

## **Bericht des Gemeinderats zum Anzug Caroline Schachenmann und Kons. betreffend Förderung einer Mehrgenerationensiedlung**

(überwiesen am 26. März 2014)

---

### **1. Anzug**

An seiner Sitzung vom 26. März 2014 hat der Einwohnerrat den nachfolgenden Anzug Caroline Schachenmann und Kons. betreffend Förderung einer Mehrgenerationensiedlung überwiesen:

Wortlaut:

"Betagte Menschen möchten möglichst lange aktiv und selbständig im vertrauten Umfeld verbringen. Auch bei vermehrter Betreuungs- oder Pflegebedürftigkeit ziehen es die meisten vor, zuhause zu bleiben und nicht in eine Institution wechseln zu müssen. Das Mitwirkungsverfahren im Rahmen des Projektes 60plus hat gezeigt, dass sich viele ältere Menschen Gedanken machen über die Wohnform, welche sie für ihre letzte Lebensphase wählen sollen. Der Wunsch nach Servicewohnungen, aber auch nach generationenübergreifenden Wohnformen, wurde immer wieder geäussert.

Mit dem Konzept von Mehrgenerationenhäusern werden Ansätze von neuen Wohnformen mit Betreuungsstrukturen verbunden. In nachhaltiger Weise vernetzen sich optimal bauliche Vorgaben mit zielführenden sozialen Aspekten, was auch im Hinblick auf die finanzielle Tragbarkeit Vorteile bringt. So ermöglichen zum Beispiel barrierefreie und flexibel nutzbare Räume eine lange Verweildauer im Quartier und die gegenseitige Unterstützung zwischen jungen Familien, älteren Menschen, Alleinstehenden und Behinderten stärkt die Sicherheit und die Solidarität untereinander.

Solche Mehrgenerationenhäuser oder –siedlungen gibt es schon an andern Orten. Ein Vorzeigeprojekt ist beispielsweise die „Giesserei“ in Winterthur. Die genossenschaftlich organisierte Siedlung bietet unterschiedliche Arten und Grössen von Wohnungen für alle Altersgruppen an. Zusätzlich bestehen gewerblich nutzbare Flächen, sowie ein öffentlicher Saal und Gemeinschaftsräume. Die Bewohnenden verpflichten sich zur gegenseitigen aktiven Unterstützung. Menschen aller Einkommensgruppen sind willkommen und es besteht ein Fonds zur Unterstützung von Mitbewohnenden in einer Notlage.

In diesem Zusammenhang bitte ich deshalb den Gemeinderat zu prüfen und darüber zu berichten, ob in Riehen ein Mehrgenerationenwohnprojekt im oben beschriebenen Sinn, womöglich mit privaten Partnern, gefördert werden kann.“



sig.	Caroline Schachenmann	Christine Kaufmann
	Daniel Aeschbach	Roland Lötscher
	Dominik Bothe	David Moor
	Roland Engeler-Ohnemus	Heinz Oehen
	Barbara Graham-Siegenthaler	Peter A. Vogt
	Marianne Hazenkamp-von Arx	Thomas Zangger

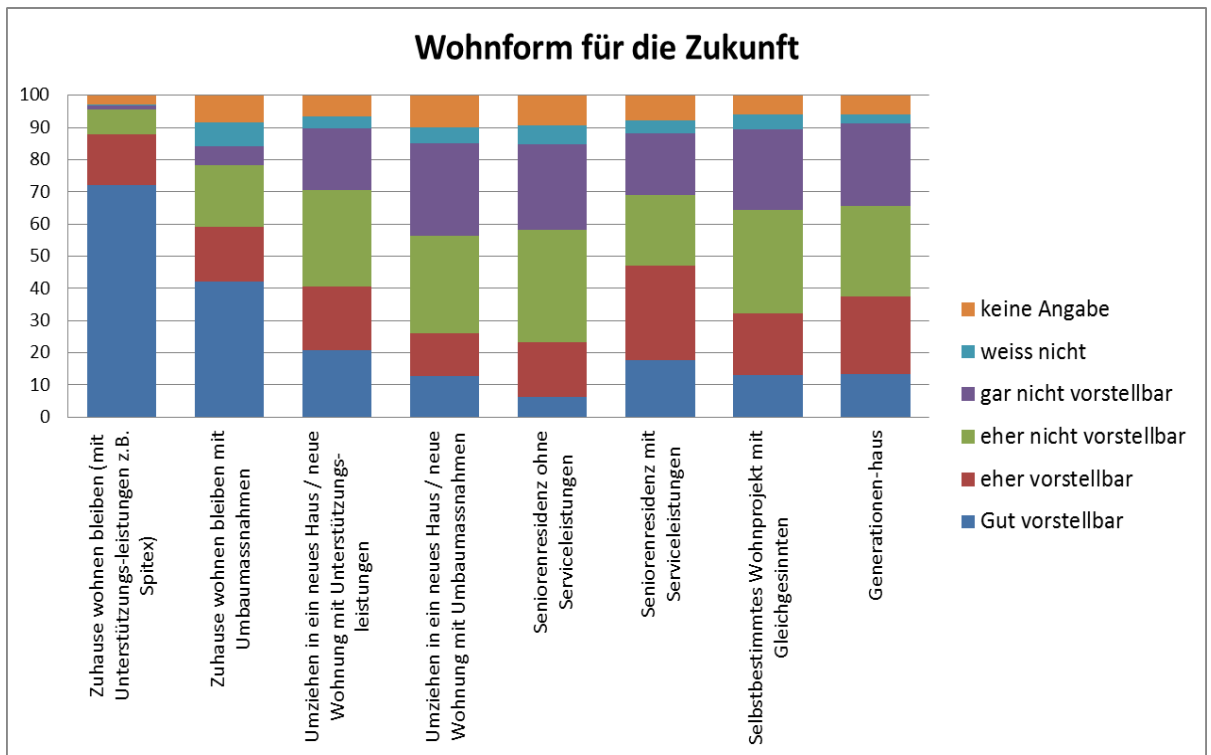
## 2. Ausgangslage

Das Thema "Neue Wohnformen" hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen. Im Zusammenhang mit dem spürbaren Strukturwandel in unserer Gesellschaft entstehen ganz neue Wohn- und Lebensgemeinschaften mit veränderten Wohn- und Lebensbedürfnissen. Um diesen Bedürfnissen Rechnung zu tragen, muss sich auch der Wohnungsbau anpassen und auf der Basis neuer Wohnmodelle Möglichkeiten schaffen für eine optimale Mischung aus sozialem Zusammenleben, umweltfreundlichem Bauen und hoher Lebensqualität. Innovative Wohnmodelle als Nischenangebote könnten den bestehenden Markt konventioneller Wohnformen ergänzen und das Spektrum an Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende erweitern.

Eine funktionierende Mehrgenerationensiedlung - wie im Anzug beschrieben mit verpflichtender gegenseitiger Unterstützung und gezielter Altersdurchmischung - hätte auf jeden Fall auch für die Gemeinde einen Nutzen. Mit etablierter Nachbarschaftshilfe und sozialer Einbettung fallen die Kosten für Pflege und Betreuung im Alter tiefer aus. Die gemeinschaftlichen Aspekte einer solchen Siedlung könnten und müssten auch für das Quartier genutzt werden, z.B. mit Gemeinschaftsräumen und Aktivitäten, bei welchen die ganze Quartierbevölkerung einbezogen wird.

Gemäss der kantonalen Umfrage „Basel 55+“ aus dem Jahr 2011 (siehe Tabelle auf S. 3) will die Mehrheit der über 55-Jährigen in Riehen/Bettingen auch im Alter in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus wohnen (mit Unterstützungsleistungen oder Umbaumaassnahmen). Ist dies nicht möglich, wäre es für die Betroffenen am ehesten vorstellbar, in eine Seniorenresidenz mit Serviceleistungen, in ein Generationenhaus (37,4% gut oder eher vorstellbar) oder in ein selbstbestimmtes Wohnprojekt mit Gleichgesinnten umzuziehen. Der Umzug in eine neue Wohnung oder ein neues Haus kommt v.a. dann in Frage, wenn keine Umbaumaassnahmen notwendig sind.

Die Auswertung zeigt, dass bei der älteren Bevölkerung in Riehen durchaus Interesse an der Idee des generationenübergreifenden Wohnens besteht.



In der Umfrage des Kantons wurde allerdings nicht detaillierter umschrieben, was genau unter einem „Generationenhaus“ zu verstehen ist, wie sich diese Wohnform von anderen Modellen (Seniorenresidenz, Wohnprojekt mit Gleichgesinnten etc.) unterscheidet und ob es solche Angebote im Raum Basel gibt. Es ist anzunehmen, dass bei den Antworten unterschiedliche Vorstellungen vorherrschten:

- Generationenhaus im Sinn einer Familie, die zusammen mit den Grosseltern ein Haus bewohnt,
- Generationenhaus gemäss Beschreibung im vorliegenden Anzug, d. h. eine stark durchmischte Siedlung (von Kindern und Familien, über Ehepaare, Einzelpersonen bis ins Alter 60+ und 80+) mit einem Konzept, welches die Altersdurchmischung sowie auch gemeinschaftliche Aspekte verbindlich zum Ziel hat,
- Generationenhaus im Sinne von „jüngeren“ und „älteren“ Seniorinnen und Senioren, welche in Form einer „Alters-WG“ zusammen eine Liegenschaft bewohnen.

Die Ergebnisse der Umfrage „55+“ reichen so gesehen nicht als eindeutige Grundlage aus. Um die Nachfrage und das Interesse an einer Mehrgenerationensiedlung in Riehen besser abschätzen zu können, müsste eine gezielte Befragung - nicht nur bei der älteren Bevölkerung, sondern auch bei jüngeren Personen und Familien - durchgeführt werden.



### 3. Begriffsdefinition

Was ist Mehrgenerationen-Wohnen? Was ist unter einem Mehrgenerationen-Haus oder einer Mehrgenerationen-Siedlung zu verstehen?

#### **3a. Mehrgenerationenhaus als gemeinsames Wohnen**

Der Schwerpunkt liegt auf dem Zusammenleben verschiedener Generationen in einem Gebäudekomplex. Die Idee besteht darin, dass aus dem bewussten Miteinander verschiedener Generationen gegenseitige Hilfestellung und Betreuung entstehen. Hilfsbedürftige Ältere können mit Unterstützung der Mitbewohnenden länger in ihrer Wohnung bleiben, Jüngere (zum Beispiel Alleinerziehende mit Kindern) erfahren Entlastung durch Ältere, die geistig und körperlich noch vital sind. Allgemeine Räume wie Gemeinschaftsküche, Hobbyräume, Ateliers, Gästezimmer, Aufenthaltsräume und Gartenflächen werden dabei nach vereinbarten Regeln gemeinsam genutzt. Das gemeinschaftliche Wohnen kann ergänzt werden um eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen mit Pflegebedürftigkeit, um Mütter- oder Familienzentren, Kindertagesstätten, Seniorentreffpunkten, Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen etc.

Die wesentlichen Elemente des Mehrgenerationenwohnens sind:

- Ein zentral gelegenes Grundstück mit guter Infrastruktur für einen Gebäudekomplex von mind. zehn bis zwanzig Wohneinheiten
- Die Errichtung von barrierefreien, altersgerechten Wohnungen (einschliesslich Lift) in unterschiedlicher Größenordnung für eine altersgemischte Belegung
- Die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und gemeinsam nutzbaren Aussenflächen
- Ein Bewohnerverein, der die Belegung der Wohnungen und das Zusammenleben organisiert.
- Langfristige Belegung der Wohnungen nach Altersgruppen (z. B. Generationenmix anhand der demographischen Zusammensetzung der Schweiz)
- Gewisse Verpflichtungen zur sozialen Mitwirkung

Beispiele in der Schweiz:

- Genossenschaft Kraftwerk 1 in Zürich (v. a. [Siedlung Heizenholz](#))<sup>1</sup>
- [Siedlung Kalkbreite](#) in Zürich<sup>2</sup>
- [Giesserei](#) der Gesewo in Winterthur<sup>3</sup>
- [Hausgemeinschaft Jasminweg](#) II der Genossenschaft ABZ in Zürich<sup>4</sup>
- Generationendurchmischtes [Wohnprojekt Bünzpark](#) in Waltenschwil AG<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> [www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html](http://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html)

<sup>2</sup> <http://anleitung.kalkbreite.net/>

<sup>3</sup> [www.giesserei-gesewo.ch](http://www.giesserei-gesewo.ch)

<sup>4</sup> [www.abz.ch/de/gemeinschaft/hausgemeinschaft\\_jasminweg/](http://www.abz.ch/de/gemeinschaft/hausgemeinschaft_jasminweg/)

<sup>5</sup> [www.buenzpark.ch](http://www.buenzpark.ch)



### **3b. Mehrgenerationenhaus als Tagestreffpunkt**

Der Begriff Mehrgenerationenhaus bezeichnet auch einen offenen Tagestreffpunkt mit einem familienorientierten, oft auf Selbsthilfe und Freiwilligkeit beruhenden Angebot an Aktivitäten und Dienstleistungen. Diese Dienstleistungen können vom Einkaufsservice für ältere Menschen über Essensangebote und Putzhilfen bis zur Vermittlung von Betreuungsangeboten reichen. In diesem Sinn vereinen Mehrgenerationenhäuser häufig die Leistungen von Stadtteil-, Mütter- oder Familienzentren, Begegnungsstätten, Kindertagesstätten und Seniorentreffpunkten zu generationenübergreifenden Angeboten. Darüber hinaus sollen sie das Miteinander der Generationen und die Hilfe zur Selbsthilfe fördern.

Beispiele in der Schweiz:

- [Generationenhaus Neubad](#)<sup>6</sup>

### **3c. Gemeinschaftliches Wohnen von Gleichaltrigen**

Eine andere Wohnform ist das gemeinschaftliche Wohnen von überwiegend Älteren, die bereit sind, sich gegenseitig zu unterstützen (Alt hilft Alt). Oftmals sind dabei zwei Generationen (z. B. 60+ und 80+) involviert.

Beispiele in der Schweiz:

- [Genossenschaft AM HOF](#), Köniz<sup>7</sup>
- [Genossenschaft 55plus](#) "Wohnen im Hirschen", Diessenhofen<sup>8</sup>

### **3d. Andere Ansätze von generationenübergreifendem Wohnen**

*Wohnen für Hilfe:* In verschiedenen Kantonen hat die Pro Senectute das Projekt „Wohnen für Hilfe“ lanciert. Ältere Menschen stellen Studierenden ungenutzten Wohnraum zur Verfügung und erhalten als Gegenleistung Unterstützung im Alltag. Das einleuchtende Tauschprinzip verfolgt gleich mehrere Ziele: Nutzbarmachung von nicht genutztem oder nicht mehr benötigtem Wohnraum, Vermeidung von Isolation, Kostenreduktion für Studierende und Förderung des Austauschs zwischen Generationen. Zum Konzept gehört eine Vermittlungs- und Kontaktstelle, welche zueinander passende Wohnpartnerschaften vermittelt und die Wohnpartner beim gemeinsamen Wohnalltag begleitet. Auch bei der Pro Senectute beider Basel ist ein Pilotprojekt in Planung.

*Genossenschaften:* Bei der Weiterentwicklung von generationenübergreifendem Zusammenleben dürfen die bestehenden Genossenschaften in Reihen nicht vergessen werden. Einige von ihnen würden sich gerne weiterentwickeln und könnten mit Beratung und Unterstützung evtl. dazu angeregt werden, die Altersdurchmischung oder das gemeinschaftliche

---

<sup>6</sup> [www.generationenhaus-neubad.ch](http://www.generationenhaus-neubad.ch)

<sup>7</sup> [www.filmamhofköniz.ch/infos/portraet-am-hof-koeniz/index.html](http://www.filmamhofköniz.ch/infos/portraet-am-hof-koeniz/index.html)

<sup>8</sup> [www.wohnenimhirschen.ch/wohnen55plus.htm](http://www.wohnenimhirschen.ch/wohnen55plus.htm)



Seite 6 Zusammenleben mit neuen Konzepten und Angeboten (z. B. Gemeinschaftsräume für das Quartier) zu erneuern.

#### **4. Die Rolle der öffentlichen Hand bei Mehrgenerationen-Wohnprojekten**

Die untersuchten Beispiele zeigen auf, dass die Entstehung von Mehrgenerationensiedlungen (gemäss Definition 3a) in der Schweiz mehrheitlich auf Initiative von Privaten beruht und eine aktive Förderung durch Gemeinde, Stadt oder Kanton selten stattfindet. In zwei Beispielen wurde von der Stadt/Gemeinde ein Areal im Baurecht zur Verfügung gestellt. In zwei Beispielen werden einzelne Wohnungen subventioniert (durch die Wohnbauförderung Zürich). Eine Ausnahme ist z. B. die Gemeinde Waltenschwil im Aargauer Freiamt, welche in einem politisch breit abgestützten Projekt ein Wohnbauprojekt für drei Generationen initiierte und anfänglich die Koordination und Projektsteuerung übernahm, bis die Realisierung an einen Trägerverein ausgelagert wurde. Der Trägerverein ist heute mit einer Leistungsvereinbarung mit der Gemeinde verbunden. Gestartet wurde in Waltenschwil mit einer wissenschaftlich abgestützten Analyse (bereits bestehende Ergebnisse aus einer Bevölkerungsbefragung, Fokusgruppengespräche mit älteren Personen, Online-Befragung mit jüngeren Personen). Der Prozess wurde von der Age Stiftung<sup>9</sup> mitfinanziert.

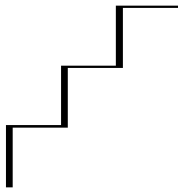
Schaut man über die Landesgrenze, so wurde z. B. in Köln ein städtisches Fördermodell für Mehrgenerationenwohnen entwickelt. Nachdem eine Bevölkerungsbefragung das Interesse der älteren Bevölkerung am generationenübergreifenden Wohnen aufzeigte (ca. 5%), wurde diese Wohnform als sinnvolles Nischenangebot erachtet und gezielt gefördert. Bis Ende 2010 konnten insgesamt fünf Mehrgenerationen-Wohnprojekte in Köln realisiert werden. Bei den fünf Neubauten handelt es sich um öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Städtisch bezuschusst wurden sowohl die einzelnen Wohneinheiten als auch der Gemeinschaftsraum und die Projektmoderation. Zusätzlich wurden zwei städtische Grundstücke für den Bau von Mehrgenerationen-Wohnprojekten zum Erwerb durch den Investor zur Verfügung gestellt.

#### **5. Fazit und Vorgehensvorschläge für die Gemeinde Riehen**

In einer abteilungsübergreifenden Austauschgruppe wurden die Bedeutung des generationenübergreifenden Wohnens und die mögliche Rolle der Gemeinde sowie das Vorgehen diskutiert. Grundsätzlich wird eine Mehrgenerationensiedlung als interessante Wohnform eingeschätzt, welche als „Leuchtturm“-Projekt zu Riehen passen würde. Im Nutzungsplan für das Stettenfeld ist die „soziale Nachhaltigkeit“ als Zielsetzung definiert. Es könnte sehr gut eine Mehrgenerationensiedlung als innovatives Nischenangebot im Stettenfeld angesiedelt werden. Eine solche Siedlung sollte jedoch nicht abgeschlossen geplant werden, sondern für das ganze Quartier geöffnet werden und Nutzen bringen.

---

<sup>9</sup> Die Age Stiftung ([www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch)) unterstützt innovative Wohnprojekte in der deutschen Schweiz und verbreitert damit die Auswahl an Wohnangeboten. Dabei stehen Modelle im Zentrum, die keine privaten Lösungen darstellen, sondern eine öffentliche Komponente enthalten.



Daneben ist das altersdurchmischte Wohnen auch ein übergeordnetes Thema: Die Zielsetzung muss immer sein, dass ganze Quartiere durchmischt bleiben und der natürliche Generationenwechsel in Gang bleibt. Es gilt auch, den Bestand weiterzuentwickeln und z. B. den Genossenschaften beratend zur Verfügung zu stehen bei der Entwicklung von neuen Konzepten für die Altersdurchmischung und das gemeinschaftliche Zusammenleben (auch im Quartier).

Die Ergebnisse der kantonalen Befragung 55+ aus dem Jahr 2011 (siehe S. 2 und 3) werden kritisch beurteilt. Bevor weitere Schritte unternommen werden, müssten die Bedürfnisse sauber abgeklärt und das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen bei den Zielgruppen erhoben werden. So könnte in einem ersten Schritt noch offen gelassen werden, ob explizit das Mehrgenerationenwohnen oder eher andere neue Wohnformen (z. B. „Alters-WG“) gefördert werden sollten. Zu beachten ist, dass die Gemeinde mit solch einer Befragung und Analyse gegen aussen klar zeigt, dass Überlegungen im Gang sind. Dies kann bereits Genossenschaften, Investoren, Vereine oder Interessenten aktivieren und einen Anstoss geben.

Mehrgenerationenwohnen wird als Investition für die Zukunft beurteilt. Familien und Kinder, die an gemeinschaftliches Wohnen mit gegenseitiger Unterstützung gewöhnt sind, werden auch im Alter diese Vorteile schätzen. Eine Mehrgenerationensiedlung spricht eine spezielle Zielgruppe mit besonderen Eigenschaften an und wird auf jeden Fall ein Nischenangebot sein. Wenn der Anspruch besteht, dass Altersdurchmischung und gemeinschaftliche Aktivitäten über mehrere Jahre weiterbestehen, braucht es einiges an Voraussetzungen und Verpflichtungen (Belegungsvorschriften, Verpflichtung zu gemeinschaftlicher Mitarbeit etc.). Solche Vorgaben müssten auf der Ebene der Trägerschaft gesetzt werden und liegen sicher nicht in der Verantwortung der Gemeinde.

Für die im Anzug beschriebene Form der Mehrgenerationensiedlung als gemeinsames Wohnen bestehen zusammengefasst folgende Förderansätze der öffentlichen Hand:

<b>Massnahmen</b>	<b>Relevanz für Riehen</b>
Abgabe von Arealen im Baurecht	Für Genossenschaften bereits etabliert
Zinsreduzierte Darlehen	Für Genossenschaften bereits etabliert
Übernahme der Mietkosten für Gemeinschaftsräume (u. U. zeitlich befristet)	Für bestehende Genossenschaften im Rahmen partnerschaftlicher Baurechtsverträge möglich
Erarbeitung von Grundlagen (Analyse der Zielgruppen und Marktchancen u. ä.)	Ist vorgesehen
Beratung und Hilfestellung bei der Projektplanung	Für bestehende Genossenschaften und andere Interessenten zu prüfen. Kann im partnerschaftlichen Baurechtsvertrag berücksichtigt werden.
Kostenübernahme für Koordination, Anleitung und Betreuung der Bewohnergruppe in der Startphase	Für bestehende Genossenschaften und andere Interessenten zu prüfen. Kann im partnerschaftlichen Baurechtsvertrag berücksichtigt werden. Darüber hinausgehende Dienstleistungen sind zu prüfen.
Subventionierung von einzelnen Wohnungen	Kann im partnerschaftlichen Baurechtsvertrag berücksichtigt werden.
Ausgleichszahlungen für Aufwand in der Planungs- und Projektrealisierungsphase	Kann im partnerschaftlichen Baurechtsvertrag berücksichtigt werden.



Seite 8

Im Anzug wird abschliessend die Frage gestellt, *ob in Riehen ein Mehrgenerationenwohnprojekt im oben beschriebenen Sinn, womöglich mit privaten Partnern, gefördert werden kann.*

Grundsätzlich erachtet der Gemeinderat Mehrgenerationen-Wohnprojekte als eine interessante Ergänzung zum Wohnangebot. Konkrete Anfragen von Genossenschaften, Investoren oder bürgerinitiierten Projekten wird er mit Offenheit und Interesse prüfen und nach Möglichkeit mit den bestehenden Fördermassnahmen für Genossenschaften unterstützen.

Eine aktive, gemeindeinitiierte Förderung einer Mehrgenerationensiedlung steht vorerst nicht im Vordergrund. Der Gemeinderat hat sich vielmehr für folgendes Vorgehen ausgesprochen:

- In einem ersten Schritt sollen mit einer Umfrage die Bedürfnisse und Interessen aller Zielgruppen sauber abgeklärt werden. Eine Unterstützung oder Beratung durch die Age-Stiftung wird geprüft. Die Analyse kann zu gegebener Zeit auch bei der Entwicklung des Stettenfelds genutzt werden.
- Im Sinne einer „Weiterentwicklung im Bestand“ werden die Riehener Genossenschaften angefragt, ob sie interessiert sind an Austausch und Beratung zum Thema Altersdurchmischung und gemeinschaftlichem Zusammenleben (auch innerhalb des Quartiers).
- Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ der Pro Senectute beider Basel wird mit Interesse verfolgt und gegebenenfalls mit einer kleinen Anstoss-Finanzierung unterstützt.

## 6. Schlussbemerkung und Antrag

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit diesem Vorgehen angemessen auf die Bedürfnisse nach neuen Wohnformen reagiert werden kann, und beantragt, den Anzug **abzuschreiben**.

Riehen, 3. März 2015

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli