

SUMMARY

GEMEINSCHAFTLICHES UND GENERATIONENÜBERGREIFENDES WOHNEN IN GENOSSENSCHAFTEN

VORSTUDIE

IM AUFTRAG DES FÖRDERVEREINS GENERATIONENWOHNEN BERN-SOLOTHURN
ILJA FANGHÄNEL, NOVEMBER 2016

AUSGANGSLAGE

Die demographische Entwicklung und der gesellschaftliche Wandel mit einer Vielfalt von Lebensstilen und -formen verlangen nach neuen 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.

VORGEHEN

Die Vorstudie entstand im Auftrag des Fördervereins Generationenwohnen Bern-Solothurn, welcher sich zum Ziel gesetzt hat gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte in der Region Bern und Solothurn zu fördern, und dient diesem als Grundlage für seine Tätigkeiten. Die Studie geht der Frage nach, welche Aspekte bei der Planung und beim Betrieb eines gemeinschaftlich orientierten Mehrgenerationenprojekts erfolgversprechend sind. Der Fokus liegt dabei auf den sozialen Aspekten, die baulichen und finanziellen Aspekte wie auch die Rahmenbedingungen finden aber ebenfalls Berücksichtigung. Für die allgemeinen Empfehlungen zu den jeweiligen Aspekten werden entsprechende Erfahrungen von Referenzprojekten (Kalkbreite, Heizenholz, Hunziker-Areal und Giesserei) sowie Fachliteratur beigezogen. Daraus abgeleitet werden konkrete Empfehlungen für die Genossenschaft Warmbächli in Bern, welche sich momentan (November 2016) in der Planungsphase befindet.

SOZIALE ASPEKTE

Generationendurchmischte Nachbarschaftsnetzwerke können auf vielfältige Weise unterstützt und gefördert werden. Durch eine gezielte Vermietungspolitik kann die Zusam-

mensetzung der Mieterschaft betreffend altersmässiger und sozialer Durchmischung aktiv gesteuert werden. Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft in einer Siedlung hat prägenden Einfluss auf die Art von Nachbarschaftskontakten und Formen von Nachbarschaftshilfe und erfordert je nach Bewohnerschaft mehr oder weniger Investitionen von Seiten Genossenschaft, z.B. im Bereich organisierte Nachbarschaftshilfe, gemeinschaftlichen Aktivitäten oder einer professionellen Moderation von Mitwirkungsprozessen (Soziokulturelle Animation oder Siedlungsassistenz).

BAULICHE ASPEKTE

Auch mit baulichen und gestalterischen Elementen können nachbarschaftliche Netzwerke begünstigt (oder eben erschwert) werden. So sind attraktive und zentral gelegene Gemeinschaftsräume, welche von den Bewohnenden aktiv mitgestaltet werden können, wichtige Orte für den Kontaktaufbau und für Engagement für die Siedlung - dies gilt ebenso für einen Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität oder gemeinschaftsfördernden Erschliessungen (Laubengänge, Eingangshalle, Nischen in den Gängen o.ä.). Auch der Wohnungsmix bzw. die Wohnungstypen haben einen grossen Einfluss auf das Zusammenleben. So können z.B. gemeinschaftliche Wohnformen mit einem intelligenten Mix von privaten und gemeinschaftlichen Räumen neue Lebens- und Familienmodelle aktiv unterstützen. Ebenfalls wichtig ist hierbei eine auf die Bedürfnisse der Bewohnenden ausgestattete Wohnung (z.B. Hindernisfreiheit für Menschen mit Pflegebedarf).

FINANZIELLE ASPEKTE

Um auch Menschen mit einem bescheidenen Budget Zugang zu innovativen genossenschaftlichen Projekten zu ermöglichen, braucht es, vor allem bei Neubauprojekten von jungen Genossenschaften ohne finanzielle Reserven, Solidaritätsinstrumente sowohl bei den Mieten als auch beim geforderten Eigenkapital der Bewohnenden (Pflichtanteilscheine).

RAHMENBEDINGUNGEN UND QUARTIERBEZUG

Generationenübergreifende Wohnprojekte sind immer in einen lokalen Kontext eingebettet, auf welchen es Bezug zu nehmen gilt. Je nach Ort/Region unterscheiden sich die gesetzlichen und kulturellen Rahmenbedingungen. Ebenso ist der Quartierkontext ausschlaggebend, wo Synergien möglich und sinnvoll sind bzw. welche eigene Infrastruktur eine Siedlung bereitstellen sollte, um kurze Wege der Bewohnenden zu begünstigen (soziale oder gewerbliche Angebote).

FAZIT

Mit der Studie kann aufgezeigt werden, dass gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnprojekte ein grosses Potential für sich wandelnde Bedürfnisse im Rahmen des gesellschaftlichen und demographischen Wandels bieten. Es zeigt sich somit ein grosses Entwicklungspotential für gemeinnützige Bauträger - insbesondere in Bern, wo entsprechende Projekte zurzeit zwar politischen Rückenwind erhalten, quantitativ jedoch erst wenige Projekte umgesetzt wurden. Hier kann bspw. die Genossenschaft Warmbächli, gemeinsam mit den anderen fünf gemeinnützigen Bauträgern auf dem Areal Warmbächli, eine wichtige Vorreiterrolle für Bern übernehmen. In der Studie werden hierzu - neben allgemeinen Empfehlungen - auch massgeschneiderte Empfehlungen für die Genossenschaft Warmbächli formuliert.

HAUPTSTUDIE

IM AUFTRAG DES FÖRDERVEREINS GENERATIONENWOHNEN BERN-SOLOTHURN
ILJA FANGHÄNEL, DEZEMBER 2017

VORGEHEN

Die Hauptstudie ist die Erweiterung der Vorstudie «Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen in Genossenschaften» (siehe oben). Der Autor hat, basierend auf der Kapitelstruktur der Vorstudie, neue Aspekte zum Thema Generationenwohnen aus Forschung und Literatur sowie aus persönlichen Erfahrungen in der Planung der Genossenschaft Warmbächli (Anstellung als Projektleiter Betrieb) sowie aus weiteren genossenschaftlichen Planungsprozessen in Bern (Aufträge im Mandatsverhältnis) ergänzt. Die Ergänzungen sind dabei jeweils im Dialog mit dem Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn entstanden. Nebst Präzisierungen von einzelnen Aspekten aus der Vorstudie konnten in der Hauptstudie folgende zentrale Erkenntnisse hinzu gewonnen werden:

KOMPLEXER AUFBAU EINES NEUEN GENERATIONENPROJEKTS

Partizipative Planungsphasen in einem bottom-up Projekt wie der Genossenschaft Warmbächli sind äusserst komplex und ressourcenintensiv - v.a. wenn Strukturen und Knowhow neu aufgebaut werden müssen. Eine Alternative dazu stellt eine Mischung von top-down und bottom-up dar. Dies wird z.B. bei der Genossenschaft der Genossenschaft (GdG) angestrebt: Knowhow und Finanzen der bestehenden Berner Genossenschaften werden in einer neuen Mitglieder-genossenschaft gebündelt (top-down) und der Bevölkerung ein Gefäss für partizipative Mitwirkung bei der Entwicklung von genossenschaftlichem Wohnen im Viererfeld/Mittelfeld in Bern bereit gestellt (bottom-up).

KOOPERATIVE PLANUNG

Aber nicht nur der Aufbau einer neuen Genossenschaft ist anspruchsvoll, sondern auch die kooperative Planung und Realisierung von Arealen mit unterschiedlichen Stakeholdern, wie sie in Bern zurzeit an unterschiedlichen Orten vorgesehen oder bereits in Entwicklung sind (Areal Warmbächli, Viererfeld, Gaswerkareal usw.). Hier ist neben fachlichem Knowhow in den Bereichen Architektur, Planung, Bau oder Finanzen vermehrt auch Erfahrung in der partizipativen Prozessplanung sowie einer soziologischen/sozialplanerischen Sicht auf Stadt- und Quartierentwicklung gefragt. Diesbezüglich kann in Bern noch auf relativ wenig Erfahrung und entsprechendes Personal zurückgegriffen werden.

Bei den bereits gestarteten Prozessen kann einerseits eine gewisse Abwehrhaltung gegenüber neuen (partizipativen) Prozessabläufen aber auch ein grosses Interesse an Austausch und gegenseitigem Lernen bei unterschiedlichen Akteuren konstatiert werden.

NEUE WOHN- UND PFLEGEModelle IM ALTER

Ein Bereich der ebenfalls neue Formen von Prozessabläufen, Kooperationen und Finanzierungen fordert ist das Thema des „Alters“. Die Unterteilung in Betreuung und Pflege in klassischen Altersinstitutionen ist überholt und braucht - nicht zuletzt aus Kapazitäts- und Finanzierungsgründen bei der derzeitigen demographischen Entwicklung - alternative Wohn- und Pflegemodelle möglichst im angestammten Wohnumfeld, welche die Verwandten der Betroffenen nicht übermässig belasten. Hier zeigt das Wohn- und Pflegemodell 2030 des Heimverbandes Curaviva die Vision einer durchlässigen Nachbarschaft auf, in welcher alle Stufen der Unterstützungs- und Pflegebedürftigkeit in einem Quartier durch unterschiedliche Akteure abgedeckt werden können.

In Bern besteht auf dem Viererfeld die einmalige Gelegenheit ein solches Modell bereits städtebaulich mitzudenken und das neue Quartier entsprechend zu entwickeln - der bereits dort ansässige Burgerspittel zeigt grosses Interesse an einer solchen Entwicklung und an der Zusammenarbeit mit interessierten Wohnbauträgern. Der Fokus soll dabei nicht nur auf den älteren Menschen liegen, sondern es soll ein Quartier entwickelt werden, in welchem man sich von Geburt bis ins hohe Alter wohlfühlen kann und die jeweils benötigte Unterstützung und/oder eine passende Wohnform in der Nachbarschaft finden kann.

NEUE IDEEN FRÜH IN DIE PLANUNG EINSPEISEN

Damit integrale und partizipative Areal- und Quartierentwicklungen oder neue Modelle für das Wohnen im Alter überhaupt entstehen können, ist die Einspeisung von entsprechenden Ideen bereits in der Anfangsphase der Planung zentral. So ist es unerlässlich, dass entsprechende Akteure mit Politik und Behörden vernetzt sind (Lobbying) und bereits beim Erarbeiten des Wettbewerbsprogramms aber auch in der Zusammensetzung von Jurys vertreten sind.

ERNEUERUNG IN BESTEHENDEN PROJEKTEN UND ORGANISATIONEN

Oftmals ist aber nicht nur bei Neubauten Erneuerung gefragt, sondern auch in bestehenden älteren Trägerorganisationen von Mehrgenerationenprojekten (meist Wohnbaugenossenschaften). So ist nebst einer langfristigen Erneuerungsplanung in den Bereichen Bau und Finanzen teilweise auch in den organisationalen Abläufen (Vermietung, Bewirtschaftung, Zusammenarbeit mit Bewohner/innenorganisationen) eine Organisationsentwicklung zielführend, wollen die Bauträger neue gesellschaftliche Entwicklungen auffangen oder sogar aktiv mitgestalten. Hier zeigt sich an vielen Beispielen, dass der traditionelle Genossenschaftsgedanke wieder neu definiert und an die heutigen gesellschaftlichen Verhältnisse angepasst werden muss (vgl. Emmenegger Barbara; Fanghänel Ilja; Müller Meike (2017) Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen. Luzern.)

POTENTIAL FÜR BERN

Zusammenfassend kann für die Stadt Bern gesagt werden, dass mehrere Arealentwicklungen bereits in Planung sind und genossenschaftliche und gemeinschaftliche Generationenprojekte dabei immer breitere Unterstützung aus Bevölkerung, Politik und Verwaltung erhalten. Aber auch unter den beteiligten Akteuren - in erster Linie unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern von Bern - kommt es vermehrt zu Kooperationen, welche dank gegenseitigem Austausch und der Bündelung von Ressourcen eine nachhaltige Stadt- und Quartierentwicklung ermöglichen.

VERWENDUNG DER HAUPTSTUDIE

Die Hauptstudie wird nicht publiziert, sondern ist als internes und laufend erweiterungsfähiges Arbeitsinstrument für den Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn vorgesehen (siehe auch S.6). Zudem dient die Hauptstudie als Grundlage für die Begleitstudie auf dem Areal Warmbächli (2018-2020), aus welcher Publikationen und Empfehlungen für weitere Generationenprojekte hervorgehen werden (siehe folgende Seite).

BEGLEITSTUDIE

GENERATIONENWOHNEN IN NEUBAUSIEDLUNGEN - AM BEISPIEL DES WARBÄCHLI-AREALS IN BERN

GEFÖRDERT VON DER AGE-STIFTUNG, 2018-2020

Auf dem Areal der ehemaligen Kehrrichtverbrennungsanlage (KVA) im Quartier Holligen entsteht mitten in der Stadt Bern eine neue Siedlung mit rund 300 Wohnungen sowie Arbeitsnutzungen. In einem partizipativen und vernetzten Entwicklungsprojekt werden in der Planungsphase die Grundlagen für eine neue Generationen-Siedlung erarbeitet.

Das ganze Warbächli-Areal wird etappiert bis 2022 ausschliesslich durch gemeinnützige Bauträger entwickelt und realisiert. Als erstes wird die neu gegründete Genossenschaft Warbächli das umgenutzte Lagerhaus an der Güterstrasse 8 beziehen (voraussichtlich 2020), in welchem es u.a. auch Platz für neue gemeinschaftliche Wohnformen für alle Generationen geben soll. Aber nicht nur an der Güterstrasse 8 soll ein modellhaftes Generationenhaus entstehen, sondern das ganze Areal soll durch die sechs Bauträger gemeinsam und für unterschiedlichste Altersgruppen entwickelt werden. So werden in der Planungsphase der Arealentwicklung möglichst ideale Voraussetzungen für ein gelingendes Zusammenleben von Menschen aus verschiedenen Generationen und sozialen Kontexten und mit unterschiedliche Lebensstilen geschaffen.

Die Entwicklung wird von der Age-Stiftung unterstützt und eine Steuergruppe begleitet den Prozess. In der Steuergruppe ist nebst der Age-Stiftung der Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Trägerschaft), der Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn, die Genossenschaft Warbächli, die AG Generationenwohnen (ein Ausschuss der Dachgenossenschaft ISGO der sechs Bauträger), die Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit vgb sowie das Institut Alter der Berner Fachhochschule (BFH) vertreten.

Der Planungsprozess wird dabei vom Institut Alter der BFH dokumentiert und evaluiert, damit die Erkenntnisse aus der komplexen Arealentwicklung einer interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden können (dies in enger Zusammenarbeit mit dem Kommunikationsbüro Projektforum Bern). Der so gesicherte Erkenntnisgewinn kann für weitere Arealplanungen eine substantielle Grundlage bieten und trägt somit zu einer generationengerechten Erneuerung und Innenverdichtung von Quartieren bei.

Die Begleitstudie beginnt Anfang 2018 und dauert drei Jahre - Erkenntnisse aus der Studie werden in geeigneter Form einer interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht (siehe hierzu auch Links zu den beteiligten Institutionen auf S.6).

LINKS

AGE-STIFTUNG

www.age-stiftung.ch

BERNER FACHHOCHSCHULE BFH, INSTITUT ALTER

www.alter.bfh.ch

CURAVIVA (WOHN- UND PFLEGE MODELL 2030)

www.curaviva.ch

FÖRDERVEREIN GENERATIONENWOHNEN BERN-SOLOTHURN

www.generationenwohnen-beso.ch

GENOSSENSCHAFT WARBÄCHLI

www.warmbaechli.ch

GENOSSENSCHAFT DER GENOSSENSCHAFT (GDG)

www.wohnen-viererfeld.ch

ILJA FANGHÄNEL - SOZIALPLANUNG

www.fanghaenel.ch

PROJEKTFORUM BERN

www.projektforum.ch

VEREINIGUNG BERNER GEMEINWESENARBEIT VBG

www.vbgbern.ch

WBG SCHWEIZ - REGIONALVERBAND BERN-SOLOTHURN

www.wbg-beso.ch

Die **VORSTUDIE** kann unter folgendem Link heruntergeladen werden.
In der Vorstudie finden sich auch weiterführende Links und Literatur:
www.generationenwohnen-beso.ch/grundlagen/dokumente

Vereinsmitglieder können die **HAUPTSTUDIE** unter folgender Adresse anfordern: info@generationenwohnen-beso.ch