



**Bericht**  
**Deutsch-französische Fachtagung**  
**„Wohnen im Alter – Generationenübergreifendes Wohnen“**  
10. Juli 2015, Hôtel du Département, Straßburg



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

---

## Einleitung

Die vom Conseil Départemental du Bas-Rhin organisierte deutsch-französische Fachtagung „Wohnen im Alter – Generationenübergreifendes Wohnen“ vom 10. Juli 2015 versammelte **über 70 deutsche und französische Experten und Entscheider** (Wohnbaugesellschaften, Sozialwohnungsträger, Immobiliengesellschaften, Vereine, lokale Abgeordnete, Dienstleistungsanbieter aus dem Bereich persönliche und häusliche Pflege, uvm.). Dieser an Informationen reiche Vormittag bot Anlass zum **Austausch über die Grundsätze des Baus und des Aufbaus von Senioren- und Mehrgenerationenwohnprojekten**. Thematisiert wurden die Organisation der Bauherrenschaft (Projektträgerschaft und -entscheider) und des Projektteams, der politische und rechtliche Rahmen sowie die Finanzierungsmodalitäten und die Wahl der Kommunikationsmittel.

---



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

---

## Eröffnungsrede

*Michèle Eschlimann, Vize-Präsidentin des Conseil Départemental du Bas-Rhin*

Michèle Eschlimann hob in Ihrer Rede die Herausforderung der Überalterung der Bevölkerung hervor: „Es reicht nicht aus, Jahre zum Leben hinzuzufügen. Es muss auch Qualität hinzugefügt werden.“

Daher müssten **neue Wohnformen für Senioren erfunden und ihnen mehr Platz eingeräumt werden, um den Senioren zu ermöglichen, einen angepassten, funktionellen und geselligen Lebensort zu finden.**

Die Vize-Präsidentin des Conseil Départemental hat anschließend den Plan Départemental de l’Habitat 2010-2015 (Strategiepapier „Wohnen“ 2010-2015 des Conseil Départemental) angeführt, auf Grundlage dessen der Conseil Départemental im Jahr 2012 die Projektausschreibung « Résidence Seniors » (Seniorenwohnanlagen) und in den Jahren 2013 und 2014 die Projektausschreibung « J’habite et je vis l’intergénérationnel » (Ich wohne und ich lebe generationenübergreifend) veröffentlicht hat.

Im Pflichtenheft dieser Projektausschreibungen wird das Mehrgenerationenwohnen wie folgt definiert: Wohneinheiten für autonome Senioren, die die soziale und generationenübergreifende Mischung fördern. Sie richten sich einerseits an junge Haushalte oder an Haushalte mit Kind/Kindern, die eine Mietwohnung suchen. Andererseits richten sie sich an alternde Senioren oder an Senioren mit Mobilitätsverlust. Diese möchten gerne in einer eigenen Wohnung wohnen bleiben, sehen sich jedoch mit ihrer Rolle als Eigentümer konfrontiert, der sie immer schwerer gerecht werden können, oder mit der funktionellen Unzulänglichkeit ihrer Wohnung und somit mit der Schwierigkeit, sich alleine fortzubewegen.

Abschließend äußerte Michèle Eschlimann den Wunsch, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zu vertiefen, mit der Perspektive, eine grenzüberschreitende Sparte der Seniorenwirtschaft und des Seniorenwohnens zu schaffen.

---



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

---

## Kontext

Im Jahr 2030 werden 20 Millionen Franzosen über 60 Jahre alt sein, eine Zahl, die im Jahr 2060 auf 24 Millionen ansteigen wird. Angesichts der Alterung der Gesellschaft ist es nötig, neue Wohnformen zu erfinden, die es dem älteren Menschen erlauben, einen an den eventuell eintretenden Autonomie- und/oder Mobilitätsverlust angepassten und geselligen Wohnraum zu finden. Diese neuen Wohnformen müssen dem Wohnverlauf und den Bestrebungen der Senioren Rechnung tragen.

Im Bas-Rhin sind heute die Wohnprojekte, die das „Gut altern zu Hause“ und das „Zusammenleben“ vereinen, und die vor allem einen generationenübergreifenden Ansatz aufweisen, in ihren Anfängen begriffen. Circa 50 Projekte werden derzeit entwickelt. Ihre Gestaltung wirft daher noch einige Fragen kultureller, juristischer und finanzieller Natur auf.

In Deutschland lassen sich zahlreiche Beispiele finden, denn das Mehrgenerationenwohnen hat dort eine lange Tradition. Aufgrund dieser Tatsache entstand die Idee, deutsche und französische Experten zu versammeln, um ihnen einen Austausch über dieses zukunftsweisende Thema zu ermöglichen.

---



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

---

## **„Wohnen im Alter – Generationenübergreifendes Wohnen“ - Bestandsaufnahme und Perspektiven für das Département Bas-Rhin**

*Hélène Bodhuin, Referentin des Départements für den Bereich „themenbezogenes Wohnen“*

In ihrem Vortrag hat Hélène Bodhuin die Notwendigkeit eines politischen Willens für jegliche innovative Aktivität im Bereich Seniorenwohnen hervorgehoben. „Nur dann können Lösungen zur Begleitung von Haushalten in ihrem Wohnverlauf erarbeitet werden“, erklärte sie.

Auf diese Weise könne der Senior im Bas-Rhin zwischen **drei Optionen wählen: Anpassung des Wohnraums** (hierfür kann eine finanzielle Unterstützung des Conseil Départemental in Anspruch genommen werden), die Gründung einer **Senioren-WG** oder der **Einzug in eines der Projekte, die im Rahmen der Projektausschreibungen des Conseil Départemental realisiert wurden.**

Die intergenerationelle Dimension kann auf zwei Arten umgesetzt werden: Entweder integriert in ein Gebäude, oder aber entwickelt durch soziale, kulturelle und sportliche Aktivitäten.

Dabei ist es essentiell, den Wohnverlauf zu berücksichtigen. Beispielsweise können Seniorenwohnanlagen Partnerschaften mit Pflegeheimen (Altersheimen) eingehen, um bei Autonomieverlust gemeinsam auf den Senioren abgestimmte Lösungen zu entwickeln.

Hinsichtlich der Seniorenwohnanlagen präzisiert die Referentin des Départements für den Bereich „themenbezogenes Wohnen“, dass es sich um eine doppelte Projektproblematik handelt: Das Immobilienprojekt muss mit einem sozialen Projekt geplant werden. Über die Anpassung der Wohnung hinaus ist es notwendig, den Senioren Dienstleistungen und Aktivitäten zur Verfügung zu stellen. So wird der Austausch gefördert, damit die Seniorenwohnanlage zu einem richtigen **„sozialen Treffpunkt“** wird, **wenn möglich mit intergenerationeller Dimension. Diese Aktivitäten werden in den Gemeinschaftsräumen entwickelt, die sich entweder in der Anlage oder in der Gemeinde befinden.**



H. Bodhuin definiert den Schlüssel zum Erfolg eines gelungenen Mehrgenerationenwohnprojekts wie folgt: Die Seniorenwohnanlage muss tatsächlich ein Projekt der Gemeinde bzw. der Stadtgemeinschaft sein und somit lokale Entscheider und Akteure einbeziehen (Vereine, Freiwilligennetzwerk, medizinische Akteure, Handel, etc.). „Wenn das Projekt von Interesse und Bedeutung für die Gemeinde/Stadtgemeinschaft ist (Bedarfsanalyse, Partnerschaften/Ressourcen des Ortes), kann es zudem von einer **Förderung des Conseil Départemental** profitieren und das Label CD67 erhalten“, betonte sie.

→ Mehr Informationen: [Le Plan départemental de l’Habitat](#) (Strategiepapier „Wohnen“ des Conseil Départemental) und [Projektausschreibung 2014 « J’habite et je vis l’intergénérationnel »](#) („Ich wohne und ich lebe generationenübergreifend“)

---



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

---

## Seniorenwohnen und Mehrgenerationenwohnen im Bas-Rhin: Projektbeispiele

*Mathieu Felix, Projektleiter Bauträgerschaft der Wohnbaugesellschaft Habitat de l’III*

Der Vortrag von Mathieu Felix konzentrierte sich auf drei Projekte des „alternativen Seniorenwohnens“ der Wohnbaugesellschaft „Habitat de l’III“ (25 Wohneinheiten in Eschau, 24 Wohneinheiten in Weyersheim, 8 Wohneinheiten in Straßburg).

Die Projekte sind entsprechend den lokalen Bedürfnisse und Ressourcen ausgerichtet. Dennoch ist es möglich, drei Ziele zu identifizieren, die die (intergenerationellen) Seniorenwohnanlagen verfolgen sollten:

- Die Bewohner dazu zu bewegen, in der Gemeinde und in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu bleiben;
- den sozialen Zusammenhalt stärken, um gegen die Vereinsamung zu kämpfen;



- das Wohlergehen und die Sicherheit der Bewohner sicherstellen.

Habitat de l'III bietet barrierefreie Wohnungen mit Teleassistenzdienstleistungen an. Die Modalitäten für das Angebot weiterer Dienstleistungen werden von Habitat de l'III, der betreffenden Gemeinde und dem Département gemeinsam festgelegt. Auch wird die gegebenenfalls notwendige Ernennung einer für diese Dienstleistungen verantwortlichen Führungsperson/eines verantwortlichen Führungsteams abgestimmt.

Die vorgestellten Projekte verfügen über Gemeinschaftsräume (Speisesaal, Gemeinschaftsküchen, Wohnzimmer, Mehrzweckräume, Gärten), um den Austausch zwischen den Bewohnern zu fördern. In einem der Projekte steht eigens dafür eingestelltes Personal zur Verfügung, das die Aktivitäten anleitet (Gärtnern, Gymnastik, Malen, etc.).

→ Mehr Informationen: [Präsentation „Die neuen Wohnformen für Senioren“](#)



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

## **Generationenübergreifendes Wohnen in Deutschland – Akteure, Projektsteuerung, Finanzierung**

*Alexander Grunenwald, BauWohnberatung Karlsruhe*

Am Anfang seines Vortrags stellte Alexander Grunenwald die BauWohnberatung Karlsruhe vor, die er leitet. Es handelt sich um ein Beratungsbüro, das Mehrgenerationenwohnprojekte begleitet, moderiert und in ihrer Realisierung unterstützt.

Der erste Teil seiner Präsentation war den unterschiedlichen Rechtsformen gewidmet, zwischen denen die Projektträger wählen können, ob Mietprojekte, Eigentumsprojekte oder eine Kombination aus beiden.



Im Folgenden erklärte Alexander Grünwald, dass sich **Mehrgenerationenwohnprojekte in Deutschland, insbesondere in den städtischen Zentren, exponentiell vermehren.**

### **Projektbeispiele:**

- ZAG Karlsruhe (Bürgerinitiative, Miete und Eigentum)
- Mehrgenerationenwohnprojekt „Kreativhaus Grüner Winkel“, Ulm Weststadt (Projekt einer Wohnbaugenossenschaft)
- Mehrgenerationenwohnprojekt am Bürgerpark, Offenburg (Initiative eines Vereins, Realisierung des Projekts in Kooperation mit der Stadt Offenburg und der städtischen Wohnbaugesellschaft)
- I3 Community Wiesloch (auf Initiative der Gemeinde Wiesloch)
- „Am Lappach Wohnen“ Enzklösterle (Initiative einer Privatperson)

Abschließend hat Herr Grünwald den Teilnehmern die Schlüssel zum Erfolg eines Mehrgenerationenprojekts in Erinnerung gerufen: **Begleitung** des Projekts durch professionelle Berater, intensive und engagierte **Kommunikation**, Berücksichtigung der **Wünsche und Bedürfnisse aller Generationen** und **Durchhaltevermögen**.

→ Mehr Informationen: [Präsentation „Generationenübergreifendes Wohnen in Deutschland: Akteure, Projektsteuerung, Finanzierung“](#) und [Homepage der BauWohnberatung Karlsruhe](#)

---



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

---

### **Mehrgenerationenwohnprojekt „Ulm Weststadt“**

*Fiona Pregizer, Bewohnerin und Schatzmeisterin des Bewohnervereins*

Das Mehrgenerationenhaus Ulm Weststadt zählt 36 Wohnungen, in denen 61 Bewohner leben. Alle Altersklassen sind vertreten (1/3 Senioren 70 Jahre plus, 1/3 Erwachsene zwischen 50 und 70 Jahren, 1/3 Familien mit Kindern).



Im Jahr 2006 hatte die Wohnbaugenossenschaft „Ulmer Heimstätte“ eine Umfrage gestartet, die sich an ihre älteren Mitglieder (Senioren) richtete. Die Teilnehmer an dieser Umfrage gaben an, lieber im betreuten Wohnen als in einem Seniorenheim wohnen zu wollen. Angesichts der hohen Projektkosten, die mit dem betreuten Wohnen einhergehen, entschied sich die „Ulmer Heimstätte“ schließlich dazu, ein Mehrgenerationenhaus zu bauen.

Die Grundidee dieses Mehrgenerationenhauses ist die gegenseitige Hilfe der Bewohner. Alle Bewohner gehören einem Verein an („Mehrgenerationenwohnen Ulm-Weststadt e.V.“), der die sozialen Aktivitäten koordiniert und neue Bewohner auswählt.

Eine Gemeinwesenarbeiterin begleitet das Projekt und die Bewohner (Lösung eventueller Konflikte, Auswahl neuer Bewohner, Organisation des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, etc.).

Zusätzlich zu ihrer Miete zahlen die Bewohner einen jährlichen Mitgliedsbeitrag (Mitgliedschaft im Bewohnerverein obligatorisch) und einen Beitrag von 0,50 €/qm für Betrieb und Instandhaltung des Gemeinschaftsraums sowie für das Gehalt der Gemeinwesenarbeiterin.

Das Kreativhaus Grüner Winkel profitiert von einer exzellenten Infrastruktur (Straßenbahnhaltstelle, Krippe, nahegelegene Geschäfte). Zudem befindet es sich in Nachbarschaft zu zwei Altersheimen. Dies kann sich insbesondere für die älteren Senioren als hilfreich erweisen (im Falle einer Nachfrage nach Unterstützung, nach ambulanten Dienstleistungen, etc.).

→ Mehr Informationen : [Flyer « Kreativhaus Grüner Winkel »](#)



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

## Diskussion

Folgende Themen waren Bestandteil des Austauschs im letzten Teil der Fachtagung:

1. Ist dieser Projekttyp auch in kleinen Gemeinden mit weniger als 3500 Bewohnern denkbar?





Es gibt Beispiele in Deutschland, aber in diesem Fall können zusätzliche Probleme auftreten (Hypothesen, die auf der Analyse mehrerer Projekte beruhen):

- Je mehr sich die Menschen kennen, desto weniger möchten sie zusammenleben. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, einen Mediator zu ernennen.
- Es ist wichtig, eine Gruppe von mindestens 50 Personen zu finden, um den Fortbestand der Überlegungen zu gewährleisten. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, Bewohner außerhalb des Dorfes zu suchen.
- In einer kleinen Gemeinde ist ein Mehrgenerationenwohnprojekt leichter zu realisieren, wenn vor Ort bereits Ressourcen vorhanden sind: Ein leerstehendes Gebäude und/oder ein Verein, der sich freiwillig für die Betreuung und den Aufbau des Projekts engagiert.
- Es gibt zahlreiche Beispiele, von denen einige in der Dokumentation der Initiative „So wollen wir wohnen! Generationengerecht – Integriert – Nachhaltig“ der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen aufgeführt sind: [http://www.arge-online.org/initiativen/2011-2012/initiative-2011\\_Auslobung.pdf](http://www.arge-online.org/initiativen/2011-2012/initiative-2011_Auslobung.pdf)
- Initiative „Wohnbus“: Besuch und Besichtigung von Mehrgenerationenwohnprojekten + themenbezogene Präsentationen im Bus <http://www.wohnbus.org/>
- Möglichkeit, europäische Fördermittel einzuwerben (z.B. ELER)



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

## 2. Wie können Generationen mit so unterschiedlichen Lebensrhythmen zusammenleben?

Dies ist manchmal schwer zu handhaben. Einige Senioren sind z.B. der Ansicht, dass Kinder zu laut sind. Dieses Phänomen wird gelegentlich dadurch verstärkt, dass sich einige zukünftige Bewohner hauptsächlich aufgrund finanzieller Aspekte (niedrige Mieten) für das Projekt interessieren, sich jedoch weniger mit der Lebensphilosophie des Zusammenlebens identifizieren können.



3. Welche Kommunikationsmittel sollten eingesetzt werden, um über ein Mehrgenerationenwohnprojekt zu berichten?

Entweder kommuniziert der Gemeinderat über das Projekt (wenn er sehr engagiert ist) oder die Information wird per Mund-zu-Mund-Propaganda verbreitet. Heute gibt es Internetportale, die spezialisiert sind in der Kommunikation über Projekt dieser Art.

4. Wie kann auf lange Sicht ein Engagement der Bewohner in einem Projekt dieser Art gewährleistet werden, zumal die Familien sich weiterentwickeln (zum Beispiel größer werden)?

Die Lösung ist zunächst architektonischer Natur: Modularität der Zimmer (Möglichkeit, Trennwände zu verschieben). Dennoch ist dies sehr schwierig, da es voraussetzt, dass man eine Veränderung an zwei Wohnungen vornehmen kann, von denen eine leer stehen muss.



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

5. Was passiert, wenn ein Bewohner plötzlich einen erheblichen Autonomieverlust erleidet?

Es gibt die Möglichkeit, mit einem Pflegeheim zusammenzuarbeiten. Es ist unabdinglich, dass die Initiatoren des Projekts und die Projektträger von Anfang an die Zielgruppe und die Ziele der Wohnanlage festlegen und Optionen für den Wohnverlauf im Falle eines Autonomieverlusts vorsehen. Eine Möglichkeit besteht darin, den Autonomieverlust zu antizipieren, indem dieser in den Mietverträgen aufgegriffen wird (Verträge, die mehr oder weniger Dienstleistungen umfassen). Es ist nicht zwingend notwendig, dass der Bewohner umzieht. Möglichkeiten der Hospitalisierung zu Hause werden erprobt.

---



## Schlusswort und Danksagung

Etienne Wolf, Vize-Präsident des Conseil Départemental du Bas-Rhin, beschloss die deutsch-französische Fachtagung, indem er die Qualität des Expertenaustauschs hervorhob. Zudem äußerte er den Wunsch, dass sich dieser Austausch über die Veranstaltung hinaus fortsetzen solle. Das Thema solle eingebettet werden in das Bestreben nach einer Vertiefung der grenzüberschreitenden Integration sowie nach einer Diversifizierung der Wohnlösungen für alle Menschen, egal welchen Alters. Konkret solle der Austausch zur Errichtung eines vom Département organisierten „WohnBus“ führen, der es den Experten ermöglichen solle, deutsche Mehrgenerationenwohnprojekte zu besichtigen und sich durch Fachvorträge während der Fahrt fortzubilden.

---



Foto : Jonathan SARAGO/CD67

## Kontakt Daten

### **Conseil Départemental du Bas-Rhin :**

Hélène Bodhuin, Referentin des Départements für den Bereich „themenbezogenes Wohnen“ – [helene.bodhuin@bas-rhin.fr](mailto:helene.bodhuin@bas-rhin.fr)

Agnès Carapito, Projektleiterin Grenzüberschreitende Zusammenarbeit – [agnes.carapito@bas-rhin.fr](mailto:agnes.carapito@bas-rhin.fr)

### **Habitat de l'III :**

Mathieu Felix, Projektleiter Bauträgerschaft der Wohnbaugenossenschaft Habitat de l'III – [m.felix@habitatdeliill.fr](mailto:m.felix@habitatdeliill.fr)

### **BauWohnberatung Karlsruhe :**

Alexander Grünenwald, Geschäftsführer – [kontakt@bauwohnberatung-karlsruhe.de](mailto:kontakt@bauwohnberatung-karlsruhe.de)

### **Projet d'habitat intergénérationnel „Kreativhaus Grüner Winkel“, Ulm :**

Fiona Pregizer, Bewohnerin und Schatzmeisterin des Bewohnervereins – [kreativhaus.gruener.winkel@gmx.de](mailto:kreativhaus.gruener.winkel@gmx.de)