

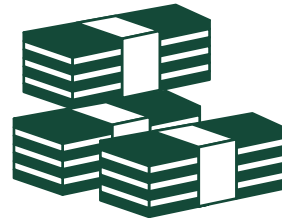
ANSÄTZE UND STEUERUNG ZUKUNFTSGERICHTETER WOHNFORMEN UND WOHNRAUMANGEBOTE



Auslegeordnung



Wohnformen



Förderung

Schlussbericht | 05 | 03 | 2014 | Econlab & P/S//P///
Im Auftrag der Kantons- und Stadtentwicklung Basel-
Stadt | Fachstelle Stadtwohnen

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Fachstelle Stadtwohnen | Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt | Marktplatz 30a | 4001 Basel

Regula Küng | Projektverantwortung | Fachstelle Stadtwohnen

AUFTRAGNEHMER

Econlab GmbH | Solothurnerstrasse 94 | 4053 Basel | info@econlab.ch | +41 61 361 20 00

P/S//P/// | Münsterberg 1 | 4051 Basel | pspag@pspag.ch | +41 61 225 98 98

AUTOREN

Markus Gmünder | Projektleitung & -bearbeitung | Econlab

Peter Würmli | Projektbearbeitung | P/S//P///

Michèle Schenker | Projektassistenz | Econlab

ZITIERVORSCHLAG

Econlab & P/S//P/// (2014): Ansätze und Steuerung zukunftsgerichteter Wohnformen und Wohnraumangebote. Schlussbericht. Fachstelle Stadtwohnen, Basel.

ANMERKUNGEN

Der Bericht gibt die Auffassung der Autoren wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der Auftraggeber übereinstimmen muss.

Zur besseren Lesbarkeit und Vermeidung sprachlicher Schwerfälligkeit wird im vorliegenden Bericht nur die männliche Form verwendet. Die entsprechenden Begriffe beziehen sich auf beide Geschlechter.



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis.....	III
1 Hintergrund und Zielsetzung der Untersuchung	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Ziele der Studie	1
1.3 Aufbau der Studie.....	2
Teil I Generelle Analyse zukunftsgerichteter Wohnformen.....	4
2 Auslegeordnung zukunftsgerichteter Wohnformen	5
2.1 Generelle Rahmenbedingungen für das Wohnen von morgen	5
2.2 Wohnungspolitische Bedeutung zukunftsgerichteter Wohnformen.....	8
2.3 Übersicht und Abgrenzung der untersuchten Ansätze	10
2.3.1 Günstiges Wohnen Affordable Housing	10
2.3.2 Flächen- und ressourcensparendes Wohnen.....	14
2.3.3 Gemeinschaftliches Wohnen	17
2.3.4 Wohnen im Alter	19
2.3.5 Wohnen und Arbeiten	22
2.3.6 Service-Wohnen	23
2.4 Träger zukunftsgerichteter Wohnformen	24
3 Bewertung und Priorisierung der Ansätze.....	26
3.1 Zielbereiche und mögliche Indikatoren	26
3.2 Beurteilung der Ansätze	28
3.3 Weiter zu verfolgende Ansätze.....	30
4 Unterstützungsmöglichkeiten zur Umsetzung der ausgewählten Ansätze.....	32
4.1 Günstige Rahmenbedingungen	32
4.2 Direkte Unterstützung der Bauträger.....	33
4.3 Objektförderung	34
Teil II Spezialaspekt Baugemeinschaften.....	36
5 Zur Bedeutung von Baugemeinschaften	37
5.1 Definition/Begriffsklärung.....	37
5.2 Wohnungspolitische Rolle der Baugemeinschaften.....	37
5.3 Bestehende Erfahrungen in Deutschland.....	38
5.4 Situation in der Schweiz.....	40
5.4.1 Baugemeinschaften in Basel.....	40
5.4.2 Beratungsangebot Apropro in Zürich.....	42
6 Baugemeinschaften als Ersteller von Wohneigentum	43
6.1 Verschiedene Typen/Arten von Baugemeinschaften	43
6.2 Einfluss auf Erstellungskosten.....	44
6.3 Positive Effekte von Baugemeinschaften	45
6.3.1 Vorteile für Mitglieder der Baugemeinschaft.....	45



6.3.2	Positive Effekte für die Quartier- und Stadtentwicklung	45
6.4	Mögliche negative Effekte.....	46
7	Bewertung von Massnahmen zur Unterstützung von Baugemeinschaften.....	47
7.1	Probleme & Hindernisse bei der Realisierung.....	47
7.2	Übersicht: Praxiserfahrungen mit Fördermassnahmen in versch. Städten	47
7.3	Rechtsformen für Baugemeinschaften	49
7.4	Mögliche Fördermassnahmen in Basel.....	51
7.4.1	Informationsvermittlung	51
7.4.2	Beratung und Projektbegleitung.....	52
7.4.3	Abgabe von Bauland.....	53
7.4.4	Finanzielle Unterstützung.....	53
Teil III 	Fazit und Handlungsempfehlungen	55
8	Zusammenfassung der zentralen Ergebnisse	56
8.1	Zukunftsgerichtete Wohnformen.....	56
8.2	Baugemeinschaften	57
9	Handlungsempfehlungen in der Übersicht.....	58
Literatur		60
Anhang 1 	Fachgespräche.....	66



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Bevölkerungsprognose der Personen mit 65 und mehr Jahren im Kanton Basel-Stadt.	5
Abb. 2:	Haushaltsstruktur Kanton Basel-Stadt 2011	6
Abb. 3:	Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf in der Schweiz	7
Abb. 4:	Mietkosten Zusammensetzung und Einflussgrößen	11
Abb. 5:	Grundriss "gängige" (links) und "günstige" (rechts) 4.5-Zimmer-Neubauwohnung.....	12
Abb. 6:	Geplantes Mehrfamilienhaus für Günstiges Wohnen in Bern, Schönfeld Ost.....	13
Abb. 7:	Siedlung Roost in Zug.....	14
Abb. 8:	Autofreie Siedlung Burgunder Bern.....	15
Abb. 9:	Nachhaltige Genossenschaftssiedlung Kalkbreite Zürich	16
Abb. 10:	Grundriss Einer Clusterwohnung in der Siedlung Kraftwerk 2 in Zürich Höngg	18
Abb. 11:	Altersgerechte Wohnsiedlung Bernstrasse in Zollikofen (BE).....	20
Abb. 12:	Wohngenossenschaft In Buona Compagnia.....	21
Abb. 13:	Greencity Zürich Süd	23
Abb. 14:	James "Wohnen mit Service" Zürich Albisrieden	24
Abb. 15:	Stockwerkeigentum in Basel-Stadt	41
Abb. 16:	Unterschiedliche Typen von Baugemeinschaften	43
Abb. 17:	Art der Unterstützung durch die Kommunen	48
Abb. 18:	Förderung nach WRFG und Rechtsform	53

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Zuordnung der Kernziele aus volkswirtschaftlicher Sicht	26
Tab. 2:	Zielerreichung der betrachteten Wohnformen im Vergleich.....	28
Tab. 3:	Wohnungsbau durch Baugemeinschaften in deutschen Städten.....	38
Tab. 4:	Fördermassnahmen in ausgewählten Städten	48
Tab. 5:	Verfahren zur Grundstücksvergabe in ausgewählten Städten	49
Tab. 6:	Charakteristika der Rechtsformen Stockwerkeigentum und Genossenschaft	50
Tab. 7:	Zielkonformität der Rechtsformen Stockwerkeigentum und Genossenschaft	51
Tab. 8:	Durchgeführte Fachgespräche	66



1 HINTERGRUND UND ZIELSETZUNG DER UNTERSUCHUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Wohnungsmarkt und Wohnungsbau unterliegen – getrieben durch demographische, gesellschaftliche sowie wirtschaftliche Veränderungen – einem stetigen Wandel. Richtete sich das Angebot nach dem 2. Weltkrieg in Form von Drei- oder später auch Vierzimmerwohnungen an die klassische Kleinfamilie mit zwei Kindern, so bestehen heute andere Lebensentwürfe mit veränderten Nutzungsansprüchen. Dies erfordert entsprechende Anpassungen beim Wohnraumangebot. Allerdings erfolgen diese Anpassungen häufig nur sehr zögerlich, da einerseits der Wohnungsmarkt generell eher langsam reagiert und andererseits zukunftsgerichtete und innovative Wohnraumangebote für die Anbieter auch mit einem gewissen Risiko verbunden sind. Im Zweifelsfalle setzen Wohnraumanbieter eher auf konventionelle Lösungen. Um solchen **zukunftsgerichteten Wohnformen** zu einer stärkeren Verbreitung zu verhelfen, stellt sich daher die Frage nach einer gewissen Steuerung bzw. Unterstützung durch die öffentliche Hand.

Der Kanton Basel-Stadt greift diese Thematik in seiner kantonalen **Strategie zur Wohnraumentwicklung 2012 – 2016** (Wohnraumentwicklungsstrategie) explizit auf. Hervorgehend aus dem Leitgedanken, dass die Wohnbedürfnisse der ganzen Bevölkerung möglichst gut zu befriedigen sind, sieht der Massnahmenkatalog der Wohnraumentwicklungsstrategie konkret eine Abklärung der Ansätze und Prüfung der Unterstützungsmöglichkeiten für zukunftsgerichtete Wohnformen vor. Des Weiteren umfasst der Massnahmenkatalog auch eine Analyse der Förderungsmöglichkeiten von Baugemeinschaften.¹

Diese beiden Aspekte sind Gegenstand des vorliegenden, dreiteiligen Berichts. In Teil I werden im Sinne einer Synopse die zukunftsgerichteten Wohnformen und deren Bedeutung für den Kanton Basel-Stadt generell behandelt. Teil II geht anschliessend spezifisch auf die Baugemeinschaften ein, während Teil III die zentralen Analyseergebnisse zusammenfasst.

1.2 ZIELE DER STUDIE

Das **übergeordnete Ziel** der Studie besteht in der Zusammenstellung, Beschreibung und Analyse der zentralen Ansätze zukunftsgerichteter Wohnformen generell sowie in der Analyse der Förderungsmöglichkeiten von Baugemeinschaften unter Berücksichtigung der Situation bzw. Rahmenbedingungen im Kanton Basel-Stadt.

Im Teil zur **generellen Analyse zukunftsgerichteter Wohnformen** gilt es folgende Fragen zu beantworten:

- | 1.1 | Welche wesentlichen zukunftsgerichteten Wohnformen und Wohnangebote werden in der Literatur diskutiert bzw. sind in der Praxis bereits umgesetzt worden?
- | 1.2 | Wie sind diese Wohnformen aus Sicht der übergeordneten Ziele der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012 – 2016 bzw. anhand entsprechender Kriterien zu beurteilen? Welche Ansätze sind im Sinne einer Priorisierung als besonders geeignet zu erachten?
- | 1.3 | Wie können diese prioritären Ansätze mit Blick auf deren Umsetzung gezielt durch die öffentliche Hand unterstützt werden?

¹ Vgl. Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt (2012, 57f.).



Die vorliegende Studie ist insbesondere mit Blick auf die generelle Analyse zukunftsgerichteter Wohnformen als eine erste Übersicht und Systematisierung zu verstehen, auf deren Grundlage eine weitere Vertiefung erfolgen kann.

Der zweite Teil der Studie zur **Analyse der Förderung von Baugemeinschaften** fokussiert sich auf die folgenden Fragestellungen:

- | 2.1 | Welche Bedeutung haben Baugemeinschaften als Selbsthilfeansatz für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung?
- | 2.2 | Inwiefern sind Baugemeinschaften für die Realisierung der in Teil I untersuchten zukunftsgerichteten Wohnformen von Bedeutung? Welche Rolle spielen Baugemeinschaften dabei als Ersteller von Wohneigentum im Sinne von § 15 des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG) des Kantons Basel-Stadt? Welche Rolle spielen Baugemeinschaften als Anbieter von anderem – in der Regel eher gemeinnützigem – Mietwohnraum, deren Unterstützung nicht über die Fördermassnahmen für gemeinnützige Wohnbauträger abgedeckt ist?
- | 2.3 | Mit welchen Massnahmen kann die Gründung und Projektrealisierung von Baugemeinschaften unterstützt werden und welche Massnahmen eignen sich im Rahmen der übergeordneten Ziele der Wohnraumentwicklungsstrategie 2012 – 2016 und darüber hinaus besonders für die Unterstützung von Baugemeinschaften? Inwiefern gibt es bei den Massnahmen für die Unterstützung von Baugemeinschaften Überschneidungen zu bestehenden Fördermassnahmen des WRFG bzw. Abgrenzungsprobleme aufgrund der gewählten Rechtsform?

1.3 AUFBAU DER STUDIE

Der Aufbau der Studie orientiert sich an den in Abschnitt 1.2 dargelegten Einzelfragen. Im Wesentlichen umfassen die einzelnen Kapitel folgende Inhalte.

TEIL I: GENERELLE ANALYSE ZUKUNFTSGERICHTETER WOHNFORMEN

Kapitel 2 beschreibt, ausgehend von den generellen Rahmenbedingungen für das Wohnen von morgen die verschiedenen Ansätze zukunftsgerichteter Wohnformen, illustriert anhand von Beispielen aus dem In- und Ausland. Ebenso wird aufgezeigt, welche Art von Bauträgern als Anbieter zukunftsgerichteter Wohnformen auftreten.

Kapitel 3 enthält die Beurteilung der diskutierten Ansätze zukunftsgerichteter Wohnformen. Diese erfolgt qualitativ unter Zuhilfenahme bestimmter Kriterien, welche stellvertretend für die Ziele der Wohnraumentwicklung in Basel-Stadt stehen.

Kapitel 4 identifiziert allfälligen Unterstützungsbedarf der vielversprechendsten Ansätze. Dort wo Bedarf auszumachen ist, werden Unterstützungsmöglichkeiten aufgezeigt und bezüglich ihrer Eignung eingeschätzt.

TEIL II: ANALYSE DER FÖRDERUNG VON BAUGEMEINSCHAFTEN

Kapitel 5 beschreibt die wohnungspolitische Rolle der Baugemeinschaften, fasst die Erfahrungen zusammen, die mit dieser Wohnform in Deutschland gemacht wurden und geht auf bestehende Ansätze in der Schweiz ein.

Kapitel 6 enthält eine Kategorisierung der Baugemeinschaften nach verschiedenen Typen. Zudem werden die positiven und negativen Effekte dieser Wohnform beurteilt.



Kapitel 7 konzentriert sich auf die möglichen Massnahmen zur Unterstützung von Baugemeinschaften. Ausgehend von den Hauptproblemen bei der Realisierung von Bauprojekten durch kleinere private Trägerschaften werden verschiedene Fördermassnahmen beschrieben und beurteilt.

TEIL III: FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Kapitel 8 fasst die zentralen Erkenntnisse aus der Analyse und der Bewertung zu den verschiedenen zukunftsgerichteten Wohnformen bzw. zur Thematik der Baugemeinschaften in einem Fazit zusammen.

Kapitel 9 erörtert abschliessend die verschiedenen Handlungsempfehlungen an die Adresse der Fachstelle Stadtwohnen der Kantons- und Stadtentwicklung Basel-Stadt und zeigt allfälligen weiteren Vertiefungsbedarf auf.



TEIL I | GENERELLE ANALYSE ZUKUNFTSGERICHTETER WOHNFORMEN



2 AUSLEGEORDNUNG ZUKUNFTSGERICHTETER WOHNFORMEN

2.1 GENERELLE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DAS WOHNEN VON MORGEN

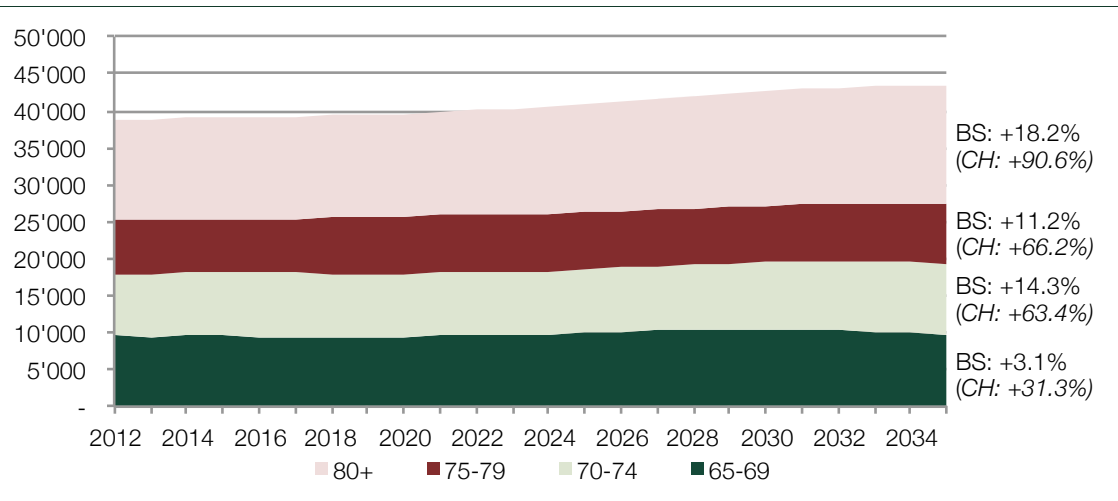
Die Ansprüche an das Wohnen sind vielfältig und hängen stark von der Lebensphase ab. So unterscheiden sich die Bedürfnisse eines Studenten, der aus dem Elternhaus auszieht von jenen junger Familien oder älterer Menschen. Mit Blick auf das Wohnen von morgen lassen sich als drei übergeordnete Rahmenbedingungen bzw. generelle Trends die demographische Entwicklung bzw. Alterung der Wohnbevölkerung, die Veränderung der Haushaltsgrösse und -struktur sowie der steigende Wohnflächenverbrauch festhalten.

A | DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG

Die Prognosen zur demografischen Entwicklung gehen für die gesamte Schweiz bei einem mittleren Szenario zum einen von einer Zunahme der Bevölkerung bis 2040 von heute rund 8 Mio. auf über 8.8 Mio. Einwohner aus. Zum anderen wird der Anteil der Personen mit 65 Jahren und mehr von heute 18% bis 2035 auf gegen 26% anwachsen (BFS 2013a).

Auch der Kanton Basel-Stadt ist von dieser Entwicklung betroffen. So wird die Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und mehr von 2012 bis 2035 bei einem mittleren Szenario um rund 4'800 Personen bzw. 12.3% auf über 43'500 Personen ansteigen (vgl. Abb. 1). Diese starke Zunahme ist vor allem auf das Wachstum der Alterskohorte 80+ (+2'460 bzw. +18.2%) zurückzuführen. Bis 2035 wird daher im Kanton Basel-Stadt von rund 16'000 Personen mit 80 Jahren und mehr ausgegangen.² Im Vergleich zur Entwicklung in der ganzen Schweiz ist die Dynamik der Überalterung jedoch unterdurchschnittlich. Das heisst, dass die Zunahme der älteren Personen nicht mehr so hoch ausfällt, da der Kanton Basel-Stadt bereits heute einen vergleichsweise hohen Anteil älterer Personen aufweist.

ABB. 1: BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER PERSONEN MIT 65 UND MEHR JAHREN IM KANTON BASEL-STADT



Quellen: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2012), BFS (2013a) (CH-Werte). Grafik: Econlab & P/S//P/// 2014.

² Zur Bevölkerungsprognose des Kantons Basel-Stadt vgl. Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt 2012.



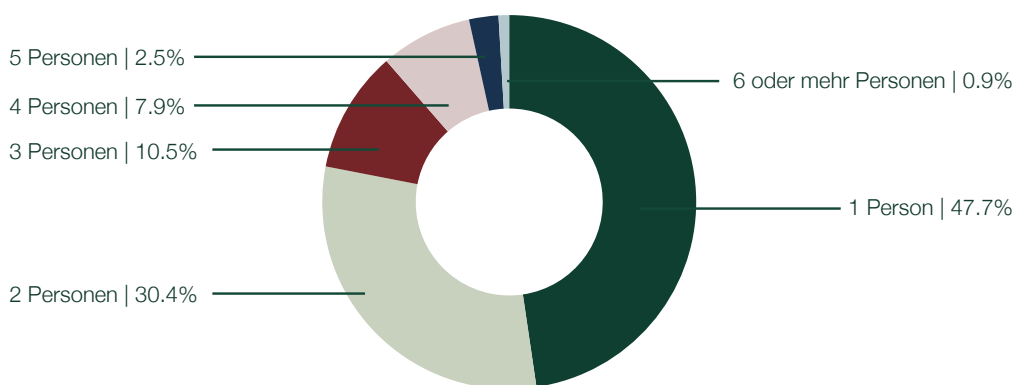
Da sich der Trend dahingehend bewegt, dass die Menschen bis ins hohe Alter in privaten Haushalten verbleiben möchten und dass der Eintritt in ein Alters- oder Pflegeheim – auch aufgrund des Ausbaus ambulanter Pflegeleistungen – je länger je später erfolgt, steigen die Anforderungen an ein autonomes Wohnen im Alter. Diese können mit dem heutigen Wohnungsbestand nur zu einem Teil abgedeckt werden.

B | KLEINHAUSHALTE UND INDIVIDUALISIERUNG

Eng verbunden mit der demografischen Entwicklung ist auch die wohnrelevante Grösse "Haushalt". Rund zwei Drittel der insgesamt 3.5 Mio. Privathaushalte in der Schweiz setzen sich 2010 aus einer oder zwei Personen zusammen. Betrug die durchschnittliche Haushaltsgrösse 1980 noch 2.5 Personen, so liegt der Wert heute bei 2.2, wobei in den letzten zehn Jahren die Abnahme deutlich geringer ausgefallen ist als in den Dekaden zuvor (BFS 2013b).

Noch deutlicher ist der Trend zu Kleinhaushalten im urbanen Kontext. Mehr als drei Viertel aller privaten Haushalte im Kanton Basel-Stadt weisen maximal zwei Personen auf (vgl. Abb. 2). Die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 1.9 Personen und liegt damit schweizweit am tiefsten.

ABB. 2: HAUSHALTSSTRUKTUR KANTON BASEL-STADT | 2011



Quelle: BFS (2013c). Grafik: Econlab & P/S//P/// 2014.

Die abnehmende Haushaltsgrösse widerspiegelt dabei die Individualisierung der Lebensstile und -formen. Waren die Haushalte noch vor wenigen Jahrzehnten durch die klassische Kernfamilie geprägt, so hat unterdessen eine weitreichende Diversifizierung bzw. Pluralisierung stattgefunden. Bei den Einpersonenhaushalten kann es sich um postadoleszente oder auch ältere Singles bzw. Trennungs- oder Scheidungs-Singles handeln. Unter den Haushalten mit zwei oder mehr Personen finden sich oftmals kinderlose Paare, aber auch Alleinerziehende, Patchwork-Familien, gleichgeschlechtliche Paare etc. Diese, von der klassischen Kleinfamilie abweichenden neuen Haushaltstypen sind Ausdruck eines gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels und keinesfalls lediglich als Modeerscheinung zu interpretieren (Häussermann & Siebel 2000; S. 328).

Gleichzeitig ist aber auch festzustellen, dass parallel zur Individualisierung der Lebensstile oder auch als Gegenbewegung dazu insbesondere in Städten auch ein gewisser Wunsch nach gemeinschaftlichen Wohnformen zu beobachten ist. Anstelle der traditionellen Kernfamilie gewinnen andere Netzwerke und Kooperationsformen an Bedeutung, die sich in Form von gemeinschaftlichem

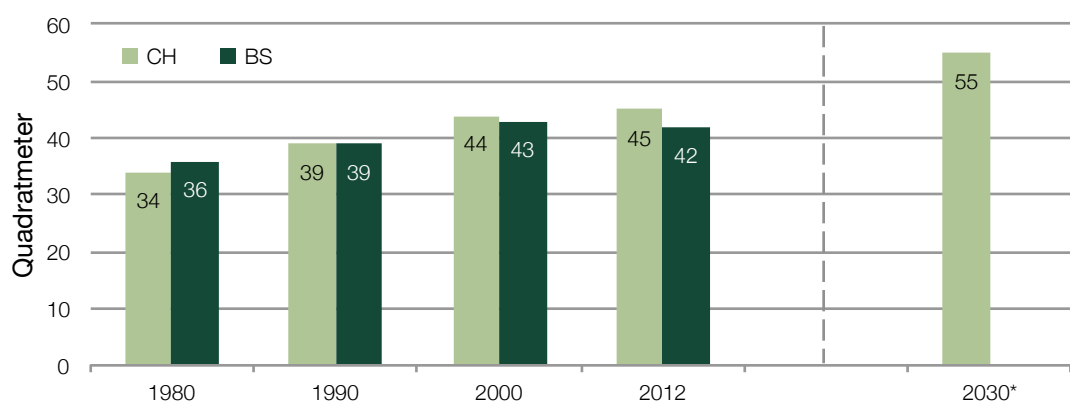


Wohnen äussern – sei es über Hausgemeinschaften oder Quartierorganisationen. Eine wichtige Rolle spielen dabei gemeinnützige Wohnbauträger bzw. Genossenschaften, die nach einer Phase der Stagnation wieder deutlich aktiver auf dem Wohnungsmarkt auftreten.

C | STEIGENDER WOHNFLÄCHENKONSUM

Der Wohnflächenkonsum hat in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich zugenommen – und dies überproportional zum Bevölkerungswachstum. So ist in der Schweiz die durchschnittliche Wohnfläche pro Person dauernd bewohnter Wohnungen zwischen 1980 und 2012 von 34 m² auf 45 m² angestiegen. Eine deutliche Umkehrung dieses Trends ist bezogen auf die gesamte Schweiz gegenwärtig nicht zu erwarten, wenngleich in Zukunft von einer gewissen Abschwächung auszugehen ist (vgl. Abb. 3).

ABB. 3: ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN WOHNFLÄCHE PRO KOPF IN DER SCHWEIZ



* Schätzung

Quellen: ARE (2013), BFS (2013d), Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt (diverse Jahrgänge). Grafik. Econlab & P/S//P/// 2014.

Im Falle des Kantons Basel-Stadt liegt der Wohnflächenkonsum nicht zuletzt aufgrund der hohen baulichen Dichte unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Dennoch hat auch hier die Wohnfläche pro Person zwischen 1980 und 2000 um mehr als 19% von 36 m² auf 43 m² zugenommen. Seit 2000 ist hingegen von einer gewissen Stagnation auszugehen.

Die Gründe bzw. Treiber für den Wohnflächenkonsum sind einerseits in demographischen, aber andererseits auch in gesellschaftlichen und ökonomischen Veränderungen zu suchen. So sind es vor allem die vermehrten Kleinhaushalte, welche zum Anstieg des Wohnflächenkonsums in der Vergangenheit beigetragen haben. Unterstützt wird diese Entwicklung auch durch den Umstand, dass mit zunehmendem Alter die Wohnfläche pro Kopf zunimmt, denn häufig erfolgt in der Lebensphase nach dem Auszug der Kinder keine Anpassung der Wohnsituation. Man verbleibt am "Familienwohnsitz", wenngleich dieser neu nur noch eine oder zwei Personen beherbergt (sog. Remanenzeffekt). Aber auch steigende Realeinkommen haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass mehr Wohnfläche nachgefragt wird.

Des Weiteren trägt eine steigende Wohneigentumsquote zum Wohnflächenverbrauch bei, da Eigentümerwohnungen im Durchschnitt deutlich grösser als Mieterwohnungen sind. So hat sich denn in der Schweiz bei den Eigentümerwohnungen die durchschnittliche Wohnfläche pro Person



zwischen 1990 und 2000 von 45 m² auf 50 m² erhöht, während bei den Mieterwohnungen eine deutlich geringere Zunahme von 36 m² auf 39 m² zu beobachten ist (BFS 2004; S. 24).

Dass der Wohnflächenverbrauch im Kanton Basel-Stadt unter dem schweizerischen Durchschnitt liegt, dürfte nebst anderen Faktoren auch mit der vergleichsweise geringen Eigentümerquote zusammenhängen. So beträgt diese gegenwärtig (Stand 2011) 14.9% und liegt damit deutlich unter dem schweizerischen Durchschnitt von 36.8% (BFS 2013e).

EXKURS | STEUERUNG DES WOHNFLÄCHENKONSUMS

Der zunehmende Wohnflächenkonsum stellt angesichts der knappen Ressource Boden ein erhebliches Problem dar. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der vorhandene Wohnraum nur suboptimal genutzt wird bzw. unterausgelastet ist und in der Folge dadurch das Siedlungsflächenwachstum und auch die Zersiedelung zunimmt. Zudem erhöht sich mit steigendem Wohnflächenkonsum auch der Energieverbrauch. Diese Entwicklung ist letztlich nicht nachhaltig und mit hohen wirtschaftlichen (externen) Folgekosten verbunden.

Um dieser Entwicklung entgegenwirken zu können, werden je länger je mehr Steuerungsinstrumente diskutiert, welche anstelle von Geboten, Verboten und Auflagen gezielt Anreize auf der Nachfrageseite setzen (vgl. Gmünder 2010). Mittels einer über die Pro-Kopf-Rückerstattung staatsquotenneutralen **Lenkungsabgabe auf Wohn- oder Siedlungsflächen** können monetäre Anreize zu einer Reduktion des Flächenverbrauchs beitragen. Denn solche Lenkungsabgaben reflektieren die effektiven, durch den Wohnflächenkonsum verursachten Kosten. Eine solche Abgabe würde sich auf die beanspruchte Wohn- oder Grundstücksfläche in m² beziehen und wäre vom Eigentümer- oder Mieterhaushalt zu tragen. Haushalte mit geringem bzw. unterdurchschnittlichem (Wohn-) Flächenkonsum hätten nur eine geringe Abgabelast zu tragen und erhalten durch die Pro-Kopf-Rückerstattung per saldo gar mehr zurück, als sie bezahlen müssen. Auf diese Weise wird ein Anreiz für verdichtetes Wohnen bzw. Bauen geschaffen.

Nebst der gezielten Anreizsetzung zur Reduktion des (Wohn-) Flächenverbrauchs bestehen heute gewisse Anreize, welche in die entgegengesetzte Richtung wirken. So unterstützt beispielsweise die steuerliche Abzugsfähigkeit der Pendlerkosten das Wohnen in der Peripherie. Vor dem Hintergrund, dass dies häufig mit einem Einfamilienhaus und einem entsprechend hohen Flächenkonsum verbunden ist, wirken solche Anreize hinsichtlich einer gewünschten Verringerung des Wohnflächenkonsums entgegen. Daher gilt es zur Steuerung des Wohnflächenverbrauchs **falsche Anreize** wie die Abzugsfähigkeit der Pendlerkosten einerseits zu identifizieren und in der Folge auch **abzubauen**.

2.2 WOHNUNGSPOLITISCHE BEDEUTUNG ZUKUNFTSGERICHTETER WOHNFORMEN

Eine allfällige Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen soll in Übereinstimmung mit der Wohnraumentwicklungsstrategie zunächst dazu beitragen, dass die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung befriedigt werden können (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt 2012, S. 46). Zugleich werden mit zukunftsgerichteten, innovativen Wohnformen meist mehrere Zielsetzungen verfolgt, die sich überlagern und vermischen. Dies gilt auch für die im nachfolgenden Kapitel 2.3



untersuchten Ansätze zukunftsgerichteter Wohnformen. Dabei geht es weniger um die Ziele aus Sicht der Bewohner als vielmehr um die wohnungspolitischen Ziele seitens des Kantons Basel-Stadt. Mit Blick auf den Katalog der Wirkungsziele aus der Wohnraumentwicklungsstrategie (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt 2012; S. 47f.) stehen bei den zukunftsgerichteten Wohnformen vor allem folgende Zielsetzungen im Vordergrund:

1. Gesellschaftliche Ziele

- | 1a | *Wohnraumversorgung*: Die Versorgung mit Wohnraum ist vor dem Hintergrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung und den Bedürfnissen der bestehenden Bevölkerung zu gewährleisten. Dabei gilt es auch die Markttauglichkeit zu berücksichtigen und langfristig auszurichten. Dies beinhaltet auch die Erneuerung des gegenwärtigen Wohnungsbestands.
- | 1b | *Schaffung eines stabilen Wohnumfelds*: Durch eine vermehrte Sozialisierung und Erhöhung der Partizipation vor allem auf Quartiersebene soll das Wohnumfeld stabilisiert bzw. dessen Attraktivität erhöht werden.

2. Fiskalpolitische Ziele

- | 2a | *Sicherung der Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens*: Das Wohnraumangebot hat sich auch an Einwohner zu richten, die via Steuern massgeblich zu einer nachhaltigen Finanzierung des Staatshaushaltes beitragen. Dieser spezifische Wohnraum sollte entsprechend von hoher Qualität sein, um auch anspruchsvollere Bedürfnisse befriedigen zu können.

3. Raumplanerische Ziele

- | 3a | *Verdichtung*: Unter Aufrechterhaltung der Wohn- und Lebensqualität wirkt eine bauliche Verdichtung dem zunehmenden Flächenkonsum entgegen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass bauliche Verdichtungsbemühungen auch mit einer Reduktion des Pro-Kopf-Wohnflächenkonsums einhergehen. Auf diese Weise soll ein wirksamer Beitrag zur Eindämmung der Zersiedelung geleistet werden.

4. Sozialpolitische Ziele

- | 4a | *Unterstützung/Integration benachteiligter Personen*: Auch auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen sollen im Rahmen zukunftsgerichteter Wohnformen verstärkt integriert werden können – beispielsweise durch einen entsprechenden Wohnungsmix.
- | 4b | *Hindernisfreiheit*: Angesichts der demographischen Entwicklung steht hier die Bereitstellung von Wohnraum im Vordergrund, der in erster Linie hindernisfrei zu sein hat (Lift, keine Schwellen etc.) und damit eine wichtige Voraussetzung für altersgerechtes Wohnen darstellt.

5. Ökologische Ziele

- | 5a | *Schonung natürlicher Ressourcen*: Der Energie- und Ressourcenverbrauch bei Erstellung und Betrieb der Wohngebäude soll möglichst gering gehalten werden. Nebst Gebäudeisolation und Solar- sowie Photovoltaik-Anlagen trägt vor allem aber flächensparendes Wohnen zur Schonung der natürlichen Ressourcen bei.
- | 5b | *Reduktion motorisierter Individualverkehr (MIV)*: Zukunftsgerichtete Wohnformen sollen helfen, dass die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel unterstützt wird und unnötige Fahrten reduziert oder ganz unterlassen werden.

Die genannten Zielsetzungen haben untereinander unterschiedliche **Zielbeziehungen**. So zeigt sich beim Ziel "2a | Sicherung der Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens" eine gewisse Zielkonkurrenz bzw. gar ein Zielkonflikt mit den Zielen 3a oder 4a. Demgegenüber ist das Ziel "3a | Verdichtung"



weitgehend komplementär mit dem Ziel 5a, da eine bauliche Verdichtung bzw. Eindämmung des Wohnflächenverbrauchs letztlich die Schonung der knappen Ressource Boden unterstützt und einer weiteren Bodenversiegelung entgegenwirkt. Auch die Ziele 5a und 5b sind als komplementär zur erachten. Die übrigen Zielbeziehungen sind mehrheitlich indifferent. Das heisst, dass die Erreichung der einen Zielgrösse das andere Ziel nicht oder nur ganz am Rande berührt.

2.3 ÜBERSICHT UND ABGRENZUNG DER UNTERSUCHTEN ANSÄTZE

Für den Begriff "Zukunftsgerichtete Wohnformen" gibt es keine eigentliche Definition oder exakte Abgrenzung. Vielmehr werden in Literatur und Fachkreisen verschiedene Ansätze diskutiert, die sich gegenüber dem bisherigen bzw. traditionellen Wohnraumangebot durch neue oder innovative Elemente hervorheben. Schwergewichtig wird seit anfangs der 1970er Jahre – ausgelöst durch die 68er-Bewegung – mit neuen Wohnansätzen experimentiert. Dazu gehören Modelle des selbstverwalteten Wohnens, die Errichtung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen aber auch Entwürfe zum ökologischen Wohnen (sog. "kleine Netze" | vgl. P/S//P/// 2008; S. 9).

Hervorgehend aus der bestehenden Literatur und anhand von Gesprächen mit Fachpersonen aus Wissenschaft und Praxis wurden für die vorliegende Studie sechs verschiedene Ansätze für zukunftsgerichtete Wohnformen vor allem mit Blick auf Mietwohnungen herausgearbeitet:

- ÷ Günstiges Wohnen bzw. Affordable Housing
- ÷ Flächen- und ressourcensparendes Wohnen
- ÷ Gemeinschaftliches Wohnen
- ÷ Wohnen im Alter
- ÷ Wohnen und Arbeiten
- ÷ Service-Wohnen

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich die verschiedenen Ansätze teilweise überschneiden und gemeinsame Elemente aufweisen können.

2.3.1 GÜNSTIGES WOHNEN | AFFORDABLE HOUSING

Vor allem in den urbanen Gebieten der Schweiz wird oft ein Mangel an günstigem Wohnraum beklagt. Leerwohnungsquoten sinken, Mietzinse steigen und noch immer zieht es mehr Menschen in die Städte, wodurch sich die Problematik weiter verschärft. Entsprechend häufig wird die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum gefordert. Was bedeutet aber günstiger Wohnraum? In der Praxis wird oft auf die sogenannte "Drittels-Regel" verwiesen, wonach die Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen sollten. Ist diese Regel erfüllt, so wird eine entsprechende Wohnung für einen Haushalt als tragbar erachtet. In der Realität zeigt sich aber gerade bei den tieferen Einkommensschichten bzw. bei rund 20% der Schweizer Haushalte eine überproportionale Belastung durch die Mietausgaben (Ernst Basler + Partner 2012; S. 6ff. und 15f.).

Primäres Ziel von Günstigem Wohnen oder Affordable Housing ist es, die Wohnraumversorgung auch für Haushalte mit niedrigeren Einkommen zu gewährleisten. Wenngleich, bezogen auf den schweizweiten Wohnungsbestand, genügend günstiger Wohnraum vorhanden ist, so sind diese Wohnungen nicht in den Städten, sondern mehrheitlich in ländlichen Gebieten oder im Alpenraum zu finden. Zudem wurde ein grosser Teil des günstigen Wohnraumbestandes zwischen der Nachkriegszeit und den 1980er Jahren gebaut. Dieser Bestand reduziert sich, sei es aufgrund teurer

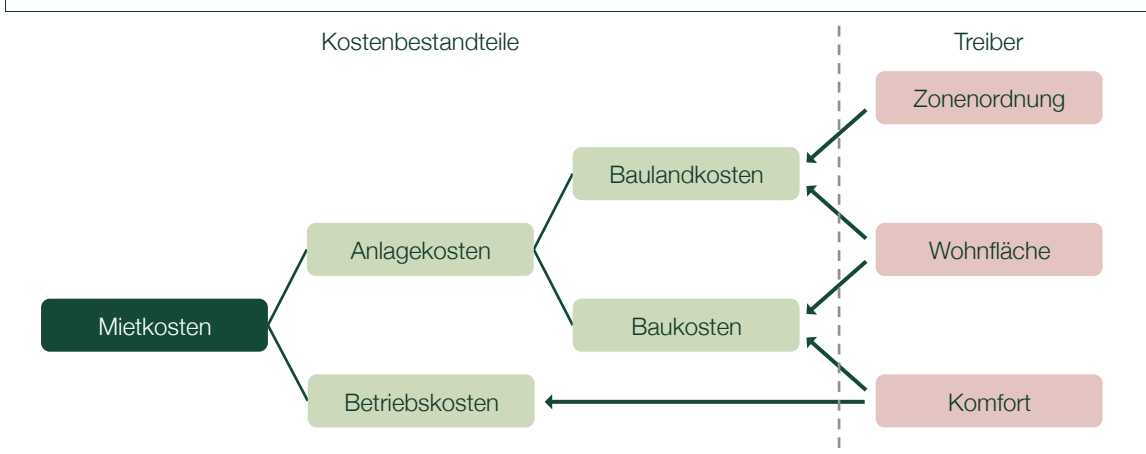


Ersatzneubauten oder Sanierungen von Altbauwohnungen. Zudem sind unter den gegenwärtigen Marktbedingungen Immobilieninvestoren oftmals nur wenig motiviert, neuen günstigen Wohnraum zu erstellen, wodurch dieser je länger je mehr zur Mangelware wird (Wüest & Partner 2012; S. 4f.).

Günstiges Wohnen setzt bei der Realisierung von Neubauprojekten in städtischen Gebieten an. Für die Erstellung von neuem, günstigem Wohnraum gibt es keine einheitlichen Vorschriften oder Definitionen. Da sich die Miet- und Lebenshaltungskosten in den verschiedenen Landesteilen stark unterscheiden können, ist eine absolute Definition für günstiges Wohnen auch nicht als sinnvoll zu erachten. Eine Orientierungshilfe bieten aber gemäss VLP-ASPAN (2010; S. 7) die vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten und räumlich differenzierten Anlagekostenlimiten: Günstiges Wohnen bei Erstbezug ist dann gewährleistet, wenn die standortabhängigen Anlagekostenlimiten³ nicht überschritten werden. Beispielsweise betragen die aktuellen Anlagekostenlimiten in Basel-Stadt für eine 3- oder 4-Zimmer-Mietwohnung CHF 400'000 bzw. CHF 495'000. Im Falle von Riehen liegen die entsprechenden Anlagekostenlimiten bei CHF 440'000 bzw. CHF 535'000 (BWO 2013a). So sind denn die Anlagekostenlimiten auch ein Kriterium für die Berechtigung zur Inanspruchnahme von Fördermitteln durch den Bund (z.B. zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de roulement für gemeinnützige Wohnbauträger).

Eine wichtige Grösse, die es im Zusammenhang mit der Erstellung von günstigem Wohnraum zu berücksichtigen gilt, ist die Wohnfläche, welche zusammen mit der via Zonenordnung festgelegten Nutzungsintensität die Baulandkosten beeinflusst (vgl. Abb. 4). Mit zunehmender Dichte bzw. abnehmender Wohnfläche reduziert sich der Kostenfaktor Land. Des Weiteren lassen sich die Baukosten pro m² durch die Standardisierung von Bauteilen, den Verzicht auf wohnungseigene Waschmaschinen und Tumbler oder Balkone – letztere zugunsten einer Gemeinschaftsterrasse – sowie durch die Wohnungserschliessung mittels Laubengängen anstelle von Treppenhäusern weiter senken (vgl. BWO 2012; S. 14ff. und Wüest & Partner 2012; S. 12). Einsparungen beim Komfort wirken sich auch günstig auf die Betriebskosten aus. Der grösste Hebel zur Reduktion der Mietkosten bleibt aber dennoch die Reduktion der Fläche pro Wohnung.

ABB. 4: MIETKOSTEN | ZUSAMMENSETZUNG UND EINFLUSSGRÖSSEN

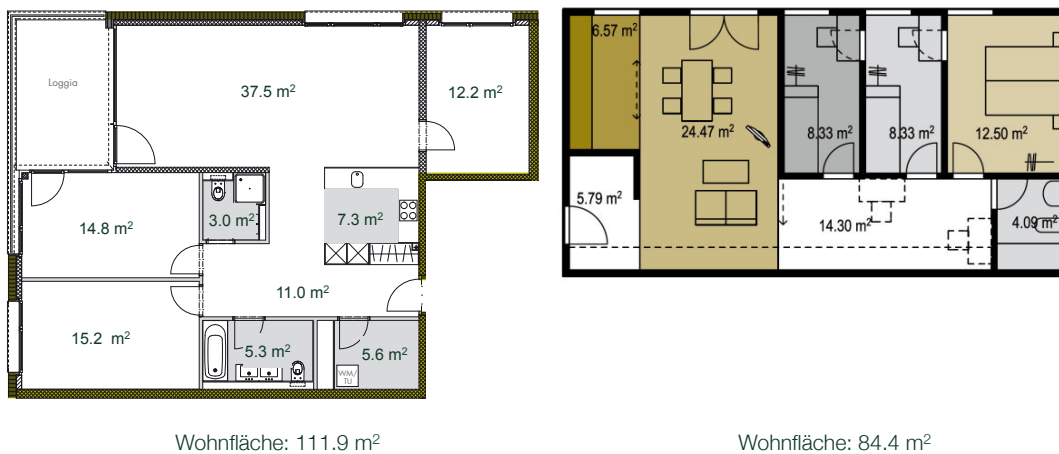


Grafik: Econlab & P/S//P/// 2014.

³ Die räumlichen Unterschiede der Anlagekosten (Summe aus Baulandkosten und Baukosten) ergeben sich in erster Linie aus den Baulandkosten. Während die Baukosten für einen bestimmten Standard räumlich nicht so sehr differieren, variieren die Baulandpreise hingegen je nach Standort stark.

Das Rechenbeispiel für eine 4.5-Zimmerwohnung gemäss BWO (2012; S.18) in Zürich-Altstetten zeigt, dass bei einem günstigen Neubau gegenüber einem gängigen Neubau ein bis zu 37% günstigerer Mietzins erreicht werden kann, der monatlich netto auf CHF 1'737 zu liegen kommt. Zu einem in die gleiche Richtung gehenden Ergebnis kommt Wüest & Partner (2012) mit einer Beispielrechnung für eine 4-Zimmer-Wohnung in Basel-Stadt: Die Wohnung im günstigen Neubau weist gegenüber jener in einem Standard-Neubau einen um 25% günstigeren Nettomietzins auf.

ABB. 5: GRUNDRISS "GÄNGIGE" (LINKS) UND "GÜNSTIGE" (RECHTS) 4.5-ZIMMER-NEUBAUWOHNUNG



Quellen: Intercity Real Estate Services (2013; S. 4), BWO (2012; S. 15). Grafik: Econlab & P/S//P/// 2014.

Abb. 5 veranschaulicht die wichtigsten Unterschiede bezüglich Grundriss und Fläche zwischen einer gängigen und einer günstigen 4.5-Zimmer-Neubauwohnung. Die günstige Wohnung hat eine rund 25% geringere Wohnfläche und verfügt nur über eine Nasszelle, während die gängige Wohnung zwei Nasszellen sowie zusätzlich einen Balkon aufweist.

Umsetzungsbeispiele für den Ansatz Günstiges Wohnen bzw. Affordable Housing gemäss obiger Beschreibung finden sich in der Schweiz vor allem im Raum Zürich: Ersatzneubau Triemli Albisrieden, Bauprojekt Kalkbreite Zürich, Projekt Hunzikerareal Zürich. Diese Umsetzungsbeispiele machen deutlich, dass zunächst vor allem gemeinnützige Wohnbauträger die Stossrichtung Günstiges Wohnen vorantreiben. Gleichzeitig handelt es sich bei diesen genannten Beispielen auch um Projekte, bei denen Günstiges Wohnen nur einen Aspekt der jeweiligen Gesamtprojekte darstellt. Insbesondere bei den Projekten Kalkbreite sowie Hunzikerareal liegt der Hauptfokus auch im Bereich ressourcensparendes Wohnen (vgl. Kap. 2.3.2) bzw. Wohnen und Arbeiten (vgl. Kap. 2.3.5).

Dass günstiger Wohnraum selbst an teuren Lagen und ohne Subventionen angeboten werden kann, zeigt sich am Beispiel der Pensimo Management AG. Dank der Zuwanderung, dem knapper werdenden Raum und dem Trend in Richtung Wohnen in der Stadt ist für die Pensimo der Bau von kleineren Wohnungen eine sinnvolle Investition. Zudem ist die Nachfrage nach günstigem Wohnraum im Gegensatz zum Hochpreissegment krisenresistent. Aus diesem Grund will das Unternehmen den Bau von erschwinglichen Wohnungen nicht nur den Genossenschaften überlassen. Die zur Pensimo gehörende Immobilien-Anlagestiftung Adimora hat sich zu einem grossen Teil der Bereitstellung von günstigem Wohnraum verschrieben. Neben der Sanierung von Bestandsliegenschaften steht auch die Schaffung von neuen preisgünstigen Wohnungen mit sozialverträglichen Marktmieten im Vordergrund. Erreicht werden soll dies über tiefere Kosten in Herstellung, Betrieb



und Unterhalt. Als Nebeneffekt wird mit der Reduktion von Fläche und Komfort nebst den Mietkosten auch der benötigte Ressourcenbedarf verringert.

ABB. 6: GEPLANTES MEHRFAMILIENHAUS FÜR GÜNSTIGES WOHNEN IN BERN, SCHÖNFELD OST



Quelle: Koch (2013).

Aktuell entstehen durch Pensimo nach diesem Konzept in Winterthur auf dem Areal der Keller Ziegelei 85 kompakte Zentralraumwohnungen. Für die 87 m² grossen, vor allem auf Familien ausgerichteten 4.5-Zimmerwohnungen ist ein Nettomietzins von CHF 1'813 pro Monat vorgesehen (vgl. Koch 2013). Im Stadtberner Quartier Schönberg-Ost erstellt Pensimo ebenfalls via die Anlagestiftung Adimora im Rahmen einer Gesamtüberbauung ein Mehrfamilienhaus mit dem Fokus Günstiges Wohnen (vgl. Abb. 6).

Ein anderer Weg zur Forcierung des Ansatzes Günstiges Wohnen ist die Festlegung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne einer Auflage über die Bauzonenverordnung. So hat beispielsweise die Stadt Zug seit dem 1. Januar 2011 in der Bauordnung mit der Verordnung über Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau spezifische Wohnzonen mit Mietzinsobergrenzen festgesetzt, um gezielt günstigen Wohnraum zu fördern (Stadtrat von Zug 2010). Zusammen mit zwei Baugenossenschaften hat die Stadt Zug die Siedlung "Roost" (vgl. Abb. 7) mit 111 Wohnungen erstellt (Hartmann 2012). Die erhöhte Lage am Zugerberg mit Seesicht sorgte zu Beginn für Diskussionen. Doch der Mietermix hat sich bewährt und gut in das gehobene Quartier integriert. Möglich wird das Angebot an günstigem Wohnraum in bester Lage durch Mietzinsvergünstigungen, wovon ein grosser Teil der Mieter mit einem Einkommen unter CHF 60'000 profitiert. Ein ähnlicher Versuch der Gemeinde Weggis, Günstiges Wohnen über zonenrechtliche Massnahmen zu fördern, ist hingegen im März 2013 an der Urne gescheitert (Gemeinde Weggis 2013).

Damit zeigt sich auch das mit der Festlegung von speziellen Bauzonen verbundene Problem: In Abhängigkeit der konkreten Ausgestaltung sowie der Projektgrösse besteht die Gefahr der Entstehung von "guten" und "schlechten" Quartieren bzw. der Bildung von "Wohnghettos", was zu entsprechendem Widerstand seitens der Bevölkerung führen kann.



ABB. 7: SIEDLUNG ROOST IN ZUG



Quelle: Hartmann (2012), Foto: Martin Büchsel.

2.3.2 FLÄCHEN- UND RESSOURCENSWARENDES WOHNEN

Ein bezüglich des Flächen- und ressourcensparenden Wohnens wichtiger, wenngleich natürlich nicht einziger zu nennender Aspekt ist das Konzept der 2000-Watt-Gesellschaft. Dabei handelt es sich um ein von der ETH Zürich entwickeltes Konzept zu einer nachhaltigen Lebensweise. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen alle Bereiche des Lebens in die Betrachtung miteinbezogen werden. Das Wohnen beansprucht mehr als einen Viertel der gesamthaft konsumierten Energie und ist für fast einen Drittel der Treibhausgasemissionen verantwortlich (Stadt Zürich 2010; S. 185). Deshalb ist das Interesse an flächen- und ressourcensparendem Wohnen gross. Dank neuer Technologien ist es möglich, Gebäude zu erstellen, die mehr Energie erzeugen, als sie selbst verbrauchen. Durch richtige Isolationen kann der Energieverbrauch stark gesenkt werden und mit Hilfe von Solar- und Photovoltaikanlagen für die Warmwasser- und Stromproduktion können Gebäude sich energetisch selbst versorgen.

Doch nicht nur die Art der Gebäude, sondern auch die Raumplanung selbst spielt bei nachhaltigen Wohnprojekten eine wichtige Rolle. Durch verdichtetes Bauen können Arbeitswege verkürzt werden, was einerseits die Lebensqualität erhöht und andererseits den Verbrauch fossiler Ressourcen für die Mobilität senkt. Ausserdem wird die Zersiedelung eingedämmt und Landschaften können frei gehalten werden.

Damit zeigt sich, dass das **Flächen- und ressourcensparende Wohnen verschiedene Facetten** aufweist. Eine davon ist das **autofreie Wohnen**. Gerade in den Städten zeigt sich, dass viele Menschen freiwillig auf ein Auto verzichten. In Basel hat jeder zweite Haushalt kein Auto. Trotzdem sehen Neubauten oft mindestens einen Parkplatz pro Haushalt vor. Aus diesem Grund entstehen ganze Siedlungen, die autofrei (maximal 0.2 Parkplätze pro Wohnung) oder autoarm (bis zu 0.5 Abstellplätze) geplant werden (Westermann 2011; S. 56ff.).



Ein **Umsetzungsbeispiel** für autofreies Wohnen ist die Siedlung Burgunder in Bern (vgl. Abb. 8). Es ist die erste autofreie Siedlung der Schweiz. Ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Anbindungen zum öffentlichen Verkehr sind zentrale Eigenschaften, die bei der Planung berücksichtigt wurden.⁴ Da sich die Bewohner vertraglich verpflichteten, kein eigenes Auto zu besitzen, erlaubte das Berner Baugesetz den Bau der Siedlung mit nur wenigen Besucherparkplätzen (trotzdem musste nachgewiesen werden, dass notfalls der Bau einer Tiefgarage möglich wäre). Im Fall der Siedlung Burgunder hat eine Bewohnerbefragung allerdings gezeigt, dass der Aspekt "autofrei" letztlich kein so wichtiger Hauptgrund für den Entscheid zum Umzug in die Siedlung war, als vielmehr die Punkte Energieeffizienz, Ökologie und Wohnkomfort. Überdurchschnittlich ist der Anteil Haushalte mit Velos (88%) und der Anteil Bewohner mit Abonnement für den öffentlichen Verkehr (89%), etwas mehr als die Hälfte der Führerscheinbesitzer ist Car-Sharing-Mitglied (Bürgi Schärer 2013; S. 46f. und 55).

ABB. 8: AUTOFREIE SIEDLUNG BURGUNDER BERN



Quelle: npg AG (2013).

Ein anderes Modell des Flächen- und ressourcensparenden Wohnens sind sogenannte **Bioquartiere**, welche die technischen, ökologischen und sozialen Elemente schon vor und während der Entstehungsphase aufeinander abstimmen und an die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse der künftigen Mieter anpassen. Diesen Ansatz verfolgen die Ecofaubourgs®-Projekte. Sie fördern damit auf innovative Weise die ökologisch und ökonomisch nachhaltige Entwicklung von Immobilienprojekten und Lebensräumen, bei denen die Nutzer im Vordergrund stehen und den Raum bewusst als Ort der Individualität und Identität sowie des sozialen Zusammenlebens wahrnehmen und nutzen. Ein **Beispiel** für die erste Überbauung dieser Art in der Schweiz ist das Ecofaubourgs®-Projekt in Schlieren bei Zürich. Neben verschiedenen Dienstleistungen wie Carsharing und Kinderbetreuung stehen der Mieterschaft Gemeinschaftsräume, Familiengärten, bepflanzte Dächer und ein Quartierladen mit Produkten von lokalen Anbietern zur Verfügung (HKA Suisse AG 2013).

⁴ Ein anderes Beispiel für eine autofreie Siedlung in der Region Basel findet sich mit der Schorenstadt. Allerdings handelt es sich hierbei um eine Wohnüberbauung im Eigentum (43 Reiheneinfamilienhäuser und 22 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern | vgl. Schorenstadt 2013).



Ebenfalls im Zusammenhang mit dem Flächen- und ressourcensparenden Wohnen hervorzuheben sind sogenannte **Joker- oder Zuschaltzimmer**, welche eine effizientere Nutzung des verfügbaren Gesamtwohnraums einer Siedlung begünstigen sollen. Sie sind so geplant, dass sie temporär einer Wohnung angefügt oder von verschiedenen Parteien eines Hauses dazu gemietet werden können, falls der Bedarf nach einem zusätzlichen Raum besteht. Das kann der Fall sein, wenn Kinder älter werden oder ein Besucher über längere Zeit bleibt. Andererseits kann man den Raum auch wieder freigeben, wenn durch eine Trennung oder den Tod des Ehepartners der Raumbedarf sinkt.

Da sich die Lebens- und Wohnsituation vieler Menschen immer mehr flexibilisiert, kann sich die Wohnung dank des Jokerzimmers mitanpassen. Gerade durch Trennungen wird mehr Wohnfläche pro Person konsumiert als in einer klassischen Familie. Diesem Trend hin zu mehr Flächenverbrauch soll dadurch entgegengewirkt werden. Ein Umdenken der Bewohner weg von den starren Wohnformen ist jedoch nötig, um die Flexibilität der Jokerzimmer auch effizient nutzen zu können (Beckel 2013).

ABB. 9: NACHHALTIGE GENOSSENSCHAFTSSIEDLUNG KALKBREITE ZÜRICH



Quelle: Genossenschaft Kalkbreite (2011; S. 12).

Ein aktuelles **Beispiel** hierfür ist die Siedlung Kalkbreite in Zürich (vgl. Abb. 9). Hier entstehen 88 Wohnungen und 5'000 m² Gewerbefläche. Die Jokerräume, welche zusätzlich mit einer Nasszelle (WC und Dusche) ausgerüstet sind, sollen sowohl den privaten wie auch den gewerblichen Mietern zur Verfügung stehen. Über eine Internetplattform soll es möglich sein, die Zimmer zu reservieren. Damit haben alle einen guten Überblick über die freien Kapazitäten, die so möglichst gut genutzt werden können (Genossenschaft Kalkbreite 2011; S. 4).

Über mehrjährige Erfahrung mit Jokerzimmern verfügt man auch in der 1994 erstellten Siedlung bzw. dem ersten grösseren Niedrigenergie-Mietwohnhaus der Region Basel "Im Niederholzboden" in Riehen (vgl. Wohnstadt 2013). Die Siedlung mit 30 Geschosswohnungen verfügt über insgesamt 7 Jokerzimmer, die der einen oder anderen Wohnung zugeschaltet werden können. Allerdings haben sich die Jokerzimmer in dieser Form nur bedingt bewährt, da die veränderten Raumbedürfnisse der entsprechenden Haushalte zeitlich oft nicht übereinstimmen, so dass ein reibungsloser



Wechsel der Jokerzimmer von der einen zur anderen Wohnung möglich gewesen wäre. Jokerzimmer mit separater Erschliessung und eigener Nasszelle scheinen daher die geeignetere Variante zu sein.

2.3.3 GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Infolge der Auflösung der traditionellen Familienstrukturen und der Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte rückt der gemeinschaftliche Aspekt des Wohnens eher in den Hintergrund. Um diesem Trend entgegenzuwirken, werden gezielt Wohnformen entwickelt, die das gemeinschaftliche Handeln in das Wohnkonzept miteinbeziehen. Im Zentrum steht eine informelle Kooperation im Alltagsleben mit einem durchlässigen Übergang von privaten und öffentlichen Aktivitäten (Göschel 2010).

Gemeinschaftliche Wohnformen sind nicht fest an ein Gebäude gebunden. Auch wenn Projekte oft mit einem gemeinsamen Haus beginnen, so kann sich der gemeinschaftliche Austausch auch über ein ganzes Quartier ausdehnen. Es ist auch nicht erforderlich, dass alle Bewohner gleichermaßen in die Kooperation integriert sind. Zusammenschliessen können sich Alleinstehende, Familien mit Kindern, ältere Paare und viele mehr, um sich gegenseitig bei unterschiedlichen Alltagssituationen zu unterstützen oder gemeinsam im Quartier aktiv zu sein. Das gemeinschaftliche Engagement reicht vom Kinderhüten über Pflegedienste bis hin zu Freizeitaktivitäten. Somit kann sich Gemeinschaftliches Wohnen gewissermassen sowohl auf die "Hardware" (Gebäude, Wohnungen, gemeinsam genutzte Räume etc.) als auch die "Software" (Verwaltungskonzepte, Organisationsmodelle etc.) beziehen.

Das Ziel des Gemeinschaftlichen Wohnens ist es, ein stabiles Wohnumfeld zu erzeugen. Dadurch können verschiedene Bevölkerungsgruppen ungezwungen miteinander interagieren damit ein Gefühl von sozialer Zugehörigkeit entsteht. Nachbarschaftliche Hilfe erzeugt Sicherheit bezüglich der eigenen Lebenssituation und wirkt der Individualisierung innerhalb der Gesellschaft entgegen.

Im Zuge der nachfolgenden Ausführungen wird der Schwerpunkt des Gemeinschaftlichen Wohnens eher auf die Hardware, das heisst auf die baulichen Aspekte gelegt. Entsprechend finden sich Ausprägungen von Gemeinschaftlichem Wohnen insbesondere bei **Mehr-Generationen-Häusern**. Als Zuhause für alle Lebensformen und -phasen wird hier besonderes Augenmerk auf die Selbstverwaltung gelegt. Das freiwillige Handeln bei Gemeinschaftsaktivitäten, Gartenarbeiten oder Tauschbörsen soll die Solidarität untereinander stärken. Im Gegensatz zu den Wohnformen im Bereich Wohnen im Alter steht hier nicht nur eine bestimmte Generation oder Lebensform im Fokus, sondern der Austausch verschiedenster Altersgruppen und Lebensabschnitte.

Ein **Beispiel** für ein Mehr-Generationen-Haus ist die Siedlung Giesserei in Winterthur (Gesewo 2013). Anfangs 2013 wurde die Siedlung mit 155 Wohnungen und einigen Gewerberäumen fertiggestellt. Bis auf ein paar wenige Wohnungen ist alles vermietet. Die Giesserei will jedoch mehr sein als eine Insel und sich aktiv in das Quartier einbringen. Dazu gibt es einen Quartierverein, in den auch Bewohner von ausserhalb eintreten können. Der persönliche Austausch soll dazu dienen, soziale Projekte konkret und zielgerichtet umzusetzen.

Es gibt jedoch auch kritische Stimmen, die diesen Ansatz hinterfragen, leben doch die meisten Menschen schon heute mit anderen Bevölkerungsschichten in einem Haus oder Quartier, ohne sich auszutauschen oder zu unterstützen (Galbiati 2012). Doch vielleicht helfen gerade solche Projekte der Anonymität einer Stadt zu entfliehen und im Quartier Fuss zu fassen.

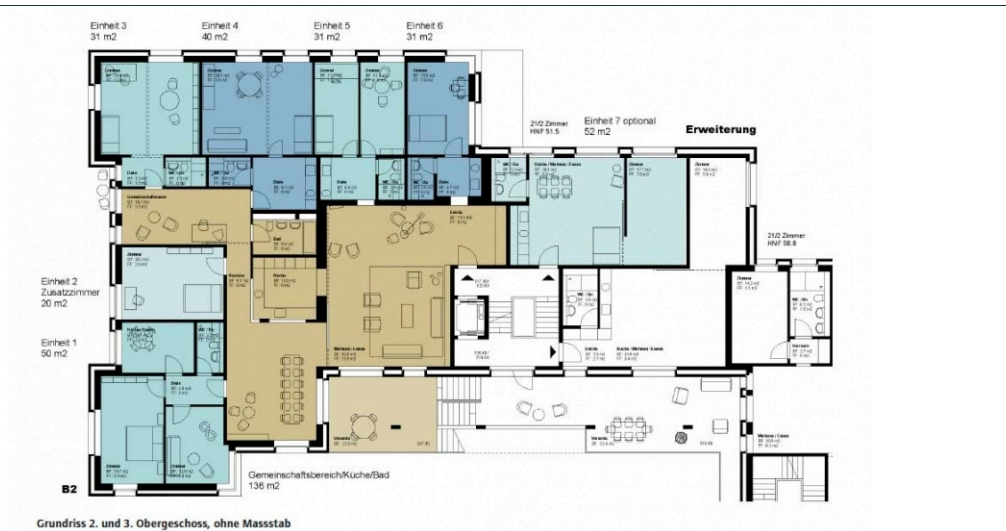
Ein anderes Konzept für Gemeinschaftliches Wohnen stellen **Clusterwohnungen** dar. Diese bestehen aus kleinen Wohnungen, welche bis zu 2 Zimmer mit Bad und Teeküche haben, die sich zu



einer grossen WG zusammenfügen. Ein **Beispiel** für Clusterwohnungen findet sich in der Siedlung Kraftwerk 2 in Zürich Höngg (vgl. Abb. 10). Das Zentrum für die Clusterwohnungen bildet hier die offene Küche, wo sich die bis zu neun Bewohner im gemeinsamen Wohn- und Essraum zum gesellschaftlichen Leben treffen (Herzog 2012).

Doch nicht nur die Clusterwohnungen, sondern auch der Rest der Siedlung Kraftwerk 2 ist so konzipiert, dass die Bewohner miteinander in Kontakt kommen. Die meisten Wohnungen haben einen Ausgang, der auf eine gemeinsame Terrasse mündet. Auch der Platz vor dem Haus lädt mit einem Wasserspiel und Obstbäumen zum gemeinsamen Verweilen ein. Mitgestaltet wurde das Konzept durch eine Begleitgruppe, in der sich interessierte zukünftige Bewohner aktiv beteiligen konnten (Spinner & Thiesen 2012).

ABB. 10: GRUNDRISS EINER CLUSTERWOHNUNG IN DER SIEDLUNG KRAFTWERK 2 IN ZÜRICH HÖNGG



Quelle: Kraftwerk1 Bau- und Wohngenossenschaft (2009).

Clusterwohnungen wie das Projekt St. Pauli an der Zürcher Langstrasse 134 bringen den Nutzungsgemeinschaften nicht nur einen Gewinn an Raum und Gesellschaft, sondern schaffen auch ein nachhaltiges Anlagepotential für Investoren, das innovative und qualitätsvolle Lösungen im Umgang mit verdichtetem innerstädtischem Wohnraum ermöglicht (Stadtentwicklung Stadt Zürich 2012). Der gegenüber konventionellem Wohnungsbau rund 10-15% höhere Installationsaufwand (Nasszellen, Schalldämmung) bewegt sich in einem ähnlichen Bereich wie bei Alterswohnungen. Clusterwohnungen eignen sich jedoch nicht als Familienwohnungen, bieten aber vielfältige ökonomische Kombinationsmöglichkeiten für Paare, Alleinstehende und Alleinerziehende sowie für alle, denen eine WG zu wenig privat und ein Mehrfamilienhaus zu anonym ist. Eine Herausforderung beim Clusterwohnen bildet die Anpassung entsprechender Miet- und Verwaltungsmodelle: Im Kraftwerk ist die Mieterschaft z.B. als Verein organisiert, wo jede Partei Untermieterverträge mit dem Verein hat. Eine weitere Hürde könnten baurechtliche Bestimmungen sein, wenn der Cluster nicht als soziale Einheit gefasst, sondern als Heim oder Hotel klassifiziert wird (Hofer, 2011; S. 30). Inwiefern Clusterwohnungen zu einem eigentlichen Trend beim Gemeinschaftlichen Wohnen werden können, ist gegenwärtig noch schwer abzuschätzen. Im Moment gibt es nur wenige Beispiele und es liegen noch wenig Erfahrungswerte vor. In Gesprächen mit möglichen Bauträgern solcher



Clusterwohnungen hat sich auch gezeigt, dass dieser Art von Gemeinschaftlichem Wohnen auch in Basel ein gewisses Potential attestiert wird, es jedoch ohne weitere Forcierung eher eine kleine Nische bleiben dürfte.

2.3.4 WOHNEN IM ALTER

Als Folge des demographischen Wandels steht mitunter auch das Wohnen im Alter bei Neubauprojekten je länger je mehr im Fokus. Gerade durch den Eintritt der Babyboomer (Jahrgänge 1943-63) ins Pensionsalter erhalten die älteren Generationen ein grösseres Gewicht. Doch nicht nur die Zahl der Rentner nimmt zu, sondern auch deren Lebenserwartung. Zudem steigt die Dauer der beschwerdefreien Lebensjahre, was zu einer Veränderung der Wohnbedürfnisse dieser Altersgruppe führt.

Die verbesserte Lebensqualität lässt zu, dass ältere Menschen zukünftig öfters selbständig Wohnen und ihren eigenen Haushalt führen können. Da im Alter jedoch vermehrt nur ein bis zwei Personen in einem Haushalt leben, steigt auch der Wohnflächenverbrauch pro Person. Zahlen für den Kanton Zürich zeigen, dass bei Personen über 85 Jahren der Durchschnitt bei 60 m² liegt, bei über 85-jährigen Hausbesitzern sogar bei 90 m² (Vögeli 2012). Dieser Trend begünstigt die Zersiedelung, könnte allerdings mit einem Wohnungswechsel vermieden werden.

Mit der Wohnmobilität im Alter beschäftigt sich auch eine Studie im Auftrag des Zürcher Amts für Raumentwicklung (Zimmerli 2012). Dort wird festgehalten, dass Mieter und Hauseigentümer im Alter ein anderes Mobilitätsverhalten aufweisen. Bei Hauseigentümern wird das Wohnen infolge abbezahlter Hypothekarkredite über die Zeit günstiger. Somit besteht ausser aus gesundheitlichen Gründen kein Anreiz, das Haus zu verlassen. Der Einkommenseinbruch nach der Pensionierung macht den Wohneigentümern somit weniger zu schaffen als den Mietern, die aufgrund der gleichbleibenden Wohnkosten eher dazu neigen, sich dem tieferen Budget anzupassen und in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Gerade älteren Personen ist es jedoch sehr wichtig, bei einem Umzug ihr soziales Umfeld nicht verlassen zu müssen. So findet ein Wohnortwechsel oft innerhalb einer Gemeinde bzw. eines Quartiers statt oder allenfalls in die Nähe von Freunden und Verwandten.

Um selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu ermöglichen ist es daher wichtig, dass ein entsprechendes Angebot an altersgerechten Wohnungen existiert. Altersgerechte Wohnungen müssen dabei verschiedenen Ansprüchen gerecht werden. Diese umfassen

- ÷ die Barrierefreiheit beim Zugang und innerhalb der Wohnung,
- ÷ die Bereitstellung optionaler Dienstleistungen von Mittagstischen bis hin zu Pflegeleistungen und
- ÷ die Gewährleistung sozialer Kontakte und eines Austausches mit dem Umfeld.

Mit Blick auf die speziellen Bedürfnisse hinsichtlich Barrierefreiheit wurde die Norm SIA 500 für hindernisfreie Bauten entwickelt. Ziel dieser Norm ist es, Gebäude weitestgehend selbständig zugänglich und benutzbar zu machen, damit Personen mit Behinderungen eine Integration in die Gesellschaft ermöglicht wird. Weitere Kriterien definiert das Merkblatt für die Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten des Bundesamtes für Wohnungswesen (vgl. BWO 2013b). So wird dort z.B. festgelegt, wie hoch die Briefkästen angebracht werden müssen, wie breit ein Aufzug sein muss und wie hell die Beleuchtung sein soll. Solche Massnahmen können dafür sorgen, dass trotz gesundheitlicher Einschränkungen eine hohe Lebensqualität gewährleistet bleibt.

Unter **altersgerechtem Wohnen mit Dienstleistungen** werden häufig grundsätzlich barrierefreie Wohnräume inklusive Nasszelle und Küche verstanden, wobei weitere Infrastrukturen wie eine



Cafeteria oder Freizeiträume zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen sollten (vgl. Alters- und Versicherungsamt der Stadt Bern 2011). Nach Bedarf können Dienstleistungen von nahe gelegenen Altersheimen bezogen werden – seien dies pflegerische Dienste oder auch Essens- und Waschkdienste.

Altersgerechtes Wohnen kann auch im Kontext neuer Technologien betrachtet werden. Ambient Assisted Living als Ansatz, der technologische Lösungen mit dem sozialen Umfeld verknüpft, wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Die kommenden Generationen älterer Menschen werden aufgrund ihrer Erfahrungen weniger Berührungängste mit moderner Technik haben. Allerdings ist dieser Ansatz weniger als Wohnform, denn vielmehr als eine Technologie zu betrachten.

Wohnen im Alter beinhaltet aber auch **gemeinschaftliche Aspekte**. Ein **Beispiel** sind Projekte wie die genossenschaftliche St. Galler Wohnfabrik Solinsieme, welche den Menschen eine passende architektonische Hülle gibt, um das Verhältnis zwischen Individuum und Gemeinschaft neu einzustellen. In der Siedlung an der Tschudistrasse 43 werden 15% der Gesamtfläche durch Gemeinschaftsräume beansprucht: Neben Wohnküche und Gästezimmern mit Dusche stehen Werkräume und Ateliers zur Verfügung, die das Arbeiten zu Hause für Baldrentner oder Alleinerziehende erleichtern (Archplan AG 2012). Aber auch Konzepte für das Wohnen im Alter wie Avantage, welches von der Christoph Merian Stiftung in ihren Alterssiedlungen in der Stadt Basel und Riehen umgesetzt wird, beruhen stark auf der Gemeinwesenarbeit und Integration und gehen weit über das Bauliche hinaus (vgl. CMS 2013).

Dass altersgerecht mehr bedeutet als barrierefrei, haben auch die Träger der Siedlung Bernstrasse in Zollikofen erfahren (Liechti 2009). Obwohl die altersgerechten Wohnungen hindernisfrei konzipiert sind, hat sich durch die Benutzung herausgestellt, dass die Häuser nicht konsequent altersgerecht gebaut wurden. Beispielsweise vereisten die Laubengänge im Winter, was eine Verglasung notwendig machte. Nachträglich musste in verschiedene Massnahmen investiert werden, um ein sicheres Wohnen für betagte Menschen garantieren zu können.

ABB. 11: ALTERSGERECHTE WOHNSIEDLUNG BERNSTRASSE IN ZÖLLIKOFEN (BE)



Quelle: Liechti (2009).

Obwohl sich die Siedlung in Zollikofen stark an den Bedürfnissen von älteren Personen orientiert, verlief die Vermietung der Wohnungen harzig. Zwei Jahre nach Fertigstellung der Siedlung standen noch immer 19 der 31 Wohnungen leer. Der Entscheid, das langjährige Zuhause aufzugeben, fällt oft schwer und häufig muss im persönlichen Umfeld erst noch Überzeugungsarbeit geleistet wer-



den. Ein weiterer Grund für die zögerliche Vermietung ist auch darauf zurückzuführen, dass die Preise eher im oberen Segment angesiedelt sind. Da Betagte ihr Umfeld nur ungern wechseln, spielt die Mund-zu-Mund-Propaganda eine zentrale Rolle, um potentielle Mieter in der Nähe der Siedlung zu erreichen.

Einen anderen Ansatz stellen **bürgerinitiierte Alterswohnprojekte** dar, die aus einem unmittelbaren Bedürfnis direkt Betroffener entstehen können. Dies zeigt das **Beispiel** des Wohnprojekts In Buona Compagnia in Bonaduz (vgl. Abb. 12). Mangels geeigneter Angebote gründeten pensionierte Privatpersonen eine Genossenschaft, um ein Alterswohnprojekt nach ihren Vorstellungen zu realisieren (Polli 2012). Ein geeignetes Grundstück war in Bonaduz schnell gefunden, schwieriger gestaltete sich die Suche nach einem Kreditgeber. Obwohl das Projekt schon früh vom Bund ein Darlehen aus dem Fonds de roulement von CHF 1.2 Mio. Franken erhielt, war letztlich nur gerade eine Bank bereit, die erforderlichen CHF 8.6 Mio. zu investieren.

ABB. 12: WOHNGENOSSENSCHAFT IN BUONA COMPAGNIA



Quelle: Wohnbaugenossenschaft in buona compagna (www.inbuonacompagnia.ch).

Entstanden sind schliesslich zwei Häuser mit insgesamt 26 Wohnungen im Minergie-P-Eco-Standard. Die Grundidee des gemeinsamen Altwerdens prägt auch die Architektur: In einem Zwischenbau gibt es ein Cheminée für den Winter, eine Küche fürs gemeinsam Kochen und auch genügend Platz für kulturelle Veranstaltungen. Der gesellschaftliche Mix mit Paaren und Singles zwischen 49 und 84 Jahren sorgt für ein interessantes Zusammenleben (Hartmann 2011; S.24).

In Buona Compagnia will Individualität und Gemeinschaft vereinen: Einerseits werden die individuellen Freiräume durch die eigene Wohnung beibehalten. Andererseits richtet sich das Angebot gezielt an Personen, die Gesellschaft suchen und die Gemeinschaft bereichern wollen. So sollen es gegenseitige freiwillige Hilfestellungen erlauben, länger in den eigenen vier Wänden zu wohnen und im Alter nicht zu vereinsamen.

Um das Leben von alleinstehenden Senioren weniger einsam zu machen, hat die Pro Senectute Zürich mit dem Projekt Wohnen für Hilfe das Konzept der **Wohnpartnerschaften** lanciert (Age Stiftung 2012). Die Idee ist, dass ältere Menschen Studierenden ungenutzten Wohnraum zur Verfügung stellen und als Gegenleistung Unterstützung im Alltag bekommen. Dabei werden mehrere Ziele verfolgt: Nutzung von leer stehender Wohnfläche, Abbau der Isolation von Senioren, Senkung der Lebenskosten für Studenten und Intensivierung des Austauschs zwischen den Generationen.

Die Hilfeleistungen der Studenten können von der Haushaltshilfe über Einkäufe bis zu Begleitungen an kulturelle Veranstaltung sämtliche Aktivitäten ausserhalb des Pflegebereichs umfassen und



werden vertraglich geregelt. Grundsätzlich wird eine Stunde Arbeit im Monat pro benutztem m² Wohnfläche verlangt. Das Pilotprojekt zeigt, dass die Wohnpartnerschaften gut funktionieren, wenn erst einmal ein geeigneter Partner gefunden ist.

Es haben sich zwar zahlreiche Studenten für das Projekt angemeldet, bei den Senioren war jedoch mehr Überzeugungsarbeit nötig. So haben 327 Studenten einen Platz gesucht aber nur 54 Senioren einen angeboten. Eine Vermittlungsstelle hat dafür gesorgt, dass sich die passenden Partner finden. Diese wurden über Fragebogen und Bewerbungen ermittelt. Auch bei zustande gekommenen Wohnpartnerschaften sorgte eine Kontaktstelle für Beratung und Erfahrungsaustausch zwischen den Teilnehmenden. So wurde während des Pilotprojekts nur eine Partnerschaft aufgrund persönlicher Differenzen aufgelöst.

2.3.5 WOHNEN UND ARBEITEN

Heute liegen Arbeits- und Wohnort räumlich oft weit auseinander. Die daraus entstehende Mobilität beansprucht die Infrastruktur stark. Die Trennung von Wohn- und Arbeitsort sowie die dadurch verstärkte Mobilität verursachen direkte und indirekte Kosten. Ausgehend von einem durchschnittlichen Arbeitsweg von rund 30 Minuten entstehen schnell Reisezeiten von 5 Stunden und mehr pro Woche. Das sind zum einen Zeitkosten, die aus individueller und gesamtwirtschaftlicher Sicht unter Umständen produktiver eingesetzt werden können. Zum anderen entstehen hohe Kosten durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, welche für die Spitzenlasten während der Rush-Hour ausgelegt sein muss und während der restlichen Zeit unterbenutzt ist.

Die Mobilität beansprucht auch einen grossen Anteil des Gesamtenergieverbrauchs. Gerade das Pendeln mit dem Auto ist wenig energieeffizient, da oft nur eine Person in einem Fahrzeug sitzt. Der Verbrauch fossiler Energieträger und der damit entstehende CO₂-Ausstoss liessen sich durch verdichtete Siedlungsstrukturen und damit verkürzte Transportwege reduzieren, was weiter auch hilft, die Zersiedelung einzudämmen.

Vor diesem Hintergrund dürfte die Wohnform Wohnen und Arbeiten zukünftig an Bedeutung gewinnen, reduziert sie doch die Wege und damit die Zeitkosten. Wohn- und Arbeitsplätze innerhalb einer Siedlung anzubieten ist beim **Beispiel** der Greencity in Zürich-Manegg das Ziel. Nicht ganz die Hälfte des Areals wird aus Wohnungen bestehen, etwa 40% aus Gewerbeflächen und die übrigen Flächen werden einer Schule und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung stehen. Zentral sind auch die Freiflächen mit viel Grün, welche die Lebensqualität steigern sollen (vgl. Abb. 13).

Weiter im Vordergrund steht die Erschliessung der Siedlung durch öffentliche Verkehrsmittel, welche den Verzicht auf ein Auto ermöglichen soll. Zur Unterstützung der Nahversorgung sind in den Erdgeschoss Läden für den täglichen Bedarf vorgesehen. Die Wohnungen sollen allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen und auch preisgünstigen Wohnraum umfassen. Das Quartier soll gerade auch für Familien von Interesse sein, da im Areal selbst eine Kindertagesstätte und Schule angeboten werden.

Die ganze Überbauung ist nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft geplant. Durch die industrielle Vorgeschichte einer Papierfabrik verfügt das Gelände über ein Kleinwasserkraftwerk, welches über 2.6 GWh Strom im Jahr produzieren kann. Solarenergie und Erdwärme sorgen für die Abdeckung des restlichen Energiebedarfs. Ausserdem erfüllen sämtliche Gebäude den Minerale-Watt-Eco-Standard.



ABB. 13: GREENCITY ZÜRICH SÜD



Quelle: Losinger Marazzi (2013).

Das Projekt Greencity ist seit dem Jahr 2000 in Planung und soll ab 2015 bezugsbereit sein. Auch wenn das Konzept Wohnen und Arbeiten vielversprechend klingt, bleibt ein Knackpunkt für den Projekterfolg, ob tatsächlich dieselben Leute in die Wohnungen einziehen, welche dann auch in den Büros arbeiten werden. Denkbar wäre z.B. eine Zusammenarbeit mit den Wohnservice-Abteilungen internationaler Firmen, um mit einer Festvermietung von Wohn- und Büroräumen als Package dieses Ziel erreichen zu können. Gleichwohl ist festzuhalten, dass eine Mischung von Arbeits- und Wohnflächen die Wahrscheinlichkeit erhöht, das zumindest ein Teil der Haushalte in der Umgebung solcher Überbauungen Wohnen und Arbeiten näher zusammenbringen kann.

Ein weiteres Projekt von vergleichbarer Grössenordnung ist in Zürichs Süden auf dem ehemaligen Hunzikerareal am Entstehen, wo die Baugenossenschaft "mehr als wohnen" auf 40'000 m² Fläche ein neues Quartier für 1'100 Menschen entwickelt. Neben verschiedensten Wohnformen für die unterschiedlichsten Lebensphasen (20% der Wohnungen sind subventioniert) finden sich auf dem Areal in den meisten Erdgeschossen Gewerbeflächen sowie Arbeitszimmer und genügend Lagerflächen, welche das Wohnen und Arbeiten auf nachhaltige Weise kombinieren sollen (Sprecher 2013).

2.3.6 SERVICE-WOHNEN

Hoch qualifizierte Arbeitskräfte verfügen oft über wenig Freizeit, um ihren privaten Interessen nachzugehen. Vor dem Hintergrund diese knappe Zeit nicht noch weiter mit Haushaltstätigkeiten aufwenden zu müssen wurde für zahlungskräftige Personen wie z.B. Expats oder Wochenaufenthalter ein Wohnkonzept bzw. eine Wohnform mit integriertem Service entwickelt. Im Rahmen der vorliegenden Studie wird hierbei von Service-Wohnen gesprochen.⁵ Die damit anvisierte Zielgruppe kann gegen Bezahlung zusätzliche Dienstleistungen wie Zimmerreinigung und Wäscheservice in Anspruch nehmen.

Eines der ersten **Beispiele** in der Schweiz im Bereich Service-Wohnen ist James (Troxler 2013). Das Wohnkonzept wurde bereits auf Überbauungen in Zürich Albisrieden, Lausanne Beaulieu und Winterthur Rosenberg angewandt. Die zentrale Koordination läuft über einen Concierge, der sich den Wünschen der Bewohner annimmt. Er empfängt Besucher, nimmt Lieferungen entgegen oder

⁵ Das Servicewohnen im Kontext des Wohnens im Alter ist davon zu unterscheiden. Letzteres meint die Anbindung von Wohnungen an eine Einrichtung mit stationären Pflegeleistungen und richtet sich somit an eine andere Zielgruppe.



sorgt auch für eine Reservation in einem Restaurant. Die Siedlung in Zürich besteht aus drei Büro- und Wohnkomplexen sowie einer Eventhalle. Insgesamt sind 283 Wohnungen mit bis zu 6.5 Zimmer verfügbar (vgl. Abb. 14). Neben den im Mietpreis enthaltenen Basisleistungen können auch kostenpflichtige Zusatzleistungen gebucht werden. Diese reichen von klassischen Reinigungstätigkeiten über das Giessen von Pflanzen und Lüften von Räumen während der Ferien bis hin zum "Troubleshooter"-Service, der sich Problemen jeglicher Art annimmt. Die Aufgaben des Concierge sind daher eher die eines Réceptionisten in einem Hotel als die eines Butlers (vgl. Röthing 2013).

Lebensqualität im Paket verspricht die Dienstleistungsplattform der Wincasa AG (2013), welche für ausgesuchte, von der Wincasa verwaltete Liegenschaften im Abonnement für die Mieterschaft diverse Serviceleistungen anbietet, die von der Wäsche- und Wohnungsreinigung, Ferien- und Entsorgungsservice bis hin zum IT-Umzugsdienst oder Brunch@home alles anbietet, was den Wohnkomfort erhöht und die Lebensqualität steigert. Beim Service-Wohnen dieser Art handelt es sich jedoch weniger um eine eigene Wohnform als vielmehr ein Betriebskonzept bzw. ein Dienstleistungsangebot im Kontext des Wohnens.

ABB. 14: JAMES "WOHNEN MIT SERVICE" | ZÜRICH ALBISRIEDEN



Quelle: Röthing (2013).

2.4 TRÄGER ZUKUNFTSGERICHTETER WOHNFORMEN

Die Bandbreite der zukunftsgerichteten Wohnformen zeigt, dass die aus dem ausgeprägten gesellschaftlichen Strukturwandel hervorgehenden neuen Wohn- und Lebensgemeinschaften den Wohnungsbau beeinflussen und auf der Basis neuer Wohnmodelle Möglichkeiten für eine optimale Mischung aus kommunikativen Strukturen, umweltfreundlichem Bauen und hoher Lebensqualität entstehen. So ergibt sich ein zunehmend breiter gefächerter Markt mit Ansätzen, die das bestehende Angebot konventioneller Wohnformen ergänzen. Mit Blick auf die Umsetzung zukunftsgerichteter Wohnformen weisen die aufgeführten Beispiele darauf hin, dass unterschiedliche Träger involviert sein können:

- ÷ **Genossenschaften:** Standen zu Beginn des 20. Jahrhunderts neben günstigen Mieten noch sichere Wohnverhältnisse und die Bekämpfung von Landspekulationen im Vordergrund, ist das zentrale Anliegen von Genossenschaften heute, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und neue Formen des Zusammenlebens zu fördern. Bei vielen der genannten Beispiele für zukunftsgerichtete Wohnformen sind Genossenschaften die wichtigsten Träger. Nicht zuletzt



aufgrund des Umstands, dass Wohnbaugenossenschaften staatliche Fördermittel in Form von Objekthilfen zur Verfügung stehen, ist es ihnen möglich, eine führende Rolle bei der Umsetzung neuer Wohnformen einzunehmen.

- ÷ **Stiftungen:** Eine sichere Kapitalbasis ermöglicht es Stiftungen mit entsprechend ausgerichtetem Stiftungszweck, unabhängig von Renditezwängen Grundlagenarbeit zu leisten, um neue Wohnformen leichter zu ermöglichen bzw. selbst anzubieten. Sie treten als aktive Träger in bestimmten Segmenten auf – wie z.B. die Christoph Merian Stiftung in Basel im Bereich Wohnen im Alter – und tragen in Abhängigkeit der jeweiligen Stiftungsziele zur Verbreitung und Umsetzung zukunftsgerichteter Wohnformen bei.
- ÷ **Developer und institutionelle Anleger:** Im Gegensatz zu den beiden vorherigen Trägern verfolgen Developer und institutionelle Anleger bei der Umsetzung von Wohnprojekten vorwiegend auch Renditeziele. Dementsprechend werden zukunftsgerichtete Wohnformen auch auf ihre Marktgängigkeit hin ausgerichtet. Dass sich günstiges Wohnen auch mit Renditezielen verbinden lässt, zeigen die diesbezüglichen Aktivitäten von Pensimo als institutionellem Anleger. Aber auch auf dem Feld des Ressourcensparenden Wohnens oder des Wohnens im Alter finden sich einige marktorientierte Träger, die häufig zur Diversifizierung ihres Portfolios solche neuen Wohnformen umsetzen.
- ÷ **Architekten:** In einer Anfangsphase treten vielfach auch Architekten als innovative (Ideen-) Träger für neue Wohnformen auf. Sie initiieren ein Konzept und arbeiten dies häufig gemeinsam mit der zukünftigen Eigentümerschaft aus – wie beispielsweise im Fall der Siedlung Kraftwerk 2 mit den Clusterwohnungen. Nach Umsetzung des Konzepts wird gewissermassen das Produkt bzw. die Siedlung dann an die Eigentümerschaft übergeben. Diese kann aus einer Genossenschaft, Privatpersonen oder auch aus einem institutionellen Anleger bestehen.
- ÷ **Baugemeinschaften:** Unter den Trägern zukunftsgerichteter Wohnformen finden sich auch Privatpersonen, die sich zusammenschliessen, um gemeinsam selbstgenutztes Wohneigentum nach ihren Vorstellungen zu realisieren. Professionelle Unterstützung bietet dabei meist der beigezogene Architekt, der auch eine Rolle als Ideengeber bezüglich neuer Wohnformen einnehmen kann (zur Bedeutung der Baugemeinschaften vgl. auch Kap. 5).
- ÷ **Öffentliche Hand:** Schliesslich kann auch die öffentliche Hand als Trägerin auftreten. Sie kann dies einerseits direkt wie im Falle der Siedlung "Roost" tun, wo die Stadt Zug in Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern neue Wohnformen bzw. den entsprechenden Wohnraum selbst bereitstellt. Andererseits kann die öffentliche Hand auch indirekt als Trägerin aktiv sein, indem sie eine entsprechende Stiftung konstituiert und mit öffentlichen Mitteln alimentiert wie z.B. die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG).



3 BEWERTUNG UND PRIORISIERUNG DER ANSÄTZE

3.1 ZIELEBEREICHE UND MÖGLICHE INDIKATOREN

Aus strategischer Sicht sind bei den zukunftsgerichteten Wohnformen für die Basler Wohnraumpolitik acht Kernziele in fünf Zielbereichen relevant (vgl. auch Kap. 2.2):

- | 1 | Gesellschaftliche Ziele: 1a Wohnraumversorgung, 1b Schaffung eines stabilen Wohnumfelds
- | 2 | Fiskalpolitische Ziele: 2a Sicherung der Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens
- | 3 | Raumplanerische Ziele: 3a Verdichtung
- | 4 | Sozialpolitische Ziele: 4a Unterstützung/Integration benachteiligter Personen, 4b Hindernisfreiheit
- | 5 | Ökologische Ziele: 5a Schonung natürlicher Ressourcen, 5b Reduktion motorisierter Individualverkehr

Die Zielbereiche wie auch die Kernziele können inhaltlich einerseits in **distributive Ziele** und andererseits in **allokative Ziele** unterteilt werden (vgl. Tab. 1). Während bei ersteren Gerechtigkeit und Umverteilung im Vordergrund stehen, berücksichtigen letztere vor allem auch den Aspekt der Effizienz inklusive der Internalisierung externer Kosten.

TAB. 1: ZUORDNUNG DER KERNZIELE AUS VOLKSWIRTSCHAFTLICHER SICHT

Distributive Ziele	Allokative Ziele
1a Wohnraumversorgung 1b Schaffung eines stabilen Wohnumfelds	2a Sicherung Leistungsfähigkeit Gemeinwesen
4a Unterstützung/Integration benachteiligter Pers. 4b Hindernisfreiheit	3a Verdichtung 5a Schonung natürlicher Ressourcen 5b Reduktion motorisierter Individualverkehr

Was bedeuten jedoch diese acht Kernziele hinsichtlich der im vorherigen Kapitel vorgestellten zukunftsgerichteten Wohnformen? Die strategischen Kernziele der Basler Wohnraumpolitik sind eher breit gefasst und ermöglichen auch einen gewissen Interpretationsspielraum. Nachfolgend werden daher diese Ziele etwas enger gefasst bzw. für eine Bewertung der zukunftsgerichteten Wohnformen näher spezifiziert. Für eine eigentliche Messung der Zielerreichung der verschiedenen zukunftsgerichteten Wohnformen wäre gar eine Operationalisierung anhand bestimmter Indikatoren erforderlich. Dies würde aber den Rahmen der vorliegenden Studie sprengen und wäre Gegenstand einer weiteren Vertiefung. Dennoch werden im Zuge der Eingrenzung nachfolgend erste Vorschläge für mögliche Indikatoren gemacht.

1a | Wohnraumversorgung: Im Zusammenhang mit dem Thema dieser Studie stellt sich die Frage, welche der zukunftsgerichteten Wohnformen in welchem Ausmass zur Bestandssicherung und damit zum Erhalt eines ausgewogenen Wohnungsangebots für alle Bevölkerungsgruppen beitragen können. Da (Ersatz-) Neubauten gegenüber bestehenden Bauten naturgemäss mit höheren Mieten verbunden sind, ist es wichtig, ein Grundangebot an vergleichsweise günstigen Wohnungen sichern zu können, um das Gesamtgefüge des Wohnungsmix im Gleichgewicht zu halten. Mögliche **Indikatoren** bzw. Kriterien zur Messung dieses Ziels sind die Festlegung einer bestimmten absoluten Zahl oder eines Anteils an neuem günstigem Wohnraum, der sich an den Durchschnittsmieten (aus Bestand und Neubau) orientiert.



1b | Schaffung stabiles Wohnumfeld: Ein Kernanliegen der Stadtentwicklung ist traditionsgemäss die Vermeidung einer Ghattobildung. Dies lässt sich vor allem durch die Integration der Bevölkerung im Quartier bewirken. Die Erhöhung der Partizipation bei Nachbarschaftsaktivitäten sorgt für ein stabileres Wohnumfeld (Verstärkung der Eigenverantwortung). Das Engagement der Bevölkerung im Quartier kann darum ein guter **Indikator** für die Bewertung der Stabilität des Wohnumfelds sein. Die in kleinen Alltagssituationen fussende Nachbarschaftshilfe gehört dabei ebenso ins Blickfeld der Betrachtungen wie die Aktivitäten der etwas formeller organisierten Quartiervereine. Strassen- und Quartierfeste zeugen von nachhaltig aufgebauten, längerfristigen freundschaftlichen Nachbarschaftsverhältnissen. Mögliche Messgrössen in diesem Bereich könnte z.B. die Anzahl Quartieranlässe pro Jahr sein oder die Summe gemeinschaftlich betriebener Einrichtungen (Quartiercafé, Quartierkompoststellen, etc.) pro 100 Einwohner.

2a | Sicherung Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens: Eine wichtige Massnahme zur Erreichung dieses Ziels ist es, ein attraktives Wohnraumangebot bereitzustellen, das Personen aus dem gehobenen Einkommenssegment anspricht, da deren Steuern massgeblich zur nachhaltigen Finanzierung des Staatshaushaltes beitragen. Ein entsprechendes Wohnraumangebot von hoher Qualität spielt insbesondere im Standortwettbewerb um internationale Firmen und hochqualifizierte Arbeitskräfte eine wichtige Rolle. Ein möglicher **Indikator** könnte der Anteil überdurchschnittlich teurer und überdurchschnittlich grosser Wohnungen sein. Weiter denkbar wäre die Differenzierung über gewisse Ausstattungsmerkmale (Anzahl Badezimmer, Vorhandensein von Schwimmbad/Sauna, etc.).

3a | Verdichtung: In einem gebauten Umfeld wie beim Kanton Basel-Stadt kann der zunehmende Wohnraumbedarf nur über eine Verdichtung im Bestand abgedeckt werden. Wichtig ist aber, dass dabei die Wohn- und Lebensqualität erhalten bleibt. Im Vordergrund steht neben der Reduktion des Flächenverbrauchs für Wohnbauten auch eine optimierte Verteilung und Mischung der Lebensraumfunktionen (Prinzip der kurzen Wege) zur Steigerung der Lebensqualität. Denkbare **Indikatoren** könnten Ausnutzungsziffern oder der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum sein. Dabei sollen verdichtete Quartiere auch bei Neubauten ihre Identität behalten und die öffentlichen Grünflächen als Erweiterung der privaten Wohnräume eine Aufwertung erfahren bzw. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen.

4a | Unterstützung/Integration benachteiligter Personen: Hier bieten zukunftsgerichtete Wohnformen bzw. darauf basierende Wohnbauprojekte eine gute Möglichkeit, durch Innovation für diese Personengruppen neue Räume, Quartierteile oder Siedlungen zu erschliessen und mit einem durchmischten Wohnungsmix zu kombinieren. Es soll damit auch die soziale Durchmischung gefördert und die Ausgrenzung verhindert werden. Ein möglicher **Indikator** könnte auch hier der Anteil des für die Zielgruppe der benachteiligten Personen vorgesehenen Wohnraums innerhalb eines Gesamtprojekts sein. Das heisst, der Fokus für die Bewertung liegt beim Wohnungsmix.

4b | Hindernisfreiheit: Die Bereitstellung von Wohnraum, der in erster Linie barrierefrei erreichbar und nutzbar ist (Lift, Rampen, keine Schwellen etc.) stellt eine wichtige Voraussetzung für altersgerechtes Wohnen dar. Sicherergestellt wird dies z.B. über die bautechnische Richtlinie der SIA 500 Norm. Der Anteil Wohnungen, welche dieser Norm entsprechen, könnte ein **Indikator** für die Förderung und Verbreitung hindernisfreier und damit altersgerechter Wohnungen sein.

5a | Schonung natürlicher Ressourcen: Das zentrale Anliegen aus ökologischer Sicht ist der Bau und Betrieb der Wohngebäude mit möglichst geringem Ressourcenverbrauch. Im Rahmen der vorliegenden Studie sollen für die Beurteilung dieses Ziels jedoch weniger energetische Aspekte im Vordergrund stehen. Die Begründung dafür liegt darin, dass diese Aspekte mehrheitlich im umweltpolitischen Bereich angesiedelt sind und weniger bei der für die Basler Wohnraumpolitik ver-



antwortlichen Fachstelle Stadtwohnen. Vielmehr bietet es sich an, beim Aspekt des Flächensparens und des Bodenverbrauchs anzusetzen. Als **Indikator** für die Reduktion bzw. Optimierung des Bodenverbrauchs könnte die absolute Zahl an versiegelter Fläche oder die Anzahl Personen pro versiegelter Fläche dienen.

5b | **Reduktion motorisierter Individualverkehr:** Mobilität ist ein wichtiger Bereich, der wohnraumpolitisch von Bedeutung ist. Zukunftsgerichtete Wohnformen sollen helfen, die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu fördern und unnötige Fahrten auf ein Minimum zu reduzieren. Dies kann über die Erstellung von autofreien bzw. autoarmen Siedlungen erfolgen und umfasst z.B. die Beschränkung der Auto-Ein- bzw. -Abstellplätze, die Optimierung der Erschließung an das ÖV-Netz oder die Aufwertung des Langsamverkehrs. Denkbare **Indikatoren** hierfür wären nebst der Festlegung einer gewissen Maximalzahl an MIV-Fahrten (z.B. über Fahrtenmodelle) auch der Anteil autoloser Haushalte oder das Verhältnis von Fahrzeugen zu Mietern.

3.2 BEURTEILUNG DER ANSÄTZE

Auf Grundlage der nun etwas eingegrenzten strategischen Kernziele lassen sich die sechs diskutierten zukunftsgerichteten Wohnformen hinsichtlich ihres Beitrags zur Zielerreichung besser beurteilen. Nachfolgende Tab. 2 vermittelt dazu einen Überblick über die Wirkung der einzelnen Wohnformen. Die Beurteilung ist im Sinne einer qualitativen Einschätzung zu verstehen, ohne dass auf eine quantitative, empirische Wirkungsmessung anhand von Indikatoren abgestellt wird (dies müsste im Rahmen einer allfälligen weiteren Vertiefung erfolgen). In Abhängigkeit einer Prioritäten- setzung bzw. Gewichtung der Ziele kann die Beurteilung der einzelnen Wohnformen unterschiedlich ausfallen. Im Rahmen der vorliegenden Studie wurde jedoch auf eine Gewichtung der Ziele bewusst verzichtet. Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Bewertung auch stark von der konkreten Ausgestaltung der einzelnen Wohnform abhängt.

TAB. 2: ZIELERREICHUNG DER BETRACHTETEN WOHNFORMEN IM VERGLEICH

	Günstiges Wohnen Affordable Housing	Flächen- & ressourcensparendes Wohnen	Gemeinschaftliches Wohnen	Wohnen im Alter	Wohnen & Arbeiten	Service-Wohnen
1a Wohnraumversorgung	++	o	o	+	o	o
1b Stabiles Wohnumfeld	o	o	++	+	+	-
2a Leistungsfähigkeit Gemeinwesen	o	o	o	o	o	+
3a Verdichtung	++	++	+	+	o	-
4a Integration benachteiligter Per-	+	-	+	o	o	--
4b Hindernisfreiheit	o	o	o	++	-	o
5a Schonung natürlicher Ressourcen	+	++	o	o	o	-
5b Reduktion MIV	o	+	+	+	+	-

+ + sehr hoch, + hoch, o mittel, - tief, -- sehr tief



Günstiges Wohnen | Affordable Housing trägt in erster Linie zur Sicherung der Wohnraumversorgung bei. Im Vergleich zu den anderen Wohnformen ist Günstiges Wohnen diesbezüglich am höchsten einzustufen. Gewisse Vorbehalte sind möglicherweise im Falle einer Integration von Günstigem Wohnen in gewachsene Siedlungsstrukturen auszumachen, da sich entsprechende, ausschliesslich auf Günstiges Wohnen ausgerichtete Projekte ohne begleitende Massnahmen evtl. negativ auf die Stabilität des Wohnumfelds auswirken könnten. An die Adresse von potentiellen Bauträgern könnte dies auch falsche Signale senden, die mittelfristig zu einer Abnahme der Bestandsqualität führen würden. Eher mittel fällt der Beitrag zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Gemeinwesens aus, da die entsprechende Zielgruppe dem mittleren bis unteren Einkommenssegment zuzuordnen sein dürfte. Allerdings kann sich durch die vergleichsweise höhere Dichte an Haushalten dennoch ein gewisses (Steuer-) Aufkommen ergeben. Durch die Ausweitung des Angebots an günstigem Wohnraum wird auch der Zugang für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen erleichtert. Vorteilhaft wirkt sich Günstiges Wohnen quasi als Nebeneffekt aufgrund geringerer Wohnflächen auf die Verdichtung sowie die Schonung der natürlichen Ressource Boden aus. Die Erfüllung der Anforderungen an Hindernisfreiheit und altersgerechtes Wohnen (SIA 500) ist aus Kostengründen in diesem Segment von maximal mittlerer Bedeutung. Eher mittel bzw. neutral dürften die Auswirkungen bezüglich einer Reduktion des MIV sein.

Flächen- und ressourcensparendes Wohnen wirkt in erster Linie bei den ökologischen und raumplanerischen Zielbereichen. Ein sehr hoher Effekt ist in Bezug auf die räumliche Verdichtung und die Reduktion einer weiteren Bodenversiegelung zu erwarten, sofern auch der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch mit dieser Wohnform thematisiert bzw. reduziert wird. Da diese Wohnform häufig in den mittleren bis oberen Preissegmenten zur Anwendung kommt, ist ihr Beitrag zur Bestandssicherung als mittel einzustufen. Die Realisierung hindernisfreier Wohnungen ist möglich, aber nicht zwingend gegeben. Ob Flächen- und ressourcensparendes Wohnen zur Stabilisierung des Wohnumfelds beiträgt, hängt stark von der jeweiligen Ausgestaltung der Aussenräume bzw. gemeinsam genutzter Flächen ab. Wird z.B. ein siedlungsübergreifender Quartierkompost angeboten, kann dies durchaus zu einer besseren Vernetzung der Bewohner und/mit der Nachbarschaft führen. Es ist davon auszugehen, dass in nachhaltig konzipierten Siedlungen der MIV eine untergeordnete Rolle spielt und sich die Siedlungserschließung am Langsamverkehr orientiert. Im Falle autoarmer Siedlungen als Spezialfall von Flächen- und ressourcensparendem Wohnen wäre die Wirkung bei diesem Ziel als sehr hoch einzustufen.

Gemeinschaftliches Wohnen wirkt sich vor allem auf das Ziel "Stabiles Wohnumfeld" vorteilhaft aus. Durch ein gemeinsam entwickeltes Verantwortungsgefühl für Wohnung und Wohnumgebung kann ein aktives Nachbarschaftsleben und ein reger Austausch unter der Quartierbevölkerung entstehen. Entsprechend integrativ wirkt sich ein intaktes Siedlungsumfeld mit entsprechender Nachbarschaftshilfe auch für benachteiligte Gruppen aus. Die Flexibilisierung der Wohnungsgrößen und -zusammensetzungen wirkt sich auch auf den Gesamtflächenverbrauch und damit die Verdichtung positiv aus. Vorteilhaft dürfte sich die Gemeinschaftsstruktur auch auf die Akzeptanz bzw. Verbreitung von siedlungsinternen Fahrgemeinschaften und somit zur Reduktion des MIV auswirken. Als eher mittel ist dagegen der fiskalpolitische Beitrag zur Bindung steuerkräftiger Personen einzustufen. Das gleiche gilt für die generelle Wirkung bezüglich der Wohnraumversorgung. Auch die Hindernisfreiheit als eigentlich wohnformunabhängige Spezialausprägung ist bei Gemeinschaftlichem Wohnen nur insofern tangiert, als dass je nach Ausprägung – z.B. im Fall von Mehrgenerationenhäusern – der Aspekt der Barrierefreiheit eine wichtige Rolle spielt.

Wohnen im Alter zielt zunächst auf die Verbesserung der Hindernisfreiheit ab und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Erweiterung der Wohnraumversorgung für eine zunehmend älter wer-



dende Bevölkerung. In Kombination mit entsprechenden Dienstleistungsangeboten können altersgerechte Wohnungen auch die Vernetzung mit dem Quartier fördern und damit zur Stabilisierung des Wohnumfelds beitragen. Integrierte Fahrdienste wie auch der abnehmende Bedarf nach einem eigenen Fahrzeug im Alter (in Abhängigkeit der Zentralität der Lage) wirken sich positiv auf die Reduktion der Autofahrten aus. Die Wohnungen weisen gegenüber "normalen" Wohnungen häufig kleinere Grundrisse auf und unterstützen damit aktiv die angestrebte Verdichtung im gebauten Wohnumfeld. Da sich Alterswohnungen an alle Einkommensgruppen richten, ist davon auszugehen, dass ihre Wirkung bezüglich Stärkung des Gemeinwesens oder Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen als mittel zu beurteilen ist. Wie effektiv der Beitrag zur Schonung der Ressourcen ausfällt, hängt ganz vom gewählten Ausbaustandard ab.

Wohnen & Arbeiten ist ein Ansatz, bei dem eine positive Wirkung bezüglich der Reduktion des MIV zu erwarten ist, da durch die kurzen Wege zwischen Arbeits- und Wohnort viele Pendlerfahrten wegfallen. Dies bedingt aber, dass sich der Kreis der Bewohner auch mit dem Kreis der die Arbeitsflächen nutzenden Personen deckt. Ebenfalls positiv dürfte der Effekt auf die Stabilisierung des Wohnumfelds sein, da möglicherweise auch Kleingewerbe angesiedelt wird, das den Austausch und die Vernetzung fördert. Da sich diese Wohnform eher an ein Zielpublikum im Erwerbsalter richtet, dürfte die vollständige Hindernisfreiheit der Wohnräume kein so zentrales Thema sein. Inwiefern bauökologische Aspekte wie die Ressourcenschonung oder Verdichtung berücksichtigt werden hängt von der konkreten Umsetzung ab. Gleiches gilt auch für die Zielsetzungen Leistungsfähigkeit Gemeinwesen sowie Integration benachteiligter Personen. Da das Optimieren von Wohnen und Arbeiten unabhängig von der Wohnform einem individuellen Grundbedürfnis entspricht, ist der Beitrag zur Sicherung der Wohnraumversorgung als mittel zu beurteilen.

Service-Wohnen hat als zukunftsgerichtete Wohnform hinsichtlich der strategischen Ausrichtung der Basler Wohnraumpolitik eine sehr begrenzte Zielunterstützung. Einzig auf der fiskalpolitischen Ebene kann davon ausgegangen werden, dass dieses Angebot eine gewisse Anzugskraft auf steuerkräftige Personen ausübt. Allerdings bleibt dabei die Frage offen, ob die Personen, welche diese Wohnform nutzen, nicht vermehrt auch Wochenaufenthalter sind oder diese Wohnform als Zweitwohnsitz nutzen, wodurch sich die Zielerreichung relativiert. Die private Versorgung mit Basisdienstleistungen ermöglicht ein abgekapseltes Leben ohne Bezug zum Wohnumfeld und entsprechende Interaktionsmöglichkeiten. Mit Sicherheit kein Thema dürfte die Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen sein. Da sich das Service-Wohnen auf das obere bis oberste Preissegment konzentriert und entsprechend grosszügige Wohngrundrisse mit hochwertiger Ausstattung anbietet, wird der Flächen- und Ressourcenverbrauch verstärkt und damit negativ beeinflusst. Der Verzicht auf einen Personenwagen dürfte in dieser Preisklasse kein Thema sein. Ob Service-Wohnen einen umfangreichen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten vermag, ist fraglich.

3.3 WEITER ZU VERFOLGENDE ANSÄTZE

Die Beurteilung der verschiedenen Ansätze zukunftsgerichteter Wohnformen macht deutlich, dass kein Konzept für sich allein bei allen Kernzielen eindeutig überlegen ist. Vielmehr fällt die Eignung je nach Zielsetzung unterschiedlich aus. Es wird aber deutlich, dass insbesondere das Service-Wohnen nur ein kleines Zielspektrum abzudecken vermag und sich teilweise auf andere Zielsetzungen negativ auswirken kann. Auch die Wohnform Wohnen und Arbeiten ist bezüglich der erwarteten Wirkungen insgesamt eher als mittel einzustufen. Demgegenüber ist bei den übrigen zukunftsgerichteten Wohnformen je nach Zielsetzung eine deutlich höhere Eignung auszumachen.



Mit Blick auf die Weiterentwicklung der Wohnraumentwicklungsstrategie und die wohnraumpolitischen Stossrichtungen des Kantons Basel-Stadt stehen im Sinne einer ersten Beurteilung für die weitere Verfolgung folgende drei Ansätze im Vordergrund:

- ÷ **Günstiges Wohnen**
- ÷ **Gemeinschaftliches Wohnen**
- ÷ **Wohnen im Alter**

Die Auswahl lässt sich nebst der Beurteilung aufgrund der Zielsetzungen auch damit begründen, dass gewissen Zielen möglicherweise eine höhere Priorität zuzuordnen ist. Mit Blick auf das erwartete Bevölkerungswachstum ist sicherlich der Aspekt der Wohnraumversorgung zentral, weswegen Günstiges Wohnen eine wichtige Stossrichtung sein wird, welche unterstützungswürdig erscheint. Hinsichtlich des im Kanton Basel-Stadt alten Wohnungsbestands mit vielen nicht barrierefreien Wohnungen und der demographischen Alterung erscheint auch der Ansatz Wohnen im Alter von Bedeutung. Als dritter Ansatz, der vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen Zielbereichs wesentlich erscheint, ist das Gemeinschaftliche Wohnen zu nennen.

Wenngleich das Flächen- und ressourcensparende Wohnen mehrere Kernziele gut oder sehr gut abzudecken vermag, so erscheint es im Moment zweckmässig, auf eine weitere Vertiefung dieses Ansatzes auch mit Blick auf mögliche Fördermassnahmen aus Sicht der Fachstelle Stadtwohnen vorderhand zu verzichten. Dies lässt sich einerseits damit begründen, dass diese Wohnform bereits Unterstützung im Rahmen umweltpolitischer Massnahmen erfährt und andererseits – wie zahlreiche Beispiele belegen – auch seitens privater, renditeorientierter Bauträger schon Interesse an einer Umsetzung besteht.



4 UNTERSTÜTZUNGSMÖGLICHKEITEN ZUR UMSETZUNG DER AUSGEWÄHLTEN ANSÄTZE

Generell lassen sich Fördermassnahmen seitens der öffentlichen Hand zur Unterstützung der genannten zukunftsgerichteten Wohnformen in drei Kategorien⁶ unterteilen:

- ÷ Schaffung von günstigen Rahmenbedingungen
- ÷ Direkte Unterstützung der Bauträger
- ÷ Objektförderung

Grundsätzlich besteht mit der Subjekthilfe eine weitere Kategorie, die sich aber direkt an die Konsumenten von Wohnraum bzw. die Leistungsnutzer richtet. Da es nachfolgend um bestimmte Wohnformen geht, konzentriert sich die Analyse zu möglichen Fördermassnahmen auf die Angebotsseite.

4.1 GÜNSTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für zukunftsgerichtete Wohnformen stellt bis zu einem gewissen Grad eine Steuerung des Immobilienmarkts dar, entsprechende Angebote an zukunftsgerichteten Wohnformen zu erstellen. Dies kann vor allem über **raumplanerische Instrumente** erfolgen. Anhand von Zonenplänen, Bauvorschriften oder Wohnanteilsplänen liesse sich die Umsetzung in die gewünschte Richtung lenken. Konkret könnte Günstiges Wohnen, Gemeinschaftliches Wohnen oder Wohnen im Alter durch folgende Instrumente unterstützt werden:⁷

- ÷ Anteile im Nutzungsplan: Bei Ein-, Auf- oder Umzonungen werden im Zonenplan bestimmte Zonen festgelegt, in denen ein bestimmter Anteil der entsprechenden zukunftsorientierten Wohnform vorgeschrieben ist.
- ÷ Bauverpflichtung: Ein-, Auf- oder Umzonungen werden nur unter der Auflage genehmigt, dass der Grundeigentümer innerhalb einer bestimmten Frist entsprechenden zukunftsgerichteten Wohnraum realisiert.
- ÷ Nutzungsprivilegien als Anreiz: Bei Realisierung eines bestimmten Anteils einer der drei priorisierten zukunftsgerichteten Wohnformen auf einer bestimmten Parzelle erhält der Grundeigentümer/Investor z.B. eine erhöhte Ausnützungsziffer, einen Zuschlag bei der Gebäudehöhe oder eine Reduktion bei den Gebäudeabständen.

Bei der Festlegung von Anteilen im Nutzungsplan sowie bei der Bauverpflichtung erfolgt jedoch ein recht weitgehender Eingriff in das Privateigentum, was entsprechende Widerstände seitens der Grundeigentümer auslösen kann. Demgegenüber ist die Eingriffstiefe bei den Nutzungsprivilegien deutlich geringer bzw. nicht vorhanden, da es sich um einen Anreiz auf freiwilliger Basis handelt. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei raumplanerischen Instrumenten – insbesondere im Falle einer Förderung des Günstigen Wohnens bzw. des Affordable Housing – die Gefahr der Schaffung von einseitig orientierten Quartieren oder gar "Wohnghettos" besteht (vgl. Kap. 2.3.1).

Generell ist zu erwarten, dass solche raumplanerischen Instrumente vor allem bei Einzonungen eine erhebliche Wirkung entfalten. Hier ist die Wahrscheinlichkeit gross, dass von der öffentlichen Hand festgelegte Anteilspläne oder Bauverpflichtungen von den Grundeigentümern bzw. Bauherren und Investoren rasch umgesetzt werden, da die Einzonung an sich für diese einen grossen

⁶ Zu den generellen Instrumenten der Wohnbauförderung vgl. auch B,S,S. & P/S//P/// (2010).

⁷ Vgl. dazu Ernst Basler & Partner (2012; S. 25) sowie BWO (2013c; S. 26ff.).



Aufwertungsgewinn darstellt. Da der Kanton Basel-Stadt jedoch kaum mehr über Bauzonenreserven verfügt, können diese Instrumente nur bei allfälligen Auf- oder Umzonungen eingesetzt werden, was den Einsatzbereich weiter einschränkt.

Eine Einsatzmöglichkeit für die Gewährung von Nutzungsprivilegien könnten allerdings die sogenannten Bebauungspläne⁸ darstellen. Mit diesen lassen sich für ein genau definiertes Gebiet Abweichungen von den allgemeinen baulichen und planerischen Vorschriften (z.B. betreffend Nutzflächen, Energieversorgung, Parkplatzpflicht etc.) definieren, welche die Realisierung spezieller Wohnformen erleichtern können.

Als weitere im Kontext der Rahmenbedingungen anzusiedelnde Massnahme, die indirekt zur weiteren Verbreitung zukunftsgerichteter Wohnformen beitragen kann, ist beispielsweise die **Steuerung des Wohnflächenkonsums** via eine Lenkungsabgabelösung zu nennen (vgl. Exkurs | Steuerung des Wohnflächenkonsums, S. 8). Durch eine solche Massnahme würde sich die Nachfrage nach zukunftsgerichteten Wohnformen, welche eine Verdichtung unterstützen (Günstiges Wohnen sowie Flächen- und ressourcensparendes Wohnen bzw. auch Gemeinschaftliches Wohnen sowie Wohnen im Alter | vgl. Tab. 2) möglicherweise erhöhen, so dass es angebotsseitig für Bauträger interessant wird, entsprechende Angebote bereitzustellen. Solche Massnahmen wurden in der Schweiz bislang jedoch noch nirgends umgesetzt. Sie stellen vielmehr einen konzeptionellen Lösungsansatz dar, den es sicherlich noch vertiefter zu prüfen gilt, bevor eine Anwendung in der Praxis in Frage kommt.

Die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen bzw. deren Wirkungsentfaltung braucht eine gewisse Zeit. Dementsprechend ist mit einer vermehrten Angebotsbereitstellung zukunftsgerichteter Wohnformen mit Unterstützung solcher Massnahmen eher mittel- bis langfristig zu rechnen.

4.2 DIREKTE UNTERSTÜTZUNG DER BAUTRÄGER

Bei der direkten Unterstützung der Bauträger sind zunächst einmal Massnahmen wie eine verstärkte **Informationsbereitstellung und -vermittlung** durch die öffentliche Hand zu nennen, um die priorisierten Ansätze zukunftsgerichteter Wohnformen besser und vor allem auch breiter bekannt zu machen. Mittels Broschüren oder Informationsveranstaltungen liesse sich bei potentiellen Bauträgern das Interesse an diesen Wohnformen erhöhen. Hierfür braucht es eine klare Darlegung der Vor- und Nachteile der einzelnen zukunftsgerichteten Wohnformen, verbunden mit der Zusammenstellung bereits gemachter Erfahrungen anhand von Best-Practice-Beispielen. Auf diese Weise könnten mit solchen Informationsangeboten auch Unsicherheiten und Vorbehalte bei potentiellen Bauträgern abgebaut werden und so auch eine Angebotsausweitung dieser Wohnformen positiv beeinflussen.

Eine weitere Form der direkten Unterstützung kann in Form einer **Vermittlung von Kontakten** für an zukunftsgerichteten Wohnformen interessierte Kreise bestehen. Hierfür ist allerdings der Aufbau einer entsprechenden Kontaktdatenbank erforderlich und eine aktuelle Bestandsübersicht bereits realisierter Projekte zukunftsgerichteter Wohnformen, welche über das bisherige Angebot – wie es z.B. das Wohnportal Region Basel (www.wohnportal-basel.net) anbietet – hinausgeht.

Zur direkten Unterstützung gehört auch die Beratung und Begleitung von Pilotprojekten. Wenngleich insbesondere im genossenschaftlichen Bereich bereits **Beratungsangebote** bestehen, so

⁸ Bebauungspläne sollen in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Sie gehen allgemeineren Regelungen vor.



könnten Träger bei der konkreten Projektentwicklung für zukunftsgerichtete Wohnformen seitens der öffentlichen Hand weitergehend unterstützt werden. Eine Möglichkeit stellen dabei auch Ideenwettbewerbe dar. Nebst der praktischen Beratung und Begleitung bietet sich unter Umständen auch eine wissenschaftliche Begleitung bzw. ein Monitoring konkreter Projekte zukunftsgerichteter Wohnformen an, um von entsprechenden Erfahrungswerten zukünftig in anderen Projekten profitieren zu können.

Ein wichtiger Punkt bei der Umsetzung von Beratungsangeboten ist das Aufstellen von klaren Kriterien für die Beratung. Dazu gehören die Definition der Zielgruppe bzw. der zu adressierenden Bauträger sowie die Festlegung von Art und Umfang der zu übernehmenden Beratungsaufgaben durch die öffentliche Hand. Die Beratung muss dabei nicht zwangsläufig durch die öffentliche Hand selbst erfolgen, sondern kann an dritte Institutionen in Auftrag gegeben oder in Zusammenarbeit mit Verbänden vorgenommen werden.

Die oben aufgeführten Massnahmen sind hinsichtlich ihrer Eingriffstiefe in den Wohnungsmarkt weitgehend unproblematisch. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sie Mitnahmeeffekte⁹ generieren und den Wettbewerb zwischen den verschiedenen Bauträgern verzerren. Der erforderliche finanzielle Aufwand für die öffentliche Hand hängt natürlich vom Umfang der Massnahmen ab, ist aber vor allem im Vergleich zu einer Objektförderung als vergleichsweise moderat einzuschätzen.

Auch können die Massnahmen zur direkten Unterstützung der Bauträger relativ rasch umgesetzt werden. Entsprechend ist auch mit einer (gewissen) Wirkungsentfaltung bereits in der kürzeren Frist zu rechnen.

4.3 OBJEKT FÖRDERUNG

Im Falle der Objektförderung steht die direkte Unterstützung eines konkreten Projekts im Vordergrund. Die Objektförderung finanziert die Leistungen bzw. den im Rahmen von zukunftsgerichteten Wohnformen erstellten Wohnraum direkt.

Ein wichtiger Punkt im dicht bebauten Kanton Basel-Stadt ist die Verfügbarkeit und der Zugang zu Bauland. Ein wesentliches Instrument, das im Falle zukunftsgerichteter Wohnformen dementsprechend zur Anwendung gelangen könnte, wäre die (bevorzugte) **Abgabe von Land im Baurecht** an Träger mit Projekten, welche einen Beitrag zur Verbreitung der priorisierten zukunftsgerichteten Wohnformen leisten. In Frage kämen hierzu zukünftige Entwicklungsgebiete in Basel West oder auf dem Hafenaerial. Grundsätzlich wäre eine solche Objektförderung auch auf dem Dreispitzareal denkbar. Allerdings liegt dort die Entscheidungsbefugnis über die Baurechtvergabe bei der Christoph Merian Stiftung als Grundeigentümerin.

Eine bevorzugte Abgabe von Bauland im Baurecht (Baurechtsvertrag Plus) kann zu allfälligen Wettbewerbsverzerrungen zwischen Bauträgern führen und ist je nach Preisgestaltung des Baurechtzinses mit einem gewissen finanziellen Aufwand verbunden. Demgegenüber ist der organisatorische bzw. Verwaltungsaufwand als eher tief einzustufen.

Noch weiter ginge eine direkte **finanzielle Unterstützung** in Form von Darlehen oder Bürgschaften. Sie können helfen, den Zugang zum notwendigen Startkapital für ein Projekt mit zukunftsgerichte-

⁹ Unter Mitnahmeeffekten wird die Inanspruchnahme staatlicher Mittel oder Leistungen durch die Bauträger für Investitionen verstanden, die sowieso auch ohne staatliche Unterstützung vorgenommen worden wären. Diese Mitnahmeeffekte können insbesondere bei der Objektförderung mittels Darlehen mit 43% bis 71% recht hoch sein, wie eine Evaluation zum Fonds de Roulement für gemeinnützige Wohnbauträger gezeigt hat (B,S,S. & P/S//P/// 2012; S. 52).

ten Wohnformen zu gewährleisten. Diese Instrumente richten sich gemäss WRFG jedoch explizit an gemeinnützige Wohnbauträger, was sich in diesen Fällen mit der Gemeinnützigkeit und der Orientierung an der Kostenmiete bzw. einem Renditeverzicht begründen lässt. Bei anderen privaten Bauträgern ist hingegen davon auszugehen, dass sie ein Renditeziel verfolgen. Dementsprechend lässt sich eine finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand kaum rechtfertigen, wenn die Bauträger mit dem Bau und allfälligen späteren Verkauf der Wohnungen Gewinne realisieren.

Dementsprechend ist eine allgemeine Ausweitung der finanziellen Unterstützung auf weitere Träger als die gemeinnützigen Wohnbauträger zur Unterstützung zukunftsgerichteter Wohnformen als sehr kritisch zu beurteilen. Es besteht einerseits die Gefahr von erheblichen Mitnahmeeffekten und andererseits das Risiko von neuen Marktverzerrungen. Die aufgrund des WRFG gewünschte Stärkung der Stellung der gemeinnützigen Wohnbauträger würde dabei bis zu einem gewissen Grad auch wieder untergraben.



TEIL II | SPEZIALASPEKT BAUGEMEINSCHAFTEN



5 ZUR BEDEUTUNG VON BAUGEMEINSCHAFTEN

Das Modell der Baugemeinschaft als Trägerschaft für ein Wohnprojekt ist hierzulande noch wenig bekannt. In Deutschland nehmen Baugemeinschaften hingegen seit längerem eine wichtigere Rolle ein als etwa in der Schweiz oder in Österreich. Aus diesem Grund wird in den folgenden Abschnitten immer wieder auf Beispiele und Erfahrungen aus deutschen Städten Bezug genommen.

5.1 DEFINITION/BEGRIFFSKLÄRUNG

Im Entwurf für ein Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) des Kantons Basel-Stadt werden in §15 Baugemeinschaften resp. Sanierungsgemeinschaften als mögliche förderungswürdige Bauträger aufgeführt. Sie werden dort definiert als "Zusammenschlüsse von Bauherren, welche der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum dienen." (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt 2012, S. 113)

Eine leicht andere Definition bietet der deutsche Bundesverband Baugemeinschaften¹⁰:

"Eine Baugemeinschaft ist der Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen oder umbauen."

Der Leitfaden der Stadt Hamburg wiederum definiert Baugemeinschaften folgendermassen (Freie Hansestadt Hamburg 2001, S. 2):

"Die Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die selbstgenutztes Wohneigentum schaffen und an Planung und Bau auch aktiv mitgestalten wollen."

Hervorzuheben ist, dass in diesen Definitionen sowohl Neubauprojekte als auch Renovationen und Sanierungen bestehender Liegenschaften inbegriffen sind und auch hinsichtlich Rechtsform keine Einschränkungen gemacht werden. Entscheidend ist, dass die Mitglieder einer Baugemeinschaft das (Um-) Bauprojekt – mit professioneller Unterstützung – gemeinsam planen und realisieren.

5.2 WOHNUNGSPOLITISCHE ROLLE DER BAUGEMEINSCHAFTEN

Im baselstädtischen Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) sollen Baugemeinschaften in erster Linie der Förderung des Wohneigentums dienen. Ziel ist eine Erhöhung der Wohneigentumsquote, welche durch die Realisierung von erschwinglichem Wohneigentum durch Baugemeinschaften erreicht werden soll. Erwartet wird, dass durch den Wegfall von Gewinn- und Risikoaufschlägen sowie durch Eigenleistungen Kostensenkungen möglich sind, welche Wohneigentum auch für Haushalte – insbesondere Familien – erschwinglich macht, welche sich sonst Wohneigentum nicht leisten könnten (vgl. Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt 2012, S. 113).

Die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums ist – obwohl auf Bundesebene in der Verfassung (Art. 108 Wohnbau- und Wohneigentumsförderung) verankert – unter Fachleuten nicht unumstritten. So birgt etwa eine erhöhte Wohneigentumsquote das Risiko höherer Preisschwankungen auf dem Immobilienmarkt und somit einer geringeren volkswirtschaftlichen Stabilität sowie einer beschleunigten Zersiedelung. Zudem führt die Bindung an Wohneigentum zwar zu einer höheren Wohnsicherheit und Autonomie der Eigentümer, aber auch zu einer geringeren beruflichen

¹⁰ Vgl. www.bv-baugemeinschaften.de



resp. räumlichen Mobilität (vgl. Delbiaggio & Wanzenried 2010 und Gerlach-Kirsten 2013). Allerdings ist zu bemerken, dass im Kanton Basel-Stadt die Wohneigentumsquote mit 14.6% (2010) weiterhin unterdurchschnittlich tief ist und somit zumindest die oben erwähnten volkswirtschaftlichen Risikofaktoren kaum relevant sind.

Für das Bundesland Baden-Württemberg steht bei der Unterstützung von Baugemeinschaften ebenfalls die verbesserte Zugänglichkeit von Wohneigentum für Familien im Vordergrund. Folgende weitergehende Zielsetzungen und positive Effekte werden dabei mit dem Bau resp. dem Erwerb von Wohneigentum in Verbindung gebracht:

- ÷ Realisierung individueller Wohnbedürfnisse
- ÷ Stärkung von Selbstverantwortung und Eigeninitiative
- ÷ Möglichkeit zur Vermögensbildung
- ÷ Altersvorsorge

Auch in der Stadt Freiburg i. Br., welche hinsichtlich Baugemeinschaften eine Vorreiterrolle innehat, gehört die Förderung von Baugemeinschaften weiterhin zu den Zielsetzungen des aktuellen kommunalen Handlungsprogramms Wohnen: "Baugruppen bzw. Baugemeinschaften werden zunehmend als weiteres Element im Baugeschehen wahrgenommen. Sie können u.a. einen Beitrag zum preisgünstigeren Wohnen in der Stadt, sowohl zur Bildung von Eigentum als auch zur Miete durch Zurverfügungstellung von Mietwohnraum leisten" (Stadtplanungsamt Freiburg, S. 28).

Mit der Förderung von Baugemeinschaften verfolgen verschiedene deutsche Städte (vgl. Kap. 5.3) aber auch planerische Ziele: Baugemeinschaften werden bei der Bebauung von Entwicklungsgebieten und der Umnutzung von innerstädtischen Brachflächen gezielt als Pioniernutzer eingesetzt, welche diese Neubaugebiete stabilisieren und beleben und so die Attraktivität für andere Nutzer erhöhen und gleichzeitig einer allfälligen Segregation entgegen wirken.

5.3 BESTEHENDE ERFAHRUNGEN IN DEUTSCHLAND

Verschiedene grössere Städte fördern seit einigen Jahrzehnten die Erstellung von Wohneigentum durch Baugemeinschaften, sei es in der direkten Form des Wohneigentums nach WEG (Wohneigentumsgesetz) oder in der Form von Kleingenossenschaften.

Insgesamt wurden in Deutschland gemäss einer Umfrage des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V. in grösseren deutschen Städten bisher knapp 10'000 Wohnungen von Baugemeinschaften errichtet, rund 3'000 waren 2011 in Planung, 1'200 davon in Berlin. Die durchschnittliche Grösse einer Baugemeinschaft liegt bei 12.5 Wohneinheiten.

TAB. 3: WOHNUNGSBAU DURCH BAUGEMEINSCHAFTEN IN DEUTSCHEN STÄDTEN

Stadt	Anzahl Baugemeinschaften	Erstellte Wohnungen	Anteil an Bautätigkeit
Berlin	k.a.	3'000	2%
Freiburg i. Br.	150	1'900	k.a.
Hamburg	70	1'600	3%
Tübingen	150	1'200	50%
München	40	800	1%

Quellen: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009), Freie Hansestadt Hamburg (2001), Temel et al. (2009), Temel (2010).



In **Berlin** ist der von Baugemeinschaften erstellte Wohnungsbestand am grössten (vgl. Tab. 3), und auch bei der aktuellen Bautätigkeit durch Baugemeinschaften liegt die deutsche Hauptstadt in der Rangliste vorne. Die Aktivität von Baugemeinschaften hat in Berlin erst in den letzten Jahren begonnen, hat aber dank starker staatlicher Förderung schnell aufgeholt. In den Städten Freiburg, Hamburg und Tübingen spielen Baugemeinschaften hingegen schon seit längerem eine wichtige Rolle als Bauträger:

- ÷ In **Freiburg i. Br.** wurden ab Mitte der neunziger Jahre das Stadterweiterungsgebiet Rieselfeld sowie das Vauban-Quartier, ein ehemaliges französisches Kasemengelände, in gross angelegten Stadtteilentwicklungsprojekten mit "erweiterter Bürgerbeteiligung" überbaut. Im Rieselfeld wurden dabei rund 30% der Wohnungen, im Vauban sogar 60% der Wohnungen durch Baugemeinschaften und Kleininvestoren erstellt. Die seit dieser Zeit erstellten Wohnungen stellen ein Investitionsvolumen von 400 Mio. Euro dar. Die Stadt unterstützte die Baugemeinschaften organisatorisch im Rahmen der Stadtteilentwicklung, insbesondere aber durch den Verkauf von Bauland-Parzellen.
Auch in jüngerer Zeit wurden in verschiedenen Entwicklungsgebieten Grundstücke an Baugemeinschaften abgegeben, wenn auch nicht mehr in vergleichbarer Grössenordnung wie in den Gebieten Vauban und Rieselfeld. Im Entwurf zum neuen kommunalen Handlungsprogramm Wohnen stellt die Förderung von Baugemeinschaften weiterhin einen wichtigen Bestandteil der Wohnungspolitik dar. Gemäss dem Handlungsprogramm Wohnen übersteigt die Nachfrage nach Baugemeinschafts-Modellen weiterhin deutlich das vorhandene Angebot.
- ÷ In **Hamburg** wurden erste Baugemeinschafts-ähnliche Wohnprojekte bereits Ende der achtziger Jahre als vorwiegend alternativ geprägte Wohnprojekte innerhalb des Bestands realisiert. In den 1990er Jahren fanden die Baugemeinschafts-Projekte sowohl quantitativ wie ideologisch eine breitere Basis und der Schwerpunkt der Projekte verschob sich vom Bestand zum Neubau. Eine breitere wohnungspolitische Akzeptanz und damit verbunden eine Ausweitung der staatlichen Förderung erfolgte um die Jahrtausendwende. Zu dieser Zeit begann die Stadt Hamburg mit der Hafencity ein grosses Entwicklungsgebiet zu erschliessen, in welchem vermehrt Baugemeinschaften bei der Landvergabe zum Zug kamen. In diesem Zusammenhang baute die Stadt ihr Förderangebot aus, indem sie 2003 eine eigene Agentur zur Beratung, Unterstützung und Begleitung von Baugemeinschaften gründete. Gleichzeitig postulierte sie als wohnungspolitischen Grundsatz, dass in Zukunft 20% aller kommunalen Flächen, die für Wohnungsbau verkauft werden, an Baugemeinschaften abgegeben werden sollen.
- ÷ **Tübingen** stellt die dritte Hochburg der Baugemeinschaften dar. Ähnlich wie in Freiburg hängt der Boom der Baugemeinschaften mit der Entwicklung innerstädtischer Brachflächen zusammen, nämlich mit der Bebauung des Loretto und des französischen Viertels, beides ehemalige Kasemengelände Ende der 1990er Jahre und mit dem Mühlenviertel, dessen Bebauung 2011 fertig gestellt wurde. Diese Gebiete wurden mehrheitlich mit Baugemeinschaften entwickelt. Zeitweise wurde sogar die Hälfte aller neuen Wohnungen in Tübingen von Baugemeinschaften erstellt. In der Folge hat sich in Tübingen in der Architekten- und Baubranche eine eigene "Szene" entwickelt, die sich auf die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten spezialisiert hat.



5.4 SITUATION IN DER SCHWEIZ

Baugemeinschaften scheinen in Schweizer Städten längst nicht dieselbe Bedeutung zu haben wie in Deutschland. Zwar wurden auch in der Schweiz verschiedene gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert, deren Träger als Baugemeinschaften bezeichnet werden können, in der wohnungspolitischen Diskussion stehen aber die architektonischen, ökologischen oder sozialen Besonderheiten der Projekte im Vordergrund und nicht die Trägerschaft während der Realisierung.

Über die Gründe, weshalb Baugemeinschaften in der Schweiz weniger verbreitet sind, gibt es keine gesicherten Erkenntnisse. Folgende Ursachen sind denkbar:

- ÷ Der Aufschwung der Baugemeinschaften in Deutschland ist nur vor dem Hintergrund der Förderung durch die öffentliche Hand (Landvergabe) zu erklären. Ohne diese – allerdings erst in einer späteren Phase etablierten – Förderung hätten Baugemeinschaften auch in Deutschland längst nicht die Bedeutung, die sie heute haben.
- ÷ In der Schweiz sind die Genossenschaften aktiver als in Deutschland und decken einen Teil der Nachfrage nach selbstbestimmtem Wohnen ab.
- ÷ In der Schweiz erlaubten die Einkommens- und Vermögensverhältnisse bisher einem grossen Teil des Mittelstands, ihren Wunsch nach Eigentum mit eigenen Projekten resp. auf dem Markt zu befriedigen.
- ÷ In der Schweiz haben mit Baugemeinschaften verbundene Wertvorstellungen wie etwa gemeinschaftliches Wohnen möglicherweise einen weniger hohen Stellenwert als in Deutschland.

In einer für die Stadt Wien erstellten Studie (Temel et al. 2009) mutmassen die Autoren ebenfalls über die Gründe, warum das Modell Baugemeinschaften in Österreich kaum bekannt ist und nur in Einzelfällen Projekte realisiert wurden. Sie führen folgende Unterschiede als mögliche Ursachen an:

- ÷ Werteunterschied: Werte wie Selbstbestimmung, Selbstorganisation und Gemeinschaftsbildung besitzen in Deutschland einen höheren Stellenwert.
- ÷ In Deutschland entwickelten sich die Baugemeinschaften aus dem alternativen Milieu der 1980er Jahre, welches v.a. in den Universitätsstädten Freiburg und Tübingen, aber auch in Berlin und Hamburg bedeutsamer war als in Österreich.
- ÷ Unterschiedliche gesetzliche und ökonomische Rahmenbedingungen: Fördermassnahmen der öffentlichen Hand wie Eigenheimzulagen, Wohnbauförderprogramme etc. sowie Ausrichtung eines Teils der Architektenbranche auf dieses Segment.
- ÷ Geringere Möglichkeiten für Kostenersparnisse in Österreich.
- ÷ Seit 1990 geringe Bautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger in Deutschland, dies führt zu einer Angebotslücke in bestimmten Marktsegmenten.

5.4.1 BAUGEMEINSCHAFTEN IN BASEL

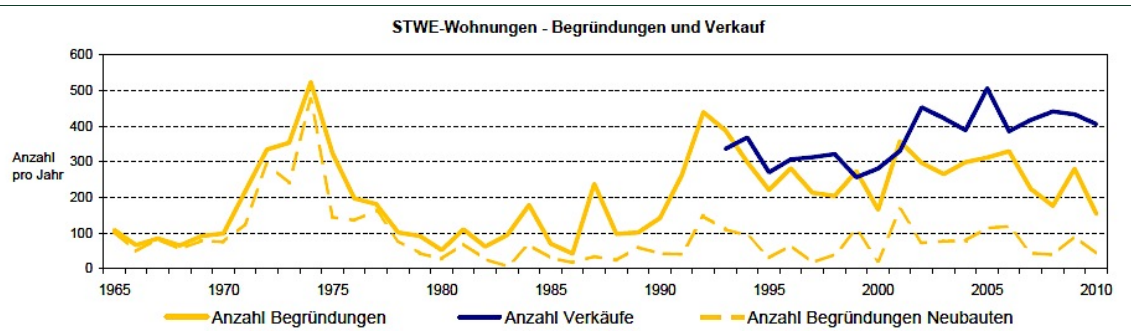
In Basel sind Baugemeinschaften zwar als förderungswürdige Trägerschaft im Entwurf des Wohnraumförderungsgesetzes aufgeführt, es sind aber bisher nur wenige realisierte Projekte bekannt.

Um die bisherige Bedeutung von Baugemeinschaften in Basel besser einschätzen zu können, haben wir versucht, eine quantitative Einschätzung vorzunehmen, was sich aber aufgrund der Datenlage als schwierig erwiesen hat. Für eine quantitative Einschätzung muss zwischen den zwei am ehesten für Baugemeinschaften geeigneten Rechtsformen (Haus-) Genossenschaft und Stockwerkeigentum unterschieden werden:



- ÷ **Genossenschaften:** Gemäss eigener Auswertung der Handelsregisterdatenbank wurden in Basel-Stadt seit 2001 neun Hausgenossenschaften gegründet, die heute noch aktiv sind. Zwei davon sind auf Wohnen im Alter ausgerichtet. Sieben dieser Genossenschaften besitzen in der Regel je eine Altbauliegenschaft, in den letzten 10 Jahren dürften somit etwa 50 Wohnungen von Hausgenossenschaften übernommen worden sein.
- ÷ **Stockwerkeigentum:** Hier gibt es für Basel nur Zahlen zur Veränderung des Stockwerkeigentums insgesamt (vgl. Lähns 2012). Um die Zahl der allfällig im Bestand tätigen Baugemeinschaften eruieren zu können, wären detailliertere Auswertungen und Abklärungen nötig. So müssten Baugemeinschaften von professionellen Investoren, die Stockwerkeigentum erstellen und von privaten Eigentümern, die ihr Haus in Stockwerkeigentum aufteilen und die Wohnungen verkaufen, getrennt werden.
Die nachfolgende Abb. 15 zeigt die Anzahl aller Begründungen. Jährlich werden in Basel rund 270 Eigentumswohnungen begründet, bei knapp 30% handelt es sich um Neubauwohnungen. Auch wenn den Autoren aus der eigenen Beratungstätigkeit und dem persönlichen Umfeld einzelne Baugemeinschaften (Bestand und Neubau) bekannt sind, ist es wie oben erläutert, schwer zu sagen bei wie vielen der jährlichen Stockwerkeigentumsbegründungen es sich um Baugemeinschaften handelt.

ABB. 15: STOCKWERKEIGENTUM IN BASEL-STADT



Quelle: Lähns (2012; S. 4).

Erste Ansätze für aktuelle Projekte sind aber auch in Basel sichtbar:

- ÷ Wohnportal Region Basel¹¹: Auf dem von verschiedenen sozialen und staatlichen Institutionen mitgetragenen Wohnportal gibt es eine Seite, auf der das Modell der Baugemeinschaft vorgestellt wird. Die Projekte im Projekt-Bereich des Portals sind aber mehrheitlich auf die Rechtsform Genossenschaft ausgerichtet.
- ÷ Projekt Erlenmatt Ost der Stiftung Habitat: Die Stiftung Habitat plant einen Teil ihres Baufeldes auf dem Erlenmattgebiet im Baurecht an Baugemeinschaften abzugeben. Die Stiftung sieht für die Zusammenarbeit mit den Baugemeinschaften ein mehrstufiges Verfahren mit zunehmender – finanzieller und organisatorischer – Verbindlichkeit vor, dass schliesslich in der Baueingabe und dem Abschluss des Baurechtsvertrags mündet. Für alle Baugemeinschaften ist zudem die zwingende Begleitung durch eine externe Projektsteuerung vorgesehen.

¹¹ Vgl. www.wohnportal-basel.net/de/baugemeinschaften.html



- ÷ Pilotprojekt Immobilien Basel-Stadt: Mit der Ausschreibung von zwei Parzellen auf dem Bruderholz und im Bachlettenquartier startete im April 2013 auch Immobilien Basel-Stadt, die für die Verwaltung der kantonalen Immobilien und Grundstücke zuständige Stelle des Finanzdepartements, einen ersten Versuch zur Berücksichtigung von Baugemeinschaften. Ziel dieser Ausschreibung ist in erster Linie die Auslotung des Nachfragepotenzials.

5.4.2 BERATUNGSANGEBOT APROPRIO IN ZÜRICH

Einen etwas anderen Weg geht die Stadt Zürich. Sie hat im Herbst 2012 als Reaktion auf eine Motion im Stadtrat das Beratungsangebot Aproprio¹² ins Leben gerufen. Die Beratungsstelle ist bei der städtischen Stiftung PWG domiziliert und richtet sich an Hausgemeinschaften, die zusammen die von ihnen bewohnte Liegenschaft kaufen und dann gemeinschaftlich bewohnen möchten. Weitere Zielgruppen sind aber auch Gruppen von Interessenten, die gemeinsam eine Liegenschaft kaufen und renovieren möchten. Neubauprojekte sind nicht im Fokus der Beratungsstelle und hinsichtlich der Rechtsform werden zwar Miteigentum und Stockwerkeigentum nicht ausgeschlossen, die Beratungen favorisieren aber klar Hausgenossenschaften als zukünftige Rechtsform.

Die wohnungspolitischen Zielsetzungen konzentrieren sich eher auf die Erhaltung von günstigem Wohnraum, auf die Vermeidung spekulativer Verkäufe und auf die Verhinderung von Verdrängungsprozessen, die Förderung von Wohneigentum steht nicht im Vordergrund. Gemäss Aussage der Aproprio-Berater ist das Interesse am Beratungsangebot gross und spricht auch die anvisierten Zielgruppen an; seit dem Start der Beratung im November 2012 wurden bereits rund 10 Gruppen beraten.

¹² Vgl. www.aproprio.ch



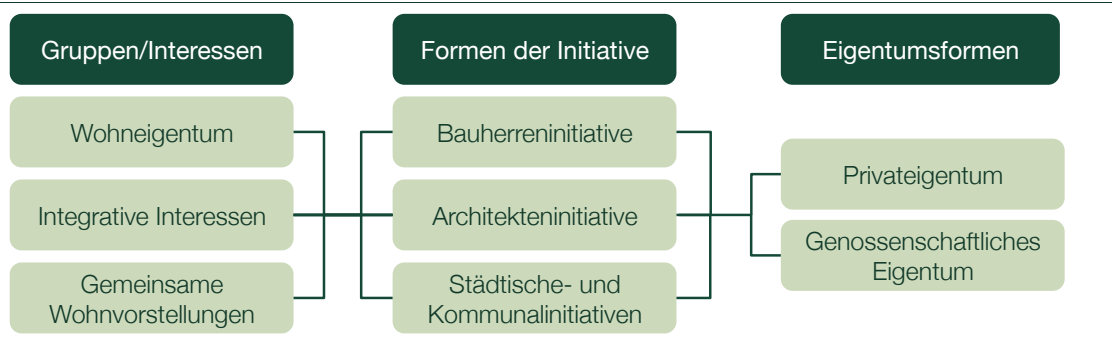
6 BAUGEMEINSCHAFTEN ALS ERSTELLER VON WOHNRECHT

6.1 VERSCHIEDENE TYPEN/ARTEN VON BAUGEMEINSCHAFTEN

In der vor allem aus Deutschland stammenden Literatur werden zwei verschiedene Arten von Baugemeinschaften unterschieden (vgl. z.B. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2001, S. 10):

- ÷ Die private Baugemeinschaft: Sie entsteht durch die Initiative einzelner Bauwilliger, weitere Mitglieder werden im privaten Bekanntenkreis gesucht, Grundstücksbeschaffung und Architektenwahl erfolgen ebenfalls im privaten Kreis. In der Regel verfügen einzelne Mitglieder einer privaten Baugemeinschaft über professionelles Knowhow im Bereich Architektur, Immobilienverwaltung, Moderation oder Bauleitung.
- ÷ Die betreute Baugemeinschaft: Hier werden Organisation, Abwicklung und Betreuung zumindest teilweise von Dritten geleistet, um eine professionelle Planung und Realisierung zu gewährleisten.

ABB. 16: UNTERSCHIEDLICHE TYPEN VON BAUGEMEINSCHAFTEN



Quelle: BBSR (2009). Grafik: Econlab & P/S//P/// 2014.

Aber auch hinsichtlich der Interessenschwerpunkte, der Initianten sowie der Eigentumsformen gibt es unterschiedliche Arten von Baugemeinschaften (vgl. Abb. 16):

- ÷ Es gibt **Gruppen**, die eher Zweckgemeinschaften sind und bei denen die Erstellung von erschwinglichem Wohneigentum im Vordergrund steht, und es gibt Gruppen, die mit neuen Wohnformen experimentieren möchten und sehr spezifische Wohnbedürfnisse befriedigen möchten.
- ÷ Die **Initiative** kann von den zukünftigen Bauherren selber ausgehen, d.h. diese organisieren sich selbständig, suchen geeignetes Bauland oder eine geeignete Liegenschaft sowie einen Architekten und realisieren dann ihr Projekt. Eine andere Variante stellen Projekte dar, bei denen ein Architekt oder Bauunternehmer ein Projekt zusammen mit einer Baugemeinschaft realisieren möchte. In der Regel ist die Liegenschaft resp. die Baulandparzelle und oft auch ein grobes Vorprojekt bereits vorhanden. Bei solchen Projekten kann aber nur dann von einer Baugemeinschaft gesprochen werden, wenn die Bauherren das Projekt noch zu einem bedeutenden Teil (Grundrisse, Raumprogramm, Aussengestaltung) mitbestimmen können und nicht bloss noch den Endausbau ihrer Wohnung auswählen können. Schliesslich kann die Initiative auch von der öffentlichen Hand oder einer gemeinnützigen Organisation – in der Regel als Eigentümerin des zu bebauenden Grundstücks – ausgehen.



- ÷ Hinsichtlich **Rechtsform** bieten sich auch in der Schweiz eigentlich nur zwei sinnvolle Varianten an: die Genossenschaft und das Stockwerkeigentum.¹³ Bei der Genossenschaft sind die Bauherren nicht direkt Eigentümer ihrer Wohnungen, sondern sie zeichnen Anteilscheine ihrer Genossenschaft. Entscheide werden nach dem Prinzip 1 Stimme pro Mitglied gefällt. Je nach Ausgestaltung der Genossenschaft können die Genossenschafter oder aber zumindest die Verwaltung der Genossenschaft über Nachmieter im Falle eines Wechsels (mit-)entscheiden. Beim Stockwerkeigentum werden die einzelnen Wohnungen von den Bauherren erworben und können von diesen auch vermietet oder weiterverkauft werden. Die Eigentümergemeinschaft kümmert sich lediglich um die Verwaltung und Pflege der gemeinschaftlichen Einrichtungen.¹⁴

6.2 EINFLUSS AUF ERSTELLUNGSKOSTEN

In verschiedenen Quellen und Publikationen über Baugemeinschaften in Deutschland wird festgestellt, dass aus den von Baugemeinschaften realisierten Projekten tiefere Erstellungskosten resultieren als bei Projekten, die von professionellen Anbietern erstellt werden. Je nach Quelle wird dabei von Kostenersparnissen in der Höhe von 10-20% (Freie Hansestadt Hamburg 2001, S. 6) resp. bis zu 25% (Temel et al. 2009, S. 9) der Erstellungskosten ausgegangen.

Als Gründe für die möglichen Kostensenkungen werden verschiedene Faktoren angeführt:

- ÷ Keine Risiko- und Gewinnaufschläge für den erstellenden Bauträger, allerdings trägt die Baugemeinschaft selber das Kostenrisiko
- ÷ Keine Vermarktungskosten
- ÷ Tiefere Grunderwerbssteuern (nur eine Handänderung)
- ÷ Erbringung von Eigenleistungen
- ÷ Bessere Kostenkontrolle durch die direkt involvierten Bauherren
- ÷ Konzentration auf ausschliesslich von den zukünftigen Nutzern gewünschte Flächen und Ausbauelemente

Diese Reduktionsfaktoren sind grösstenteils auch auf Schweizer Verhältnisse anwendbar, die Höhe der möglichen Einsparungen ist aber ohne Referenzwerte nicht zu beziffern.

Ausserdem gibt es nicht nur Faktoren für Kostenreduktionen, sondern auch solche für Kostenerhöhungen, die bei Baugemeinschaften relevant sein können:

- ÷ Erhöhte Kosten für Moderation und Projektbegleitung
- ÷ Kosten für Sonderwünsche, spezielle Ausstattungen / experimentelle Wohnformen
- ÷ Kostensteigerungen aufgrund von Änderungen während des Projekts
- ÷ Höherer Zeitaufwand der Beteiligten, längere Projektdauer (Zeitkosten)

¹³ Natürlich gibt es auch Mischformen (z.B. Allgemeinerichtungen im Besitz einer Genossenschaft, Wohnungen im Stockwerkeigentum) und Spezialkonstruktionen (z.B. Wogeno-Modell: Dachgenossenschaften, die Liegenschaften an Hausvereine resp. -genossenschaften vermieten), in den meisten Fällen ist aber die Wahl des klassischen Genossenschafts- oder Stockwerkeigentumsmodells die praktikabelste Variante (vgl. auch Würmli et al. 1998).

¹⁴ Zur Beurteilung der Rechtsformen als Trägerschaft von Baugemeinschaften vgl. auch Kap. 7.3.



6.3 POSITIVE EFFEKTE VON BAUGEMEINSCHAFTEN

Gemäss den Erfahrungen der letzten zwanzig Jahre in verschiedenen deutschen Städten ist das Bauen mit Baugemeinschaften mit verschiedenen positiven Effekten verbunden. Dabei ist zwischen positiven direkten Wirkungen für die Mitglieder der Baugemeinschaft selber und zwischen indirekten Wirkungen für das Quartier und die Stadtentwicklung im Allgemeinen zu unterscheiden.

6.3.1 VORTEILE FÜR MITGLIEDER DER BAUGEMEINSCHAFT

Wichtigster Vorteil, der bei mangelnder fachlicher Kompetenz aber auch zu einem Problem werden kann, ist die hohe Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit der in einer Baugemeinschaft zusammengeschlossenen Bauherren. Sie können die Gestaltung und Aufteilung des Gebäudes mitbestimmen, den Ausbau ihrer Wohnung weitgehend selber bestimmen und so ihre eigenen Wohnbedürfnisse befriedigen.

Der direkte Einfluss auf das Bauprojekt ermöglicht auch einen stärkeren Einfluss auf die Erstellungskosten sowie auf die Kostenentwicklung (vgl. auch oben).

Baugemeinschaften ermöglichen ihren Mitgliedern, sich als Gemeinschaft bereits in der Planungsphase zu organisieren, die Bewohner lernen sich so bereits vor der Fertigstellung des Projekts kennen. Dies ist insbesondere bei Wohnprojekten mit Gemeinschaftscharakter (z.B. Generationenwohnen) von Bedeutung, da hier Nachbarschaftsnetze bereits frühzeitig aufgebaut werden können.

6.3.2 POSITIVE EFFEKTE FÜR DIE QUARTIER- UND STADTENTWICKLUNG

In den meisten Publikationen zu Baugemeinschaften wird auf die vielfältigen positiven externen Effekte hingewiesen, welche diese für ihre Umgebung und die Stadtentwicklung insgesamt haben. Diese an die Baugemeinschaften nicht direkt abgeholzten Wirkungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- ÷ Aktive Baugemeinschaften tragen zur Belebung und Aufwertung ihrer Umgebung bei. Die starke Identifikation mit ihrem Bauprojekt hat in der Regel ein stärkeres Engagement im Wohnumfeld und im Quartier zur Folge. Baugemeinschaften werden daher von den Kommunen zum Teil gezielt als Pionier- oder Ankernutzer bei der Entwicklung von innerstädtischen Brachen und von Entwicklungsgebieten eingesetzt.
- ÷ Baugemeinschaften erhöhen die soziale Vielfalt, tragen zu einer ausgeglicheneren Zusammensetzung der Bevölkerung bei und verbessern die Integration ausländischer Bevölkerungsgruppen.
- ÷ Baugemeinschaften decken besondere Wohnbedürfnisse ab und sind so in der Lage, Nischen auf dem Wohnungsmarkt zu füllen.
- ÷ Durch die Differenzierung der Projekte verschiedener Baugemeinschaften auf Entwicklungsflächen entstehen – anstelle monotoner Grossbauten – von Anfang an Quartiere mit einer massstäblich angepassten städtebaulichen Körnung, die ebenfalls zur Quartierbelebung beiträgt.¹⁵

¹⁵ Vgl. dazu auch etwa die Ausführungen von Schulze (2009) zu Small Scale Architecture.



Selbst wenn die positiven Effekte von Baugemeinschaften auf die Stadtteilentwicklung anscheinend so bedeutsam sind, dass verschiedene deutsche Städte auch in Zukunft auf dieses Entwicklungsmodell setzen, treten die beschriebenen Ausgleichs- und Integrationseffekte unseres Ermessens nicht automatisch ein. Sie sind vielmehr darauf zurückzuführen, dass in der deutschen Praxis viele Baugemeinschaften einer sozialen Schicht angehören – akademisch gebildet, grün-alternative Werte vertretend –, bei denen der Aufbau von Nachbarschaftsnetzen und die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen quasi implizit mit zum Programm des eigenen Wohnprojekts gehören. Diese besonderen Faktoren gilt es bei der Diskussion der Fördermöglichkeiten in Basel-Stadt (vgl. Kap. 7.3) mit zu berücksichtigen.

6.4 MÖGLICHE NEGATIVE EFFEKTE

Auch beim Bauträgermodell Baugemeinschaften gibt es zwei Seiten der Medaille und so können auch negative Effekte festgestellt werden:

- ÷ Die feinere bauliche und parzellarische Gliederung bei Baugemeinschaftsprojekten kann das – gegebenenfalls erwünschte – einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild eines Quartiers beeinträchtigen.
- ÷ Baugemeinschaften sind tendenziell instabiler und schwerfälliger in ihren Entscheidungsstrukturen als professionelle Bauträger.
- ÷ Grundrisse, Ausbau und Raumgestaltung sind auf die Erstbewohner und -eigentümer ausgerichtet. Es ist nicht sichergestellt, dass die realisierten Wohnungen flexibel genug gestaltet sind, um auch den Bedürfnissen späterer Nutzer zu genügen.
- ÷ Durch die kleinteilige Eigentumsstruktur (pro Projekt und pro Wohnung) werden längerfristige Veränderungen erschwert. Diese Problematik kann aber mit Baurechtsmodellen, wie sie beispielsweise auch die Stiftung Habitat in ihrem Pilotprojekt vorsieht, zumindest teilweise entschärft werden.



7 BEWERTUNG VON MASSNAHMEN ZUR UNTERSTÜTZUNG VON BAUGEMEINSCHAFTEN

7.1 PROBLEME & HINDERNISSE BEI DER REALISIERUNG

Baugemeinschaften als besondere Form der Trägerschaft können mit verschiedenen Problemen konfrontiert werden und längst nicht alle Projekte gelangen in die Realisierungsphase. Sinnvolle Fördermassnahmen müssen also bei der Beseitigung oder Minimierung allfälliger Hindernisse ansetzen. Die wichtigsten Probleme und Hindernisse, mit denen Baugemeinschaften bei ihren Projekten zu kämpfen haben, werden daher nachfolgend kurz beschrieben:

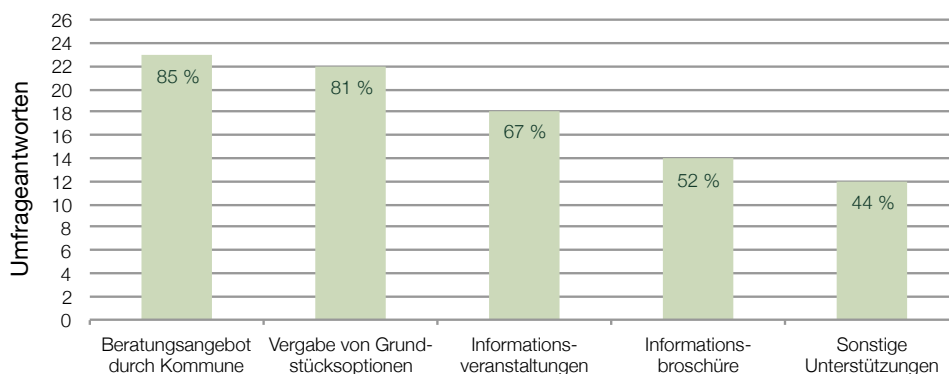
- ÷ Hauptproblem vieler Baugemeinschaften ist der **Zugang zu Bauland** oder zu einer geeigneten Liegenschaft. Dabei stellt sich einerseits ein Kosten- andererseits aber oft auch ein Zeitproblem. Während die Erstellungskosten von den Baugemeinschaften bis zu einem gewissen Grad durch die Ausgestaltung des Projekts beeinflusst werden können, unterliegen auch Baugemeinschaften für den zweiten wichtigen Kostenfaktor, den Grundstückskosten, den Marktkräften. Die hohe Nachfrage und das daraus resultierende hohe Preisniveau auf dem Immobilienmarkt verunmöglichen es vielen Projektgruppen, mit den ihnen vorhandenen Mitteln ein Projekt zu realisieren. Zudem sind viele dieser Gruppen im Anfangsstadium noch schlecht organisiert und können daher, wenn dann tatsächlich ein geeignetes Grundstück zum Verkauf steht, nicht schnell genug reagieren um die Finanzierung sicher zu stellen und ein Kaufangebot abgeben zu können.
- ÷ Das Handeln als Gruppe bietet zwar vor allem im sozialen Bereich viele Stärken, es kann auf organisatorischer Ebene aber auch zur Schwäche werden. Das Fällen von Entscheidungen, die Diskussion und Auswahl von Varianten, die Einigung auf Kompromisslösungen dauern länger und sind umständlicher. Im Extremfall kann es zu **Konflikten** kommen, welche die Gemeinschaft in ihrer Handlungsfähigkeit lähmen.
- ÷ Vielen Baugemeinschaften fehlt das fachliche **Know-how** im Bereich Rechtsform, Finanzierung, Bauleitung etc. Aus den Erfahrungen in Deutschland zeigt sich, dass nur jene Baugemeinschaften erfolgreich sind, bei denen entweder einzelne Mitglieder fachliches Know-how besitzen oder die sich durch eine professionelle Projektbegleitung unterstützen lassen.
- ÷ In den Anfangsphasen gab es in Deutschland verschiedentlich Probleme bei der **Finanzierung**, da die Finanzinstitute mit dem neuen Trägerschaftsmodell noch nicht so vertraut waren und bei der Gewährung von Hypotheken eher zurückhaltend agierten. Auch in der Schweiz verfügen aber mittlerweile genügend Bankinstitute über hinreichende Erfahrungen bei der Finanzierung besonderer Wohnprojekte, so dass dieses Problem vermutlich an Bedeutung verloren hat.

7.2 ÜBERSICHT: PRAXISERFAHRUNGEN MIT FÖRDERMASSNAHMEN IN VERSCH. STÄDTEN

Der Boom der Baugemeinschaften als Trägerschaftsmodell wäre in Deutschland ohne staatliche Unterstützung nicht möglich gewesen. Gemäss einer Befragung des Bundesverbands Baugemeinschaften bestehen die wichtigsten Fördermassnahmen aus Beratungsangeboten und der Vergabe von Grundstücksoptionen (vgl. Abb. 17). Ebenfalls noch häufig, aber weniger wichtig, sind weitergehende Informationsangebote.



ABB. 17: ART DER UNTERSTÜTZUNG DURCH DIE KOMMUNEN



Quelle: Bundesverband Baugemeinschaften (2010). Grafik: Econlab & P/S//P/// 2014.

Tab. 4 gibt einen Überblick über die von verschiedenen Städten angewandten Fördermassnahmen. Beratung und Grundstücksvergabe werden wie auch in der oben genannten Befragung fast durchgehend angewandt, ebenfalls häufig sind Informationsangebote. Während in den 1980er und 1990er Jahren die vor allem genossenschaftlich organisierten Baugemeinschaften Objekthilfen in Anspruch nahmen, die für Projekte des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung standen, spielt heute die finanzielle Unterstützung von Eigentümergemeinschaften eher eine untergeordnete Rolle. Aktuell werden vor allem in Hamburg und im Bundesland Nordrhein-Westfalen zinslose und zinsgünstige Darlehen eingesetzt.

Ergänzend muss jedoch erwähnt werden, dass in Deutschland die Wohneigentumsbildung generell stärker unterstützt wird resp. wurde als in der Schweiz:

- ÷ Im Zusammenhang mit dem Bausparen ausgerichtete **Wohnungsbauprämien**.
- ÷ **Eigenheimzulage**: Bis 2006 konnten Haushalte bis zu einer gewissen Einkommensgrenze in Deutschland für selbstgenutztes Wohneigentum eine Eigenheimzulage in Anspruch nehmen. Die Höhe der Zulage betrug bis 2004 jährlich 5% der Erstellungskosten (Neubau) resp. 2.5% der Anschaffungskosten (Altbau) und wurde während max. acht Jahren ausbezahlt.

TAB. 4: FÖRDERMASSNAHMEN IN AUSGEWÄHLTEN STÄDTEN

Stadt	Beratung	Vergabe von Grundstücken	Information	Sonstige Massnahmen
Berlin	Netzwerkagentur Generationenwohnen	2-stufiges Verfahren	Broschüren	
Freiburg i. Br.	Ämterübergreifende Projektgruppen, Institutionen der Selbstorganisation	2-stufiges Bewer- bungsverfahren		
Hamburg	Agentur für Baugemeinschaften	3-stufiges Verfahren	Internet-Portal, Broschüren etc.	zinsgünstige Darlehen
Tübingen	Stadtsanierungsamt	parzellenungebundenes 1-stufiges Verfahren	Broschüren	
Zürich	Aproprio (für Liegenschafts Kauf durch Mieter)		Website	
Wien	Anlässlich von Entwicklungsprojekten	3-stufiges Verfahren		

Quellen: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009), Freie Hansestadt Hamburg (2001), Temel et al. (2009), Temel (2010), eigenes Interview mit Aproprio (2013).



Die Verfahren zur Vergabe von Grundstücken – in der Regel in speziell definierten Entwicklungsbereichen – ist je nach Stadt unterschiedlich ausgestaltet (vgl. Tab. 5). In Hamburg etwa beinhaltet das dort angewandte Verfahren zuerst eine Kaufoption, welche erst mit dem Vorliegen des Projekts in den tatsächlichen Erwerb umgesetzt wird. Für die in der Hafencity realisierten Projekte war zudem in der zweiten Phase jeweils die Durchführung eines Gutachterverfahrens (entspricht in der Schweiz einem eingeladenen Architekturwettbewerb) obligatorisch. In Tübingen bewerben sich die Baugemeinschaften nicht um bestimmte Parzellen, sondern müssen in Konkurrenz gegeneinander um die besten Bauplätze antreten. Die Zuteilung und die Parzellierung erfolgt dann erst nach der Auswahl der Baugemeinschaften durch die Stadtverwaltung.

TAB. 5: VERFAHREN ZUR GRUNDSTÜCKSVERGABE IN AUSGEWÄHLTEN STÄDTEN

Ort/ Auslober	Bewerber	Stufen	Nachweis/Kriterien	Gewichtung	Option Grundstück	Jury	Spezifika
Hamburg Agentur für Baugemeinschaften	Kleingenossenschaft, Dachgenossenschaft, trad. Genossenschaft, WEG, Mischformen	3	Gruppenbezogene Kriterien Objektbezogene Kriterien Finanzierungskonzept Eigenkapitalnachweis Soziales Konzept Stabilität der Gruppe Wirtsch. Baubetreuer	60% 40%	Ja	AfB, Bezirksamt (Stadtplanungsabt.), Finanzbehörde	Sehr viele BGs Lange Tradition Serviceeinrichtungen Einfaches, niederschwelliges Bewerbungsverfahren Ausnahmsweise wird architektonischer Entwurf verlangt
Hamburg HafenCity	Baugemeinschaften, Gemeinschaften von Investoren	2	Bonität Referenzen Nutzungskonzept EG-Nutzung Maritimer Bezug Nachhaltigkeit	Keine	Ja	Hochrangige Vertreter Verwaltung und HafenCity	Architektenwettbewerb Gute Betreuung
Berlin Liegen-schafts-fonds	Baugemeinschaften, eigentumsorientierte Genossenschaften	2	1. Stufe Projektziele Finanz. Leistungsfähigkeit Fachliche Leistungsfähigkeit 2. Stufe Nutzungskonzept Bebauungs- & Freiraumkonz. Ökologisches Konzept Finanzierungssicherheit	20% 50% 30%	Nein, (sofortige Kaufverhandlungen)	Staatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bezirk	Nur Eigentümer Hohe Anforderungen an Finanzierbarkeit Hohe Planungsvorleistungen
München Kommunalreferat	Baugemeinschaften, Genossenschaften	2	Persönliche Aspekte Bauliche Aspekte Angaben über BG Soziale Aspekte	unterschiedlich je nach Verfahren & Ort	Ja	Kommunalreferat	Klare, transparente Kriterien
Köln	Baugruppe	3	2. Stufe: Angebot Angaben Baugruppe Betreuung Baugruppe Beschreibung Bauvorhaben Architektonische Qualität Kaufpreis	7% 55 35 45% 40%	Ja	Kinder- & jugendpäd. Einrichtung der Stadt Köln, Berater	Nur Eigentumsform Sehr hohe planerische Vorleistungen Aufwändiges Verfahren
Tübingen Stadtentwicklungsamt, WIT	Baugemeinschaften, Einzelinteressenten	2	Persönliche Aspekte Bauliche Aspekte Angaben über BG Soziale Aspekte	k.a.	Ja	Gemeinderat, Stadt-sanierungsamt, WIT	Spezialisiertes Verfahren Hoher Planungsaufwand bei der Behörde/WIT

Quelle: Temel (2010, S. 97).

7.3 RECHTSFORMEN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Wie bereits in Kap. 6.1 erwähnt bieten sich als Trägerschaft für Baugemeinschaften in erster Linie die Rechtsformen Stockwerkeigentum und Genossenschaft an. Diese beiden Rechtsformen wei-



sen hinsichtlich Organisation, Finanzierung, Bauphase und Nutzungsphase unterschiedliche Charakteristika auf (vgl. Tab. 6).

TAB. 6: CHARAKTERISTIKA DER RECHTSFORMEN STOCKWERKEIGENTUM UND GENOSSENSCHAFT

Bereich	Stockwerkeigentum	Genossenschaft
Allgemein	÷ Auf grösseren individuellen Entscheidungsspielraum ausgerichtet	÷ Stärker auf Bewohnergemeinschaft ausgerichtet
	÷ Entscheide/Stimmrecht nach Wertquoten	÷ Entscheide / Stimmrecht nach Mitgliedern
	÷ Risiko: höhere Individualisierung → geringeres Engagement für die Gemeinschaft	÷ Gefahr von Blockaden bei grösseren Investitionsentscheiden, die eine Mietzinserhöhung zur Folge haben (Mitgliederfalle), enden aber kaum in Rechtsstreitigkeiten
	÷ Konflikte zwischen Einzelnen resp. Einzelnen und der Gemeinschaft können grössere Investitionsentscheide blockieren; Konflikte müssen häufiger durch Rechtsverfahren gelöst werden.	÷ Allgemeine Förderung im WRFG bereits geregelt
	÷ Förderung im WRFG bisher nicht explizit geregelt	÷ Wird tendenziell eher von Personen mit beschränkten finanziellen Mitteln gewählt
Erwerb/Bau	÷ Wird eher von finanziell besser gestellten Personen gewählt (Kapitalanlage/Vorsorge)	
	÷ Agiert in der Startphase als einfache Gesellschaft	÷ Agiert in der Startphase als Genossenschaft in Gründung
	÷ Stärkerer Gestaltungsspielraum der einzelnen Eigentümer	÷ Ermöglicht Ausgleich von finanziellen Ungleichgewichten (Genossenschaftskapital)
	÷ Kosten für Sonderwünsche werden direkt abgegolten	÷ Kosten für Sonderwünsche müssen über Mietzinsgestaltung umgelegt werden. Somit grössere Tendenz zu standardisierter und nutzungsflexiblerer Gestaltung
Nutzung	÷ Baurechtsvertrag: Vertragsgestaltung aufwändiger (mehrere Vertragsparteien)	÷ Höhere Wahrscheinlichkeit, dass gemeinschaftliche Einrichtungen realisiert werden
	÷ Wohnungseigentümer kann Wohnung vermieten, engagiert sich nicht mehr direkt für Liegenschaft/Umgebung (kann durch Verpflichtung zum Erstwohnsitz im Baurechtsvertrag abgefangen werden)	÷ Nur ein Vertragspartner für den Baurechtsvertrag
	÷ Baurechtszins: besser verteiltes Risiko; geringes Risiko, dass alle Stockwerkeigentümer gleichzeitig zahlungsunfähig sind.	÷ In der Regel: Mitglieder = Mieter = Bewohner, Genossenschaft hat stärkeren Einfluss auf allfällige Untermiete
		÷ Tendenziell höhere Fluktuation (Wechsel sind einfacher)
		÷ Baurechtszins: Risiko höher (bei Misswirtschaft in der Genossenschaft ist der gesamte Baurechtszins gefährdet)

Die Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile in Abhängigkeit der Rechtsform hängt letztlich von den zugrunde liegenden Zielen ab. Mit Blick auf die Wohnraumentwicklungsstrategie (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt 2012; S. 47f.) lassen sich für die Baugemeinschaften vier Ziele¹⁶ identifizieren, die unterschiedlich gut erreicht werden können (vgl. Tab. 7).

¹⁶ Gewisse dieser Ziele sind deckungsgleich mit jenen für die zukunftsgerichteten Wohnformen generell. Selbstverständlich sind für Baugemeinschaften auch noch weitere Ziele der Wohnraumentwicklungsstrategie relevant. Allerdings hängen diese nicht von der Rechtsform ab.



Tab. 7: ZIELKONFORMITÄT DER RECHTSFORMEN STOCKWERKEIGENTUM UND GENOSSENSCHAFT

Ziele	Stockwerkeigentum	Genossenschaft
Gesellschaftliche Ziele		
÷ Schaffung eines stabilen Wohnumfelds	+	++
÷ Effizientere Nutzung des Wohnraums	o	++ ¹⁷
÷ Chancen für Wohneigentum erhöhen	++	o
Fiskalpolitische Ziele		
÷ Sicherung Leistungsfähigkeit Gemeinwesen	+	o

+ + sehr gut, + gut, o neutral, - negativ, -- sehr negativ

Gruppen, die sich stärker für das Wohnumfeld und das Quartier engagieren möchten, werden aus sachlichen und ideellen Gründen eher die Rechtsform der Genossenschaft wählen, verfügen aber möglicherweise nicht über die finanziellen Mittel, alle geplanten gemeinschaftlichen Infrastrukturen zu realisieren.

Gruppen, bei denen finanzielle Stabilität und Kapitalanlage/Vorsorge im Vordergrund stehen, werden eher die Rechtsform des Stockwerkeigentums wählen. Bei der gemeinschaftlichen Realisierung (und Finanzierung!) von Einrichtungen, die dem Quartier zugutekommen, werden sie aber eher zurückhaltend sein. Das heisst aber nicht, dass sich einzelne Eigentümer nicht stark für Umfeld und Quartier engagieren können.

7.4 MÖGLICHE FÖRDERMASSNAHMEN IN BASEL

In Anlehnung an die in deutschen Städten angewandten Massnahmen ist der Einsatz folgender Förderinstrumente zur Unterstützung von Baugemeinschaften in Basel denkbar:

- ÷ Informationsvermittlung / Kontaktbörse
- ÷ Beratung / Begleitung / Moderation
- ÷ Abgabe von Bauland
- ÷ Anschubfinanzierung

7.4.1 INFORMATIONSVERMITTLUNG

Um das bisher in Basel noch wenig verbreitete Modell der Baugemeinschaften besser bekannt zu machen, ist eine verstärkte Informationsvermittlung notwendig. Qualifizierte Informationsangebote verstärken die Sicherheit und das Vertrauen von Bauwilligen und erhöhen somit die Realisierungschancen von Projekten.

Über die blossen Information hinausgehend sind Plattformen wie Kontaktbörsen, auf denen sich Interessenten für Baugemeinschaftsprojekte und – noch wichtiger – Interessenten für Grundstücke und potenzielle Verkäufer finden können.

¹⁷ Genossenschaften können Belegungsvorschriften festlegen.



Mit dem von privaten Institutionen getragenen Angebot des Wohnportals Region Basel¹⁸ besteht bereits ein Angebot, welches sowohl Informationen zu Baugemeinschaften als auch mit der Wohnportal-Pinnwand einen ersten – noch ausbaufähigen – Ansatz für eine Kontaktbörse anbietet. Die Fachstelle Stadtwohnen tritt auf dem Wohnportal bereits als Partner auf. Wenn die Förderung von Baugemeinschaften wirklich als substanzielle Zielgruppe in das WRFG aufgenommen werden soll, ist aber ein dezidierterer Auftritt nötig. Dieser kann über das Wohnportal und über andere Kanäle wie etwa die Website des Präsidiatdepartements erfolgen und müsste auch durch Informationsangebote in gedruckter Form ergänzt werden. Wichtig ist, dass potenzielle Baugemeinschaftsgruppen die Botschaft erhalten, dass die öffentliche Hand ihre Projekte unterstützt und wenn nötig auch mithilft, Hindernisse zu beseitigen (s. nächsten Abschnitt)

7.4.2 BERATUNG UND PROJEKTBEGLEITUNG

Auch im Beratungsbereich existieren bereits Angebote, so etwa die Beratungsstelle des Genossenschaftsverbands "wohnbaugenossenschaften schweiz". Gemäss Auskunft der Beratungsstelle wird das für Erstberatungen unentgeltliche Beratungsangebot jährlich von etwa 5-10 Gruppen genutzt, die als potenzielle Baugemeinschaften betrachtet werden können. Zwar ist bei diesen Gruppen im Anfangsstadium die Rechtsform in der Regel noch unbestimmt, meist wird aber sowohl von Beratenden als auch von den Beratenen die (Haus-) Genossenschaft favorisiert.

Das Zürcher Beratungsangebot Apropro empfiehlt den beratenen Hausgemeinschaften eher die Genossenschaft als Rechtsform. Bei Apropro ist die Erstberatung ebenfalls kostenlos, für eine Begleitung konkreter Projekte ist aber eine Bezahlung durch die begleiteten Gruppen vorgesehen.

In der Literatur zu den Erfahrungen mit Baugemeinschaften in Deutschland wird ganz klar konstatiert, dass Baugemeinschaften ohne professionelle Begleitung nur dann eine realistische Erfolgchance haben, wenn mindestens ein Mitglied über professionelles Know-how im Bereich Bau, Recht, Finanzierung oder Moderation verfügt. Für alle anderen ist eine professionelle Projektbegleitung unabdingbar. Diese erfolgt entweder von Fachspezialisten aus der Privatwirtschaft oder von eigens für diese Aufgabe abgestellten Mitarbeitern der öffentlichen Hand (Planungsämter, Wohnbauförderstellen oder eigens für Baugemeinschaften geschaffene Stellen). Diese Erfahrungen hat auch die Stiftung Habitat berücksichtigt, sie schreibt für ihre Baugemeinschaftsprojekte in Erlennatt Ost zwingend eine professionelle Projektbegleitung vor.

Aus unserer Sicht besteht trotz bestehender Beratungsangebote eine Lücke: Es gibt bisher kein (Erst-) Beratungsangebot, welches organisatorisch und inhaltlich unabhängig vom Genossenschaftsbereich agiert und auf die Begründung von Stockwerkeigentum durch Baugemeinschaften ausgerichtet ist. Wo ein solches Angebot am besten angesiedelt würde (Präsidiatdepartement, privater Anbieter, Hauseigentümergeinschaft) wäre noch zu klären.

Eine weitere Option, die in einzelnen Städten, z.B. in Hamburg angewandt wurde, ist der Einsatz eines verwaltungsinternen "Trouble-Shooters", der Baugemeinschaften begleitet und bei involvierten Stellen interveniert, auf spezifische Fragestellungen aufmerksam macht und mithilft, anstehende Probleme und Blockaden, z.B. bei Bewilligungsverfahren, zu lösen.

¹⁸ Vgl. www.wohnportal-basel.net



7.4.3 ABGABE VON BAULAND

Kritischer Erfolgsfaktor für die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten ist die Verfügbarkeit von Bauland resp. Liegenschaften. Ohne die teilweise grossflächig durchgeführte Vergabe von Bauland bei der Erschliessung innerstädtischer Brachflächen und Entwicklungsgebiete wäre der Aufschwung der Baugemeinschaften in Städten wie Freiburg und Tübingen und etwas weniger ausgeprägt auch in Hamburg nicht möglich gewesen.

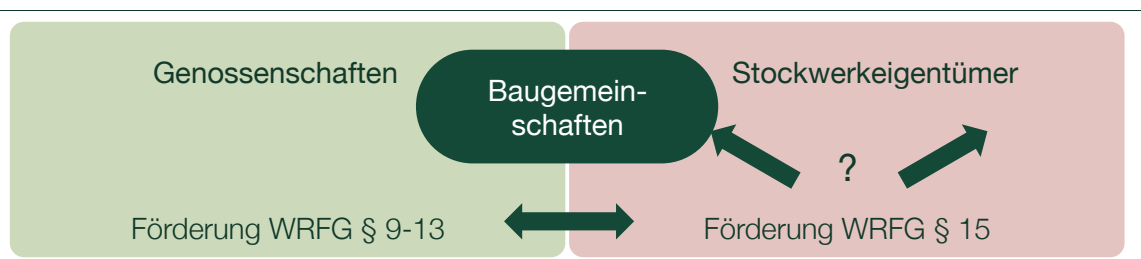
Für entsprechende Massnahmen im Bestand hat die öffentliche Hand in Basel wenig Handlungsspielraum, allenfalls bei Einzelparzellen, die nicht mehr durch die staatliche Verwaltung genutzt werden. Hier können, wenn überhaupt, allenfalls die weiter unten diskutierten finanziellen Fördermassnahmen einen Beitrag zur Verbesserung der Marktchancen von Baugemeinschaften leisten.

Weitergehende Möglichkeiten bieten sich aber bei den grösstenteils im Besitz der öffentlichen Hand befindlichen Entwicklungsgebieten. Hier besteht mittel- bis langfristig eine gute Chance, Baugemeinschaften im grösseren Stil Bauland im Baurecht zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig auch die frühzeitige Belebung und Stabilisierung dieser Gebiete sicherzustellen (vgl. auch Kap. 6.3.2). Leider ist für einige bereits in Bebauung befindliche Gebiete wie Schoren oder Kinderspital das Zeitfenster bereits geschlossen, in anderen Gebieten wie etwa Erlenmatt bestünden – trotz etwas komplizierterer Eigentumsverhältnisse – noch Chancen, die Förderung von Baugemeinschaften nicht nur der Stiftung Habitat zu überlassen. In zukünftigen Entwicklungsgebieten im Gebiet Rankhof, im Hafanareal und in Basel West etwa wäre die Vergabe von Bauland an Baugemeinschaften unbedingt als mögliche Entwicklungsoption vorzusehen.

7.4.4 FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG

Bei der Diskussion von finanziellen Förderinstrumenten stellt sich folgendes Problem: Baugemeinschaften organisieren sich je nach Ausrichtung des Projekts und Präferenz der Beteiligten entweder in der Rechtsform der Genossenschaft oder des Stockwerkeigentums. Für die Genossenschaften existieren im WRFG bereits konkrete Fördervorschläge (§9-13), die Förderung der Baugemeinschaften ist unter dem Stichwort Förderung von Wohneigentum (§15) erst angedacht.

ABB. 18: FÖRDERUNG NACH WRFG UND RECHTSFORM



Grafik: Econlab & P/S//P/// 2014.

Baugemeinschaften, die sich als Genossenschaften organisieren, können also im Prinzip die für diese Rechtsform vorgesehenen Hilfen (Beratung, Darlehen, Bürgschaften, Land im Baurecht) in Anspruch nehmen. Im Sinne einer Gleichbehandlung müssten die gleichen Fördermöglichkeiten auch Baugemeinschaften, die sich im Stockwerkeigentum organisieren, zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist es aber sowohl aus wohnungspolitischer wie ordnungspolitischer Sicht nicht sinnvoll, diese Hilfen allen Stockwerkeigentümern zukommen zu lassen. Es muss also bei den Stock-

werkeigentums-Baugemeinschaften eine spezifische Eingrenzung gefunden werden, damit allfällige finanzielle Hilfen nur diesen zugutekommen. Bei den Genossenschaften wird die Unterstützung mit ihrer Gemeinnützigkeit und ihrer sozialen Funktion auf dem Wohnungsmarkt legitimiert. Bei Baugemeinschaften im Stockwerkeigentum könnte allenfalls mit ihrer Pionierrolle bei der Quartierentwicklung und -stabilisierung argumentiert werden. Für die Vergabe von Land im Baurecht an Stockwerkeigentumsgemeinschaften ergeben sich hier weder rechtlich noch wohnungspolitisch nennenswerte Probleme. Entweder erfolgt die Baurechtsvergabe nach normalen Marktbedingungen oder es wird – in Kombination mit besonderen Bedingungen – analog wie bei den Genossenschaften der Baurechtsvertrag Plus angewandt, der eine Verbilligung der Baurechtskosten in der Startphase vorsieht.

Schwieriger ist aber – im Gegensatz zur Unterstützung der Genossenschaften – die Legitimierung von Darlehen oder finanziellen Zuschüssen, können doch die einzelnen Stockwerkeigentümer ihre Gewinne bei einem Verkauf der Wohnung – im Gegensatz zu Genossenschaften – mitnehmen.

Unabhängig von dieser Problematik kann bei bestimmten Projekten eine Anschubfinanzierung in Form von Darlehen für die Projektentwicklung Sinn machen. Diese wäre aber weniger von der Organisations- oder Rechtsform, sondern entweder von der Art des Projekts (Gemeinnützigkeit, besondere Wohnformen) oder vom Standort (Darlehen für Projekte in Stadtentwicklungsgebieten) abhängig zu machen und müsste unbedingt mit Auflagen verbunden resp. abgesichert werden.

Weniger sinnvoll und organisatorisch auch aufwändig wäre hingegen die Gewährung von Bürgschaften. Bei Baugemeinschaften im Stockwerkeigentum erfolgt die Finanzierung ebenso wie die Bonitätsprüfung der Finanzinstitute auf der Ebene des einzelnen Eigentümers. Bürgschaften müssten also für einzelne Eigentümer und wohl auch gegenüber verschiedenen Finanzinstituten erteilt werden, was mit einem hohen administrativen Aufwand verbunden wäre.



TEIL III | FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



8 ZUSAMMENFASSUNG DER ZENTRALEN ERGEBNISSE

8.1 ZUKUNFTSGERICHTETE WOHNFORMEN

Zukunftsgerichtete Wohnformen gewinnen angesichts veränderter zukünftiger Rahmenbedingungen stark an Bedeutung. Als wesentliche übergeordnete Trends sind dabei die zunehmende demographische Alterung der Bevölkerung, die abnehmende Grösse der Privathaushalte bzw. die Individualisierung der Lebensstile sowie der zunehmende Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch zu nennen. Auf diese wohnungspolitischen Herausforderungen können und sollen zukunftsgerichtete Wohnformen Antworten geben.

Im Ansatz werden im aktuellen basel-städtischen Wohnraumangebot bereits heute innovative Konzepte realisiert, die in diese Richtung zielen (z.B. die autofreie Schorenstadt, Mietwohnungen mit Jokerzimmern im Niederholzboden oder das Advantage-Konzept für Wohnen im Alter der Christoph Merian Stiftung). Vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Ziele des Kantons Basel-Stadt besteht aber durchaus noch Handlungsspielraum bzw. -bedarf, was Ausmass und Qualität an zukunftsgerichteten Wohnformen betrifft.

Wenngleich sich zukunftsgerichtete Wohnformen vom traditionellen Wohnmodell für die klassische Kleinfamilie unterscheiden, so besteht keine exakte Definition. Vielmehr sind die Übergänge fließend und gewisse Elemente können den verschiedenen Konzepten gleichermassen zugeordnet werden. Ansatzpunkte für die Abgrenzung zukunftsgerichteter Wohnformen orientieren sich am Einkommen (Günstiges Wohnen bzw. Affordable Housing, Service-Wohnen), am Lebensabschnitt der Bewohner (Wohnen im Alter, Wohnen & Arbeiten) oder an planerischen bzw. gesellschaftlichen Zielen (Flächen- und ressourcensparendes Wohnen, Gemeinschaftliches Wohnen). Die Träger zukunftsgerichteter Wohnformen reichen von privaten Akteuren wie Developern und institutionellen Anlegern bis hin zur öffentlichen Hand. Bei den bisherigen Umsetzungsbeispielen sind häufig Genossenschaften und Stiftungen die Bauträger.

Für den Kanton Basel-Stadt sind aufgrund einer ersten Auslegeordnung und Beurteilung anhand der wohnraumpolitischen Strategie bzw. den darin formulierten Zielsetzungen in erster Linie **drei Wohnformen** als **besonders geeignet** bzw. prioritär zu erachten:

Günstiges Wohnen | Affordable Housing trägt in erster Linie zur Sicherung der Wohnraumversorgung vor allem auch für Haushalte mit einem niedrigeren Einkommen bei. Zudem kann gleichzeitig ein Beitrag zur Reduktion des Flächenverbrauchs geleistet werden.

Gemeinschaftliches Wohnen trägt vor allem zur Stabilisierung des Wohnumfelds bei und wirkt integrierend auf Nachbarschafts- und Quartiersebene.

Wohnen im Alter bewirkt in erster Linie eine Verbesserung der Barrierefreiheit und ist angesichts der demographischen Alterung eine wichtige Voraussetzung, auch bei gesundheitlichen Einschränkungen selbstbestimmt wohnen zu können.

Die Unterstützungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand zur Umsetzung der priorisierten Ansätze zukunftsgerichteter Wohnformen reichen von der Schaffung günstiger Rahmenbedingungen über eine direkte Unterstützung der Bauträger bis hin zur Objektförderung. Unabhängig von der Frage nach dem Bauträger, bietet sich zur Förderung zukunftsgerichteter Wohnformen zunächst einmal eine vermehrte Informationsbereitstellung sowie Beratung von Bauinteressierten an. Eine weitergehende Förderung könnte in der gezielten Abgabe von Land im Baurecht bestehen. Da viele der Bauträger zukunftsgerichteter Wohnformen gemeinnützige Wohnbauträger sind, stehen für diese natürlich auch die gemäss WRFG vorgesehenen Fördermassnahmen zur Verfügung. Gegebenen-



falls sind in diesen Fällen bei der Vergabe der Fördermittel auch entsprechende Auflagen und Kriterien zu definieren, welche eine Bereitstellung der drei priorisierten zukunftsgerichteten Wohnformen gewährleisten.

8.2 BAUGEMEINSCHAFTEN

Baugemeinschaften als Zusammenschluss mehrerer Privatpersonen stellen ein geeignetes Modell dar, um bestimmte Lücken auf dem Wohnungs- und Liegenschaftsmarkt zu füllen.

Zwar gibt es im Raum Basel bisher kaum Erfahrungen mit dieser Form der Trägerschaft, aber die Erfahrungen aus Deutschland zeigen, dass Baugemeinschaften vor allem für Gruppen interessant sind, die sich nicht mit den Standard-Angeboten im Miet- und Eigentumsbereich zufrieden geben wollen und sich auch nicht an bestehende Genossenschaften anlehnen möchten, sondern selber individuelle Lösungen realisieren möchten.

In rechtlicher Hinsicht eignen sich sowohl die beiden Rechtsformen Stockwerkeigentum und Genossenschaft. Beide Rechtsformen weisen Vor- und Nachteile für Baugemeinschaften auf, die Wahl muss sinnvollerweise jeweils abgestimmt auf die Präferenzen der Baugemeinschaftsgruppe und die jeweiligen Projektbesonderheiten erfolgen.

Baugemeinschaften bieten sich insbesondere als Vehikel für die Umsetzung zukunftsgerichteter Wohnformen an. Sie sind vor allem sinnvoll für die folgenden zwei Wohnformen:

- ÷ Gemeinschaftliches Wohnen: Wichtiges Ziel ist hier das gemeinsame Bauen und die Gestaltung der gemeinschaftlichen Bereiche.
- ÷ Wohnen im Alter: Im Vordergrund steht hier das gemeinsame Wohnen, also die altersgerechte Nutzung von Individual- und Gemeinschaftsbereichen. Zudem verfügen Interessenten für diese Wohnform in der Regel über genügend Kapital, um ein Projekt als unabhängige Baugemeinschaft realisieren zu können.

Aus Sicht der Stadtentwicklung sind Baugemeinschaften als Trägerschaften vor allem im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsprojekten interessant. Bei solchen – grossflächigeren – Entwicklungsprojekten kann ihre Integrationswirkung genutzt werden. Baugemeinschaften können als (quartier-) aktive Erst-Realisierer zur Quartierbelebung beitragen und stellen in Neubaugebieten quasi "Ankernutzer" dar, die die Ansiedlung weiterer Nutzer erleichtern. Isolierte Projekte, wie sie Immobilien Basel-Stadt zur Zeit realisiert, nutzen diese Effekte nicht aus, sind aber als Pilotprojekte zur Erprobung der Baulandvergabe und der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften als interessant und sinnvoll zu erachten.

Die Förderung von Baugemeinschaften ist in erster Linie in Kombination mit der Förderung zukunftsgerichteter Wohnformen sinnvoll. Bei den in Stockwerkeigentum realisierten Projekten kann als zusätzlicher Effekt zudem Wohneigentum im unteren Preissegment gefördert werden. Als Fördermassnahme eignet sich neben "weichen" Massnahmen wie Informationsvermittlung, Beratung und Projektbegleitung vor allem die Abgabe von Bauland im Baurecht in grösseren Entwicklungsgebieten. Eine finanzielle Unterstützung ist abhängig von der für eine Baugemeinschaft gewählten Rechtsform. Genossenschaften können die bereits im WRFG für gemeinnützige Bauträger vorgesehenen Fördermöglichkeiten in Anspruch nehmen. Für Stockwerkeigentümergeinschaften sind in Kombination mit Auflagen allenfalls Darlehen für eine Anschubfinanzierung zur Projektentwicklung denkbar.



9 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN IN DER ÜBERSICHT

Hervorgehend aus den Erkenntnissen aufgrund der Analyseschritte zu den zukunftsgerichteten Wohnformen sowie den Baugemeinschaften ergeben sich an die Adresse des Kantons Basel-Stadt folgende grundsätzlichen Empfehlungen:

ZUKUNFTSGERICHTETE WOHNFORMEN

- ÷ Für eine weitere Prüfung und Abklärung zukunftsgerichteter Wohnformen mit Blick auf allfällige Unterstützungsmassnahmen durch die öffentliche Hand ist eine **Fokussierung** auf Günstiges Wohnen, Gemeinschaftliches Wohnen sowie Wohnen im Alter vorzunehmen.
- ÷ Dabei gilt es zur Messung des Beitrags dieser Wohnformen hinsichtlich der Zielerreichung gemäss Wohnraumentwicklungsstrategie in einem nächsten Schritt hinreichend geeignete und genaue **Kriterien** bzw. **Indikatoren** zu definieren, die eine quantitative Operationalisierung ermöglichen.¹⁹
- ÷ Vor einer allfälligen Förderung sollten im Zuge einer Vertiefung der drei priorisierten Wohnformen entsprechende **Fallbeispiele** aus dem In- und (nahen) Ausland identifiziert und anhand verschiedener Kriterien/Indikatoren auf ihre Eignung für den Kanton Basel-Stadt im Sinne von Best Practices geprüft werden. Die aufgrund dieser Fallbeispiele gemachten Erfahrungswerte müssten sodann im Rahmen einer Umsetzung entsprechend einfließen.
- ÷ Im Falle einer Förderung durch die öffentliche Hand empfiehlt sich folgender "**Werkzeugkasten**":
 - **Massnahmen Rahmenbedingungen:** Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist von den raumplanerischen Instrumenten "Anteile im Nutzungsplan" und "Bauverpflichtungen" insbesondere mit Blick auf Günstiges Wohnen abzusehen. Punktuell erscheint das Instrument "Nutzungsprivilegien als Anreiz" im Rahmen von Bebauungsplänen prüfenswert.
 - **Massnahmen direkte Unterstützung von Bauträgern:** Als vordringliche Massnahme zur weiteren Verbreitung zukunftsgerichteter Wohnformen ist die Informationsvermittlung und Beratung zu verstärken. Mit Blick auf eine möglichst effiziente Umsetzung solcher Massnahmen sollten in einem ersten Schritt die Zusammenarbeitsmöglichkeiten der öffentlichen Hand mit Verbänden oder Stiftungen (z.B. über die Plattform Wohnportal) abgeklärt werden.
 - **Massnahmen Objektförderung:** Als Möglichkeit steht hier das Instrument der Abgabe von Bauland im Vordergrund. Dazu bedarf es aber einer genauen Abklärung der Standorteignung in Abhängigkeit der Art der drei priorisierten zukunftsgerichteten Wohnformen. Wichtig ist dabei auch die Definition klarer Auflagen (im Sinne von Leistung und Gegenleistung) anhand überprüfbarer Indikatoren – insbesondere auch im Falle einer Abgabe von Bauland auf Grundlage des Baurechtsvertrags Plus. Von **weiteren finanziellen Unterstützungsmassnahmen über jene** für die gemeinnützigen Wohnbauträger gemäss WRFG hinaus ist hingegen **abzuraten**.
- ÷ Unabhängig von den oben genannten Massnahmen bietet sich eine weitere Diskussion und Analyse der Steuerung des Wohnflächenkonsums über eine **Lenkungsabgabe** an, welche zu einer effizienteren Nutzung der knappen Ressource Wohnraum und zur Verbesserung des Wohnungsmarktes beitragen könnte.

¹⁹ Erste Vorschläge dazu finden sich in Kap. 3.1.



BAUGEMEINSCHAFTEN

- ÷ Baugemeinschaften stellen als Trägerschaft auf dem Wohnungsmarkt sowie als Partner der öffentlichen Hand eine sinnvolle Ergänzung zu grösseren Bauträgern wie Stiftungen, bestehende Genossenschaften etc. dar.
- ÷ Eine disperse Förderung von Einzelprojekten im Bestand ist weniger sinnvoll. Sie kann allenfalls für Pilotprojekte zum Sammeln von Erfahrungen oder für die Bebauung/Nutzung von Einzelparzellen, die für grössere Bauträger nicht geeignet sind, vorgesehen werden.
- ÷ Als Trägerschaft bei der Entwicklung grösserer Gebiete sollten Baugemeinschaften als Pionier- und Ankernutzer hingegen – neben anderen Bauträgern – gezielt eingeplant und angesprochen werden.
- ÷ Baugemeinschaften sind nicht als Trägerschaft per se förderungswürdig, sondern nur wenn sie zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele des Kantons beitragen. Eine Förderung ist daher entweder von den weiter oben genannten Förderkriterien für zukunftsgerichtete Wohnformen abhängig zu machen oder bei Gebietsentwicklungen für die Unterstützung der Pionierfunktion der Baugemeinschaften vorzusehen.
- ÷ Im Falle einer Förderung durch die öffentliche Hand empfehlen sich folgende Massnahmenpakete:
 - **Massnahmen Beratung/Information:** Die Baugemeinschaft als Trägerschaft für selbstgenutztes Wohneigentum ist in Basel bisher noch wenig bekannt. Es sind daher Informations- und Marketingmassnahmen vorzusehen, um diese Art der Trägerschaft besser bekannt zu machen und bestehende Vorurteile abzubauen. Idealerweise kann dies in Kombination mit der Informationsvermittlung über die zukunftsgerichteten Wohnformen geschehen.
 - **Massnahmen direkte Unterstützung von Baugemeinschaften:** Hier sind vor allem Möglichkeiten der Projektbegleitung und Beratung von Baugemeinschaften (Anbieter/Trägerschaft, finanzieller Aufwand) abzuklären. Um die Offenheit hinsichtlich gewählter Rechtsformen nicht einzuengen, ist die Delegation einer solchen Beratung bzw. Begleitung bei den Verbänden der gemeinnützigen Bauträger zumindest für die Erstberatung nicht sinnvoll.
 - **Massnahmen Objektförderung:** Als Möglichkeit steht auch hier das Instrument der Abgabe von Bauland im Vordergrund. Für Einzelobjekte kann auf die Abklärungen in Zusammenhang mit den zukunftsgerichteten Wohnformen verwiesen werden. Für die Förderung in Entwicklungsgebieten ist die Anwendung des Baurechtsvertrags Plus zu empfehlen, mit den Anfangsvergünstigungen kann die Pioniernutzerrolle der Baugemeinschaften honoriert werden. Zur Beschleunigung der Realisierung kann Baugemeinschaften, die in Stadtentwicklungsgebieten tätig werden, gegebenenfalls ein Darlehen für die Projektentwicklung gewährt werden. Solche Darlehen müssen nach der Realisierung des Projekts zwingend zurückerstattet werden. Die Gewährung von Bürgschaften wird wegen der rechtlichen und administrativen Hindernisse bei Baugemeinschaften im Stockwerkeigentum nicht empfohlen.



LITERATUR

Age Stiftung (2012). Age Impuls: Wohnen für Hilfe – Generationenübergreifende Wohnpartnerschaften.

http://www.age-stiftung.ch/uploads/media/WfH_Allgemeine_Info.pdf (online 4.10.2013).

Alters- und Versicherungsamt der Stadt Bern (2011). Modell "Wohnen mit Dienstleistungen" (ehemals betreutes Wohnen). Direktion für Bildung, Soziales und Sport. Bern

http://www.bern.ch/leben_in_bern/gesundheit/pensionierung/wohnenimalter/downloads/merkblatt-wohnen-mit-dienstleistungen.pdf (online 4.10.2013).

Archplan AG (2012). 10 Jahre SOLINSIEME – Genossenschaft für neue Wohnform, St. Gallen. St. Gallen.

<http://www.solinsieme.com> (online 4.10.2013).

Beckel I. (2013). Geortet: Giesserei Winterthur. Ein GreenRadar-Nachhaltigkeits-Check: Kein Luxus, sondern Selbstverständlichkeit. In: swiss-architects eMagazin vom 21.2.2013.

<http://www.swiss-architects.com/de/pages/hauptbeitrag/geortet0113> (online 6.11.2013).

B,S,S. & P/S//P/// (2010). Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Basel. Basel. (unveröffentlicht)

B,S,S. & P/S//P/// (2012). Wohnraumförderung durch zinsgünstige Darlehen aus dem Fonds de Roulement: Analyse von Vollzug und Wirkungen. Basel.

<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/00308/index.html?lang=de> (online 6.11.2013)

ARE – Bundesamt für Raumentwicklung (2013). Wohnflächenbedarf. Bern.

<http://www.are.admin.ch/dokumentation/01378/04315/index.html?lang=de> (online 6.11.2013)

BFS – Bundesamt für Statistik (2004). Eidgenössische Volkszählung 2000, Gebäude, Wohnungen und Wohnverhältnisse. Neuenburg.

BFS – Bundesamt für Statistik (2013a). Zukünftige Bevölkerungsentwicklung – Daten, Indikatoren – Kantonale Szenarien. Neuenburg.

http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key_kant/01.html (online 4.10.2013).

BFS – Bundesamt für Statistik (2013b). Bestand und Struktur der Haushalte 2010. Neuenburg.

http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/01/new/nip_detail.html?gnplD=2013-660 (online 4.10.2013).

BFS – Bundesamt für Statistik (2013c). Privathaushalte nach Kanton und Haushaltsgrösse 2011. Neuenburg.

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/04/blank/key/haushaltsgroesse.html> (online 4.10.2013).

BFS – Bundesamt für Statistik (2013d). Nachhaltige Entwicklung MONET | Thema 02 – Wohnfläche pro Kopf. Neuenburg.

<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/21/02/ind32.indicator.70401.290102.html> (online 4.10.2013).

BFS – Bundesamt für Statistik (2013e). Wohnverhältnisse – Daten, Indikatoren – Wohneigentumsquote nach Kanton. Neuenburg.

http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/09/03/blank/key/bewohnertypen/nach_regio_n.html (online 4.10.2013).



BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (2012). "Günstiger" Mietwohnungsbau ist möglich. Herausforderungen, Perspektiven und Ansätze für die Projektentwicklung im kompetitiven Umfeld zentraler Standorte. Zusammenfassung des gleichnamigen technischen Berichts vom 30. Juni 2012. Grenchen.

<http://www.bwo.admin.ch/themen/00328/00331/index.html> (online 4.10.2013).

BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (2013a). Anlagekostenlimiten. Grenchen.

<http://www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten/index.html?lang=de> (4.10.2013).

BWO – Bundesamt für Wohnungswesen (2013b). Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten – Merkblatt. Grenchen.

BWO- Bundesamt für Wohnungswesen (2013c). Preisgünstiger Wohnraum – ein Baukasten für Städte und Gemeinden. Grenchen.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2009). Baugemeinschaften – Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft, Kompetenzzentrum der Initiative "Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen", Berlin.

www.baugemeinschaft.de/download/Bundesministerium.pdf (online 14.11.2013).

Bundesverband Baugemeinschaften (2011). Auswertung der Städteumfrage 2011 des Bundesverbandes Baugemeinschaften e.V., Berlin.

www.bv-baugemeinschaften.de/media/bv/BV_Baugemeinschaften_Bericht_end.pdf (online 14.11.2013).

Bürgi Schärer Architektur und Planung AG (2013). P+D: Wohnsiedlung Burgunder, Bern. AUTO-FREI UND MINERGIE-P-ECO. Schlussbericht zu Handen Bundesamt für Energie BFE.

http://www.buergischaerer.ch/bs/upload/files/publikationen/Burgunder_Schlussbericht_130621.pdf (online 4.10.2013).

Christoph Merian Stiftung CMS (2013). Avantage – Wohnen im Alter, Leben im Quartier, Basel.

http://www.merianstiftung.ch/_actions/document_viewer.cfm?ObjectID=810511F8-C711-E858-54F4B7CB2077264E (online 4.10.2013).

Delbiaggio, K. und Wanzenried, G. (2010). Wohneigentum in der Schweiz. In: Die Volkswirtschaft 7/8-2010.

Ernst Basler + Partner (2012). Preisgünstiger Wohnraum mittels raumplanerischer Massnahmen? Wirkungsanalyse und Handlungsempfehlung (Langfassung). Zürich.

<http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/?lang=de> (online 4.10.2013).

Freie Hansestadt Hamburg (2001). Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg, Baubehörde, Amt für Wohnungswesen, Hamburg.

www.baugemeinschaft.org/index.php5?chap=1 (online 14.11.2013).

Galbiati S. (2012). Ein Lebensstil entlastet den Staat. In: Basellandschaftliche Zeitung 31.12.2012.

Gemeinde Weggis (2013). Resultate der Urnenabstimmung vom 3. März 2013.

http://www.gemeinde-weggis.ch/xml_1/internet/de/application/d551/d721/f747.cfm (online 26.9.2013).

Genossenschaft Kalkbreite (2011). Die Kalkbreite – Ein neues Stück Stadt entsteht. Projektdokumentation Neubau Kalkbreite. Zürich.

http://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20110417_Kalkbreite_Doku2011_web.pdf (online 4.10.2013).



- Gerlach-Kristen P. (2013). Grössere Hauspreisschwankungen. Risiken einer steigenden Wohneigentumsquote. In: NZZ vom 15.2.2013.
<http://www.nzz.ch/aktuell/wirtschaft/wirtschaftsnachrichten/risiken-einer-steigenden-wohneigentumsquote-1.18002402> (online 14.11.2013).
- Gesewo. Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (2013). giesserei – das mehrgenerationen-haus. Winterthur.
<http://www.giesserei-gesewo.ch> (online 26.9.2013).
- Gmünder, M. (2010). Raumplanung zwischen Regulierung und Markt. Eine ökonomische Analyse anreizorientierter Instrumente in der Raumplanung. Rüegger: Zürich/Chur.
- Göschel A. (2010). Gemeinschaftliches Wohnen. Buchbeitrag zu einer Publikation der Hochschule Fulda zu "Neue Wohnformen".
http://www.fgw-ev.de/fileadmin/PDF/Beitraege_Vorstand_etc/Buchbeitrag_Dr_A_Goeschel_-_Beratungen.pdf (online 26.9.2013).
- Hartmann S. (2011). In guter Gesellschaft im Bündnerland. In: Wohnen 7-8/2011. Seite 22-25.
http://www.wbg-schweiz.ch/data/22-25_3479.pdf (online 4.10.2013).
- Hartmann S. (2012). Seesicht für Normalverdienende. In: Wohnen 11/2012.
http://www.wbg-schweiz.ch/data/wohnen_2012-11_023_026_6549.pdf (online 26.9.2013).
- Häussermann, H.; Siebel, W. (2000). Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Juventa: Weinheim/München.
- Herzog A. (2012). Gemeinsam allein wohnen. Hinter dem grauen Putz des «Kraftwerk2» verbirgt sich ein bunter Grundrissmix. Cluster vereinen Kleinhaushalt und Gross-WG. In: Hochparterre 4/2012. Seite 52-55.
http://weiterbildung.hslu.ch/download/52-55_bp_cluster_4_12-li10727e-si9702e.pdf (online 26.9.2013).
- HKA Suisse AG (2013). Ecofaubourgs® Individuum, Gesellschaft und Umwelt im Gleichgewicht. Luzern.
<http://www.ecofaubourgs.com> (online 4.10.2013).
- Hofer A. (2011). Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss. In: Tec21 7/2011, S.23-31.
http://www.zukunftbau.ch/fileadmin/ablage/Bauinnovationen/PDF_Artikel_Bauinnovationen/tec21_072011_Artikel_Cluster_Grundriss.pdf (online 4.10.2013).
- Intercity Real Estate Services (2013). Rheinfelden Weiherfeld. Drinnen daheim. Draussen dabei. Basel.
http://www.rheinfelden-weiherfeld.ch/assets/files/content/WF_Grundrisse_4,5ZW_020412.pdf (online 4.10.2013).
- Koch, J. (2013). Suffizienz und preisgünstiges Wohnen. Zürich.
http://www.sanu.ch/uploads/downloads/04_Koch_Jo_rg_Pensim_pub.pdf (online 4.10.2013)
- Kraftwerk1 Bau- und Wohngenossenschaft (2009). KraftWerk1 baut KraftWerk2. Zürich.
http://www.swiss-architects.com/img/frontend/pages/941/900:w/Clustergrundriss_2.jpg (online 4.10.2013).
- Lähns M. Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Grundbuch- und Vermessungsamt Bodenbewertungsstelle (2012). Begründung von Stockwerkeigentum. In: Liegenchaftsmarkt Basel-Stadt, Nr. 01 Januar 2012. Basel
http://www.gva.bs.ch/media/5G0Q8G1P/2011_12_01Bodenbewertungsstelle_WEB.pdf (online 26.9.2013).



Landeshauptstadt Stuttgart (2005). Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stuttgart.

http://www.baugemeinschaft.org/download/Neues_urbanes_Wohnen_in_Baugemeinschaften.pdf (online 14.11.2013).

Liechti R. (2009). Zukunftsweisendes Projekt – schwierige Vermietung. In: Wohnen 7-8/2009. Seite 40-42.

http://www.wbg-schweiz.ch/data/s40-43_6048.pdf (online 4.10.2013).

Losinger Marazzi (2013). Greencity Zürich Süd. Wohnen, arbeiten, geniessen. Zürich.

<http://www.greencity.ch/186/wohnen-arbeiten-geniessen/> (online 4.10.2013).

Maier-Solgg, F. (2012). Soziale Mischung oder Abgrenzung? Neubauquartiere in Deutschland, in: StadtBauwelt 196 / 2012.

npg AG für nachhaltiges Bauen (2013). Bauen für die Zukunft. Bern.

<http://www.npg-ag.ch/projekte/bilder/> (online 26.9.2013)

Polli T. (2012). In guter Gesellschaft alt werden. In: Migrosmagazin Ausgabe 3 vom 16.1.2012.

<http://www.migrosmagazin.ch/menschen/dossier/artikel/in-guter-gesellschaft-alt-werden> (online 26.9.2013).

P/S//P/// (2008). Innovation im Wohnungsbau – vom Standard zum Experiment. Zwischenbericht. Basel. (unveröffentlicht)

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt (2012). P121202 Ratschlag und Bericht betreffend Kantonale Initiative „Bezahlbares und sicheres Wohnen für alle!“ und Gegenvorschlag für ein Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) und für eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots. Basel.

<http://www.wohnraumentwicklung->

[bs.ch/assets/files/downloads/BerichtRatschlag_WRFG_2012_08_22_.pdf](http://www.wohnraumentwicklung-bs.ch/assets/files/downloads/BerichtRatschlag_WRFG_2012_08_22_.pdf) (online 4.10.2013).

Röthing M. / UBS Fund Management (Switzerland) AG (2013). James Wohnen mit Service. Zürich Albisrieden. Basel.

<http://www.james.ch/standorte/zuerich-albisrieden.html> (online 4.10.2013).

Schorenstadt (2013). schorenstadt – urban natürlich wohnen. Basel.

<http://schoenstadt.ch/projekt/architekturkonzept/> pdf (online 14.11.2013).

Schulze O. (2009): Antworten der Architektur und der Stadtplanung betreffend die Bedürfnisse der Menschen. Copenhagen.

www.entwicklung.bs.ch/zukunftswerkstatt_praesentation-schulze2_111110.pdf (online 14.11.2013).

Spinner E. und Thiesen C. (2012). Von der Einzimmerwohnung bis zur Cluster-WG. In: Wohnen 5/2012 Seite 37-40.

http://www.age-stiftung.ch/uploads/media/SVW_Wohnen_05_2012.pdf (online 4.10.2013).

Sprecher M. Baugenossenschaft mehr als wohnen (2013). Unser erstes Projekt: Hunziker Areal (dort die Kapitel Areal und Wohnen). Zürich.

<http://www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal.html> (online 4.10.2013).

Stadtrat von Zug (2010). Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau. Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 12, S. 364. Zug.



- Stadt Zürich (2010). Geschäftsbericht 2009 Tiefbau- und Entsorgungsdepartement. Zürich.
[http://www.stadt-zuerich.ch/dam/stzh/ted/Deutsch/Ueber das Departement/
 Publikationen und Broschueren/Tiefbau_Entsorgung_2009.pdf](http://www.stadt-zuerich.ch/dam/stzh/ted/Deutsch/Ueber%20das%20Departement/Publikationen%20und%20Broschueren/Tiefbau_Entsorgung_2009.pdf) (online 26.9.2013).
- Stadtentwicklung Stadt Zürich (2012) Nachhaltig Sanieren.
[http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Grafik_und_Foto/ Stadt_und_Quartierentwicklung/nachhaltigsanieren/Plakate der 19 Bauten/Wohnhaus_Langstrasse_134.pdf](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Grafik_und_Foto/Stadt_und_Quartierentwicklung/nachhaltigsanieren/Plakate%20der%2019%20Bauten/Wohnhaus_Langstrasse_134.pdf) (online 26.9.2013).
- Stadtplanungsamt Freiburg (2012). Kommunales Handlungsprogramm Wohnen in Freiburg, Entwurf, Freiburg i.Br.
- Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt (2012). Bevölkerungsprognose 2012. Basel.
- Temel, R. (2010). Baugemeinschaften in Wien, Endbericht 2, Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe, Wien.
www.wohnprojekte-portal.de/fileadmin/Dateien/Materialien/baugem_wien_endbericht1.pdf (online 14.11.2013).
- Temel, R., Lorbek, M., Ptaszyńska, A., Wittinger, D. (2009). Baugemeinschaften in Wien, Endbericht 1, Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen, Wien.
www.wohnprojekte-portal.de/fileadmin/Dateien/Materialien/baugem_wien_endbericht2.pdf (online 14.11.2013).
- Troxler I. (2012). Wohnen mit einem Concierge. Wenn die Wohnung einem Hotel ähnelt. In NZZ vom 20.6.2012.
<http://www.nzz.ch/aktuell/zuerich/uebersicht/winterthur-zuerich-wohnen-betreuung-james-1.17257824> (online 4.10.2013).
- VLP-ASPAN (2010). Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Raum & Umwelt Januar Nr. 1/10.
<http://www.bwo.admin.ch/themen/00328/00331/index.html> (4.10.2013).
- Vögeli D. (2012). Es braucht im Alter Alternativen zum grossen Einfamilienhaus, Zürich. In: NZZ vom 21.12.2012.
<http://www.nzz.ch/aktuell/zuerich/uebersicht/es-braucht-im-alter-alternativen-zum-grossen-einfamilienhaus-1.17891479> (online 4.10.2013).
- Westermann, R. (2011). Autofrei wohnen. Eine Siedlung in Bern Bümpliz machts vor. Ein Neubau ohne Parkplätze ist möglich. Dem Vorbild folgen bald andere Schweizer Städte. In: Hochparterre 10/2011 Seite 56-58.
- Wincasa AG LIVING SERVICES (2013). Lebensqualität im Paket. Winterthur.
<http://www.livingservices.ch/Home.aspx> (online 4.10.2013).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2001). Baugemeinschaften – ein moderner Weg zum Wohneigentum, Stuttgart.
www.baugemeinschaft.org/index.php5?chap=1 (online 14.11.2013).
- Wohnstadt (2013). Im Niederholzboden, Riehen. Basel.
<http://www.wohnstadt.ch/wohnen-bei-uns/liegenschaften/niederholzstrasse.html> (online 14.11.2013)
- Würmli, P., Bessenich, B., Dürr D., Hübschle J. (1998). Zwischen Mietwohnung und Einfamilienhaus. Rechtsformen und Regelungsmöglichkeiten. Band 66 Schriftenreihe Wohnungswesen. Grenchen.



Wüest & Partner (2012). "Affordable Housing" | Allgemeine Grundlagen/Anwendung, Basel-Stadt. Kurzbericht. Zürich.

Zimmerli J. (2012). Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft. Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus. Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung.

http://www.zh.ch/dam/Portal/internet/news/mm/2012/313/Wohnbeduerfnisse_Wohnmobilitaet_im_Alter_Studie.pdf. spooler.download.1355471016237.pdf/Wohnbeduerfnisse_Wohnmobilitaet_im_Alter_Studie.pdf (online 26.9.2013).



ANHANG 1 | FACHGESPRÄCHE

TAB. 8: DURCHGEFÜHRTE FACHGESPRÄCHE

Name	Institution	Datum
Peter Gautschi	Kantons- und Stadtentwicklung, Basel-Stadt	22.01.2013
ChristophENZler	Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen	16.01.2013
Andreas Herbster	Wohnstadt, Basel	30.01.2013
Dr. Margrit Hugentobler	Wohnforum ETH, Zürich	01.02.2013
Klaus Hubmann	Stiftung Habitat, Basel	04.02.2013
Katharina Riederer	Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, Basel	11.02.2013
Kornel Ringli	Aproprio / PWG, Zürich	05.02.2013
Jürg Steiner	Aproprio / PWG, Zürich	05.02.2013
Daniela Barragán	Wohnbaugenossenschaftsverband Nordwest, Basel	20.08.2013
Markus Benz	55+ Basler Seniorenkonferenz	16.10.2013

