

Theresa Hilse

Gestapelte Generationen

Merkmale des gemeinschaftlichen –
generationsübergreifenden Wohnens
vor dem Hintergrund der
Generationenschichtung
15.04.2011

Jenaer Schriften zur Sozialwissenschaft Band Nr. 9

Gutachter:

Prof. Dr. phil. habil. Birgit Bütow

Prof. Dr. rer.soc. Ulrich Lakemann

| | |
|--|----|
| Einleitung | 4 |
| 1. Wohnwandel, ein Plädoyer für gemeinschaftliche Wohnformen | 8 |
| 1.1 Demografischer Wandel..... | 8 |
| 1.2 Individualisierung..... | 10 |
| 1.3 Wandel des modernen Wohntypus | 11 |
| 1.3.1 Wohnen und Arbeiten..... | 11 |
| 1.3.2 Öffentlichkeit und Privatheit..... | 12 |
| 1.3.3 Die Verfügung über die Wohnung..... | 13 |
| 1.3.4 Die soziale Einheit des Wohnens..... | 13 |
| 1.4 Folgen für gemeinschaftliche Wohnformen | 17 |
| 1.4.1 „Unity is strength“ – Historische Vorläufer des gemeinschaftlichen Wohnens ... | 17 |
| 1.4.2 Heutige Situation | 18 |
| 2. Gemeinschaftliche Wohnformen | 19 |
| 2.1 Allgemeine Befunde..... | 19 |
| 2.2 Organisations- und Finanzierungsformen | 22 |
| 2.2.1 Eigentums- und Mitbestimmungsverhältnisse..... | 23 |
| 2.2.2 Das Genossenschaftsmodell..... | 26 |
| 2.3 Beteiligung | 28 |
| 2.3.1 Formelle Beteiligung | 29 |
| 2.3.2 Planungsbeteiligung..... | 30 |
| 2.3.3 Inszenierte Beteiligung | 31 |
| 2.3.4 Beteiligung Externer am internen Leben | 31 |
| 2.3.5 Seniorengenossenschaften als Best Practice | 33 |
| 2.4 Gemeinschaftsleben..... | 33 |
| 2.4.1 Nachbarschaft | 35 |
| 2.4.2 Generationenbeziehungen..... | 37 |
| 3. Wohnbedürfnisse verschiedener Altersgruppen und Haushalte | 39 |
| 3.1 Die Wohnbedürfnisse der Altersgruppe 50+ | 39 |
| 3.1.1 Wohnbedürfnisse der Älteren – Allgemeine Befunde | 40 |
| 3.1.2 Wohnwechsel im Alter | 41 |
| 3.1.3 Wohnperspektiven | 42 |
| 3.1.3.1 Wechsel in eine kleinere Wohnung | 43 |
| 3.1.3.2 Wohnen in einer Seniorenresidenz | 43 |
| 3.1.3.3 Wohnen in einer (Alters-)Wohngemeinschaft bzw. Hausgemeinschaft..... | 43 |
| 3.1.3.4 Wohnen in einer Alterseinrichtung..... | 44 |
| 3.1.4 Wohnformen im Alter..... | 44 |
| 3.1.4.1 Altersgerechtes Wohnen | 44 |
| 3.1.4.2 Generationenübergreifende Wohnformen | 45 |
| 3.1.4.3 Altershomogene gemeinschaftliche Wohnformen..... | 46 |
| 3.1.4.4 Betreutes Wohnen – Wohnen mit Service | 46 |
| 3.1.5 Vier zentrale Grundprinzipien für die Wohnplanung im Alter..... | 46 |
| 3.2 Wohnen und Pflege | 47 |
| 3.3 Technik im Alter – Vernetztes Wohnen als Zukunftsstrategie | 50 |
| 3.4 Wohnbedürfnisse von Familien..... | 51 |
| 3.5 Wohnbedürfnisse von Jugendlichen und jungen Erwachsenen..... | 55 |

| | |
|--|-----|
| 4. Wohnen in allen Lebensphasen | 58 |
| 4.1 Raum und Wohnung..... | 59 |
| 4.2 Haus..... | 59 |
| 4.3 Quartier..... | 62 |
| 4.3.1 Wohnzufriedenheit und Quartiersgestaltung | 62 |
| 4.3.2 Gemeinwesenarbeit zur Stärkung des Quartiers | 65 |
| 5. Wohnen im Turm | 66 |
| 5.1 Die Wohnungen..... | 67 |
| 5.2 Nutzungsmischung | 68 |
| 5.3 Das Innenleben | 68 |
| 5.4 Verwaltung | 69 |
| 5.5 Fazit: Wohnen im Turm | 69 |
| 6. Das Holzhochhaus mit Stapelkonzept | 71 |
| 6.1 Konzept und Projektidee | 71 |
| 6.2 Kriterien für ein Konzept..... | 73 |
| 6.2.1 Organisations- und Finanzierungsmöglichkeiten des Holzhochhauses..... | 74 |
| 6.2.2 Beteiligung und Gemeinschaftsleben im Holzhochhaus | 76 |
| 6.2.3 Wohnbedürfnisse verschiedener Altersgruppen und die Stapelidee..... | 80 |
| 6.2.4 Sozialraum Teufen | 82 |
| 6.3 Empfehlungen für die Projektkonzeption..... | 86 |
| 6.4 Ausblick: Eignung des „Stapelhauses“ für generationsoffenes Wohnen | 90 |
| 7. Anhang | 92 |
| 8. Literaturverzeichnis | 100 |
| 9. Abbildungsverzeichnis | 105 |

Theresa Hilse, geboren am 26.03.1987 in Jena, schloss ihr Studium zur Diplom Sozialarbeiterin/ Sozialpädagogin im Sommer 2011 erfolgreich an der Fachhochschule Jena ab. Ihre Forschungsschwerpunkte und –erfahrungen liegen im Bereich gemeinschaftliche Wohnformen und Freiwilligenengagement. Derzeit promoviert sie am Institut für Soziologie der Friedrich-Schiller-Universität Jena.

Impressum

Herausgeber: Fachbereich Sozialwesen
Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena
Postfach 100314
07703 Jena
Tel.: +49 3641 205800
Fax: +49 3641 205801
Homepage: <http://www.sw.fh-jena.de/>

ISSN-Nr.: 1864-9270

Copyright © 2012 Ernst-Abbe-Fachhochschule Jena

Einleitung

*„Das Bild der Gesellschaft ist auf den Boden geschrieben“
(Bertels 2008, zit. nach Chombart de Lauwe, 28)*

Wie De Lauwe mit diesen Worten andeutete, kann die Ordnung einer Gesellschaft u.a. anhand ihrer Wohnweise sowie der Gestaltung der Städte und Landschaften abgelesen werden. Massenwohnbau in Hochhäusern und Eigenheimsiedlungen im Grünen stehen damit nicht nur für Bauweisen, sondern sind ebenso Ausdruck von gesellschaftlichen Trends, Wohnbedürfnissen, Lebensstilen, sozialer Segregation, politischer Steuerung etc. Das Wohnen ist damit nicht nur individuelles Phänomen, sondern auch gesellschaftlich verankert und umgibt die Menschen Tag für Tag.

Solch eine alltägliche Grundkonstante und ihre gesellschaftliche Verknüpfung liefern die Grundlage für zahlreiche wissenschaftliche Themen. Die Fragen der Wissenschaft – insb. der Wohnsoziologie – beziehen sich dabei auf Erkenntnisse, die das Wohnen zu einem Wohnerlebnis machen: Wie ist die Wohnsituation? Welche Personen leben im Haushalt zusammen? Wie ist die Wohnung aufgebaut und in welcher Infrastruktur ist sie eingebettet? Welche Wohnbedürfnisse und –wünsche haben die BewohnerInnen¹? Wie wird die Wohnung genutzt? Gibt es Kontakte zur Nachbarschaft? etc.

Mit Fragen dieser Art beschäftigte auch ich mich in meinem Forschungspraktikum am Institut für Soziale Arbeit an der Fachhochschule St. Gallen. Ich war am Zentrum für Generationen tätig und hatte mit neuen Formen des Wohnens und der Alltagsgestaltung zu tun. Zu meinen Aufgaben gehörten: Hospitationen in Projektgruppen, die sich zum Thema Technikeinsatz im Wohnraum und Techniklösungen für ältere Menschen austauschten, Entwerfen eines Vorschlags für die Arbeitsschwerpunkte einer Beratungsagentur für gemeinschaftliches Wohnen, Beiträge für einen Projektantrag zu gemeinschaftlichen Wohnformen in der Schweiz liefern und sich mit Altersleitbildern und einer Schweizer Generationenpolitik zu beschäftigen. Die wissenschaftlichen Fragen am Kompetenzzentrum Generationen kreisten dabei vermehrt um die Themenaspekte: Gemeinschaftliches Wohnen, Generationenmischung und Wohnen im Alter.

Zu diesem Themenkreis reihte sich ein weiteres Projekt in meiner Praktikumszeit: Ein 14-stöckiges Holzhochhaus für verschiedene Generationen, geplant von einem Architekturbüro. Die Generationen werden im Hochhaus etagenweise „geordnet“, d.h. den verschiedenen Altersgruppen werden Wohnformen und Etagen zugewiesen. Das Konzept sieht vor, dass das ganze Leben mit Hilfe eines Umzugsmodells im Haus verbracht werden kann: Junge Menschen ziehen in die obersten Etagen ein und wandern mit zunehmendem Alter immer weiter nach unten, so dass das untere Drittel von alten Menschen bewohnt wird, das mittlere Drittel von Menschen im mittleren Lebensabschnitt und das obere Drittel von jungen Menschen. Den verschiedenen Altersgruppen werden parallel zu den Etagen auch bestimmte Wohnungszuschnitte zugewiesen.

Für mich schien das Projekt aus zwei Gründen interessant zu sein: Zum einen die Chance an einem ganz konkreten Projekt zu arbeiten und zum andern ein, nach Regeln der Statik und Design geplantes Haus ausgehend von einem sozialpädagogischen Kontext zu betrachten. Für die Betrachtung mittels sozialpädagogischen Blicks waren zwei Schwerpunkte von großer Bedeutung: Erstens die gesellschaftliche Relevanz eines solchen Projektes, d.h. der Umgang mit Tendenzen der Individualisierung im Wohnbereich, die Reaktion auf den demografischen Wandel und die Zukunftsfähigkeit von alternativen Wohnformen. Zweitens das Generationenwohnen an sich, d.h. die Chancen und Konflikte vom Zusammenwohnen unterschiedlicher Generationen für den Einzelnen und das Quartier, die Gestaltung und Organisation von Generationenwohnen und die Wohnbedürfnisse verschiedener Altersgruppen.

¹ In der gesamten Arbeit wird diese Schreibweise verwendet und spricht sowohl männliche als auch weibliche Personen an.

Vor diesem Hintergrund wurde die Projektkonzeption von mir auf die Bedingungen der Realisierbarkeit gemeinschaftlichen-generationsübergreifenden Wohnens im Holzhochhaus untersucht. Dabei findet die sozialpädagogische Betrachtung des Innenlebens – Haushalte und deren Bedürfnisse, Nachbarschaft, Generationenbeziehungen, Organisationsformen generationsübergreifenden Wohnens, Anpassungsfähigkeit einer Wohnung etc. – einer von Architekten geplanten Projektkonzeption statt und liefert Erkenntnisse zur sozialpädagogischen Architektur.

Aufgrund dessen und hinsichtlich der Hauptfragestellung – Ist generationsoffenes-gemeinschaftliches Wohnen im Holzhochhaus für alle Altersgruppen befriedigend realisierbar und welche Bedingungen sind ggf. noch nötig? – setzt sich der Aufbau der Diplomarbeit zusammen und gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teile: Die ersten fünf Kapitel stellen den Theorieteil dar und betrachten das große Spektrum des gemeinschaftlichen Wohnens sowie die Wohnbedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen. Dabei werden immer wieder Schweizer Aspekte und Daten verarbeitet, so dass es i.S. einer sinnvollen Ergänzung zur Mischung von deutscher und schweizer Empirie kommt. Das letzte Kapitel bezieht sich auf die Projektkonzeption der Architekten und nutzt die theoretischen Erkenntnisse, um Empfehlungen i.S. der Hauptfragestellung, zu geben.

Genauer betrachtet gliedern sich die Kapitel folgendermaßen: *Das erste Kapitel* kann als Einleitung zum Kontext Wohnwandel und gesellschaftlicher Wandel gesehen werden. Die Inhalte stellen den gesellschaftlichen Hintergrund dar, warum sich Wohnformen wandeln und alternative, so auch gemeinschaftliche Wohnformen vermehrt ins Gespräch kommen. Dabei betrachtet das erste Kapitel Prozesse des demografischen Wandels, der Individualisierung, des Wohnwandels und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Zum Abschluss schließen sich eine kurze Einführung zu den Vorläufern des gemeinschaftlichen Wohnens und Überlegungen zur heutigen Relevanz dieser Wohnform an. Dieser Abschnitt stellt zugleich die Überleitung zu verschiedenen Aspekten des gemeinschaftlichen Wohnens her.

Nach allgemeinen Befunden widmet sich *das zweite Kapitel* spezifischen Aspekten des gemeinschaftlichen Wohnens und thematisiert die drei Schwerpunkte Organisations- und Finanzierungsformen, Beteiligung und Gemeinschaftsleben. Hier werden Hinweise zur Organisation von Wohnprojekten und Beteiligungsverfahren, Anregungen zum Generationenmix, zur Nachbelegung der Bewohnerschaft und zur Zusammensetzung von Nachbarschaft gegeben. Dabei werden erste Modelle in Sachen Belegung und Beteiligung anhand von Beispielen erarbeitet sowie Finanzierungsfragen im Hinblick auf den Zusammenhang von Rechtsform und Sozialform, auf das Bauen und Wohnen unter dem Dach eines wirtschaftlichen Unternehmens und auf Genossenschaftsmodelle in den Blick genommen. Mit der Betrachtung der verschiedenen Aspekte soll ein erstes Gefühl für die Organisation, das Spektrum, den Aufwand, die Chancen und die Hürden gemeinschaftlicher Wohnprojekte entstehen.

Auf Grundlage dieser allgemeinen Erschließung einer neuartigen Wohnform werden *im dritten Kapitel* Wohnbedürfnisse, ausgehend von der Idee, dass es lebensaltersspezifische Wohnbedürfnisse gibt, fokussiert. Dabei werden drei Altersgruppen bzw. Haushalte – die Altersgruppe 50plus, die Familien und die Jugendlichen und jungen Erwachsenen – betrachtet. Ergänzt werden diese Ausführungen von zwei Abschnitten, in denen die Themen Wohnen und Pflege sowie vernetztes Wohnen i.S.v. Wohnen und Technik behandelt und auf heutige Relevanz geprüft werden.

Der Abschnitt des Wohnens im Alter nimmt im gesamten Kapitel den größten Raum ein, dies liegt daran, dass die Projektkonzeption des Holzhochhauses Einheitswohnen im Seniorenzimmer für das Alter vorsieht und die Frage besteht, ob das wirklich den Wohnbedürfnissen entspricht. Außerdem soll das Hochhaus in einer ländlichen Gemeinde errichtet werden, die in den nächsten Jahren die Folgen des demografischen Wandels verstärkt spüren wird, so dass es Wohn- und auch Pflegemöglichkeiten für das Alter bedarf. Die hauptsächliche Ausrichtung auf die Wohnbedürfnisse im Alter soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass das Holzhochhaus ein Haus für alle Generationen ist, so dass das Wohnen

inmitten einer Familie und als Jugendlicher bzw. junger Erwachsener auch entsprechend berücksichtigt wird. In den jeweiligen Abschnitten werden die wesentlichen Bedürfnisse dargestellt und es wird gefragt, inwieweit Universaldesign i.S.v. Wohnungen, die den Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen entsprechen, realistisch ist.

Nach diesem umfangreichen thematischen Einblick, stellt *das vierte Kapitel* eine Art erste Zusammenfassung dar. Hier werden die baulichen Kriterien für ein Wohnen in allen Lebensphasen anhand einer Untersuchung der Fachhochschule Coburg und der vorherigen Ausführungen verdichtet. Die Gestaltung von Kristallisationspunkten für Begegnung, die Ausrichtung auf ein flexibles Wohnangebot, Auswirkungen des Quartiers auf die Wohnqualität und Wohnortwahl, die Bedingungen für ein Wohnen im Alter und im Generationenverbund und der stärkende Faktor der Gemeinwesenarbeit finden dabei besondere Beachtung.

Das fünfte Kapitel greift das Wohnen im Hochhaus auf und zeigt, welche Vor- und Nachteile ein solcher Bautyp mit sich bringt und wie einige Nachteile ins Positive gewendet werden können. Außerdem wird die Ausgestaltung des Innenlebens thematisiert, um der monotonen Einheitlichkeit der Hochhausstruktur entgegensteuern zu können und gezeigt wie individuelles Wohnen und Nachbarschaft im Hochhaus entstehen kann. Mit diesem spezifischen Einblick in die Hochhausstruktur ist der theoretische Teil der Arbeit abgeschlossen.

Im sechsten Kapitel wird dann die Projektkonzeption des Holzhochhauses genauer betrachtet. Die Stapelidee steht nun vor dem Hintergrund der umfangreichen Theorieausarbeitung auf den Prüfstand und es werden Kriterien für ein Konzept erarbeitet, so dass konkrete Hinweise und Anregungen hinsichtlich der Organisations- und Finanzierungsform, der Beteiligungsverfahren, der sozialen Mischung und des Generationenmix sowie der Integration von Fachpersonen (bspw. Gemeinwesenarbeit) gegeben werden können. Außerdem werden zwei weitere wichtige Aspekte thematisiert: Zum einen werden Überlegungen angestellt, wie die verschiedenen Wohnbedürfnisse vor dem Hintergrund der Stapelidee ausgelebt werden können, welchen Sinn eine Generationenschichtung macht und was dabei hinderlich sowie positiv zu bewerten ist. Zum anderen werden Aussagen zur Infrastruktur und Bevölkerungsentwicklung Teufens getroffen, es zeigt sich, welche Chancen das Quartier bietet und mit welchen Strategien sich das Haus vermehrt ins Quartier einbringen könnte. Daran schließen sich ein generelles Fazit in Form von Empfehlungen für die Projektkonzeption und ein Ausblick an. In diesen beiden Abschnitten wird – i.S. der Beantwortung der Hauptfragestellung – dargestellt, unter welchen Bedingungen Generationenwohnen im Hochhaus möglich ist.

Gesamt gesehen geht die Diplomarbeit zunächst weniger auf die „Stapel-Idee“ ein, sondern untersucht in einem allgemeineren Zugriff das spannungsreiche Feld der Generationenmischung und der gemeinschaftlichen Wohnformen. Daraus werden dann die Anforderungen auch für das Stapelkonzept deutlich. Bezüge zur schweizerischen Lebenskultur und deren Historie werden nicht speziell thematisiert, dies könnte in einer Vertiefung der Arbeit geschehen.

Die meisten Anregungen und Hinweise sind also von hypothetischer Art und werden genutzt, um das Spektrum gemeinschaftlicher Wohnformen aufzuzeigen, ein Gefühl für diese neue Wohnform zu vermitteln und Denkanstöße für die Projektkonzeption zu geben.

An dieser Stelle möchte ich die Gelegenheit nutzen, mich bei den Menschen, die mich im Umsetzungsprozess der Diplomarbeit begleitet und unterstützt haben, zu bedanken. Zunächst bedanke ich mich bei Prof. Dr. Ulrich Otto, der mir das Praktikum am Institut für Soziale Arbeit ermöglichte, mich mit den Schweizer Verhältnissen bekannt machte und mir das Vertrauen schenkte die Expertise für das Architekturbüro zu erstellen. In diesem Zusammenhang danke ich dem ganzen Forschungsteam „Generationen“, die mich bei der Umsetzung der Expertise mit viel Literatur und Denkanstößen unterstützten.

Außerdem möchte ich mich bei Prof. Dr. Birgitt Bütow bedanken, die mir in meinem Themenfindungsprozess mit Rat zur Seite stand und mich förderte sowie Prof. Dr. Lakemann, der die Aufgabe des Zweitgutachters übernimmt. Zu guter Letzt gilt den Menschen, die die Lektoratsaufgaben übernahmen, auch ein besonderer Dank.

1. Wohnwandel, ein Plädoyer für gemeinschaftliche Wohnformen

„Vertrauter Innenraum“ – mit diesen Worten beschreibt Gert Selle vier Wände, die wir heute als Wohnung bezeichnen (Selle 1993, 21). Diese vier Wände bilden einen Ort, der Schutz verleiht, Schutz vor der umgebenden Natur und Schutz des Privatlebens. Im Laufe ihrer Entwicklung musste die Wohnung für immer mehr Funktionen Platz bereithalten. Gleichmann spricht vom allmählichen „Einhausen“² wenn er schildert, dass zuerst das Schlafen, später das Essen und Arbeiten und im Verlauf des 20. Jahrhunderts körperliche Funktionen in den Innenraum eingegliedert wurden (Gleichmann 2000, 276). Damit tritt das Wohnen zu allen Zeiten und Orten auf und ist direkt wie indirekt mit allen Lebensbereichen des Menschen verbunden (Teuteberg 1985, 1). Das macht es auch so schwer den Wohnbegriff zu definieren bzw. abzugrenzen, da im Grunde fast alle Phänomene menschlichen Daseins in diese anthropologische Grundkonstante (ebd., 1) eingehen. Nicht zuletzt muss das Wohnen auch mit den größeren Prozessen menschlicher Sozialisation und Enkulturation in Verbindung gebracht werden (ebd., 2), da Wohnen auch als „soziales Interaktionssystem“ oder regelmäßig wiederkehrendes Handlungssystem zur Existenzsicherung verstanden werden kann (ebd., 1,23).

Der von Gleichmann beschriebene Prozess des „Einhausens“ entwickelte sich mit der Menschheitsgeschichte und erfuhr in Zeiten von Übergängen, wie bspw. bei der Industrialisierung und nach den zwei Weltkriegen, wesentliche Impulse. Demnach ist „der moderne Typus des kleinfamilialen, privaten, von beruflicher Arbeit getrennten Wohnens zur Miete oder im Eigenheim (den wir heute kennen [T.H.]) Produkt einer langen historischen Entwicklung“ (Häußermann 2000, 317). Die Herausbildung des modernen Wohnens bzw. Wohnen in der Kleinfamilie, welches seit den 50er Jahren in der BRD gesellschaftlich gefördert wurde, beginnt sich heute wieder aufzufächern. Das Spektrum an Wohnformen erweitert sich. Häußermann und Siebel finden für die Prozesse der Verengung und Aufzäherung des Wohnens das Bild einer Spindel: Die frühere Vielfalt des Wohnens – das Flett der Bauernfamilie und ihrem Gesinde, das Schlafgängerwesen, die elendigen Wohnverhältnisse der Industriearbeiter, das bürgerliche Wohnen etc. – wurde gesellschaftlich auf einen Typus verengt und differenziert sich seit den 70er Jahren wieder aus (ebd., 317).

Gesellschaftliche Trends unterstützen die derzeitig anhaltende Ausdifferenzierung und nehmen Einfluss auf die Gestaltung zukünftiger Wohnarrangements und Wohnbedürfnisse (Büscher 2009, 9). Grundlage für den Wohnwandel ist die umfassende Veränderung unserer Gesellschaft: auf der einen Seite ist die demografische Zusammensetzung der Bevölkerung einem gravierenden Wandel unterworfen und auf der anderen Seite verändern sich die Gewohnheiten der Lebensgestaltung durch die zunehmende Individualisierung. Hiermit sind zwei Trends genannt, deren erhebliche Auswirkungen auf den Wohnbereich kurz skizziert werden sollen.

1.1 Demografischer Wandel

Der demographische Wandel, insbesondere das Altern der Bevölkerung, gehört zu den gravierendsten gesellschaftlichen Veränderungen und inzwischen auch zu den meist diskutierten Themen unserer Zeit (BiB 2008, 6). Er setzt sich aus zwei – von einander unabhängigen – Entwicklungen zusammen: aus einem ständigen Anstieg der Lebenserwartung und einem Rückgang der Geburtenrate und damit einhergehendem negativen Bevölkerungswachstum (Göschel 2008, 65). Die Alterspyramide wird sozusagen umgekehrt: weniger Kinder werden geboren und die Bevölkerung wird dabei immer älter.

Blickpunkt Deutschland: Die vorliegenden Daten und Prognosen, aus einer Publikation des Statistischen Bundesamtes und des Bundesinstitutes für Bevölkerungsforschung, geben einen kurzen Einblick

² Das „Einhausen“ ist mittlerweile soweit fortgeschritten, dass wir die Natur allenfalls durch große Glasfassaden sehen, aber schon längst nicht mehr spüren.

in die demografische Situation Deutschlands: 2008 lebten in Deutschland gut 82 Millionen Menschen, bis 2020 dürften es – je nach Höhe der Zuwanderung – etwa 1 bzw. 2 Millionen weniger sein. Danach beschleunigt sich die Abnahme: 2050 wird Deutschland voraussichtlich noch knapp 69 bzw. 74 Millionen Einwohner haben, das sind 17% bzw. 10% weniger als jetzt. In Ostdeutschland ergibt sich heute schon ein anderes Bild, die Abwanderungsverluste in den letzten Jahrzehnten und das niedrige Geburtenniveau seit Beginn der 90er Jahre verstärkten den ohnehin durch den Sterbefallüberschuss eintretenden Bevölkerungsrückgang schon jetzt (BiB 2008, 14).

Deutschlandweit wird sich vor allem die Zahl der Kinder und jungen Menschen unter 20 Jahren enorm verringern: Heute gibt es über 16 Millionen Menschen in diesem Alter, 2020 werden es weniger als 14 Millionen sein (ebd., 17). Die Zahl der 65-Jährigen und Älteren wird dagegen von jetzt etwa 16 Millionen auf über 22 Millionen Menschen im Jahr 2030 ansteigen und 2050 rund 23 Millionen Menschen umfassen, d.h., 2050 dürfte ca. jeder dritte Einwohner Deutschlands 65 Jahre oder älter sein. Menschen unter 20 Jahren gibt es dann etwa halb so viele (ebd., 18).

Die demografische Alterung ist nicht nur in Deutschland Trend, auch in anderen westlichen Industrienationen zeigen sich diese Tendenzen: die Geburtenhäufigkeit in diesen Ländern geht ebenso kontinuierlich zurück, die Lebenserwartung im Alter steigt und es zeichnet sich eine Alterung der Bevölkerung ab.

Blickpunkt Schweiz: Wie sich die Schweizer Bevölkerung in den Jahren 2005 bis 2030 entwickelt, hat das Schweizer Bundesamt für Statistik (BFS 2007) in mehreren Szenarien dargestellt. Einige Ergebnisse dieser Bevölkerungsvorausberechnungen (Huber 2008a, 48) sollen kurz präsentiert werden: Zwischen 2005 und 2030 ist ein starkes Bevölkerungswachstum in den Kantonen Zug, Freiburg, Appenzell Innerrhoden, Nidwalden und Schwyz zu verzeichnen. Dieses Wachstum kann in Verbindung mit ansteigenden Haushaltszahlen, weniger Wohnungsleerstand und einer Tendenz zur suburbanen Agglomeration gesehen werden. In den Kantonen Basel-Stadt, Glarus und Uri kann von einem Bevölkerungsrückgang gesprochen werden. Gesamtschweizerisch gesehen, verzeichnet das Land, durch stetige Migrationsströme ein generelles Bevölkerungswachstum. 2009 zählte die Schweiz mit 7.785.806 Millionen Einwohnern ca. 581 Tausend mehr als noch im Jahre 2000 (BFS 2010, 3).

Der Anteil der Personen ab 65 Jahren lag 2009 bei ca. 937 Tausend Einwohnern (ebd., 5). 2030 wird diese Altersgruppe in allen Kantonen über 20% einnehmen, wobei ländlich geprägte Kantone wie Appenzell Ausserrhoden und Schaffhausen den größten Anteil an Personen im Rentenalter (über 28%) aufweisen. Derartig ländliche oder periphere Kantone weisen generell, aufgrund der Abwanderung der jungen Erwachsenen und der mehr oder weniger starken Zuwanderung älterer Personen eine verstärkte Alterung auf. Die Bevölkerung der städtischen Kantone altert aufgrund der nationalen und internationalen Migrationsströme weniger stark. Gesamtschweizerisch werden 2050 ca. 2,25 Millionen über 65-jährige Menschen in der Schweiz leben. Dieser große Anteil der Bevölkerung ist mehrheitlich weiblich, die Gerontologie spricht hierbei von einer Feminisierung des Alters (Huber 2008a, 52).

Anhand dieser Zahlen ist – ähnlich wie in Deutschland – eine Alterung der Bevölkerung zu erkennen, wobei die Schweizer Bevölkerung trotz der stetigen Alterung nicht so stark schrumpfen wird wie die deutsche.

Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

Der demografische Wandel hält neue Impulse für den Wohnungsmarkt bereit. Entsprechend der vorausgegangenen Zahlen wird die Nachfrage von älteren Menschen, insb. Frauen, nach bedürfnisgerechtem Wohnraum zunehmen. Diese Nachfrage und die Bedürfnisse älterer Menschen werden zu einem immer wichtigeren Faktor auf dem Wohnungsmarkt. Künftige Entwicklungen im Wohnbereich werden demnach entscheidend vom demografischen Wandel geprägt sein: Er betrifft das autonome Wohnen zu Hause ebenso stark wie die Sonderwohnformen für ältere Menschen, denn mit zunehmender Lebenserwartung steigt das Risiko an pflegeintensiven Alterserkrankungen wie Demenz, Schlaganfall etc. zu erkranken und in lange Abhängigkeiten zu geraten. So muss vor diesem Hintergrund auch ein voraussichtliches Versorgungsproblem diskutiert werden: Der Anteil der Pflegebedürftigen an der deutschen Bevölkerung wird bis 2030 von 2,6% auf rund 4% steigen (BiB 2008, 49). Der Vizedirektor des Schweizer Bundesamtes für Wohnungswesen Ernst Hauri macht die Sprengkraft dieses Bereichs auch für die stark verbreiteten Sonderwohnformen der Schweiz deutlich: Angenommen, es würden auch in Zukunft rund 20% der über 80-Jährigen in einem Wohn- oder Pflegeheim leben, dann müssten die Heimangebote zwischen den Jahren 2000 (55.000 Plätze) und 2040 gut verdoppelt werden. Das macht 1.400 Plätze jährlich. Aus finanzieller Sicht ist das nicht realistisch, so dass schon von daher der möglichst lange Verbleib in einem autonomen Haushalt verbessert werden sollte.

In dieser Situation wird ageing in place als Möglichkeit gesehen, im Alter länger in der eigenen Wohnung zu bleiben und den Autonomiewunsch der Älteren zu stärken. Allein mit baulichen Mitteln sind diese Ansprüche aber nicht zu befriedigen, da nicht nur das Wohndesign, sondern auch die Infrastrukturleistungen der Umgebung für autonomes Wohnen bedeutsam sind (Heye 2007, 45). Ageing in place erfordert in diesem Sinne ein multidimensionales Angebot: Es bedarf Wohnungen, die eine breite Palette von Wohnleistungen für unterschiedliche Haushalte bereitstellen, um den Verbleib in den eigenen vier Wänden sicherstellen zu können. Eine adäquate Befriedigung dieser Wohnwünsche ist derzeit noch Wunschdenken, obwohl der demografische Wandel für Investoren durchaus interessant und lukrativ sein kann. Von Investorensseite müssen dazu die relevanten Faktoren für ageing in place (Heye 2007, nach Houben, 50): Wohnen, Gesundheitsdienstleistungen und soziale Dienstleistungen beachtet und kombiniert werden. Die Herausforderungen für einen an der Kleinfamilie orientierten Wohnungsmarkt ergeben sich demnach aus dem Wachstum der Älteren und deren individuellen Wohnansprüchen.

1.2 Individualisierung

Die Individualisierung ist ein Leitbegriff zur Beschreibung von gesellschaftlichen Prozessen seit den 70er bzw. 80er Jahren des 20. Jahrhunderts. Derartige Prozesse sind gekennzeichnet durch die Freisetzung des Menschen aus vorgegebenen Sozialformen, den damit einhergehenden Verlust von traditionellen Sicherheiten und der Suche nach einer neuen Form von sozialer Einbindung (Beck 1986, 20). Ganz praktisch gesehen heißt das für jeden Einzelnen, dass die Biografie aus vorgegebenen Fixierungen herausgelöst (ebd., 216) und die Formung dieser als Aufgabe in das Handeln der Individuen gelegt wird. Damit wird das Doppelgesicht dieses Prozesses deutlich: für den Einzelnen erschließen sich „riskante Freiheiten“ (Beck 1994, 32).

Die Individualisierung hat nicht nur ein Doppelgesicht, sie trägt viele unterschiedliche Facetten in sich. In Bezug auf die Biografie zeigen sich die Auswirkungen bspw. in Chancen plurale Lebensmuster auszulernen, der Loslösung von Konventionen, aber auch dem Entscheidungsdruck bei scheinbar unendlichen Möglichkeiten. In Bezug auf das Erwerbsleben resultieren daraus u.a. neue Formen der Beschäftigung und von Arbeitgebern geforderter Mobilität und Flexibilität. In Bezug auf das Wohnen kann von einer Nachfrage nach Erweiterung der Wahlmöglichkeiten bezüglich des Wohnstandorts, und der

Ausstattung der Wohnung (Göschel 2008, 64) sowie von neuen Wohnformen – wie sie bspw. das multilokale Wohnen³ darstellt (Hannemann 2010, 18) – ausgegangen werden.

Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

Der Wohnungsbau wird vor widersprüchliche Anforderungen gestellt: Einmal werden sehr spezifische Bauformen und Wohnungszuschnitte entsprechend einem bestimmten Bedarf nachgefragt, andererseits wechseln die Menschen ihre Wohnformen, so dass die Bauformen flexibel sein müssen, um auf Veränderungen reagieren zu können. Die sich daraus ergebende Problematik ist nach Häußermann Ausdruck von gestiegenen Wahlmöglichkeiten (Häußermann 2000, 333). Die neue Wohnung muss seiner Meinung nach am besten „doppelt so groß und halb so teuer“ (ebd., 333) und für Haushalte mit besonderen Anforderungen wie berufstätige Mütter, Patchwork- oder Einelternfamilien geeignet sein (Mackensen 2007, 317). Ein Wohnangebot, welches heutzutage von der Normalfamilie ausgeht, trägt den unterschiedlichen Bedürfnissen nur noch ungenügend Rechnung. Auf Grundlage dessen wird in der Literatur „eine kostengünstige, bezahlbare, bleibend schöne und nachhaltige Architektur, die gemütliches Wohnen ermöglicht und neue Wohnformen fördert“ (Weber 1999, 31) verlangt.

1.3 Wandel des modernen Wohntypus

Im Rückblick auf die zwei gesellschaftlichen Trends sind die Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und den sozialen Sektor eindeutig zu erkennen. Gerade weil der überwiegende Wohnungsbestand noch auf die Kleinfamilie orientiert ist, kann künftigen Bedarfen nur unzureichend entsprochen werden. Wohnen wandelt sich in Richtung einer vielfältigen Differenzierung (Häußermann 2000, 332) und mit diesem Wandel geht die Veränderung der Elemente, die den einstigen modernen Wohntypus kennzeichneten einher, so dass das Verhältnis von Wohnen und Arbeit, das Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit, die Art der Verfügung über die Wohnung und die soziale Einheit des Wohnens neu formuliert werden müssen.

1.3.1 Wohnen und Arbeiten

In der historischen Entwicklung des Wohnens wurde die Arbeit allmählich aus dem Hause ausgegliedert. Angeregt durch die Industrialisierung entwickelte sich überwiegend ein Modell, welches die Wohnung als Ort der Nichtarbeit beschrieb und die Erwerbsarbeit in außerhäusliche Betriebe verlagerte. Mit diesem Modell entstand die Freizeit und die Wohnung sollte zum Ort der Erholung werden. Im Zuge dessen wurden die Wohnzimmer immer größer und die Küchen auf ein Minimum – siehe hierzu die Frankfurter Küche – reduziert. Die Wohnung als Ort der Nichtarbeit für die Familie und die Hausfrau⁴ waren geboren.

Ein Gegenteil ist in Angesicht flexibler Arbeitszeiten, der geforderten beruflichen Mobilität und technischer Kommunikationsmöglichkeiten zu beobachten. Es zeigt sich eine Tendenz, dass die Wohnung wieder zum Ort der Erwerbsarbeit wird und nicht mehr Gegenpol zum Betrieb ist. Wohnen und Erwerbsarbeit verschmelzen wieder und das hat Konsequenzen für die Organisation des Wohnens.

Ein extremes Beispiel für die Neukonzipierung des Wohn-Arbeits-Kontextes ist das Boardinghaus. In Berlin wurde es als neue Wohnform zwischen Hotel und Appartement diskutiert. Aufgrund der Mobilität der Beschäftigten leistet es fließende Übergänge zwischen Arbeit und Wohnen. Das Zuhause wird ins Hotel eingegliedert (Kuster 2000, 18), damit wird die aufwendige Wohnungssuche erleichtert und die Beschäftigten müssen nicht im anonymen Hotelzimmer leben. Auf der einen Seite kombiniert das Boardinghaus die Privatheit einer Wohnung mit den Serviceleistungen eines Hotels (Kuster 2000, 14)

³ Die Organisation des Alltages über mehrere Wohnstandorte hinweg.

⁴ Wohnen hat– zumindest für die Frauen – immer etwas mit Arbeit zu tun, wenn auch nicht immer mit Erwerbsarbeit.

und auf der anderen Seite werden ein Homeoffice und die zentrale Lage zur Verfügung gestellt. Das Boardinghaus ist damit ein Zuhause auf Zeit (ebd., 14) für hochmobile Arbeitnehmer.

1.3.2 Öffentlichkeit und Privatheit

Diese beiden Gegensätze durchziehen die historische Entwicklung des Wohnens. Fragen nach der Öffnung der Wohnsituation und des Rückzuges in die Privatheit wurden zurzeit der Industrialisierung, mit der Entstehung des bürgerlichen Wohnens, vermehrt diskutiert.

Das zusammengedrückte Wohnen der Fabrikarbeiter ließ im 19. Jahrhundert moralische Diskussionen über Scham und Privatheit vor allem im Bürgertum entstehen. Diese gesellschaftliche Klasse forderte den Rückzug ins Private. Dabei sollte die sich herausbildende Kleinfamilie der Ort des Privaten und Intimen werden. Diese Forderung führte dazu, dass im Laufe des Zivilisationsprozesses immer mehr menschliche Verrichtungen des alltäglichen Lebens hinter die Kulisse der Öffentlichkeit verdrängt und mit Schamgefühl belegt wurden (Elias 1994, Bd.2., 313). Elias beschreibt eine damit einhergehende Spaltung des menschlichen Triebhaushaltes in eine öffentliche und eine private Sphäre (Elias 1993, Bd.1, 354). Diese neue Art sich zu verhalten drückt sich auch in der Art der Raumgestaltung aus. Giddens spricht in seiner Theorie der Strukturierung (Giddens 1997, 174ff) von einer Regionalisierung der Räumlichkeiten. Mit dem Bedürfnis nach Intimität und Privatheit und dem Wandel des Familienlebens haben die Wände in den Wohnungen zugenommen und es sind verschiedene Regionen entstanden. Die Aufteilung orientiert sich dabei an dem Muster von vorderseitigen und rückseitigen Regionen: Vorderseitige Regionen sind öffentlich, hier spielt das Zurschaustellen („die gute Stube“) eine große Rolle, rückseitige Regionen bezeichnen dagegen den Rückzug, das Private (Schlafzimmer, private Bäder etc.) und damit alles, was verborgen bleibt (ebd., S.179). Allein durch die bisweilen zur heutigen Zeit gebliebene Aufteilung der Räume wird das Spannungsfeld der Pole Öffentlichkeit und Privatheit deutlich.

Der hier beschriebene allmähliche Rückzug der Kleinfamilie endete mit einer überwiegenden Verborgenheit von privaten Tätigkeiten. Heutzutage eröffnet sich wieder ein neues Spektrum des Privaten, eine Loslösung von der Verengung auf den kleinfamilialen, privaten Wohntypus wird erkennbar. Häußermann und Siebel sprechen im Zuge dieses Trends von einer Individuierung im Privaten und neuen Nachbarschaften: Einerseits erfährt das Leben innerhalb der Wohnung eine stärkere Zunahme von Einzelpersonen (Individuierung), andererseits zeigt sich in neuen Wohnformen wie Wohn- und Hausgemeinschaften eine Öffnung des Privaten hin zu inszenierter, selbst organisierter Nachbarschaft (Häußermann 2000, 329). Innerhalb der neuen Nachbarschaften werden soziale Netze bewusst organisiert, Haushaltsfunktionen gemeinsam erledigt und versucht, die oftmals vorherrschende Anonymität zu durchbrechen.

Ausgehend von der Individualisierungsthese lässt sich dieser Trend folgendermaßen erklären: Die Individualisierung fördert auch „die Sehnsucht nach der Gegenwelt“, nach Geborgenheit, Intimität und Nähe (Beck-Gernsheim 1994, 125). Daran anschließend erklärt auch Mackensen, dass komplementär zur Individualisierung eine Gemeinschaftsehnsucht entstanden ist (Mackensen 2007, 325). Mit der Veränderung traditioneller Lebensformen und der Zunahme der Einpersonenhaushalte scheint ihrer Meinung nach das Bedürfnis nach Gemeinschaft in enger Nachbarschaft zugenommen zu haben (Mackensen 2007, 325). Häußermann und Siebel belegen in einem anderen Kontext, dass neue Nachbarschaften als Äquivalent für ausgedünnte soziale Netze oder Lücken in der Verwandtschaft stehen könnten (Häußermann 1992, 211).

Bisher war die Geschichte des Wohnens von zunehmender Individualisierung und Privatisierung gekennzeichnet: Der gemeinsame Vorratskeller wurde durch den Kühlschrank ersetzt und die Waschküche durch die Waschmaschine. Heute besteht anscheinend wieder der Wunsch nach Gemeinschaft, so dass in neuen Wohnkonzepten – quasi als Gegentrend – neben privaten auch an gemeinschaftliche Fläche gedacht wird.

1.3.3 Die Verfügung über die Wohnung

Die Verfügung über die eigene Wohnung bzw. das Haus ist in der Form des Eigentums am Höchsten. Genau diese exklusive Verfügungsmöglichkeit macht die Attraktivität von Privateigentum aus (Häußermann 2000, 322). Nur wird es für eine große Zahl von Menschen immer schwieriger, sich diese Exklusivität zu leisten: Aufgrund flexibler Arbeitsstrukturen und Beschäftigungsverhältnisse sowie experimenteller Lebensstile und der geforderten geografischen Mobilität wird es zunehmend unkalkulierbar, sich erstens mit einem hohen Kredit zu belasten und zweitens an einen Wohnort zu binden. Es sind also neue Formen der Einbindung von BewohnerInnen gefragt. Diese Konzepte finden sich zunehmend in Prozessen der Planungspartizipation, in Mitbestimmungsstrukturen im Wohnalltag oder im Gemeinschaftseigentum wieder. Hiermit sollen die Verfügungsmöglichkeiten der BewohnerInnen auch außerhalb des Eigentums gestärkt werden. Besonderes Interesse erlangen in diesem Zusammenhang Formen des genossenschaftlichen oder gemeinschaftlichen Eigentums (siehe hierzu Kapitel 2.2 und 2.3). Fragen des Eigentums und der Beteiligung können zudem als Möglichkeiten gesehen werden, differenzierten Wohnwünschen zu begegnen und die soziale und materielle – insb. hinsichtlich ökologischer Aspekte – Wohnumwelt mitgestalten zu können.

1.3.4 Die soziale Einheit des Wohnens

Die Kleinfamilie kennzeichnete einst die soziale Einheit des Wohnens (Häußermann 2000, 323). Der heutige Haushalt wird nur noch selten von der Kleinfamilie besetzt. Aufgrund der Pluralisierung von Lebens- und Beziehungsformen ist die Kleinfamilie nur noch eine unter zahlreichen Lebensformen, denn die Zahl derer, die nichttraditionelle Lebensweisen praktizieren steigt an (Peuckert 2008, 9). Hierbei geht es um die Entwicklung neuer Haushaltstypen, die sich der traditionellen Form der Familie (die verheirateten Eltern und die leiblichen Kinder, getreu dem Muster: Vater, Mutter, Kind) zur Seite stellen. Der Wandel der Haushalts- und Familienformen lässt sich in allen westlichen Industrienationen nachweisen und geht zu Lasten des „Dreigenerationenhaushaltes“ und des Haushaltstyps „verheiratetes Paar mit Kindern“ (ebd., 27).

Neben der Kleinfamilie herrschen nun auch „neue“ Haushaltstypen vor, die den Wohnalltag prägen. Häußermann und Siebel kennzeichnen hier vier Gruppen:

- Die Singles
- Die unverheirateten zusammenlebenden Paare
- Die Alleinerziehenden
- Die Wohngemeinschaft (Häußermann 2000, 323).

Innerhalb dieser vier Gruppen sind nur die Wohngemeinschaften – entstanden durch die Studentenbewegung der 70er Jahre – wirklich neu. Junggesellen und wilde Ehen hat es, wenn auch in geringerer Zahl, schon immer gegeben. Die neuen Begriffe für die „alten“ Haushaltsformen fallen heute moderner und neutraler aus, sie sind eben nicht mehr auf die verpasste Familiengründung (wie „alte Jungfer“) bezogen (ebd., 323).

Bevor die vier Haushaltstypen im Folgenden näher betrachtet werden, ist ein allgemeiner Trend vorweg zu nehmen: Die Zahl der Haushalte nimmt beständig zu und die Größe der Haushalte (Personen je Haushalt) verringert sich. Dabei erhöht sich die Wohnfläche pro Person stetig: Gegenwärtig stehen in Deutschland pro Person 42m² zur Verfügung, 1960 waren es in Westdeutschland noch 19m² und 1980 30m² (Noll 2009, 2). In Deutschland verfügt etwa jeder zweite Haushalt über zwei oder mehr Räume pro Person (ebd., 4).

In der **Schweiz** zeigt sich ein ebenso rasanter Anstieg der durchschnittlichen pro Kopf Wohnfläche. Pro Person hat sie von 1990 bis 2000 zugenommen und ist von 39 auf 44m² gestiegen (BWO 2008., 10). Seit 2000 hat sich die Wohnfläche – jedes Jahr – schätzungsweise um einen halben Quadratmeter pro Person erweitert (ebd., 10).

Singlehaushalte

Seit 1925 ist die Zahl der Alleinlebenden kontinuierlich gestiegen (Häußermann 2000, 323). Heute dominieren die Singlehaushalte nicht nur beim klassischen Klientel – junge Menschen im Studium, Ausbildung, ältere Menschen – sondern auch bei Altersgruppen, die eigentlich der Familienphase zugeordnet werden könnten (Halfar 2008, 121). Aufgrund der Verbreitung in verschiedenen Altersgruppen ist die Verfünffachung in den letzten 100 Jahren auf ca. 14,7 Millionen Haushalte in Deutschland zu erklären (BiB 2008, 63). Der überwiegende Teil der Ein-Personenhaushalte wird dabei von Frauen bewohnt (Statistisches Bundesamt 2008, 115). Bezüglich der Altersgruppen zeigt sich zwischen 1991 und 2005 gerade bei den jüngeren Menschen ein deutlicher Anstieg der Singlehaushalte. In der Altersgruppe der 20 bis unter 25-Jährigen hat sich der Anteil von 17 auf 22% erhöht. Bei den 25- bis unter 35-Jährigen ist ein Anstieg von 17 auf 25% zu verzeichnen (BiB 2008, 63). Auch für das Seniorenalter wird ein Anstieg an Ein-Personenhaushalten erwartet: Bis 2030 wird die Zahl der Senioren-Einpersonenhaushalte von momentan 5,2 Mio. auf 9,2 Mio. ansteigen (Halfar 2008, 122).

Die Schrumpfung der Haushalte geht nicht automatisch mit einer Verkleinerung der Wohnfläche einher: Allein lebende Menschen verfügten im Jahr 2006 im Durchschnitt über 68m² (Statistisches Bundesamt 2008, 219). Diese Quadratmeterzahl ergibt sich aus der Tatsache, dass so gut wie jede Wohnung – egal für wie viele Mitglieder – mit einem eigenen Bad, einer Küche und anderen Wohnräumlichkeiten ausgestattet ist.

Der Zuwachs an Ein-Personenhaushalten wird häufig als Großstadtphänomen beobachtet: Berlin stellt die Singlehauptstadt in Deutschland dar (Hannemann 2010, 16). Dies kann in Zusammenhang mit einem weiteren Trend gesehen werden: Der Renaissance der Städte (Häußermann 2000, 221).

In der **Schweiz** zeigt sich ein ganz ähnliches Bild: Im Jahr 2000 wurden 3,1 Millionen Privathaushalte gezählt, das entspricht einer Zunahme von 27% gegenüber 1980 (BFS 2008, 1). Trotz des Anstieges der Haushalte haben die darin lebenden Personen nur um 13,5% zugenommen. Gesamtschweizerisch sinkt die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt laut dem berechneten Szenario von 2,23 (2005) auf 2,02 (2030) Personen. Erklärbar sind diese Tendenzen durch den Anstieg von Ein- und Zweipersonenhaushalten. Die Einpersonenhaushalte verzeichnen hier schon seit Jahren ein enormes Wachstum: 1980 gab es in der Schweiz 710 Tausend Singlehaushalte, 1990 waren es 920 Tausend und 2005 wurde mit 1,2 Millionen Einpersonenhaushalten die Millionengrenze überschritten (ebd., 1). Bis 2030 ist ein Wachstum auf 1,6 Millionen zu erwarten. Demgegenüber wird es in den nächsten 19 Jahren einen 10-prozentigen Rückgang der größeren Haushalte geben.

Unverheiratete zusammenlebende Paare

Das Zusammenleben als unverheiratetes Paar ist nicht erst eine Erscheinung der letzten Jahre, nur die Anzahl der Paare, die sich nicht ehelichen, hat sich verändert: Zwischen 1998 und 2008 ist die Zahl der nichtehelichen Lebensgemeinschaften von 494 Tausend auf 690 Tausend gestiegen (BMFSFJ 2010, 21). Insgesamt ist also eine Zunahme von nichtehelichen Lebensformen festzustellen. Dabei lässt sich die Lebensgemeinschaft häufig mit den Worten klein und paarzentriert beschreiben, denn gerade die nichtehelichen Lebensformen ohne Kinder haben stark zugenommen: 1996 machten sie 2,7 Millionen aus und fast 10 Jahre später, im Jahr 2005, entschieden sich 3,4 Millionen Menschen für ein Leben ohne Kinder (BiB 2008, 60).

Der Anteil der unverheirateten Paare mit Kindern ist von 1 Million im Jahr 1996 auf 1,5 Millionen im Jahr 2005 gestiegen (ebd., 60). 7% der nichtvolljährigen Kinder wachsen 2008 in einer Lebensgemeinschaft auf, 77% dagegen in einer Ehe (BMFSFJ 2010, 22). Von den Lebensgemeinschaften mit Kindern erziehen 13% ein Kind, 5% zwei Kinder und 4% drei Kinder (ebd., 23).

Aus diesem Abschnitt lassen sich zwei wesentliche Trends ableiten: Einerseits nehmen nichteheliche Formen des Zusammenlebens – vor allem in Ostdeutschland – zu und andererseits sinken die Haushaltszahlen mit Kindern. In der **Schweiz** zeigt sich diesbezüglich ein ähnliches Bild: 1990 wurden 728 Tausend alleinlebende Paare gezählt und 10 Jahre später waren es 825 Tausend Paare, die sich nicht für Kinder entschieden. Das unverheiratete Zusammenleben ist in der Schweiz längst zur Norm geworden, obwohl nach wie vor meistens geheiratet wird, wenn Familiennachwuchs geplant ist (BFS 2008a, 8). Trotz der Bereitschaft zur Ehe wird der Familie ein wachsender Nichtfamiliensektor gegenüber gestellt. Dieser setzt sich nicht nur aus jungen Erwachsenen und älteren Menschen zusammen, sondern auch aus einer wachsenden Zahl von kinderlosen Paaren (ebd., 8): 2005 machten Paare mit Kindern und Paare ohne Kinder 28% der Haushalte aus. Nach dem berechneten Szenario wird sich die Haushaltsstruktur 2030 zugunsten der Paare ohne Kinder verschieben, diese Haushalte steigen auf 32% an und Haushalte von Paaren mit Kindern gehen auf 21% zurück (ebd., 8).

Alleinerziehende

Auch bei den Einelternfamilien ist ein Zuwachs zu beobachten: 1998 gab es 1,3 Millionen und 10 Jahre später schon 1,6 Millionen Alleinerziehende in Deutschland (BMFSFJ 2010, 21). 2008 waren somit 19% alleinerziehend, davon lebt ein überwiegender Teil in den neuen Bundesländern: Der Anteil der Einelternfamilien macht hier 26% aus und ist damit ca. 10% höher als in Westdeutschland (ebd., 21). Vor allem die Frauen sind es, die ihre Kinder allein aufziehen. 16% der Kinder bis 18 Jahren wuchsen 2008 in Deutschland bei einem alleinerziehenden Elternteil auf, 15% davon bei einer alleinerziehenden Mutter (ebd., 22). 27% der Alleinerziehenden erziehen dabei ein Kind, 14% zwei Kinder und 11% 3 Kinder (ebd., 23). Bei dieser Haushaltsform kommen die Problematik der Kinderbetreuung und damit das Thema der Vereinbarkeit von Familie und Beruf erschwerend hinzu. Außerdem zeigen sich bei Alleinerziehenden ein hohes Bezugsniveau von staatlichen Leistungen sowie ein erhöhtes Armutsrisiko.

Die beschriebenen Tendenzen sind ebenso in der **Schweiz** zu erkennen: Die Anzahl von Einelternfamilien ist innerhalb von 10 Jahren um ca. 30 Tausend auf 183 Tausend im Jahre 2009 angewachsen. 2007 lebte jeder sechste Teenager (17%) in einer Einelternfamilie (BFS 2008a, 8) und auch in der Schweiz ist ein Armutsrisiko zu erkennen: 18% aller Alleinerziehenden sind auf Sozialhilfe angewiesen und 26,7% von Armut betroffen (ebd., 13).

Wohngemeinschaften

Diese Wohnform existiert erst seit dem Ende der 60er Jahre, obwohl das Zusammenleben von nichtverwandten Personen ja nicht völlig neu ist (siehe das bäuerliche Flett oder das Schlafgängerwesen). Von 1970 bis 1982 verdreifachte sich die Zahl der WG's und versechsfachte sich dann bis 1990 auf über eine Million (Häußermann 2000, 327).

Was als etwas Revolutionäres, als Gegenteil zur Kleinfamilie begann, änderte sich schnell zu einer, auf Versorgungsprobleme reagierenden Wohnform. Aus der Kommune ist im Laufe der Jahre die Zweck-WG geworden (ebd., S.327). Heutzutage sind Wohngemeinschaften vor allem bei Menschen in der Ausbildung beliebt, sie erhalten aber auch im Zuge der Diskussion über altengerechtes Wohnen – sowohl in Deutschland, als auch in der Schweiz – mehr Aufmerksamkeit.

Der Trend der Ausdifferenzierung von Haushalts- und Wohnformen würde den Wohnungsmarkt nicht so beeinflussen, wenn nicht die Pluralisierung jeder einzelnen Biografie hinzukommen würde, denn immer mehr Menschen erfahren in ihrer Biografie unterschiedliche Lebensformen: Sie leben nacheinander z. Bsp. als Single, als Verheiratete, als geschiedene Alleinerziehende und dann wieder in einer Lebensgemeinschaft. Ihre Gesamtbiografie erfährt also mehrere Wechsel von Haushaltsformen und die Anforderungen an Wohnverhältnisse fächern sich dementsprechend auf (Hradil 2001, 2). Das Wohnen wird damit vielfältiger und unübersichtlicher, wie auch die Biografie der einzelnen Menschen (Häußermann 2008, 223).

Häußermann und Siebel halten die hier beschriebene Ausdifferenzierung nicht für eine „flüchtige Modeerscheinung“, sondern sehen Symptome eines gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels in ihr (ebd., 228f). Zu diesem Wohnwandel gehören noch zwei weitere Trends, die nur kurz Erwähnung finden sollen:

Ökologisches Wohnen

- Aufgrund der Zunahme von Haushalten und steigender Wohnfläche pro Kopf muss Wohnen im Sinne von ökologischem Wohnen neu gedacht werden. Das bedeutet u.a. nachhaltiger Einsatz von Technik (Heizungs- und Energiesysteme), ökologische Verhaltensweisen (Carsharing, gemeinsame Waschküchen etc.) und vielleicht auch die Installation von Gemeinschaftsräumen, um kleine Wohnflächen zu kompensieren.

Urbanisierung

- Die Reize des urbanen Lebens werden wieder entdeckt (Mackensen 2007, 322), so dass die Kernstadt gegenüber dem Umland an Bedeutung gewinnt (Siebel 2010, 7). Die Renaissance der Städte lässt sich durch die schwächer werdenden Argumente für eine Suburbanisierung erklären:
 - Familiäre Lebensweisen als Basis für den Wunsch nach dem Einfamilienhaus nehmen ab.
 - Es fehlt an langfristiger Kalkulierbarkeit von Einkommen als Bedingung für Kreditfähigkeit.
 - Der städtische Arbeitsmarkt ist unter Umständen weit entfernt und es bedarf eines fahrbaren Untersatzes.
 - Die Verbindung von Familie bzw. Haushaltsorganisation und Beruf kann durch städtische Infrastrukturen besser gelingen (Läpple 2008, 26; Siebel 2010a, 7).

1.4 Folgen für gemeinschaftliche Wohnformen

Im Rückblick auf die gesellschaftlichen Entwicklungen und den Wandel des Wohnens ist zu erkennen, dass ein Großteil der Haushalte im Binnenraum der Wohnung nicht mehr gemeinschaftlich organisiert ist. Die Großtrends verweisen hierbei auf ein Wohnen weniger, zunehmend sogar einzelner Menschen (Göschel 2008a, 64).

Neben dem demografischen und sozialen Wandel ergeben sich die neuen Wohntrends ebenso aus Entscheidungen der Städtebau- und Wohnungspolitik, durch Akteure der Wohnungswirtschaft und durch bewusste Entscheidungen der einzelnen Menschen. Die Veränderung der Haushalts- und Familienformen, eine wiederkehrende Verschränkung von Wohnen und Erwerbsarbeit, die partielle Öffnung der Wohnung zur Öffentlichkeit etc. lassen das Interesse der Menschen an neuen Wohn- und Gemeinschaftsformen seit geraumer Zeit so wachsen. Mal sind diese Konzepte schon in der Planung partizipativ angelegt, mal von Grund auf gemeinschaftlich oder auch generationenübergreifend organisiert. Das Interesse wächst aber nicht nur für die Menschen im Privatraum, sondern auch die Politik sieht im gemeinschaftlichen Wohnen, als spezifisches Engagementfeld, viele Potenziale.

1.4.1 „Unity is strength“ – Historische Vorläufer des gemeinschaftlichen Wohnens

Die Potenziale des gemeinschaftlichen Wohnens wurden aber nicht erst mit Aufkommen von Individualisierungsprozessen bzw. dem demografischen Wandel entdeckt. Schon viel früher experimentierte man mit kollektiven Wohnformen: Aufgrund der elendigen sozialen Verhältnisse in den Ballungszentren der Industrialisierung entwickelten „utopische Sozialisten“ (Bollerey 1977, 8) wie Robert Owen, Charles Fourier und Jean-Baptiste-Andre Godin erstmals Ideen vom idealen Zusammenleben der Menschen. In ihren architektonischen Reformvorschlägen reagierten sie u.a. mit Ideen der Stadt- und Landschaftsplanung sowie mit Konzeptionen vom Umgang miteinander auf gesellschaftliche Mängel (ebd., 8). Allen war dabei der Gedanke einer Verbesserung der gesellschaftlichen Zustände gemeinsam und Wohnen war in alternative Gesellschaftsentwürfe eingegliedert (Häußermann 2000, 95).

Der Engländer **Owen** hatte das Ziel, mit vorbildlichen Siedlungen der Arbeiterklasse und darin stattfindenden kommunikativen Abläufen wie Gemeinschaftsfesten, der Kollektivierung der Hausarbeit und vor allem der Bildung und Erziehung der Kinder und Jugendlichen, das Elend zu beenden. In seinen idealen Siedlungen – „New Harmony“ Kommune in Amerika – sah er die Basis für die Entwicklung des Menschen zum moralischen Wesen (Bollerey 1977, 169). **Fourier** hatte ganz ähnliche Gedanken, konnte sie aber im Gegensatz zu Owen nicht in der Breite praktizieren. Nach Meinung des Franzosen sollte die Architektur den menschlichen Trieben gerecht werden (ebd., 110) und eine Sozialisation durch das Kollektiv fördern. Auch hier sollte eine Arbeitsteilung bezüglich des Haushaltes und der Kindererziehung stattfinden, damit die Frau auch anderen Beschäftigungen nachgehen kann. Die Auflösung des einzelnen Haushaltes zu Gunsten des Kollektivs sollte ihre Emanzipation fördern. **Godin**, ein Schüler Fouriers, zog andere Schlüsse aus der Verteilung der Hausarbeit und Kindererziehung. Er wollte die Familie nicht auflösen, sie aber durch ein Netz von Infrastrukturen unterstützen.

Letztendlich scheiterten diese Ideen an ihrem „gesellschaftlichen Fremdkörperdasein“ (ebd., 169) und die bürgerliche Meinung gewann in der weiteren Wohnungsreformdiskussion an Dominanz. Der Weg des gemeinschaftlichen Wohnens fand hier aber nicht sein Ende, sondern ging in Deutschland Anfang des 20. Jahrhunderts in Form von Genossenschaften weiter. Aus der Not heraus wurde mit den anfänglichen Selbsthilfeprojekten die Wohnraumbeschaffung organisiert und der Grundstein des sozialen Wohnungsbaus mit Wohnraum für die Kleinfamilie gelegt. Nach einer Entwicklungsstagnation bildete sich, ausgehend von den Wohngemeinschaften der Studentenbewegung in den 70er Jahren, eine Welle von Wohnbauexperimenten. Private Initiativen formulierten immer wieder ihre Wohnbedürfnisse und –ideen und das Verhältnis von Wohnungsbauproduzent und Konsument sollte neu definiert werden. Gemeinschaftliche und vor allem partizipative Wohnformen waren wieder im gesellschaftlichen Ge-

spräch. In der Nachfolge der Wohnbauexperimente entstanden Ende der 80er Jahre vermehrt gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte, hier war der gesellschaftliche Wandel i.S. der Individualisierung der Hauptgrund für die Entwicklung. Die „neuen Wohnformen“ sind im Wesentlichen durch zwei Merkmale gekennzeichnet: zum einen durch den Aspekt des Gemeinschaftlichen und zum anderen durch das partizipative Element. Von nun an erweiterte sich das Spektrum des gemeinschaftlichen Wohnens und der Grundgedanke wurde in vielfältigen Konzepten umgesetzt (Weeber + Partner 2001, 160). Im Zuge der Aufmerksamkeit des demografischen Wandels gerieten nun auch vermehrt generationenübergreifende und Gemeinschaftsformen für das Alter in den Blick.

1.4.2 Heutige Situation

Gemeinschaftliche Wohnformen sind in ihrem ganzen Spektrum längst keine exotischen Wohnformen mehr, aber trotz einer langjährigen gesellschaftlichen Diskussionen sind sie bis heute keine Selbstläufer und können als „vorbildliche Einzelprojekte“ (Weeber + Partner 2001, 160) bezeichnet werden. In ihrem geschichtlichen Verlauf setzten sie dem kleinfamilialen Wohnen das Wohnen im Kollektiv entgegen und experimentierten in Bezug auf den Wohnraum mit der Verschränkung von Privatheit und Öffentlichkeit.

In der heutigen Situation des demografischen Wandels und der zunehmenden Ausdifferenzierung der Gesellschaft sind sie nicht mehr nur privat, sondern auch politisch im Gespräch. Was aber fördert das Aufflammen einer Wohnform, die historisch ein Fremdkörperdasein führte? Hierzu sollen drei Aspekte genannt werden:

- Der Wohnungsmarkt, der bisher an der Kleinfamilie orientiert war, wird vor komplexe und widersprüchliche Anforderungen gestellt. Menschen in einer Dienstleistungsgesellschaft sind es gewohnt, dass auf ihre Bedürfnisse reagiert wird und möchten das auch im Wohnbereich ausleben.
- Im Zuge des demografischen Wandels und dem prognostizierten Pflegenotstand werden Wohnformen für das Alter immer wichtiger und zukünftig mehr nachgefragt, einen besonders großen Stellenwert erfährt dabei das ageing in place.
- Der soziale Wandel in Form der Pluralisierung von Familienformen, einer hohen Erwerbsquote von Frauen und der geforderten geografischen und sozialen Mobilität führt bei einigen⁵ Familien dazu, dass sie eine große geografische Distanz überwinden müssen um sich zu besuchen, so dass es Familien – wie die Einelternfamilien – gibt, die Schwierigkeiten haben, ihre Alltagsabläufe allein zu organisieren und dass es allgemein schwerer wird, familiäre Unterstützungsleistungen aufrecht zu erhalten.

Das gemeinschaftliche Wohnen kann sicherlich nicht auf alle Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels reagieren, auch wenn es oftmals so dargestellt wird. Es kann aber auf einzelne Momente Einfluss nehmen. Gemeinschaftliches Wohnen in seiner derzeitigen Entwicklung steht für eine große Herausforderung der modernen Gesellschaft: Wie könnte es aussehen, gemeinschaftlicheres Wohnen moderner, bunter, individualisierter und auch alter Menschen? Wie könnten sie aussehen, die neuen Verbindungen zwischen einsam und gemeinsam? Im Folgenden soll genauer hingeschaut werden: Um was geht es den Menschen hier?

⁵ Nicht alle Familien sind durch die geografische Distanz zerrissen, oftmals überwiegt sogar eine geringe räumliche Trennung zwischen den Familienmitgliedern.

2. Gemeinschaftliche Wohnformen

2.1 Allgemeine Befunde

Der umfassendste Begriff für das Zusammenleben von Individuen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen unter einem Dach und damit die Integration verschiedener Wohnformen im gleichen Haus ist das integrierte Wohnen. Integriertes Wohnen schließt gemeinschaftliches, generationenübergreifendes und barrierefreies Wohnen ein, ist aber auch eine Bezeichnung für die Kombination von Wohnen und Serviceleistungen oder Wohnen und Arbeiten (Schittich 2007, 9). Integriertes Wohnen darf nicht auf die Integration von Menschen mit Behinderung oder mit Migrationshintergrund reduziert werden. Vielmehr ist es das gemeinschaftliche Zusammenleben unterschiedlicher Bewohnergruppen mit dem Ziel nachbarschaftliche Hilfe zwischen den BewohnerInnen und damit zwischen den Generationen anzuregen (Ebner 2007, 11). Unter gemeinschaftlichem Wohnen als Form des integrierten Wohnens werden relativ neuartige Wohnformen verstanden: in einer Gemeinschaft, aber dennoch privat. Gemeinschaftliches Wohnen ist ein dauerhafter Zusammenschluss von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander teilen (Rettenbach 2008, 13).

Der Fokus dieser Form des gemeinschaftlichen Wohnens liegt darin, die Verengung auf immer kleinere und isoliertere Einzelhaushalte aufzubrechen, das Spektrum zwischen ihnen und stationären Heimformen vielfältiger zu gestalten und Alternativen zum Alten- und Pflegeheim denkbar werden zu lassen. Außerdem geht es vielfach um die intergenerationelle Zusammensetzung und Gemeinschaftlichkeit. Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen können als Pendant zur zunehmenden Individualisierung der Gesellschaft und des anonymen Wohnens gesehen werden. Sie versuchen, die zwei gegensätzlichen Pole Privatheit und Öffentlichkeit so zu verbinden, dass statt starrer Grenzen vielfältige Übergänge – mit der Möglichkeit von Privatsphäre – entstehen können. Aus solchen Verbindung ziehen gemeinschaftliche Wohnformen neue Ressourcen.

Diese Ressourcen können darin bestehen, drohender Isolation vorzubeugen und sich stärker gegenseitig bei Alltagsproblemen zu unterstützen. Auch wenn die beschriebenen Ressourcen für eine Hausgemeinschaft etwas großartig klingen, sind es oftmals die kleinen Dinge im alltäglichen Leben, wie der vielbeschworene regelmäßig kurze Plausch an der Eingangstür, der dazu beitragen kann, Einsamkeit zu verhindern.

Wenn versucht wird, das Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit neu zu balancieren, so liegen darin nicht nur Ressourcen, sondern zugleich große Herausforderungen für ArchitektInnen und PlanerInnen und dies in zweierlei Hinsicht: einmal in Bezug auf das Bauwerk und zum anderen in Bezug auf den Bauherrn. Bezüglich des Bauwerkes wünschen sich die meisten Menschen autarke Wohnungen, die den Privatbereich darstellen, daneben zeigt sich aber, dass gerade gut gemachte Gemeinschaftsflächen wichtige Kristallisationspunkte für Begegnung sein können. Dabei dürfen die Begegnungsflächen nicht künstlich wirken, sie müssen wie selbstverständlich ins Haus und Wohnumfeld eingebunden sein. Eine Integration von Privatheit und Öffentlichkeit bzw. Gemeinschaftlichkeit muss in ausgewogener Weise gelingen. In Bezug auf den Bauherrn stehen sämtliche – mit der Bauaufgabe vertrauten – Akteure vor der Herausforderung, dass sie die Bedürfnisse verschiedener Wohnparteien berücksichtigen und sie in alle wesentlichen Entscheidungen einbeziehen müssen, obwohl sich die zukünftigen BewohnerInnen oftmals noch als Gruppe formieren.

Merkmale des gemeinschaftlichen Wohnens

Aus dieser kurzen Beschreibung lassen sich einige Merkmale gemeinschaftlicher Wohnformen ableiten. Als zentrale Merkmale des gemeinschaftlichen Wohnens werden von Helene Rettenbach Selbstbestimmung, Partizipation und Engagement (Rettenbach 2008, 13) zusammengefasst. Hieber u.a. listen folgende Merkmale explizit gemeinschaftlicher Wohnformen auf (Hieber 2005, 13):

1. Mitwirkung der BewohnerInnen bei der Projektentwicklung (Planung, Organisation, Realisierung des Projektes, Gemeinschaftsleben, Selbstverwaltung, Alltag, Mitspracherecht bei der Belegung etc.)
2. Besondere Qualitäten des Zusammenlebens (Gemeinschaft beginnt vor dem Einzug)
3. Raum für Gemeinschaft (selbstorganisierte, gemeinsame Aktivitäten)
4. Mischung der BewohnerInnen (Unterschiede nach Alter, Herkunft, Einkommen) bei ähnlichen Wohnvorstellungen
5. Wohnraumgestaltung (Anpassungsfähigkeit an sich wandelnde Bedürfnisse)
6. Angestrebte Integration in das umgebende Wohnquartier
7. Bestandteil des Selbstverständnisses: gegenseitige Hilfe
8. Verwirklichung gemeinschaftsfördernder Baukonzepte

Die Umsetzung gemeinschaftlicher – so auch generationsübergreifender – Wohnprojekte soll Selbstständigkeit, zwanglose Gemeinschaft, Sicherheit und Geborgenheit herstellen (Ebner 2007, 12). Unter gemeinschaftlichen Wohnen lassen sich verschiedene Initiativen subsumieren (Büscher 2009, 20), deshalb finden sich genannte Merkmale in unterschiedlichen Ansätzen wieder. Das damit eröffnete Spektrum gemeinschaftlicher Wohnformen soll anhand des unten stehenden Schaubildes verdeutlicht werden:

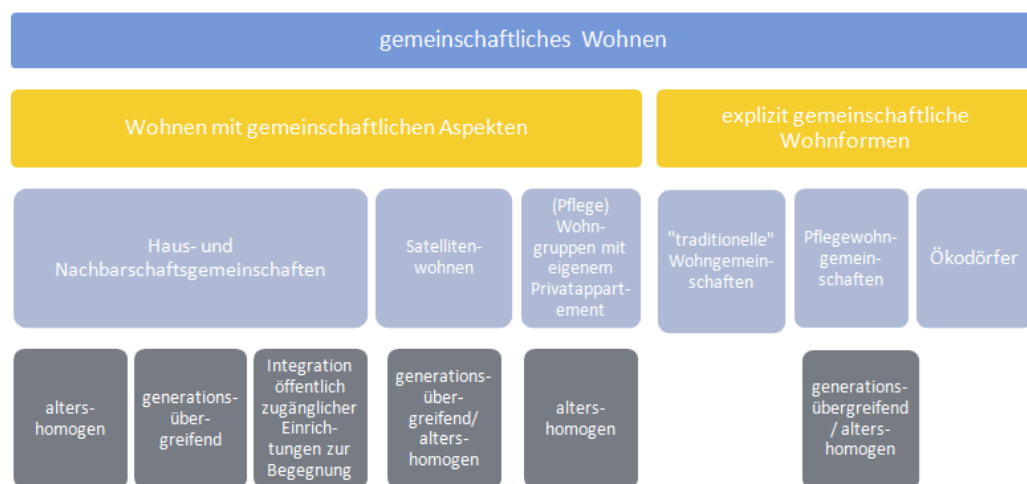


Abbildung 1: Spektrum des gemeinschaftlichen Wohnens (Eigene Darstellung)

Gemeinschaftliches Wohnen „ist eine Lebensform, die unterschiedliche Ausprägungen annehmen kann, die sich also nicht exakt normieren oder verregeln lässt [...]“. (Göschel 2010, 247). Es gibt eben vielfältige Formen, wie gemeinschaftliches Wohnen umgesetzt werden kann: altershomogen, generationenübergreifend, bewohnerinitiiert oder auch trägerinitiiert. Gemeinschaft kann explizit – beim Öffnen der Zimmertür – oder auf Distanz – beim Öffnen der Wohnungstür – verstanden werden. Das Spektrum hinsichtlich der Gemeinschaft kann in unterschiedlicher Weise vorliegen, es bewegt sich im Wesentlichen zwischen den Polen Haushaltsgemeinschaft und autonomen Wohnparteien.

Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens

Die Form des gemeinschaftlichen Wohnens stößt auf große Sympathie, da es viele Bedürfnisse anspricht. Das Besondere an einer Haus- und Nachbarschaftsgemeinschaft mit Generationenbezug ist die Möglichkeit des bunten Gemeinschaftslebens, der vielfältige Austausch, das gegenseitige Profitieren von Erfahrungen und die Aussicht auf umfassende Hilfe. In funktionierenden gemeinschaftlichen Wohnformen ergeben sich faszinierende Reaktionen: solidarisches Miteinander, gemeinsames Gestalten, Selbstbestimmung, Selbstverwaltung (Weeber + Partner 2001, 6) und Austausch zwischen den Generationen. Es kann von Win-Win-Effekten für alle Beteiligten gesprochen werden.

Für die Gemeinschaft und die Belebung eines Quartiers sind das selbstbestimmte Leben in der Gemeinschaft und die Gestaltung des Wohnumfeldes positive Effekte. Das Engagement untereinander kann außerdem die öffentlichen Hilfesysteme entlasten (Rettenbach 2008, 15) und als Ergänzung der wohlfahrtsstaatlichen Leistungen gesehen werden. Bernd Halfar spricht hierbei von volkswirtschaftlichen Effekten des gemeinschaftlichen Wohnens und meint insb. die Verringerung von Sozial- und Pflegekosten (Halfar 2008, 126).

Neben diesen gemeinnützigen Effekten lassen sich auch im Mietwohnungsbau positive Erträge erkennen: Zum einen kennen die VermieterInnen die Menschen, die ins Gebäude ziehen und zum zweiten zeigen viele internationale empirische Erfahrungen, dass es sich hier um MieterInnen handelt, die sich überdurchschnittlich für das Haus engagieren, verantwortungsvoll und sorgsam damit umgehen und die vorhaben, länger im Haus zu wohnen (Orth 2008, 21).

Gemeinschaftliches Wohnen versteht sich eben nicht nur als reine Wohnform, sondern auch als Lebensform. Als zentraler Erfolgsfaktor wird die sorgfältige Auswahl der Wohnpartner, die externe Begleitung, Moderation und Beratung der Gruppe und das genaue Abklären gegenseitiger Erwartungen gesehen. Die zukünftigen BewohnerInnen benötigen den Willen, Toleranz, Geduld, Durchhaltevermögen, Fingerspitzengefühl und Motivation für ein (selbstorganisiertes) gemeinschaftliches Wohnprojekt. Ein wichtiger Aspekt für das Zusammenleben ist immer wieder die Balance von Privatsphäre und Gemeinschaft.

Die hier aufgezählten vielfältigen gemeinschaftlichen wie gemeinnützigen Effekte solch alternativer Wohnprojekte stellen sich nicht per se optimal ein, sondern sind von vielen Rahmenbedingungen abhängig. Gemeinschaftliches Wohnen ist immer wieder auch mit Hürden in der Entstehung, aber auch im Alltagsleben verbunden.

Vielfältige Hürden – Entstehung, Realisierung, Projektmanagement

Eines gleich vorweg: So viel Sympathie und Zustimmung die Idee erhält, mehr Generationenaustausch und gar Gemeinschaft in Wohnformen zu kultivieren, so anspruchsvoll ist dies. Das hängt natürlich sehr davon ab, welche der o.g. Formen realisiert werden soll, selbst da, wo es „nur“ um das Wohnen geht, zeigen sich häufig vielfältige Probleme, Herausforderungen, auch Grenzen des gemeinschaftlichen Wohnens. Derartige Wohnformen dürfen deshalb nicht allzu romantisch betrachtet werden, sie bürden vielfältige Hürden in sich und stellen einen „mühsamen Weg bis zur Realisierung“ dar (Novy-Huy 2008, 31).

Problemereiche liegen oftmals im zwischenmenschlichen Bereich, in der Finanzierung, in baulichen Mängeln und in mangelnder Zukunftsplanung (MieterNachfolge etc.) (Hieber 2005, 118). Diese Grenzen stellen hierbei keine unüberwindbare Barriere dar, denn mit gezielter Planung können bauliche Mängel oder Zukunftsfragen beachtet, gedanklich durchgespielt und Lösungsansätze dafür gefunden werden. Dazu bedarf es nicht nur Fachmeinungen, sondern ebenso der Beteiligung zukünftiger MieterInnen. Gerade selbstorganisierte Formen des gemeinsamen Bauens werfen noch einmal viel mehr Fragen auf. Aber auch das selbstorganisierte Wohnen mit gemeinschaftlichen Aspekten – auch ohne

gemeinsames Bauen – will gekonnt und ausgehalten sein, bspw. wenn es darum geht, tragfähige Gruppen zu finden, zu bilden und zusammenwachsen zu lassen.

Alles in Allem sind gemeinschaftliche Wohnformen komplex und anspruchsvoll, nicht zuletzt deshalb sind sie heute noch so exklusiv. Es ist derzeit eine Herausforderung, Modelle zu entwickeln, die breiteren Schichten den Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnformen ebnen könnten, die die viel beschriebenen Hürden entschärfen und den Aufwand bis zur Realisierung gemeinschaftlicher Wohnoptionen deutlich senken.

2.2 Organisations- und Finanzierungsformen

Die Finanzierung ist ein umfangreicher, teils unverständlicher Komplex von Finanzierungs- und mietrechtlichen Fragen, von Finanzierungsmodellen für unterschiedliche zahlungskräftige Menschen, von Fragen der Nachfolgeregelung und der Investorensuche. Viele Interessierte und Projekte scheitern bis heute an dieser komplizierten Hürde. Die Frage, die Bernd Halfar diesbezüglich aufwirft, fasst vielfältige Diskussionen und Überlegungen hinsichtlich der Finanzierungshürde zusammen: „Wie lassen sich aus Stolpersteinen Trittsteine machen, damit das wachsende Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen für die beteiligten Akteure in fruchtbare und vergleichsweise unkomplizierte Modelle münden kann?“ (Halfar 2008, 127).

Diese Frage kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden, da der hier stattfindende Einblick in Organisations- und Finanzierungsformen keine umfassende Auslotung sämtlicher Akteure, deren Interessen und Möglichkeiten umfasst, sondern Überlegungen im Hinblick auf den Zusammenhang von Rechtsform und Sozialform, auf das Bauen und Wohnen unter dem Dach eines wirtschaftlichen Unternehmens und auf Genossenschaftsmodelle anstellt.

Es gibt eine Vielzahl an Möglichkeiten, wie man gemeinschaftliches Wohnen (rechtlich) organisieren kann. Die verschiedenen Optionen hängen dabei stark von den Eigenmitteln, von den Vorstellungen des Zusammenlebens, von der Haftung und Flexibilität bei Änderungen sowie von den gewünschten Außenbeziehungen zu Banken, Architekten etc. ab. Hinsichtlich der Initiierung, Planung und Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte haben sich in einer beauftragten Untersuchung der deutschen Landesbausparkassen vier Modelltypen herauskristallisiert.

Von BewohnerInnen initiierte Projekte:

1. Das Bauherrenmodell (eine Bewohnergruppe tritt als Bauherr auf – häufig auch Baugruppenmodell genannt)
2. Das Bauträgermodell (eine Gruppe findet einen Bauträger wie z. Bsp. Wohnungsbaugesellschaften, soziale Unternehmen etc.)
3. Das Genossenschaftsmodell (die Gruppe gründet eine Genossenschaft)

Projektförderung:

4. Das Stiftungsmodell (Kommunen, Geldinstitute und andere Akteure gründen eine Wohnstiftung) (Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen 2000, 12).

Der idealtypische Ablauf gruppeninitiiertter Projekte sieht hinsichtlich der Planung und Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens diese Reihenfolge vor: Den Anfang eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes bildet die Gemeinschaft. In diesem Sinne findet zuerst eine Gruppe interessierter Menschen zusammen und klärt dabei Interessen, Vorstellungen, Sympathien und Antipathien ab und begibt sich dann in den Prozess der Absprache von Rechts- und Finanzierungsfragen.

Das vordergründige Recht in der Planungs- und Wohnphase ist damit das Recht auf die Gestaltung der Gemeinschaft und des Zusammenlebens (Kompetenznetzwerk Wohnen 2010). Sind die grundständigen Regelungen getroffen, werden die Suche eines entsprechenden Grundstückes und die Planung des Hauses wichtig. Dieser Ablauf dauert oft Jahre und hält – freundlich formuliert – einige Höhen und Tiefen bereit. Für viele Einzelpersonen und Interessengruppen waren und sind die komplexen Hürden so groß, dass sie daran scheitern oder aber extrem viel Energie verschleifen.

Aus diesem Grund sollte langfristig eine möglichst gut passende Gruppenkonstellation gesichert werden. Dazu müssen folgende Faktoren bedacht werden:

- Wer wählt die BewohnerInnen (für die Nachbelegung) aus?
- Nach welchen Kriterien sollen sie ausgewählt werden?
- Wie soll Gemeinschaft entstehen?
- Wie können die Projektziele möglichst langfristig gesichert werden?

Das sind Fragen, die sich meist schon weit vor der Bauphase stellen. Die Gemeinschaft ist für viele Menschen der Grund, weshalb sie ein solches Projekt wagen. Deshalb muss die Beteiligung zur Gestaltung der Gemeinschaft bei Erstbezug und bei Nachbelegung geregelt werden. Hierzu sind die wichtigsten Modelle im folgenden Abschnitt unter der Überschrift „Belegungsmodelle“ zusammengefasst. Das Recht auf Mitgestaltung und Mitbestimmung, nicht nur zu Themen der Gemeinschaft, ist in gemeinschaftlichen Wohnprojekten überaus wichtig. Von daher kommt der Frage der Verfügung über die Wohnung bzw. des Eigentums und der Mitbestimmungsmöglichkeiten eine zentrale Bedeutung zu (Kompetenznetzwerk Wohnen 2010).

2.2.1 Eigentums- und Mitbestimmungsverhältnisse

Hinsichtlich der Verfügungs- und Mitbestimmungsverhältnisse existieren drei Hauptkategorien (Kompetenznetzwerk Wohnen 2010):

- Gemeinschaftliches Wohnen in fremdem Eigentum - Wohnen zur Miete
- Gemeinschaftliches Wohnen in individuellem Eigentum - mit individueller Verantwortung für die Finanzierung
- Gemeinschaftliches Wohnen in gemeinschaftlichem Eigentum - zwischen Miete, Nutzungsentgelten und finanzieller Beteiligung

Neben diesen drei Kategorien bestehen zahlreiche Mischtypen. Es gibt Wohnformen, wo sich die verschiedenen Eigentumsformen mischen und MieterInnen und WohneigentümerInnen gemeinsam leben.

Gemeinschaftliches Wohnen in fremdem Eigentum

Das Eigentum für die Wohnanlage liegt nicht bei den BewohnerInnen, sondern bei einem fremden Investor, d.h. die BewohnerInnen wohnen zur Miete (Kompetenznetzwerk Wohnen 2010). Die Verhältnisse zwischen VermieterIn und MieterIn werden durch das geltende Mietrecht und die Mietverträge bestimmt. Neben den Mietverträgen besteht eine Hausordnung und regelt das formale Gemeinschaftsleben.

Gemeinschaftsimpulse im Mietwohnungsbau

Für ein – neben der Hausordnung – weitergehendes Gemeinschaftsleben können weitere Regelungen geschaffen werden: Bei der Projektentwicklung können die MieterInnen Absichtserklärungen abschließen. Die Mietergemeinschaft kann sich aber auch zusammenschließen, in dem sie einen Mieterverein gründet, der Verträge mit dem Eigentümer abschließen und Gemeinschaftseinrichtungen verwalten kann. Für eine weitgehend selbstständige Verwaltung kann ein Generalmietvertrag der Mieter-

gemeinschaft attraktiv werden (Kompetenznetzwerk Wohnen 2010). Anhand dieser Verfahren können Gemeinschaftsimpulse im Mietwohnungsbau verankert werden.

Wohnprojekte unter dem Dach eines Wohnungsunternehmens

Der Rahmen des Mietwohnungsbaus – d.h. die Zusammenarbeit mit einem Wohnungsunternehmen – bietet vielfältige Spielräume für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Wesentliche Bedingungen für die Realisierung sind die Bereitschaft und die Ausdauer des Wohnungsunternehmens für Beteiligungsprozesse und individuelle Lösungen. Hierfür benötigt das Unternehmen geschultes Personal bezüglich der Begleitung von Beteiligungs- und Gruppenprozessen. Außerdem muss sich das Unternehmen zu derartigen Projekten bekennen und dies öffentlich machen, damit Gruppen den Weg zu ihm finden (Stemmer 2010, 11). Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Rahmen des Mietwohnungsbaus umzusetzen bringt Vorteile für beide Seiten: Das Unternehmen geht mit einer festen Nachfragegruppe kein Vermietungsrisiko ein und erschließt sich den Markt der Gruppenwohnprojekte. Präsentiert das Unternehmen diese Vorhaben der Öffentlichkeit, kann es sein Image mitunter positiv aufwerten. Für die zukünftige Bewohnergruppe ergeben sich Entlastungen in den Bereichen der Rechtsfragen, der Bautechnik, der Verwaltung und der Finanzierung. Zwischen MieterIn und VermieterIn herrschen klare Rechtsbeziehungen. Dabei kann z.B. durchaus ein Belegungsrecht der Gemeinschaft ausgehandelt werden. Somit ergeben sich im Rahmen der Organisation und Finanzierung attraktive Vorteile, nur für das Gemeinschaftsleben müssen gesonderte Reglements getroffen werden.

Das hier beschriebene Investorenmodell gewinnt für den Sektor des gemeinschaftlichen Wohnens zunehmend an Bedeutung. Auch private Investoren erkennen die Zukunftsträchtigkeit des gemeinschaftlichen Wohnens und erstellen, oftmals in Zusammenarbeit mit einer Bewohnergruppe, ein Haus, welches den Ansprüchen des gemeinschaftlichen Wohnens genügt (Göschel 2010, 250).

Gemeinschaftliches Wohnen im individuellen Eigentum

Hier verfügen die jeweiligen BewohnerInnen als Eigentümer über ihre Wohnungen. Die Gruppe von InteressentInnen kann sich entweder zu einer Wohnungseigentümergeinschaft zusammenschließen oder die Wohnungen werden durch einen externen Investor vergeben und verwaltet.

In einem Projekt, welches nur aus WohneigentümerInnen besteht, liegen die Vorteile eindeutig in den Verfügungsrechten über die Wohnung. Um die Gemeinschaft stabil zu halten, ist die Abklärung der langfristigen Ziele und Perspektiven untereinander sehr wichtig, denn wenn EigentümerInnen auf Wiederverkauf und Gewinnerzielung spekulieren, dann leidet die Qualität der Gemeinschaft. Bei der Eigentümerschaft besteht immer die Gefahr, dass jede Partei sich um ihr Eigentum, nicht aber um die Gemeinschaft kümmert und dass die Mitbestimmung über die Nachbelegung schwieriger wird. Hat ein Projekt andere Ziele, dann müssen solche Themen während der Planungsphase unter allen Akteuren diskutiert werden. Wenn vor Einzug Einigkeit und Gemeinschaftlichkeit bestehen, dann ist die Chance groß, in der Wohnphase auch eben diese Qualitäten zu leben. Spannende Entwicklungen existieren aktuell bei der Frage der formellen Gemeinschaftsbindung von Stockwerkeigentum.

Gemeinschaftliches Wohnen in gemeinschaftlichem Eigentum

Das Eigentum für sämtliche Wohnungen und das gesamte Haus liegen bei einem von der Bewohnergemeinschaft gegründeten Unternehmen. Die BewohnerInnen übernehmen alle Rechte und Pflichten bezüglich der Organisation und Verwaltung. Diese Art der Verfügung garantiert der Gemeinschaft vielfältige Gestaltungs- und Beteiligungsmöglichkeiten, fordert aber auch viel Engagement und Fachwissen von den BewohnerInnen. Beispiele für diese Wohnform sind die traditionellen Wohnungsgenossenschaften (Kompetenznetzwerk Wohnen 2010).

Eigentumsmix in der Hausgemeinschaft

Alle drei Typen des Eigentums können sich kombiniert in der Form der Hausgemeinschaft wiederfinden. Hier teilen sich mehrere Miet- und/ oder Eigentumsparteien ein Gebäude, verfügen dabei über abgeschlossene Wohnungen und nutzen (öffentlich zugängliche) Gemeinschaftsflächen und ggf. -räume. Getrennte Haushalte pflegen eine Gemeinschaft innerhalb eines Hauses, in dem sie über die Wohnung hinausgehende Gemeinschaftsräume und Erschließungsflächen als Treffpunkte nutzen. Um die Gemeinschaft langfristig zu erhalten sollte die Hausgemeinschaft ein vertraglich zugesprochenes Recht zur Mitbestimmung bei der Belegung haben.

Belegungsmodelle

Bei den hier betrachteten Eigentumsverhältnissen kam der Belegung bzw. Mitbestimmung bei der Belegung besondere Bedeutung zu. Dies geschah auf der Grundlage, dass soziale Durchmischung und Nachbarschaft nicht von allein funktionieren, sondern dass Gemeinschaftlichkeit, Austausch sowie die Fähigkeit zum positiven Umgang mit alltäglichen und potenziellen Konflikten stark von der Zusammensetzung der BewohnerInnen abhängen. Insofern werden Fragen, wie diese aussehen soll (Belegungskonzept) und wie sie im Erstbezug gefunden und dann über die Zeit ausbalanciert wird, zum Grundsatzthema einer Projektkonzeption. Ausgehend von der besonderen Relevanz der Belegung, werden nachfolgend Belegungsmodelle und ihre Mitbestimmungsstrukturen vorgestellt.

- *Sonderregelungen für Mietverhältnisse.* Bei Mietverhältnissen bedarf es bezüglich der Mitbestimmung und Nachbelegung einer (vertraglichen) Aushandlung zwischen den BewohnerInnen und den Investoren, Bauträgern, Wohnungsbaugesellschaften oder Behörden (Kompetenznetzwerk Wohnen 2010).
- *Vorschlagsrecht eines Hausvereines im Mietwohnungsbau.* Die BewohnerInnen sind formal in einem Hausverein organisiert. Sie haben ein Vorschlagsrecht bei der Mieterbelegung gegenüber dem Eigentümer. Diese Abfolge ist in der Projektkonzeption Davidsboden (siehe auch Kapitel 2.3.1) vorgesehen und vertraglich geregelt.
- *Vorschlagsrecht einer Fachperson plus Partizipation.* Die Fachperson kennt und begleitet die Hausgemeinschaft, sie kann die Verträglichkeit der neuen MieterInnen bezüglich der Hausgemeinschaft und des Projektkonzeptes einschätzen. Die Mieterauswahl erfolgt im Mehrgenerationenwohnen Zollberg (siehe auch Kapitel 2.3.4) einvernehmlich zwischen EigentümerInn und Fachperson. Hierzu werden teilweise Zusammensetzungsquoten vorgegeben.
- *Kriteriengeleitete Auswahl durch den Projektträger.* In den „Lebensräumen für Jung und Alt“ der Stiftung Liebenau (siehe auch Kapitel 2.3.4) wird eine tragfähige Mischung in sozialer und generationeller Hinsicht – allerdings mit nur begrenztem Partizipationsanspruch – aufmerksam angestrebt. So sind GemeinwesenarbeiterInnen als Fachpersonen und der Projektträger für die Steuerung der Belegung in den Mietwohnungen zuständig. Dies bestimmt sich durch ein grundbuchrechtliches Wohnungsbesetzungsrecht sowie einen Generalmietvertrag der Stiftung (Stiftung Liebenau 2007, 5). Die BewohnerInnen haben bei der Belegung von daher kein Mitspracherecht (Stiftung Liebenau 2009, 4).
- *Miteinander im Eigentum.* Im Projekt „Bodan“ in Kreuzlingen haben die internen Kaufwilligen des Projektes ein Vorkaufsrecht. Wird eine Wohnung vererbt oder verschenkt, dann müssen die neuen MieterInnen den Voraussetzungen des Konzeptes entsprechen. Für die Form des Stockwerkeigentums wurde ein spezielles Vertragswerk geschaffen (Lucchini 2010, 11). (siehe Anhang 1)

- *Genossenschaftliche Vermietungskommission.* Im Rahmen des Belegungsrechtes sind bei Mitglieder-genossenschaften überlicherweise auch Mitbestimmungsgelegenheiten vorgesehen. Meist trifft eine Vermietungskommission eine Vorauswahl und diskutiert diese mit allen GenossenschafterInnen. Die neuen MieterInnen werden von der Genossenschaft ausgewählt, ins Siedlungsleben eingeführt, allen vorgestellt und begrüßt (SVW 2005, 13). Dadurch wird dazu beigetragen, den Genossenschaftsgedanken weiter zu tragen und die Gemeinschaft stabil zu halten.

2.2.2 Das Genossenschaftsmodell⁶

Genossenschaften spielen im Kontext innovativer Wohnformen sowie bei der Suche nach einer Verbindung von Eigentums-, Organisations- und Sozialformen traditionell eine besonders wichtige Rolle. Die Grundwerte der Genossenschaften werden vom internationalen Genossenschaftsbund wie folgt beschrieben: „Genossenschaften basieren auf Werten wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Demokratie, Gleichheit und Solidarität. Genossenschaftsmitglieder glauben in der Tradition ihrer Gründerväter an ethische Werte wie Ehrlichkeit, Offenheit, soziale Verantwortung und Bemühen um den Anderen“ (Schmid 2005, 7). Auf Basis dieser Grundwerte entsteht der attraktive soziale und wirtschaftliche Aspekt der Wohnbaugenossenschaften (WBG). Im Rahmen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zählt der Gedanke der Gemeinschaft, aus der Tradition der Selbsthilfe stellt die Genossenschaft heute immer noch eine Form des kollektiven Handelns dar. Allein durch ihr demokratisches (Selbst-) Verwaltungsprinzip und der solidarischen Werte fördert die Genossenschaft mit ihrer Organisationsstruktur die Vergemeinschaftung.

Wohnungsbaugenossenschaften sind heutzutage Bauträger, die finanzielle, soziale und ökologische Verantwortung übernehmen (SVW 2005, 7). Es gibt derzeit eine Vielzahl von Ausprägungen des Genossenschaftsmodells, häufig jedoch wird die Genossenschaft als Hülle für wirtschaftliche Absichten benutzt. Aus diesem Grund hat Schmid die Kriterien einer „echten“ WBG aufgezeigt:

1. Abgabe der Wohnungen zum Selbstkostenpreis
2. Einschränkende Bestimmungen hinsichtlich des Kündigungsrechts
3. Ausschluss jeder spekulativen Verwertung der Bauten beim Verkauf
4. Beschränkung der Anteilscheinzinsen
5. Einhaltung gewisser Prinzipien wie offene Mitgliedschaft, demokratische Verwaltung, politische und konfessionelle Neutralität (Schmid 2005, nach Küng 1948 13)

Anhand der Kriterien lassen sich die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnungsbaus für Gesellschaft und MieterInnen ableiten. Der schweizerische Verband für Wohnungswesen stellte diese in der Publikation „Gemeinnütziger Wohnungsbau: Nutzen für Alle“ zusammen (SVW 2005, 16):

Bessere soziale Durchmischung von Quartieren. Aufgrund des Gemeinnützigkeitsprinzips werden die Mieten nach effektiven Kosten kalkuliert und die Genossenschaftswohnungen sind ca. 15% günstiger als andere Mietwohnungen (Schmid 2005, 42). Durch diesen preisgünstigen Wohnungsbau wird soziale Durchmischung ermöglicht und ökonomische Nachhaltigkeit (Göschel 2008, 141) erzielt.

Hohe Standort- und Quartiersverbundenheit der BewohnerInnen. Anliegen des Hauses oder der Siedlung werden gemeinsam besprochen und ausgehandelt. Dieses gelebte demokratische Prinzip fördert die Identifikation mit Haus und Quartier. Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Eigenverantwortlichkeit sind die Werte der WBG. Außerdem erfordert die Genossenschaftsdemokratie eine qualitative Pla-

⁶ Die Bezeichnung „Genossenschaftsmodell“ bezieht sich nicht auf ein spezifisches regionales Modell, sondern steht für das Bauen und Wohnen innerhalb der Rechtsform Genossenschaft. Die hier aufgezeigten Effekte können in jeder Wohnbaugenossenschaft auftreten.

nung, sorgfältiges Vorgehen und genaues Begründen, da die Planungen den Mitgliedern zum Entschluss vorgelegt werden.

Soziale und gemeinschaftliche Zusatzangebote. Genossenschaften bieten ihren MieterInnen neben Wohnraum auch Leistungen für die Gemeinschaft an. Dies resultiert aus der Tradition der Genossenschaften. MieterInnen besonders größerer oder älterer Mitglieder-genossenschaften profitieren von einem großen Zusatzangebot, welches im normalen Mietwohnungsbau nicht üblich ist (Schmid 2005, 66) und dort, wo Bewohnervereine oder Siedlungskommissionen bestehen, gibt es im Durchschnitt fast doppelt so viele Zusatzangebote (ebd., 77). Die nebenstehende

| | |
|--|-----|
| Zumietbare Bastelräume | 83% |
| Gemeinschaftliche Anlässe, Feste, Ausflüge | 71% |
| Depositenkasse o.ä. | 66% |
| Gemeinschaftsräume | 66% |
| Finanzielle Hilfe in Notlagen | 56% |
| Internes Info-Bulletin | 51% |
| Gemeinschaftskompost | 44% |
| Lehrlingsausbildung | 42% |
| Zumietbarer Garten | 41% |
| Gratis-Verbandszeitschrift | 31% |
| Eigener Sozialdienst | 27% |
| Nachbarschaftshilfe | 26% |
| Krankenbesuche | 24% |
| Mittagstische | 21% |

Abbildung 2: Zusatzleistungen WBG (SVW 2005, 12)

Tabelle zeigt die Art der Zusatzangebote von Genossenschaftswohnungen im Kanton Zürich. Von den Zusatzangeboten profitieren nicht nur die MieterInnen untereinander, sondern auch die öffentlichen Kassen. Die große Leistung der Genossenschaften bei der sozialen und interkulturellen Integration und die geringen Mietkosten bewirken eine Einsparung an Sozialleistungen. Mit ihrer Integrationsarbeit leisten die WBG's einen sozialpolitisch hoch zu schätzenden Beitrag (ebd., 13).

Räume für die Öffentlichkeit. Aufgrund der vielfältigen, teilweise öffentlich zugänglichen Zusatzleistungen profitiert auch das Quartier.

Städtebauliche und architektonische Qualität der Siedlungen. Neuere genossenschaftliche Siedlungen schaffen ansprechende, naturnahe und gemeinschaftsfördernde Außenanlagen, die sich zum Quartier öffnen und es in seiner Gestaltung prägen.

Haushälterische Nutzung von Boden und weiteren Ressourcen. Ökologisch Vorbildlich: WBG's leisten einen wichtigen Beitrag zum nachhaltigen Bauen (SVW 2005, 6). Dies begründet sich im haushälterischen Umgang mit Boden, denn Genossenschaften weisen eine kleine Wohnfläche auf. Die Wohnfläche pro BewohnerIn liegt tiefer als der Durchschnitt: 31m² haben BewohnerInnen in Genossenschaftswohnungen durchschnittlich pro Kopf zur Verfügung, im Gegensatz dazu bietet der Durchschnitt des Mietwohnungsbaus 36m² (Schmid 2005, 39). Die kleine Wohnfläche wird durch Gemeinschaftsflächen aufgewogen.

Aufträge für das lokale Gewerbe. Neubau- oder Umbautätigkeiten bringen Aufträge für das ansässige Gewerbe und fördern die Wirtschaft.

Anhand dieser Aspekte ist die Innovationskraft des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu erkennen. Die Genossenschaftsidee mit ihren Ansprüchen für individuellen und gesellschaftlichen Nutzen erweist sich damit als ausgesprochen zukunftsweisend (ebd., 113). In ihren Strukturen finden sich Referenzen, die über das Genossenschaftswesen hinaus Innovationen für zukunftsfähige Bau- und Wohnkonzepte aufweisen. In diesem Sinne stellt sich die Frage: Wie können diese Qualitäten auch außerhalb der Organisationsstruktur einer Genossenschaft genutzt werden? Folgende Kriterien⁷ wären u.a. dabei zu prüfen:

⁷ Die hier vorliegenden Kriterien wurden von der Autorin in Zusammenarbeit mit dem Forschungsteam Generationen entwickelt.

- Wie lässt sich qualitativ hochwertiger Wohnraum systematisch kostensparend auch für den Endnutzer herstellen und damit Segregationstendenzen entgegensteuern?
- Wie können sich soziale und gemeinschaftliche Zusatzleistungen bzw. Infrastrukturen etablieren und sinnvoll dem Quartier öffnen?
- Wie lassen sich die beschriebenen Formen der Standort-, Quartiers- und Hausverbundenheit in ähnlicher Form fördern?
- Durch welche Mechanismen lässt sich die Explosion der Wohnflächen pro EinwohnerIn so eindämmen, dass trotzdem bedürfnisgerechter Wohnraum entsteht?

Dieser umfangreiche Nutzen wird derzeit von politischer Ebene nicht immer erkannt. Die Einschränkung der kommunalen Wohnbauförderung in der Schweiz (Schmid 2005, 103) hat zur Folge, dass die WBG's als Bittsteller auftreten müssen, obwohl sie auch im Sinne der Kommune handeln. Hierin liegt ein Grund, der die Tätigkeit der WBG eindämmt. In den Schweizer Städten ist der genossenschaftliche Wohnungsbau in den letzten Jahre enorm gesunken und im ländlichen Bereich zum Teil erst entstanden (ebd., 100), so dass es momentan nur wenige Aktivitäten gibt. Ein Gegenteil besteht in Zürich, hier wird der genossenschaftliche Wohnungsbau politisch weiter unterstützt (ebd., 100) und die Genossenschaften zeigen sich aktiv. Ein zweiter Grund für den Rückgang des genossenschaftlichen Wohnungsbaus liegt in einem Strukturproblem der Genossenschaften selbst. Viele Genossenschaften haben kleine Wohnungen im Bestand, die den heutigen Bedürfnissen nicht entsprechen (ebd., 107). Diese günstigen Wohnungen werden von MieterInnen bezogen, die den preiswerten Wohnraum schätzen, aber den Gemeinschaftsgedanken nicht immer mittragen, so dass der Grundgedanke der Gemeinschaft seine Stütze verliert und die Genossenschaften mitunter handlungsunfähig werden.

2.3 Beteiligung

Beteiligung in gemeinschaftlichen Wohnformen ist ein äußerst umfangreiches Thema, es gibt zahlreiche Möglichkeiten und Methoden, wie künftige BewohnerInnen beteiligt werden können und wie der Betrieb eines Wohnprojektes organisiert werden kann.

Beteiligung fängt schon beim ersten Informieren an, steigert sich über die Mitwirkung und Mitentscheidung und kann bei der Selbstverwaltung enden (Grymer 2008, 141). Im Wesentlichen lassen sich zwei grundsätzliche Beteiligungsmodelle unterscheiden: die Beteiligung „von unten“ und die Beteiligung „von oben“. Bei der Beteiligung „von unten“ sind die zukünftigen BewohnerInnen die Initiatoren des Wohnprojektes. Für die Realisierung sucht sich die Bewohnergruppe fachliche Partner wie Architekten, Investoren oder auch Wohnungsbauunternehmen (MBW NRW 2005a, 11-12). Bei Beteiligungsformen „von oben“ liegen das Konzept und die Idee für eine gemeinschaftliche Wohnform bei einem Träger und die BewohnerInnen werden erst bei der Umsetzung eingebunden. Hierbei entscheidet der Träger über das Ausmaß der Beteiligung (ebd., 12). Für den Träger stellt sich dabei die Frage, ob explizit etwas für Mitbestimmung, gemeinschaftliches Leben und Identifikation mit dem Baukörper getan werden soll. Die Mitwirkung der zukünftigen BewohnerInnen bei einem trägerinitiierten Projekt wird in der Literatur als unbedingte Voraussetzung für die spätere Identifikation mit dem Projekt, eine aktive Mieterschaft sowie für das Wohlfühlen bzw. die Selbstverwirklichung in der Wohnung und im Haus gesehen. Eine Entscheidung für Beteiligungsprozesse verlangt neben Mitwirkungsstrukturen auch eine Umkehr der Wohnungsmarktlöge.

Um die vielen Facetten der Beteiligungsmöglichkeiten innerhalb von Wohnprojekten zu verdeutlichen wird – aufgrund mangelnder Theorien – im Folgenden ein Modellprojekt, die Wohnbebauung Davidsboden in Basel, herangezogen.⁸ In der Siedlung Davidsboden sind 154 Wohneinheiten, darunter auch Wohnungen für Menschen mit Behinderung und altersgerechte Wohnungen entstanden. Neben den Wohnungen wurden diverse Infrastrukturen wie ein Kindergarten, ein Café, eine Bibliothek, ein Lebensmittelladen, medizinische Dienstleistungen und ein Saal zur Vermietung eingeplant. Das Pilotprojekt in Basel hatte folgende Zielvorstellungen:

1. Stabile Wohnbevölkerung in einem belasteten Quartier
2. Identifikation der Bewohnerschaft fördern, aktive Mieterschaft
3. Zukunftsweisende Lösungen zum Thema „Wohnen“ erproben (Weeber + Partner 2001, 81).

Beim Basler Modellprojekt werden im Folgenden ausschließlich die Aspekte der Beteiligung fokussiert.

2.3.1 Formelle Beteiligung

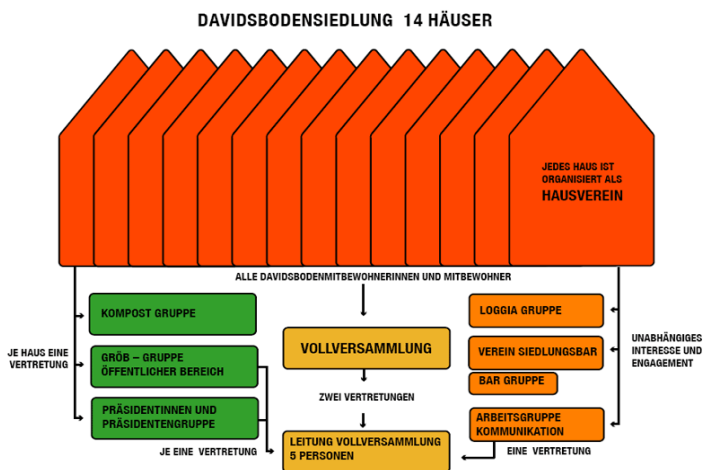
Die BewohnerInnen im Davidsboden sollen ihr Quartier selbst verwalten. Für diese umfangreiche Form der Beteiligung wurde eine Struktur aus Hausvereinen und Siedlungsverein geschaffen. Für jedes Haus im Quartier wird ein Hausverein gegründet, dieser ist für die Kernbereiche soziales Zusammenleben, Organisation von Nachbarschaftshilfen, die Festlegung und Einhaltung der Hausordnung, Nutzung der Gemeinschaftsräume und Hauswartung zuständig (Weeber + Partner 2001, 83). Außerdem hat er ein Vorschlagsrecht beim Mieterwechsel. Diese Aufgabe ist von entscheidender Bedeutung für die Kontinuität der Gemeinschaft in diesem Konzept. Damit kann die Wohnbelegung an Kriterien, die dem Konzept des Projektes entsprechen, sowohl beim Erstbezug wie auch bei der Nachbelegung erfolgen und wird nicht wahllos organisiert (MBW NRW 2005a, 13). Im Allgemeinen müssen die Mitspracheregeln der BewohnerInnen gegenüber dem Eigentümer bereits während der Planung ausgehandelt und verschriftlicht werden. Im Projekt Davidsboden hat der Hausverein ein Vorschlagsrecht, die Entscheidung aber der Eigentümer.

Jeder Hausverein ist mit Präsident, Schriftführer etc. formal organisiert. Er stellt im Davidsboden die Form der formellen Beteiligung und der Selbstverwaltung dar. In anderen Projekten können sich BewohnerInnen in Beiräten oder Arbeitsgruppen formell beteiligen. Eine Besonderheit des Hausvereines im Davidsboden, ist die Pflicht zur Mitgliedschaft. Damit öffnet sich ein weiterer Aspekt der Beteiligung: die verpflichtete Vereinsmitgliedschaft der BewohnerInnen bei Einzug. Bei genossenschaftlichen Wohnprojekten – um ein weiteres Beispiel zu nennen – ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft oftmals ebenso Pflicht. Nicht immer wird das Instrumentarium der Verpflichtung geschaffen, aber in allen gemeinschaftlichen Wohnformen schwingt die Erwartung zum Engagement für die Gemeinschaft mit. Somit verpflichtet unterbewusst schon die Wohnform – wenn der Aspekt der Gemeinschaftlichkeit konzeptionell vorgesehen ist – sich auf Gemeinschaft einzulassen.

⁸ Weeber und Partner stellen das Projekt in ihrer Publikation „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ vor und die ETH Zürich hat es 1993 und 2000 evaluiert.

Nun zurück zum Hausverein. Die Rechte und Pflichten des Vereins gegenüber den Eigentümern sind in einem Selbstverwaltungsvertrag geregelt (Weeber + Partner 2001, 83). Die Hausvereine bilden zusammen den Siedlungsverein. Hier werden übergreifende Themen des Quartiers diskutiert und entschieden. Neben diesen Pflichtinstanzen haben sich freiwillige Aktionsgruppen im Quartier etabliert. Sie engagieren sich je nach Schwerpunkt freiwillig für das Gemeinschaftsleben und für die Siedlung. Die Aktionsgruppen widmen sich Themen wie der Kompostierung, der Betreuung einer Siedlungsbar oder der Erstellung einer kleinen Zeitschrift für die Siedlung.

Das Engagement von BewohnerInnen für Haus und Gemeinschaft stellt einen weiteren Fokus von Beteiligung dar. In der Siedlung Davidsboden hat sich dieses Engagement situativ, aus Interesse der BewohnerInnen, ergeben.



Diese Grafik von der Homepage der Siedlung dient der Veranschaulichung der Selbstverwaltungsstruktur. Es ist gut zu erkennen, wie die 14 Hausvereine in der Vollversammlung zusammengefasst werden und wie die freiwilligen Gruppen eingebunden sind.

Abbildung 3: Siedlung Davidsboden
(http://davidsboden.ch/org_gross.html)

2.3.2 Planungsbeteiligung

Eine nächste Form der Beteiligung ist die Mitwirkung der zukünftigen BewohnerInnen bei der Planung des Hauses, der Wohnungen und der Gemeinschaftsflächen. Sie erhalten Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich Selbstausbau, Selbstverwaltung und Mitfinanzierung. Mit der Planungsbeteiligung wird somit das reguläre Wohnungsbauverfahren umgekehrt: Anstatt erst zu bauen und dann zu belegen, finden sich die zukünftigen BewohnerInnen erst zusammen und planen gemeinsam. Dadurch können soziale Netzwerke schon in der Planungsphase entstehen. Der Verein Urbanes Wohnen München spricht von einem partizipativen Wohnungsmarkt (Urbanes Wohnen München e.V.).

Im Basler Modellprojekt wurde im Rahmen der Planungsbeteiligung eine Mieterkontaktstelle gegründet. Diese erfasste Mieterbedürfnisse, vermittelte MieterInnen und Mietergruppen, war begleitend und beratend im Rahmen des Selbstverwaltungsprozesses und bei der Quartiersgestaltung tätig. Schon während der Planungsphase wurden in einem langen Prozess die Hausgruppen angelegt. Es kam immer wieder zu Mieterwechseln und Umentscheidungen, bis die Gruppe kurz nach Baubeginn im Wesentlichen gefestigt war.

In diesem Prozess übernahm die Kontaktstelle die Moderation der Hausgruppenbesetzung. Es empfiehlt sich generell eine fachliche Begleitung von Beteiligungsverfahren, denn diese gewährleisten, dass strukturiert Erwartungen und Möglichkeiten abgefragt werden, dass Konflikte bereinigt werden und dass die Gruppe sich kennenlernen kann, um später in einen Aushandlungsprozess zu treten.

Innerhalb von Mitbestimmungsverfahren durchlaufen nicht nur die zukünftigen BewohnerInnen einen Prozess, sondern auch die Bauträger entwickeln sich mit den Bedürfnissen der BewohnerInnen weiter. Für sie entsteht ein großer Beratungsaufwand bezüglich der Themen Wohnungszuschnitt, Ausstattung in Bad und Küche, Elektroanschlüsse, Bodenbeläge, Wandgestaltung, Einbauschränke etc. und das für jede Bewohnerpartei. Im Davidsboden wurde eine Musterwohnung errichtet, damit die BewohnerInnen den endgültigen Ausbau bestimmen konnten. Die BewohnerInnen wirkten hierbei nicht nur bei der

Innengestaltung, sondern auch bei der Gestaltung des Außenraumes mit. Sie planten Spielplätze, Sitzgelegenheiten, Plätze für Jugendliche, Raum für Kompostierung etc. Das bedeutet natürlich viel Aufwand für EigentümerIn und Bauträger, aber dieser Aufwand trägt auch Früchte, denn durch die Mitgestaltungsmöglichkeiten entsteht von vornherein bedürfnisgerechter Wohnraum und Innovation „von unten“, so dass man i. S. einer Koproduktion zu neuartigen Wohnkonzepten kommt, die sich auch für andere Projekte nutzen lassen.

Neben den Potenzialen von Beteiligungsverfahren wurden die Aushandlungs- und Planungsprozesse im Davidsboden mit den vielen Sitzungen und Diskussionen schnell zum Belastungskriterium für Projektträger und zukünftige BewohnerInnen. Genau diesen Spannungsreichtum der Beteiligung verdeutlichte die ETH Zürich in ihrer Evaluation im Jahr 2000: Die Zeit wurde zum Selektionskriterium der BewohnerInnen. Auch nach dem Einzug führte die unterschiedliche Einsatzbereitschaft der Haushalte zu Spannungen, die Selbstverwaltung wurde problematisch, denn die MieterInnen fühlten sich überfordert in ihren Aufgaben und oftmals waren die Rechte und Pflichten der MieterInnen gegenüber der Verwaltung nur ungenügend geklärt (Weeber + Partner 2001, 89).

Es ist eben wichtig den bekannten Mittelweg zwischen Beteiligung und Realität zu finden. Initiatoren müssen sich die Frage stellen, wie viel Beteiligung sie bzw. zukünftige BewohnerInnen wollen und dieses Thema zum Diskussionsgegenstand machen.

Aus der Betrachtung der Siedlung Davidsboden in Basel konnten fünf Aspekte der Beteiligung abgeleitet werden:

1. Die formelle Beteiligung in Form von Hausvereinen oder Beiräten.
2. Die Selbstverwaltung.
3. Die verpflichtete Beteiligung der BewohnerInnen.
4. Das Engagement der HausbewohnerInnen für Haus und Gemeinschaft.
5. Die Planungsbeteiligung während der Bauphase.

Weil Beteiligung ein sehr großes Thema ist, folgen drei weitere Aspekte.

2.3.3 Inszenierte Beteiligung

Damit sind Veranstaltungen gemeint, an denen BewohnerInnen anwesend sind, aber nicht wirklich mitwirken können. Dies kann bei trägerinitiierten Projekten vorkommen, wenn die zukünftigen BewohnerInnen eingeladen werden sich mit dem Projektgedanken, der Projektphilosophie und ihrem zukünftigen Engagement auseinanderzusetzen, ohne an dem Konzept mitwirken zu können. Informationsveranstaltungen ohne Möglichkeit der aktiven Mitgestaltung können als inszenierte Beteiligung angesehen werden. Sind sie gut gemacht, wirken auch sie als Resonanzraum für Ideen und Wünsche und können mithelfen, dass die „richtigen“ Menschen später im Haus zusammenkommen. Außerdem sind sie öffentliche Plattform für die Darstellung von Wohnraumphilosophien.

2.3.4 Beteiligung Externer am internen Leben

Der Fokus hier liegt weniger auf der Beteiligung von BewohnerInnen, sondern vermehrt auf der Ressourcennutzung von NichtbewohnerInnen. Im Folgenden werden unterschiedliche Konzepte vorgestellt, wie (Service-) Potenziale von Externen für ein Wohnprojekt genutzt werden können.

Im Projekt **Alterswohnungen mit „Service“** in Meikirch wird die Beteiligung Externer von vornherein eingeplant. Alterswohnen mit Service heißt hier, dass das Servicepotenzial der Nachbarschaft, der Gemeinde und der Region genutzt werden soll, um ein langes selbstständiges Wohnen und Leben zu garantieren. Träger des Wohnprojektes ist eine Genossenschaft, durch ihr Netzwerk werden diese Ressourcen gebündelt und den BewohnerInnen zugänglich gemacht. Die Genossenschaft bietet eine Austauschplattform für die unterschiedlichsten Hilfeleistungen an: Nachbarschaftshilfe, Engagement aus der Region und professionelle Versorgung. Auch BewohnerInnen können ihre Fähigkeiten anbieten und als „Dienstleister“ tätig werden (Age Stiftung 2010). Mit dieser Konzeption öffnet sich das Projekt zum Quartier und fördert die Vernetzung des Hauses mit der Region. Abgesehen von der Beteiligung Externer kann in Meikirch von einer effektiven Nutzung professioneller Dienstleistungen gesprochen werden: Anfragen der BewohnerInnen werden gebündelt und Anbieter können umfassende Dienstleistungen bereitstellen.

Das **Mehrgenerationenwohnen Zollberg** (Stadt Esslingen) hat eine hauptamtliche Fachkraft für das Haus eingestellt. Die Fachperson hat ein Büro im Haus und beteiligt sich mit folgenden Aufgaben an den Geschehnissen im Haus: vernetzen, Bedarfe ermitteln, Angebote entwickeln, Ansprechpartner sein, Gemeinschaftsräume verwalten und einen Quartiersbezug herstellen. Die Baugenossenschaft hat eine genaue Arbeitsaufteilung vorgenommen. Mit 40% ihrer Stelle muss sich die Fachkraft um die Organisation des Projektes kümmern. Darunter fallen die oben genannten Aufgaben sowie die Mieterauswahl. Bei der Nachbelegung hat die Fachperson ein Vorschlagsrecht gegenüber dem Wohnungseigentümer. Die Mieterauswahl erfolgt dann einvernehmlich zwischen EigentümerInn und Fachperson. Das Projekt Zollberg erwartet dabei die Berücksichtigung der Durchmischungsvorgaben (40% Familien mit Kindern, 30% Singles und Paare von 50-70, 30% Ältere über 70). Somit soll ein nachhaltiges Mehrgenerationenwohnen garantiert werden.

Die weiteren 60% der Stelle werden mit 40% für Gemeinwesenarbeit und 20% Arbeit für die Baugenossenschaft (Beratung von Mietern etc.) aufgeteilt. Die Einbeziehung einer qualifizierten Fachkraft kann für das Gemeinschaftsleben und den Quartiersbezug sinnvoll sein. Hausgemeinschaften können durch sie aufgebaut und im Alltag begleitet werden.

Ein ähnliches Konzept zur Beteiligung Externer am Leben einer Gemeinschaft ist in den **Lebensräumen für Jung und Alt** der Stiftung Liebenau zu finden. GemeinwesenarbeiterInnen sorgen für die Pflege der Gemeinschaft, sind Ansprechpartner für alle wohnbezogenen und persönlichen Angelegenheiten, vermitteln nachbarschaftliche und professionelle Hilfe und organisieren die Nachbelegung. Die BewohnerInnen haben bei der Auswahl der neuen MieterInnen kein Mitspracherecht. Die Wohnungen werden zu $\frac{2}{3}$ an SeniorInnen über 60 Jahren vergeben und zu $\frac{1}{3}$ an junge Familien, Alleinerziehende, Alleinstehende unter 60 Jahren und Studenten (Stiftung Liebenau 2009, 12).

2.3.5 Seniorenengossenschaften als Best Practice

Zum Abschluss des Themas Beteiligung soll noch auf die Seniorenengossenschaften als Form von bürgerschaftlichem Engagement mit interessanten Aspekten für den Bereich gemeinschaftliches bzw. generationsübergreifendes Wohnen hingewiesen werden. Die Seniorenengossenschaften wurden als ein baden-württembergisches Modellprogramm in den 90er Jahren erprobt. Mit ihnen wurde eine Organisationsform geschaffen, die soziale Dienstleistungen für ältere Menschen anbietet und deren Mitglieder selbst von den Dienstleistungen profitieren können. Das Modellprogramm wurde mit dem Hintergrund gestartet, dass ein professionelles Hilfesystem aufgrund des demografischen Wandels zukünftig keine ausreichenden Kapazitäten für die Versorgung älterer Menschen hat und dass heutige SeniorInnen noch so fit sind, um soziale Dienstleistungen zu erbringen. Im Wesentlichen ist hier die Rede von einem sozialen, auf Engagement beruhenden Dienstleistungsmodell, welches auch für die Initiierung von gemeinschaftlichem Wohnen genutzt wurde.

Einige Modellprojekte der 90er Jahre widmeten sich wohnbezogenen Aufgaben. Dies ist nicht unbedingt typisch für die Initiative, da weder sozial geholfen wird, noch Ehrenamt eine Rolle spielt. Die Konzipierung für gemeinschaftliches Wohnen ist von daher eine kreative und durchaus bürgerschaftliche Deutung des Projektes. Ulrich Otto diskutierte den Projektverlauf des Vereins Wabe e.V. (Stuttgart, Esslingen) im Rahmen des Programms Seniorenengossenschaften.

Das Modellprogramm wurde vom Verein als Plattform für ihre Idee des gemeinschaftlichen Wohnens genutzt. Die Seniorenengossenschaft diente praktisch als Projektschmiede und Umsetzungsrahmen (Otto 1996, 16). Sie förderte das Engagement „von unten“, indem sie Austauschplattform und Ratgeber für Öffentlichkeitsarbeit, Gruppen- und Beteiligungsprozesse war. Durch das Programm konnte der Entwicklungsprozess hin zu einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt in Gang gesetzt werden. Die Menschen des Wabe e.V. engagierten sich für ihre Idee, mobilisierten ihre Kräfte, unterstützten sich gegenseitig, um ihre Wohnzukunft selbst zu gestalten. Dieses Engagement ist ein treffendes Beispiel für Beteiligung bzw. Initiierung „von unten“. Otto kommt zu dem Schluss, dass Seniorenengossenschaften Nischen erkennen, um aktiv zu werden. Sie setzen die Ideen der Selbsthilfe, der Autonomie und Kompetenzorientierung um (ebd., 36) und stehen damit auch für eine bürgerschaftliche Aufbruchbewegung zum Thema des intergenerationellen Miteinanders im Lebensraum.

2.4 Gemeinschaftsleben

Menschen sind soziale Wesen und ohne in soziale Beziehungen eingebettet zu sein, könnten sie weder materiell noch psychisch überleben (Siebel 2009, 1). Jeder einzelne ist während seines gesamten Lebens an der Gestaltung seiner sozialen Umwelt aktiv beteiligt und bindet sich mit dem Aufbau eines persönlichen Netzwerkes an die Gesellschaft (Demszky von der Hagen 2006, 270). In dieser Handlung werden „die sozialen Kompetenzen des Menschen über den gesamten Lebenslauf hinweg fortwährend erweitert“ (Lang 2005, 43). Die unmittelbare soziale Umgebung einer Person (Familie, Freunde, Bekannte, Nachbarn, Vereinsmitglieder etc.) kann dabei in einem Netzwerk, als Gefüge sozialer Beziehungen, zusammengefasst werden. Das soziale Netzwerk besteht dann aus der Fokusperson und seinen Beziehungen zu Netzwerkpersonen sowie aus den sozialen Beziehungen zwischen den Netzwerkpersonen (Petermann 2005, 183). Die Konstitution und die Leistungen sozialer Netzwerke sind von persönlichen Merkmalen abhängig und damit etwas ganz Subjektives. Derartige, auf Beziehungsmustern beruhende Gebilde (Röhrle 1994, 21) stellen als eine mögliche Funktion soziale Unterstützung bereit. Soziale Unterstützung ist dabei von einer Vielzahl von Bedingungen bzw. Kontextfaktoren abhängig und hat unterschiedliche Ausprägungen: Soziale Unterstützung ist so vielfältig wie die Beziehungen, aus der sie hervor geht. Von daher können die Dimensionen und Effekte meines Erachtens nur grob verallgemeinert werden. Petermann zeigt drei Dimensionen sozialer

Unterstützung auf: instrumentelle Unterstützung wie praktische Hilfen, emotionale Unterstützung wie Ratschläge erteilen und gesellige Unterstützung wie Freizeitgestaltung (Petermann 2005, 191f). Barth und Röhrle beziehen sich bezüglich der inhaltlichen Typologie sozialer Unterstützung auf Diwald. Er unterscheidet: die **konkrete Interaktion** wie Pflege, Sachleistungen, Beratung, Geselligkeit etc., die **Vermittlung von Kognition** wie Anerkennung, Wertschätzung, Zugehörigkeit etc. und die **Vermittlung von Emotion** wie Geborgenheit, Liebe, Unterstützung etc. (Barth 1998, 13; Röhrle 1994, 77). Aufgrund dieser umfangreichen Leistungen lassen sich jede Menge Effekte sozialer Unterstützung ausmachen: Vermeidung von Stressoren, Förderung des Wohlbefindens, Stabilität, Zugehörigkeit, Rückhalt, Rat, Entscheidungshilfen, praktische Hilfen im Alltag, Begleitschutz, Mobilisierung von Ressourcen etc. Die Liste kann immens erweitert werden, da jeder Mensch etwas ganz Individuelles aus den Beziehungen seines Netzwerkes mitnimmt. Zum Ausdruck dieser Vielfalt wird häufig das Bild des Netzwerkes als „soziales Immunsystem“ herangezogen (Nestmann 2005, 132; Röhrle 1994, 117). Aber nicht in jedem Fall wirkt ein soziales Netzwerk unterstützend, denn „soziale Beziehungen bringen neben Nutzen auch immer Kosten mit sich“ (Lang 2005, 45). In soziale Beziehungen muss investiert werden, wenn sie erhalten werden sollen, sie beruhen auf Gegenseitigkeit und können erdrückend wirken, indem sie die Autonomie einer Person behindern. In manchen Situationen kann genau das zur Belastung werden und mit dem Gefühl etwas schuldig zu sein einhergehen. Soziale Unterstützung, als Austauschprozess von Individuen, zeigt demnach hilfreiche – ganz nach dem Grundsatz des Empowerment – und belastende Aspekte (Röhrle 1994, 79) zugleich.

Soziale Unterstützung im Wohnbereich

Formen der sozialen Unterstützung finden sich auch im Wohnbereich. Gerade die Nachbarn als Netzwerkpersonen und Erbringer von sozialer Unterstützung können hier eine tragende Rolle übernehmen. Der Wohnort bietet damit einen Raum für den Kontaktaufbau zwischen Individuen und trägt zur Vergesellschaftung bei.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte nehmen hierbei eine besondere Rolle ein: In gemeinschaftlichen Wohnprojekten leben Einzelpersonen, Paare oder Familien in neuen Gemeinschaftsformen, die die Autonomie der einzelnen Projektpartner wahren, in denen aber auf Basis verabredeter Kooperation wechselseitige Unterstützungen und Hilfen gewährleistet werden, wie sie traditionell die Familie oder formale Institutionen erbringen (Göschel 2008a, 63). Diese Kooperationen nehmen ein großes Spektrum ein und können von gemeinsamen Freizeitaktivitäten bis zu Hilfen in Krankheitsfällen reichen (ebd., 63). Hiermit wird nicht nur soziale Unterstützung gesichert, sondern ein Vorgang beschrieben, wie aus einem individuellen Leben ein – in manchen Momenten – mit anderen geteiltes Leben wird (Demszky von der Hagen 2006, 273).

Vor diesem Hintergrund stellen sich die Fragen, was Nachbarschaft heißt, wie sie sich entwickelt und welche Faktoren dabei zu beachten sind? Im Folgenden werden diese Aspekte auch unter Einbezug der Generationenperspektive betrachtet.

2.4.1 Nachbarschaft

„*Nachbarn: nebeneinander, miteinander, füreinander*“

Dies war der Titel eines Artikels im Fachmagazin Pro Alter 2010. Die aussagenkräftige Überschrift bringt den Charakter einer funktionierenden Nachbarschaft auf den Punkt: Nachbarschaft ist ein lebendiger Prozess, unter günstigen Bedingungen kann sie sich vom Nebeneinander zum Miteinander und manchmal auch zum Füreinander entwickeln. In der Soziologie herrscht definitiv folgender kleiner gemeinsamer Nenner: „Nachbarschaft meint ein soziales Beziehungsgeflecht aufgrund räumlicher Nähe des Wohnens. Damit aus räumlicher Nähe soziale Nachbarschaft werden kann, sind weitere soziale Faktoren nötig:

- gemeinsame Interessen,
- übereinstimmende Verhaltensnormen und
- Ähnlichkeiten der sozialen Lage und des Lebensstils“ (Siebel 2009, 1).

Der räumlich nah Wohnende muss eben auch sozial nah sein, damit eine Gemeinschaft entstehen kann (ebd., 1). Entscheidend ist demnach nicht nur die räumliche Nähe, sondern auch die gemeinsame Interaktion. Räumliche Nähe ist in vielen Lebenskonstellationen eine notwendige Bedingung für lebendigen und alltagsnahen Austausch, sie allein ist aber nicht ausreichend.

Entwicklungslinien von Nachbarschaft

Nachbarschaftsbeziehungen haben sich historisch gewandelt. In der Zeit der Vormoderne war der Nachbar meist von gleichem Stand und arbeitete und lebte unter selben oder ähnlichen Bedingungen. Räumliche und soziale Nähe passten noch zusammen. Die Nachbarschaft war klar geregelt: man teilte die gleichen Nöte und half sich gegenseitig, um den Alltag zu bewältigen (Konzet 2010, 9). Nachbarschaft war in diesem Sinne ökonomische Notwendigkeit, man war zwangsläufig aufeinander angewiesen, um das Existenzminimum zu sichern. Seit der Trennung von Arbeit und Wohnen hat Nachbarschaft diese Rolle verloren (ebd., 9). Nachbarschaft hatte nun eine andere Basis, sie war seit der Industrialisierung keine Produktionsgemeinschaft mehr und beschränkte sich fortan auf das Leben jenseits des Berufes (Siebel 2009, 2). Nachbarschaftliche Hilfesysteme sind durch zunehmenden Wohlstand, Informations- und Kommunikationssysteme und die sozialen Netze des Wohlfahrtsstaates weitgehend überflüssig (ebd., 2; Wullkopf 2008, 24) geworden.

Nicht nur das nachbarschaftliche Hilfesystem geht zurück, es reduzieren sich – aufgrund von Individualisierung und Pluralisierung – auch die sozialen Gemeinsamkeiten. Die Chancen, innerhalb der Nachbarschaft Gleichgesinnte zu finden, verringern sich (Siebel 2009, 3) und nicht zuletzt durch neue Technologien wird es möglich soziale Beziehungen von einer räumlichen Nähe zu lösen und ungeachtet dieser zu leben.

Die wichtigste Norm in der heutigen Nachbarschaftsbeziehung ist deshalb die Distanz-Norm (Siebel 2009, 3). Sie erklärt das verbreitete Verhalten des höflichen Abstandes zu den Nachbarn und dass keine Verpflichtungen eingegangen werden möchten. Gerade die Furcht vor zu großer Intimität und Kontrolle lässt viele Menschen die höhere Distanz suchen. Das liegt daran, dass der Nachbarschaft nur schwer – durch Umzug – zu entkommen ist und dass es im Wohnalltag zwangsläufige Berührungspunkte gibt. Man hat sie sich in den meisten Fällen nicht ausgesucht, lebt jedoch Tür an Tür (Reutlinger 2010, 210) mit den Nachbarn, so dass eben eine gewisse Distanz gepflegt wird (Konzet 2010, 9).

Entgegen der räumlichen Bindung von Nachbarschaften beruhen moderne Kontaktnetze in der heutigen Zeit auf Wahlfreiheit, soziale Beziehungen möchte man sich selbst suchen (Siebel 2009, 4): „Das Aufrechterhalten der Beziehungen ist kein selbstverständlicher Akt mehr, sondern eine freiwillige Handlung“ (Beck-Gernsheim 1994, 133). Beck-Gernsheim bezieht diesen Satz zwar auf den Familien-

kontext, meines Erachtens kann er aber auch für andere Beziehungsformen gelten, denn jede Person zieht in Sachen Beziehung ihre eigenen Grenzen und diese liegen immer weniger nur im Nahraum (Reutlinger 2010, 206). „Menschen, welche hoch mobil sind und theoretisch überall auf der Welt ihre Beziehungsknoten aufbauen und erhalten können, sind nicht auf den Nahraum und damit auf klassische nachbarschaftliche Unterstützung angewiesen“ (ebd., 209), weil sie in größeren Verkehrskreisen agieren.

So unterscheiden sich Wünsche und konkrete Gestaltung von Nachbarschaftsorientierung heute oft nach Alter oder auch Lebenssituation bzw. Stellung im Familienzyklus. Gerade für die Teile der Bevölkerung, die viel Zeit im Wohnbereich verbringen, sind Kontakte in der Umgebung äußerst wichtig. Für Kinder und alte Menschen bspw. ist Nachbarschaft potenziell von großer Bedeutung: Weiträumige Kontaktnetze sind noch nicht entstanden bzw. bestehen nicht mehr und die Mobilität ist eingeschränkt (Otto 2005, 446), so dass der Nahraum wichtigster Aktionsraum wird. Auch Frauen mit kleinen Kindern, Alleinerziehende, arbeitslose Menschen etc. (Siebel 2009, 5) sind viel eher auf den Nahraum – nicht zuletzt aufgrund der Unterstützungs- und Hilfeleistungen – fixiert (Reutlinger 2010, 228).

Wenn Hilfeleistungen unter Nachbarn vorkommen, dann beziehen sie sich auf einen kleinen Kreis von nicht mehr als vier oder fünf Haushalten. Hierbei werden nicht unbedingt die räumlich Nächsten gefragt, sondern die, die sozial am nächsten sind (Siebel 2009, 6). Diese Hilfeleistungen sind auf kleine Aushilfen beschränkt, nachbarschaftliche Hilfe ist Nothilfe, d.h. wer sie in Anspruch nimmt, tut dies kurzfristig, aber nicht regelmäßig. Weiterhin heißt dies aber auch, dass Nothilfe unter Nachbarn in Anspruch genommen werden kann. Menschen mit umfassenden sozialen Netzen und ökonomischer Sicherheit besorgen sich ihre Hilfeleistungen hingegen meist woanders.

Soziale und kulturelle Homogenität unter Nachbarn

Aufgrund dieser Ausführungen kann mit Sicherheit festgestellt werden, dass sich im Bereich des nachbarschaftlichen Lebens eine Tendenz zur genauen Auswahl der Nachbarn entwickelt hat, denn „je mehr und je Privateres man mit ihnen teilt, desto wichtiger wird die Übereinstimmung auch in den feineren Verästelungen des alltäglichen Lebens: Politische Einstellung, soziale Verhaltensweisen, Konsum- und Erziehungsstile sollten möglichst nicht stark voneinander abweichen, wenn man Teile des Alltags gemeinsam organisieren will.“ (Häußermann 1992, 211). Das kleinteilige Nebeneinander in der Nachbarschaft ist damit offensichtlich auf Homogenität ausgerichtet.

Wobei hierzu anzumerken ist, dass eine ausschließlich homogene Nachbarschaft schnell an ihre Leistungsgrenzen in Sachen Unterstützung stoßen kann. Gerade der Austausch zwischen Menschen mit unterschiedlichen Erfahrungs- und Lebenswelten hält eine Vielzahl an Potenzialen, Informationen und Innovationen bereit. Die Herausforderung für Wohnprojekte, die eine heterogene Nachbarschaft favorisieren, besteht demnach in der sensiblen Balancierung der sozialen Durchmischung und unter Umständen im Konfliktmanagement. Soziale Buntheit lässt nicht nur fruchtbare Austauschbeziehungen entstehen, sondern führt vielfach zu Konflikten, aber mit Methoden der Konfliktbearbeitung und Moderation – ggf. durch externe Experten – wird das erfolgreiche Zusammenleben auch für eine heterogene BewohnerInnengruppe realistisch.

Eine bewusste Selektion von Nachbarschaft findet oftmals auch in gemeinschaftlichen Wohnprojekten statt, da die Menschen mehrere Teile des privaten Lebens mit der Hausgemeinschaft verbringen und wissen möchten, mit wem sie das tun. Denn Nachbarschaft ist ein wesentlicher Teil des Wohnalltages und man kann sich ihr nur schwer entziehen.

Renaissance des Gemeinsamen

Nachbarschaft in einer individualisierten Gesellschaft ist möglich, sie schwindet nicht, nimmt aber andere Formen an: „[...] früher war Nachbarschaft eine räumliche Tatsache, die sich sozial organisiert, heute ist sie eine soziale Tatsache, die sich räumlich organisiert.“ (Siebel 2009, 10). Konzett und Scholl sprechen aufgrund der Auswirkungen des demografischen Wandels – der durch Autonomieanspruch, Ausdünnen der sozialen Netze und einer beschränkten Mobilität der Älteren bemerkbar wird – der geforderten geografischen und sozialen Mobilität von einer Renaissance des Gemeinsamen (Konzett 2010, 9). In einer Welt des demografischen und sozialen Wandels wird Nachbarschaft anscheinend wieder wichtiger. Nach Mackensen ist komplementär zur Individualisierung eine Gemeinschaftssehnsucht entstanden: Mit der Veränderung traditioneller Lebensformen und der Zunahme der Einpersonenhaushalte scheint das Bedürfnis nach Gemeinschaft in enger Nachbarschaft zugenommen zu haben (Mackensen 2007, 325). Häußermann und Siebel bezeichnen dieses Phänomen mit der Individuierung im Privaten und der neuen Nachbarschaft (Häußermann 2000, 321). Anhand der Prognosen zur Entwicklung der Haushalte und der Bevölkerungsentwicklung, scheint Nachbarschaft eine neue Rolle im Leben der Menschen einzunehmen. Besonders deutlich wird diese „neue Nachbarschaft“ in Projekten zu gemeinschaftlichen Wohnformen: Neben der verschlossenen privaten Wohnung kommt es auf gemeinschaftlichen Flächen zur (partiellen bzw. zeitweisen) Öffnung des Privatbereiches. Die neuen Nachbarschaften gelten als Äquivalent für ein ausgedünntes soziales Netz, womit Lücken in der Verwandtschaft (Einzelkindgeneration) geschlossen werden können (Häußermann 1992, 211).

2.4.2 Generationenbeziehungen

Gerade vor dem Hintergrund der wachsenden Wohnentfernungen und des demografischen Wandels – insb. der Alterung der Gesellschaft – können in einer generationsoffenen Nachbarschaft vielfältige Ressourcen liegen. Studien wie der Deutsche Alterssurvey zeigten zwar, dass überwiegend eine geringe geografische Distanz zwischen Familienmitgliedern herrscht, dass es aber aufgrund wachsender (beruflicher) Mobilität Familien gibt, deren Mitglieder sich im alltäglichen Leben außer Reichweite befinden (Szydlik 2000, 99; DZA: 2008, 2). Die Wohnentfernung spielt für einen Leistungsaustausch zwischen den Generationen eine Rolle, da diese oftmals an geringe geografische Distanzen gebunden sind (Szydlik 2000, 218). In Zusammenhang mit geleisteten Hilfen stehen auch die Auswirkungen des demografischen bzw. sozialen Wandels: Durch die gestiegenen Lebenserwartungen verbringen die Generationen mehr Zeit miteinander, Großeltern kümmern sich um ihre Enkelkinder und ältere Menschen wollen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben, aber aufgrund einer flexibilisierten Arbeitswelt, geografischer Mobilität sowie pluralisierter Familienformen (insb. Kinderlosigkeit) wird es für einige Familien schwierig, familiäre Unterstützungsleistungen zu organisieren, so dass bspw. dem Autonomiewunsch Älterer oder der Vereinbarkeit von Familie und Beruf nicht immer entsprochen werden kann (Szydlik 2000, 246; DZA: 2008, 7).

Ausgehend von diesen gesellschaftlichen Prozessen wird der Wert von Unterstützungsleistungen, organisiert in informellen Netzwerken, außerhalb der Familie deutlich. Dabei ist laut Großhans der Generationenmix eine wichtige Voraussetzung für nachbarschaftliche Kontakte und Netzwerke (Großhans 2001, 45). Im alltäglichen Umgang bleiben die Generationen⁹ aber weitgehend unter sich, obwohl altersheterogene Mischungen vielversprechende Experimentierräume bereithalten. Auch die Schweizer Empirie zeigt hier starke und oft unterschätzte Potenziale: Laut dem Bundesamt für Statistik engagieren sich jüngere RentnerInnen (eine aktive Gruppe zwischen 62 bzw. 65 und 74 Jahren),

⁹ Zum Generationenbegriff: Generationen auf der Ebene der Gesellschaft bezeichnen eine Einheit, die auf einer Geburtskohorte beruht. Diese Menschen bewegen sich im Gleichschritt durch den Lebenslauf und erfahren historische Prozesse im gleichen Alter (Kohli 2009, 230).

Hausfrauen (die aktivste Gruppe) sowie Personen mit Kindern unter 15 Jahren aktiv in informellen Netzwerken und organisieren gegenseitige Hilfe (BFS 1999, 51). Die dabei entstehenden Ressourcen halten für alle Altersgruppen positive Effekte bereit: Die Jüngeren können u.a. Bewältigungskompetenzen erfahren und sich in Auseinandersetzung mit einer anderen Generation ihrer eigenen Identität gewiss werden, Mütter finden Unterstützung in der Alltagsorganisation und ältere Menschen nehmen durch Jüngere an der Gegenwart teil, sie verlieren sich nicht in der Vergangenheit oder stagnieren gar in ihrer Entwicklung. Die Generationenbeziehungen konkretisieren sich dabei in wechselseitigen, rückbezüglichen Prozessen der Orientierung, der Beeinflussung, des Austausches und des Lernens (Lüscher 2010, 37). Besonders die Wechselseitigkeit wird in der heutigen Zeit deutlich, denn es ist nicht mehr selbstverständlich, dass die Älteren den Jüngeren voraus sind, oft – gerade im Bereich der Technik – ist es genau andersherum. Die verschiedenen Generationen können also in einem Austausch von Ressourcen (Fend 2009, 83) gegenseitig viel lernen, so dass sicher ist, dass das „sozialisatorische Potenzial“ von Generationenbeziehungen (Lüscher 2010a, 49) von mehreren Seiten ausgehen kann. Für die Realisierung von Erfahrungsaustausch, den Aufbau generationsoffener Netze und der Mobilisierung gegenseitiger Hilfen bedarf es einiger Zeit und unter Umständen auch der Anregung bzw. Unterstützung von Experten, denn intergenerationale informelle Netzwerke bauen sich nicht sofort auf und der Austausch unter verschiedenen Generationen bereichert das Leben nicht nur, sondern kann konfliktbeladen sein. Generationsoffene Beziehungen müssen wie jede andere auch – wenn nicht noch mehr – gepflegt werden, wobei diese „Kosten“ durch einen gewinnbringenden Transfer ausgeglichen werden können und ein Wohnprojekt dadurch lebendig machen.

3. Wohnbedürfnisse verschiedener Altersgruppen und Haushalte

„Bei aller Verschiedenheit der Wohnformen innerhalb unseres eigenen Kulturkreises beziehungsweise im Vergleich zu andern Ländern gibt es doch eine Reihe relativ konstanter Grundwohnbedürfnisse, die das Wohnen bestimmen.“ (Andritzky 1979, Bd. 1, 104). Zu den hier beschriebenen wesentlichen Grundwohnbedürfnissen des Wohnens zählen: das Streben nach Sicherheit, Schutz und Geborgenheit, der Wunsch nach Beständigkeit und Vertrautheit, das Bedürfnis nach Kontakt und Kommunikation und der Wunsch nach Selbstdarstellung sowie Selbstverwirklichung in den eigenen vier Wänden (ebd., 106). Die Ansprüche an das Wohnen ändern sich dabei im Laufe des Lebensalters und sind mit individuellen Lebensschicksalen wie Familienform, Beruf, Gesundheit etc. eng verknüpft (ebd., 104): Junge Menschen haben andere Bedürfnisse als ältere, Gesunde andere als Kranke und auch Änderungen der beruflichen Situation können sich auf den Wohnbereich auswirken.

In den folgenden Abschnitten werden die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen bzw. Haushalte umfassend dargestellt. Anhand dessen soll aufgezeigt werden, dass Wohnen vor allem im Lebenslauf stattfindet und die Beachtung der unterschiedlichen Wohnbedürfnisse – i. S. einer nachhaltigen Wohnzufriedenheit – für die Planung von generationsübergreifendem Wohnen bedeutsam ist.

3.1 Die Wohnbedürfnisse der Altersgruppe 50+ ¹⁰

Die Bedeutung des Wohnens bekommt im Alter eine ganz besondere Dimension, denn das Leben im Alter wird mehr als in anderen Lebensphasen durch Aktivitäten in und um die Wohnung bestimmt: „Die Wohnung wird mehr denn je zum Ort, an dem das Leben seinen Platz findet [...].“ (Kricheldorf 2004, 159). Welche Bedingungen ältere Menschen an diesem Ort vorfinden möchten und was sie vom Wohnraum erwarten, soll nun betrachtet werden.

Ältere Menschen sind alles andere als eine einheitliche Zielgruppe. Weder fragen alle Älteren das Gleiche nach, noch geben sie sich mit dem Gleichen zufrieden. François Höpflinger stellte fest, dass die Menschen im Alter nicht gleicher, sondern immer ungleicher werden. Nur ein homogenes, undifferenziertes Altersleitbild legt daher die Idee von Einheitswohnungen für Ältere nahe. Auch altmodisch und konservativ sein gehört nicht mehr zwingend zu den Alten. In ihren Wohnansprüchen zeigt sich, dass große Gruppen von ihnen modern sind und den aktuellen Trends entsprechen (Weeber + Partner 2010, 49). Die Wohnbedürfnisse im Alter hängen weniger mit dem kalendarischen Alter zusammen, als vielmehr mit den individuellen Alterungsprozessen und den verschiedenen Lebenslagen. Denn nicht zuletzt macht es einen Unterschied, wie mobil Menschen im Alter sind, ob sie selbstständig in einer Wohnung leben können, Unterstützung benötigen oder auf Pflege angewiesen sind.

Daraus ergibt sich eine wohnungspolitische Konsequenz: Ältere Menschen sollten mit ihren individuellen Bedürfnissen und Interessen ernst genommen werden und in Zukunft größere Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Es wird eine ganze Palette von Wohnmöglichkeiten benötigt. Die Zeichen einer in der Zukunft immer stärker werdenden Ausdifferenzierung der Wohnmodelle lassen sich bereits deutlich erkennen (Huber 2008, 68). Bei aller Pluralisierung von individuellen Bedürfnisausprägungen lässt sich dennoch ein Kriterienbündel benennen, welches für viele der älteren Menschen offensichtlich hohe Relevanz hat. In diesem Sinne zeigen Ergebnisse des Forschungsprojektes „Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte“ (Huber 2008a), dass eine Verbindung von Selbst-

¹⁰ In diesem Kapitel wird auf Schweizer Daten zum Wohnen im Alter, wie sie u.a. der Age-Report liefert, zurückgegriffen sowie auf deutsche Untersuchungen, insbesondere vom Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber und Partner. Diese Kombination kommt zustande, da die Wohnbedürfnisse Älterer in beiden Ländern ähnlich sind und sich die Daten sinnvoll ergänzen.

ständigkeit, Sicherheit, Verfügbarkeit von Hilfe und Dienstleistungen und Gemeinschaft in einem Wohnkontext optimal wären.

3.1.1 Wohnbedürfnisse der Älteren – Allgemeine Befunde

Im Age Report 2009 stellt Höpflinger die Ergebnisse der Längsschnittuntersuchung zum Wohnen im Alter vor. Diese Untersuchung stellt das Referenzwerk in Sachen Empirie zum Wohnen Älterer in der Schweiz dar. Ein wichtiger Teil sind die ermittelten Wohnbedürfnisse (Höpflinger 2009, 115) der Älteren aus den Jahren 2003 und 2008.

Als sehr wichtig wurden 2003 und 2008 folgende Wohnaspekte eingeschätzt:

1. **Gemütlichkeit:** In beiden Jahren wurde dieser Aspekt mit über 70% als sehr wichtig erachtet. Die Wohnung bildet im Alter den zentralen Lebensmittelpunkt, von daher ist es wichtig, dass sich die BewohnerInnen wohlfühlen.
2. **Ruhige Lage, aber in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten:** Die ruhige Lage einer Wohnung hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen (2008 plus 9%, auf 56%). Die Nähe von Einkaufsmöglichkeiten wurde mit über 50% gleich bewertet.
3. **Kostengünstige Wohnung:** Dieser Faktor ist 2008 um 9% auf 42% zurückgegangen. Der Rückgang darf aber nicht verdecken, dass es trotz einer Gruppe, die sich Luxus beim Wohnen leisten möchte, eine andere Gruppe Älterer gibt, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist.

Nachfolgend wurden weitere Wohnbedürfnisse angegeben. Die Befunde beziehen sich ebenso auf die Fragen nach den subjektiven Bedeutungen verschiedener Wohnaspekte zu Hause lebender Menschen im Alter von 60 Jahren und mehr (Höpflinger 2009, 115).

4. Der Wunsch nach einer geräumigen Wohnung variiert u.a. milieuspezifisch. 58% der 65- bis 79-Jährigen leben heute in einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern.
5. Die Nähe zu den Angehörigen ist ein Motiv für den Wohnortwechsel. Der Wunsch nach intergenerationaler Nähe steigt mit höherem Alter an.
6. Haustiere in der Wohnung sind für etwa $\frac{1}{5}$ sehr wichtig.
7. Rollstuhlgängigkeit ist (noch) kein prioritäres Thema. Erst konkrete Einschränkungen führen zu einer Umorientierung. Dieser Befund muss psychologisch genauer hinterfragt werden, da Verdrängungsmechanismen eine Rolle spielen könnten.
8. Das Leben um die Wohnung herum wird von einer Minderheit als sehr wichtig eingeschätzt.
9. Das Zusammenleben mit anderen Menschen steht am Schluss der Wohnprioritäten. Das Zusammenwohnen außerhalb der Familienangehörigen in der gleichen Wohnung genießt in einer individualisierten Gesellschaft offensichtlich mehrheitlich keine hohe Wertschätzung.

Auch soziale Wohnaspekte wie Platz für Gäste und Nähe zu Angehörigen stehen weniger im Zentrum. Sie sind wichtig, aber nicht sehr wichtig. Die alten Menschen erwarten für ihren privaten Rückzugsort formschönen und nicht altersdiskriminierenden Wohnraum. Die Wohnung soll, ganz allgemeinen Trends entsprechend, hell, offen, sonnig, grün und großzügig geschnitten sein (Weeber + Partner 2010, 49).

3.1.2 Wohnwechsel im Alter

Die Älteren sind bei weitem nicht so wohn-immobil wie vielfach angenommen. Jeder fünfte Haushalt ab 50 zieht nochmals um (Weeber + Partner 2010, 21) und $\frac{2}{3}$ der 50-jährigen und Älteren sind veränderungsbereit (Empirica Ag 2006, 8), so zwei deutsche Untersuchungen. Ähnlich gilt dies für die Schweiz. Der Anteil von Haushalten im Alter von 60 bis 74 Jahren, die innerhalb der letzten 5 Jahre ihren Wohnort wechselten, stieg zwischen 1970 und 2007 von 8% auf 20%. Bei den über 75jährigen erhöhte sich der Anteil von 5% auf 16% (Höpflinger 2009, 99). Im Allgemeinen hat sich die Wohnmobilität Älterer in den letzten Jahren ständig und deutlich erhöht: jährlich ziehen 800.000 über 50-jährige in Deutschland um (Empirica Ag 2006, 8). Der Anteil der Umzüge der Generation 50+ wird aus gerontologischer Sicht mit dem demografischen Wandel wachsen (Weeber + Partner 2010, 21). Somit wird diese Gruppe für den Wohnungsmarkt immer bedeutsamer. Folgende Faktoren regen die Gedanken über einen Wohnwechsel an:

- Die Wahrnehmung der aktuellen Wohnung als zu klein oder zu groß, d.h. es bestehen Missverhältnisse zwischen jetziger Wohnung und Lebenssituation. Häufig wird dies durch eine neue Haushaltszusammensetzung ausgelöst.
- Gesundheitlich bedingte Hilfebedürftigkeit. Im höheren Alter kommt dieser Grund oft zum Tragen, da die alte Wohnung meist nicht den Anforderungen von Pflege oder anderer Unterstützung gerecht wird.
- Lärmbelastung in der Wohnumgebung, Umzug ins Eigenheim und zu hohe Wohnkosten sind weitere Umzugsgründe. (Höpflinger 2009, 97f, Weeber + Partner 2010, 24f)
- Konkrete und sich häufende Probleme: Mit ansteigendem Alter (ab dem 80. Lebensjahr) häufen sich die Gedanken zu einem bevorstehenden Umzug (Höpflinger 2009, 123).
- Das Angebot eines Umzugsmanagements. Werden weiterentwickelte Formen eines solchen Managements in umfassenderem Sinne geboten, steigt die tatsächliche Umzugsquote stark (Heinze 1997, 98f), da Umzugsbelastungen abgenommen werden bzw. wegfallen.
- Einen dynamischen Begriff von „Ageing in place“. Das „Zu Hause wohnen bleiben bis zuletzt“ wird mittlerweile flexibler gesehen: früh genug umziehen und nochmals in zukunftssicherer Wohnumgebung heimisch werden, um dort wirklich bis zuletzt wohnen bleiben zu können.

Perspektiven nach einem Umzug. Wie sind die Perspektiven der Menschen im Alter 50+ nach einem Umzug (hier deutsche Zahlengrundlage)? Der grobe Befund lautet: Wenn umgezogen wird, dann zu einem Zehntel in ein klassisches Heim, zu drei Zehnteln in eine Wohnform mit Serviceleistungen und nach wie vor zum überwiegenden Teil (zu sechs Zehnteln) in eine Wohnung ohne Dienstleistungen. Die „alten Jungen“ (50-60 Jahre) und die „jungen Alten“ (60-70 Jahre) suchen praktisch ausschließlich Wohnangebote ohne professionelle Dienstleistungen, sie machen rund 60% der Umzügler aus (Empirica Ag 2006, 9).

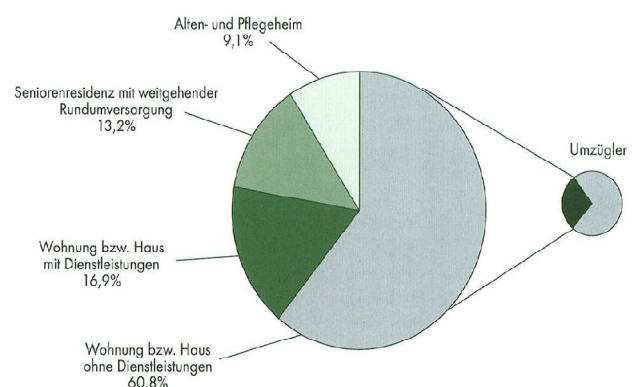


Abbildung 4: Umzüge im Alter (BMVBS, BBR "Wohnen im Alter" 2009, S.19)

Die allermeisten Menschen altern demnach ohne umfassendes Dienstleistungsangebot in der eigenen Wohnung bzw. im Eigenheim. Dabei zeigen die von Seniorenhaushalten genutzten Wohneinheiten (i.S.v. Wohnen ohne Dienstleistung) mit Blick auf das Alter schwerwiegende Mängel in vielen Bereichen:

- $\frac{2}{3}$ der von Älteren genutzten Wohneinheiten befinden sich in ungünstigen Wohnlagen: 36% wohnen in Randlage und 20% in Siedlungen außerhalb eines dichten Infrastrukturnetzes (Kremer-Preiss 2009, 9).
 - $\frac{1}{5}$ der Seniorenhaushalte zeigt Schwächen in der infrastrukturellen Versorgung: 19,5% haben keine gute Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr, 16% fehlt die gute Erreichbarkeit von Ärzten und Apotheken und bei 24,9% ist die Versorgung mit Lebensmittelgeschäften ungenügend (ebd., 10). Ausgehend von diesen Aspekten wird in der Schweiz lediglich die Erreichbarkeit von Ärzten und Apotheken problematisch gesehen: 16% geben hier Mängel an (Höpflinger 2009, 85).
- $\frac{3}{4}$ aller Seniorenhaushalte haben Stufen und Schwellen beim Zugang der Wohnung und $\frac{2}{3}$ aller Seniorenhaushalte haben keinen schwellenfreien Zugang zur Terrasse.
- 20 bis 30 % stufen Bewegungsflächen im Bad oder die Türbreite zu eng ein. In der Schweiz sind es sogar rund 48% (ebd., 79).
- Nur 15 % aller Seniorenhaushalte haben bodengleiche Duschen (Kremer-Preiss 2009, 12).

Anpassungsbedarf in Seniorenhaushalten

Bis 2013 gibt es in Deutschland 2,7 Millionen mobilitätsbeschränkte Seniorenhaushalte in 0,2 Millionen barrierearmen Wohnungen, d.h. 2,5 Millionen Wohnungen haben einen Anpassungsbedarf (Kremer-Preiss 2009, 21), auch Höpflinger bescheinigt einen Anpassungsbedarf vieler Wohnungen in der Schweiz (Höpflinger 2009, 78). Aufgrund dieser Wohnlage älterer Menschen werden Hilfestellungen, wie sie die Wohnberatung oder das Umzugsmanagement bieten, immer bedeutsamer. Das Kuratorium deutscher Altershilfe fordert den Ausbau und die kommunale Finanzierung derartiger Beratungsstellen. In genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten finden solche Beratungsleistungen teilweise schon statt.

3.1.3 Wohnperspektiven

Das Altenheim als einzige Umzugsoption im Alter hat in Deutschland ausgedient (Ebner 2007, 14). Diese Aussage trifft im Prinzip ebenso auf die Schweiz zu, denn heutzutage stehen älteren Menschen, auch Pflegebedürftigen mehr Optionen als „Daheim oder Heim“ offen (Höpflinger 2009, 129). Eine verbesserte medizinische Versorgung lässt unsere Gesellschaft nicht nur immer älter werden, sondern auch aktiv und fit bleiben. Künftiger Wohnraum sollte demnach Wohnen und individuelle Unterstützung vereinen (Ebner 2007, 14). Allerdings besteht im europäischen Vergleich gerade in der Deutschschweiz (und hier vor allem der Ostschweiz) eine erstaunlich hohe Quote an Altersheim- und Pflegeheimbetten und auch im Bewusstsein der Bevölkerung und wichtiger Akteure ist scheinbar eine ungebrochene Heimaffinität vorhanden. In einigen Gemeinden und Städten findet derzeit jedoch ein Umdenkungsprozess statt. Stichworte sind „Ageing in place“, „ambulant vor stationär“ und „weg vom Heim“.

Im Zuge der Untersuchungen des Age Reportes wurden ältere Menschen 2003 und 2008 nach zukünftig vorstellbaren Wohnmöglichkeiten befragt. Die Zusammenfassung der Ergebnisse wird im Folgenden vorgestellt.

3.1.3.1 Wechsel in eine kleinere Wohnung

Der Wechsel in eine kleinere Wohnung löste gemischte Reaktionen aus. Für immerhin $\frac{1}{4}$ der Befragten ist es eine Option, $\frac{2}{5}$ lehnen es ab. Dabei sind zwischen den Befragungen von 2003 und 2008 keine signifikanten Unterschiede festzustellen. Eine kleinere Wohnung kommt dann in Betracht, wenn die aktuelle Wohnung als zu groß eingestuft wird oder aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll erscheint. Fast immer aber gilt: Sie wird nur soweit akzeptiert, wenn damit eine abgeschlossene, private Wohnung verbunden ist. Die Beschränkung auf ein Zimmer wird in der Schweiz zu fast $\frac{4}{5}$ abgelehnt. Für eigenständiges Wohnen ist ein Ein-Zimmer-Appartement zu wenig, zumindest der Schlafbereich sollte sich abgrenzen lassen (Weeber + Partner 2010, 34) und separate Küchen sind erwünscht (Empirica Ag 2006, 9). So ist auch empirisch der Anteil der Älteren in Ein- bis Zweizimmerwohnungen in den letzten Jahren zurückgegangen. 1978 lebten 22% in Kleinwohnungen, 2008 waren es 10% der 65-79-jährigen, 32% lebten in einer Dreizimmerwohnung und 58% in einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern (Höpflinger 2009, 74). Wenn es sich ältere Menschen leisten können, werden mehrheitlich große und geräumige Wohnungen bevorzugt (Weeber + Partner 2010, 34, Empirica Ag 2006, 9). Die Attraktivität kleiner Wohnungen kann aber mittels durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung erhöht werden. Nicht nur Miniwohnungen, sondern auch Wohnraum im Erdgeschoss werden von Älteren oftmals abgelehnt. Obwohl diese Wohnungen besser zu erreichen sind, wollen die meisten Älteren, aufgrund ihres Sicherheitsbedürfnisses, mehr Ruhe und mit freier Aussicht lieber in oberen Etagen wohnen (Weeber + Partner 2010, 143).

3.1.3.2 Wohnen in einer Seniorenresidenz

Auch in Bezug auf die Seniorenresidenz sind die Meinungen gemischt: Ca. $\frac{1}{5}$ empfindet diese gehobene Wohnform mit Serviceleistungen als positiv, aber nahezu 60% möchten nicht dort wohnen. 2003 haben sich 27% dafür und 46% dagegen ausgesprochen. Die jüngeren Älteren fühlen sich zu jung für diese Wohnform und die über 74-Jährigen empfinden die Seniorenresidenz für ihr Alter nicht geeignet. Die positive Einstellung zu einer Residenz hängt dabei wesentlich vom sozialen Status ab: Befragte mit akademischen Abschluss oder Fachabschluss könnten sich mit dieser Wohnform häufiger anfreunden (Höpflinger 2009, 133-134).

3.1.3.3 Wohnen in einer (Alters-)Wohngemeinschaft bzw. Hausgemeinschaft

Zustimmung erhalten Formen des gemeinschaftlichen Alterswohnens nur von einer Minderheit, wobei diese meist stark unterschätzt wird. $\frac{1}{10}$ der 60-Jährigen bejahen 2003 wie 2008 eine Alterswohngemeinschaft bzw. eine Hausgemeinschaft. Um die 60% der Befragten möchten zukünftig nicht in einer Wohn- bzw. Hausgemeinschaft leben (Höpflinger 2009, 135). Das Leben in Wohngemeinschaften ist bei der heutigen Rentnergeneration (und ihren bisherigen Lebensläufen) noch wenig verbreitet. Immerhin aber stößt gemeinschaftliches Wohnen mit nicht verwandten Personen zunehmend auf Interesse (BWO 2006, 52). Und der Wunsch, mit anderen im Alter im engen räumlichen Kontakt zu leben, ist laut einer deutschen Untersuchung sehr ausgeprägt (Empirica Ag 2006, 11).

Eine spannende Frage für die künftige Entwicklung ist, ob vorgängige Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnformen in früheren Lebensabschnitten etwas für die Wohnwünsche künftiger Älterer besagen – und tatsächlich erhalten die Wohn- bzw. Hausgemeinschaften positive Stimmen von Befragten, die von vornherein gern mit anderen Personen zusammenleben oder in ihrer Jugendzeit schon Erfahrungen damit gemacht haben. Von daher ist anzunehmen, dass gemeinschaftliche Wohnformen zukünftig mehr Fürsprecher finden, denn die neue Rentnergeneration hat schon Erfahrungen mit dieser Art zu wohnen gemacht. Heutzutage sind gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte im Alter ganz sicher noch Experimente, in denen veränderte Bedürfnisse, Wünsche und Hoffnungen vieler Menschen, in

Bezug auf das eigene Altern zum Ausdruck kommen (Kricheldorf 2004, 161). Derartige Projekte werden als Alternative zum Leben in Singlehaushalten und zu organisierten Wohnformen für Ältere erlebt.

Da die Beschreibung von Trends oftmals ungenügend ist, weil Zukunftsprognosen immer schwierig sind, kann der Blick auf aktuelle Entwicklungen interessanter sein. In Bezug auf die Wohngemeinschaften ist festzustellen, dass das Phänomen der 70er Jahre derzeit eine Revitalisierung erfährt und als „WG 2.0“ wieder ins Gespräch kommt. In vielen Projekten wird die Wohngemeinschaft heute als hybrider Zwischentyp von privatem Wohnen und gemeinschaftlichen Leben angelegt. Ein Beispiel dafür ist das Cluster-bzw. Satellitenwohnen eines in Plaung stehenden Projektes in Zürich-Leutschenbach (siehe Abschnitt 3.1.4.2).

3.1.3.4 Wohnen in einer Alterseinrichtung

Analog zur Ersterhebung 2003 bejahte nur eine Minderheit (zwischen 3% und 16%) einen Wechsel in eine Altersinstitution (Höpflinger 2009, 135). Für gut 60% der Befragten kommt es nur in Betracht, wenn es sein muss. Gerade mit höherem Alter wird der Umzug in ein Heim als eine zwangsläufige Wohnoption betrachtet. Je schlechter der Gesundheitszustand ist, desto häufiger wird eine Alterspflegeeinrichtung bejaht.

3.1.4 Wohnformen im Alter

Ab dem 50igsten Lebensjahr halbiert sich der Anteil der Familien, in denen Eltern zusammen mit ihren Kindern wohnen. Das Zusammenleben älterer Menschen mit ihren Kindern nimmt heute einen Anteil von nur noch ca. 2% ein (Höpflinger 2009, 65). Zwischen 60 und 69 Jahren sind Paare ohne Kinder die häufigste Haushaltsform. Mit steigendem Alter nehmen dann die Einpersonenhaushalte zu (Weeber + Partner 2010, 27-29). Kleinhaushalte der 50-jährigen und Älteren dominieren demzufolge das Wohnen im Alter und den Wohnungsmarkt (Empirica Ag 2006, 8).

Im Folgenden werden Wohnformen für diese Haushalte aufgezeigt und unterschiedliche Aspekte hervorgehoben. Die Wohnform für das Alter möchte gut ausgewählt sein, da es sich häufig um den Alterswohnsitz, d.h. um die letztbezogene Immobilie handelt.

3.1.4.1 Altersgerechtes Wohnen

Diese Kategorie nimmt im Age Report 2009 großen Raum ein (Höpflinger 2009, 143-150). Es geht dort um eine Sensibilisierung der Wortwahl: „Altersgerecht“ klingt defizitorientiert und wirkt marktneigend. Andere MieterInnen fühlen sich bei altersgerechtem Wohnraum nicht angesprochen. Heutzutage wird „altersgerecht“ häufig durch „hindernisfrei“ oder „barrierefrei“ ersetzt. Durch so betitelte Wohnungen werden andere Mietergruppen nicht von vornherein ausgeschlossen. Von hindernisfreien Wohnungen und Zugängen profitieren alle Altersgruppen und das Spektrum möglicher KäuferInnen und MieterInnen erhöht sich. Hindernisfreies Bauen erleichtert generationsübergreifendes Wohnen und kann flexibel auf demografische wie individuelle Veränderungen reagieren: Heute für ältere Menschen gebaute Wohnbereiche können später flexibel genutzt werden und stehen anderen MieterInnen offen, denn Hindernisfreiheit bedeutet mehr Komfort, eine bessere Vermietbarkeit und längere Bewohnbarkeit. Diese nachhaltige Sicht ist wichtig, da sich die demografische Alterung in der Schweiz nach 2030/35 wieder reduzieren wird (Höpflinger 2009, 144).

Dimensionen für eine hindernisfreie Wohnumwelt nach F. Höpflinger:

1. Hindernisfreier Zugang zum Gebäude und zu allen Wohnungen.
2. Hindernisfreie Wohngestaltung: keine großen Absätze und Schwellen, breite Türen etc.
3. Markierungen und Orientierungstafeln im Haus.
4. Nutzungsneutrale Gestaltung von Wohnräumen, um flexibel auf wandelnde Bedürfnisse reagieren zu können.

Statt Altersgerechtigkeit sollte also ein umfassender Begriff von Barrierefreiheit¹¹ verwirklicht werden. Er bezieht sich sowohl auf den Wohn- als auch auf den Wohnumfeldbereich. Er schließt nicht nur die bauliche Gestaltung, sondern auch Überlegungen zu Kontaktmöglichkeiten, sozialer Partizipation u.v.a.m. ein. Solch ein Begriff von Barrierefreiheit zielt auf den gesamten Lebenslauf und fokussiert damit ein Wohnen für alle Lebensalter und Lebensphasen.

3.1.4.2 Generationenübergreifende Wohnformen

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen ist keineswegs auch immer generationsübergreifend. Generationsübergreifendes Wohnen i.S.v. gemeinschaftlichen Wohnen legt den Fokus auf eine Durchmischung von Generationen. Von Kontakten zwischen Jung und Alt (resp. älter und noch älter) sollen die BewohnerInnen gegenseitig profitieren. Die eigene Individualität soll durch gemeinschaftliche Kontakte ergänzt werden, die vielleicht über unverbindliche Nachbarschaft hinaus gehen.

Aber gute intergenerationale Kontakte ergeben sich meist nicht von allein, sie müssen durch gemeinschaftliche Aktivitäten hergestellt und im weiteren Verlauf gepflegt werden (Höpflinger 2009, 152). Weiterhin nimmt die Vermittlung bei intergenerationalen Konflikten eine wichtige Stellung ein. Somit sollte in der Plan- und Wohnphase viel Wert auf die Herstellung und Begleitung von intergenerationalen Kontakten gelegt werden.

Im Age Report werden drei Grundtypen generationenübergreifenden Wohnens beschrieben:

intergenerative Wohn- und Haushaltsgemeinschaften

Hier findet ein enges Zusammenleben von Alt und Jung in einer Wohnung bzw. einem Haushalt statt – „Wohnen hinter einer Wohnungstür“. Diese Form von generationenübergreifendem Wohnen entspricht nicht unbedingt den Bedürfnissen unterschiedlicher Generationen.

intergenerative Hausgemeinschaften

Bei diesem Wohntyp findet eine intergenerationale Durchmischung einer Hausgemeinschaft statt – „Wohnen hinter einer Haustür bzw. unter einem Hausdach“. Jede Miet- oder Eigentumspartei hat einen abgeschlossenen Privatbereich und kann durch Gemeinschaftsflächen mit anderen BewohnerInnen in Kontakt treten. Lediglich die Durchmischung einer Hausgemeinschaft garantiert aber noch keine intergenerationale „Gemeinschaft“. Die Idee, dass sich die Kontakte zwischen den BewohnerInnen automatisch ergeben, hat sich als romantisch erwiesen. Deshalb ist die architektonische Gestaltung für die Qualität der Beziehungen so wichtig. So lässt bspw. ein Mix von verschiedenen Wohnungstypen eine durchmischte Bewohnerschaft zu, aber auch die Gestaltung von Gemeinschaftseinrichtungen im Innen- wie Außenbereich erleichtert Begegnung.

¹¹ Für Begriffe wie „hindernisfrei“, „altersgerecht“ und „Alterswohnung“ existieren derzeit keine exakten Definitionen. Es gibt daher Wohnungen, die diesen Titel tragen, obwohl er nicht gerechtfertigt ist (Huber 2008, 70). Das ETH Wohnforum reagierte auf diese Probleme und entwickelte während seiner Forschungsarbeit von 2006 bis 2007 eine Checkliste mit sechs Schwerpunkten und 285 zu prüfenden Kriterien für hindernisfreies Bauen, um Mindest- und Zusatzanforderungen zu definieren (Huber 2008a, 83). Diese beziehen sich nicht nur auf die Wohnung selbst, sondern auch auf das Wohnumfeld.

Spannend sind Experimente mit Mischformen zwischen Wohn- und Hausgemeinschaft. Das **Satellitenwohnen** im erst noch entstehenden Projekt „Mehralswohnen“ in Zürich-Leutschenbach basiert auf Geschossen, auf denen eingestreute Wohnboxen die privaten Bereiche, einschließlich Sanitär- und Küchenbereich, darstellen und die freien Geschossflächen dagegen gemeinschaftlich bspw. als Arbeitsecken oder öffentliche Wohnbereiche genutzt werden. Im Idealfall entsteht ein gestuftes Spektrum vielfältiger zonierter Nutzungen zwischen individuell-privaterer und öffentlicherer Charakteristik.

intergenerative Siedlungen und Wohngenossenschaften

Hier wird der intergenerationale Bezug auf eine Siedlung (respektive auf eine Häusergruppe oder einen Straßenzug) erweitert.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind „die innovativsten Alternativen für das Wohnen im Alter“ (Huber 2008, 69)

3.1.4.3 Altershomogene gemeinschaftliche Wohnformen

(i.S.v. Alterswohngemeinschaft, Altershausgemeinschaft)

In der Schweiz nehmen die Hausgemeinschaften für die zweite Lebenshälfte eine zunehmende Bedeutung ein. Altershausgemeinschaften erfahren eine hohe gesellschaftliche Akzeptanz und öffentliche Aufmerksamkeit. Die Vorteile einer altershomogenen Gemeinschaft können – wie in anderen Gemeinschaftsformen auch – in der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung und den gemeinschaftlichen Aktivitäten liegen. Außerdem ist der Austausch unter Gleichaltrigen oftmals einfacher und weniger missverständlich. Das schließt natürlich die Möglichkeit von Streitigkeiten und die Gefahr von „unpassenden“ MitbewohnerInnen nicht aus.

3.1.4.4 Betreutes Wohnen – Wohnen mit Service

In Konzepten des betreuten Wohnens und Wohnens mit Service findet eine Kombination von hindernisfreiem Wohnen und Unterstützungsangeboten statt, mit dem Ziel eines selbstständigen Lebens auch bei gesundheitlichen Einschränkungen oder wachsender Hilfebedürftigkeit. Diese Wohnidee zielt auf Unterstützung und Autonomie zugleich. Dabei findet keine Rundumversorgung statt, sondern nur die Versorgung, die die BewohnerInnen wünschen, um selbstständig wohnen und haushalten zu können. Neben die Ideen der Privatsphäre und Betreuung können Formen von Gemeinschaftlichkeit treten. Die Konzepte unterscheiden sich u.a. je nach vorgehaltenen Grundleistungen sowie dem Spektrum der Dienstleistungen: häufig klassische hauswirtschaftliche und pflegerische Hilfen, teilweise auch Mobilitätshilfen und weitergehende Services.

3.1.5 Vier zentrale Grundprinzipien für die Wohnplanung im Alter

Zusammenfassung Age Report 2009

1. „Alter ist nicht gleich Alter“, die Unterschiede der Alternsprozesse implizieren die Notwendigkeit einer Vielfalt an Wohnformen für das Alter.
2. Wohnformen und Wohnbedürfnisse variieren nach sozialer Schichtzugehörigkeit und Vermögen.
3. Wohnbedürfnisse und Wohnästhetik sind lebensgeschichtlich geprägt. Wohnraum dient als Ort biografischer Erinnerung.
4. Bedarf und Nachfrage nach Alterswohnungen und Dienstleistungen können auseinanderfallen, jeder Bedarf wird nicht zwingend zu einer Nachfrage.

Es gibt demnach nicht für alle älteren Menschen die ideale Wohnform. Wohnen im Alter weist eine individuelle Prägung auf. „Der Vielfalt und Buntheit modernen Alterns ist mit einer Vielfalt an Wohnformen für ältere und hochaltrige Männer und Frauen zu begegnen.“ (Huber 2008, 68). Es gibt nicht nur einen Markt für das Wohnen im Alter, es gibt vielfältige Marktsegmente. Ähnliche Grundprinzipien formuliert der Vizedirektor des Bundesamtes für Wohnungswesen Ernst Hauri¹². Er geht ebenso auf die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse im Alter ein und erkennt, dass diese nur mit einem breiten Spektrum an Wohnungen abgedeckt werden können. Hauri schlussfolgert, dass es einen großen Bedarf gibt an Wohnformen unterschiedlicher Preisklassen, einer Kombination von selbstständigen Wohnen und nachbarschaftlicher Begegnung und einer Pflege- und Dienstleistungsstruktur im Wohnbereich.

3.2 Wohnen und Pflege

Das Bundesministerium für Statistik zählte im März 2010 in der Schweiz 1.853 Betten in Altersheimen und 88'864 Betten in Pflegeheimen (BFS 2010). Auf 1000 EinwohnerInnen kommen demnach 11,9 Betten. Laut dem Age Report 2009 wird der Umzug in ein Heim aber nur von einer Minderheit favorisiert und erst mit höherem Alter zur zwangsläufigen Wohnoption.

Die Kritik an Altersinstitutionen lässt sich so zusammenfassen: Klaus Dörner folgert in einem Interview mit Pro Alter, dass die Zeit der Altenheime in unserer Epoche langsam zu Ende geht (Kolakowski 2010, 25). Heime sind eine Erfindung der industriellen Zeit. Im 19. Jahrhundert wurden nicht nur Arbeitsverläufe institutionalisiert, sondern auch der Umgang mit hilfebedürftigen Menschen. In einer Epoche der Dienstleistungen gehen die wenigsten gern in ein Heim (ebd., 25). Die Institutionen sind in den vergangenen Jahren aufgrund von geringem Standard, mangelnder Wohnlichkeit, eingeschränkter Selbstständigkeit und Umzugsstress je nach Gesundheitszustand (Altenwohnen → Altenheim → Pflegeheim) in die Kritik geraten.

Entsprechend den Wünschen der älteren Menschen versucht man mit Konzepten zu betreuten Wohngruppen eine Alternative zur Unterbringung im Heim zu finden und ein (selbstständiges) Leben in der Gemeinschaft zu ermöglichen. Mit neuen Wohn-Pflege-Formen soll der Dreischritt „Altenwohnheim, Altenheim und Pflegeheim“ aufgegeben und Alteneinrichtungen bewusst ersetzt werden. Diese Form der Kombination von Wohnen und Pflege bietet Menschen, die aus sozialen oder gesundheitlichen Gründen nicht mehr allein leben können, eine attraktive Alternative (Großhans 2001, 52). Anhand solcher Wohnarrangements können verschiedenartige Wohnleistungen zusammengebracht werden: die BewohnerInnen erhalten individuell abgestimmte Hilfe und Pflege, sie wohnen selbstständig und nehmen am familienähnlichen Alltag teil (Weeber + Partner 2001, 13).

Folgende Ziele für Wohnen mit Pflege lassen sich formulieren:

- Selbstständigkeit, Ausleben des individuellen Rhythmus,
- gegenseitige Unterstützung,
- professionelle Hilfe,
- soziale Kontakte,
- Alltagsnormalität und aktive Gestaltung des Alltages zusammen mit den BewohnerInnen.

Anhand dieser Ziele sind eine Ressourcenorientierung und eine Bedürfnisorientierung zu erkennen. Den älteren Menschen wird Respekt sowie Vertrauen entgegengebracht und bei der Alltagsgestaltung wird auf ihre Kräfte gebaut (ebd., 72).

¹² In einer Stellungnahme zum Thema „Wohnsituation und Wohnformen der älteren Bevölkerung“.

Hierin liegen aber nicht nur Chancen für ältere Menschen, es ergeben sich auch positive Effekte für die Anbieter von Pflegedienstleistungen. Statt sich auf die Betreuung einzelner zu konzentrieren, kann die Betreuungsleistung in einer Wohngruppe zusammengefasst werden (Kolakowski 2010, 25). Je nach Betreuungsbedarf sind die Hilfs- und Pflegekräfte rund um die Uhr anwesend und stehen als feste Bezugspersonen zur Verfügung. Derartig vernetzte Versorgungslösungen werden zukünftig auch das Schweizer Gesundheitswesen prägen (WIG 2010, 9).

Im Rahmen der Ausgestaltung eines Wohn-Pflege-Arrangements gibt es verschiedene Möglichkeiten, wie die Privatsphäre, Pflegebereiche und Gemeinschaftsräume angeordnet werden können. Für die gesamte Vielfalt an Konzepten gilt jedoch, dass eine Kombination aus Wohnlichkeit und Funktionalität bei der Planung beachtet werden muss (MBW NRW 2005, 11-12). Die BewohnerInnen sollen trotz Pflegearrangement hohe Wohnstandards vorfinden.

Für die Versorgung älterer Menschen in einem Wohn-Pflege-Kontext lassen sich verschiedene Grundtypen ausmachen:

1. Der Familientyp

Bei diesem Wohntyp werden große Wohnungen in Individualräume und Gemeinschaftsräume unterteilt. Dabei erhalten die BewohnerInnen einen Mietvertrag für ihren Individualraum. Küche, Essbereich und Wohnraum werden gemeinsam von der Gruppe genutzt. Es bietet sich außerdem die Einrichtung eines Pflegebades, Abstellraumes und Gäste-WC's an (MBW NRW 2005, 12). Weeber und Partner haben deutsche Wohngruppen des Familientyps verglichen und festgestellt, dass die Individualfläche bei diesem Wohntyp durchschnittlich ca. 39m² beträgt und 4,6 BewohnerInnen eine Gesamtwohnfläche von 180m² nutzen (Weeber + Partner 2001, 107).

2. Der Appartementtyp

Dieser Typ wird heutzutage zunehmend bevorzugt. Die BewohnerInnen beziehen ein kleines Appartement mit Wohn-, Schlafbereich und einem eigenen Bad. Weiterhin befinden sich Gemeinschaftsräume und eine Küche mit Essbereich in der Wohnung. Auch dieser Typ wurde von Weeber und Partner untersucht. Im Appartementtyp wohnen durchschnittlich 5,25 BewohnerInnen auf einer Gesamtfläche von rund 230m². Jede/r BewohnerIn bezieht dabei eine Individualfläche von ca. 45m² (Weeber + Partner 2001, 107).

3. Wohngruppe für Menschen mit Demenz

Hiermit ist eine spezielle Wohnform für Menschen mit Demenzerkrankung gemeint. Die Wohnungen sind oftmals nach dem Familientyp aufgebaut, nur der Betreuungsaufwand ist größer und umfasst 24 Stunden. In ihrer Untersuchung von deutschen Wohngruppen erfassten Weeber und Partner folgende Kennwerte: Im Durchschnitt leben 7,4 BewohnerInnen auf einer Gesamtfläche von ca. 220m², ihnen steht eine Individualfläche von ca. 30m² zur Verfügung (Weeber + Partner 2001, 107). Aufgrund der vorhergehenden Betrachtungen wird deutlich, dass in dieser Konstellation mehr BewohnerInnen auf die Gesamtwohnfläche kommen und ihnen deutlich weniger Fläche als in den anderen Wohntypen zusteht. Ursächlich dafür kann die hohe Relevanz von gemeinschaftlichen Aktivitäten gesehen werden. Das Leben in intensiv betreuten Gruppen konzentriert sich mehr auf die Gemeinschaftsflächen, so dass die Individualräume kleiner werden.

Die Relevanz dieser Wohnform lässt sich mit den Daten des Age Reportes 2009 untermauern. In der Schweiz leiden rund $\frac{1}{3}$ der 90-jährigen und Älteren an Demenz. Aufgrund der Zunahme Hochaltriger in der Gesellschaft wird sich die Zahl der Demenzerkrankten noch deutlich erhöhen (Höpflinger 2009, 175). Von den Menschen, die an Demenz leiden, werden 60% zu Hause gepflegt. Dies stellt oftmals eine außerordentliche Belastung für die Angehörigen dar. In der letzten Lebensphase kommt es häufig zu einer Übersiedlung ins Pflegeheim. Stationäre Einrichtungen stoßen ebenso an ihre Grenzen, besonders dann, wenn sie den Bedürfnissen der Älteren gerecht werden

wollen. Auch in Zukunft werden die Alters- und Pflegeheime vermehrt mit dem Thema Demenz konfrontiert. Der Eintritt in solch eine Institution erfolgt immer später, so dass Überlegungen zu demenzgerechter Pflege und demenzgerechtem Wohnen angestrebt werden müssen (Höpflinger 2009, 176).

Klassische Heimstrukturen überfordern Menschen mit Demenzerkrankung und lösen damit unnötig Stress aus. Diese BewohnerInnen kommen am besten in einem geschützten Rahmen zurecht, d.h. sie benötigen kleine Wohneinheiten mit festen Bezugspersonen und einer Ausrichtung auf Alltagsaktivitäten, wo sie ihre Ressourcen einbringen können. Wohngruppen sind demnach die beste Versorgung für Demenzerkrankte (ebd., 177) bis in die letzte Lebensphase. In der Schweiz entwickeln sich seit 1980 verschiedene Versorgungsmodelle. Zum einen besteht das Konzept, dass Wohngruppen in Heime eingliedert werden oder extern untergebracht sind und bezüglich der Pflegeleistungen einen engen Heimbezug haben. Desweiteren haben sich auch autonome Wohngruppen entwickelt, die ihre Pflegeleistungen vertraglich von einem Dienstleister beziehen.

4. Die KDA –Hausgemeinschaft

Eine besonders stark beachtete Entwicklung findet sich immer häufiger in Deutschland: Es ist eine stationäre Pflegewohnform, die vom Kuratorium Deutsche Altershilfe als Alternative zum Heim entwickelt wurde. Gemeint ist eine Wohngruppe, in der ca. 8 bis 12 pflegebedürftige Menschen, betreut von einer festen Bezugsperson, zusammenleben. Dabei werden 3 bis max. 6 solcher Wohngruppen baulich zu einem Hausgemeinschaftsprojekt zusammengeführt. Zentrale Versorgungsstrukturen wie Großküchen, Speisesäle und Wäschereien werden aufgelöst, die Architektur der Wohngruppen orientiert sich an der einer Wohnung. Dahinter steht der Grundgedanke der Aufhebung der personellen und räumlichen Trennung zwischen den Bereichen Hauswirtschaft, Pflege und sozialer Betreuung.

Wie schon erwähnt, sollte die Wohnlichkeit bei allen Konzepten ein zentrales Leitprinzip sein. Um den „Wohlfühlfaktor“ garantieren zu können, gibt es einige bauliche Aspekte, die in die Konzeption einbezogen werden sollten:

- Es herrscht eine wohnliche und überschaubare Atmosphäre.
- Die Zimmer sind gleichwertig, hindernisfrei und individuell einrichtbar.
- Die Fenster ermöglichen auch im Sitzen oder Liegen einen Ausblick.
- Auf die Trennung von Wohn- und Schlafbereich und auf ein eigenes Bad wird großer Wert gelegt. Der Wohnstandard sollte für die dauerhafte Nutzung nicht zu niedrig sein.
- Ein gemeinschaftliches Pflegebad ist nur dann sinnvoll, wenn es ins Pflegeprogramm eingebunden wird. Für die alltägliche Pflege bevorzugen die BewohnerInnen ihr eigenes Bad.
- Die Gemeinschaftsräume sind zentral gelegen, gut belichtet und belüftet. Sie tragen zur Teilhabe der BewohnerInnen am Alltag bei.
- Ein zusätzliches Wohnzimmer, eine Terrasse oder ein Wintergarten sind wichtige Orte der Begegnung und des Aufenthaltes im Freien.
- Abstell- und Wirtschaftsräume sind nicht nebensächlich, sondern sinnvoll für Lagerung von Pflegematerialien, Waschmaschine und Trockner (Weeber + Partner 2001, 110-127).

Die Konzeption von Pflege-Wohngruppen hat großes Potenzial für die Zukunft. In einer Dienstleistungsgesellschaft erwarten die Menschen, dass auf ihre Bedürfnisse eingegangen wird und sie zwischen verschiedenen Angeboten wählen können. Somit erwartet auch eine zunehmende Zahl älterer Menschen eine Wohn-Pflegeform, die ihren Bedürfnissen nach Selbstständigkeit, Kommunikation und Sicherheit entgegen kommt.

3.3 Technik im Alter – Vernetztes Wohnen als Zukunftsstrategie

Moderne Technologien gewinnen in Haushalten mit älteren BewohnerInnen zunehmend Bedeutung und finden mehr und mehr Einzug in den Wohnbereich. Aufgrund dieser Entwicklungen soll das Thema Wohnen und Technik kurz betrachtet werden. Die Impulse für das vernetzte Wohnen kommen aus drei Richtungen, zum einen aus einer steigenden Technik- und Computeraffinität bzw. –akzeptanz älterer Menschen, zum zweiten aus der gesundheitspolitischen Diskussion und zum dritten aus dem Wunsch älterer Menschen, so lange wie möglich selbstständig zu bleiben. Das Thema der zunehmenden Technikaffinität lässt sich am Beispiel des Internets verdeutlichen: Im Jahre 2000 hatten 15% der 60-64-Jährigen einen Internetanschluss und 2008 waren es schon 64% (Höpflinger 2009, 107). Nach Schelling und Seifert sind 2010 38% der SchweizerInnen über 65 Jahren Online, die restlichen 62% nutzen das Internet nicht. Innerhalb der Offliner-Gruppe finden sich jedoch SeniorInnen, die an der Nutzung von Informations- und Kommunikationssystemen interessiert sind und Unterstützung bei der Nutzung benötigen. Schelling und Seifert schätzen die interessierten Offliner auf 24-30%. Das Interesse an moderner Technik bei älteren Menschen ist demnach gegeben und darf nicht unterschätzt werden. Die kommenden Alten sind an Technik wie Computer, Musikanlage und Fernseher gewöhnt und möchten dies auch weiterhin nutzen. (Weeber + Partner 2010, 143).

Technische Hilfsmittel dienen im Alter aber nicht nur der Unterhaltung, sondern vor allem der Kompensation altersbedingter Einschränkungen (Höpflinger 2009, 108-109). Intelligente Techniklösungen im Wohnraum für das Leben im Alter sind gefragt: Der demografische Wandel führt in Kombination mit dem sozialen Wandel zu einem wachsenden Unterstützungsbedarf zu Hause lebender älterer und chronisch erkrankter Menschen. Der Haushalt als „dritter“ Gesundheitsstandort gewinnt an Bedeutung, intelligente Sensortechnik und neue Kommunikationswege ermöglichen mehr Selbstständigkeit im Alter und bei chronischen Erkrankungen. Vernetzte Wohnlösungen sind Antworten auf den demografischen Wandel, den wachsenden Pflegebedarf und die künftig steigenden Gesundheitskosten.

Im Zusammenhang mit diesen Entwicklungen kann der Boom von „AAL“-Konzepten für den Wohnraum gesehen werden. „AAL“ bedeutet Ambient Assisted Living und bezeichnet laut Mollenkopf und Walker den Einsatz von Technologien im sozialen Umfeld von Menschen, um die Lebensqualität zu verbessern. Es werden Menschen in allen Lebensabschnitten angesprochen, um ein selbstbestimmtes Leben im gewohnten Umfeld zu ermöglichen. Einschränkungen sollen vermieden, hinausgezögert, ausgeglichen und abgeschwächt werden. Mit innovativen Techniksystemen (Sturzmelder, Intranet im Haus und andere Kommunikationssysteme) sollen

- Fertigkeiten und Fähigkeiten trainiert,
- Vitalfunktionen überwacht und
- Alltagskompetenzen unterstützt werden (Akademiegruppe Altern in Deutschland 2009).

Weiterhin wird die Kommunikation mit Freunden und Verwandten möglich. Jeder, besonders Menschen, die wesentlich auf die Wohnung beschränkt sind, können kommunikativ eingebunden werden und am Alltag teilhaben. Dies geschieht über virtuelle Selbsthilfegruppen, andere Plattformen, Informationsbeschaffung, Erinnerungshilfen und Bildungsangebote.

Derartige Technologien setzen auf mehreren Ebenen an:

- Sicherheit (Notrufanlage, Türöffnungsanlage, Einbruchsicherung, Rauchmelder, Wassermelder, Verbrühungsanlage etc.),
- Wohnen (haushaltsnahe Serviceleistungen, mietvertragliche Leistungen etc.),
- Haushalt (Essen auf Rädern, Einkaufsdienste etc.),
- Information,
- Mobilität,

- Freizeit sowie
- Gesundheit und Betreuung (gesundheitliche Alltagshilfen, Seelsorge etc.) (Meyer 2010, 49).

Ein Konzept für alle Lebensphasen: Technikeinsatz im Wohnbereich spricht Menschen in allen Altersgruppen an. Auch die Jüngeren wissen den Einsatz von Technologien im Wohnraum zu schätzen und äußern Bedürfnisse in dieser Hinsicht (siehe Abschnitt 3.5). Diese Erkenntnisse machen sich verschiedene Projektkonzeptionen zu nutzen. Im Folgenden sollen das Projekt „James“ aus Zürich und die Projektkonzeption „bonacasa“ vorgestellt werden.

„James“ - Wohnkonzept mit Concierge. Das große Mehrparteienhaus «James» in Zürich richtet sich laut Internetbeschreibung (www.james.ch) an urbane und weltoffene Menschen jeden Alters. Den immer stärker wechselnden Bedürfnissen nach serviceorientiertem Wohnen soll an diesem Ort mit dem Thema «Wohnen mit Service» gerecht werden. Dank Concierge und Intranet-Kommunikationssystem verspricht «James» die Ermöglichung einer offenen und flexiblen Lebensgestaltung. Für die Kommunikation der HausbewohnerInnen untereinander, die Anforderung von externen Dienstleistungen, Informationen über die Verwaltung, Fahrpläne oder Gebrauchsanweisungen für Elektrogeräte steht jeder Wohnung ein PC mit Zugang zum Intranet und zum World Wide Web zur Verfügung. Über den PC kann auch mit dem Concierge kommuniziert werden, dieser steht für sämtliche Tätigkeiten zu Diensten.

Das *bonacasa-System* zielt auf die Verbindung von Wohnen mit Service- und Sicherheitssystemen für das Wohnen im Alter (Decoppet 2008, 19). Es ist eine Konzeption, die in Überbauungen mit barrierefreiem Wohnraum und abrufbaren Dienstleistungen realisiert wird. Geprüfte lokale Dienstleistungspartner erledigen Serviceleistungen wie Pflanzen- und Haustierbetreuung, Briefkastenleerung, Einkauf, Wohnungsreinigung und Erste Hilfe auf Knopfdruck. Diese Dienstleistungen werden vom 24-Stunden-Notruf und Conciergedienst koordiniert.

Die Idee vom Vernetzen Wohnen (im Alter): Dienstleistung nach Maß. Die BewohnerInnen können selbstständig, je nach Befinden über die Inanspruchnahme von Dienstleistungen entscheiden und diese über ein Kommunikationssystem zum Concierge einfordern.

3.4 Wohnbedürfnisse von Familien

Ein dynamischer Familienbegriff fokussiert die Familie im Lebenslauf.

Die Familie als kulturelle Selbstverständlichkeit ist ins Wanken geraten (Herlyn 1990, 15) und alternative Formen des Zusammenlebens treten ihr zur Seite. Mit welcher Begrifflichkeit wird Familie heute definiert, wie grenzt sie sich von anderen Lebensformen ab?

Laut Elisabeth Beck-Gernsheim kann keine einheitliche Definition von Familie mehr vorherrschen, denn „sie [die Definition] ist im Rhythmus der Trennungen und Neuverbindungen irgendwo untergegangen. Stattdessen hat jetzt jeder der Beteiligten seine eigene Definition, wer zu seiner/ ihrer Familie gehört: Jeder lebt seine eigene Version der Patchwork-Familie.“ (Beck-Gernsheim 1994, 132).

Trotz dieser Ansicht gibt es natürlich – auch heute noch – einen Begriff, der Familie formal definiert. Der deutsche Mikrozensus verkündete 2005 einen neuen Familienbegriff: Alle Eltern-Kind-Gemeinschaften werden als Familie bezeichnet. Damit wird auf die Entwicklung von alternativen Familienformen reagiert (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. 2006, 3) und eine Definition gefunden, die viele Formen des Zusammenlebens zulässt. Eine Familie umfasst folglich immer mindestens zwei Generationen, ganz unerheblich wie alt das Kind ist und ob es adoptiert oder in Pflege ist (Statistisches Bundesamt 2006, 41).

Für die folgenden Ausführungen ist es wichtig zu erkennen, dass eine Familie auch als Verbund unterschiedlicher Einzelpersonen gesehen werden kann, die ihre eigenen Interessen, Erfahrungen und Pläne einbringen (Beck-Gernsheim 1994, 134) und dass sich Familienformen im Lebenslauf wandeln, so dass nicht nur von vornherein unterschiedliche Bedürfnisgruppen zusammenkommen, sondern sich diese auch ändern können.

Die Aspekte eines familienfreundlichen Wohnortes liegen gleichermaßen in der Wohnung, dem Wohnumfeld und dem Quartier.

Familienfreundliches Wohnen umfasst weit mehr als nur die Wohnung, „es ist die Summe der unterschiedlichen Aspekte des Familienlebens“ (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. 2006, 10). Die Aufgaben im Familienalltag können je nach Bedürfnissen der Familienmitglieder ein breites Spektrum einnehmen. Besonders gesellschaftliche Institutionen – die Öffnungszeiten einer Kita, die Arbeitszeiten, die Ausgestaltung von Fahrplänen, Ladenöffnungszeiten, die Möglichkeit einer Hortunterbringung etc. – greifen in den Familienalltag ein und bestimmen die Organisation des Alltages (Rerrich 1994, 205).

Wohnbedürfnissen von Familien gerecht zu werden, heißt demzufolge umfassend zu denken und zu planen, da neben der Wohnung das Quartier, dessen Grün- und Freizeitflächen und dessen Infrastruktur (Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Freizeitmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Verkehrsanbindung, Lebensmitteleinkauf etc.) für die Wohnungswahl bedeutsam sind. Allein Wohnraum für Familien zu schaffen macht noch längst keine Familienfreundlichkeit aus, ein familienfreundlicher Wohnort muss vielen Aspekten gerecht werden. Die Familienfreundlichkeit ergibt sich dabei u.a. aus Kriterien des Umfeldes, welche sich auf verschiedene Ebenen beziehen: planerische, soziale und nachbarschaftlichen Faktoren. Zu den planerischen Faktoren zählen

- individuelle und vielfältige Architektur,
- sichere und saubere Plätze zum Spielen und Spazieren gehen,
- kontaktfreundlich gestaltete Grün- und Freiflächen mit Sitzgruppen,
- ausgeleuchtete Wege und die Verkehrssicherheit (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. 2006, 10),
- Möglichkeiten des Kontakts mit anderen Kindern und
- Angebote für die Kinderbetreuung (Stadtentwicklung Zürich 2005, 11).

Anhand dieser Kriterien kann ein Quartier als familien- und insb. kinderfreundlich bewertet werden. Besonders beim Wohnen mit Kindern wird die Notwendigkeit eines anregenden Quartiers – neben der Wohnung – deutlich: Alle äußeren Lebensbedingungen beeinflussen das Kind und tragen zur Entwicklung seiner Persönlichkeit, Kreativität, Lernfähigkeit und seines Bewegungsdranges (Wenz-Gahler 1979, Bd.1, 302) sowie der Möglichkeit, soziale Kontakte zu knüpfen, bei. Kinder brauchen also Spielräume innerhalb wie außerhalb der Wohnung, die es ihnen ermöglichen, sie selbstständig und auf ungefährlichem Wege zu erreichen, damit sie sich losgelöst von den Erwachsenen bewegen können.

Zu diesen umfassenden Faktoren treten die nachbarschaftlichen hinzu. Wenn allgemeine Aussagen möglich sind, dann diese: Familien wollen eine gute Nachbarschaft, sie wollen wissen, wer in ihrer Nähe wohnt, sie wollen ihre Nachbarn kennen, damit sie sich im Quartier sicher fühlen können und allenfalls gemeinsam Alltäglichkeiten, wie Kinderbetreuung, organisieren können. Gerade Alleinerziehende sind auf Unterstützung im Bereich der Kinderbetreuung angewiesen. Es ist ideal, wenn sie in der Nachbarschaft ein soziales Netz aufbauen und die Kinder andere Bezugspersonen finden können (Kompetenzzentrum "Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen" 2008, 20). Zu den familienfreundlichen Faktoren im Nachbarschaftsleben gehören weiterhin Veranstaltungen und Feste innerhalb der Nachbarschaft, Treffpunkte und ggf. Moderation der Nachbarschaft und die Einbeziehung der MieterInnen

bei der Gestaltung des Hauses, sowohl im Innen- wie im Außenbereich (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. 2006, 10-12).

Ein dynamischer Familienbegriff erlaubt differenzierte Wohnbedürfnisse einzeln zu betrachten.

Ein hessisches Modellprojekt aus den 90er Jahren hat das Thema „Frauengerechtes Bauen und Wohnen“ betrachtet. Da die Bedürfnisse von Frauen einen Teilaspekt von Familienbedürfnissen darstellen und es spannend ist, in welchem Kontext diese spezifischen Bedürfnisse zu den allgemeinen Herausforderungen im Wohnungsbau stehen, werden die Ergebnisse im Folgenden vorgestellt.

- Offene Küchen, die es ermöglichen, die Kinder zu beobachten und lange Wege vermeiden,
- nutzungsoffene Räume, die die Entscheidung über die Nutzung den BewohnerInnen überlassen,
- zusammenschaltbare und wieder trennbare Wohnungen, die sich an die Veränderungen eines Haushaltes anpassen,
- große Nutzflächen und verringerte Verkehrsflächen durch die Vermeidung von Fluren,
- Gemeinschaftsflächen im Außenbereich und
- Kinderbetreuung in der Nähe, für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf (Institut Wohnen und Umwelt 2003, 2).

Die Infrastruktur innerhalb des Hauses sowie im Wohnumfeld sollte so ausgebaut sein, dass innerhalb kurzer Wege möglichst viel fußläufig und barrierefrei erreicht werden kann, so dass eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf gestützt wird.

Die extreme Pluralisierung des Familienlebens hat Auswirkungen auf die Ansprüche bei der Wohnausstattung.

Die Wohnkarriere von Familien kann aufgrund einer Pluralisierung des Familienzyklus von mannigfachen und kaum prognostizierbaren Brüchen im Wohnverhalten und den bevorzugten Wohnformen bestimmt sein. Die Pluralisierung des Familienlebens zeigt dabei zwei zeitliche Perspektiven: Zum einen bestehen viele pluralisierte Familienformen gleichzeitig nebeneinander und zum anderen verändern sich die einzelnen Familien im Lebensverlauf in sich. Damit ergeben sich zwei wesentliche Herausforderungen für den Wohnungsbau: Aktuell bedarf es verschiedener Wohnformen, um auf segregierte Wohnbedürfnisse reagieren zu können und langfristig gesehen, müssen sich die einzelnen Wohnungen mit den Haushalten verändern können.

In Hamburg wurden die Wohnausstattungskriterien für familienfreundliches Wohnen im Internet diskutiert und vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen verschriftlicht. Als Ausstattungskriterien wurden insb. variable Grundrisse gefordert sowie:

- die Verfügbarkeit von Wohnküchen,
- das Vorhandensein von großen und kleinen Wohnungen (für die Möglichkeit einer generationengemischten Nachbarschaft) und
- die Bezahlbarkeit (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. 2006, 10).

Die Wohnungen müssen also Veränderungen in der Familienstruktur im Lebenslauf unterstützen. Es bedarf flexibler Wohnangebote für alternative Familienformen: neu gegründete Paare ziehen ggf. mit ihren Kindern zusammen, trennen sich wieder, die Kinder ziehen aus, es gibt Alleinerziehende und vielfältig neue Lebensgemeinschaften. Die Familien von heute sind in Bewegung, ihr Gefüge und ihre Bedürfnisse verändern sich mit der Zeit (ebd., 15).

Neben flexiblen Wohnungen werden oft große Wohnungen mit drei oder mehr Räumen nachgefragt (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. 2006, 12). Außerdem ist die schwellenlose Erreichbarkeit aller Räume im Haus für den familiären Wohnalltag wichtig.

Wohnbedürfnisse von Familienlebensphasen und Altersphasen weisen Gemeinsamkeiten auf.

Fazit: Die Bedürfnisse vieler, vor allem junger Familien mit kleinen Kindern und die Bedürfnisse vieler älterer Menschen sind in zentralen Punkten sehr ähnlich:

- Schwellenlose Zugänge ermöglichen ein stolperfreies Bewegen von Kindern und älteren Menschen. Außerdem können Kinderwagen, Gehhilfe und der Einkauf mühelos in die Wohnung gelangen.
- Sicherheit und Verkehrsberuhigung im Außenbereich lassen Aufenthaltsqualitäten entstehen.
- Ausreichende Freiflächen sind ein Muss für die Anregung der Mobilität, denn attraktive Außenflächen laden zum Spielen, Bewegen und Kontakte knüpfen ein.
- Eine fußläufig erreichbare Infrastruktur und eine günstige Verkehrsanbindung erleichtern die Organisation des Alltages, ermöglichen Mobilität, Inklusion und möglichst lange Selbstständigkeit.
- Familienfreundliches und altersgerechtes Wohnen heißt immer auch, das Quartier im Blick zu haben und diese Aspekte nicht zu vernachlässigen: Außenraumqualitäten, Raumbezüge, Netzwerkbezüge und Versorgungsbezüge.
- Kontakte zu anderen Familien und Generationen dienen als Quelle des kommunikativen Austausches und ermöglichen Unterstützung in allen möglichen Bereichen.

Die Besonderheiten der Familienwohnbedürfnisse werden durch folgende Aspekte gekennzeichnet:

- Familienstrukturen ändern sich mitunter sehr schnell und die Wohnung muss flexibel dafür sein, sonst lässt sich ein Umzug nicht vermeiden.
- Familien ziehen aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen und beruflichen Veränderungen um. Die Umzüge werden seltener, aber gezielter (Büscher 2009, 37).
- Für die Familie ist die Wohnung nicht der einzige Bezugspunkt, sie ist in vielerlei Hinsicht mobil und hält sich auch außerhalb der Wohnung auf. Mitglieder von Familien schließen daher schneller Kontakte als Alleinlebende.

Vor dem Hintergrund einer großen Schnittmenge gemeinsamer Wohnbedürfnisse gewinnt der Bezugspunkt Universaldesign noch höhere Bedeutung. Es stellt sich für den Wohnungsbau die Frage, ob die Gemeinsamkeiten fokussiert und dementsprechend universelle¹³ Wohnungen – für alle Lebensphasen – erstellt werden oder ob Bedürfnisse der Distinktion im Vordergrund stehen und ein segregiertes Wohnangebot – altengerechte Wohnungen, Familienwohnungen, Singlewohnungen etc.- entwickelt wird.

¹³ Nicht uniform! Mit Wohnungen für alle Lebensphasen soll keine monotone Gleichheit erreicht werden.

3.5 Wohnbedürfnisse von Jugendlichen und jungen Erwachsenen

Die Wohnvorstellungen junger Menschen richten sich nach den von ihnen gewählten Lebensformen (Büscher 2009, 16). Aufgrund der Pluralisierung von Lebensformen ist hier von einer sehr heterogenen Gruppe die Rede. Jugendliche und junge Erwachsene haben unterschiedliche ökonomische Lebenslagen und leben in verschiedenen Haushaltsformen: in Einpersonenhaushalten, in Wohngemeinschaften, im familiären Kontext, als junges Paar oder junge Familie. Je nach Haushalt kann von einer flexiblen Gruppe im Wohnbereich gesprochen werden.

Bisher ist die Forschungslage zur Wohnsituation der jüngeren Generation unzureichend (ebd., 17). Eine interessante Untersuchung ist aber aufschlussreich: Die Ergebnisse der Bielefelder Forscher des Institutes für Pflegewissenschaften für das Altersspektrum von 16 bis 35-Jahren sollen zusammengefasst dargestellt werden¹⁴:

Die 16 bis 20-Jährigen – Junge Menschen in der Ausbildung

Sie befinden sich i.d.R. in der Ausbildung und haben noch undeutliche Vorstellungen über ihren weiteren Lebensverlauf. Knapp 90% leben noch zu Hause. Fragen des Wohnens hängen demnach mit dem Elternhaus zusammen. Der Wunsch nach Selbstbestimmung wächst und der Auszug in eine eigene Wohnung wird als normal angesehen. Da das eigene Budget noch knapp bemessen ist, kommen kleine und billige Wohnungen in Frage, auch Wohngemeinschaften werden in Betracht gezogen.

- **Zur Innenausstattung der Wohnung:** Ein barrierefreier Zugang ist für 60% wichtig. Der Wunsch nach einer Ausstattung mit moderner Technologie wird von 80% angegeben. Außerdem wird ein eigener Außenbereich mit 89% und die flexible Raumgestaltung mit 73% als wichtig bis sehr wichtig eingestuft.
- **Nachbarschaft** spielt bei dieser Gruppe eine nachgeordnete Rolle und die Bereitschaft zum nachbarschaftlichen Engagement ist mit 32% gering. Dagegen sind Infrastrukturleistungen wie Sport, Freizeit und haushaltsnahe Dienstleistungen¹⁵ für 60% wichtig.
- Die Zustimmung zu **generationenübergreifendem Wohnen** in einer Wohngemeinschaft ist allgemein gering. Generationsübergreifendes Wohnen mit getrennten Wohnungen in einem Haus könnten sich 63% definitiv und 22% vielleicht vorstellen (Büscher 2009, 28-32).

Die 21 bis 25-Jährigen – BerufsanfängerInnen und StudentInnen

Sie stellen die Gruppe der BerufsanfängerInnen oder StudentInnen dar, die möglicherweise schon ganz konkrete Wohnvorstellungen haben. Sie befinden sich in einem Abnablungs- und Findungsprozess. $\frac{1}{3}$ der Befragten lebt bei den Eltern, fast $\frac{1}{4}$ lebt allein, der restliche Teil lebt entweder mit dem Partner oder/und den eigenen Kindern zusammen oder in einer Wohngemeinschaft. Diese heterogene Gruppe verfügt über erste, eigenständige Wohnenerfahrungen. Wohnen folgt der noch kaum gefestigten beruflichen, ökonomischen und privaten Situation.

¹⁴ In einer Befragung zum Thema Wohnvorstellungen von Menschen verschiedener Altersgruppen von Büscher, Emmert und Hurrelmann wurden 2009 auch Jugendliche und junge Erwachsene einbezogen. Es wurden sechs Befragungsgruppen gebildet, die das Altersspektrum von 16 bis über 65 Jahren erfassen. In diesem Kapitel werden die 16 bis 20-Jährigen, die 21 bis 25-Jährigen und die 26 bis 35-Jährigen betrachtet, da sie als Jugendliche oder junge Erwachsene definiert werden können. Es ist allerdings nicht einfach eine Trennlinie zu ziehen, da die Grenzen zwischen jugendlich sein und erwachsen sein unscharf werden und sich aufgrund längerer Ausbildungszeiten und wirtschaftlicher Abhängigkeit altersmäßig nach hinten verschieben (Büscher 2009, 16).

¹⁵ Einkauf, Wäsche, Reparaturservice etc.

- Im Bereich der **Innenausstattung** besteht der Wunsch nach Platz, weiten Räumlichkeiten und einem zweiten Bad, Balkone sind ebenfalls erwünscht. Dabei ist die Barrierefreiheit nur für 40% bedeutsam, die moderne Technologieausstattung hingegen für 75% der Befragten. Außerdem wird ein eigener Außenbereich von 54% als sehr wichtig angesehen.
- **Nachbarschaftliche Kontakte** und gegenseitige Unterstützung in einer Balance von Nähe und Distanz werden von dieser Gruppe als durchaus wünschenswert erachtet. Eine „von außen auferlegte“ Gemeinschaft ist dagegen nicht gewünscht.
- **Generationsübergreifendes Wohnen** wird nur mit ausreichender Distanz bevorzugt. Von daher erhalten generationenübergreifende Wohngemeinschaften nur geringe Zustimmung (Büscher 2009, 33-37).

Gemeinsamkeiten der beiden Altersgruppen

Beide Altersgruppen können als wohnbezogen flexibel bezeichnet werden. Eine langfristige Wohnperspektive stellt noch die Ausnahme dar. Das Wohnen hat nur einen vorläufigen Charakter und Fragen zur Nachbarschaft sind nachgeordnet (ebd., 59). Kleine Wohnungen als Erstwohnungen sind, aufgrund des geringen Budgets, für diese Altersgruppe durchaus akzeptabel, obwohl Vorstellungen von großen verfügbaren Wohnflächen bestehen.

Um Wohnraum für junge Menschen zu schaffen, können Wohnungen explizit als Wohngemeinschaften ausgewiesen werden. Diese Möglichkeit hängt aber heute deutlich von sozio-kulturellen und Bildungsmilieus ab. Sie scheinen derzeit nur sinnvoll, wenn Universitäten oder andere Bildungseinrichtungen in der Nähe sind (ebd., 60).

Die 26 bis 35-Jährigen – beruflich Tätige

Diese Gruppe ist zum überwiegenden Teil beruflich tätig, lebt in festen Beziehungen und hat konkrete Vorstellungen bezüglich der aktuellen und zukünftigen Wohn- und Lebensweise. Das zentrale Element dieser Gruppe stellen der Berufsbeginn, das Berufsleben und für einige die junge Familienkonstellation mit eigenen Kindern dar. Die Wohnung ist nicht nur Ort der Erholung, sondern häufig auch Bildungs- und/oder Arbeitsort.

$\frac{1}{5}$ der Befragten lebt bei den Eltern, ein weiteres fünftel lebt allein und der restliche Teil lebt in anderen Haushaltsformen. 68% dieser Gruppe leben in Beziehungen zusammen mit Kindern.

Die Befragten haben konkrete und umfangreiche Vorstellungen vom Wohnen. Aufgrund ihrer ökonomischen Lage können sie ihre Wohnwünsche gezielter verwirklichen. Mehrheitlich distanzieren sie sich nun von der reinen Zweckmäßigkeit der Wohnung jüngerer Jahre.

- Im Bereich der **Innenausstattung** hält ca. die Hälfte barrierefreie Zugänge für wichtig, für 98% ist ein eigener Außenbereich von Bedeutung und $\frac{2}{3}$ befürworten eine moderne Technologieausstattung.
- Zur **Nachbarschaft** werden differenzierte Angaben gemacht: 59% möchten von den Nachbarn in Ruhe gelassen werden, aber im Allgemeinen wünschen sich 95% gute Kontakte. Im Hinblick auf die Familienplanung wächst die Bedeutung von Nachbarschaft.
- Auch in Bezug auf **das generationenübergreifende Wohnen** werden unterschiedliche Angaben gemacht. 96% der Befragten würden das Zusammenwohnen von mehreren Generationen innerhalb einer Straße oder einer Siedlung bevorzugen. Ein Teil findet, dass das Zusammenleben von Jung und Alt, aufgrund unterschiedlicher Lebensrhythmen und unterschiedlich verfügbarer Zeit nicht funktionieren kann. Andere dieser Gruppe sehen ein Geben und Nehmen zwischen den Generationen (ebd., 37-40).

Gemeinsamkeiten der drei Altersgruppen

Als kurzes Fazit lassen sich folgende Gemeinsamkeiten der drei Altersgruppen nennen:

- Die technologische Ausstattung (genügend Steckdosen, schneller Internetzugang, Lichtregulierung, Rollläden etc.) wird von allen drei Gruppen als sehr wichtig erachtet (Büscher 2009, 60).
- Flexible und große Räume i.S.v. Gestaltungsfreiheit und Beispielbarkeit werden oft genannt. Hier ist nicht so sehr die Veränderung von Raumgrößen gemeint, da diese mit Kosten verbunden ist und nur für ökonomisch gefestigte Gruppen in Betracht kommen.
- Eigene Außenbereiche in Form von Balkon, Terrasse oder Innenhof werden ebenso von allen Gruppen als wichtig erachtet.
- Die Barrierefreiheit genießt zwar keine hohe Priorität, wird aber dennoch angegeben.
- Nachbarschaft wird differenziert beurteilt. Allen Gruppen gemeinsam ist, dass es privater Rückzugsräume bedarf, wo Nachbarn keinen Zugriff haben und dass gute Beziehungen wachsen müssen und nicht erzwungen werden können (Büscher 2009, 61).

4. Wohnen in allen Lebensphasen

Bisher wurden verschiedene Lebensphasen in Bezug auf ihre Wohnbedürfnisse ausschnittshaft betrachtet. Dieses Kapitel kann als Zusammenfassung gesehen werden, hier werden Kriterien für das Wohnen in allen Lebensphasen beschrieben. Die Idee dieses Abschnittes ist, dass Akteure des Wohnungsbaus ihre Orientierung auf verschiedene Lebensphasen (Alterswohnungen, die Wohnung für die Normalfamilie etc.) überdenken und eine Ausrichtung auf ein Wohnen für alle Lebensphasen anstreben sollten, damit sich die Wohnung den Bedürfnissen der BewohnerInnen anpasst und nicht andersherum.

In den Jahren 2004 bis 2005 führte die Fachhochschule Coburg im Auftrag der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren eine Untersuchung – mittels Beobachtungs- und Befragungsinstrumenten - zur Anpassungsfähigkeit von Wohnprojekten auf verschiedene Lebensphasen durch. Ziel war es, Aspekte der Flexibilität, der nachhaltigen und anpassungsfähigen Planung zu ermitteln. Dies geschah an zehn Modellprojekten im Freistaat Bayern. Aus den beschriebenen Projekten geht eine Vielzahl von Faktoren für anpassungsfähigen Wohnungsbau hervor. Im Folgenden sollen hier einige Projekte aus Bayern vorab schon mal knapp, mit ihrem jeweiligen Hauptmerkmal in Sachen Lebenslaufanpassung vorgestellt werden:

- In Günzburg ist 1999 ein neu angelegtes Quartier mit 84 Wohneinheiten und großer sozialer Durchmischung entstanden. Acht verschiedene, größtenteils rollstuhlgerechte und barrierefreie Wohnungstypen konnten bezogen werden und sollen Umzüge innerhalb der Siedlung erleichtern. Als Begegnungszonen dienen ein breiter Laubengang und verschiedene Dienstleistungen für alle Altersstufen (Kindergarten, Bewohnerbüro etc.)
- 1997 wurde in Ingolstadt ein innerstädtisches Quartier erbaut. Es bietet ausschließlich 33 barrierefreie Wohnungen, aufgeteilt in drei Wohnungstypen und kurze Laubengänge mit Sackgassen für die private Nutzung.
- „Kostengünstiger Wohnungsbau“ ist 1996 in Waldkraiburg entstanden. Dieses Projekt bietet 30 Wohneinheiten mit einfachem konstruktivem Grundsystem im Koch-Ess-Wohnbereich, so dass hier Umbaumaßnahmen mit übersichtlichem Aufwand vorgenommen werden können.
- In Passau wurden gegenüberliegende Reihenhäuser mit einer Glashalle verbunden, entgegen der Planungsidee wird diese nicht als Gemeinschaftsfläche, sondern als Abstellbereich genutzt.
- Eine autofreie Siedlung mit 44 Wohneinheiten, aufgeteilt in drei Typen ist 1996 in Rödental Spittelstein entstanden. Ein zentral gelegenes, schön gestaltetes Gemeinschaftshaus wird nur wenig genutzt.
- „Alternative Wohnformen“ mit Schaltraumsystem gewähren in Röthenbach unterschiedliche Wohnungsgrößen.
- In München ist 1998 kostengünstiger Wohnraum mit 70, teilweise barrierefreien Wohneinheiten erbaut wurden. Durch ausschließlich tragende Außenwände ist eine individuelle Raumaufteilung möglich. Als kommunikative Orte dienen Kinderspielbereiche.

Nach dieser kurzen Projektbetrachtung sollen wichtige Aspekte des flexiblen Wohnungsbaus verallgemeinert dargestellt werden.

4.1 Raum und Wohnung

Eine Nutzung für alle Lebensphasen hängt von der Qualität der Einzelräume ab. Räume müssen die Entfaltung von Bedürfnissen und Interessen möglich machen, dazu sollten sie folgende wichtige Aspekte des flexiblen Wohnungsbaus erfüllen:

- Gute Belichtung.
- Vielseitige Möblierbarkeit: Die Grundrisse müssen verträglich mit den Möbeln sein und dürfen die Möblierbarkeit nicht durch ungünstige Fenster- oder Türöffnungen einschränken. Auch Abstellräume und Keller sind wichtige Bestandteile einer Wohnung.
- Eignung für verschiedene Nutzungen, d.h. flexible Raumstruktur, Spielräume für Gestaltung und Umstrukturierung.

Laut der Coburger Untersuchung wird in den Wohnungen und seitens der BewohnerInnen großer Wert auf dauerhafte, gesunde und pflegliche Materialien gelegt. Die BewohnerInnen erwarten einen hohen Standard im Hinblick auf die Ausstattung von Küche und Bad, Schallschutz- und ökologischen Maßnahmen. Wichtig ist, dass die Grundrisstruktur flexibel ist und die BewohnerInnen angeregt werden diese Flexibilität voll auszuschöpfen. Dazu müssen Wohnungsgesellschaft bzw. EigentümerInnen die Umnutzung unterstützen, indem Beratungen der BewohnerInnen über Veränderungen und Umnutzung angeboten werden.

Ein weiteres wichtiges Stichwort für die Nutzung über verschiedene Lebensphasen hinweg, ist die Barrierefreiheit. Es wurde schon mehrmals daraufhin gewiesen, dass die barrierefreie Gestaltung einer Wohnung eine lange und nachhaltige Nutzung garantiert. Werden die BewohnerInnen in den Planungsprozess einbezogen, dann wird von vornherein eine bedürfnisgerechte Planung und individuelle Entfaltung begünstigt. Neben den bautechnischen Gesichtspunkten wurde der Koch-Ess-Bereich von der FH Coburg speziell betrachtet. Es wurde hervorgehoben, dass dieser Bereich individuell gestaltbar sein muss, da die Attraktivität des Kochbereichs für den Einzelnen von soziokulturellen und technischen Entwicklungen beeinflusst wird und damit höchst verschieden ist.

4.2 Haus

Gerade mit Blick auf das Leitbild des Wohnens für alle Lebenslagen und Wohnen im Lebenslauf wird gefordert, Wohnungen hinsichtlich der (Um-) Nutzbarkeit, Beispielbarkeit, Ausrüstung und des Flächenlayouts so flexibel wie möglich zu gestalten. Dabei lassen sich aus diversen Untersuchungen die Bedingungen genauer benennen, die nötig sind, damit Flexibilität auch genutzt wird: In Röthenbach wurde ein Schaltraumsystem integriert, in München ist die Raumaufteilung durch tragende Außenwände flexibel und in anderen Projekten, so z. Bsp. im Haus Tabea wird versucht, mittels Umzug innerhalb der Siedlung auf veränderte Bedürfnisse zu reagieren. Am Haus Tabea lassen sich optimierte Strukturen des Trägers erkennen, die die flexible Wohnungsnutzung möglich machen und einen größeren Umzug verhindern (Verein Haus Tabea / Hochschule Wädenswill 2006, 81). Das Haus weist ein hoch flexibles Nutzungskonzept auf und reagiert mit einem abgestimmten Umzugs- und Umbaumanagement (ebd., 79) auf Veränderungen. Hierbei ist das Haus Tabea ein extremes Beispiel für die Umsetzung der Flexibilität im Wohnraum, denn den BewohnerInnen wird mit diesen Strukturen ein „Hilfskorsett“ zur Verfügung gestellt, welches alles bedingungslos managt.

An diesem Beispiel wird deutlich, dass ageing in place nicht für alle Menschen als zu Hause-bleiben-in-der-konkreten-Wohnung ausgelegt werden muss. Konzepte größerer Flexibilität im unmittelbaren Wohnungsnahraum können für viele Menschen eine sehr akzeptable oder auch willkommene Alternative sein. Dazu ist das Vorhandensein von verschiedenen Wohnungsgrößen im Quartier (bzw. im größeren Haus) und möglichst ein Umzugs- bzw. Belegungsmanagement nötig.

Erschließung

Die Erschließung ist wesentliches Merkmal für die Entwicklung von Nachbarschaft. Werden die Wohnungen über Treppenhäuser erschlossen, müssen Lifte für die Barrierefreiheit sorgen und die Begegnung ist auf die angeschlossenen Wohnungen einer Etage begrenzt. Nachbarschaft entwickelt sich hier auf der horizontalen Ebene. Für eine vertikale Begegnung im Haus müssten weitere Gemeinschaftsflächen eingerichtet werden. Dies kann mit einer Laubengangerschließung verhindert werden, denn sie verbindet zweierlei: zum einen wird ein barrierefreier Zugang ermöglicht und zum zweiten eine zwanglose Gemeinschaftsfläche gestaltet. Soll der Laubengang als Gemeinschaftsfläche dienen, dann muss er genügend Platz aufweisen, Kommunikationsnischen bieten, sollte nicht im Schatten oder an der Wetterseite des Hauses liegen und darf nicht zu Einblicken in fremde Wohnungen verführen.

Dass bei einer mehrstöckigen Erschließung ein Laubengang oftmals nicht in Frage kommt und der Lift unverzichtbar ist, liegt auf der Hand, nur dass die fast ausschließlich über Lift erfolgende Hochhausererschließung sowie die geringe Ausdehnung einzelner Etagen vor dem Hintergrund der Wohnforschung als Handicap für die Entwicklung von Nachbarschaft gesehen werden können. Dies ausgleichen zu wollen, bedeutet, mit besonderer Sorgfalt attraktive, niederschwellige Begegnungs- und Kommunikationszonen zu gestalten und sich die Effekte einer Laubengangerschließung zu Nutze zu machen: Der Laubengang als zwangloser Ort der Kommunikation könnte bspw. in das Haus verlagert werden. Auf sogenannten großzügig angelegten „Wohnstraßen“ können ebenfalls Kommunikationsnischen installiert werden, so dass die BewohnerInnen auf ihrem Weg zur Wohnung Gelegenheitsstrukturen für Kontakt und Nachbarschaft vorfinden.

Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftsflächen werden von vielen Befürwortern als wichtiges Fundament zur Kultivierung gemeinschaftlicher Qualitäten in entsprechenden Wohnprojekten angesehen. Die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen ist aber keineswegs konfliktfrei, sie ist nicht unbedingt im o.g. Sinne wirksam, sie funktioniert in vielen Punkten nicht allzu gut und sie birgt durchaus beträchtliche ökonomische, betriebliche und logistische Herausforderungen (und allenfalls Risiken) in sich. Die konkrete Nutzung ist abhängig von der Lage innerhalb des Quartiers bzw. des Hauses, der baulichen Ausformung und der Koordination Dritter sowie vom Engagement der BewohnerInnen. Derartige Einrichtungen stoßen auf ein breites Spektrum an Reaktionen, dies reicht von völliger Ablehnung (zum Bsp. wegen der Unkosten und Unterhaltung) bis hin zu großer Akzeptanz (zum Bsp. wegen der Angebote und Gemeinschaft)

Gemeinschaftshäuser:

Gemeinschaftshäuser sind vielfältig nutzbar, sie können von einer Bewohnergruppe für Gemeinschaftsaktivitäten, von einzelnen Personen für private Zwecke oder von Externen genutzt werden. Sie weisen aber auch hohe Unterhaltungskosten auf und müssen gepflegt werden, so dass es ein gut erarbeitetes Nutzungskonzept braucht. In den untersuchten bayerischen Projekten wurden die Gemeinschaftshäuser wenig genutzt. Entweder war die dezentrale Lage im weitläufigen Quartier ausschlaggebend, sie waren zu groß und zu ausladend oder unter verschiedenen Bewohnergruppen sind Konflikte entstanden. Genau aus diesen Gründen sollten Gemeinschaftsräume flexibel sein, damit sie bei sinkender Nachfrage anderweitig (als Wohnung, als zusätzlicher, anmietbarer Raum, als Stadtteilzentrum, als Café etc.) genutzt werden können (Weeber + Partner 2001, 162). Handelt es sich um Gemeinschaftshäuser als separierte Baukörper, so bieten sie keine Fläche für zwanglose und zufällige Begegnung. Die BewohnerInnen müssen in das Haus gehen und sich bewusst für die Begegnung mit anderen entscheiden, diese Hürde kann für einige unüberwindbar sein, für viele ist sie jedenfalls bedeutend höher als „beiläufig frequentierbare“ Flächen.

Gemeinschaftsräume

Für Gemeinschaftsräume gibt es verschiedene Integrationskonzepte: Es können infrastrukturelle Räume, wie Waschküche, Eingangshalle, Hobbyräume oder Terrassen sein. Es können aber auch speziell hergerichtete Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten sein. Auf der einen Seite sind sie Durchgangsräume, i.S.v. Treffpunktgelegenheiten, um zur eigenen Wohnung zu gelangen. Auf der andern Seite sind es Plätze, deren Nutzung, Pflege, Versicherung und Haftung transparent und klar geregelt sein muss und die eventuell fachlich begleitet werden. Die Transparenz ist in Finanzierungsfragen und Nutzungsverwaltung sehr wichtig, denn nicht alle BewohnerInnen werden ungefragt mit einer Kostenumlage einverstanden sein (Weeber + Partner 2001, 162) und erst mit einem Nutzungskonzept für den Gemeinschaftsraum, kann dieser erfolgreich sein (Ebner 2007, 21). Der ungezwungene, zufällige Kontakt ist nur bei den offenen Treffpunktgelegenheiten gegeben. Von daher kann eine Kombination von Funktions- und Aufenthaltsflächen sinnvoll sein.

Anhand dieser Feststellungen wird deutlich, dass Kristallisationspunkte für Gemeinschaft nicht nur in speziell dafür vorgesehenen Räumen entstehen, sondern dass Nachbarschaft über Erschließungssysteme und Begegnungsflächen auf dem Weg zur eigenen Wohnung angeregt werden kann. Ein durchdachtes Erschließungssystem, welches nicht nur horizontal wirksam wird, kann unaufwändig und kostengünstig Begegnung inszenieren, gleichzeitig die Privatsphäre wahren und die Entscheidung über Kontakte bei den BewohnerInnen belassen. Diese Begegnungsflächen müssen sich dazu ganz natürlich, fast unsichtbar ins Haus einfügen, ähnlich wie das bei Kundenlaufwegen (Pfeil-Zander 2007, 24) in einem Warenhaus passiert.

An dieser Stelle ist zu überlegen, welchen Einfluss die bauliche Gestaltung¹⁶ auf Begegnung und Segregation nehmen kann. Führt man die BewohnerInnen auf ihrem täglichen Weg zur privaten Wohnung gezielt an Begegnungsflächen vorbei und installiert regelmäßig Sitzflächen, die zur Kommunikation einladen, dann schafft man es allein mittels baulicher Struktur die Chancen für Begegnung zu erhöhen. Erfolgt die Erschließung hingegen mit Aufzügen, die direkt in die eigene Wohnung führen und nicht an einer Eingangshalle angebunden sind, dann wird die zufällige Begegnung erschwert. Begegnung und Segregation liegen nah beieinander und können wesentlich durch die bauliche Gestaltung beeinflusst werden. Wobei hierzu noch ein wichtiger Gedanke angefügt werden muss: Eine in bestimmter Weise baulich arrangierte Umwelt kann Kommunikationschancen höchstens eröffnen und vermehren, für das Zustandekommen fester Sozialbeziehungen ist es allerdings notwendig, dass „soziokulturelle Umweltbedingungen“ wie zum Bsp. eine Statushomogenität hinzutreten (Herlyn 1990, 10).

¹⁶ In der „Checkliste Bau“ der Untersuchung zum Wohnen in der zweiten Lebenshälfte benennt das ETH Wohnforum auch Kriterien zur Gemeinschaftsförderung allein durch bauliche Gesichtspunkte.

4.3 Quartier

Wohnen findet nicht nur in der Mikroebene der Wohnung statt, sondern auch das Wohnumfeld ist ein Teil des Wohnalltages (Grymer 2008, 112). Die Wohnqualität ist demzufolge mit der Wohnung und dem Umfeld, i.S.v. Nachbarschaft und Quartiersinfrastrukturen verbunden (ebd., 115). Neben dem Wohnen im engeren Sinn gewinnt das Quartier als Wohnumfeld für die Wohnzufriedenheit, die Standorttreue und die Nachfrage nach Wohnraum an Bedeutung (Großhans 2001, 5). Das Wohnumfeld beginnt bei der Wohnungstür, dort, wo sich im Mietwohnungsbau die private von der öffentlichen Sphäre scheidet und wo privates Verhalten in Verhalten im öffentlichen Raum umschlägt (ebd., 22).

4.3.1 Wohnzufriedenheit und Quartiersgestaltung

Hieber et al. erklären in einer Untersuchung von drei Heidelberger Stadtteilen die Stadtteilverbundenheit als wesentliche Variable eines gelingenden Wohnens und Lebens (Hieber 2005, 298). Die Studie unterscheidet zwischen **Grundwohnbedürfnissen** (Größe, Barrierefreiheit, Infrastruktur im Stadtteil, Verkehrsanbindung etc.), **Komfortwohnbedürfnissen** (Licht und Belüftung der Wohnung, Balkon, Garage, kulturelles Angebot, Parkmöglichkeiten, ruhige Lage etc.) und **sozialen Wohnbedürfnissen** (Hausgemeinschaft, Nachbarschaft, Bekannte in der Nähe etc.). Mit diesen Faktoren, die im Wohnbereich, aber auch im Quartier liegen, kann Stadtteilverbundenheit und Wohnzufriedenheit erklärt werden (ebd, 296). Es ist damit offensichtlich, dass das Quartier bei der Betrachtung von Wohnverhältnissen nicht außer Acht gelassen werden kann. Es muss hingegen nicht nur berücksichtigt, sondern auch sorgfältig geplant werden, denn viele BewohnerInnen sind von (sozialen) Infrastrukturen in der Wohnortnähe abhängig und die Auswahl des Wohnstandortes geschieht auch vor dem Hintergrund der dort möglichen Aktivitäten.

Ein Quartier für alle Altersgruppen und Lebenslagen

Das Quartier muss Raum für verschiedene Lebensweisen bieten und eine große Nutzungsmischung aufweisen, denn nur dann ist es für vielfältige Lebensweisen und Bedürfnisse zugänglich und lebt von Abwechslung und Austausch. Viele Altersgruppen und soziale Gruppierungen bewegen sich in ihrem räumlichen Umfeld, nutzen es dabei auf ihre Weise und zeigen verschiedene Anforderungen an das Quartier. Neben diesen Gruppierungen hat jeder einzelne Haushalt zu unterschiedlichen Phasen im Lebenslauf jeweils andere Präferenzen: Junge Menschen möchten bspw. rasch ein Kino erreichen, Familien mit Kindern halten ein Haus mit Garten für wichtig und für ältere Personen ist die Nähe zu kulturellen Einrichtungen bedeutsam (Friedrichs 1990, 172).

Die Bedeutung des Quartiers für Familien und ältere Menschen soll im Gesamtblick im Folgenden beispielhaft skizziert werden, ohne näher auf einzelne Personengruppen einzugehen.

Familien: Die hohe Relevanz des Quartiers wurde bei der Betrachtung der Wohnbedürfnisse von Familien deutlich. Um den Bedürfnissen gerecht zu werden, muss das Umfeld berücksichtigt werden, denn Aspekte für familienfreundliche Wohnbedingungen sind immer wieder mit Faktoren für ein kinderfreundliches bzw. familienfreundliches Quartier verbunden. Ähnlich verhält es sich mit der Gruppe der älteren Menschen.

Ältere Menschen: Ihre Freizeitaktivitäten konzentrieren sich auf die Wohnung und das nahe Umfeld (Grymer 2008, 112). Sie verbringen einen großen Teil des Tages im eigenen Wohnbereich. Außerhalb der eigenen vier Wände werden $\frac{2}{3}$ der Zeit im näheren Umfeld verbracht (Hieber 2005, 294), d.h. die Inklusion der älteren Menschen ins gesellschaftliche Leben hat ihren Schwerpunkt in einem Raum, der mit dem Wohnumfeld zusammenfällt (Marbach 2005, 516). Der verkleinerte Aktionsradius alter Menschen hat zur Folge, dass sie mehr als andere Gruppen ans Quartier gebunden sind.

Es gibt demnach Altersgruppen und Lebenslagen, die aufgrund von eingeschränkter Mobilität oder fehlenden sozialen Netzen ganz wesentlich vom Quartier abhängig sind, einen Großteil ihrer Zeit dort verbringen, wesentliche soziale Bedürfnisse im Quartier leben sowie soziale Unterstützung mobilisieren. Aus diesem Grund ist die Beschaffenheit und soziale Komposition im Quartier so wichtig und gute Infrastrukturen werden zu einer wichtigen Bestimmungsgröße für Qualität im Lebensraum.

Im Folgenden liegt der Fokus auf Aspekten, die ein Wohnen im Alter und im Generationenverbund gewährleisten. Auf die Ausstattung des Quartiers für das Wohnen im Alter wird besonders eingegangen, da diese Menschen am wenigsten auf die Infrastruktur im räumlichen wie im sozialen Umfeld verzichten können (Großhans 2001, 53).

Bedingungen, die ein Wohnen im Alter und im Generationenverbund im Quartier ermöglichen

Scherzer hat die Bedürfnisse älterer Menschen im Quartier aufgelistet. Es handelt sich dabei um Bedürfnisse nach ...

- Sozialer Integration (Nachbarschaft)
Orte der Kommunikation schaffen: Wäscheplatz, Eingänge, Erschließungsbereiche mit Bänken, dabei den Wind- und Sonnenschutz beachten
- Körperlicher Betätigung
Hochbeete, (Senioren-)Spielplätze und Wege für Spaziergänge
- Erlebnisqualität (sich betätigen, beobachten, genießen)
Eine Freifläche kleinräumig aufteilen, um mehrere Atmosphären zu schaffen, damit verschiedene Raumeindrücke erlebt werden können
- Sicherheit
Hindernisfreie Wege, ausreichende Anzahl von Bänken und gute Ausleuchtung der Wege und Eingänge (Scherzer 2004, 31-32)

Eine auf diese Bedürfnisse ausgerichtete Quartiersgestaltung fördert den Aufbau sozialer Netze, die Generationenmischung und auch die Selbstständigkeit im Alter. Derartige Freiflächen können ein Gewinn für alle BewohnerInnen werden, da Orte der Kommunikation, hindernisfreie und ausgeleuchtete Wege auch weitere Altersgruppen ansprechen. Scherzer weist in ihrem Artikel daraufhin, dass es bei der Planung einer Freifläche nicht nur auf die Vermutung von Bedürfnissen der BewohnerInnen ankommt, sondern auf die Erfragung dieser oder die Einbeziehung der MieterInnen in die Planung – so kann die Freiflächenutzung befördert werden. Großhans betrachtete die Freizeitaktivitäten außer Haus, bevor er Empfehlungen für die Quartiersgestaltung erarbeitet. Er bezieht sich dabei auf eine Hamburger Untersuchung und eine Untersuchung von Opaschoski. Beide Untersuchungen nennen als Freizeitaktivitäten außer Haus: spazieren gehen, Freunde besuchen, durch Geschäfte bummeln, Sport treiben, Cafés, Restaurants, Theater und Konzerte besuchen (Großhans 2001, 35). In mehreren themenspezifischen Kapiteln erarbeitet Großhans anhand dieser Aktivitäten Kriterien für ein Wohnumfeld im Alter und im Generationenverbund. Diese Empfehlungen sollen hier zusammengefasst dargestellt werden.

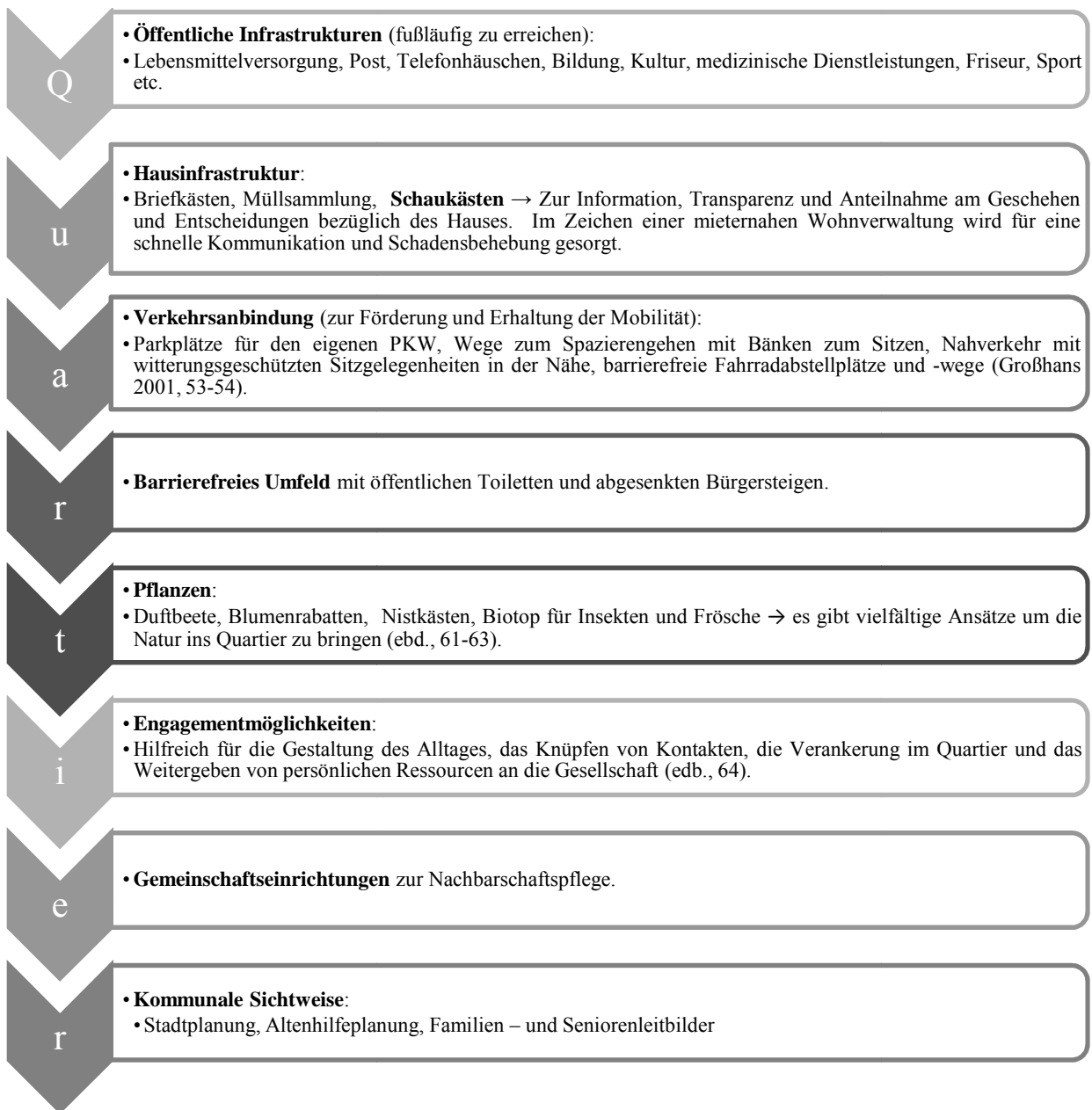


Abbildung 5: Quartierskriterien (Eigene Darstellung, nach Großhans 2001)

Eine derartige Quartiersgestaltung hält viele Ressourcen – gerade für Generationenbegegnung – bereit und kann oftmals mit ganz allgemeingültigen Installationen – Barrierefreiheit, Orte der Begegnung, Freiflächen mit Erlebnisqualität etc. – verwirklicht werden. Das Quartier bietet somit Raum für viele Lebensphasen und trägt zur Wohnzufriedenheit bei.

4.3.2 Gemeinwesenarbeit zur Stärkung des Quartiers

Wohnzufriedenheit und Wohlfühlen sind nicht nur von materiellen Installationen oder Infrastrukturen abhängig, sondern können durch eine partizipative, vernetzende Arbeit vor Ort zusätzlich bestärkt werden. Hierfür bedarf es einer Gemeinwesenarbeit¹⁷ (GWA), die es schafft mit ihrem aktivierenden Ansatz lebenswerte Quartiere zu gestalten, so dass sich BürgerInnen wohlfühlen. Die GWA nimmt dabei ein Wohngebiet mit all seinen BewohnerInnen in den Blick und zählt sozusagen das Wohngebiet, den Stadtteil bzw. das Dorf (Lakemann 2006, 6) zu ihren Klienten. Sie beruht auf der Annahme, dass die Lebensbedingungen im Quartier einen wesentlichen Einfluss auf die Lebenssituation der BewohnerInnen haben (ebd., 6) und versucht die Ressourcen eines Wohngebietes so zu stärken, dass sich die Lebensverhältnisse seiner BewohnerInnen verbessern. Um dem gerecht zu werden, nutzen GemeinwesenarbeiterInnen die Methode des Empowerment, Methoden der Beteiligung, der Aktivierung, der Vernetzung, der Moderation etc. und sind als Partner für verschiedene Akteure im Quartier aktiv. Sie schaffen Räume für Kooperation indem sie bspw. als Bindeglied zwischen verschiedenen Bewohnergruppen, zwischen BürgerInnen und Institutionen, zwischen ansässigen Organisationen und der kommunalen Ebene vermitteln. „Gemeinwesenarbeit wird zum Auslöser, zum Antreiber, zum Vernetzer, zum Steuerer, zur intermediären Instanz, die vermittelt und verbindet, die moderiert und schlichtet, Ideen und Phantasien befördert, Grenzen aufzeigt, Beziehungen herstellt, die es noch nicht gab und die sich synergetisch befruchten“ (Lutz 2006, 26).

In Bezug auf den Kontext Wohnen ist nicht nur der Zusammenhang zur (sozialen) Quartiersgestaltung – die wesentlichen Einfluss auf die Wohnzufriedenheit hat – i. S. v. Stadtteilverbundenheit, Engagement in ansässigen Organisationen etc. zu erkennen, sondern auch der Bezug zur Ebene der Nachbarschaft und der Vernetzung von Generationen gegeben. GWA kann zum Motor der Gestaltung werden und (generationsübergreifende) Nachbarschaft in ihrer Entstehung, bei Konflikten oder Veränderungen beratend begleiten, so dass sich ggf. auch Auswirkungen auf einzelne Hausgemeinschaften einstellen. Eine andere Überlegung wäre, Sozialarbeit – oder im spezialisierten Sinne auch GWA – bei der Planung eines Wohnprojektes, bei der anschließenden Wohnphase und auch beim Umzugsmanagement einzubeziehen. Im Bereich „Wohnen“ gibt es zahlreiche, bisher noch nicht genutzte Einsatzfelder für die Sozialarbeit. Hier bedarf es kreativer Konzepte für eine Erschließung dieses Arbeitsfeldes.

¹⁷ GWA ist eine Spezialisierung der Sozialarbeit.

5. Wohnen im Turm

Nach umfangreicher Recherche in der Datenbank „Solis“ (Sozialwissenschaftliche Literatur) und im Internet war schnell zu sehen, dass es genügend Literatur über die Planung, die Statik und das Fassadendesign von Hochhäusern gibt, aber all das war nicht von Interesse. Die Hochhausgemeinschaft, also das Innenleben sollte fokussiert werden und darüber ließ sich nur wenig aussagekräftige Literatur finden. Folgende Ausführungen beziehen sich mehrheitlich auf die Publikation „Wohnhochhäuser heute“ von Weeber und Partner aus dem Jahre 1995.

Hochhäuser waren in den 60er Jahren und Anfang der 70er Jahre eine beliebte Bauform in Deutschland. Spätestens seit Ende der 70er Jahre und vor allem in den 80er Jahren wurden sie scharf kritisiert (Weeber und Partner 1995, 1). Die damalige Kritik richtete sich auf die anonymen und normierten Wohnungen, die Massenparkplätze und das Vorkommen in Siedlungen außerhalb der Innenstadt (Baller 2009, 51f). Nicht als ganze Stadtlandschaft, sondern als singuläre Bautypen im urbanen Raum kommt der ehemals verpönte Wohnturm heute wieder ins Gespräch. Es wird zukünftig keinen massenhaften Bau von Wohnhochhäusern geben, sie stellen eine mögliche Bauform dar und tragen zur Vielfältigkeit des Wohnangebotes bei (Weeber und Partner 1995, 25). Der neue Trend geht in Richtung der Wohnhochhäuser für ökonomisch sehr gut gestellte Menschen, der Wohnturm wird damit zum Luxusmodell (Baller 2009, 53).

Argumente für den Hochhausbau

Es gibt aus den Anfängen des Hochhausbaus „historische“ Argumente, die heute immer noch gelten: Wohnhochhäuser schaffen viel Wohnraum auf wenig Raum, bieten damit potenziell viel Platz für unterschiedliche Haushaltsformen und Menschen und tragen zur Erhaltung der Landschaft bei, da wenig Fläche verbaut wird. Auch bei hoher Verdichtung lassen sie Licht, Sonne und Luft für die BewohnerInnen zu und bieten eine attraktive Aussicht. Der Wohnkomfort durch Aussicht ist ein zentraler Mehrwert des Gebäudetypes, wobei die Aussicht ihren Preis hat, denn die Gebäude dominieren die Landschaft und diese Dominanz kann ambivalent aufgefasst werden: Hochhäuser setzen Akzente und bieten künstlerische Chancen, sie können aber auch die Landschaft sprengen. Es erfordert eine gewisse Sensibilität, um die Blickbeziehungen in der Landschaft nicht zu stören (Weeber und Partner 1995, 44). Weitere Argumente für den Hochhausbau beziehen sich auf die schwellenlose Lifterschließung und auf die potenzielle Nutzungsmischung, die ein Hochhaus mit der Erweiterung des privaten Wohnens durch Gemeinschaftseinrichtungen bieten kann (ebd., 2-7).

Argumente gegen den Hochhausbau

Neben diesen positiven Aspekten des Wohnhochhauses stehen mindestens ebenso viele Nachteile. Ein Grund, der gegen ein Wohnhochhaus spricht, ist dessen Umgebung. Oftmals zeigen sich dort wenig Aufenthaltsqualitäten, die Freiflächen werden aufgrund des Gefühls der Beobachtung durch die vielen Fenster, des Mangels an Angeboten und der oft zugigen Verhältnisse nicht genutzt (ebd., 59). Die Probleme im Außenbereich kommen besonders bei großen Wohnsiedlungen und einzeln stehenden Hochhäusern zum Ausdruck. Die Außenbereiche müssen deshalb besonders sorgfältig und hochwertig geplant werden. Dies ist eine anspruchsvolle Aufgabe, da sämtliche Großstrukturen wie parken, Müllentsorgung, Fahrradstellplätze, Briefkästen und Zufahrtswege für Rettungskräfte einbezogen werden müssen. Ein Haus mit vielen Menschen benötigt großflächigen Raum für derartige Strukturen (ebd., 68,73).

Weitere Nachteile eines Hochhauses können in der Hauserschließung liegen. Die Erschließungszone ist ein halbprivater Bereich, der vielen kleinen Verrichtungen im Alltag dient: Sicherheitszone vor fremden Personen, Adresse, mit der man sich identifizieren möchte und Kontaktzone für Nachbarn. Die Wohnungsforschung zeigt, dass lange Flure mit vielen angrenzenden Wohnungen den Eindruck von Massenhaftigkeit entstehen lassen und die Bildung von Nachbarschaft erschweren. Wenn die Materialien der Flure dann eine kalte und nüchterne Anmutung haben, die Flure schlecht belüftet und belichtet sind und nur einseitig orientierter Wohnraum geschaffen wird, treten die potenziell kritischen Aspekte der Bauform Hochhaus in den Vordergrund.

Eine wohnliche Gestaltung von vielen Hauseingängen gelingt auch mit dem Laubengang nicht unbedingt, da dieser bei großen Häusern genauso lang und unbequem wie der Innenflur ist (Weeber und Partner 1995., 91). Die Vorteile einer Laubengerschließung liegen in der natürlichen Belüftung und Belichtung, die direkten Wettereinflüsse und die Einblicke Fremder in den Privatbereich können als nachteilig angesehen werden. Außerdem ist eine Laubengerschließung im Hochhaus nicht unbedingt barrierefrei und erfordert eine zusätzliche Aufzugerschließung. Der Aufzug ist wiederum ein Grund, warum es in Hochhäusern anonym zugeht.

Positiv gewendet: Gerade die Wartebereiche in den Etagen und im Eingangsbereich können zu wichtigen Kommunikationsorten werden: Potenzielle Begegnungsorte beginnen im Eingang, führen über Treppe und Lift zu den einzelnen Wohnungen und durchziehen somit das gesamte Haus (ebd., 102). Die Existenz einer Nachbarschaft wird aufgrund dessen durch architektonische Voraussetzungen beeinflusst und die aufmerksame, kommunikationsfördernde Gestaltung von Erschließungsflächen zu einer bedeutenden Aufgabe für generationsübergreifendes bzw. gemeinschaftliches Wohnen.

5.1 Die Wohnungen

Obere Geschosse

Ein absoluter Pluspunkt in den Augen vieler Menschen ist die schöne Aussicht, sie verleiht dem Hochhaus eine gewisse Wohnatmosphäre und ist oftmals der Stolz der BewohnerInnen: „Wenn wir in Hochhäusern interviewten, wurden wir sehr oft zunächst zu den Fenstern geführt [...]“ (ebd., 111). Die Ästhetik der hochgelegenen Wohnungen lebt vom starken Kontrast (ebd., 112): Auf der einen Seite befindet sich die Kleinteiligkeit der Wohnung und auf der anderen Seite verweist der Blick aus dem Fenster auf die Weite der Landschaft. Die Ästhetik hängt dabei mit der Höhe der Wohnung zusammen: je höher die Wohnung, umso besser der Ausblick und oft auch der Wert der Wohnung.

Untere Geschosse

Die unteren Geschosse sind dagegen vergleichsweise weniger beliebt, bis zu einer gewissen Höhe sind sie oft durch Pflanzen verschattet und in der Nähe zu den öffentlichen Bereichen gelegen. Einige Haushalte wollen aufgrund ihres Sicherheitsbedürfnisses nicht in den unteren Stockwerken wohnen (ebd., 113). Von daher bedarf es besonderer Konzepte, die die unteren Wohnungen attraktiv machen oder für eine andere Nutzung öffnen.

Mittlere Geschosse

Der Mittelbereich eines Hochhauses hat seine besonderen Qualitäten: Der Blick in die Ferne ist bei einer überschaubaren Bebauung der Nachbarschaft gegeben, der Bezug zum Quartier bleibt erhalten und das Balkonklima ist nicht so rau (ebd., 115). Der Balkon kann auch an windigen oder sonnigen Tagen genutzt werden. Anders in den oberen Etagen, hier muss der Außenbereich geschützt sein, um eine Nutzung zu ermöglichen.

Gestaltung des Innenbereiches

Neben der Etagenaufteilung eines Hochhauses liegt ein weiterer Fokus auf dem Innenbereich. Besonders die individuelle Raumnutzung und Gestaltung im Massenwohnbau ist für die persönliche Identifikation wichtig (Weeber und Partner 1995, 123). Damit die MieterInnen in der Masse nicht untergehen, sollte der Wohnraum so gestaltet sein, dass man ihn nach individuellen Vorstellungen gebrauchen kann. Dazu müssen die Räume flexibel und hochwertig sein und dürfen nicht auf eine Nutzungsbestimmung festgeschrieben sein.

Individuelles Wohnen in variablen Grundrissen ist die Lösung, um einem „Zellengefängnis“ (ebd., 129) zu entkommen.

5.2 Nutzungsmischung

Ähnlich wie bei der Wohnraumgestaltung sprechen wichtige Argumente dafür, auch in der Nutzung des Hauses monotoner Einheitlichkeit gegenzusteuern. Vielfalt, Belebung und ein lebendiges Quartier können durch eine ausgewogene Nutzungsmischung entstehen. Eine Mischung aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, medizinischer Infrastruktur, Sport- und Fitnessgelegenheiten etc. fördert die Kommunikation, öffnet das Haus zum Quartier und wirkt der Anhäufung einer großen Zahl abgeschlossener Wohnungen entgegen. In dieser Perspektive soll das Haus den BewohnerInnen mehr als nur wohnen bieten und dennoch die Trennung von Öffentlichkeit und Privatheit wahren.

Öffentliche Flächen stellen Gemeinschaftsflächen für die Haus – und QuartiersbewohnerInnen dar und bieten Chancen für Kontakte quer durch das Haus, aber auch mit dem weiteren Umfeld. Eine zusätzliche Möglichkeit ist die Einrichtung von Gemeinschaftsflächen nur für die HausbewohnerInnen, um gezielt Kontakte zu fördern. Hierfür können Verfahren der Selbstgestaltung und Selbstverwaltung genutzt werden. Es ist auch möglich, die Nutzungs- und Gestaltungsprozesse der Flächen fachlich zu begleiten. Wichtig ist, dass öffentliche Flächen zentral liegen, ansprechend ausgestattet sind und nicht zu Lärmstörungen führen. Sobald Flächen für die Öffentlichkeit zugänglich sind, sollte ihre Unterbringung vom Wohnbereich separiert werden.

5.3 Das Innenleben

Für das Innenleben im Hochhaus lässt sich feststellen, dass die Anonymität mit der Größe des Hauses steigt. Bekanntschaften und Nachbarschaft finden in der Regel nur auf Etageebene, also horizontal statt, eine vertikale Mischung muss zumindest durch bauliche Bedingungen angeregt werden. Dies ist gemäß der Forschung eine systembedingte Schwachstelle des Hochhaustypus zumindest bei begrenzter Einzel-Geschoss-Fläche.

Die Gestaltung des gesamten Baus und seiner Umgebung nimmt Einfluss auf die sozialen Beziehungen innerhalb des Hauses: Eingangsbereich, Freianlagen und Parkflächen bieten Möglichkeiten zum Verweilen und sind Begegnungsfläche, freilich nur, wenn sie entsprechend gestaltet sind. Zu groß dimensionierte Erschließungseinheiten beinhalten die Gefahr der Anonymität, zu kleine Erschließungsbereiche können bei nachbarschaftlichen Konflikten ebenso dazu führen.

Nicht nur das Haus bietet Begegnungsflächen, sondern auch das Quartier. Ist im Quartier nur wenig Infrastruktur vorhanden, dann nehmen die Chancen ab, sich außerhalb zu begegnen (Weeber und Partner 1995, 155).

Unter Beachtung dieser Aspekte ist es durchaus nicht unmöglich, dass sich in Hochhäusern eine „gute Hausgemeinschaft“¹⁸ entwickelt. Die Qualität der Hausgemeinschaft ist allerdings sehr sensibel und ändert sich bei jedem Mieterwechsel: Die Entstehung einer Hausgemeinschaft ist ein Prozess, der viele Jahre in Anspruch nehmen kann, die spontane Herausbildung einer funktionierenden Hausgemeinschaft ist ein Glücksfall, in der Regel wird man fachlich nachhelfen müssen (Weeber und Partner 1995, 158). Nach dem Stuttgarter Architekten Jäger kann eine Gemeinde nur durch eine gesunde soziale Mischung der BewohnerInnen aller sozialen Schichten entstehen (ebd., 164). Eine gesunde Mischung bezeichnet die Kombination von gehobenem Milieu (nicht einseitig!), Kleinstwohnungen, größeren Wohnungen und Familienwohnungen und das alles barrierefrei.

Das im Trend liegende Konzept eines luxuriösen Appartementshochhauses für Singles und ökonomisch besser gestellte Personen ließe die Anonymität durch ausschließlich vorhandene Kleinhaushalte und wenige Kontaktpunkte steigen. Familien und BewohnerInnen mit langfristiger Wohnabsicht wirken kommunikationsfördernder, sie haben Interesse an Begegnung und beleben das Haus.

5.4 Verwaltung

Die Verwaltung eines Hochhauses ist aufwändig und komplex, denn aufgrund des umfassenden Betriebes können viele Störungen entstehen. Durch die hohe Beanspruchung der Materialien stellt sich ein schneller Verschleiß ein und regelmäßige Reparatur- und Reinigungsarbeiten sind die Folge.

Mit dem Hochhaus wird häufig Vandalismus assoziiert, doch meist sind es Gebrauchsspuren, die Beschädigungen hinterlassen (ebd., 89). Erhöhter Vandalismus konnte noch in keiner Studie valide mit dem Hochhaus in Verbindung gebracht werden (ebd., 158). Aus vielen Erfahrungen lässt sich die Vermutung unterstreichen, dass eine hochwertige und sympathische Gestaltung das Identifikationsgefühl wachsen lässt und Vandalismus vorbeugen hilft. Es braucht demnach einen kompetenten und verlässlichen Service, damit Reparaturen schnell erledigt werden können und das Image des Hauses nicht darunter leidet.

Ein heutiger Trend ist die Kombination von Wohnen und Concierge-Dienst im Hochhaus. Damit soll der kompetente und verlässliche Partner im Empfangsbereich repräsentiert werden. Mehr Service bringt viele Annehmlichkeiten im Wohnalltag für alle BewohnerInnen mit sich (siehe Kapitel 3.3 Wohnkonzept „James“) und Lösungen wie ein besetzter Empfang können das Sicherheitsgefühl der MieterInnen verstärken. Jedoch ersetzt ein Concierge keine Hausgemeinschaft. In vielen (aktuellen) Projekten wird über den Zuschnitt der Aufgaben des Empfangs, des Hausdienstes bzw. des Concierges nachgedacht.

5.5 Fazit: Wohnen im Turm

Ein Hochhaus kann durchaus eine reizvolle Wohnumgebung für alle Altersgruppen sein und Raum für vielfältige Wohnqualitäten bieten. Bei der Planung gilt es die Wohnbedürfnisse der zukünftigen MieterInnen zu beachten und sich die Nachteile eines Hochhausbaus bewusst zu machen, damit diese berücksichtigt und ggf. beseitigt werden können: Zum ersten muss der monotonen Einheitlichkeit in der Fassadengestaltung sowie in der inneren Gestaltung und Erschließung entgegengewirkt werden. Zum zweiten bedarf es kommunikativer Flächen und Raum für unterschiedliche Wohnungstypen, damit Anonymität nicht erst entstehen kann. Außerdem sollten die Wohnungen nicht nur durch Aussicht, sondern auch durch hohe Qualität und neutrale Grundrisse sowie unterschiedlichste Nutz- und Spielbarkeit überzeugen. Für die Entwicklung von Nachbarschaft sind zwei wesentliche Faktoren zu

¹⁸ Eine „gute Hausgemeinschaft“ wird von Weeber und Partner folgendermassen definiert: Die BewohnerInnen sind sich zumindest flüchtig bekannt, es herrscht eine offene Atmosphäre, es kommt zu kleineren Hilfestellungen (Lebensmittel ausleihen, Paket annehmen etc.) und man weiß über Ereignisse untereinander Bescheid (Weeber und Partner 1995, 156).

beachten: Zum einen kann die Gemeinschaftsbildung (auch schon vor dem Einzug) fachlich begleitet werden und zum anderen trägt ein lebendiges Quartier zur Begegnung bei. Zentrale Bedeutung haben die nicht „bespielten“ Begegnungsflächen wie Wartebereiche oder Empfang sowie die öffentlichen Räume wie Restaurants oder Cafés.

6. Das Holzhochhaus mit Stapelkonzept

6.1 Konzept und Projektidee

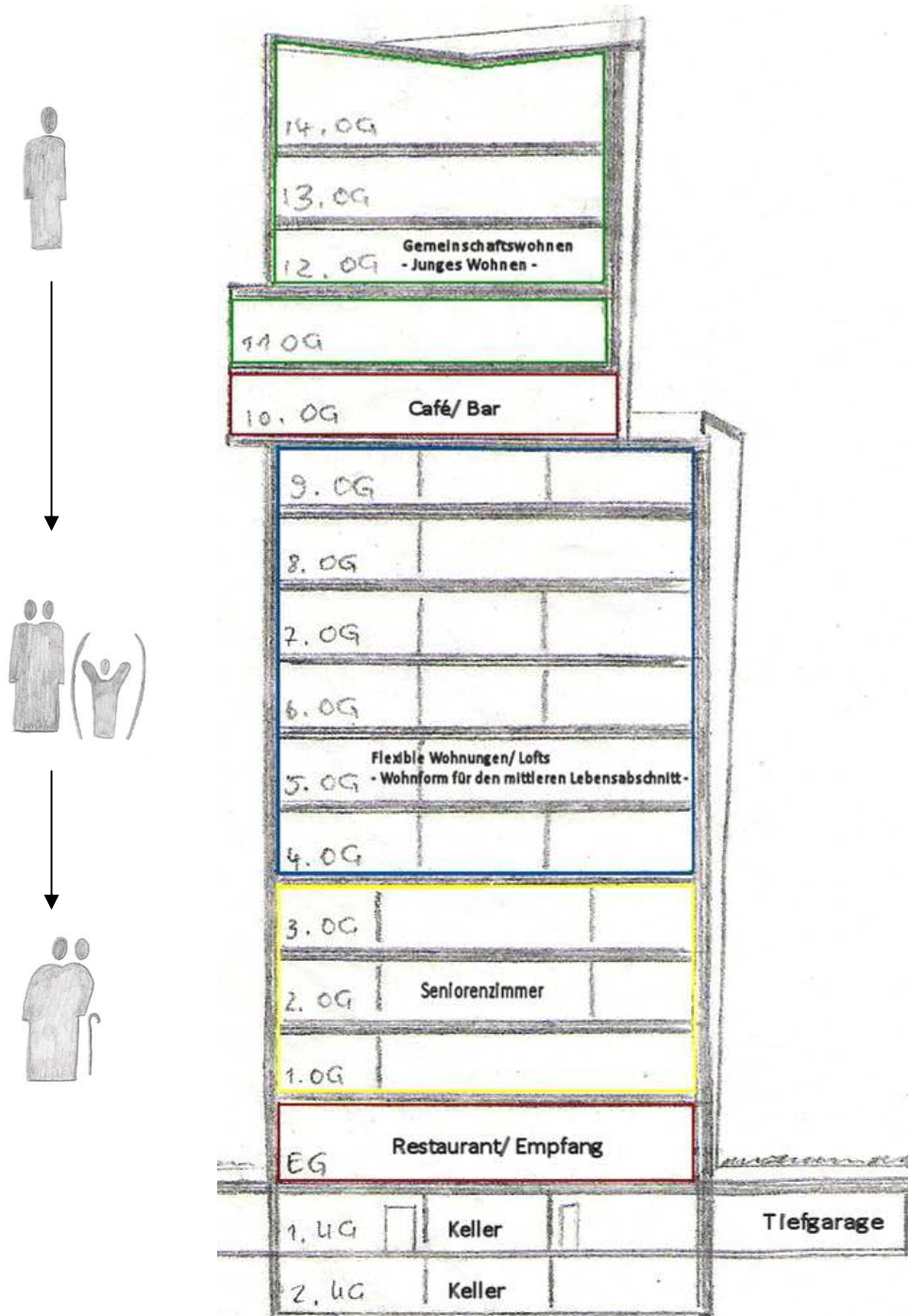


Abbildung 6: Hausquerschnitt (Eigene Darstellung auf Grundlage der Projektkonzeption)

Ein Architekturbüro aus dem Appenzellerland plant in der 5000-Einwohner Gemeinde Teufen ein Holzhochhaus mit besonderer Aufteilung der Etagen und Bewohnerschaft. Das Alleinstellungsmerkmal des Hochhauses ist die Idee, dass es ein Haus für alle Generationen mit horizontaler Teil-Entmischung darstellt. Das Konzept sieht vor, dass Menschen theoretisch ihr gesamtes Leben im Haus verbringen könnten: Als junge Menschen ziehen sie in die oberen Etagen des 14-Geschossers ein und wandern dann allmählich nach unten. Die Generationen werden übereinander gestapelt, so dass eine Altershomogenität auf den Etagen herrscht. Das Haus verbindet damit die horizontale Segregation mit der Möglichkeit der vertikalen Generationenmischung. Diese Idee lässt sich am Besten am Hausquerschnitt verdeutlichen:

In den 14 Geschossen des Hauses sind verschiedene Wohnqualitäten und Nutzungen vorgesehen. Die roten Bereiche sind öffentlich zugänglich und öffnen das Haus für das Quartier. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage mit 56 Parkplätzen sowie Hobby- und Waschräume.

Die ersten drei oberen Etagen (gelb) markieren das Wohnen für das Alter (Grundrisse siehe Anhang 2). Hier finden sich ausschließlich 20 1-Zimmerwohnungen zwischen 22 und 29 m². Die Zimmer besitzen neben einem Wohn-/ Schlafräum ein kleines Duschbad. Sie haben allerdings keinen Balkon und keine Küche. In der dritten Etage können die Älteren eine Gemeinschaftsloggia benutzen.

Vom vierten bis zum neunten Obergeschoss (blau) findet das Wohnen im mittleren Lebensabschnitt statt. 14 Wohnungen sind dafür reserviert und weisen einen großen Wohnungsmix auf: Von der 2,5 – Zimmerwohnung bis zum flexibel einteilbaren 4,5-Zimmer Loft ist alles zu haben. Der Mittelbau des Hauses zeichnet sich durch seine flexible Ausgestaltung der Wohnungen aus (siehe Anhang 2).

In den vier obersten Etagen (grün) – über der Bar – befindet sich das Junge Wohnen. Diese Wohnform ist ausschließlich in Wohngemeinschaften organisiert (siehe Anhang 2). Pro Etage lebt eine Wohngemeinschaft in 4,5 bis 5,5 Zimmern, die Zimmer sind entweder schon fest eingeteilt oder flexibel in ihrer Gestaltung.

Das Haus umfasst damit 38 Wohnungen und weist einen Wohnungsmix von 1-Zimmer- bis 5,5-Zimmerwohnungen auf. Die Verfügbarkeit über die Wohnung ist vordergründig auf Eigentum ausgelegt, wobei auch andere Finanzierungsformen – insb. bei den Wohngemeinschaften – denkbar wären. Die äußerst hochwertige Ausstattung und die Möglichkeit der Flexibilität lassen hochpreisige Wohnungen entstehen: 22m² sollen einen monatlichen Mietpreis von 440CHF haben, das ergibt bei einem Umrechnungskurs von 1,27 ca. 346€. Ein 3,5 –Zimmer Loft mit 91 m² im fünften Obergeschoss soll monatlich ca. 1552€ kosten und eine Wohngemeinschaft mit 131m² im 12. Obergeschoss 2922€.

Für das Architekturbüro liegen die Verkaufsargumente des Hauses in drei Punkten: Design, Soziales und Umwelt. Im Bereich Design dominiert die Holzbauweise, angelehnt an Appenzeller Traditionen. Der Bereich Umwelt ergibt sich aus der Tatsache, dass das Hochhaus als autarkes Aktivhaus geplant ist und der soziale Bereich wird bestimmt durch das Generationenwohnen. Das gesamte Leben, ohne größeren Ortswechsel, kann am selben Ort, unter derselben Adresse verbracht werden. Bezüglich des sozialen Bereiches wurden bisher theoretische Betrachtungen herangezogen, nun werden diese mit der Projektkonzeption verknüpft und die Idee der Generationenstapelung vor dem Hintergrund der Hauptfragestellung – Ist das Konzept des „Stapelhauses“ für generationsoffenes-gemeinschaftliches Wohnen geeignet? – auf den Prüfstand gestellt. Differenzierte und punktgenaue Aussagen sind nicht möglich, da hierzu eine Analyse der Bedürfnisse, Gewohnheiten, Mentalitäten etc. vor Ort in Teufen vorausgehen müsste, so dass es in diesem Kapitel vielmehr darauf ankommt, Denkanstöße zu vermitteln.

6.2 Kriterien für ein Konzept

Vor dem Hintergrund der Projektkonzeption und der Anforderung Empfehlungen für das Generationenwohnen im Holzhochhaus auszuarbeiten, war es zunächst nötig erste Vorüberlegungen zu unternehmen und Gedanken hinsichtlich verschiedener Aspekte der Projektkonzeption zu strukturieren. Anhand der Merkmale gemeinschaftlichen Wohnens (siehe Abschnitt 2.1) und der Wohnbedürfnisse verschiedener Altersgruppen (siehe Kapitel 3) konnten erste Kriterien aufgelistet und mit Prüfsteinen versehen werden.

| | |
|----------------------------|--|
| NACHBARSCHAFT UND BELEGUNG | <ul style="list-style-type: none"> • Wie finden die BewohnerInnen zusammen? • Wer bezieht welche Wohnung? • Welche Selektionskriterien beim Einzug ins Holzhaus soll es geben? Findet ein Auswahlprozess statt? • Ist die Differenzierung innerhalb der Bewohnerschaft mit bestimmten Haushaltstypen gleichgesetzt? (Wohnen im Alter → Alleinlebende, Mittlere Generation → Familien, Junges Wohnen → Wohngemeinschaften, Singles) |
| GEMEINSCHAFT | <ul style="list-style-type: none"> • Gibt es ein Kennenlernen der BewohnerInnen während der Planung i.S.v. Gemeinschaft vor Einzug? • Wird die Gemeinschaft professionell inszeniert oder ist sie ein Zufallsergebnis? |
| INDIVIDUALITÄT | <ul style="list-style-type: none"> • Werden künftige BewohnerInnen bei Entscheidungs- bzw. Planungsprozessen einbezogen, um Bedürfnisse berücksichtigen zu können und individuellen Wohnraum zu schaffen? • Entsprechen die Seniorenzimmer ohne Küche wirklich den Wohnbedürfnissen der älteren Menschen? |
| VERFÜGUNG | <ul style="list-style-type: none"> • Sind auch Mietverhältnisse denkbar? • Kann Wohneigentum vererbt werden? Was passiert dann mit der Generationenmischung? |
| DEMOGRAFIE IM HAUS | <ul style="list-style-type: none"> • Findet bei der Alterung der BewohnerInnen automatisch ein Umzug in eine andere Etage statt? Müssen BewohnerInnen, die nicht der Altersgruppe der Etage entsprechen ausziehen/ umziehen? • Wie wird versucht die Generationenstapelung aufrecht zu halten, sind Durchmischungen gewünscht? |
| ÖFFENTLICHKEIT | <ul style="list-style-type: none"> • Sollen neben dem Restaurant und der Bar weitere Vernetzungen mit dem Quartier entstehen? • Welche Rolle bzw. Aufgabe übernimmt der Empfang im Erdgeschoss? |

Im Folgenden sollen, aufgrund von vier Schwerpunkten – Organisations- und Finanzierungsmöglichkeiten, Beteiligung und Gemeinschaftsleben, Wohnbedürfnisse verschiedener Altersgruppen und Sozialraum Teufen – die vorangegangenen theoretischen Erkenntnisse genutzt und Aussagen für die Projektkonzeption getroffen werden. Dabei werden immer wieder auch Best-Practice-Beispiele herangezogen, um deren Konzepte und Erfahrungen als Inspirations- und Lernpotenzial zu nutzen.

6.2.1 Organisations- und Finanzierungsmöglichkeiten des Holzhochhauses

Fragen der Organisation und Finanzierung stellen immer noch große Hürden für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens dar, die wichtigste Aufgabe für die Zukunft wird es sein, aus Stolpersteinen Trittsteine zu machen und Interessenten neuer Wohnformen kompetent zu begleiten.

Die bisherige Basis für Organisations- und Finanzierungsmöglichkeiten bilden Erkenntnisse gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte, die sich nach Anspruch, Entstehung und Akteuren wesentlich vom Projekt Holzhochhaus unterscheiden. Besonders wichtige Informationen stammen dabei aus explizit selbstorganisierten Projekten in unterschiedlichen Formen. Trotzdem existieren Modelle und Organisationsformen, die auch für das Holzhochhaus interessant werden könnten. Drei Überlegungen geben nun einen Einblick in die verschiedenen Möglichkeiten der Organisation und Finanzierung.

„Baugruppe light“

Bei der Umsetzung des Holzhochhauses muss von einem grundsätzlich anderen Ausgangspunkt als bei projektgruppeninitiierten gemeinschaftlichen Wohnformen ausgegangen werden, da die wesentliche Planung und Erschließung des Hauses schon durch die Architekten vorgenommen wurde, so dass nur noch das Innenleben fehlt. Trotz dieser grundverschiedenen Herangehensweise kann ein Zusammenhang zum Bauträgermodell (siehe Kapitel 2.2) hergestellt werden: Der künftige Bauträger sucht sich Menschen, die Interesse an einer Wohnung im Geschosswohnungsbau – je nach Konzept mit gemeinschaftlichen Aspekten – haben und lässt sie an der weiteren Planung teilhaben. Die Gruppe der Interessierten könnte als „Baugruppe light“¹⁹ betitelt werden. Anders als im Baugruppenmodell tritt sie nicht als Bauherr auf und begleitet den gesamten Hausplanungsprozess, kann aber bei der Ausgestaltung des Binnenraums einbezogen werden. Dadurch ergibt sich für die Baugruppe eine geringere Fertigungstiefe, die aber auch einige Vorteile mit sich bringt: Viele der Realisierungshürden wie Grundstückssuche, Bauverwaltung, Finanzierung etc. werden bereits vom Bauträger übernommen, so dass die Gruppe auf einen vorgefertigten Rahmen trifft, der nur noch ausgestaltet werden muss.

Finanzierungsmodelle mit der Kommune als Partner

Aufgrund der Finanzierungshürde ist es umso wichtiger, dass mittlerweile auch Banken auf den Markt der alternativen bzw. gemeinschaftlichen Wohnformen aufmerksam werden und Finanzierungsmodelle für Projekte anbieten, um als kompetenter Begleiter agieren zu können.

In der Schweiz präsentiert die Credit Suisse Finanzierungsmodelle für neuartige Wohnprojekte im Alter. Sie investiert – so die Selbstauskunft – in innovative und flexible Wohnformen nach dem Modell eines „Public Private Partnership“ (Credit Suisse 2007). Die Bank möchte im Zuge des demografischen Wandels und knapper finanzieller Ressourcen der Kommunen seniorengerechten Wohnraum schaffen. Es kommt hierbei zu einer Zusammenarbeit der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft, um Bauprojekte gemeinsam zu planen, zu finanzieren und zu erstellen. Das Zusammenwirken der beiden Partner stellt ein Gesamtpaket, angefangen bei der Bedarfsermittlung, über das Abstimmen von Architektur, Finanzierung, Betrieb und Bewirtschaftung dar. Für die Organisation der Zusammenarbeit stellt die Credit Suisse mehrere Modelle (siehe Anhang 3) auf.

Mit diesen Modellen möchte die Credit Suisse kommunale Partner zur Zusammenarbeit auffordern, um den Wohnbedarf der älteren Menschen in Zukunft sichern zu können. Jedoch ist in den drei Modellen der Gedanke der Gemeinschaft bzw. Beteiligung von zukünftigen MieterInnen nicht zu erkennen. Es ist weiterhin nicht ersichtlich, ob mit seniorengerechtem Wohnungsbau auch generationsübergreifende Projekte gefördert werden, auch wenn sie Wohnraum für Ältere bereithalten. Nach den Model-

¹⁹ Die „Baugruppe light“ als Idee ist aus der kooperativen Arbeit im Forschungsteam entstanden.

len der Zusammenarbeit zu urteilen, wird der Wohnraum von Bank und Kommune zur Verfügung gestellt und kann über die Gemeinde oder externe Partner bezogen werden. Eine eindeutige Ausrichtung auf gemeinschaftsfördernde Wohnprojekte und Prozesse geht aus dem Profil zum seniorengerechten Wohnen (Credit Suisse 2007) nicht hervor, aber vielleicht können Unternehmen (Genossenschaften, Vereine etc.) von Projektgruppen als externe Partner ins Spiel kommen.

Weitere, ungeahnte Spielräume ergeben sich, wenn das Grundstück durch die öffentliche Hand (siehe Modell C im Anhang 3) zur Verfügung gestellt wird. Von einem internationalen Vorreiter generationenübergreifender Wohnanlagen werden derartige Möglichkeiten beispielgebend genutzt. Im deutschen Modell „Lebensräume für Jung und Alt“ entsteht durch die Grundstücksschenkung der Gemeinden ein Vermögensstock, der in einen örtlichen Sozialfonds (siehe Anhang 4) gespeist wird und die Gemeinwesenarbeit des Gemeinschaftswohnens finanziert (Stiftung Liebenau 2007, 5; Stiftung Liebenau 2009, 10f).

Derartige Modelle können auch für das Holzhochhaus geprüft werden. Auch wenn das generationenoffene Holzhochhaus nicht 100-prozentig den Ansprüchen der Credit Suisse entspricht, so können die Formen der Zusammenarbeit von Investor und Kommune gewinnbringendes Potenzial oder zumindest Denkanstöße für die Realisierung des Hochhauses in und mit der Gemeinde Teufen bieten. In diesem Sinne kann auch das Beispiel der Lebensräume als Anregung für die Bildung eines Vermögensstocks dienen, unabhängig davon, ob das Geld für Gemeinwesenarbeit genutzt wird oder nicht.

Genossenschaft oder Bewohnerverein

Wird im Alltagsleben viel Wert auf eine Kultur der Mitbestimmung, Identifikation und Gemeinschaft gelegt, dann scheint die Genossenschaft als Organisationsform sinnvoll, denn sie erzeugt all diese Qualitäten allein durch ihre demokratische Struktur. Genossenschaften halten eine Menge Innovationspotenzial bereit und sind als Organisationsform auch im Holzhochhaus denkbar. Hier wäre einerseits zu prüfen, inwiefern genossenschaftliche Elemente i.S. der integrativen Sozial- und Mitbestimmungsstruktur sowie der demokratischen Verhältnisse, auch außerhalb der formellen Rechtsform, übernommen werden können. Außerdem wäre vorstellbar, einen gewissen Anteil der Wohnungen genossenschaftlich zu betreiben oder gar zu überlegen, ob eine eigene Genossenschaft zur Realisierung des Hochhauses infrage käme oder ob Formen wie Bewohnervereine, aufgrund der unaufwändigeren Gründung und Unterhaltung, realistischer erscheinen. Die Vereinsformen zielen dabei in einer ähnlichen Weise auf die Mitbestimmung der BewohnerInnen.

Im Holzhochhaus könnte der Verein zentrales Element der Mitsprache sein und zur Beteiligung der BewohnerInnen beitragen. Wichtig ist, dass verschiedenste Interessensgruppen berücksichtigt werden und sich Chancen ergeben MiterInnen und EigentümerInnen gleichermaßen zu beteiligen. Der Verein kann dabei ganz formal organisiert sein, Rechte bei der Belegung zugesprochen bekommen oder auch Gemeinschaftsflächen selbstständig verwalten. Hierzu könnte bspw. die zehnte Etage als Bewohnercafé genutzt werden. Im Rahmen der Selbstverwaltungstätigkeiten ist allerdings zu beachten, dass es schnell zur Überforderung der BewohnerInnen kommen kann, so dass es einer guten Kommunikation und Absprache mit der Hausverwaltung bedarf.

6.2.2 Beteiligung und Gemeinschaftsleben im Holzhochhaus

Ressourcen von Beteiligungsprozessen

Prozesse der Beteiligung und die Organisation des Gemeinschaftslebens stellen das eigentlich „Soziale“ an gemeinschaftlichen Wohnprojekten dar. Dabei sind Strukturen der Beteiligung eng mit der Organisationsform des gesamten Projektes verbunden: In einer Genossenschaft sind Mitbestimmungsprozesse anders aufgebaut als bspw. in einem Siedlungsverein. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die allgemeinen Fragen der Rechtsform, wie die Außenbeziehungen zu Banken, das Startkapital, die Beziehungen der Mitglieder unter sich etc. wesentliche Auswirkungen auf das Gemeinschaftsleben haben.

Die positiven Auswirkungen von Beteiligungsprozessen hinsichtlich des Engagements für die Gemeinschaft und der Identifikation mit dem Projekt – auch schon während der Planung – zeigen sich in einer Evaluation von zwei Schweizer Projekten. Das Kraftwerk 1 schafft Raum für die verschiedensten Haushaltstypen und garantiert eine bunte soziale Durchmischung und Altersmischung. Die Siedlung bietet eine große Nutzungsvielfalt



Abbildung 7: Kraftwerk 1

und öffnet sich zum Quartier. Ein Teil der Siedlungsinfrastruktur und des Gemeinschaftslebens wird i. S. der Selbstverwaltung von den BewohnerInnen gestaltet. Außerdem waren die zukünftigen BewohnerInnen auch bei der Planung des Konzeptes aktiv.

In zwei Evaluationsphasen²⁰ wurden die BewohnerInnen des Kraftwerkes u.a. nach Nachbarschaft, Mitwirkung und sozialem Austausch befragt: 9 von 10 Befragten schätzten 2005 die Mitwirkungsmöglichkeiten positiv ein, 64% benennen den sozialen Austausch als Qualität des Kraftwerkes und $\frac{2}{3}$ der Befragten treffen sich häufig zu geselligen Anlässen (Hugentobler 2006, 38).

Auch der Regina Kägi-Hof wurde zwei Befragungswellen unterzogen. Beim Kägi-Hof ist von einer fehlenden Planungs-beteiligung, aber umfangreichen Mitbestimmungs-gelegenheiten im familiären Siedlungsleben auszugehen.

Bei der Evaluation zeigte sich ebenso eine positive Einstellung zur Nachbarschaft: ca. die Hälfte betrachtete 2005 sozialen Austausch als wichtig und 59% treffen sich häufiger zu geselligen Anlässen (ebd., 69f). Die bedeutsame Rolle der Siedlungskommission bei der Vermittlung von Bewohnerschaft und Verwaltung sowie in der Organisation von Aktivitäten wird herausgestellt: 96% schätzen die Mitwirkungsmöglichkeiten positiv ein (ebd., 57).



Abbildung 8: Regina-Kägi-Hof

Diese Beispiele – insb. das Kraftwerk 1 – zeigen, dass es für die nachhaltige Wirkung des „Sich-Zusammen-Raufens und Durchhaltens“ in langen, mühsamen Projektentwicklungen viele Belege gibt. Umgekehrt stellt sich die Frage, durch welche Bedingungen, Hilfen etc. Formen von Verbindlichkeit und Zugehörigkeit dort hergestellt werden, wo gemeinschaftliche Wohnformen gewissermaßen „à la carte“ gewählt werden können, auf der Basis „vorfabrizierten“ Wohnraums ohne weitergehende Planungsbeteiligung. Diese Frage müssen sich auch die Architekten stellen, da das Holzhochhaus in seiner wesentlichen Konstruktion schon vorgeplant ist. Überlegungen zu Prozessen der Beteiligung als

Diese Beispiele – insb. das Kraftwerk 1 – zeigen, dass es für die nachhaltige Wirkung des „Sich-Zusammen-Raufens und Durchhaltens“ in langen, mühsamen Projektentwicklungen viele Belege gibt. Umgekehrt stellt sich die Frage, durch welche Bedingungen, Hilfen etc. Formen von Verbindlichkeit und Zugehörigkeit dort hergestellt werden, wo gemeinschaftliche Wohnformen gewissermaßen „à la carte“ gewählt werden können, auf der Basis „vorfabrizierten“ Wohnraums ohne weitergehende Planungsbeteiligung. Diese Frage müssen sich auch die Architekten stellen, da das Holzhochhaus in seiner wesentlichen Konstruktion schon vorgeplant ist. Überlegungen zu Prozessen der Beteiligung als

²⁰ Erstevaluation 2001, Zweitevaluation 2005 im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen, Herausgeber ist das ETH Wohnforum Zürich

innovatives Element für eine tragfähige Bewohnerschaft, Identifikation und von vornherein bedürfnisgerechten Wohnraum, werden damit zur Grundsatzaufgabe.

Nachbarschaft und Generationenbeziehungen

Die Gemeinschaft genießt in alternativen Wohnprojekten meist oberste Priorität und ist oftmals der Grund, warum sich Menschen auf den mühsamen Weg der Planung eines Wohnprojektes begeben. Die von vornherein bestehende, freiwillige Gemeinschaft lebt dabei, aufgrund ihrer räumlichen Nähe in einer intensiven Nachbarschaft. Im Hinblick auf das Zusammenwohnen sollte die Nachbarschaft nach dem Motto „Intimität auf Distanz“ organisiert sein, d.h. gute Beziehungen entstehen eher dort, wo der Nähe-Anspruch gut balanciert ist, wo die Bedürfnisse nach Individualität erfüllt sind, wo Nähe und Gemeinschaftlichkeit aus freien Stücken gesucht und immer neu ausbalanciert wird (BWO 2006, 50).

Wie schon mehrmals erwähnt geht das Holzhochhaus bezüglich des Gemeinschaftslebens einen umgekehrten Weg: Das Haus mit all seinen Strukturen ist schon fertig geplant und erst im zweiten Schritt soll das Innenleben organisiert werden. Vor dem Hintergrund der theoretischen Vorüberlegungen wird dabei schnell deutlich, dass Nachbarschaft an viele Faktoren (soziale Durchmischung, Homogenität, Generationenkonzepte etc.) geknüpft ist, nicht automatisch auch zur Gemeinschaft i. S. von sozialen Zusammenhalt führt und das Innenleben des Hochhauses damit nicht „einfach“ organisiert werden kann. Es müssen dazu verschiedene Aspekte in den Blick genommen werden:

- Soll das generationengemischte Hochhaus dazu beitragen, dass sich nachbarschaftliche Hilfsnetze entwickeln oder wird Nachbarschaft nur i.S. v. räumlichem Nebeneinander verstanden?
- Wäre es nicht lohnenswert, wenn sich die zukünftigen BewohnerInnen vor Einzug kennenlernen, um zu entscheiden, ob sie in die Nachbarschaft passen und in dieser leben wollen?
- Wie sollen in einer Bauform, die von vornherein ungünstig für spontane Begegnung und im Projekt etagenweise nach Generationen sortiert ist, (generationsübergreifende) Kommunikationsstrukturen entstehen?
- Welche Überlegungen hinsichtlich der sozialen Durchmischung der Hausgemeinschaft werden getroffen?
- Wie soll die Generationenmischung bzw. –schichtung nachhaltig organisiert und beibehalten werden?
- Wird die Nachbarschaft in ihrer Entstehung und im Alltagsleben fachlich begleitet und wie soll sich das Haus mit dem Quartier vernetzen?

Die letzten drei Punkte wurden in den vorangehenden Kapiteln schon kurz angesprochen und teilweise mit Beispielen untersetzt. Aufgrund der großen Relevanz für die Projektkonzeption, noch notwendigen Überlegungen seitens der Architekten und der gesellschaftlichen Bedeutung werden sie hier noch einmal aufgegriffen und näher betrachtet.

Soziale Durchmischung

Eine soziale Durchmischung der BewohnerInnen kann auf verschiedenen Ebenen stattfinden: auf der Ebene des Alters (Generationenkonzept), der finanziellen Situation, der Haushaltstypen oder / und der Kulturen. Eine ausgewogene Durchmischung kann das Quartier bzw. das Haus beleben und im Idealfall zum Aufbau von sozialen Netzwerken und Ressourcentransfer beitragen. Zudem kann problematischen gesellschaftlichen Tendenzen größer werdender sozialer Ungleichheit und wachsender verarmender Bevölkerungsteile wirksam gegengesteuert werden. Hierbei werden ein Wohnungsmix (im Holzhochhaus vorhanden) und verschiedene Möglichkeiten der Wohnungsverfügbarkeit (Eigentum, Miete, geförderte Wohnungen etc.) vorausgesetzt. Die soziale Durchmischung kann unterstützt werden durch die konsequente Suche nach Optimierungsmöglichkeiten im Wohnbereich, entsprechende Fragen lauten bspw.:

- Wie lässt sich nachhaltige, gute bauliche Qualität mit kostensparenden Mitteln verwirklichen?
- Welche Gemeinschaftsflächen und -nutzungen stellen Wohnqualität auch für schwächer gestellte Personen und Haushalte her?
- Wie sehen lebenslaufbegleitend flächensparsame Grundrisslayouts aus, die hohe Wohnqualität mit verringerten Wohnflächen verbinden können?

Die widersprüchliche Funktion der sozialen Durchmischung. Auf der einen Seite verspricht eine große Durchmischung Vielfältigkeit und Belebung des Hauses. Auf der anderen Seite steht eine intensive Nachbarschaft, laut Walter Siebel, im Widerspruch zum Ziel der sozialen Mischung. Man kann seiner Meinung nach keine soziale Mischung und eine gleichzeitig funktionierende Nachbarschaft erreichen (Siebel 2009, 8).

Wie soll mit dieser Situation umgegangen werden? Der Widerspruch könnte durch Prozesse der Beteiligung aufgelöst werden: Wenn sich die zukünftigen BewohnerInnen für eine bunte Nachbarschaft entscheiden und zusammen wohnen wollen, ist oft eine sehr tragfähige Basis gegeben.

Konzepte zur Generationenmischung

Während der Recherche nach Best-Practice-Beispielen zeigte sich, dass nur wenige Projekte ein Konzept zur Generationenbegegnung aufweisen. Die meisten legen den Fokus auf die soziale Durchmischung. Solch ein integrativer Ansatz schließt intergenerationale Begegnung nicht aus, fördert sie aber auch nicht per se. Zwei der expliziten Konzepte zur Generationenmischung finden sich im Mehrgenerationenwohnen Zollberg und in den Lebensräumen für Jung und Alt der Stiftung Liebenau (siehe Abschnitt 2.3.4).

In Zollberg wird auf eine bewusste Belegung geachtet, damit das Miteinander begünstigt werden kann. Das Mehrgenerationenwohnen hält an einem erwiesenen Durchmischungsverhältnis fest: 40% Familien mit Kindern, 30% Paare und Singles zwischen 50 und 70 Jahren und 30% Ältere, über 70 Jahren. Zu bedenken bleibt allerdings, wo bei dieser Mischung die Paare und Singles unter 50 Jahren bleiben. In den Lebensräumen für Jung und Alt sieht die Generationenmischung wie folgt aus: $\frac{1}{3}$ junge Haushalte unter 60 Jahren und $\frac{2}{3}$ Menschen über 60 Jahren.

Beide Konzepte können als Orientierung für ein eigenes Generationenkonzept im Holzhochhaus genutzt werden und zur Präzisierung der Altersgruppen beitragen: Welche Altersgruppen umfasst das Wohnen im mittleren Lebensabschnitt? Ab welchem Alter ziehen die BewohnerInnen in ein Seniorenzimmer?

Starres Generationenverhältnis oder Flexibilität bei der Belegung? Ein ausgewiesenes Generationenkonzept – verbunden mit entsprechenden Instrumenten – garantiert die langfristige Durchmischung der Altersgruppen, schränkt die Mieterauswahl aber ein. Die flexible Belegung kann zu einer Verschiebung der Altersgruppen zugunsten bestimmter Altersklassen führen, so dass am Ende keine generationelle Durchmischung vorhanden sein muss. Es ist also gründlich zu überlegen, inwiefern und wie strikt eine langfristige Generationenmischung angezielt werden soll oder ob sich die Mieterschaft nach anderen Regeln entwickeln sollte. Die demografische Entwicklung eines Hauses muss bei der Konzeptionierung unbedingt mit bedacht werden.

Concierge als NetzwerkstifterIn

In vielen modernen Hochhäusern und anderen Wohnprojekten wird ein Concierge zur Betreuung / Überwachung des Empfangs, für kleine Dienstleistungen innerhalb des Hauses, als Auskunftgeber etc. wieder eingesetzt. Auch im Holzhochhaus ist ein Empfang im Erdgeschoss geplant, die Aufgaben des Empfangs konnten von den Architekten allerdings noch nicht benannt werden. Wobei der Empfang als Dienstleistungsagentur im engeren Sinn im Gespräch war. Abgesehen von diesen Dienstleistungsqualitäten könnte der Empfang auch sozialpädagogisch agieren und würde ein ganz anderes Konzept verfolgen.

An dieser Stelle soll das Mehrgenerationenhaus in Köln (Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbH) vorgestellt werden, dessen Alleinstellungsmerkmale die pädagogische Begleitung der Hausgemeinschaft in Alltags- und Konfliktsituationen und die ausgewogene soziale Durchmischung, trotz einer relativ kleinen Wohnungszahl sind.



Abbildung 9: Generationenhaus Köln

Die Wirkung der fachlichen Unterstützung der Nachbarschaft i.S.v. Aufbau von Netzwerken, Ermittlung von Unterstützungsbedarf, Anregung nachbarschaftlicher Aktivitäten etc., wurde in einer aktuellen Untersuchung zum Thema „Soziale Wirkung und »Social Return on Investment«“ (Netzwerk Soziales neu gestalten 2009) nachgewiesen. Die professionelle Begleitung der Hausgemeinschaft zieht wertvolle Effekte nach sich: weniger Isolation durch Nachbarschaftshilfe und nachbarschaftliche Aktivitäten, besserer Gesundheitszustand Älterer, Entlastung der Pflegekassen, hoher Austausch im Quartier etc. (Netzwerk Soziales neu gestalten 2009, 17-18) und erzeugt einen – ökonomisch klar messbaren – Mehrwert auf allen gesellschaftlichen Ebenen.

Ein Arbeitsfeld für GemeinwesenarbeiterInnen? Anhand des »Social Return on Investment« sollte das Aufgabenspektrum des Concierge überdacht und neu formuliert werden: Der Concierge versteht sich weniger als bedienender Dienstleister, sondern mehr als Netzwerkstifter, der damit einen nachhaltigen Beitrag für das Haus und das Quartier leistet. Das Schlüsselkonzept wäre – anders als bei James & Co. (siehe Kapitel 3.3) – die aktivierende, befähigende Arbeit, nicht die Bedienung einer bloßen Kundenorientierung. Die Menschen werden als partizipative Individuen gesehen, die u.a. auch auf soziale Vernetzung und zivilgesellschaftliches Sich-Einbringen aus sind. Der Nutzen eines solchen Konzeptes lässt sich jedenfalls ökonomisch nachweisen.

Derartig neue Aufgaben eines Concierge stellen inhaltlich einen starken Bezug zur Gemeinwesenarbeit dar, so dass die Überlegung nahe liegt, statt eines dienstleistungsorientierten Empfangs einen fachlich qualifizierten Gemeinwesenarbeiter im Hochhaus einzusetzen. Dieser agiert als Netzwerkstifter nicht nur innerhalb der Bewohnerschaft, sondern vernetzt das Haus parallel mit dem Quartier: Nachbarschaftlichkeit, Formen sozialer Unterstützung und Engagement im Quartier können durch GWA entstehen. Auch Beteiligungsprozesse können umfassendere, sozialpädagogische Qualitäten i. S. einer

Einbeziehung, die die Sichtweise der BewohnerInnen, ihre Bedürfnisse etc. in den Mittelpunkt stellt, aufweisen. Ein ähnliches Konzept findet sich in den „Lebensräumen für Jung und Alt“ der deutschen Stiftung Liebenau. Hier wird die Gemeinwesenarbeit durch einen Sozialfonds finanziert (siehe Abschnitt 6.2.1, Anhang 4).

6.2.3 Wohnbedürfnisse verschiedener Altersgruppen und die Stapelidee

Die Wohnbedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen und Haushalte wurden in dieser Arbeit umfangreich betrachtet und nun sollen markante Punkte in Bezug auf ein generationsoffenes Konzept zusammengefasst werden.

Lebensaltersspezifische Wohnbedürfnisse

Es gibt Wohnbedürfnisse, die in einem gewissen Alter relevant sind oder werden und von daher als lebensaltersspezifisch gesehen werden können. Das dritte Kapitel zeigte, dass Jugendliche eine Affinität für Technik haben, dass Familien komplexe Bedürfnisse verschiedener Anspruchsgruppen aufweisen und dass alte Menschen gar nicht so unmodern und unflexibel sind – im Gegenteil, sie stellen eine differenzierte Gruppe dar. Neben den Unterschieden und Spezifika zeigten sich immer wieder auch universelle Wohnkriterien, wie Barrierefreiheit, nutzungsneutrale und flexible Räume, hochwertige Ausstattung etc. Diese sollten generell Berücksichtigung finden, da sie potenziell alle Altersgruppen ansprechen.

Wohnbedürfnisse und Konflikte

Verschiedene Wohnbedürfnisse unter einem Dach zu vereinen, heißt auch, dass die Bedürfnisausübung des Einen zu Konflikten mit Anderen führen kann. Besonders Menschen in verschiedenen Altersphasen haben unterschiedliche Lebensrhythmen – geprägt von Ausbildung, Erwerbsarbeit, Kindererziehung, Freizeit etc. – uneinheitliche Vorstellungen vom Wohnen und Leben und dies führt oftmals zu zwischenmenschlichen Konflikten. Werden generationsgemischte Wohnkonzepte geplant, muss derartiges Konfliktpotenzial bereits in der Konzeption berücksichtigt werden. Das bedeutet nicht zwingend, dass die Generationen voneinander getrennt werden müssen, denn durch bauliche Sensibilität – qualitativer Schallschutz, ausbalanciertes Verhältnis von Gemeinschafts- und Privatflächen, Schutz der Privatsphäre etc. – können Konfliktpotenziale einer Generationenmischung deutlich entschärft werden.

Die Stapel-Idee

Die Idee der generationsweisen Schichtung im Holzhochhaus >Stapel-Idee< geht in Bezug auf die Vereinbarkeit von verschiedensten Wohnbedürfnissen ihren eigenen Weg. Durch Teil-Entmischung und räumliche Separierung nach Stockwerken soll einerseits dem Homogenitätsprinzip Rechnung getragen werden: Ähnliche Altersgruppen bzw. Life-Styles und Präferenzen – nach Geldbeutel, Ästhetik, Ruhebedürfnis, Kinderaffinität etc. – sollen in bestimmten Hausbereichen zusammengeführt werden. Mit der Herstellung von Homogenität auf gewissen Ebenen sollen zugleich Konfliktpotenziale, wie Kinderlärm, der Anblick Älterer, nächtliche Aktivitäten junger Menschen etc., vermieden werden. Geschosse bzw. Bündel von Geschossen werden somit generationell entmischt. Andererseits soll das Haus im Gesamtmaßstab durchaus und explizit generationell gemischt sein.

Oberflächlich betrachtet, lässt das Konzept der Entmischung und Mischung von Generationen eine differenzierte Beachtung der Wohnbedürfnisse erkennen: zum einem im Hinblick auf die Fokussierung von universellen Wohnkriterien im Erschließungsbereich und in der Wohnungsausstattung und zum anderen bei der Berücksichtigung der Unterschiede im Stapelkonzept. Die Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist „Genügt diese oberflächliche Betrachtung, oder ergeben sich bei näherem Hinsehen ganz andere Perspektiven?“

Gerade in Bezug auf das Wohnen im Alter scheint die Hinterfragung des Konzeptes sehr wichtig zu sein. Die alten Menschen beziehen Seniorenzimmer ohne Balkon in den unteren drei Geschossen des Hochhauses. Ausgehend von der Lage im Hochhaus haben die SeniorInnen damit die unattraktivsten Zimmer. Dies bringt nicht ausschließlich Nachteile mit sich, denn die kurzen Wegstrecken können auch als positiv empfunden werden. Generell ist ein Hochhaus, sobald es barrierefrei erschlossen ist für diese Altersgruppe geeignet. Wichtig aber ist, dass neben den wohnlichen Bedingungen auch etwas für die Kontakte unter den BewohnerInnen getan wird, da alte Menschen oftmals allein in Kleinhaushalten leben.

Gesamt gesehen wird bei der Betrachtung der Wohnungsgrundrisse (Anhang 2) und vor dem Hintergrund der Wohnbedürfnisse im Alter sehr schnell deutlich, dass eine Bedürfnisberücksichtigung nicht stattfindet. Ganz im Gegenteil, wir haben es hier mit einem negativen Bild vom Alter i. S. des Umzuges nach Gebrechlichkeit in immer kleinere Wohnungen zu tun. Dieser konzeptionelle Hintergrund führt damit früher oder später zu einer Stigmatisierung der älteren Menschen. Es ist also zu überdenken, ob der Umzug zum Regelmodell gemacht werden soll oder vor welchem Hintergrund er stattfindet. Ohne eine negative Zuschreibung könnte ein Umzug für eine flexible Gruppe von Älteren durchaus attraktiv sein, da der Umgebungswechsel gering bleibt und die Wohnungen – nicht i.S.v. Seniorenzimmern – sich den veränderten Bedürfnissen anpassen.

Auch hinsichtlich der obersten Etagen ist zu fragen, ob Gemeinschaftwohnen in Loft-Form den realen Bedürfnissen von jungen Menschen entspricht. Für viele StudentInnen, Lehrlinge und BerufseinsteigerInnen kommen Wohngemeinschaften als erste nichtfamiliale Wohnform sicherlich in Betracht, aber solch eine Loft-WG können i.d.R. erst die Berufstätigen finanzieren. Ein großer Teil der Berufstätigen lebt aber – laut der Bedürfnisanalyse der Bielefelder Forscher – schon in eigenen familialen Haushalten oder ist auf dem Weg eine eigene Familie zu gründen, so dass die Wohngemeinschaft als Wohnform nicht mehr zwingend in Frage kommt. Es bleibt demnach offen, wer sich für eine Loft-WG begeistern und diese finanzieren kann. Hierfür müssten die Lebenslagen von jungen Menschen in Appenzell und Umgebung genauer analysiert werden, so dass Rückschlüsse auf die Nachfrage getroffen werden können.

Zu guter Letzt wird noch ein Blick auf das Mittelgeschoss im Holzhochhaus geworfen. Dies wird von Menschen im mittleren Lebensabschnitt und auch Familien bezogen. Laut der Stockwerkanalyse eines Hochhauses ist der Mittelbau sehr attraktiv, da neben der Aussicht auch eine Verbindung zum Quartier besteht. Nachteile für Familien zeigen sich allerdings, wenn die Kinder in ein Alter kommen, wo sie mobiler werden und selbstständig das Umfeld erkunden. Es müssen dann große Wegstrecken bis zum Außenbereich überwunden werden, die Kinder können schlecht beaufsichtigt werden und die Freiflächen müssen zum Spielen geeignet sein. Die Kinder bleiben bei der Überwindung der Hochhausstruktur demnach lange von ihren Eltern abhängig. Für Familien mit Kindern könnte sich, durch Formen des gemeinschaftsorientierten Wohnens, die Attraktivität des Hochhauses deutlich erhöhen, da Absprachen und Organisationsstrukturen bezüglich der Beaufsichtigung der Kinder, der Freizeit- und Alltagsgestaltung etc. realisiert werden können.

Bei näherer Betrachtung des Holzhochhauses und dem integrierten Stapel-Konzept tun sich einige Baustellen auf, die noch zu durchdenken und zu bearbeiten sind. Auch wenn die Stapel-Idee auf dem ersten Blick Interesse weckt und einen vielversprechenden Eindruck macht, so werden wesentliche Bedürfnisse nicht beachtet. Die Wohnbedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen lassen sich eben nicht so einfach auf ein Etagenkonzept reduzieren.

Wohn-Pflege-Arrangements und vernetztes Wohnen im Holzhochhaus

Aufgrund der demografischen Aktualität, der drohenden Dienstleistungskrise im Gesundheitssektor und der künftigen Nachfrage, ist über die Integration eines Wohn-Pflege-Arrangements im Holzhochhaus nachzudenken. Für Hilfs- und Pflegedienste kann es sich lohnen, gerade hier Serviceleistungen anzubieten, da möglicherweise mehrere KundInnen im Haus wohnen.

Es sollte zumindest baulich geprüft werden, welche Bedingungen – auch in Bezug auf die Zunahme von Pflegebedürftigkeit – für eine Wohn-Pflege-Form benötigt werden, zudem empfehlen sich entsprechende Verhandlungen mit der Gemeinde sowie den Betreibern der staatlichen Pflegeeinrichtungen.

Fortgeschrittene Formen vernetzten Wohnens stellen für das Generationenhochhaus eine weitere interessante Idee des integrativen Wohnungsbaus dar. Sie können konzeptionell mit dem schon vorgesehenen Empfang verbunden werden. Wichtig für die nachhaltige Konzeption von vernetztem Wohnen ist das Angebot verschiedener Verfügungsvarianten (Miete, Eigentum, genossenschaftliche Mietmodelle etc.), um dieses System für viele Preisklassen zugänglich zu machen. Dahingehend sollte geprüft werden, ob Formen des vernetzten Wohnens als zuwählbare, respektive zukaufbare Wahloption im Hochhaus angeboten werden.

6.2.4 Sozialraum Teufen

„Gemeinschaftswohnprojekte sollten [...] in ihrem Umfeld nicht als Fremdkörper, sondern als Normalität erscheinen.“ (Göschel 2008a, 71). Aufgrund dessen ist es so wichtig, in welcher Region, Gemeinde, Stadt etc. das Hochhaus steht. Denn es sind nicht zuletzt die Bedingungen der Umgebung, die ein Wohnen für alle Generationen begünstigen oder behindern. In Anbetracht der Vielfalt an Faktoren (siehe Abschnitt 4.3.1) für eine Quartiersgestaltung, die allen Altersgruppen genügen kann, soll nun in Erfahrung gebracht werden, was das Quartier Teufen²¹ an Infrastrukturen bieten kann und wie die Bevölkerungsentwicklung – dies zieht ggf. Veränderungen der Infrastrukturen nach sich – aussieht.

Infrastrukturen in Teufen

Teufen ist in eine größere Gemeinde im Kanton Appenzell Ausserrhoden und liegt in der deutschsprachigen Ostschweiz. In der Nähe befinden sich u.a. die Kantonshauptstadt Herisau, die Universitäts- und Klosterstadt St. Gallen, das Alpsteingebirge mit unzähligen Wanderwegen und in ca. 30 km Entfernung liegt die Grenze zu Österreich. Teufen ist, eingebettet im Appenzellerland, Teil einer Schweizer Tourismusregion und hält für seine BewohnerInnen einige Infrastrukturen²² bereit:

Kommunale Infrastrukturen

An kommunalen Infrastrukturen weist Teufen eine Dorfzeitschrift, die „Tüüfner-Poscht“, einen sehr gut ausgestatteten Gemeindesaal sowie kleinere Räumlichkeiten, die zur Vermietung offen stehen auf. Weiterhin befinden sich wichtige Ämter wie Gemeindeverwaltung, Arbeitsamt, Soziale Dienste sowie Polizei- und Feuerwehrwache im Ort.

Gewerbe

Bezüglich der Ansiedlung von Gewerbe zeigt Teufen eine große Bandbreite an Verkehrsbetrieben, Lebensmittelläden, Versicherungen, Computerfirmen, Verlagen, Banken, medizinischer Versorgung, Kosmetik, handwerklichen Gewerbe sowie Gastronomie und Hotelgewerbe. Teufen scheint für viele Unternehmen ein attraktiver Standort zu sein, so dass sich für die BewohnerInnen etliche Möglichkei-

²¹ Die Betrachtung des Sozialraums Teufen findet rein deskriptiv statt. Für genauere Analysen müsste zusätzlich empirisches Material (Befragungen der Bevölkerung, Beobachtungen etc.) herangezogen werden.

²² Nachzulesen auf der Homepage: www.teufen.ch, unter den Stichworten „Gewerbe“, „Heime und Institutionen“, „Kultur und Freizeit“ sowie „Bildungsangebote“.

ten ergeben, die Dienstleistungen der ansässigen Unternehmen zu nutzen und ihren Alltag damit zu gestalten.

Bildung

Die Zeit vom Kleinkind bis zum Jugendlichen kann in Bezug auf Bildungseinrichtungen in Teufen verbracht werden. Der Ort stellt den Jüngsten einen Kindergarten sowie eine Primarschule und den älteren Kindern bzw. Jugendlichen eine Sekundarschule zur Verfügung. Weiterhin bietet Teufen eine Musikschule, eine Sportschule und Weiterbildungseinrichtungen für alle Altersgruppen an. Sogar ein heilpädagogisches Schulkonzept findet hier Platz. Für weiterführende Bildungsangebote wie Universitäten müssen dann größere Städte wie St. Gallen aufgesucht werden.

Gesundheit

Teufen zeichnet sich auf seiner Homepage (Gemeinde Teufen 2008) als Gesundheitsstandort aus und verfügt auch dahingehend über ein breites Spektrum: Es befinden sich ein Gesundheitszentrum sowie mehrere Kliniken vor Ort. Die Kliniken unterteilen sich dabei in eine Allgemeinklinik, in eine Spezialchirurgie, eine Augenklinik und eine Klinik für ambulante und psychosomatische Rehabilitation.

Weitere soziale Einrichtungen

Neben der Auszeichnung als Gesundheitsstandort könnte Teufen auch den Titel des „Heimstandorts“ bekommen. In Teufen befinden sich drei Alten- und Pflegeheime, davon bieten zwei Heime um die 30 Zimmer und ein Heim ca. 60 Zimmer. Außerdem gibt es eine Alterssiedlung, ein Heim für Menschen mit Behinderung und eine Anlaufstelle für berufliche, soziale und familiale Fragen.

Freizeit

Die freie Zeit kann in Teufen überwiegend sportlich verbracht werden: Man kann die Sportanlage mit Turnhallen, Gymnastikraum, Krafraum und Leichtathletikanlage nutzen, im Sommer kann im Freibad geschwommen werden, der Schützenverein bietet Engagementmöglichkeiten oder man nutzt Fitnesscenter und Golf Club. Außerdem befinden sich in Teufen eine Bibliothek, eine Ludothek, ein Jugendtreff und ein Museum. Diverse Vereine bereichern die Freizeit mit ihren Angeboten und für Senioren gibt es vom „Seniorissimo Teufen“ speziell geplante Aktivitäten.

Die Aufzählung zeigt das umfangreiche Infrastrukturangebot einer 5000-Einwohner-Gemeinde. Es gibt eine Vielzahl an Möglichkeiten, seine Freizeit in allen Altersstufen sportlich und aktiv zu gestalten: Man kann das Angebot der Vereine nutzen und sich dort engagieren, man kann sich weiterbilden oder sich sportlich im Bad oder Fitnesscenter betätigen. Neben diesen Freizeitangeboten gibt es in Teufen eine umfangreiche medizinische Versorgung und ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen. Je nach Wohnlage in Teufen ist ein Großteil der Infrastruktur auch fußläufig erreichbar. Ansonsten sind die BewohnerInnen auf den Nahverkehr in Teufen oder einen fahrbaren Untersatz angewiesen. Zusätzlich zum Nahverkehr ist Teufen am Regionalverkehr angeschlossen, die Anbindung nach St. Gallen und der Bodenseeregion ist durch den öffentlichen Verkehr gewährleistet. Es gibt regelmäßige Zügeverbindungen und den Schulbusbetrieb.

Geht man von dieser Betrachtung Teufens aus, dann wird ersichtlich, dass das Quartier nicht nur ein breites Spektrum an Infrastrukturen für jedes Lebensalter bietet, sondern auch gut an umliegende Gemeinden und Städte angeschlossen ist. Immobile Menschen finden eine Reihe von Möglichkeiten, ihren Alltag in und außerhalb Teufens zu verbringen.

Bevölkerungsentwicklung in Teufen

Teufen ist nach Herisau die zweitgrößte Gemeinde des Kantons Appenzell Ausserrhoden und zählte 2009 5'896 EinwohnerInnen. Die Aufteilung der Bevölkerung nach einer fünf-Jahres-Klassierung zeigt einen starken Anteil der 36- bis 65-Jährigen. In der Altersgruppe der 81- bis 90-Jährigen ist hingegen eine schlagartige Halbierung der EinwohnerInnen zu erkennen und die Altersgruppen von 0 bis 35 Jahren halten sich in der Einwohnerzahl ungefähr gleich. In den höheren Altersklassen wird die Femenisierung des Alters sehr deutlich.

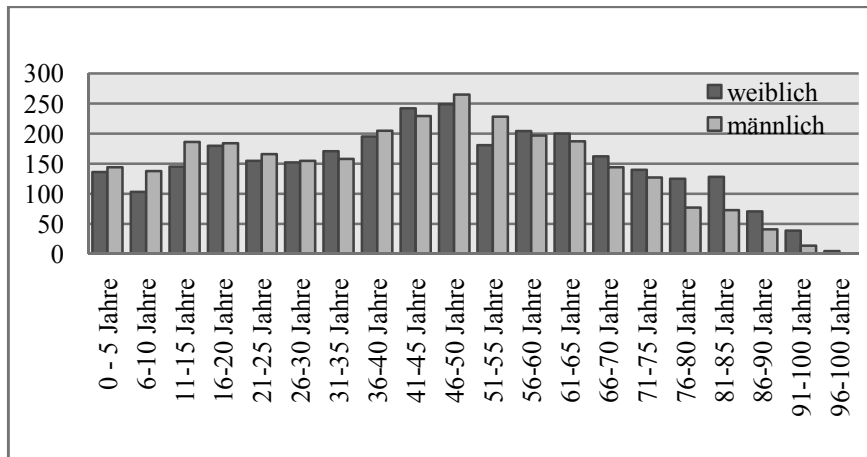


Abbildung 10: Einwohnerstatistik Teufen 2009 nach Geschlecht (Eigene Darstellung)

Auch an Teufen sind Auswirkungen des demografischen Wandels zu erkennen. Ein Zuwachs älterer Personen wird im Vergleich der Bevölkerungsstatistik von 2005 und 2009 ersichtlich. Ab der Altersgruppe der 46- bis 50- Jährigen zeigt sich der Unterschied zum Jahre 2005 deutlich.

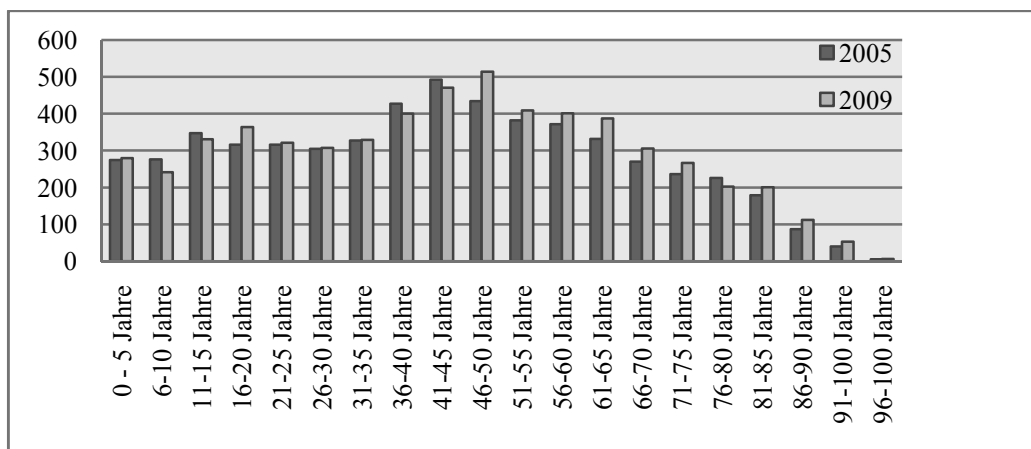


Abbildung 11: Einwohner 2005 und 2009 im Vergleich (Eigene Darstellung)

Das Schweizer Bundesamt für Statistik trifft zum Kanton Appenzell Ausserrhoden folgende Aussagen: 2030 wird der Anteil der Personen ab 65 Jahren in allen Kantonen über 20% liegen, wobei Appenzell Ausserrhoden und Schaffhausen den größten Anteil an Personen im Rentenalter (über 28%) aufweisen (BFS 2007, 3). In den Kantonen Appenzell Ausserrhoden, Schaffhausen und Appenzell Innerrhoden kommen deshalb im Jahr 2030 auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter über 50 Personen in Rente (BFS 2007, 3).

Die Gemeinde Teufen reagiert auf die künftige Zunahme der älteren Menschen mit einem Altersleitbild. Hier formuliert die Gemeinde nicht nur Werte für ein Altern in Teufen, sondern zugleich Maßnahmen, die die Gemeinde angehen möchte. Folgende Werte und Maßnahmen sind im Altersleitbild festgeschrieben:

| | |
|----------------------------|--|
| Selbstständigkeit im Alter | <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Einführung eines „Public Cars“ - Aufbau einer Informationsstelle für Altersfragen - Ausbau der Tages- und Nachtbetreuung im eigenen Heim |
| Lebensqualität in Teufen | <ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung von Maßnahmen zum hindernisfreien Bewegen in Teufen - Aufwertung des Dorfcentrums für Fußgänger |
| Dienstleistungen vor Ort | <ul style="list-style-type: none"> - Infoblatt über Alters-Angebote in Teufen erstellen |
| Private Initiative | <ul style="list-style-type: none"> - Veranstaltungen zum Thema „Älter werden in Teufen“ mit Möglichkeit sich zu vernetzen |

Die Gemeinde bietet allerlei Dienstleistungen und Veranstaltungen für ein Leben im Alter und weist sich auf der eigenen Homepage als Gesundheitsregion bzw. Gesundheitsoase aus. Sie setzt sich mit der Frage eines hindernisfreien Quartiers auseinander und spricht damit nicht nur die ältere Bevölkerung an. Trotz dieser vielgestaltigen Auseinandersetzung für ein Leben im Alter ist der Fokus der Heimunterbringung sehr stark vertreten. Den aktuell 5'896 EinwohnerInnen stehen drei Alten- und Pflegeheime mit insgesamt 129 Betten gegenüber. Laut dem Bundesamt für Statistik kommen gesamtschweizerisch auf 100'000 EinwohnerInnen 20,9 Heime und auf 1'000 EinwohnerInnen 11,9 Betten (BFS 2010). Dementsprechend müssten den 5'896 EinwohnerInnen in Teufen rund 1,23 Heime und 70,16 Betten zur Verfügung stehen. Hier zeigt sich die hohe Quote an Altersinstitutionen in Teufen. Die entsprechenden Quoten mit Blick auf die über 80-Jährigen unterstreichen dies noch nachdrücklicher: Rund ein Alten- und Pflegeheimbett auf drei über 80-Jährige.

Es stellt sich die Frage, ob die zukünftig Älteren, die den Wohnungsmarkt aufgrund der demografischen Entwicklung in Teufen und Appenzell Ausserrhoden deutlich bestimmen werden, ihren Lebensabend in diesen Heimen verbringen möchten und ob die Heime die Versorgung überhaupt gewährleisten können. Die Ansiedlung bzw. Entwicklung von alternativen Wohn- und Pflegeformen stünde mit Sicherheit ebenso auf der Tagesordnung wie eine systematische Ausrichtung auf ageing in place, kombiniert mit leistungsfähigen, integrierten sozialen Diensten. Frühzeitiges „Brainstorming autonomieförderlichen Wohnens“ müsste in einer solchen Strategie bei den obersten Prioritäten angesiedelt sein.

Das Generationenhochhaus in Teufen

Das generationengemischte Holzhochhaus kann genau bei diesem Brainstorming ansetzen und Alternativen für ein Wohnen im Alter bieten. Es steht dabei nicht nur im Vordergrund was der Stadtteil und das Umfeld für das Projekt und seine BewohnerInnen tun kann, sondern auch die Umkehr dieser Logik: Was kann das Haus für das Umfeld tun? Das Hochhaus kann sich dabei selbst als aktiver Faktor im Gemeinwesen einbringen, wie z. Bsp. durch seine teilöffentliche Infrastruktur mit Restaurant und Café oder durch Initiativen, die aus ihm hervorgehen oder auch durch die Förderung bzw. Parkplatzsicherung des im Altersleitbild angeführten „Public Cars“.

Die Ansiedlung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in einer ländlichen Gemeinde und die konzeptionelle Verankerung der Generationenmischung – sofern das Generationenkonzept ernst gemeint ist – kann nicht nur Nutzen für das Projekt und das Quartier bringen, sondern fokussiert auch zwei bisher wesentlich unterrepräsentierte Aspekte in der Schweizer Projektlandschaft²³ und kann in Teufen wirklich großes Potenzial entfalten.

²³ Im Überblick der gemeinschaftlichen Wohnformen (siehe Anhang 5) ist auffallend, dass viele altershomogene Wohnformen einer kleinen Gruppe von generationenübergreifenden Projekten gegenüberstehen, d.h. Konzepte, die bewusst generationenübergreifend angelegt sind, wurden in der Schweiz kaum erprobt. Ein zweiter Aspekt ist der ausgeprägte Stadt-Land-Unterschied. Menschen mit Interesse für gemeinschaftliche Wohnformen finden im städtischen Bereich mehr Auswahl als auf dem Land.

6.3 Empfehlungen für die Projektkonzeption

Das Anliegen der Architekten war es, Empfehlungen²⁴ zu erhalten, ob generationengemischtes-gemeinschaftliches Wohnen im Hochhaus möglich ist und wenn ja, unter welchen Bedingungen. Bevor darauf eingegangen wird, soll nochmal ein Blick auf die Definition von gemeinschaftlichen Wohnformen geworfen werden: Gemeinschaftliches Wohnen zeichnet sich einerseits durch seine aktive Partizipation schon bei der Bauaufgabe und andererseits durch besondere Qualitäten des Zusammenlebens aus, welche schon vor dem Einzug und auch während der Alltagsgestaltung zum Ausdruck kommen. Gemeinschaftliches Wohnen umfasst damit im Vorfeld – für alle Beteiligten – ein sehr umfangreiches Spektrum an Planungsaufgaben, die sowohl Chancen als auch Hürden in sich tragen.

Die hier bearbeitete Projektkonzeption weicht in wesentlichen Teilen von originären Formen des gemeinschaftlichen Wohnens ab und zeigt damit andere Facetten: Der Bauimpuls geht nicht von einer BewohnerInnengruppe aus, sondern von Professionellen, die ein für sich prächtiges Bauwerk erschaffen und es mit Leben erfüllen wollen, so dass die Gemeinschaft, welche häufig der eigentliche Impuls für ein Wohnprojekt ist, in den Hintergrund tritt und an zweiter Stelle organisiert wird. Auf Grundlage dessen stellt sich eine grundsätzliche Frage, die die Architekten für sich beantworten müssen, um zu sehen, ob es sich lohnt das Projekt als gemeinschaftliches-generationsübergreifendes Projekt weiter zu verfolgen: Wie wird Gemeinschaft bzw. generationenübergreifendes Wohnen in diesem konkreten Projekt definiert? Entsteht Generationenwohnen bereits, weil die am Adressschild aufgelisteten Namen unterschiedliche Altersgruppen umfassen oder sind wirkliche gemeinschaftliche Qualitäten, wie gegenseitige Unterstützung, Feste, Mitsprache bei der Belegung etc. im Konzept verankert? Erst nach dieser Grundsatzüberlegung und der Abwägung der Chancen und der Konflikte, die durch wirkliches generationsoffenes Wohnen entstehen, können weitere Planungsüberlegungen folgen. Bei der Entscheidung für ein Generationenwohnen im Holzhaus mit gemeinschaftlichen Qualitäten sind eine ganze Reihe von Bedingungen zu prüfen, die bisher nicht ansatzweise im Konzept angedacht, in den vorliegenden Kapiteln aber schon angesprochen wurden. Im Folgenden werden einzelne wichtige Aspekte herausgegriffen und mit Prüfsteinen sowie Denkanstößen für die Projektkonzeption versehen. Es geht an dieser Stelle nicht darum Antworten zu geben, sondern Denkprozesse in Gang zu bringen.

Leitidee schärfen:

- Der Fokus des Holzhochhauses liegt auf einer bloßen Generationenmischung.
- Der Fokus des Holzhochhauses liegt auf generationsübergreifenden Gemeinschaftserfahrungen.

Organisation

▷ Gemeinschaftliche Wohnformen sind komplex und anspruchsvoll. Die Herausforderung besteht darin Modelle zu entwickeln, die die Hürden entschärfen und den Aufwand bis zur Realisierung individueller gemeinschaftlicher Wohnoptionen deutlich senken. Zu prüfende Modelle könnten sein:

- Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte unter dem Dach eines wirtschaftlichen Unternehmens
- „Baugruppe light“ als Projektschmiede und Umsetzungsrahmen

²⁴ Die hier aufgelisteten Empfehlungen beziehen sich auf die sozialwissenschaftlichen Aspekte des gemeinschaftlichen Wohnens. In einer Vertiefung der Arbeit wären die Bezüge zur schweizerischen Lebenskultur, insb. des Sozialraumes Teufen wichtig und interessant.

- „Wohnformen à la carte“
Hierbei besteht die zusätzliche Herausforderung in der Herstellung von Verbindlichkeit und Zugehörigkeit, da die Wohnform gewissermaßen „à la carte“²⁵ gewählt werden kann. Das Hochhaus kann auch als vorfabrizierte, baulich-organisatorische Gelegenheitsstruktur fungieren, es müssen dazu Identifikationsstrukturen geschaffen werden.

Daueraufgabe: Gruppenkonstellation und Generationenmix – auch bei Alterung der BewohnerInnen.

▷ Langfristig sollte eine möglichst gut passende Gruppenkonstellation gesichert werden, dabei sind Fragen des Belegungskonzepts, der BewohnerInnenstruktur beim Erstbezug und der nachhaltigen Ausbalancierung bedeutsam.

- Den Mietzins so gestalten, dass die gewünschte BewohnerInnenstruktur begünstigt wird.
- Möglichkeiten finden, auch bei MieterInnen eine so starke Identifikation mit der Immobilie herzustellen, wie sie häufig bei EigentümerInnen vorliegt.

Den Wohnungsmarkt partizipativ mitgestalten:

- Die Installation (nachhaltiger) Belegungsmodelle muss geprüft werden (siehe hierzu Abschnitt 2.2.1 und 2.3).
- Um Partizipation zu sichern, müssen Beteiligungsinstrumente konzeptionell verankert werden: Formelle Beteiligung, Beteiligung bei der Bauplanung für einen partizipativen Wohnungsmarkt, damit ein Wohnen für alle Lebensphasen unter fachlicher Begleitung bauliche Berücksichtigung findet, Beteiligungspflichten, Beteiligung Externer etc.

Finanzierung

▷ Die Finanzfragen eines Wohnprojektes sind für viele Bewohnergruppen unüberschaubar und oftmals nicht zu meistern. Aufgrund dieser Hürde scheitern nicht nur Projekte, mit einem nachlässig entworfenen Finanzkonzept gehen auch gemeinschaftliche Qualitäten verloren. Es sind kreative Ideen nötig, damit die Finanzierung zum Projekt und seinen Mitgliedern passt.

- In einer Gemeinschaftsfinanzierung auch Wohnraum für weniger Finanzkräftige bilden, ggf. Eigentum bilden, ggf. durch solidarische Vermietungs- oder genossenschaftliche Modelle Segregation bekämpfen.
- Finanzierungs- und eigentumstechnisch eine gewünschte Belegungs- und Nachfolgeregelung finden und festschreiben.
- Die Finanzierungsfragen bezüglich gemeinschaftlicher Flächen lösen.
- Gemeinschaftliche Wohnmodelle auch für Fremdanleger attraktiv machen.

Nachbarschaft und Generationenstapelung

- Wird Generationenwohnen favorisiert bedarf es dazu einiger Voraussetzungen, damit sich verschiedene Generationen in einem Projekt ansiedeln und langfristig wohlfühlen können: Wohnungsmix, verschiedene Möglichkeiten der Wohnungsverfügbarkeit, Beteiligungsprozesse zur Förderung des Austausches und der Identifikation sowie Unterstützungsstrukturen bei Konflikten.
- Die Herausbildung einer funktionierenden Hausgemeinschaft: Spontaner Glücksfall oder fachliche Begleitung des Prozesses? Die nachhaltigen positiven Effekte (Social Return on Invest-

²⁵ Diese Überlegung ist ein weiteres Produkt der Zusammenarbeit im Forschungsteam.

- ment) fachlicher Unterstützung der Nachbarschaft sind erwiesen und erzeugen einen Mehrwert auf vielen gesellschaftlichen Ebenen.
- Concierge vs. NetzwerkstifterIn: Aktivierende, befähigende, unterstützende Arbeit statt bloßer Kundenorientierung?
- Den Generationenmix steuern: Starres Generationenverhältnis oder Flexibilität bei der Belegung?

Die Installation von Kristallisationspunkten für Gemeinschaft steht für die Polarität von Begegnung und Segregation sowie für Vielfalt und Konfliktpotenzial. An Orten der Begegnung kann soziale Unterstützung stattfinden, es können hier aber auch Konflikte entstehen. Begegnung verschiedener Menschen weist also neben dem positiven Austausch auch immer Konfliktpotenzial auf, trotzdem ist sie in gemeinschaftlichen Wohnprojekten unersetzlich:

- Erschließungssysteme und Begegnungsflächen – beiläufiger, zufälliger, aber auch inszenierter und absichtlicher Art – auf dem Weg zur eigenen Wohnung regen Nachbarschaft an. Diese können unaufwändig und kostengünstig Begegnung – auch vertikal – inszenieren.
- Schwachstelle Hochhaus: Nachbarschaftskontakte finden nur auf Etagenebene statt. Eine vertikale Mischung muss durch bauliche Bedingungen angeregt werden: Eingangs- und Wartebereiche, Erschließungsbereiche etc. Es sollte zu einer sorgfältigen Gestaltung von Gelegenheitsstrukturen im gesamten Haus kommen.
- Jedes Haus ist auf derartige Flächen i.S.v. Intimität auf Distanz angewiesen.

Die Generationenschichtung im Holzhochhaus – zwischen Homogenität und Mischung: Die Teil-Entmischung und räumliche Stockwerkseparierung führt zur Homogenität, wobei der Gesamtmaßstab eine generationelle Mischung aufweist, so dass im Haus zwei Qualitäten von Begegnung gefunden werden können: Die Begegnung unter Gleichaltrigen und die Generationenbegegnung. Trotz dieser positiven Sicht muss kritisch nachgefragt werden:

- Ist es mit Blick auf die Nachfrage überhaupt nötig resp. attraktiv, diese Separierung durchzuführen? Ist es nicht vielmehr stigmatisierend, die Älteren in die unteren Geschosse zu verbannen?
- Möglicherweise andere Bezugspunkte für die „Sortierung“ auf den Geschossen finden.
- Die Entwicklung der Hauspopulation im zeitlichen Längsschnitt wirft die Frage des kollektiven Alterns in allen Geschossen auf. Wie wird damit umgegangen? Dienen Partizipationsregelungen (siehe Abschnitt 2.3) als Steuerungselemente?
- Umzüge Älterer in die unteren Stockwerke: Stigmatisierung, Widerspruch des ageing in place, Beziehungswechsel auf Nachbarschaftsebene, aufgrund von AAL-Technik und sozialer und pflegerischer Assistenzkonzepte nicht notwendig. → Umzüge als Regelmodell überprüfen!
- Für die Mehrheit der BewohnerInnen sollte eine maximale Aussicht bestehen in der konkreten einen Wohnung bis ganz zuletzt leben zu können. Es darf kein Verweis mit leichter Hand in die Pflegeheime Teufens stattfinden.

Wohnen im Lebenslauf:

▷ Wohnen im Lebenslauf fordert universelle Wohnungen für alle Lebensphasen i.S. der Berücksichtigung allgemeingültiger Wohnkriterien und kein segregiertes Wohnangebot: Gemeinsamkeiten statt Distinktion.

▷ Wohnbedürfnisse wandeln sich im Laufe des Lebens und sind von Faktoren wie Familienstand, Gesundheit, Beruf etc. abhängig, so dass von lebensaltersspezifischen Wohnbedürfnissen ausgegangen werden kann:

- Technikaffinität und kleiner Geldbeutel bei den Jugendlichen und jungen Erwachsenen.
- Familien zeichnen sich durch komplexe Ansprüche und starke Pluralisierung aus. Die Aspekte eines familienfreundlichen Wohnortes liegen gleichermaßen in der Wohnung, dem Wohnumfeld und dem Quartier.
- Ältere Menschen sind eine heterogene Gruppe mit modernen Wohnvorstellungen, sie brauchen keine Einheitlichkeit, sondern Vielfalt. Die Gestaltung der Seniorenzimmer trägt nicht dazu bei.
- Universelle Wohnkriterien: Barrierefreiheit, nutzungsneutrale und flexible Räume, hochwertige Ausstattung und pflegeleichte Materialien

▷ Im Zuge des demografischen Wandels und dessen Auswirkungen muss sich künftig vermehrt mit dem Thema Wohnen bzw. Pflege im Alter auseinandergesetzt werden, um ein ansprechendes Angebot zu schaffen. In diesem Sinne sollten auch im Rahmen des Holzhochhauses Überlegungen vorgenommen werden:

- Ageing in place als Möglichkeit mit wachsender Nachfrage
- Integration eines Wohn-Pflege-Arrangements, statt Einheitswohnen im Seniorenzimmer
- Vernetzte Wohnlösungen mit verschiedenen Wahloptionen

▷ Gerade mit Blick auf das Leitbild des Wohnens im Lebenslauf und einem nachhaltigen Nutzen wird gefordert, Wohnungen auf (Um-) Nutzbarkeit, Beispielbarkeit, Ausrüstung und Flächenlayout so flexibel wie möglich zu gestalten.

Lebenslaufbezogene Flexibilität der Wohnung maximieren:

- Flexibilität der Wohnung im weiteren Sinne unterstützt durch Umzugs- und Umbaumanagement
- Variable Grundrisse, Implikationen für Umnutzungen, Flexibilität, Schallschutz etc. sorgen für individuelles Wohnen und ein „funktionierendes“ Hochhaus auch ohne Stapelidee.

Quartier

▷ Die Wohnraumkonzipierung darf nicht zu eng gedacht werden, da Aspekte des nahen Wohnumfeldes und des gesamten Quartiers wesentlich zur Wohnzufriedenheit und Wohnungswahl beitragen. Das Umfeld mit all seinen Infrastrukturen muss – gerade beim Generationenwohnen – vielen Anforderungen genügen und in die Projektplanung einbezogen werden. Denn nicht zuletzt die Bedingungen der Umgebung begünstigen oder behindern ein Wohnen für alle Generationen.

Die Sensibilität für das Quartier bezieht sich zum einen auf das Umfeld des Hauses und zum anderen auf den Sozialraum, in dem das Haus eingebettet ist:

- Wohnumfeld: Gerade für immobile Menschen (insb. für Kinder und Ältere) müssen qualitative und abwechslungsreiche Aufenthaltsstrukturen um das Haus entstehen.
- Sozialraum: Anhand der Infrastrukturen entscheidet sich, ob wesentliche Teile des Alltages dort verbracht werden können und wollen und wie sich die Alltagsorganisation gestaltet. Die Beschaffenheit muss unter Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen geprüft und die Potenziale vorhandener Institutionen – vielleicht auch im Zusammenwirken – genutzt werden.
- Mittels einer Nutzungsmischung im Haus, d.h. einer Verbindung aus Wohnen und Gastronomie, Einzelhandel, medizinischer Infrastruktur, Sport- und Fitnessgelegenheiten etc. öffnet sich das Haus zum Quartier und Kontakte werden gefördert.
- Das Holzhaus kann sich selbst als aktiven Faktor ins Gemeinwesen einbringen und hätte mehr als nur einen Nutzen für die Kommune.

6.4 Ausblick: Eignung des „Stapelhauses“ für generationsoffenes Wohnen

Nachdem Empfehlungen für das Projekt Holzhochhaus erarbeitet wurden, können Antworten auf die Hauptfragestellung gegeben werden: Ist das Konzept des „Stapelhauses“ für generationsoffenes-gemeinschaftliches Wohnen geeignet?

Eine erste Einschätzung gleich vorweg: Generationenwohnen mit dem Ansatz gemeinschaftliche Qualitäten herzustellen, ist mehr als das Zusammenwohnen unter der gleichen Adresse und erfordert die Berücksichtigung zahlreicher Faktoren. Aber in Anbetracht der Realisierung bzw. Berücksichtigung der eben angesprochenen Bedingungen ist Generationenwohnen mit einem Verständnis von Gemeinschaftlichkeit und Austausch sehr gut im Holzhochhaus möglich. Der generationsübergreifende Charakter erweist sich dabei aus sozialpädagogischer Sicht als zukunftsfähig: In funktionierenden Gemeinschaften ergeben sich Möglichkeiten des solidarischen Miteinanders, des gemeinsamen Gestaltens, des Austausches bzw. der Unterstützung und der Selbstbestimmung. Das Engagement untereinander kann im Einzelfall die öffentlichen Hilfesysteme entlasten und zeigt erhebliche Ausstrahlungseffekte auf das Quartier. Die positiven Reaktionen innerhalb der Hausgemeinschaft und für das Quartier ergeben sich insb. dann, wenn das Haus bspw. durch Gemeinwesenarbeit fachlich begleitet wird. Insofern entstehen aus intergenerationellen Kontakten, gerade im Bereich des Wohnens wirkliche Chancen zur Gestaltung von Nachbarschaftlichkeit.

Die Impulse des gemeinschaftlichen-generationsübergreifenden Wohnens erreichen neben der Nachbarschaftsebene auch gesellschaftliche Ebenen: Sie erreichen das Gesundheitssystem, das System der wohlfahrtsstaatlichen Hilfen im Allgemeinen, sie zeigen Alternativen zu gesellschaftlichen Fragen wie der Wohnzukunft oder dem Wohnen im Alter, sie nehmen Einfluss auf die Folgen des demografischen Wandels, lassen neue Engagementfelder entstehen und können der Gemeinwesenarbeit ganz neue Perspektiven aufzeigen. Die Idee des Generationenwohnens erweist sich also nicht nur vor Ort als tragfähiges Konzept, sondern auch auf gesellschaftlicher bzw. politischer Ebene.

Betrachtet man die Projektidee der Architekten in ihren Einzelteilen, so kann mit aller Deutlichkeit gesagt werden, dass das Zusammenwohnen verschiedener Generationen großes Potenzial für die Zukunft hat. Die Frage ist nur, wie das Generationenwohnen organisiert ist und ob das Schichtungsmodell in Verbindung mit der Hochhausstruktur ebenso viele positive Effekte nach sich zieht. Wird ein Blick auf den Ablauf und die Organisation des Holzhochhauses geworfen, dann ist ersichtlich, dass der spezielle Weg der Projektkonzeption einigen Hürden ganz nebenbei aus dem Weg geht: Der vorgefertigte bauliche und finanzielle Rahmen, auf den die künftigen Bewohne-

rInnen treffen, wirkt in erster Linie zwar einengend, schaltet aber auch viele bekannte Barrieren des Scheiterns aus, so dass die BewohnerInnen mehr Zeit haben, sich um die Gemeinschaft und ihren individuellen Wohnraum zu kümmern. Außerdem trägt das Konzept der horizontalen Entmischung und vertikalen Durchmischung trotz der Schwachstelle eines Hochhauses – Nachbarschaft auf Etageebene – Potenzial in sich: Generationenbegegnung zieht nicht nur gewinnbringenden Austausch nach sich, sondern birgt auch Konflikte in sich, so dass eine Entmischung auf den Etagen einem gewissen Konfliktpotenzial aus dem Weg geht – ohne den Anspruch zu erheben, dass keine Konflikte mehr entstehen. Die Altershomogenität kann in Sachen Austausch, Rat und Hilfe eine sinnvolle Ergänzung zu den generationsgemischten Begegnungen sein. Je nach dem wie dem Einzelnen zu Mute ist, können Generationenkontakte oder Kontakte mit Gleichaltrigen gesucht werden. Um diese Begegnungsvielfalt Realität werden zu lassen, muss das Hochhaus so strukturiert sein, dass Kontakte auch außerhalb der Etage stattfinden können, da die Hochhausstruktur eine vertikale Mischung nicht von vornherein begünstigt. In Anbetracht des Ablaufs und der Organisation des Holzhochhauses hält die Stapelidee viel mehr Spielraum bereit, als von vornherein angenommen. Aber in Bezug auf das Wohnen im Alter sollte noch einmal von Grund auf überlegt werden, ob Seniorenzimmer die richtige Reaktion auf einen steigenden Anteil älterer Menschen in der Bevölkerung sind, oder ob die Möglichkeit besteht, Zimmer zusammenzulegen und kleine Wohnungen zu konzipieren oder eine Pflegegruppe zu integrieren. Auch der Umzug mit steigendem Lebensalter in die unteren Stockwerke sollte überdacht werden: Ist es wirklich nötig? Kann eine Pflegegruppe bzw. Seniorenwohngemeinschaft nicht auch im obersten Stock entstehen? In diesem Zusammenhang ist die Umzugs-idee generell noch einmal zu überprüfen, vielleicht entspricht die etagenweise Aufteilung gar nicht den Wohnbedürfnissen vor Ort und weniger finanzkräftige StudentInnen wollen lieber ein kleines Zimmer in einem der unteren Geschosse beziehen. Wird die Umzugs-idee im Konzept fest verankert, dann sollte dies auf nicht stigmatisierende Weise geschehen. Vielleicht kann die Konzeptionierung dahingehend gelockert werden, dass zukünftige BewohnerInnen in einem Beteiligungsverfahren eine eigene Sortierung bzw. Zuweisung der Wohnungen finden. Hierzu sind von Seiten der Initiatoren eine Menge grundsätzlicher Überlegungen nötig: An welchem Aspekt soll unbedingt festgehalten werden? Wo können Mitbestimmungsstrukturen eingebaut werden? Inwieweit soll Verantwortung für die Organisation, Feinplanung etc. an die BewohnerInnen abgegeben werden? An welchem Punkt bedarf es professioneller Beratung und Begleitung? Anhand dieser Fragen ist erkenntlich, dass noch vieles diskutiert werden muss, um vollends sagen zu können: Generationenoffenes-gemeinschaftliches Wohnen ist für alle Altersgruppen befriedigend im Holzhochhaus möglich. Bisher lautet die Antwort: Prinzipiell kann Generationenwohnen im Holzhochhaus realisiert werden, aber mit Einschränkungen hinsichtlich der Berücksichtigung von Bedürfnissen, der Möglichkeit gemeinschaftliche Qualitäten zu leben und partizipativ am Projekt teilzuhaben. Es ist also noch jede Menge (Denk-)Arbeit nötig, bevor das Projekt – mit Potenzial eine angenehme Wohnalternative zu werden – wirklich umgesetzt werden kann und damit ist das Ziel dieses Fazits – Fragen aufzuwerfen und die Konzeption an der einen oder anderen Stelle zu überdenken –erreicht.

7. Anhang

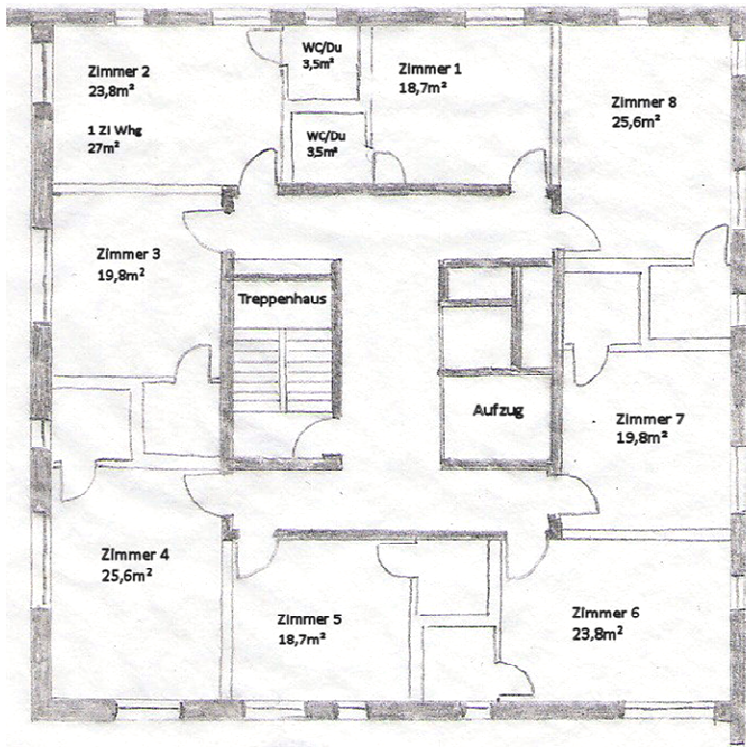
1. Reglement Stockwerkeigentum
2. Verschiedene Wohnungsgrundrisse Holzhochhaus
3. Finanzierungsmodelle Credit Suisse
4. Modell Sozialfonds Lebensräume für Jung und Alt
5. Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen in der Schweiz
6. Einwohnerstatistik Teufen 2009
7. Einwohnerstatistik Teufen 2005

1. Reglement Stockwerkeigentum

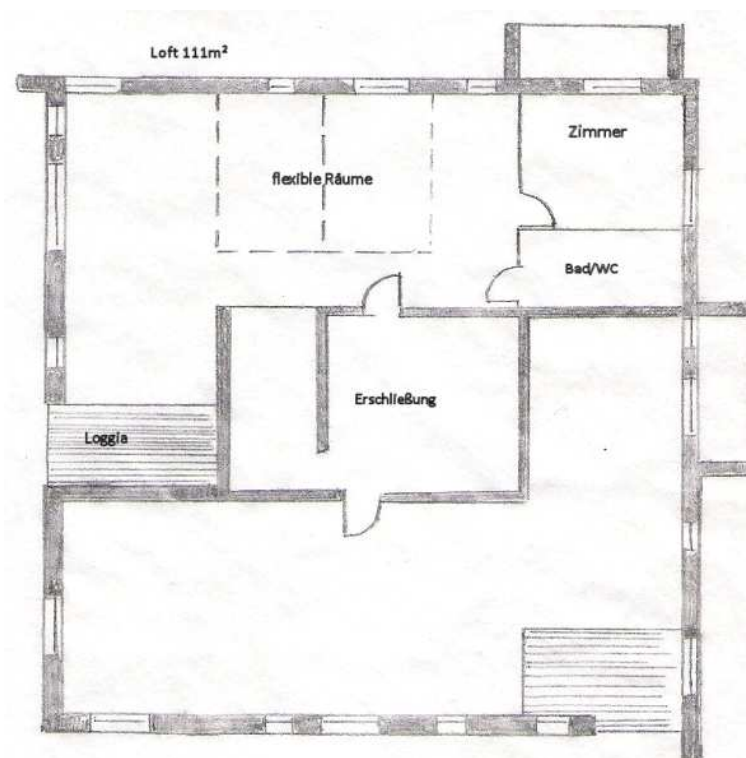
| Stockwerkeigentum-Reglement* | |
|---|---|
| <p>Stockwerkeigentum ist eine Sonderform des Miteigentums, verbunden mit einem Sonderrecht an bestimmten abgeschlossenen bzw. abschliessbaren Räumen. Die Stockwerkeigentumseinheit muss von den gemeinschaftlichen Teilen direkt (Eingangshalle, Treppe, Lift etc.) erreicht werden können und eine wirtschaftliche Nutzung aufweisen.</p> | |
| <p>Die Grundlage bildet ein normales Stockwerkeigentum-Reglement. Es basiert auf Art. 712a ff. ZGB. Den Bedürfnissen der Stockwerkeigentümerschaft Bodan44+ wurde mit speziellen Ergänzungen Rechnung getragen. Folgend die wichtigsten:</p> | |
| Teil 1, Art. 3 | <i>Definiert explizit die gemeinschaftlichen Teile wie Gemeinschaftsraum und Gästezimmer sowie deren Einrichtung/Mobel, Abstellplatz Velos, Einstellhalle Autos, Lift, Waschküche etc.</i> |
| Teil 1, Art. 6 | <i>Vorbehalt, besonders bei Nutzung einzelner Stockwerke durch Dritte, eine Zwangsmitgliedschaft in einem noch zu gründenden Verein „Gemeinsam Wohnen – Bodan44+“ verlangen zu können.</i> |
| Teil 2, Art. 7 | <i>Grundsatz der zu erfüllenden persönlichen Voraussetzungen für das gemeinsame Wohnen. Diese erfüllt, wer sein Leben auch in der zweiten Lebenshälfte selber und gemeinschaftlich gestalten möchte und keine Erziehungspflichten mehr hat.</i> |
| Teil 2, Art. 10 | <i>Informationspflicht für Stockwerkeigentümer bei ganzer oder teilweiser Nutzung ihrer Wohnung durch Dritte. Regelung für Dritte bezüglich Voraussetzungen für das gemeinsame Wohnen.</i> |
| Teil 6, Art. 40 | <i>Gewährt Stockwerkeigentümern limitiertes Vorkaufsrecht, klärt den erbrechtlichen Übergang.</i> |
| Teil 6, Art. 42 | <i>Regelt den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.</i> |
| <p>Das ganze Vertragswerk kann unter www.bodan.org heruntergeladen werden. Weitere Regelungen bezüglich Miteigentum und gemeinsame Nutzung von Wohneigentum im Stockwerkeigentum siehe Zivilgesetzbuch ZGB und Obligationenrecht OR.</p> | |
| <p><small>* 2. Version (06.2009), da neue Bewohner dazugekommen sind (1. Version 12.2008)</small></p> | |

(Lucchini 2010, 11)

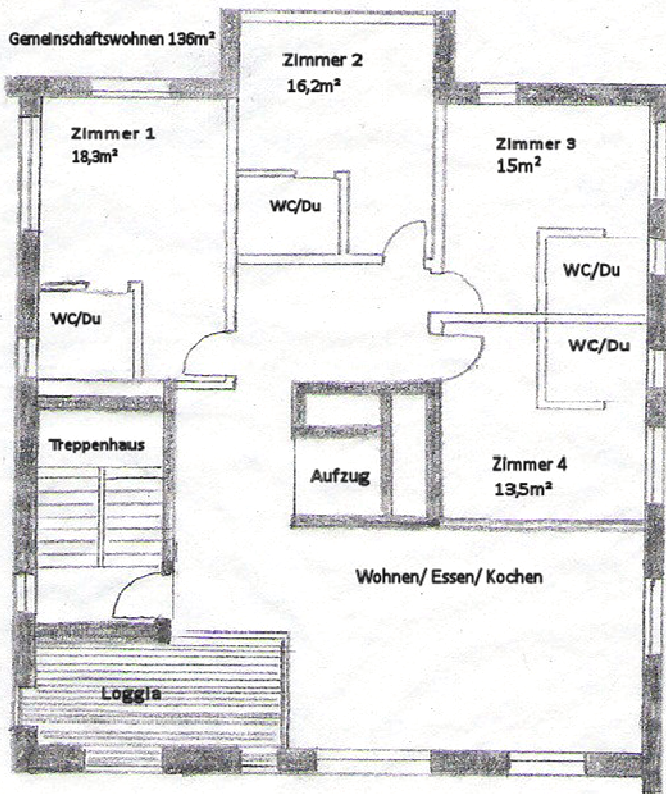
2. Wohnungsgrundrisse Holzhochhaus



Wohnen im Alter (Eigene Darstellung auf Grundlage der Projektkonzeption)



Wohnen im mittleren Lebensabschnitt (Eigene Darstellung auf Grundlage der Projektkonzeption)

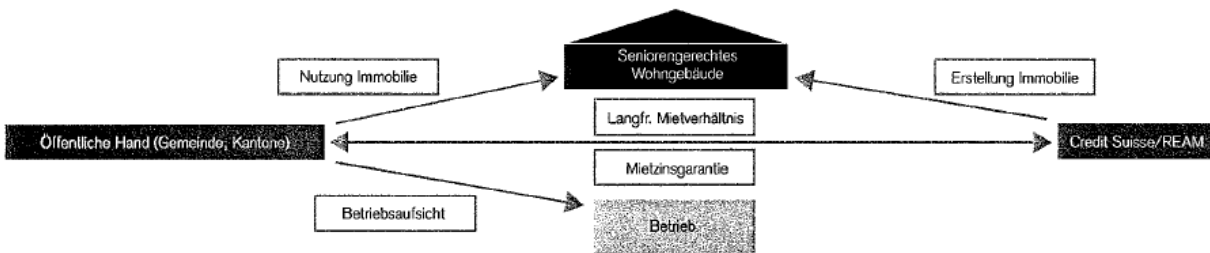


Junges Wohnen (Eigene Darstellung auf Grundlage der Projektkonzeption)

3. Finanzierungsmodelle Credit Suisse

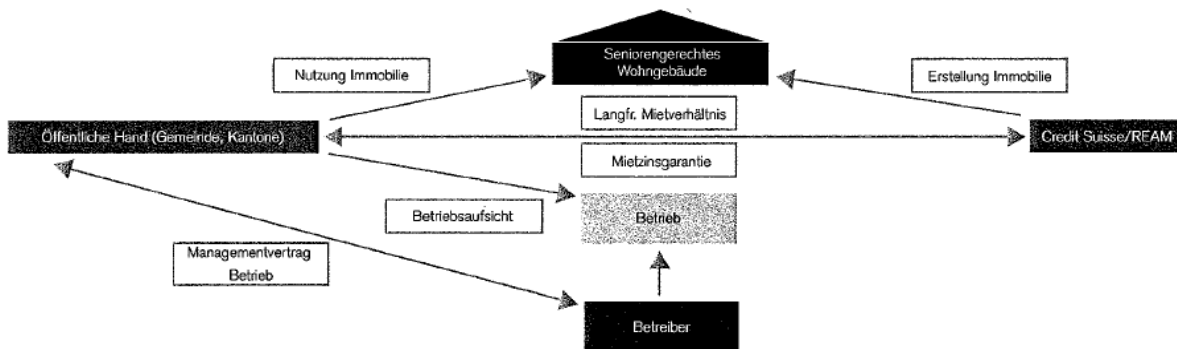
(Credit Suisse 2007)

Modell A



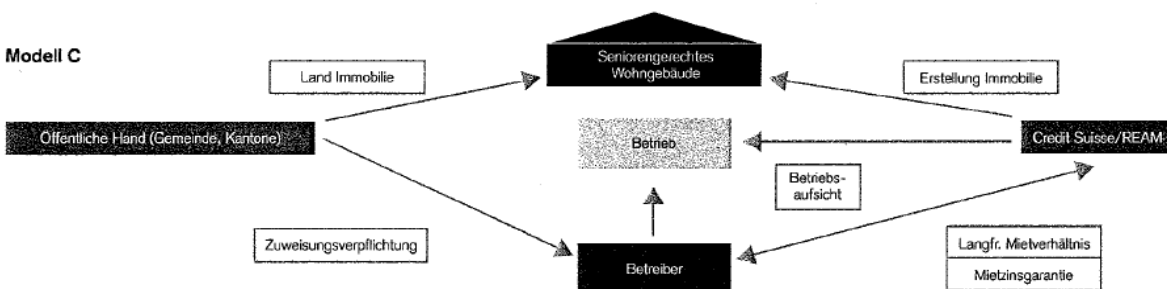
- Bereitstellung der Immobilie durch das Real Estate Asset Management der Credit Suisse
- Miete und selbständiger Betrieb des Gebäudes durch die öffentliche Hand

Modell B



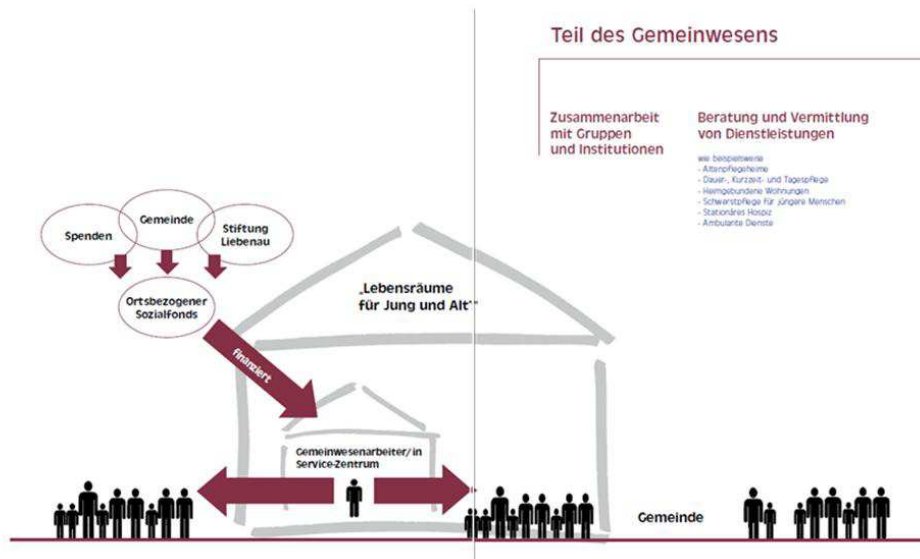
- Bereitstellung der Immobilie durch das Real Estate Asset Management der Credit Suisse
- Miete der Immobilie durch die öffentliche Hand
- Betrieb der Immobilie durch externen Partner im direkten Auftrag der öffentlichen Hand
- Aufsicht über den Betreiber durch die öffentliche Hand

Modell C



- Bereitstellung des Grundstücks durch die öffentliche Hand
- Erstellung der Immobilie durch das Real Estate Asset Management der Credit Suisse
- Miete und Betrieb der Immobilie durch externen Partner im Auftrag des REAM
- Zuweisungsverpflichtung der öffentlichen Hand an Betreiber

4. Modell Sozialfonds Lebensräume für Jung und Alt



Stiftung Liebenau 2009, 11

5. Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen in der Schweiz

Mit den hier aufgelisteten Projekten wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben, der Auszug stellt vielmehr einen Einblick in die Schweizer Projektlandschaft dar. Zu diesen Wohnprojekten kommen noch diverse selbstorganisierte Wohnformen hinzu.

Seniorenresidenzen

| | |
|-----------------|---|
| Altstetten (ZH) | Seniorenresidenz Spirgarten (seit 2006) |
| Basel | Seniorenresidenz Südpark (Eröffnung 2012) |
| Winterthur | Seniorenresidenz Konradhof (seit 1999) |

Genossenschaftliches Wohnen

| | |
|----------------------|---|
| Döttingen, Meilen | Alterswohnen der Genossenschaft Zukunftswohnen |
| Unterklum, Wipkingen | |
| Glattbrugg (ZH) | segeno1 und 2 (seit 2001) |
| Mels | Genossenschaft Alterswohnen Mels (seit 2009) |
| Merishausen | Genossenschaft Durachtal |
| Winterthur | div. Projekte von der Gesweo |
| Bonaduz | Wohnbaugenossenschaft buona compagna, wohnen 55+ (Im Bau) |

Aktive Genosschaften im Bereich gemeinschaftlichen Wohnens

- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich Genossenschaft
- „segeno“ Seniorengenossenschaft
- Genossenschaft „mehr als wohnen“
- „GESEWO“ Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen
- Gewo Züri-Ost
- Genossenschaft Zukunftswohnen

Altershomogene Wohnformen

| | |
|-----------|----------------------------|
| Appenzell | Wohnen im Park (seit 2009) |
|-----------|----------------------------|

| | |
|----------------|--|
| Bern | Haus Stein (seit 2007), Stürlerhaus (seit 2002), NAWO (Nachbarschaftliches Wohnen nach der Lebensmitte – im Bau) |
| Bern | fuefefuezg Wohnprojekt für das Alter (seit 2001) |
| Diessenhofen | Wohnen 55+ „Gute Nachbarschaft mit Privatsphäre“ (seit 2009) |
| Gossau | Wohnen im Alter „Gemeinsam selbstständig leben“ |
| Kloten (ZH) | Hausgemeinschaft Ewiges Wegli |
| Köniz | Am Hof (im Bau) |
| Kreuzlingen | Gemeinsam Wohnen 44+ (im Bau) |
| MuttENZ (BL) | Siedlungsgemeinschaft Pestalozzi (seit 2002) |
| Oberurnen | Altersdomizil (seit 2010) |
| Rümlang (ZH) | „Haus am Dorfplatz“ (seit 2009) |
| St. Gallen | Solinsieme (seit 2002), casainpiu (in Gründung) |
| St. Gallen | Flurgarten (seit 2000) |
| Therwil | Alterswohnungen (seit 2009) |
| Uster | Hausgemeinschaft plusminus50 (2010) |
| Wallisellen | Wohnen 55+ |
| Zollikofen | Alterswohnen „selbstbestimmt, unabhängig und sicher“ |
| Zollikofen | Wohnen mit Dienstleistungen |
| Zürich | Hirzenbach, Wohnungen für Ältere im Hochhaus (2005) |
| Zürich | Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern (seit 2007) |
| Zürich | Siedlung Irchel, wohnen ab 60, Stiftung Alterswohnen (2007) |
| Zürich-Witikon | Wohnüberbauung Steinacker |

Generationenübergreifendes Wohnen

| | |
|------------------|--|
| Aarau | Genossenschaft Hestia (seit 2002) |
| Bassersdorf | Genossenschaft Zukunftswohnen „Breitipark“ (Eröffnung 2011) |
| Bubendorf | Mehrgenerationenhaus |
| Mönchaldorf | gemischtes Wohnen für Jung und Alt |
| Niederteufen | Alterssiedlung Haag, Genossenschaft Alterssiedlung Teufen (seit 1980) |
| Weisslingen (ZH) | Siedlungsgemeinschaft Iltisrain (seit 1996) |
| Winterthur | Mehrgenerationenhaus (Eröffnung 2012), Sagi Hegi (seit 1992) |
| Zürich | Kraftwerk 1-4, ausgewogene Generationendurchmischung (Kraftwerk 1 seit 2001, Kraftwerk 2 ab 2011, Kraftwerk 3 und 4 sind in Planung) |
| Zürich | Kalkbreite, Generationenmischung, Dienstleistungen im Haus, Gemeinschaftsräume und zumietbare Räumlichkeiten (Eröffnung 2013) |
| Zürich | Regina Kägi Hof (seit 2000) |
| Zürich | Hausgemeinschaft Karthago (seit 1997) |
| Zürich | Siedlung Leutschenbach, Genossenschaft mehralswohnen (im Bau) |

| Einwohner in Teufen geordnet nach fünf-Jahres-Klassifizierungen | | | | | | | | | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Jahr 2009</i> | | | | | | | | | |
| | 0 - 5 Jahre | 6-10 Jahre | 11-15 Jahre | 16-20 Jahre | 21-25 Jahre | 26-30 Jahre | 31-35 Jahre | 36-40 Jahre | 41-45 Jahre |
| weiblich | 136 | 103 | 145 | 180 | 155 | 152 | 171 | 195 | 242 |
| männlich | 144 | 138 | 186 | 184 | 166 | 155 | 158 | 205 | 229 |
| Gesamt | 280 | 241 | 331 | 364 | 321 | 307 | 329 | 400 | 471 |
| | 46-50 Jahre | 51-55 Jahre | 56-60 Jahre | 61-65 Jahre | 66-70 Jahre | 71-75 Jahre | 76-80 Jahre | 81-85 Jahre | 86-90 Jahre |
| weiblich | 249 | 181 | 204 | 200 | 162 | 140 | 125 | 128 | 71 |
| männlich | 265 | 228 | 197 | 187 | 144 | 127 | 77 | 73 | 41 |
| Gesamt | 514 | 409 | 401 | 387 | 306 | 267 | 202 | 201 | 112 |
| | 91-95 Jahre | 96-100 Jahre | | | | | | | |
| weiblich | 34 | 5 | | | | | | | |
| männlich | 13 | 1 | | | | | | | |
| Gesamt | 47 | 6 | | | | | | | |
| Gesamt weibl | 2978 | | | | | | | | |
| Gesamt männ | 2918 | | | | | | | | |
| Gesamt w + m | 5896 | | | | | | | | |

| Einwohner in Teufen geordnet nach fünf-Jahres-Klassifizierungen | | | | | | | | | |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Jahr 2005</i> | | | | | | | | | |
| | 0 - 5 Jahre | 6-10 Jahre | 11-15 Jahre | 16-20 Jahre | 21-25 Jahre | 26-30 Jahre | 31-35 Jahre | 36-40 Jahre | 41-45 Jahre |
| weiblich | 117 | 120 | 167 | 159 | 149 | 165 | 161 | 226 | 238 |
| männlich | 157 | 156 | 180 | 157 | 167 | 140 | 166 | 201 | 254 |
| Gesamt | 274 | 276 | 347 | 316 | 316 | 305 | 327 | 427 | 492 |
| | 46-50 Jahre | 51-55 Jahre | 56-60 Jahre | 61-65 Jahre | 66-70 Jahre | 71-75 Jahre | 76-80 Jahre | 81-85 Jahre | 86-90 Jahre |
| weiblich | 204 | 204 | 187 | 164 | 149 | 129 | 139 | 108 | 62 |
| männlich | 230 | 178 | 185 | 168 | 121 | 107 | 87 | 71 | 25 |
| Gesamt | 434 | 382 | 372 | 332 | 270 | 236 | 226 | 179 | 87 |
| | 91-100 Jahre | 96-100 Jahre | | | | | | | |
| weiblich | 35 | 3 | | | | | | | |
| männlich | 5 | 2 | | | | | | | |
| Gesamt | 40 | 5 | | | | | | | |
| Gesamt weibl | 2886 | | | | | | | | |
| Gesamt männ | 2757 | | | | | | | | |
| Gesamt w + m | 5643 | | | | | | | | |

8. Literaturverzeichnis

- Akademiegruppe Altern in Deutschland. *Gewonnene Jahre. Empfehlungen der Akademiengruppe Altern in Deutschland. Nova acta Leopoldina: N.F. Nr.371, Bd.107.* Stuttgart: Wissenschaftliche Verlags-Gesellschaft, 2009.
- Andritzky, Michael / Wenz-Gahler, Ingrid. „Wohnbedürfnisse.“ In *Lernbereich Wohnen (Didaktisches Sachbuch zur Wohnumwelt vom Kinderzimmer bis zur Stadt - Grundlagen, Materialien, Lernbeispiele)*, von Andritzky, Michael / Selle, Gert (Hrsg.), S. 104-141. Reinbeck: Rowohlt Taschenbuch Verlag, 1979, Bd. 1.
- Baller, Inken. „Wohnhochhäuser - ein Modell von Gestern als Vision von Morgen?“ In *Zukunftswerkstatt Wohnbauen (Innerstädtische Konversionen - Wohnen in Frankfurt am Main)*, von Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), S. 50-53. Ludwigsburg, 2009.
- Beck, Ulrich / Beck-Gernsheim, Elisabeth. „Individualisierung in modernen Gesellschaften - Perspektiven und Kontroversen einer subjektorientierten Soziologie.“ In *Risikante Freiheiten (Individualisierung in modernen Gesellschaften)*, von Beck, Ulrich / Beck-Gernsheim, Elisabeth (Hrsg.), S. 10-42. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag, 1994.
- Beck, Ulrich. *Risikogesellschaft (Auf dem Weg in eine andere Moderne)*. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag, 1986.
- Beck-Gernsheim, Elisabeth. „Auf dem Weg in die postfamiliale Familie - Von der Notgemeinschaft zur Wahlverwandtschaft.“ In *Risikante Freiheiten (Individualisierung in modernen Gesellschaften)*, von Beck, Ulrich / Beck-Gernsheim, Elisabeth (Hrsg.), S. 115-138. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag, 1994.
- Bertels, Lothar (Hrsg.). *Stadtgespräche (mit Hans Paul Bahrdt, Ulfert Herlyn, Hartmut Häußermann und Bernhard Schäfers)*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008.
- BFS: Bundesamt für Statistik (Hrsg.). *Familien in der Schweiz (Statistischer Bericht 2008)*. Neuchâtel, 2008a.
— *Haushaltsszenarien (Entwicklung der Privathaushalte zwischen 2005 und 2030)*. Neuchâtel, 2008.
— *Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes*. Neuchâtel, 2010.
— *Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Kantone 2005-2030*. Neuchâtel, 2007.
— *Unbezahlt - aber trotzdem Arbeit (Zeitaufwand für Haus- und Familienarbeit, Ehrenamt, Freiwilligenarbeit und Nachbarschaftshilfe)*. Neuchâtel, 1999.
- BiB: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung / Statistisches Bundesamt (Hrsg.). *Bevölkerung (Daten, Fakten, Trends zum demografischen Wandel)*. Wiesbaden, 2008.
- BMFSFJ: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.). *Familienreport 2010*. Berlin, 2010.
— *Leben und Wohnen für alle Lebensalter (bedarfsgerecht, barrierefrei, selbstbestimmt)*. Berlin, 2009.
- BMVBS, BBR: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, (Hrsg.). *Wohnen im Alter (Dokumentation des Symposiums "Wohnen im Alter" am 04.12.2008 in Berlin)*. Berlin, 2009.
- Bollerey, Franziska. *Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten*. München: Heinz Moos Verlag, 1977.
- Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen. *Wohnprojekte für Jung und Alt (Geneartionenübergreifende Baugemeinschaften)*. Berlin, 2000.
- Büscher, Andreas / Emmert, Stefanie / Hurrelmann, Klaus. *Die Wohnvorstellungen von Menschen verschiedener Altersgruppen*. Bielefeld : Veröffentlichungsreihe des Instituts für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld , 2009.
- BWO: Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.). *Siedlungswesen Schweiz (Raumentwicklung und Wohnungswesen)*. Grenchen, 2006.
— *Wohnforschung 2008-2011 (Forschungsprogramm des Bundesamtes für Wohnungswesen)*. Grenchen, 2008.
- Decoppet, Regina / Willmann, Brigitta. „Neues Wohnen im Alter.“ *Bilanz Homes*, 12. September 2008: S. 10-22.
- Demszky von der Hagen, Alma-Mira. *Alltägliche Gesellschaft (Netzwerke alltäglicher Lebensführung in einer großstädtischen Wohnsiedlung)*. München und Mering: Rainer Hampp Verlag, 2006.
- Ebner, Peter. „Integriertes Wohnen.“ In *Integriertes Wohnen (flexibel, barrierefrei, altengerecht)*, von Schittich, Christian (Hrsg.), S. 10-23. Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser Verlag, 2007.
- Elias, Norbert. *Über den Prozeß der Zivilisation (Soziogenetische und psychogenetische Untersuchungen - Wandlungen der Gesellschaft Entwurf zu einer Theorie der Zivilisation)*. Frankfurt am Main: Suhrkamp, 1994, Bd.2.
— *Über den Prozeß der Zivilisation (Soziogenetische und psychogenetische Untersuchungen - Wandlungen des Verhaltens in den weltlichen Oberschichten des Abendlandes)*. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag, 1993, Bd.1.
- Empirica Ag. *Die Generation über 50 (Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven)*. Berlin: Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen , 2006.
- Fend, Helmut. „Was Eltern ihren Kindern mitgeben – Generationen aus der Sicht der Erziehungswissenschaft.“ In *Generationen (Multidisziplinäre Perspektiven)*, von Künemund, Harald / Szydlík, Marc (Hrsg.), S. 81-104. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2009.

- Friedrichs, Jürgen. „Aktionsräume von Stadtbewohnern verschiedener Lebensphasen.“ In *Lebenslauf und Raumerfahrung*, von Bertels, Lothar / Herlyn, Ulfert (Hrsg.), S. 161-178. Opladen: Leske + Budrich, 1990 (Bd. 9 Biografie und Gesellschaft).
- Giddens, Anthony. *Die Konstitution der Gesellschaft*. Frankfurt, New York: Campus Verlag, 1997, 3. Aufl.
- Gleichmann, Peter. „Wohnen.“ In *Großstadt (soziologische Stichworte)*, von Hartmut (Hrsg.) Häußermann, S. 272-281. Leske + Budrich, 2000, 2. Aufl.
- Göschel, Albrecht. „Wohnen in der "Zweiten Moderne": Projekte eines gemeinschaftlichen Wohnens.“ *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften*, 47 Jahrgang 2008a: S. 63-74.
- „Gemeinschaftliches Wohnen: (K)ein neuer Wohnungsmarkt?“ *FWS "Stadtentwicklung und demografischer Wandel"*, Oktober - November 2010: S. 247-251.
- Göschel, Albrecht. „Gemeinschaftliches Wohnen als Beitrag zu ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit.“ In *Raus aus der Nische - rein in den Markt (Ein Plädoyer für das Produkt "gemeinschaftliches Wohnen")*, von Schader-Stiftung / Stiftung trias (Hrsg.), S. 139-147. Darmstadt, Hattingen, 2008.
- Großhans, Hartmut. *Wohnumfeld und Quartiersgestaltung für das Wohnen im Alter im Generationenverbund*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, 2001.
- Grymer, Herbert, u.a. *Altengerechte Stadt - Das Handbuch (Partizipation älterer Menschen als Chance für die Städte)*. Wuppertal, 2. Aufl., 2008.
- Halfar, Bernd. „Volkswirtschaftliche Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens.“ In *Raus aus der Nische - ein in den Markt! (Ein Plädoyer für das Produkt "gemeinschaftliches Wohnen")*, von Schader Stiftung / Stiftung trias (Hrsg.), S. 121-127. Darmstadt, Hattingen, 2008.
- Hannemann, Christine. „Heimischsein, Übernachten und Residieren.“ *Aus Politik und Zeitgeschichte "Stadtentwicklung"*, 26. April 2010: S. 15-20.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter. *Soziologie des Wohnens (Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens)*. Weinheim und München: Juventa, 2000, 2. Aufl.
- Häußermann, Hartmut / Siebel, Walter. „Von der Grossfamilie zum Single? (Wandlungen des Wohnens).“ In *Oikos von der Feuerstelle zur Mikrowelle (Haushalt und Wohnen im Wandel)*, von Andritzky, Michael (Hrsg.), S. 206-212. Gießen: Anabas-Verlag, 1992.
- Häußermann, Hartmut. „Wandel des Wohnens. Die Rückkehr urbaner Wohnformen.“ In *Open House (Architektur und Technologie für intelligentes Wohnen)*, von Vitra Design Museum (Hrsg.), S. 210-227. Weil am Rhein, 2008.
- Heinze, Rolf G. *Neue Wohnung auch im Alter (Folgerungen aus dem demografischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft)*. Darmstadt: Schader-Stiftung, 1997.
- Herlyn, Ulfert. „Zur Aneignung von Raum im Lebenslauf.“ In *Lebenslauf und Raumerfahrung*, von Bertels, Lothar / Herlyn, Ulfert (Hrsg.), S. 7-34. Opladen: Leske + Budrich, 1990 (Bd. 9 Biografie und Gesellschaft).
- Heye, Corinna / van Wezemaal, Joris E. „Herausforderungen des sozio-demographischen Wandels für die Wohnbauindustrie.“ *DISP*, Jg. 43, Nr.2 2007: S. 41-55.
- Hieber, Anette. „Die Übereinstimmung von Wohnbedürfnissen und Wohnbedingungen und ihr Einfluss auf die erlebte Stadtteilverbundenheit.“ *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie*, Band 38, Heft 4, 2005: S. 293-300.
- Höpflinger, François. *Age Report 2009 (Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter)*. Zürich und Genf: Seismo Verlag, 2009.
- Huber, Andreas (Hrsg.). *Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte*. Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser Verlag, 2008a.
- Huber, Andreas. „Neue Wohnmodelle für eine alternde Gesellschaft auf dem Prüfstand.“ *clinicum*, Nr.2, 2008: S. 67-70.
- Hugentobler, Margit / Hoffmann, Marco. *Kraftwerk1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich - vier Jahre nach Bezug (Bericht zur Zweitevaluation)*. Zürich: ETH Wohnforum, 2006.
- Institut Wohnen und Umwelt. *Familien- und frauengerechtes Wohnen im Rückblick (Evaluation eines Wohnprojektes nach längerer Wohndauer)*. Darmstadt, 2003.
- Kohli, Martin. „Ungleichheit, Konflikt und Integration – Anmerkungen zur Bedeutung des Generationenkonzeptes in der Soziologie.“ In *Generationen (Multidisziplinäre Perspektiven)*, von Kühnemund, Harald / Szydlik, Marc (Hrsg.), S. 229-236. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2009.
- Kolakowski, Peter. „Die Bürger sind nicht so egoistisch!“ (Interview mit Professor Klaus Dörner).“ *Fachmagazin Pro Alter*, Jg. 42, Ausgabe 03, Juli/ August 2010: S. 22-25.
- Kompetenzzentrum "Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen". *Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt*. Berlin, 2008.
- Konzet, Susanne / Scholl, Annette. „Nachbarn: nebeneinander, miteinander, füreinander.“ *Fachmagazin Pro Alter. Lebendige Nachbarschaft mitgestalten*, Juli / August (Jg. 42, Ausgabe 3) 2010: S. 8-13.
- Kricheldorf, Cornelia. „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter - Wünsche, Bedürfnisse, Hoffnungen.“ In *Neues Wohnen fürs Alter (Was geht und wie es geht)*, von BauWohnberatung / Schader Stiftung (Hrsg.), S. 159-164. Frankfurt am Main: Anabas-Verlag, 2004.
- Kuster, Brigitta / Lorenz, Renate. „Das Insourcing des Zuhause.“ *Widersprüche (Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich)*, 20. Jahrgang. Dezember 2000: S. 13-26.

- Lakemann, Ulrich. „Gemeinwesenarbeit in Thüringen. Grundlagen und Umsetzungsperspektiven.“ In *Gemeinwesenarbeit (Lebensqualität durch Beteiligung)*, von Paritätischer Wohlfahrtsverband Landesverband Thüringen e.V. (Hrsg.), S. 5-11. Neudietendorf, 2006.
- Lang, Frieder R. „Die Gestaltung sozialer Netzwerke im Lebenslauf.“ In *Mit Netzwerken professionell zusammenarbeiten*, von Bauer, Petra / Otto, Ulrich (Hrsg.), S. 41-64. Tübingen: dgvt-Verlag, 2005 (Band 1 Soziale Netzwerke in Lebenslauf- und Lebenslagenperspektive).
- Läpple, Dieter. „Städte im internationalen Kontext - Herausforderungen und Chancen der Globalisierung.“ In *Zuhause in der Stadt (herausforderungen, Potenziale, Strategien)*, von Schader-Stiftung (Hrsg.), S. 20-31. Darmstadt, 2008.
- Lucchini, Jolanda. „Miteinander Im Eigentum: Bodan 44 plus Kreuzlingen.“ *Age Dossier. Autonomes Wohnen in Gemeinschaft*, 2010: S. 10-13.
- Lüscher, Kurt. „Generationenpotenziale - eine konzeptuelle Annäherung.“ In *Potenziale intergenerationaler Beziehungen (Chancen und Herausforderungen für die Gestaltung des demografischen Wandels)*, von Ette, Andreas u.a. (Hrsg.), S. 37-61. Würzburg: Ergon Verlag, 2010a.
- Lüscher, Kurt u.a. *Generationen, Generationenbeziehungen und Generationenpolitik: Ein dreisprachiges Kompendium*. Bern: Schweizerische Akademie der Geistes- und Sozialwissenschaften, 2010.
- Lutz, Ronald. „Gemeinwesenarbeit und Sozialplanung.“ In *Gemeinwesenarbeit (Lebensqualität durch Beteiligung)*, von Paritätischer Wohlfahrtsverband Landesverband Thüringen e.V. (Hrsg.), S. 23-29. Neudietendorf, 2006.
- Mackensen, Eva von. „Wohnen in der Stadt und demographischer Wandel. Anfragen an die Stadtplanung.“ In *Die Stadt in der Sozialen Arbeit (Ein Handbuch für soziale und planende Berufe)*, von Baum, Detlef (Hrsg.), S.316-328. Wiesbaden: VS Verlag, 2007.
- Marbach, Jan H. „Der Aktionsraum im höheren Lebensalter und Optionen der Netzwerkhilfe: Theoretische Konzepte und empirische Befunde.“ In *Mit Netzwerken professionell Zusammenarbeiten*, von Bauer, Petra / Otto, Ulrich (Hrsg.), S. 515-552. Tübingen: dgvt-Verlag, 2005 (Band 1 Soziale Netzwerke in Lebenslauf- und Lebenslagenperspektive).
- MBW NRW: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein Westfalen. *Neue Wohnprojekte für ältere Menschen (Gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen- Beispiele und Wege zur Umsetzung)*. Düsseldorf, 2.Aufl., 2005a.
- *Wohnen im Alter. Neue Wohnmodelle in Nordrhein Westfalen*. Düsseldorf, 2005.
- Meyer, Sibylle / Schulze, Eva. *Smart Home für ältere Menschen (Handbuch für die Praxis)*. Stuttgart: Bauforschung für die Praxis, Band 91, Frauenhofer IRB Verlag, 2010.
- Mollenkopf, Heidrun / Walker, Alan (Hrsg.). *Quality of Life in Old Age: International and Multi-Disciplinary Perspectives. Social Indicators Research Series: Vol.31*. Berlin, Heidelberg: Springer Verlag, 2007.
- Nestmann, Frank. „Netzwerkintervention und soziale Unterstützung fördern: Effektivität und Maximen der Nachhaltigkeit.“ In *Mit Netzwerken professionell Zusammenarbeiten*, von Bauer, Petra / Otto, Ulrich (Hrsg.), S. 131-156. Tübingen: dgvt-Verlag, 2005 (Band 1 Soziale Netzwerke in Lebenslauf- und Lebenslagenperspektive).
- Netzwerk Soziales neu gestalten (Hrsg.). *Zukunft Quartier - Lebensräume zum Älterwerden (Band 3: Soziale Wirkung und »Social Return«)*. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung, 2009.
- Noll, Heinz-Herbert / Stefan, Weick. „Wohnen in Deutschland: teuer, komfortabel und meist zur Miete.“ *Informationsdienst Soziale Indikatoren*, Ausgabe 41. Januar 2009: S. 1-7.
- Novy-Huy, Rolf. „Der mühsame Weg bis zur Realisierung.“ In *Raus aus der Nische - rein in den Markt! (Ein Plädoyer für das Produkt "gemeinschaftliches Wohnen")*, von Schader-Stiftung / Stiftung trias (Hrsg.), S. 31-36. Darmstadt, Hattingen, 2008.
- Orth, Jutta. „Gemeinsam statt einsam - was gemeinschaftliche Wohnprojekte auszeichnet.“ In *Raus aus der Nische - rein in den Markt! (Ein Plädoyer für das Produkt "gemeinschaftliches Wohnen")*, von Schader-Stiftung / Stiftung trias (Hrsg.), S.19-22. Darmstadt, Hattingen, 2008.
- Otto, Ulrich / Langen, Robert. „Über die eigenen vier Wände hinaus. Potenziale und Modelle integrierter Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen.“ In *Wohnen im Alter. Vielfalt und Kontext von Wohnformen in der dritten Lebensphase*, von Blonski, Harald (Hrsg.), S. 85-122. Frankfurt am Main: Mabuse Verlag, 2009.
- Otto, Ulrich. „Perspektiven gemeinschaftlichen Wohnens im Alter. Autonomes Wohnen in Gemeinschaft – ein Überblick.“ *Age Stiftung (Hrsg.), Age Dossier*, 2010: S. 3-5.
- Otto, Ulrich. „Soziale Netzwerke und soziale Unterstützung Älterer: Status Quo und Perspektiven im Lichte demografischer Befunde.“ In *Mit Netzwerken professionell Zusammenarbeiten*, von Bauer, Petra / Otto, Ulrich (Hrsg.), S. 433-470. Tübingen: dgvt-Verlag, 2005 (Band 1 Soziale Netzwerke in Lebenslauf- und Lebenslagenperspektive).
- Petermann, Sören. „Persönliche Netzwerke: Spezialisierte Unterstützungsbeziehungen oder hilft jeder jedem?“ In *Zusammenarbeiten, Mit Netzwerken professionell*, von Bauer, Petra / Otto, Ulrich (Hrsg.), S. 181-208. Tübingen: dgvt-Verlag, 2005 (Band 1 Soziale Netzwerke in Lebenslauf- und Lebenslagenperspektive).
- Peuckert, Rüdiger. *Familienformen im sozialen Wandel*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 2008, 7. Aufl.
- Pfeil-Zander, Claudia. „Die Logik der Kundenlaufwege.“ *Apotheke+Marketing*, Juni 2007: S. 24-27.

- Rerrich, Maria S. „Zusammenfügen, was auseinanderstrebt: Zur familialen Lebensführung von Berufstätigen.“ In *Riskante Freiheiten (Individualisierung in modernen Gesellschaften)*, von Beck, Ulrich / Beck-Gernsheim, Elisabeth (Hrsg.), S. 201-218. Frankfurt am Main: Suhrkamp Verlag, 1994.
- Rettenbach, Helene. „Gemeinschaftliches Wohnen - eine Einführung.“ In *Raus aus der Nische - rein in den Markt! (Ein Plädoyer für das Produkt "gemeinschaftliches Wohnen")*, von Schader-Stiftung / Stiftung trias (Hrsg.), S. 13-18. Darmstadt, Hattingen, 2008.
- Reutlinger, Christian u.a. „Neue Nachbarschaften in der S5-Stadt: Von der Metamorphose der nachbarschaftlichen Beziehungen im Quartier.“ In *S5-Stadt. Agglomeration im Zentrum (Forschungsberichte)*, von ETH Wohnforum, ETH Case (Hrsg.), S. 206-232. (zu erhalten unter: http://www.s5-stadt.ch/fileadmin/ebook/s5-stadt_ebook.pdf), 2010.
- Rips, Franz-Georg. „Wohnungsgenossenschaften - Potenziale und Perspektiven.“ *Wohnbund-Informationen*, III/2004: S. 6-7.
- Röhrle, Bernd. *Soziale Netzwerke und soziale Unterstützung*. Weinheim: Psychologie Verlags Union, 1994.
- Schelling, Hans Rudolf / Seifert, Alexander. *Internet-Nutzung im Alter (Gründe der (Nicht-)Nutzung von IKT durch Menschen ab 65 Jahren in der Schweiz)*. Züricher Schriften zur Gerontologie. Zürich: Zentrum für Gerontologie, 2010.
- Scherzer, Ulrike. „Hertha, ich geh' mal eben meine Runde" - Freiräume für ältere Menschen.“ *Wohnbund-Informationen*, 2004: S. 30-32.
- Schittich, Christian. „Altengerecht, integriert, flexibel.“ In *Integriertes Wohnen (flexibel, barrierefrei, altengerecht)*, von Schittich, Christian (Hrsg.), S. 8-9. Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser Verlag AG, 2007.
- Selle, Gert. *Die eigenen vier Wände (Zur verborgenen Geschichte des Wohnens)*. Frankfurt, New York: Campus Verlag, 1993.
- Siebel, Walter. „Die Zukunft der Städte.“ *Aus Politik und Zeitgeschichte "Stadtentwicklung"*, 26. April 2010: S. 3-9. Stadtentwicklung Zürich. *Nachbarschaftliches Umfeld und Lebensqualität für Kinder in Zürcher Quartieren*. Zürich, 2005. Statistisches Bundesamt (Hrsg.). *Bautätigkeit und Wohnungen (Mikrozensus - Zusatzerhebung 2006: Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte)*. Wiesbaden, 2008. — *Leben in Deutschland (Haushalte, Familien und Gesundheit - Ergebnisse des Mikrozensus 2005)*. Wiesbaden, 2006. Statistisches Bundesamt u.a. (Hrsg.). *Datenreport 2008 (Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland)*. Bonn, 2008a.
- SVW: Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Sektion Zürich. *Gemeinnütziger Wohnungsbau: Nutzen für Alle*, Mai 2005.
- Szydlík, Marc. *Lebenslange Solidarität? (Generationenbeziehungen zwischen erwachsenen Kindern und Eltern)*. Leske + Budrich, 2000.
- Teuteberg, Hans J. „Betrachtungen zu einer Geschichte des Wohnens.“ In *Homo Habitans (Zur Sozialgeschichte des ländlichen und städtischen Wohnens in der Neuzeit)*, von Teuteberg, Hans J. (Hrsg.), S. 1-24. Münster: F. Coppenrath Verlag, 1985.
- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. *Familienfreundliches Wohnen (Merkmale, Anforderungen, Beispiele)*. Hamburg: Hammonia-Verlag GmbH, 2006.
- Verein Haus Tabea / Hochschule Wädenswill. *Flexibles Wohnen im Alter (Lebens(t)raum Haus Tabea)*. Zürich: Editions à la Carte, 2006.
- Weber, Jos. „Strategien, Konzepte und bauliche Formen neuen Wohnens im internationalen Vergleich.“ In *Neue Wohnformen*, von Wüstenrot-Stiftung (Hrsg.), S. 22-39. Stuttgart, Berlin, Köln: Kohlhammer Verlag, 1999.
- Weeber + Partner (Institut für Stadtplanung und Sozialforschung). *Gemeinschaftliches Wohnen im Alter*. Stuttgart: Frauenhofer IRB Verlag, 2001. — *Neue Qualitäten Wohnen 50 plus (Anforderungen-Fakten-Beispiel)*. Berlin: Ernst Wasmuth Verlag Tübingen, 2010.
- Weeber und Partner (Büro für Stadtplanung und Sozialforschung). *Wohnhochhäuser heute*. Stuttgart: IRB Verlag, 1995.
- Wenz-Gahler, Ingrid. „Wohnen mit Kindern.“ In *Lernbereich Wohnen (Didaktisches Sachbuch zur Wohnumwelt vom Kinderzimmer bis zur Stadt - Grundlagen, Materialien, Lernbeispiele)*, von Andritzky, Michael / Wenz-Gahler, Ingrid (Hrsg.), S. 298-311. Reinbeck: Rowohlt Taschenbuch Verlag, 1979, Bd.1.
- WIG Winterthurer Institut für Gesundheitsökonomie. *Verbundlösungen für Pflege und Betreuung im Altersbereich*. Winterthur, 2010.
- Wullkopf, Uwe. „Gemeinschaftliches Wohnen in einer sich wandelnden Gesellschaft.“ In *Raus aus der Nische - rein in den Markt! (Ein Plädoyer für das Produkt "gemeinschaftliches Wohnen")*, von Stiftung trias, Schader-Stiftung (Hrsg.), S. 23-27. Darmstadt, Hattingen, 2008.

Internetquellen

- Age Stiftung. 2010. [http://www.age-stiftung.ch/Single.232+M5898c5676c1.0.html?&L=0&no_cache=1&sword_list\[0\]=meikirch](http://www.age-stiftung.ch/Single.232+M5898c5676c1.0.html?&L=0&no_cache=1&sword_list[0]=meikirch) (Zugriff am 19. November 2010).
- Barth, Stephan. *Soziale Unterstützung*. 1998. www.stephan-barth.de/Homepage-Aufsaeetze/Soziale%20Unterstuetzung.pdf (Zugriff am 31. Januar 2011).
- BFS: Bundesamt Für Statistik. 2010. www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/14/03/02/key/01.html (Zugriff am 24. November 2010).
- Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbH. CBT. <http://www.cbt-gmbh.de/content/haeuser/mehrgenerationen.html> (Zugriff am 08. November 2010).
- Credit Suisse. 2007. www.credit-suisse.com/realestatefunds (Zugriff am 19. November 2010).
- DZA: Deutsches Zentrum für Altersfragen. 2008. www.dza.de/nr_39284/sharedDocs/Publikationen/AS_2008_Familiale_GBbeziehungen,templated=raw,property=publicationFile.pdf/AS_2008_Familiale_GBbeziehungen.pdf (Zugriff am 28. November 2010).
- FHS Coburg, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren. *Wohnen in allen Lebensphasen (Aspekte der Anpassungsfähigkeit am Beispiel von Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus in Bayern)*. 2006 (zu erhalten unter: <http://www.experimenteller-wohnungsbau.bayern.de/pdf/wal-brosch.pdf>).
- Gemeinde Teufen. 2008. www.teufen.ch/xml_1/internet/de/application/d6/f254.cfm (Zugriff am 03. Dezember 2010).
- Göschel, Albrecht. „Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung.“ <http://www.fgwa.de/fileadmin/pdf/Beitr%C3%A4ge%20Vorstand%20etc./Vortrag%20Dr.%20A.%20G%C3%B6schel%20-%20Wohnen%20hoch%20drei.pdf> (Zugriff am 2. November 2010).
- Hieber, Anette u.a. „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter: Von der Idee bis zum Einzug.“ 2005a. (zu erhalten unter: http://www.georg-kraus-stiftung.de/download/wohnen_im_alter.pdf) (Zugriff am 5. Dezember 2010).
- Hradil, Stefan. „Schader-Stiftung.“ 2001. www.schader-stiftung.de/docs/bearb_wohnwandel_hradil.pdf (Zugriff am 02. August 2010).
- Kompetenznetzwerk Wohnen. 2010. http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de/sub/de/wissenspool/4_GemeinschaftlicheWohnformen/20080807-121156.php (Zugriff am 19. November 2010).
- Kremer-Preiss, Ursula. „Perspektiven aus der Expertenkommission "Wohnen im Alter".“ 2009. http://www.bag-wohnungsanpassung.de/tl_files/inhalte/Vortrag%20Kremer-Preiss%2020-11-09.pdf (Zugriff am 03. Dezember 2010).
- Otto, Ulrich. *Gemeinschaftliches Wohnen mit Älteren. Seniorengenossenschaften als geeignete Projektschmiede?* 1996. <http://www.ifsa.ch/wp-content/uploads/Otto-SG-Wohnen-in-Schweppe-100706.pdf> (Zugriff am 24. November 2010).
- Schmid, Peter. *Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz*. (zu erhalten unter: http://www.svw-zh.ch/resources/1/uploads/Die_WBG_der_CH_04.05.pdf), 2005.
- Siebel, Walter. „Ist Nachbarschaft heute noch möglich?“ 2009. http://www.reihenhaus.de/uploads/media/Essay_Prof._Siebel_Nachbarschaft.pdf (Zugriff am 23. November 2010).
- Stemmer, Karin. 2010. http://www.schader-stiftung.de/docs/3_vormittag_realisierung_gemeinschaftlicher_wohnprojekte-stemmer.pdf (Zugriff am 29. November 2010).
- Stiftung Liebenau (Hrsg.). *Alternative Konzeption und Finanzierung generationsübergreifender Wohn- und Quartierskonzepte*. Liebenau: (zu erhalten unter: http://www.stiftung-liebenau.de/uploads/media/Aufsatz_Alternative_Konzeption_und_Finanzierung_gemeinscha-205_01.pdf), 2007. (Zugriff am 03. Dezember 2010)
- Stiftung Liebenau (Hrsg.). *Lebensräume für Jung und Alt*. Tettang: (zu erhalten unter: http://www.st.anna-hilfe.de/uploads/tx_welebensraeume/Altenhilfe_Lebensraeume_39f02d.pdf), 2009. (Zugriff am 03. Dezember 2010)
- Urbanes Wohnen München e.V. www.urbanes-wohnen.de/typo3/urw/index.php?id=135 (Zugriff am 22. April 2008).
- Weeber + Partner (Institut für Stadtplanung und Sozialforschung). *Wohnen im Turm (Wohnhochhäuser für wen?)*. (zu erhalten unter http://www.stadtbaukultur-nrw.de/presse/reden/050215_WohnenImTurm_Weeber.pdf), 2005.
- Wohnkonzept James. 2007. www.james.ch

9. Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Spektrum des gemeinschaftlichen Wohnens (Eigene Darstellung) | 20 |
| Abbildung 2: Zusatzleistungen WBG (SVW 2005, 12) | 27 |
| Abbildung 3: Siedlung Davidsboden (http://davidsboden.ch/org_gross.html) | 30 |
| Abbildung 4: Umzüge im Alter (BMVBS, BBR "Wohnen im Alter" 2009, S.19)..... | 41 |
| Abbildung 5: Quartierskriterien (Eigene Darstellung, nach Großhans 2001) | 64 |
| Abbildung 6: Hausquerschnitt (Eigene Darstellung auf Grundlage der Projektkonzeption)... | 71 |
| Abbildung 7: Kraftwerk 1 (http://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/-entwicklungsgebiete/-zuerich_west/) | 76 |
| Abbildung 8: Regina-Kägi-Hof (http://daten.allreal.ch/presse/referenzbroschueren/rb-reginakaegihof.pdf) | 76 |
| Abbildung 9: Generationenhaus Köln (http://www.cbt-gmbh.de/content/main.html) | 79 |
| Abbildung 10: Einwohnerstatistik Teufen 2009 nach Geschlecht (Eigene Darstellung)..... | 84 |
| Abbildung 11: Einwohner 2005 und 2009 im Vergleich (Eigene Darstellung)..... | 84 |