (ggf. auch personelle Ressourcen) bereitstellt (*vgl. auch Kapitel 3.2., 3.4. und 4.5.*).

---

#### REFERENZPROJEKTE

Neben den im vorhergehenden Kapitel erwähnten Mitwirkungsgefässen stellen alle vier Referenzprojekte den Bewohnenden auch vielfältige gemeinschaftlich nutzbare Räume zur Verfügung. Diese Mitwirkungsgefässe und Gemeinschaftsräume ermöglichen Anlässe und Aktivitäten verschiedenster Art und dadurch auch die Integration von Bewohnenden mit unterschiedlichen Hintergründen und Interessen.

---

---

#### EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI

Auch für die WBG Warbächli wird empfohlen, genügend Gemeinschaftsräume und Mitwirkungsgefässe für die Bewohnenden für gemeinschaftliche Anlässe und Aktivitäten bereitzustellen. Anstelle von (teuren) konsumorientierten Anlässen ist hierbei der Fokus eher auf die Entwicklung geeigneter Rahmenbedingungen zu legen, dank welchen sich Bewohner/innen-Initiativen entfalten können. Ein Budget für solche Aktivitäten (z.B. auf Antrag von Arbeitsgruppen) sowie gewisse personelle Unterstützungsleistungen durch die Geschäftsstelle sind hierbei mitzudenken.

Da sich die WBG Warbächli nicht als Insel auf dem Areal und im Quartier versteht, sind möglicherweise arealübergreifende Aktivitäten zusätzlich von Seite Genossenschaft(en) zu fördern. Die gemeinsame Nutzung von Räumen und Infrastruktur (z.B. Gemeinschaftsräume für die ganze Siedlung; ein gemeinsames Veloparking; Innenhof usw.) mit den anderen fünf Bauträgern auf dem Areal kann dieses Anliegen zusätzlich unterstützen.

### **3.4. NACHBARSCHAFTSHILFE UND PFLLEGEDIENSTE**

Auf funktionierenden Netzwerken kann selbstorganisierte Nachbarschaftshilfe aufbauen. Wobei hier die Spanne vom „Eier borgen“ über Einkäufe erledigen bis hin zu regelmässigen Pflegediensten sehr gross ist. Die Wohnbaugenossenschaft kann diese freiwillige Nachbarschaftshilfe indirekt fördern, indem sie die Netzwerkbildung unterstützt (*siehe vorangehende Kapitel sowie Gretler Heusser & Meyer 2013*). Die freiwillige Nachbarschaftshilfe kann dabei nicht überstrapaziert werden, so dass die Einbindung von professionellen Angeboten je nach Situation und Zielgruppen angezeigt ist. Die Genossenschaft kann hier eine koordinierende Rolle übernehmen. Grundsätzlich sind folgende, auch kombinierbare Modelle (eigene Einteilung) denkbar, wobei Modell A und B für Menschen in allen Lebenslagen hilfreich sein können, Modell C und D wenden sich in erster Linie an pflegebedürftige Menschen:

#### **Modell A: Freiwillige nicht organisierte Nachbarschaftshilfe**

Die Nachbarschaftshilfe basiert auf freiwilligen und spontanen Hilfeleistungen durch Nachbar/innen. Bestehende Netzwerke unterstützen diese Hilfeleistungen (siehe oben). Dabei erhöhen gemeinschaftliche Wohnmodelle (WG, Cluster usw.) die Chance, dass (zumindest kleine) Hilfeleistungen durch die direkten Mitbewohnenden abgedeckt werden können. Werden keine weiteren Massnahmen getroffen (Modelle B-D) ist ein Verbleib in der Siedlung bei grösser werdender Hilfsbedürftigkeit in der Mehrheit der Fälle jedoch nicht mehr realistisch.

#### **Modell B: Institutionalisierte Nachbarschaftshilfe (genossenschaftsintern)**

Nachbarschaftshilfe wird in diesem Modell gezielt organisiert und i.d.R. auch direkt oder indirekt (z.B. durch Anspruch auf Gegenleistung) entschädigt. Hier sind Modelle wie „Wohnen für Hilfe“, Zeittauschbörsen, bilaterale Verträge für Dienstleistungen unter Bewohnenden usw. denkbar. Beim Modell „Wohnen für Hilfe“ erbringen junge Erwachsene gewisse klar definierte Hilfeleistungen für ältere Menschen und können im Gegenzug günstiger/gratis wohnen. Dies ist jedoch kein Ersatz für professionelle Pflegedienste wie z.B. die Spitex (*vgl. auch Age-Stiftung 2012b*)

#### **Modell C: Ambulante Pflege oder Dienstleistungen in der eigenen Wohnung**

Dienstleistungen, welche nicht durch die Bewohnenden selbst abgedeckt werden können, werden an externe professionelle Institutionen wie Spitex u.ä. delegiert. Hierbei werden auch individuell oder gemeinsam angestellte Wohnassistenzen, welche den individuell benötigten Pflegebedarf in der eigenen Wohnung abdecken können, immer populärer. Damit kann im Idealfall auch der letzte Lebensabschnitt im bekannten Wohnumfeld verbracht werden (*vgl. auch Age-Stiftung 2013*). Bei diesem Modell sind unter Umständen bauliche Massnahmen bereits in die Planung einzuspeisen (*vgl. Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 2014*)



### **Modell D: Stationäre Einrichtungen in der Siedlung**

Als Alternative zur Begleitung/Betreuung in der eigenen Wohnung (Modell C) sind stationäre und professionell betreute Wohn- und Pflegegruppen direkt in der Siedlung denkbar, so dass beim Eintritt eines Pflegebedarfs ein siedlungsinterner Umzug möglich ist. Diese sehr kostenintensive Variante braucht jedoch eine gewisse Grösse der Siedlung und bedarf vorgängig einer sorgfältigen Nachfrageanalyse.

---

#### **REFERENZPROJEKTE**

In den Referenzprojekten lassen sich die Modelle A-C mit erfolgreicher Umsetzung finden, Modell D war nur in der **GIESSEREI** geplant, konnte bisher jedoch nicht umgesetzt werden. So war eine Pflegewohngruppe in der Siedlung geplant, es liess sich jedoch auch nach intensiver Suche kein/e Betreiber/in dafür finden. Zudem stellte sich im Nachhinein heraus, dass Pflegewohngruppen/Heime mit mehr als 10 Personen in einem Holzbau gesetzlich nicht gestattet sind.

#### **NACHBARSCHAFTSPROJEKT VICINO LUZERN**

An dieser Stelle sei zudem auf ein spannendes Projekt in Luzern aufmerksam gemacht. Vicino Luzern ist ein Pilotprojekt der allgemeinen baugenossenschaft luzern abl und der Spitex Stadt Luzern mit dem Ziel, die Nachbarschaftsnetzwerke im Quartier aktiv zu fördern sowie als Drehscheibe bestehende professionelle Angebote und nachgefragte Dienstleistungen zusammenzubringen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei darauf, dass ältere Menschen in ihrem vertrauten Wohnumfeld möglichst sicher, lange und selbstständig leben können - dazu werden kleine bauliche Massnahmen geprüft und umgesetzt, aber v.a. wird auch die soziale Einbindung der oft einsamen Menschen aktiv gefördert. Bei einem Besuch vor Ort wurde deutlich, dass die langfristig angelegten und sozialräumlich ausgerichteten Interventionen viel Potential für eine gelingende Nachbarschaftshilfe bergen: [www.vicino-luzern.ch](http://www.vicino-luzern.ch)

---

---

#### **EMPFEHLUNGEN WARMBÄCHLI**

Die Förderung von freiwilliger nicht organisierter Nachbarschaftshilfe (Modell A) durch geeignete Strukturen und Räume ist in den bisherigen Diskussionen und Dokumenten der WBG Warmbächli bereits angedacht.

Bei der genossenschaftsinternen institutionalisierten Nachbarschaftshilfe (Modell B) ist der zukünftige Bedarf der Bewohnenden im Detail zu prüfen, grundsätzlich steht diesem Modell aber nichts im Wege und es kann unter Umständen auch erst in der Betriebsphase konkretisiert werden.

Modell C bedeutet ggf. bauliche Anpassungen und muss deshalb möglichst schon in der Planungsphase konkretisiert werden (*vgl. auch Empfehlungen Warmbächli betreffend Hindernisfreiheit in Kapitel 4.4.*).

Modell D ist im Rahmen der WBG Warmbächli nicht zu empfehlen, da finanziell zu riskant. Besteht aber auch bei den anderen Bauträgern auf dem Areal ein Interesse/Bedarf an einer gemeinsamen Pflegewohngruppe, so ist diese Option prüfenswert und müsste frühzeitig in die Bauplanung eingespielen werden.

Auf Quartierebene ist zudem eine Vernetzung mit dem Pilotprojekt „Nachbarschaft Bern“ der Stadt Bern sicherlich vielversprechend wie auch der Ausbau der Zusammenarbeit mit der Quartierarbeit im Stadtteil 3. Zudem ist auch die Entwicklung von neuen Pflegemodellen zu beobachten und/oder selber weiter zu entwickeln (*vgl. auch Kapitel 6.2.*)

### **3.5. SOZIOKULTURELLE ANIMATION ODER SIEDLUNGSASSISTENZ**

Ver mehrt werden in grösseren Siedlung Fachpersonen für die Förderung des sozialen Zusammenlebens angestellt, dies beispielsweise unter der Bezeichnung Soziokulturelle/r Animator/in oder Siedlungsassistent. V.a. in Siedlungen, in welchen Personen mit sehr unterschiedlichen oder wenigen Ressourcen leben, kann der Einsatz dieser Fachpersonen zielführend sein. Methodisch geschult, können sie vorhandene Ressourcen und Bedürfnisse in partizipativen Prozessen zusammenbringen oder Konfliktlösungsstrategien gemeinsam mit den Betroffenen ausarbeiten. Manchmal reicht dabei ein kleiner Anstoss, manchmal braucht es eine langfristige Begleitung eines Prozesses.

---

#### **REFERENZPROJEKTE**

##### **KALKBREITE**

Die Kalkbreite hat mehrere sog. DJs (Desk-Jokeys/Janes) angestellt, welche nebst Reinigung, Wartung, Unterhalt und Dienstleistungen auch für Kommunikation, Beratung und Unterstützung der Nutzerinnen sowie für die Koordination (jedoch nicht Moderation) der Genossenschaftsgremien zuständig sind.

##### **HUNZIKER AREAL**

Die WBG mehr als wohnen hat eine eigenständige Stelle Partizipation geschaffen. Die Leiterin Partizipation begleitet und organisiert Mitwirkungsprozesse, hat Einsitz in der Allmendkommission, entwickelt und setzt Konzepte gemeinsam mit Quartiergruppen um und ist generell die Anlaufstelle für die Koordination von Nachbarschaftsanliegen und Quartierentwicklung im als auch rund ums Hunziker Areal.

---

---

#### **EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI**

Der Autor erachtet die Schaffung einer Siedlungsassistent für das Areal Warbächli als sinnvoll. Im Idealfall wird ein/e Soziokulturelle/r Animator/in von allen sechs Bauträgern gemeinsam angestellt. Dabei ist eine organisatorisch enge Anbindung an die Geschäftsstelle der WBG Warbächli oder an die Geschäftsstelle der Miteigentümergeinschaft der sechs Bauträger sinnvoll. Auch räumlich sollte das Büro der Siedlungsassistent zentral und gut zugänglich gelegen sein (z.B. Nähe Eingang/Lobby an der Güterstrasse 8). Hauptaufgaben einer solchen Siedlungsassistent könnten sein:

- Vernetzung von Bewohnenden (und Mitglieder Geschäftsstellen/Vorstände)
- Initiierung und Begleitung von partizipativen Prozessen
- Vermittlung bei Konflikten
- Ggf. Moderation von Bewohner/innen-Gremien
- Triagefunktion bei Anliegen von Bewohnenden und Besuchenden (Entlastung Geschäftsstelle/Vorstand)

### 3.6. NACHHALTIGKEIT DER GENERATIONENDURCHMISCHUNG

Es empfiehlt sich Generationendurchmischung (wie auch soziale Durchmischung, *siehe Kapitel 3.1.*) sowohl bei der Erstvermietung als auch bei Mieter/innenwechseln zentral zu reglementieren und zu steuern (z.B. mit einem Vermietungsreglement und einer Vermietungskommission). Überlässt man die Auswahl von neuen Mietenden den Bewohnenden selbst, droht eine Clusterbildung von Menschen mit gleichem Lebensstil bzw. von Alterskohorten (Gruppen der gleichen Alterskategorie). Bilden sich grössere Alterskohorten, kann die intergenerationelle Durchmischung gefährdet sein und es kann bspw. zum oft beobachteten Phänomen kommen, dass ganze Siedlungen „überaltern“ und somit auch für (potenziell zuziehende) Junge nicht mehr attraktiv sind.

Die Vermietungspraxis in den Referenzprojekte wie auch entsprechende Studien belegen, dass die Umzugsbereitschaft im Alter deutlich abnimmt (*z.B. Zimmerli/Schmidiger 2016, S.53*) und der Umzugsentscheid von älteren Menschen wie auch der Umzug selbst oftmals aktiv begleitet werden muss. An dieser Stelle sei auf eine interessante Master-Arbeit verwiesen, die der Frage nachgeht, wie ein Mehrgenerationen-Wohnraumangebot in Kleinstädten gestaltet sein muss, damit die potenzielle Umzugsbereitschaft älterer Menschen auch zum Tragen kommt (*Mayer & Lampart 2013*).

Will man den Bewohnenden ein sog. „Lebenswohnrecht“ zugestehen, also das Recht solange in der Siedlung zu wohnen, wie gewünscht, braucht es (jedenfalls wenn Belegungsvorschriften vorhanden sind) eine gewisse Grösse der Siedlung (vorsichtige Schätzung: mind. 200 Wohnungen). Damit wird z.B. ein Umzug in eine kleinere (freie werdende!) Wohnung nach der Familienphase dank einem grösseren Angebot realistisch. Denkbar ist hier auch eine Zusammenarbeit mit Nachbarsiedlungen (*siehe auch Kapitel 4.2.*).

Zudem lohnen sich Überlegungen zur demographischen Entwicklung und zur möglichen Nachfrage nach Wohnraum in zwanzig oder dreissig Jahren. So wird es z.B. im Zeitraum von 2028-2040 eine Zunahme der „jungen Alten“ geben (Babyboomer), ab 2040 wird jedoch der Anteil an Hochbetagten zunehmen, was auch Auswirkungen auf die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen und Pflegedienstleistungen mit sich bringt (*Zimmerli & Schmidiger 2016*).

---

## REFERENZPROJEKTE

### HEIZENHOLZ

Altersdurchmischung wird im Vermietungsreglement der WBG Kraftwerk1 nicht speziell erwähnt. Es wird lediglich „Soziale Durchmischung“ nebst anderen Kriterien als Entscheidungsgrundlage für die Wohnungsvergabe angegeben. Als Referenz gilt die Bewohner/innenstruktur der Stadt Zürich.

## KALKBREITE

Angestrebt wird gemäss Vermietungsreglement eine Durchmischung der Mieterschaft nach Lebensphasen (Kombination aus Haushaltstyp und Alter) und anderen Kriterien, welche sich am Schweizer Durchschnitt orientieren. Bei der Datenerhebung der Bewohnerschaft vom Januar 2015 zeigt sich jedoch eine überproportionale Vertretung von Kindern zwischen 0-9 Jahren, bei den 30-39jährigen sowie eine leichte Übervertretung bei den 50-64jährigen. Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 10-29 Jahren sind untervertreten, ältere Menschen ab 65 Jahren sind deutlich untervertreten (*Genossenschaft Kalkbreite 2015, S.204*)

## HUNZIKER AREAL

Soziale Durchmischung (Strukturmerkmale wie Alter, Haushaltstyp, Einkommen usw.) ist eines unter vielen Vergabekriterien, wobei der Kanton Zürich als Referenzrahmen dient. Es finden sich keine verbindlichen Angaben zur Altersstruktur (*Heye 2015, S.23*). Im Vergleich zum Kanton Zürich sind Kinder von 0-9 Jahren und junge Erwachsene von 15-29 Jahren bei der aktuellen Bewohnerschaft übervertreten. Deutlich untervertreten sind Personen ab 50 Jahren. Betrachtet man ausschliesslich die Bewerbungen, so sind folgende Altersgruppen deutlich übervertreten: Kinder unter 5 Jahren und Personen zwischen 30-39 Jahren. Die Bewerbungen von Personen über 50 Jahren sind deutlich unterdurchschnittlich im Vergleich zur Referenzstruktur (*ebd., S.26*).

## GIESSEREI

Die Altersdurchmischung orientiert sich am Schweizer Durchschnitt. Momentan sind die 20-30jährigen untervertreten und die 55-70jährigen übervertreten. Zudem hat es überdurchschnittlich viele Kinder (ca. 100 Kinder auf 350 Erwachsene). Diese Abweichungen vom Schweizer Durchschnitt sollen mit der Zeit jedoch zumindest teilweise ausgeglichen werden (*Aussage des Projektinitiators Hans Suter bei einer Führung vom 30.3.2016*).

---

---

## EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI

Da sich weder in der Literatur noch bei den Referenzprojekten Empfehlungen bzw. Erfahrungen mit einer genau definierten quantitativen Altersverteilung finden lassen, kann auch für die WBG Warbächli nur eine Empfehlung mit groben Bandbreiten gemacht werden. Bei den Referenzprojekten zeigt sich, dass die Bevölkerungsstruktur von Referenzgrössen (Schweiz oder Kanton/Stadt ZH) nur bedingt abgebildet werden kann und dass sich junge Familien und Personen direkt nach der Familienphase überdurchschnittlich für solche gemeinschaftlichen Wohnprojekte interessieren und bewerben. Zudem ist bei der WBG Warbächli zu prüfen, inwiefern der Altersmix auch über das ganze Areal Warbächli (also über alle sechs Gebäude) sinnvoll verteilt werden kann.

Grundsätzlich ist eine Durchmischung nach Alter (und Lebensphase wie z.B. Familienphase) sowohl bei der Erstvermietung als auch bei Mieterwechsel im Warmbächli anzustreben. Untenstehende Bandbreiten können Orientierung bieten, sollten jedoch immer in Kombination mit anderen Vermietungskriterien berücksichtigt werden. Die vorgeschlagenen Bandbreiten, welche in einem Vermietungsreglement festzuhalten wären, orientieren sich an der Bevölkerungsstruktur der Stadt Bern, gewichten aber bei der Erstvermietung zusätzlich die Altersstruktur der jetzigen Mitglieder der WBG Warmbächli (Übervertretung kleine Kinder, 30-39jährige und 50-64jährige).

Ziel sollte sein, auch ältere Personen entsprechend der Altersstruktur der Stadt Bern in das Projekt einzubinden. Dabei ist aber zu bedenken, dass der Anteil der älteren Personen mit der Zeit höchstwahrscheinlich zunehmen wird (Verbleib der 40-64jährigen in der Siedlung), weshalb es legitim ist, bei der Erstvermietung diese Personengruppe eher untervertreten zu berücksichtigen, was sehr wahrscheinlich auch der Anzahl Bewerbungen entsprechen wird, da die Umzugsbereitschaft im Alter deutlich abnimmt (*siehe oben*). Vor diesem Hintergrund ist es angezeigt, ältere Personen aktiv beim Umzugsentscheid und beim Umzug zu begleiten.

Auch bei den Kindern und Jugendlichen sollte darauf geachtet werden, dass nicht nur Kleinkinder (also junge Familien) sondern auch ältere Kinder und Jugendliche schon bei der Erstvermietung vertreten sind. Bei den 20-30jährigen sind unterdurchschnittlich viele Bewerbungen zu erwarten. Diese Zielgruppe kann man jedoch mit günstigen Studierenden-WGs oder Modellen wie „Wohnen für Hilfe“ (*siehe Kapitel 3.4.*) gezielt ansprechen.

Alter*	Stadt Bern	Mitglieder WBG Warmbächli absolut**	Mitglieder WBG Warmbächli relativ**	Empfehlung Erstvermietung +/- 5%	Empfehlung langfristig +/- 5%
0 - 19	16%	0	0%	20%	16%
20 - 39	34%	66	38%	36%	34%
40 - 64	32%	88	51%	36%	32%
65 - 79	12%	17	10%	6%	12%
80 +	6%	1	1%	2%	6%
Total	100%	172	100%	100%	100%

\* Die Alterskategorien entsprechen den Kategorien von Statistik Stadt Bern

\*\* Gemäss Mitgliederliste WBG Warmbächli, Stand Mai 2016. Kinder sind nicht Genossenschaftsmitglieder, deshalb sind keine Kinder in der Mitgliederliste eingetragen, es sind aber einige Familien mit (v.a. kleinen) Kindern in der Genossenschaft vertreten (keine genauen Zahlen vorhanden).

\*\* Das Geschlechterverhältnis ist allen Kategorien bis 64 Jahre in etwa ausgeglichen, ab 65 Jahren sind die Frauen deutlich übervertreten.

### 3.7. SPEZIFISCHE BEDÜRFNISSE NACH ALTERSGRUPPEN

Sowohl bei den sozialen wie auch bei den baulichen Aspekten (*siehe Kapitel 4*) zeigt sich, dass verschiedene Altersgruppen idealtypisch spezifische Bedürfnisse mitbringen, welche beim Bau und bei der Organisation eines Projekts zu berücksichtigen sind. Hierbei sollte jedoch nicht ausschliesslich auf das Alter sondern vermehrt auch auf Lebensstil und Gesundheit fokussiert werden. Vor allem im „Alter“ haben sich die Bedürfnisse in den letzten Jahren stark ausdifferenziert. Höpflinger & Wezemael (2014, *Grafik 1.5.*) unterteilen im Age Report III die Wohnbedürfnisse von älteren Personen in vier Kategorien:

- 1. Erwerbstätige Senioren:** Nach dem Auszug der Kinder aus dem Haushalt, un- oder umgenutzte Kinderzimmer
- 2. Gesundes Rentenalter** (auch „drittes Lebensalter“): Wohnung als Zentrum des Lebens, Raumbedarf für Hobbys, Gäste, Enkel, Angehörigenpflege
- 3. Lebensalter verstärkter Fragilität** (auch „viertes Lebensalter“): Hindernisse und Dimensionen im Haushalt spürbar, Anpassungen notwendig, behindertengerechte Bauweise zukunftsrelevant
- 4. Phase der Pflegebedürftigkeit:** Lebenssituation durch gesundheitlich bedingte Abhängigkeiten charakterisiert. Vermehrter Bedarf nach betreuten Wohnformen

Entsprechend gibt es bei den Senior/innen grosse Unterschiede bei sozialen Bedürfnissen wie auch bei den Ansprüchen an die Wohnung bzw. an das Wohnumfeld (*siehe auch Kapitel 5.4. und 5.6. sowie Höpflinger 2015*).

Bei der Realisierung eines Projektes lohnen sich somit Überlegungen dazu, welche Bedürfnisse Kleinkinder, Kinder im Kindergarten- oder Schulalter, Jugendliche, junge Erwachsene in Ausbildung, Erwachsene mit oder ohne Familie und ältere Personen je nach Gesundheitszustand mitbringen könnten. Ist schon klar wer die zukünftigen Bewohner/innen sein werden, empfiehlt es sich, die Bedürfnisse mittels Erhebungen zu eruieren.

Nachfolgend sind einige Aspekte stichwortartig aufgeführt, wobei die Aufzählung idealtypisch nach Lebensphase aufgegliedert und eher als Anregung und keinesfalls abschliessend gedacht ist.

#### **Kleinkinder:**

Sichere Spielbereiche, Kinderbetreuung im Haus/Siedlung (Kita, selbstorganisierte Elterngruppe) usw.

#### **Kinder im Kindergarten- oder Primarschulalter:**

Sichere Spielmöglichkeiten im und ums Haus, Aussenraum mit Sichtbezug zu den Familienwohnungen, aber trotzdem mit Nischen, Kinderbetreuung im Haus/Siedlung (Kita, selbstorganisierte Elterngruppen) usw.

**Jugendliche:**

Nischen im Aussenraum, ein schallisolierter Jugendraum, adäquate Mitwirkungsmöglichkeiten (schnelle und unkomplizierte Umsetzung von Ideen) usw.

**Junge Erwachsene in Ausbildung:**

Günstige Zimmer/Wohnungen, Möglichkeiten für Zusatzverdienst/Mietverbilligungen (Wohnen für Hilfe, kleine Unterhaltsarbeiten usw.), selber Nachmieter/innen in WGs bestimmen, Partyraum, Büroplätze usw.

**Erwachsene mit Familien:**

Attraktive Aufenthaltsqualität neben Spielplätzen (Bänke, Regen/Sonnendach, Grill, Schach usw.), Büro-/Arbeitsplätze im Haus, Mittagstisch (siehe auch Kleinkinder und Kinder) usw.

**Erwachsene ohne Familien und erwerbstätige Senior/innen:**

Mitwirkungsmöglichkeiten, Gemeinschaftsräume die nicht (nur) auf Kinder ausgelegt sind (Ateliers, Werkstätten usw.), attraktive Nutzung Aussenraum (z.B. Gemeinschaftsgärten, Tischtennis) usw.

**Gesundes Rentenalter:**

Sinnstiftende Mitwirkungsmöglichkeiten nach dem Arbeitsleben, ev. Begleitung durch Soziokulturelle/n Animator/in oder Siedlungsassistenz (siehe auch erwerbstätige Senior/innen) usw.

**Lebensalter verstärkter Fragilität:**

Professionelle Unterstützung bei Alltagsbewältigung (Spitex, private Assistenz usw.), Barrierefreie Wohnungen ggf. mit individuellen Anpassungen, nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und ÖV-Anschluss usw.

**Phase der Pflegebedürftigkeit:**

Möglichkeit der 24h-Betreuung (*siehe Prüfung einer Pflegewohngruppe mit anderen Bauträgern in Kapitel 3.4.*), neue Pflegemodelle (z.B. Zusammenarbeit mit nahegelegenen Inselspital), Besucherzimmer für Angehörige usw.

---

---

**EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI**

Obige Überlegungen gelten sinngemäss auch für die WBG Warmbächli bzw. fürs ganze Areal Warmbächli. Entsprechende Bedürfnisse wurden in Onlineumfragen wie auch in verschiedenen Plena der WBG Warmbächli bestätigt.



## 4. BAULICHE ASPEKTE

### 4.1. ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT UND MOBILITÄT

Der Fokus der vorliegenden Arbeit liegt auf der Sozialen Nachhaltigkeit von gemeinschaftlichem und generationenübergreifendem Wohnen. Trotzdem sollen die ökologische Nachhaltigkeit (*in diesem Kapitel*) wie auch die wirtschaftliche Nachhaltigkeit (*Kapitel 5*) nicht ausgeblendet und zumindest kurz angedeutet werden.

Ökologische Nachhaltigkeit kann sowohl beim Bau des Gebäudes (z.B. 2000-Watt-Zertifizierung, Minergie Standards, Verwendung ökologischer Baumaterialien usw.) wie auch durch eine sinnvollen Raumaufteilung gefördert werden. So können kleine private Räume kombiniert mit grosszügigen gemeinschaftlichen Räume insgesamt den Flächenverbrauch pro Person minimieren ohne dabei die Lebensqualität zu schmälern.

Mindestens so zentral wie die ökologische Bauweise für die ökologische Nachhaltigkeit ist jedoch das individuelle Konsumverhalten der Bewohnenden. Hier zeigen erfahrungsgemäss attraktive Angebote und Möglichkeiten für eine ressourcenschonende Lebensweise im nahen Wohnumfeld mehr Wirkung als eine restriktive und ideologische Haltung von Seiten der Genossenschaft. So unterstützen folgende Aspekte eine ökologisch nachhaltige Lebensweise:

- Mobilitätskonzept mit Fokus auf gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Carsharing und Langsamverkehr (Erschliessung und genügend Abstellplätze für Velos, Anhänger, Kinderwagen usw.)
- Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten und Direktbezug von regionalen und ökologisch produzierten landwirtschaftlichen Gütern
- Sharingkonzepte von Dingen, die man nicht täglich braucht (z.B. ein betreutes Ausleihesystem von Werkzeugen, Geräten usw.)
- Arbeitsplätze im Areal (Co-Working, Bürogemeinschaften, Ateliers, Sitzungszimmer u.a.) bedeutet weniger Pendler/innenverkehr
- Allgemein ermuntern ein naturnahes Wohnumfeld (Dachterrassen, Gärten, Spielplätze, Parks usw.) wie auch attraktive Innenräume (Werkstätten, Ateliers usw.) dazu, Freizeit und Ferien vermehrt auch in der Siedlung zu verbringen (weniger Ferien/Freizeitmobilität)

Können mit dem Mobilitätskonzept die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie sichere und attraktive Langsamverkehrswege sichergestellt werden, kann eine Siedlung autofrei (weniger als 0.2 Parkplätze pro Wohnung) oder autoarm (zwischen 0.2 und 0.5 Parkplätze pro Wohnung) gebaut werden. Mit Mobility besteht in der Schweiz zudem ein guter Partner für Carsharing, neue Modelle (z.B. das private Carsharing Sharoo) sind in Entwicklung. Erschliessungsstrassen und Parkplätze sind wenn immer möglich unterirdisch anzulegen oder zumindest so, dass Erholungs- und Spielbereiche nicht tangiert werden. Parkplätze für Besucher/innen, Carsharing und mobile Pflegedienste sind jedoch gut zugänglich zu erstellen.

## 4.2. WOHNUNGSSPIEGEL UND BELEGUNGSRICHTLINIEN

Der Flächenverbrauch pro Person kann verringert werden, indem Belegungsrichtlinien festgelegt werden. Häufig angewandte Regeln in Wohnbaugenossenschaften sind hierbei: max. ein Zimmer mehr pro Wohnung als Anzahl Bewohnende (Zimmerregel); oder maximale Netto-Grundfläche pro Person inkl. Gemeinschaftsräume festlegen, z.B. 35m<sup>2</sup> (Flächenregel). Ist eine Wohnung unterbelegt, müssen entweder neue Mitbewohnende gesucht oder die Wohnung gewechselt werden. Bei grösseren Siedlungen ist ein Umzug innerhalb der Siedlung anzustreben, damit v.a. ältere Menschen und Familien ihr gewohntes Wohnumfeld nicht verlassen müssen. Bei kleineren Siedlungen ist eine Zusammenarbeit mit benachbarten Wohnbauträgern angezeigt, sodass die Personen im Quartier bleiben können (*siehe Kapitel 3.4. und 3.6.*).

Es empfiehlt sich zudem, bei Neubauten oder Umbauten einen möglichst heterogenen Wohnungsspiegel zu erstellen (viele unterschiedliche Wohnungsgrössen von 1.5 Zimmerwohnungen bis zu Gross-WGs), damit möglichst alle Bedürfnisse von Personen in verschiedenen Lebensphasen und mit unterschiedlichen Lebensformen abgedeckt werden können. Dies zieht automatisch auch Menschen in verschiedenen Lebensphasen und mit unterschiedlichen Lebensformen an und garantiert eine gewisse Durchmischung auch ohne aktive Steuerung. Zudem erleichtert ein solch vielfältiger Wohnungsspiegel den Übergang von der einen in die nächste Lebensphase innerhalb der gleichen Siedlung (z.B. den Umzug der Eltern von einer grossen Familienwohnung in eine 3-Zimmerwohnung nach dem Ausfliegen der Kinder).

Ein bewährtes Mittel sind hier auch sogenannte Schaltzimmer oder Jokerzimmer, welche zeitlich befristet zu einer Wohnung dazu gemietet werden können (bspw. für Nachwuchs, als Besucher/innenzimmer oder als Atelier).

Beim Verorten der verschiedenen Wohnungstypen lohnen sich zudem Überlegungen zum idealtypischen Alltag der zukünftigen Bewohnenden (wenn möglich partizipativ zu erarbeiten). So kann es beispielsweise Sinn machen, Familienwohnungen in den unteren Stöcken mit Sicht auf den Innenhof (wo die Kinder spielen) anzulegen (siehe auch Kapitel „Spezifische Bedürfnisse nach Altersgruppen“).

---

### REFERENZPROJEKTE

Alle vier Referenzprojekte haben Belegungsrichtlinien festgelegt und sehr unterschiedliche und teilweise innovative Wohnungstypen gebaut. So finden sich nebst konventionellen Kleinwohnungen, Familienwohnungen, Klein- und Gross-WGs beispielsweise in allen Referenzsiedlungen auch das neue Wohnkonzept der Cluster-Wohnungen: Zimmer mit privatem kleinem Bad und einer privaten kleinen Kochnische sowie einem grosszügigen Gemeinschaftsraum mit Küche - eine Art WG mit etwas mehr Privatraum.

In der **KALKBREITE** befindet sich zudem ein Grosshaushalt: Mehrere voll ausgestattete Wohnungen innerhalb eines Treppenhauses teilen sich zusätzlich eine grosse Küche mit einem grossen „Wohnzimmer“ im Parterre und haben eine/n Koch/Köchin angestellt. Auf Anmeldung wird dort jeden Abend für 9.- gekocht, eine Mitgliedschaft im Verein kostet 140.- pro Person und Monat (und ist auch aus anderen Treppenhäusern möglich). Dieses Modell bietet einerseits Entlastung im Alltag (Einkaufen/Kochen) und ermöglicht und fördert zudem niederschwellige Kontakte im „Wohnzimmer“ beim Essen oder einem Glas Wein.

---

---

### EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI

Oben erwähnte Aspekte der Belegungsrichtlinien (35m/Person, vgl. *Belegungsrichtlinien*) und vielfältige Wohnungstypen sind wichtiger Bestandteil der WBG Warmbächli und sind bereits von der Generalversammlung verabschiedet (vgl. *Planungsleitfaden*, S. 19 ff.).

Bei der Idee, 300m<sup>2</sup> Rohbau zum selbst Ausbauen im Erdgeschoss an eine Gruppe abzugeben (*ebd*, S.21), ist zu bedenken, dass dieses „Wohnexperiment“ Personen anzieht, die i.d.R. zwar bereit sind viel Eigenleistung zu erbringen, aber nicht unbedingt eine im Vergleich zu Altbauwohnungen hohe Miete zu bezahlen. Da der Umbau an der Güterstrasse 8 und somit auch der Quadratmeterpreis im Parterre (selbst ohne Innenausbau) nicht sehr preisgünstig ausfallen wird, könnte es problematisch werden, genügend Personen mit der entsprechenden Zahlungsbereitschaft zu finden. Es wird deshalb dringend empfohlen, die Grundrisse und Anschlüsse so zu konzipieren, dass bei einer allfälligen Nichtumsetzbarkeit dieses „Wohnexperiments“ nachträglich auch Standardwohnungen oder grössere WGs eingebaut werden können. Dies soll jedoch nicht als Plädoyer gegen ein solches Experiment verstanden werden.

Zusätzlich bietet sich das Modell eines Grosshaushaltes (siehe oben) auch für das Warmbächli an. Bei der Kalkbreite zeigt sich, dass ein solches Modell gerade für Personen die neu einziehen oder (noch) nicht gut in die Siedlung integriert sind, unkomplizierte und niederschwellige Kontaktmöglichkeiten bietet (*Emmenegger et al., bisher unveröffentlicht*). Hierzu müsste im Planungsleitfaden der WBG Warmbächli zusätzlich zu den aufgeführten Gemeinschaftsräumen ein geeigneter Raum inkl. Industrieküche mitgeplant werden.

### 4.3. LÄRM

Grundsätzlich ist eine gute Schallisolierung anzustreben. Im Forschungsprojekt „Nachbarschaften in genossenschaftlichen Siedlungen“ zeigte sich jedoch, dass oftmals eine gedämpfte akustische Präsenz der Nachbarn als angenehmer empfunden wird als eine totale Schallisolation, welche auch zu einer gefühlten sozialen Isolation führen kann (*Emmenegger et al., bisher unveröffentlicht*). Betreffend Lärm macht es aber ggf. Sinn, eine Siedlung oder ein Haus in eine „stille“, eine „durchmischte“ und eine „lebendige“ Zone einzuteilen, sodass es nicht zu Konflikten zwischen eher ruhesuchenden Personen und beispielsweise lebhaften Familien kommt. Oftmals korreliert das Lärmempfinden mit dem Alter, sodass sich durch diese Massnahmen eine kleinräumige Segregation der Generationen ergeben kann. Die Empfehlung für eine Unterteilung in verschiedene Lärmstufen kann jedoch nur mit Vorbehalt gemacht werden, da sich Lebensumstände verändern und die Wahrnehmung von angenehmen Hintergrundgeräuschen bis hin zu störendem Lärm sehr subjektiv ist. Die Definition einer „Ruhezone“ kann auch zu vermeidbaren Konflikten führen, wenn dann in dieser Zone trotzdem Lärmemissionen entstehen sollten.

---

#### REFERENZPROJEKTE

##### HUNZIKER AREAL

Bei einer Führung durch das Hunziker Areal wurde obige Aussage, dass die akustische Wahrnehmung der Nachbarschaft grundsätzlich begrüsst wird, bestätigt. Bei den gut isolierten Häusern auf dem Hunziker Areal wird dies (ungeplant) durch die Lüftungsschlitze erreicht, welche auf den Hof gehen und eine gedämpfte Geräuschkulisse in die Wohnungen tragen.

---

##### EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI

Da das tragende Betonskelett an der Güterstrasse 8 Lärm sehr gut leitet, ist beim Umbau auf eine gute (Trittschall-)Isolation zu achten - eine zu gute Isolation ist somit nicht das primäre Problem beim Umbau des alten Lagerhauses.

Betreffend Altersdurchmischung innerhalb vom Haus ist im *Planungsleitfaden* vorgesehen, dass die verschiedenen Wohnungstypen übers ganze Haus verteilt sein sollen. Hier wäre es prüfenswert, ob ein Bedarf für einen eher ruhigerer Stock oder Gebäudeteil vor allem für ältere Personen vorhanden ist und sinnvoll umgesetzt werden kann. Ggf. muss man diesen Gebäudeteil auch gar nicht explizit als Ruhezone deklarieren, aber dort vermehrt Wohnungen bauen, welche ältere Leute anspricht (Kleinwohnungen oder Clusterwohnungen).

#### 4.4. HINDERNISFREIHEIT

Damit Menschen mit einer Behinderung oder pflegebedürftige (ältere) Menschen in eine Siedlung einziehen bzw. möglichst lange dort wohnen bleiben können, sind zumindest ein Teil der Wohnungen sowie die Erschliessung und der Aussenraum hindernisfrei gemäss SIA 500 Norm Hindernisfreie Bauten (SIA 2009) zu gestalten. Die Norm definiert die Standards, mit denen im Hochbaubereich das Postulat der Gleichstellung für alle Menschen (mit oder ohne Einschränkungen) zu erfüllen ist. Die Norm ist für Bauten massgeblich, für die hindernisfreies oder behindertengerechtes Bauen von Bund, Kanton, Gemeinde oder Bauherrschaft vorgeschrieben ist (i.d.R. alle Neubauten und grösseren Umbauten).

Hilfreich für die Planung von alters- und behindertengerechten Wohnungen und Siedlungen sind zudem die Planungsrichtlinien „Altersgerechte Wohnbauten“ der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (2014). Die Planungsrichtlinien sind unterteilt in „Minimale Anforderungen“ (für Alterswohnungen, Mehrgenerationenhäuser usw.) sowie „Erhöhte Anforderungen“ (z.B. für Pflegewohngruppen in einer Siedlung) und bieten übersichtliche und praxisnahe Hinweise für Planung und Bau.

Prüfenswert ist es zudem, ob bestimmte Vorrichtungen (z.B. eine rollstuhlgerechte (Fern-)Bedienung von Fenstern, Dampfabzügen, Lichtschaltern usw.) angelegt, aber aus finanziellen Gründen noch nicht (überall) eingebaut werden. Tritt ein Bedarfsfall ein, können diese Massnahmen individuell umgesetzt werden (vgl. auch Kapitel 3.4.).

---

---

#### EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI

Im Planungsleitfaden der WBG Warbächli wird die SIA Norm 500 Hindernisfreie Bauten (SIA 2009) sowie die Mindestanforderungen der Planungsrichtlinien „Altersgerechtes Bauen“ den Architekt/innen vorgeschrieben. Inwiefern auch die erhöhten Anforderungen erfüllt werden müssen, steht noch zur Debatte (vgl. *Planungsleitfaden WBG Warbächli, S.14* sowie *Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen 2014*).

Hier empfiehlt es sich, dass zumindest ein kleiner Teil der Wohnungen auch die erhöhten Anforderungen der Planungsrichtlinien „Altersgerechtes Bauen“ (jedenfalls teilweise) erfüllt, bzw. dass die Wohnungen (aus Kostengründen) erst im Bedarfsfall nachgerüstet werden können, sodass den sich möglicherweise noch wandelnden Bedürfnissen der Bewohnenden Rechnung getragen werden kann.

#### 4.5. GEMEINSCHAFTSRÄUME UND GEMEINSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR

Wie im *Kapitel 3.3 und 4.1.* beschrieben sind gemeinschaftlich genutzte Räume und Infrastruktur wie Gemeinschaftsräume, Co-Working Büros, Sitzungszimmer, Ateliers, Carsharing, Geräte-Sharing usw. elementarer Bestandteil von gemeinschaftlichen intergenerationellen Wohnprojekten. Erst gemeinsam genutzte und geteilte Räume, Dinge und Ideen (welche für ihre Entwicklung wiederum Räume brauchen) erzeugen Gemeinschaft.

Hierbei zeigt sich, dass bei Gemeinschaftsräumen nicht unbedingt die Anzahl, sondern eher Lage, Zugang und Gestaltung darüber entscheiden, ob und wie die Räume genutzt werden. Vorteilhaft sind zentral gelegene und gut sichtbare Gemeinschaftsräume (z.B. nahe Haupteingang/Lobby oder mit Türe zum Innenhof). Die Schwierigkeit bei Gemeinschaftsräumen ist das Verhältnis von Funktionalität und ansprechender Einrichtung. Multifunktionale Gemeinschaftsräume wirken oft nicht sehr einladend, gemütlich eingerichtete Räume (z.B. mit Sofas) sind nicht mehr multifunktional. Ist nur ein Gemeinschaftsraum vorhanden, ist hier ein Kompromiss zu finden; gibt es mehrere Räume, kann man einen relativ schlicht und multifunktional, die anderen für eine oder mehrere spezifische Nutzungen einrichten (z.B. eine gemütliche Cafeteria oder eine Holzwerkstatt).

Ein unkompliziertes Reservations- und Reinigungssystem mit sehr günstigen (oder kostenlosen) Preisen für Bewohnende erhöht die Nutzungsfrequenz und damit Kontaktmöglichkeiten. Leerzeiten können dabei extern vermietet werden. Die Age-Stiftung bietet mit dem Dossier „Gemeinschaftsräume für alle Generationen“ hilfreiche Hinweise für die Planung und den Betrieb von Gemeinschaftsräumen (*Age-Stiftung 2015*).

Weiter ist zu bedenken, dass auch Erschliessungswege Begegnungsräume sind und gezielt inszeniert werden können (*siehe Referenzbeispiel Kalkbreite weiter unten*).

---

#### REFERENZPROJEKTE

In allen Referenzprojekten sind Gemeinschaftsräume und gemeinsam genutzte Infrastruktur wie auch kontaktfördernde Erschliessungswege zentrale Bestandteile der Projekte. Dies sei untenstehend anhand der Kalkbreite illustriert.

#### KALKBREITE

„Eine interne Strasse, die Rue Intérieure, führt durchs ganze Gebäude. Sie ist Treff-, Austausch- und Aufenthaltsort für alle; die Hauptschlagader des Lebens im Haus. Von der Halle, dem zentralen Eingang, führt sie zu den Briefkästen, zur Cafeteria, zum Waschsalon und zur Pension Kalkbreite (ehemals Garni Rosa). Sie verbindet das Gemeinschaftsbüro mit den Flex und steigt dann über die Wohn-geschosse hinauf auf die Dachgärten.“ <http://anleitung.kalkbreite.net/gemeinsam-nutzen/allgemeine-raeume/#rue-interieure>

Die Erhebungen im Fallbeispiel Kalkbreite im Forschungsprojekt „Nachbarschaften in genossenschaftlichen Siedlungen“ zeigen deutlich, dass diese gemeinsam genutzten Räume sowie die Erschliessungswege zu erhöhten Kontakten innerhalb der Siedlung führen wie auch zur Integration von neuen Bewohnenden beitragen (*Emmenegger et al., bisher unveröffentlicht*).

---

---

### **EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI**

Ein vielfältiges gemeinschaftliches Raumprogramm ist im *Planungsleitfaden* für die Architekt/innen bereits angedacht. Hier gilt es nochmals zu betonen, dass die gemeinschaftlichen Räume möglichst zentral und nach Möglichkeit nahe beieinander zu liegen kommen, so dass ein kleines „Zentrum im Haus“ z.B. nahe Eingangsbereich/Lobby entstehen kann.

#### 4.6. AUSSENRAUM

Ein nicht fertig geplanter/gebauter Aussenraum bietet eine ideale Möglichkeit, um in einem partizipativen Aushandlungsprozess nach dem Erstbezug Kontakte zwischen den Bewohnenden zu ermöglichen. Hier kann Vernetzung, Verantwortungsübernahme und Identifikation mit dem Projekt entstehen.

Die Aussenraumgestaltung darf Nischen für Kinder und Jugendliche enthalten, sollte aber weitgehend hindernisfrei und mit hoher Aufenthaltsqualität gebaut werden, damit der Raum von allen (Generationen) genutzt werden kann und informelle Treffpunkte entstehen können.

Neue Formen von Blockrandbebauungen mit Innenhöfen und offenen Durchgängen ermöglichen hierbei einerseits eine gewisse Geborgenheit für die Bewohnenden und andererseits trotzdem Durchlässigkeit zum Quartier hin.

Beim Innenhof und weiteren Aussenflächen wie Dachterrassen, Erschliessungen, Balkonen usw. sollte darauf geachtet werden, dass es sowohl private, halbprivate wie auch öffentliche Bereiche gibt, je nach Bedarf und Lage mit fließenden oder eben klar erkennbaren Übergängen.

#### ===== EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI

Die Genossenschaft Warbächli wird zwar über eine eigene Dachterasse und ev. (halb)private Balkone verfügen, jedoch nicht über einen eigenen Innenhof. Dieser wird gemäss städtebaulichem Wettbewerb im Zentrum des Areals mit dem freigelegten Stadtbach erstellt, umgeben von der Güterstrasse 8 (Bestand) und fünf Neubauten. Der Innenhof wird also eine wichtige Zentrums- und Identifikationsfunktion für das neue Areal übernehmen und kann als Verbindung zwischen den verschiedenen Genossenschaften bzw. den Bewohnenden sowie zum Quartier hin dienen.

Hier würde sich also ein etwas grösser angelegter partizipativer Prozess kurz nach Bezug der einzelnen Gebäuden anbieten, einerseits um den Innenhof den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerschaft entsprechend zu gestalten und andererseits um die Bewohnenden der sechs Gebäude (aber auch die Mitglieder von Vorständen und Geschäftsstellen der sechs Genossenschaften) zu vernetzen. Da der Erfolg/Misserfolg eines solchen Pilotprojektes die nachfolgende Zusammenarbeit und den Austausch massgeblich beeinflussen wird, sind eine professionelle Moderation und genügend Ressourcen für diesen Prozess sicherlich sinnvoll eingesetzt (vgl. *Soziokulturelle Animation oder Siedlungsassistenz in Kapitel 3.5.*).



## 5. FINANZIELLE ASPEKTE

### 5.1. FINANZIERUNGSMODELLE UND NACHHALTIGE FINANZIERUNG

Grundsätzlich sind zwei Finanzierungsmodelle mit jeweils verschiedenen Variationen für gemeinnützige genossenschaftliche Generationenprojekte denkbar.

Beim ersten Modell steuern die (zukünftigen) Bewohnenden und ggf. solidarische Genosschafter/innen in Form von unverzinsten Anteilscheinen und i.d.R. verzinsten Darlehen das nötige Eigenkapital für die Realisierung eines Projektes bei. Dieses Eigenkapital (mind. 10% der Anlagekosten) kann mit zinsgünstigen Darlehen vom Bund (Fonds de Roulement, welcher vom Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz verwaltet wird) ergänzt werden, sofern gewisse Kriterien für preisgünstigen Wohnungsbau gemäss BWO Anlagekostenlimiten und eine ökologische Bauweise eingehalten werden. Zusätzlich können weitere Gelder zur Erhöhung des „Eigenkapitals“ auf ca. 20% der Anlagekosten beantragt werden, z.B. beim Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, bei der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW-Anleihen) oder bei Stiftungen mit einem entsprechenden Förderzweck (wie die Age Stiftung für spezielle Förderung im Bereich Wohnen und Alter). Für den Grossteil der Anlagekosten (die restlichen ca. 80%) muss bei einem Finanzinstitut eine Hypothek aufgenommen werden.

Beim zweiten Modell wird das Projekt von Investor/innen, Aktionär/innen (z.B. gemeinnützige Aktiengesellschaft) oder Unternehmen (Unternehmergenossenschaft) finanziert, realisiert und anschliessend vermietet - die Bewohnenden müssen bei diesem Modell also kein Eigenkapital ins Projekt einbringen. Auf das zweite Modell wird an dieser Stelle jedoch nicht weiter eingegangen, da in gemeinschaftlich orientierten Wohnbaugenossenschaften das erste Modell deutlich häufiger zur Anwendung kommt (so auch bei den vier Referenzprojekten und der Genossenschaft Warmbächli).

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften sind nicht gewinnorientiert und vermieten ihre Wohnungen möglichst preisgünstig nach dem Prinzip der Kostenmiete (Anlagekosten, Betriebskosten und Rückstellungen für Erneuerungen). Die Kostenmiete ist in der Schweiz gesetzlich nicht klar definiert, oft wird jedoch auf ein Berechnungsmodell der Stadt Zürich zurückgegriffen (in Bern ist ein ähnliches Modell momentan in Ausarbeitung). Im Sinne einer nachhaltigen Finanzplanung sind dabei adäquate Rückstellungen für Erneuerungen höher zu gewichten als ein aktuell möglichst günstiger Mietzins, da die nächste Generation sonst plötzlich mit teuren Sanierungen und fehlenden Rückstellungen konfrontiert ist - eine langfristig kalkulierte Kostenmiete bedeutet somit also auch eine Art Generationensolidarität.

## 5.2. MIETPREISE UND SOLIDARITÄTSFONDS

Mietkosten machen einen grossen Teil des Haushaltseinkommens aus, was für ärmere Haushalte selbst in preisgünstigen genossenschaftlichen Altbauwohnungen ein Problem darstellen kann. Neubauten, Umbauten oder Totalsanierungen sind vergleichsweise teuer, unabhängig davon, ob diese durch eine gemeinnützige oder profitorientierte Trägerschaft realisiert werden, so dass (jedenfalls in der Anfangsphase) nur bedingt günstige Mietzinse verlangt werden können.

Der Bericht „Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen“ zeigt, dass die Wohnraumversorgung für Haushalte mit bescheidenem Budget (dies betrifft in erster Linie Menschen in Ausbildung, junge Familien/Alleinerziehende sowie ältere Menschen) in der Schweiz deutlich ungenügend ist (Bochsler et al. 2015).

Boden und Wohnraum der Spekulation zu entziehen, genossenschaftlich zu verwalten und dadurch möglichst vielen Personengruppen den Zugang zu preisgünstigem Wohnraum zu ermöglichen ist erklärtes Ziel von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften (vgl. *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz*). Will man auch oben erwähnten Haushaltstypen Zugang zu Wohnraum ermöglichen bzw. in ein neues Projekt integrieren, sind Subventions- oder Solidaritätssysteme gefragt.

Möglichkeiten sind hierbei die Öffnung eines internen Solidaritätsfonds (Quersubventionierung durch andere Bewohnende) oder Subventionen durch Stiftungen oder die öffentliche Hand. Dabei kann zwischen Subjekthilfe (die einzelnen Haushalte erhalten eine finanzielle Unterstützung bei Bedarf) und Objekthilfe (ausgewählte Wohnungen werden verbilligt und damit nicht kostendeckend angeboten) unterschieden werden.

---

### REFERENZPROJEKTE

Alle vier Referenzprojekte kennen Solidaritätsfonds mit leicht unterschiedlichen Zwecken und Finanzierungsmodellen, untenstehend finden sich drei Beispiele.

#### HEIZENHOLZ

Der Mietzinsfonds bezweckt die Verbilligung des Mietzinses und besteht als Ergänzung zum Unterstützungsangebot öffentlicher und privater Institutionen (Subsidiaritätsprinzip). Es wird ein sog. Spirit-Beitrag in Abhängigkeit vom Einkommen zwischen 15.- (Einkommen bis 3500.-/Mt.) und 55.- (über 8500 Fr./Mt.) pro Monat pro erwachsene Person erhoben. Die Beiträge gehen je zur Hälfte an den Mietzinsfonds und an den Gemeinschaftsfonds (Förderung von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen und gemeinsamen Projekten der Mietenden).

## HUNZIKER AREAL

Mit dem Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds werden interne Projekte und Anliegen der Genossenschaft und der Bewohnenden, externe Projekte der Genossenschaftsbewegung und des Quartiers sowie die genossenschaftliche Solidarität in und ausserhalb des Hunziker Areals unterstützt. Die Beiträge sind abgestuft in 10., 20.- und 30.- pro Monat je nach Einkommen/Vermögen pro erwachsene Person.

## KALKBREITE

„Die Genossenschaft Kalkbreite strebt bei den Wohnungsmieterinnen eine ausgewogene Durchmischung an. Um dies zu erleichtern, wird ein Solidaritätsfonds eingerichtet. Dieser soll helfen, Mieterinnen in Notlagen und Haushalte mit einer zu starken Belastung des Haushaltsbudgets durch die Miete resp. durch den Erwerb von Pflichtanteilen zu unterstützen. Im Weiteren soll das Zusammenleben in der Siedlung gefördert werden.“ (*Solidaritätsfondsreglement der Kalkbreite*). Der Fonds speist sich aus Mieter/innen-Beiträgen (pro Monat 25Rp. pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, d.h. z.B. 15.- bei einer 60m<sup>2</sup>-Wohnung), Unterbelegungszuschlägen, freiwilligen Beiträgen/Spenden sowie ggf. freien Mitteln der Genossenschaft.

---

---

## EMPFEHLUNGEN WARMBÄCHLI

In den Statuten wie auch im Strategiepapier „Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?“ ist ein Solidaritätsfonds für Mietzinsverbilligungen für einkommens- und vermögensschwache Personen bereits geplant, aber noch nicht im Detail ausgearbeitet (als Richtwerte sind durchschnittlich 40.- pro erwachsene Person und Monat angegeben). Im Gegensatz zu den Referenzprojekten soll es dabei keine Einkommens/Vermögenskategorien geben, sondern die Bewohnenden sollen sich selbst einschätzen und einstufen (Selbstdeklaration). Dies verringert den administrativen Aufwand und erspart langwierige Diskussionen darüber, wer wie eingestuft werden soll.

Zu klären ist, welcher Anteil aus dem Solidaritätsfonds direkt in Mietzinsvergünstigungen fliessen und ob und wie viel beispielsweise für die Förderung des Zusammenlebens bereit stehen soll (z.B. in Form eines Budgets für das Bewohner/innen-Gremium). Letzteres wird im Sinne einer lebendigen Mitwirkungskultur ebenfalls empfohlen (*siehe Kapitel 3.2.*).

### 5.3. PFLICHTANTEILE UND KAPITALFONDS

Vor allem junge und/oder kleine Wohnbaugenossenschaften verfügen meist nicht über die finanziellen Reserven um ein Projekt vor- bzw. querzufinanzieren, sodass die Bewohnenden relativ hohe Summen in Form von Anteilscheinen bzw. Darlehen einbringen müssen, damit das benötigte Eigenkapital gedeckt werden kann. Das können je nach Projekt und Wohnungsgrösse Beträge von 10'000.- bis 50'000.- sein, eine Summe, über welche längst nicht alle Personen verfügen oder in ihrem persönlichen Umfeld auftreiben können (hierbei sind teilweise Vorbezüge der Pensionskasse möglich). Bei älteren/grösseren Genossenschaften sind die benötigten Eigenmittel pro Bewohner/in meist deutlich kleiner oder können ganz erlassen werden, da die Genossenschaften über Kapitalreserven verfügen.

Mit dem Ziel, auch vermögensschwachen Personen Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum zu ermöglichen, sind auch hier Unterstützungsangebote gefragt. Dies können beispielsweise zinsgünstige/zinsfreie Darlehen (oder Anteilscheine) von solidarischen Privaten (z.B. Genossenschaftsmitglieder die nicht selber in der Siedlung wohnen), Stiftungen oder der öffentlichen Hand sein. Damit kann ein Kapitalfonds geäufnet und bei Bedarf die Reduktion/Erlass oder die Ratenzahlung der benötigten Eigenmittel ermöglicht werden.

Die benötigten Eigenmittel bei der Miete von Wohn- oder Gewerberaum sind dabei nicht zu verwechseln mit dem zu bezahlenden Pflichtanteil um Genossenschaftsmitglied zu werden (i.d.R. ist das die Zeichnung eines Anteilscheins im Wert von 100.- bis 1000.-, unabhängig davon, ob man Räume mietet oder nicht).

---

#### REFERENZPROJEKTE

##### HEIZENHOLZ

Mietet man in Siedlungen vom Kraftwerk1 Räume, müssen 15'000.- pro 35m<sup>2</sup> gemieteter Fläche als Eigenkapital eingebracht werden. Der Kapitalfonds bezweckt die Herabsetzung des einzuzahlenden Genossenschaftskapitals, sofern dieses aufgrund der finanziellen Verhältnisse der Bewohnerin/des Bewohners gemäss Steuererklärung nicht in voller Höhe einbezahlt werden kann. Dabei muss jedoch mind. 1/3 des erforderlichen Anteilkapitals vom Bewohnenden selbst eingebracht werden (Ausnahmen möglich).

##### KALKBREITE

Die Höhe des benötigten Anteilkapitals wird vom Vorstand pro Wohnung resp. Wohnjoker festgelegt. Mit dem Solidaritätsfonds der Kalkbreite (*siehe Kapitel 5.2.*) werden Personen unterstützt, welche sich den Erwerb von Pflichtanteilen nicht leisten können.

##### HUNZIKER AREAL

Für das Wohnen wie auch für das Gewerbe beträgt das Anteilkapital

tal 250.- pro m<sup>2</sup> der gemieteten Wohneinheit oder Gewerbefläche (entspricht z.B. 15'000.- für eine 60m<sup>2</sup> Wohnung). Auf einen begründeten Antrag hin kann mit der Geschäftsstelle eine Ratenzahlung vereinbart werden (auf max. 10 Jahre). Die Mindesteinzahlung bei Einzug beträgt dabei 1/3 des Gesamtbetrages.

---

---

### EMPFEHLUNGEN WARMBÄCHLI

Nebst dem Solidaritätsfonds für Mietzinsreduktionen (*siehe Kapitel 5.2.*) soll Personen, welche das nötige Eigenkapital nicht selber oder in ihrem Umfeld aufbringen können, die Reduktion oder der Erlass der Pflichtanteile ermöglicht werden. Damit die Genossenschaft trotzdem über genügend Eigenmittel verfügt, werden Bewohnende (und weitere solidarische Menschen/Institutionen) dazu aufgefordert, nach Möglichkeit mehr Eigenmittel als obligatorisch vorgeschrieben in die Genossenschaft einzubringen, damit ein solidarischer Kapitalfonds geüffnet werden kann (*vgl. Strategiepapier - Wer soll an der Güterstrasse 8 wohnen?*)

Der Autor steht der Variante von Ratenzahlungen analog zum Hunziker Areal kritisch gegenüber, da dies eine starke Mehrbelastung von einkommens- und vermögensschwachen Haushalten bedeuten kann. Vielmehr sollten grosszügige Zuwendungen in den Kapitalfonds aktiviert werden, was bei der momentanen Bankzinsen und mit dem Argument, ein sinnvolles, solidarisches und nachhaltiges Projekt zu unterstützen, realistisch sein dürfte.

## 6. RAHMENBEDINGUNGEN UND QUARTIERBEZUG

### 6.1. GEMEINNÜTZIGER BAUTRÄGER

Dass sich für gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte gemeinnützige Bauträger im Gegensatz zu profitorientiertem Denken anbieten, wurde an anderer Stelle bereits erwähnt. In der Schweiz überzeugt die Rechtsform der Wohnbaugenossenschaft, in welcher i.d.R. die Mieter/innen auch Genossenschaftler/innen sind und somit über wichtige Geschäfte (und oftmals auch über alltägliche Anliegen) entscheiden können. Solange sich eine Organisation der Gemeinnützigkeit verpflichtet, sind jedoch auch andere Rechtsformen wie eine Aktiengesellschaft oder eine Stiftung durchaus als Trägerschaft denkbar.

Durch die Gemeinnützigkeit können auch Fördermittel beantragt werden, welche profitorientierten Bauträgern nicht zur Verfügung stehen (z.B. Fonds de Roulement vom Bund oder EGW-Anleihen, *siehe Kapitel 5.1.*). Ebenso kann die Gemeinnützigkeit als Argument für - im Verhältnis zum freien Markt - günstigere Landpreise bzw. für die Abgabe von Land im Baurecht genutzt werden. So leisten gemeinnützige Projekte dem Quartier und dem Gemeinwesen einen wichtigen Mehrwert für (z.B. Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum, Übernahme von sozialstaatlichen Leistungen wie interne Sozialdienste, attraktive Begegnungsräume fürs ganze Quartier usw.).

---

---

### EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI

Die Gemeinnützigkeit ist auf dem Areal Warbächli bei allen sechs Bauträgern gegeben. Gemäss Volksabstimmung muss der Anteil der Gemeinnützigen auf dem Areal mindestens 50% betragen, der Gemeinderat liess sich jedoch von der gemeinsamen Eingabe von sechs gemeinnützigen Bauträgern überzeugen und trat somit 100% der Fläche im an gemeinnützige Bauträger im Baurecht ab. Diese Gemeinsamkeit bildet eine wichtige Grundlage für die gemeinsame Entwicklung des Areals.

## 6.2. VERNETZUNG UND ANGEBOTE IM QUARTIER

Entscheidend für die Konzipierung von Infrastruktur, Dienstleistungen und Gewerbe in einer Siedlung ist der Standort des Projekts. Je nach Quartier sind Angebote wie Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten Freizeitangebote oder ein Spitexstützpunkt bereits vorhanden, so dass eine enge Kooperation angestrebt werden kann und Doppelspurigkeiten vermieden werden können. Fehlen jedoch gewisse Angebote, lohnt es sich allenfalls in diese zu investieren, z.B. in einen attraktiven Innenhof oder ein öffentliches Café – einerseits für die eigene Bewohnerschaft, aber auch als Austauschmöglichkeit mit dem Quartier. Um Fehlplanungen zu vermeiden bedarf es dabei guter Kenntnisse des Quartiers bzw. einer sorgfältigen Quartieranalyse (*siehe auch Empfehlungen Warmbächli weiter unten*).

---

### REFERENZPROJEKTE

Bei allen vier Referenzprojekten entspricht die Vernetzung mit dem Quartier einem wichtigen Grundsatz der jeweiligen Projektideen. So wird ein vielfältiger Austausch mit den umliegenden Siedlungen angestrebt und mit verschiedenen Massnahmen gefördert (Vermietung von Räumen, gemeinsame Anlässe, durchlässige und attraktive Aussenräume, Ansiedlung von Gewerbe aus dem und fürs Quartier usw.). Eine Aufzählung aller Angebote würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen, es kann jedoch festgehalten werden, dass sich alle Referenzprojekte aktiv in die lokalen Verhältnisse zu integrieren versuchen, was weitgehend auch gelingt.

---

### EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI

Auch für die WBG Warmbächli ist die Integration ins Quartier ein zentrales Ziel. Erste Kontakte und Zusammenarbeiten sind dank der AG Quartier sowie der Zwischennutzung im 2. OG der Güterstrasse 8, wo sich verschiedene Gruppen (z.T. auch aus dem Quartier) bereits vor dem Umbau treffen und austauschen können, bereits entstanden.

Zudem wurde im Frühling 2016 die Brache auf dem Areal Warmbächli für das Quartier eröffnet ([www.brache.ch](http://www.brache.ch)). Interessierte haben sich hierfür in einem Verein zusammengeschlossen (unabhängig von der WBG Warmbächli) und erste Initiativen sind bereits entstanden oder in Planung. Die Brache (in Kombination mit der Zwischennutzung an der Güterstrasse 8) bietet das Potential für einen neuen Treffpunkt im Quartier. Falls sich ein solcher Treffpunkt etablieren sollte, wäre die Weiterführung eines Begegnungsortes in irgendeiner Form auch während der Bautätigkeit spannend (z.B. mit einer kleinen räumlichen Verlagerung auf das Areal der Mutachstrasse, auch denkbar in Kombination mit einem Baucontainer als Büro für die WBG Warmbächli/Planungsgemeinschaft Areal Warmbächli, sofern auf diesem Areal dann noch nicht gebaut

wird), so dass die Kontakte und Initiativen aus dem Quartier über die Bauphase hinweg weiterbestehen und nach Bezug des Areals Warmbächli weitergeführt werden können.

Weiter ist die Zusammenarbeit und Vernetzung mit dem neu gestarteten Pilotprojekt „Nachbarschaft Bern“ der Stadt Bern im Stadtteil 3 für die WBG Warmbächli sicherlich spannend ([www.nachbarschaft-bern.ch](http://www.nachbarschaft-bern.ch)). „Nachbarschaft Bern“ vermittelt freiwillige Nachbarschaftshilfe im Stadtteil 3 (jedoch ohne professionellen Angebote für Pflege usw.). Ebenso ist die Zusammenarbeit mit dem im Stadtteil 3 bereits sehr gut vernetzten Quartierbüro Holligen der vbg weiterhin zu pflegen.

Um sich ein Bild davon zu machen, wie das Quartier Holligen strukturiert ist und welche Angebote bereits vorhanden sind (und welche möglicherweise nicht), lohnen sich Quartierbegehungen, Gespräche mit Anwohnenden und Fachpersonen sowie eine online Recherche wie z.B.:

#### **Karten wie Google Maps oder map.search.ch**

Anzeige von Geschäften, öffentlichen Gebäuden, Grünflächen, Verkehr usw.

<https://www.google.ch/maps/@46.9473732,7.4155863,559m/data=!3m1!1e3>

<http://map.search.ch/Bern,G%C3%BCterstr.8?poi=bergbahn,gastro,gebaeude,geo,haltestelle,kultur,parkhaus,service,viasuisse,zug>

#### **Geoinformationen des Bundes**

Mit diversen Layern wie Bauzonen, Lärmklassen, Verkehrsnetze, Altlasten, Eisenbahn- oder Strassenlärm, Beschäftigungs- oder Bevölkerungsdichte, ÖV-Güteklassen, Antennenstandorte u.v.m.

<https://s.geo.admin.ch/6caa9914c7>

#### **Date Expedition**

Freiwillige aus der Zwischennutzung an der Güterstrasse 8 trafen sich im Mai 2016 um das Quartier digital zu erkunden, hier sind ihre Resultate:

<https://blog.soda.camp/015/>

Als Fazit der Recherche kann festgehalten werden, dass das Areal Warmbächli in einem funktional sehr durchmischten Quartier (Wohnen, Kleingewerbe, wenige Einkaufsmöglichkeiten, Güterbahnhof, Inselspital, Bremgartenfriedhof, Kindergarten/Berufsschule, Altersheim, Sportplätze usw.) ohne klar erkennbarem Zentrum und als Verbindungsachse zwischen der Altstadt von Bern und Bümpliz/Bethlehem liegt.

Mit der Überbauung Warmbächli, den geplanten Quartierparks neben dem Bremgartenfriedhof sowie beim Schloss Holligen, der neuen Überbauung Mutachstrasse und der Verlängerung der Buslinie Nr. 11 bis zum Areal Warmbächli wird sich der Charakter des Quartiers in den nächsten Jahren grundlegend verändern und viele



neue Bewohnende und Arbeitende anziehen.

Bei dieser Entwicklung kann das Areal Warmbächli die Funktion eines neuen Mikrozentrums übernehmen. Dafür sind Einkaufsmöglichkeiten, ein ruhiger Innenhof zum Verweilen und ein attraktives Verpflegungsangebot auch am Abend (ggf. mit kulturellen Veranstaltungen) gefragt. Gelingt es, mit zwei, drei Ankermieter/innen (z.B. einer Lebensmittelfiliale nahe Bushaltestelle und einem attraktiven Gastronomieangebot an der Güterstrasse 8) sowie zum Verweilen einladenden Aussenräumen Laufkundschaft anzuziehen, ist auch die Ansiedlung von Kleingewerbe wie z.B. ein Veloladen, Coiffure, Café usw. realistisch und kann fürs Quartier und die Siedlung einen Mehrwert bedeuten (*siehe auch folgendes Kapitel*).

Spannend an der Lage in Bezug auf das Thema Altern und Pflegebedürftigkeit ist zudem die Nähe zum Inselspital. Hier sind neue Kooperationen denkbar. Einerseits kann Wohnraum für das Personal zur Verfügung gestellt werden (dies ist offensichtlich ein Bedarf des Inselspitals, müsste aber genauer abgeklärt werden). Andererseits wären neue Pflegemodelle nach dem Prinzip „Ambulant vor Stationär“ bzw. „Pflege zuhause“ dank der räumlichen Nähe zu prüfen. In diesem Zusammenhang ist auch eine gute Zusammenarbeit mit der Non-Profit-Genossenschaft Spitex Bern - der nächste Stützpunkt ist in 5 Min. Velodistanz an der Könizstrasse 60 gelegen - sowie mit dem Altersheim Domicil Steigerhubel lohnenswert. Der Aufbau eines eigenen Pflegestützpunktes für das Areal Warmbächli ist dank der guten Infrastruktur rund ums Areal wohl nur bedingt sinnvoll, aber trotzdem prüfenswert.

Angebote der ausserschulischen Kinderbetreuung sind nebst dem Kindergarten Steigerhubel und einer Spielgruppe an der Freiburgstrasse 6 nur am Rande des Quartiers zu finden. Eine zusätzliche Kita sowie ein Kindergarten auf dem Areal Warmbächli (Vorgabe der Stadt für das Baufeld O3 der FAMBAU) wird mit all den neu zuziehenden Familien im Quartier sicherlich auf genügend Nachfrage stossen.

### 6.3. GEWERBE

Eine kleinräumige funktionale Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeitangeboten machen ein Quartier attraktiv und fördern Aufenthaltsdauer und Kontakte im Nahraum.

Dabei sind Gewerberäume (sofern nicht gerade an sehr zentraler Lage) i.d.R. schwieriger zu vermieten als Wohnungen, was eine vorsichtige Planung notwendig macht. Ein Ankermieter (z.B. ein Lebensmittelladen) und vielfältige Gewerbenutzungen mit (zumindest teilweise) Quartierbezug wie Veloladen, Coiffure, Café/Gastronomie, Kita/Kindergarten usw. beleben das Quartier und können dem Projekt eine (Mikro-)Zentrumsfunktion zuweisen. Bei der Auswahl ist dabei wohnverträgliches Gewerbe ohne grosse (Lärm-)Emissionen zu berücksichtigen (*siehe dazu auch vorangehendes Kapitel*).

---

---

#### EMPFEHLUNGEN WARBÄCHLI

An der Güterstrasse 8 befindet sich momentan der Gemüseverteiler Horai Biofrischdienst AG, welcher im Haus bleiben und gemeinsam mit der Reformbäckerei Vechigen rund die Hälfte der insgesamt rund 4200m<sup>2</sup> Gewerbefläche (wovon eine grosse Fläche ohne Tageslicht ist) nach dem Umbau weiter mieten würde. Momentan sind Machbarkeits- und Finanzierungsabklärungen diesbezüglich im Gange.

Sowohl für die Variante A (Horai bleibt; wenig verbleibende Gewerbefläche mit Tageslicht) wie auch für die Variante B (Horai geht; ca. 4200m<sup>2</sup> freie Gewerbefläche mit und ohne Tageslicht) bestehen noch keine ausgearbeiteten Konzepte.

Hier ist für die WBG Warbächli dringend Handlungsbedarf angezeigt, muss das entsprechende Raumprogramm doch frühzeitig in die Bauplanung einfließen können. Mit einem noch zu erarbeitenden Gewerbe- und Dienstleistungskonzept müssten anschliessend (Frühling 2017) proaktiv Ankermieter gesucht werden und das Raumprogramm im Parterre/Untergeschosse entsprechend deren Anliegen gestaltet werden. Kleinere multifunktionale Gewerberäume können auch erst zu einem späteren Zeitpunkt (ggf. auch erst nach dem Umbau) vermietet und dann im Rohbau oder entsprechend ausgebaut abgegeben werden.

#### 6.4. LOKALE UND REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Die lokalen bzw. regionalen Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau sind in der Schweiz sehr unterschiedlich. So hat beispielsweise Zürich mit rund 25% gemeinnützigen Wohnungen eine lange „genossenschaftliche Tradition“ mit starker Förderung durch die öffentliche Hand während in Bern der gemeinnützige Wohnungsbau nur ca. 10% ausmacht (für eine Übersicht über die Verteilung der gemeinnützigen und städtischen Wohnungen in der Stadt Bern siehe: [http://www.wbg-beso.ch/bern/data/Stadtplan\\_Bern\\_8890.pdf](http://www.wbg-beso.ch/bern/data/Stadtplan_Bern_8890.pdf)). Neue innovative gemeinschaftliche Generationenprojekte sind entsprechend vor allem im Raum Zürich auszumachen, in anderen (Klein-)Städten entstehen nur punktuell vergleichbare Projekte. Zudem ist der Unterschied zwischen Stadt und Land deutlich sichtbar, so sind grössere gemeinschaftliche Genossenschaftsprojekte im ländlichen Raum nur sehr vereinzelt anzutreffen (bspw. die WBG Strassweid in Mittelhäusern zwischen Bern und Fribourg, wobei die Siedlung teilweise als Miteigentümergeinschaft organisiert ist [www.strassweid.ch](http://www.strassweid.ch))

Auch sind die rechtlichen Rahmenbedingungen betreffend Baurechtsvergabe, Förderinstrumenten, individuellen Unterstützungsleistungen im Bereich Wohnen usw. kantonal bzw. kommunal sehr unterschiedlich. Bei der Planung und Realisierung eines neuen Projektes sind somit die lokalen/regionalen Verhältnisse zu berücksichtigen. Die Regionalverbände vom Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz können hier ortsspezifische Beratung anbieten (*siehe auch Fazit und Ausblick*).

#### ===== EMPFEHLUNGEN WARMBÄCHLI

Die Beachtung der lokalen/regionalen Verhältnisse sowie der gesetzlichen Grundlagen gilt selbstverständlich auch für die Bauträger auf dem Areal Warmbächli. Nachfolgend finden sich die Grundsätze der Stadt Bern bei der Abgabe von Grundstücken im Baurecht für gemeinnützige Wohnbauträger (hier als Entwurf für die Ausschreibung Mutachstrasse): [http://www.wbg-beso.ch/bern/data/Grundsätze\\_gem\\_WBT\\_zu\\_Baurechtsvertrag\\_\\_8644.pdf](http://www.wbg-beso.ch/bern/data/Grundsätze_gem_WBT_zu_Baurechtsvertrag__8644.pdf)

## 7. FAZIT UND AUSBLICK

Mit der vorliegenden Studie konnte aufgezeigt werden, dass gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte ein grosses Potential für sich wandelnde Bedürfnisse im Rahmen des gesellschaftlichen und demographischen Wandels bieten. Die Herausforderungen bei der Planung und Realisierung solcher Projekte sind dabei vielschichtig und komplex (*siehe einzelne Aspekte in den Kapiteln 3-6*). Bereits erfolgreich realisierte Referenzprojekte (wie z.B. Kalkbreite, Heizenholz, Hunziker Areal oder Giesserei, welche dieser Studie als Referenzprojekte dienen) wirken jedoch motivierend und verdeutlichen die wichtige gesellschaftliche Funktion neuer Wohnmodelle.

In der Schweiz setzt sich in den letzten Jahren vermehrt die Erkenntnis durch, dass die seit Jahren steigenden Boden- und Mietpreise sowie die profitorientierte Wohnraumversorgung zu Verdrängung, Segregation und oft auch zu sozialer Isolation führen und der Austausch zwischen den Generationen und verschiedenen Milieus gefährdet ist. Neue Wohninitiativen, welche diesen Austausch wieder aktiv fördern und auch Haushalte mit bescheidenem Budget integrieren wollen, stiessen in jüngster Vergangenheit vermehrt auf offene Ohren in Verwaltung, Politik und Bevölkerung. Es zeigt sich somit ein grosses Entwicklungspotential von gemeinnützigen generationendurchmischten Wohnprojekten in der Schweiz.

So erhielt auch in der Stadt Bern der gemeinnützige Wohnungsbau in den letzten Jahren Aufwind, nicht zuletzt dank der deutlichen Annahme der Wohn-Initiative im Jahr 2014, welche festlegt, dass bei Um- und Neueinzonungen mindestens ein Drittel des Wohnraums mit preisgünstigen Wohnungen bebaut oder an gemeinnützige Wohnbauträger (mit Prinzip der Kostenmiete) abgegeben werden muss. So sind bereits bei einigen geplanten Überbauungen in der Stadt Bern (neben Privaten) auch gemeinnützige Trägerschaften vorgesehen, so z.B. beim Viererfeld/Mittelfeld, Gaswerkareal, Areal Reichenbachstrasse oder beim Areal Mutachstrasse (laufender Wettbewerb), bei anderen Arealen sind Genossenschaften bereits in den Startlöchern, wie z.B. die WBG ACHT für das alte Tramdepot Burgernziel oder eben die sechs Genossenschaften für die Überbauung des Areals Warmbächli.

Die WBG Warmbächli, für welche in dieser Arbeit bei verschiedenen Aspekten konkrete Empfehlungen gemacht werden konnten, kann hier, gemeinsam mit den anderen fünf gemeinnützigen Bauträgern des Areals, eine wichtige Vorreiterrolle übernehmen, wird sie doch voraussichtlich die erste Genossenschaft sein, die aktuell ein grösseres gemeinschaftliches Generationenprojekt in Bern umsetzen und erste Erfahrungen damit sammeln wird. Mit einer transparenten Kommunikation und Begleitstudien/Evaluationen können die Erfahrungen der WBG Warmbächli, wie auch die Zusammenarbeit der sechs Bauträger auf einem Areal, dokumentiert und für weitere Projekte nutzbar gemacht werden.

Wichtige Partner/innen für die Realisierung von neuen Generationenprojekten in der Stadt Bern und Umgebung sind dabei traditionelle wie auch neu gegründete Genossenschaften, die Stadt Bern und die Bürgergemeinde als Eigentümerinnen von Land (ev. auch private Landbesitzer/innen), der Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz mit dem Regionalverband Bern-Solothurn und dem „Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau“ sowie die „IG Bern“ (lokale Untergruppe des Regionalverbandes), welche in der Stadt Bern derzeit die Vermittlungsfunktion zwischen Stadt und Genossenschaften bei der Vergabe von Baurechten übernimmt. Und nicht zuletzt ist an dieser Stelle natürlich der Förderverein Generationenwohnen-Bern zu erwähnen, der die vorliegende Studie in Auftrag gab und sich zum Ziel gesetzt hat gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte in Stadt und Agglomeration Bern aktiv zu fördern.

## 8. LITERATURVERZEICHNIS

- Age-Stiftung (2010). Autonomes Wohnen in Gemeinschaft. Age-Dossier. Zürich.
- Age-Stiftung (2012a). Wohnen im Alter: gestern – heute – morgen. Age-Dossier. Zürich.
- Age-Stiftung (2012b). Wohnen für Hilfe – Generationenübergreifende Wohnpartnerschaften. Ein Interventionsprojekt von Pro Senectute Kanton Zürich. Age Impuls. Zürich.
- Age-Stiftung (2013). Stationäres Pflegeangebot in der eigenen Wohnung. Das Betriebsmodell der Stapfer Stiftung Horgen. Age Impuls. Zürich.
- Age-Stiftung (2015). Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Age-Dossier. Zürich.
- Bochsler, Yann et al. (2015). Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und in prekären Lebenslagen. Ein Forschungsprojekt im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz. Bern/Basel.
- Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Gefunden unter [http://www.wbg-schweiz.ch/downloads/171/gemeinsame\\_Charta\\_01\\_01\\_13\\_d\\_2877.pdf](http://www.wbg-schweiz.ch/downloads/171/gemeinsame_Charta_01_01_13_d_2877.pdf)
- Emmenegger, Barbara, Fanghänel, Ilja, Müller, Meike & Nägeli, Bettina (bisher unveröffentlicht). Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen. Als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld (Arbeitstitel). Hochschule Luzern – Soziale Arbeit. Luzern. Siehe auch <https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/forschung/projekte/detail/?pid=1005>
- Feuerstein, Christiane & Leeb, Franziska (2015). GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. München.
- Genossenschaft Kalkbreite (2015). Kalkbreite. Ein neues Stück Stadt. Zürich.
- Gretler Heusser, Simone & Meyer, Simone (2013). Evaluation und Begleitung Nachbarschaftsnetzwerk Sonnmatt Willisau. Schlussbericht. Luzern.
- Hammerich, Anja (2016). Das Warmbächli – jetzt und in Zukunft. Von Visionen, deren Realisierung und Chancen im Hinblick auf ein genossenschaftliches Wohnprojekt. Masterarbeit in Kulturanthropologie, eingereicht an der Universität Basel. Basel.
- Heye, Corinna et al. (2015). Erstvermietung auf dem Hunziker Areal. Instrumente, Prozesse, Erfahrungen. Zürich.
- Hoffmann, Marco & Huber, Andreas (2014). Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz 2010-2014. Zürich.
- Höpfinger, François & Van Wezemaal, Joris (Hrsg.) (2014). Age Report III: Wohnen im höheren Lebensalter. Grundlagen und Trends. Zürich.
- Höpfinger, François (2015). Wandel des dritten Lebensalters. ‚Junge Alte‘ im Aufbruch. Babyboom-Generation - zum Altern einer Generation. Zur Demographie der ‚Babyboomer‘. Gefunden unter <http://www.hoepflinger.com/fhtop/DrittesLebensalter.pdf>
- Krummenacher, Jürg et al. (2013). Altern und Wohnen in der Region Luzern. Schlussbericht der Hochschule Luzern. Luzern.
- Mayer, Amelie-Theres & Lampart, Christoph (2013). Mehrgenerationen-Wohnen als Entwicklungsstrategie für Kleinstädte. Master-Arbeit MAS Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung der Hochschule Luzern. Luzern.

P.M. (1983). Bolo'bolo. Zürich.

Programms Projets Urbains (Hrsg.) (2011). Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit. Bern.

Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen (2014). Altersgerechte Wohnbauten. Planungsrichtlinien. Der Schweizer Standard. Zürich. Gefunden unter: [http://www.hindernisfrei-bauen.ch/beitrag/93\\_PDF\\_Planungsrichtlinien\\_14.2.pdf](http://www.hindernisfrei-bauen.ch/beitrag/93_PDF_Planungsrichtlinien_14.2.pdf)

SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (2009). Norm SIA 500. Hindernisfreie Bauten. Zürich.

Zimmerli, Joëlle & Mueller Schmid, Nadja (2016). Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus. Begleitstudie 2014 – 2016. Winterthur.

Zimmerli, Joëlle & Schmidiger, Markus (Hrsg.) (2016). Demographie und Wohnungswirtschaft. Pensionierte auf dem Wohnungsmarkt. Schriften aus dem Institut für Finanzdienstleistungen Zug IFZ, Band 31, Verlag IFZ - Hochschule Luzern. Zug.

Zychlinski, Jan et al. (2015). Soziale Durchmischung: Mythos oder Realität? Eine empirische Untersuchung eines städtebaulichen Leitbildes am Beispiel der Stadt Bern. Berner Fachhochschule Soziale Arbeit. Bern.

#### **Links zum Thema**

Age-Stiftung (Fokus: Wohnen im Alter)	<a href="http://www.age-stiftung.ch">www.age-stiftung.ch</a>
expert+ (Fachstelle Generationenwohnen)	<a href="http://www.expert-plus.ch">www.expert-plus.ch</a>
Generationen-Akademie von Migros Kulturprozent	<a href="http://www.generationenakademie.ch">www.generationenakademie.ch</a>
GenerationenWohnen Thunstrasse, Burgdorf	<a href="http://www.generationenwohnen.ch">www.generationenwohnen.ch</a>
Innovage (mit dem Netzwerk Bern-Solothurn)	<a href="http://www.innovage.ch">www.innovage.ch</a>
Mehrgenerationenhäuser in Deutschland	<a href="http://www.mehrgenerationenhaeuser.de">www.mehrgenerationenhaeuser.de</a>
Nachbarschaftsnetzwerk Bern, Stadtteil 3	<a href="http://www.nachbarschaft-bern.ch">www.nachbarschaft-bern.ch</a>
Socius - wenn Älterwerden Hilfe braucht	<a href="http://www.programmsocius.ch">www.programmsocius.ch</a>
Vicino Luzern, Nachbarschaftshilfe	<a href="http://www.vicino-luzern.ch">www.vicino-luzern.ch</a>
Walder Stiftung (Fokus: Wohnen im Alter)	<a href="http://www.walder-stiftung.ch">www.walder-stiftung.ch</a>
Wohnbaugenossenschaft ACHT, Bern	<a href="http://www.wbgacht.ch">www.wbgacht.ch</a>
Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn/IG Bern	<a href="http://www.wbg-beso.ch">www.wbg-beso.ch</a>
Wohnbaugenossenschaften Schweiz	<a href="http://www.wbg-schweiz.ch">www.wbg-schweiz.ch</a>

#### **Links zu den Bauträgern auf dem Areal Warmbächli**

Baugenossenschaft Aare	<a href="http://www.bgaare.ch">www.bgaare.ch</a>
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	<a href="http://www.bruennen-eichholz.ch">www.bruennen-eichholz.ch</a>
Eisenbahner-Baugenossenschaft	<a href="http://www.ebgbern.ch">www.ebgbern.ch</a>
FAMBAU Genossenschaft	<a href="http://www.fambau.ch">www.fambau.ch</a>
npg AG für nachhaltiges Bauen	<a href="http://www.npg-ag.ch">www.npg-ag.ch</a>
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli	<a href="http://www.warmbaechli.ch">www.warmbaechli.ch</a>

---

## DIE REFERENZPROJEKTE

### **KALKBREITE (WBG KALKBREITE), ZÜRICH**

[www.kalkbreite.net](http://www.kalkbreite.net)

<http://anleitung.kalkbreite.net>

### **HEIZENHOLZ (WBG KRAFTWERK1), ZÜRICH**

[www.kraftwerk1.ch](http://www.kraftwerk1.ch)

### **HUNZIKER AREAL (WBG MEHR ALS WOHNEN), ZÜRICH**

[www.mehralswohnen.ch](http://www.mehralswohnen.ch)

### **GIESSEREI (WBG GESEWO), WINTERTHUR**

[www.giesserei-gesewo.ch](http://www.giesserei-gesewo.ch)

*Auf den Webseiten der Referenzprojekte finden sich viele in dieser Studie verwendete Dokumente wie Leitbilder, Statuten, Reglemente oder Dokumentationen. Dasselbe gilt für die Webseite der WBG Warmbächli.*

---

## KONTAKTE

### **WOHNBAUGENOSSENSCHAFT WARMBÄCHLI**

Güterstrasse 8

3008 Bern

[info@warmbaechli.ch](mailto:info@warmbaechli.ch)

[www.warmbaechli.ch](http://www.warmbaechli.ch)

### **FÖRDERVEREIN GENERATIONENWOHNEN-BERN**

c/o Innovage

GenerationenHaus

Bahnhofplatz 2

3011 Bern

[info@generationenwohnen-bern.ch](mailto:info@generationenwohnen-bern.ch)

[www.generationenwohnen-bern.ch](http://www.generationenwohnen-bern.ch)

### **ILJA FANGHÄNEL - SOZIALPLANUNG**

Alpeneggstrasse 10

3012 Bern

[ilja@fanghaenel.ch](mailto:ilja@fanghaenel.ch)

[www.fanghaenel.ch](http://www.fanghaenel.ch)