



FOKUS
ANDREA BLOTTI
ÜBER IMMOBILIEN-
INVESTMENTS

— 04

IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT
INVESTMENTS IN
INFRASTRUKTUR

— 14

BAU & HAUS
TURM AUS
SELBSTFORMEN-
DEM HOLZ

— 40

ZUKUNFTS- MARKT MICROLIVING



WIE MÖCHTEN WIR WOHNEN?

▶ WOHNFORMEN SPIEGELN GESELLSCHAFTLICHE VERÄNDERUNGEN

Lebensmuster, Haushaltsformen, Arbeitsstrukturen und Mobilitätsverhalten verändern sich Schritt für Schritt. Auch die Prognosen für morgen und übermorgen sind allseits bekannt: Wir leben länger, wir werden relativ gesund alt und haben weniger oder gar keine Kinder. Die Folgen des Klimawandels und des Ressourcenverbrauchs sind bereits heute spürbar. All-

aus, experimentieren mit Nutzungsprogrammen und Gemeinschaftseinrichtungen, integrieren und durchmischen, oder bieten spezifische Wohnlösungen für veränderte Lebensrhythmen und bestimmte Lebensphasen an. Anhand von neun sehr unterschiedlichen Projekten und weiteren Projektskizzen wird in der Publikation aufgezeigt, wohin die Reise gehen könnte: Was heute noch ungewohnt erscheint, könnte schon bald – zumindest für einen Teil der Wohnbevölkerung – Realität werden.

allgegenwärtige Digitalisierung beeinflusst unser Mobilitätsverhalten und führt zu neuen Arbeitszeitmodellen, was neue Möglichkeiten für individuelle Lebensgestaltung bietet. Durch Automatisierung und Outsourcing (ebenfalls Folgen von Globalisierung und Digitalisierung) werden aber auch soziale Unterschiede verstärkt. Ausgehend von diesen Veränderungen lassen sich Pars pro Toto drei Nutzergruppen ausmachen, auf deren Bedürfnissen in der Studie das Augenmerk liegt: Da sind zum einen die sogenannten «Millenials». Zu dieser Generation gehören die zwischen 1980 und 1995 Geborenen. Sie sind mit den technischen Veränderungen aufgewachsen, fühlen sich in der Regel nicht an traditionelle Lebensläufe gebunden und arrangieren sich mit dem schnelleren Lebensrhythmus.

Mit «Familie 4.0» werden jene Familienverbände bezeichnet, die in den letzten Jahrzehnten vermehrt und teils neu aufgefunden sind. Sie gehen über die klassische Kleinfamilie der 1950er hinaus, sind Patchwork-, Regenbogen-, Eineltern-, Mehrgenerationen- und Wahlfamilien mit geteilten Interessen. Die Generation der «Babyboomer» wurde von 1945 bis 1964 geboren. Ihr Name geht auf den «Babyboom» nach der Zeit der Entbehrung und Unsicherheit im Zweiten Weltkrieg zurück. Ihre Konsumentenwünsche gelten im Vergleich zu der Altersbevölkerung der Vorkriegsgeneration als anspruchsvoller, auch unterscheiden sie sich durch den Wunsch, möglichst lange selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben und ihren Lebensalltag selber zu gestalten.

SPEZIFISCH, ABER VERÄNDERBAR

Wie wirken sich die genannten Veränderungen auf unsere Wohnbedürfnisse aus? Die sinkende Haushaltsgrösse steigert eindeutig den Bedarf an kleinen Wohneinheiten, gleichzeitig suchen Alleinstehende aber nach Möglichkeitsräumen, welche sinnstiftende Formen des Zusammenlebens stimulieren. Viele der Alleinstehenden sind ältere Menschen, die ihren Altersphasen entsprechende Wohnungen mit bedarfsabhängigen Unterstützungs- und Vernetzungsangeboten benötigen. Nicht alle Pensionierten haben aber dieselben Möglichkeiten. Während die einen durch ihre gute Gesundheit und teils aufgrund sehr komfortabler finanzieller Situation



BILD: NATIONAL ARCHIVES, PHOTO NO. 306-PS-58-9015

Wohnen ist immer Abbildung der gesellschaftlichen Veränderung, und es stellt sich heute einmal mehr die Frage: Wie möchten wir wohnen?

diese Veränderungen haben Konsequenzen: für die Altersvorsorge, das Gesundheitswesen, die Kinderbetreuung und die Schulen und für das Familienleben, für Migration und Integration, für die Art, wie wir wirtschaften, und für den Umgang mit den Ressourcen. Und damit schliesslich für die Art und Weise, wie wir wohnen werden. Wohnen ist immer Abbildung der gesellschaftlichen Veränderung, und es stellt sich heute einmal mehr die Frage: Wie möchten wir wohnen? Zahlreiche Wohnprojekte aus dem In- und Ausland versuchen, sich bereits heute dieser Frage zu stellen. Sie testen neue Wohnformen

MOBILE ARBEITNEHMER UND WAHLFAMILIEN

Zu Beginn werden in der Publikation die wesentlichen sozialen Veränderungen und Tendenzen aufgezeigt und ihre Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse werden schlaglichtartig beschrieben: Die wachsende Vielfalt von Lebensstilen hinterfragt und ergänzt traditionell «vorgegebene» Lebensläufe. In der Folge weisen Wohnbiografien immer mehr Brüche, Umwege und Experimente auf. Die Bandbreite familiärer Bindungen nimmt zu, immer mehr Menschen entscheiden sich bewusst für «Wahlfamilien» auf Zeit. Die



BUCHTIPP: INNOVATIVE WOHNFORMEN

Die Publikation ist das Resultat der gleichnamigen Studie «Innovative Wohnformen», welche im Auftrag von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich, und mit der Unterstützung der Schweizerischen Agentur für Innovationsförderung von Juli bis Oktober 2018 realisiert wurde. Die Publikation kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.hslu.ch>, Suchbegriff «innovative Wohnformen»

neue Bedürfnisse an ihre Umwelt anbringen können, sind andere auf bezahlbaren Wohnraum und starke Unterstützung im Alltag angewiesen.

Die sozialen Formen des Zusammenlebens werden vielfältiger, die Individualisierung schreitet voran. Der Wunsch nach Angeboten, die einerseits spezifisch auf eine bestimmte Lebensphase zugeschnitten sind und andererseits aber während der Wohnbiografie veränderbar sind, wächst. Gesucht werden Wohnungen, die spezifische Bedürfnisse abdecken, aber auch Möglichkeiten zur Beteiligung, Mitgestaltung und Aneignung bieten. Somit entstehen Diversifikation und Spezialisierung der Angebote. Mit der zunehmenden Nachhaltigkeitssensibilisierung nimmt der bewusste Verzicht auf private Wohnfläche zu. Wohnqualität geht nicht mehr proportional mit Wohnfläche einher, sondern wird etwa aus Aneignungsräumen und Nutzungsangeboten im Quartier geschöpft.

Mit der Zunahme von Doppelverdiener-Familien kommt ein Interesse an Nachbarschaften mit familienergänzenden Dienstleistungen auf. Familien suchen Wohnmodelle, die organisierte Nachbarschaftshilfe, aber auch Rückzug ermöglichen. Neue Familienformen profitieren von anpassbaren Angeboten. Teils werden bisher häusliche Funktionen ausgelagert, gleichzeitig wird Heimarbeit wieder häufiger. Dies wirft auch Fragen zur Trennung von Arbeit und Freizeit auf.

WEGWEISENDE WOHNPROJEKTE UND IHRE MOTIVATIONEN

Aufgrund der identifizierten Wohnbedürfnisse und der gewählten Nutzergruppen wurde nach Motivationen gesucht, die innovative Wohnformen begründen. In drei der insgesamt fünf Motivationsclustern liegt der Fokus auf unterschiedlichen Ausprägungen gemeinsam organisierten Wohnens. Der Motivation «Gemeinschaftlich als Grundhaltung» liegt explizit der Wunsch nach Gemein-

schaft zugrunde. Hier finden sich Gleichgesinnte zusammen, um das Leben in und um das Wohnen selbstverwaltet zu organisieren. Projekte im Cluster «Gemeinsam als Mittel zum Zweck» entspringen einer anderen Motivation. Hier wohnen Menschen vornehmlich aus ökonomischen Überlegungen zusammen. Indem man sich gewisse Räume und Infrastrukturen teilt, kann man sie sich leisten. Im gemeinnützigen Wohnungsbau «Bike & Swim» in Wien etwa wurde zugunsten der fahrradfreundlichen Bewohnerschaft bewusst auf eine Tiefgarage verzichtet. Mit den Einsparungen konnte auf der gemeinschaftlichen Dachterrasse ein Schwimmbad verwirklicht werden. In diesen ersten beiden Motivationsclustern finden sich häufig homogene Gruppen zusammen.

Demgegenüber versuchen Projekte mit der Motivation «Durchmischung und Integration» durch eine bewusst geförderte Heterogenität der Bewohnerschaft bestimmte Gruppen zu integrieren. Im Brahmshof in Zürich beispielweise äussert sich diese Motivation in einem Mix aus freitragenden und subventionierten Wohnungen. Die Integration wird mittels einer sorgfältigen Vermietungspraxis und einer Hausverwaltung vor Ort aktiv gefördert. Die Architektur ist hier bewusst nicht «spezifisch», sondern roh und flexibel. Dadurch ist sie für unterschiedliche Interessen und Bedürfnisse offen. Projekte im Motivationscluster «Spezifische Lösungen für bestimmte Lebensphasen» gehen auf die Bedürfnisse wachsender Zielgruppen ein, welche aufgrund ihres Alters oder ihrer Arbeitsverhältnisse sehr spezifisch ausfallen. Der Motivationscluster «Statement eines besonderen Lebensstils» bezeichnet schliesslich Projekte, die ihren Ursprung in einer ganz bewussten Haltung zum Leben haben und diese auch nach aussen verkörpern sollen. Allen analysierten Projekten gemeinsam ist ein «Mehr», das über das Wohnen in den eigenen vier Wänden hinausgeht.

DAS WOHNEN DENKEN, NICHT NUR WOHNUNGEN BAUEN

Dieses «Mehr» wurde dabei auf verschiedenen Ebenen festgemacht. Etwa durch spezifische Angebote für spezielle Lebenslagen, neue Räume für gewerbliches und nichtgewerbliches Schaffen innerhalb der Wohnsiedlung, Vernetzung zu Freizeitangeboten, Austauschplattformen. Sie versuchen über das Wohnen hinaus die alltäglichen Arrangements der Bewohnenden mit neuen Lebens- und Arbeitsmodellen zu erleichtern. Alle im Rahmen dieser Studie vorgestellten Projekte suchen bewusst und eigenständig nach Antworten auf die Frage, wie wir heute wohnen wollen. Sie verhandeln damit die Definition von Wohnqualität wieder neu. Dies ist aus Sicht der Verfassenden ein ganz zentraler Punkt, der letztendlich darüber entscheidet, wie wegweisend ein Wohnprojekt ist.



***RICHARD ZEMP**

Der Autor ist Wissenschaftlicher Projektleiter am Kompetenzzentrum Typologie und Planung in Architektur (CCTP) des Instituts für Architektur an der Hochschule Luzern.



***ANGELIKA JUPPEN**

Die Autorin ist Wissenschaftliche Projektleiterin am Kompetenzzentrum Typologie und Planung in Architektur (CCTP) des Instituts für Architektur an der Hochschule Luzern.



***FRANZISKA WINTERBERGER**

Die Autorin ist Wissenschaftliche Assistentin am Kompetenzzentrum Typologie und Planung in Architektur (CCTP) des Instituts für Architektur an der Hochschule Luzern.