

Generationen wohnen

Eine Dokumentation im Rahmen des Forschungsprojekts

«Generationenwohnen in langfristiger Perspektive -
von der Intention zur gelebten Umsetzung»

Impressum

AutorInnen

Leonie Pock – ETH Wohnforum - ETH CASE
Eveline Althaus – ETH Wohnforum - ETH CASE
Ulrich Otto – age-research.net
Marie-Hélène Greusing – Berner Fachhochschule
Heidi Kaspar – Berner Fachhochschule
Marie Glaser – ETH Wohnforum - ETH CASE

Gestaltung

Leonie Charlotte Wagner – ETH Wohnforum - ETH CASE

ProjektpartnerInnen

Age-Stiftung
Beisheim Stiftung
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
Max Pfister Baubüro AG
Walder Stiftung

Age
Stiftung



Beisheim Stiftung

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

PFISTER

Walder
Stiftung

Leben
und Wohnen
im Alter

DARCH **ETH Wohnforum**
ETH CASE

B
H
Berner Fachhochschule
Haute école spécialisée bernoise
Bern University of Applied Sciences

age

© 2021 ETH Wohnforum ETH Wohnforum - ETH CASE, Zürich

Haus Sein | Bern

Ausrichtung / Art des Projektes	Generationenwohnen für alle Lebensphasen, jedoch aus Platzgründen ohne die Möglichkeit für Familien mit Kindern.
Projektentwicklung/ Planung	2005-2007
Bezugsjahr	2007
Standort	Brunngasse 16, 3011 Bern

Grösse

Anzahl Gebäude	1
Wohnungen	15 Wohneinheiten (Studio bis 3½-Zimmerwohnung)
Bewohnende	12 Mitglieder (9 Frauen, 3 Männer) 5 Bewohnende (nicht-Mitglieder)

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Genossenschaft Andere Wohnformen (AWF) Haus Sein
Rechts- und Eigentumsform	Genossenschaft, die Mehrheit der Mietenden sind Mitglieder ausgenommen 3 Wohnungen, die ohne Mitgliedschaft in der Genossenschaft vermietet werden
Verwaltung	Selbstverwaltung

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	Die Kosten einer 2-Zimmerwohnung belaufen sich von CHF 970 bis CHF 1'440 (inkl. NK) pro Monat
Gesamte Projektkosten	CHF 2.775 Mio. für Hauskauf, CHF 2.425 Mio. für Umbau

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Ehemaliges Büro- und Wohnhaus
Architektur / Planung	A. Furrer und Partner, Bern
Grundstücksgrösse	228 m ²
Gesamtwohnfläche	961 m ²

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Das Haus Sein befindet sich mitten in der Berner Altstadt, in unmittelbarer Nähe von Geschäften, Cafés und Restaurants sowie zur Aare. Gute ÖV-Anbindung.
Gemeinschaftsflächen Art der kollektiven Räume	70.5 m ² Gemeinschaftsraum mit Küche (45.9 m ²), kleine Werkstatt mit Werkbank und Werkzeug, Lichthof, Gästezimmer
Moderation / Ansprechperson	Keine

Weitere Angebote

Keine

Im Herzen der Altstadt

Das Haus Sein in Bern (BE)

Zwischen Aare und Münster, mitten in der Berner Altstadt, liegt das selbstverwaltete Wohnprojekt «Haus Sein». Von aussen ist das ehemalige Bürogebäude aus den 1960er Jahren kaum von seinen zum Teil zehnmal so alten Nachbarhäusern zu unterscheiden. Der Bau aus grau-grünlichem Berner Sandstein ist das Zuhause einer Hausgemeinschaft, deren gemeinsame Identität erst ausgehandelt werden musste.

Entstehungsgeschichte

Im Jahr 2002 beschloss eine kleine Gruppe Meditierender zusammen mit Mitgliedern des Vereins Andere Wohnformen (AWF), ein Hausprojekt auf die Beine zu stellen. Nach über vier Jahren intensiver Suche, in der sie über 100 Liegenschaften besichtigten, wurden sie endlich fündig (Weber-Näf et. al., 2007, S. 25).

Ziele und Ausrichtung

In der Brunnenstrasse 16 im Herz der Berner Altstadt sollte ein Hausprojekt entstehen, in dem aufeinander geachtet und sich gegenseitig geholfen werden sollte. Weitere wichtige Anliegen waren die Ausrichtung nach einer ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltigen Lebensweise und die Öffnung nach aussen. Zudem sollte ein Einzug auch für Menschen mit knappen finanziellen Ressourcen möglich sein. Das Konzept gefiel dem Besitzer, dem Verein Bernischer Lehrer und Lehrerinnen (LEBE), und er verkaufte das Haus der dazu gegründeten Genossenschaft Haus Sein (ebd., S. 25).

Bauliche Umsetzung

Jede Woche traf sich die Gruppe zu mehrstündigen Sitzungen, um den Umbau zu planen. Dies war ein langer und arbeitsintensiver Prozess, der nicht immer einfach war (ebd., S. 27). Nach einer Überarbeitung des zu teuren Kostenvorschlags der Architekt*innen reichten sie mit einer absoluten Kostengrenze von CHF 2 Mio. anfangs 2006 das Baugesuch ein und ein paar Monate später begannen die Bauarbeiten (ebd., S. 4f.). Aufgrund des hohen Zeitaufwands entstand eine Baugruppe bestehend aus drei Leuten, die sich regelmässig mit den Architekt*innen traf (ebd., 2007, S. 5). Die Gemeinschaft entschloss sich, den zugemauerten Innenhof auf Kosten von Wohnfläche zugunsten eines hellen Innenraums wieder freizulegen (ebd., S. 28). Mit den 26.5-81.3 m² grossen 15 Wohneinheiten ist der persönliche Wohnraum somit eher knapp bemessen. Gerade für manche der Gründer*innen, die vorher in grösseren Wohnungen oder Häusern gelebt hatten, war diese Verkleinerung gewöhnungsbedürftig (Interview Wilson 2021). Die ökologischen Anliegen kamen zum Tragen in der Bauweise nach Minergie Standards, einer Komfortlüftung und Pellet-Heizung (Weber-Näf et. al., 2007, S. 28). Auch wenn sich die Gründer*innen mit einer altersgerechten Bauweise auseinandergesetzt hatten (ebd., S. 27), wurden nur die Duschen der Wohnungen im Parterre hindernisfrei erbaut (Interview Wilson 2021). Dies auch deshalb, weil keine Pflegeleistungen und kein betreutes Wohnen möglich sind (Haus Sein, 2021). Neue Mitglieder wurden während des gesamten Bauprozesses per Inserat oder Flyer gesucht und bei einem Brunch näher kennengelernt (Weber-Näf et. al., 2007, S. 5f.). Im März 2007 zogen die 15 Bewohnenden ein und feierten zusammen mit den Architekt*innen und Bauarbeiter*innen den Abschluss der Bauarbeiten. Kurz danach luden sie die Nachbar*innen zu einem ersten Kennenlernen zu Suppe und Gebäck ein. Ausserdem besuchten bis zu 400 Interessierte am Tag der offenen Türe auf einem geführten Rundgang das Projekt mit anschliessendem Apéro und Musik (ebd., S. 8f.).

Louise Wilson, langjährige Bewohnerin des Haus Seins, schwärmt von der zentralen



Die Bewohnenden schätzen die gemeinschaftsfördernde Architektur.
Foto: Andrea Köntzer

Lage des Hauses. Obwohl die Berner Altstadt sehr dicht bebaut und eher dunkel ist, schätzen die Bewohnenden die Nähe zur Aare und zu den Geschäften sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dafür nehmen sie auch den geschäftigen und lärmigen Stadtalltag in Kauf, den sie mit schallisoliertem Fenster draussen halten (Weber-Näf et. al., 2007, S. 31). Zugute kommt ihnen auch, dass an besonders lärmigen Anlässen wie dem Strassenmusik-Festival Buskers oder während der Fasnacht, ihre Gasse gesperrt ist (Interview Wilson 2021).

Rechtsform und Finanzierung

Das Startkapital des Projekts setzte sich aus dem Eigenkapital der Genossenschaftler*innen von je CHF 15'000 bis CHF 30'000 (Interview Wilson 2021), Privatdarlehen von den Mitgliedern von CHF 1'200'000, einem Darlehen von CHF 390'000 des Schweizer Verband für Wohnungswesen (SVW), einem Investitionsbeitrag von CHF 290'000 der Age-Stiftung und einem Darlehen von CHF 3 Mio. der Credit Suisse zusammen (Weber-Näf et. al., 2007, S. 4f.; Interview Wilson 2021). Das Minergie-Haus konnte nur dank der Vor-Finanzierung einer Bewohnerin von CHF 175'000 verwirklicht werden und einem Förderbeitrag des Kantons Bern von CHF 53'000 (ebd., S. 39, Lucchini, 2010, S. 31). Die Mehrheit der Wohnungen kann nur von Genossenschaftsmitgliedern gemietet werden. Mitglied wird man, indem man eine einmalige Zahlung von CHF 5'000 und eine Zahlung von Wohnungsanteilen, die je nach Grösse zwischen CHF 10'000 bis CHF 25'000 liegt, leistet (Haus Sein, 2021). Drei Wohnungen werden an Nicht-Genossenschaftsmitglieder vermietet, da zwei davon zu klein für langfristig Mietende sind. Während zurzeit eine Familie aus Damaskus im Haus wohnt, sind alle anderen Wohneinheiten von Einzelpersonen bewohnt (Interview Wilson 2021).

(Selbst-)Organisation im Projekt

Das Haus Sein ist von den Bewohnenden selbstverwaltet. Sie treffen sich in den regelmässig stattfindenden Haussitzungen. Der Vorstand besteht aus fünf Personen. Die Bewohnenden engagieren sich jeweils in einer der drei thematischen Arbeitsgruppen: Öffentlichkeitsarbeit, Hauswirtschaft und Haustechnik (Haus Sein, 2021). Daneben gibt es einen Putzplan für anfallende Reinigungsarbeiten. Über neue Mitglieder entscheidet die Hausgemeinschaft selbst. Dazu nimmt sie sich für den Vermietungsprozess genügend Zeit, und organisiert mindestens eine persönliche Begegnung mit jemandem des Hauses. Dabei erfolgt auch die Aufklärung über Rechte und Pflichten im gemeinschaftlichen Zusammenleben. Denn die verbreitete Annahme, dass es mit einer Stunde Gemeinschaftsarbeit pro Woche getan ist, trifft in der Praxis nicht zu. Nach 14 Jahren leben noch sechs Personen im Haus, die im 2007 eingezogen sind. Durchschnittlich findet alle eineinhalb Jahre ein Aus- und Einzug statt (Interview Wilson 2021). Obwohl eine Altersdurchmischung angestrebt wird – so ist aktuell die jüngste Person 30 und die älteste 76 Jahre alt – versteht sich das Haus Sein nicht als Mehrgenerationenhaus, im Sinne, dass im Haus Familien mit Kindern wohnen. Bei den kleinen Wohnungen sei das gar nicht möglich, so Wilson. Die Familie aus Damaskus sei eine Ausnahme (ebd.).

Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

«Da hat sich der Architekt wirklich etwas einfallen lassen!», sagt Louise Wilson bezüglich der gemeinschaftsorientierten Bauweise des Haus Seins. Durch ein grosses Fenster im Dach, entsteht ein Lichthof, der über fünf Geschosse bis hinunter ins Parterre reicht. Pro Stockwerk gibt es je drei Wohnungen, deren Küchen ein zum Lichthof ausgerichtetes Fenster besitzen. Dadurch entstehen zwischen den Wohnungen

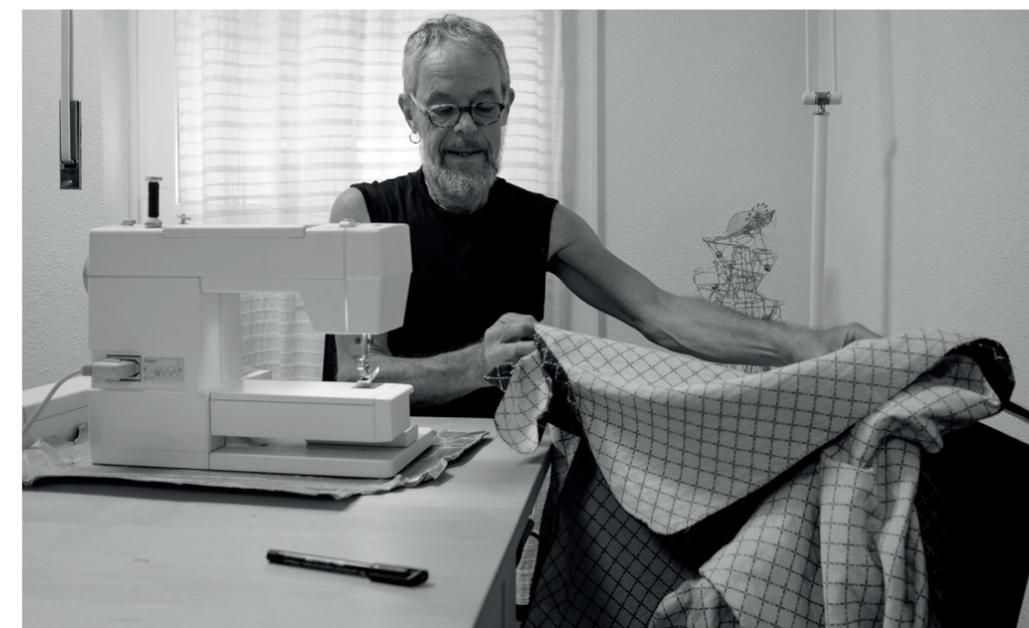


«Mini-Bühnen der Selbstdarstellung» schaffen Sichtkontakt unter den Bewohnenden.
Foto: Andrea Könitzer

Sichtverbindungen, die es den Bewohnenden ermöglichen, in Kontakt miteinander zu treten. Ein Nachbar von Wilson nennt die Fensterchen zum Lichthof deshalb auch *«Mini-Bühnen der Selbstdarstellung, die kleine Einblicke in die Privatwelt ermöglichen»* (Interview Wilson 2021). Der breite Gang vor den Wohnungen führt zu häufigen Begegnungen, vor allem unter den Bewohnenden des gleichen Stocks. Ein weiterer Begegnungsraum ist die Waschküche des Hauses, die konfliktfrei ohne Waschplan funktioniert und durch extra dazu bereitgestellte Stühle zum Verweilen einlädt. Der 40 m² grosse Gemeinschaftsraum mit voll ausgestatteter moderner Küche wird ebenfalls rege genutzt. Sei es zu den Haussitzungen und Treffen der Arbeitsgruppen, zu privaten Einladungen, die in den kleinen Wohnungen weniger möglich sind, oder einfach z.B. zu Näharbeiten. Daneben gibt es auch eine Werkstatt und ein Gästezimmer zur gemeinsamen Nutzung. Letzteres war ursprünglich, mit eigenem Bad und Küchenzeile versehen, im Erdgeschoss angesiedelt. Über die Jahre aber wurde es wenig genutzt und die Bewohnenden beschlossen, es fortan als Studio zu vermieten. Als dann der Ehemann einer Bewohnerin verstarb, entschied sie sich, sein ehemaliges Arbeitszimmer, dem Haus als Gästezimmer zur Verfügung zu stellen. Eine Toilette und ein kleines Lavabo waren bereits vorhanden. Die fehlende Duschköglichkeit stellen die Bewohnenden ihren Gästen, bei denen es sich meist um Verwandte oder Freund*innen handelt, in ihren eigenen Räumlichkeiten zur Verfügung (ebd.).

Die Hausgemeinschaft organisiert an den viermal jährlich stattfindenden sogenannten «Frei-Tagen» gemeinsame Ausflüge und andere Aktivitäten wie Raclette-Essen, Märchenerzählen oder Musikabende. Zusammen kommt man auch am Putzfest, an dem gemeinsam im Haus geschrubbt und gewerkelt wird (Haus Sein, 2021). In den regelmässig publizierten Rundbriefen berichtet das Haus Sein über seine Aktivitäten und Wechsel in der Bewohnerschaft.

Das gemeinsame Zusammenleben war nicht immer konfliktfrei. Schon zu Beginn des Projekts, ist ein Meditationsraum zur gemeinsamen und externen Benutzung genutzt



Der Gemeinschaftsraum wird auch für Näharbeiten genutzt.
Foto: Louise Wilson

worden. Die Mehrheit der Bewohnenden hatte unterschiedliche Vorstellungen der Alltagsgestaltung, und es kam zu Konflikten über die Ausrichtung und Gestaltung des gemeinsamen Lebens: *«Auch wenn im Haus ein Meditationsraum vorhanden ist, wollten wir nicht als spirituelle Gemeinschaft verstanden werden. Unsere Ausrichtungen sind zu verschieden, was in einer Phase des Umdenkens mit einer externen Supervision geklärt wurde»* (Interview Wilson 2021). Laut Wilson hat diese geholfen, trotz der belastenden Situation und der Schwierigkeiten, angstfreier zu werden: *«In dem Moment als wir um den Tisch sassen, wusste ich, es wird gut. Auch wenn wir ein Problem hatten, alle schauten sich an und wollten das Problem lösen»*. *Der Meditationsraum wird heute weiter von einem ehemaligen Mitglied privat vermietet und weitergeführt. Aus diesem Prozess wie auch aus den kleinen Alltagskonflikten hat die Hausgemeinschaft gelernt, dass es «immer möglich ist, miteinander umzugehen – wenn der Wille da ist»* (ebd.). Dieses beständige Bemühen um Differenzverträglichkeit mache aber auch die besondere Qualität ihres Zusammenlebens aus, so Wilson.

Wirkung des Projekts

Das Haus Sein legte schon zu Beginn des Projekts grossen Wert auf eine Öffnung zum Quartier. So informierten sie, bevor die Bauarbeiten begannen, die unmittelbaren Nachbar*innen über das Projekt (Weber-Näf et. al., 2007, S. 5) und kochten bis vor der COVID-19-Pandemie jeden Samstag für Freund*innen und Gäste eine Suppe zum Mittag (Haus Sein, 2021). Dieses Angebot wurde gut besucht und war gerade für Interessierte eine Möglichkeit, das Haus und seine Bewohnenden kennenzulernen (Interview Wilson 2021). Wilson beschreibt das Leben in der Brunngasse wie in einem kleinen Dorf, in dem im Sommer das Leben auf der Gasse stattfindet. So haben die Bewohnenden ein Bänkchen vor dem Haus aufgestellt und einen Klapptisch an der Wand angebracht, den sie sogar im Winter für ein Fondue-Essen nutzen. In der Brunngasse begegnen sie den Leuten aus dem Quartier, die sie auch schon zum Vor-Weihnachtsapéro zu sich eingeladen haben. Ausserdem ist die Genossenschaft Mitglied der

Rathausgass-Brunnengass-Leist, einem fast 150-jährigen Art Quartierverein, einem der verschiedenen Leiste der Berner Altstadt. Der Vorstand ist Mitglied der «Hauptstadt Genossenschaft» in der Stadt Bern, die sich an Planungsprozessen für gemeinschaftliche Wohnformen beteiligt (Interview Wilson 2021). Mittels der Gruppe «Öffentlichkeitsarbeit» informieren sie im Rahmen von Veranstaltungen sowie gegenüber Dritten über ihr Projekt (Haus Sein, 2021).

Links & Literaturhinweise

Projektwebsite: www.haus-sein.ch

Diener-Morscher, E. (06. März 2008). Experiment in der Brunngasse. *Berner Zeitung*, S. 23.

Haus Sein. (2021) *Haus Sein*. Abgerufen am 15. Juli 2021 von <https://www.haus-sein.ch/>

Interview mit Louise Wilson, Bewohnerin, 20. Juli 2021.

Lucchini, J. (2010). Verbunden im Geist. «Haus Sein» in Bern. In Age-Stiftung (Hrsg.), *Autonomes Wohnen in Gemeinschaft. Gemeinsam statt einsam. Age-Dossier 2010* (S. 28-31). Zürich: Age-Stiftung.

Weber-Näf, M., Küng, K., & Wilson, L. (2007). *Haus Sein. Illustrierter Bericht zu Handen der Age-Stiftung*. Abgerufen am 15. Juli 2021 von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2006/00071/HausSein_AgeStiftung.pdf



Das Haus Sein von aussen, mit der für die Berner Altstadt typischen Sandsteinfassade.
Foto: Louise Wilson