Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

HOCHSCHULE
LUZERN

Technik & Architektur
FH Zentralschweiz

wohnbaugenossenschaften schweiz
regionalverband zürich

ÜBERBLICK

INNOVATIVE WOHNFORMEN

Kontext, Typologien und Konsequenzen

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)

1. EINLEITUNG 4
1.1. AUSGANGSLAGE 4
1.2. VORGEHEN 5

2. VERÄNDERTE WOHNBEDÜRFNISSE 7
2.1. TREIBER FÜR VERÄNDERTE WOHNBEDÜRFNISSE 7
2.2. AUSWIRKUNGEN AUF WOHNBEDÜRFNISSE 9

3. INNOVATIVE WOHNFORMEN: MOTIVATIONEN UND CASE STUDIES 13
3.1. GEMEINSCHAFTLICH ALS GRUNDHALTUNG 15
3.2. SPEZIFISCHE LÖSUNGEN FÜR BESTIMMTE LEBENSPHASEN 33
3.3. DURCHMISCHT UND INTEGRIERT 51
3.4. GEMEINSAM ALS MITTEL ZUM ZWECK 69
3.5. STATEMENT EINES BESONDEREN LEBENSSTILS 87
3.6. EXKURS: EXPERIMENTELLE ANSÄTZE 99

4. FAZIT 105
4.1. GRAFISCHE ANALYSEN 105
4.2. CHANCEN UND KONSEQUENZEN 114
4.3. THESEN/AUSBLICK 119

5. GLOSSAR 121

1. Einleitung

1.1. AUSGANGSLAGE

Gesellschaftliche Veränderungen sind nicht neu. Sie sind dem Menschenleben und der Gesellschaft immanent: Lebensmuster, Haushaltsformen, Arbeitsstrukturen und Mobilitätsverhalten verändern sich. Nicht von heute auf morgen und auch nicht spektakulär, aber Schritt für Schritt. Auch die plausiblen Prognosen für morgen und übermorgen sind allseits bekannt: Wir leben länger, wir werden relativ gesund alt, wir haben weniger Kinder. Dass es Wandel gibt, ist also kein neues Thema, die Frage, die wir uns aber immer wieder von Neuem stellen müssen: Den Wandel gestalten oder von ihm gestaltet werden? Denn all diese Änderungen der individuellen Lebensentwürfe und des gesellschaftlichen Lebens haben Konsequenzen: Für die Altersvorsorge, das Gesundheitswesen, die Kinderbetreuung und die Schulen und für das Familienleben, für Migration und Integration und schliesslich für die Art und Weise, wie wir wohnen werden. Wohnen ist immer Abbildung der gesellschaftlichen Veränderung, sei es durch den Bau von Ledigenheimen in Zeiten der Wohnungsnot Ende des 19. Jahrhunderts oder die Entwicklung der Frankfurter Küche nach den neusten Erkenntnissen zur Arbeitseffizienz. Es stellt sich auch heute die Frage: Wie möchten wir wohnen?

Zahlreiche Wohnprojekte aus dem In- und Ausland versuchen sich dieser Frage zu stellen: Sie testen neue Wohnformen aus, experimentieren mit Nutzungsprogrammen und Gemeinschaftseinrichtungen, integrieren und durchmischen, oder bieten spezifische Wohnlösungen für veränderte Lebensrhythmen oder bestimmte Lebensphasen an. Grund genug, nach möglichen Antworten zu suchen. Eine vollständige Abbildung aller Trends im Wohnungsbau ist in diesem Rahmen indessen weder angestrebt noch möglich. Ziel ist es, den interessierten Lesenden einen Überblick zu verschaffen.

Mit einem Glossar am Ende wird der Tatsache Rechnung getragen, dass der Haupttext zahlreiche Begriffe der Trendforschung und Wohnbautypologie streift, für die eine Definition notwendig ist.

1.2. VORGEHEN

Anhand dreier Nutzergruppen mit spezifischen Bedürfnissen wird zunächst erklärt, woraus die neue Mieterschaft besteht, welche neuen Bedürfnisse sich entwickelt haben und welche Anforderungen diese an die Wohnung und das Quartier stellen. Diese Nutzergruppen repräsentieren die aktuell grössten Veränderungen der Schweizer Gesellschaft. Ihre Bedürfnisse prägen Arbeitswelt, Haushaltszusammensetzung und Erwartungen an die gebaute Umwelt. Nachdem die veränderten Bedürfnisse an Wohnungen dargelegt worden sind, zeigt eine Auswahl von Projekten Wohnkonzepte und Organisationsformen, die über konventionelles Wohnen hinausgehen.

Es wurden Projekte ausgewählt, die eine Antwort auf ein bestimmtes Wohnbedürfnis geben. Dabei spielt das Baujahr weniger eine Rolle, sondern vielmehr, dass die Projekte konventionelle Wege verlassen haben. Zudem wurde darauf geachtet, auch weniger bekannte und dokumentierte Projekte zu zeigen.
Ein bewusster Fokus liegt auf einfallsreichen Organisationsformen, die durch Interviews mit Personen auf der Verwalterseite erschlossen wurden. Die gewählten Projekte werden in fünf Typologien gegliedert. Es ist eine Typologie der Motivation; die Gruppen sind nach der Hauptabsicht der Organisationsweise und Mieterauswahl benannt.

Tabellarisch werden die Projekte nach organisatorischen und architektonischen Faktoren beurteilt, wodurch gezeigt werden kann, wie stark sie eine oder mehrere der Motivationen aufweisen. Sie werden aber auch darauf untersucht, wie gut sie sich für die drei Nutzergruppen eignen. Das Fazit zeigt diesbezüglich auf, wie die anfangs formulierten Bedürfnisse mit den vorgestellten Projekten befriedigt werden können.

Familie beim Fernsehen, 1958, NARA

2. Veränderte Wohnbedürfnisse

2.1. TREIBER FÜR VERÄNDERTE WOHNBEDÜRFNISSE

Die immerzu wachsende Vielfalt von Lebensstilen lässt traditionell «vorgegebene» Lebensläufe an Wichtigkeit verlieren. In der Folge weisen auch Wohnbiografien immer mehr Brüche, Umwege und Experimente auf. Familiäre Bindungen sind loser als in der Hochzeit der bürgerlichen Kleinfamilie und immer mehr Menschen entscheiden sich bewusst für «Wahlfamilien» auf Zeit. Globalisierung und Digitalisierung führten und führen hierzulande unter anderem zu Wohlstand, Mobilität und neuen Arbeitszeitmodellen, was neue Möglichkeiten für individuelle Lebensgestaltung geschaffen hat. Durch Automatisierung und Outsourcing (ebenfalls Folgen von Globalisierung und Digitalisierung) werden aber auch soziale Unterschiede verstärkt. Im Folgenden sollen wesentliche soziale Veränderungen und Tendenzen sowie ihre Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse schlaglichtartig beschrieben werden.

Sinkende Haushaltsgrössen

Niedrige Geburtenzahl, zunehmende Scheidungen und steigende Lebenserwartung führen zu einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgrösse, was sich in einer Explosion der Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte zeigt. Durch die zunehmende Erwartung von Mobilität im und für den Beruf, steigt der Bedarf an Kurzzeit-Apartments («your home away from home») und «Wohnen auf Zeit». Individualisierung führt aber auch dazu, dass manche Paare trotz fester Beziehung bewusst räumlich getrennt leben («living apart together»). Die zunehmende Vereinzelung löst bei anderen Gegeneffekte aus, bei ihnen steigt das Bedürfnis nach Gemeinschaft.

Arbeitswelt im Wandel

Die bereits angedeutete Veränderung der Arbeitswelt hat verschiedene Ursachen und Auswirkungen. Hinter allgegenwärtigen Trendbegriffen wie Industrialisierung 4.0, Künstliche Intelligenz und Big Data stehen ganz konkrete Konsequenzen für Arbeitnehmer: Eine Zunahme von befristeten

Anstellungsverhältnissen und Arbeit auf Abruf, häufige Wechsel des Arbeitsorts oder Home Office. Hinzu kommen häufigere Stellenwechsel oder eine Kette von Wechseln zwischen Erwerbslosigkeit, Selbständigkeit und Anstellung. Neue Formen der Selbständigkeit entstehen oder Arbeitnehmer wählen eine Mischung von mehreren Stellen und privaten Projekten. Grundsätzlich wird von Mitarbeitern immer mehr Flexibilität und Mobilität erwartet und ihre Berufsbiographie ist weniger vorhersagbar (vgl. z. B. Schader Stiftung, 2013). Alle diese Veränderungen können durch den von ihnen ausgeübten Anpassungsdruck auch die soziale Ungleichheit verstärken.
Durch die ständige Erreichbarkeit vermischen sich Arbeits- und Privatleben immer stärker. Gerade für junge Familien kann dies eine starke Mehrbelastung bedeuten (Bundesrat, 2017).
Die Berufstätigkeit von Müttern und Vätern verändert ihrerseits die Arbeitsverhältnisse. Bei Doppelverdienereltern wird Teilzeitarbeit zunehmend beliebt. Arbeitgeber stehen unter Zugzwang, wollen sie in Zeiten des Fachkräftemangels auch gutausgebildete Mütter und Väter beschäftigen. Ergänzende Angebote für die Kinderbetreuung fehlen aber häufig noch.
Darüber hinaus ist Arbeit wieder vermehrt nicht nur eine Notwendigkeit zur Existenzsicherung, sondern auch Sinnstiftung. Beruf soll wieder Berufung sein und Work-Life-Balance ist in aller Munde. Gleichzeitig soll also neben der Arbeit ein erfüllendes Sozialleben möglich sein.

«Wie müssen und wollen wir wohnen, wenn das Zeitalter der Vollbeschäftigung sich dem Ende zuneigt?» (Himmelreich, 2018a)

Demographischer Wandel

Mit dem Älterwerden der geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit wächst der Anteil der pensionierten Bevölkerung überproportional. Ihre grosse Zahl macht aus der Bevölkerungspyramide einen Zwiebeldom. Die «neuen Alten» suchen Autonomie und Individualität: Sie sind meist noch bei guter Gesundheit und möchten so lange und so selbständig wie möglich in der eigenen Wohnung und im gewohnten sozialen Umfeld leben. Die Wohnung als zentraler Vollzugsort im Leben gewinnt damit an Bedeutung. Dank ihrer Fitness unterstützen Seniorinnen und Senioren ihre Kinder bei der Kinderbetreuung. Dies verstärkt den Trend weg von der Kern- und Kleinfamilie der 1950er Jahre und zurück zu stärkerer Integration aller Generationen.

Multiplikation der Lebensstile

Nicht nur im Beruf, auch im Familienleben gehen die Biographien auseinander. Die Formen des Zusammenlebens werden vielfältiger, nicht nur Familienbeziehungen, sondern auch bestehende Freundschaften, finanzielle Gründe oder gemeinsame Interessen führen zu gemeinsamen Haushalten. Der bewusste Verzicht aus ökologischen Gründen wird häufiger, sei es beim Konsum, dem Ressourcenverbrauch oder der privaten Wohnfläche.

Im Fokus

In den genannten Veränderungen lassen sich drei Nutzergruppen ausmachen, auf deren Bedürfnissen in dieser Broschüre das Augemerk liegt. Die neuen mobilen Arbeitnehmer stammen aus den Jahrgängen 1980–1995 und werden unter dem Begriff «Millennials» zusammengefasst. Sie sind mit den technischen Veränderungen aufgewachsen, fühlen sich nicht an traditionelle Lebensläufe gebunden und fügen sich dem schnelleren Lebensrhythmus. Sie sind die Arbeitnehmer, die flexibel und erreichbar sind, dafür aber sinnstiftende Arbeit einfordern. Wohnen spielt eine untergeordnete Rolle (Archdaily.com, 2018).
Mit «Familie 4.0» werden jene Familienverbände bezeichnet, die in den letzten Jahrzehnten vermehrt und teils neu aufgekommen sind. Sie gehen über die klassische Kleinfamilie der 1950er hinaus, sind Patchwork-, Regenbogen-, Eineltern-, Mehrgenerationen- und Wahlfamilien mit geteilten Interessen.
Die Generation der «Babyboomer» wurde von 1945–1964 geboren. Ihr Name geht auf den «Babyboom» nach der Zeit der Entbehrung und Unsicherheit im zweiten Weltkrieg zurück. Er dauerte dank dem Wirtschaftsaufschwung bis in die 1960er hinein. Durch ihre grosse Zahl können sie stärker auf ihre Bedürfnisse aufmerksam machen und sind eine wachsende Nutzergruppe für Vermieter und Dienstleistungsanbieter.

2.2. AUSWIRKUNGEN AUF WOHNBEDÜRFNISSE

Die sinkende Haushaltsgrösse steigert den Bedarf an kleinen Wohneinheiten, gleichzeitig suchen Alleinstehende aber auch nach «Räumen, die neue Formen der Gemeinschaft stimulieren» (Himmelreich, 2018). Viele der Alleinstehenden sind ältere Menschen, die ihren Altersphasen entsprechende Wohnungen mit bedarfsabhängigen Unterstützungs- und Vernetzungsan-

geboten benötigen. Auch sie haben ein Bedürfnis nach Gemeinschaft im Wohnumfeld. Nicht alle Pensionierten haben aber dieselben Möglichkeiten. Während die Einen durch ihre gute Gesundheit und teils sehr komfortable finanzielle Situation neue Bedürfnisse an ihre Umwelt anbringen können, sind andere auf bezahlbaren Wohnraum und starke Unterstützung im Alltag angewiesen.

Die sozialen Formen des Zusammenlebens werden vielfältiger, die Individualisierung schreitet voran. Der Wunsch nach Angeboten, die «spezifisch, doch offen für Aneignung» sind (Himmelreich, 2018b), wächst. Gesucht werden Wohnungen, die spezifische Bedürfnisse abdecken, aber auch Möglichkeiten zur Beteiligung bieten. Eine Diversifikation und Spezialisierung der Angebote entsteht. Gleichzeitig nimmt der bewusste Verzicht auf Wohnfläche zu. Wohnqualität geht nicht mehr proportional mit Wohnfläche einher, sondern wird aus Aneignungsräumen und Angeboten im Quartier geschöpft (Juppien/Zemp, 2018).

Mit der Zunahme von Doppelverdienerfamilien kommt ein Interesse an Nachbarschaften mit familienergänzenden Dienstleistungen auf. Familien suchen Wohnmodelle, die organisierte Nachbarschaftshilfe, aber auch Rückzug ermöglichen. Neue Familienformen profitieren von anpassbaren Angeboten.

Teils werden bisher häusliche Funktionen ausgelagert, gleichzeitig wird Heimarbeit wieder häufiger. Dies wirft auch Fragen zur Trennung von Arbeit und Freizeit auf.

Literatur

Archdaily.com (Equipo Editorial, übersetzt von Marina Gosselin) (2018): The 9 a Topics You Need To Know About in 2018. www.archdaily.com/889638/the-9-architecture-topics-you-need-to-know-about-in-2018 (17.07.2018).

Bundesrat (2017): Familienbericht 2017. Bern, 26. April 2017.

Himmelreich, Jorg (2018a): Editorial Wohnungsbau. Archithese, 48 (2), 3.

Himmelreich, Jorg (2018b): Spezifisch, doch offen für Aneignung, Archithese, 48 (2), 20 – 30.

Juppien, Angelika; Zemp, Richard (2018): Vokabular des Zwischenraums. Unveröffentlichter Schlussbericht Innosuisse-Projekt Interface Fassadenraum. Hochschule Luzern – Technik & Architektur.

Schader-Stiftung (2013): Architektur für Wohnprojekte – Impulse für innovative Wohntypologien?: www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/architektur-fuer-wohnprojekte-impulse-fuer-innovative-wohntypologien/ (16.07.2018).

MOTIVATIONSCLUSTER

3. Innovative Wohnformen: Motivationen und Case Studies

Aufgrund der identifizierten Wohnbedürfnisse und der gewählten Nutzergruppen wurden Motivationen gesucht, die innovative Wohnformen begründen. Die Namen der jeweiligen Motivationscluster, in die die untersuchten Wohnbauprojekte eingeteilt werden, beschreiben die gefundenen Motivationen, angelehnt an die Motivationscluster der Studie «Besondere Wohnformen» der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2012). Sie sollen hier kurz eingeführt und voneinander abgegrenzt werden.

In drei der Motivationscluster liegt der Fokus auf einer Art von gemeinsam organisiertem Wohnen. Bei «Gemeinschaftlich als Grundhaltung» wird die Gemeinschaft aus Prinzip gesucht. Sie ist Hauptmotivation für das Leben in der Siedlung, die Bewohnenden haben eine Form von Selbstorganisation. Projekte im Motivationscluster «Gemeinsam als Mittel zum Zweck» haben andere Voraussetzungen. Hier wohnen Menschen, die spezifische Bedürfnisse haben, die sie sich (aufgrund sehr besonderer Bedürfnisse oder beschränkter Ressourcen) deshalb leisten können, weil sie sie mit anderen teilen. Die klassische «Zweck-WG» ist ein Beispiel dafür. In diesen ersten beiden Motivationsclustern finden sich häufig homogene Gruppen zusammen. Demgegenüber steuern Projekte der Kategorie «Durchmischung und Integration» über Angebot und Mieteranforderungen, wer in der Siedlung wohnt. Das Ziel ist hierbei die Integration bestimmter Gruppen, also eine gewisse Heterogenität in der Bewohnerschaft herzustellen.

Projekte im Motivationscluster «Spezifische Lösungen für bestimmte Lebensphasen» bieten Wohnraum für bestimmte Bedürfnisse, oft auf Zeit. Sie geben Antwort auf wachsende Zielgruppen mit gleichen Bedürfnissen aufgrund ihres Alters oder ihrer Arbeitsverhältnisse.

Der Motivationscluster «Statement eines besonderen Lebensstils» bezeichnet schliesslich Projekte, die ihren Ursprung in den Anforderungen eines konkreten Lebensstils haben und diesen auch nach aussen verkörpern sollen.

Zum Schluss des Kapitels werden kurz experimentelle Ansätze vorgestellt, die als Denkanstoss in der Suche nach weiteren innovativen Wohnformen dienen können.

Literatur Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hrsg.) (2012): Studie Besondere Wohnformen. IBA Berlin 2020 Kurzüberblick/Projektrecherche «Besondere Wohnformen». Aachen.

Filmstandbild aus dem Film «Die Kommune», Prokino

Gemeinschaftlich als Grundhaltung

«Die Gemeinschaft mag zwar hin und wieder anstrengend und kräftezehrend sein. Doch stärker wirkt ein anderer Faktor: Die Gemeinschaft macht Spass. Die gestalteten Lebenswelten nicht allein zu geniessen und zu verantworten, sondern mit Gleichgesinnten zusammen, ist das stärkste Motiv der Menschen, die sich zum Wohnen zusammentun.» (Mensch, 2012)

Vor dem Hintergrund zunehmender Singularisierung und Individualisierung gibt es Menschen, für die der Mehrwert gemeinschaftlichen Zusammenlebens mit Gleichgesinnten an Bedeutung gewinnt. Zum Selbstverständnis solcher Modelle gehören neue Fomen der Mitwirkung. Diese kann schon im Planungsstadium beginnen, wenn künftige Bewohnende bereits miteinbezogen werden und ihre Wohnumwelt gemeinsam planen.
Die Bewohnenden werden nach gemeinsamen Zielen und Werten gewählt, denn auch Organisation und Verwaltung basieren im späteren Alltag auf aktiver Beteiligung in der Siedlungsgemeinschaft. Sind die Voraussetzungen und Ziele vereinbart, geniessen Bewohnende der betreffenden Siedlungen einen hohen Grad an Selbstbestimmung, verwalten sich selbst in flachen Entscheidungsstrukturen und können häufig gemeinsam über ein gewisses Budget verfügen.
Gibt es gemeinschaftliche Angebote im nahen Umfeld, wird auch häufig die individuelle Wohnfläche zugunsten gemeinsamer Räume reduziert.

Literatur Mensch, Kirsten (2012): Bericht zur Fachtagung «Gemeinschaften bauen. Veränderte Gesellschaft – neue Wohnformen» 9. Februar 2012, Darmstadt. Eine Zusammenfassung. Schader-Stiftung, S. 4.

Gemeinschaftlich als Grundhaltung: Fallbeispiel 1

Gross-WG Zwicky Süd, Dübendorf

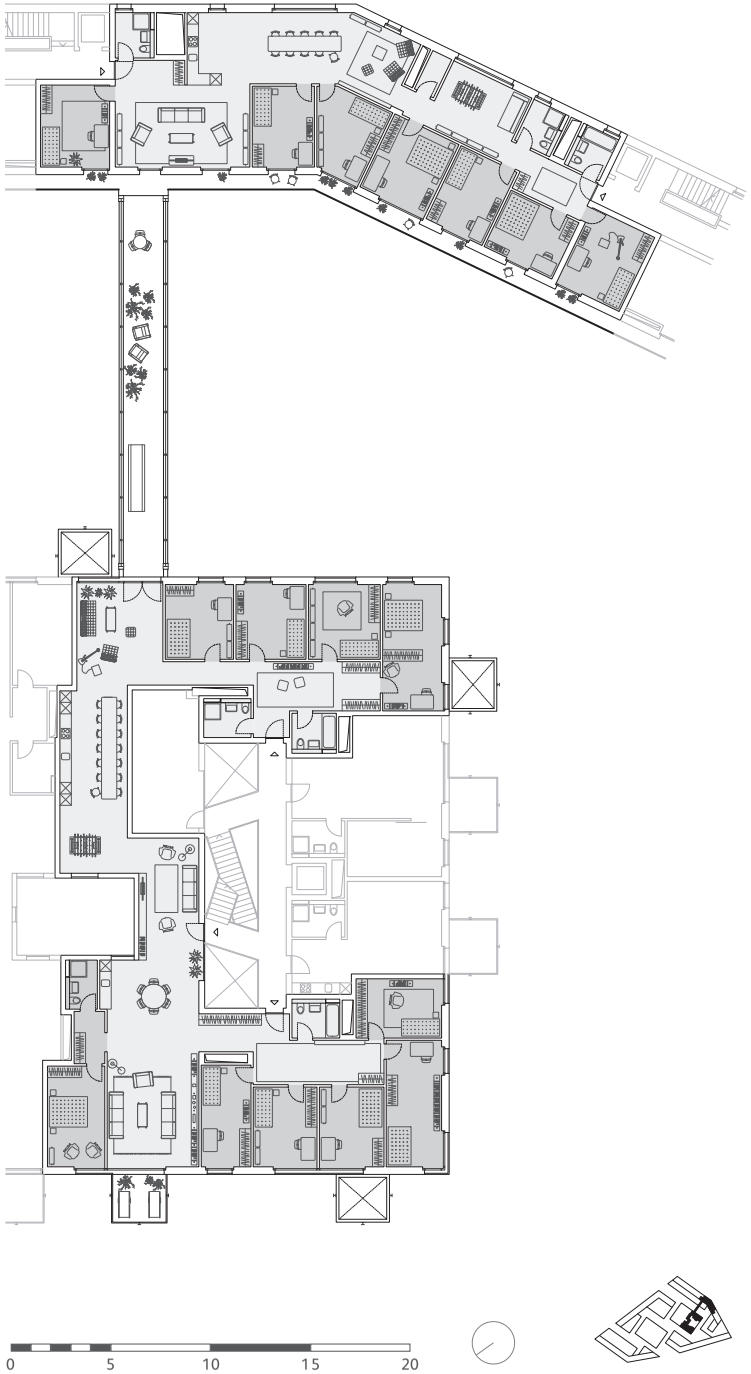
KENNDATEN	
Adresse	Am Wasser 4 8600 Dübendorf
Bauträgerschaft	Kraftwerk1
Rechtsform	gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft mit Sitz in Zürich
Architektur	Schneider, Studer, Primas Architekten
Erstbezug	Februar 2016
Raumprogramm	Kraftwerk1 ist einer von drei Bauträgern im Projekt mit einem vielfältigen Wohnungsspiegel in drei Gebäuden sowie Gästezimmern, Gewerberäumen im Rohbau, Gemeinschaftsräumen, Bibliothek und einer Werkhalle.

WOHNFORM

Wohnform-Variante	Gross-WG, 13.5 Zimmer-Wohnung, 430 m²
Inhaltliche Schwerpunkte	Im Grenzbereich zwischen Zürich, Wallisellen und Dübendorf hat die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 zusammen mit zwei Immobilienfirmen ihr drittes Projekt realisiert. Ziel ist es auch hier, bezahlbare Wohn- und Arbeitsflächen für vielseitige Lebens- und Wohnformen anzubieten und so eine soziale und altersmässige Durchmischung herbeizuführen. Drei gegensätzliche Bautypen (schlanke Scheiben, flache Hallen und tiefe Blöcke) bieten Raum für experimentelle Wohnformen wie z. B. Grosswohngemeinschaften. Hier konnte die Genossenschaft auf ihre Erfahrungen aus den ersten beiden Kraftwerk1-Siedlungen (Hardturm und Heizenholz) zurückgreifen.
Zielgruppen/ soziale Struktur	Allgemein: Zielgruppe der Genossenschaft sind Menschen, die gemeinsam leben und sich selbst organisieren wollen. Eine Charta, die einen hohen Stellenwert auf Solidarität und Selbstorganisation setzt, bildet das Gerüst für die Eigeninitiative der Bewohnenden. Einen weiteren Schwerpunkt bilden betreute Wohnformen. Kraftwerk1 entwickelt hier mit verschiedenen Institutionen Wohnangebote für betreuungsabhängige oder jugendliche Menschen, die auf Betreuung angewiesen sind. Ein weiterer Schwerpunkt soll das Verknüpfen von Wohnen und Arbeiten sein. WG-spezifisch: Zielgruppe sind Menschen, die eine familiäre Wohnform bei gleichzeitiger Berücksichtigung ihrer Individualität realisieren möchten.

ARCHITEKTUR & NUTZUNG

Charakteristika	Die Gross-WG ist Teil des Konzepts, Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsformen und Lebensphasen anzubieten. Ziel ist, den Mitgliedern der Gross-WG die Möglichkeit zu bieten, sich selbst zu konstituieren und sich mit dem gemeinschaftlichen Leben auf beschränktem Raum auseinandersetzen zu können. Dieser Anspruch findet in der Grundrissstruktur seine Entsprechung: Der Grundriss der Gross-WG mit einer Tiefe von ca. 30 m verortet die kommunikativen Wohnfunktionen wie Küche und Essen im Zentrum der Wohnung. Grosse Fenster zum gemeinsamen Erschliessungsraum und Lichthof schaffen Sicht- und Interaktionsbeziehungen zur Nachbarschaft des Blocks. Die Individualräume und zwei Wohnräume orientieren sich jeweils an den beiden Fassadenflächen zu den Aussenräumen der Siedlung. Die Grosswohnung verfügt über zwei Zugänge, mehrere Nasszellen und Teeküchen. So wurde einerseits dem Wunsch nach einem ausgewogenen Verhältnis zwischen individuellem Rückzugsraum durch Ausweichmöglichkeiten entsprochen. Andererseits wurde auf diese Weise auch eine bauliche Halbierung der Wohnung ermöglicht und den Brandschutzanforderungen durch die Einführung eines zweiten Brandabschnitts entsprochen. Der tiefe Grundriss der Wohnung, die damit verbundenen ungewohnten Licht- und Sichtverhältnisse sowie der verbindende Steg zu einer weiteren gegenüberliegenden WG bieten unkonventionelle Räume, die die WG zu verschiedenen Formen der Aneignung und zum experimentellen Umgang mit Raum inspirieren können.



Pläne: Schneider Studer Primas Architekten

BETRIEB UND ORGANISATION

Betriebskonzept und Hausordnung

Bereits bei der Planung des Projekts Zwicky Süd hat Kraftwerk1 künftige Mieter/innen miteinbezogen. An Konferenzen erarbeiteten und konkretisierten sie Ideen zu Nutzungen, Wohnformen, zu Ökologie oder Ausbaustandards. Dabei konnten auch Erfahrungen aus früheren Projekten genutzt werden. Der Betrieb der Siedlung lässt sich als selbstorganisiert und teilselbstverwaltet beschreiben. So gibt es keine Hausordnung, sondern eine Charta, die den hohen Stellenwert von Solidarität und Selbstorganisation formuliert. Somit wird z. B. die Nutzung der gemeinschaftlichen Räume durch die Siedlung selbst verwaltet. Es gibt eine Siedlungskommission sowie verschiedene Betriebs- und Arbeitsgruppen, die regelmässig Sitzungen und Plenen abhalten. Eine Betriebsgruppe kümmert sich z. B. um den Aussenraum, indem sie für die Pflege und die programmatische Weiterentwicklung sorgt. Ziel ist, Basis-Demokratie und Soziokultur entsprechend der Charta zu leben. Kraftwerk1 wird nach Bedarf bei Nutzungsfragen einbezogen. Bauliche Veränderungen oder mietrechtlich relevante Anpassungen werden von Kraftwerk1 unter Einbezug der Mietenden ausgeführt. Die Bewohnenden der Gross-WG sind selbstverständlich in der Siedlung engagiert und haben die gleichen Rechte und Pflichten, wie alle anderen Bewohnenden.

Vermietung und Verwaltung	Die Gross-WG bilden eine Sonderform der Vermietungspraxis. Sie gründen einen Verein, der Mietvertragspartner von Kraftwerk1 ist. Entsprechend dem Selbstverständnis der Genossenschaft organisiert sich der Verein selbstständig, was auch bedeutet, dass der Verein selbstständig die Mietenden aussucht und die Untermietverträge ausarbeitet, die dann der Verwaltung vorgelegt werden. Auch die finanziellen Aspekte wie etwa die Zahlung der Miete oder das Anteilkapital organisiert der Verein selbst. Zudem garantiert der Verein auch für die von der Genossenschaft definierte Mindestbelegung der Wohnung.
BEZAHLBARKEIT 13.5-Zimmerwohnung 430 m² freitragend Nettomiete CHF 7'521	Das Wohnprojekt bietet somit den Bewohnerinnen und Bewohnern die Gelegenheit, sich mit ihren Neigungen und Fähigkeiten in eine aktive Nachbarschaft einzubringen, was nicht nur von Jüngeren, sondern auch von Menschen in der Lebensphase um 50 angenommen wird. So bietet die Grosswohnung zehn Individualräume, die zur Zeit von elf Personen bewohnt werden. Neun Personen sind im Alter zwischen 25 und 50 Jahren. Seit Frühling leben auch ein Baby und ein Kindergartenkind in der WG. Es gibt Paare, Alleinerziehende und Singles.

BETRIEB UND ORGANISATION

Zusatznutzen/ wohnungsbezogene Dienstleistungen	Es werden keine Dienstleistungen wie Spitex oder Kantinenbetrieb angeboten. In der Siedlung gibt es Gewerbe, Werkstätten, Gemeinschaftsräume, Gästeräume usw. Es werden zudem allerlei weitere Aktivitäten wie gemeinsames Kochen, Tanzgruppen, Kinder-Club und eine Bibliothek angeboten. All dies organisiert die Siedlung selbst.

INTERVIEWS Marianne Gadient, Kraftwerk 1, Immobilienbewirtschaftung, 14.08.2018.

QUELLEN www.kraftwerk1.ch
www.zwicky-sued.ch
www.schneiderstuderprimas.ch

© Ute Zscharnt

Gemeinschaftlich als Grundhaltung: Fallbeispiel 2

Spreefeld, Berlin

KENNDATEN	
Adresse	Wilhelmine-Gemberg-Weg 10/12/14, 10179 Berlin, Deutschland
Bauträgerschaft	Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin eG
Rechtsform	Genossenschaft
Architektur	2007 – 2013 (Neubau)
Erstbezug	2013
Raumprogramm	64 Wohnungen
Bezahlbarkeit	Genossenschaftseinlagen, KFW Zuschüsse ermöglichen bezahlbaren Wohnraum

WOHNFORM

Wohnform-Variante	Co-Housing
Inhaltliche Schwerpunkte	Nach dem Scheitern eines Investorenprojektes, welches die Privatisierung von öffentlichem Boden weiter vorangetrieben hätte, stellte sich die Frage, was an seiner Stelle gebaut werden könne. Die Gewährleistung für die Bezahlbarkeit des Wohnraums und das Credo «Spreefeld für alle» sind die Schwerpunkte dieses Projektes.
Zielgruppen/ soziale Struktur	Aus den Schwerpunkten definieren sich auch die Zielgruppen mit Interesse am Projekt. Die Nutzungsweise (Familien, Alleinlebende, Wohngemeinschaften) der Wohneinheiten ist aber keiner spezifischen Zielgruppe zugeordnet. Ziel ist bezahlbarer Wohnraum durch eine hohe Flächeneffizienz und reduzierte individuelle Wohnfläche pro Person. Gemeinsam nutzbare Flächen bilden hierzu einen Ausgleich und dienen dem sozialen Austausch ohne individuelle Wohnbedürfnisse einzuschränken. Der öffentliche Zugang zur Spree, sowie öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss reflektieren das Verantwortungsgefühl für die Nachbarschaft. Das Projekt will nicht eine spezifische Bewohnerschaft ansprechen. Die Bewohnerschaft ist seit Bezug sehr stabil, bisher hat in den 64 Wohnungen nur ein Mieterwechsel stattgefunden. Die Bewohnerschaft ist bunt durchmischt (vom Neugeborenen bis zum 70-Jährigen, unterschiedlichste Nationen, Arbeitssuchende und Vermögende).

© Ute Zscharnt

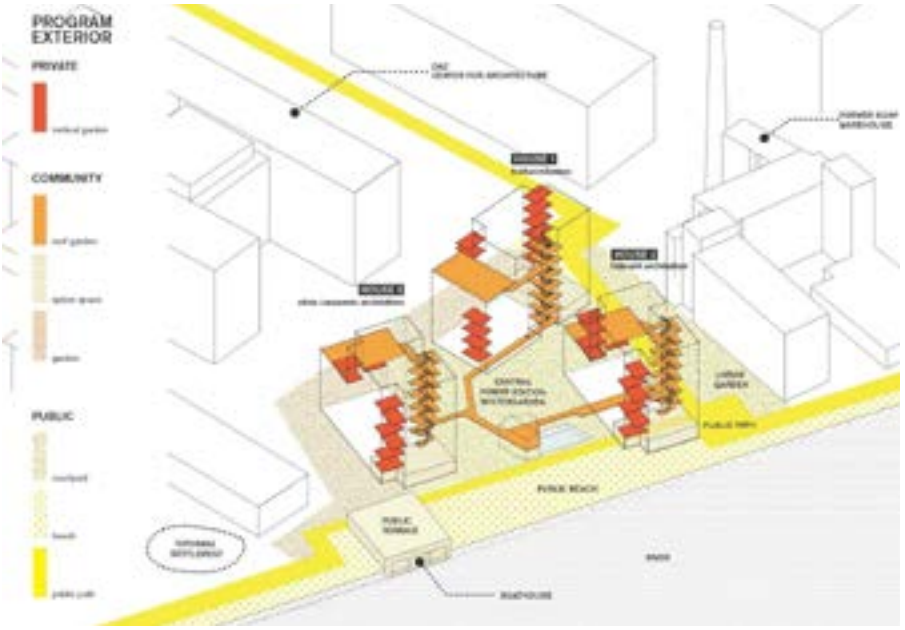
ARCHITEKTUR UND NUTZUNG

Charakteristika

Das Projekt Spreefeld bestehet aus drei Baukörpern von drei Architekturbüros. In enger Zusammenarbeit mit den Initiatoren und zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen geplant, zeichnet es sich durch den Mix von Homogenität und Heterogenität aus. Durch gemeinsam festgelegte Standards erfahren die Baukörper einen äusserlichen Zusammenhalt, der zu einer baulichen Identität führt. Zusätzlich erhielten die Architekturbüros aber sogenannte «wildcards». Diese dienten der Gestaltungsfreiheit in jedem Baukörper. Der dauerhaft gewährleistete öffentliche Zugang zum Spreeufer, wie auch das öffentlich nutzbare Bootshaus oder ein Teil der nutzungsneutralen Erdgeschossflächen können individuell gemietet und gestaltet werden.

Standardisierte Bauteile, neu definierte Ausbauqualitäten, die übliche Standards hinterfragen und der von Architektinnen und Architekten und Genossenschaft erarbeitete Wohnungskatalog tragen zur Bezahlbarkeit des Wohnraums bei.

Die Siedlung bietet unterschiedliche Wohnungstypen und -grössen. Auch die Wohnform der Clusterwohnung findet Beachtung. Über einen sich durch das Geschoss ziehenden Gemeinschaftsraum werden 1 – 2 Zimmerappartements erschlossen. Somit sind individuelle Freiheiten in der Wohnraumgestaltung mit Begegnungsflächen verbunden.



Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten

BETRIEB UND ORGANISATION

Betriebskonzept und Hausordnung	Von Anfang an waren die Genossenschaftsmitglieder mit Hilfe eines Kuratorenteams an der Projektierung beteiligt. Ein Drittel der Nutzungen im Erdgeschoss wurden von den Architektenteams unausgebaut belassen, um dadurch den Bewohnenden die Möglichkeit zu geben, selbst zu entscheiden, welche Nutzungsart darin stattfinden sollte. Es gibt keine Hausordnung, die unterschiedlichen gemeinschaftlich genutzen Räume sind ehrenamtlich organisiert, dies funktioniert zur Zeit sehr gut, setzt aber grosses Engagment voraus.
Vermietung und Verwaltung	Bei der Erstbesetzung wurde teilweise gelost, um zu vermeiden, dass sich eine zu homogne Bewohnerschaft bildet, oder existierende Freundeskreise oder Freunde von Freunden bevorteilt werden. Die Räume im Erdgeschoss, sowie das Bootshaus können über die Webseite der Genossenschaft Spreefeld gemietet werden. Zudem befinden sich Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Sie werden nur vermietet, solange der Zweck der Miete nicht vordergründig profitorientiert ist und er sich mit den Grundsätzen der Genossenschaft deckt.
Zusatznutzen/ wohnungsbezogene Dienstleistungen	Neben den Gemeinschaftsflächen in den Wohngeschossen wurden im Erdgeschoss sogenannte Optionsräume geschaffen. Diese wurden individuell von der Bewohnerschaft für unterschiedliche Nutzungen, wie eine professionelle Grossküche oder einen Werkraum, ausgebaut. Dafür wurde das Budget für die Fassade des EG zur Verfügung gestellt. Die Bewohnenden übernahmen dann den Fassaden- und Ausbau in Eigenregie.

© Eric Tschernow

QUELLEN

ARCH+, Ausgabe 232, Seite 62 – 69.

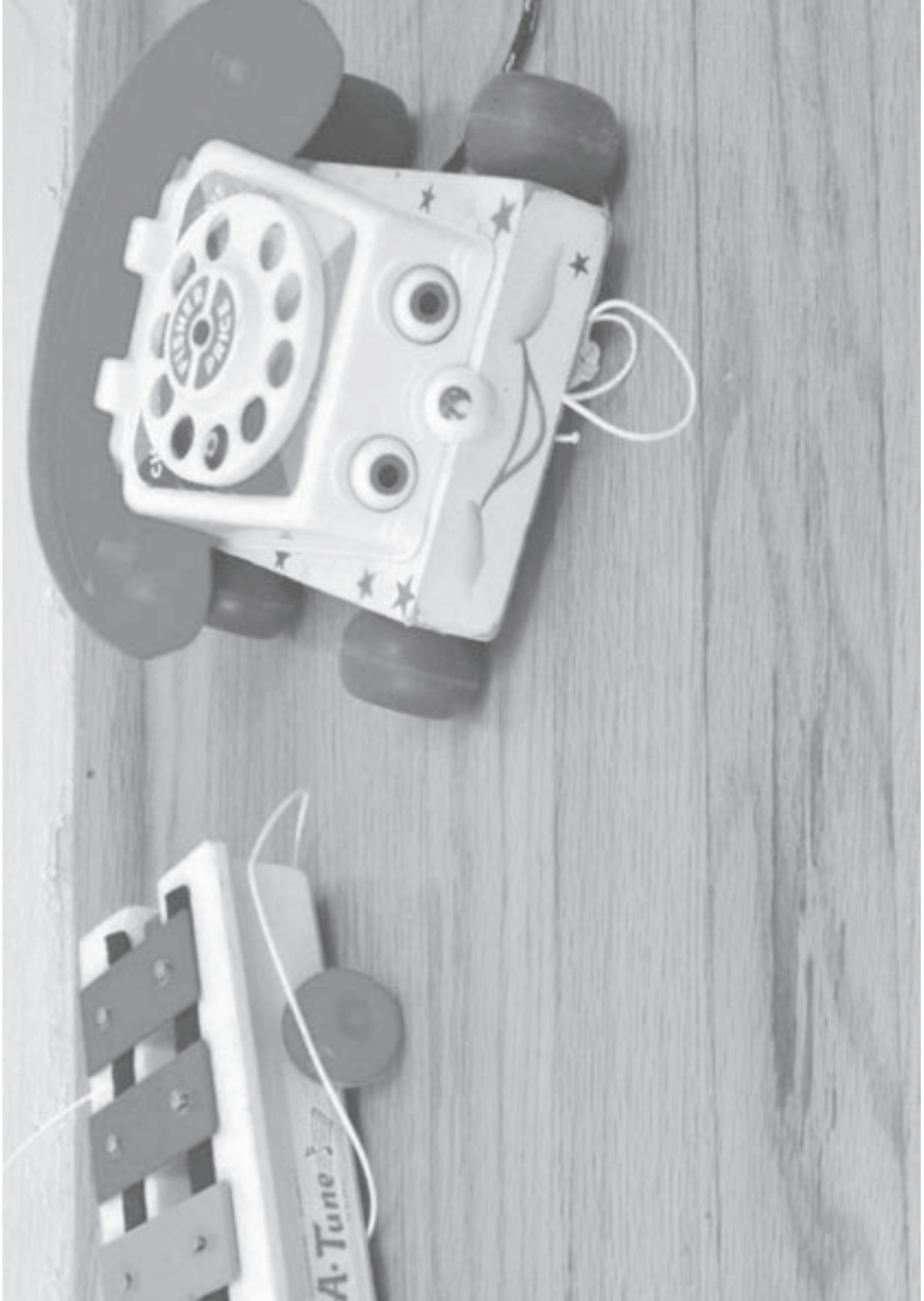
Dömer, K; Drexler, H.; Schultz-Granberg, J. (2016): Bezahlbar. Gut. Wohnen.

«Coop Housing at River Spreefeld/Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten» 17 Jan 2015. ArchDaily. www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten/, ISSN 0719-8884, 08.08.2018.

www.bauwelt.de/themen/bauten/Deutsche-Architekturzentrum-DAZ-Spreefeld-Berlin-2172539.html, 08.08.2018.

www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektdetails.html?uid=20292, 08.08.2018.

Korrespondenz Christian Schöningh, Carpaneto Schöningh Architekten, 01.10.2018.



Vintage Fisher Price Toys ,Anonym, Ebay

Spezifische Lösungen für bestimmte Lebensphasen

Eine wachsende Zahl von Mietenden sucht neue Lösungen für spezifische Lebenssituationen. Für Arbeitnehmende beispielsweise stellen heutige Arbeitsstrukturen, Mobilitätserwartungen und flexible Zeitmodelle eine Herausforderung dar, die ihre Arbeits- und Wohnumwelt prägen. Die Wohnung wird für manche zur blossen Zwischenstation. Wohnen auf Zeit mit wohnungsbezogenen Dienstleistungen bietet hier eine sehr spezifische Lösung, die hilft, den Alltag zu organisieren. Seien dies Concierge-Angebote oder gemeinschaftliche Bereiche für Austausch mit anderen.

Neue Ansprüche stellt auch die wachsende Gruppe der «neuen Alten» aus der Generation der Babyboomer. Bei immer längerer Lebenserwartung wird die Wohnung mit ihrer Umgebung zum Zentrum ihrer Welt; der Ort, an dem sich die meiste Zeit ihres Alltags abspielt. Dabei wehrt sich diese Generation, nach der Pensionierung auf das Abstellgleis geschoben zu werden und lebt häufig weiterhin aktiv. Aber auch sie profitieren mit zunehmendem Alter von Dienstleistungen, die zur Wohnung gebucht werden können. So können sie so lange wie möglich so selbstständig wie möglich bleiben, sei das in der eigenen Wohnung oder in Pflegewohngruppen, die verschiedene Abstufungen der Alltagshilfe ermöglichen.

Für die Generation Babyboomer wird das Wohn- und Lebensumfeld vermehrt zum zentralen Vollzugsort. Die flexiblen Arbeitnehmenden der Generation der «Millennials» sind hingegen «überall und nirgends» zu Hause. Für beide gibt es Angebote für ein Wohnen auf Zeit, solange die betreffende Lebensphase anhält.

© Roland Bernath

Spezifische Lösungen für bestimmte Lebensphasen:
Fallbeispiel 1

MinMax, Opfikon

KENNDATEN	
Adresse	Boulevard Lilienthal 5, 80152 Opfikon Schweiz
Bauträgerschaft	moyreal immobilien ag (ehemals Careal Immobilien AG)
Rechtsform	Privater Eigentümer (Immobilien AG)
Architektur	Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten
Erstbezug	2016
Raumprogramm	rund 100 Kleinwohnungen, 3 Clusterwohnungen

WOHNFORM	
Wohnform-Variante	Wohnen auf Zeit, Wohngemeinschaften
Inhaltliche Schwerpunkte	Anonymität vs. Gemeinschaft. Das Angebot an kleinen Wohnungen und für temporäres Wohnen ergänzen.
Zielgruppe und soziale Struktur	Das Angebot an kompakten Wohnungen mit ca. 40 m² und Clusterwohnungen richtet sich an Single- und Paarhaushalte. Moderate Mieten sprechen die Generation der Millennials an. Die Kleinwohnungen reagieren auf den wachsenden Bedarf von Wochenaufenthaltern, die relativ kostengünstigen und kompakten Wohnraum suchen.

© Roland Bernath

ARCHITEKTUR UND NUTZUNG

Charakteristika

Der Fokus des Projektes liegt darauf, dem zunehmenden Bedarf an Kleinstwohnungen zu entsprechen und um eine öffentliche Infrastruktur zu ergänzen. Der gemeinsame Innenhof hat keine festgeschriebene Nutzung und soll frei bespielt werden können. Ein eingestellter Körper mit Waschsalon und Gemeinschaftsküche markiert die gemeinschaftliche Nutzung.

Der Typus der Kleinwohnung vereint auf kleinem Raum Schlafbereich, Küche und Bad. Oblichter in den Innenwänden erweitern die Wohnung optisch. Die Wohnungen sind entweder zweigeschossig oder weisen eine Raumhöhe von 3 m auf. Im Erdgeschoss werden durch eine Raumhöhe von 4.5 m unterschiedliche Gewerbenutzungen möglich.

© Roland Bernath

BETRIEB UND ORGANISATION

Betriebskonzept und Hausordnung	Im Gegensatz zu vollmöblierten Business Apartments wird die individuelle Gestaltung der Wohnung ermöglicht.
Vermietung und Verwaltung	Über eine siedlungseigene Webseite werden freie Wohnungen ausgeschrieben. Es wird hier ausserdem eine Plattform angeboten, die es ermöglicht, Einrichtungsmodule individuell planen zu lassen und zu erwerben.
Zusatznutzen/ wohnungsbezogene Dienstleistungen	Das Projekt legt den Fokus auf das Austarieren von Anonymität und Gemeinschaft. Infolgedessen sind die gemeinschaftlichen Einrichtungen überwiegend im eingestellten Körper des Innenhofes untergebracht. Kontakte sollen ohne Zwang erfolgen, so führen beispielsweise Laubengänge zu spontanen Treffen mit anderen Bewohnenden. Als Gemeinschaftsflächen sind ein Waschsalon, eine Dachterrasse mit Grill, Veloräume mit Werkzeug und ein Partyraum mit Küche (nicht in der Miete inbegriffen) vorhanden.

Plan: Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten

QUELLEN

www.hochparterre.ch/nachrichten/wettbewerbe/blog/post/detail/40-quadratmeter-pro-person/1368543595/, 09.08.2018.

www.glattpark.ch/grundlagen/index.php?f=facts&p=history, 09.08.2018.

www.emi-architekten.ch/projekt/glattpark/, 09.08.2018.

Korrespondenz mit Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG, 21.09.2018.

Korrespondenz mit Niels Lehmann, Uto Rem, 12.10.2018.

www.winkelhalden.ch/projekt

Spezifische Lösungen für bestimmte Lebensphasen:
Fallbeispiel 2

Winkelhalden, Oberrieden

KENNDATEN	
Adresse	Winkelhaldenstrasse, 8942 Oberrieden, Schweiz
Bauträgerschaft	Aktiengesellschaft als Träger
Rechtsform	Aktiengesellschaft als Gesellschaftsform
Architektur	Voraussichtliche Fertigstellung 2021
Erstbezug	2021
Raumprogramm	Haus A – E, unterschiedliche Wohnungstypen
Bezahlbarkeit	Eigenkapital (Aktienkapital) ca. CHF 180.000 – 300.000 je Wohnung

WOHNFORM

Wohnform-Variante	Co-Housing
Inhaltliche Schwerpunkte	Der Fokus des Projektes liegt auf Partizipation und auf hochwertigen Gemeinschaftsflächen. Dies unter der Voraussetzung Boden ressourcenschonend zu nutzen und private Wohnfläche zugunsten von gemeinschaftlichen Bereichen zu reduzieren.
Zielgruppe und soziale Struktur	Die «Babyboomer-Generation». Das Modell spricht eine Bewohnerschaft an, welche ihre «3. Lebensphase» aktiv gestalten will und Wert auf Gemeinschaftsflächen legt. Hierfür sollen sie Kapital beispielsweise aus dem Verkauf zu gross gewordener Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, der 2. Säule etc. in dieses Wohnkonzept investieren. Das Angebot spricht damit vornehmlich finanziell gut situierte Menschen in der 2. Lebenshälfte an.

www.winkelhalden.ch/projekt

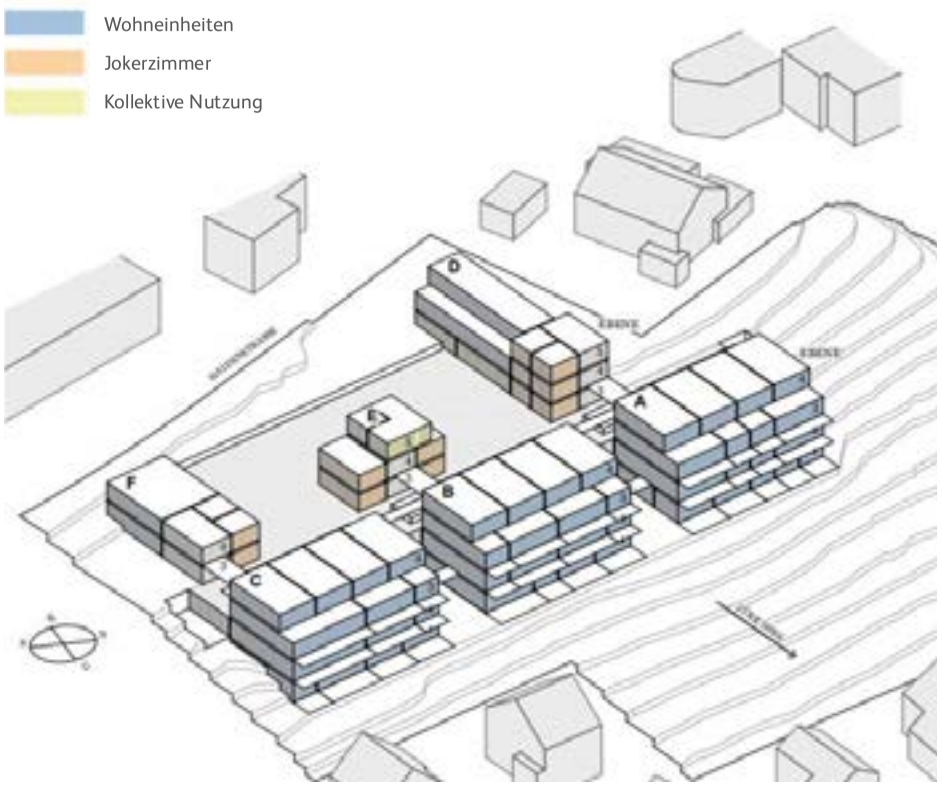
ARCHITEKTUR UND NUTZUNG

Charakteristika

Mit dem Projekt Winkelhalden sollen innovative Wohnformen für die «3. Lebensphase» entwickelt werden. Es entstand durch die Initiative eines Erben des Grundstücks.

Das Projekt gliedert sich in einzelne Baukörper, die gemeinsam einen Aussenraum bilden, der als zentrales Element des Projektes verstanden wird. Die durchlässige Bebauungsstruktur soll den Bezug zum umliegenden Quartier und zum See ermöglichen. Unterschiedliche Privat- und Öffentlichkeitsstufen im Aussenraum sollen Begegnungsräume verschiedener Art schaffen. Zusammen mit den Gemeinschaftsräumen ist er als Gegenpol zum Rückzug in der Wohnung gedacht und wird als ein Ort für gemeinschaftliche Aktivität und Treffpunkt verstanden.

Das Projekt basiert auf Einheiten, die flexibel zu Wohneinheiten verbunden werden können. Die Wohneinheiten Typ A bis C sind zudem in sich flexibel. So sollen durch standardisierte Module verschiedene Ausstattungen und Raumaufteilungen realisiert werden können.



www.winkelhalden.ch/projekt

BETRIEB UND ORGANISATION

Betriebskonzept und Hausordnung	Für die Realisierung und den Betrieb des Projektes ist eine Aktiengesellschaft gegründet worden. Darin richtet sich das Stimmrecht nach der Anzahl Aktien. Der Verwaltungsrat delegiert über die Geschäftsleitung den Alltagsbetrieb an den Bewohnerverein. An der Bewohnerversammlung zählt die Kopfstimme. Dieser Rechtsform liegt ein gemeinschaftlicher Gedanke zugrunde, der von Anfang an prägend war. Im Gegensatz zu Stockwerkeigentümern, sind die Bewohnenden Aktionäre und sollen dadurch weniger auf ihre privaten Wohnungen fokussiert sein. Die Aktiengesellschaft verfolgt einen (moderaten) Gewinn. Die Aktie kann gehandelt werden, womit die Initianten auch bewusst eine andere Klientel ansprechen möchten, als beispielsweise Genossenschaften. In den Wohnungen werden ausschliesslich die Aktionäre der Siedlung wohnen. Sie verpflichten sich, nach Fertigstellung innerhalb von drei Monaten einzuziehen, wodurch man sich eine rasche Belebung der Siedlung erhofft. Wechseln die Aktien den Besitz, können die Wohnungen für maximal zwei Jahre auch an temporär Mietende wie Studierende oder Expats vermietet werden. Die Miete ist auf Basis der effektiven Kosten kalkuliert und kann deshalb durch Mitwirkung im Bewohnerverein beeinflusst werden. Ein Aktionärsbindungsvertrag hält das kooperative Konzept fest und soll seine Umsetzung gewährleisten.
Vermietung und Verwaltung	Für Mietanfragen bei Erstmietern wurden genaue Auswahlkriterien festgelegt. Darunter Finanzierungsmöglichkeiten, Flexibilität beim Einzugstermin, Altersdurchmischung, ausgewogene Mischung von Ein- oder Mehrpersonenhaushalten, Suffizienz im Bezug auf die individuelle Wohnfläche, Mobilitätsverhalten etc. Die Wohnungen werden von den Aktionärinnen und Aktionären kostendeckend von der Winkelhalden AG gemietet. Eigentümer sind die Bewohnenden über ihre Aktien. Sie sind also anteilsmässig beteiligt. Aktionär werden kann, wer mindestens 35% des Wertes der bewohnten Wohnung aus Eigenmitteln investieren kann. Die Nachfolge bei Tod und die Fluktuation der Bewohnenden und Aktionäre werden im Aktionärsbindungsvertrag geregelt.
Zusatznutzen/ wohnungsbezogene Diensleistungen	Gemeinschaftseinrichtungen nehmen eine zentrale Rolle in dem Projekt ein. Geplant sind eine Lounge, ein Bistro, eine Werkstatt/Atelier, ein Mehrzweck-/Musikraum und Joker-Zimmer. Das Bistro sieht beispielsweise einen Mittags- und Abendtisch vor, für den man sich auch von extern online anmelden kann. Auch beim Joker-Zimmer soll eine Anmietung von extern möglich sein. Im Aussenraum sind gemeinschaftliche Flächen für die partizipative Bewirtschaftung vorgesehen.

INTERVIEW Beat Stünzi, Initiator des Projektes, 21.08.2018.
Korrespondenz Beat Stünzi, 02.10.2018.

QUELLEN http://winkelhalden.ch/projekt/#section-vision, 23.08.2018.

gemischter Blumenstrauss, Kristina Paukshtite

Durchmischt und integriert

«Ein aktives Zusammenleben der Generationen verbessert das gegenseitige Verständnis, steigert die Wertschätzung, das Sicherheitsgefühl und die Lebensqualität. Wir versuchen eine lebendige Nachbarschaft auch mit dem umliegenden Quartier anzustreben und zu pflegen.» (Giesserei, o. J.)

Verstärkte sozio-ökonomische Unterschiede führen zu Vereinzelung von Individuen und Segregation ganzer Gruppen. Im Umgang mit Benachteiligten findet aber ein Umdenken statt und Fragen sozialer Mischung, Beteiligung und Integration sind Tagesthemen. Integrierende Projekte haben das Ziel, Menschen, die sonst in der Gesellschaft an den Rand gedrängt werden, mit einzubeziehen. Dazu gehört, sie in ihrer Selbstbestimmung zu fördern und im Alltag zu unterstützen. Damit sollen Offenheit und Toleranz gegenüber dem Fremden erreicht werden (vgl. z. B. Kompetenzzentrum 2008, 21). Dieses Ziel beschränkt sich nicht auf die Integration von Immigranten, von der heute viel gesprochen wird. Auch Altersgruppen und Einkommensstufen sind einander fremd, Menschen mit Behinderung sind unsichtbar. Letztere zum Beispiel können mit kompetenter Hausbetreuung in einem vielfältigen Umfeld, statt in einem Heim leben. «Durchmischt und integriert» sind Projekte, die Brücken zu schlagen versuchen und mit einem bewussten Angebot und gezielter Auswahl die Mieterstruktur beeinflussen.

Literatur

Giesserei (o. J.): Kredo der Giesserei: www.giesserei-gesewo.ch/siedlung/siedlungskonzept (27.09.2018).

Kompetenzzentrum «Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen» (2008): Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt. Bonn.

Durchmischt und integriert: Fallbeispiel 1

Brahmshof, Zürich

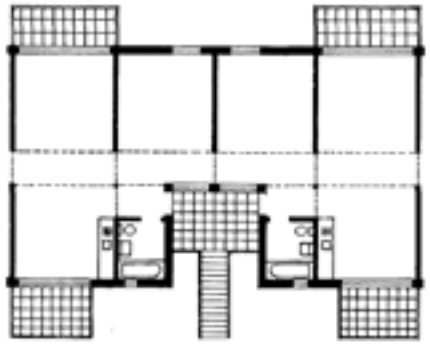
KENNDATEN	
Adresse	Brahmsstrasse 22 – 44, 8003 Zürich
Bauträgerschaft	Evangelischer Frauenbund Zürich efz
Rechtsform	gemeinnütziger kantonaler Verein gemäss ZGB 60ff mit Sitz in Zürich
Architektur	Walter Fischer/Kuhn Fischer Partner
Erstbezug	1991
Raumprogramm	65 Wohnungen, Gästezimmer, Kita, Gemeinschaftsraum, Geschäftsstelle efz, Restaurant und Catering, diverse Büroräume, Tagungs-, und Schulungsräume, Gemeinschaftsgärten, Hobbyräume

WOHNFORM

Wohnform-Variante	Gemeinschaftliches Wohnen
Inhaltliche Schwerpunkte	Das Projekt legt besonderen Fokus auf die Durchmischung und Integration unterschiedlicher Nutzerinnen und Nutzer. Früher bestand Anspruch, dass sich die gesamte Mieterschaft an gemeinschaftlichen Aktivitäten und Arbeiten beteiligt. Heute geht es mehr um die individuellen Bedürfnisse und eine freiwillige Beteiligung der Bewohnenden.
Zielgruppen/ soziale Struktur	Mit dem Mix aus freitragenden und subventionierten Wohnungen unterschiedlicher Grösse ist der efz bestrebt, eine Durchmischung der Mieterschaft zu leisten und gleichzeitig für die Integration sozial Benachteiligter zu sorgen. Zur Zielgruppe gehören Familien mit Kindern, Ein-Eltern-Familien, Alleinstehende, Jugendliche, Menschen mit körperlicher oder psychischer Beeinträchtigung und Seniorinnen und Senioren. Durch den vielfältigen Mietermix soll eine integrierende Wirkung erzeugt werden. Im Moment der Studie (Sommer 2018) überwiegen noch die «neuen Alten» oder «Babyboomer», werden aber je länger desto mehr von «Familien 4.0» abgelöst – «Millennials» sind auch vertreten, aber klar in der Unterzahl. Mit einem Neubauprojekt auf dem gleichen Areal möchte der efz ein spezielles Wohnangebot für ihre «Babyboomer» schaffen, während ihre erwachsenen Kinder mit ihrer Familie in die grössere Wohnung einziehen, u. a. mit dem Ziel, innerfamiliäre Hilfestrukturen im Wohnquartier zu ermöglichen.

ARCHITEKTUR & NUTZUNG

Charakteristika	Der Anspruch der Bauträgerschaft, Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsformen und Lebensphasen anzubieten, findet nicht zuletzt in der flexiblen Grundrissstruktur ihre Entsprechung: Der Grundriss basiert auf nutzungsneutralen Individualzimmern gleicher Grösse (14 m²) und mit quadratischem Grundriss, sodass diese unterschiedliche Nutzungen aufnehmen können. Wohnungen können zusammengelegt und einzelne Zimmereinheiten dazugeschaltet oder abgetrennt werden. Die mögliche Schaltbarkeit von Räumen wurde bisher fünfmal realisiert. Zwei benachbarte Wohnungen müssen dafür gleichzeitig ihren Bedarf ändern, was freilich eher selten der Fall ist. Ein weiteres Hindernis stellen die Förderkriterien der Stadt Zürich mit ihren genau festgelegten Haushalts- und Wohnungsgrössen dar. Deshalb profitieren nur die freitragenden Wohnungen von dieser Flexibilität. Im Brahmshof gibt es aber auch niederschwelligere Angebote der Nutzungsflexibilität, welche auch nicht nur den Erstmietenden vorbehalten sind: Der im Prinzip hierarchielose und zweiseitig orientierte Tagesbereich ist so ausgelegt, dass er immer wieder durch die Bewohnenden unterteilt werden kann, was in den beobachteten Wohnungen durch raumhohe Möbel, Vorhänge bis hin zu Trennwänden geschieht. Das Gleiche gilt für die Essküche, bei der lediglich die Nassinstallationen fest sind, während die restlichen Küchenkorpi und der Kühlschrank mobil sind, sodass die Bewohnenden selbst bestimmen können, wie gross sie ihren Koch- und Essbereich gestalten möchten.



ANPASSUNGSFÄHIGKEIT
Die Anpassungsfähigkeit des Innenraums ist auf drei Ebenen möglich. Erstens durch die Schaltbarkeit von Räumen. Zweitens durch Zimmer gleicher Grösse und Proportionen, welche die Anpassung an viele verschiedene Funktionen ermöglichen. Drittens durch die Anordnung beweglicher Schrankelemente, mit denen das Wohnzimmer und die Küche aufgeteilt oder kombiniert werden können.

Pläne: Walter Fischer/Kuhn Fischer Partner Architekten

BETRIEB UND ORGANISATION

Betriebskonzept und Hausordnung

Die Siedlung wurde 1991 als ein auf das Zusammenleben unterschiedlicher Nutzerinnen und Nutzer ausgerichtetes Wohnmodell konzipiert. Während zur Anfangszeit der Anspruch bestand, dass sich die gesamte Mieterschaft an den Aktivitäten und Arbeiten beteiligt, hat sich dieses Engagement geändert: Heute geht es mehr um die individuellen Bedürfnisse und eine freiwillige Beteiligung an gemeinschaftlichen Fragen und Aufgaben. Ein Hauswart sorgt im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner für Ordnung. Es besteht eine Hausordnung, hinzu kommt eine Siedlungsverfassung als integraler Bestandteil des Mietvertrages. Darin sind die Ziele des Zusammenlebens formuliert. Hervorzuheben ist hier besonders die erwünschte aktive Beteiligung aller Bewohner/innen am Siedlungsleben in einem der Mitwirkungsorgane. Alle Bewohner/innen können Mitglied im «BewohnerInnenverein Brahmshof» werden; dieser übernimmt u. a. die Organisation verschiedener Arbeitsgruppen. So war z. B. für die Aussenraumgestaltung die Arbeitsgruppe «Umgebungsgestaltung/Kinderspielplatz» verantwortlich, es gibt eine «Kompostgruppe» und eine für «Nachbarschaftshilfe». Daneben gibt es auch spontane ad hoc-Projektgruppen (Hausaufgabenhilfe, Schachgruppe, etc.). An regelmässigen Versammlungen, der sogenannten «Hofgmeind», diskutiert der BewohnerInnenverein mit der Mieterschaft Fragen des Zusammenlebens in der Siedlung. Der sogenannte Hofrat ist das Verbindungsglied zwischen der Bewohnerschaft und der efz-Trägerschaft. Er ist ein Forum zur Meinungsbildung und gegenseitigen Information und setzt sich zusammen aus je zwei leitenden Mitgliedern des BewohnerInnenvereins, und der efz-Trägerschaft und einer Hauswart-Vertretung.

Vermietung und Verwaltung	Der EFZ verwaltet die gesamte Anlage; seine Geschäftsstelle und die Büros sind im Brahmshof untergebracht. Das Büro dient auch als Anlaufstelle, wenn Unstimmigkeiten unter den Bewohnenden auftreten. Die Räume für die sozialen Einrichtungen werden vom EFZ an die jeweiligen Institutionen auf Dauer, die Gemeinschaftsräume je nach Bedarf einzeln vermietet. Die Wohnungen im Brahmshof sind nach wie vor sehr beliebt. So musste kürzlich ein Wohnungsinserat auf der Immobilienplattform homegate.ch vorzeitig wieder zurückgenommen werden, da innert kürzester Zeit 600 Bewerbungen eingegangen waren. In so einem Fall werden rund 30 Bewerber/innen zu einer gemeinsamen Wohnungsbesichtigung eingeladen. Um die angestrebte Durchmischung und Integration sicherzustellen, achtet die Verwaltung darauf, dass dabei nicht bestimmte Berufsgruppen, Einkommensschichten, Haushaltsformen oder Altersgruppen in der Siedlung übervertreten sind. Ausserdem soll aus dem Motivationsschreiben hervorgehen, dass Kandidaten oder Kandidatinnen sich offenkundig mit der Philosophie der Siedlung auseinandergesetzt haben und sich bewusst für eine solches Wohnmodell entscheiden. Während der Wohnungsbesichtigung sucht die Hausverwaltung dann das persönliche Gespräch mit allen Bewerberinnen und Bewerbern und versucht herauszuspüren, wer am besten in die Siedlung passt.

BEZAHLBARKEIT

3.5-Zimmer-Wohnung subventioniert zwischen CHF 1’168 und CHF 1’343 netto

3.5-Zimmer-Wohnung freitragend um CHF 1’700 netto

3.5-Zimmer-Wohnung Maisonette um CHF 2’100 netto

BETRIEB UND ORGANISATION

Zusatznutzen/ wohnungsbezogene Dienstleistungen	Ein Gästezimmer (Doppelzimmer mit Bad) kann für CHF 40 pro Nacht gemietet werden. Dank dieses Zusatzangebotes kommen viele Mietende mit einer kleineren Wohnung aus. Wie aus der Analyse von Mark Gilg und Werner Schäppi (2007, 164) hervorgeht, seien diese Zusatzräume für die Verwaltung ein Verlust, doch würden sie als sehr bedeutsam für das Zusammenleben im Brahmshof angesehen und deshalb nicht aufgegeben. Ein grosser Zusatznutzen für die Bewohnenden sind auch die ergänzenden Nutzungsangebote wie etwa Tagungsräume, Beratungsstellen, Hobbyräume und eine «Oase der Stille». Einige der Nutzungen erbringen auch Serviceleistungen für die Bewohnenden, etwa die Kinderkrippe oder das Restaurant mit Catering.
Gesetzliche Rahmenbedingungen	Die Aneignung der offenen Laubengänge und der halbprivaten Zwischenräume ist erwünscht und Teil des baulich-räumlichen Ausdruckes der Überbauung. Dies führt indessen auch dazu, dass die Verwaltung regelmässig vor Ort überprüfen muss, ob die Anforderungen an Fluchtwege erfüllt werden.

INTERVIEWS

Sandra Nyffenegger, Liegenschaftenvewalterin Evanglischer Frauenbund Zürich, 13.08.2018.

LITERATUR

Evangelischer Frauenbund Zürich (2013): Siedlungsverfassung der Siedlung Brahmshof. Zürich.

Gilg, Mark; Schaeppi, Werner (2007): Lebensräume. Sulgen: Niggli.

© Hannes Henz

Durchmischt und integriert: Fallbeispiel 2

Mehrgenerationen-haus Giesserei, Winterthur

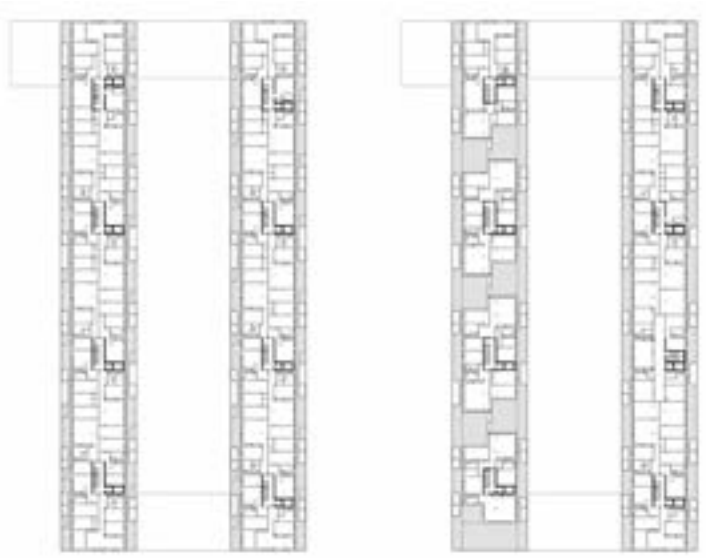
KENNDATEN	
Adresse	Ida-Sträuli-Strasse 65 – 79 8404 Winterthur
Bauträgerschaft	Gesewo, Winterthur
Rechtsform	Wohnbaugenossenschaft
Architektur	Galli & Rudolf Architekten
Erstbezug	2013
Raumprogramm	151 Wohnungen: 1.5-Zimmer-Wohnungen bis zu einer Grosswohnung mit 9 Zimmern, 3 Atelierwohungen, Joker-Zimmer, Gemeinschaftsraum, Saal, Pantoffelbar, Übungsraum, Waschbar, Werkstätten und Gewerberäume

WOHNFORM

Wohnform-Variante	verschiedene
Inhaltliche Schwerpunkte	2006 gründete sich der Verein Mehrgenerationenhaus. Mitinitaitor und Babyboomer Hans Suter fasste das Konzept für das Mehrgenerationenhaus so zusammen: «Veränderte Lebensumstände + Neue Interessen = Neue Wohnbedürfnisse.» Als Bauträger konnte die Gesewo gewonnen werden, deren Selbstverwaltungskonzept der zentralen Projektidee entsprach, ein gemeinschaftliches Zusammenleben zu pflegen.
Zielgruppen/ soziale Struktur	Die Gesewo ist bestrebt, ihren Mitgliedern selbstverwaltete und selbstbestimmte Wohn- und Arbeitsformen zu ermöglichen. Zentrales Anliegen der Giesserei ist eine altersdurchmischte Siedlung. Durch einen Mietermix soll eine integrierende Wirkung erzeugt werden. Deshalb wird bei der Vermietung eine Verteilung auf die Altersgruppen angestrebt, die der Altersverteilung der Bevölkerung der Schweiz entspricht. Zur Zeit sind allerdings die jungen Erwachsenen und die über 80-Jährigen untervertreten, während Kinder, Jugendliche und die jungen Pensionäre übervertreten sind. Ursache hierfür ist u. a. das Pflichtdarlehen, das junge Erwachsene schwer aufbringen können. Zudem lässt sich feststellen, dass die ältere Generation meist zu zweit und einzeln in Wohngemeinschaften wohnt. Die Mischung mit jüngeren Generationen kommt also über das Nebeneinander von Haushalten mit unterschiedlichen Altersgruppen im Haus zustande und nicht über mehrere Generationen in einem Haushalt.

ARCHITEKTUR & NUTZUNG

Charakteristika	Die Bauträgerschaft hat den Anspruch, autofreien Wohnraum für unterschiedliche Lebensformen und -phasen anzubieten. Zwei sechsgeschossige Längsbauten, die in Nord-Süd-Richtung orientiert sind und zusammen mit zwei niedrigen Querbauten einen Hof umfassen, schaffen die räumlichen Voraussetzungen. Jeweils bis zu fünf Wohnungen werden von acht Treppenhäusern erschlossen. Den Wohnungen als sogenannte Gartenzimmer vorgelagert, sind im Grundriss mäandrierende Loggien, die stellenweise durch zweigeschossig angeordnete Öffnungen unterbrochen sind. Das modulare Grundrisssystem ist auf einem engmaschigen Zimmerraster aufgebaut, das einen hohen Grad an Anpassbarkeit ermöglicht. In Kombination mit der Erschliessung wird so eine grosse Vielfalt von Wohnungsgrössen und -typen ermöglicht, die ein differenziertes Wohnungsangebot für die angestrebte Durchmischung der Generationen und Lebensformen bieten. Dieses Angebot wird durch die durchgängig begehbare Raumschicht der mäandrierenden Loggien unterstützt, die vielschichtige Raumbeziehungen schafft und die Wohnungen zum Aussenraum öffnen. Die Giesserei bietet 151 Wohnungen und 3 Ateliers, die als Gewerberäume und/oder als Wohnungen genutzt werden können. Die Wohnungen reichen von 1.5-Zimmer-Wohnungen bis zu 6.5-Zimmer-Wohnungen. Daneben gibt es auch noch eine 9-Zimmer-Grosswohnung für eine Wohngemeinschaft. 8 Joker-Zimmer können von den Mietenden zugemietet werden. Insgesamt gibt es 43 unterschiedliche Wohnungstypen. Im Erdgeschoss beleben öffentliche Nutzungen das Quartier.



Grundrisse 2.–5. Obergeschoss

Grundrisse Erd- und 1. Obergeschoss

Pläne: Galli & Rudolf Architekten

BETRIEB UND ORGANISATION

Betriebskonzept und Hausordnung

Die Giesserei wurde als ein selbstverwaltetes Mehrgenerationenprojekt konzipiert, das von einem Hausverein organisiert wird. Es gibt keinen Hauswart. Alle Geschäfte des Hausvereins werden im Vorstand vorbereitet und an den Mitgliederversammlungen geregelt: Der Hausverein erhält jährlich von der Gesewo eine Unterhaltspauschale. Den Unterhalt führen Handwerker oder die Bewohnenden selbst durch. Hausregeln werden entwickelt und laufend angepasst und Hauswartsarbeiten werden in Eigenleistungsstunden erbracht (z. B. Reinigung der allgemeinen Räume, Betrieb der Gemeinschaftsräume, Pflege der Aussenräume). Auch die Auswahl der neuen Mieterinnen und Mieter fällt in die Kompetenz der Hausgemeinschaft. Mitglieder dieses Hausvereins sind alle erwachsenen Bewohner/innen und Gewerbetreibenden. Sie sind verpflichtet, sich an den anfallenden Arbeiten zu beteiligen. Die Mitgliederversammlung beschliesst die jährlich zu leistenden Stunden (zur Zeit 33 Stunden pro Jahr), welche bei den Mitgliedern auch immer wieder zu Diskussionen führen – insbesondere bei den Jüngeren. Die «Giessereistunden» sind laut Aussagen der Bewohnenden denn auch vornehmlich im Interesse der Älteren, die auf diese Weise Aufgaben, Tagesstrukturen und soziale Kontakte bekommen. Ca. 4–5 % der Mieter/innen kaufen sich mit CHF 20 pro Stunde von der Pflicht der Giessereistunden frei – was allerdings der grundsätzlichen Bereitschaft zum Engagement nicht entspricht. Unter den Bewohnenden existiert der Spruch «Wohnen in der Giesserei ist ein Beruf».

Vermietung und Verwaltung

Um eine Wohnung in der Giesserei zu mieten, müssen die Mieter/innen Genossenschafter/innen der Gesewo werden und einen Genossenschaftsanteil von CHF 2000 einzahlen. Zudem müssen die Bewohnenden dem Hausverein Giesserei als Aktivmitglied beitreten. Spätestens 12 Monate nach Bezug müssen sie der Gesewo ein unverzinsliches Pflichtdarlehen von 10 % des Anlagewerts der Wohnung gewähren. Bei einer 3.5-Zimmerwohnung sind das ungefähr CHF 52'000. Zur Unterstützung von Mietern und Mieterinnen, denen es nicht möglich ist, das Pflichtdarlehen aufzutreiben, existiert ein Pflichtdarlehensfonds, der sich aus einem Solidaritätsfonds speist, in den die Genossenschafter 2 % ihres steuerbaren Vermögens oder mindestens CHF 1000 einzahlen. Über die Vergabe der Gelder entscheidet die Solidaritätskommission. Zudem gibt es insgesamt 34 subventionierte Wohnungen.

Das Pflichtdarlehen führt grundsätzlich dazu, dass jüngere Erwachsene in der Siedlung unterrepräsentiert sind, da sie nicht über die nötigen finanziellen Mittel verfügen. Für die Wahl der neuen Mieterinnen und Mieter ist die Vermietungskommission verantwortlich, welche von der Mitgliederversammlung gewählt wird. Sie macht entsprechende Vorschläge zum Abschluss des Mietvertrags.

Die Mietkosten und die Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsräume (Strom, Heizung, Wasser etc.) werden den Mietenden mit den Nebenkosten belastet. Die Einnahmen des Hausvereins aus der Vermietung des Saals und der Gästezimmer werden wiederum abgezogen.

BEZAHLBARKEIT

3.5-Zimmer-Wohnung subventioniert Nettomiete ca. CHF 1'168 sowie Pflichtdarlehen CHF 49'000

3.5-Zimmer-Wohnung freitragend um Nettomiete ca. CHF 1'502 sowie Pflichtdarlehen CHF 52'000

BETRIEB UND ORGANISATION

Zusatznutzen/ wohnungsbezogene Dienstleistungen

Drei Gästezimmer für 2 – 3 Personen können für ca. CHF 40 pro Nacht von den Bewohnenden, von Gewerbetreibenden und von allen Gesewo-Mitgliedern reserviert werden. Zudem vermietet die Giesserei einen Saal mit Bühne und moderner Technik sowie einen Gemeinschaftsraum für Sitzungen und für nicht kommerzielle private Anlässe. Im Übrigen kann er spontan genutzt werden. Die Pantoffelbar ist ein Begegnungsort mit grosser Dachterrasse für alle Bewohner/innen und Gewerbetreibenden. Des Weiteren stehen ein Übungsraum, zwei Waschbars und drei unterschiedlich eingerichtete Werkstätten den Bewohnenden zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Seitens der Gesewo besteht für die Anliegen der älteren Menschen das Angebot einer «Plattform 60+», die den Austausch zu Themen wie Selbstverwaltung, Gemeinschaftsbildung und Generationenwohnen unterstützt. Ziel der Plattform ist zudem Informations- und Erfahrungsaustausch mit anderen Hausgemeinschaften ausserhalb der Gesewo. Anliegen werden über die Plattform dierkt dem Gesewo-Vorstand mitgeteilt.

QUELLEN

www.giesserei-gesewo.ch
www.galli-rudolf.ch
www.nzz.ch/zuerich/wenn-im-vorzeigeprojekt-die-generationen-aneinandergeraten-ld.1340787
www.zimraum.ch/studien/bericht-mehr-generationen-haus-giesserei

Gemeinsamer Sport, geteilte Kosten

Gemeinsam als Mittel zum Zweck

Die klassische «Zweck-WG», die bei Studierenden Standard ist, stellt ein Beispiel dar, wie mit einer gemeinsamen Flächennutzung die individuellen Mietkosten gesenkt werden können. Gerade auch im sozialen Wohnungsbau können trotz Begrenzung der individuellen Wohnfläche andere Wohnqualitäten geschaffen werden, die einen Ausgleich schaffen. Andere Varianten, die hier nicht mit einem Beispiel vorgestellt werden können, legen einen Fokus auf die Förderung von Nachbarschaftshilfe, um sich gegenseitig den Alltag zu erleichtern. So zum Beispiel «Bildung für Wohnen», bei dem Studierende gratis wohnen könen, wenn sie im Gegenzug Kindern der Nachbarschaft Nachhilfe geben. Oder «Wohnen für Hilfe», bei dem die Miete durch Haushaltshilfe für Senioren oder Kinderbetreuung reduziert wird.

Aus ökonomischer Perspektive lohnen sich die Zusammenschlüsse. Weil man sich gewisse Dinge wie ein Hobbyraum oder Gästezimmer teilt, zahlt man weniger, als wenn man alles selber mietet. Ein weiterer willkommener Effekt: Gemeinschaftlich genutzte Räume sind besser belegt und reduzieren unnötige oder selten genutzte Flächen zusätzlich.

© Michael Hierner/www.hierner.info

Gemeinsam als Mittel zum Zweck: Fallbeispiel 1

Bike & Swim, Wien

KENNDATEN	
Adresse	Vorgartenstrasse 125, 1020 Wien, Österreich
Bauträgerschaft	Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG (GESIBA)
Rechtsform	kommunale Mietwohnungen
Architektur	Lautner + Kirisits + Pammer
Erstbezug	2012
Raumprogramm	231 geförderte Mietwohnungen, 515 Fahrradabstellplätze, Schwimmbad, Sauna und Sonnendeck, Fitnessraum mit Sportgeräten, Gemeinschaftsräume, Fahrradwerkstatt

WOHNFORM

Wohnform-Variante	Wohnen Plus
Inhaltliche Schwerpunkte	Unter dem Schlagwort «Themenwohnen» werden in der Stadt Wien seit den 1990er-Jahren verschiedene mitunter auch experimentelle Wohnkonzepte verwirklicht. Die daraus gewonnenen Erfahrungen flossen in den gesamten geförderten Wohnungsbau ein. Dazu gehört auch das Wohnprojekt «Bike & Swim», das vor allem Bewohner/innen ansprechen soll, die ganz oder zum Teil auf ein eigenes Auto verzichten möchten und die überwiegend mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind.
Zielgruppen/ soziale Struktur	Das Wohnangebot der GESIBA richtet sich grundsätzlich an Personen mit bescheidenen Einkommensverhältnissen. In den letzten Jahren wurden mit dem sogenanntem «Themenwohnen» die Zielgruppen noch weiter differenziert – etwa nach dem Mobilitäts- oder Freizeitverhalten. Wie aus einer Erhebung der soziodemographischen Merkmale (Rosinak, 2012) hervorgeht, lebten 2012 in der Überbauung Bike & Swim in einem Haushalt durchschnittlich 1.99 Personen, was dem Wiener Durchschnitt entspricht. Der Anteil der Haushalte mit einer Person beträgt 39 %, jener der Zweipersonenhaushalte 36 %. In 11 % der Haushalte leben vier oder mehr Personen. Die traditionelle Familie mit 1 – 2 Kindern ist demnach eine Minderheit, was aber für die zentrumsnahen Quartiere der Stadt Wien im Allgemeinen zutrifft. Die Studie bestätigt weiter, dass fast die Hälfte der Bewohnenden hauptsächlich mit dem öffentlichen Verkehr unterwegs ist.

ARCHITEKTUR & NUTZUNG

Charakteristika	Während die Wohnungsgrundrisse eher konventionell organisiert sind, punktet die Anlage v. a. durch die Vielfalt der Gemeinschaftsflächen. Aushängeschild ist freilich das Schwimmbad auf der Dachterrasse, was aber bei Bike & Swim kein Novum ist, sondern im gemeinnützigen Wohnungsbau der Stadt Wien durchaus Tradition hat, man denke etwa an die Grossüberbauung der 1970er-Jahre «Wohnpark Alterlaa» mit dem berühmten Slogan «Klasse trotz Masse». Immer wieder wird in Fachkreisen erwähnt, dass die Parkplatzverordnungen die Baukosten durch die Notwendigkeit einer Tiefgarage in die Höhe treibe. Dank eines Nutzungskonzeptes, das diejenigen fokussiert, die überwiegend mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind, durften in «Bike & Swim» deutlich weniger als die vorgeschriebene Anzahl PP erstellt werden. Die daraus resultierenden Einsparungen konnten gemäss den Aussagen der GESIBA in die grosszügigen Gemeinschaftseinrichtungen investiert werden, sodass im Endeffekt gegenüber einem konventionellen Bau mit einem «normalen» Angebot an Gemeinschaftsflächen kaum Mehrkosten entstanden seien. Auch die Mieten der geförderten Wohnungen befinden sich trotz grosszügigem Nutzungsangebot im üblichen Rahmen.

BETRIEB UND ORGANISATION

Betriebskonzept und Hausordnung

Bei «Bike & Swim» handelt es sich freilich nicht um «Gemeinschaftliches Wohnen». Die Gemeinschaftsräume werden durch den Hausdienst unterhalten, der auch für die Einhaltung der Hausordnung zuständig ist.

Indessen haben sich seit Beginn spontane Bewohnergruppen gebildet. So gründeten während der Bauphase die Personen, die bereits eine Wohnung in Aussicht hatten, einen Blog, in welchem sie sich zu verschiedenen Ad-hoc-Arbeitsgruppen organsierten. In Absprache mit der Verwaltung konnten ein Gemeinschaftsraum und die Eingangslobby durch die Bewohnenden ausgebaut und eine Tauschbibliothek eingebaut werden. Ein eigens dafür gegründeter Gartenverein kümmert sich um die gemeinschaftlichen Gärten. Der Blog wurde durch eine eigene Facebook-Seite «Bike & Swim» ersetzt.

Das Beispiel zeigt, wie Kontakt nicht erzwungen, aber sehr wohl durch entsprechende Nutzungsangebote stimuliert werden kann. In diesem Zusammenhang stellt der interviewte Architekt fest, dass es nicht reiche, lediglich Gemeinschaftsflächen zur Verfügung zu stellen. Oft wüssten die Bewohnenden gar nicht, was überhaupt gemeinschaftlich genutzt werden dürfe. Bei einem solchen vielfältigen Nutzungsangebot bräuchte es zu Beginn eine soziokulturelle Animation, welche die Gemeinschaftsflächen als Begleitung der Bewohnenden aktiviert und hilft, Strukturen aufzubauen, bis sich schliesslich eine Eigendynamik entwickelt. Hier werde aber oft gespart.

© Michael Hierner/www.hierner.info

BEZAHLBARKEIT

Die Mieten der subventionierten Wohnungen liegen durchschnittlich bei EUR 6.83 pro m². Die Nutzung der Gemeinschaftsräume ist in der Miete enthalten.

BETRIEB UND ORGANISATION

Vermietung und Verwaltung	Die Vermietung erfolgt nach dem Modell der Wohnbauförderung der Stadt Wien. Als Grundvoraussetzungen gelten neben der Vollendung des 17. Lebensjahres ein durchgehender Hauptwohnsitz in Wien über die Dauer von zwei Jahren und die Unterschreitung der Einkommensgrenze nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG). Die Anmeldung für eine Wohnung erfolgt online. Bei der Vergabe wird nach der sogenannten «Reihung» vorgegangen, d. h. die ältesten gültigen Registrierungen werden als erste verständigt, wenn die Vergabe beginnt und zur Besichtigung oder Planeinsicht eingeladen. Demzufolge fällt die Bewohnerschaft – von den Grundvoraussetzungen abgesehen – ziemlich heterogen aus. Trotz der vornehmlich die finanziellen Verhältnisse fokussierenden Regelungen des geförderten Wohnungsbaus kann im vorliegenden Fall mit einem differenzierten Nutzungsangebot auf die spezifischen Bedürfnisse der Mieterschaft reagiert werden.
Zusatznutzen/ wohnungsbezogene Dienstleistungen	Das vielfältige Nutzungsangebot bringt einen bemerkenswerten Zusatznutzen über das Wohnen hinaus. Das Beispiel zeigt, wie auch für den sozialen Wohnungsbau durch gemeinschaftliche Nutzung von Infrastrukturen völlig andere Wohnqualitäten und ein neues Nutzungskonzept geschaffen werden können.

INTERVIEWS Matthias Ertl, stellv. Leiter Hausbetreuung, 14.08.2018.

Nicolaj Kirisits, Architekt, 17.08.2018.

LITERATUR Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.); Menšik, Karl; Szeiler, Michael; Schuster, Markus; Steinacher, Irene & Tomschy, Rupert (2012): Fahrradfreundliche Wohnbauten. Forschungsbericht. Wien.

Fotos: Julian Salinas

Gemeinsam als Mittel zum Zweck: Fallbeispiel 2

Ex-Rennbahnklinik, Muttenz

KENNDATEN	
Adresse	St. Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3, 4132 Muttenz
Bauherrschaft Betreiberin	Immobilienfonds Swissinvest und Pensimo Verein WoVE
Rechtsform	Mietvertrag mit Mindestmietdauer von 10 Jahren zwischen Bauherrschaft und Betreiberin. Untermietvertrag zwischen Bewohnenden und Betreiberin.
Architektur	sabarchitekten
Erstbezug	2015
Raumprogramm	sechzig teils als Wohngemeinschaft, teils als möblierte Einzelräume vermietete Zimmer

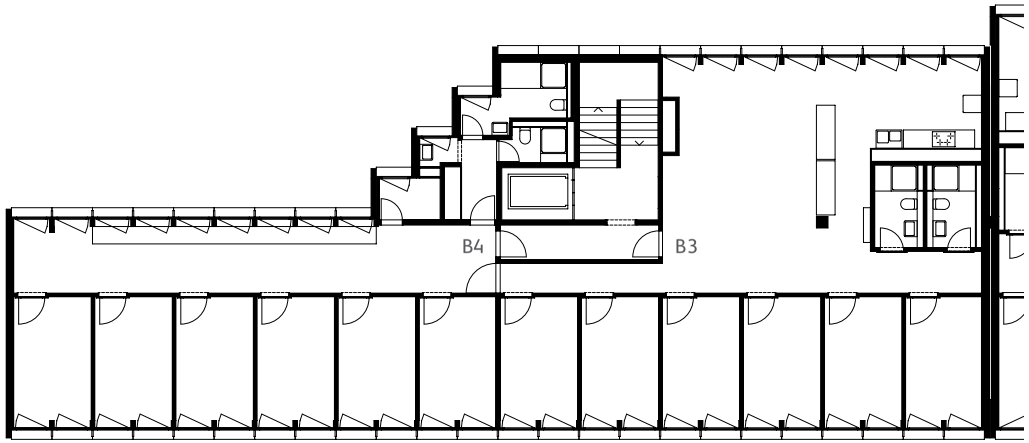
WOHNFORM

Wohnform-Variante	Gemeinschaftliches Wohnen
Inhaltliche Schwerpunkte	Ziel, nach dem Auszug der Rennbahnklinik dem Leerstand der Liegenschaft entgegenwirken, indem für eine beschränkte Nutzungsdauer preisgünstige Unterkünfte für Studierende geschaffen werden.
Zielgruppen/ soziale Struktur	Personen, die aktuell eine Ausbildung an den öffentlichen Bildungsinstitutionen der Nordwestschweiz absolvieren und über ein bescheidenes Einkommen verfügen. Keine Altersgrenze.

ARCHITEKTUR UND NUTZUNG

Charakteristika	Die Raumstruktur entstand aus den Achsmassen des Gebäudes. Durch die komplexe Geometrie, sowie die Exponierung des Gebäudes (keine Schlafräume zur lärmbelasteten Seite) konnten bei den Wohnungen zum Teil ausserordentlich grosszügige Räume als Aufenthaltsbereiche ausgeschieden werden. Im «möblierten Bereich» sind im breiten Erschliessungsflur zusätzliche Arbeitsplätze vorgesehen, die frei genutzt werden können. Das Beispiel zeigt, wie mit wenig Aufwand und in relativ kurzer Zeit mit dem Gebäudebestand auf aktuelle Wohnbedürfnisse reagiert werden kann – was in Zukunft die Regel sein wird, wenn man bedenkt, dass gerade im Wohnungsbau der Neubauanteil marginal ist. Je länger desto mehr wird es darum gehen, bestehende Gebäude an neue Nutzungen und damit auch an veränderte Wohnformen anzupassen.

Fotos: Julian Salinas



2. Obergeschoss

B3 doppel 6er-WG, B4 doppel 6er-WG

Foto: Julian Salinas/Grundriss: sabarchitekten

BETRIEB UND ORGANISATION

Betriebskonzept und Hausordnung

Die Studierenden organisieren sich selber. Bei Problemen oder Fragen steht eine Ansprechperson des WoVe zur Verfügung.

Für den möblierten Bereich gibt es eine detaillierte Hausordnung. Dazu gibt es weitere Bestimmungen, welche Bestandteil der Mietverträge sind.

Die Hausordnung umfasst im Allgemeinen Empfehlungen bezüglich der Instandhaltung der Wohnung, bzw. einzelne Details darüber, was verboten oder auch verpflichtend ist. Verboten sind unter anderem jegliche Änderungen am Mietobjekt durch die Bewohnenden, hierzu gehört expilzit auch das Streichen der eigenen Zimmerwände.

Die Hausordnung verpflichtet die Mietenden, zusammen mit ihren Mitbewohnern die gemeinsamen Räumlichkeiten und Einrichtungen in Ordnung zu halten. Für die Reinigung des eigenen Zimmers ist jede/r Mieter/in selbst verantwortlich. Einmal wöchentlich werden alle gemeinschaftlich genutzten Räume durch eine Putzfirma gereinigt. Werden zusätzliche Reinigungsmassnahmen notwendig, so werden die anfallenden Kosten allen Mietern solidarisch belastet.

Vermietung und Verwaltung	Die minimale Mietdauer beträgt drei Monate. Personen, welche eine Unterkunft für weniger als ein Jahr suchen, werden vom Verein WoVe grundsätzlich gebeten, sich für ein möbliertes Zimmer zu bewerben. Bei der Vermietung gibt es keine spezielle Selektion der Bewerber/innen. Alle, welche die Wohnkriterien gemäss den Statuten (siehe «Zielgruppen») des Vereins erfüllen, können ein Zimmer mieten. Falls mehrere Personen sich um dasselbe Angebot bewerben, ist das Datum der Anmeldung ausschlaggebend. Die Wohngemeinschaften sind frei in der Wahl ihrer Mitbewohnenden, d. h. sie suchen ihre Nachmieter selber aus resp. interessierte Studierende melden sich bei den WGs, die freie Zimmer zur Verfügung haben. Bei den möblierten Zimmern wählen die Studierenden das Zimmer nach Verfügbarkeit selber.

BEZAHLBARKEIT
Möbliertes Zimmer CHF 550 – 800 pro Monat (inkl. Heizung, Strom, Wasser, WLAN). Personen mit einem monatlichen Einkommen von CHF 2'500 oder mehr zahlen monatlich einen Solidaritätsbeitrag von CHF 50.

BETRIEB UND ORGANISATION

Zusatznutzen/ wohnungsbezogene Dienstleistungen	Wöchentlicher Reinigungsservice für alle gemeinschaftlich genutzten Räume.
Gesetzliche Rahmenbedingungen	Die temporäre Nutzung hat es den Architekten erlaubt, die Verhältnismässigkeit und Eingriffstiefe mit den Behörden zu diskutieren. Allerdings musste die Eigentümerschaft vorgängig ein Dokument unterschreiben, in dem sie sich verpflichtet, die Zimmer ausschliesslich an Studierende zu vermieten.

INTERVIEWS Dominique Salathé, Architekt, 06.09.2018.

Angela Egli, Verein WoVe, 06.09.2018.

LITERATUR Verein WoVe (2015): Hausordnung Birsfeldstrasse 3. Basel.

Verein WoVe (2013): Statuten Verein für Studentisches Wohnen, Basel.

Lebensstil, Free-Photos

Statement eines besonderen Lebensstils

Manche Projekte sind bildgewordene Statements einer Idee. Sie machen das Wohnen zum Ausdruck des Lebensstils ihrer Bewohnenden. Dies können Ideologien, politische, soziale oder ökologische Haltungen sein, Statussymbole oder sichtbar gemachter Verzicht. Sie ermöglichen den Bewohnenden, ganz im Einklang mit ihrer Vorstellung eines guten Lebens zu wohnen, denn der Fokus liegt ganz auf der Erfüllung dieser Ideale.

© Philippe Ruault

Statement eines besonderen Lebensstils: Fallbeispiel 1

Cité Manifeste, Mulhouse (F)

KENNDATEN	
Adresse	28 Passage des Lauriers, 68200 Mulhouse, Frankreich
Bauträgerschaft	Somco – Société mulhousienne des cités ouvrières (gemeinnützige Wohnbaugesellschaft)
Rechtsform	Aktiengesellschaft (Société Anonyme)
Architektur	Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal
Erstbezug	2005
Raumprogramm	insgesamt 61 Wohnungen, davon 14 auf dem analysierten Baufeld, keine Gemeinschaftsräume

WOHNFORM	
Wohnform-Variante	Ausbauwohnen
Inhaltliche Schwerpunkte	Anlässlich ihres 150-jährigen Jubiläums entschied sich die traditionsreiche gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Somco (Société mulhousienne des cités ouvrières) eine experimentelle Wohnsiedlung zu erstellen, um Antworten auf zukünftige Bewohnerstrukturen zu finden: Dabei stellte sie bisherige Normen und Konventionen des sozialen Wohnungsbaus infrage und liess anspruchsvolle Architekten qualitativ hochwertige Reihenhäuser mit Garten errichten – für das gleiche Budget wie herkömmliche Sozialwohnungen.
Zielgruppen/ soziale Struktur	Obschon ein gemeinnütziger Wohnungsbau, spricht die Cité Manifeste nicht nur Personen an, welche vornehmlich auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind, sondern vor allem auch Freiheit in der Aneignung und individuellen Gestaltung ihrer Wohnung suchen. In ihrer Analyse des Nutzerprofils in der Cité Manifeste stellen Sabine Guth und Jean-Michel Léger (2013) fest, dass die meisten Bewohnenden sich bewusst für ein solches Wohnkonzept entschieden haben: «Manche verbinden ihre Art zu Wohnen mit einer «manifesten» Haltung, es geht für sie um eine Art, sich zu unterscheiden, um einen bestimmten Lebensstil, eine neue Ästhetik des häuslichen Lebens».

Wohnen als Statment eines besonderen Lebensstils. Gerade die Rohbau-Anmutung und die Robustheit der Räume ermöglichen es den Bewohnenden, sie sich selber anzueignen. Sie ziehen Wände ein, verlegen Böden, hängen Decken ab und basteln sich mit Inbrunst ihre eigene Küche hinein. Gerade bei jüngeren Familien, die sich kein Wohneigentum leisten können, ist die Rohbaumiete beliebt.

© Philippe Ruault

WOHNFORM

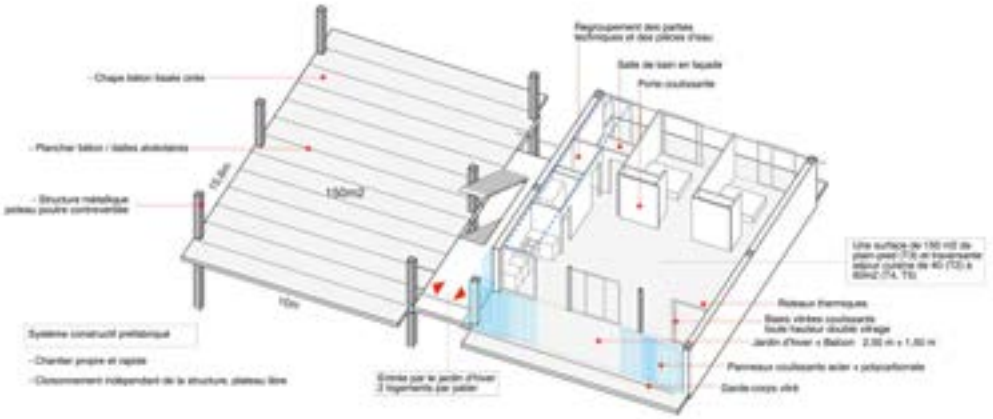
Nach der Evaluation von Guth und Léger (2013) deckt sich die Bewohnerschaft in der Cité Manifeste unter dem Gesichtspunkt der Einkommensverhältnisse weitgehend mit den übrigen gemeinnützigen Siedlungen in der Region. In Bezug auf die Haushaltszusammensetzung wurde in der Cité Manifeste indessen ein grosser Unterschied gegenüber dem üblichen «Bewohnerprofil» geförderter Wohnungen in der Region von Mulhouse festgestellt. So seien Paare mit Kindern eher übervertreten, während Singlehaushalte im Vergleich zu anderen Wohnsiedlungen deutlich in der Minderheit wären. Die Autoren der Umfrage sehen einen Zusammenhang mit der speziellen Wohnform des Ausbauwohnens, die für Einpersonenhaushalte offensichtlich weniger attraktiv sei. Auch in Bezug auf die Altersgruppen stellen Guth und Léger einen deutlichen Unterschied zwischen der Bewohnerschaft der Cité Manifeste und der Referenzbewohnerschaft fest: So waren im Einzugsjahr 70 % der Bewohnenden weniger als 39 Jahre alt, während dieser Wert in der Regel 35 % beträgt. Auch sind die über 65-Jährigen in der Cité Manifeste praktisch nicht vertreten. Die Wohnform des Ausbauwohnens scheint zumindest in der Cité Manifeste den Erwartungen von jüngeren Familien eher zu entsprechen als denen älterer Menschen und Singles. Gerade bei jüngeren Familien, die sich weder Einfamilienhaus, noch Wohneigentum leisten können, scheinen die Wohnungen unter anderem auch gerade deshalb beliebt zu sein, weil sie einen ähnlichen Freiheitsgrad in der Aneignung und individuellen Gestaltung der Räume bieten.

© Philippe Ruault

ARCHITEKTUR & NUTZUNG

Charakteristika

Das Hauptziel der Architekten Lacaton & Vassal war es, «viel Wohnraum für wenig Geld» anzubieten. Dies erreichten sie einerseits durch einen souveränen Einsatz einfacher Materialien und Konstruktionen, die im Industrie- und Gewächshausbau verbreitet sind. Das spart Geld für Verkleidungen und in der Bauausführung, ist aber auch ein Bekenntnis: Hier wohnen Leute, die sich gegen tradierte Wohnbilder aussprechen und in der Freiheit der Aneignung und individuellen Gestaltung den wahren «Luxus» sehen. Damit spricht die Architektur der Cité Manifeste freilich (noch?) eine ganz spezifische Nutzergruppe an, die auch bereit ist, selber Hand anzulegen und Geld in den individuellen Ausbau zu investieren. Andererseits werden hier Möglichkeiten aufgezeigt, wie Qualitäten, die bisher Bewohnenden von Einfamilienhäusern vorbehalten waren, auch in den (Miet-)Wohnungsbau übersetzt werden können. Guth und Léger (2013) weisen in ihrer Studie aber mit Recht darauf hin, dass es naturgemäss eine Lücke zwischen dem architektonischen Konzept und den üblichen Regeln im Mietwohnungsbau gibt, wonach beim Auszug des Mietenden die Wohnung im ursprünglichen Zustand dem Vermieter übergeben werden muss. Die SOMCO ist bei der Cité Manifeste insofern flexibel, als dass auf den Rückbau des Mieterausbaus verzichtet werden muss, wenn die Folgemieter die Wohnung im ausgebauten Zustand übernehmen.



ORGANISATION D'UN LOGEMENT TYPE ET PRINCIPE STRUCTUREL

© Lacaton & Vassal Architectes

BETRIEB UND ORGANISATION

Betriebskonzept und Hausordnung

Zum Betriebskonzept gehört eine sogenannte «Einstellungs-/Korrekturphase» nach Einzug der Mietenden. Die Architekten hatten sich ausserdem verpflichtet, sich für einen Zeitraum von zwei Jahren ab dem Erstbezug im Jahre 2005 regelmässig mit den Erst-Mietenden und mit der Verwaltung zu treffen (auf Kosten der Verwaltung). Diese Treffen erlaubten v. a. zu Beginn, das mitunter spezielle Konzept der «Cité Manifeste» zu erklären und verschiedene Mieteranliegen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Wohnung zu diskutieren. Häufige Diskussionspunkte waren etwa die Genehmigung zur Installation von Trennwänden.

Die Hausordnung wurde nach Rücksprache mit den Architekten erstellt und umfasst im Allgemeinen Empfehlungen bezüglich der Instandhaltung und dem individuellen Ausbau der Wohnung, bzw. einzelne Details darüber, was verboten, toleriert oder auch verpflichtend ist.

Verboten sind unter anderem:

- Installation eines festen Bodenbelags
- Anbringen von Tapeten, Wandverkleidungen, Plakaten oder anderen klebenden Dekorationen auf rohen Betonwänden
- Installation von festen Trennwänden

Toleriert werden unter anderem:

- Verlegung einer flexiblen Abdeckung auf Betonböden, sofern diese weder verklebt noch befestigt ist.
- Unterteilung der Räume mit leichten und abnehmbaren Elementen, bzw. Trennwänden.

BETRIEB UND ORGANISATION

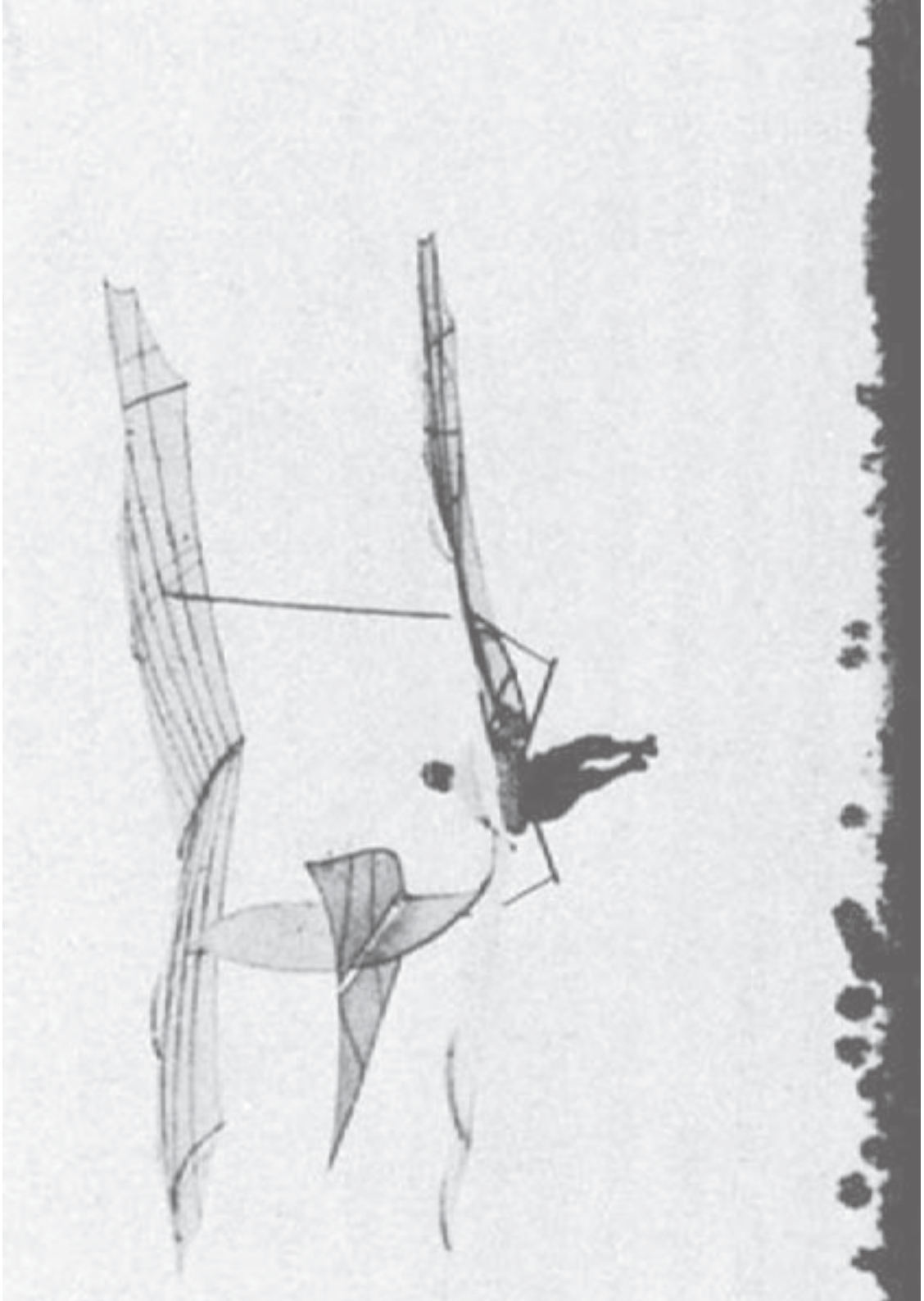
Vermietung und Verwaltung

Für die Vermietung der «Cité Manifeste» legte die Baugenossenschaft SOMCO spezielle Voraussetzungen fest, die darauf abzielen, dass Leute einziehen, die dem speziellen Wohnkonzept (das sich von den übrigen Siedlungen der Genossenschaft durch ihren experimentellen Charakter deutlich unterscheidet) entsprechen. Neben den üblichen zu erfüllenden Grundvoraussetzungen des sozialen Wohnungsbaus (finanzielle Verhältnisse, Belegungszahl), mussten die Mietenden sich dem Konzept «zugehörig» fühlen, d. h. sich vom unfertigen Charakter der Wohnung angesprochen fühlen und auch bereit sein, selber in den individuellen Ausbau Zeit und Geld zu investieren. Hierfür organsierte die SOMCO während der Vermietungsphase regelmässige Besichtigungen, an denen auserwählte Kandidatinnen und Kandidaten, die zuvor ein Bewerbungsdossier eingereicht hatten, eingeladen wurden und die Gelegeheit boten, das Wohnkonzept vor Ort vorzustellen.

BEZAHLBARKEIT
Mittlere Nettomiete EUR 456 pro Monat bei durchschnittlicher Fläche von 108 m². Brutto ca. EUR 500.

INTERVIEWS Anna Iwaniukowicz, Somco, 06.09.2018.

LITERATUR Guth, Sabine; Léger Jean-Michel; Trivière, François-Xavier (2013): Analyse-évaluation. La Cité Manifeste à Mulhouse. Paris: Institut Parisien de Recherche, Architecture Urbanistique et Sociétés.



Experiment Otto Lilienthals, Neuhauss/Fülleborn

Exkurs: Experimentelle Ansätze

«Fragt man einen beliebigen Wohnbauträger nach seinen Vorstellungen und Zielen, dann bekommt man in ganz Europa im Grunde dieselbe Antwort: Einraumwohnungen, Zweiraumwohnungen, Dreiraumwohnungen, Vierraumwohnungen: Nur die Prozentangaben variieren. Visionäre Ideen für das Zusammenleben sind darin nicht enthalten. Die Wohnung selbst ist in Europa seit der Moderne weitgehend standardisiert. Die Grössen der einzelnen Wohnungstypen ebenso wie der Grundriss. Aber was kann die Wohnung zur Weiterentwicklung unserer Gesellschaft beitragen? Jede Wohnung ist eine Propagandamaschine für eine Lebensweise. Sind wir wirklich so gleich, dass wir uns so gleiche Wohnungen wünschen? Oder sind wir so gleich, weil wir in so gleichen Wohnungen leben? Wollen wir das? Geht es auch anders? Wie sieht dann die Stadt aus? Wollen wir uns mit den Typologien der Gründerzeit begnügen?» (Aedes Architecture Forum, 2017)

Die in diesem Kapitel bisher vorgestellten Projekte sind trotz ihrer Innovation kaum als radikal zu bezeichnen. In diesem Exkurs finden Sie einige Projekte, die sich an der Grenze des sozial oder baulich üblichen bewegen und experimentelle Formen des Zusammenlebens ausprobieren oder ein Neudenken von Bedürfnissen und Ressourcen anregen. Sie eignen sich weniger für die Masse, können aber in Teilaspekten doch die Diskussion über neue Wohnformen bereichern.

Literatur Aedes Architecture Forum (2017): «WILLST DU WIRKLICH SO WOHNEN WIE DEINE MUTTER?»: www.aedes-arc.de/cms/aedes/en/programm?id=17951429 (27.09.2018).

Konzeption und Entwurf: DGJ Architektur GmbH/Illustration: Yves Haltner

Projekt: ARRIVAL CITY 4.0

Architektur: DGJ Architektur

Ort: (nicht realisiert)

Experimentelle Aspekte: Das Konzept sieht eine Einbindung geflüchteter Menschen in den Bauprozess vor, sowohl um in der Wertschöpfungskette im Sinne einer frühen Gebäudenutzung einen Mehrwert zu erreichen, als auch um die Integration dieser Menschen anzukurbeln. Der Bauprozess unterteilt sich in unterschiedliche Phasen. Bereits zu einer frühen Phase dient die Gebäudestruktur als Behausung, die sich dann phasenweise weiterentwickelt.

Relevanz: Bereits in frühen Phasen wird ein Baukasten angeboten.
Das Projekt ist ein Kompromiss zwischen «Selbstbau» und fertiger Planung.

Weiterführender Link:
dgj.eu/portfolio/dgj219arrival-city-4-0/

Konzeption und Entwurf: elii [oficina de arquitectura]/Fotografie: Imagen Subliminal (Miguel de Guzmán, Rocío Romero)

Projekt: YOJIGEN POKETTO

Architekur: elii [oficina de arquitectura]

Ort: Madrid

Experimentelle Aspekte: Der Umbau der Wohnung folgt dem räumlichen Prinzip, auf engstem Raum möglichst viele Nutzungsvariationen zu ermöglichen. Dies wird unter anderem durch ein spezifisch für diesen Wohnraum entwickeltes Ausstattungs- und Stauraumprinzip erreicht. Die Wohnung besteht aus zwei Ebenen: dem Hauptraum und dem 90cm höher liegenden Rückzugs- und Badbereich. Unterschiedliche räumliche Atmosphären führen zusätzlich zu einer Differenzierung dieser Räume.

Relevanz: Gerade in Kleinappartements ist Platz ein allgegenwärtiges Thema.
Die reduzierte Fläche wird durch die Möglichkeit der Mehrfachnutzung ausgeglichen.

Weiterführender Link (engl.):
archdaily.com/884577/097-star-yojigen-poketto-elii

Konzeption und Entwurf: elii [oficina de arquitectura]/Fotografie: Imagen Subliminal (Miguel de Guzmán, Rocío Romero)

Projekt: LETTO

Architekur: elii [oficina de arquitectura]

Ort: Madrid

Experimentelle Aspekte: Die umgebaute Wohnung funktioniert im 6-maligen Wechsel vom «dienenden» zum «bedienenden» Wohnraum. Die Wohnung soll u. a. auch als Co-Working-Ort genutzt werden können. Eine Vielzahl von flexiblen Nutzungsmöglichkeiten aufgrund von integrierten Möbelstücken, Schiebetüren und Materialwechsel sollen die Unterteilung in privat und öffentlich flexibel filtern und je nach Bedarf steuern. So wird etwa ein Korridor zum Ankleidezimmer und ein Wohnzimmer zum Arbeitszimmer.

Relevanz: Indem raumhaltige Wände vielfältige Nutzungen unterbringen, kann der gleiche Raum immer wieder «umprogrammiert» werden.

Weiterführender Link (engl.):
elii.es/en/portfolio/letto-2/

Konzeption und Entwurf: SO-IL New York/Fotografie: Laurian Ghinitoiu

Projekt: MINI LIVING – BREATHE

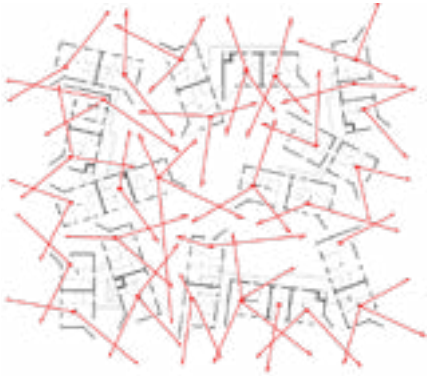
Architektur: SO-IL

Ort: Mailand

Experimentelle Aspekte: Die Installation «MINI LIVING – BREATHE» testet eine neue und ressourcenschonende Lebensform auf minimalem Raum speziell für sehr dichte städtische Lagen, beispielsweise auch dadurch, dass das Quartier den minimalen Flächenverbrauch der Wohnung mit Nutzungsangeboten ausgleicht.

Relevanz: Mit temporären Bauten kann der Wohnungsspiegel in einer bestehenden Siedlung kurzfristig auf erhöhte Nachfrage reagieren.
Provisorien können neue Akzente im Bestand setzen.

Weiterführender Link (engl.):
archdaily.com/868550/mini-living-breathe-so-il



Projekt: Slim City, Quelle: www.ppag.at

Projekt: SLIM CITY

Architektur: PPAG architects

Ort: Wien, Seestadt Aspern

Experimentelle Aspekte: Die schmalen und unterschiedlich hohen Baukörper variieren in ihrer städtebaulichen Ausrichtung. Dadurch ist das Projekt geprägt von einem urbanen und sich stetig wandelnden Zwischenraum. Die Wohnungen folgen einem Regelwerk, das beispielsweise besagt, dass sich Grundrisse ändern, sobald sich die Umgebung ändert. Die Wohnungsgrundrisse sind so orientiert, dass die überwiegend 3-seitigen Ausblicke trotz baulicher Dichte zumindest einen Weitblick bieten.

Relevanz: Eine Diversität der Grundrisse wird in Abhängigkeit des Quartieres entwickelt. Die Grundrisse sind auf jeweilige Besonderheiten im Aussenraum ausgerichtet, wodurch sie von spezifischen Qualitäten profitieren können.

Weiterführender Link:
ppag.at/de/projects/slim-city/

Fotografie: Thomas Ott, www.o2t.de

Projekt: CUBITY – Energy-Plus and Modular Future Student Living

Architektur: TU Darmstadt im Rahmen des Solar Decathon Europe 2014

Ort: Aktuell in Frankfurt

Experimentelle Aspekte: Im Rahmen des Solar Decathlon Europe 2014 Wettbewerb hat die TU-Darmstadt Fachbereich Architektur dieses Studierendenwohnheim geplant und gebaut. In die gemeinschaftlichlich genutzte Halle sind sechs 2-geschossige Wohnboxen gestellt. Jede Wohnbox beinhaltet zwei 7.2 m² grosse Wohneinheiten. Diese Wohneinheiten bieten Schlaf-, Arbeits- und Rückzugsraum für 12 Studierende.

Relevanz: Attraktive Gemeinschaftsflächen und räumliche Qualität wirken als Kompensation für reduzierte Individualflächen.

Weiterführender Link:
cubity.de

Projekt: Elastische Wohnung, Quelle: www.ppag.at

Projekt: WILLST DU WIRKLICH WOHNEN WIE DEINE MUTTER?

Architektur: PPAG architects

Ort: Ausstellungsbeitrag im Aedes Architekturforum, Berlin

Experimentelle Aspekte: Teil der Ausstellung «WILLST DU WIRKLICH WOHNEN WIE DEINE MUTTER?» war ein 1:1 Modell einer Wohnung. Hier konnte die Elastizität der Raumkonfigurationen erlebt werden. Die 54 m² einer Wohnung sind gegliedert in 8 kleine Zimmer, die sich, eine freie Form bildend, um einen Wohnraum legen. Drei dieser Zimmer sind fix mit einer Funktion belegt (Küche, Bad, Abstellraum). Die anderen Zimmer lassen sich über flexible Wandtrennungen vom Wohnraum abtrennen oder können ihm zugeschaltet werden, je nach Nutzungs- und Belegungsart.

Relevanz: Von der provokativen Frage ausgehend soll Position zu veränderten Wohnformen bezogen und der öffentliche Diskurs angeregt werden.

Weiterführender Link:
ppag.at/de/willst-du-wirklich-wohnen-wie-deine-mutter/

Konzeption, Entwurf und Visualisierung: Enzmann Fischer Partner AG

Projekt: HALLENWOHNEN IM ZOLLHAUS

Architektur: Enzmann Fischer Partner AG und Mietende

Ort: Zürich

Experimentelle Aspekte: Im Zollhaus entstehen 1.5-geschossige «Hallen», welche die Mieterschaft nach dem Prinzip des Selbstausbaus ohne zusätzliche Baugesuche ausgestalten kann. Einzig die maximale Zahl und Grösse abtrennbarer Zimmer und Zwischenwände werden von der Genossenschaft vorgegeben. Die Wohnungen können einzeln oder im Verbund gemietet werden.

Relevanz: Das Experiment erlaubt den höchsten Grad der Aneignung. Abgesehen von haustechnischen Installationen die bewilligungspflichtig sind (Küche und Bad), können die «Hallen» weitgehend nach eigenen Bedürfnissen ausgebaut werden.

Weiterführender Link:
kalkbreite.net/zollhaus

Menschen in der gebauten Umwelt, Skitterphoto

4. Fazit

Das Fazit besteht aus drei Teilen: Anhand grafischer Analysen wird im Kapitel 4.1 die soziodemographische Zusammensetzung in den Fallbeispielen aufgezeigt. Auch wird dargelegt, wie stark sich die jeweiligen Hauptmotivationen der Projekte in der Wohnform, in der Architektur, in der Nutzung, im Betrieb und in den Organisationsstrukturen spiegeln. Schliesselich werden anhand einer Tabelle die betrieblichen und organisatorischen Besonderheiten der Fallbeispiele zusammenfassend dargestellt. Im nachfolgenden Kapitel 4.2 «Chancen und Konsequenzen» werden die innovativen Aspekte der Projekte diskutiert und ihre Konsequenzen insbesondere für die Organisation und den Betrieb dargelegt. Die abschliessend in 4.3 formulierten Thesen verstehen sich keineswegs als Abschluss. Vielmehr sind sie als kreativer Impuls für die weitere Auseinandersetzung gedacht, als Türöffner zu möglichen Antworten auf die eingangs gestellte Frage «wie möchten wir wohnen?»

4.1. GRAFISCHE ANALYSEN

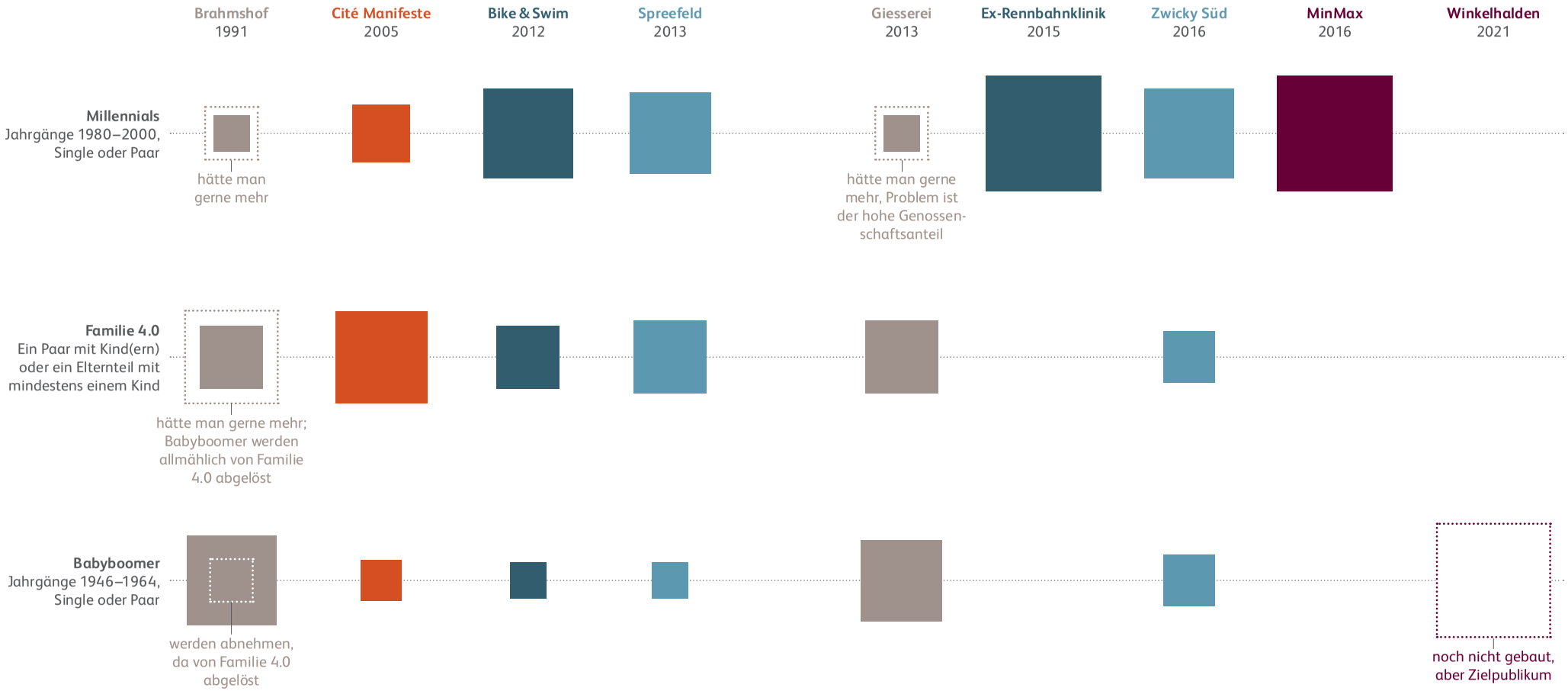
Interpretation der Grafik «Soziodemografische Zusammensetzung»

Die erste Darstellung auf der folgenden Doppelseite zeigt auf, wie stark die in der vorliegenden Studie im Fokus stehenden Nutzergruppen Millennials, Familie 4.0 und Babyboomer in den Fallbeispielen und in den dazugehörenden Motivationsclustern (siehe S. 12–13) vertreten sind. Es sei darauf hingewiesen, dass sich die momentane soziodemographische Zusammensetzung nicht immer mit der gewollten Sozialorientierung decken muss. Gerade in den beiden Beispielen aus dem Motivationscluster «Durchmischung und Integration» kann dies festgestellt werden: Beim Brahmshof führt die äusserst geringe Fluktuationsrate seit dem Erstbezug im Jahre 1991 dazu, dass die Generation der Babyboomer mittlerweile am stärksten vertreten ist und allmählich von jungen Familien abgelöst wird. In der Giesserei führt u. a. das mitunter hohe zu leistende Anteilkapital dazu, dass die junge Generation der Millennials aus finanziellen Gründen untervertreten ist. Auffallend ist, dass die Millennials in den analysierten Beispielen und Motivationsclustern entweder klar in der Überzahl oder dann kaum vertreten sind, sich also auf bestimmte Angebote konzentrieren. Auf Lebensphasen und Geldbeutel zugeschnittene Übergangslösungen, Wohngemeinschaften und gemeinschaftliche Nutzungsangebote, die stark einem bestimmten Lebensstil entsprechen, scheinen diese Nutzergruppe besonders anzusprechen. Auch die Generation der Babyboomer sucht vermehrt nach spezifischen Lösungen für ihre Lebensphase, die aber – im Gegensatz zu den Millennials – auch mit verbindlichen gemeinsamen Verpflichtungen im Siedlungsleben einhergehen und den veränderten Lebensalltag mit neuen Aufgaben erfüllen. Die Familie 4.0 ist in denjenigen Beispielen am stärksten vertreten, die in gewisser Weise versuchen, einfamilienhausähnliche Qualitäten der individuellen Anpassbarkeit der Wohnung mit den nachbarschaftsfördernden und ökonomischen Vorteilen des Mietwohnungsbaus zu verknüpfen.

Interpretation der Grafik «Ziele und Umsetzung»

Die zweite Darstellung zeigt auf, inwiefern die Hauptmotivationen der analysierten Wohnprojekte sich in den einzelnen Themenblöcken «Wohnform», «Architektur & Nutzung» und schliesslich in «Betrieb & Organisation» widerspiegeln. Ferner lässt sich damit zeigen, wie diese Themenblöcke in den Projekten gewichtet werden, um ihrer Hauptmotivation zu entsprechen. So zeigt sich etwa die Hauptmotivation «Gemeinschaftlich als Grundhaltung» vor allem in «Betrieb & Organisation». Hier liegt der Schwerpunkt. Allein die Wohnbautypologie, wie z. B. Clustergrundriss und die Wohnform der Wohngemeinschaft heissen also keineswegs, dass hier Gemeinschaft gelebt wird. Vielmehr basiert diese primär auf einer verbindlichen Organisationsstruktur, welche etwa Selbstverwaltung und Partizipation einschliesst. Im Gegensatz dazu, zeigt sich die Hauptmotivation «Durchmischung und Integration» sowohl in «Betrieb & Organisation», als auch in den Themenblöcken «Wohnform» und «Architektur & Nutzung». Das heisst, die Durchmischung der Mieterschaft und die Integration sozial und fianziell benachteiligter Gruppen bedarf in den betrachteten Fällen sowohl einer gezielten Vermietungspraxis und mitunter aufwändigen Organisationsstruktur, als auch einer baulich-räumlichen Struktur, die verschiedene Haushaltsformen und Lebensmodelle aufnehmen kann, bzw. sich an diese anpassen lässt.

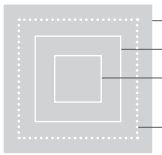
SOZIO-DEMOGRAFISCHE ZUSAMMENSETZUNG NACH NUTZERGRUPPEN



Lesehilfe
Die Grösse der farbigen Quadrate repräsentiert den aktuellen Anteil der Bewohner: Im Brahmshof beträgt beispielsweise der Anteil der Babyboomer rund 60 %.

Die gepunktete Linie zeigt die erwartete Tendenz: Im Brahmshof werden die Babyboomer zukünftig von der Familie 4.0 abgelöst, deshalb wird hier ein Rückgang erwartet (gepunktete Linie befindet sich innerhalb des Farbquadrats).

Anteil Bewohner



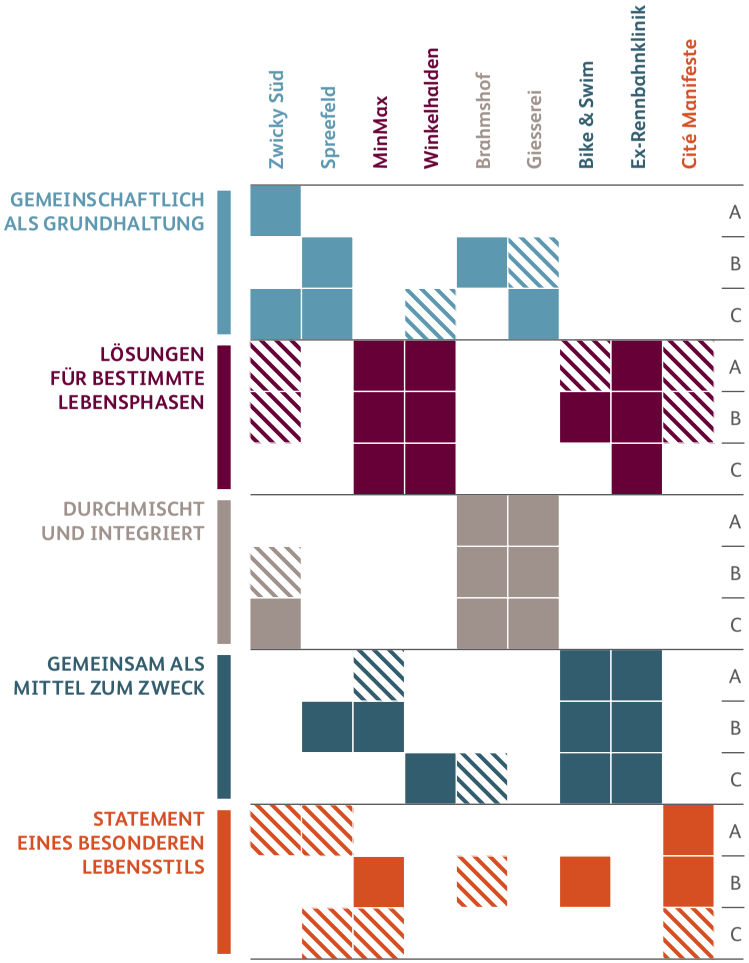
Beispielwerte:
ausschliesslich (100 %)
ausgewogen (~33 %)
kaum vertreten (10 %)

erwartete Tendenz

Motivationscluster

- Durchmischt und integriert
- Statement eines besonderen Lebensstils
- Gemeinsam als Mittel zum Zweck
- Gemeinschaftlich als Grundhaltung
- Lösungen für bestimmte Lebensphasen

ZIELE UND UMSETZUNG



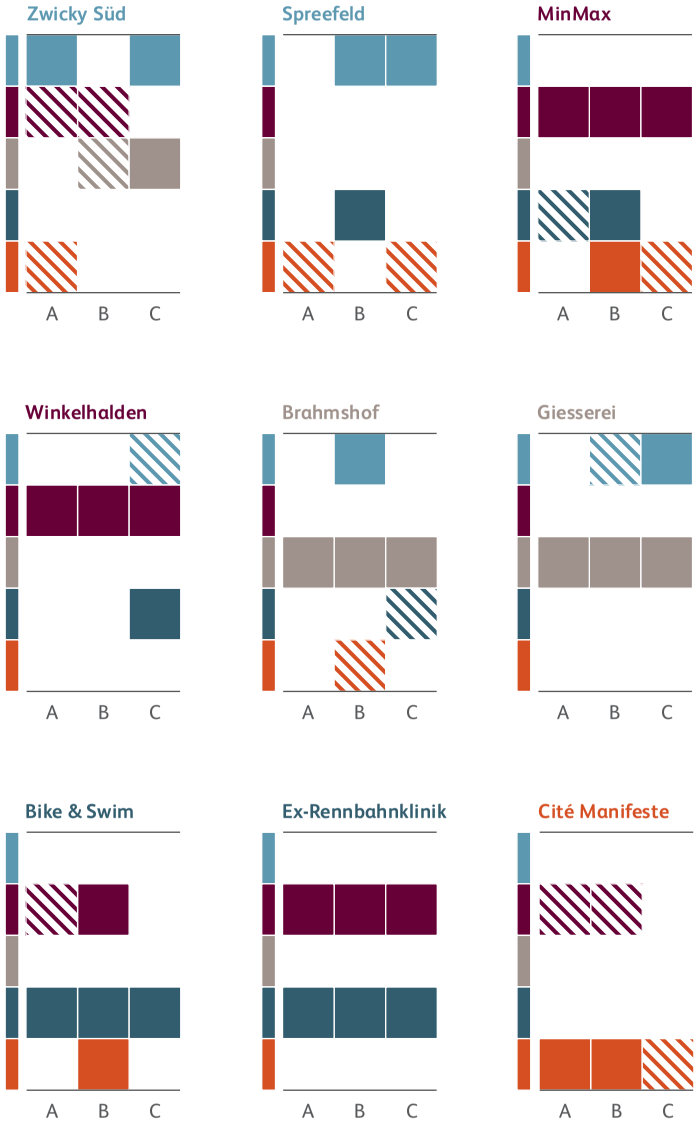
Lesehilfe
In der dargestellten Matrix wird zwischen Wohnform (A), Architektur Nutzung (B) und Betrieb Organisation (C) unterschieden.

Die Quadrate in der Matrix zeigen an, ob ein Kriterium bedeutsam (Farbfläche), vorhanden (Schraffur) oder nicht vorhanden (weiss) ist.

A = Wohnform
B = Architektur Nutzung
C = Betrieb Organisation

bedeutsam
vorhanden
nicht vorhanden

CHARAKTERISIERUNG SIEDLUNGEN



BETRIEB UND ORGANISATION

	Betriebskonzept und Hausordnung	Vermietung und Verwaltung	Zusatznutzen und Dienstleistungen
GEMEINSCHAFTLICH ALS GRUNDHALTUNG			
Zwicky Süd	Einbezug der MieterInnen bereits im Planungsprozess, Charta, die hohen Stellenwert von Solidarität und Selbstorganisation formuliert.	Gross-WG bildet Verein und ist für Belegung verantwortlich.	Gästezimmer, Hobbyräume, Aktivitäten wie gemeinsames Kochen, Tanzgruppen, Englisch-Club, usw.
Spreefeld	Mitglieder organisieren sich in Interessensgruppen, die das Zusammenleben selber verwalten und der Genossenschaft gegenüber verantwortlich sind.		Platz für langsamere Entwicklungen in den sogenannten Optionsräumen, Werkstatt, Co-Working-Spaces, Gästewohnung, Wintergarten.
LÖSUNGEN FÜR BESTIMMTE LEBENSPHASEN			
MinMax	Trotz Kompaktheit und auf Zeit ausgelegtes Wohnkonzept ist Minimum an individueller Gestaltung der Wohnungen möglich, gemeinsamer Innenhof bewusst ohne vorgeschriebene Nutzung.	Vermietung über Webseite.	Waschsalons, Dachterrasse mit Grill, Veloräume mit Werkzeug, Partyraum mit Küche (separate Miete).
Winkelhalden	Alltagsbetrieb durch den Bewohnerverein, Bewohnerversammlung, Bewohnende sind Aktionäre, keine Verpflichtung, jedoch Mitwirkung erwünscht.	Aktiengesellschaft aller Bewohnenden, Mieterauswahl durch Finanzierungsmöglichkeiten, Alter, Haushaltsgrösse und Mobilität.	Lounge, Bistro, Werkstatt/Atelier, Mehrzweck-/Musikraum, Jokerzimmer.
DURCHMISCHT UND INTEGRIERT			
Brahmshof	Freiwillige Beteiligung, Hauswart, BewohnerInnenverein, Siedlungsverfassung.	Bauträgerschaft verwaltet und bietet Anlauf- und Schlichtungsstelle vor Ort, Mieterauswahl nach Kriterien der Durchmischung.	Gästezimmer, Kaffee als Begegnungsort, viele Dienstleistungen auch für Quartier, dadurch finanzierbar.
Giesserei	Selbstverwaltung, Beteiligung vorausgesetzt, kein Hauswart, «Wohnen in der Giesserei ist ein Beruf».	Mieterauswahl durch Hausverein, Hausverein verwaltet und erhält jährliches Budget.	Gästezimmer, Saal mit Bühne wird vermietet, Pantoffelbar als Begegnungsort, Werkstätten, Austausch- und Informationsplattform.
GEMEINSAM ALS MITTEL ZUM ZWECK			
Bike & Swim	Hauswart, Interessensgruppen bilden sich ohne Zutun der Verwaltung allein durch das spezifische Angebot an Gemeinschaftsflächen, Siedlungsverfassung.	Übliche Regeln des geförderten Wohnungsbaus, über Nutzungsangebot wird Zielgruppe dennoch weiter differenziert, Verwaltung durch Bauträger.	Vielfältige gemeinschaftliche Nutzungsangebote, wie Schwimmbad, Fahrradwerkstatt, Sauna und mehrere Gemeinschaftsräume.
Ex-Rennbahnklinik	Studierende organisieren sich selber, Verein bietet Ansprechperson, detaillierte Hausordnung.	Verwaltung durch Verein WevO, die Wohngemeinschaften sind frei in der Wahl ihrer Mitbewohnenden.	Wöchentliche Reinigung der Gemeinschaftsflächen durch Putzfirma.
STATEMENT EINES BESONDEREN LEBENSSTILS			
Cité Manifeste	Längere Einstellungs- und Korrekturphase nach Einzug, um Mieterausbau an regelmässigen Treffs zu besprechen, spezielle Hausordnung zusammen mit ArchitektIn erstellt.	Vor der Vermietungsphase Besichtigungen vor Ort, um das Wohnkonzept zu zeigen und Personen zu gewinnen, die sich damit identifizieren.	Erweiterte individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für die Mietenden.

4.2. CHANCEN UND KONSEQUENZEN

Welche Innovationen lassen sich festmachen? Wo liegen mögliche Schwerpunkte innovativer Wohnprojekte?

MEHR ALS NUR EINE WOHNUNG.

Innovative Wohnkonzepte erweitern das Wohnen, indem sie die Vielfalt der aktuellen Lebensbedingungen insgesamt berücksichtigen. Allen analysierten Projekten gemeinsam ist folglich ein «Mehr», das über das Wohnen in den eigenen vier Wänden hinausgeht. Dieses «Mehr» wurde dabei auf verschiedenen Ebenen festgemacht: Etwa durch spezifische Angebote für spezielle Lebenslagen, neue Räume für gewerbliches und nicht-gewerbliches Schaffen innerhalb der Wohnsiedlung, Vernetzung zu Freizeitangeboten, Austauschplattformen. Sie versuchen über das Wohnen hinaus die alltäglichen Arrangements der Bewohnenden mit neuen Lebens- und Arbeitsmodellen zu erleichtern.

VERNETZEN.

Bildeten früher innovative Wohnprojekte oft Enklaven, zeigt sich heute zunehmend der Anspruch der Öffnung zum Quartier. Die meisten der analysierten Projekte regen baufeldübergreifend mit verschiedenem Fokus die Vernetzung mit dem Umfeld an – dies kann Städtebau- und Freiraumplanung betreffen, aber auch der Erfahrungsaustausch mit anderen Wohnprojekten scheint zunehmend an Wichtigkeit zu gewinnen. So verstehen sich Spreefeld und Zwicky Süd nicht nur als Wohnsiedlungen, sondern als Beitrag zur Quartiersentwicklung. Sie vernetzen das Wohnen mit bestehenden Freiräumen für Freizeit und Erholung im und auch für das Quartier, etwa indem die Zugänglichkeit zu angrenzenden Naherholungsgebieten verbessert wird. Spreefeld sichert den öffentlichen Zugang zur Spree, Zwicky wertet im Rahmen der Freiraumgestaltung den gesamten Chriesbach auf und schlägt unter dem benachbarten Viadukt einen gedeckten öffentlichen Veranstaltungraum als Scharnier zum Quartier vor. Die Giesserei wiederum bietet mit der Plattform 60+ eine virtuelle Austausch- und Informationsplattform zu Themen wie Selbstverwaltung, Gemeinschaftsbildung und Generationenwohnen an und vernetzt dadurch siedlungsübergreifend ihre Babyboomer.

OFFEN FÜR VERÄNDERUNG.

Innovative Wohnprojekte sind bewusst offen für den Wohnwandel. Die meisten der analysierten Projekte fördern denn auch die Gestaltung und Anpassung an veränderte Bedürfnisse während des Betriebs. Die Betriebsphase ist also immer auch eine Phase der möglichen Gestaltung und Umgestaltung. Joker- und Gästezimmer wie etwa in der Giesserei und flexible Grundrisse wie im Brahmshof ermöglichen die Anpassung an den veränderten Wohnbedarf im Laufe der individuellen Wohnbiografie der Mietenden. Die Wohnung passt sich den Lebensphasen der Bewohnenden an. Ferner trägt eine «rollende» Siedlungsverfassung anstelle einer fertigen Hausordnung dazu bei, dass Veränderungen und Reflexionen während des Betriebs möglich sind. Auch werden zunehmend ganz bewusst «Leerstellen» eingeplant: So bekamen unausgebaute Gemeinschaftsräume im Projekt Spreefeld, sogenannte Optionsräume, erst während des Betriebs eine Nutzung zugeschrieben. Modelle wie Ausbauwohnen in der Cité Manfeste möchten bewusst keine fertige Lösung anbieten. Schliesslich tragen die oben genannten Projekte dazu bei, dass das Stadtquartier dank eines vielseitigen Angebotes an Wohnformen leichter auf gesellschaftliche Veränderungen reagieren kann. Hier gilt einmal mehr: Vielfalt statt Monokultur!

Welche Chancen schaffen innovative Wohnprojekte? Welche Nutzergruppen werden angesprochen? Was sind die Konsequenzen für die Organisation und den Betrieb?

MITWIRKUNG: PFLICHT ODER FREIWILLIG?

Die Mitwirkung am Siedlungsleben kann integrierender Bestandteil einer Wohnform sein. Sie setzt Verbindlichkeit voraus – und letztlich auch Zeit.

In der Giesserei etwa besteht die Pflicht, eine festgelegte Anzahl Stunden für gemeinschaftliche Arbeiten in der Siedlung zu leisten. Das Konzept der Selbstverwaltung durch die Bewohnerschaft scheint hier vor allem Babyoomer anzusprechen, die nach dem Auszug der Kinder und dem Rückzug aus dem Erwerbsleben neue Aufgaben und Verantwortungen in ihrem unmittelbaren Lebensumfeld übernehmen möchten. Altersunabhängig spricht Mitwirkung aber auch alle diejenigen an, die darin ein Lebenskonzept sehen: Wer etwa in der Gross-WG Zwicky Süd mitmacht, erfährt einen Mehrwert darin, dass er/sie auf die Nutzung und Gestaltung der gemeinschaftlichen Flächen Einfluss nehmen darf. Dass sich das Bedürfnis nach aktiver Beteiligung am Siedlungsleben mit der Zeit ändern kann und auch darf, zeigt der Brahmshof. Bestand hier zu Beginn noch der Anspruch, dass jede/r Mietende sich an gemeinschaftlichen Aktivitäten beteiligt, geht es heute um ein freiwilliges Engagement. Der Fokus liegt hier nicht auf dem Unterhalt und der Verwaltung, sondern auf sozialen Arrangements und Arbeitsgruppen auf frewilliger Basis. Das freiwillige Engagement scheint in den analysierten Beispielen v. a. die Familie 4.0 anzusprechen, die zwischen Erwerbs- und Familienleben stark eingebunden ist und in spontanen und unverbindlichen Möglichkeiten der Mitwirkung und Vernetzung mit der Nachbarschaft eine Bereicherung des Familienlebens sieht.

Für die Bauträgerschaft kann eine Selbstverwaltung durch die Bewohnerschaft eine Entlastung sein, sofern eine Siedlungskommission mit entsprechenden Kompetenzen organisiert werden kann und über ein entsprechendes Budget frei verfügen darf. Dagegen setzt Engagement auf freiwilliger Basis voraus, dass Betrieb und Verwaltung auch ohne dieses Engagement sichergestellt sind, etwa durch einen professionellen Hauswart. Gemeinschaftsräume als Möglichkeitsräume für soziale Arrangements stimulieren dabei die Bereitschaft für Engagement unter den Bewohnenden.

ZIELGRUPPEN: DURCHMISCHT ODER SPEZIFISCH?

Die Fokussierung auf eine Nutzendengruppe ermöglicht es, das Wohnangebot passend auf die Bedürfnisse einer Zielgruppe abzustimmen und Gleichgesinnte für eine bestimmte Wohnform zusammenzubringen. Eine Durchmischung verschiedener Nutzendengruppen ist hingegen gerade für die Inklusion benachteiligter Bevölkerungsgruppen wichtig.

Das Fallbeispiel Bike & Swim (Gemeinsam als Mittel zum Zweck) fokussiert über ein spezielles Nutzungsangebot von Gemeinschaftsflächen (sogenanntes «Themenwohnen») eine bestimmte Bewohnerschaft, die ähnliche Interessen und Vorstellungen betreffend Mobilität und Freizeit hat. In diesem Fall bildeten sich ohne Zutun der Verwaltung soziale Kontakte «von selbst». MinMax spricht mit dem Mix aus Kleinapartments und speziellen Gemeinschaftsräumen (Partyraum, Waschlounge) gezielt die Gruppe der Millennials an, welche oft alleine und «überall auf Zeit» lebt und neue soziale Netzwerke mit Gleichaltrigen knüpfen möchte. Während obige Beispiele unter dem Stichwort «Individualisierung der Lebensstile» vornehmlich junge urbane Gruppen fokussieren, möchte man im Brahmshof durch eine Durchmischung gerade auch benachteiligte Gruppen integrieren. Dies beginnt bei einer sorgfältigen Vermietungspraxis und einer Hausverwaltung, welche präsent vor Ort ist und beinhaltet auch einen Mix aus freitragenden und subventionierten Wohnungen. Die Architektur ist hier bewusst nicht «spezifisch» sondern roh und flexibel, sie geht bewusst auf unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse ein.

Damit Durchmischung tatsächlich von den Bewohnenden als Mehrwert erlebt wird, ist in Betrieb und Verwaltung ein relativ hoher Aufwand nötig. Die Durchmischung muss aktiv gefördert werden, insbesondere durch eine anspruchsvolle Vermietungspraxis. Bei einer homogenen Bewohnerschaft findet der Austausch unter der Nachbarschaft erwartungsgemäss von selbst statt. Hier konzentriert sich der Aufwand der Verwaltung auf die Zurverfügungstellung und den Unterhalt der gemeinschaftlichen Flächen. Je nachdem ist hier eine «Impulsphase» nötig, um die Aneignung der Gemeinschaftsflächen zu stimulieren, bis sich schliesslich eine Eigendynamik entwickelt.

STANDARDS: «AS USUAL» ODER NEU DEFINIERT?

Eine immer grössere Anzahl an Auflagen, Regulierungen und Normierungen, gekoppelt mit tradierten Wohnstandards, drohen heute die Erstellung von Wohnungen im bezahlbaren Segment weitgehend zu erschweren. Gleichzeitig war der Anspruch an nicht bloss bezahlbaren, sondern auch diversifizierten Wohnungen für unterschiedliche Lebensmodelle selten so hoch wie heute. In diesem Spannungsfeld entstehen vermehrt Wohnprojekte, die «as usual» grundsätzlich in Frage stellen, um neue Wohnqualitäten zu schaffen.

Im gemeinnützigen Wohnbauprojekt Bike & Swim ermöglichte der Verzicht auf die vorgeschriebene Anzahl PKW-Parkplätze den «Luxus» eines Schwimmbades und anderer im sozialen Wohnungsbau eher unüblichen Infrastrukturen, die von den Bewohnenden als echter Mehrwert empfunden werden. Letzteres ist auch vor dem Hintergrund der baulichen Verdichtung und der einhergehenden Reduzierung der individuellen Wohnfläche wichtig. In der Cité Manifeste führt die Verwendung von im Wohnungsbau unüblichen Materialien und Konstruktionen zu Einsparungen, die in flächenmässig grosszügige Räume investiert werden konnten. Der Verzicht auf Verkleidungen und Ausbau und das Modell der Rohbaumiete wird von den Bewohnenden nicht als Verzicht, sondern als Mehrwert empfunden, da sie von individuellem Gestaltungsspielraum profitieren, der im geförderten Mietwohnungsbau oft zu kurz kommt. In der Gross-WG Zwicky Süd führen unübliche Raumproportionen und Belichtungssituationen zu «Resträumen», die gerade für die Wohnbiografien der Millennials und der Familie 4.0 eine wertvolle Ergänzung zum üblichen Raumangebot bieten, indem sie kurzfristig auf veränderte Haushaltsstrukturen oder Arbeitsmodelle reagieren können: Ist ein Flur etwas breiter als üblich, kann er als Homeoffice dienen und die schlecht belichtete Nische wird in Zeiten des Übergangs zum wertvollen Stauraum.

Wohnkonzepte, die von der Norm abweichen, können in der Anfangsphase eine intensive Begleitung der Bewohnerschaft mit sich ziehen. Dies, um Prozesse anzustossen, aber auch, um Grenzen aufzuzeigen. Modelle, wie etwa die Rohbaumiete in der Cité Manifeste, benötigen bereits vor der Vermietungsphase Informationsarbeit vor Ort. Projekte mit einem unüblichen und komplexen Nutzungangebot wie Bike & Swim bedürfen am Anfang einer soziokulturellen Animation.

4.3. THESEN/AUSBLICK

Alle im Rahmen dieser Studie vorgestellten Projekte suchen bewusst und eigenständig Antworten auf die Frage, wie wir heute wohnen wollen. Sie verhandeln damit die Definition von Wohnqualität wieder neu. Dies ist aus Sicht der Verfassenden ein ganz zentraler Punkt, der letztendlich darüber entscheidet, wie wegweisend ein Wohnprojekt sein kann oder ist. Die folgenden Thesen verstehen sich daher nicht als Abschluss, sondern ganz im Gegenteil als Ausblick. Sie plädieren dafür, Wohnqualitäten (wieder) neu zu denken.

Das Wohnen denken, nicht nur Wohnungen bauen.

Es braucht eine Vorstellung davon, wie wir heute wohnen wollen.

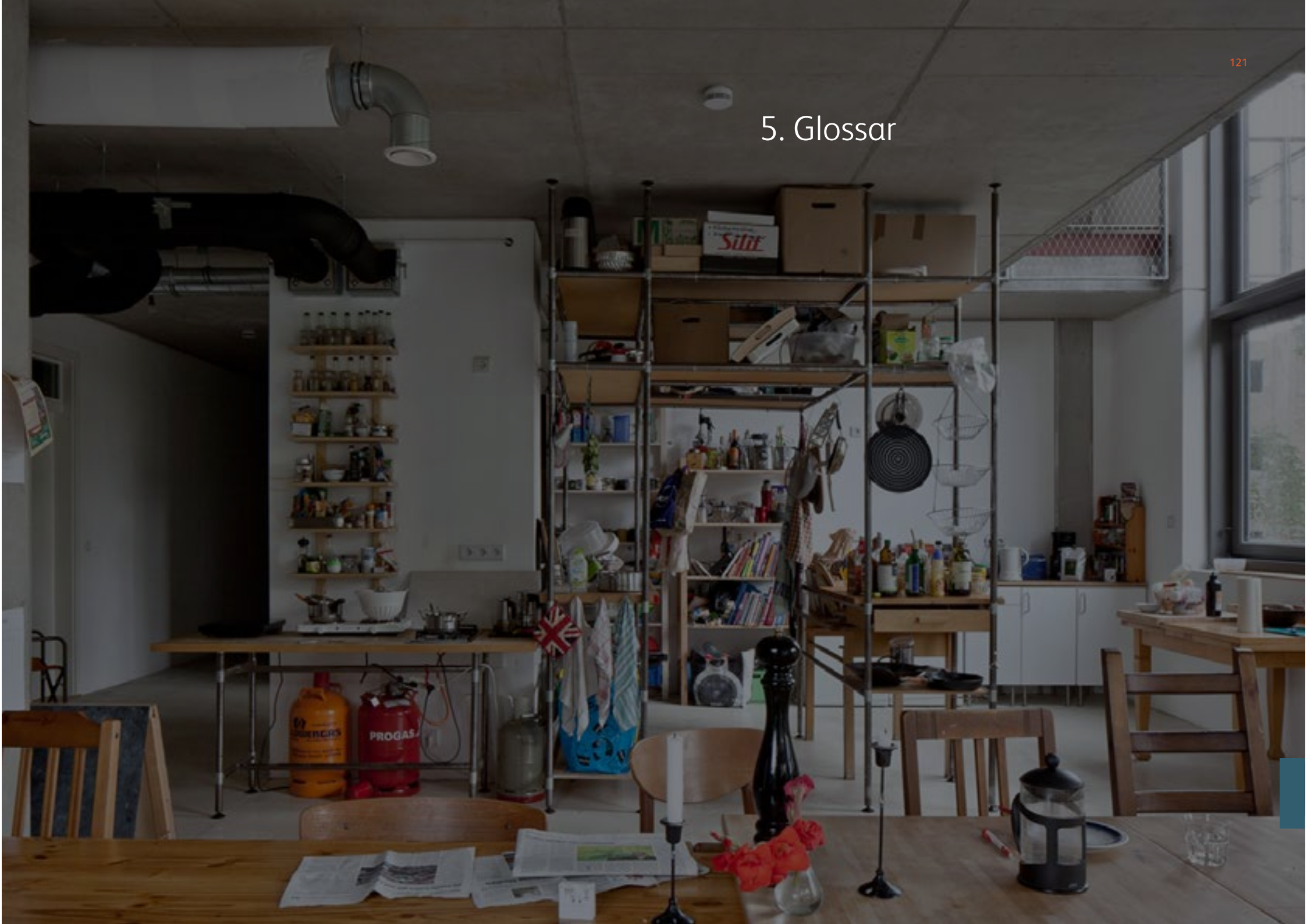
Starke Quartiere, nicht nur starke Wohnsiedlungen.

Wohnen findet nicht nur in der Wohnung, sondern zunehmend jenseits der Parzellengrenze statt.

Räume lassen, nicht nur Räume schaffen.

Die Betriebsphase ist Gestaltungsphase!

5. Glossar



GEMEINSCHAFT

Eine soziale Beziehung, die durch starke wechselseitige Bindungen von Gefühl und Verwandtschaft innerhalb einer gemeinsamen Tradition gekennzeichnet ist. Beispiele für klassische Gemeinschaften sind familiäre und verwandtschaftliche Verhältnisse und religiöse (Glaubens-)Gemeinschaften.

Quellen: Merriam Webster (2018): Gemeinschaft. www.merriam-webster.com/dictionary/gemeinschaft (12.09.2018); Spitta, Juliane (2018): Die Fiktion der Gemeinschaft. ARCH+ Zeitschrift für Architektur und Städtebau, 51 (232), S. 20 – 25.

NACHBARSCHAFT

Je nach Fachdisziplin treten unterschiedliche Bedeutungen des Nachbarschaftsbegriffs in den Vordergrund. Der deutsche Soziologe Bernd Hamm definiert Nachbarschaft kurz als «soziale Gruppe, deren Mitglieder primär wegen der Gemeinsamkeit des Wohnortes miteinander interagieren. Nachbar ist dann der Begriff für alle Positionen, die manifest oder latent Träger nachbarschaftlicher Beziehungen sind». Er betont damit zwei zentrale Dimensionen von Nachbarschaft: räumliche Nähe und soziale Interaktion. Die Definition Hamms zielt darauf, dass «es zwar noch andere Motive für die Wahl der Interaktionspartner» gebe, dass aber im Fall der Nachbarschaft die räumliche Nähe als Ursache dominiere.

Quelle: Hamm, Bernd (1973) zitiert nach: Alle, Katrin/ Kallfass-de Frênes, Vera (2016): Nachbarschaft und Nachbarschaftlichkeit. In: Kallfass, Sigrid (Hrsg.), Altern und Versorgung im nachbarschaftlichen Netz eines Wohnquartiers. Wiesbaden: Springer, S. 12.

Grundbegriffe

NUTZERPROFILE

Insbesondere von der Marktforschung, der Statistik, aber auch von der Wohnsoziologie geschaffene Begriffe, um basierend auf Lebensphase, Alter, familiären, beruflichen und finanziellen Verhältnissen Zielgruppen zu definieren.

PRIVATHAUSHALT

Der Oberbegriff «Privathaushalt» fasst alle Wohn- und Lebensformen des privaten Lebens zusammen. Ein Privathaushalt ist identisch mit einer Wohnung, in der eine Person alleine lebt bzw. die von einer Gruppe von Personen geteilt wird. Privathaushalte werden unterteilt in Familienhaushalte und Nichtfamilienhaushalte (wie z. B. Einpersonenhaushalte). Erstere umfassen immer mindestens einen Familienkern, der entweder aus einem Paar mit Kind(ern) oder ohne Kind(er) oder einem Elternteil mit mindestens einem Kind besteht. In Familienhaushalten können auch weitere, nicht zum Familienkern gehörende, Personen wohnen. Je nach Zivilstand, Geschlecht und Alter der darin lebenden Personen können Paarhaushalte in weitere Untergruppen differenziert werden.

Quelle: Bundesamt für Statistik BFS (2018): Haushaltsstruktur. Definition des Indikators. www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/querschnittsthemen/wohlfahrtsmessung/indikatoren/haushaltsstruktur.html (06.08.2018).

Grundbegriffe

TRENDBEGRIFFE überwiegend aus der digitalen Welt

Bezeichnungen, die in diesem Zusammenhang meist im technologischen Kontext eine Entwicklung und einen Wandlungsprozess beschreiben.

Quellen: www.zukunftsinstitut.de (06.08.2018); Duden.

WOHNFORM

Art und Weise des Wohnens; Ausdruck einer Lebensform, welche verknüpft ist mit Wertevorstellungen und Verhaltensweisen und die Wahl einer Bau- und Organisationsform einschliesst.

Quellen: Szemkus, Nadine (2017): Sozialem und demographischem Wandel mit neuen Wohnformen begegnen. Bachelorarbeit, unpubliziert, 5; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (Hrsg.) (2012): Studie Besondere Wohnformen. IBA Berlin 2020 Kurzüberblick/ Projektrecherche «Besondere Wohnformen». Aachen, 15.

WOHNBAUTYPOLOGIE

Baulich-räumliche Merkmale von Wohnungen wie Grundrissorganisation, Zonierung, Verhältnis von privaten zu gemeinschaftlich genutzten Räumen, Grösse, etc.

Wohnformen

BAUGEMEINSCHAFTEN

Bauwillige finden sich zusammen, um mehrere Wohneinheiten gemeinsam zu errichten. Auf einen Bauträger wird verzichtet, um Einsparungen zu erzielen. Der Schwerpunkt liegt mehr auf der individuellen Wohnung und weniger auf gemeinschaftlichem Wohnen.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

BILDUNG FÜR WOHNEN

Für eine definierte Anzahl von Studenten (Paten) wird kostenloser Wohnraum zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug betreuen sie, auf Basis einer vertraglichen Vereinbarung, sozial benachteiligte Kinder des Stadtteils bei Hausaufgaben, Sprach- und Lernförderprogrammen sowie bei kulturellen, sportlichen und sonstigen Freizeitaktivitäten.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

CO-HOUSING

Beabsichtigte Gemeinschaft, die aus privaten Wohnungen oder Häusern besteht, die durch umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt werden. Eine Co-Housing-Siedlung ist Eigentum der Bewohner und wird gemeinsam geplant und bewirtschaftet, mit dem gemeinsamen Ziel die Interaktion mit Nachbarn zu fördern.

CO-LIVING

Wohnung auf Zeit, voll möbliert, mit hotelähnlichen Annehmlichkeiten wie Reinigungs- oder Wäscheservice. Die Zielgruppe besteht aus meist jungen, flexibel arbeitenden Menschen, die Wert auf Gesellschaft und Austausch legen und dennoch unabhängig sein möchten. Eine Mindestaufenthaltsdauer ist meist vorgegeben. Gemeinschaftsräume ermöglichen es den Bewohnenden, gemeinsam zu kochen, zu essen und anderweitig Zeit miteinander zu verbringen. Die nötige Privatsphäre wird durch kleine Mikro-Apartments oder, je nach Standard, auch durch Mehrbettzimmer gewährleistet. In der Regel sind auch gut ausgestattete Co-Working-Arbeitsplätze vorhanden.

Quelle: Kupfer, Nina (2017): Coliving in der Schweiz – eine Wohnform der Zukunft? Blog Institut für Kommunikation und Marketing an der HSLU. ikm-hslu.ch/ikm-blog/2017/11/04/coliving-in-der-schweiz (16.07.2018).

CONCIERGE-ANGEBOT
→ WOHNEN MIT SERVICE

DEMENZWOHNGRUPPE

Die Wohngruppe soll eine Lösung für Menschen mit Demenz sein, um Pflegeheimen oder einer Pflege zu Hause auszuweichen. In der Regel leben sechs bis zehn Betroffene in einer WG, die von einem Pflegedienst betreut werden. Ziele der Wohngruppe sollen die Entstehung einer Gemeinschaft und Normalität für die Demenzkranken sein. Die Bewohnenden sollen sich dabei auch an Alltagsaufgaben beteiligen.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

In der Regel hat jede Partei ihre separate Wohneinheit und es gibt gemeinschaftlich genutzte Räume. Gegenseitige Hilfe, eigenverantwortliche Organisation der Gemeinschaft, barrierefreies Bauen und ökologische Zielsetzungen sind häufig genannte Schwerpunkte.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

HALLENWOHNEN

Einer Gruppe von Mieterinnen und Mietern wird die Freiheit überlassen, einen grossen Raum nach den eigenen Bedürfnissen auszubauen.

Quelle: Breit/Gürtler (2018): Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institute, S. 25.

LABORATORIUM

Gebaute Testwohnungen, die als Prototyp aktuelle Trends und Tendenzen im Wohnungsmarkt überprüfen und sich durch unkonventionelle Umsetzungen und Herangehensweisen auszeichnen.

MEHRGENERATIONENWOHNEN

Gemeinschaftliches Wohnen mehrerer Altersgruppen im Rahmen eines Wohnprojekts. Hauptmotivation des Mehrgenerationenwohnens ist es, Menschen unterschiedlicher Generationen zusammenzubringen mit dem Ziel gegenseitiger Unterstützung im Alltag (z. B. Kinderbetreuung durch «Leih-Oma», Unterstützung der Älteren durch die Jüngeren usw.).

Quelle: Breit/Gürtler (2018): Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institute, S. 9.

MICROLIVING auch XS-Living, MinMax, Miniliving, Solo-Living

Einpersonenhaushalt, welcher auf minimaler Fläche lebt. Die Wohnform gewinnt vor dem Hintergrund der Individualisierung und des hohen Flächenverbrauchs an Bedeutung. Die entsprechende Wohnbautypologie → **KLEINWOHNUNG** bietet trotz kleinster Fläche eine voll ausgestattete Wohnung.

Quelle: Breit/Gürtler (2018): Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institute, S. 9.

PFLEGEWOHNGRUPPE

Wohneinheiten, die spezifisch auf pflegebedürftige Menschen ausgerichtet sind. Die Bewohnenden werden im Alltag unterstützt und nach ihren Bedürfnissen gepflegt. Die aktive Beteiligung am Alltag in der Wohngemeinschaft ist Teil des Angebotes und bindet die Bewohnenden sozial ein.

Quelle: Stadt Zürich (2018): Pflegewohngruppen. www.stadt-zuerich.ch/gud/de/index/alter/neues-zuhause/pflegewohngruppen (21.09.2018).

SIEDLUNGSGEMEINSCHAFT

In der Regel verfügt jede Partei über eine separate Wohnung, meist gibt es einen Gemeinschaftsraum. Organisierte Nachbarschaftshilfe, eigenverantwortliche Organisation der Gemeinschaft, barrierefreies Bauen und ökologische Zielsetzungen sind häufig genannte Schwerpunkte.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

Wohnformen

WOHNEN AUF ZEIT

Immer mehr Menschen haben mittlerweile aus beruflichen Gründen unterschiedliche Wohnsitze. Da oft der Arbeitgeber zahlt und meist wenig Zeit für Umzug oder administrative Tätigkeiten bleibt, werden möblierte Wohnungen mit Service angemietet.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

WOHNEN FÜR HILFE

Beim Wohnen für Hilfe wird ein Teil der Miete mit leichten Aushilfstätigkeiten abgegolten. Hierbei können ganz unterschiedliche Aufgaben anfallen – von der Einkaufshilfe oder der Begleitung zu Spaziergängen für Senioren bis zur Kinderbetreuung bei jungen Familien. Und weil diese Mithilfe zum Beispiel im Haushalt oder Garten auf wenige Stunden pro Woche beschränkt wird (je nach Stadt und Konzept), bleibt selbstverständlich genügend Zeit fürs Studium – und bei Bedarf auch für einen bezahlten Nebenjob.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

WOHNEN MIT SERVICE

Den Bewohnenden stehen verschiedene wohnungsbezogene Dienstleistungen auf Nachfrage zur Verfügung. Sei dies Blumengiessen, Bügelservice oder Einrichtung der Wohnung.

Quelle: Breit/Gürtler (2018): Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institue, S. 25.

Wohnformen

WOHNEN PLUS

Ein Sammelbegriff für die Idee, das Wohnen mit mehr als der Wohnflächenversorgung zu verbinden. Also Wohnen im Alter, Wohnen und Behinderung, Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Kunst etc.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

WOHNGEMEINSCHAFT

Jeder Bewohner verfügt über ein eigenes Zimmer. Darüber hinaus gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume wie Küche, Bad und Wohnraum.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

24H PFLEGE

Der/die Pflegebedürftige wird in der eigenen Wohnung rund um die Uhr durch eine Pflegekraft betreut.

Quelle: Stiftung Trias (o. J.): Neue Wohnformen. www.neue-wohnformen.de/wohnform-varianten (16.07.2018).

Wohnbautypologien

ATELIERWOHNUNG

In der Regel zweigeschossige Wohnungen ohne viele Zwischenwände. Abgesehen von Küche und Bad wird in der Regel auf weitere Nutzungsabgrenzungen verzichtet. Einzig unterschiedliche Raumniveaus deuten eine mögliche Nutzungsdifferenzierung von Wohnen und Gewerbe an, wobei in der Regel der von aussen direkt zugängliche Atelierraum im Erdgeschoss liegt und mit einer grossflächigen Verglasung (Schaufenster) einen starken Bezug zum Aussenraum aufweist.

Quelle: Hennig, Ralf (2015): Wohn-Welten: Habitat in der globalisierten Moderne. Berlin: Frank & Timme, S. 79.

CLUSTER-GRUNDRISS auch Clusterwohnung

Grundrisszonierung, bei der sich Kleinwohnungen um einen grossen gemeinsam genutzten Wohnraum mit Gemeinschaftsküche gruppieren. Jede der Kleinwohnungen verfügt in der Regel über eine eigene kleine Nasszelle und eine Kochgelegenheit.

Quelle: Schrader-Stiftung (2013): Architektur für Wohnprojekte – Impulse für innovative Wohntypologien? www.schader-stiftung.de/themen/stadtentwicklung-und-wohnen/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/architektur-fuer-wohnprojekte-impulse-fuer-innovative-wohntypologien/ (16.07.2018).

EINRAUMWOHNUNG

Ein Studio, ein Loft oder ein Wohnatelier sind Einraumwohnungen. Sie enthalten Kombinationen von Wohn-, Koch- und Ess- sowie Schlafbereichen, allenfalls ergänzt mit Arbeitsbereichen, jedoch ohne innere Unterteilung. Einzig die Sanitärbereiche sind abgetrennt.

Quelle: Bundesamt für Wohnungwesen (2018): Glossar. www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar (16.07.2018).

GROSSWOHNUNG

Wohnungen mit mehr als sieben Zimmern, die keine eigenständigen Teilbereiche wie separate Sanitärkerne und Kleinküchen in den Zimmern aufweisen.

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (2018): Glossar. www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar (16.07.2018).

Wohnbautypologien

HALLENWOHNUNG s. auch → **HALLENWOHNEN**
In Anlehnung an Lofts erstellte Wohnungen in Neubauten. Die Wohnung wird im Grundausbau ohne oder nur mit minimaler innerer Raumaufteilung abgegeben und verfügen über Anschlüsse für Küchen-, Sanitär- und Multimediainstallationen.
Quelle: Breit/Gürtler (2018): Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institute, S. 25.

JOKER-ZIMMER
Einzelzimmer, das von den Mietern bei Bedarf dazu gemietet werden kann.
Quelle: Fuhrhop (2018): Einfach anders Wohnen. München: Oekom, S. 45.

KLEINWOHNUNG auch Mikroapartment
Wohnungen, die auf kleinem Raum Schlafbereich, Küche und Bad unterbringen. Was als Kleinwohnung gilt, ist je nach Land unterschiedlich. In der Schweiz spricht man bei einer Wohnfläche <30 m² von «kleinteiligem Wohnen».
Quelle: Breit/Gürtler (2018): Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Rüschlikon: GDI Gottlieb Duttweiler Institue, S. 9f.

MODULBAU auch Modulares Wohnen
Wohnungen, die sich aus einer Aneinanderreihung von meist vorfabrizierten und standardisierten (Klein-)Modulen zusammensetzen. Ein Modul sieht meist eine Funktion vor.

MOLEKULARE WOHNEINHEITEN
Erweiter- oder verkleinerbare Wohnungen durch zusammenschaltbare Wohneinheiten. Im Grundriss oft mittels Schaltzimmern, im Schnitt durch nachträglich ausbaubare Treppenöffnungen, mit denen die Wohnungen vertikal zusammengeschlossen werden.
Quellen: Werkgruppe (2018): Siedlung Burgunder, Laubenhaus, Bern. Nutzbare Flexibilität. www.werkgruppe.ch/projekte/siedlung-burgunder/ (23.07.2018); Stadt Zürich (2014): Neubau Wohn- und Gewerbeüberbauung Zollhaus. Zürich Industrie. Projektwettbewerb im offenen Verfahren. Programmauszug. Zürich, S. 5.

SATELLITENWOHNUNG
→ **CLUSTER-GRUNDRISS**

Nutzerprofile, Lebensstile, Demographie

ALTERSPHASEN
Die Lebenszeit nach 60 lässt sich in Zeiten der immer älteren Menschen in vier Phasen teilen. Sie stellen auf das Wohlbefinden und die Möglichkeiten der Senioren ab und nicht auf bestimmte Lebensjahre. Während der ersten Phase passiert der Übergang von der Erwerbstätigkeit in die Pensionierung. In der zweiten nutzen die Pensionierten die Zeit und ihre Ressourcen bei relativ guter Gesundheit nach eigenen Wünschen. In der dritten Phase beginnt die Gesundheit abzunehmen und vielfach muss nun im Alltag Hilfe in Anspruch genommen werden. Ein eigenständiges Leben ist damit aber nicht unmöglich. In der vierten Phase nimmt die Abhängigkeit aufgrund gesundheitlicher Probleme so zu, dass ein Wohnen ohne beträchtliche Pflege und Alltagshilfe nicht mehr möglich ist.
Quelle: Lalive d'Epinay, Christian, nach: Höpflinger, François (1999): Höheres Lebensalter im Wandel. Unimagazin. Die Zeitschrift der Universität Zürich. Nr. 1/99. www.kommunikation.uzh.ch/static/unimagazin/archiv/1-99/lebensalter.html (27.09.2018).

Nutzerprofile, Lebensstile, Demographie

BABYBOOMER

Unter Babyboomern versteht man die geburtenstarke Generation der Nachkriegszeit, die zwischen 1945 bis 1964 geboren wurde. Mit der Markteinführung der Anti-Baby-Pille im Jahre 1965 endet die Generation der Babyboomer (sogenannter «Pillenknick»).
Die Generation ist geprägt durch Jugendkultur der 68er, d. h. Autonomie im Denken, Enttabuisierung der Sexualität, Pop- und Konsumkultur, neue Rollenbilder für Mann und Frau, etc. und zeichnet sich durch die Suche nach neue Lebensformen und Lebensentwürfen aus (erste Generation mit Erfahrungen in Wohngemeinschaften). Nach 2010 erhielt die Altersbevölkerung den grössten Zuwachs durch die Babyboomer-Kohorte. Sie prägen somit sehr stark das Altersbild der Zukunft.
Bezeichnend für die Babyboomer ist eine gesunde und lange nachberufliche Lebensphase und in der Regel eine gute materielle Absicherung. Ihre Konsumentenwünsche gelten im Vergleich zu der Altersbevölkerung der Vorkriegsgeneration als anspruchsvoller, auch unterscheiden sie sich durch den Wunsch, möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben und ihren Lebensalltag selber zu gestalten.

BEST AGERS

Finanziell gut gestellte Senioren.

Quelle: Wonneberger (2015): Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn? (2. Aufl.). Wiesbaden: Springer Fachmedien, S. 14.

DINKS

Akronym für «Double Income No Kids»; Personen zwischen 25 und 45 Jahren in einer Paarbeziehung, in der beide Partner berufstätig sind und keine Kinder haben und die daher in der Regel finanziell gut gestellt sind.

Quelle: Duden.

MILLENNIALS/GENERATION Y/DIGITAL NATIVES

Zu dieser Generation gehören die zwischen 1980 und 1995 Geborenen. Sie sind geprägt von einem Infragestellen des Althergebrachten, daher auch die Bezeichnung «y» (engl. «why»). Dazu gehört auch ein anderes Verständnis von Arbeitswelten und die Balance von Arbeit und Freizeit. Digital Natives (digitale Eingeborene) sind diese Jahrgänge, weil sie mit den neuen Technologien aufgewachsen sind und gemeinhin angenommen wird, dass sie sich damit auskennen.

Quelle: Gründerszene (2018): www.gruenderszene.de/lexikon/begriffe/generation-y (18.07.2018).

YOUNG URBAN PROFESSIONAL auch Yuppie

In Städten lebende karrierebewusste junge Erwachsene der oberen Mittelschicht.

Quelle: Academic (2017): Young urban professional. www.deacademic.com/dic.nsf/dewiki/1538312/ (16.07.2018).

Rechtsformen, Eigentumsformen, Mietformen

ROHBAUMIETE

Gesetzlich nicht geregelte Mietform. Bei der Rohbaumiete vereinbaren die Parteien, dass der Mieter die Mietsache im unausgebauten Zustand (Rohbau) übernimmt und in der Regel auf eigene Kosten selbst um- oder ausbaut. Charakteristisch für die Rohbaumiete ist demzufolge der Ausbau durch den Mieter. Während in der Schweiz die Rohbaumiete früher vorwiegend bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten anzutreffen war, gewinnt sie bei neueren Wohnbauprojekten vermehrt an Bedeutung.

→ **HALLENWOHNUNG, HALLENWOHNEN**

Quelle: Informationen, Checklisten und Muster zum Recht der schweizerischen Rohbaumiete. www.rohbaumiete.ch (23.07.2018).

Trendbegriffe

DIGITALISIERUNG

Als Trend bezeichnet der Begriff die Entwicklung, in deren Vollzug der Alltag zunehmend von digitalen Hilfsmitteln durchdrungen ist. Im 20. Jahrhundert als positive Entwicklung zur Erleichterung des Alltags erlebt, wird im neuen Jahrhundert zunehmend über negative Wirkungen dieses Trends diskutiert. Insbesondere Verlust der Privatsphäre durch Tracking im Internet, ständige Erreichbarkeit und Individualisierung werden als problematisch empfunden.

Quelle: Bendel, Oliver (2018): Digitalisierung. www.wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/digitalisierung-54195 (27.09.2018).

INDUSTRIE 4.0

Auch «4. Industrielle Revolution» (nach der Entwicklung der Dampfmaschine, der Elektrifizierung und Einführung der Fliessbandarbeit und der digitalen Revolution im 20. Jahrhundert) genannt. Mit ihr werden Maschinen und Menschen eng vernetzt, Maschinen werden noch stärker als Hilfsmittel für Alltagsaufgaben genutzt und Maschinen (zum Beispiel in der Fabrik) lernen, bestimmte Situationen zu beurteilen und selbständig zu entscheiden. Wie bei der → **DIGITALISIERUNG** stellen sich Fragen nach der Privatsphäre und der Kontrollierbarkeit der Technik.

Quellen: Bendel, Oliver (2018): Industrie 4.0. www.wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/industrie-40-54032 (27.09.2018); Wikipedia (2018): Industrie 4.0. de.wikipedia.org/wiki/Industrie_4.0 (27.09.2018).

KI (KÜNSTLICHE INTELLIGENZ)

Computer, die fähig sind, Aufgaben zu lösen, für die heute menschliche Intelligenz notwendig ist. Sie sollen auch Probleme lösen können, die nicht eindeutig sind, d. h. für die es keine Standardlösung gibt und damit der Entscheidungsfähigkeit des Menschen entsprechen. Eine solche Technologie gibt es aber noch nicht.

Quelle: Wikipedia (2018): Künstliche Intelligenz. de.wikipedia.org/wiki/Künstliche_Intelligenz (27.09.2018).

UMSCHLAGBILD
© Ute Zscharnt

KAPITELTITELBILDER
Familie beim Fernsehen, 1958: James S. Thomas and his family watch television in the living room of their home in Vienna, Virginia. Taken from the pamphlet Television-Promise and Problem. National Archives, photo no. 306-PS-58-9015

Filmstandbild aus dem Film «Die Kommune» von Thomas Vinterberg: Prokino Filmverleih, http://kultur24-berlin.de/wp-content/uploads/2016/04/Die-Kommune-Prokino-7-900.jpg

Vintage Fisher Price Toys: https://i.pinimg.com/originals/2a/fe/b5/2afeb512cedd56eb2d90409570db6ba4.jpg, Urheber unbekannt

gemischter Blumenstrauss: Kristina Paukshtite, Pexels Lizenz, www.pexels.com/de/foto/blumen-strauss-bluhen-bluhen-112396/

Gemeinsamer Sport, geteilte Kosten: https://de.roc-hotels.com/uploads/galeriahoteles/animacionx.jpg

Lebensstil: Free-Photos, CC0 Lizenz, https://pixabay.com/de/vw-camper-volkswagen-vw-auto-336606/

Experiment Otto Lilienthals: Neuhauss/Fülleborn, Lilienthal mit Doppeldecker, gemeinfrei

Menschen in der gebauten Umwelt: Skitterphoto, CC0 Lizenz, www.pexels.com/de/foto/burgersteig-draussen-erwachsener-fahrzeug-1487589/

FOTOGRAFIEN
Wenn nicht anders angegeben © CCTP

FORSCHUNGSPROJEKT

Innovative Wohnformen

Gefördert durch die Schweizerische Agentur für Innovationsförderung – Innosuisse

HERAUSGEBER
Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich
www.wbg-zh.ch

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Institut für Architektur (IAR)
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
www.hslu.ch/cctp

AUTOREN UND TEAM
Richard Zemp – Projektleitung (CCTP)
Prof. Angelika Juppien (CCTP)
Elsa Katharina Jacobi (CCTP)
Franziska Winterberger (CCTP)
Prof. Dr. Peter Schwehr (CCTP)
Hans Rupp (Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich)
Faust Lehni (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich)

BEIRAT
Amelie-Theres Mayer, Basel

GESTALTUNG
CCTP (Layout)
Hahn+Zimmermann (Grafiken Kapitel 4)

PROJEKTLAUFZEIT
Juli 2018 – Oktober 2018

KONTAKT
cctp.technik-architektur@hslu.ch

KOMPETENZZENTRUM TYPOLOGIE & PLANUNG IN ARCHITEKTUR (CCTP)

Das Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) erforscht die Interaktion zwischen Mensch und Architektur. Dabei steht die strategische Transformation von gebautem Lebensraum im Zentrum der wissenschaftlichen Arbeit.

Unsere Gebäude und Städte sind einem permanenten Anpassungsdruck ausgesetzt. Auf diese Ausgangslage angemessen zu reagieren ist eine verantwortungsvolle Aufgabe von hoher gesellschaftlicher Relevanz. Das CCTP analysiert Ist-Zustände, entwickelt Konzepte, erarbeitet in enger partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit der Forschung und der Wirtschaft Lösungen die in der Praxis implementiert werden, um die Resilienz von Gebäuden und Siedlungen zu erhöhen und Städte entwicklungs- und lernfähig bleiben. Diese Herausforderung hat das CCTP zu seiner Mission gemacht. Es untersucht das Systemverhalten, die Wirkung und die Potenziale unterschiedlicher Gebäude- und Siedlungstypen im Kontext sich verändernder Anforderungen. Die entwickelten Lösungen orientieren sich an der Relevanz für die Nutzenden. Damit generiert das CCTP Mehrwert für Mensch und Umwelt.

Diesen umfassenden Aufgabenkomplex geht das CCTP mit vier interagierenden Betrachtungsebenen und der Grundlagenforschung in den Themenfeldern Architektur und Raumentwicklung an.

Hochschule Luzern – Technik & Architektur
Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)
Technikumstrasse 21, CH-6048 Horw
T +41 41 349 39 79, cctp.technik-architektur@hslu.ch
www.hslu.ch/cctp