

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

Technik & Architektur

FH Zentralschweiz



**wohnbaugenossenschaften** schweiz  
regionalverband zürich

ÜBERBLICK

# INNOVATIVE WOHNFORMEN

Kontext, Typologien und Konsequenzen

Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP)



## MOTIVATIONSCLUSTER



### 3. Innovative Wohnformen: Motivationen und Case Studies

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

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

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

Der Motivationscluster «Statement eines besonderen Lebensstils» bezeichnet schliesslich Projekte, die ihren Ursprung in den Anforderungen eines konkreten Lebensstils haben und diesen auch nach aussen verkörpern sollen. Zum Schluss des Kapitels werden kurz experimentelle Ansätze vorgestellt, die als Denkanstoss in der Suche nach weiteren innovativen Wohnformen dienen können.

## Gemeinschaftlich als Grundhaltung

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

Vor dem Hintergrund zunehmender Singularisierung und Individualisierung gibt es Menschen, für die der Mehrwert gemeinschaftlichen Zusammenlebens mit Gleichgesinnten an Bedeutung gewinnt. Zum Selbstverständnis solcher Modelle gehören neue Formen der Mitwirkung. Diese kann schon im Planungsstadium beginnen, wenn künftige Bewohnende bereits miteinbezogen werden und ihre Wohnumwelt gemeinsam planen.

Die Bewohnenden werden nach gemeinsamen Zielen und Werten gewählt, denn auch Organisation und Verwaltung basieren im späteren Alltag auf aktiver Beteiligung in der Siedlungsgemeinschaft. Sind die Voraussetzungen und Ziele vereinbart, genießen Bewohnende der betreffenden Siedlungen einen hohen Grad an Selbstbestimmung, verwalten sich selbst in flachen Entscheidungsstrukturen und können häufig gemeinsam über ein gewisses Budget verfügen.

Gibt es gemeinschaftliche Angebote im nahen Umfeld, wird auch häufig die individuelle Wohnfläche zugunsten gemeinsamer Räume reduziert.

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



Filmstandbild aus dem Film «Die Kommune», Prokino

Spezifische Lösungen für bestimmte Lebensphasen:  
Fallbeispiel 2

# Winkelhalden, Oberrieden



www.winkelhalden.ch/projekt

## KENNDATEN

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

## WOHNFORM

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



## ARCHITEKTUR UND NUTZUNG

### Charakteristika

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

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

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



## BETRIEB UND ORGANISATION

<b>Betriebskonzept und Hausordnung</b>	<p>Für die Realisierung und den Betrieb des Projektes ist eine Aktiengesellschaft gegründet worden. Darin richtet sich das Stimmrecht nach der Anzahl Aktien. Der Verwaltungsrat delegiert über die Geschäftsleitung den Alltagsbetrieb an den Bewohnerverein. An der Bewohnerversammlung zählt die Kopfstimme. Dieser Rechtsform liegt ein gemeinschaftlicher Gedanke zugrunde, der von Anfang an prägend war. Im Gegensatz zu Stockwerkeigentümern, sind die Bewohnenden Aktionäre und sollen dadurch weniger auf ihre privaten Wohnungen fokussiert sein. Die Aktiengesellschaft verfolgt einen (moderaten) Gewinn. Die Aktie kann gehandelt werden, womit die Initianten auch bewusst eine andere Klientel ansprechen möchten, als beispielsweise Genossenschaften. In den Wohnungen werden ausschliesslich die Aktionäre der Siedlung wohnen. Sie verpflichten sich, nach Fertigstellung innerhalb von drei Monaten einzuziehen, wodurch man sich eine rasche Belegung der Siedlung erhofft. Wechseln die Aktien den Besitz, können die Wohnungen für maximal zwei Jahre auch an temporär Mietende wie Studierende oder Expats vermietet werden. Die Miete ist auf Basis der effektiven Kosten kalkuliert und kann deshalb durch Mitwirkung im Bewohnerverein beeinflusst werden. Ein Aktionärsbindungsvertrag hält das kooperative Konzept fest und soll seine Umsetzung gewährleisten.</p>
--	---

<b>Vermietung und Verwaltung</b>	<p>Für Mietanfragen bei Erstmietern wurden genaue Auswahlkriterien festgelegt. Darunter Finanzierungsmöglichkeiten, Flexibilität beim Einzugsstermin, Altersdurchmischung, ausgewogene Mischung von Ein- oder Mehrpersonenhaushalten, Suffizienz im Bezug auf die individuelle Wohnfläche, Mobilitätsverhalten etc. Die Wohnungen werden von den Aktionärinnen und Aktionären kostendeckend von der Winkelhalden AG gemietet. Eigentümer sind die Bewohnenden über ihre Aktien. Sie sind also anteilmässig beteiligt. Aktionär werden kann, wer mindestens 35% des Wertes der bewohnten Wohnung aus Eigenmitteln investieren kann. Die Nachfolge bei Tod und die Fluktuation der Bewohnenden und Aktionäre werden im Aktionärsbindungsvertrag geregelt.</p>
<b>Zusatznutzen/ wohnungsbezogene Diensleistungen</b>	<p>Gemeinschaftseinrichtungen nehmen eine zentrale Rolle in dem Projekt ein. Geplant sind eine Lounge, ein Bistro, eine Werkstatt/Atelier, ein Mehrzweck-/Musikraum und Joker-Zimmer. Das Bistro sieht beispielsweise einen Mittagstisch und Abendtisch vor, für den man sich auch von extern online anmelden kann. Auch beim Joker-Zimmer soll eine Anmietung von extern möglich sein. Im Aussenraum sind gemeinschaftliche Flächen für die partizipative Bewirtschaftung vorgesehen.</p>

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

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