



Zum Beispiel das Holliger-Areal

Generationenwohnen in Neubausiedlungen

Begleitstudie von 2018 bis 2021

Impressum

Auftraggeber

Wohnbaugenossenschaften Schweiz,
Regionalverband Bern-Solothurn

Steuergruppe

Jürg Sollberger, Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn
Christoph Graf, Förderverein Generationenwohnen-Bern-Solothurn
Jörg Rothaupt, Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit
Jonathan Bennett, Berner Fachhochschule, Institut Alter
Andy Limacher, ProjektForum
Ilja Fanghänel, Arbeitsgruppe Generationenwohnen ISGH,
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli

Begleitgruppe

Christa Schönenberger, Pro Senectute
Joëlle Zimmerli, Zimraum
Simone Gatti, Zukunft Wohnen
Christian Wiesmann, Architekt
Katrín Haltmeier, Stadt Bern
Karin Weiss, Age-Stiftung

Projektverantwortung

Prof. Dr. Michèle Métrailler,
Berner Fachhochschule Institut Alter

Autor*innen

Michèle Métrailler, Marie-Hélène Greusing,
Sanna Frischknecht, Cécile Neuenschwander,
Fabienne Güdel, Thomas Isenschmid

Förderung

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung, weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung.

Lektorat

satzbausatz, Bern

Illustrationen und Visualisierungen

Atelier 5, Bern: S. 63
BHSF Architekten, Zürich: S. 6
Christoph «Chragi» Frei, Bern: S. 43, 47, 49, 57, 58, 74-77
Jaeger Koechlin Architekten, Basel: S. 60
Dr. Meyer Immobilien, Bern: S. 37
Martin Zulauf, werkgruppe agw, Bern: Titelbild

Fotos

FAMBAU Genossenschaft, Bern: S. 45
Sanna Frischknecht: S. 10, 20, 33, 50
Infrastrukturgenossenschaft Holliger ISGH: S. 13
Daniel Kaufmann: S. 4, 9, 10, 13, 14, 38, 41, 55, 62, 66/67, 72, 78
Nina Bollhalder: S. 63
Yvonne Lenzlinger: S. 61
Jürg Rothhaupt: S. 30
Lisa Schäublin: S. 31
Oliver Slappnig: S. 19
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Bern: S. 70

Layout

jaDESIGN: Julie Ting + Andreas Rufer

Druck

Druckerei Glauser AG

Kontaktadresse

Berner Fachhochschule
Institut Alter
Hallerstrasse 10
3012 Bern

Telefon +41 31 848 36 70

alter@bfh.ch
bfh.ch/alter

Datum: Juli 2021 Erscheinungsdatum des Berichts

Auflage: 200

Inhalt

1. Ausgangslage: Bauprojekt Holliger – Generationenwohnen in Bern	5
– Das Bedürfnis nach Generationenwohnen: neu entdeckt?	5
– Die Wohnpolitik der Stadt Bern als Wegweiser für die Neubausiedlung Holliger	5
– Der Holliger – das Arealprojekt stellt sich vor: gemeinsam, vielfältig, daheim	7
– Entstehungsgeschichte	7
2. Informationen zum Forschungs- und Entwicklungsprojekt	11
– Ausgangslage, Fragestellung und Zielsetzung	11
– Methode	11
– Mitwirkende	12
– Finanzierung	12
3. Theoretische Grundlagen	15
– Generationenkonzepte	15
– Generationenwohnen im Zeitverlauf	17
– Generationenbeziehungen im Wandel	17
– Die politischen Erwartungen hinter dem Begriff Generationenwohnen	18
– Interview mit C. Graph zum Thema Neuwertigkeit und Nutzen von Generationenwohnen	19
4. Erwartungen an das Generationenwohnen	21
– Visionen des Generationenwohnens: Wie wollen die Holliger*innen in Zukunft wohnen?	21
– Die Wohn- und Lebenskultur an der Güterstrasse 8	22
– Die Perspektive des Quartiers: «Ageing in Place» als Kernvision des Generationenwohnens	25
– Holligen an Holliger: Erwartungen und Wünsche des Quartiers	25
– Generationenwohnen im Holliger: förderliche und hinderliche Faktoren	28
– Interview mit J. Rothaupt zum Mehrwert einer integrativen Quartierentwicklung	30
– Generationenwohnen – eine konzeptionell offene Rahmung der Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen Bauträgern	32
– Der Schlüssel zu einer gelungenen Zusammenarbeit	32
– Die Rolle der ISGH und ihres Verwaltungspräsidenten für die Kooperation	34
– Schwierigkeiten bei der Kooperation	35
5. Voraussetzungen für Generationenwohnen	39
– Organisatorische Voraussetzungen	39
– Die Verwaltung der Infrastrukturenossenschaft Holliger	39
– Die Arbeitsgruppen der ISGH	42
– Siedlungsverein und Siedlungsassistenz	44
– Interview mit O. Kaufmann zu den Aufgaben einer Sozialplanerin im Holliger	45
– Konzepte, Reglemente und Praktiken	46
– Räumliche Voraussetzungen	49
– Wohnraumplanung der einzelnen Bauträger und siedlungsübergreifender Wohnungsmix	49
– Gemeinschaftsräume	54
– Aussenraumgestaltung	56
– Soziale Voraussetzungen	58
– Soziale Durchmischung	58
– Partizipation	59
– Interview mit Y. Lenzlinger zum Leben im Mehrgenerationenhaus Giesserei in Winterthur	61
6. Die Etappen der Planung und Entwicklung des Generationenwohnens	63
– Interview mit I. Fanghänel als Rückschau auf die Planung des Holligers	70
7. Empfehlungen	73
8. Verzeichnisse	79
– Literaturverzeichnis	79
– Grafiken und Tabellen	79



1. Ausgangslage: Das Bauprojekt Holliger – Generationenwohnen in Bern

Generationenwohnen erlebt eine Renaissance. Neubauprojekte, die das intergenerationelle Zusammenwohnen und -leben auch im urbanen Raum aufleben lassen wollen, erleben seit den 1990er-Jahren einen Boom. Doch was macht den Unterschied zwischen den heutigen urbanen Generationenwohnprojekten und den intergenerationellen Wohnformen aus, die man früher kannte oder die man auch heute noch in bäuerlichen Milieus kennt? Greifen die sozialpolitischen Versprechen, die mit heutigen Generationenwohnprojekten einhergehen, nicht doch zu vollmundig?

Zusammenfassung

- Das Zusammenleben der Generationen innerhalb einer Familie ist in der Schweiz rückläufig.
- Ein beträchtlicher Anteil älterer Personen hat im Alter keine in der Familie begründeten Kontakte zu jüngeren Generationen.
- Nachbarschaftsbeziehungen können eine Alternative zu Generationenbeziehungen innerhalb der Familie bieten, auch wenn sie sich in Bezug auf damit verbundene Emotionen, Funktionen und Normen voneinander unterscheiden.

der – wenn auch nur in Bezug auf ihre Wohnlage. Der Soziologe François Höpflinger (2011: 3) spricht in diesem Zusammenhang von «multilokalen Mehrgenerationen-Familien». In diesen Familien vollziehen sich intergenerationelle (Unterstützungs-)Beziehungen, obwohl die einzelnen Mitglieder weitgehend in getrennten Haushalten leben – dies oft über grössere Distanzen, ja sogar über Landesgrenzen hinweg.

Gleichzeitig ist in der Schweiz der Anteil der Personen, die im Alter keine Beziehungen zu Familienmitgliedern anderer Generationen haben, mit 20 Prozent relativ hoch (BFS 2017). Daher ist der regelmässige Kontakt mit jungen Familien oder mit Jugendlichen für manche Menschen im Alter, etwa aufgrund ihrer Verwandtschaftsbeziehungen, keine Selbstverständlichkeit. Für diese Personen sind gesellschaftliche Angebote nötig, um dem Bedürfnis nach intergenerationellen Begegnungen gerecht zu werden: entweder in Form gemeinsamer Aktivitäten oder des gemeinsamen Wohnens.

Das Bedürfnis nach Generationenwohnen: neu entdeckt?

Der demografische Wandel prägt uns und unsere Gesellschaft. Wir leben länger und dies oftmals bei guter Gesundheit. Wir sind mobiler – sowohl in jungen Jahren als auch im Alter. Diese Entwicklung zieht Veränderungen in Bezug auf die Generationenbeziehungen nach sich. Uns bietet sich die Chance, mehr Zeit mit unseren Grosseitern, Eltern, Kindern, Enkeln und vielleicht sogar Grossenkelnen zu verbringen. Doch nutzen wir diese Gelegenheit?

Obwohl die gemeinsame Lebensspanne mehrerer Generationen innerhalb einer Familie noch nie so lang war wie heute, ist der Anteil an Haushalten in der Schweiz, in denen mehr als zwei Generationen zusammenleben, mit weniger als einem Prozent sehr klein (Höpflinger, Hugentobler & Spini 2019: 45). Was in Partnerschaften als Trend gilt, nämlich «living apart together», scheint sich als Zauberformel auch in Bezug auf das Zusammenleben der Generationen zu bewähren: emotionale Nähe bei gleichzeitiger räumlicher Distanz. Eltern und Kinder wohnen oftmals nicht mehr in unmittelbarer räumlicher Nähe, wie es früher auf dem Hof die Regel war, sondern die zunehmende berufliche und private Mobilität bringt die unterschiedlichen Generationen einer Familie auseinander.

Warum sollte man also nicht den Kontakt zur Familie, die nebenan wohnt, herstellen? Gerade die Nachbarschaft könnte sich als Träger intergenerationeller Beziehungen anbieten. Zwar stammen die Nachbarschaftskinder oder die frisch gebackenen Eltern, die nebenan eingezogen sind, nicht aus derselben Familie, doch auch intergenerationelle Beziehungen ausserhalb der Familie sind wertvoll: Sie lassen emotionale Nähe zu. Vielleicht werden dort verschiedene Wertvorstellungen gemeinsam ausgehandelt oder neue Entdeckungen gemacht. Die Nachbarschaft kann also zu einem Ort werden, wo Wissen und Erfahrungen weitergegeben werden und eine gemeinsame Geschichte entsteht.

Die Wohnpolitik der Stadt Bern als Wegweiser für die Neubausiedlung Holliger

Eine Stossrichtung der Wohnpolitik in der Stadt Bern geht in Richtung gemeinnütziger Wohnungsbau. Nicht nur soll preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden, sondern der traditionelle Wohnraum des Stadtberner Portfolios soll um neue, kreative Wohnformen

Zusammenfassung

- Die Stadt Bern hat im Quartier Holligen das Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage im Baurecht sechs gemeinnützigen Bauträgern mit der Vorgabe übertragen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, der auch innovativen Charakter aufweist.
- Damit soll gesellschaftlichen Veränderungen, wie veränderten Familienformen oder dem wachsenden Bedürfnis nach Generationenwohnen, Rechnung getragen werden.
- Das Neubauprojekt ist nicht die einzige Überbauung in Bern, die das Gesicht der Stadt in den kommenden Jahren verändern wird. Geplant sind weitere Überbauungen an mehreren Standorten in Bern. Erfahrungen aus dem Holliger-Projekt können in diese Bauprojekte einfließen.

erweitert werden. Der Holliger soll dabei eine Vorreiterrolle übernehmen und ein neues Wohnangebot schaffen, das diesem Gedanken entspricht.

Auf dem Areal der ehemaligen Kehrichtverbrennungsanlage entstehen in den nächsten Jahren rund 380 bis 390 neue Wohneinheiten, die auf sechs Baufelder verteilt sind. Die Planungsgemeinschaft besteht aus sechs gemeinnützigen Berner Wohnbauträgern. Sie hat sich unter der Koordination des Regionalverbands Bern-Solothurn (Wohnbaugenossenschaften Schweiz) bei der Stadt Bern für die gemeinsame Überbauung des Areals beworben. Im Juni 2016 haben die sechs Bauträger den Zuschlag durch den Gemeinderat erhalten. Neben der Umnutzung des bestehenden Gebäudes an der Güterstrasse 8 in der Stadt Bern werden fünf Neubauten entstehen.

Der Berner Gemeinderat hat das Areal den sechs gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht übertragen. Er erwartet, dass neue gemeinschaftliche Wohnformen und Wohnprojekte entwickelt und realisiert werden. Dies entspricht den Stossrichtungen der städtischen Wohnstrategie, die preisgünstigen oder



gemeinnützigen Wohnungsbau fördern und ihr Wohnungsportfolio um kreative, neue Wohnformen erweitern möchte. In der Stadt Bern soll den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung getragen werden:

«Dazu gehört beispielsweise die Zunahme von Eineltern- und Patchworkfamilien oder das wachsende Bedürfnis, dass mehrere Generationen in der gleichen Siedlung oder in einem Haus zusammenwohnen möchten.» Stadt Bern 2018

Vielleicht können zukünftige Projekte in der Hauptstadt aus diesem Neubauprojekt sogar lernen? Bald werden weitere grosse Bauvorhaben realisiert – nicht nur an der nahe gelegenen Mutachstrasse (Überbauung «Huebergass»), sondern auch auf dem Meinen-Areal, im Viererfeld und auf dem Gaswerkareal. Die Überbauung des Warmbächli-Areals, das später zum «Holliger» umgetauft wurde, übernimmt also eine wichtige Vorreiterrolle für zukünftige Überbauungen im Raum Bern und in anderen Städten.

Der Holliger – das Arealprojekt stellt sich vor: gemeinsam, vielfältig, daheim

Das Neubauprojekt Holliger zeichnet sich dadurch aus, dass sechs unterschiedliche gemeinnützige Bauträger gemeinsam ein Bauvorhaben planen, entwickeln und in den Betrieb überführen werden. Wie ist es zu diesem Bauprojekt gekommen? Was wollen die Bauträger auf dem neu erschlossenen Areal erreichen?

Zusammenfassung

- Unter dem Dach der Infrastrukturgenossenschaft Holliger ISGH haben sich die sechs gemeinnützigen Bauträger FAMBAU Genossenschaft, npg AG für nachhaltiges Bauen, Baugenossenschaft Aare Bern, Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz sowie die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern formiert, um die gemeinsame Siedlung «Holliger» zu realisieren.
- Der Holliger wird etappiert gebaut und bezogen. Dies macht eine Besonderheit des Planungsprozesses aus, wird aber auch für die künftigen Bewohner*innen von Bedeutung sein.
- Zehn Leitideen skizzieren die Vision der Bauträger für den Holliger. Sie decken neben den Vorstellungen zum Wohnungsangebot Aspekte des sozialen Zusammenlebens, der Nachhaltigkeit sowie der Beziehung zum umgebenden Quartier ab.

Entstehungsgeschichte

Mit dem Umzug der Kehrrechtverbrennungsanlage in die Energiezentrale Forsthaus wurde ab 2013 das Warmbächli Areal in Bern frei. Die Stadt Bern gab bekannt, das ehemalige Industrieareal nun als Wohn- und Gewerberaum nutzen zu wollen. Die Abstimmungsbotschaft (2012: 5) für die Abstimmung zur Zonenplanänderung vom 17. Juni 2012 lautete, dass auf dem Areal “ein attraktives Quartier mit 250 Wohnungen” entstehen solle, dass dem Quartier neue Impulse verleiht.

Die Rede ist von einem ausgewogenen Mix aus Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen, wobei dem Wohnraum besondere Bedeutung beigemessen wird. Ein breites Wohnangebot soll für eine ausgewogene gesellschaftliche Durchmischung sorgen. Ebenso soll das neue Quartier in ökologischer Hinsicht Vorbildcharakter haben. Ziel sei eine 2000-Watt-konforme Überbauung, eine reduzierte Anzahl Autoabstellplätze (maximal 0,5 Parkplätze pro Wohnung) sowie der Anschluss der Siedlung ans Fernwärmenetz der neuen Kehrrechtverbrennungsanlage.

Die Zonenplanänderung wurde im Juni 2012 mit 85,82 Prozent Ja-Stimmenanteil angenommen. Im September 2012 stimmten die Bernerinnen und Berner über den Kauf einzelner Parzellen durch die Stadt Bern zu. Den städtebaulichen Ideenwettbewerb, der ebenfalls im Jahr 2012 ausgelobt wurde und mit dem die Bebauungsstruktur festgelegt wird, gewann das Projekt «Strawberry fields» der Zürcher BHSF Architekten GmbH und Christian Salewski. Vorgeschlagen wurden sechs Baukörper und der Erhalt der Güterstrasse 8. Die Neubauten sollen um einen Innenhof angesiedelt werden, durch den der freizulegende Stadtbach fließen wird.

Gemäss städtischer Ausschreibung soll mindestens die Hälfte der Baufelder an gemeinnützige Bauträger im Baurecht abgegeben werden. Die Stadt ging 2013 auf das Angebot des Regionalverbandes Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften ein, das Bewerbungsverfahren unter den gemeinnützigen Bauträgern zu koordinieren. 2015 stellte die Stadt in Aussicht, dass das gesamte Areal an gemeinnützige Bauträger vergeben würde. Daraufhin formierten und koordinierten sich sechs gemeinnützige Bauträger, die sich um das Areal bewarben. Sie werden im Folgenden namentlich aufgeführt:

- Baugenossenschaft Aare Bern,
- Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz,
- Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern,
- FAMBAU Genossenschaft,
- Wohnbaugenossenschaft Warmbächli,
- npg AG für nachhaltiges Bauen.

Die sechs Bauträger erhielten den Zuschlag, und im Sommer 2016 wurden die Reservationsverträge unterzeichnet.

8 Obwohl die Reservationsverträge mit den Bauträgern individuell unterzeichnet wurden, beeinflusste die koordinierte Eingabe von Anfang an den darauffolgenden Entwicklungs- und Planungsprozess: Die Bauträger hatten die Idee, gemeinsam eine Siedlung zu entwickeln, die arealübergreifend funktioniert. Daher wollten sich die Bauträger auch nicht ausschliesslich auf die Bewirtschaftung ihrer eigenen Baufelder konzentrieren. Die sechs Bauträger gruppieren sich für dieses Projekt daher unter einem gemeinsamen Dach: Zusammen traten sie zunächst in Form einer einfachen Gesellschaft und später als Genossenschaft

gegenüber der Stadt auf. So konnten sie ihre Interessen bündeln und einstimmig nach aussen kommunizieren. Die einfache Gesellschaft, die die sechs Bauträger zuerst vereint hatte, wurde im Februar 2017 in eine Genossenschaft (zunächst unter dem Namen Infrastrukturgenossenschaft Oberholligen ISGO) überführt und im Mai 2018 im Zuge des Namensfindungsprozesses für die Siedlung schliesslich in Infrastrukturgenossenschaft Holliger ISGH umbenannt. Im Juli 2018 unterzeichneten die Bauträger den Baurechtsvertrag, womit die Basis für die Einreichung von Baugesuchen geschaffen wurde.



Die Leitideen des Neubauprojekts Holliger

Um die Siedlung Holliger zu charakterisieren und den Planungsprozess zu strukturieren, haben die sechs Bauträger zehn Leitideen für den Holliger formuliert. In diesen sind auf der einen Seite Aspekte des Planungsprozesses angesprochen, auf der anderen Seite finden sich auch Hinweise darauf, nach welchen Prinzipien das Zusammenleben auf dem Areal ausgerichtet werden soll. Diese zehn Leitideen wurden während des Planungsprozesses nicht verändert und haben noch heute ihre Gültigkeit.

Leitidee 01

Sechs gemeinnützige Bauträger planen und realisieren gemeinsam die neue Siedlung Holliger.

Leitidee 02

Sie haben ein gemeinsames Ziel: Sie schaffen im Holliger ein vielfältiges Angebot preisgünstiger Mietwohnungen für verschiedenste Wohnkonzepte, und zwar für junge und alte Menschen. Sie bieten den künftigen Bewohnern und Bewohnerinnen nach Wunsch die Möglichkeit, ihr Quartier mitzugestalten.

Leitidee 03

Sechs unterschiedliche Wohnkonzepte gruppieren sich um einen Siedlungshof in der Mitte, der von den Wohnenden und Arbeitenden gemeinsam gestaltet und genutzt wird.

Leitidee 04

Ob konventionelle Miete oder Engagement in der Genossenschaft, Einzel-, Familien- oder Gemeinschaftshaushalte – im Holliger finden alle nebeneinander Platz und können miteinander in Kontakt treten.

Leitidee 05

Die Bebauung ist dicht, aber auch die Natur hat ihren Raum: Der offengelegte Stadtbach gibt dem Siedlungshof einen besonderen naturnahen Charakter.

Leitidee 06

Die neue Siedlung Holliger ist durchlässig und fügt sich in ihre Nachbarschaft ein. Als Treffpunkt dient der Quartierplatz an der Freiburgstrasse mit einem Laden und hoffentlich auch einem Bistro.

Leitidee 07

Viele Wohnmöglichkeiten, aber auch Gewerbeflächen, ein Kindergarten, eine Kita und grosszügige Gemeinschaftsräume, die auch für private Anlässe zur Verfügung stehen, ergänzen den Quartierteil.

Leitidee 08

Die Bauprojekte werden in Etappen ausgeführt. Zuerst baut die WBG Warmbächli das alte Tobler Lagerhaus um; fast gleichzeitig entstehen die Gebäude am Quartierplatz. Den Schlusspunkt setzt das Wohnhochhaus an der Bahnstrasse.

Leitidee 09

Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft sind heute selbstverständlich: Eine umweltfreundliche Energienutzung und eine nachhaltige Bauweise tragen ebenso mit dazu bei wie eine reduzierte Parkplatzanzahl sowie eine fussgänger- und velofreundliche Gestaltung.

Leitidee 10

Die Behörden und Politiker*innen der Stadt Bern unterstützen das Projekt tatkräftig, damit es möglichst rasch realisiert werden kann. Die Bauträger im Holliger arbeiten eng mit Quartierorganisationen und den Menschen in der Nachbarschaft zusammen. Sie werden regelmässig offen informieren.





2. Informationen zum Forschungs- und Entwicklungsprojekt

Ausgangslage, Fragestellung und Zielsetzung

Das von der Age-Stiftung finanzierte Forschungs- und Entwicklungsprojekt dokumentiert und analysiert den Prozess, wie Generationenwohnen im Holliger Bern konzipiert und implementiert wird. Die gewonnenen Erkenntnisse sollen vergleichbaren Bauvorhaben als Planungshilfe zur Verfügung gestellt werden.

Zusammenfassung

- Das Erkenntnisinteresse richtet sich auf die Fragen, wie Generationenwohnen in Neubausiedlungen entstehen kann und welche Voraussetzungen für eine Partizipation der künftigen Bewohnerschaft geschaffen werden können.
- Eine besondere Berücksichtigung findet die Tatsache, dass das Bauvorhaben durch sechs autonome Bauträger realisiert wird, die sich für das Bauvorhaben einer freiwilligen Kooperation verschrieben haben.

2017 hat sich eine Projektgruppe aus Interessenverbänden, genossenschaftlichem Wohnungsbau, Gemeinwesenarbeit und Wissenschaft gebildet mit dem Ziel, ein in Holligen (Bern) geplantes Neubauprojekt unterstützend zu begleiten. Der Fokus der Projektgruppe richtete sich auf das Thema Generationenwohnen und damit auf die Fragen, was unter Generationenwohnen zu verstehen ist und wie ein baulicher Planungs- und Entwicklungsprozess gestaltet werden kann, um das Konzept «Generationenwohnen» zu implementieren. In Absprache mit den Bauträgern, welche das Areal entwickeln, wurden die Ziele und Schwerpunkte des Projekts definiert. Die so entstandene Projektskizze wurde im Sommer 2017 bei der Age-Stiftung eingereicht und auf deren Anregung hin leicht überarbeitet. Der positive Finanzierungsentscheid gegen Ende 2017 ermöglichte es, das auf 3 Jahre Laufzeit geplante Forschungs- und Entwicklungsprojekt Anfang 2018 in Angriff zu nehmen.

Das Forschungs- und Entwicklungsprojekt wurde als Prozessanalyse konzipiert und verfolgt zwei thematische Schwerpunkte:

- (1) Generationenwohnen,
- (2) Zusammenarbeit und Partizipation von Bauträgern und Bewohnerschaft.

Zu Anfang des Planungs- und Entwicklungsprozesses haben die sechs Bauträger, die den Holliger realisieren, eine gemeinsame Vision kommuniziert. Das Areal soll Wohn- und Lebensraum für alle Generationen bieten. Diesen möchten die Bauträger in einem koordinierten Vorgehen entwickeln. Dazu wird eine projektbezogene langjährige Zusammenarbeit nötig sein.

Aufgrund der genossenschaftlichen Struktur der Bauträger ist zudem die Frage nach Partizipation aufgekomen: Damit ist der Miteinbezug der Genossenschaftsmitglieder im Entwicklungs- und Planungsprozess gemeint. Diese sollen sich auch dann noch beteiligen können, wenn der Holliger in den Betrieb überführt wird.

Das Forschungs- und Begleitprojekt hat demzufolge diese Fragen aufgenommen:

- Welche Bedürfnisse und Vorstellungen von Generationenwohnen haben die zukünftige Bewohnerschaft, die Bauträger und andere Interessengruppen aus dem Quartier?
- Welche Massnahmen (Organisationsstruktur, räumlich, sozial) sind notwendig, um diese Vorstellungen zu realisieren?
- Wie kann die Kooperation zwischen mehreren Bauträgern ausgestaltet werden, damit optimale Strukturen für Generationenwohnen geschaffen werden?
- Wie werden die Interessen der zukünftigen Bewohner*innen, die in der Planungs-, Bau- und Umsetzungsphase mitwirken, aufgenommen und umgesetzt?
- Mit welchen Massnahmen kann die Partizipation der Bewohner*innen in der Betriebsphase vorbereitend gefördert werden?

Methode

Das Forschungs- und Entwicklungsprojekt folgt einem qualitativen Forschungsdesign, das den Miteinbezug unterschiedlicher Interessengruppen anstrebt. Der Vergleich und die Integration unterschiedlicher Perspektiven ist nicht nur wesentlich für das Forschungsprojekt, sondern auch für die Arealentwicklung.

Zusammenfassung

- Das Forschungsprojekt beinhaltet eine Prozessanalyse und kombiniert diese mit einem Multiperspektivenansatz.
- Es werden unterschiedliche Methoden der qualitativen Sozialforschung angewandt: Interviews, Fokusgruppen und die Analyse der Dokumente.

Um die Entwicklung und Planung des Holliger-Areals zu verfolgen, zu dokumentieren und kritisch zu würdigen, wurden (a) eine prozessuale Analyse und (b) ein Multiperspektivenansatz verfolgt.

- 12 Die Pläne für die Neubausiedlung sowie die Art und Weise, wie die Bauträger diese umzusetzen gedenken, wurden im Zeitverlauf verfolgt. Dazu wurden zwei Befragungen durchgeführt: eine Initialbefragung zu Anfang des Planungsprozesses und eine Zweitbefragung gegen Ende des Planungsprozesses. Zudem wurde das Projektteam über die Entwicklungen auf dem Areal in regelmässig stattfindenden Steuergruppensitzungen informiert. Dokumente, die wichtige Etappen im Entwicklungs- und Planungsprozess begleiteten, wurden systematisch abgelegt und für die Berichterstattung hinzugezogen.

Nicht nur die Bauträger und ihre Arbeitsgremien prägen das Gesicht des Holligers, sondern auch andere Anspruchsgruppen beobachteten die Entwicklungen auf dem Areal. Dazu gehören potenzielle Bewohner*innen, Interessengruppen und deren Vertreter*innen aus dem Quartier Holligen, die Stadt Bern sowie weitere Experten, Expertinnen der Raum- und Sozialplanung. Sie sollten die Gelegenheit erhalten, ihre Sicht auf das Entwicklungsgeschehen einzubringen. Dafür wurden unterschiedliche Gefässe geschaffen.

Eine Begleitgruppe von Expertinnen und Experten rund ums Thema Generationenwohnen wurde einberufen, die über den Stand des Projekts bzw. die gewonnenen Erkenntnisse informiert wurde. Diese Begleitgruppe gab zu den Ergebnissen und zum Entwicklungsprozess im Holliger Rückmeldungen. Ihre Aufgabe war, offene Fragen kritisch zu diskutieren (vgl. Organigramm der Mitwirkenden).

In Form von Einzelinterviews, Fokusgruppen und einem Workshop wurden folgende Gruppierungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Planungsprozess aufgefordert, ihre Visionen, Pläne, Bedenken und Sichtweisen auf die Entwicklung des Neubauprojekts mit dem Forschungsteam zu teilen:

- Vertreter*innen der sechs Bauträger,
- Präsident der Infrastrukturgenossenschaft Holliger,
- Mitglieder der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli,
- Arbeitsgruppe Generationenwohnen der sechs Bauträger,
- Vertreter*innen des Quartiers Holligen (Stadtteil III, Bern).

So kann der Entwicklungsprozess auf dem Holliger möglichst breit abgestützt werden. Zudem werden Themen, die für eine integrative Entwicklung wichtig sind, in den Prozess eingespeist. Auf diese Weise lassen sich mögliche Differenzen und Konflikte zwischen unterschiedlichen Interessengruppen erkennen.

Als es darum ging, die Ergebnisse der Untersuchung in einem Schlussbericht zusammenzuführen und falls nötig kritisch zu diskutieren, wurden in einem weiteren Schritt Fachpersonen der jeweiligen Thematik gezielt beigezogen, um kontroverse Fragen zu bespre-

chen und deren Expertise in die Empfehlungen aus dem Projekt einfließen zu lassen. Diese Gespräche wurden nicht analytisch ausgewertet, sondern flossen in gekürzter und redigierter Form in die Schlussberichterstattung mit ein.

Mitwirkende

Das Projektteam setzt sich aus Forscher*innen, Vertretungen unterschiedlicher Interessenverbände sowie einer Vertretung der Bauträger und Kommunikationsfachpersonen zusammen. Dadurch soll eine gute Kommunikation zwischen Praxis, Forschung, involvierten Interessenverbänden und einer interessierten Öffentlichkeit gewährleistet werden.

Zusammenfassung

- Das Projekt wird von der Age-Stiftung finanziert und fachlich unterstützt.
- Das Forschungsprojekt wird durch eine regelmässig tagende Steuergruppe aus Forschung, Praxis und spezifischen Interessengruppen begleitet, beraten und gesteuert.
- Eine Begleitgruppe aus externen Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Sozialplanung und Stadtentwicklung lieferte ergänzende fachliche Inputs für das Projekt und gab zu zwei Zeitpunkten Rückmeldungen zu den Ergebnissen.

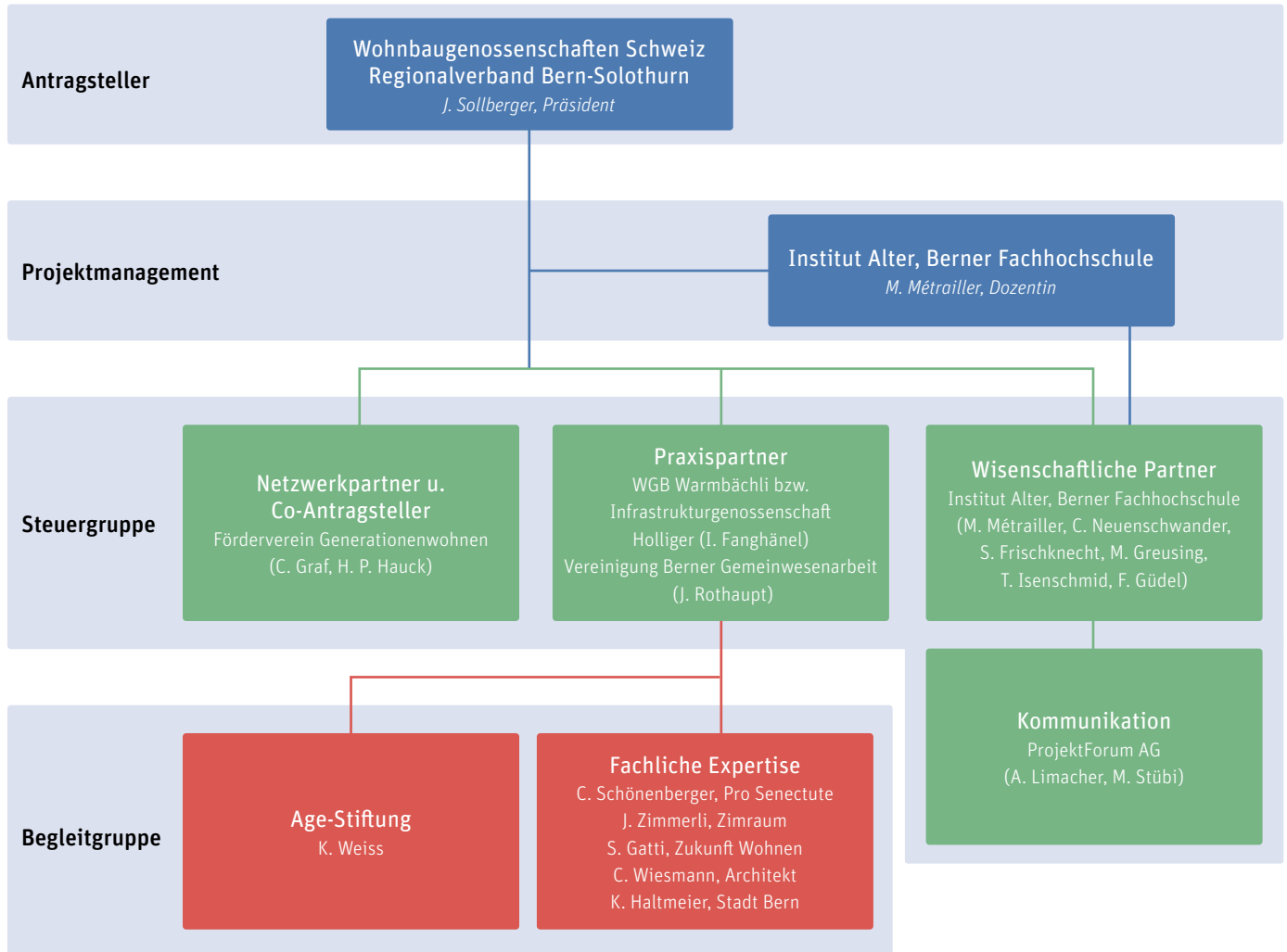
Folgende Organisationen haben in unterschiedlicher Funktion im Projektteam mitgewirkt:

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Bern-Solothurn,
- Berner Fachhochschule, Institut Alter,
- Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn,
- Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit,
- Wohnbaugenossenschaft Warmbächli.

Finanzierung

Dieses Projekt wäre ohne die Unterstützung der Age-Stiftung nicht möglich gewesen. Sie hat das Projekt mit einer Laufdauer von knapp vier Jahren vollumfänglich finanziert, wofür der Stiftung an dieser Stelle bestens gedankt sei.

Organigramm





3. Theoretische Grundlagen

Generationenkonzepte

Für den Begriff «Generation» gibt es unterschiedliche Definitionen. Grundsätzlich kann zwischen einem genealogischen, einem pädagogischen, einem historisch-gesellschaftlichen und einem zeitdiagnostischen Verständnis von Generationen unterschieden werden. In den alltäglichen Beziehungen der Generationen zueinander tritt je nach Kontext das eine oder andere Verständnis von Generationen in den Vordergrund. Zum Verständnis von Generationenwohnen, den damit verbundenen Erwartungen und darin eingebetteten Beziehungen tragen die unterschiedlichen Konzepte verschiedene Erklärungsansätze bei.

Zusammenfassung

- Es gibt unterschiedliche Arten von Generationenbeziehungen: solche, die innerhalb der Familie bestehen, und Beziehungen zwischen Mitgliedern unterschiedlicher Generationen, die nicht auf Familienzugehörigkeit beruhen. Diese Beziehungen können unterschiedliche Qualitäten und Prinzipien aufweisen.
- Generationenunterschiede werden an unterschiedlichen Aspekten festgemacht: Ältere Personen können der jüngeren Generation Wissen vermitteln («Lehrende*r versus Lernende*r»). Dieser Prozess kann auch umgekehrt oder wechselseitig verlaufen. Beziehungen zwischen Generationen können auf emotionalen und instrumentalen Unterstützungsleistungen beruhen (Generationenbeziehungen als [Quasi-] Familienbeziehungen). Sie können ferner Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den Ereignissen, die im Lebenslauf aufgetreten sind, herausstellen und unterschiedliche Denk- und Handlungsweisen prägen (Generationenidentität). Zuletzt können Beziehungen zwischen den Generationen gesellschaftliche Chancen eröffnen oder verschliessen. Diese Aspekte definieren die soziale Rolle, die eine Person eines bestimmten Alters übernimmt bzw. die dieser Person von aussen zugewiesen wird.
- Das Konzept der Generationensolidarität bezieht sich sowohl auf den Familienverbund als auch auf den wohlfahrtsstaatlichen Generationenvertrag.

Der Generationenbegriff erlebt eine Hochkonjunktur. Begriffe wie Generationensolidarität, Generationenwandel oder, negativ besetzt, Generationen-Clash sind in aller Munde und werden in unterschiedlichen Kontexten eingesetzt: auf dem Arbeitsmarkt über die soziale Sicherheit bis hin zu den Familien- oder Nachbarschaftsbeziehungen. Von der Babyboomer-Generation über Millenials zur Generation Z – es ist verlockend, den Menschen je nach Jahrgang einer Generation spezifische Bedürfnisse und Eigenschaften zuzuordnen und sie zu klassifizieren. So wird der Generationenbegriff gerne als soziologischer Grundbegriff neben «Klasse» und «Geschlecht» verwendet (Ziemann 2021). Doch was sind Generationen genau?

Es gibt unterschiedliche Generationenkonzepte: Neben dem (1) genealogischen Verständnis des Generationenbegriffs als Verwandtschaft und Familie kann der Terminus auch in einem (2) pädagogischen Verhältnis zueinander definiert werden. Dieses Konzept bezieht sich auf das Erziehungsverhältnis zwischen den Generationen. Eine dritte Generationenkonzeption umfasst die (3) soziokulturell historischen Generationen, die durch wirtschaftliche und politische Umwälzungen erzeugt werden. Als letzte Kategorie können die (4) zeitdiagnostischen Generationen genannt werden. Diese stellen Thesen zu spezifischen Populationen und deren Befindlichkeit auf (Lüscher 2014/15).



(1) Genealogisches Generationenverständnis

Dieses Generationenverständnis bezieht sich auf das Familiensystem und ordnet die Familienmitglieder in ihrer Nachfolge. Grosseltern, Eltern, Kinder bzw. Enkel bilden je eine Generation. Jeder Generation innerhalb einer Familie werden spezifische Rollen und damit einhergehende Pflichten und Rechte zugewiesen, die im Rahmen der Generationensolidarität verpflichtenden, aber auch ausgleichenden Charakter aufweisen. Die Generationenordnung und die Charakteristiken der in ihr eingebetteten Generationenbeziehungen können nicht eins zu eins auf andere soziale Systeme wie die Nachbarschaft übertragen werden, obwohl die aus dem Familienkontext gewonnenen Generationenbegrifflichkeiten im allgemeinen Sprachgebrauch gerne auf die Gesamtgesellschaft übertragen werden, beispielsweise die «Grosselterngeneration» oder die «Grossmutterrevolution» (vgl. weiterführend Age-Dossier 2020: 16).



(2) Pädagogischer Generationenbegriff

Beim pädagogischen Generationenbegriff steht die Vermittlung von Wissen, Werten und Traditionen im Vordergrund der Beziehung zwischen den Generationen. Gemäss Höpflinger (1999, zitiert in Age-Dossier 2020) kann die Vermittlung generationenspezifischer Wissens- und Wertbestände je nach Tempo gesellschaftlicher Transformationen von der älteren zur

- 16 jüngeren Generation, umgekehrt und/oder wechselseitig erfolgen. Während in Zeiten langsamer gesellschaftlicher Entwicklungen die jüngere Generation von der älteren lernt, kann es in Zeiten dynamischer Entwicklungen zu Konflikten zwischen den Generationen kommen, wenn die jüngere Generation mit anderen Herausforderungen konfrontiert ist als die ältere und die von ihr vermittelten Konzepte sich in der «neuen Welt» nicht bewähren oder umsetzen lassen. In der heutigen Gesellschaft funktioniert der pädagogische Austausch der Generationen wechselseitig, d. h. die jüngere Generation kann von der älteren Generation lernen und umgekehrt.



(3) Soziokulturell-historisches Generationenverständnis

Der Soziologe Karl Mannheim liefert in seinem Werk «Das Problem der Generationen» (Mannheim 1928) eine grundlegende soziokulturelle Konzeption von Generation, indem er den Werte- und Kulturwandel mit dem Generationen-Begriff in Zusammenhang bringt. In seinem Verständnis bezeichnet eine Generation eine Gruppe von Individuen, die gemeinsame Erfahrungen teilen. Diese Erfahrungen werden durch den gesellschaftlichen Wandel definiert. Dazu gehört ein gemeinsamer kultureller und zeitlicher Kontext, der es ermöglicht, eine ähnliche Wahrnehmung des Geschehens zu haben. Gemäss Mannheim (1928: 313):

Konstituiert sich ein Generationszusammenhang durch eine Partizipation der derselben Generationslagerung angehörenden Individuen am gemeinsamen Schicksal und an den dazugehörenden, irgendwie zusammenhängenden Gehalten.

Ein Beispiel dafür ist die Kriegsgeneration, die von der Nachkriegsgeneration oder den Babyboomern unterschieden werden kann. Da die Angehörigen einer Generation durch dieselben historischen Ereignisse oder sozialen Entwicklungen geprägt wurden, verfügen sie über ein ähnliches Wertesystem und vergleichbare Verhaltensmuster. In diesem Zusammenhang kann von Generationenidentitäten gesprochen werden.



(4) Zeitdiagnostisches Generationenverständnis

Kurt Lüscher, ebenfalls Soziologe, knüpfte an Mannheim an und lieferte 60 Jahre später eine an die gegenwärtige Gesellschaft angepasste Konzeption. Generationenbeziehungen in Familie, Verwandtschaft und der Gesellschaft verdienen seines Erachtens in Zeiten einer alternden Gesellschaft besondere Aufmerksamkeit. Für ihn sind Generationenverhältnisse das Resultat von Interaktionen zwischen sozialstaatlichen Institutionen, die Auswirkungen auf das Leben unterschiedlicher Altersgruppen haben.

Das Konzept der Generation dient dazu, Akteure (Individuen und soziale Gruppierungen) hinsichtlich ihrer sozial-zeitlichen Positionierung in einer Bevölkerung, einer Gesellschaft, einem Staat, einer sozialen Organisation oder einer Familie zu charakterisieren und ihnen Facetten ihrer sozialen Identität zuzuschreiben. Diese zeigen sich darin, dass sich Akteure in ihrem Denken, Fühlen, Wollen und Tun an sozialen Perspektiven orientieren, für die entweder der Geburtsjahrgang, das Alter oder die bisherige Dauer der Mitgliedschaft in der jeweiligen Sozietät oder die Interpretation historischer Ereignisse von Belang sind.

(Lüscher 2010: 33)

Für Lüscher steht also die Handlungsdimension im Fokus und somit auch die Betrachtung der Handlung auf wissenschaftliche Erfahrung gestütztes Wissen. Es wird also betrachtet, was für Handlungsweisen beispielsweise eine Generation im Kontrast zu einer anderen hat. Dabei sind vor allem kollektive Akteure und Akteurinnen mit einer gemeinsamen Identität – einer Generation – gemeint. In Abgrenzung zum soziokulturell-historischen Generationenverständnis geht es also vor allem auch um die Betrachtung des subjektiven Empfindens und Erlebens der Generation und nicht um die Betrachtung bzw. Abgrenzung von Ereignissen, die eine kollektive Identität stiften. Das zeitdiagnostische Generationenverständnis analysiert demnach auch die subjektive Wahrnehmung einer Generation, während die soziokulturell-historische sich meist nur auf die strukturellen Merkmale konzentriert. Beide betrachten zwar Generationen als Gruppe mit einer gemeinsamen Identität, aber der zeitdiagnostische Ansatz betrachtet die Gruppe bzw. die Akteure selbst als identitätsstiftend. Während der soziokulturell-historische Ansatz Ereignisse und Strukturen als identitätsstiftend sieht.

Generationenwohnen im Zeitverlauf

Das Wohnen hat sich entlang sozioökonomischer Umbrüche verändert. Generationenwohnprojekte gibt es schon seit der Industrialisierung. Die Motivation solcher Projekte haben sich jedoch über den Zeitverlauf hinweg verändert. So oder so, sie können als soziokulturelle Reaktion auf gesellschaftliche Veränderungen betrachtet werden.

Zusammenfassung

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte traten bereits im Zuge der Industrialisierung auf. In dieser Zeit fand zuerst eine Entkoppelung des Wohnraums vom Arbeitsraum statt. Das Wohnen in der erweiterten Grossfamilie wurde durch das Leben in der Kleinfamilie abgelöst.
- Erste gemeinschaftliche Wohnprojekte entstanden zunächst aus praktisch-ökonomischen Gründen. Sie wurden jedoch zunehmend vom Wunsch nach einem Miteinander geprägt.
- Genossenschaftliches Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen sind heute eng verknüpfte Konzepte, die oftmals mit dem Wunsch nach einer soziokulturellen Vielfalt der Bewohner*innenschaft einhergehen.

Veränderungen des Wohnens gehen oftmals mit gesellschaftlichen Umbrüchen einher. Mit der Industrialisierung und der damit verbundenen Auslagerung der Erwerbsarbeit aus dem heimischen Haushalt kam der Wandel der Wohnkultur. Zuvor wohnten Menschen als Grossfamilie zusammen. Dazu gehörten auch die Haushaltsmitglieder, die nicht zur eigentlichen Familie gehören, wie Mägde und Knechte. Während der Industrialisierung lösten sich diese Strukturen auf. Die Menschen wohnten als Kleinfamilie zusammen. Dieser Trend ging zuerst von der wohlhabenden bürgerlichen Schicht aus und griff dann auf breitere Bevölkerungsschichten über. Um die Jahrhundertwende war die Trennung zwischen der privaten Wohnsphäre und dem Arbeitsplatz zumindest im städtischen Gebiet zwar die Normalität, doch schon damals entstanden auch immer wieder gegenläufige Idealvorstellungen des Wohnens. So wurden beispielsweise wieder gemeinschaftliche Wohnprojekte auch ausserhalb von Familien dokumentiert, die den gesellschaftlichen Verhältnissen mehr oder weniger gezielt entgegenwirken wollten (Paul 2013). Gemeinschaftliche Wohnprojekte entstanden zunächst aus praktisch-ökonomischen Gründen. Ein Gemeinschaftsleben sollte ermöglicht werden, das vom Wunsch nach Miteinander geprägt war. Solche Formen des Zusammenlebens entwickelten sich fortlaufend weiter und passten sich den gesellschaftlichen Voraussetzungen an – bis heute.

In den heutigen westlichen Gesellschaften nimmt der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen seit den 1990er-Jahren stark zu. Dieser Wunsch steht meistens in Verbindung mit anderen Aspekten des

Wohnens, wie etwa mit ökologischen Anliegen oder altersgerechtem Wohnen. Allerdings ist die Homogenität oftmals nicht das Ziel solcher Wohngemeinschaften, im Gegenteil. Heute wird durch gezielte Durchmischung versucht, eine diverse soziokulturelle Fächerung zu erreichen, nicht zuletzt auch in Bezug auf die unterschiedlichen Generationen. (Beck 2012). Beispiele für Generationenwohnprojekte mit Pioniercharakter in der Schweiz sind das Hunziker Areal in Zürich oder das Mehrgenerationenhaus Giesserei in Oberwinterthur. Eine ausführlichere Auflistung von Beispielen des Generationenwohnens findet sich im Age-Dossier (2020/2) zum Thema «Generationen-Wohnen heisst Nachbarschaft».

Generationenbeziehungen im Wandel

Generationenbeziehungen zu pflegen ist für die einen eine Selbstverständlichkeit, in manchen Fällen vielleicht sogar eine Pflicht. Für diejenigen, die innerhalb der Familie keine Beziehungen zu anderen Generationen haben, stellt sich jedoch die Frage, welche Alternativen für intergenerationale Kontakte unsere Gesellschaft bieten und wie sich diese Generationenbeziehungen gestalten lassen.

Zusammenfassung

- Generationenbeziehungen innerhalb der Familie begründen sich heute weniger auf ökonomischer Notwendigkeit als früher, auch wenn es noch heute beträchtliche finanzielle Transfers zwischen den Generationen innerhalb von Familien gibt.
- Die Alterssicherung ist seit Einführung der AHV wohlfahrtstaatlich geregelt, sodass Diskussionen zur Generationensolidarität sich zunehmend auf eine gesamtgesellschaftliche Ebene verlagern.
- Die Anzahl intergenerationaler Familienbeziehungen ist tendenziell rückläufig.
- Ausserhalb der Familie begründete Generationenbeziehungen stellen für immer mehr Personen daher eine Alternative zum Generationenaustausch innerhalb von Familien dar.

Die demografische Entwicklung und der Ausbau des modernen Wohlfahrtsstaates führen zu Veränderungen der Beziehungen der Generationen zueinander. Mit der Einführung der AHV 1947 in der Schweiz und der Ausbezahlung der ersten Renten 1948 übernimmt der Wohlfahrtsstaat zunehmend die Funktion eines Auffangnetzes, das früher mehrheitlich in der Pflicht der Familie lag. So verlor die Familie einen Teil ihrer ökonomischen Notwendigkeit, auch wenn die finanziellen Transferleistungen zwischen älteren und jünge-

- 18 ren Familiengenerationen nach wie vor beträchtlich sind. Doch die neu gewonnene Unabhängigkeit der Generationen bietet Raum für neue Lebens- und Wohnformen. Die Menschen haben eine Wahlfreiheit zwischen dem Getrennt-Wohnen und dem Zusammen-Wohnen. Sie können ihren Wohnraum mit ihrer Kernfamilie teilen oder mit nicht verwandten Personen zusammenwohnen.

Zusätzlich zu dieser neuen Wahlfreiheit lässt sich der Trend erkennen, dass die Anzahl intergenerationeller Bindungen innerhalb der Familie tendenziell rückläufig ist. Die Zahl der Familienmitglieder nimmt im Durchschnitt ab. Die Anzahl kinderloser Personen steigt. Solche intergenerationellen Beziehungen lassen sich jedoch nicht so rasch nachbilden beziehungsweise durch Beziehungen ausserhalb der Familie ersetzen: Generationenbeziehungen basieren auf Biografien und Emotionen. Solchen Bindungen entkommt man selbst in konfliktbelasteten Familien nur schwer. Darüber hinaus teilt man innerhalb einer Familie eine gemeinsame Identität. Während Bindungen innerhalb von Familien hier einen Vorteil bieten, können intergenerationelle Beziehungen ausserhalb von Familien diesbezüglich an ihre Grenzen stossen. Beziehungen zu Personen ausserhalb der Familie, beispielsweise intergenerationelle Nachbarschaftsbeziehungen stehen dem mit einer vergleichsweise heterogenen Struktur gegenüber. Während man sich die Familie nicht auswählen kann, sind intergenerationelle Beziehungen ausserhalb der Familie wählbar und bieten Möglichkeiten für einen Rück- und Wegzug. Ein weiterer Unterschied zwischen Beziehungen innerhalb einer Familie und Beziehungen, die von Verwandtschaftsbindungen losgelöst sind, liegt in den unterschiedlichen Erwartungen an die Mitmenschen. Die Forschung zeigt, dass es grundsätzlich fürs soziale System gesund ist, wenn sich Generationen oder andere soziale Gruppen mischen. Doch es gibt Hinweise darauf, dass Generationen ausserhalb von Familien immer weniger voneinander wissen. Je weniger man voneinander weiss, desto eher entstehen Projektionsflächen für Ängste, negative Stereotypen oder sogar Feindbilder. Intergenerationelle Kontakte können dem entgegenwirken. So ist das Generationenwohnen allein deshalb wichtig und wertvoll, weil wir zwar zunehmend in einer Viergenerationengesellschaft leben, aber die anderen Generationen nicht kennen. Generationenwohnen bietet die Möglichkeit für ein intergenerationelles Lernen, ein Lernen voneinander (Age-Dossier 2020/2).

Die politischen Erwartungen hinter dem Begriff Generationenwohnen

Generationenwohnen als wohn- und sozialpolitisches Schlagwort verweist auf die politischen Erwartungen der Solidarität und Demokratisierung der Gesellschaft. Projekte dieser Art liefern oftmals eine Experimentierfläche für ein alternatives Zusammenleben jenseits gewohnter Familienstrukturen.

Zusammenfassung

- Generationenwohnen kann Beziehungen zu Mitgliedern anderer Generationen ermöglichen, die nicht auf Familienbanden beruhen.
- Generationenwohnen kann als sozial- und gesellschaftspolitische Experimentierfläche die Möglichkeit bieten, politische, soziale und gesellschaftliche Visionen gemeinschaftlich zu verfolgen.
- Generationenwohnen als demokratische Lebensidee ist eng mit Partizipation, gegenseitigem Austausch und sozialen Aushandlungsprozessen verbunden.

Das vorherige Kapitel hat gezeigt, dass der Ausbau des modernen Wohlfahrtsstaates zu Veränderungen der Beziehungen der Generationen zueinander geführt hat. Früher spannte die Familie dieses Sicherheitsnetz. Nun hat der Wohlfahrtsstaat die Funktion des Auffangnetzes übernommen. So hat die Familie einen Teil ihrer ökonomischen Notwendigkeit verloren. Die nicht mehr so stark verankerten innerfamiliären Strukturen ermöglichen neue Formen des Zusammenlebens, auch des Alleine-Lebens. Doch die individuelle (Wahl-) Freiheit erweckte ein neues Bedürfnis nach Gemeinschaft. Der Austausch zwischen den Generationen ausserhalb der Strukturen einer Familie wird exploriert. Gemeinsame Wertevorstellungen bringen Menschen zusammen, etwa die gemeinsame Vorstellung, wie ein Zusammenleben aussehen könnte. Das Soziale rückt dadurch stärker in den Vordergrund als das Ökonomische. Das Generationenwohnen kann fehlende familiäre Unterstützung ausgleichen, die Möglichkeit des Austausches von Wissen und Fertigkeiten bieten und eine Experimentierfläche für manche Formen des Zusammenlebens schaffen. So bietet Generationenwohnen Menschen mit ähnlichen Wertevorstellungen die Möglichkeit, grössere politische, soziale und gesellschaftliche Visionen miteinander auszuprobieren und umzusetzen. Dabei sind Diskussionen und Partizipation die Basis dieser demokratischen Lebensidee (Cassini 2016).

Generationenwohnen kann also das Bedürfnis älterer Generationen nach Partizipation ermöglichen und ihnen die Möglichkeit geben, Dinge weiterzugeben. Gleichzeitig bietet das Generationenwohnen jüngeren Menschen eine Experimentierfläche und die Chance, sich auszuprobieren und einen Platz in der Gesellschaft zu finden. Generationenwohnen ist dabei sowohl ein Versprechen im Kleinen für gelebte Solidarität als auch ein Beispiel dafür, wie sich diese Werte als Alternative gesamtgesellschaftlich umsetzen liessen. Es ist daher vielleicht weniger ein Versprechen als eher ein Ausdruck der Sehnsucht nach mehr Miteinander und einer gemeinsamen Lösungsfindung für intergenerationelle Bedürfnisse.



Neuwertigkeit und Nutzen von Generationenwohnen

Interview mit Christoph Graf, Präsident des Fördervereins Generationenwohnen Bern-Solothurn

Weshalb boomt das Generationenwohnen? Hat dies mit unserer alternden Gesellschaft zu tun?

Christoph Graf: Es ist relativ klar, dass der Boom des Generationenwohnens auf den starken und prägnanten sozialen und demografischen Wandel unserer Gesellschaft zurückzuführen ist. Demografischer Wandel als Erweiterung der Lebensspanne führt zum Bedürfnis nach verstärkten intergenerationellen Beziehungen. Kein gesellschaftliches System wäre in der Lage, den immer grösseren Teil der älteren und sehr alten Menschen bei Bedarf angemessen zu betreuen. In dem Sinne hat der Boom des Generationenwohnens sicher mit der älter werdenden Gesellschaft zu tun. Genauso wichtig ist aber auch der soziale Wandel, um den Boom des Generationenwohnens zu erklären: Der gesellschaftliche, soziale Wandel ist eine soziale Diversifizierung, insbesondere auch der Lebensstile, die flexible Wohnformen suchen.

Wir behaupten jetzt einmal, dass Generationenwohnen kein neues Phänomen ist. Das gab es früher schon, ja, es war die Normalität, dass Eltern, Kinder und Enkel zusammenleben. Was ist also an den heutigen Generationenwohnprojekten, wie sie beispielsweise im Holliger aktiv geplant werden, anders als an herkömmlichem Generationenwohnen? Sind diese Modelle zukunftsweisend?

Das klassische Generationenwohnen fand innerhalb von Familien statt (Beispiel: Berner Bauernhaus mit Stöckli). Die traditionelle Grossfamilie – meist in ländlichen Gegenden – lebte aus ökonomischen Gründen zusammen. Das neue Generationenwohnen-Modell geht explizit über die Generationen innerhalb von Familien hinaus. Menschen aus ganz unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen und Strukturen leben zusammen – frei gewählt und nicht aufgrund von Familienbindungen.

Dieses Modell ist zukunftsweisend, weil die Strukturen von Familien aufgrund des Wertewandels nicht mehr so gefestigt sind wie früher und die Menschen daher nach anderen sozialen Strukturen suchen, in denen es sich wohnen und leben lässt.

Erhofft man sich nicht zu viel vom Generationenwohnen?

Auch wenn ich ein klarer Promotor des Generationenwohnens bin: Ich glaube, man muss feststellen, dass dieses kein Wundermittel ist. Es gibt ja auch keine klare, scharfe Definition. Für Generationenwohnen gibt es daher auch kein exklusives, allgemein verbindliches Mo-

dell. Aber es ist eine Chance für mehr Solidarität, Nachbarschaftshilfe und Synergie zwischen Generationen und sozialen Gruppen, wenn klare Rahmenbedingungen (beispielsweise durch eine Wohnbaugenossenschaft) festgelegt und eingehalten werden. So entsteht eine Win-win-Situation für die Bewohnenden auf individueller Ebene.

Für die Bauträger entsteht ein Mehrwert durch die autonome und eigenverantwortliche Bewohnerschaft, die durch Selbstregulierung und Partizipation z. B. Konflikten selbst begegnen kann. Gesamtgesellschaftlich ist Generationenwohnen eine Chance für die Zukunft im Sinne der sozialen Kohäsion, der Solidarität und der gegenseitigen Unterstützung.

Lassen sich die beiden Ziele «soziale Durchmischung» und «Generationenwohnen» gemeinsam realisieren?

Ich denke schon. Bewusst steht in unserer Definition des Generationenwohnens als wichtigstes Kriterium: gesteuerte altersmässige und soziale Durchmischung. Natürlich ist dies nicht zwingend, aber ganz klar vorteilhaft. Die unterschiedlichen Herkunftskontexte der Bewohnenden und die unterschiedlichen Altersgruppen können sich nämlich gegenseitig befruchten. Sie sind insofern eine zukunftsweisende und zukunftsfähige Kombination, als beides – Alter und soziale Herkunft – prägende Faktoren für das soziale Zusammenleben sind.

Generationenwohnen, Demokratisierung und Partizipation: Wie und wie eng sind die Begriffe miteinander verknüpft?

Der Zusammenhang ist gesamtgesellschaftlich relevant. Partizipation ist der Kern einer demokratischen Struktur. Partizipative, demokratische Strukturen bilden ein wesentliches Element des Modells Generationenwohnen. Sie ermöglichen und unterstützen gemeinschaftliches Wohnen und eine Sozialraumgestaltung in diesem Sinne. Es geht um gegenseitige Unterstützung, Solidarität und Pflege der Nachbarschaft, um ein Miteinander-Wohnen und nicht nur um das einfache Nebeneinander-Wohnen. Dabei spielen demokratische Werte wie Autonomie, Eigenverantwortung, Mitbestimmung und Gemeinschaftsförderung eine wichtige Rolle.

Generationenwohnen kann wohl am besten durch gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften umgesetzt werden, da diese die genannten demokratischen Werte vertreten. Sie liefern damit die Antwort auf die Frage nach der Verknüpfung von Generationenwohnen mit demokratisch-partizipativen Strukturen.

Prof. Dr. phil. Christoph Graf (*1944) arbeitete als Historiker und Archivar. Er war Direktor des Schweizerischen Bundesarchivs und Honorarprofessor für neuere Geschichte und Archivwissenschaft an der Universität Bern. Ausserdem war er Leiter des Weiterbildungsprogramms in Archiv-, Bibliotheks- und Informationswissenschaft der Universitäten Bern und Lausanne. Überdies ist er Mitglied des Innovage Netzwerkes Bern-Solothurn und des Fördervereins Generationenwohnen Bern-Solothurn, dessen Präsident er bis Mai 2021 war.



4. Erwartungen an das Generationenwohnen

Die Erwartungen an eine Neubaussiedlung, die Generationenwohnen ermöglichen möchte, sind vielfältig, und sie stammen von unterschiedlichen Interessengruppen. Sie betreffen die Organisationsweise des alltäglichen Zusammenlebens, die räumliche Gestaltung der Wohnungen und des Aussenraums, aber auch Fragen der Partizipation diverser Interessengruppen. Nicht zuletzt stellt sich die Frage, wer denn schlussendlich im Holliger wohnen darf.

Nachdem im vorausgehenden Kapitel die theoretischen Grundlagen zu Generationen und Generationenwohnen geklärt wurden und darauf eingegangen wurde, auf welche gesellschaftlichen Entwicklungen und Problemstellungen Generationenwohnen möglicherweise eine Antwort sein kann, wird nun auf das konkrete Fallbeispiel der Neubaussiedlung Holliger eingegangen. Es wird aufgezeigt, mit welchen Vorstellungen, Hoffnungen und Erwartungen Generationenwohnen im Holliger verbunden ist. Auf dieses Thema wird aus unterschiedlicher Perspektive eingegangen. Zuerst kommen diejenigen zu Zuge, die schlussendlich zu einem Grossteil bestimmen werden, wie sich das alltägliche Zusammenleben der Generationen im Holliger gestalten wird: die zukünftigen Bewohner*innen der Siedlung. Welche Vorstellungen haben sie vom Leben im Holliger? Welche Wünsche haben sie für ihr neues Zuhause und welchen Anforderungen muss die Siedlung baulich und organisatorisch genügen, damit sie ihre Vision vom Leben im Holliger verwirklichen können?

Als nächstes wird der Ball den Bauträgern zugespielt. Warum haben sie sich dafür entschieden, unter dem Schirmbegriff «Generationenwohnen» im Holliger zusammenzuarbeiten? Welche Vorteile bietet der Generationenbegriff für die Bauträger, und mit welchen Visionen verbinden sie Generationenwohnen?

Zum Abschluss wird noch eine dritte Perspektive auf das Generationenwohnprojekt Holliger vorgestellt: diejenige des Quartiers. Welche Erwartungen werden vom Quartier an den Holliger herangetragen? Inwiefern könnte diese Neubaussiedlung zu einem Mehrwert für die Quartierbewohner*innen und die dort angesiedelten Organisationen, Dienstleister und das Gewerbe werden?

Da sich die Datengrundlagen der unterschiedlichen Kapitel teilweise voneinander unterscheidet, wird in jedes der empirischen Kapitel (vgl. Kapitel 4 und 5) eine methodische Informationsbox eingefügt. Dieser kann entnommen werden, von wem die verwendeten Angaben stammen, und wie die Daten erhoben und ausgewertet wurden.

Visionen des Generationenwohnens: Wie wollen die Holliger*innen in Zukunft wohnen?

Das Wohnen und Leben an der Güterstrasse 8 in der Stadt Bern soll nicht nur in den eigenen vier Wänden

stattfinden, sondern der Übergang zwischen privaten und gemeinschaftlichen Räumen soll im gesamten Gebäude fliegend erfolgen. Die generationenübergreifende Wohnform, die die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli verwirklichen will, kann auch als kulturelle Lebensform unter dem Motto «Nicht nebeneinander, sondern miteinander leben» zusammengefasst werden. Das Generationenwohnen bedeutet dabei nicht nur, dass verschiedene Altersgruppen zusammenwohnen, sondern es fördert auch Kontakte zwischen den Generationen und nutzt deren Potenzial.

Zusammenfassung

- Die räumliche Konzeption der Gebäude und Siedlung wird in einem partizipativen Prozess zwischen den zukünftigen Bewohnern und den Planerinnen erarbeitet und orientiert sich u. a. an der Wohn- und Lebenskultur, die vor Ort verwirklicht werden soll.
- Generationenwohnen beschränkt sich nicht auf die Abwesenheit von Altershomogenität, sondern fördert und nutzt aktive Beziehungen zwischen den Generationen.
- Familien- und Generationenbeziehungen sind dynamisch. Sie verändern sich über die Zeit hinweg. Eine flexible, veränderbare Raumgestaltung oder ein niederschwelliges Umzugsmanagement innerhalb der Siedlung lässt diese Veränderungen zu.
- Das Augenmerk der Planung richtet sich nicht nur auf die privaten Wohnungsgrundrisse, sondern die Schwellen- und Gemeinschaftsräume werden auch so angelegt, dass sie Begegnungen zwischen den Bewohnern und Bewohnerinnen fördern.
- Gemeinschaftswohnen und Generationenbeziehungen basieren auf dem Prinzip des sozialen Austauschs: Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung ist eine Voraussetzung dafür.

Infobox

Der Förderverein Generationenwohnen-Bern-Solothurn definiert folgende Kriterien für verbindliches Generationenwohnen:

- gesteuerte altersmässige und soziale Durchmischung
- verbindliche, organisierte Nachbarschaftshilfe innerhalb und zwischen Generationen
- Aufbau eines sozialen Netzwerkes
- Autonomie und Partizipation der Bewohnenden
- Wohnformen, die Begegnungen fördern aber auch Rückzugsmöglichkeiten bieten
- Gemeinschaftsräume für unterschiedliche Bedürfnisse
- Hindernisfreie Ausgestaltung der Wohnungen und der Umgebung
- Preisgünstige Wohnungen
- Einbindung ins Quartier und guter Anschluss an öffentlichen Verkehr
- Vernetzung mit Unterstützungs- und Pflegeangeboten in der Nachbarschaft Unterstützung ist eine Voraussetzung dafür.

als Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften grössere und vielfältige Haushaltsformen zulassen, sollen gemeinschaftlich ausgerichtetes Zusammenleben ermöglichen.

«Was werden wir unseren Freunden nach drei Jahren Wohnen im Warmbächli erzählen, wenn sie uns danach fragen, was das Spezielle an diesem Wohnprojekt ausmacht? Dass unsere Nachbarn zu unseren Freunden geworden sind [...], dass wir gemeinsam mit anderen Familien Kinderprogramme gestalten und somit den Eltern auch immer mal wieder einen kinderfreien Abend ermöglichen können, dass wir über Generationen hinweg tolle Leute kennengelernt haben [...], dass Leute in unserem Haus einen guten Weg ins Leben gefunden haben.»

(Mann, interessiert an Familienwohnung)

Im Zentrum dieser Vision steht das Interesse am Menschen, an vielfältigen Begegnungen und daran, gemeinsam etwas zu erleben. Der Antipol zu dieser Vision des Zusammenlebens ist die soziale Isolation.

Potenziale nutzen: gegenseitige Entlastung und Unterstützung

Die Vision der Gemeinschaftlichkeit beinhaltet neben der Geselligkeit einen weiteren Aspekt: jenen der gegenseitigen Entlastung und Unterstützung. Indem sich die jungen und alten Menschen für Alltagsverrichtungen zusammenschliessen, beispielsweise zusam-

Die Wohn- und Lebenskultur an der Güterstrasse 8

Geselligkeit und Gemeinschaftlichkeit als Kernvision des Zusammenlebens

Ein Grossteil der fiktiven Wohngeschichten sind von Episoden geselliger Begegnungen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Güterstrasse 8 geprägt, von Gesprächen und gemeinsam gestalteter Freizeit. Als Kernvision zeichnet sich das Bild einer auf Gemeinschaftlichkeit ausgerichteten Lebensweise ab, in der das alltägliche Leben durch den menschlichen Kontakt geprägt ist. Diese Kontakte dürfen gerne zufälliger Art sein, beispielsweise auf der gemeinsam genutzten Dachterrasse, in den grosszügig und einladend gestalteten Schwellenräumen wie Wohnungseingängen, Treppenhäusern und Fluren, in der Gemeinschaftsküche oder in den Gemeinschaftsräumen des Erdgeschosses. Auch vielfältige Wohnungsschnitte, die

Datengrundlage und methodisches Vorgehen

Um die Planungsgrundlagen der Liegenschaft Warmbächli in einem demokratischen Prozess zu erarbeiten, hat die Wohnbaugenossenschaft ihre Mitglieder zu einem Schreibworkshop zum Thema «Wie wir wohnen wollen» eingeladen. Entstanden sind dreissig fiktive Wohngeschichten, die im zukünftigen Zuhause an der Güterstrasse 8 spielen.

Diese wurden vom Forschungsteam inhaltsanalytisch daraufhin ausgewertet, wie das Wohnen und Leben im Allgemeinen und das Generationenwohnen im Speziellen an der Güterstrasse 8 vorstattengehen sollen.

men kochen oder abwechselnd die Kinder hüten, und diese Aufgaben im Turnus füreinander übernehmen, soll der oder die Einzelne im Alltag entlastet werden.

«Ich fühle mich jung und frisch, trotz meiner 73 Jahre. Woran das liegt? Ich bin kürzlich Grossmutter geworden und freue mich über mein Enkelkind, das bei mir zu Besuch ist. Die Kinder im Haus sind neugierig auf das Bébé und besuchen mich nun umso mehr. Das Kinderlachen erfrischt mich enorm und ich spiele nun selbst wieder öfters, seit ich mit Kindern unter einem Dach zusammenlebe.»

(Frau, 73 Jahre, interessiert an Clusterwohnung)

Das Gemeinschaftliche soll also als Ressource genutzt werden. Dies gilt auch für die Generationenbeziehungen. Wer eignet sich mehr, manchmal auf die Kinder aufzupassen, als die nicht mehr berufstätigen Nachbarn und Nachbarinnen? Diese sind aufgrund ihrer Erfahrungen mit den eigenen Enkelinnen quasi Experten in der Kinderbetreuung und freuen sich auf Spiel und Spass mit der jüngsten Generation.

Generationenbeziehungen werden jedoch auch als soziale Austauschbeziehung, als Geben und Nehmen verstanden. Wer altert, fühlt oft, dass die Mobilität abnimmt, während die körperliche Fragilität zunimmt. Die Unterstützung alter Menschen wird in einigen Geschichten als Teil der Generationensolidarität verstanden, die an der Güterstrasse 8 verwirklicht werden soll. Nachbarschaftshilfe wie füreinander einkaufen zu gehen, wenn dies zu beschwerlich wird, soll Teil der Lebens- und Wohnkultur an der Güterstrasse 8 sein.

«Ein Freund von mir ist schon bald achtzig, und ich staune, wie jung er geblieben ist. Ich glaube, es hat damit zu tun, dass wir uns gegenseitig unterstützen. Wir tauschen uns aus und wir wissen auch, wenn einer von uns krank ist. Dann schauen wir zu ihm.»

(Frau, 69 Jahre, interessiert an Clusterwohnung)

Eine Grundvoraussetzung für diese gegenseitige Unterstützung ist die Bereitschaft, am gemeinschaftlichen Leben mitzuwirken und dazu einen Beitrag zu leisten. Die Wohngeschichten zeigen, dass viele der

Genossenschaftler und Genossenschaftlerinnen sich dessen bewusst sind und dies auch von ihren Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen einfordern möchten. Unklar scheint jedoch noch zu sein, wie verpflichtend ein soziales Engagement sein soll und ob es auf Freiwilligkeit oder formalen Regelungen basieren soll.

«Die genossenschaftliche Form des Wohnens erfordert aber auch die Mitwirkung in vielen Bereichen: beim Telefondienst, beim Empfang, im Büro, bei der Planung für die Instandhaltung, in der Bibliothek, als Hilfe beim Biobauer oder -gärtner, und, und, und ... Jeder und jede verpflichtet sich für eine gewisse Anzahl Einsätze pro Woche, Monat und Jahr.»

(Frau, 78 Jahre, interessiert an Clusterwohnung)

Adaptierbar an veränderte Familien- und Generationenbeziehungen

Generationenbeziehungen können auch Personen miteinander verbinden, die nicht miteinander verwandt sind. Meist wird bei Wohnprojekten wie dem Holliger an solche Beziehungen gedacht, also an Personen, die sich anfangs fremd sind. Generationenbeziehungen gibt es jedoch auch innerhalb von Familien: zwischen Grosseltern und ihren Enkeln oder zwischen Eltern und ihren Kindern. Solche Generationenbeziehungen verändern sich über die Lebensspanne der Familienmitglieder hinweg. Dies kann sowohl entwicklungspsychologische als auch biologische Gründe haben – die Kinder werden älter und selbständiger, oder die Eltern werden mit zunehmendem Alter fragiler oder sogar pflegebedürftig. Eine Vielzahl anderer Gründe, etwa die Trennung des Elternpaars, die vermehrte Präsenz eines Elternteils zu Hause, beispielsweise aufgrund beruflicher Veränderungen, oder auch ein Familienzuwachs, kann die Bedürfnisse der Familienmitglieder nach Nähe und Distanz und damit auch nach einem passenden Wohnraum verändern, ohne dass ein Auszug aus der Liegenschaft angestrebt wird. Familien- und generationenfreundlicher Wohnraum lässt solche Veränderungen zu und passt sich an die Dynamiken von Familien an.

Auch Rückzug muss möglich sein – das Individuum, die Familie und die Gemeinschaft

Ein weiteres Thema, das in den Geschichten auch kritisch aufgenommen wird, ist jenes der Abgrenzung von Privatsphäre und Gemeinschaft, der Möglichkeit des individuellen Rückzugs aus dem geselligen und teils auch verpflichtenden gemeinschaftlichen Leben.

24 «Nicht nur für uns Eltern, auch für unsere Mitbewohner*innen – es ist fast zu viel los und meist wollen wir auch nicht in unseren Zimmern hocken. Nähe und Abgrenzung haben wir noch nicht wirklich gelöst. Lernen tun wir aber jeden Tag.»

(Mann, 72, interessiert an Cluster-Wohnung)

Auch soll innerhalb des gemeinschaftlichen Lebens an der Güterstrasse 8 ein abgrenzbares Familienleben ermöglicht werden. Nur wenn die räumlichen Voraussetzungen für individuelle Rückzugsorte und solche für die ganze Familie geschaffen werden, kann es den Bewohnern und Bewohnerinnen gelingen, die notwendige Balance zwischen Nähe und Abgrenzung längerfristig herzustellen.

«Anna, Leos Partnerin, schätzt die eigene kleine Küche, um zwischendurch nur zusammen mit ihrer Familie kochen und essen zu können. So sehr sie die gemeinsamen Nachmittage und Abende mit den anderen mag, so stark genießt sie auch die Momente der Intimität innerhalb der Familie. Ausserdem muss sie sich so auch nicht vor den anderen Banausen fürchten, die ihr erlesenes Teesortiment planlos plündern. Und die Kinder können in gelegentlichen Trotzanfällen auch mal eine halbe Stunde das WC blockieren, ohne dass Anna ein schlechtes Gewissen haben muss.»

(Mann, 35, interessiert an WG-Wohnung)

Arbeiten und Wohnen in demselben Areal

In unserem heutigen Verständnis von Wohnen ist die Wohnung und unmittelbare Wohnumgebung ganz klar ein Ort des «Nichtarbeitens» – dies ganz im Gegensatz zur vormodernen Lebensweise, in der Arbeiten und Wohnen räumlich nicht getrennt wurden. Doch die zunehmende Distanz zwischen Wohnung und Arbeitsort in der heutigen Gesellschaft fordert sowohl auf der Ebene des Individuums als auch auf jener der Gesamtgesellschaft seinen Preis. Indem die Arbeit räumlich wieder ans Wohnen angegliedert wird, können ökologische und ökonomische Mobilitätskosten verringert werden. Die Güterstrasse 8 soll daher die Möglichkeit bieten, vor Ort zu arbeiten. Auch hier setzen die Genossenschaftler*innen nicht auf individuelle Lösungen innerhalb der eigenen Wohnung, sondern auf das Konzept geteilter gemeinschaftlicher Arbeitsplätze.

Diese sind schlussendlich nicht nur platzsparend, sondern werden auch als Möglichkeit punktueller Begegnungen gesehen – mit Personen aus der Siedlung, aber auch mit solchen von ausserhalb, die die Arbeits- und Gewerbefläche im Erdgeschoss der Güterstrasse 8 hoffentlich rege nutzen werden.

«Mit meiner eigenen Beratungsfirma arbeite ich meistens vom Warmbächli aus. Das geht besonders gut im «Café am warmen Bach». [...] Dort fühle ich mich zwischen den Essenszeiten sehr willkommen. Sie nehmen auch Päckchen entgegen, haben einen Drucker und Meeting-Räume. Auch Co-Working-Zimmer sind dort nebenan. Wir von der Wohnbaugemeinschaft Warmbächli haben zwar ein Vormietrecht; was übrig bleibt, können auch Leute von ausserhalb nutzen.»

(Mann, interessiert an Familienwohnung)

Räumliche Umsetzung der Visionen

Der Workshop der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, in dem die Wohngeschichten entstanden sind, liefert die Grundlage für die Planung der Güterstrasse 8. In den Wohngeschichten lassen sich zahlreiche Hinweise darauf finden, wie sich die Genossenschaftler*innen die räumliche Ausgestaltung ihrer Liegenschaft vorstellen, um ihre Visionen des Wohnens und Zusammenlebens verwirklichen zu können. Die Funktionen, die die unterschiedlichen Raumtypen wie privater Wohnraum, Durchgangsräume, Gemeinschaftsräume und Aussenraum erfüllen sollen, und Vorschläge, wie sie räumlich ausgestaltet werden sollen, werden nachfolgend illustriert.

«Nun wird es Aufgabe der Planerinnen und Planer sein, so zu bauen, dass diese Geschichten auch stattfinden können.»

(Arbeitsgruppe Raumnutzung der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli, 2015)

Die Perspektive des Quartiers: «Ageing in Place» als Kernvision des Generationenwohnens

Die Vorstellungen darüber, was eine gelungene Generationenwohnsiedlung ausmacht, können je nach Perspektive der befragten Personen auseinandergehen. Aus der Sicht der befragten Vertreter*innen aus dem Quartier Holligen besteht die grösste Chance der Neubausiedlung Holliger darin, ein ergänzendes Wohnungs-, Dienstleistungs- und Gewerbeangebot für alle Quartierbewohner*innen zu schaffen. Somit sollen diejenigen, die dies wünschen, auch im hohen Alter im Quartier bleiben können.

Zusammenfassung

- Generationenwohnen beinhaltet aus Sicht der Quartiervertreter*innen die Möglichkeit, bis ins hohe Alter im Quartier wohnen zu bleiben. «Ageing in Place» wird als Kerngedanke des Generationenwohnens formuliert.
- Wichtige Aspekte des «Ageing in Place» sind die soziale Teilnahme und Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch der älteren Personen, am öffentlichen Geschehen.
- Um dies zu gewährleisten, soll das Quartier oder die Siedlung ein Gemeinschaftsleben aufweisen. Zudem sollen professionelle und zivilgesellschaftliche Netzwerke notfalls Hilfestellung leisten (Gesundheitsversorgung, Nachbarschaftshilfe).
- Damit Vorbehalte der Bevölkerung in Bezug auf die Neubausiedlung abgebaut werden können und der Holliger auch von Ansässigen als potenzieller Wohnort in Betracht gezogen wird, ist eine kontinuierliche Information der Quartierbevölkerung über die Entwicklungen im Holliger notwendig.

Das Quartier Holligen des Stadtteils III Mattenhof-Weissenbühl im Berner Westen durchläuft zurzeit eine Transformation. Unter anderem sollen die beiden Neubausiedlungen «Huebergass» der Wohnbaugenossenschaft «Wir sind Stadtgarten» und «Holliger» der ISGH die Urbanisierung des Quartiers vorantreiben. Von der Neubausiedlung «Holliger» und der veränderten Quartierstruktur sind daher auch die Bewohner*innen, das ansässige Gewerbe und Institutionen des Sozial- und Gesundheitsbereichs des umgebenden Quartiers betroffen. Ihre Erwartungen, Befürchtungen und Bedürfnisse in Bezug auf das neue Siedlungsprojekt sollen daher in die Entwicklung der Holliger-Siedlung miteinfließen – darüber sind sich deren Bauträger einig. Der Holliger solle nicht nur für seine neuen Bewohner*innen einen attraktiven Lebensraum schaffen, sondern es gehe auch darum, dass sich der Holliger gut ins Quartier integriere. Dies bedeutet, dass Neuzuziehende und alteingesessene Quartierbewohner*innen miteinander in Kontakt kommen sollen und der Holliger idealerweise auch für

die Anwohner*innen aus dem Quartier eine Bereicherung darstellt. Das folgende Kapitel widmet sich daher der Frage, welche Wünsche und Erwartungen das Quartier an den Holliger stellt. Diese beinhalten die Themen Wohnungsangebot, die Aussenraumgestaltung, das Gewerbe sowie die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Holligen an Holliger: Erwartungen und Wünsche des Quartiers

Die Erwartungen der Quartiervertreter*innen beziehen sich in erster Linie auf die Wohnungsgrössen. Zurzeit sind in Holligen vor allem Zwei- und Dreizimmerwohnungen zu mieten. Diese sind relativ klein bemessen und eignen sich nicht für Familien. Der Familienverein Holligen beobachtet, dass Familien aus dem Quartier abwandern, weil sie keinen passenden Wohnraum finden. Mit der Neubausiedlung Huebergass wird sich die Lage voraussichtlich verbessern, aber das Angebot an Familienwohnungen wird auch mit dieser Neubausiedlung die Nachfrage nicht abdecken können. Um Familien im Quartier zu halten, müsste die Anzahl der grossen Wohnungen steigen. Auch flexible Lösungen wie Clusterwohnungen, die man veränderten Familiensituation anpassen kann, wie beispielsweise beim Auszug von Kindern, wären interessant. Solche Angebote gibt es in Holligen noch nicht. Aus Sicht der älteren Menschen wiederum fehlen kleine, hindernisfreie Wohnungen. Unabhängig von der Konzeption und Grösse sollten die neuen Wohnungen im eher einkommensschwachen Holligen kostengünstig sein.

Der Vertreter der Quartierarbeit führt aus, dass sich das Quartier Holligen allgemein im Wandel befinde und unterschiedliche städtebauliche Projekte realisiert würden. Gleich mehrere städtebauliche Projekte werden Veränderungen für das Quartier mit sich bringen, von denen auch die ansässige Bevölkerung profitieren können sollte. Dies wäre der Fall, wenn wie oben beschrieben das bestehende Wohnungsangebot um Grosswohnungen und preiswerte Kleinwohnungen ergänzt werden könnte. Es wäre zudem wichtig, dass die neuen Wohnungen auch durch bereits Ansässige bezogen werden könnten. So wäre es wünschenswert, wenn ansässige Personen bei der Vermietung der neuen Wohnungen im Holliger vorrangig berücksichtigt würden. So könnten beispielsweise Quoten für eine gerechte Repräsentation im Vermietungsprozess sorgen. Auf diese Weise könne man den Ansässigen einerseits einen geeigneten Wohnraum bieten, während man andererseits verhindere, dass nur Zuzüger*innen im Holliger wohnen, die je nachdem keinen Bezug zum Quartier aufweisen.

Auch sei eine Zusammenarbeit der beiden Neubausiedlungen Holliger und Huebergass wünschenswert, um den Bewohnern und Bewohnerinnen einen möglichst langen Verbleib im Quartier zu ermöglichen. Die Wohnbaugenossenschaften verfügen über klare Bele-

- 26 gungskriterien für ihre Wohnungen, was bei Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung dazu führen kann, dass ein Umzug notwendig wird. Würden die beiden Neubausiedlungen den jeweiligen Mietern und Mieterinnen der anderen Siedlung auch einen unkomplizierten Umzug ermöglichen, würde dies zu einem flexibleren Wohnungsangebot für die Bewohner*innen beider Siedlungen führen.

Die Aussenraumgestaltung des Holligers soll aus Sicht der Befragten Durchlässigkeit und Offenheit hin zur direkten Nachbarschaft erzeugen. Auch wünschen sich die Quartiervertreter*innen möglichst viel öffentlich zugängliche Grünfläche, und sie würden sich darüber freuen, wenn die Gemeinschaftsräume im Holliger ab und zu für ausserordentliche Anlässe vom Quartier mitbenutzt werden dürften.

Auch das Gewerbe im Holliger soll aus Sicht der Quartiervertreter*innen Möglichkeiten für niederschwellige Begegnungen schaffen. Ein Café oder Bistro, aber auch ein Lebensmittelladen und eine Postagentur eigneten sich dafür. Eine Spielgruppe könnte die intergenerationellen Kontakte fördern.

Allgemein sollte das gewerbliche Angebot im Holliger gut auf die Bedürfnisse der Bewohner*innen abgestimmt sein. So wünscht sich die Vertreterin des Quartiervereins, dass sich die Bewohner*innen sowohl der Siedlung als auch des Quartiers einbringen könnten und die Vermietung der Gewerbeflächen nicht unter rein ökonomischen Gesichtspunkten erfolgen würde. Wichtig wäre vielmehr, dass das Gewerbe im Holliger das bestehende Angebot im Quartier ergänzen und nicht mit den bestehenden Geschäften und Angeboten konkurrieren würde. Schön wäre es auch, wenn die Gewerbeflächen im Holliger auch für ansässige Dienstleister*innen und kleingewerbliche Unternehmen offenständen.

Die Vertreterin des Alters- und Pflegeheims könnte sich des Weiteren vorstellen, Dienstleistungen im Holliger anzubieten, beispielsweise Mahlzeitenlieferung, Wohnungsreinigung oder Pflege. Auch sieht sie eine mögliche Zusammenarbeit darin, dass ältere Bewohner*innen des Holligers ins nahe gelegene Alters- und Pflegeheim kommen, um die Mahlzeiten einzunehmen. So könnte der Mahlzeitenlieferdienst bei der Zubereitung von Mahlzeiten entlastet werden.

Infobox zur Methodik

Im Frühjahr 2019 wurde unter Miteinbezug des Vereins Berner Gemeinwesenarbeit in den Räumlichkeiten des Quartierbüros Holligen eine Fokusgruppe mit ausgewählten Quartiervertretungen durchgeführt. Die Fokusgruppe setzte sich folgendermassen zusammen:

- Leiter*in Domicil Steigerhubel APH,
- Geschäftsleiter*in Quartierkommission QM3,
- Co-Präsident*in Familienverein Holligen,
- Vorstandsmitglied Quartierverein Holligen-Fischer-mättli,
- Quartiarbeiter*in Vereinigung Berner Gemeinwesenarbeit Vbg.

Die Fokusgruppe wurde anhand eines Interviewleitfadens geführt, aufgenommen und transkribiert, bevor sie inhaltsanalytisch ausgewertet wurde. Folgende Themen wurden von der Fokusgruppe behandelt:

- Welche Impulse soll der Holliger für das Quartier setzen?
- Für wen soll der Holliger Wohnungen anbieten?

- Wie gut fühlen sich die Quartiervertreter*innen über den Holliger informiert?
- Welche Themen lohnen sich und sind ergiebig genug, um sie in einer Begleitgruppe Quartier zu bearbeiten?
- Wie kann eine gute soziale Durchmischung auf dem Holliger entstehen? Welche Rolle könnte das Quartiers dabei spielen?
- Wie kann Generationenwohnen auf dem Holliger zustande kommen? Welche Bedeutung könnte dem Quartier dabei zukommen?
- Wie kann man auch ältere Leute aus dem Quartier motivieren, in den Holliger umzuziehen?
- Was wären die Aufgaben einer Siedlungsassistentin auf dem Holliger? Wäre eine Zusammenarbeit mit bestehenden Organisationen sinnvoll?

Die Ergebnisse wurden in einem Teilbericht zusammengefasst und den Teilnehmern* und Teilnehmerinnen zur Verfügung gestellt. So konnten sie Rückmeldungen und Feedback geben.

Dass der Holliger autoarm gestaltet werden soll und keinen Mehrverkehr verursachen soll, wird positiv bewertet. Mit Skepsis betrachten die Quartiervertreter*innen jedoch die geplante Buslinie mit Endstation beim Holliger. Im Quartier besteht bereits eine gute Anbindung an das ÖV-Netz. Eine neue Buslinie, die den Holliger direkt mit dem Zentrum

bzw. Bahnhof verbindet, könnte verhindern, dass sich Bewohnende des Holligers im Quartier aufhalten und sich mit ihm auseinandersetzen.

In der vorangehenden Abbildung werden die Erwartungen der Quartiervertreterinnen an den Holliger zusammengefasst.

Erwartungen des Quartiers an den Holliger



- 28 Die Zusammenarbeit der Bauträger auf dem Holliger wird durch den gemeinsamen Wunsch geprägt, die Siedlung so zu konzipieren, dass ein gemeinschaftliches Zusammenleben der Generationen gefördert wird. Die Vertretungen des Quartiers wurden um eine Einschätzung dieses Vorhabens gebeten. Dazu wurden den Verantwortlichen die folgenden Fragen gestellt:
- Wie nehmen Sie die Chancen für ein gelungenes Generationenwohnen im Holliger wahr?
 - Welche Hürden können Ihrer Meinung nach die Realisierung dieses Konzepts behindern?

Generationenwohnen im Holliger: förderliche und hinderliche Faktoren

Die Quartierarbeit erachtet die Idee des generationenübergreifenden Wohnens als spannend und mit Blick auf die demografische Entwicklung im Stadtteil III als zukunftsweisend. Auch die Vertretung des Alters- und Pflegeheims spricht sich für engere generationenübergreifende, nachbarschaftliche Vernetzungen aus. Nachbarschaftshilfe könnte beispielsweise gewisse Bedarfslagen auffangen und ein «Ageing in Place» ermöglichen. Ein einladender Aussenraum, wo man verweilen und dem Treiben zusehen kann, könne zudem einer Isolation im höheren Alter entgegenwirken. Momentan ergeben sich gut durchmischte Wohnhäuser im Quartier eher zufällig. Viele Begegnungsorte, wo ein Zusammenleben stattfinden könnte, gibt es aus Sicht der Quartierarbeit nicht. Solche Aspekte sollten aus Sicht der Befragten mit dem Holliger und den kommenden Bauprojekten bewusst angegangen werden.

Risiken für ein funktionierendes Generationenwohnen sehen die Befragten in der Personenabhängigkeit von Beziehungen und Engagement in der Nachbarschaft. Wiederholt wird Skepsis geäussert, ob Leute in den Holliger ziehen werden, die sich sozial engagieren möchten. Manche seien wahrscheinlich einfach auf der Suche nach günstigem Wohnraum, möchten ansonsten aber in Ruhe gelassen werden. Dies sehe man auch am Beispiel der bestehenden Bevölkerung: Während die einen sich für eine lebendige Nachbarschaft einsetzen, zögen die anderen ihre Ruhe vor. Bereitschaft zum Engagement könne bei der Wohnungsvergabe vorgepielt werden, wenn dies offiziell erwünscht sei – auch ohne dass ernsthafte Absichten dahinterständen. Wie könne dies schlussendlich überprüft werden? Zudem wird infrage gestellt, wie gross die Bereitschaft zum Umzug insbesondere bei älteren Menschen sei. Die Wohnung zu verlassen, in der man Jahrzehnte gewohnt habe, sei für niemanden einfach. Zudem müsse die neue Wohnung bezahlbar sein. Möglicherweise müssten gewisse Hilfestellungen für den Umzug zur Verfügung stehen.

In der Fokusgruppe wurde auch diskutiert, mithilfe welcher Massnahmen Generationenwohnen im Holliger gefördert werden könnte. Ein Überblick über diese Massnahmen sowie das grundlegende Verständnis

darüber, was Generationenwohnen aus Sicht eines umgebenden Quartiers für einen Mehrwert stiften könnte, kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Eine notwendige Bedingung für ein gelingendes Generationenwohnen ist in den Augen der Befragten der Wohnungsmix. Ein solcher Mix soll günstigen und hindernisfreien Wohnraum, insbesondere für Familien und ältere Menschen, gewährleisten. Clusterwohnungen könnten aus Sicht des Familienvereins dazu beitragen, trotz Veränderungen der Familienstruktur in Holligen zu bleiben. Auch (zumietbare) Gästezimmer für Besucher*innen werden erwähnt.

Damit auch ältere Menschen in die Neubausiedlung ziehen, wäre aus Sicht der Quartiervertretungen eine gute Kommunikation wichtig. So könnte man gezielt auf die Vorzüge des neuen Holliger-Wohnangebots hinweisen (Verbleib im Quartier, niederschwellige Kontakte, Hindernisfreiheit, allfällige Serviceleistungen). Die Vertreterin des Alters- und Pflegeheims weist mit Blick auf ältere Menschen darauf hin, dass Anbieter aus dem Quartier Serviceleistungen im Holliger anbieten könnten (Ansprechperson, Notrufknopf, Mahlzeiten[-dienst], Reinigung, Pflege).

Als zentrale Voraussetzungen erachten die Quartiervertreter*innen zudem niederschwellige Möglichkeiten für soziale Begegnungen. Diese können aus ihrer Sicht durch die angesprochene Ausgestaltung des Aussenraums (offen, durchlässig, Sitzgelegenheiten, Grünflächen, Spielplatz) und des Gewerbes erreicht werden. Das Gewerbe soll sich an den Bedürfnissen der Bewohnenden und des Quartiers orientieren. Gefragt sind ein Bistro, ein Lädeli, eine Spielgruppe etc. Das Angebot und die Ausstattung der Gemeinschaftsräume könnten ebenfalls eine verbindende Wirkung entwickeln. So könnte man zum Beispiel gemeinsam kochen und/oder essen.

Auch im Betrieb müsse man Generationenwohnen gezielt fördern – darüber sind sich mehrere Quartiervertreter*innen einig. So könnte man bereits bei der Vermietung darauf hinweisen, dass soziales Engagement erwartet wird. Im Vermietungsreglement liessen sich entsprechende Bedingungen und Regelungen aufstellen. Der Vertreter der Quartierarbeit spricht sich dafür aus, dass ein entsprechendes Engagement auch aktiv überprüft und eingefordert werden kann. Grundsätzlich könnte eine Moderation des Zusammenlebens das Generationenwohnen auf dem Holliger fördern. Eine Siedlungsassistenz sowie eine zentrale Anlaufstelle (Info-Desk/Concierge-Dienst) könnten sich eignen, um Aktivitäten und Nachbarschaftshilfe zu koordinieren und zu vermitteln, so die Befragten. Diesbezüglich fände die Quartierarbeit eine Zusammenarbeit mit der Genossenschaft «Wir sind Stadtgarten», die die Siedlung Huebergass realisiert, sinnvoll.

Alle zur Fokusgruppe eingeladenen Quartiervertretungen wünschen sich Möglichkeiten der Mitwirkung in der Planung und im Betrieb des Holligers. Bezüglich

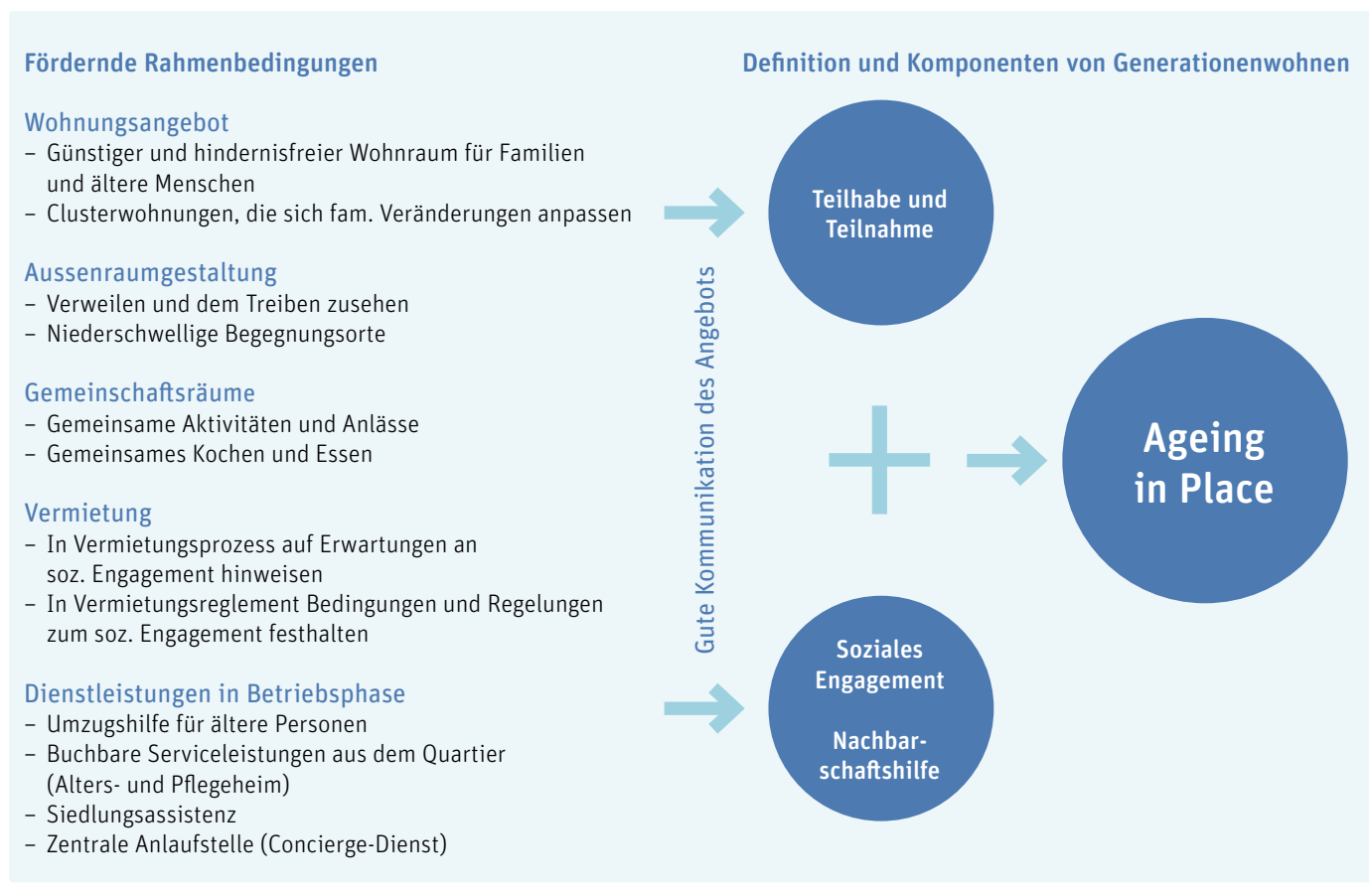
der Planungsphase hoffen sie, Bedürfnisse aus dem Quartier einbringen zu können, beispielsweise bei der Gestaltung des Wohnungsangebots, der Gewerbeflächen oder des Aussenraums. Auch bei der Vergabe und Nutzung der Gemeinschaftsräume im Holliger möchten sie ihre Anliegen mit dem Ziel einbringen, einen Mehrwert für das gesamte Quartier entwickeln zu können. Der Vertreter der Quartierarbeit spricht hinsichtlich der Gewerbeflächen und der Gemeinschaftsräume von «integraler Entwicklung», die nicht nur professionelle Perspektiven, sondern auch die Quartierbevölkerung einbeziehe. Die Begleitgruppe Quartier könnte ein geeignetes Gefäß für eine entsprechende Mitwirkung bieten.

Auch in der Betriebsphase sehen die Befragten Potenzial für eine Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Organisationen des Quartiers. So könnte sich die Vertretung des Alters- und Pflegeheims eine umfassendere Vernetzung der Unterstützungs-

und Pflegeangebote im Quartier vorstellen. Die geplanten Gemeinschaftsräume im Holliger könnten durch quartierübergreifende Anlässe zusätzlich belebt werden und einen Begegnungsort für das gesamte Quartier schaffen.

Wenn die Erwartungen des Quartiers in Bezug auf den zukünftigen Wohnungsmix im Holliger, den Vermietungskriterien und Praktiken der Wohnungsvergabe, der Ausgestaltung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Gewerbefläche und Aussenraum sowie durch Möglichkeiten zur Mitwirkung einbezogen würden, könnte die Verbundenheit der Bewohner*innen mit dem Quartier aus Sicht der Befragten gefördert werden. Dies ist in den Augen der Quartiervertretung ein wesentliches Element zur gelungenen Integration der Neubausiedlung ins bestehende Quartier.

Generationenwohnen und seine Rahmenbedingungen im Holliger aus Sicht der Quartiervertretungen



Zum Mehrwert einer integrativen Quartierentwicklung

Interview mit Jörg Rothhaupt, Vereinigung Berner Quartierarbeit



Was verstehen Sie unter dem Begriff «integrative Quartierentwicklung»? Was gehört dazu?

Jörg Rothhaupt: Mit einem integralen Ansatz in der Quartierentwicklung verbessert sich das Zusammenspiel verschiedener Disziplinen und Handlungsebenen. Dadurch können Zielkonflikte und Widerstände im Entwicklungsprozess frühzeitig erkannt und angegangen werden. Auch Synergien können besser genutzt werden. Zu den wesentlichen Aspekten gehören neben der interdisziplinären und ganzheitlichen Herangehensweise ein frühzeitig angelegter und moderierter Mitwirkungsprozess, der parallel zur Planung läuft. Die Nutzung lebensweltlicher Erfahrungen im Sinne eines alltagsnahen Expertenwissens lokaler Akteure ist unerlässlich und Voraussetzung für einen quartierverträglichen und integrativen Entwicklungsprozess.

Wie lässt sich gerade eine Neubausiedlung wie der Holliger in ein bestehendes Quartier integrieren?

Eine proaktive Kommunikation und ein spürbares Interesse der Bauträgerschaft am bestehenden Quartier ist sicher wichtig. Die WBG Warmbächli hat dies in Zusammenarbeit mit der Gesamtplanung Holliger bisher sehr gut gelöst. Es gab regelmässige Infoanlässe, verbunden mit einem Nachbarschafts-Apéro vor Ort, und Berichte in den lokalen Medien. Dank einer informativen Website und einer Webcam lassen sich die baulichen Entwicklungen von zu Hause aus mitverfolgen.

Wie in den Leitideen der Siedlung Holliger sehr treffend beschrieben, wird eine Durchlässigkeit und Einfügung in die bestehende Nachbarschaft angestrebt. Dazu wird eine enge Zusammenarbeit mit Quartierorganisationen gesucht. Mit der Bildung der Begleitgruppe Holliger mit Quartiervertretenden wurde dazu eine konkrete Massnahme zur Umsetzung lanciert. Die Planenden können so frühzeitig über ihre Vorhaben informieren und erhalten direkte Rückmeldungen sowie lokales Wissen zu ihren anstehenden Entscheidungen.

Die Begleitgruppe zeigte insbesondere Interesse bei den geplanten öffentlichen Angeboten und der Ausgestaltung der Übergänge ins angrenzende Quartier. Bei der Planung neuer soziokultureller, gastronomischer und gewerblicher Angebote kann auf diese Weise nach Bedarfseinschätzungen im Quartier in der Begleitgruppe erfragt werden. So besteht die Möglichkeit, gewisse Angebots- und Versorgungslücken zu schliessen, um nicht konkurrenzierend auf Bestehendes zu wirken.

Welcher Mehrwert entsteht durch eine integrative Quartierentwicklung für die Stadt?

Mit der Sensibilisierung für Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele und den gestiegenen Anforderungen an Wohn- und Gewerbestandorte wird die nachhaltige und integrative Entwicklung von Arealen immer bedeutsamer. In der Diskussion über die soziale und funktionale Nutzungsmischung rückt auch die Produktionsrückkehr in die Stadt vermehrt ins Blickfeld der Arealentwicklungen. Im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) legt die Stadt Bern die Basis für ihre Quartier- und Arealentwicklungen und spricht dabei von «Chantierbildungen». Die örtliche Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten sowie die vermehrte Produktion und Nahversorgung im Quartier wirkt sich auf die gesamte Lebensqualität in der Stadt aus.

Welche Chancen bieten Neubauprojekte für bestehende Quartiere?

Ein Quartier kann vor allem profitieren, wenn mit neuem Wohnraum auch ergänzende, bedarfsbasierte Angebote geschaffen werden. Wenn neue Bewohner*innen ins Quartier ziehen, kommt auch neues Humankapital und zusätzliche Kaufkraft ins Quartier, von dem Vereine und das Gewerbe profitieren können.

Und was sind Herausforderungen? Worauf sollte man achten?

Neben der Aufwertung verbleibender Freiräume sollte man auch auf einen quartierverträglichen Mehrverkehr achten. Auflagen für eine autoarme Siedlung und eine gute ÖV-Anbindung sind dafür hilfreich. Auch eine entsprechende Schulraumplanung und die Lancierung familienexterner Kinderbetreuungsmöglichkeiten sollten frühzeitig eingeplant werden.

Integrationsfördernd für eine neue Siedlung ist auch die Berücksichtigung der sozioökonomischen Kompatibilität im Quartier, nicht zuletzt auch, um die Gefahr der Verdrängung zu verringern. Erneuerungen im Wohnungsbau oder in Infrastrukturen bewirken früher oder später einen Aufwertungsdruck auf das angrenzende Quartier. Jede Aufwertung hat bekanntlich auch ihre Schattenseiten. In Bern wurden abfedernde Massnahmen ergriffen, etwa mit dem wohnpolitisch erkämpften, vergünstigten Wohnungsanteil von einem Drittel bei Neubausiedlungen oder dem vermehrten Zukauf städtischen Wohnraums. Und wenn bei der Wohnungsvergabe in Neubausiedlungen auch Quartierbewohnende berücksichtigt werden, ist das von Beginn an förderlich für die Integration der Siedlung ins Quartier.

Wie sieht es spezifisch mit dem Holliger aus?

Mit dem Holliger entsteht ein komplett neuer, städtebaulich verdichteter Wohn- und Arbeitsort mit einer Vielzahl neuer Quartierbewohnenden im Quartier Holligen. Das Areal war seit den Fünfzigerjahren der Standort für die Kehrichtverbrennung aus der ganzen Region. Für das angrenzende Wohn- und Gewerbegebiet kommt es nun zu einer Gebietsaufwertung mit deutlich weniger Immissionen. Wie sich diese Veränderungen auf die umliegenden Liegenschaften auswirken werden, wird sich weisen. Die Stadt Bern hat unlängst zwei unmittelbar angrenzende Wohngebäude in ihr Portfolio übernommen. Auf den angrenzenden Erschliessungsstrassen sind Tempo-30-Zonen vorgesehen und die Schulraumerweiterung in Holligen ist ebenfalls in Planung.

Welchen Zusammenhang sehen Sie zwischen integrativer Quartierentwicklung und Generationenwohnen?

Mit den verabschiedeten Leitziele der Siedlung Holliger besteht ein Bekenntnis, die Siedlung nach integrativen Grundsätzen zu entwickeln. Die Teilnahme am Begleitforschungsprojekt «Generationenwohnen Holliger», das als Kooperationsprojekt zwischen den Wohnbaugenossenschaften Schweiz, der Berner Fachhochschule, dem Förderverein Generationenwohnen und weiteren Kooperationspartnern aus dem Quartier aufgezogen ist, bekräftigt die integrative Haltung, die Siedlung interdisziplinär im Dialog und unter Berücksichtigung unterschiedlicher Erkenntnisse zu entwickeln, damit von Anfang an neuer Wohnraum für alle Generationen entsteht.

Jörg Rothaupt ist Quartierarbeiter im Stadtteil 3, Bern.



32 Generationenwohnen – eine konzeptionell offene Rahmung der Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen Bauträgern

Welche Aufgaben gemeinsam angegangen werden und welche Aufgaben und Probleme die Bauträger individuell lösen, ist nicht von Anfang an vorgegeben und muss immer wieder neu ausgehandelt werden. Wichtig sind eine offene Kommunikation und ein guter Informationsfluss zwischen den verschiedenen Bauträgern.

Zusammenfassung

- Die sechs Bauträger weisen eine sehr heterogene Organisationsstruktur und damit zusammenhängende «unterschiedliche Kulturen» auf. Ihre enge Zusammenarbeit unter dem Dach der ISGH bietet eine grundlegende Basis für die Besonderheit des Holligers.
- Trotz der heterogenen Zusammensetzung der Bauträger wird die Zusammenarbeit als positiv erlebt.
- Die ISGH steht für eine lernende Organisation, die sich zuerst zusammenfinden und dann einen erfolgreichen modus operandi erarbeiten muss.
- Generationenwohnen wird nicht nur als inhaltliches Konzept für die Lebens- und Wohnform im Holliger verwendet, sondern die Bauträger benutzen diesen Ausdruck auch als Dachbegriff, um ihre Zusammenarbeit zu steuern und eine gemeinsame Vision der neuen Siedlung Holliger zu entwickeln und zu realisieren.

Die enge Zusammenarbeit der sechs autonomen Bauträger unter dem Dach der ISGH bildet die Basis für die Besonderheit der gemeinsamen Arealentwicklung der Neubausiedlung Holliger. Die sechs Bauträger weisen eine sehr heterogene Organisationsstruktur auf. Diese Strukturen reichen von alten, grossen Berner Unternehmer- und Verwaltungsgenossenschaften (Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, FAMBA Genossenschaft, Baugenossenschaft Aare Bern) über die gemeinnützig orientierte npg AG für nachhaltiges Bauen bis hin zu Mietergenossenschaften (Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern [EGB], Wohnbaugenossenschaft Warmbächli).

Zudem verfügen die sechs Bauträger gemäss eigenen Angaben über unterschiedliche «Kulturen», die in Zusammenhang mit ihrer jeweiligen Organisationsstruktur stehen und auch ideologisch begründet sind.

Diese beiden Voraussetzungen bestimmten die Zusammenarbeit zwischen den Bauträgern in der Anfangsphase des Neubauprojekts.

Bei einer vergleichsweise heterogenen Zusammensetzung von Bauträgern stellt sich die Frage, wie der Schlüssel zu einer guten Zusammenarbeit aussehen soll.

Der Schlüssel zu einer gelungenen Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit zwischen den Bauträgern wurde mit Ausnahme ein paar weniger kritischer Bemerkungen als positiv beschrieben. Adjektive wie wohlwollend, kollegial und freundschaftlich, offen und informativ, kompromissbereit und lösungsorientiert wurden mehrfach verwendet, um die Arbeit und Form der Zusammenarbeit in Worte zu fassen.

Obwohl die Zusammenarbeit grundsätzlich als positiv und bereichernd erlebt wurde, war der Weg der Kooperation auch von vielen Diskussionen und Aushandlungsprozessen begleitet. Dies zeigt das nachfolgende Zitat mit einem Vertreter bzw. einer Vertreterin eines Bauträgers auf:

Interviewerin: Wie sieht es mit den Visionen der anderen Bauträger aus? Unterscheiden sich beispielsweise Ihre Visionen von denen der anderen?

Bauträger: Also im Grundsatz nicht. In der Detailausgestaltung je nachdem sehr. Wir sind sechs unterschiedliche Bauträger. Bei uns gibt es unterschiedliche Organisationsformen und ein anderes Denken vom Zusammenleben. Aber was die Siedlung betrifft, sind es eigentlich dieselben Inhalte. Aber die einzelnen Genossenschaften funktionieren recht unterschiedlich. Das ist am Anfang beim Zusammenfinden so ein wenig, so ein «Ja, geht das wohl?». Und dort haben wir eigentlich sehr gute Erfahrungen gemacht. Es muss einfach jeder so ein

Informationen zum methodischen Vorgehen

- Zwischen Mitte Mai und Anfang Juli 2018 wurden Vertreter*innen der sechs Bauträger, welche den Holliger erstellen und bewirtschaften werden, sowie der Präsident der ISGH (Infrastrukturgenossenschaft Holliger) zu ihren Visionen für die Neubausiedlung befragt.
- Die leitfadengestützten Interviews wurden digital aufgenommen und vollständig transkribiert.
- In Zusammenspiel von deduktiver und induktiver Kategorienbildung wurde ein inhaltsanalytisches Kategoriensystem gebildet, mit dessen Hilfe die Interviews kodiert wurden.
- Aus der Interpretation der Ergebnisse ist ein Stimmungsbild entstanden, das im April 2019 zuhänden der Bauträger veröffentlicht wurde.



wenig die Diskussionen federn lassen, und bis jetzt haben wir immer gemeinsame Wege gefunden, die sich bewähren. Also wir haben eigentlich noch nie einen offenen Konflikt gehabt. Das ist eigentlich immer sehr gut gegangen in der Diskussion. (Bauträger 3)

In der Analyse der Interviews hat sich gezeigt, dass sich diese Aushandlungsprozesse, gemeint ist die Suche nach dem Konsens, um gegensätzliche Pole wie Autonomie versus Gemeinschaftlichkeit, und um Progressivität versus Konservativität drehen. Diese Prozesse waren von einem kontinuierlichen Streben nach Ausgleich und Kompromissen zwischen den Bauträgern geprägt. Die ISGH wurde als lernende Organisation beschrieben, die sich zuerst zusammenfinden musste, um dann einen erfolgreichen *modus operandi* zu erarbeiten.

Folgende Grundregeln der Kooperation haben sich im Laufe der Zusammenarbeit zwischen den Bauträgern herausgebildet:

- Autonomie innerhalb eines gemeinsamen Prozesses zulassen,
- den Dialog suchen,
- Kompromissbereitschaft zeigen,
- gegenseitigen Informationsfluss und Transparenz gewähren,
- ein Gleichgewicht zwischen Progressivität und Konservativität finden,
- ein gutes Argumentarium bereithalten,
- Zweckverbundenheit akzeptieren,
- eine lernende Organisation zu werden.

Die sechs Bauträger sehen zwar, dass sie in der ISGH zusammengefasst sind, doch handeln sie gleichzeitig auch unabhängig voneinander. Das erkennt man daran, dass sie sechs eigenständige Baurechtsverträge mit der Stadt als Bauherr eingegangen sind:

Wir sind eigentlich nicht abhängig voneinander in dem Sinn. Also, wir sind zusammengefasst in der Infrastrukturgenossenschaft, aber haben eigentlich sechs Baurechtsverträge mit der Stadt, die individuell aufgelöst und angepasst werden können, sollte das nötig sein. (Bauträger 1)

In Bezug auf viele Themen basiert die Zusammenarbeit der Bauträger auf Freiwilligkeit. Dies gilt insbesondere für die Themen, die sich auf Visionen des Zusammenlebens wie das Generationenwohnen im Holliger beziehen. Welche Aufgaben gemeinsam angegangen werden und welche Aufgaben und Probleme die Bauträger individuell lösen, ist daher nicht von Anfang an vorgegeben und muss immer wieder zwischen ihnen ausgehandelt werden. Grundsätzlich finden die Bauträger es wichtig, dass sie ihre Autonomie und Identität beibehalten können, denn sie sehen die Stärke ihrer gemeinsamen Überbauung ja darin, dass sie eine unterschiedliche Zielgruppe ansprechen und auch eine unterschiedliche betriebliche Kultur aufweisen. Dass alle Bauträger ihre Eigenheit beibehalten dürfen – darüber herrschte Einigkeit. Dies verdeutlicht einer der Bauträger folgendermassen: *Ich kann nicht meinen, wenn ich ein Baufeld habe, kann ich jetzt das System «Bauträger X» über alle sechs Bauträger stülpen. (Bauträger 1)*

34 Allerdings stehen sich einige Bauträger näher als andere, weisen eine teils langjährige gemeinsame Geschichte der Zusammenarbeit bei anderen Projekten auf, haben eine vergleichbare Organisations- und Entscheidungsstruktur oder weisen generell ein ähnliches Verständnis des Wohnbaus auf. Andere Bauträger haben grössere Differenzen zueinander, und zwar in Bezug auf die Organisationsstruktur, die bauliche Erfahrung, das ideologische Gedankengut und den Wunsch nach Progressivität im Wohnungsbau. So führte eine Vertreterin bzw. ein Vertreter eines Bauträgers scherzend aus:

Ja, ich würde halt auch sagen, es sind halt auch verschiedene Kulturen, die zusammentreffen, und wie es überall ist, gell, muss man schauen, wie man da miteinander zu Rande kommt, wenn verschiedene Kulturen aufeinandertreffen. Und ja, es ist – also, ich denke zwischen Bauträger 1 und uns, das ist wahrscheinlich so ein bisschen wie Tag und Nacht, und [lachend] jetzt sind wir einfach Nachbarn, aber gut, auf den Tag kommt die Nacht, und auf die Nacht kommt der Tag oder wie auch immer [lacht]. (Bauträger 6)

Trotz teils recht grosser «kultureller Unterschiede» wurde in den Arbeitsgruppen kollegial gearbeitet und freundschaftlich miteinander umgegangen. Dies war das Resultat eines Prozesses – die Vertreter*innen der Bauträger konnten aufgrund ihrer positiven Erfahrungen mit der gegenseitigen Zusammenarbeit Schritt für Schritt Vertrauen aufbauen:

Bauträger: Also, wenn man zusammenarbeitet, gibt es auch Vertrauen, und dann merkt man auch, es liegt immer wie mehr drin.

Interviewer: Es ist ja wie auch eine Frage vom Prozess gewesen, dass es das Vertrauen auch so nach vorne stellt?

Bauträger: Ja, aber es, auch wenn man das erste Mal am Tisch sitzt und es sind verschiedene Exponenten, die recht unterschiedlich sind als Menschen und von den Wertvorstellungen, und wenn man dann zusammenwächst und sich kennenlernt und redet, dann gehen einfach viel mehr Türen auf. Darum glaube ich, ist das Vertrauen wichtig, Wertschätzung vermitteln, ein achtsamer Umgang miteinander. Es ist auf der einen Seite plakativ, aber ist eigentlich zentral für das man das Fünfi grade lassen kann. Und Sachen zusammen anstösst. Darum finde ich es zentral, wenn man es ausgeprägt hat, dass sich die Bauträger begegnen und so ein bisschen Ziele definieren. Auf dem Papier sind die immer gut, aber dann geht es darum, dass man Menschen kennenlernen muss und Vertrauen haben, und erst dann funktioniert's. Unterschriebene Ziele ohne Vertrauen funktionieren nicht, weil – die müssen dann durchgesetzt werden und das ist schon falsch. Wir dürfen es zusammen machen. (Bauträger 3)

Wichtig war, dass die Bauträger sich auch bei anfänglichen Unstimmigkeiten und Meinungsunterschieden nicht aus dem gemeinsamen Dialog zurückzogen,

sondern gemeinsam nach Lösungen suchten:

Wenn man sich nicht committen kann, gemeinsam mit sechsen, dann ist man da auch am falschen Ort. Natürlich gibt es auch mal Diskussionen: «Eigentlich könnte man so oder da zwei Meter, und du hast vier und wieso?» Aber eigentlich sucht man miteinander eine Lösung. Keiner dreht sich dann einfach weg und sagt «Ich mach es so und ihr macht halt, was ihr wollt!». Dann wäre man, glaube ich, auch am falschen Ort in diesem Zusammenschluss. (Bauträger 2)

Die Bauträger sahen sich im Holliger-Projekt also mit einem teils doch recht herausfordernden Austausch zwischen «Pragmatismus und neuer Welt auf tun» (Bauträger 3) konfrontiert, oder, wie ein anderer Interviewpartner dies formuliert, zwischen Konservativität und Progressivität. Dies war für alle Seiten eine Herausforderung, aber teils auch in einem positiven Sinn, wie ein weiterer Bauträger rückblickend erkennt: *Teils war es auch herausfordernd, aber in einem guten Sinn. Man musste immer ein Argumentarium haben, immer auch parat sein. (Bauträger 2)*

Im Dialog der Bauträger sei es zudem sehr wichtig gewesen, offen miteinander zu kommunizieren und einen guten Informationsfluss herzustellen. Es sei wichtig gewesen, dass man «weiss, was die anderen machen, dass man à jour sei» (Bauträger 2). Dies sei insbesondere dann wichtig gewesen, wenn die einzelnen Bauträger autonome Pläne verfolgt hätten, sodass die einzelnen Pläne dennoch aufeinander abgestimmt werden konnten und nicht zu negativen Konsequenzen für einen der anderen Bauträger oder die Gesamtsiedlung geführt habe.

Für die Kooperation zwischen den verschiedenen Bauträgern wurden also weder Regeln besprochen, noch gab es einen vorgegebenen Rahmen. Die Regeln und Funktionsweise ihrer Zusammenarbeit haben die Bauträger zuerst miteinander erarbeiten müssen. Was funktioniert und welche Situationen und Vorgehensweise vermieden werden müssen, wurde erst im Laufe der Kooperation herausgefunden und verinnerlicht. Generationenwohnen wird daher von den Bauträgern nicht nur als inhaltliches Konzept für die Lebens- und Wohnform verwendet, die im Holliger verwirklicht werden soll, sondern sie verwenden den Terminus auch als vergemeinschaftenden/identitätsstiftenden Dachbegriff, um ihre Zusammenarbeit auf der Basis ihrer unterschiedlichen «Kulturen» zu steuern und eine gemeinsame Vision des Holliger-Projekts zu entwickeln und realisieren.

Die Rolle der ISGH und ihres Verwaltungspräsidenten für die Kooperation

Eine wichtige Rolle innerhalb der ISGH nimmt deren Verwaltungspräsident ein – auch in Bezug auf die Kooperation der Bauträger. Er selbst und die Vertreter*innen der Bauträger weisen darauf hin, dass

seine Arbeit auch durch viele soziale Aspekte geprägt ist. Diese gilt der Moderation der Zusammenarbeit der Bauträger.

Dies sind zusammengefasst:

- Teambildung – Zusammenfinden der Bauträger unterstützen (Anfangsphase),
- Kontinuität während des Prozesses gewähren (Informationsverlust über den langjährigen Planungsprozess hinweg vermeiden),
- Informationsfluss zwischen den Bauträgern gewähren,
- Aushandlungsprozesse steuern, um
 - Raum für Diskussionen und Aushandlungsprozesse lassen,
 - wenn nötig Ausgleich zwischen den Bauträgern zu schaffen,
 - offene Konflikte zu verhindern bzw. dazu zu ermuntern, gemeinsame Lösungen zu erarbeiten.

Beim Holliger-Projekt handelt es sich um einen vergleichsweise komplexen und langwierigen Planungsprozess, nicht zuletzt aufgrund der Zusammenarbeit der sechs Bauträger und der Inbetriebnahme der einzelnen Gebäude in Etappen. Ein Interviewpartner weist besonders darauf hin, dass innerhalb der ISGH mindestens eine Person vorhanden war, die für die notwendige Kontinuität über die Zeit hinweg gesorgt hat:

Es gibt ein paar Sachen, die ich schon wichtig finde. Kontinuität ist etwas ganz Wichtiges. Also, ich bin jetzt dort seit etwa sechs Jahren dabei, sieben Jahren, und habe dadurch, wenn irgendetwas auftaucht, wie zum Beispiel die Geschichte mit dem Stadtbach, dann weiss ich, nein darüber haben wir doch damals schon gesprochen, und kann das Zeug nachschauen gehen und sagen, nein eigentlich, und kann beispielsweise der Stadt gegenüber sagen, abgemacht ist das und das, und so. Also, dass es Personen gibt oder Personengruppen, die die Prozesse über lange Zeit hinweg begleiten. Das ist wichtig. (Vertreter der ISGH)

Dass der Informationsfluss nicht nur über die Zeit hinweg fließt, sondern auch von Bauträger zu Bauträger gewährleistet ist, ist gerade vor dem Hintergrund der Autonomieansprüche der Bauträger bei gleichzeitigem Willen zur Koordination von grosser Bedeutung. Idealerweise übernimmt der Verwaltungspräsident selbst die Rolle des Vermittlers. Vorstellbar ist es aber auch, dass andere Personen dafür sorgen, dass Informationen über den Planungsprozess im Gedächtnis bleiben und nicht verloren gehen, weil eventuelle Doppelpurigkeiten so vermieden werden. Die Mehrfachrolle des Präsidenten als Moderator und Architekt kann auch kritisch betrachtet werden:

Und was man auch noch erwähnen kann, ist das ganze Thema Prozessmoderation von diesem Prozess, das jetzt der Verwaltungspräsident macht, der aber natürlich in einer Mehrfachrolle ist. Er ist Präsident, er macht Moderation, und er macht auch viel inhaltlich, weil er ein extrem guter Fachmann ist. Und ich finde, jetzt ganz

unabhängig von seiner Person, würde es mehr Sinn machen, jemanden zu haben, der nur Prozessmoderation macht, und jemanden, der inhaltlich arbeitet. (Vertreter der AG GW)

Besonders wichtig scheint auch, dass den Planungsprozess betreffende Informationen allen zugänglich gemacht werden. Fehlende Absprachen und Alleingänge können nicht nur zu Unstimmigkeiten führen, sondern können auch negative finanzielle Auswirkungen haben:

Ja, die Zusammenarbeit ist konstruktiv und offen. Zumindest der Prozess, der im Gemeinsamen geschieht. Es gibt natürlich nachher auch immer – wie soll ich sagen? – die sind autonom, und die machen ihr Zeug, und zum Teil muss man dann schauen, dass genügend Informationen quer fließen. Also, das ist jetzt wieder ein wenig eine technische Geschichte, aber es gibt so eine Plattform, auf die die Dokumente hochgeladen werden. Und je nachdem sind sie nur für die Verwaltung zugänglich, oder eben für alle Planenden, wenn es Sachen sind, die von allgemeinem Interesse sind. Also die technische Umsetzung dieser Offenheit. Und es wird dann jetzt auch noch ein paar bautechnische Bewährungsproben geben. Jetzt kommen da dann die Teams, also die Architekten arbeiten ja schon lange, aber jetzt kommen die, die Realisierer: «Wo steht der Kran von X, und wo können wir hineinfahren?» «Ja, wenn ihr hier seid, dann können wir ja nicht!» Also solche Geschichten, je nachdem ist es ja auch mit Geld verbunden. Wenn einer einen Umweg machen muss, um zu seiner Sache zu kommen, damit der andere auch kann – ja, das wird auf alle Fälle Diskussionen geben, damit muss man konstruktiv umgehen, und Offenheit, ja, ist wichtig. (Vertreter der ISGH)

Gemeinsame Lösungen miteinander zu erarbeiten, offene Diskussionen zu fördern und dafür zu sorgen, dass die Aushandlungsprozesse nicht immer zum Nachteil derselben Parteien ausgehen – diese Aufgaben können auch als Teil des Aufgabenprofils des Verwaltungspräsidenten der ISGH betrachtet werden.

Schwierigkeiten bei der Kooperation

Das vorliegende Kapitel widmet sich der Frage, inwiefern die Bauträger bei der Planung von Generationenwohnen mit Schwierigkeiten konfrontiert waren. Angesichts der Voraussetzung, dass die Holliger-Siedlung von sechs verschiedenen aufgestellten Bauträgern zusammen realisiert wird, liegt die Annahme nicht fern, dass auch Herausforderungen, zum Beispiel die Frage, wie man einen Konsens finden kann, auftauchen würden. Auf die Frage hin, ob es denn auch Schwierigkeiten bei der Planung geben würde, meinte einer der Vertreter der ISGH:

Eigentlich erstaunlicherweise bis jetzt praktisch nicht. Das war wirklich ein Prozess, der auf Berndeutsch «wie dürfen Anke» ging. Wenn man bedenkt, wie verschiedene Player – hängt vielleicht auch ein bisschen damit zusammen, dass es halt trotzdem immer noch weit weg ist, und

36 *dass die ganz konkreten Fragen erst später auf den Tisch kommen. Jetzt haben wir die Strukturen geklärt, aber wenn man dann sagt «Darf man im Hof Feuer machen, oder ist das verboten?» und wenn ja – wer sagt, ob man darf oder nicht?, also ganz konkret, dort könnte es nachher schon noch Diskussionen geben. (Vertreter der ISGH)*

Ich hoffe natürlich, dass die Entwicklungen weitergehen und dass man das gemeinsam weiterentwickeln will und wird und dass es nicht plötzlich zu Blockaden kommt zwischen den Bauträgern. Das ist nicht garantiert, dass diese Zusammenarbeit gut bleibt, auch in den Betrieb hinein, aber mittlerweile sind die Voraussetzungen hierfür sicher gut. (Vertreter der AG GW)

Dass es bei der Zusammenarbeit von Bauträgern mit unterschiedlicher Kultur zu Diskussionen kommen kann – davon sind die Bauträger eigentlich ausgegangen. Die Zusammenarbeit sei zwar insgesamt recht harmonisch verlaufen, doch gibt der Interviewpartner auch zu verstehen, dass trotz gemeinsamer übergeordneter Stossrichtung etliche Fragen zur Finanzierung und zur konkreten Umsetzung bestimmter Massnahmen und Wünsche zu Diskussionen geführt haben. Bezüglich der Finanzen sei es gemäss Bauträger 5 wichtig, dass nicht alle Finanzen von Anfang an verplant werden, sondern dass Reserven zurückgestellt werden. Auch musste immer wieder ausgehandelt werden, welche Ideen finanziell tatsächlich umgesetzt werden konnten, und wann aufgrund des Anspruchs, kostengünstigen Wohnraum bereitzustellen, verzichtet werden musste. Insbesondere bei Anliegen, die von einer Minderheit der Bauträger vorgeschlagen wurden, konnte es schwierig werden, weil die ISGH grundsätzlich nicht durch Mehrheitsentscheide über die einzelnen Bauträger bestimmen wollte, sondern gemäss dem Prinzip der Konsensfindung und des Sich-Entgegenkommens Entscheide fällen wollte. Die finanzielle Gratwanderung habe gemäss einem Vertreter der Bauträger also darin bestanden, dass man «nachhaltig mit den Finanzen umgehen konnte und dennoch nicht ständig auf die Bremse drücken musste». Diese Gratwanderung wurde zusätzlich dadurch erschwert, dass der Anspruch der Bauträger, eine progressive Siedlung auf der Basis neuartiger Ideen zu planen, unterschiedlich ausgeprägt war. Auch waren einige der Bauträger stärker dazu bereit, finanzielle Risiken einzugehen und finanzielle Spielräume gänzlich auszuschöpfen, während andere wiederum viel Wert auf finanzielle Sicherheit und finanzielle Vorausplanung legten. Diese Haltung hängt wiederum auch mit den unterschiedlichen Organisationskulturen zusammen.

Ein Vorteil im Vergleich zu anderen Projekten sieht eine Vertreterin bzw. ein Vertreter eines Bauträgers im Holliger darin, dass, bei all den Diskussionen um die Finanzen, der eigene «Profit nicht eigentlich ein Thema ist». Das Streben nach Profit würde Diskussionen noch einmal erschweren.

Obschon die Kooperation insgesamt als weitgehend harmonisch beschrieben wird, scheint den Bauträgern auch bewusst zu sein, dass der Prozess noch lange andauert und diese gelungene Zusammenarbeit nicht garantiert ist. Dies zeigt auch die nachfolgende Aussage eines am Planungs- und Entwicklungsprozess Beteiligten:

Die erste Planungsphase ist nun, kurz vor der Inbetriebnahme des ersten Gebäudes, zumindest für einen Teil der Bauträger zu einem Grossteil abgeschlossen. Wie die Zusammenarbeit während der etappierten Inbetriebnahme und nach deren Abschluss im eigentlichen Betrieb funktionieren wird, wird sich zeigen.





5. Voraussetzungen für Generationenwohnen

In einem komplexen Neubauprojekt, welches unter Zusammenarbeit mehrerer autonomer Bauträger entsteht, müssen die Voraussetzungen für Generationenwohnen parallel auf drei Ebenen erarbeitet werden. Einerseits gilt es, die organisatorischen Voraussetzungen für eine konstruktive Zusammenarbeit zu klären, andererseits müssen unterstützende räumliche und soziale Strukturen geschaffen werden, um ein gemeinschaftliches Zusammenleben der Generationen zu ermöglichen.

In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, welche Voraussetzungen die Bauträger geschaffen haben, um die Vision einer sozial durchmischten und generationenübergreifenden Siedlung im Planungsprozess zu verankern und einem funktionierenden Zusammenleben der Generationen auf dem Areal den Weg zu bereiten. Zunächst wird auf die organisatorischen Voraussetzungen eingegangen, die die koordinierte Zusammenarbeit sowie die inhaltliche Auseinandersetzung der Bauträger mit den notwendigen baulichen und sozialplanerischen Themen geschaffen haben. In einem zweiten Teil werden die räumlichen Voraussetzungen adressiert, die als Ermöglichungsräume dem Zusammenleben der Generationen dienen sollen, und im letzten Teil wird auf die sozialen Voraussetzungen des Generationenwohnens eingegangen. Den Abschluss des Kapitels bildet eine Diskussion dieser Massnahmen.

Organisatorische Voraussetzungen

Generationenwohnen in Neubausiedlungen braucht klare Strukturen und Flächen, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen. Diese Voraussetzungen ermöglichen einen sozialen Austausch unter den Bewohnern und Bewohnerinnen. Die Begegnung soll gefördert werden und zu einer niederschweligen Mitgestaltung des gemeinsamen Lebensraumes jedes und jeder Einzelnen einladen.

Wie haben sich die Bauträger formiert, um eine gemeinsame Arealentwicklung und Planung von Generationenwohnen zu ermöglichen? Die nachfolgende Abbildung zeigt eine Übersicht über das Organigramm der unterschiedlichen Gremien der Bauträger.

Zusammenfassung

- Klare, aber flexible bauliche und planerische Strukturen sollen Generationenwohnen ermöglichen und die Bewohnerschaft zu partizipativen Prozessen einladen.
- Ein arealübergreifend erarbeiteter Wohnungsmix soll verschiedene Wohnungsgrössen und -schnitte für eine altersheterogene Bewohnerschaft mit unterschiedlichen Bedürfnissen garantieren.
- Es soll zu einem «Miteinander» in Form eines sozialen Austausches kommen. Dieser Austausch soll durch die Gemeinschaftsräume, die im Holliger zur Verfügung gestellt werden, und den angedachten Siedlungsverein gefördert werden.
- Die Partizipation im Holliger-Projekt soll laut einer Mehrheit der Bauträger jedoch nur ermöglicht, nicht aber erzwungen werden: Die Voraussetzung für eine gelingende Partizipation ist der Wille der Bewohner*innen. Sie sollen partizipative Prozesse selbst gestalten und mittragen, wie einige Bauträger verdeutlichen.
- Die Aussenraumgestaltung kann dazu genutzt werden, die Neubausiedlung zum bestehenden Quartier hin zu öffnen und zur Durchmischung Neuzuziehender und Alteingesessener beizutragen. Dies fördert schlussendlich die Integration der Bewohner*innen des Holligers in den Stadtteil.
- Bei der Aussenraumgestaltung des Holligers gilt es, darauf zu achten, dass sie von den Bauträgern nicht abschliessend geplant und realisiert wird, sondern Platz für die «Kreativität» der Bewohnerschaft lässt. «Eingriffe von der Bauherrschaft» seien daher «möglichst gering zu halten», sodass die Bewohnerinnen und Bewohner selbst entscheiden können, wie der Aussenraum gestaltet ist und was darin geschehen soll.

40

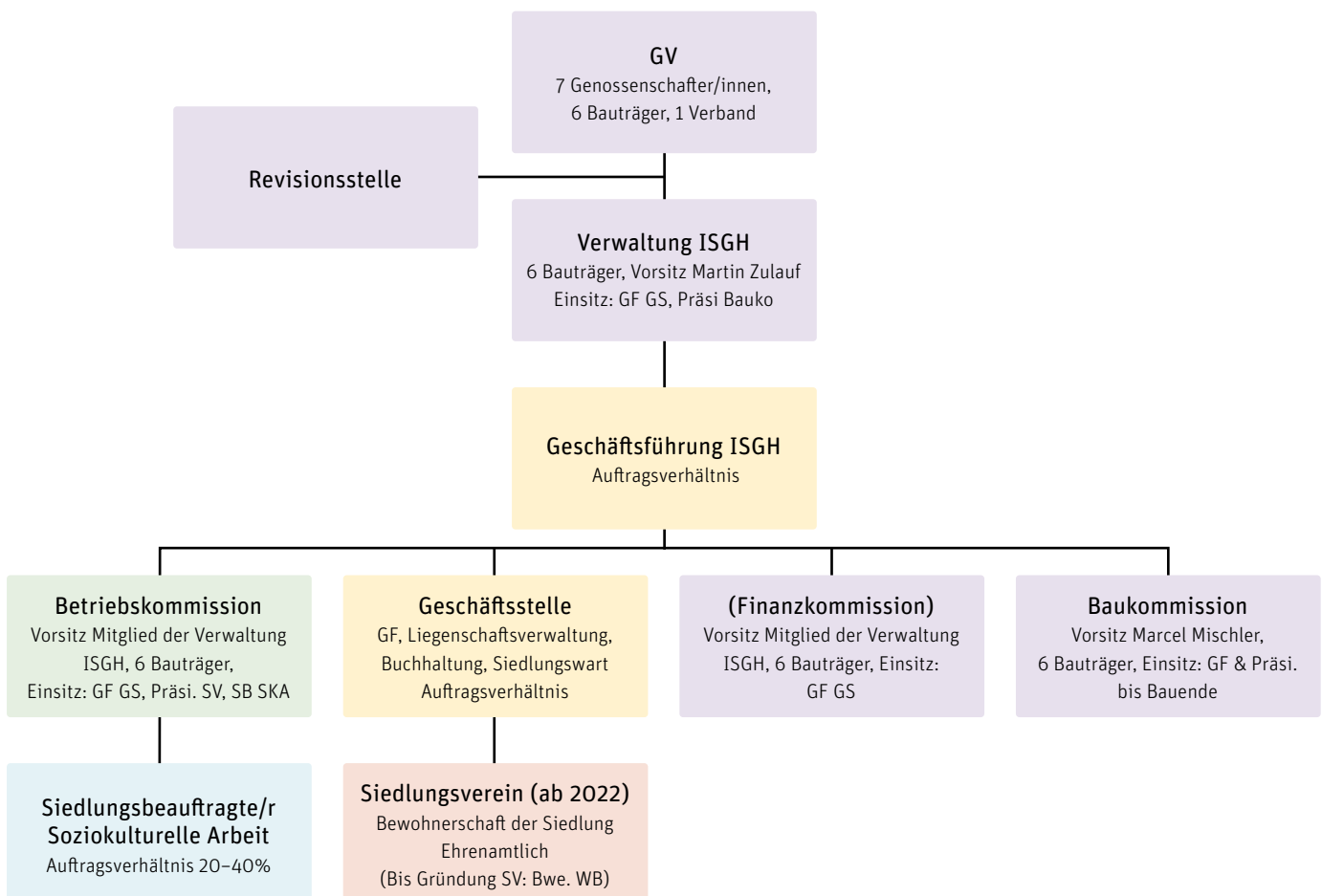
Infobox zur Methodik

- Während der Projektlaufzeit hat die Arbeitsgruppe Generationenwohnen sowie die ISGH dem Forschungsteam laufend Dokumente zur Verfügung gestellt, die thematisch interessante Aspekte abdecken oder über die Funktions- und Arbeitsweise der Bauträger und deren Gremien Auskunft geben.
- Diese Dokumente wurden gesichtet und thematisch geordnet.
- Die darin enthaltenen Informationen ergänzen die Erkenntnisse, die in den Interviews gewonnen wurden, und fliessen in die Berichterstattung mit ein.

Die Verwaltung der Infrastrukturgenossenschaft Holliger

Die sechs Bauträger haben sich unter der Dachorganisation der Infrastrukturgenossenschaft Holliger gruppiert, kurz ISGH. Rechtlich als eine einfache Gesellschaft gegründet, wurde sie im Februar 2017 in eine Genossenschaft überführt. Im Zuge des Namensfindungsprozesses wurde die Siedlung im Mai 2018 schliesslich in Infrastrukturgenossenschaft Holliger (ISGH) umbenannt, weil die Genossenschaft Warmbächli bereits den Namen «Warmbächli» für ihre Genossenschaft verwendete: Die übergreifende Siedlung sollte einen anderen Namen erhalten. Auch wurde für die Siedlung nach einer Bezeichnung gesucht, die im berndeutschen Dialekt kurz und prägnant daherkommt und den zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen als Mittel der Identitätsstiftung dienen kann: «Ich wohne im Holliger!» Im Mai 2018 wurde der Name Holliger lanciert, der seither nicht nur für das Areal, sondern auch für die Infrastrukturgenossenschaft Verwendung findet.

Organisationsstruktur der ISGH für die Betriebsphase





Die ISGH besteht im Wesentlichen aus einer Verwaltung. Diese wird durch die sechs auf dem Areal vertretenen Bauräger besetzt. Die ISGH plant und koordiniert den Bau sowie den Betrieb der Siedlung, insbesondere der gemeinsamen Infrastruktur. Diese Aufgabe wird von einem der Vertreter*innen der ISGH genauer erläutert:

Das ist die ganze Umgebung, gewisse Infrastrukturen, wie beispielsweise der künstliche Bach [...], die ganzen Kehrichtentsorgungsanlagen und die Gemeinschaftsanlagen. (Vertreter der ISGH)

Die ISGH bildet die rechtliche Basis für gemeinsame Aktionen der sechs Bauräger. Die Verantwortlichen treffen sich regelmässig zu Verwaltungssitzungen. Zudem hat die ISGH Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen lanciert, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern mehrerer Bauräger zusammensetzen. Die Infrastrukturgenossenschaft hat sich zehn Leitideen verschrieben, die den Planungsprozess strukturieren und die Siedlung Holliger charakterisieren sollen (vgl. Kapitel 1). Diese Ideen umreissen auf der einen Seite Aspekte des Planungsprozesses, auf der anderen Seite finden sich aber auch Hinweise darauf, nach welchen Prinzipien das Zusammenleben auf dem Areal ausgerichtet werden soll.

Die Verwaltung der ISGH tagt seit ihrer Gründung etwa einen halben Tag pro Monat. An diesen Sitzungen nehmen die Vertretungen der sechs Bauräger und der Verwaltungspräsident teil. Die Bauräger haben ein Stimmrecht und fällen ihre Entscheide in einem konsensorientierten Aushandlungsprozess. Es besteht zudem ein Geschäftsführungsmandat. Dieses Mandat

übernimmt ein Vertreter oder eine Vertreterin der Bauräger.

Die Verwaltung ist generell für Entscheidungen, die die gemeinschaftlichen Anlagen und Infrastruktur betreffen, zuständig, insbesondere für die Aussenräume. So hat die ISGH beispielsweise zusammen mit der Quartiermitwirkung Stadtteil 3 den Quartierplatz gestaltet und geplant. Nicht in den Zuständigkeitsbereich der ISGH fallen hingegen die Planung und Umsetzung der konkreten Wohnbauten auf dem Holliger. Was wie (um-)gebaut wird, bestimmen die behördlichen Leitplanken. Die konkrete Umsetzung dieser Vorgaben wird allerdings dem jeweiligen Bauräger überlassen. Zwar sprechen die Bauräger ihre Bauvorhaben miteinander ab, eine verbindliche Koordination erachten sie jedoch als unnötig.

Ein erfahrener Architekt präsidiert die Verwaltung der ISGH. Er ist in der Genossenschaftsszene bekannt. Während der Planungsarbeiten für die Überbauungsordnung war er der Ansprechpartner für die involvierten städtischen Ämter. Innerhalb der ISGH fungiert der Verwaltungspräsident als Koordinator, dessen Vermittlungsgeschick von einem der Bauräger als wichtige Eigenschaft für diese einflussreiche Rolle bezeichnet wird:

«Und da ist er natürlich eine ganz wichtige Person, die auch sehr gut vermitteln kann.» Das Vermittlungsgeschick und das Verständnis für die verschiedenen Positionen werden gerade auch im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Kulturen der sechs Bauräger als besonders bedeutsam erachtet, weil der Verwal-

Exkurs zu Mechanismen der Entscheidungsfindung innerhalb der ISGH

Kompromisse zu finden, war für die Bauträger nicht immer einfach, weil sie nicht einfach auf der Basis von Mehrheitsverteilungen Entscheide fällen wollten. Die Kräfteverteilung der sechs Bauträger war nicht gleich verteilt. Deswegen hätten manche Ideen durch Mehrheitsentscheide blockiert werden können. Dies hätte dazu geführt, dass sich immer dieselben Koalitionen durchgesetzt hätten. Dazu kommt, dass die einen Bauträger deutlich grösser und finanzstärker als die anderen waren. Allerdings herrschte der Konsens darüber, dass jeder Bauträger das gleiche Gewicht im Verhandlungsprozess erhalten solle, und zwar unabhängig von der Grösse und dem Senioritätsprinzip:

Jeder kann auch mitreden. Jeder hat seine Stimme und muss sich nicht irgendwie unterordnen. Wir sind die kleinsten eigentlich von der Fläche her. [...] Aber das war nie ein Thema. Wie sind einfach einer von sechs. Man hat uns angehört, und das schätze ich sehr. Das ist bei diesem Projekt wirklich speziell. Ich kenne das von anderen Konstellationen: Der, der 51 Prozent hat, der bestimmt, und alle anderen organisieren sich. (Bauträger 2)

So wurden weder die ungleichen Machtverhältnisse innerhalb der Konstellation der Bauträger zur Koalitionsbildung genutzt noch die Minderheitsideen von vornherein ausgebremst, wie im obigen Zitat bereits angedeutet wird. Dies trug dazu bei, dass die Zusammenarbeit nicht in Frustration mündete, auch wenn immer wieder Kompromisse eingegangen werden mussten.

Rein von den Machtverhältnissen sind wir zwei Mietergenossenschaften [...]. Und die vier anderen sind Untermietergenossenschaften oder eine AG oder ja, einfach in dieser Liga. Und die vier, wenn sie gewollt hätten, hätten eigentlich alles gekonnt: runterdrücken. Die Infrastrukturgenossenschaft hätte einfach sagen können, wir wollen nicht. Aber das haben sie eben nicht. Man hat sich zusammengerissen und das aufgenommen, was von den eher innovativen Kräften herkam. Das ist auch ein positives Zeichen dafür, dass es nicht ein reines Machtspiel war von denen, die rein von der Anzahl her hätten entscheiden können. (Bauträger 2)

Allen Bauträgern war es wichtig, aufeinander zuzugehen und den Dialog miteinander zu suchen. So haben auch die in ihren progressiven Ideen teilweise unterlegenen Bauträger wertschätzend anerkannt, dass die anderen sehr stark auf sie zugekommen seien. Die starken Vertretungen hätten auch Anregungen, Ideen und Ansätze unterstützt, die von progressiven Kräften angeregt worden seien. Im Zusammenhang mit den Machtverhältnissen führte ein Interviewpartner aus, der in mehreren Gremien der ISGH mitgearbeitet bzw. Einsitz hatte, dass man die Entscheidungsfindung im Idealfall schon zu Beginn hätte regeln können beziehungsweise auch über andere Machtverhältnisse hätte diskutieren können. Auch in Bezug auf andere Projekte sieht er Möglichkeiten innovativer, moderner Entscheidungsformen:

Schlussendlich sind es Mehrheitsentscheide und das kann innovative Ideen natürlich abklemmen: Vier dagegen – dann kannst du nichts mehr machen. Das wäre vielleicht noch so ein Thema, das muss auch irgendwie ganz am Anfang geregelt werden. Ich nenne es jetzt einfach mal Entscheidungen oder Entscheidungsfindung. Also dass es gar nicht unbedingt das Mehrheitsmodell sein muss. (Vertreter des AG Generationenwohnen)

tungspräsident zwischen konservativen und progressiven Kräften, die innerhalb der ISGH eine Rolle spielen, moderiert. Im Verlauf der Interviews ist insgesamt der Eindruck entstanden, dass nicht nur der Auswahlprozess der Bauträger für das Areal, sondern auch deren Zusammenarbeit weitgehend konfliktfrei verläuft. Grundsätzlich wird die Organisation der Bauträger unter der Dachgenossenschaft ISGH als sinnvoll erachtet. Die Verwaltungssitzung fungiert als demokratisches Instrument. Die Prozesse in der Verwaltung werden allerdings als sehr zeitintensiv wahrgenommen. Dies hat zum Teil mit der basisdemokratischen Organisation einer der Wohnbaugenossenschaften zu tun. Während die Vertretungen der anderen Bauträger befugt sind, Entscheide ad hoc zu treffen, trägt der

Vertreter dieser Wohnbaugenossenschaft gewisse Themen in die eigene Genossenschaft zurück, bevor er Entscheide in deren Namen fällen kann. Dies kann zu zeitlichen Verzögerungen in den Entscheidungsprozessen der ISGH führen – ein Umstand, der von den anderen Bauträgern jedoch weitgehend akzeptiert wird: Die unterschiedliche Organisationsstruktur und die damit verbundene Kultur der sechs Bauträger stellen einen Mehrwert für das Projekt dar.

Die Arbeitsgruppen der ISGH

Neben der Verwaltung beinhaltet die ISGH folgende Arbeitsgruppen (AGs):

- Energie,
- Aussenraum,



- Generationenwohnen / Kommunikation,
- Nutzungs- und Verwaltungsordnung,
- Organisation.

Die Verantwortlichen in den AGs setzen sich vertieft mit Fragen und Zielsetzungen ihrer jeweiligen Zuständigkeitsgebiete auseinander und bringen ihre Vorschläge in die Verwaltung ein. Jede AG setzt sich jeweils aus einer Vertreterin oder einem Vertreter von mindestens drei der beteiligten Bauträger zusammen. Die Mitglieder der Arbeitsgruppen sind nicht immer deckungsgleich mit den Vertreterinnen und Vertretern im Vorstand, womit u. a. die Know-how-Basis erweitert und die Möglichkeit, in der ISGH mitzuarbeiten, vergrößert wird. Wie viele Personen einer Wohnbaugenossenschaft sich in den Arbeitsgruppen engagieren wollen, bleibt den einzelnen Wohnbaugenossenschaften vorbehalten. Während die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli in den meisten Arbeitsgruppen vertreten ist, entscheiden sich die anderen Bauträger für die gezielte Mitarbeit in ausgewählten Arbeitsgruppen.

Eine besonders relevante Arbeitsgruppe ist die AG Generationenwohnen (AG GW). Sie wurde mit dem Auftrag gegründet, das spätere Zusammenleben in der Siedlung zu organisieren, und kümmert sich bis zu ihrer geplanten Überführung in die Betriebskommission (2021) um die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für ein gutes Zusammenleben verschiedener Generationen im Holliger. Ein übergeordnetes Ziel der AG GW habe gemäss einem Vertreter der AG GW darin gelegen, den Bauträgern auch ausserhalb der Verwaltungssitzungen eine Zusammenarbeitsplattform zu bieten, in deren Rahmen nicht nur organisatorische und finanzielle Fragen geregelt werden, sondern auch Themen wie das Zusammenleben besprochen werden.

Konkret behandelte die AG GW Fragen rund um die Gestaltung des Aussenraums und der Gemeinschafts-

räume sowie des Wohnungsmix. Neben der inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Thema Generationenwohnen diente die AG GW auch als ein verbindendes Planungs- und Arbeitsgremium zwischen den involvierten Bauträgern. Sie bot diesen die Möglichkeit, ihre Interessen in die Siedlungsplanung einzubringen und gemeinsam nach Lösungswegen zu suchen. Die Zuständigkeiten und Aufgaben der AG GW folgten nicht einem von Anfang an definierten Plan, sondern erweiterten sich mit zunehmender Komplexität und Detaillierung des Planungs- und Entwicklungsprozesses. Schlussendlich wurden in der AG GW die Grundsteine für all diejenigen Entscheide gelegt, die das soziale Zusammenleben auf dem Areal betrafen. Die AG GW bot gemäss einem Mitglied der Arbeitsgruppe ein Gefäss, das dazu diente, um darüber nachzudenken, was es räumlich und organisatorisch überhaupt braucht, dass die zukünftigen Bewohner*innen später überhaupt miteinander in Austausch kommen, und zwar über die Generationen hinweg.

Im Rückblick, so ein Mitglied der ISGH, habe sich gezeigt, dass die AG GW das prägende Instrument für die Planung eines Generationenwohnen-Bauprojektes gewesen sei. Stellvertretend für die AG GW äussert sich einer der darin mitwirkenden Bauträger folgendermassen:

[...] jetzt am Schluss haben wir so viele Dinge gemacht in dieser Gruppe, die nichts mit Generationenwohnen zu tun hatte. Aber das ist egal, es ging um die Wurst. Denn es geht um die Siedlung, ums Zusammenwohnen, ums Zusammensein. Und für mich ist Generationenwohnen – ich weiss nicht, ob man das auch anders nennen könnte – einfach alles, was Zusammenleben umfasst. Vom Sozialen her, vom Kleinkind bis zum 90-jährigen. Das Ganze Drum und Dran. (Bauträger 4)

Die Zusammenarbeit in der AG wird als sehr sachorientiert beschrieben, wobei entsprechende Diskussio-

44 nen in Sitzungen der ISGH zur baulichen und finanziellen Umsetzung gemäss einem Interviewpartner durchaus kontrovers geführt würden. Gemäss einem Vertreter der Arbeitsgruppe könnte sich eine nachhaltige Kultur erfolgreich etablieren, *wo dieser Austausch, sagen wir, wohlwollend und konstruktiv ist und wo wir gewisse Ideen dann auch wirklich in den Holliger, in die Verwaltung einspeisen konnten und was aus meiner Sicht auch Rückwirkungen auf die einzelnen Bauträger hat.*

Also jetzt nicht nur auf den auf den Holliger bezogen, sondern die meisten Bauträger haben ja auch noch andere Siedlungen, bei denen sie vielleicht gewisse Ideen oder Diskussionen aufnehmen werden. (Vertreter der AG Generationenwohnen)

Siedlungsverein und Siedlungsassistenz

Zur Vorbereitung der Betriebsphase hat die ISGH geplant, einen Siedlungsverein zu gründen. Dieser soll bei Bezug der Gebäude der FAMBAU sowie der Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz operativ tätig werden. Vorher übernimmt der Hausverein der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli diese Funktion: Er wird sich beispielsweise um die Bewirtschaftung der gemeinsamen Innenräume und des Aussenbereichs kümmern.

Zudem soll eine Siedlungsassistenz die partizipativen Prozesse und das gemeinschaftliche Zusammenleben in der Siedlung steuern.

Ziel dieses künftigen Siedlungsvereins ist es, das Zusammenleben in der Siedlung zu fördern, den Aussenraum mitzugestalten sowie die Nutzung der Gemeinschaftsräume zu definieren. Gemäss einem der Bauträger soll der Siedlungsverein folgende Funktionen übernehmen:

Der Siedlungsverein möchte, dass er von der ISGH den Auftrag bekommt, sich zunächst einmal selber zu organisieren, sich zu überlegen, wie er diese Gemeinschaftsräume brauchen will und welche weiteren Tätigkeiten er organisieren will – sei es auf diesen Plätzen des Innenraums, die man noch fertig bestimmen muss, oder sei es, was das Kennenlernen oder Begrüssen betrifft, was vor allem ja durch die Etappierung wichtig wird. Dort erhoffe ich mir auch etwas von diesem Siedlungsverein. Und er kann auch gewisse Funktionen übernehmen, die die klassische Liegenschaftsverwaltung hat als Ansprechperson, wenn der Mieter das will. [...] Der Siedlungsverein ist einfach das Instrument, das das Zusammenleben im besten Falle organisieren sollte. (Bauträger 3)

Die Frage, inwiefern die Beteiligung an einem Gremium wie einem Siedlungsverein, auf die dieser Bauträger Bezug nimmt, für die zukünftige Mieterschaft obligatorisch sein soll, konnte im Vorhinein nicht geklärt werden, weil die Verantwortlichen unterschiedliche Positionen einnahmen. Da einige der Bauträger explizit auch sozial schwächere Personen mit ihrem Wohnangebot ansprechen möchten, äussert

einer der Bauträger Skepsis in Bezug auf eine erzwungene Partizipation der Mieterschaft:

Der Mieter muss auch die Freiheit haben, nur dort wohnen zu dürfen und Teil des Ganzen zu sein, und das vielleicht eher aus der zweiten Reihe heraus zu leben und mitzutragen. [...] Solche Beteiligungsansätze haben nämlich auch eine gewisse gentrifizierende Wirkung, weil die Leute, die sich zu diesen Sachen bekennen und auch intensiv daran mitarbeiten, ist ein bestimmtes Segment der Gesellschaft. (Bauträger 4)

So gebe es beispielsweise Personen, die zwar Potenzial hätten, um mitwirken zu können, die aber aufgrund anderer Interessen oder Verpflichtungen in Bezug auf die Familie nicht in der Lage seien, um beispielsweise in einer Siedlungskommission mitzuwirken oder an Versammlungen teilzunehmen. Andere Personen sprächen auf solche Beteiligungsmodelle generell weniger an und liessen sich auch von einem Einzug abschrecken, wenn sie sich gezwungenermassen beteiligen müssten. Das Ziel soll es daher sein, Grundlagen zu schaffen, die eine Beteiligung aller Mieterinnen und Mieter ermöglichen und sogar fördern, aber nicht erzwingen.

Partizipation im Siedlungsverein soll für die Mieterinnen und Mieter demnach nicht verpflichtend sein, sondern sie wird als Angebot für diejenigen verstanden, die sich aktiv ins Geschehen auf dem Areal und in dessen Gestaltung einbringen wollen und auch über die Ressourcen dazu verfügen. Die Idee, dass die Mitgliedschaft im Siedlungsverein automatisch mit dem Beginn eines Mietverhältnisses auf dem Holliger einhergehen soll, wurde nach intensiver Diskussion zwischen den Bauträgern verworfen. Die Hemmschwelle für den Beitritt in den Siedlungsverein soll jedoch möglichst tief gehalten werden, und die Verwaltungen wollen unter ihren Neumieterinnen und -mieterinnen aktiv für den Verein werben.

Die Siedlungsassistenz soll eine Ansprechperson für diverse Anliegen der Mieterinnen und Mieter sein und so die Verwaltungen der einzelnen Bauträger entlasten. Sie soll aber auch das Zusammenleben auf dem Areal nach den Prinzipien der Selbstorganisation, Partizipation und Gemeinschaftlichkeit unterstützen. Durch eine professionelle Initiierung und spätere Moderation partizipativer Prozesse – beispielsweise was die Nutzung der Gemeinschaftsräume betrifft – sollen ein aktives Quartierleben und die Identifikation mit dem Holliger auch bei einer für die Stadt Bern vergleichsweise hohen Dichte gefördert werden.

Der Siedlungsverein kann nach Absprache und mit entsprechendem Leistungsvertrag auch weitere Aufgaben von der ISGH für die Siedlung übernehmen (beispielsweise die Aussenraumpflege). Der Verein ist gegenwärtig noch nicht aktiv. Die Gründung wird mit der Inbetriebnahme und dem Bezug der ersten Gebäude voraussichtlich Ende 2021 oder Anfang 2022 erfolgen.

Die Aufgaben einer Sozialplanerin im Holliger

Interview mit Olivia Kaufmann, FAMBAU Genossenschaft



Weshalb ergibt es für Bauträger Sinn, eine Sozialplanerin wie Sie miteinzubeziehen?

Olivia Kaufmann: Es macht vor allem Sinn, dass man beim Planen und Bauen die Bedürfnisse der Bewohnenden miteinbezieht. Sozialplaner*innen kennen diese bereits im übergeordneten Sinne – beispielsweise Anforderungen wie kinder-, altersgerecht Strukturen, oder allgemeine Anforderungen an Gemeinschaftsflächen – und wissen, wie man Bewohnende miteinbeziehen kann – dies beispielsweise im Sinne einer Interessenvertretung, die Fachwissen mitbringt. Ein*e Sozialplaner*in hat einen operativeren, aktiveren und direkteren Kontakt zu den Bewohnenden und kann als Bindeglied zwischen Bauträger und Bewohnenden dienen.

Welche Gründe sprechen im Betrieb für eine soziokulturelle Animation?

Gemeinschaftliche Fläche soll nicht nur zur Verfügung gestellt werden, sondern auch betreut werden. Eine professionelle Begleitung von Selbstorganisation ist wichtig, damit die Angebote nicht zweckentfremdet oder sogar gar nicht genutzt werden. So kann eine soziokulturelle Animation dazu beitragen, dass eine gute Gruppenbildung entsteht, ein niederschwelliger Zugang geboten wird – vor allem am Anfang – und eine professionelle Betreuung, Begleitung [und] Aktivierung bestehen, die eventuell auch Gefässe der Partizipation schaffen.

Ab wann ist es sinnvoll, dass die Bauträger die Zusammenarbeit mit diesen Berufsgruppen suchen?

So früh wie möglich – in der Planungsphase oder noch besser bereits beim Architekturwettbewerb. So können Bedürfnisse zwischen den verschiedenen Akteuren definiert, kommuniziert und umgesetzt werden.

Welche Aufgaben stehen sozialplanerisch noch an, bevor die einzelnen Gebäude ihren Betrieb aufnehmen und die Mieter*innen gestaffelt einziehen? Betriebsabläufe sollen aufgegleist werden: Dazu wird ein Organigramm erstellt, das Gremien mit Kompetenzen und Aufgaben definiert. Handlungslinien (Konzepte, Richtlinien ...) werden unterschrieben, partizipative Prozesse gestaltet und Pflichtenhefte ausgearbeitet. Dies bildet die Basis für die spätere Betriebsphase. Dazu gehört beispielsweise auch eine Budgetierung oder die Mitgestaltung des Innenausbaus, die den späteren Betrieb garantieren sollen.

Welche besonderen Herausforderungen entstehen dadurch, dass der Holliger etappenweise geplant und bezogen wird?

Alle Neueinziehenden müssen gut integriert werden. Das Prozedere dafür muss definiert werden. Der Zugang muss auch für später Einziehende möglich sein, und die Integration der Neuzuziehenden soll aktiv durch den Siedlungsverein und allenfalls durch weitere ISGH Gremien bewirtschaftet werden. Das Ganze sollte als Provisorium gesehen werden und Bedürfnisse sollten immer wieder mit neuem Bezug neu überprüft werden: Abläufe werden geändert und Lücken neu gefüllt. Darum kann von einem Provisorium gesprochen werden. Zudem sollte ein Ausgleich zwischen verschiedenen Bewohnergruppen und dem Bedürfnis nach mehr oder weniger Beteiligung geschaffen werden.

Bietet die Etappierung auch Chancen?

Ja. Die Planungsphase ist lang und intensiv – vieles kann trotzdem nicht vorbereitet werden. Da nicht von Anfang an Vollbetrieb ist und Bedürfnisse erst nach und nach kommen, können erste Erfahrungen gesammelt werden und über die Zeit wachsen. Auch ist der Anspruch an die Professionalisierung noch nicht ganz so hoch, was einen etwas gelasseneren Blick auf die partizipativen Prozesse ermöglicht. Es ist eine Pilotphase, die mit dem Betrieb weiterwachsen darf.

Welche Aufgaben kommen auf die Bauträger im Betrieb der Holliger-Siedlung noch zu?

Sie müssen noch Betriebsabläufe vorbereiten, dabei steht noch viel Kommunikation (von Bauträgern an Bewohnende und zwischen Bauträgern) an. Dies ist schwierig, weil [die] Bauträger an unterschiedlichen Punkten bei der Planung sind (zu früh oder zu spät) und vielleicht noch nicht so weit denken. Aber trotzdem müssen sie schon entscheiden, weil im Rahmen des Gesamtprojektes Entscheidungen fällig sind. Auch die Frage nach der Bewirtschaftung der gemeinsamen Räume und Flächen zu stellen, ist wichtig: Wo hört der Handlungsraum der ISGH auf und wo fängt der des einzelnen Bauträgers an?

Und was ist mit den Bewohnern und Bewohnerinnen?

Für die künftigen Bewohnenden ist der partizipative Prozess zur provisorischen Gestaltung des Aussenraumes bald bereit für die Umsetzungsphase. Wichtig wird auch hier die Integration der Neuzuziehenden.

Wie kann ein Siedlungsverein dabei unterstützen?

Der Siedlungsverein wird mit dem Einzug der FAMBÄU und Brünen-Eichholz gegründet – noch nicht mit dem Warmbächli-Einzug. Der Hausverein des Warmbächli wird vorläufig andere Aufgaben übernehmen, wie etwa die Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräume.

Welche anderen Gefässe und Massnahmen seitens der Sozialplanung oder soziokulturellen Animation könnten das Generationenwohnen fördern?

Einerseits besteht ja schon die Betriebskommission als Bindeglied zwischen Verwaltung und Bewohnenden. Aber Angebote könnten initiiert und aktiv angeboten werden, beispielsweise ein Mittagstisch.

Olivia Kaufmann ist Sozialplanerin bei der FAMBÄU Genossenschaft. Im Holliger-Projekt plant und organisiert sie im Auftrag der ISGH die Sozialplanung für das zukünftige Zusammenleben und Miteinander.

Konzepte, Reglemente und Praktiken

Zur Vorbereitung des Betriebs hat die ISGH unterschiedliche Konzepte ausgearbeitet. Diese geben Antworten auf die Fragen, wie der Betrieb und die Nutzung der gemeinschaftlichen Räume organisiert werden sollen und mit welchen Massnahmen die Partizipation der Bewohner*innen ermöglicht werden kann. In welcher Form mögliche Kriterien zum Vermietungsprozess verabschiedet werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht klar.

Im folgenden Kapitel wird auf einige Reglemente und Praktiken eingegangen, die zu einem Teil bereits verabschiedet wurden. Zu einem anderen Teil handelt es sich jedoch um Dokumente, die noch weiterentwickelt werden bzw. erst angedacht sind. Anschliessend folgt eine Liste bestehender oder geplanter Reglemente:

- Partizipationskonzept,
- Konzept zur Raumnutzung (vgl. Auszug aus dem Konzept Gemeinschaftsräume auf Seite 54),
- Konzept zur Siedlungsassistenz,
- Kriterien zur Vermietung.

Zusammenfassung

- Das künftige Zusammenleben im Holliger wird durch unterschiedliche Konzepte planerisch vorweggenommen und durch konkrete Massnahmen vorbereitend umgesetzt.
- Diese Konzepte wurden von der Arbeitsgruppe Generationenwohnen ausgearbeitet und von einer Sozialplanerin, die bei einem der Bauträger angestellt ist, weiterbearbeitet.
- Einen zentralen Stellenwert haben das Partizipationskonzept und das Konzept zur Raumnutzung. Darin wird auch die Rolle des Siedlungsvereins und der Siedlungsassistenz umrissen.

Infobox zur Methodik

Die in diesem Kapitel dargestellten Ergebnisse basieren auf folgenden Daten:

- Den Interviews mit den Bauträgern
- Der Dokumentenanalyse
- Einem zusätzlichen Interview mit einem Mitglied der Arbeitsgruppe Generationenwohnen, welches von Anfang an am Planungs- und Entwicklungsprozess beteiligt war. Dieses Interview wurde anhand eines Interviewleitfadens geführt, transkribiert und zusammenfassend ausgewertet.



Das Partizipationskonzept wurde 2019 von der ISGH verabschiedet. Es dient als Grundlage für die Planung und Entwicklung der Holliger-Siedlung als Gesamtreal. Das Konzept beinhaltet folgende Themen:

- Nutzung und Finanzierung der Gemeinschaftsräume,
- Gestaltung des Aussenraums und des Innenhofs,
- Partizipation der Bewohnenden,
- Funktion und Rolle des Siedlungsvereins und der Siedlungsassistenz,
- Funktion und Rolle der Begleitgruppe Quartier.

Diese beiden Kriterien entsprechen auch den Leitlinien und Visionen der Bauträger in Bezug auf die Neubausiedlung Holliger. Nicht auszuschliessen sei es zum jetzigen Zeitpunkt, dass noch andere Kriterien dazu kommen werden.

Das Konzept zur Raumnutzung deckt folgende Themen ab:

- Definition der verschiedenen Raumarten,
- Definition der Fläche, des Standorts und der Ausgestaltung,
- Definition der Nutzungsbedingungen,
- Regelung der Zuständigkeiten und der Finanzierung.

Bisher hat einzig die WBG Warmbächli Kriterien für die Vermietung definiert. Da die WBG Warmbächli als erste Bauträgerschaft ihr Gebäude in Betrieb nehmen wird, wird sie Empfehlungen sowohl für das eigene Vermietungsreglement als auch für dasjenige der anderen Bauträger bereitstellen. Die Kriterien für das Vermietungsreglement werden laut Aussage eines Vertreters der WBG Warmbächli voraussichtlich sein:

- Altersdurchmischung,
- Miteinbezug der Bewohner*innen aus dem Quartier.

Auszug aus dem Partizipationskonzept, internes Dokument der ISGH

Ausgangslage

48

In der Siedlung Holliger bauen sechs gemeinnützige Bauträger sechs Gebäude rund um einen Innenhof. Die Überbauung erfolgt etappiert über rund vier Jahre (ca. 2019–2023). Die sechs Bauträger haben sich in der Infrastrukturgenossenschaft Holliger ISGH zusammengeschlossen, welche die Arealentwicklung koordiniert. Darunter fällt auch die Koordination der gemeinsamen Holliger-Räume (Gemeinschaftsräume an der Güterstrasse 8) sowie die Gestaltung des Aussenraums/Innenhofs.

Die Infrastruktur der Holliger-Räume wird nur für gewisse Räume definiert (z.B. Multifunktionsraum), während andere Räume (die sog. Lückenräume) im Rohbau den Bewohnenden zur Verfügung gestellt werden. Für den Ausbau werden Rückstellungen durch die ISGH gebildet.

Im Aussenraum werden durch die Landschaftsplanung (in Absprache mit der ISGH) Bereiche definiert, welche nicht fertig geplant sind und welche durch die zukünftigen Bewohnenden mitgestaltet werden können.

Ziele

- Die zukünftigen Bewohnenden fühlen sich in der Siedlung Holliger zuhause.
- Es bestehen vielfältige Möglichkeiten für den Austausch der Bewohnenden aller sechs Gebäude.
- Die Bewohnenden können ihr Wohnumfeld aktiv mitgestalten, identifizieren sich mit der Siedlung und tragen Sorge zu ihr.
- Die Holliger-Räume und die definierten Bereiche im Aussenraum können durch die Bewohnenden so mitgestaltet werden (Nutzung, Möblierung usw.), dass für sie ein Mehrwert zusätzlich zu ihren privaten Wohnungen entsteht.

Auszug aus dem Konzept «Holliger-Räume» (internes Dokument der ISGH) Konzept zur Erstellung und Betrieb der Gemeinschaftsräume in der Siedlung Holliger

Begriffsklärung

Holliger-Räume: gemeinschaftlich genutzte Räume im Holligerhof 8 für die Bewohnenden *aller sechs* Bauträger des Holligers (gemeinsam finanziert und betrieben).

Lückenräume: Holliger-Räume im Rohbau im unteren Hofgeschoss (2. UG) vom Holligerhof 8. Die Funktion/ Nutzung wird durch die Bewohnenden der Siedlung definiert und kann sich im Laufe der Zeit ändern (Anpassung an Bedürfnisse).

Gemeinschaftsräume: Zusätzliche gemeinschaftlich genutzte Räume für die Bewohnenden von *einem* Bauträger (nur durch diesen finanziert und betrieben)

Ziele und Grundsätze:

- I. Die Holliger-Räume werden gemeinsam durch alle sechs Bauträger der ISGH konzipiert, finanziert und betrieben.
- II. Die total 360 Quadratmeter BGF (Vorgaben UeO) werden im oberen und unteren Hofgeschoss (1. und 2. UG) vom Holligerhof 8 im Gebäude der WBG Warmbächli gemeinsam realisiert und bilden das Zentrum der Siedlung.
- III. Der Multifunktionsraum im oberen Hofgeschoss inkl. Küche ist bei Bezug des ersten Gebäudes (Holligerhof 8) möbliert und nutzbar.
- IV. Die Lückenräume im unteren Hofgeschoss werden durch die Bewohnenden (Siedlungsverein) definiert und möbliert (mit zurückgestelltem Budget).
- V. Die gestaffelte, mehrjährige Inbetriebnahme der verschiedenen Baufelder (2021–2025) wird beachtet, sodass auch Neuzuziehende aktiv mitgestalten können.
- VI. Synergien mit dem Gewerbe vom Holligerhof 8 sowie externe Vermietungen des Multifunktionsraumes werden angestrebt.
- VII. Jeder Bauträger entscheidet autonom, ob er weitere Gemeinschaftsräume im eigenen Gebäude erstellt. Diese zählen nicht als Holliger-Räume und werden entsprechend nur vom jeweiligen Bauträger finanziert und betrieben.



Räumliche Voraussetzungen

Eine gemeinsame Kernvision der Bauträger für das Holliger-Projekt ist eine sozial durchmischte belebte Siedlung. In den Plänen der einzelnen Bauträger für ihre Baufelder sowie bei der gemeinsamen Aussenraumplanung wurden unterschiedliche räumliche Voraussetzungen geschaffen, um diese Vision umzusetzen.

Zusammenfassung

- Als räumliche Voraussetzung für sozial durchmischtes Wohnen kann sowohl ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Wohnungstypen als auch die Zurverfügungstellung multifunktionaler, gemeinschaftlicher Räumen (Innen- und Aussenraum) angesehen werden. Diese Räume werden von der Bewohnerschaft gestaltet.
- Die Planung des Wohnungsangebots wurde von den sechs Bauträgern autonom vollzogen; die Planung der gemeinschaftlichen Flächen erfolgte gemeinsam.
- Der arealübergreifende Wohnungsmix wurde in einem kontinuierlichen Monitoring durch die AG Generationenwohnen erfasst und innerhalb der ISGH thematisiert, um nötigenfalls Ungleichgewichte zeitnah erkennen zu können.

Wohnraumplanung der einzelnen Bauträger und siedlungsübergreifender Wohnungsmix

Wie vorab beschrieben, soll die zukünftige Bewohnerschaft des Holligers nicht nur in ihrer Altersstruktur und ihrer sozialen Zusammensetzung durchmischte sein, sondern ihr soll auch die Möglichkeit geboten

Infobox zur Methodik

- Im Jahre 2020 wurden die Bauträger zu einem zweiten Interview gebeten, um die Planung prozessual verfolgen zu können.
- Das Ziel dieser zweiten Befragung bestand darin zu erfassen, wie sich die ursprünglichen Visionen für den Holliger in der Zwischenzeit entwickelt und in Form von konkreten Plänen, Massnahmen und Strukturen verfestigt hatten.
- Das methodische Vorgehen entsprach dem der Erstbefragung. Es wurden sieben Leitfaden gestützte Interviews geführt, die digital aufgenommen, transkribiert und mithilfe eines inhaltsanalytischen Kategoriensystems ausgewertet wurden.
- Die Ergebnisse der zweiten Interviews wurden erneut zu einem Teilbericht zusammengefasst und den Ergebnissen aus der Erstbefragung gegenübergestellt.



werden, partizipativ an der Entwicklung ihres Lebensraums und am Gemeinschaftsleben mitzuwirken. Daher haben die Bauträger versucht, klare, aber flexible bauliche und planerische Strukturen zu schaffen, die Generationenwohnen ermöglichen und die auch zu partizipativen Prozessen einladen. Im Folgenden wird sowohl auf das Wohnungsangebot im Holliger als auch auf die Gestaltung und Rolle der Gemeinschaftsräume als Partizipationsräume eingegangen. Ein weiteres Unterkapitel widmet sich der Aussenraumgestaltung.

Wir haben versucht, in das Gemeinsame wirklich eine klare Struktur hineinzubringen, [...] diese Partizipationsflächen, die sind eigentlich klar definiert, und auch klar zugewiesen, wer und was man dort machen kann [...] es hat eine klare Struktur, und es wird auch professionell bewirtschaftet, sodass eigentlich jeder Bewohner sich wohlfühlen sollte in diesem Quartier und auch jeder seine Ecke bekommen kann und haben kann, wenn er das Bedürfnis hat. (Bauträger 1)

Dieses Zitat eines Vertreters der Bauträger weist auf das eigentliche Ziel hin, in den gemeinsamen Flächen eine klare Struktur herzustellen, die den Bewohnern und Bewohnerinnen auf eine einfache und klare Art aufzeigt, wo ihnen wie viel Gestaltungsfreiheit zur Verfügung steht.

Wohnungsmix

Durch verschiedene Wohnungsgrößen und -schnitte soll im Holliger Wohnraum für eine altersheterogene

Bewohnerschaft mit dementsprechend unterschiedlichen Bedürfnissen entstehen. Ein wichtiges Instrument ist demnach ein entsprechender Wohnungsmix, der sich über das gesamte Areal erstreckt. Die Erarbeitung eines solchen Instruments ergab sich aus der Strategie der Bauträger, auf die organisationale und kulturelle Diversität der unterschiedlichen involvierten Bauträger bzw. auf die Diversität ihrer Mitglieder zu setzen, um zu einem vielfältigen Wohnungsangebot zu kommen. Jeder Bauträger beabsichtigte, sein Wohnungsangebot auf das Angebot der anderen Bauträger abzustimmen. Um diesen Wohnungsmix zu erstellen, mussten die Bauträger zusammenarbeiten und sich in ihren Wettbewerben aufeinander ausrichten.

Zunächst braucht es den entsprechenden Wohnungsmix, der den Anspruch vielfältiger Menschen abdecken kann. Es muss ein Angebot für alle geben. Das muss für mich aber eben nicht in jedem Haus sein, obschon wir vertraglich irgendwo gebunden sind durch Belegungsvorschriften und Baurechtsvertrag. Aber eben, ich denke, dass nicht in jedem Haus jedes Angebot sein muss, aber man muss seitens ISGH darauf achten, wenn jetzt diese Wettbewerbe laufen, dass man als Ganzes diese Vielfältigkeit zunächst mal baulich herstellen kann. (Bauträger 4)

Um zu einem Areal zu kommen, das ein übergreifendes Konzept beinhaltet und ein miteinander koordinierten Wohnungsangebot bereitstellt, mussten die Bauträger in einem ersten Schritt für sich klären, welche Zielgruppe sie selbst ansprechen möchten. Im Folgenden



Beispiel eines Geschoss-Grundrisses der Güterstrasse 8 (5. Obergeschoss) mit einem Wohnungsmix von 1-Personen-Haushalt bis zu 8-10-Personen-Haushalt (Quelle: BHSF Architekten, Zürich).

wird aufgezeigt, auf welche Zielgruppen sich die Bauträger im Holliger-Projekt ausrichten wollen und wie sich daraus ein vielseitiger Wohnungsmix ergibt, der als Grundlage für Generationenwohnen dienen soll.

Die *Baugenossenschaft Warmbächli* führte viele Diskussionen über die Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder und zukünftigen Bewohner*innen der Güterstrasse 8 in Bern. Die WBG Warmbächli ist die einzige WBG unter den sechs Bauträgern, die ihre zukünftigen Mieter*innen während des Planungsprozesses schon kannte. In einem breit angelegten partizipativen Prozess konnten die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen ermittelt werden. Es wurde in dieser Phase darauf geachtet, dass bei Interessenkonflikten miteinander verhandelt werden könnte.

Involvierung, Partizipation und Selbstbestimmung ist den Genossenschaftlern und Genossenschaftlerinnen der WBG Warmbächli nicht nur in der Planungsphase, sondern auch im Betrieb wichtig: Die Bewohner*innen der Güterstrasse 8 wollen das Zusammenleben und die räumlichen Strukturen, die dafür nötig sind, mitprägen. Verschiedene Wohnungsgrössen und Wohnungstypen sollen nebeneinander auf demselben Stockwerk gebaut werden. Die WBG Warmbächli soll «*nicht einfach nur günstige Familienwohnungen*» errichten. Die Mieterschaft soll nach innen sozial durchmischt und altersheterogen sein. So will sie sich auch nach aussen präsentieren: offen und farbenfroh. Auf diese Weise soll sich die Diversität der Genossenschaftler*innen auch in der Architektur widerspiegeln.

Die *Baugenossenschaft npg AG für nachhaltiges Bauen* setzt ganz auf eine avantgardistische Bauweise. Mit ihrem Namen steht die npg AG für Nachhaltigkeit, Partizipation und Gemeinnutz im Wohnungsbau. Dieses Versprechen will sie auch im Holliger einlösen.

Einen Schwerpunkt setzt die npg AG nebst einem möglichst geringen Energieverbrauch (Minergie P-Eco und SIA 2040) auch auf den Einbezug der Mieterschaft. Da es sich bei der npg AG jedoch um eine gemeinnützig orientierte Aktiengesellschaft und keine Mietergenossenschaft wie die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli handelt, kann der Planungsprozess nicht in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen erfolgen, sondern wird von den professionellen Vertretungen der npg selbst durchgeführt. Die Visionen für den Holliger orientieren sich dabei an der Siedlung Burgunder in Bern, die die npg AG als erste eigene Siedlung entwickelt hat.

Im Interview spricht der Bauträger das Thema Demokratisierung an, die durch die Selbstorganisation und Mitverantwortung der Mietenden realisiert werden soll. Die Liegenschaft am Holligerhof 5 soll in Selbstverwaltung geführt werden. So soll der Mieterschaft etwa die Möglichkeit geboten werden, zukünftige Mieter*innen selbst auszuwählen.

Das heisst einerseits natürlich das Ökologische – so sauber wie möglich, das Finanzielle – so günstig wie möglich, das Soziale – so perfekt wie möglich, so sozial wie möglich. Und das ist mein Lebensthema: Selbstverwaltung bzw. Demokratisierung aller Bereiche der Gesellschaft. (Baugenossenschaft npg)

Architektonisch sollen die Kommunikation und die gemeinsame Raumnutzung auf dem Areal des Holligerhofs 5 durch die Elemente Laubengänge wie auch durch den Gemeinschaftsgarten gestützt werden.

Die *FAMBAU Genossenschaft* steht für Familienbaugenossenschaft. Demgemäss will sie im Holliger einen Schwerpunkt setzen, um Familienwohnraum auf dem ihr zugewiesenen Baufeld 3 zu schaffen. *Also, die FAMBAU, wie es ja der Name schon sagt, ist ja eine Familienbaugenossenschaft. Also, und das ist ja*



Grundriss eines Regelgeschosses der FAMBAU-Liegenschaft (Quelle: Müller Sigrist Architekten Zürich; Christian Salewski & Simon Kretz Architekten, Zürich)

eigentlich auch ein Ziel: Es sollten ja dort auch Familien hingezogen werden können in dieses Quartier ... (Vertreter der FAMBAU)

Im Wohnungsmix der FAMBAU-Liegenschaft sind dementsprechend auch grössere Wohnungen vorgesehen. 25 der geplanten 63 Wohnungen sind 4,5- oder 5,5-Zimmerwohnungen. Dreizehn Wohnungen haben eine Grösse von 3,5 Zimmern. Sie sollen kleineren Familien Platz bieten. Gleichzeitig wird die Liegenschaft nebst einem Gewerberaum auf zwei Etagen, der über einen eigenen Aussenbereich verfügt, auch einen Doppelkindergarten beherbergen.

Zusammen mit den anderen Bauträgern verfolgt die FAMBAU jedoch auch das Ziel, eine generationen- und kulturell durchmischte Siedlung ins Leben zu rufen. Die restlichen 25 Wohnungen sind deshalb mehrheitlich 2,5-Zimmerwohnungen. Sie sollen auch Einzelpersonen und Paaren Wohnraum bieten. Um den Mietzins für die Neubauwohnungen tragbar gestalten zu können, wird auf Luxus verzichtet und kostenbewusst gebaut. Zudem sollen unterschiedliche Wohnungsgrössen angeboten werden, und die Mietzinse sollen auch für kleinere Budgets tragbar sein. Auf diese Weise soll im Wohnhaus der FAMBAU ein Wohnungsangebot für Personen unterschiedlicher Generationen und sozio-ökonomischer Herkunft geschaffen werden.

Wie auch die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli und die npg AG setzt die FAMBAU in ihren Plänen auf Ökologie- und Nachhaltigkeitsstandards (SIA 2040). Eine Photovoltaikanlage und eine grosse Einstellhalle für Fahrräder komplettieren das Angebot der FAMBAU vor Ort.

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern (EBG) wird die letzte Genossenschaft sein, die bei der etappierten

Bebauung des Holligers ihr Wohngebäude errichtet. Geplant ist ein 16-stöckiges Hochhaus, mit dem die EBG den Nachweis erbringen möchte, «dass Hochhäuser mit einer vertikalen Erschliessung sich eignen, Begegnung zu fördern und der Anonymität entgegenzuwirken» (vgl. EGB 2021). Die EBG sieht in ihrer Vision ein funktionierendes Zusammenleben vor, das von den Bauträgern mit den Adjektiven «sozial und partnerschaftlich» beschrieben wird. Zentral ist für die EBG also der Aspekt des sozialen Austauschs beziehungsweise des «funktionierenden Zusammenlebens» der Bewohner*innen.

Für uns ist es getrieben von uns als Wesen der Mietergenossenschaft. Wir möchten ein Haus bauen, welches auch im Zusammenleben funktioniert.» (Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern)

Im Hochhaus sollen gemeinsame Räume Möglichkeiten zur Begegnung bieten. Gemeinschaft und Geselligkeit sollen allerdings als Angebot an die Mieter*innen verstanden werden und nicht als Zwang. Je nach Lebensphase und Persönlichkeit sollen sich die Mieter*innen auch aus den partizipativen Prozessen und dem gemeinschaftlich orientierten Leben im Areal zurückziehen dürfen.

Wie auch die FAMBAU plant die Baugenossenschaft Aare Bern, in ihrem Gebäude Platz für unterschiedliche Familienformen zu bieten. Ein besonderes Angebot möchte sie schaffen, indem sie innovativen Wohnraum auch für nicht-klassische Familienformen bereitstellt und so soziale Vielfalt ins Areal hineinbringt. Familien mit einem alleinerziehenden Elternteil, Patchworkfamilien und weitere Familienformen «in all ihren Ausprägungen» sollen im Gebäude der WBG Aare ein Zuhause finden. Insbesondere auch dem wachsenden Segment von Familien mit egalitären Rollenvorstellungen

gen möchte die Baugenossenschaft Aare Bern ein Daheim bieten.

Das egalitär familienbezogene Modell, bei dem beide Eltern zu einem gleichen Teil teilzeiterwerbstätig sind und sich die Verantwortung für die Familienarbeit partnerschaftlich teilen, wird in Bezug auf die Schweiz als das Modell mit den höchsten Zuwachsraten bezeichnet, wobei vor allem die Städte in der Deutschschweiz hohe Zuwachsraten aufweisen. (Bauträger 2)

Unkonventionelle Wohnungstypen sollen den modernen und innovativen Charakter der Liegenschaft unterstreichen und modulare Schaltzimmer dem Anspruch von Familien an Flexibilität beim Wohnen gerecht werden. Begegnungszonen komplettieren das räumliche Angebot, doch Partizipation soll wie bei der EBG als Wahloption und nicht als Pflicht verstanden werden.

Die Baugenossenschaft Aare setzt sich zudem zum Ziel, gemeinschaftliches Wohnen mit Qualität zu vereinbaren. Das bedeutet beispielsweise, preiswerten Wohnraum zu bauen, ohne Abstriche bei der Qualität der Materialien und des Baus zu machen. Damit orientieren sich die Verantwortlichen am Markt und setzen auf die soziale Vision, die unterschiedliche

Familienformen zu unterstützen und damit zur sozialen Vielfalt der Bewohner*innen im Holliger beizutragen.

Auch die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz setzt in ihrer Planung auf die Gestaltung von Wohn- und Lebensraum für alle Generationen. Es geht nicht nur um den Grundriss und die Wohnungsgrößen, sondern auch um Instrumente wie den Siedlungsverein oder bauliche Strukturen wie eine Dachterrasse, die das Zusammenleben fördern sollen.

Da die Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz das Baufeld U3 bebauen wird, das sich am nächsten zum Quartierplatz befindet, spielt die architektonische Frage, wie sich die Neusiedlung zum Quartier hin öffnet, bei dieser Liegenschaft die grösste Rolle. Daher soll das Gebäude mit den geplanten 60 1,5- bis 5,5-Zimmerwohnungen auch einen Quartierladen und ein Bistro beherbergen. Diese Geschäfte und der Quartierplatz werden den Quartierbewohner*innen von Holligen als «Eingangstor» in den Holliger dienen.

Zusammenfassend zeigt die folgende Tabelle, wie die Verteilung der Zielgruppen den jeweiligen Bauträgern zugeschrieben werden kann:

Übersicht über die Zielgruppen der sechs Bauträger

Baugenossenschaft Aare Bern	Wohnungen für Studierende und moderne Familienformen
Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz	Singles, altersgerechtes Wohnen, 1,5 bis 3,5-Zimmerwohnungen
Eisenbahner-Baugenossenschaft	Familien, Senioren, Singles
FAMBAU Genossenschaft	Familien, Senioren, Singles
npg AG für nachhaltiges Bauen	Familien, innovative Grosswohnungen
Wohnbaugenossenschaft Warmbächli	neue gemeinschaftliche Wohnformen (für Jung & Alt)

Übersicht über den geplanten Wohnungsmix im Holliger

	1,5-Zimmer	2,5-Zimmer	3,5-Zimmer	4,5-Zimmer	5,5-/6.5 Zimmer	Grosswhg. ab 7 Zimmern	Joker-Zimmer
FAMBAU		24	13	19	6		
Brünnen-Eichholz	4	8	31	15	3		
Aare	9			41	3		
Eisenbahner		18	32	11	7		6
npg	5	6	11	15	10		3
Warmbächli	10	16	6	12	9	8	9
Total Holliger Areal	28	72	93	113	38	8	18

54 Bei der Innenraumgestaltung setzen die Bauträger auf unterschiedliche Wohnungsgrössen und Raumkonzepte, um eine möglichst heterogene Mieterschaft mit einem preisgünstigen Wohnungsangebot in Kostenteile zu unterteilen. Da die einzelnen Bauträger aus unterschiedlichen Gründen nicht davon ausgehen, innerhalb des eigenen Gebäudes attraktive Wohnungen für all jene Bewohnergruppen realisieren zu können, die die soziale und kulturelle Vielfalt des Holligers ausmachen werden, soll ein attraktiver Wohnungsmix auf dem Gesamtareal die unterschiedlichsten Bedürfnisse von Einzelhaushalten, Paarhaushalten, Klein- und Grossfamilien, modernen Familienformen wie Patchwork-Familien sowie von Wohngemeinschaften unterschiedlicher sozialer und kultureller Herkunft abdecken.

Damit ein geeigneter Wohnungsmix auf der Ebene des Gesamtareals baulich realisiert werden kann, hielt die AG WG zu Beginn des Planungsprozesses den geplanten Wohnungsmix der einzelnen Bauträger in einer Art Monitoring fest. Dieser Mix wird regelmässig aktualisiert und den einzelnen Bauträgern zur Verfügung gestellt. Mittels dieser Art der Steuerung wurde sichtbar gemacht, wer was plant. So hätte man durch dieses Monitoring bemerkt, wenn beispielsweise zu viele 4,5-Zimmerwohnungen geplant worden wären. Dann hätte das Angebot angepasst werden können. Zudem sollen flexible Raumkonzepte den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohnerschaft auch längerfristig gerecht werden – nicht zuletzt mit dem Ziel, dass die Mieterinnen und Mieter bis ins hohe Alter auf dem Areal wohnen können. Innovative Raumkonzepte wie Schaltzimmer, um kleinere Wohnungen zu vergrössern, oder Gemeinschaftsküchen, in denen ein sozialer Austausch stattfindet und ökonomisch

gewirtschaftet werden kann, sollen explizit auch für die ältere Bevölkerung einen Mehrwert schaffen. Durch den Betrieb von Gemeinschaftsräumen auf dem Areal, deren Zweck und Ausstattung in Zukunft von der Mieterschaft selbst definiert wird, soll dem gemeinschaftlichen Zusammenleben und den gemeinsamen Aktivitäten der Mieterinnen und Mieter ein weiterer Rahmen geboten werden.

Gemeinschaftsräume

Die Stadt Bern gab mittels Überbauungsordnung vor, dass mindestens 60 Quadratmeter pro Bauträger beziehungsweise über das Gesamtareal hinweg mindestens 360 Quadratmeter als Gemeinschaftsräume bereitgestellt werden sollen. Unter Gemeinschaftsräumen werden gemäss dem Holliger-Raumkonzept folgende zwei Arten verstanden: Holliger-Räume und Gemeinschaftsräume.

Anders als von der Überbauungsordnung (ÜO) vorgegeben, entschieden sich die Bauträger auf den Anstoss der AG GW hin für eine Zusammenlegung der gemeinschaftlich genutzten Räume auf dem Holliger Areal. Diese sogenannten Holliger-Räume sind gemeinschaftlich genutzte Räume für die Bewohner*innen aller sechs Bauträger. Diese werden gemeinsam finanziert und betrieben. Die Gemeinschaftsräume müssen gemäss ÜO einen direkten Zugang vom Holligerhof haben. Sie müssen geschlossen sein und eine natürliche Raumbelichtung und Kochgelegenheit aufweisen. Die Holliger-Räume konzentrieren sich an der Güterstrasse 8 und werden somit zum Zentrum der Siedlung. Mit dieser Drehscheibe an der Güterstrasse 8 erhoffen sich die Bauträger, den Kontakt unter den verschiedenen Bewohner*innen zu fördern, so ein

Auszug aus dem Konzept Gemeinschaftsräume (internes Dokument der ISGH)

Ziele und Grundsätze der Holliger-Räume

1. Die Holliger-Räume werden gemeinsam durch alle sechs Bauträger der ISGH konzipiert, finanziert und betrieben.
2. Die total 360 Quadratmeter BGF (Vorgaben UeO) werden im oberen und unteren Hofgeschoss (1. und 2. UG) vom Holligerhofs 8 im Gebäude der WBG Warmbächli gemeinsam realisiert und bilden das Zentrum der Siedlung.
3. Der Multifunktionsraum im oberen Hofgeschoss inklusive der Küche ist bei Bezug des ersten Gebäudes (Holligerhof 8) möbliert und nutzbar.
4. Die Lückenträume im unteren Hofgeschoss werden durch die Bewohnenden (Siedlungsverein) definiert und möbliert (mit zurückgestelltem Budget).
5. Die gestaffelte, mehrjährige Inbetriebnahme der verschiedenen Baufelder (2021–2025) wird beachtet, sodass auch Neuzuziehende die Räume aktiv mitgestalten können.
6. Synergien mit dem Gewerbe vom Holligerhof 8 sowie externe Vermietungen des Multifunktionsraumes werden angestrebt.
7. Jeder Bauträger entscheidet autonom, ob er weitere Gemeinschaftsräume im eigenen Gebäude erstellt. Diese zählen nicht als Holliger-Räume und werden entsprechend nur vom jeweiligen Bauträger finanziert und betrieben.



Vertreter der Arbeitsgruppe Generationenwohnen: *Und selbst wenn die Leute nicht einmal viel in diesem Haus sind, schon nur die Reibungsfläche oder eben die Aushandlung «Was soll in diesen Räumen passieren?» zwingt die Bauträger und die Bewohnenden, sich miteinander auseinanderzusetzen, und ich glaube, das ist wertvoll für das Zusammenleben. (Vertreter der AG GW)*

Im späteren Verlauf des Bauprozesses wird sich zeigen, ob allenfalls zusätzlich ein bis zwei Räume bei einer Nachbargenossenschaft (z. B. bei der Eisenbahner-Baugenossenschaft) als Ergänzung angesiedelt werden. Vorerst, und ebenso ist es in der Baueingabe vorgesehen, sind alle Holliger-Räume an der Güterstrasse 8 angedacht. So sind die Holliger-Räume auch rechtlich gesehen Eigentum der WBG Warmbächli, mit Dienstbarkeit für die anderen fünf Bauträger. Die Planung und die Erstellung erfolgen dabei durch das Planer*innen-Team der WBG, das sich mit den weiteren Bauträgern abspricht.

Die Holliger-Räume sollen vielfältige und flexible Nutzungen bieten. Bei der Planung wurden bereits einige Nutzungen definiert. Geplant ist ein **Foyer**, das als Empfang von Besuchern und Besucherinnen der Siedlung dienen soll. Im Foyer könnte ein Infopoint der sechs Bauträger sowie allenfalls ein Desk für Dienstleistungen und Informationen (Hauswartung, Raumreservierungen usw.) angebracht sein. Ein **Multi-funktionsraum mit Küche** über eine Fläche von rund 160 Quadratmetern ist geplant. Dieser Raum soll den Bewohnern und Bewohnerinnen für Versammlungen

und Feste und diverse Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden. Dazu kommt die Option der externen Vermietung. Ebenso ist eine sanitäre Anlage mit WC und Dusche im Dienst der Gemeinschaft geplant.

Weitere Nutzungen bleiben offen und können zu einem zukünftigen Zeitpunkt von den Bewohnenden selbst gestaltet werden. Bei diesen Flächen handelt es sich um sogenannte Lückenräume im Rohbau. In der Baueingabe sind zwei Lückenräume angedacht, die eine Fläche von 150 Quadratmetern aufweisen. Ihre Funktion und Nutzung können sich im Laufe der Zeit ändern beziehungsweise jederzeit neuen Bedürfnisse angepasst werden, zum Beispiel von einem Nähatelier über eine Werkstatt oder einem Partykeller bis hin zu einem Ruhe- und Bewegungsraum. Hierzu wurde ein Budget zurückgestellt. Insgesamt wird eine gute Auslastung der Räume angestrebt. Denkbar sind auch externe Vermietungen sowie Synergien mit Gewerbetreibenden der Güterstrasse 8 (z. B. mit Co-Working, Dachküche, Jokerzimmern usw.). Sollte sich herausstellen, dass die Lückenräume keinem Bedürfnis der Bewohnenden entsprechen, können diese auch als Gewerbefläche vermietet werden.

Der Siedlungsverein verwaltet die Holliger-Räume; er kann ebenso über die Nutzung der Lückenräume der Siedlungsverein entscheiden. Hierbei wird die gestaffelte, mehrjährige Inbetriebnahme der verschiedenen Baufelder (2020–2023) beachtet, sodass auch Neuzuziehende die Räume aktiv mitgestalten können. Nebst den Holliger-Räumen, die der Gemeinschaft zur

- 56 Verfügung stehen, gibt es auch noch **Gemeinschaftsräume**, die ein Bauträger als zusätzliche gemeinschaftlich genutzte Räume für die Bewohner*innen zur Verfügung stellt. Jeder Bauträger entscheidet autonom, ob er weitere Gemeinschaftsräume im eigenen Gebäude erstellt. Diese zählen nicht als Holliger-Räume und werden entsprechend nur vom jeweiligen Bauträger finanziert und betrieben.

Aussenraumgestaltung

Die Stadt Bern hat in der Überbauungsordnung (ÜO) die Grundpfeiler für die Planung und Gestaltung des Aussenraums gesetzt. Insbesondere die Vorgabe, dass der Aussenraum partizipativ sein muss, zeigt einen wegweisenden Charakter auf. An dieser Vorgabe, die auf der Wohnstrategie der Stadt Bern beruht, orientieren sich laut Angaben eines im Planungsprozess involvierten Sozialplaners die Bauträger bzw. Planer*innen:

Das sind Vorgaben der Stadt, also der Holliger konnte da ja einfach Inputs geben, aber schlussendlich hat die Stadt diese Überbauungsordnung gemacht. Speziell dabei ist beispielsweise die partizipative Fläche im Aussenraum als Vorgabe. Das hat es, soviel ich weiss, noch nie gegeben in Bern. (Vertreter der AG GW)

Um der Forderung nach partizipativer Aussenraumgestaltung gerecht zu werden, ist für das erste Betriebsjahr von Seiten der ISGH ein Prozess mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Warmbächli geplant. Gemeinschaftliche Räume zu definieren und zur Verfügung zu stellen, ist in den Augen der Bauträger zudem *«viel effizienter, als dass jeder für sich da einen kleinen Raum macht» (Bauträger 1).*

Die Gestaltung der Aussenräume sei in zwei Phasen erfolgt. In der ersten Phase sei «das Grobe» geplant worden. Diese Phase beinhalte alles, was gemacht werden müsse, zum Beispiel die Wege im Aussenraum. Erst in der zweiten Phase gehe es um die eigentliche Nutzung. Hier sei klar das Ziel, dass die zukünftigen Bewohner*innen ihren Lebensraum gestalten. Der Grossteil des Aussenraums werde erst mit dem Einzug der Bewohner*innen im Holliger entstehen. Dieser Prozess werde einige Jahre andauern. Erst dann könne man wissen, ob die Partizipation gelingen werde oder nicht. Dies verdeutlicht ein Mitglied der ISGH mit folgender Aussage:

Partizipation ist «so viel sie wollen» – das ist eigentlich das Modell. Und dort stellt sich nachher auch heraus, was wirklich gewünscht ist. Und da ist der zentrale Punkt sicher der Aussenraum. Also die Konzipierung, Nutzung, Pflege vom Aussenraum. Und gleichzeitig, von gleicher Bedeutung, aber räumlich natürlich viel weniger: der Gemeinschaftsraum. Aber auch eine Hausordnung beispielsweise, das ist simpel. Also, das könnte man eigentlich überall machen. Und ich habe das Gefühl, das wäre auch nicht so selektionierend wie andere Sachen vielleicht. Dass man, an vielen Orten wird es ja gemacht – Treppenhaus putzen – ein Stock macht es diese Woche, der nächste diese und so. Das geht fast

automatisch in kleineren Objekten. Also im ganz konkreten Zusammenleben, dass sich die Wohnenden untereinander organisieren und eigentlich auch von der Verwaltung ermutigt werden, das zu machen, das ist schon mal Basic. Aber das Grosse drinnen, das, was man halt auch sieht, und das, wo dann die Aktion dreimal im Jahr, mit Grillieren und gemeinsamem Nachmittag und allem, das ist schon im Aussenraum. (Vertreter der ISGH)

Nicht nur der Innenraum, sondern auch der Aussenraum soll so gestaltet werden, dass er allen Generationen gerecht wird. Dabei sieht dieser Bauträger aber keinen besonderen Handlungsbedarf, da seines Erachtens die heutigen Standards der Umgebungsgestaltung Aspekte der Barrierefreiheit sowie der Kinder- und Altersfreundlichkeit genügend berücksichtigen:

Ich weiss nicht, was das Spezifische des Generationenwohnens ist. Also, jede Umgebung wird generationenverträglich gemacht, sonst ist es keine vernünftige Umgebung. Also, an Kleinkinder denkt wirklich jeder, mit Sandkasten und weiss ich was, und an die alten Leute, die ein Bänkli brauchen, denkt jetzt auch jeder und jede. (Bauträger 6)

Was die Barrierefreiheit betreffe, gebe es auch genügend Normen und Vorschriften, die die Gestaltung des Aussenraums in die richtige Richtung lenken. Wenn jedoch eine Generation vergessen gehe, so der Bauträger, seien es die Jugendlichen, denen eine Ecke abgesprochen werde, die zu ihrer freien Verfügung stehe. Darauf zu achten, dass auch diese nicht zu kurz kommen, betrachtet er als seine Aufgabe:

Mir fällt gerade spontan ein: Jetzt haben die ja diesen Freitag diese Abzäunung gemacht aus weissem Flies. Am Freitag waren diese Fliesse alle noch weiss, und am Samstag waren die alle schon bemalt, und am Sonntag sah ich, wie sie weitermalten. Und die sind jetzt alle schon übermalt. Und wahrscheinlich müsste man auch so eine Ecke haben in dieser Siedlung, in der so jugendliche Leute – wo es einfach eine Fläche gibt, die sie übermalen können. Aber eben solche Dinge – moderne Landschaftsplanerinnen wissen das und sehen das vor, dass man irgendwo eine Dreiecke hat, die nicht gestaltet ist, sondern in der die Kinder selbst etwas machen können. Wir müssen schon insistieren und denen auf die Finger schauen. (Bauträger 6)

Ein Gespräch mit einigen Vertreterinnen und Vertretern aus dem Quartier hat gezeigt, dass die Aussenraumgestaltung des Holligers Durchlässigkeit und Offenheit hin zur direkten Nachbarschaft erzeugt. Auch wünschen sich diese möglichst viel Grünfläche, die zum Verweilen einlädt, öffentlich zugänglich ist und so niederschwellige Begegnungen fördert. Die Vertreterin des nahegelegenen Alters- und Pflegeheims hofft beispielsweise, dass dessen Bewohner*innen den neuen Park nutzen werden. Sitzgelegenheiten im Aussenraum und Spielflächen für Kinder sind erwünscht. Die Aussenraumgestaltung kann also dazu genutzt werden, die Neubauesiedlung zum bestehenden



Quartier hin zu öffnen und zur Durchmischung von Neuzugezogenen und Alteingesessenen beizutragen. Dies fördert schlussendlich die Integration der Bewohner*innen des Holligers in den Stadtteil.

Bei der Aussenraumgestaltung des Holligers soll darauf geachtet werden, dass sie von den Bauträgern nicht abschliessend geplant und realisiert wird, sondern der «Kreativität» der Bewohnerschaft soll genug Raum gegeben werden. «Eingriffe von der Bauherrschaft» seien daher «möglichst gering zu halten», sodass die Bewohnerinnen und Bewohner selbst entscheiden können, wie der Aussenraum gestaltet ist und was darin geschehen soll. Hierzu dient eine andere von einem der Bauträger konzipierte und betriebene Siedlung:

Also bei der Siedlung X gibt es einfach den Hausverein, der für die Umgebung zuständig ist. Und wir haben uns überhaupt nicht in die Umgebung eingemischt. Wir mussten eine Spielfläche machen, wir mussten die Retentionsfläche machen, wir haben einen Sandkasten gebaut, wir haben ein paar Spielzeuge hingestellt und ein paar Bänke, et voilà. (Bauträger 5)

Ob schliesslich entschieden werde, auf dem Areal Plätze für Mobility Parkplätze einzurichten oder einen Bio-Bauern einzuladen, seinen wöchentlichen Marktstand aufzubauen – das müsse «man dann einfach geschehen

lassen» (Bauträger 5). Notwendig scheint jedoch eine Art übergeordnete Stelle wie ein Hausverein oder eine Siedlungsassistentin, die die Selbstorganisation der Mieterinnen und Mieter ermöglicht und unterstützt. Bei der Aussenraumgestaltung sollen nicht nur die üblichen Standards und Richtlinien für die Barrierefreiheit berücksichtigt werden, sondern der Holliger soll sich durch eine attraktive Gestaltung des Quartierplatzes auch gegen aussen öffnen. Allerdings soll nicht der gesamte Aussenraum durch die Bauträger selbst fertig gestaltet und bewirtschaftet werden, sondern für alle Generationen, auch Kinder und Jugendliche, sollen Aneignungsflächen zur freien Gestaltung und Nutzung angeboten werden. Was daraus entstehen soll, lassen die Bauträger bewusst offen.

Diese Zurückhaltung bei der Aussenraumgestaltung bedeutet jedoch nicht, dass sich die Bauträger keine Gedanken darüber machen, mit welchen räumlichen und infrastrukturellen Elementen der halböffentliche und öffentliche Arealbereich zu einem attraktiven Begegnungsort werden kann. Ein kleiner Supermarkt, ein Bistro, eine Kita und ein Kindergarten sollen den Bewohnerinnen und Bewohnern Begegnungsmöglichkeiten bieten. Ausserdem sollen selbst gestaltbare Gemeinschaftsräume zu gemeinsamen Aktivitäten und zur Geselligkeit einladen.

Als letztes soll auf eine Schwierigkeit eingegangen werden, auf die die ISGH und ihre Arbeitsgruppen im



Laufe der Arealentwicklung in Bezug auf die Aussenraumgestaltung gestossen sind. Die Schwierigkeit besteht darin, dass für die Planung und Entwicklung der gemeinschaftlichen Räume nicht von Anfang an finanzielle Rückstellungen gemacht wurden. Die Frage, *wie viel Geld hat man für diese Holliger-Räume, für die Ausbauten, für den Aussenraum, für den Prozess des Aussenraums. Dort sind gewisse Budgetposten zu wenig detailliert ausgearbeitet worden, da muss man jetzt schauen, wie man das im Budget hin und her schieben kann. (Vertreter der AG GW)*

Dies hätte man womöglich etwas früher andenken sollen. Im Kostenvorschlag wurde zwar die Finanzierung des partizipativen Prozesses Aussenraum aufgenommen, aber nicht genügend detailliert.

Soziale Voraussetzungen

Bei der Schaffung der sozialen Voraussetzungen, um sozial durchmisches Wohnen im Allgemeinen und generationenübergreifendes Wohnen im Speziellen zu fördern, haben die Bauträger grösstenteils zusammengearbeitet. Die Arbeitsgruppe Generationenwohnen (AG GW) hat dabei eine wesentliche Rolle gespielt, ohne dass ihre Zuständigkeiten von Anfang an klar definiert worden wären.

Nebst den organisatorischen und räumlichen Voraussetzungen für das Generationenwohnen hat die ISGH ein Augenmerk auch daraufgelegt, die notwendigen sozialen Bedingungen zu schaffen, um ihre Visionen für den Holliger zu verwirklichen. Diese bestehen hauptsächlich in der sozialen Durchmischung der Bewohner*innen, im gemeinschaftlichen Zusammen-

ben auf dem Areal sowie in der Partizipation der Bewohner*innen.

Soziale Durchmischung

Zum Zeitpunkt der Befragungen hatten die Bauträger keine klar definierten Kriterien in Bezug auf eine soziale Durchmischung festgelegt. Mit dem Ziel der sozialen Durchmischung strebten die Bauträger an, eine heterogene Mieterschaft nach diversen Kriterien wie Alter, Geschlecht, Familien- und Haushaltsform in das neu geschaffene Wohnviertel einziehen zu lassen. Es soll verhindert werden, dass auf dem Areal eine ungleiche Verteilung einzelner Bevölkerungsgruppen entsteht. Mit dieser Zielsetzung streben die Wohnbaugenossenschaften also nicht nur das Generationenwohnen im Sinne einer altersheterogenen Bewohnerschaft an, sondern sie wünschen sich auch eine ebenso

Zusammenfassung

- Bei der Entwicklung des Holligers ging die Bauplanung Hand in Hand mit einer sorgfältigen soziokulturellen Planung einher.
- Diese wurde zu einem Grossteil von der AG GW vollzogen.
- Generationenwohnen wurde dabei als ein Teil des sozial durchmischten Wohnens verstanden. Das Thema bildete nebst dem Thema Bewohner*innenpartizipation einen Schwerpunkt der Soziokulturelle Animation.

vielfältige wie altersunabhängige Haushalts- und Familienzusammensetzung ihrer Mieter*innen. Inwiefern die Bauträger auch ökonomisch und sozial Benachteiligte berücksichtigen wollen, wie es die Definition von sozialer Durchmischung oftmals miteinschliesst, war bei der Erhebung kein Thema.

Diese Vision der sozialen Durchmischung hat sich während des Entwicklungsprozesses für den Holliger nicht verändert, doch sind bei der konkreten Planung bzw. Umsetzung dieses Vorhabens ein paar offene Fragen aufgetaucht. Diese beziehen sich auf die Frage, welche Heterogenitätskriterien herangezogen werden sollen und wie der Zugang zu weniger gut erreichbaren Personengruppen gefunden werden kann. Zum heutigen Zeitpunkt läuft die Diskussion, ob klare Kriterien bezüglich einer sozialen Durchmischung in Form von Empfehlungen zum Vermietungsprozess festgehalten werden sollen.

Für einige der Bauträger stellte sich während des Entwicklungsprozesses die Frage, ob die Heterogenität der Bewohnerschaft nur in Bezug aufs Alter, die Haushalts- und Familienform angestrebt werden solle oder ob auch die sozio-ökonomische und kulturelle Herkunft heterogen sein solle. Einige der Bauträger haben sich dem sozialen Wohnungsbau verschrieben und streben danach, Gruppen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, Wohnraum zu verschaffen. Deswegen suchten einige der Bauträger nach Lösungen, um eine zu ausgeprägte soziokulturelle Homogenität unter der Bewohnerschaft zu vermeiden. Mit dem Problem, dass die Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler eine relativ homogene Gruppe darstellen können, sehen sich einige Wohnbaugenossenschaften konfrontiert, insbesondere auch dann, wenn sie als Mitglieder-genossenschaft organisiert ist. Darauf macht einer der Bauträger aufmerksam:

Häufig hat man ja das Problem, dass eine Genossenschaft etwas macht, also beispielsweise sagt, wir machen hier ein Generationenwohnen, und dann gibt es schlussendlich trotzdem eine relativ homogene Geschichte. Gleich zu gleich gesellt sich gern, und es gibt eigentlich keine richtige Durchmischung. (Bauträger 1)

Nun gilt es, dafür zu sorgen, dass bei der Erstbelegung der Wohnungen eine heterogene Mieterschaft entsteht. Dies lässt sich gemäss Einschätzung einiger Bauträger zu einem gewissen Grad tatsächlich steuern. Doch vergessen dürfe man nicht, dass die Bewohnerschaft über den Zeitverlauf hinweg dynamisch sei und sich in ihrer Zusammensetzung über die Jahre hinweg in der Regel verändere. Eine Garantie für eine länger andauernde soziale und generationenbezogene Durchmischung gebe es nicht. Regelmässig fänden Entmischungs- und Neumischungsprozesse in den Siedlungen und Quartieren statt. Dies dürfe man zu einem gewissen Masse auch zulassen. Man müsse erst dann intervenieren, wenn diese Dynamik zu starken Ungleichheiten und Problemen führe. So sieht es jedenfalls ein Mitglied der ISGH:

Entmischungen, das gibt es auf alle Fälle, das lässt sich gar nicht vermeiden. Das ist auch nicht unbedingt schlecht. Das sind einfach Prozesse, die laufen. Wenn es in beide Richtungen läuft, Entmischungen und Neumischungen gibt, das ist das, was in den Städten seit 100 Jahren überall passiert. Schlimm wird es einfach, wenn es plötzlich in einer Ecke nur noch in eine Richtung geht, und dann sind wirklich Ideen gefragt, «was kann man dort machen?» [...] Zum Beispiel gerade im Zusammenhang mit den Schulen kann das je nach dem schwierig werden. (Vertreter der ISGH)

Ob die Steuerung solcher Durchmischungsprozesse tatsächlich hauptsächlich in die Zuständigkeit der Bauträger fällt – das ist eine Frage, über die sich diskutieren lässt. Ob es sich bei einer Bewohnerschaft in einer Siedlung schlussendlich um eine homogene oder heterogene Gruppe handelt, ist gerade auf der Ebene von Quartieren und Stadtteilen eine zu komplexe Dynamik, als die Steuerung allein die Aufgabe der Bauträger sein kann. Der Bauträger 1 äusserte bereits in der ersten Befragung seine Zweifel an der bewussten Steuerbarkeit des durchmischten Wohnens. Dieser Zweifel hat sich über den Planungsprozess hinweg nicht zerstreut.

Partizipation

Wie vorab beschrieben, soll den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Holligers die Möglichkeit zur Partizipation geboten werden, und zwar sowohl eine soziale Partizipation im Sinne des Mitwirkens am Gemeinschaftsleben als auch im Sinne der partizipativen Raumgestaltung. Partizipation im Holliger soll laut einer Mehrheit der Bauträger jedoch nur ermöglicht, nicht jedoch erzwungen werden: Die Voraussetzung für eine gelingende Partizipation ist der Wille der Bewohner*innen, partizipative Prozesse selbst zu gestalten und mitzutragen, wie die folgenden Zitate der Bauträger verdeutlichen.

Und dann mit all diesen soziokulturellen Aspekten, die da zum Thema werden, müssen dann die Leute, die dort wohnen, das Ihrige dazu beitragen. Eine verpflichtende Mitarbeit wäre zwar falsch für den zukünftigen Bewohner, denn ich glaube, der Mensch sollte aus eigenem Antrieb und eigentlich mit einem Stück Freiwilligkeit zu dieser Vielfältigkeit beitragen. (Bauträger 4)

Partizipation verlangt also, dass die Bewohner*innen auf demokratischer Basis ihre Umwelt mitgestalten. Wenn die Bewohnenden nicht partizipieren wollen oder nicht können, dann reichen auch alle Bemühungen der Planer*innen nicht aus, ein partizipatives Zusammenleben zu fördern. Dies zeigt auch das folgende Zitat:

Es kommt ganz auf die Leute an, wie weit sie sich engagieren wollen. Wenn man sehr engagierte Leute hat, dann gibt das sicher eine tolle Sache. Meistens kommt es auf ein, zwei Personen an, die sich im Quartier engagieren, die eigentlich «de Charre schrisse» wie man zu

60 *Deutsch sagt, also. Und wenn die nicht da sind, dann nützt alles andere auch nichts. [...] die Initiative oder der Antrieb muss von den Bewohnenden ausgehen. Und wenn man dort niemanden hat, der das antreibt, dann ja, wie Sie sagen, dann wird es einfach zu einem normalen Quartier. Und wie das mit dem Holliger dann in zehn Jahren aussieht – wir versuchen die besten Voraussetzungen zu schaffen, dass es nicht so weit kommt, aber schlussendlich ...Ja, wenn das Interesse nicht da ist, so etwas zu machen, dann – man muss ja nicht etwas aufzwingen, wo niemand Interesse hat. [...] wir investieren, wir wollen die bestmöglichen Voraussetzungen schaffen [...]. (Bauträger 1)*

Inwiefern sich die zukünftigen Mieter*innen engagieren und ihr zu Hause mitgestalten werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhergesagt werden. Somit wird sich auch erst im Laufe der Zeit zeigen, ob die von Seiten Planer*innen unternommenen Massnahmen zum Ermöglichen und Fördern der Partizipation fruchten.

Den Anschluss bilden Praxis-Erfahrungen aus einem anderen Schweizer Genossenschaftsprojekt: Erfahrun-

gen aus der Giesserei, einem Projekt der Gesewo in Winterthur zeigen auf, was mögliche Stolpersteine, aber auch Chancen im Betrieb einer generationenübergreifenden Wohnsiedlung sind.



Über das Zusammenleben im Mehrgenerationenhaus Giesserei in Winterthur

Interview mit Yvonne Lenzlinger, einer langjährigen Bewohnerin der Giesserei in Winterthur



Seit wann wohnen Sie in der Giesserei Winterthur?

Ich gehöre zu den Erstmiet*innen, war aber an der Planung des Projekts nicht beteiligt. Mein Mann und ich nahmen aus Interesse an der Architektur an einer Führung durch die Siedlung teil und haben uns aus Begeisterung für das Konzept der Selbstverwaltung von einem Tag auf den anderen entschieden, aus Zürich hierher zu ziehen. Winterthur war für uns terra incognita. Ich war dann zwei Jahre lang Präsidentin des Hausvereins. In dieser Phase des Übergangs von der Planung zur Realisierung war meine berufliche Erfahrung als Juristin und ehemalige Beraterin mehrerer Baugenossenschaften nützlich.

Was sind die Potenziale und Grenzen des Generationenwohnens?

Der Ausdruck «Generationenwohnen» ist mir zu schwammig. In jeder grösseren Siedlung wohnen Leute aus unterschiedlichen Generationen zusammen. Beziehungen zwischen den Generationen können überall entstehen. Wenn damit aber ein echt gemeinschaftliches Zusammenleben gemeint ist, braucht es ein Konzept und viel Engagement aller Beteiligten. Es braucht die Bereitschaft, sich anderen zu öffnen.

Oft sind die Erwartungen an das Zusammenleben zwischen den Generationen zu hoch. Ich kann dazu aus der Sicht älterer Mitbewohner*innen sagen: Es genügt nicht, Kinder herzlich zu finden und gelegentliche Hütedienste anzubieten, wenn man trotzdem als «junge Alte» jederzeit die Freiheit für eigene Unternehmungen behalten will. Nicht nur in diesem Beispiel bedeutet Freiwilligenarbeit immer auch die **Verpflichtung**, etwas zu leisten.

Eine Erwartung derjenigen, die die Giesserei geplant haben, liess sich nicht erfüllen: die Einrichtung einer Pflegewohngruppe, um auch Betreuungsbedürftigen den Verbleib in der Siedlung zu garantieren. Dazu hätten die Stadt Winterthur und Anbieter von Spitex und anderen Pflegedienstleistungen stärker in die Planung einbezogen werden müssen. Was hingegen sehr gut funktioniert, ist die Nachbarschaftshilfe – auch zwischen den Generationen – bei akuten Erkrankungen und anderen Notfällen. Das hat sich auch in der Coronapandemie gezeigt: Angebote fürs Einkaufen für positiv Getestete und alle, die sich nicht mehr unter die Leute wagen, gab es schon am ersten Tag des ersten Lockdowns an den Anschlagbrettern und im Intranet.

Was das gesamtgesellschaftliche Potenzial von Mehrgenerationenhäusern betrifft, so ist es noch zu früh für eine seriöse Evaluation. Meine persönliche Einschätzung ist, dass es ein Wohn- und Lebensmodell für Menschen ist, die mehr als günstigen Wohnraum in unserer Konsumgesellschaft suchen und mitgestalten wollen.

Inwiefern soll oder kann Partizipation denn verpflichtend sein, also dass man seinen Teil zum Gemeinschaftsleben übernimmt? Wie wird das in der Giesserei gehandhabt?

Die Giesserei ist Teil der Gesewo, der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen. Wir haben uns für ein Modell entschieden, das von allen erwachsenen Mieter*innen eine Leistung im Umfang von 30 Arbeitsstunden pro Jahr für die Gemeinschaft erwartet. Das sind total rund 5000 Arbeitsstunden für die Gemeinschaft pro Jahr. Wer sie nicht leistet, muss 20 Franken pro Stunde in die Vereinskasse bezahlen. Es gibt aber auch Gründe für Dispensationen.

Im Holliger soll ja sozial durchmischtes Wohnen entstehen. Wie stark lässt sich die soziale Durchmischung der Bewohner*innen durch die Bauträger steuern?

Wir haben ein Leitbild, Kredo genannt (mit K), das die soziale Durchmischung als wichtiges Anliegen definiert. Sie lässt sich an der Gemeinschaftsarbeit entwickeln und messen. Gemeinsam putzen, den Garten pflegen, Unterhaltsarbeiten leisten, aber auch Feste mitgestalten und alle möglichen Veranstaltungen, auch für die Nachbarschaft zu organisieren, bringt alle Beteiligten einander ohne grosse theoretische Überlegungen näher.

62 Wie kommt die Altersdurchmischung zustande?

Wir haben eine Vermietungskommission aus Mieter*innen der Giesserei. Die Auswahlkriterien für Neumieter*innen sind im Vermietungsreglement festgelegt, das von der Mitgliederversammlung genehmigt worden ist. Schon bei den Erstvermietungen hatte die Altersdurchmischung eine hohe Priorität. Das hat geklappt, ausser bei der Gruppe der 20- bis 35-Jährigen, die die finanziellen Möglichkeiten noch nicht haben, um sich einzukaufen, oder sich noch gar nicht fest an ein Wohnprojekt binden wollen. Auch die Hochbetagten sind bei uns im gesamtschweizerischen Vergleich untervertreten. Das wird sich aber von selbst ergeben, wenn die «jungen Alten» älter werden. Stark angewachsen ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen.

Yvonne Lenzlinger lebt als eine der Erstmieter*innen seit rund acht Jahren in der Giesserei Winterthur.







6. Die Etappen der Planung und Entwicklung des Generationenwohnens

Wenn das Generationenwohnen als Teilbereich eines allgemein durchmischten Wohnens geplant und entwickelt wird, sind nicht nur Fragen der Wohnraumgestaltung zentral. Auch eine sorgfältige Sozialraumgestaltung ist ein wichtiger Bestandteil des Planungs- und Entwicklungsprozesses. Dabei sollen möglichst ideale räumliche Voraussetzung geschaffen werden: Die Strukturierung des Raums geht mit der Organisation des zukünftigen Zusammenlebens und der Gefässe einher, die für ein Zusammenleben notwendig sind. Partizipation und Gemeinschaft werden zumindest als Angebot an die Bewohnerschaft verstanden.

Zusammenfassung

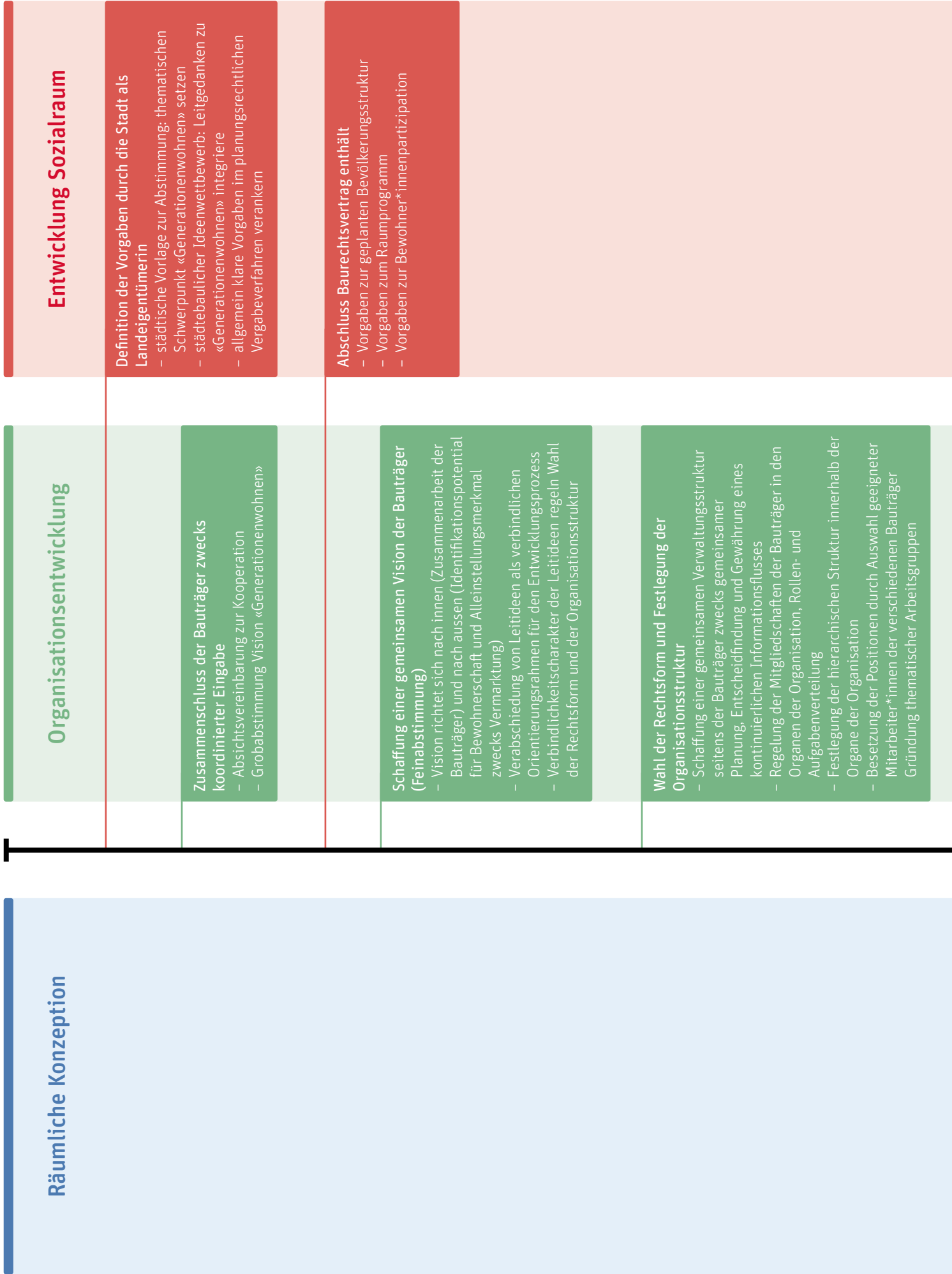
- Die Planung und Entwicklung des Holligers verläuft parallel auf drei Ebenen: Organisationsentwicklung, räumliche Konzeption und Planung soziokultureller Aspekte.
- Die Bauräger arbeiteten gleichzeitig sowohl an der individuellen und weitgehend autonomen Planung ihrer Baufelder als auch kooperativ gemeinsam an Fragen, die sich auf die gemeinschaftlichen Flächen und das soziale Zusammenleben auf dem Areal beziehen.
- Die Vorgehensweise und Erfahrungen, die im Rahmen dieses Neubauprojekts gesammelt werden können, werden in Form eines exemplarischen Ablaufplans vorgestellt.

Eine simultane Planung der unterschiedlichen Etappen in den Bereichen Organisationsentwicklung, räumliche Konzeption und Sozialraumentwicklung ist wichtig. Einige dieser Prozesse laufen zeitgleich zueinander ab, während andere Prozesse erst dann in Angriff genommen werden können, wenn vorangegangene Etappen abgeschlossen sind. Wieder andere Prozesse hängen von der Mitwirkung oder von Entscheidungen Dritter (beispielsweise vom Landeigentümer, Quartiervertretungen etc.) ab. Dies kann zu Verzögerungen im Planungsprozess führen, insbesondere wenn er partizipative Rückkoppelungen enthält.

All dies verdeutlicht, wie komplex der Planungs- und Entwicklungsprozess sein kann, um möglichst gute Grundlagen für ein generationenübergreifendes Zusammenleben in einer Neubausiedlung zu schaffen – insbesondere auch dann, wenn sich unterschiedliche Bauräger zusammengetan haben, um dieses Vorhaben zugunsten einer möglichst heterogenen zukünftigen Bewohnerschaft gemeinsam durchzuführen. Inwiefern sich die vielversprechenden Visionen und Pläne für den Holliger verwirklichen lassen und wie sie die Prüfung des Alltagslebens der zukünftigen Bewohner*innen des Holligers und des Alltagsgeschäfts der sechs Bauräger bestehen, wird sich erst in ein paar Jahren zeigen.

In den vorhergehenden Kapiteln dieses Berichts wurde eine Auslegeordnung der Massnahmen gemacht mit denen dem Generationenwohnen im Holliger der Weg gebreitet werden soll. Die einzelnen Bestandteile des Generationenwohnens sollen in diesem Kapitel zusammengeführt und in einem zeitlichen Ablauf geordnet werden. Dadurch entsteht ein Grundgerüst, das bei der Entwicklung eines Projektstrukturplans für ein vergleichbares Generationenwohnprojekt als Hilfestellung dienen kann.

Die nachfolgende schematische Übersicht über die wichtigsten Etappen der Planung und der Entwicklung einer Neubausiedlung, die in Kooperation autonomer Bauräger entsteht, macht darauf aufmerksam, zu welchem Zeitpunkt die einzelnen Planungsschritte anstehen, um die notwendigen Voraussetzungen für Generationenwohnen zu schaffen.



Räumliche Konzeption

Organisationsentwicklung

Entwicklung Sozialraum

Zusammenschluss der Bauträger zwecks koordinierter Eingabe

- Absichtsvereinbarung zur Kooperation
- Grobabstimmung Vision «Generationenwohnen»

Schaffung einer gemeinsamen Vision der Bauträger (Feinabstimmung)

- Vision richtet sich nach innen (Zusammenarbeit der Bauträger) und nach aussen (Identifikationspotential für Bewohnerschaft und Alleinstellungsmerkmal zwecks Vermarktung)
- Verabschiedung von Leitideen als verbindlichen Orientierungsrahmen für den Entwicklungsprozess
- Verbindlichkeitscharakter der Leitideen regeln Wahl der Rechtsform und der Organisationsstruktur

Wahl der Rechtsform und Festlegung der Organisationsstruktur

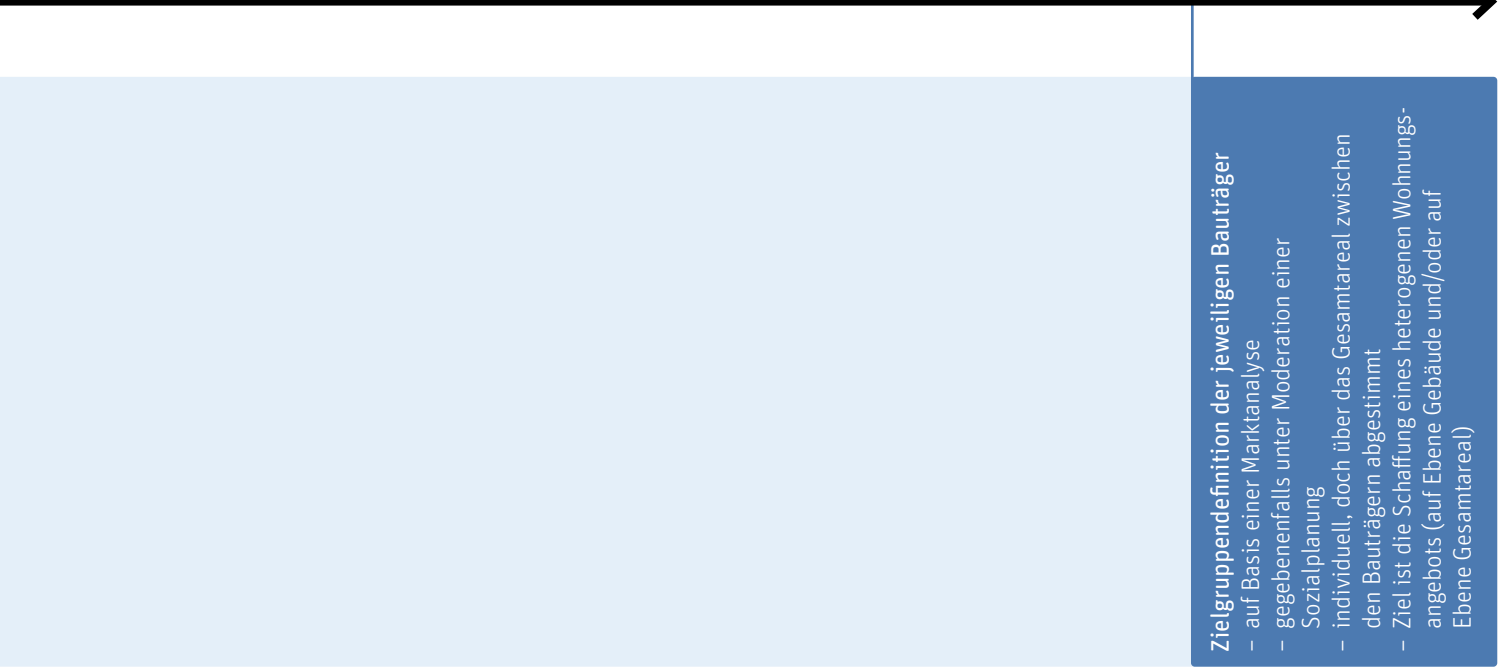
- Schaffung einer gemeinsamen Verwaltungsstruktur seitens der Bauträger zwecks gemeinsamer Planung, Entschfindung und Gewährung eines kontinuierlichen Informationsflusses
- Regelung der Mitgliedschaften der Bauträger in den Organen der Organisation, Rollen- und Aufgabenverteilung
- Festlegung der hierarchischen Struktur innerhalb der Organe der Organisation
- Besetzung der Positionen durch Auswahl geeigneter Mitarbeiter*innen der verschiedenen Bauträger
- Gründung thematischer Arbeitsgruppen

Definition der Vorgaben durch die Stadt als Landeigentümerin

- städtische Vorlage zur Abstimmung: thematischen Schwerpunkt «Generationenwohnen» setzen
- städtebaulicher Ideenwettbewerb: Leitgedanken zu «Generationenwohnen» integrieren
- allgemein klare Vorgaben im planungsrechtlichen Vergabeverfahren verankern

Abschluss Baurechtsvertrag enthält

- Vorgaben zur geplanten Bevölkerungsstruktur
- Vorgaben zum Raumprogramm
- Vorgaben zur Bewohner*innenpartizipation



Zielgruppendefinition der jeweiligen Bauträger

- auf Basis einer Marktanalyse
- gegebenenfalls unter Moderation einer Sozialplanung
- individuell, doch über das Gesamtareal zwischen den Bauträgern abgestimmt
- Ziel ist die Schaffung eines heterogenen Wohnungsangebots (auf Ebene Gebäude und/oder auf Ebene Gesamtareal)

Gründung thematischer Arbeitsgruppen

- Festlegung der thematischen Arbeitsfelder zur Planung und Entwicklung des Generationenwohnens
- zum Zweck der Entlastung der Verwaltung sowie des vertiefen inhaltlichen Austausches
- Aufgabenbereiche und Ressourcen der Arbeitsgruppen definieren
- Gewinnung von Mitarbeiter*innen in den Arbeitsgruppen mit fachlicher Expertise und guter Vernetzung bei den Bauträgern

Entwicklung, Moderation und Festigung der Zusammenarbeitskultur

- gilt für Verwaltung und Arbeitsgruppen
- eventuell Einbezug einer unabhängigen Drittperson mit Moderationserfahrung zur Begleitung/ Moderation des Kooperationsprozesses

Prinzipien der Entscheidungsfindung innerhalb der Trägerstruktur klären

- Klärung der Frage, welche Stimme wieviel Gewicht erhält
- bei demokratischer Entscheidungsfindung: Entscheidungsfindung auf Basis von Mehrheitsentscheiden, Einheitsentscheiden, Existenz von Vetorechten etc.?

Hinzunahme eine*r Sozialplaner*in in den Planungs- und Entwicklungsprozess

- Festlegung Rolle, Aufgabenprofil und organisationale Einbettung

Aufnahme Zusammenarbeit mit Quartier

- Gründung Begleitgruppe Quartier aus Mitgliedern der Gemeinwesenarbeit und anderer sozialer Organisationen des Quartiers
- Austausch zu Bedürfnissen des Quartiers in Bezug auf die Neubauplanung
- kontinuierlicher Austausch zwecks gegenseitiger Information
- gegebenenfalls Planung und Entwicklung gemeinsamer Dienstleistungsangebote

<p>Räumliche Konzeption</p>	<p>Organisationsentwicklung</p>	<p>Entwicklung Sozialraum</p>
<p>Herstellung und Monitoring Wohnungsmix</p> <ul style="list-style-type: none"> – auf der Ebene des Gesamtareals – Empfehlungen zuhanden einzelner Bauträger bei Ungleichgewichten bzw. Abweichungen von den Leitideen/Vorgaben – bei etappierter Planung gesteigerter Stellenwert 		
<p>Projektwettbewerbe der Baufelder</p> <ul style="list-style-type: none"> – entweder pro Baufeld oder in Zusammenschlüssen – Definition von Vorgaben in Bezug auf Wohnvorstellungen, soziales Zusammenleben, Raumprogramm, Mietkosten (Planungsleitfaden) – eventuell Miteinbezug der Landeigentümerin bzw. Baurechtsgeberin (Stadt) bei der Ausarbeitung des Planungsleitfadens 		<p>Reglementarische Verankerungen der Raumgestaltung bzw. -nutzung (Gemeinschaftsräume und Aussenraum)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung und Verabschiedung eines Konzepts zur Nutzung und Bewirtschaftung gemeinschaftlicher Räume
<p>Erhalt der Baubewilligungen</p> <ul style="list-style-type: none"> – gegebenenfalls Gespräche mit Landeigentümer in Bezug auf Nachbesserungen 		<p>Reglementarische Verankerung der Partizipation</p> <ul style="list-style-type: none"> – Entwicklung und Verabschiedung eines Partizipationskonzepts

Gemeinschaftliche Räume planen und bereitstellen

- Planung auf den Ebenen Gebäude, Gesamtareal, Innenraum und Aussenraum
- Standortfrage klären
- Fläche beziehungsweise Flächenanteile klären
- Definition der Trägerschaft
- Ausbaustandards festlegen
- Finanzplanung und Sicherung längerfristiger Finanzierung
- finanzielle Rückstellung für die partizipative Raumgestaltung in der Betriebsphase
- Aussenraumgestaltung eventuell unter Miteinbezug des Quartiers

Konzipierung Siedlungsassistenz

- Definition der Trägerschaft beziehungsweise Einbettung in die Organisationsstruktur der Bauträger
- Klärung des Stellenprofils und des Arbeitspensums
- Finanzplanung und Sicherung längerfristiger Finanzierung

Konzipierung Siedlungsverein

- Regelung der Mitgliedschaft
- Definition von Rechten und Pflichten
- Festlegung von Vereinsstatuten

Definition der Vermietungskriterien und des -prozesses

- Festlegung der Verbindlichkeit des Vermietungskonzepts als Empfehlung oder verbindliche Vorgabe
- Definition des Partizipationsrechts der Bewohner*innen beim Vermietungsprozess
- Festlegung von Vermietungskriterien
- gegebenenfalls Festlegung von Quoten für spezifische Zielgruppen
- Stellungnahme zur Frage nach dem Vormieterrecht für bestimmte Zielgruppen, beispielsweise Quartierbewohner*innen, ältere Personen, Personen, die beim Entwicklungsprozess mitgewirkt haben

Weitere Grundlagen zur Überführung in den Betrieb schaffen

- Organisationsstruktur für den Betrieb festlegen
- Aufnahme der Arbeit durch die Siedlungsassistenz
- Gründung Siedlungsverein bei Einzug der ersten Bewohner*innen

Ein Rückschau auf die Planung des Holligers

Gespräch mit Ilja Fanghänel, Sozialplaner, Projektleiter Wohnbaugenossenschaft Warmbächli und Leiter der Arbeitsgruppe Generationenwohnen Holliger



Wenn du auf deine Arbeit der letzten Jahre als Projektleiter der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli und auch als Teil der Arbeitsgruppe Generationenwohnen zurückblickst – wie zufrieden bist du mit dem, was ihr für den Holliger erreicht habt?

Ein übergeordnetes Ziel war es, die sechs Bauträger in einem neuen Gefäss, der AG Generationenwohnen, an einen Tisch zu bringen, um gemeinsam die Rahmenbedingungen des Zusammenlebens der zukünftigen Bewohnenden im Holliger zu gestalten. Wichtig war hierbei ein ergänzendes Gefäss zur Verwaltung, deren Sitzungen oft sehr mit baulichen, organisatorischen oder finanziellen Geschäften gefüllt waren. In der AG Generationenwohnen hatten wir Zeit, den Betrieb und das Soziale bereits in der Planungsphase aktiv mitzudenken. Dies kommt meines Erachtens in vielen Planungsprozessen zu kurz, was insofern nachvollziehbar ist, als in der Planung andere Themen oft höhere Dringlichkeit haben. Vernachlässigt man aber betriebliche Fragen, ist es nach Abschluss des Bauprojekts für gewisse Elemente zu spät, zum Beispiel für ein durchdachtes Konzept für Gemeinschaftsräume oder eine Abstimmung der Wohnungstypen unter den verschiedenen Bauträgern. In Zusammenarbeit mit dem Förderverein Generationenwohnen konnten wir also bereits früh in der Planung ein solches Gefäss initiieren und uns den Fragen widmen, was es räumlich und organisatorisch braucht, damit das Zusammenleben später gut funktionieren kann, damit die Leute in einen Austausch kommen können, und das auch über verschiedene Generationen hinweg.

Da war das Thema Generationenwohnen also schon gesetzt?

Generationenwohnen ist ein Begriff, mit dem sich sehr viele Menschen identifizieren können und der genug offen ist, dass sie ihre Ideen einbringen können. Der Begriff war schon bei der Gründung der AG ein Sammelbegriff für unterschiedliche Themen des Zusammenlebens in der Siedlung Holliger. Diese Offenheit ist auch die Stärke des Begriffs, und ich würde sagen, wir konnten unter diesem Sammelbegriff wichtige Grundlagen für die Siedlung erarbeiten. Es gibt ja keine allgemeingültige Definition von Generationenwohnen, und bei gewissen Themen der AG kann man darüber streiten, was das mit Generationenwohnen zu tun hat. So war ein untergeordnetes Thema beispielsweise die Signaletik in der Siedlung.

Worauf bist du denn sonst noch stolz, dass ihr das erreicht habt?

Es gibt zwei Dinge, die mich besonders freuen: Erstens, dass wir überhaupt das Gefäss AG Generationenwohnen schaffen und vier Jahre konstruktiv miteinander arbeiten konnten. Dies war unter anderem dank der langfristigen Finanzierung durch die Age-Stiftung möglich. Und zweitens, dass wir uns in der Infrastrukturgenosenschaft Holliger (ISGH) gemeinsam dem Thema Partizipation annähern konnten. Mittlerweile ist es in der ISGH Konsens, dass die zukünftigen Bewohnenden nicht einfach nur Mietende sein sollen, sondern im Siedlungsverein auch mitgestalten können, beispielsweise beim Aussenraum oder bei der Nutzung der Holliger-Räume, den Gemeinschaftsräumen aller sechs Bauträger. Was das im Betriebsalltag genau heisst, wird sich zeigen. Da gibt es sicherlich immer noch unterschiedliche Vorstellungen bei den verschiedenen Bauträgern, aber die Basis für Mitwirkung ist gelegt.

Und sonst?

Zum Thema Generationen: Alles, was wir fürs Zusammenleben und zum Thema Partizipation entwickeln konnten, das unterstützt auch das Generationenwohnen bzw. die Generationenbeziehungen im Siedlungsalltag. Also Möglichkeitsräume, sowohl räumlich als auch organisatorisch gedacht, in denen sich Menschen aus verschiedenen Generationen und mit unterschiedlichen soziokulturellen Hintergründen begegnen können. Ein weiterer relevanter Punkt ist der breite Wohnungsmix – vom Studio bis zur 15,5 Zimmer-Grosswohnung, damit Personengruppen in unterschiedlichen Lebensphasen überhaupt in den Holliger ziehen wollen und dort auch älter werden bzw. auch im Alter noch eine passende Wohnung finden können. Das sind aus meiner Sicht wichtige Grundlagen, damit im Betrieb auch generationenübergreifende Kontakte entstehen können. Man kann diese Beziehungen auch später im Betrieb noch fördern, zum Beispiel mit professioneller soziokultureller Arbeit. Dies wird jedoch erschwert, wenn die oben genannten Grundlagen fehlen.

Der Förderverein Generationenwohnen hat also durch eine Anschubfinanzierung dem Projekt Generationenwohnen im Holliger auf die Beine geholfen. Auch die Age-Stiftung hat einen massgeblichen Beitrag geleistet, damit das Projekt weiterentwickelt und wissenschaftlich begleitet werden konnte. Was war nun eigentlich die Rolle der Stadt, welcher der Boden gehört. Hat sie viele Vorgaben gemacht, oder war sie zurückhaltend in der Steuerung?

Ich hätte mir eigentlich mehr Steuerung, oder nennen wir es Koordination, durch die Stadt gewünscht, gerade wenn es sich um so heterogene Bauträger wie im Holliger handelt. Aber da gibt es intern natürlich unterschiedliche Meinungen. Ich beschäftige mich ja auch mit der Arealentwicklung Viererfeld, mit der Hauptstadt-Genossenschaft und mit der Interessengemeinschaft Wohnen im Viererfeld. Da betone ich immer wieder, die Stadt soll zumindest in der Anfangsphase der Projektentwicklung koordinieren und steuern, damit die vielversprechende städtische Wohn- und Arealstrategie auch umgesetzt wird. Im Viererfeld wird es, im Unterschied zum Holliger, nebst gemeinnützigen auch marktorientierte Bauträger geben, was gemeinsame (soziale) Zielsetzungen nicht unbedingt vereinfacht. Aber externe Steuerung ist natürlich immer ein zweiseitiges Schwert und stark abhängig von der politischen Ausgangslage und den involvierten Verwaltungsstellen. Es ist ein Abwägen zwischen der Autonomie der Bauträger und klaren Vorgaben, die interne Entscheide mit allfälligen Meinungsverschiedenheiten vereinfachen können.

In einem Gespräch hast du einmal gesagt, dass der basisdemokratische Prozess, den ihr in der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli hattet, recht intensiv war und lange gedauert hat und dass man auf einem solchen Weg durchaus auch Leute verlieren kann. Wenn man dann die Wohnbaugenossenschaft mit den anderen Bauträgern vergleicht: Die funktionieren eigentlich nicht so stark basisdemokratisch. Ihr sprecht dann immer von euren unterschiedlichen Kulturen. Wenn wir das jetzt vergleichen, braucht es so eine basisdemokratische Partizipation, wie ihr sie in der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli vorlebt, dass Generationenwohnen realisiert werden kann? Oder gibt es auch andere Wege?

Aus meiner Sicht muss die Planung fürs Generationenwohnen nicht zwingend basisdemokratisch oder partizipativ sein, aber es kann beim Aufbau von Generationenbeziehungen helfen, zum Beispiel indem sich das Raumkonzept und die Mitwirkungsgefässe so entwickeln, dass sich verschiedene Generationen auch einbringen können und sich wohlfühlen. Oder dass sich viele Menschen mit dem Projekt identifizieren und aus unterschiedlichen Blickwinkeln mitdenken, sodass bessere Lösungen für verschiedene Bedürfnisse entstehen. Aber es gibt ja auch gute Modelle, in denen die Planung zwar top-down erfolgt, der Betrieb dann aber partizipa-

tiv oder sogar selbstverwaltet organisiert wird – das kann auch wunderbar funktionieren, so zum Beispiel in der Siedlung Burgunder in Bern. Bei der Hauptstadt-Genossenschaft im Viererfeld wird es eine Mischform sein: Die Planung war bis jetzt top-down durch eine professionelle Verwaltung und Geschäftsstelle organisiert. Bald werden aber partizipative Elemente eingebaut, zum Beispiel für die Visionsentwicklung. Spätestens im Betrieb sollen die Gebäude der Hauptstadt-Genossenschaft dann weitgehend selbstverwaltet funktionieren. Mit diesem Mischmodell bleibt der Planungsaufwand vertretbar und die zukünftigen Bewohnenden können trotzdem mitgestalten. Wichtig erscheint mir bei einer partizipativen Planung auch, dass die involvierten Personen nicht nur aus ihrer Wohnung heraus denken, sondern stets das Gesamtprojekt im Blick haben. Deshalb haben wir in der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli die Wohnungen erst sehr spät vergeben, somit wussten die Mitglieder lange gar nicht, welches «ihre» Wohnung sein wird.

Zu deiner anderen Frage: Man muss auch bedenken, dass längst nicht alle Personengruppen bei einem so langen und aufwändigen basisdemokratischen Prozess der Genossenschaft Warmbächli mitmachen können oder wollen. Personengruppen, denen die nötigen Ressourcen fehlen, muss man deshalb in der Planung anwaltschaftlich mitdenken und bei der Vermietung ebenfalls berücksichtigen. In der Genossenschaft Warmbächli wurde deutlich, dass es eine Diskrepanz gab zwischen dem Anspruch, Wohnraum für möglichst breite Bevölkerungsschichten zu schaffen, und dem Wunsch, allen langjährigen Engagierten eine Wohnung vergeben zu können. Aus meiner Sicht ist es legitim, dass Personen, die sich jahrelang für das Pionierprojekt Warmbächli engagiert haben, auch eine Wohnung erhalten. Ergänzend dazu wurden ja auch Wohnungen an bisher nicht Engagierte vermietet und einzelne Wohnungen sind für soziale Institutionen reserviert. Und da die anderen Bauträger im Holliger in der Planung weniger oder nicht partizipativ funktionieren, werden in der Vermietung auch andere Personengruppen angesprochen, sodass der Holliger voraussichtlich eine sehr heterogene Bewohnerschaft haben wird. Das ist sozialpolitisch im Sinne einer «Stadt für alle» durchaus wünschenswert, bringt aber im Gegensatz zu einer eher homogenen Bewohnerschaft zusätzliche Herausforderungen beim Zusammenleben mit sich. Umso wichtiger, dass die Rahmenbedingungen bereits in der Planung gut gestaltet werden und dass das Zusammenleben – zumindest in der Anfangsphase – soziokulturell begleitet wird.

Ilja Fanghänel war jahrelanger Leiter der Arbeitsgruppe Generationenwohnen der Infrastrukturgenossenschaft Holliger ISGH und Projektleiter der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli.



7. Empfehlungen

Die Erkenntnisse aus dem Forschungs- und Entwicklungsprozess lassen sich auf neun Empfehlungen für zukünftige Bauvorhaben reduzieren und enthalten nebst Hinweisen für die räumliche Konzeption auch Informationen zur Sozialraumgestaltung, zur integrativen Quartierentwicklung, zur Kooperation zwischen unterschiedlichen Bauträgern und zur Rolle der Stadt als Bauherrin.

Zusammenfassung

Die Empfehlungen geben Hinweise darauf, worauf bei der Entwicklung folgender thematischer Aspekte einer generationenübergreifenden Siedlung geachtet werden sollte:

- Generationenwohnen,
- Partizipation,
- Raumgestaltung,
- Quartier,
- soziale Durchmischung,
- Kooperation der Bauträger,
- Vorgaben der Bauherrschaft.

Im folgenden Kapitel werden Empfehlungen formuliert, die aus der Untersuchung «Generationenwohnen in Neubausiedlungen – am Beispiel des Holliger-Areals in Bern» hervorgehen. Sie sollen zukünftigen Bauvorhaben als Orientierungsrahmen dienen, um das Generationenwohnen gezielt zu planen und zu entwickeln.

Die Empfehlungen richten sich an

- Eigentümer*innen (Wohnbaugenossenschaften, Stiftungen, Pensionskassen, Privatpersonen),
- Planer*innen (Raumplaner*innen, Architektinnen und Architekten, Sozialplaner*innen- und Landschaftsarchitekten und -architektinnen),
- die öffentliche Hand (Bund, Kantone, Gemeinden, Stadtplanungsämter, Stadtentwickler*innen, Standortmarketing),
- Stiftungen und Fonds im Wirkungsbereich der Wohnbauförderung,
- Vereine und Verbände (Wohnbaugenossenschaften, Mieterverbände, Hauseigentümerverbände, Gemeinwesenarbeit, Quartiervereine),
- Nutzer*innen (Hausvereine,

Genossenschaftler*innen, potenzielle Bewohner*innen, am Thema Generationenwohnen interessierte Privatpersonen).

- Wissenschaft und Forschung (Universitäten, Fachhochschulen),

Die Ergebnisse der vorliegenden Begleitforschung zeigen auf, welche Rahmenbedingungen im Planungs- und Entwicklungsprozess der Neubausiedlung Holliger geschaffen werden mussten, um Generationenwohnen sowohl in organisatorischen als auch baulichen Strukturen zu verankern und von Seiten der Bauträger möglichst ideale Voraussetzungen für ein gelingendes Zusammenleben von Menschen aus verschiedenen Generationen zu schaffen. Dieser Erkenntnisgewinn kann für zukünftige, vergleichbare Arealplanungen als Grundlage für Entwicklungs- und Gestaltungsprozesse herangezogen werden – in Bern zum Beispiel bei den Überbauungsprojekten Viererfeld oder Gaswerkareal. Die Erkenntnisse können aber auch für eine generationengerechte Innenverdichtung in anderen Quartieren der Stadt Bern oder für andere Städte von Interesse sein. Die Abschlusskommunikation zeigt zudem auf, welche Argumente für das Generationenwohnen sprechen.

Die Publikation möchte zudem einen wissenschaftlichen Beitrag zum Thema Generationenwohnen leisten und Praxiserfahrungen in Bezug auf die wissenschaftliche Begleitung von Bauprojekten teilen. Sie zeigt Grenzen der aktuellen Begleitstudie sowie Anknüpfungspunkte und Potenziale für weitere Forschungen im Bereich des Generationenwohnens, generell von Neubausiedlungen und Zusammenarbeit verschiedener Bauträger auf.

Im Rahmen der städtischen Wohnstrategien und der Sicherstellung erschwinglichen Wohnraums für alle kann die vorliegende Untersuchung als gutes Beispiel veranschaulichen, wie neue, kreative, gemeinschaftliche Wohnformen wie das Generationenwohnen in Neubausiedlungen für eine altersheterogene und sozial durchmischte Bewohnerschaft realisiert wird und wie ein unbebautes, transformiertes städtisches Grundstück an eine Planungsgemeinschaft abgetreten werden kann.

Die Ergebnisse können auch für Genossenschaftler*innen der Wohnbaugenossenschaften, die im Holliger involviert sind, sowie für potenzielle zukünftige Bewohner*innen des Holligers von Interesse sein. Die vorliegende Untersuchung dokumentiert das Engagement aller involvierten Personen, um einen attraktiven, generationenübergreifenden und gemeinschaftlichen Wohnraum für die Stadt Bern zu schaffen.

74

Aus der Untersuchung gehen folgende Empfehlungen hervor:



Generationenwohnen

Die Untersuchung hat gezeigt, dass der offene Begriff «Generationenwohnen» projektspezifisch definiert werden muss. Akteure und Akteurinnen, die am Bau- und Entwicklungsprozess beteiligt sind, füllen diesen Begriff mit unterschiedlichen Inhalten und Prioritäten. Im Kontext des Holligers haben die Bauträger eine gemeinsame Vision: Sie wollen eine sozial durchmischte und generationenübergreifende Siedlung mit einem funktionierenden Zusammenleben aller Bewohnenden. Der soziale Austausch und das Zusammenleben sollen gefördert werden. Die Bewohner*innen sollen aber frei entscheiden können, wieviel «Miteinander» sie möchten und ertragen.

Aufgrund der nicht abschliessenden Begriffsdefinition des Konzeptes Generationenwohnen ist es empfehlenswert, zu Beginn eines Planungs- und Entwicklungsprozesses unter den Planerinnen, Planern und Bauträgern sowie den im Planungsprozess eingebundenen Interessengruppen (beispielsweise zukünftige Bewohner*innen, Quartier) ein gemeinsames Verständnis von Generationenwohnen zu entwickeln und Überlegungen anzubringen, welche Aspekte dafür bedeutend sind. Dies ist unter anderem von grosser Wichtigkeit, da diese gemeinsame Vision für den darauffolgenden Prozess wegleitend ist.

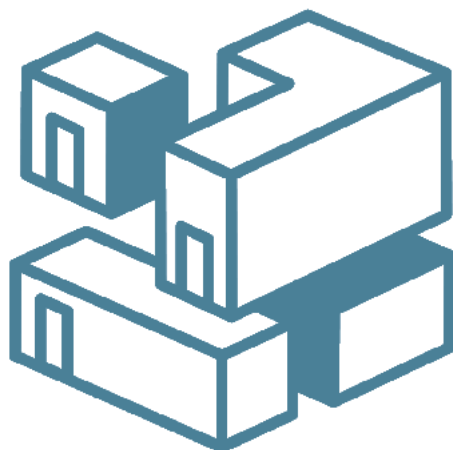
Um Generationenwohnen in Neubausiedlungen zu erreichen, wird empfohlen, bereits zu Beginn des Planungsprozesses ein gemeinsames Verständnis von Generationenwohnen zu entwickeln. Eine konkrete Massnahme hierzu wäre beispielsweise alle involvierten Personen zu einem Workshop einzuladen und im Austausch über Ideen und Wünsche eine gemeinsame Vision zu erarbeiten.



Partizipation

Eine partizipative Aussenraumgestaltung wurde in Bezug auf den Holliger von der Stadt Bern vorgegeben. Die involvierten Bauträger streben ein Partizipationsmodell an, das den Bewohnenden ermöglicht, «so viel und wo sie wollen» zu partizipieren. Partizipation verlangt klare bauliche und organisatorische Strukturen, die allen Bewohnern und Bewohnerinnen ein Mitmachen ermöglichen und sie niederschwellig dazu einladen. Neben der Planung und Ausgestaltung gemeinschaftlicher Räume, dem Siedlungsverein und der Siedlungsassistenz kann auch eine gemeinsame räumliche Erschliessung der einzelnen Gebäude über einen gemeinsamen Innenhof zum partizipativen und gemeinschaftlichen Zusammenleben auf dem Areal beitragen. Mut zu «unfertigem» Raum (Aussenraum, Gemeinschaftsräume), den sich die Bewohner*innen später gestalten und aneignen, kann dies begünstigen. Wichtig ist die Rückstellung von finanziellen Mitteln, um später entstehende Kosten für die Gestaltung im Verlauf der Etappierung zu gewähren. Die Möglichkeit zur Partizipation soll angeboten werden, aber das Engagement nicht erzwungen werden. Empfehlenswert ist ein Partizipationsmodell, das auf Freiwilligkeit basiert.

Es wird empfohlen durch bauliche und organisatorische Strukturen Partizipation für alle zu ermöglichen und möglichst niederschwellig, auf freiwilliger Basis dazu einzuladen. Konkret sind gemeinschaftliche Räume, ein Siedlungsverein und eine Siedlungsassistenz Massnahmen, um Partizipation zu fördern.



Raumgestaltung

Es wird empfohlen, einen heterogenen Wohnungsmix für verschiedenste Wohnformen zu schaffen. Dies wird mittels verschiedener Wohnungsgrößen und -grundrissen erreicht. Dieser Wohnungsmix kann sich innerhalb eines Gebäudes oder über das gesamte Areal erstrecken. Empfohlen werden eine Abgleichung und Koordination des Angebots über das ganze Areal hinweg. Dazu hat sich ein Monitoring des Wohnungsangebots und der angestrebten Zielgruppen als dienlich erwiesen. Dieses kann beispielsweise von einer der involvierten Wohnbaugenossenschaft gemacht werden. Die Zielgruppen können die eher heterogenen Bauträger individuell definieren. In diesem Fall ist ein Monitoring umso wichtiger. Je homogener eine Bauträger-Gemeinschaft ausfällt, desto gezielter müsste die Zusammensetzung der Zielgruppen gesteuert werden, um eine grössere Heterogenität zu erhalten

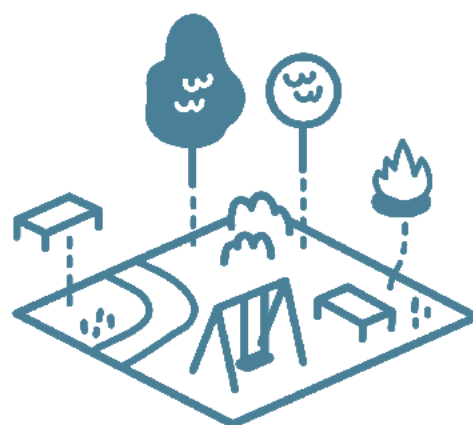
Ein heterogener Wohnungsmix wird empfohlen. Dies kann durch eine sorgfältige Absprache der Bauträger geschehen. Eine weitere Massnahme, um dies zu erreichen, ist das Durchführen eines Monitorings der angedachten Wohnungsgrößen und -schnitte der verschiedenen Bauträger.



Gewerbe

Eine Möglichkeit, die Siedlung zu beleben, bietet auch ein in die Siedlung integriertes Gewerbe. Das Gewerbe schafft Arbeitsplätze vor Ort, die den Bewohnern und Bewohnerinnen sowie Personen von ausserhalb der Siedlung zur Verfügung stehen. Dabei soll das neu angesiedelte Gewerbe auf das bestehende Angebot innerhalb des Quartiers/ Stadtteils abgestimmt werden, um einerseits ein Überangebot zu vermeiden und andererseits mögliche Angebotslücken zu schliessen.

Die Integration von Gewerbe in die Siedlung wird empfohlen, um Arbeitsplätze und Treffpunkte zu schaffen. Dies kann auch dazu dienen, die neue Siedlung im Quartier einzubinden. Dabei ist wichtig, dass das Angebot innerhalb der Siedlung ergänzend und nicht konkurrierend zum bestehenden Angebot des Quartiers geplant wird.

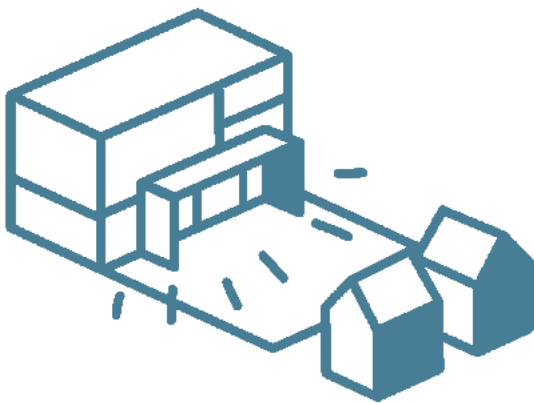


Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung soll sich an den Bedürfnissen der Bewohner*innen orientieren. Die heutigen Standards der Umgebungsgestaltung wie Aspekte der Barrierefreiheit, der Kinder- und Altersfreundlichkeit sind zu gewährleisten. Darüber hinaus spielen Begegnungsorte, die die Kontaktaufnahme unter den Bewohner*innen fördern und Nischen zum Rückzug, eine zentrale Rolle. Hier empfehlen sich Angebote für

- 76 unterschiedliche Bewohnergruppen und Altersklassen sowie sogenannte Leerräume, die zur Mitgestaltung und zu Aktivitäten einladen.

Es ist empfehlenswert, die Aussenraumgestaltung auf die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnenden anzupassen. Ein Angebot aus Begegnungsorten, Rückzugsnischen und Platz zur Mitgestaltung können konkret die heutigen Standards ergänzen.



Öffnung zum Quartier

Vorausgesetzt, dass eine Neubausiedlung nicht losgelöst von einem bestehenden Quartier oder Stadtteil geplant wird, sondern in vorhandene Strukturen eingebunden werden soll, ist es unerlässlich, eine Durchlässigkeit zwischen Quartier und Neubausiedlung zu schaffen. Geeignete Mittel, um dies zu erreichen, sind beispielsweise einladende räumliche Zugänge zur Neubausiedlung sowie eine öffentliche Durchwegung. Darüber hinaus sollte die Siedlung den Quartierbewohner*innen einen Grund bieten, die Neubausiedlung aufzusuchen. Dazu eignen sich Dienstleistungsangebote (Restaurants, Läden, Dienstleistungsangebote), die gut auf das Angebot des umliegenden Quartiers abgestimmt sind. Wichtig ist daher auch, dass Dienstleistungsangebote und Gewerbe nicht als Konkurrenz, sondern als Ergänzung des Angebots im Quartier verstanden werden. Eine Begleitgruppe Quartier kann hier von Vorteil sein. So kann das Angebot in der Neubausiedlung gemeinsam erarbeitet werden und ein regelmässiger Informationsfluss über die beteiligten Quartiervertreter*innen ins Quartier gewährleistet werden. Werden Informationen über die Pläne und Entwicklungen auf dem Neubaaureal sorgfältig und kontinuierlich bereitgestellt, können die Unsicherheiten und Vorbehalte der ansässigen Bevölkerung aufgenommen und im besten Fall zerstreut werden.

Auch das neu zu erbaute Wohnungsangebot soll als Ergänzung zum Angebot im Quartier entstehen. Fehlen beispielsweise Grosswohnungen innerhalb

eines Stadtteils, kann die Neubausiedlung ein solches Angebot schaffen. Im Zusammenhang mit dem Vermietungsprozess ist auch zu überlegen, wie Quartierbewohner*innen für die Neubausiedlung gewonnen werden können (Vormietrecht, Quoten, aufmerksame Auswahl, Umzugshilfe).

Die Durchlässigkeit der Siedlung und die Einbindung dieser in die vorhandenen Strukturen werden empfohlen. Ergänzende Dienstleistungsangebote und kontinuierlicher Informationsaustausch können Unsicherheiten überwinden und sind Massnahmen, um den Austausch zu fördern.



Heterogenität der Bewohnerschaft und soziale Durchmischung

Um in einer Siedlung für eine heterogene Altersstruktur und eine soziale Durchmischung der Bewohner*innen zu sorgen, bedarf es einer Steuerung. Sie ist als dynamischer fortlaufender Prozess zu verstehen. Die Heterogenität der Mieterschaft ist bei einer Erstbelegung bis zu einem gewissen Grad steuerbar. Allerdings schliesst eine zu Beginn heterogene, sozial durchmischte Mieterschaft nicht aus, dass sich die Bewohnerschaft in ihrer Zusammensetzung über die Jahre hinweg dynamisch verändert. Dennoch können unterschiedliche Wohnbedürfnisse durch planerische und bauliche Massnahmen angesprochen werden und so zur Durchmischung der Siedlung beitragen.

Wie weit das Bestreben nach Heterogenität und sozialer Durchmischung gehen soll, welche Bevölkerungsgruppen in ein solches Wohnprojekt integriert werden sollen – auf diese Fragen lässt sich keine generelle Antwort geben. Heute geltende Standards, zum Beispiel Barrierefreiheit, bilden sicherlich eine gute Basis für die Inklusion von Personen, die sich in unterschiedlichen Lebensphasen befinden. Dabei sollte ein besonderes Augenmerk auf schwer erreichbare Bevölkerungsgruppen gelegt werden, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder mit der Wohnform des genossenschaftlichen, partizipativen Wohnens wenig vertraut sind. Wie solche Personengruppen im Einzelfall erreicht werden können, muss von Ort zu Ort und Fall zu Fall betrachtet

werden: Es gilt, zielgruppenspezifische Massnahmen zu entwickeln.

Mit dem Anspruch, Wohnraum auch für finanziell schwächer gestellte Mieter*innen zur Verfügung zu stellen, sind Fragen nach der Finanzierbarkeit verbunden, auch wenn diese der Kostenmiete unterliegen. So sollen auch weniger privilegierten Personengruppen die Neubau-Miete bezahlen können. Die Einrichtung eines Solidaritätsfonds oder einkommensabhängige Mieten sind Instrumente, die die Integration von Bevölkerungsgruppen mit ökonomischen Restriktionen in solche Wohnprojekte ermöglichen.

Die dynamische und fortlaufende Auseinandersetzung mit der Heterogenität und sozialen Durchmischung der Mieterschaft wird empfohlen. Konkret können unterschiedliche Bedürfnisse der Mieterinnen angesprochen werden, um so zur Durchmischung beizutragen. Es empfiehlt sich auch, durch die Überprüfung der Finanzierbarkeit für weniger privilegierte Personengruppen eine breitere Integration zu fördern.



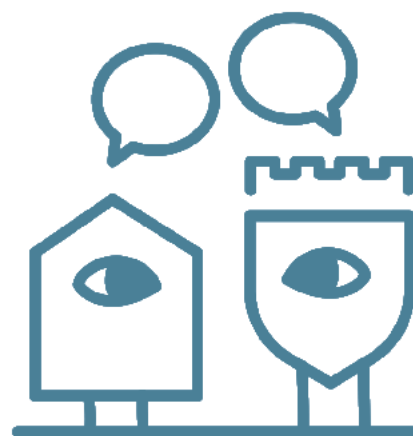
Kooperation der Bauträger

Kooperation kann bedeuten, gemeinsame Visionen und Zielsetzungen von Anfang an zu definieren, um eine verbindliche Zusammenarbeit zu ermöglichen. So kann der einzelne Bauträger einerseits seinen Raum nach den eigenen Vorgaben gestalten und sich andererseits mit den anderen Bauträgern über die nötigen Erfordernisse abstimmen. Dies erfordert von allen Beteiligten die Dialogbereitschaft und den Willen, gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Die Moderationsfunktion übernimmt dabei eine wichtige Schlüsselaufgabe, um den Informationsfluss zu gewährleisten.

Die Kooperation kann zudem durch die Schaffung passender Gefässe gefördert werden, zum Beispiel Verwaltungsorgane und operative Arbeitsgruppen.

Die ständige Auseinandersetzung über die Zeit kann das Verwaltungsorgan entlasten. Die Schaffung einer Dachorganisation kann ein weiteres wichtiges Gefäss sein, um durch gemeinschaftliches Denken und Arbeiten die Basis für eine gemeinsame Identität zu schaffen.

Es empfiehlt sich, die Kooperation zwischen den Bauträgern zu fördern, indem gezielt Austauschgefässe geschaffen werden. Die Zusammenarbeit soll durch gemeinsam definierte Visionen und Zielsetzungen ermöglicht werden. Massnahmen wie die Schaffung von Arbeitsgruppen, Verwaltungsorganen und einer Dachorganisation wären konkrete Möglichkeiten zur Förderung der Kooperation.



Rolle der Stadt als Landeigentümerin

Was die Steuerung der Stadt als Landeigentümerin für ein solches Bauvorhaben betrifft, lässt sich auf der Basis der vorliegenden Forschungsergebnisse keine allgemein geltende Empfehlung formulieren. Es handelt sich hier viel eher um eine Frage der Perspektive. Aus der Untersuchung geht klar hervor, dass gewisse Vorgaben der Stadt den Bauträgern als Orientierungspunkte dienen und ihnen helfen können, ihre Visionen und Ideen auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen. Allerdings haben im vorliegenden Projekt nicht alle Bauträger eine zu starke Steuerung durch die Stadt begrüsst, da schlussendlich der Bauträger seine eigene Vision entwickelt und dafür die Verantwortung und das Vermietungsrisiko trägt.

Wird in einer Siedlung eine heterogene Altersstruktur angestrebt, so wären gerade aufgrund der fehlenden konzeptionellen Klarheit dieser Wohnform ein paar grundsätzliche Zielsetzungen sinnvoll. Hilfreich wäre eine Definition, welche Indikatoren für eine Generationendurchmischung herangezogen werden sollen: Soll die Altersdurchmischung beispielsweise der Bevölkerungsstruktur der Stadt entsprechen?

78 Welche sozialen Vorstellungen des Zusammenlebens sind mit dieser Wohnform verbunden?

Auch in Bezug auf die Kostensteuerung könnte die Stadt Bedingungen vorgeben, insbesondere auch dann, wenn das Bauvorhaben nicht oder nur teilweise von Wohnbaugenossenschaften realisiert wird. Eine Vorgabe, ob die Wohnungen zur Kostenmiete abzugeben sind oder wie viel Rendite mit den Wohnungen erreicht werden darf, wäre eine solche Möglichkeit, um die Kosten zu steuern.

Schlussendlich wird die Schaffung eines Gremiums empfohlen, in welchem die Stadt eine beratende Funktion oder eine Mitsprache hätte. Damit könnte ein Teil des administrativen Aufwands vermieden werden, wenn die Steuerung einzig über Baubewilligungen erfolgt.

Wie sich aus der vorliegenden Publikation entnehmen lässt, werden an das Generationenwohnen als Nachbarschafts-orientierte Wohnform mannigfaltige Erwartungen gestellt. Wie sich das generationenübergreifende Zusammenleben im Holliger tatsächlich entwickeln wird, wird sich erst mit der Inbetriebnahme der Siedlung zeigen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann dies erst erahnt werden.

Für die Stadt als Grundeigentümerin empfiehlt es sich zum einen ihre Vorstellungen eines quartierergänzenden Wohnungsangebotes und des Zusammenlebens zu übermitteln, zum andern aber den Baurägern die nötige Freiheit zu lassen, ihr eigenes Projekt entwickeln zu können. Eine Kostensteuerung und die Schaffung eines Koordinationsgremiums wären Massnahmen, um die Mitsprache und Steuerung von Projekten zu erleichtern.



8. Verzeichnisse

Literaturverzeichnis

Age-Stiftung (2020). Age-Dossier. Generationenwohnen heisst Nachbarschaft (2020|2). Zürich.

Bundesamt für Statistik (2017). *Die Bevölkerung der Schweiz 2016*. Neuenburg: BFS.

Beck, Sylvia. Gemeinschaftliches Wohnen. Zwischen gelebter Sozialutopie, pragmatischer alltäglicher Lebensführung und instrumentalisierter Vergemeinschaftung. In: *Widersprüche* 124/2012, S. 33–53.

Förderverein Generationenwohnen-Bern-Solothurn (BESO) (o. J.).

URL: <https://www.generationenwohnen-beso.ch/generationenwohnen/> (Zugriff: 24.03.2021).

Cassini, Laura (2016). *Ein nachhaltiges Stück Stadt. Die städtische Raumproduktion der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich*. MA-Thesis. Universität Zürich.

Höpflinger, François; Hugentobler, Valérie & Spini, Dario (2019). *Age Report IV. Wohnen in den späten Lebensjahren. Grundlagen und regionale Unterschiede*. Zürich und Genf. Seismo Verlag.

Höpflinger, François (2011). *Ehe und Familie im Wandel*. <http://www.hoepflinger.com/fhtop/Wandel-der-Familien.pdf> (Zugriff: 30.05.2017).

Lüscher, Kurt et al. (2014/2015). *Generationen, Generationenbeziehungen, Generationenpolitik. Ein mehrsprachiges Kompendium*. Konstanz et al.: Uni Konstanz.

Lüscher, Kurt et al. (2010). *Generationen, Generationenbeziehungen, Generationenpolitik: Ein dreisprachiges Kompendium*. Bern, Schweizerische Akademie der Geistes- und Sozialwissenschaften.

Mannheim, Karl. Das Problem der Generationen, in: *Kölner Vierteljahreshefte für Soziologie* 7 (1928), S. 157–185, 309–330.

Paul, Christine (2013): *in Gemeinschaft leben. Eine Analyse von Ideal und Realität intergenerationaler Wohnprojekte und der Perspektive von Lern- und Bildungsprozessen*. Köln
URL: [02DissertationFormat07042014_1](https://www.uni-koeln.de/02DissertationFormat07042014_1) (uni-koeln.de) (Zugriff: 01.06.2017).

Stadt Bern (2012). Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten. Gemeindeabstimmung vom 17. Juni 2012.

Stadt Bern (2018). Wohnstadt Bern. Informationen zur aktuellen Wohnpolitik der Stadt Bern.
URL: [Wohnstrategie – Stadt Bern](https://www.stadtbern.ch/wohnstadt-bern) (Zugriff: 11.05.2021).

Stadt Bern (2019). *Wohnstrategie mit Massnahmen*, URL: <https://www.bern.ch/themen/wohnen/wohnstrategie> (Zugriff: 13.04.2021).

EGB 2021: Wettbewerbsbericht der Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern,
URL: News: Frau Holle macht das Rennen! | Holliger, Bern (holliger-bern.ch) (Zugriff: 12.05.2021).

Werren, Mark (2018). Überbauungsordnung Warmbächliweg.
URL: <https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/mitwirkungen-und-offentliche-auflagen/abgeschlossene-mitwirkungen/2018/oeffentliche-auflage-zp-ueo-warmbaechli/dokumente-der-auflage/1391-ueo-warmbaechliweg-nkl-14032018.pdf/view> (Zugriff: 12.05.2021).

Ziemann, Benjamin (2020). Generationen im 20. und 21. Jahrhundert. Zur Kritik eines problembeladenen Begriffs. In: *bpj: Bundeszentrale für politische Bildung*. URL: [Generationen im 20. und 21. Jahrhundert. Zur Kritik eines problembeladenen Begriffs](https://www.bpb.de/nachrichten/2020/01/generationen-im-20-und-21-jahrhundert-zur-kritik-eines-problem-beladenen-begriffs) | APuZ (bpb.de) (Zugriff: 24.03.2021).

Grafiken und Tabellen

Organigramm zum Forschungs- und Entwicklungsprojekt: S. 13

Erwartungen des Quartiers an den Holliger: S. 27

Generationenwohnen und seine Rahmenbedingungen im Holliger aus Sicht der Quartiervertretungen: S. 29

Organisationsstruktur der Infrastrukturgenossenschaft Holliger ISGH für die Betriebsphase: S. 39

Übersicht über die Zielgruppen der sechs Bauräger: S. 53

Übersicht über den geplanten Wohnungsmix im Holliger: S. 53

Planungs- und Entwicklungsprozess für ein generationenübergreifendes Zusammenleben in einer Neubausiedlung: S. 66/67

Berner Fachhochschule

Institut Alter
Hallerstrasse 10
3012 Bern

Telefon +41 31 848 36 70

alter@bfh.ch
bfh.ch/alter