

Toolbox

Begegnungsförderndes
Generationenwohnen



Inhalt

1	Einleitung	3
2	Bewirtschaftung und Betrieb	4
2.1	Ältere Zielgruppen ansprechen und bis zum Vertragsabschluss begleiten	4
	Wie können beziehungsfördernde Elemente in der Vermarktung richtig positioniert und ältere Menschen angesprochen werden?	4
	Was müssen Vermietungskonzepte leisten, damit sie eine gute Ausgangslage für generationenübergreifende Begegnungen schaffen?	6
2.2	Generationendurchmischte Angebote schaffen/gestalten	7
	Wie können Begegnungsorte auf die Bedürfnisse von aktiven und fragilen Senioren ausgerichtet werden?	7
	Wie können kommerzielle Quartierangebote auf generationenübergreifende Begegnungen ausgerichtet werden?	9
2.3	Mieter vernetzen und gemeinsame Aktivitäten fördern	10
	Wie kann die generationenübergreifende Kommunikation unter Mietern gefördert werden?	10
	Wie können generationendurchmischte Bewohnervereine aufgebaut werden?	11
2.4	Nutzungen mit dem Flächen- und Raummanagement steuern	13
	Wie kann die generationenübergreifende Nutzung von Angeboten ermutigt werden?	13
	Wie können Nutzungsregeln auf die Bedürfnisse aller Generationen ausgerichtet werden?	14
	Wie können Hemmschwellen für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen abgebaut werden?	15
3	Planung und Entwicklung	16
3.1	Massnahmen im Bestand	16
	Wie kann ich Begegnungsräume im Bestand altersfreundlicher gestalten?	16
3.2	Massnahmen im Neubau	18
	Wie kann ich altersfreundliche Begegnungsräume im Neubau gestalten?	18
	Wie kann die Nutzerfreundlichkeit von beziehungsfördernden Erschliessungsräumen für alte Mieter erhöht werden?	20

1 Einleitung

Die Toolbox «Begegnungsförderndes Generationenwohnen» zeigt, wie Bewirtschafter, Asset Manager, Entwickler und Eigentümer Fragen zur Bewirtschaftung, zum Betrieb, zur Planung und Entwicklung von begegnungsfördernden Generationenwohnprojekten lösen können. Die Toolbox ergänzt den Orientierungsrahmen «Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften». Einige Beispiele wurden im Workshopprozess zur Erarbeitung des Orientierungsrahmens mit Vertreterinnen und Vertretern der Immobilienbranche diskutiert, andere kommen aus eigenen Projekten oder Recherchen. Wir bedanken uns bei unseren Gesprächspartnern, die sich viel Zeit genommen haben, um zu erläutern, weshalb gewisse Massnahmen (wahrscheinlich) funktionierten.

Der Fokus der Toolbox liegt auf der Frage, wie begegnungsfördernde Angebote bewusst auf ältere Menschen und generationenübergreifende Begegnungen und Kontakte ausgerichtet werden können. Wie schon im Orientierungsrahmen unterscheiden wir dabei immer wieder zwischen zwei Zielgrup-

pen, die in den Diskussionen ums Wohnen im Alter leider immer noch viel zu oft vermischt und vermengt werden: Seniorinnen und Senioren im aktiven Rentenalter, die wir der einfachen Lesbarkeit als «65plus» bezeichnen, und Seniorinnen und Senioren im fragilen Lebensalter, die «80plus.» Die Altersgrenze 80plus ist rein indikativ und signalisiert u.a. eine eingeschränkte Mobilität und einen höheren Unterstützungsbedarf.

Dokumente zum Projekt

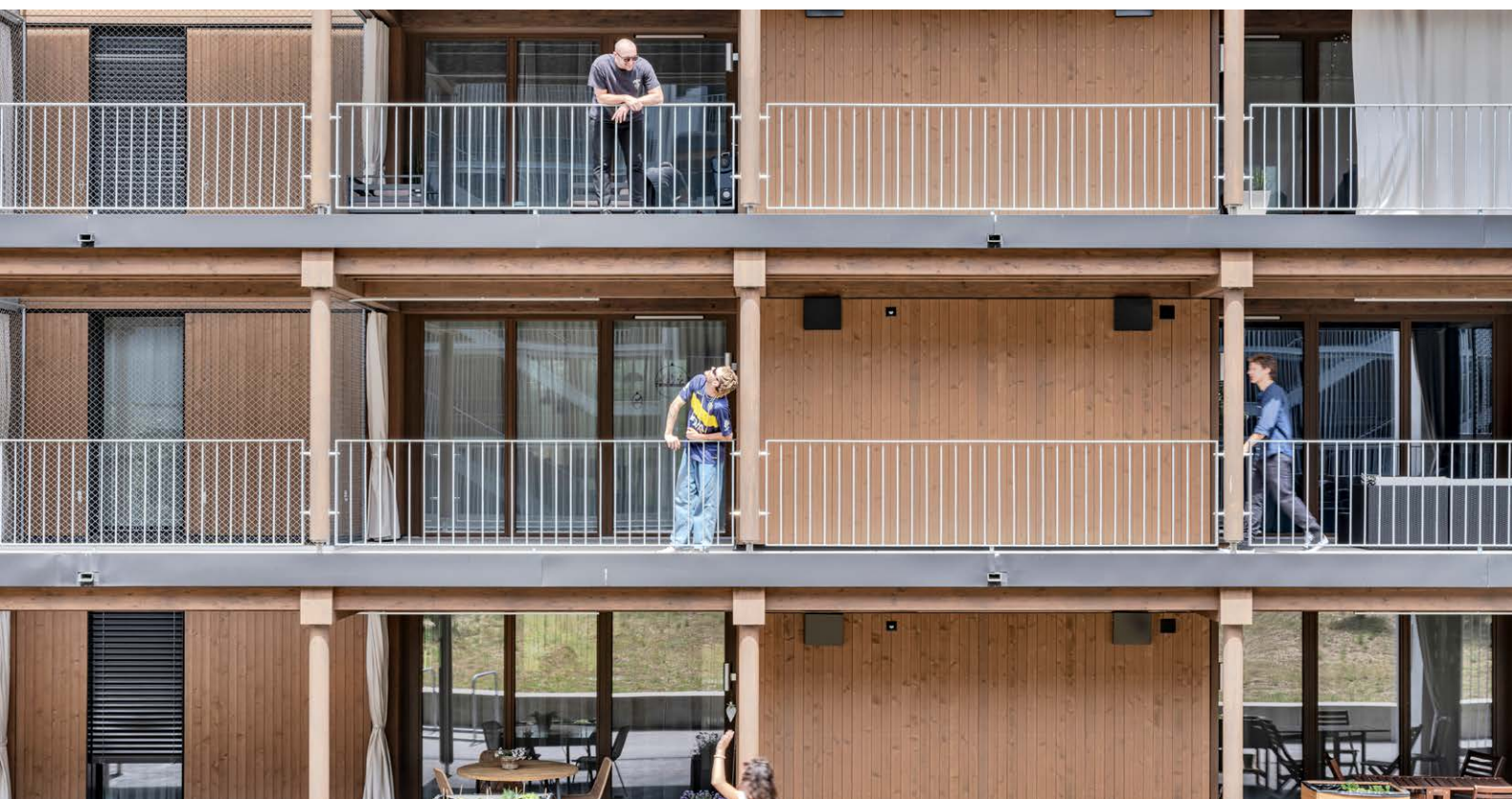


Orientierungsrahmen
«Bewirtschaftung
von begegnungsfördernden
Liegenschaften» ([PDF](#))



Toolbox
«Begegnungsförderndes
Generationenwohnen» ([PDF](#))

Abbildung: Direkte Nachbarschaften fördern (Waldacker, St.Gallen)



2 Bewirtschaftung und Betrieb





2.1 Ältere Zielgruppen ansprechen und bis zum Vertragsabschluss begleiten

Mit steigendem Alter sinkt die Wohnmobilität. Wer ältere Generationen als Zielgruppe erreichen will, muss sie ansprechen und überzeugen. Damit umzugswillige Senioren bei der Wohnungsvergabe zum Zug kommen und die Generationenmischung einer Liegenschaft langfristig erhalten bleibt, braucht es gut aufeinander abgestimmte Vermarktungs- und Vermietungskonzepte.

Wie können beziehungsfördernde Elemente in der Vermarktung richtig positioniert und ältere Menschen angesprochen werden?

Die Vermarktung und (Erst-) Vermietung beziehungsfördernder Wohnformen an Seniorinnen und Senioren ist kein Selbstläufer. Ältere Men-

schen brauchen Zeit, um sich mit einem Umzug in eine neue Wohnung und ein neues Wohnumfeld anzufreunden und die Auflösung ihres Haushalts in Angriff zu nehmen. Sie wollen sicher sein, dass sie keinen Fehlentscheid treffen und in keinem «Altersghetto» enden. Die Vermarktung muss Interessierten vermitteln, worauf sie sich einlassen und freuen können. Dazu braucht es klare Botschaften zur Generationenmischung («auch Junge und Familien»), zu den beziehungsfördernden Angeboten («kein Ersatz für die Pflege») und zu den Wohnqualitäten («attraktive Wohnungen und Außenräume»). Frühzeitige, auf den lokalen Markt ausgerichtete Kommunikationsmassnahmen schaffen Visibilität. (Unverbindliche) Anmelde Listen, auf denen sich Interessierte früh eintragen können und unter denen Wohnungen in einer ersten Runde exklusiv ausgeschrieben werden, reduzieren den Zeit- und Konkurrenzdruck und helfen, Umzugspläne reifen zu lassen. Direkte Ansprechpersonen schaffen Vertrauen und Verbindlichkeit. Informationsanlässe geben Interessenten die Gelegenheit, einander kennenzulernen, die zukünftige Nachbarschaft einzuschätzen und Missverständnisse aus der Welt zu räumen.

Kontext	Massnahme	
<p>im quellgrün, Altendorf</p> <p>Baujahr: 2023 Wohnungen: 58 Lage: Gemeinderand Typ: Immobilienfirma</p> <p>Sanjo Liegenschaften AG Website</p> <p> Niederschwellig  Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich</p>	<p>Mit Kommunikationsmassnahmen Vertrauen schaffen</p> <p>Das Neubauprojekt wurde als nachhaltige Generationensiedlung positioniert. Es wurde von Anfang an klar kommuniziert, dass es Familienwohnungen und Wohnungen für Senioren geben wird.</p> <p>Das Projekt und das Konzept wurde von Lokalmedien schon in den frühen Planungsphasen wohlwollend portraitiert. Die Wohnungen wurden lange nur lokal vermarktet. Interessierte wussten, wer hinter den Bautafeln, der Projektwebseite und dem Newsletter steht, Kurzfilme vermittelten einen Blick hinter die Kulissen, Kontaktpersonen gaben Antworten. Das Projekt hatte ein Gesicht, die Bauherrschaft war ansprechbar.</p> <p>Ein erkennbarer Absender, relevante Informationen zum Projektfortschritt, die konsequente Umsetzung des Konzepts und lösungsorientierte Ansprechpersonen halfen Interessierten, sich mit dem Projekt zu identifizieren.</p>	

Kontext	Massnahme	
<p>Im Bethlehem, Immensee</p> <p>Baujahr: 2021 Wohnungen: 51 Lage: Gemeinderand Typ: Verein</p> <p>Missionsgesellschaft Bethlehem</p> <p>Website</p> <ul style="list-style-type: none">  Niederschwellig  Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich 	<p>Senioren früh in den Mittelpunkt stellen – und dann öffnen</p> <p>Die Arealentwicklung wurde explizit als Mehrgenerationensiedlung positioniert, die dank einem integrierten Service- und Betreuungsangebot das Wohnen bis ins hohe Alter ermöglicht.</p> <p>Senioren konnten den eher peripheren und als Missionshaus bekannten Standort bereits vier Jahre vor Bezug beim ersten von drei «Hoffesten» kennenlernen, sich zum Projektfortschritt informieren, beim geselligen Beisammensein bei Wurst, Brot und Ländler Kontakte knüpfen und sich auf einer Liste für die Wohnungsbewerbung eintragen. Für das dritte Hoffest wurde das musikalische und kulinarische Programm angepasst, um Jüngere und Familien anzusprechen, die Umzüge kurzfristiger planen.</p> <p>Primär auf Senioren ausgerichtete Anlässe schaffen in der frühen Phase Visibilität und Gelegenheiten, einen Bezug zum Projekt zu entwickeln und einen Umzug in «absehbarer Ferne» in Betracht zu ziehen.</p>	
<p>Verdiana, Zürich</p> <p>Baujahr: 2022 Wohnungen: 123 Lage: Stadtrand Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>Swisscanto Anlagestiftung</p> <p>Website</p> <ul style="list-style-type: none">  Niederschwellig  Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich 	<p>Umzugswillige Senioren im Quartier ansprechen</p> <p>Die Neubausiedlung wurde explizit auf die Wohnbedürfnisse der Generation 50plus ausgerichtet. Die hochwertigen aber eher knapp geschnittenen Mietwohnungen wurden mit Gästezimmern und einem Begegnungsraum ergänzt, Nachbarschaft gehörte zum Konzept.</p> <p>Die Vermarktung startete zwei Jahre vor Bezug und war anfänglich primär auf das Quartier ausgerichtet. Interessierte konnten sich über die Projektwebseite in eine Liste eintragen. In der Erstvermietung wurden die Wohnungen in einer ersten Runde nur auf dieser Liste ausgeschrieben.</p> <p>Früh und lokal ausgerichtete Kommunikationsmassnahmen und ein privilegierter Zugang in der Erstvermietung geben älteren Quartierbewohnern genügend Zeit, Umzugspläne zu schmieden und umzusetzen.</p>	
<p>Schöngrün, Biberist</p> <p>Baujahr: 2020 Wohnungen: 160 (davon 11 im Generationenhaus) Lage: Gemeinderand Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>AXA</p> <p>Website</p> <ul style="list-style-type: none">  Niederschwellig  Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich 	<p>Senioren mit Nischenangeboten für Pioniere überzeugen</p> <p>Die Grossüberbauung im Grünen wurde als nachbarschaftsorientierte Wohnsiedlung mit einem (kleinen) Generationenhaus positioniert.</p> <p>Im Storytelling stand das Generationenhaus im Fokus. Während der Erstvermietung wurden die ersten Bewohner in den Medien als Pioniere porträtiert. Das Generationenhaus wurde konsequent als Konzentrat eines breiteren generationendurchmischten und gemeinschaftsorientierten Ökosystems präsentiert.</p> <p>Der Fokus auf das Generationenhaus ermutigte ältere Menschen, sich die Siedlung genauer anzuschauen und sich auch auf «normale» Wohnungen zu bewerben.</p>	

Was müssen Vermietungskonzepte leisten, damit sie eine gute Ausgangslage für generationenübergreifende Begegnungen schaffen?

Demografische Mischungsziele gehen an der Schnittstelle von Vermarktung und Vermietung oft vergessen. Damit Vermarktungsversprechen eingelöst und generationenübergreifende Begegnungen langfristig ermöglicht werden, braucht es verbindliche Vorgaben, klare Kriterien und die richtigen Anreize. Vermietungsteams müssen sowohl in der Erst- als auch in der Wiedervermietung in der Lage sein, Mieter zu identifizieren, die zum generationenübergreifenden Austausch beitragen können. Sie brauchen Ressourcen, um passende Kandidaten bis zum Vertragsabschluss zu

begleiten und bei Bedarf zu unterstützen. Und sie brauchen Zeit, um Interessierte zu begleiten. Ältere Menschen wollen sich oft rückversichern, dass sie alles richtig verstanden haben, viele suchen den persönlichen Kontakt. Oft lohnt es sich, Angehörige einzubinden. Die Begleitung braucht nicht nur Zeit, sondern auch Sozialkompetenz und persönliches Engagement. Das gilt auch nach dem Vertragsabschluss: ältere Menschen, die aus dem Eigentum in die Miete wechseln, brauchen oft Unterstützung, um sich in der Rolle des Mieters zurechtzufinden.

Kontext	Massnahme	
<p>Im Bethlehem, Immensee</p> <p>Baujahr: 2021 Wohnungen: 51 Lage: Gemeinderand Typ: Verein</p> <p>Missionsgesellschaft Bethlehem Website</p> <p> Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich</p>	<p>Mietformulare mit Fragen zum Nachbarschaftsengagement ergänzen</p> <p>Die Generationensiedlung setzt auf nachbarschaftliches Engagement und einem von Toleranz geprägten Zusammenleben auf. Neben den üblichen Angaben zum Alter usw. werden im Mietformular auch das Interesse an Arbeitsgruppen zum Siedlungsleben und die Bereitschaft für Beiträge an einen Kulturfonds erfasst. Bewerber müssen auch angeben, ob sie das Leitbild der Wohnsiedlung kennen und die Grundwerte teilen. Die Angaben werden von der Eigentümerin und der Bewirtschaftung bei der Wohnungsvergabe geprüft, Kenntnis des Leitbildes ist eine Voraussetzung für einen Vertragsabschluss.</p> <p>Klar formulierte Erwartungen bestärken ältere Mieter, dass die Werte des toleranten Miteinanders respektiert und gelebt werden.</p>	
<p>im quellgrün, Altendorf</p> <p>Baujahr: 2023 Wohnungen: 58 Lage: Gemeinderand Typ: Immobilienfirma</p> <p>Sanjo Liegenschaften AG Website</p> <p> Niederschwellig  Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich</p>	<p>Harte Belegungsvorgaben umsetzen und persönliche Gespräche führen</p> <p>Ein Kernversprechen des Mehrgenerationenprojekts war, dass Familien, Senioren und (jüngere) Singles unterkommen sollen. Für die Wohnungsvergabe wurden deshalb klare demografische Kriterien definiert: In zwei der vier Häuser werden Kleinwohnungen exklusiv an 50plus und 4.5-Zimmerwohnungen exklusiv an Familien mit Kleinkindern vermietet. Bei Bewerbungen, welche die Kriterien erfüllen, galt «first come, first served». Um (älteren) Senioren den Weg zur neuen Wohnung zu erleichtern, stand die Verwaltung für persönliche Gespräche, auch mit Angehörigen, zur Verfügung und berücksichtigte bei der Wohnungsvergabe individuelle Wünsche für mehr Hindernisfreiheit.</p> <p>Harte Alterskriterien für die Wohnungsvergabe sowie die Umsetzung individueller Wünsche für eine barrierefreie Wohnung erhöhen die Chancen auf eine Generationenmischung bis ins hohe Alter.</p>	

2.2 Generationendurchmischte Angebote schaffen/gestalten

Mit steigendem Alter verändern sich Bedürfnisse und die Anforderungen an Angebote. Wenn ältere Generationen begegnungsfördernde Angebote nutzen sollen, müssen die Angebote sinnvoll verortet und gestaltet werden. Auch kommerzielle Angebote können zur sozialen Teilhabe beitragen.

Wie können Begegnungsorte auf die Bedürfnisse von aktiven und fragilen Senioren ausgerichtet werden?

Seniorinnen und Senioren nutzen begegnungsfördernde Räume und Flächen, wenn sie die Möglichkeit haben, zwanglos mit anderen ins Gespräch zu kommen. Begegnungsräume sollten übersichtlich, Sitzgelegenheiten sollten ein Gegenüber haben. Rückzugs- und Ausweichmöglichkeiten signalisieren, dass Interaktionen erwünscht sind, aber nicht erzwungen werden. Anlagen und Geräte sollten einfach und ohne grossen körperlichen Einsatz bedienbar sein. Die Erschliessung von Funktionsräumen sollte über kurze und witterungssichere Wege erfolgen. Aufenthaltsräume sollten witterungsgeschützt bzw. beschattet sein. Viele ältere Menschen schätzen die Möglichkeiten, das Geschehen aus «sicherer Distanz» zu beobachten. Für die Altersgruppe 80plus braucht es roll- und rutschfeste Bodenbeläge, (Manövrier- und Stau-) Raum für Rollatoren, eine gute Raumakustik, Haltemöglichkeiten und Sitzgelegenheiten – alles, ohne den Eindruck zu erwecken, dass man sich in einem Krankenhaus oder Pflegeheim befindet.

Kontext	Massnahme	
<p>Im Grund, Embrach</p> <p>Baujahre: 1980/2020 Wohnungen: 93 Lage: Gemeinderand Typ: Immobilienunternehmen</p> <p>SI Specogna Immobilien Website</p> <p>🌸 Niederschwellig</p>	<p>Begegnungsorte an gut frequentierten Lagen platzieren</p> <p>In der umfassend erneuerten und nachverdichteten Siedlung wurde in einer hofähnlichen Anlage ein witterungsgeschützter Pavillon mit Sitzgelegenheiten in der Nähe von Spielgelegenheiten und einem Grillplatz erstellt.</p> <p>Die zentrale Lage beim Fussgängeraufgang zur Tiefgarage und auf dem Weg zu den Hauseingängen ermöglicht ein niederschwelliges mit- und nebeneinander unterschiedlicher Generationen.</p> <p>Die Platzierung von Gemeinschaftsangeboten an Durchgangswegen ermöglicht unerwartete Begegnungen.</p>	
<p>Telli, Aarau</p> <p>Baujahr/Erneur.: 1971/2022 Wohnungen: 581 Lage: Stadtrand Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>AXA Website</p> <p>🌸 Niederschwellig</p>	<p>Begegnungscluster mit Spiel- und Sitzgelegenheiten bilden</p> <p>Die umfassend sanierte Grosswohnsiedlung verfügt über eine Aussenanlage mit vielfältigen Angeboten für Spiel, Beisammensein und Aufenthalt.</p> <p>Ein Minipool, eine Feuerstelle und Sitzgelegenheiten stehen in Sichtbezug zueinander und können von Bewohnern mit- und nebeneinander genutzt werden.</p> <p>Die Nähe der Angebote ermöglicht Kontakte zwischen Generationen, ohne dass die Angebote gemeinsam aufgesucht werden müssen.</p>	

Kontext	Massnahme	
<p>Kleinbruggen, Chur</p> <p>Baujahr: 2024 Wohnungen: 55 Lage: Stadtrand Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>Utilita Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Gemeinschaftsräume an die Erschliessung anbinden</p> <p>Im Erdgeschoss des neu erstellten Wohngebäudes wurde ein gut einsehbarer Gemeinschaftsraum platziert, der von zwei Treppenhauszugängen und Waschsalsons flankiert ist.</p> <p>Mieter können auf dem Weg nach Hause oder beim Wäsche-waschen situativ entscheiden, ob sie den Raum aufsuchen oder umgehen wollen.</p> <p>Gut einsehbare Gemeinschaftsräume an gut frequentierten Lagen schaffen Visibilität und ermöglichen Mietern, spontan zu entscheiden, ob sich ein kleiner Umweg auf einen Schwatz lohnt. Dies erlaubt ungezwungene Begegnungen.</p>	
<p>EinViertel, Winterthur</p> <p>Baujahr: 2021 Wohnungen: 72 Lage: Zentrumsquartier Typ: Genossenschaft</p> <p>Gesewo Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Gemeinschaftsräume in die Erschliessung integrieren</p> <p>Die grosszügige Eingangshalle des Neubaus ist mit einer Küche Bar, einer Kaffeemaschine und Aufenthaltsbereichen ausgestattet.</p> <p>Die Integration in die Erschliessung ermöglicht niederschwellige Begegnungen auf dem Weg in die Wohnung. Nischen schaffen zusätzliche Möglichkeiten, am Geschehen teilzuhaben, ohne aktiv teilzunehmen.</p> <p>Gemeinschaftsräume im Erschliessungsraum führen dazu, dass gemeinschaftliche Aktivitäten ohne Abgrenzung in den Siedlungsalltag integriert werden.</p>	
<p>Erlenmatt Ost, Basel</p> <p>Baujahr: 2019 Wohnungen: 19 Lage: Peripher Typ: Stiftung</p> <p>Stiftung Habitat Website</p> <p> Niederschwellig</p>	<p>Aufenthaltsqualitäten von Funktionsräumen verbessern</p> <p>Der Waschraum im Neubau ist im EG an einer exponierten Stelle angeordnet und mit einem grossen Tisch auf Rollen ausgestattet.</p> <p>Bewohner nutzen den Tisch zum Zusammenlegen der Wäsche, was die Verweildauer und damit die Wahrscheinlichkeit von Begegnungen erhöht.</p> <p>Eine kluge Möblierung kann einen (attraktiven) Funktionsraum in einen Begegnungsort transformieren.</p>	
<p>Grüzelfeld, Winterthur</p> <p>Baujahr: 1960er Jahre Wohnungen: 350 Lage: Peripher Typ: Genossenschaften</p> <p>Gaiwo, HGW, GWG und Waldheim Website</p> <p> Niederschwellig</p>	<p>Funktionsräume einbetten</p> <p>Der Waschsalon ist in einem ehemaligen Gemeinschaftsraum direkt neben den Räumlichkeiten der Siedlungsarbeit untergebracht.</p> <p>Zum Salon gehören eine Bügelstation und ein Nähatelier, das von einem Bewohner betrieben wird. In den Räumen der Siedlungsarbeit finden unterschiedliche Aktivitäten statt.</p> <p>Aktiv betreute Angebote können die Frequenz erhöhen und zusätzliche Gelegenheiten für Begegnungen schaffen.</p>	
<p>EinViertel, Winterthur</p> <p>Baujahr: 2021 Wohnungen: 72 Lage: Zentrumsquartier Typ: Genossenschaft</p> <p>Gesewo Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Gemeinschaftsräume mit unterschiedlichen Profilen nebeneinander anordnen</p> <p>Im Erdgeschoss des Blockrands liegen der Kreativraum, der Spielsalon und der Gemeinschaftsraum mit Küche direkt nebeneinander.</p> <p>Im Spielsalon können Bewohner Billard oder Dart spielen, es gibt eine Kinderspielecke und einen Jöggelikasten. Der Kreativsalon wird v.a. zum Nähen und Basteln genutzt, der Gemeinschaftsraum für Feste und Schulungen. Beide können auch von Externen gemietet werden.</p> <p>Das Nebeneinander unterschiedlich positionierter Gemeinschaftsangebote kann Gelegenheiten für unerwartete Begegnungen schaffen.</p>	

Wie können kommerzielle Quartierangebote auf generationenübergreifende Begegnungen ausgerichtet werden?

Kommerzielle Quartierangebote eignen sich gut dazu, niederschwellige Begegnungen und Kontakte zwischen unterschiedlichen Nutzergruppen zu fördern. Um den Zugang zu erleichtern, sollten Angebote und Öffnungszeiten so gestaltet werden, dass sich Seniorinnen und Senioren willkommen fühlen. Eine wichtige Rolle spielen dabei Betrei-

ber, die Brücken zwischen Bewohnern oder zum Quartier bauen können. Es braucht aber auch Betriebskonzepte, die unterschiedlichen Altersgruppen ermöglichen, Flächen und Angebote mit- und nebeneinander zu nutzen. Als Ergänzung (und nicht als Ersatz) zu generationenübergreifenden Angeboten können Aktivitäten für Seniorinnen und Senioren dazu beitragen, ältere Menschen in der Nachbarschaft sichtbar zu machen und Hemmschwellen für die Kontaktaufnahme abzubauen.

Kontext	Massnahme	
<p>Im Bethlehem, Immensee Baujahr: 2021 Wohnungen: 51 Lage: Gemeinderand Typ: Verein</p> <p>Missionsgesellschaft Bethlehem Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Öffnungszeiten mit intensiv und weniger intensiv besuchten Zeiten anbieten</p> <p>Das Herzstück der Generationensiedlung ist ein während der Woche und am Wochenende geöffnetes Bistro mit einem Stammtisch für die Bewohner.</p> <p>Das Bistro sorgt nicht nur für das leibliche Wohl der (betagten) Padres des integrierten Missionshauses, es ist auch ein beliebter Treffpunkt für Bewohner und Gäste aus der Umgebung. Je nach Tageszeit begegnet man Eltern, Pensionierten, Erwerbstätigen oder externen Gästen aus der Region. Besonders beliebt sind die Sitzplätze im atmosphärischen Innenhof, über den die Wohngebäude erschlossen werden.</p> <p>Die Lage an der Schnittstelle zum Wohnbereich, der Zugang zum Innenhof, der Stammtisch und die eher enge Bestuhlung tragen dazu bei, dass man ohne Rücksicht auf das Alter miteinander ins Gespräch kommt.</p>	
<p>Zollhaus, Zürich Baujahr: 2021 Wohnungen: 56 Lage: Zentrumsquartier Typ: Genossenschaft</p> <p>Kalkbreite Website</p> <p> Niederschwellig</p>	<p>Gewerbemieten finden, welche die gleichen Ziele verfolgen</p> <p>Für die Gewerbeflächen werden Mieter gesucht, welche in ihrem Angebot und Auftreten die genossenschaftlichen Werte soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit teilen, zur Nutzungsdichte beitragen und aktiv an der Hausgemeinschaft teilnehmen.</p> <p>Das kuratierte Angebot ermöglicht den Bewohnern, Teil eines Milieus zu sein, in dem Alter keine Rolle spielt.</p>	
<p>Mattenhof, Zürich Baujahr: 2017 Wohnungen: 381 Lage: Stadtrand Typ: Genossenschaft</p> <p>Sunnige Hof Website</p> <p> Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich</p>	<p>Gemeinschaftsfläche für Events anbieten</p> <p>Die Galerie Kunst und Buch ist eine Bring- und Holbibliothek und ein Ausstellungsraum für lokale Kunstschafter. Noch nicht etablierte Künstler erhalten den Raum gratis mit der Auflage, eine Vernissage und Finissage durchzuführen.</p> <p>In den letzten Jahren haben jährlich etwa 6 Ausstellungen unterschiedlicher Künstler stattgefunden. Dadurch entstanden Gelegenheiten für Begegnungen zwischen Bewohnern und Besuchern.</p>	

2.3 Mieter vernetzen und gemeinsame Aktivitäten fördern

Mit steigendem Alter wird es schwieriger, Kontakte mit jüngeren Menschen zu knüpfen. Wenn ältere Generationen in nachbarschaftliche Aktivitäten eingebunden werden sollen, müssen sie oft aus der Reserve gelockt werden. Wenn neue Bewohnervereine entstehen, sind «Engagierte Alte» eher selten dabei.

Wie kann die generationenübergreifende Kommunikation unter Mietern gefördert werden?

Viel Kommunikation läuft heute über digitale Kanäle, auch bei Seniorinnen und Senioren. Damit ältere Menschen ein Intranet und eine Siedlungsapp nutzen, sollten Interaktionen sozial geerdet werden. Mit einem physischen Onboarding im Rahmen der Wohnungsübergabe oder einer Einführung durch ehrenamtliche «Ambassadoren» könne erste «echte» persönliche Kontakte geknüpft werden, die im Anschluss digital gepflegt werden können. Informationsanlässe, gemeinsame Apéros oder Siedlungsfeste helfen, die digitale Welt mit der «realen» Nachbarschaft zu verknüpfen. Um Missverständnisse in der Kommunikation mit «Unbekannten» zu reduzieren, sollten klare Spielregeln für die digitale Kommunikation unter Mietern formuliert und offizielle Kommunikationskanäle aktiv moderiert werden.



Kontext	Massnahme	
<p>Kalkbreite, Zürich</p> <p>Baujahr: 2014 Wohnungen: 97 Lage: Zentrumsquartier Typ: Genossenschaft</p> <p>Kalkbreite Website</p> <ul style="list-style-type: none">  Niederschwellig  Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich 	<p>Persönliche Antworten auf Anwendungsfragen sicherstellen</p> <p>Mieterinnen und Mieter des gemischt genutzten Blockrands haben die Möglichkeit, sich über ein Intranet auszutauschen und zu organisieren.</p> <p>Der Zugang ist auch für die ältere, weniger internetaffine Generation niederschwellig gestaltet: Die Registrierung erfolgt mit einem einfachen Anmeldeformular und wird mit Video-Tutorials erläutert. Persönliche Fragen können per E-Mail an die Intranet-Verantwortlichen gestellt werden.</p> <p>Die Garantie, innerhalb einer bestimmten Anzahl Tage eine persönliche Rückmeldung auf Anwendungsfragen zu erhalten, senkt die Zugangshürde für digitale Kommunikationskanäle.</p>	
<p>Verdiana, Zürich</p> <p>Baujahr: 2022 Wohnungen: 123 Lage: Stadtrand Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>Swisscanto Anlagestiftung Website</p> <ul style="list-style-type: none">  Nachbarschaftlich 	<p>Physische Anlässe und digitale Kommunikationsplattformen für die Vernetzung anbieten</p> <p>Den Bewohnern der neuen Wohnsiedlung steht ein Begegnungsraum für Nachbarschaftsaktivitäten zur Verfügung. Dieser soll zwei Jahre nach Bezug von den Bewohnern selbstverwaltet werden.</p> <p>Ein für zwei Jahre beauftragtes Siedlungsmanagement setzt mit der Nachbarschaft Willkommensanlässe und Brunches um. Diese bieten Bewohnern jeden Alters Gelegenheit, sich kennenzulernen und zu organisieren.</p> <p>Physische Anlässe bilden eine Grundlage, um daraus entstandene Kontakte und Bekanntschaften mit einer digitalen Applikation weiterführen zu können.</p>	

Kontext	Massnahme	
<p>Erlenmatt West, Basel</p> <p>Baujahr: 2015 Wohnungen: 532 Lage: Peripher Typ: Institutionelle Eigentümer</p> <p>Diverse Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Generationengemischte ehrenamtliche Ambassadoren aktivieren</p> <p>Ein über zwei Jahre engagiertes Siedlungsmanagement hat ehrenamtliche Mieterinnen und Mieter aktiviert.</p> <p>Die generationen gemischten Ambassadoren initiieren seither ohne weitere Unterstützung Aktivitäten, um das Nachbarschaftsleben zu fördern. Das vielfältige Programm (Kochplausche im Seniorenheim, Fasnachtsumzüge für Kinder, Quartierfest im Sommer) orientiert sich an unterschiedlichen Bedürfnissen und bietet Gelegenheiten für den Austausch innerhalb und zwischen Generationen.</p> <p>Die Einbindung unterschiedlicher Generationen trägt dazu bei, dass Aktivitäten von unterschiedlichen Generationen organisiert werden und unterschiedliche Generationen ansprechen.</p>	
<p>Obstgarten, Gattikon</p> <p>Baujahre: 1978/2017 Wohnungen: 161 Lage: Gemeinderand Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>AXA</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Programme von Nachbarschaftsfesten mit lokalem Kolorit gestalten</p> <p>In der generationengemischten Wohnsiedlung wird ein Siedlungscoach für die Organisation des jährlichen Nachbarschaftsfest beauftragt.</p> <p>Neben wenigen Bewohnern engagieren sich der Dorfverein und v.a. das eingemietete Gewerbe in der Siedlung bei der Organisation. Um die breite Masse zu mobilisieren, wird ein grosser Programmteil auf Kinder ausgerichtet. Beim übrigen Programm wird auf «lokale Produktion» gesetzt: Das Essen wird von Bewohnern bereitgestellt, die in der Siedlung eingemietete Tanzschule macht Aufführungen und als Bands treten die lokale Jugendmusik und ein lokaler DJ auf, der auch Schlager spielt. Der Lokalkolorit kommt bei Bewohnern aller Generationen gut an.</p> <p>Lokal verankerte Programme tragen dazu bei, dass sich auch ältere Generationen bei Nachbarschaftsfesten wohlfühlen.</p>	

Wie können generationendurchmischte Bewohnervereine aufgebaut werden?

Bewohnervereine können Bewirtschafter deutlich entlasten – sofern sie für alle Alters- und Zielgruppen funktionieren. Viele engagierte Mieter wissen, wie wichtig generationenübergreifende Begegnungen sind, und viele haben Ideen, wie der Austausch unter unterschiedlichen Altersgruppen gefördert

werden könnte. In Bestandsliegenschaften lohnt es sich, solche Ideen zu prüfen. Bei Erstvermietungen sollte darauf geachtet werden, dass Generationenthemen langfristig verankert werden. Dabei können Siedlungscoaches und Siedlungsassistenzen einen wichtigen Beitrag leisten.

Kontext	Massnahme	
<p>Röntgenareal, Zürich</p> <p>Baujahr: 1999 Wohnungen: 317 Lage: Innerstädtisch Typ: Immobilienfirma</p> <p>Leopold Bachmann Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Generationenfreundliche Initiativen unterstützen</p> <p>Zehn Jahre nach dem Bezug der Wohnsiedlung haben Bewohner auf Eigeninitiative einen Nachbarschaftsverein gegründet. Ziel war, das Vertrauensverhältnis zur Verwaltung zu verbessern und das Zusammenleben – auch zwischen den Generationen – zu fördern.</p> <p>Die Verwaltung unterstützt den Verein mit einem finanziellen Beitrag an das jährliche Sommerfest, der Vermietung des «Bahnhüsli» und der Bereitstellung von Flächen für selbstverwaltete Pflanzbeete und Kompost.</p> <p>Oft reicht es, ja zu sagen. Konstruktive Vorschläge, wie der Austausch unter Generationen mit überschaubarem Aufwand unterstützt werden können, sollten wohlwollen geprüft werden.</p>	

Kontext	Massnahme	
<p>Erlenmatt Ost, Basel</p> <p>Baujahr: 2019 Wohnungen: 200 Lage: Peripher Typ: Stiftung</p> <p>Stiftung Habitat Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Unterschiedliche Generationen mit gemeinsamen Themen ansprechen</p> <p>Die Eigentümerin führte bereits während der Entwicklungsphase des Areals offene Informationsanlässe durch, um Interessierte für die Gründung eines Arealvereins im Betrieb zu gewinnen.</p> <p>Die Anlässe wurden nach dem Erstbezug mit Mietern zu Themen des Lebens auf dem Areal fortgesetzt. Diskutiert wurde z.B. über Mobilität oder die Gestaltung des Freiraums. Die Anlässe führten knapp ein Jahr nach Bezug zur Gründung eines generationengemischten Vereins.</p> <p>Diskussionen zu Siedlungsthemen, die von unterschiedlichen Generationen unterschiedlich wahrgenommen werden, können dabei helfen, Menschen unterschiedlichen Alters zur Teilnahme in Vereinen zu motivieren.</p>	
<p>Kleinbruggen, Chur</p> <p>Baujahr: 2024 Wohnungen: 55 Lage: Stadtrand Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>Utilita Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Mit einer gezielten Ansprache unterschiedliche Altersgruppen aktivieren</p> <p>Eine Bewohnervereinigung kümmert sich im neuen Wohngebäude um die Bespielung der Aussenräume und den Betrieb der gemeinsamen Infrastruktur, sowie die Bespielung von halböffentlichen und öffentlichen Räumen und Flächen.</p> <p>Die Communitybeauftragten des Bewirtschaftungsteams definieren Aufgaben, suchen im Rahmen der Erstvermietung geeignete Mitglieder für die Vereinigung und begleiten sie im ersten Jahr bei der Umsetzung der Aufgaben. Sie bleiben bei Bedarf als Ansprechpartner für die Konfliktlösung erreichbar.</p> <p>Mit der direkten Ansprache von Mietern im Vermietungsprozess können unterschiedliche Generationen und Gesellschaftsgruppen gezielt eingebunden werden.</p>	
<p>Mattenhof, Zürich</p> <p>Baujahr: 2017 Wohnungen: 381 Lage: Stadtrand Typ: Genossenschaft</p> <p>Sunnige Hof Website</p> <p> Gemeinschaftlich</p>	<p>Die Förderung von generationenübergreifenden Kontakten als Vereinszweck verankern</p> <p>In der Wohnsiedlung steht Mietern ein grosser Garten mit Pavillon für das gemeinschaftliche Gärtnern zur Verfügung.</p> <p>Ein professioneller Verein unterstützte die Gründung des Bewohnervereins «Der Gemeinschaftsgarten» mit einem Workshopverfahren. Im Verein engagieren sich in der Regel rund 10 bis 12 Mietparteien unterschiedlichen Alters. Die «Geselligkeit» ist ein wichtiges Vereinsziel neben dem biologischen Anbau.</p> <p>Der explizite Verweis auf Generationenkontakte signalisiert älteren Menschen, dass sie willkommen sind, und dass es auch Platz für Junge hat.</p>	
<p>Reitmen, Schlieren</p> <p>Baujahr: 2020 Wohnungen: 183 Lage: Ehem. Industrieareal Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>Anlagestiftungen Turidomus und Adimora Website</p> <p> Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich</p>	<p>Mit der gezielten Auswahl von Siedlungscoaches das aktive Engagement aller Generationen fördern</p> <p>Ein für die ersten zwei Jahre mandatierter Siedlungscoach führte kurz nach dem Bezug Informationsabende zu den Gartenbeeten und dem Gemeinschaftsraum durch, an denen Arbeitsgruppen gebildet wurden.</p> <p>Die Arbeitsgruppen wurden anfangs eng begleitet, auch um sicherzustellen, dass das selbstbestimmte Engagement Begegnungen und den Austausch zwischen unterschiedlichen Generationen und Perspektiven fördert. Die Arbeitsgruppen funktionieren inzwischen weitgehend autonom, das Siedlungscoaching organisiert einmal jährlich ein Dankesessen für alle Arbeitsgruppen und einen Nachbarschaftstag für die Siedlung. Bei Schwierigkeiten steht das Coaching der Bewirtschaftung beratend zur Seite und unterstützt die Arbeitsgruppen punktuell.</p> <p>Siedlungscoaches, die gut auf unterschiedliche Generationen eingehen können, können oft auch skeptische (ältere) Menschen zur Mitarbeit in Arbeitsgruppen gewinnen.</p>	

2.4 Nutzungen mit dem Flächen- und Raummanagement steuern

Mit steigendem Alter werden Regeln für ein respektvolles Mit- und Nebeneinander wichtiger. Damit generationendurchmischte Angebote langfristig und auch für 80plus funktionieren, braucht es klare Verantwortlichkeiten, verbindliche Nutzungsregeln und vertrauenswürdige Ansprechpersonen.

Wie kann die generationenübergreifende Nutzung von Angeboten ermutigt werden?

Hochbeete, Gemeinschaftsräume oder Nachbarschaftsfeste können heute einfach über Mailing-Listen, Siedlungsapps oder Social Media-Kanäle beworben werden. Wenn «neue» Seniorinnen und Senioren solche Angebote nutzen sollen, lohnt es sich, Informationen zusätzlich über Aushänge und nachbarschaftliche Netzwerke zu verbreiten. Wenn externe Dienstleister wie z.B. ein Siedlungscoach beigezogen werden, sollten sie auf die erwünschte Generationenmischung sensibilisiert werden, (auch) barrierearme Aktivitäten planen und 80plus überzeugen, dass sie Willkommen sind und ohne die Erbringung eigener Leistungen teilhaben können.

Kontext	Massnahme	
<p>im quellgrün, Altendorf</p> <p>Baujahr: 2023 Wohnungen: 58 Lage: Gemeinderand Typ: Immobilienfirma</p> <p>Sanjo Liegenschaften AG Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Mieterinnen und Mieter aktiv in die Bewirtschaftung von Nachbarschaftsangeboten einbinden</p> <p>In der neuen Generationensiedlung wurden an zentraler Lage Gartenbeete mit hochwertiger Bepflanzung angelegt.</p> <p>Eine Bewohnerin mit professionellem Knowhow kümmert sich um die Gartenbeete und motiviert Mieterinnen und Mieter über eine benutzerfreundliche Mieterapp, das Angebot zu nutzen, z.B. wenn Gemüse oder Früchte geerntet werden können. Interessierte können sich auch an der Pflege und am Unterhalt beteiligen.</p> <p>Die Kombination von Ansprechpersonen und einer einfach bedienbaren Mieterapp erleichtert die Teilhabe älterer Menschen und fördert den Austausch von Erfahrungen, Interessen und Ideen.</p>	
<p>Reitmen, Schlieren</p> <p>Baujahr: 2020 Wohnungen: 183 Lage: Ehem. Industrieareal Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>Anlagestiftungen Turidomus und Adimora Website</p> <p> Gemeinschaftlich</p>	<p>Mit externer Hilfe zwischen unterschiedlichen Wertvorstellungen vermitteln</p> <p>In der Wohnsiedlung gibt es vier Cluster, in denen sich jeweils vier Studios eine Gemeinschaftsküche teilen.</p> <p>Die Bewohner der Studio-Cluster hatten in den ersten beiden Jahren die Möglichkeit, sich von einem Siedlungscoach bei der Aushandlung gemeinsamer Regeln zur Ausstattung, Nutzung, Ordnung und Sauberkeit der gemeinsamen Küche unterstützen zu lassen.</p> <p>Ein externer Coach kann Mietern mit unterschiedlichen Wertvorstellungen helfen, einen gemeinsamen Nenner zu finden und damit «typische» Generationenkonflikte reduzieren.</p>	
<p>Domum Gränichen, Gränichen</p> <p>Baujahr: 2019 Wohnungen: 40 Lage: Wohnquartier Typ: Genossenschaft</p> <p>Domum Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Kompetente Fachpersonen für das Onboarding von älteren Menschen einsetzen</p> <p>In der Mehrgenerationensiedlung unterstützt eine im Teilzeitpensum angestellte Siedlungsassistentin das Nachbarschaftsleben.</p> <p>Die Fachfrau übernimmt das Onboarding neuer Mieter, sorgt dafür, dass Social-Media-Kanäle mit aktuellen Informationen versorgt werden und organisiert periodisch Sitzungen mit engagierten Mietern, um neue Ideen für Nachbarschaftsaktivitäten zu entwickeln.</p> <p>Kompetente und zugängliche Vertrauenspersonen können helfen, ältere Bewohner aus der Reserve zu locken und immer wieder neue Gelegenheiten zu schaffen, um Kontakte zu knüpfen und zu pflegen.</p>	

Wie können Nutzungsregeln auf die Bedürfnisse aller Generationen ausgerichtet werden?

Angebote, die von unterschiedlichen Zielgruppen genutzt werden, brauchen Regeln. Bei generationenübergreifenden Nutzungen stellt sich oft nicht nur die Frage, was geregelt werden muss, sondern auch, wie viel vorgeschrieben und wie streng kontrolliert werden soll. Bei der Gestaltung von Nutzungsreglementen sollte die Bewirtschaftung neben unterschiedlichen Erwartungen und Wertvorstellungen auch berücksichtigen, dass ältere Menschen, die lange im Eigentum gelebt haben, Zeit brauchen, um in die Mieter-Rolle hineinzuwachsen. Um Konflikte zu reduzieren, braucht es klare Aussagen zu Verantwortlichkeiten, zu Rechten und Pflichten, zur Auslegung von Ruhe und Ordnung und zu den Spielregeln für eine partizipative (Weiter-) Entwicklung der Spielregeln. Für ein gutes generationenübergreifendes Zusammenleben müssen Regeln für alle Nutzergruppen stimmen.

Kontext	Massnahme	
<p>Im Bethlehem, Immensee</p> <p>Baujahr: 2021 Wohnungen: 51 Lage: Gemeinderand Typ: Verein</p> <p>Missionsgesellschaft Bethlehem Website</p> <p>  Niederschwellig  Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich </p>	<p>Dafür sorgen, dass Nutzungsregeln das Miteinander ermöglichen</p> <p>In der Generationensiedlung gibt es einen Waschsalon, diverse Gemeinschaftsräume, eine Werkstatt und Dachgärten.</p> <p>Die Nutzungsreglemente für die einzelnen Räume wurden vor dem Erstbezug mit Blick auf ein gutes generationenübergreifendes Zusammenleben erstellt. Um sicherzustellen, dass Regeln und Beschwerden das Miteinander nicht einengen, wird die Umsetzung im Team regelmässig evaluiert.</p> <p>Eine regelmässige Evaluation der Wirkung von Regeln kann dazu beitragen, dass Bewirtschaftungsteams Konflikte besser einordnen und Ansprüche priorisieren können.</p>	
<p>Reitmen, Schlieren</p> <p>Baujahr: 2020 Wohnungen: 183 Lage: Ehem. Industriereal Typ: Institutioneller Eigentümer</p> <p>Anlagestiftungen Turidomus und Adimora Website</p> <p>  Nachbarschaftlich  Gemeinschaftlich </p>	<p>Bei partizipativen Prozessen schlecht hörbare Stimmen verstärken</p> <p>In der neuen Wohnsiedlung können Gartenbeete, Werkstatt und Gemeinschaftsraum von allen Bewohnern genutzt werden.</p> <p>Die Nutzungsordnungen wurden nach dem Erstbezug und der Formierung von Arbeitsgruppen unter der Anleitung eines erfahrenen Siedlungscoaches partizipativ erstellt. Wichtige Diskussionspunkte waren, welche Themen überhaupt geregelt werden sollen, und wie die Anliegen von Zurückhaltenden und Unbeteiligten berücksichtigt werden können.</p> <p>Das proaktive Thematisieren von Bedürfnissen, die in partizipativen Prozessen oft überhört werden, kann dazu beitragen, dass Regeln generationenfreundlicher werden.</p>	

Wie können Hemmschwellen für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen abgebaut werden?

Die Buchung, der Zugang, die Abnahme und die Reinigung von gemeinsam genutzten Räumen können heute einfach über Apps, digitale Schliesssysteme und automatisch generierte FM-Aufträge abgewickelt werden. Für viele ältere Menschen ist es wichtig, dass sie sich mindestens beim ersten (und manchmal auch beim fünften) Mal von einer einfach erreichbaren Ansprechperson durch die Prozesse führen lassen können.

Kontext	Massnahme	
<p>Im Bethlehem, Immensee</p> <p>Baujahr: 2021 Wohnungen: 51 Lage: Gemeinderand Typ: Verein</p> <p>Missionsgesellschaft Bethlehem Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Buchungen auch physisch ermöglichen</p> <p>Den Bewohnern stehen in der Generationensiedlung Gemeinschaftsräume und Gästezimmer zur Verfügung.</p> <p>Die Räume können online oder über den InfoPoint vor Ort reserviert werden.</p> <p>Mit unterschiedlichen Lösungen für die Buchung können unterschiedliche generationale Erwartungen erfüllt werden.</p>	
<p>Erlenmatt Ost, Basel</p> <p>Baujahr: 2019 Wohnungen: 200 Lage: Peripher Typ: Stiftung</p> <p>Stiftung Habitat Website</p> <p> Nachbarschaftlich</p>	<p>Unterschiedliche Optionen für die Reinigung und Übergabe von Gemeinschaftsräumen anbieten</p> <p>Der Gemeinschaftsraum auf dem Areal wird mit einem Jahresvertrag zu einem nebenkostendeckenden Mietzins an den Bewohnerverein vermietet.</p> <p>Der Bewohnerverein vermietet den Raum über seine Website. Reinigung und Übergabe werden je nach Bedürfnis der Mieter geregelt: Die Reinigung kann selbständig gemacht oder vom Verein gegen Bezahlung organisiert werden, die Rückgabe des Schlüssels ist persönlich vor Ort oder unpersönlich über einen Briefkasten möglich.</p> <p>Mit unterschiedlichen Lösungen für die Reinigung und Übergabe können unterschiedliche generationale Erwartungen erfüllt werden.</p>	

3 Planung und Entwicklung

Begegnungsmöglichkeiten im Aussenraum, auf Erschliessungsflächen und in gemeinsam genutzten Funktions- oder Aufenthaltsräumen können nicht nur bei Neubauten, sondern oft auch im Bestand mit vertretbarem Aufwand auf die Bedürfnisse von Senioren und insbesondere die fragilen 80plus ausgerichtet werden. Oftmals braucht es nur kleine Eingriffe, um begegnungsfördernde Angebote wirklich generationenfreundlich zu machen.

Die Referenzen illustrieren beispielhaft ausgewählte Massnahmen aus den folgenden empfehlenswerten Planungshilfen:

Felix Bohn (2014): Richtlinien «Altersgerechte Wohnbauten». Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen ([Link](#)).

Forum für Senioren (2024): Pflegeleichter Garten für Senioren: Tipps für eine altersgerechte Gartengestaltung ([Link](#)).

3.1 Massnahmen im Bestand

Wie kann ich Begegnungsräume im Bestand altersfreundlicher gestalten?

Niederschwellige Massnahme

Hochbeete (Morgenrain, Zürich)

🗨️ Nachbarschaftlich



Hochbeete ermöglichen die Gartenarbeit, ohne sich zu bücken. Barrierefreie und rollatorentaugliche Wege und Bodenbeläge ermöglichen auch 80plus, sich die Hände schmutzig zu machen.

Bodenbelag zum Spielen (Telli, Aarau)

🌸 Niederschwellig



Kontrastreiches Material gibt mehr Sicherheit bei gemischt genutzten Flächen wie z.B. Spielflächen.

Wildbienenhotel, Igelheizen (BSW St.Gallen)

🌸 Niederschwellig



Bienenhotels, Hühnerställe oder artenreiche Wiesen an hindernisfreien Wegen machen kurze Spaziergänge im Wohnumfeld erlebnisreicher und für 80plus attraktiver.

Raumprägende Massnahmen

Individuelle Gartenbeete (Reitmen, Schlieren)

🗨️ Nachbarschaftlich



Die Bereitstellung von schwerem Gartenmaterial wie z.B. Erde oder der organisierte Einkauf von Pflanzen können den physischen Aufwand für die Gartenarbeit reduzieren.

Spielfelder (Telli, Aarau)

🌸 Niederschwellig



Sitzbänke am Rand von Spielfeldern ermöglichen die Teilhabe am Geschehen.

Partizipative Freiraumgestaltung (Im Bethlehem, Immensee)

🗨️ Nachbarschaftlich

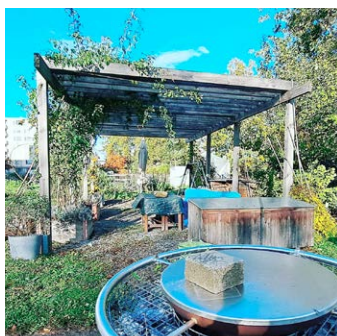


Die direkte Ansprache älterer Menschen bei der Planung von Partizipationsveranstaltungen kann dazu beitragen, dass ihre Bedürfnisse in der Freiraumgestaltung besser abgebildet werden.

Raumeinnehmende Massnahmen

Gemeinschaftsgarten (Mattenhof, Zürich)

🏠 Gemeinschaftlich



Sonnengeschützte Tische ermöglichen die Gartenarbeit, auch wenn es eigentlich zu heiss wäre.

Spielplatz und Spielwiese (Reitmen, Schlieren)

🌸 Niederschwellig



Beschattete Sitzplätze bei Spielplätzen ermöglichen den Aufenthalt auch bei heissem Wetter.

Hühnerstall (Erlenmatt Ost, Basel)

🏠 Gemeinschaftlich



Altersdurchmischte Arbeitsgruppen und Initiativen können dazu beitragen, dass ältere Generationen Hobbies nachgehen können, ohne sich Sorgen um Aufgaben zu machen, die Kraft, Balance oder eine besonders ruhige Hand brauchen.

Umnutzungen



Umnutzung Spycher in Gemeinschaftsraum und Gästezimmer (Spycher, Domum/Swiss Life, Gränichen)

🗨️ Nachbarschaftlich

Identitätsstiftende Bestandsbauten werden gerne für nachbarschaftliche Aktivitäten zur Verfügung gestellt. Damit solche Räume auch für 80plus funktionieren, braucht es aber nicht nur Cachet, sondern auch schwellenlose Zugänge und barrierefreie Toiletten.

3.2 Massnahmen im Neubau

Wie kann ich altersfreundliche Begegnungsräume im Neubau gestalten?

Erschliessungsflächen

Lobby (Bellariarain, Zürich)

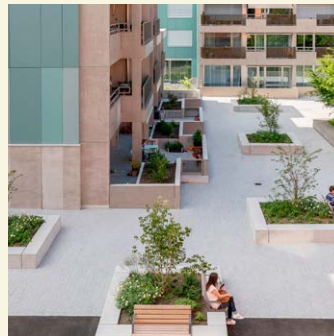
🌿 Niederschwellig



Grosszügige Lobbies schaffen den Raum, den es oft braucht, um aus einem Kontakt eine generationenübergreifende Begegnung zu machen.

Zentraler Ort (Obstgarten, Gattikon)

🗨️ Nachbarschaftlich



Hindernisfreie Bodenbeläge ermöglichen die Nutzung von attraktiven Aufenthalts- und Durchgangsräumen mit Gehhilfen.

Laubengang (Briesestrasse, Berlin)

🌿 Niederschwellig
🗨️ Nachbarschaftlich
🏠 Gemeinschaftlich



Breite Durchgänge in der Laube erleichtern Menschen mit Gehhilfen, trotz Möblierung einen Weg zu finden.

Funktionsräume

Veloabstellplätze (Conrad-Blenkle-Strasse, Berlin)

🌿 Niederschwellig
🗨️ Nachbarschaftlich
🏠 Gemeinschaftlich



Eine Entflechtung des Langsamverkehrs bzw. sichere Wege für Fussgänger ermöglichen es älteren Menschen, den Aussenraum zu nutzen.

Dachterrasse (Akara Tower, Baden)

🗨️ Nachbarschaftlich
🏠 Gemeinschaftlich



Mit dem Lift erreichbare Dachterrassen mit beschatteten Aufenthaltsflächen und einem WC ermöglichen auch 80plus, die Aussicht zu geniessen.

Gemeinschaftsküche (Reitmen, Schlieren)

🗨️ Nachbarschaftlich
🏠 Gemeinschaftlich



Eine gute Raumakustik macht den Aufenthalt in Gemeinschaftsräumen angenehmer und kann die Aufenthaltsdauer verlängern.

Funktionsräume



Waschsalon (Schneckenwiese, Seuzach)

- ✿ Niederschwellig
- 🗨 Nachbarschaftlich

Automatisierte Türen und (unkonventionelle) Sitzgelegenheiten machen die Nutzung von Waschsalons angenehmer und können die Aufenthaltsdauer verlängern.

Destinationen

Fitnessgeräte im Aussenraum (Telli, Aarau)

- ✿ Niederschwellig



Fitnessgeräte an wenig exponierten aber genügend gut einsehbaren Lagen reduzieren Hemmschwellen und stellen sicher, dass ältere Menschen in Notlagen auf sich aufmerksam machen können.

Fitnessraum (Mattenhof, Zürich)

- ✿ Niederschwellig



Geräte für Gymnastik (z.B. Bälle, Sprossen), Crosstrainer, Rudergeräte und Velos werden von älteren Menschen besonders gerne genutzt.

Gemeinschaftsraum (Verdiana, Zürich-Witikon)

- 🗨 Nachbarschaftlich



Die partizipative Gestaltung und Möblierung von Gemeinschaftsräumen trägt dazu bei, dass sich auch ältere Menschen in Gemeinschaftsräumen wohlfühlen.

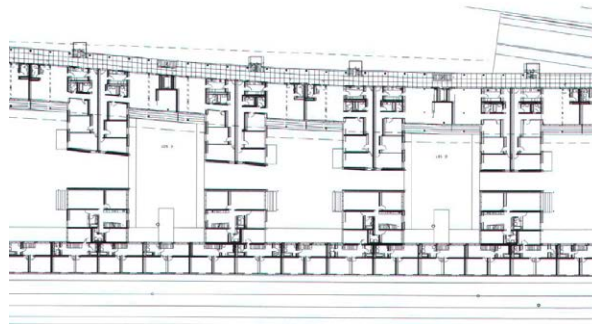
**Wie kann die Nutzerfreundlichkeit
von beziehungsfördernden
Erschliessungsräumen für alte Mieter
erhöht werden?**

Beispiel**Grundriss**

**Niederschwellige Begegnungen
fördern (Limmatwest, Zürich)**

🌸 Niederschwellig

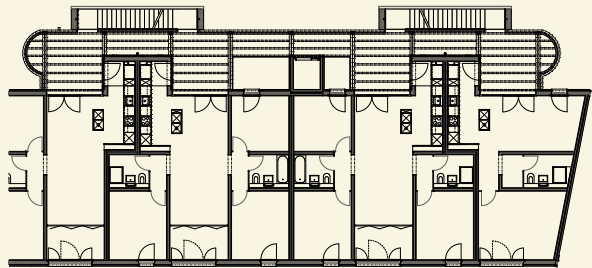
Wohnsiedlungen, die sowohl mit Laubengängen als auch normalen Treppenhäusern erschlossen werden, fördern niederschwellige Kontakte unter Bewohnern.



**Direkte Nachbarschaften
fördern (Waldacker, St.Gallen)**

🗨️ Nachbarschaftlich

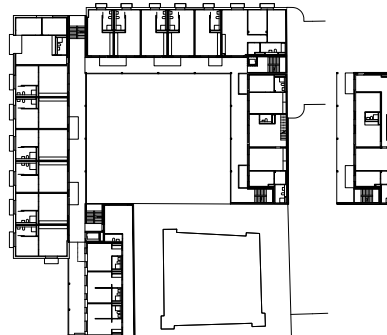
Laubengänge, mit denen nur einige Wohnungen erschlossen werden, fördern nachbarschaftliche Kontakte im unmittelbaren Wohnumfeld.



**Gemeinschaftliche Kontakte
fördern (Briesestr. Berlin)**

🏠 Gemeinschaftlich

Durchgängige Laubengänge, die ganze Geschosse erschliessen, fördern eine Gemeinschaft unter allen Bewohnern.



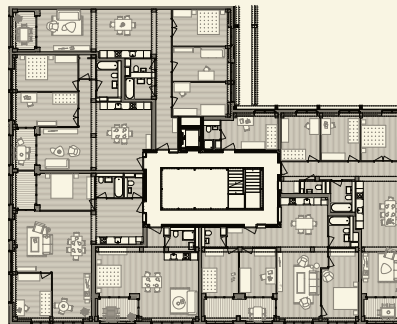
**Rückzugs- und
Abgrenzungsmöglichkeiten
schaffen (EinViertel, Winterthur)**

🌸 Niederschwellig

🗨️ Nachbarschaftlich

🏠 Gemeinschaftlich

Fenster, die nicht raumhoch sind, und Pufferzonen vor Türen und Fenstern ermöglichen Bewohnern den Rückzug und die Abgrenzung in einem von Begegnungen geprägten Wohnumfeld.



Impressum

Projektleiter, Autoren

Dr. Joëlle Zimmerli
Zimraum GmbH, Müllerstrasse 48, 8004 Zürich,
044 586 43 31, zimmerli@zimraum.ch, www.zimraum.ch

Dr. Christian Brüttsch
Stratcraft GmbH, Spitalgasse 5, 8001 Zürich
076 348 65 51, cb@stratcraft.ch, www.stratcraft.ch

Kooperationspartner

SVIT Zürich; Swiss Real Estate Institute

Förderung

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung (Dossier-ID 930). Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch

Gestaltung

Anamorph, Marcel Schneeberger und Naoko Iyoda

Bildnachweis

Umschlag: Joëlle Zimmerli, **Seite 4** D&R Dürr, **Seite 5** Sinaida Kälin, **Seite 6** Abb. 1: André Herger; Abb. 2: LOSYS GMBH; Abb. 3: AXA, **Seite 7** Abb. 1: André Herger; Abb. 2: Sven Wessel, **Seite 8** Abb. 1: SI Specogna Immobilien; Abb. 2: Sophie Stieger, **Seite 9** Abb. 1: Ritter Schumacher, Chur; Abb. 2: Jürg Zimmermann; Abb. 3: Duplex Architekten AG, Foto: Damian Poffet, Abb. 4: Andreas Mader; Abb. 5: Andrin Fretz, **Seite 10** Abb. 1: André Herger; Abb. 2: Genossenschaft Kalkbreite, Martina Meier; Abb. 3: ©Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, **Seite 11** Abb. 1: Genossenschaft Kalkbreite, Volker Schopp; Abb. 2: itoba GmbH, **Seite 12** Abb. 1: Ambassadors Erlenmatt West; Abb. 2: wohnimpuls Abb. 3: Verein Röntgenareal, **Seite 13** Abb. 1: Verein Erlenmatt Ost; Abb. 2: Gyga AG, Chur; Abb. 3: Gemeinschaftsgarten Mattenhof, Instagram @dergemeinschaftsgarten; Abb. 4: Lea Della Zassa, dellazassa.ch, **Seite 14** Abb. 1: Sven Wessel; Abb. 2: Quim Vilar; Abb. 3: DOMUM Wohnbaugenossenschaft, **Seite 15** Abb. 1: André Herger; Abb. 2: Lea Della Zassa, dellazassa.ch, **Seite 16** Abb. 1: André Herger; Abb. 2: Photos by involt.ch, **Seite 17** Abb. 1: Morgenrain Sunnige Hof, Andrea Nipkow; Abb. 2: Sophie Stieger; Abb. 3: Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen, **Seite 18** Abb. 1: Seraina Wirz; Abb. 2: Sophie Stieger; Abb. 3: Zeno Steuri/kinderkraftwerk.ch; Abb. 4: Gemeinschaftsgarten Mattenhof, Instagram @dergemeinschaftsgarten; Abb. 5: Seraina Wirz; Abb. 6: Jeanne Wenger/Bajour, Abb. 7: IG-Spycher, **Seite 19** Abb. 1: Allreal/Goran Potkonjak; Abb. 2: AXA; Abb. 3: © Andrew Alberts; Abb. 4: ST raum a., Katrin Klingberg; Abb. 5: Swiss Prime Site Solutions AG; Abb. 6: Seraina Wirz, **Seite 20** Abb. 1: GAIWO – Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen; Abb. 2: Sophie Stieger; Abb. 3: ©Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof; Abb. 4: itoba GmbH, **Seite 21** Abb. 1: ATP architekten ingenieure Zürich AG; Abb. 2: Thomas Jantscher; Abb. 3: Oxid Architektur GmbH; Abb. 4: D&R Dürr; Abb. 5: EM2N Architekten AG; Abb. 6: © Andrew Alberts; Abb. 7: KilgaPopp Architekten; Abb. 8: Jürg Zimmermann

Datum

Februar 2024

Age —
Stiftung

Zimraum
Raum + Gesellschaft

STRATCRAFT