

Generationen wohnen

Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnen-Projekten im Rahmen des Forschungsprojekts

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

Impressum

AutorInnen

Leonie Pock – ETH Wohnforum - ETH CASE
Eveline Althaus (Projektleitung) – 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

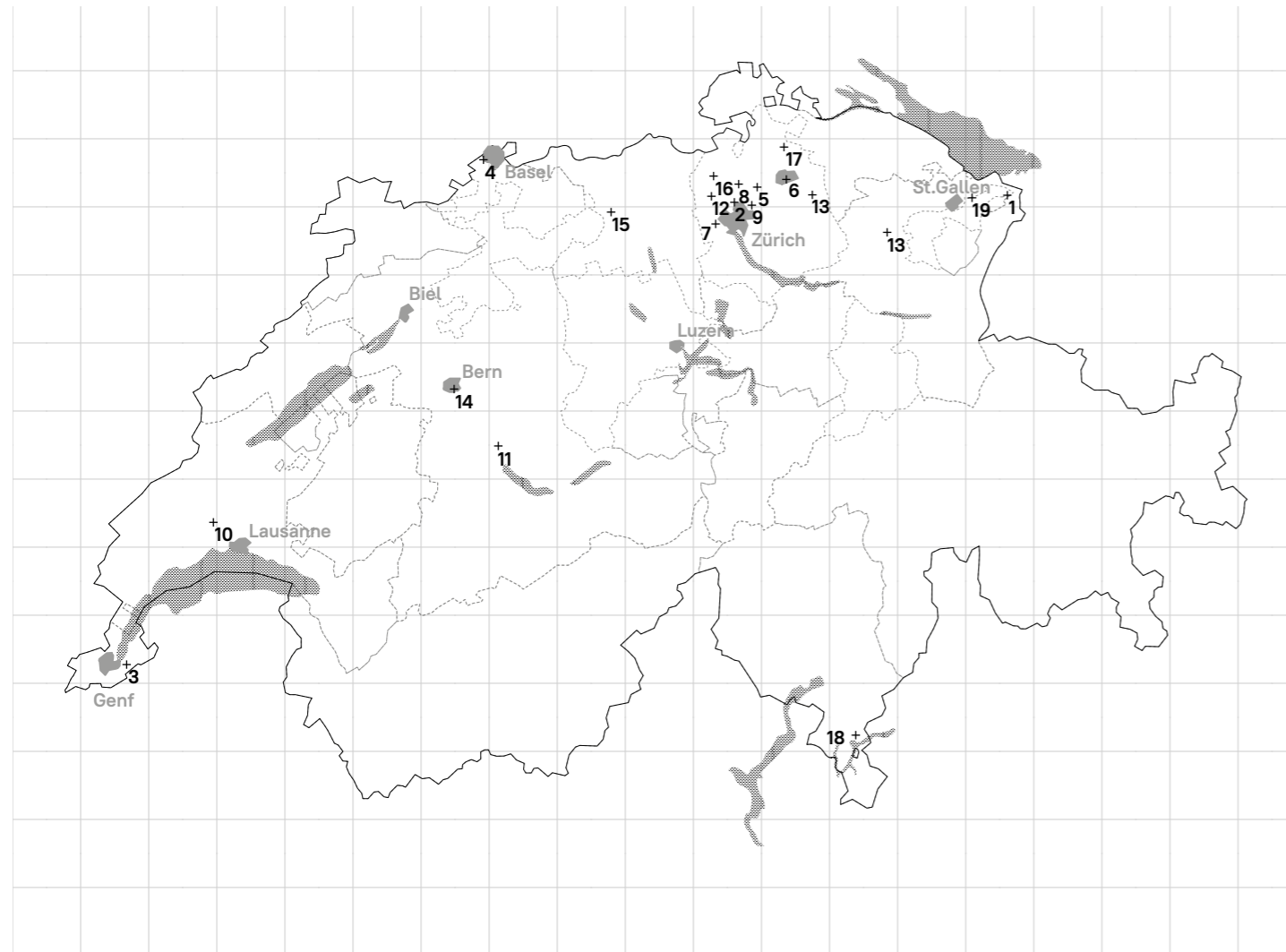
Beisheim Stiftung

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

PFISTER

Walder
Stiftung
Leben
und Wohnen
im Alter



6 Einleitung

Wohnprojekte für alle Lebensphasen

18 [1] Alte Drogerie | Trogen

24 [2] Brahmshof | Zürich

34 [3] Centre intergénérationnel | Meinier

42 [4] Davidsboden | Basel

52 [5] Giesserei | Winterthur

62 [6] Gemeinschaft Hard | Winterthur

70 [7] Heizenholz | Zürich

78 [8] Hunziker Areal | Zürich

94 [9] Karthago | Zürich

104 [10] mixAGE | Crissier

110 [11] Generationenhaus Papillon | Linden

116 [12] Soligänter | Bülach

126 [13] Wogeno | Mogelsberg

Wohnprojekte für die 2. Lebenshälfte

136 [14] Haus Sein | Bern

144 [15] Hestia | Aarau

150 [16] HG 55+ Ruggächern | Zürich

160 [17] Kanzlei-Seen | Winterthur Seen

168 [18] Residenza Emmy | Lugano

176 [19] Solinsieme | St.Gallen

186 Gastkommentare

192 Kontakte

Einleitung

Generationenwohnen ist heute in aller Munde. Doch wodurch zeichnen sich Wohnprojekte aus, die Generationenbeziehungen bewusst fördern und gestalten wollen? Und was können wir lernen, wenn wir die Entwicklung von völlig unterschiedlichen Wohnprojekten in der ganzen Bandbreite vom Entstehungsprozess über die Organisationscharakteristika bis hin zu baulichen Eigenheiten, der sozialen Zusammensetzung und der Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen betrachten? Das vorliegende Booklet dokumentiert ausgewählte Wohnprojekte im Hinblick auf diese Fragen und nimmt eine erste Reflexion vor.¹ Präsentiert wird dabei ein reichhaltiges Sample an heutigen Formen des Generationenwohnens und eine Vielseitigkeit an Ansätzen.

Auswahl des Samples

Diese Dokumentation umfasst 19 Wohnprojekte aus der Schweiz, die zwischen den frühen 1970er Jahren bis 2017 entstanden sind. Die Auswahl basiert auf einer Bestandsaufnahme von 76 Wohnprojekten.² Dabei liessen wir vom Forschungsteam uns von zwei grundsätzlichen Auswahlkriterien leiten: Die Studie ist an den Entwicklungen und Erfahrungen der Wohnprojekte über die Zeit interessiert. Da sich viele Dynamiken erst nach einigen Jahren erkennen lassen, setzten wir als erste Bedingung eine Projektbestandsdauer von mindestens vier Jahren voraus. Grundlegendes Auswahlkriterium waren zweitens Wohnformen, die sich dem Generationenwohnen verschreiben. Das heisst: Die Wohnprojekte setzen sich in ihrer Planung und in ihrem Betrieb explizit zum Ziel, (inter)generationelle Beziehungen unter Nachbar*innen zu fördern und zu pflegen (vgl. Age-Stiftung, 2020, S. 9).

Dabei unterscheiden wir zwischen zwei Grundausrichtungen des Generationenwohnens: Zum einen *Wohnprojekte für Menschen aus allen Lebensphasen*, die eine altersmässige (und oft auch soziale) Durchmischung bewusst anstreben und steuern – anders als dies beim «herkömmlichen» in der Regel zufällig entstandenen Generationenmix in einer Nachbarschaft der Fall ist (ebd.). Zum anderen berücksichtigen wir in unserem Sample auch gemeinschaftliche Wohnprojekte, die sich explizit an Menschen in der zweiten Lebenshälfte ausrichten (wie Hausgemeinschaften 50plus oder 55plus). In einer Gesellschaft des langen Lebens kann die Altersspanne zwischen den jüngsten und ältesten Bewohnenden in diesen Wohnprojekten 30 bis 40 Jahre umfassen. Es handelt sich also auch hier oft um Generationenwohnen – innerhalb der langen Altersspanne – auch wenn sich die Projekte selbst nicht so deklarieren. Entsprechend dem Verhältnis in der vorgängig erarbeiteten Bestandsaufnahme richten sich dreizehn der ausgewählten Projekte an alle Lebensphasen und sechs an die Zielgruppe 50plus.

Für ein möglichst differenziertes und vielseitiges Bild der Wohnprojekte achteten wir bei der Auswahl ausserdem darauf, dass sich das Sample in folgenden Aspekten unterscheidet:

- Grösse eines Wohnprojekts,
- Bestandsdauer,
- geografische Lage (Stadt, Agglomeration, Land),
- Bauartstyp (Neu-, Altbau oder Umbau),
- Art der Trägerschaft sowie Eigentumsverhältnisse (Miete / Wohnungseigentum),
- Nutzung (Wohnen oder Nutzungsmix, ggf. plus Angebote an Externe / ans Quartier)
- Art der Initiierung (bottom-up oder top-down),
- sowie Organisationsformen von Gemeinschaftlichkeit (wie vorhandene Pflichten-

¹ Es ist das Ergebnis von Modul 2 des praxisorientierten Forschungsprojekts «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung».

² Diese 76 Wohnprojekte wurden im Modul 1 des Forschungsprojekts in einer kommentierten Projektliste zusammengetragen und entlang bestimmter Eckdaten (Grösse, Bestandsdauer, Lage etc.) kurz beschrieben.

hefte für Bewohnende, verpflichtende Engagementpensen, angestellte Fachpersonen für Gemeinschafts- respektive Nachbarschaftsförderung oder Moderation).

Nach einer Vorauswahl entlang der o.g. Auswahlkriterien von 30 Projekten haben wir zusammen mit der Begleitgruppe – bestehend aus Vertreter*innen der Förder-Partner*innen sowie weiteren Expert*innen³ zum Thema – die vorliegenden 19 Projekte für die Dokumentation ausgewählt.

Übersicht der porträtierten Projekte nach Kontextfaktoren

Die Projekte verteilen sich über die gesamte Schweiz mit einer Konzentration in der Deutschschweiz und im Raum Zürich.

Da wir uns für eine langfristige Perspektive interessieren, ist das Alter der Projekte ein wesentlicher Faktor. In unserem Sample (von 19 Projekten) bestehen deshalb sieben Projekte bereits seit mindestens 20 Jahren (das Älteste feiert im 2022 gar sein 50-Jahres Jubiläum). Ebensoviele Projekte sind zwischen neun und 19 Jahre alt. «Nur» fünf Projekte sind jünger, wobei alle (gemäss unserem Auswahlkriterium) seit mindestens vier Jahren bewohnt sind.

Die porträtierten Projekte unterscheiden sich auch hinsichtlich ihrer *Grösse*. Gemessen an der Anzahl Wohnungen sind die kleineren Projekte (mit weniger als 20 Wohnungen) insbesondere in ländlicheren Gebieten und unter den 50plus Hausgemeinschaften verbreitet. Die meisten Projekte weisen eine Grösse zwischen 20 und 70 Wohnungen auf, nur wenige bieten – meist als Resultat grösserer Arealüberbauungen – deutlich mehr Wohnraum.

In der Dokumentation berücksichtigen wir auch Projekte ganz unterschiedlicher *geografischer Lage*. Die Hälfte der porträtierten Projekte (neun von 19) befindet sich am Stadtrand oder in der Agglomeration, sechs Projekte liegen in innerstädtisch zentralen Lagen und vier Projekte in dörflich-ländlichen Umgebungen.⁴

Weiter lassen sich die Wohnprojekte nach Kontextfaktoren wie der *Bebauungsart*, der *Trägerschaft* und *Eigentumsform*, der *Nutzung* sowie der *Art von Verwaltung und Steuerung* differenzieren. Dabei kommen zum Teil auch Mischformen vor – wie z.B. ein umgebauter Altbau kombiniert mit einem Neubau. Hinsichtlich der Trägerschaft zeigt sich, dass sich ein Grossteil der Projekte genossenschaftlich organisiert. Einige der Generationenwohnprojekte haben aber auch kommunale und privat-institutionelle Trägerschaften.

Während die Wohnprojekte 50plus «nur» Wohnen anbieten, weisen insbesondere die grösseren Wohnprojekte über alle Lebensphasen einen Nutzungsmix mit Gewerbenutzungen auf. Drei Projekte im Sample integrieren ausserdem explizit Pflege- bzw. Betreuungsangebote.

Rund die Hälfte der Wohnprojekte organisiert sich selbstverwaltet, die anderen – in der Regel grössere Projekte – lassen die Verwaltungsaufgaben von einer externen Stelle ausführen (wobei es auch hier Ausnahmen gibt). Die meisten der extern verwalteten Projekte haben ausserdem eine soziale Fachperson angestellt, um kommunikative Prozesse moderierend und vermittelnd zu begleiten und das Zusammenleben sowie Generationenbeziehungen in den Überbauungen zu fördern.






Die Bandbreite und Verschiedenartigkeit im Feld ist also ausserordentlich gross – wohl grösser, als gemeinhin von vielen wahrgenommen. Dies hängt sicher auch damit zusammen, dass – abgesehen von wenigen vergleichenden Darstellungen – die Dis-

³ In der Begleitgruppe vertreten sind: Caroline Desiderio, Beat Fellmann, Thérèse Flückiger Wigger, François Höpflinger, Margrit Hugentobler, Michèle Métrailler, Nina Pfenniger, Andreas Pfister, Jude Schindelholz, Doris Sfar, Rahel von Arx, Brigit Wehrli, Karin Weiss.

⁴ Es besteht kein Anspruch, dass das Sample die Verhältnisse in der Bestandsaufnahme exakt gleichmässig abbildet.

Projektname	Alter	Grösse			Geografische Lage						
		Wohnprojekte für alle Lebensphasen	20 Jahre +	9-19 Jahre	4-8 Jahre	unter 20 Wohneinheiten	20-70 Wohneinheiten	über 70 Wohneinheiten	Stadt	Stadtrand / Agglomeration	Dorf / Land
Gemeinschaft Hard	1986/87					45				Winterthur	
Brahmshof	1991					65		Zürich			
Davidsboden	1991						121	Basel			
Karthago	1997				9 Grosseinheiten			Zürich			
Heizenholz		2012				26				Zürich Höngg	
Centre intergénérationnel Meinier		2012				59					Meinier
Giesserei		2013					151			Winterthur	
Soligänter		2013				40				Bülach	
Hunziker Areal			2014				370			Zürich Nord	
mixAGE			2014			64				Crissier	
Alte Drogerie			2016	6							Trogen
Wogeno Mogelsberg			2017	13							Mogelsberg
Generationenhaus Papillon			2017	11							Linden
Wohnprojekte für die 2. Lebenshälfte											
Residenza Emmy	1972					21		Lugano			
Solinsieme	2002				17			St.Gallen			
Hestia	2002				9					Aarau	
HG 55+ Ruggächern		2007				34				Zürich Affoltern	
Haus Sein		2007			15			Bern			
Kanzlei-Seen		2010			16					Winterthur-Seen	

Projektname	Bebauungsart	Trägerschaft / Eigentum	Nutzung	Verwaltung / Steuerung	
				Selbst- / professionelle Verwaltung	Moderation / soziale Fachperson
Wohnprojekte für alle Lebensphasen	Neubau o. Alt- und Umbau	Genossenschaft o. Andere	Nutzungsmix	Selbst- / professionelle Verwaltung	Moderation / soziale Fachperson
Gemeinschaft Hard	Alt- / Umbau und Neubau	Aktiengesellschaft	Wohnen & Gewerbe		-
Brahmshof	Neubau	Frauenbund	Wohnen & Gewerbe	Bewohner*innenverein & Hofrat	-
Davidsboden	Neubau	Stiftung	Wohnen & Gewerbe		-
Karthago	Alt- / Umbau				-
Heizenholz	Alt- / Umbau und Neubau			Selbstorganisation	-
Centre intergénérationnel Meinier	Neubau	Gemeinde	Wohnen & Gewerbe		Ja
Giesserei	Neubau		Wohnen & Gewerbe		Nur im ersten Jahr
Soligänter	Neubau		Wohnen & Gewerbe & Pflege		Ja
Hunziker Areal	Neubau		Wohnen & Gewerbe		Ja
mixAGE	Neubau		Wohnen & Gewerbe & Pflege		Ja
Alte Drogerie	Alt- / Umbau		Wohnen & Gewerbe		Nur für begrenzte Zeit
Wogeno Mogelsberg	Alt- / Umbau		Wohnen & Gewerbe		-
Generationenhaus Papillon	Alt- / Umbau	GmbH	Wohnen & Gewerbe & Pflege (zusätzlich Spitex)		-
Wohnprojekte für die 2. Lebenshälfte					
Residenza Emmy	Neubau				Ja
Solinsieme	Alt- / Umbau				-
Hestia	Alt- / Umbau				-
HG 55+ Ruggächern	Neubau				Ja
Haus Sein	Alt- / Umbau				Nur für begrenzte Zeit
Kanzlei-Seen	Neubau				Punktuell

Eigentumswohnungen 
 Mietwohnungen 
 Genossenschaft 
 Selbstverwaltung 
 Professionelle Verwaltung 

kussion zu Generationenwohnen noch immer eher von den wenigen «Paradebeispielen» sowie von individuellen Fallstudien dominiert wird (vgl. Hugentobler & Otto, 2017, S. 137). Vor diesem Hintergrund soll das Booklet wie das gesamte Forschungsprojekt einer vergleichenden Perspektive auf das fast Unvergleichbare dienen. Einerseits versuchen wir, höchst individuellen Projekt-«Persönlichkeiten» in der Einzelperspektive gerecht zu werden, andererseits reflektieren wir einige Aspekte im Licht der je anderen Einzelprofile und quer dazu liegender Aspekte.

Kurz-Zusammenfassung der porträtierten Projekte

Im Folgenden werden die porträtierten Projekte in chronologischer Reihenfolge kurz zusammengefasst.

- Das älteste Projekt im Booklet ist die 1972 gegründete Residenza Emmy in Lugano. Damit ältere Menschen mit wenig Geld gut und selbständig wohnen können, haben Tessiner Frauenrechtlerinnen damals eine der ersten und bis heute wenigen Baugenossenschaften im Tessin gegründet. Auch heute noch bietet die nach wie vor nur von Frauen geführte Genossenschaft weniger gut betuchten Menschen über 50 ein unterstützendes Wohnumfeld mit Kleinwohnungen und Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten.
- In der umgenutzten Spinnerei aus dem 18. Jahrhundert entstand 1987 die Wohn- und Gewerbegemeinschaft Hard, die als einziges dokumentiertes Projekt als Aktiengemeinschaft geführt wird. Die Hard ist in neun Hausgemeinschaften organisiert und die Wohnungen befinden sich im Stockwerkeigentum. Als Besonderheit bewirtschaftet die Gemeinschaft das hauseigene Wasserkraftwerk.
- Der Brahmshof (1991) in Zürich und der Davidsboden (1991) in Basel sind frühe nicht-genossenschaftlich organisierte Projekte, die eine heterogene Bewohnerschaft aufweisen und im Fall des Brahmshofs sich explizit der Integration verschiedener sozialer Gruppen widmen. Architektonisch wird der Brahmshof aus heutiger Zeit schon «als Relikt der guten Zeit (bezeichnet), als der Laubengang noch Urständ feiern durfte und Nachbarschaften stiftete» (Bienert, 2019, S. 3) – verbunden mit vielen Elementen zur flexiblen Bespielung der Wohnungsgrundrisse und -größen.
- Das Karthago entstand 1997 als Projekt mit stark sozial-utopischer Ausrichtung, basierend auf der Idee des Grosshaushalt und -küche. Heute leben rund 50 Personen im Karthago, und viele der ideellen Ursprungsideen sind verhallt. Der neue Vorstand steht nun vor der Herausforderung, das Projekt in die Zukunft zu führen.
- Die kleine genossenschaftlich organisierte Hausgemeinschaft Hestia (2002) in Aarau unterscheidet sich insofern von den anderen Projekten, als sie mithilfe einer Quote von 50% Wohnraum für alleinstehende Frauen in der zweiten Lebenshälfte reserviert.
- In St.Gallen vereint die ebenfalls mehrheitlich von Frauen initiierte Wohnfabrik Solinsieme (2002) Eigentumswohnungen mit genossenschaftlich verwalteten kollektiven Räumen. Die Vision eines freien und solidarischen Wohnens – «allein und doch zusammen» – leben die Bewohnenden in einer überschaubaren selbstorganisierten Hausgemeinschaft. Bis heute eindrücklich ist die anspruchsvoll umgebaute ehemalige Industrieliegenschaft in eine «Wohnfabrik», die sich einer neuen Wohnform widmet.
- Im Haus Sein (2007) in Bern leben 15 Bewohnende. Auch wenn sich das Projekt primär an Menschen über 50 Jahren wendet, ziehen immer wieder auch jüngere in die selbstverwaltete Hausgemeinschaft ein. Als spirituelle Gemeinschaft angedacht, geht das Projekt heute einen säkularen Weg.
- Die HG55+ Ruggächern (2007) in Zürich ist ein Pionierprojekt der ABZ, und die grösste Hausgemeinschaft in der Schweiz. Sie diente der ABZ als Modell für

nachfolgende Projekte. Evaluationen bieten empirisches Material für eine Längsschnittbetrachtung, insbesondere auch mit Blick auf Erfahrungen mit dem Modell einer Hausgemeinschaft, die vorrangig Menschen ab knapp vor dem Rentenalter einbezieht.

- Ob gemeinschaftliches Wohnen mit Selbstverwaltung auch im höheren Alter funktioniert, hat das Projekt Kanzlei-Seen (2010) in Winterthur pionierhaft ausprobiert – noch dazu in der damals neuen Wohnform des Clusterwohnens. Ein Projekt, das hier jeweils in einer Vorreiterrolle ebenso Lehrgeld zahlen musste wie für andere Projekte wertvolles Lernmaterial bietet.
- Das genossenschaftliche Wohnprojekt Heizenholz am Stadtrand Zürichs bietet seit 2012 zum ersten Mal überhaupt in der Schweiz Cluster-Wohnungen für verschiedene Generationen und zwei grosse Wohngemeinschaften neben einer Vielzahl verschiedener Wohnungen an. Vorbildlich ist das Projekt der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 auch als Um- und Weiterbau bereits bestehender Gebäude in ein Mehrgenerationenhaus mit vielfältigen gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräumen. Diese werden durch Betriebsgruppen organisiert.
- Die Giesserei (2013) in Winterthur ist ein größeres und national wie international stark beachtetes Pionierprojekt bezüglich solidaritätsfördernder Siedlungs- und Quartierstrukturen sowie sozialer Infrastruktur. Sie gilt als grösste selbstverwaltete Generationensiedlung der Schweiz, deren Bewohnendenmix auf dem Schweizer Bevölkerungsquerschnitt basiert und langfristig entsprechend gesteuert wird.
- Das Projekt Soligänger (2013) in Bülach steht für eine überschaubare quartiersorientierte Überbauung für drei Zielgruppen: Neben Alterswohnungen einerseits und Familienwohnungen andererseits – je in einem eigenen Wohnblock – schliesst sie eine Pflegewohngruppe mit ein. Ein Lernfeld nicht zuletzt zur Frage, wie sich eine solche nachbarschaftliche – aber doch teilseparierte – Anordnung der Wohnungen auf gemeinschaftliche und generationenübergreifende Erfahrungen und Aktivitäten auswirkt. Zudem weist sie eine spannende Akteurskonstellation auf – realisiert durch eine private Genossenschaft, aber in enger konzeptioneller Abstimmung mit dem Alterskonzept der Gemeinde und starker Überzeugung, dass für Freiwilligenarbeit eben die Gemeinde zuständig ist. Rund um erhoffte Synergien zwischen Pflegewohngruppe und Alterswohnungen ist eher Ernüchterung eingetreten.
- mixAGE (2014) in Crissier (VD) integriert zwei generationenspezifische Herausforderungen zu einer innovativen Wohnform. In zwei Gebäuden sind 65 Wohnungen untergebracht, die zur Hälfte je für Senior*innen (mit und ohne Unterstützungsbedarf) und je für Studierende ausgelegt sind. Das Wohnprojekt wirkt so der sozialen Isolation älterer Menschen und gleichzeitig dem Wohnungsmangel für Studierende entgegen. Studierende mit reduziertem Mietzins unterstützen Senior*innen bei Alltagsarbeiten mit einem fixen Stundenbudget. Gelegenheit für gemeinschaftliche Aktivitäten bieten der Garten, Gemeinschaftsräume auf jeder Etage und ein vielseitiges Veranstaltungsprogramm.
- Als zweites Projekt in der französischsprachigen Schweiz dokumentieren wir das 2012 eröffnete centre intergénérationnel Meinier. Es zeichnet sich durch die Verbindung von Generationenwohnen und verschiedenen öffentlichen Einrichtungen und Treffpunkten für das ganze Dorf aus. Das von der Gemeinde initiierte und umgesetzte Projekt entstand auf der Basis einer Bedarfserhebung und eines langen partizipativen Planungsverfahrens mit der Gemeindebevölkerung.
- Auf dem Hunziker Areal in Zürich entstand 2014/15 in einem kooperativen Planungsverfahren die mehr als wohnen Siedlung. Zu ihrer Realisierung wurde eigens eine Genossenschaft gegründet. Das große Projekt ist besonders gut evaluiert und dokumentiert und wird national und international ausserordentlich stark beachtet. Es umfasste eine grosse Vielfalt an Wohnungstypen – einschliesslich zahlreicher gemeinschaftsorientierter Formen grösserer Haushalte. Die Überbau-

ung zeigt einen ausgeprägten Quartiers- und Partizipationsansatz. Sie versteht sich als Experimentier- und Lernplattform – ob es um systematisiertes Lernen aus der Bewirtschaftung der Clusterwohnungen, um einen ganzheitlichen Weg hin zur 2000-Watt-Gesellschaft, um Lösungsansätze für eine qualifizierte Erstvermietung oder um das Grundsatzthema der tendenziell kollektiven bzw. gewerblichen Erdgeschossnutzungen geht. Entsprechend sind nicht nur viele wohnbezogene, sondern darüber hinaus auch gesellschaftliche Themen integriert.

- Die Alte Drogerie (2016), gelegen in der Appenzell ausserrhodischen Gemeinde Trogen ist eines der wenigen porträtierten Projekte auf dem Land. Neben bezahlbarem Wohnraum ging es nicht zuletzt um solidarische Nachbarschaftshilfe und Interaktion mit dem Umfeld. Zudem ist es ein Beispiel für den Charme, aber auch die beträchtlichen Herausforderungen, die mit einem Umbau eines alten städtischen Bestandsbaus einhergehen.
- Das ehemalige und umgebaute Altersheim in Mogelsberg (2017) im Toggenburg (SG) ist das Zuhause einer Wohngenossenschaft, deren Zusammenleben auf einer weltanschaulichen Wertebindung basiert. Fundament ist ein Verständnis von umfassender Nachhaltigkeit im Zusammenleben und Wirtschaften mit Bezug auf fünf Eckwerte: die Ökologie, das Gemeinschaftliche, das Bodenständige, das Soziale und das Ethische. Die Ansprüche an gleichberechtigte Mitbestimmung und Partizipation innerhalb des Kollektivs sind hoch. Auf dem Land gelegen arbeiten die Bewohnenden vereinzelt auch im dazugehörigen bio-dynamischen Landwirtschaftsbetrieb mit.
- Das Haus Papillon (2005/2017) in Linden interpretiert die Idee der Grossfamilie neu. Unter einem Dach leben in dem vielfältigen, aber dabei sehr klein-massstäblichen Projekt drei Generationen. Den Kern bildet eine Familie, die durch Tageskinder und selbständige und pflegebedürftige Senior*innen erweitert wird. Eine eigene private Spitex unterstützt die Familie bei den Pflegeaufgaben. Die zweimal täglich gemeinsam eingenommenen Mahlzeiten im Wintergarten sind die Fixpunkte des Miteinanders, weitere Räume hierfür bieten Terrasse, Garten und Spielplatz.

Erste Systematisierung der verschiedenen Ansätze

Die vorliegenden Porträts machen klar: das Generationen-Wohnen gibt es nicht. Stattdessen gibt es eine Vielzahl an Formen, die unterschiedlich stark formalisiert und institutionalisiert sind (Age-Stiftung, 2020, S. 9) und in denen sehr unterschiedliche Formen sozialer Infrastruktur integriert sind. Bei allen geht es um die Gestaltung von lebendigen Nachbarschaften mit einem Generationenbezug (ebd.).

Generationenwohnen präsentiert sich dabei in einem sehr breiten Spektrum, wobei einige Projekte das Merkmal des Generationenübergreifenden, andere das Merkmal des Gemeinschaftlichen im Zusammenleben mit Menschen in ähnlichen oder unterschiedlichen Lebensphasen stärker hervorheben. Unterschiede zeigen sich in vielerlei Hinsicht: der Zusammensetzung der Bewohnenden nach Alters- und Sozialmerkmalen, der räumlichen Verortung und der Organisation von nachbarschaftlichen Begegnungen (vgl. ausführlicher ebd., S. 9ff.).⁵

Bei einer genaueren Betrachtung der porträtierten Wohnprojekte zeigt sich:

- Am einen Pol finden sich relativ allgemeine Formen generationengemischter Siedlungen, ohne expliziteren konzeptionellen Unterbau. Hier existiert eine mal mehr, mal weniger intendierte soziale Mischung unterschiedlicher Altersgruppen – häufig begünstigt durch einen Mix unterschiedlicher Wohnungs- und Grundriss-typen, ohne dass dabei steuernd eingegriffen wird. Eine Berücksichtigung bestimmter Bevölkerungsgruppen kann dabei weiteres Ziel sein.
- Ihnen stehen Projekte – vom Einzelhaus bis hin zu ganzen Siedlungen – gegen-

⁵ Zur Massstabsgrösse und entsprechenden Grenzziehungen mit Blick darauf, was als Projekt anzusehen ist, vgl. bspw. Glockner & Gysi, 2009, S. 10ff.

über, die die generationelle – und teilweise sozialstrukturelle und -kulturelle Zusammensetzung sorgfältig zu steuern versuchen, insbesondere mit Blick auf Nachrekrutierungen. Dass sie dabei auf Schwierigkeiten stossen und es nicht immer bei der Erstvermietung sowie auch in den Neuvermietungen gelingt, den ursprünglich intendierten Generationenmix abzubilden, ist eine Erfahrung, die einige der bewusst organisierten Projekte, wie z.B. Heizenholz, machen. Auch das Nachsteuern der Generationen- und Sozialzusammensetzung über die Zeit wird häufig zu einem wiederkehrenden Desiderat.

- Unter den Wohnprojekten mit nur partieller Generationenmischung für die zweite Lebenshälfte finden sich besonders häufig Hausgemeinschaften.
- In Wohnprojekten über alle Lebensphasen hingegen werden immer mehr auch generationengemischte Wohngemeinschaften geplant, insbesondere in der Form des Satelliten- bzw. Clusterwohnens.
- Auch Formen expliziter intergenerationeller Wohnbegleitung zählen zum Generationenwohnen. Es geht dabei um eine stärker institutionalisierte Form des Generationenwohnens, das Mehrgenerationenkontakte teilweise mit Pflege- und anderen Serviceangeboten verbindet (Age-Stiftung, 2020, S. 11f.). Bisweilen werden dabei paarweise Wohnungen mit jeweiliger Unterstützungsaufgabe generationsübergreifend einander zugeordnet wie bspw. in der Siedlung mixAGE.
- Schließlich finden sich darunter auch Wohnangebote mit institutionellen Generationenschnittflächen – bspw. im Projekt Soligänger mit seiner integrierten Pflegewohngruppe oder im Projekt Papillon, das Pflegezimmer, Alterswohnungen und Kindertagesstätte unter einem Dach vereint.
- Kleinformen wie eine intergenerationelle Familienhausgemeinschaft bspw. im Ein- oder Zweifamilienhaus haben wir im Sample nicht einbezogen.

Die *Grösse eines Wohnprojekts* spielt eine wesentliche Rolle bei der Ausgestaltung von Generationenwohnen. So funktioniert das Haus Sein als kleine selbstverwaltete Wohngemeinschaft anders als eine mittelgrosse Überbauung wie die Mehrgenerationensiedlung Giesserei mit 151 Wohnungen (inkl. 10 Jokerzimmer) oder gar das Hunziker Areal mit seinen 370 Wohnungen. Die Grösse hat Auswirkungen auf die Vielfältigkeit von Sozialbeziehungen, aber auch auf die Möglichkeiten zur Steuerung der sozialen Mischung und vieles anderes mehr. Dies an zwei Aspekten angedeutet: Grössere Projekte weisen in der Tendenz eine breitere sozio-demografische Vielfalt auf und bieten mehr Auswahlmöglichkeit von Bezugskontakten, sehen sich aber auch mit einer potenziell höheren Unübersichtlichkeit bis hin zu Formen der Anonymität konfrontiert.

Grössere Projekte bergen aber auch potenziell mehr Chancen, dass auch ein notwendig werdender Wohnungswechsel innerhalb der vertrauten Gemeinschaft aufgefangen werden kann (vgl. Glockner & Gysi, 2009, S. 21ff.) – angesichts moderner Lebensverläufe und älter werdenden Gesellschaft ein wichtiges Merkmal. Die Selbstverwaltung ist allerdings bei grossen Wohnprojekten ein sehr anspruchsvolles Unterfangen, wie etwa die Erfahrungen in der Giesserei zeigen.

Selbstverwaltete Projekte wie die Giesserei, der Davidsboden, die Hard oder auch das Karthago tendieren zu *verpflichtenden Beiträgen an Gemeinschaftsanlässen, Unterhalts- oder Organisationsarbeiten* und konsensbasierten Aushandlungsprozessen. Diese mögen zwar zu Gemeinschaftsgefühl und Identifikation beitragen, sind aber auch zeitaufwändig und voraussetzungsvoll – und können Potenzial für Konflikte bieten. Manche Projekte bevorzugen deshalb eher Formen der Anmoderation und der Unterstützung von Selbstorganisation – wie etwa im Hunziker Areal. Oder es finden sich extern moderierte Momente zur Organisation des Zusammenlebens wie im Haus Sein und im Projekt mixAGE. Wieder andere bemühen sich um eine interne Ombudsstelle wie im Fall Karthago. In aktiven Trägerschaften kann auch der Vorstand solche

Aufgaben übernehmen.

Und es gibt jene Gruppe von Projekten, die diesbezüglich ganz auf Freiwilligkeit und Selbstorganisation setzen, die explizit die Bewohnenden nicht mit Erwartungen konfrontieren, sondern bestenfalls Anlassstrukturen wie Feste oder ähnliches bieten. Teilweise sind dies auch heruntergefahrte Erwartungen nach anfänglich höherem Wunsch nach bspw. nachbarschaftlicher Unterstützung wie im Projekt Soligänger. Dort lässt sich auch exemplarisch zeigen, wie sowohl hybride (bspw. die Bistroleiterin mit kombiniertem Vernetzungsauftrag) als auch rein selbstorganisierte Formen der Moderation des Zusammenlebens in hohem Masse personenabhängig sind – weit mehr als rein professionalisierte Formen eines Siedlungsmanagements oder sonstiger organisiert-spezialisierter Kümmerer-Formen.

Die *Formen der (Selbst-)Verwaltung* zeigen ein weites Spektrum: Während frühe Generationenwohnprojekte noch mehrheitlich selbstinitiiert und -verwaltet waren (bottom-up) – mit den zwei Ausnahmen Brahmshof und Davidsboden – finden sich heute zunehmend auch Mischformen und top-down verwaltete Projekte. Das Beispiel von Kanzlei-Seen zeigt dabei auf, dass Selbstverwaltung mit zunehmendem Alter der Bewohnenden auch an seine Grenzen stossen und es in gewissen Situationen sinnvoll sein kann, vormals selbstverwaltete Aufgaben im Laufe der Zeit auch an eine externe Verwaltung zu delegieren. In den grösseren Projekten finden sich darüber hinaus vielfältige hybride Verwaltungsformen – etwa eine professionelle Geschäftsführung im Hunziker Areal, die ergänzt wird durch Quartiersgruppen für die Verwaltung von kollektiven Belangen (Allmende) sowie wohnungsbezogenen Vereinen für jede einzelne Satellitenwohnung.

Ein zentrales Merkmal vieler Generationenwohnprojekte sind *Gemeinschaftsinfrastrukturen*. Deren Ausmass und Ausrichtung unterscheiden sich stark: Während einige (oftmals kleinere) Projekte meist «nur» über einen Gemeinschaftsraum (wie die Residenza Emmy) oder einen Gemeinschaftsgarten (wie Hestia) verfügen, weisen andere Projekte ein differenziertes Programm spezialisierter Angebote (für spezifische Zielgruppen) auf, das etwa diverse Werkstätten, Spiel- und Hobbyräume, Bibliotheken, Gemeinschaftsküchen, Fitnessangebote o.a. umfasst. Viele der Projekte – gerade im Neubau aber Umbau – legen besonderen Wert auf eine gemeinschaftsfördernde Architektur in den Erschliessungsbereichen der Häuser (Eingänge, Treppenhäuser, Laubengänge und Korridore etc.) und auch den öffentlichen und halböffentlichen Räumen einer Siedlung. Mit der Materialisierung sowie Licht- und Farbgestaltung werden Atmosphären und Nischen geschaffen, die die Bewohnenden dazu einladen, sich auch ausserhalb der eigenen vier Wände gerne aufzuhalten und sich mit anderen zu treffen. Im Hinblick auf Generationenwohnen sind in der Architektur das Design for all und die Gestaltung barrierefreier Räume wichtige Prämissen, die in den porträtierten Wohnprojekten allerdings nicht überall bzw. teils nur rudimentär umgesetzt werden.

Die *gemeinschaftsfördernde Architektur* und Infrastrukturen sind wichtige Kristallisationspunkte für das Entstehen von Begegnungen, gemeinsamen Aktivitäten und einem Zusammengehörigkeitsgefühl. Sie fungieren vielfach als Möglichkeitsräume für Partizipation und der Orientierung an Commons (Helfrich et al., 2015), die als Prinzipien in vielen der porträtierten Projekte hoch gewichtet werden. Zudem zeigt sich hier häufig, wie die Projekte «ticken» je nachdem, wie sie die kollektiven Infrastrukturen aneignen, mehr oder weniger mit Leben zu füllen imstande sind und wie sie sie organisieren.

Einige Projekte öffnen ihre Gemeinschafts- und Mehrzweckräume bewusst für das Quartier und externe Nutzungen. Fließende Übergänge eröffnen sich hier gegenüber bewirtschafteten sozialen Infrastrukturen wie bspw. einer Siedlungsbeiz (siehe ausführlicher dazu Age-Stiftung, 2021) aber auch integrierten Gewerbenutzungen. Der

Vergleich zwischen Hard, Giesserei, Mogelsberg und Hunziker-Areal zeigt dabei, wie unterschiedlich eine Umnutzung und der Mix aus Wohnen und Gewerbe sein kann.

Gewohnt wird in *Miete oder im Eigentum*. Ebenso finden sich Mischformen mit Stockwerkeigentum wie in der Hard oder Solinsieme, in dem private Räume im Eigen-, und gemeinschaftliche im Gemeinschaftsbesitz verwaltet werden. Die meisten genossenschaftlichen Wohnprojekte setzen eine finanzielle Beteiligung der Bewohnenden über Anteilsscheine voraus. Die Höhe dieser Eigenbeträge unterscheidet sich je nach Projekt, generell stellen sie aber für sozial benachteiligte Gruppen ein wesentliches Hindernis im Zugang zu einer Wohnung dar. Einige der Projekte – insbesondere grössere Projekte mit einem umfassenden auch sozialen Nachhaltigkeitsverständnis – ermöglichen Personen mit tiefen Einkommen deshalb auch Formen solidarischer oder poolgestützter Mietvergünstigungen. Andere Wohnprojekte stellen gezielt subventionierte Wohnungen zur Verfügung wie etwa das centre intergénérationnel in Meinier oder der Brahmshof in Zürich. Häufig setzen diese Wohnprojekte dabei auch Vorgaben zur Mindestbelegung je nach Zimmer-Anzahl fest.

Über ihre Finanzierungsmodelle gestalten die Wohnprojekte demnach massgeblich mit, wie heterogen oder homogen die soziale Zusammensetzung der Bewohnenden ist. In gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten ist der *Umgang mit Diversität* anspruchsvoll, da es nicht nur unterschiedliche Interessen auszuhandeln gilt, sondern das Partizipieren am Kollektiv mit Menschen ganz unterschiedlicher kommunikativ-sprachlicher, sozialer und ökonomischer Ressourcen auch Machtungleichheiten eröffnet. Aus der Nachbarschaftsforschung ist bekannt, dass sozial nahestehende Personen im Wohnumfeld viel eher und leichter in Kontakt miteinander kommen, was auch mit einem (mehr oder weniger subtilen) Ausschluss der «Anderen» einhergehen kann (vgl. Althaus, 2018, S. 55). Dies wird in den Wohnprojekten jedoch nur in Ausnahmefällen offen problematisiert. Meist ist dies in grösseren Projekten der Fall, in denen Partizipationsprozesse durch Fachpersonen moderiert und begleitet werden.

Gelebtes Generationenwohnen ist neben den genannten Einflussfaktoren und strukturellen Merkmalen denn auch abhängig von der kontinuierlichen *Aushandlung von Gemeinschaftlichkeit und Individualität*, von Nähe und Distanz (Feuerstein & Leeb, 2015, S. 52) und immer wieder dem Reziprozitätsthema des Gebens und Nehmens. Dabei geht es immer auch um ein Ausbalancieren der Gefühle von Zumutungen, Zumutbarkeiten – sowohl je in den Einzelbeziehungen, als auch in unterschiedlichen Kollektiven oder in der gesamten Gruppe eines Wohnprojekts.

Der nach einigen Jahren des Bestehens vorzufindende Generationen-Wohnalltag verriet einiges darüber, wie mit den zeitüberdauernden grundlegenden Fragen umgegangen wird:

- Welchen Stellenwert haben Formen der Nachbarschaftlichkeit oder gegenseitigen Unterstützung?
- Welche Bilder und Vorstellungen bestehen diesbezüglich hinsichtlich der unterschiedlichen Generationen bzw. Lebensformen?
- Wird wesentlich auf ein «auf Freiwilligkeit basierendes Gemeinschaftsleben» (Glockner & Gysi, 2009, S. 35) gesetzt? Oder wird ein erhöhtes Mass an Miteinander bzw. gar an Caring und / oder Solidarität erwartet? Konkret gelebt? Oder organisiert abverlangt bzw. gefördert? Welche Altersbilder kommen dabei zum Tragen? Wie werden Gemeinschaftsleistungen angeregt oder eingefordert?
- Wie kommen Begegnungen zustande – zwischen purer Zufälligkeit über strukturelle Steuerung (bspw. durch Architekturelemente oder Gemeinwesen-orientierte Förderaktivitäten)?
- Und wie sehr gibt es mit Bezug auf all dies eine mehr oder minder starke Erwartung an alle? Welches «Klima» herrscht dabei vor und wie wird es kultiviert?

- Wie geht man mit sich wandelnden und / oder divergierenden, widersprüchlichen Vorstellungen des Zusammenlebens / der Gemeinschaftlichkeit um?
- Und welche Antworten gibt es auf die mit unterschiedlichem Alter, Gesundheit und Ressourcenausstattung unterschiedlichen «Zielgruppenbedarfe» (bspw. nach Betreuung oder Pflege)? Werden sie intern zu geben versucht – und wenn, bis zu welchem Masse wird auf externe Lösungen zurückgegriffen?

In den Projektporträts vermitteln wir erste Erkenntnisse zu diesen Fragen, vertieft werden wir uns mit ihnen im Rahmen von ausgewählten Fallstudien – unserem nächsten Schritt im laufenden Forschungsprojekt (2020–2023) – auseinandersetzen. Die folgenden Porträts fassen nicht nur systematisch die wichtigsten Daten und Eigenheiten der Wohnprojekte zusammen, sondern geben auch ein Gespür, wie der Wohnalltag im Einzelnen gelebt wird.

Aufbau der Projektporträts und Vorgehen

In dieser Dokumentation werden alle Wohnprojekte nach demselben Muster vorgestellt. Nach einer Zusammenstellung der Eckdaten gehen die Porträts auf die Entstehungsgeschichte, die Ziele und Ausrichtung der Projekte sowie deren bauliche Umsetzung ein und setzen sich mit der Rechtsform und Finanzierung sowie Formen der (Selbst-)Organisation auseinander. Anschliessend widmen wir uns der Frage, wie Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit im Wohnprojekt gefördert werden und sammeln erste Hinweise, welche Wirkung das Projekt gegen aussen entfaltet. Dieser Aufbau ermöglicht es, in der Zusammenschau nicht nur eine Vergleichsbasis zu schaffen, sondern letztlich auch, eine erste Systematisierung der verschiedenen Ansätze vorzunehmen.

Die Projektporträts basieren auf einer ausführlichen Literaturrecherche und -auswertung, deren Inhalte durch halbstrukturierte Interviews mit Schlüsselpersonen der jeweiligen Projekte aktualisiert und ergänzt wurden. Die vorhandene Literatur zu den einzelnen Projekten ist sehr unterschiedlich. Entsprechend unterscheidet sich auch der Umfang und Detaillierungsgrad der Porträts.⁶

Das Forschungsteam dankt der Begleitgruppe für Anregungen im Forschungsprozess und allen Interviewpartner*innen herzlich für ihre offenen und kritischen Überlegungen zur eigenen Wohnpraxis! Wir wünschen eine anregende Lektüre!

6

Zu einigen der Projekte liegen nur wenige öffentlich zugängliche und eher beschreibende Materialien vor – manchmal eingegrenzt auf die Konzept- und Anfangsphase des Projekts. Zu anderen gibt es nicht nur umfangreiche Beschreibungen, sondern teilweise auch Gesamtevaluationen sowie Analysen zu Spezialthemen. In einigen Fällen liegen auch Nachevaluationen vor, die Längsschnittaspekte thematisieren. Zusätzlich sind die zahlreicher werdenden Publikationen wertvoll, die die Projekte entweder insgesamt (bspw. Glockner & Gysi, 2009) oder zu Teilaspekten (vgl. bspw. Age-Stiftung 2020; 2021) vergleichend darstellen.

Literaturverweise

- Age-Stiftung. (2020). Generationenwohnen heisst Nachbarschaft. Age-Dossier 2020/2. Zürich: Age-Stiftung.
- Age-Stiftung. (2021). Café, Bistro, Siedlungsbeiz – eine Planungshilfe für Wohnbauträger. Age-Dossier 2021. Zürich: Age-Stiftung.
- Althaus, E. (2018). Sozialraum Hochhaus. Nachbarschaft und Wohnalltag in Schweizer Großwohnbauten. Bielefeld: transcript.
- Beisi, J. (o.J.). Adaptable Housing or Adaptable People. Experience in Switzerland gives a new answer to the questions of housing adaptability. Arch. & Comport. 1 Arch. & Behav., 11(2), 139-162.
- Bienert, V. (2019). Den Brahmshof weiterzubauen, misslingt. Hochparterre. <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/wettbewerbe/blog/post/detail/den-brahmshof-weiterzubauen-misslingt/1575025805/>
- Eberle, D. (2019). Vorwort. In Schmid, S., Eberle, D., & Hugentobler, M. (Hrsg.), Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens (o.S.). Basel: Birkhäuser.
- Eisinger, A. (2019). Die Stadt und das gemeinschaftliche Wohnen. Versuch einer Annäherung an eine widersprüchliche Beziehung. In Schmid, S., Eberle, D., & Hugentobler, M. (Hrsg.), Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens (S. 117-127). Basel: Birkhäuser.
- Feuerstein, C., & Leeb, F. (2015). Generationen Wohnen: Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. Erste Aufl. München: Edition Detail.
- Glockner, M., & Gysi, S. (2009). Hausgemeinschaften – Erkenntnisse und Beispiele. Zürich: ETH Wohnforum.
- Helfrich, S., Bolliger, D., & Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.). (2015). Die Welt der Commons. Muster gemeinsamen Handelns. Bielefeld: transcript.
- Hugentobler, M., & Otto, U. (2017). Gemeinschaftliche Wohnformen für die zweite Lebenshälfte. In Sinning, H. (Hrsg.). Altersgerecht wohnen und leben im Quartier (S. 135-162). Stuttgart: Fraunhofer.
- Kurz, D. (2000). Die Genossenschaft baut mit an einer besseren Menschengemeinschaft. Wurzeln und Entwicklungslinien des gemeinnützigen Wohnens. In Caduff, C., & Kuster, J.-P. (Hrsg.), Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert (S. 9-21). Zürich: Scheidegger & Spiess.
- LaFond, M., & Tsvetkova, L. (2017). Editorial. In ID22. Institut for creative sustainability (Hrsg.), CoHousing inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle (S. 12-20). Berlin: Jovis.

[1] Alte Drogerie | Trogen

Ausrichtung / Art des Projektes	Das uralte umgebaute Haus mitten im Ort bietet Mehrgenerationenwohnen für alle Lebensphasen.
Projektentwicklung/ Planung	2011-2016
Bezugsjahr	2016
Standort	Hinterdorf 9, 9043 Trogen

Grösse

Anzahl Gebäude	1
Wohnungen	6 unterschiedlich grosse Wohnungen (alle vermietet)
Bewohnende	Fünf Frauen, 1 Mann

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Baugenossenschaft-Mehrgenerationen-Ost (MGP-Ost)
Rechts-und Eigentumsform	Miete
Verwaltung	Baugenossenschaft-Mehrgenerationen-Ost (MGP-Ost)

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	CHF 14.50 pro m ² + Nebenkosten
Gesamte Projektkosten	CHF 2.6 Mio

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Appenzeller Strickbau aus dem 17. Jahrhundert
Architektur / Planung	Dorothee Bachmann, Haslen
Grundstücksgrösse	628 m ²
Gesamtwohnfläche	700 m ²

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Das Haus ist Teil des denkmalgeschützten Dorfbildes, liegt zentral und bietet durch den Dorfladen Kontaktmöglichkeiten.
Gemeinschaftsflächen	Keine
Art der kollektiven Räume	Zu Beginn Gemeinschaftsraum mit Küche, heute keine mehr
Moderation / Ansprechperson	Es gab eine zwischenzeitliche Moderation zur Klärung von Konflikten zwischen den Mietenden.

Weitere Angebote

Im Haus wird ein Studio als Bed & Breakfast vermietet. Ausserdem wird das Erdgeschoss an einen Bio-Laden und als Büroraum vermietet.

Ein schwieriger Start

Die Alte Drogerie in Trogen (AR)

Die «Alte Drogerie», gelegen in der 2'000 Einwohnende zählenden Gemeinde Trogen im Appenzell A.Rh., füllte sich nach mehrjährigem Leerstand erneut mit Leben. In dem historischen Gebäude aus dem 17. Jahrhundert nahm eine alte Idee neue Form an: Das Zusammenwohnen verschiedener Generationen unter einem Dach. Wie leicht jedoch das gemeinsame Leben gerade in kleinen Projekten gestört werden kann, zeigen die turbulenten Anfänge dieses Projekts – von der Anfangsbesetzung ist niemand mehr im Haus.

Entstehungsgeschichte

Von St.Gallen mit dem Zug in 25 Minuten erreichbar, liegt Trogen im landwirtschaftlich geprägten Appenzeller Mittelland. Das traditionsreiche Dorf erlebte seine Blütezeit im 18. und 19. Jahrhundert, als die durch den Textilhandel reich gewordene Familie Zellweger das wirtschaftliche, politische und kulturelle Leben prägte. Bis heute zeugen die prachtvollen Gebäude um den Landsgemeindeplatz, aber auch die 1821 erbaute Kantonsschule von ihrem Einfluss (Gemeinde Trogen, 2021). Trotz dieser bedeutungsreichen Vergangenheit steht Trogen, wie auch andere Landgemeinden, vor den Herausforderungen des demografischen Wandels, der immer mehr Menschen in Richtung Städte zieht. Im Vergleich mit anderen Appenzeller Gemeinden hat sich die Bevölkerungszunahme in Trogen über die Jahre unterdurchschnittlich entwickelt (Erni, 2019, S. 6).

Die MGP-Ost, die mit ihren Hausprojekten Ortszentren (wieder-)beleben will, sah hier eine Chance (MGP-Ost, 2021). Der Förderverein formierte sich neu als Genossenschaft und erwarb die im Besitz einer Erbgemeinschaft befindliche Liegenschaft (Papazoglou, 2017, S. 2). Im 17. Jahrhundert erbaut, ist die «Alte Drogerie» Teil des historischen Dorfkerns. Durch die Jahrhunderte wurde sie als Metzgerei, als Haus für Heilkräuter, als Restaurant und später als Räumlichkeiten für die Spitex und bis 2013 als Blumenladen genutzt. Zuletzt stand das Gebäude während einigen Jahren leer (Interview Müller 2021). Neu sollte hier zeitgemässer Wohnraum für verschiedene Lebensphasen und zu erschwinglichen Preisen entstehen.

Ziele und Ausrichtung

Schon seit längerem schwebte dem Architekten Claus Peter Täterow die Idee eines gemeinschaftsorientierten Wohnprojekts für alle Generationen in der ländlichen Ostschweiz vor. Im Jahr 2011 traf er auf zwei gleichgesinnte Frauen – die eine Investorin, die andere Konzeptentwicklerin – und das Trio schloss sich vier Jahre später zum «Förderverein Mehrgenerationen-Ost» (MGP-Ost) zusammen (Papazoglou, 2017, S. 1f.). In ihrem Leitbild strebten sie ein solidarisches Zusammenleben von Menschen unterschiedlichen Alters, unabhängig ihrer politischen, religiösen, kulturellen oder ideologischen Anschauungen an. Geschehen soll dies in einem selbstverwalteten und barrierefreien Wohnraum, der individuell gestaltet ist und Gemeinschaftsflächen aufweist (MGP-Ost, 2021). Mit dieser Idee im Rucksack ging es auf die Suche nach geeigneten Liegenschaften. Schnell wurde die in der Region gut vernetzte MGP-Ost auf eine besondere Liegenschaft – das Schloss Horn am Bodensee – aufmerksam. Die Hoffnungen waren gross, schliesslich aber scheiterte das Projekt an seiner Finanzierbarkeit (Papazoglou, 2017, S. 2). Bald schon aber tauchte ein neues Objekt, mit ähnlich altherwürdiger Geschichte, auf: Die «Alte Drogerie» in Trogen.

Bauliche Umsetzung

Die «Alte Drogerie» wurde in der für das Appenzell typischen Strickbau-Technik erstellt und ist sieben Stockwerke hoch. Als geschütztes Kulturgut ist sie Teil des Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Der Umbau zum Mehrgenerationenhaus sollte dem Charakter des Hauses Rechnung tragen, und zugleich modernen Wohnbedürfnissen entsprechen. In enger Zusammenarbeit mit der Denkmal-



Die Alte Drogerie im Umbau
Foto: Thomas Karrer, Trogen

pflege entschied sich die MGP-Ost für eine sanfte Renovierung, die möglichst viel von der alten Bausubstanz bewahren sollte (Müller & Bachmann, 2016, S. 1). Bernhard Müller, Präsident der MGP-Ost, erinnert sich gerne an den gemeinsamen Prozess, der zeitintensiv, aber auch pragmatisch und fruchtbar war. Die Denkmalpflege half, die massiven Mehrkosten der traditionsbewahrenden Sanierung, mit einem beträchtlichen finanziellen Zustupf zu schultern (Interview Müller 2021). In den sechs unterschiedlich grossen Wohnungen findet man alte Parkettböden, Doppelfenster mit Butzen-Vorfenstern, und gestemmte Türen kombiniert mit modernen Badezimmern und Küchen. Fachkundige Handwerker konnten den niedrigen Decken, der Hellhörigkeit und den knarrenden Böden Abhilfe schaffen. Solarpaneele auf dem Dach sorgen für einen Teil des Stroms. Ein Lift verbindet die Geschosse vom Keller bis ins Dach (Müller & Bachmann, 2016, S. 1). Im Jahr 2016 zogen die Bewohnenden ein. Der Verein Appenzeller-Haus hat den Umbau mit einem Anerkennungspreis von CHF 10'000 honoriert (Wickart, 2016, S. 1).

Rechtsform und Finanzierung

Finanziert und verwaltet wird die «Alte Drogerie» durch die Genossenschaft MGP-Ost, die rund 30 Mitglieder umfasst. Der Umbau des denkmalgeschützten Hauses war für die junge Genossenschaft eine grosse Herausforderung (Müller & Bachmann, 2016, S. 1). Finanziell machbar war es, neben dem Genossenschaftskapital und einigen Darlehen (Private und Bund über *Fonds de Roulement*), nur aufgrund der Unterstützung durch Kanton und Bund im Rahmen der Denkmalpflege (ebd.).

(Selbst-)Organisation im Projekt

Die Bewohnenden der «Alten Drogerie» organisieren sich als Hausverein und regeln die Belange ihres Zusammenlebens selbst.



Altes wurde mit Neuem
kombiniert.
Foto: Thomas Karrer, Trogen

Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Als Grund für den Einzug gab eine 63-jährige Bewohnerin an, sich mehr gemeinschaftliches Leben und Aktivitäten gewünscht zu haben. Dies sei leider aber enttäuscht worden, da nicht alle gleich stark den Wunsch danach verspürten (Papazoglou, 2017, S. 3). Dies hat auch mit der tatsächlichen Besetzung der «Alten Drogerie» zu tun. Statt Familien zogen Alleinstehende im Beruf oder schon in Pension ein. Aufgrund der unterschiedlichen Alltagsführung kam man nur selten zusammen. Dafür kümmert sich die genannte Bewohnerin nun um das hauseigene Bed & Breakfast-Studio, in dem regelmässig Gäste einkehren (ebd.; Interview Müller 2021).

Das Erdgeschoss war ursprünglich geplant als gemeinschaftlicher Bereich mit Küche. Nach dem Einzug zeigte sich jedoch, dass die Mietenden die Kosten für die gemeinsamen Räume nicht übernehmen wollten bzw. zu hoch waren. Bis im Jahr 2020 nutzte so Dorothee Bachmann, die Architektin der «Alten Drogerie», die Räumlichkeiten einmal im Monat. Sie veranstaltete die gut besuchte «soirée fixe», an der sie Bewohnende wie Externe bekochte (Interview Müller 2021). Als dann aber eine Renovierung der Küche anstand, entschied die MGP-Ost, die Gemeinschaftsräume vollends aufzugeben. Heute beherbergt das Erdgeschoss den gut laufenden Bio-Laden und einen mietbaren Büroraum (ebd.).

«Die Alte Drogerie – das war eine schwierige Geschichte», sagt Müller und meint damit nicht etwa den architektonisch aufwändigen Umbau, sondern das Zusammenleben im Haus. Dieses sei nicht immer «eitel Sonnenschein» gewesen. Im Gegenteil. Ein Mieter sorgte für Unruhe und Konflikte im Haus, woraufhin manche Parteien wieder auszogen. Trotz des Beizugs einer professionellen neutralen Begleitung konnte kein Konsens gefunden werden. Erst nach vier Jahren und zwei gerichtlichen Prozessen schaffte es die Genossenschaft, das Mietverhältnis zu beenden. Der erzwungene Auszug blieb die einzige Möglichkeit. Gerade für Genossenschaften war dies kein einfacher Prozess.

Nach diesen turbulenten Zeiten wohnt heute von der Erstbesetzung niemand mehr im Projekt. Für Müller liegt ein Teil der Schwierigkeiten, mit denen das Projekt konfrontiert war, in seiner Grösse. Denn bei einer Liegenschaft mit über 50 Einheiten falle es nicht so sehr ins Gewicht, wenn es mit einzelnen Parteien Probleme gebe; während bei kleinen Projekten die Gefahr bestehe, dass die Gemeinschaft auseinanderbreche, so Müller (Interview Müller 2021). Unter den jetzigen Mietenden – fünf Frauen und ein Mann – ist Ruhe eingekehrt und sie pflegen ein gutes Verhältnis untereinander. Manche sind noch erwerbstätig, während andere schon pensioniert sind. Abgesehen von einer Frau, die in Trogen geboren wurde, dann aber viele Jahre woanders wohnte, sind alle Bewohnenden zugezogen (ebd.).

Wirkung des Projekts

Die zentrale Lage im Dorf sowie der Bio-Laden sorgen für spontane Begegnungen zwischen Bewohnenden und Dorfbevölkerung in und vor dem Haus. Der Garten hinter dem Haus dient den Bewohnenden als Rückzugsort vor dem regen Dorfleben (Interview Müller 2021). Durch die Umnutzung und sanfte Sanierung des Altbestands ist Trogen ein historisches Gebäude erhalten geblieben, das den Dorfalltag durch Gewerbe und Tourismusangebot (be)lebt. Trotz seiner Schwierigkeiten folgte dem Pilotprojekt «Alte Drogerie» das Mehrgenerationenprojekt Notkersegg in St.Gallen, in dem ein Zweifamilien- in ein Fünffamilienhaus umgebaut wurde und in das 2018 die ersten Bewohnenden eingezogen sind (MGP-Ost, 2021).

Links & Literaturhinweise

Erni, K. (05. Februar 2019). Bühler wächst in Appenzell Ausserrhoden am schnellsten. *St.Galler Tagblatt*. Abgerufen von <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/appenzellerland/ausserrhoden-waechst-am-meisten-im-mittelland-ld.1091002>

Gemeinde Trogen. (2021) *Portrait*. Abgerufen am 09. Juli 2021 von <https://www.trogen.ch/portrait.html/21>

Interview mit Bernhard Müller, Präsident MGP-Ost, 14. Juli 2021.

Müller, B. & Bachmann, D. (2016). *Alte Drogerie – Bildband*. Eigenverlag.

MGP-Ost. (2021) *Mehrgenerationen-Ost*. Abgerufen am 09. Juli 2021 von <https://www.mgp-ost.ch/>

Papazoglou, L. (April 2017). Generationen statt Kräutermix. *Wohnen Extra*. Abgerufen von <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/wohnenextra/generationen-statt-kraeuter-mix.html>

Wickart, L. (24. November 2016). Appenzellerland: Auszeichnung für alte Drogerie. *St.Galler Tagblatt*. Abgerufen von <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/appenzellerland/appenzellerland-auszeichnung-fuer-alte-drogerie-ld.643379>



Solarpaneele auf dem Dach sorgen für einen Teil des Stroms. Foto: Thomas Karrer, Trogen

[2] Brahmshof | Zürich

Ausrichtung / Art des Projektes Projektentwicklung/ Planung Bezugsjahr Standort	Generationenwohnen für alle LPH 1984 (1989 Baubeginn) 1991 Brahmsstrasse 32, 8003 Zürich
<hr/>	
Grösse	
Anzahl Gebäude Wohnungen	Blockrandüberbauung mit drei freistehenden Gebäuden <ul style="list-style-type: none"> • 14 Maisonette-Wohnungen à 3 ½ bis 5 ½ Zimmer • 9 Etagen-Wohnungen à 2 ½ bis 4 ½ Zimmer • 13 Wohngemeinschaften für Studierende à 2 ½ bis 5 ½ Zimmer und 1 Gästezimmer • 15 Wohnungen für Allein-Erziehende und Familien à 2 ½ bis 5 ½ Zimmer • 5 Wohnungen für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen à 1 ½ bis 3 ½ Zimmer • 4 Alterswohnungen à 1 ½ bis 3 ½ Zimmer • 3 Atelier-Häuser à 5 ½ Zimmer • 2 Wohngemeinschaften für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen à 5 ½ Zimmer
Bewohnende	ca. 200
<hr/>	
Eigentumsstruktur und Verwaltung	
Trägerschaft Rechts- und Eigentumsform Verwaltung	Evangelischer Frauenbund Zürich (efz) Verein Evangelischer Frauenbund Zürich (efz)
<hr/>	
Kosten	
Wohnkosten (Ø Miete) Gesamte Projektkosten	CHF 771-2'700 (min.-max.) ca. CHF 31'000'000 Baukosten
<hr/>	
Bauliche Spezifika	
Gebäudetyp Architektur / Planung Grundstücksgrösse Gesamtwohnfläche	Blockrandbebauung Walter Fischer von der Kuhn, Fischer, Hungerbühler Architekten AG Zürich 8'354 m ² 9'202 m ² (Bruttogeschossfläche)
<hr/>	
Kollektive Räume und soziale Infrastruktur	
Quartierbezüge Gemeinschaftsflächen Art der kollektiven Räume Moderation / Ansprechperson	Der Brahmshof liegt im Zürcher Quartier Sihlfeld an der Grenze zum Quartier Albisrieden. In kurzer Gehdistanz befindet sich eine Bus- und Tramhaltestelle, von der aus man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 15 Min. den Hauptbahnhof erreicht. Schulen, Restaurants, Bars, Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen finden sich ebenfalls in naher Umgebung. ca. 150 m ² ; entspricht 0.42 m ² pro Bewohner*in (Glockner & Gysi, 2009, S. 29) Gästezimmer mit Dusche / WC, ein Seminarraum, ein Gemeinschaftsraum Liegenschaftsverwalterin, Hauswart
<hr/>	
Weitere Angebote	
	Im Erdgeschoss sind ein Restaurant mit Catering Betrieb, weitere Gewerberäume, die Geschäftsstelle sowie die Kita des Evangelischen Frauenbundes Zürich angesiedelt.

In der Mitte ein Baum

Der Brahmshof in Zürich (ZH)

Vor 131 Jahren bei der Gründung als Frauenheim noch vor den Toren Zürichs gelegen, ist der heutige Brahmshof mittlerweile selbst Teil der Stadt. Sein Anliegen ist bis heute das Gleiche geblieben: allen Menschen ein Zuhause in der gesellschaftlichen Mitte zu geben. In den 1990ern wegen seiner architektonischen Erscheinung noch als «Hasenstall» verschrien, gilt das Pionierprojekt heute als Beispiel für zeitgemässes Wohnen, das soziale und bauliche Anliegen zusammendenkt.

Entstehungsgeschichte

Die Geschichte des Brahmshof beginnt mit seiner Gründerin: dem Evangelischen Frauenbund Zürich (efz). Im Jahr 1887 gegründet, baute er drei Jahre später für mittellose Frauen und Mädchen, die sich prostituieren mussten und schwanger geworden waren, draussen vor der Stadt eine Zufluchtsstätte (Loderer, 1992, S. 14; Brack, 1995, S. 8). Später entstand daraus eine Hauswirtschaftsschule. 1947 wurde auf dem verbleibenden Grundstück das bis heute bestehende Kinderheim Pilgerbrunnen gebaut (Loderer, 1992, S. 14). Das Gebäude des heutigen Brahmshof entstand Mitte der 1980er Jahre, als die Bausubstanz der Hauswirtschaftsschule veraltet war und Handlungsbedarf bestand – wie sollte es weiter gehen (Loderer, 1992, S. 14; Brack, 1995, S. 8)?

Ziele und Ausrichtung

Der efz ging zur Beantwortung dieser Frage einen unkonventionellen Weg. Über 150 Briefe verschickte er an soziale Organisationen und klärte ab, welche Zielgruppen bestanden und was deren Bedürfnissen waren (Brack, 1995, S. 8). Die Planungsgruppe zählte neben dem efz acht Mitglieder, sowohl staatliche wie private Wohltätigkeitsinstitutionen waren vertreten. Diese forderten erstens Wohnraum für die grosse Zielgruppe jener, deren gemeinsames Merkmal es war, auf dem Wohnungsmarkt kaum oder keinen Wohnraum in der Stadt zu finden. Zweitens sollte die räumliche Struktur den Aufbau einer solidarischen Gemeinschaft fördern, die zudem einen Rückzug ins Private zulies. Drittens sollte der Bau Ansprüche an Hindernisfreiheit und Ökologie erfüllen, sowie viertens anpassbar an sich verändernde Wohnbedürfnisse sein. Ein Schreiben imaginierte das zukünftige Leben im Brahmshof als nicht gänzlich befreit von den Zwängen der kapitalistischen Umwelt, doch sicher geprägt durch einen wertschätzenden Umgang miteinander (Loderer, 1992, S. 17). Das Hauptanliegen und Motto des efz: «Offen sein für alle, denn alle gehören dazu» (Brack 1995, S. 8). Durch seine sorgfältige Vermietungspraxis habe der Brahmshof es geschafft, nicht zu einem «Sozialghetto» zu verkommen. Konkret achtete er darauf, nicht zu viele «schwierige» Bewohnende aufzunehmen (Loderer, 1992, S. 20) und einen breiten Mix zu gewährleisten. Dieser umfasst 14 Maisonette-Wohnungen, neun Etagen-Wohnungen, 13 Wohngemeinschaften für Studierende und ein Gästezimmer, 15 Wohnungen für Alleinerziehende und Familien, fünf Wohnungen für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen, vier Alterswohnungen, drei Atelier-Häuser und zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen (Interview Hochstrasser 2021). So entstand in einer Mischform aus bottom-up- und top-down-Vorgehen (Glockner & Gysi, 2009, S. 17) exemplarisch «ein Modell für mitmenschliches, zeitgemässes und zukunftsgerichtetes Wohnen» (Loderer, 1992, S. 14), das bis heute eine Ausnahme in Zürich darstellt (Bienert, 2019, S. 3) und als «Paradebeispiel für kommunikatives Wohnen» (Zulliger, 2000) gilt.



Die für den Brahmshof typischen Laubengänge
Foto: efz / Andrea Wittwer Joss

Bauliche Umsetzung

Den ausgeschriebenen Architekturwettbewerb im Jahr 1987 gewann Walter Fischer von der Kuhn, Fischer, Hungerbühler Architekten AG in Zürich (Loderer, 1992, S. 17). Statt wie üblich eine Baumanagementfirma zu beauftragen, nahmen die Frauen des efz das Ruder selbst in die Hand und begleiteten den Prozess. Zwei Jahre später erfolgte der erste Spatenstich des als Hofrandbebauung konzipierten Baus.

Die Art der dichten, aussen fünfgeschossigen, Bebauung mit zwei Innenhöfen, die von drei für sich stehenden zweigeschossigen Baukörpern unterteilt werden, lenkt die Aufmerksamkeit nach innen, und bietet Geborgenheit und Schutz – zwei Eigenschaften, die aufgrund des Kinderheims unerlässlich waren. *«Im Brahmshof werden die Wohnungen über einen gemeinsamen Laubengang erschlossen. Diese Erschließungsform schafft, im Gegensatz zur Treppenhauserschließung, vermehrt natürliche Begegnungspunkte auf dem Weg in die bzw. aus der Wohnung. Des Weiteren wurden hier die Individualräume konsequenter Weise nicht zum gemeinschaftlichen Hof hin orientiert. Somit gibt es eine klare Zonierung, die stufenweise vom gemeinschaftlichen (Hof), über den halbprivaten (Vorbereiche am Laubengang) zum privaten Raum (Individualräume) übergeht»* (Glockner & Gysi, 2009, S. 35). Interessanterweise wurde dies beim Davidsboden gerade andersherum akzentuiert (ebd.): dort gehen die privaten Aussenräume hin zum gemeinsamen Hofbereich.

Seinen Prinzipien treu, legte der efz auch im Bauprozess grossen Wert auf den achtsamen Umgang mit Mensch und Umwelt. Er sparte nicht an Geld und Aufwand, um die bestehende alte Linde – mittlerweile das Wahrzeichen des Brahmshofs – im Zentrum des Innenhofes zu bewahren (ebd., 1992, S. 17f.; Lanz, 1993, S. 16f.). Glockner & Gysi (2009, S. 10) kennzeichnen den Brahmshof bezüglich der räumlichen Ebene als Beispiel für eine Überbauung, in der die Grenze zwischen Siedlung und Haus sehr stark verschwimmt.

Nach rund zwei Jahren Bauzeit waren die 65 Wohnungen im «Brahmshof» getauften Neubau einzugsbereit. Zusammen mit ihrem Mann und ihrem damals 3-jährigen Kind zog Frei als erste Bewohnende in den Brahmshof: *«Die erste Nacht alleine in so einer grossen Siedlung war schon etwas unheimlich», erinnert sich Frei (Interview Frei, 2021)*. Im von Wohnungsnot betroffenen Zürich der 1990er Jahre hatte sich die junge Familie lange schwergetan, eine passende Wohnung zu finden. Zuvor hatten sie in «herkömmlichen» Wohnungen gewohnt und wenig bis keinen Kontakt zur Nachbarschaft gehabt. Deshalb entschieden sie, fortan in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben. Kein leichtes Unterfangen zur damaligen Zeit, als solche Wohnformen noch rarer waren als heute. Durch Zufall liefen sie eines Tages am Brahmshof vorbei und besichtigen die Wohnungen. Das junge Architekten-Paar war gleich angetan von den gut geschnittenen Maisonette-Wohnungen im 4. Stock und dem sozialen Wohnkonzept. Diese Begeisterung liess sie auch den hohen Mietpreis aufbringen, der für sie mit damals CHF 2'220 eine grosse finanzielle Hürde darstellte. 30 Jahre später wohnt Frei immer noch gerne im Brahmshof und erinnert sich an die Anfangszeit, als ein paar Monate nach ihrem Einzug ihr zweites Kind zur Welt kam und so zum ersten Neugeborenen des Brahmshofs wurde. Als Ausdruck der Verbundenheit hat er sich zusammen mit drei Brahmshof-Freunden den Grundriss samt Wohnungsnummer auf den Arm tätowieren lassen (Interview Frei 2021).

Der vierstöckige Brahmshof ermöglicht eine vielseitige Nutzung. Während im Erdgeschoss ein Restaurant mit Catering Betrieb, weitere Gewerberäume, die Geschäftsstelle sowie die Kita des efz angesiedelt sind, sind die restlichen Stockwerke dem Wohnen vorbehalten. Für Beata Hochstrasser, Geschäftsleiterin des efz, ist gerade

dieser Wechsel aus Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten bezeichnend für die besondere Wohnkultur des Brahmschofs (Interview Hochstrasser 2021). Die einzelnen Zimmer und die zwei Balkone jeder Wohnung sind nach innen und aussen gerichtet. Durch die quadratischen Grundrisse lässt sich die Nutzung der einzelnen Zimmer frei wählen und anpassen (Brack, 1995, S. 8; Glockner & Gysi, 2009). Für Frei funktioniert die Raumaufteilung architektonisch immer noch sehr gut. Auch die Einrichtung aus einfachen aber langlebige Materialien, wie Linoleumböden und einer Küche aus Metall, ist noch die gleiche und lässt sich leicht reparieren (Interview Frei 2021). Zusätzlich können Wohnungen auch verbunden oder einzelne (Gäste-)Zimmer zugemietet werden (Brack, 1995, S. 8).

Aufgrund hoher Sanierungskosten des Altbaus des Kinderheims aus den 1940er Jahren und geplanter Verdichtungsmassnahmen hatte sich der efz im Jahr 2019 für einen Ergänzungsneubau des Kinderheims entschieden. Dieses wird vollständig abgerissen. Auf dem Neubau sollen zusätzlich 40 neue Wohnungen entstehen (Interview Hochstrasser 2021). Die Zielkonflikte zwischen unterschiedlichen Bedürfnissen – dem Sicherheitsbedürfnis der Kinder versus dem Wunsch nach einer offenen Nachbarschaft der Neuzuziehenden – haben sich als äusserst herausfordernd für die Architekt*innen erwiesen (Bienert, 2019, S. 2). So musste man den zweiten Innenhof nach wie vor geschlossen halten, im Gegenzug zum offenen mit Durchgängen ausgestatteten Brahmschhof. Die Bauarbeiten sollen voraussichtlich 2024 enden (Interview Hochstrasser 2021).

Der Ergänzungsneubau beschäftigt auch die bisherigen Mietenden. Durch die bauliche Verdichtung wird der Neubau um ein zurückgesetztes Geschoss höher als der Brahmschhof werden und wird an diesen angebaut. Dadurch verlieren drei Wohnungen mehrere Fenster und ihre Balkone. Der alte Baumbestand im Innenhof wird vollständig entfernt, zum Bedauern der Bewohnenden (Interview Frei 2021). Dem efz war die Gestaltung des Gartens des Kinderheimes ein grosses Anliegen und im Wettbewerb ein wichtiges Kriterium und er zog zwei Gutachten ein, ob die Bäume erhalten werden können oder nicht. Neu wird der Innenhof in der Art eines Waldgartens mit einer dichten Baumstruktur und üppiger Stauch- und Gräserpflanzung gestaltet (Interview Hochstrasser 2021). Die Bewohnenden befürchten, dass die Verdichtung mit mehr Lärmemissionen einhergehen werde. Dies da der Innenhof bereits jetzt schon sehr hellhörig sei. Auch wenn der Ergänzungsneubau nötig war, merke man bei diesem Thema schon, dass sie keine Genossenschaft seien. Sie hätten ein Mitsprache-Recht, aber kein Mitbestimmungs-Recht, so Frei (Interview Frei 2021).

Rechtsform und Finanzierung

Der efz finanzierte die Erstellung des Brahmschofs fast vollständig durch Fremdmittel (u.a. Hypotheken, Darlehen der Emissionszentrale, der Pensionskasse Stadt Zürich, der Wohnbaugenossenschaft Schweiz, kantonale sowie städtische Darlehen). Die Mietzinseinnahmen des Brahmschofs decken die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten, den Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaft sowie die Rückstellungen zur Erneuerung.

Bei Erstellung des Brahmschofs beanspruchte der efz für die rund ein Drittel freitragenden Wohnungen Bundesförderung nach WEG (Vorschüsse). Mit der Grundverbilligung senkte der Bund die Mietzinse für eine neu erstellte oder erneuerte Wohnung. Diese mussten im Laufe der Zeit zurückbezahlt werden. Von Kanton und Stadt Zürich gewährte Darlehen müssen ebenfalls zurückbezahlt werden (Laufzeit 30 und 40 Jahre). Diese Darlehen subventionieren (vergünstigen) während der Laufzeit die Miet-



Steht heute nicht mehr, ein Wegweiser im Brahmschhof. Foto: Roman Frei

zinse der Familien-, Alters-, IV- und Jugendwohnungen. Mietende dieser Wohnungen unterliegen Subventionsbestimmungen (Einkommen, Vermögen, Belegung der Wohnung). Da die 30-jährigen Darlehen für Familienwohnungen Ende 2020 ausliefen und zurückbezahlt werden mussten, bietet der Brahmschhof nur noch subventionierte Alters- und IV-Wohnungen, sowie Wohnungen für Studierende an. Die Mietzinse der Familienwohnungen wurden nach Ablauf des Subventionsdarlehens nach dem Modell der Kostenmiete (gemeinnütziger Wohnungsbau) errechnet und blieben preiswert. Auch nach Rückzahlung der Darlehen hält der efz an der hohen sozio-demografischen Durchmischung (Alleinerziehende, Familien, Studierende, Ältere, Menschen mit psychischer Beeinträchtigung) fest und will auch künftig Wohnungen für alle, die wenig Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben, anbieten (ebd.).

(Selbst-)Organisation im Projekt

Der efz verwaltet die Liegenschaft «Brahmschhof» selber und vermietet die Wohnungen. Die Unterhaltsarbeiten werden seit 2005 von einem vollamtlichen Hauswart erledigt (Brahmschhof-Verein, 2021). Durch seine langjährige Tätigkeit kennt er die Bewohnenden gut, welche wiederum seine Dienste rege in Anspruch nehmen. Der Hauswart ist zudem eine wichtige Person im Zusammenspiel mit der Liegenschaftsverwaltung. Die Bewohnenden organisieren sich im Bewohnendenverein. Dies wirke sich auch positiv auf die Nachbarschaftshilfe aus, welche ohne Moderation von aussen gut funktioniere, so Hochstrasser (Interview Hochstrasser 2021). Der efz behält sich lediglich vor einzugreifen, wenn die Anliegen von Minderheiten unterzugehen drohen (Brack, 1995,

Von den Bewohnenden gestaltete Stoffbahnen für das Brahmshof-Fest im Jahr 2000 und 2001.
Foto: Mike R. Frei



S. 9). Der efz hat eine Siedlungsverfassung aufgesetzt, in der vermerkt ist, dass die Bewohnenden automatisch zum Bewohnendenverein gehören (Loderer, 1992, S. 20). Die Mietenden können bei freiwerdenden Wohnungen Bewerbende vorschlagen. Gewählte Aktivmitglieder leiten den Bewohnendenverein und vertreten diesen im Hofrat, dem so auch eine Mittlerrolle zwischen den Mietenden und der efz-Trägerschaft zu kommt. *«Der Hofrat ist ein Forum zur Meinungsbildung und gegenseitigen Information und setzt sich zusammen aus zwei leitenden Mitgliedern des Bewohner*innenvereins, zwei Vertreterinnen der efz-Trägerschaft und einer Hauswart-Vertretung (nach Bedarf mit beratender Stimme)»* (Brahmshof, 2021). Themen im Hofrat sind Fragen des Zusammenlebens, Neuanschaffungen wie Grill oder Sitzbänke oder zurzeit der Ersatzneubau. Zweimal im Jahr treffen sich Hofrat und der efz (Interview Hochstrasser 2021).

Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Als ein Kernthema des Brahmshofs erscheint die Ambivalenz aus Offen- versus Geschlossenheit, wie sie am folgenden Beispiel deutlich wird. Die vier Waschküchen mit der grossen Terrasse im 4. Stock – eine architektonische Eigenheit, aufgrund derer Eltern beim Waschen ihre Kinder beim Spielen auf der Terrasse im Auge behalten können – waren bis vor kurzem auch für Externe zugänglich. Dies entdeckten Jugendliche von ausserhalb und nutzten die Terrasse fortan als Aufenthaltsraum, in dem sie auch Drogen verkauften und konsumierten. Ein paarmal kam die Polizei, aber das Problem

blieb weiter bestehen. Nachdem Frei von einem der Jugendlichen tötlich angegriffen wurde, suchte sie das Gespräch mit dem EZF, der daraufhin je ein Gittertor pro Waschküche einbauen liess. Nun ist das Problem gelöst, da die Waschküche und Terrasse nur noch von Internen mittels des Lifts zu erreichen sind (Interview Frei 2021). Davon abgesehen, funktioniere die Nutzung der Gemeinschaftsräume jedoch gut, sagt Hochstrasser. Besonders Familien nutzen den Hof für gemeinsame Essen und als Spielplatz für die Kinder. Mittels eines vom efz bereitgestellten Umgebungsbudgets können die Bewohnenden Festtische und -bänke, «Töggelichaschte», Federballnetz oder Feuerstelle anschaffen (Lanz, 1993, S. 19). Jeden Dienstagnachmittag treffe sich eine Musikgruppe im Gemeinschaftsraum, der auch für Feiern gerne genutzt wird. Die Bewohnenden organisieren die Reservation des Raums intern mittels einer Agenda. Der mietbare Seminarraum wird vom efz selber verwaltet und steht auch Externen zur Verfügung. Während dieser mittelmässig genutzt werde, ist das ebenfalls vom efz verwalteten Gästezimmer gut belegt (Interview Hochstrasser 2021). Für Hochstrasser, die selber in einer Genossenschaft wohnt und sich für Genossenschaftsbewegungen und Stadtentwicklung interessiert, ist der Brahmshof ein Leuchtturm für gemeinschaftliches Wohnen oder für *«eine Wohnform, in der man übers Wohnen hinaus auch Gemeinschaft pflegen kann»*. Dass dies funktioniere, habe sie auch am diesjährigen Brahmshof-Fest wieder festgestellt. Der Zusammenhalt und die Möglichkeit, über das Wohnen in den eigenen vier Wänden hinaus seinen Lebensraum mitzugestalten, zu geniessen, und sich einzubringen, beeindruckt Hochstrasser. Diese Beteiligung betreffe nicht nur Fragen, wie der Innenhof aussehen solle, sondern auch die Gestaltung der Nachbarschaftspflege oder die Organisation der Kinderbetreuung (ebd.). Verglichen mit ihrer eigenen Genossenschaft, in der keine Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen, betont sie, wie stark Architektur das Gemeinschaftsgefühl und -leben beeinflussen kann. Mit Sorge betrachtet sie deshalb die Tendenz, Gemeinschaftsräume zu «privatisieren». So war in den vergangenen 30 Jahren der zweite Gemeinschaftsraum an das Café vermietet worden, da dieses mehr Platz brauchte. Zuvor nutzen die Bewohnenden diesen Raum zu Yoga und anderen Aktivitäten. Sie betont: *«Wir haben nur noch wenige gemeinschaftlich genutzte Räume und zu diesen müssen wir Sorge tragen. Sie sind für die Gemeinschaft sehr wichtig. Zwischen Gemeinschaftsräumen und Gemeinschaftsbildung besteht eine Wechselwirkung»* (ebd.).

Dieses Gemeinschaftsgefühl ist auch für Frei nach wie vor spürbar und zentral: *«Von Anfang an entstand eine Gemeinschaft, vor allem mit denen, deren Kinder auch in die Schule gingen»*. Als junge berufstätige Mütter hätten sie damals einen Mittagstisch organisiert, den die Kinder von der ersten bis zur sechsten Klasse besuchten. Einmal die Woche kochte sie für fünf Brahmshof-Kinder und einen Jungen aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Bis heute seien die Kinder eng befreundet (Interview Frei 2021).

Im damaligen Umfeld bildete der Brahmshof eine kleine Insel. Die Brahmshof-Kinder blieben beim Spielen eher unter sich und es bestand wenig Austausch mit dem Quartier, in welchem damals, speziell in der Hochhauswohnsiedlung Heiligfeld, noch mehrheitlich sozial benachteiligte Familien wohnten. Was für ein besonderes Klima damals im Brahmshof herrschte, sei Frei erst bewusst geworden, als die Kinder in den Kindergarten kamen. Dort eckten sie u.a damit an, dass sie die Erwachsenen duzten und es gewohnt waren, in Gemeinschaft zu leben. Ihre Wohnform war zu jener Zeit eine Ausnahme und wurde von aussen misstrauisch beäugt. Heute sei das anders. Das Quartier hätte sich mit der Renovation der Wohnungen im Heiligfeld gewandelt und es bestände eine grössere Offenheit gegenüber unkonventionellen Wohnformen.



Kinderkarussell und Fahnen zur
Feier des Brahmschhof
Foto: Myrta Berweger

Während sich Frei früher auch im Bewohnendenverein engagierte, überlässt sie die «Knochenarbeit» heute den jüngeren (Interview Frei 2021). Diese unterstützen ältere Bewohnende auch im Alltag, so geschehen bspw. während des Corona Lock-Downs 2020 (Interview Hochstrasser 2021). Die Bewohnenden setzen ökologische Anliegen durch eine Tauschbörse, die «Schueschachtle», die Bücherecke und Car-Sharing im Rahmen von Mobility um (Brahmschhof-Verein, 2021).

Wirkung des Projekts

1995 wurde dem Brahmschhof von der Stadt Zürich die Auszeichnung für Gute Bauten verliehen (Brahmschhof, 2021). Das damals als «Chüngelistall» oder als «Gefängnis» verschriene Gebäude (Interview Frei 2021), gilt heute als «exemplarischer Wohnungsbau, der soziale Anliegen mit angemessener Architektur zusammenbringt» (Loderer, 1992, S. 14) und der bis heute Architekt*innen aus ganz Europa nach Zürich holt (Bienert, 2019, S. 1). Der Brahmschhof wurde in einer ganzen Reihe – teilweise auch vergleichender – Berichte und Evaluationen untersucht und breit publiziert (z.B. Beisi, o.J.; Meyer, 1994; Gysi & Kundert, 1998; Glockner & Gysi, 2009 u.a.m.).

Links & Literaturhinweise

(s.n.). (1992). Brahmschhof, Zürich, 1991: Architekten: Kuhn, Fischer, Hungerbühler. *Werk, Bauen + Wohnen*, 79(3), 13-15.

Bienert, V. (29. November 2019). Den Brahmschhof weiterzubauen misslingt. *Hochparterre*. Abgerufen von <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/wettbewerbe/blog/post/detail/den-brahmschhof-weiterzubauen-misslingt/1575025805/>

Beisi, J. (o.J.). Adaptable Housing or Adaptable People. Experience in Switzerland gives a new answer to the questions of housing adaptability. *Arch. & Comport. / Arch. & Behav.*, 11(2), 139-162.

Brack, K. (1995). Porträt: Alice Kundert: Brahmschhof: Gelebte Hoffnung. *Wohnen*, 2, 8-9.

Brahmschhof (n.d.) *Brahmschhof*. Abgerufen am 21. Juli 2021 von <http://www.vefz.ch/brahmschhof/>

Glockner, M., & Gysi, S. (2009). *Hausgemeinschaften – Erkenntnisse und Beispiele*. Zürich: ETH Wohnforum.

Gysi, S., & Kundert, S. (1998). *Nachhaltige Stadtentwicklung: Ein Evaluations- und Handlungsforschungsprojekt in der Stadt Zürich, Fallstudie 6, Wohnüberbauung Brahmschhof*. Zürich: ETH Wohnforum.

Lanz, A. (1993). Der 'Brahmschhof' in Zürich, seine Linde und die Kegel. *Anthos*, 1, 16-19.

Loderer, B. (1992). Neues Wohnen in der Stadt: Der Brahmschhof – Ein beispielgebender Fall. *Hochparterre*, 1, 14-21.

Meyer, P. (1994). *Wohnbauten im Vergleich (18). Brahmschhof*. Zürich: Verlag der Fachvereine.

Interview mit Beata Hochstrasser, Geschäftsführerin efz, 30. August 2021

Interview mit Tina Frei, Bewohnerin, 01. September 2021.

Verein-Brahmschhof. (2021) *Brahmschhof-Verein*. Abgerufen am 21. Juli 2021 von <https://brahmschhofverein.ch/>

Zulliger, J. (2000). Paradebeispiel für kommunikatives Wohnen. Der Brahmschhof des Evangelischen Frauenbunds in Zürich. In Caduff, C., & Kuster, J.P. (Hrsg.), *Wegweisend Wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert* (S. 50-59). Zürich: Scheidegger & Spiess.

[3] Centre intergénérationnel | Meinier

Ausrichtung / Art des Projektes Projektentwicklung/ Planung	Generationenwohnen im neuen Dorfzentrum 1991 Studienarbeit mit Bedarfserhebung 2005/06 Architekturwettbewerb und Konzept 2009 Finanzierung gesichert 2010-2012 Bau
Bezugsjahr Standort	2012 Chemin du Stade / Route de la Repentance

Grösse

Anzahl Gebäude	4 Wohngebäude, 1 Zentrumsgebäude (bâtiment collectif)
Wohnungen	59, Mix von 2 bis 5 Zimmerwohnungen
Bewohnende	120 Bewohnende (Stand 2021)

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Commune de Meinier
Rechts- und Eigentumsform	Kommunal (Vermietung Wohnungen und Gewerberäume)
Verwaltung	Zuteilung der Wohnungen durch Gemeinde (mairie), Liegenschaftsverwaltung durch Fondation immobilière de Meinier

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	2 Zimmerwohnung: zwischen CHF 600 & CHF 800 netto 5 Zimmerwohnungen: zwischen CHF 1'500 & CHF 2000 netto Mietzinsen (ohne NK) in drei Kategorien: <ul style="list-style-type: none"> • Günstigste Kategorie (habitation bon marché): ca. CHF 300 pro Zimmer • Mittlere Kategorie (habitation mixte): ca. CHF 350 pro Zimmer • Freitragende Wohnungen (loyer libre): ca. CHF 400 pro Zimmer
Gesamte Projektkosten	CHF 41'900'000

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Quartierzentrum mit 4 Wohngebäuden und einem Zentrumsgebäude mit Quartiereinrichtungen
Architektur / Planung	Bureau DAR Architectes, Ecublens (Françoise Rey, Clemens Blum, Pierre de Almeida, Adrian Marren, Angelo Campana, Peter Keller, Cian Nicholl)
Grundstücksgrösse	23'917 m ²
Gesamtwohnfläche	5'368 m ²

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Mit dem Projekt wurde ein neues kleines Quartier und Zentrum im Dorf geschaffen
Gemeinschaftsflächen	1'773 m ² öffentliche Einrichtungen, 440 m ² Gewerberäume
Art der kollektiven Räume	1 Zentrumsgebäude, 3 Spielplätze, 1 Pétanque Feld, 1 Riesen-Schach-Feld
Moderation / Ansprechperson	Sozio-kulturelle Animatorin für das Quartier

Weitere Angebote

- Zentrumsgebäude enthält:
- Restaurant (Le Tilleul) mit Mehrzweckraum
 - Espace santé-social mit 3 Räumen
 - Büro der sozio-kulturellen Animatorin
 - Büro von IMAD (Spitex-Organisation Aide et soins à domicile du canton de Genève)
 - Therapieraum zur tages-/stundenweisen Benutzung von Physio- und Ergotherapie*innen etc.
 - Kinderkrippe und Kindergarten
 - Ludothek
 - 2 Trefflokale / Gemeinschaftsräume (1 für ältere Menschen sowie 1 für Kinder im Vorschulalter)
 - verschiedene kleine Läden (Coiffeur, Kosmetik)
 - Freie Stuidowohnung als Gemeinschaftsraum

Ein neues Dorfzentrum mit Wohnraum für Jung und Alt

Centre intergénérationnel Meinier (GE)

Das von der Gemeinde initiierte und umgesetzte *Centre intergénérationnel* in Meinier verbindet Generationenwohnen mit verschiedenen öffentlichen Einrichtungen und Treffpunkten für das ganze Dorf. Das neue Zentrum entstand auf der Basis einer Bedarfserhebung und eines langen partizipativen Planungsverfahrens mit der Gemeindebevölkerung.

Entstehungsgeschichte

Initialzündung war eine Diplomarbeit im Jahr 1991. Am Institut für Gesundheitsprävention an der Universität Genf befragten zwei Studierende die Wohnbevölkerung Meiners zum Leben und Wohlbefinden in der Gemeinde aus gesundheitlicher Sicht und nahmen eine Bedarfserhebung für die Zukunft vor. Das Resultat liess aufhorchen: Sorge bereitete den Bewohnenden insbesondere der Mangel an Wohnraum und das hohe Mietzinsniveau im Dorf. Den Einheimischen – sowohl den Jungen wie auch den Älteren – fehlte es an bezahlbarem und passendem Wohnraum, der es ihnen ermöglichen würde, in Meinier wohnen zu bleiben. Junge, die eigentlich gerne im Dorf geblieben wären, mussten nach dem Auszug aus dem Elternhaus wegziehen. Und ältere Menschen sahen sich mangels passenden Wohnangeboten zum Teil dazu gezwungen, frühzeitig in ein Altersheim zu ziehen.

Im Laufe der Jahre verstärkte sich anlässlich zahlreicher Treffen zwischen Gemeindebehörden und der Bevölkerung die Gewissheit, dass in Meinier eine Überbauung mit bezahlbarem Wohnraum für alle Generationen geschaffen werden musste, und diese zusammen mit öffentlichen Einrichtungen in einem kleinen neuen Dorfzentrum zusammengeführt werden sollte (Michela et al., 2013, S. 4). Entsprechend rief die Gemeinde im Jahr 2005 einen Architekturwettbewerb zur Entwicklung eines entsprechenden Projekts aus. Das ein Jahr später ausgelobte Siegerprojekt reichte das Architekturbüro DAR in Ecublens ein. Im Jahr 2009 stimmte der Gemeinderat einem Baukredit à CHF 40 Mio. ohne Gegenstimmen zu. Im selben Jahr hiess das Stimmvolk die Umzonung der gemeindeeigenen Parzelle – auf der bislang ein Fussballfeld stand – in Bauland gut. Der ursprüngliche Eigentümer, der dieses Land aufgrund eines Feuers vor 50 Jahren an die Gemeinde vermacht hatte, hatte dies unter der Klausel getan, dass die Parzelle für allfällige künftige Nutzungen einem öffentlichen Zweck zukommen musste – was mit der Planung des neuen Dorfzentrums auf diesem Grundstück gewährleistet wurde (ebd., S. 6). Bei einer Informationsveranstaltung zum Projekt wurde ein Dialog zwischen Gemeinde und der Wohnbevölkerung eingeleitet, der sich auch während der Realisierungsphase weiterzog. Nach einer Bauzeit von zwei Jahren und insgesamt «30 Monaten Arbeit der Steuergruppe, 250 Protokollen von Koordinationssitzungen, 150 Baustellensitzungen und 10 Informationsveranstaltungen der Bevölkerung» (ebd., S. 22), wurde das neue *Quartier du Tilleul / Centre intergénérationnel de Meinier* am 9. Juni 2012 feierlich eingeweiht.

Ziele und Ausrichtung

Die Gemeinde Meinier steckte sich mit dem Projekt hohe Ziele: Bewohnende Meiners in ganz unterschiedlichen Lebensphasen sollten im Dorf passenden und bezahlbaren Wohnraum finden. Entstehen sollte aber nicht nur eine Überbauung, in der jüngere und ältere Menschen in Kontakt miteinander kommen konnten, sondern auch ein neues kleines Dorfzentrum, das kollektive, soziale, gesundheitliche, gastronomische und gewerbliche Nutzungen integrierte. Gezielt sollten mit dem Projekt intergenerationale Kontakte und ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben gefördert werden und mit den öffentlichen Einrichtungen auch die Lebensqualität und das gesundheitliche Wohlbefinden für die ganze Wohnbevölkerung der Gemeinde verbessert wer-



Aussenansicht des Centre intergénérationnel
Foto: Marc Michela, Fondation immobilière de Meinier

den. Ebenso ging es darum, die Wirtschaft anzukurbeln, konnten doch mit den neuen Angeboten im Dorf 25 Arbeitsplätze geschaffen werden (Michela et al., 2013, S. 3; Interview Michela 2021).

Im Planungsprozess hat die Gemeinde die Wohnbevölkerung – unterstützt vom *Institut de Médecine Sociale et Préventive (IMPS)* der Uni Genf – partizipativ eingebunden. Die *Association Genevoise pour le développement communautaire* stellt im Rückblick diesbezüglich anerkennend fest, dass die dreigliedrige Zusammenarbeit – zwischen Gemeindebehörde, Wohnbevölkerung und Universität – für die Projektentwicklung entscheidend war, sei es bei der Bedürfniserhebung unter 1'500 Bewohnenden zu Beginn des Projekts als auch beim kollaborativen Entscheidungsprozess in der Realisierungsphase (L'Association genevoise pour le développement communautaire, 2021).

Bauliche Umsetzung

Das architektonische Ensemble besteht aus vier Wohngebäuden und einem Zentrumsgebäude (*bâtiment collectif*), die sich um einen Park mit Spiel- und Aufenthaltsräumen gruppieren.

Um Wohnraum für Menschen unterschiedlicher Generationen und Lebensphasen zu bieten, reicht der Wohnungsmix von 2- bis 5-Zimmerwohnungen (je ca. ein Viertel). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Küche im Kanton Genf als ein ganzes Zimmer zählt (in der Deutschschweiz wären es 1 ½ bis 4 ½ Zimmerwohnungen). Am schwierigsten zu vermieten waren laut Liegenschaftsverwaltung die Zweizimmer-Wohnungen, da viele alleinstehende ältere Menschen neben Zimmer und Küche noch ein weiteres Zimmer wünschen: Für ein künftiges ähnliches Projekt würden die Verantwortlichen heute deshalb mit einem Wohnungsmix von 3 bis 5 Zimmern planen (Interview Michela 2021).

Die Wohnungen sind aber grosszügig geschnitten: die offenen Wohnküchen erstrecken sich über die ganze Gebäudelänge und erhalten dadurch sowohl Morgen- wie auch Abendlicht. Alle Wohnungen verfügen über private Aussenräume (kleine miteinander verbundene Gartenplätze im EG, Balkone in den Zwischengeschoßen und Terrassen in den Attikawohnungen). Die Erschliessung erfolgt u.a. über einen Lift und alle Räume sind schwellenfrei zugänglich. Die Badezimmer und Toiletten wurden so konstruiert, dass sie für Rollstuhlfahrer*innen adaptiert werden können (Michela et al., 2013, S. 13). Um Nachhaltigkeits-Anforderungen entgegenzukommen, wurden die Häuser nach Minergie-Standard erstellt. Die Heizung erfolgt über eine Holzpellets-Anlage mit einem gasbefeuelten Heizkessel, der im Zentrumsgebäude untergebracht ist. Das Warmwasser wird mit Solarpanels auf dem Dach geheizt (Guillemin, 2013). Bei der Gestaltung des Aussenraums wurden der alte Baumbestand auf dem Gelände erhalten und verschiedene Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten geschaffen. Siedlungswege verbinden die Wohngebäude mit dem Zentrumsgebäude und der Schule.

Rechtsform und Finanzierung

Das *centre intergénérationnel de Meinier* wurde mit öffentlichen Geldern von beinahe CHF 42 Mio. realisiert. Der Gemeinderat gewährte im Jahr 2006 einen Kredit à CHF 1 Mio. für die Projektentwicklung und drei Jahre später einen Kredit à CHF 40 Mio. für den Bau. Von diesen CHF 40 Mio. wurden ca. CHF 28 Mio. in die Wohnhäuser und CHF 12 Mio. in das Zentrumsgebäude investiert. Ein kleiner Teil (3-5% des Gesamtbetrags) wurde ausserdem mit Subventionen für Wohnhilfe (*aide au logement*) des Kantons Genf finanziert (Interview Michela 2021).

Die Gemeinde Meinier ist Eigentümerin des Zentrumsgebäudes, die vier Wohngebäude sind in Hand der *Fondation immobilière de Meinier*, die auch die Liegenschaftsverwaltung aller Gemeindeliegenschaften übernimmt.

(Selbst-)Organisation im Projekt

Die Wohnungen im *centre intergénérationnel* werden von der Gemeindeverwaltung zugeteilt. Diese achtet bei der Vergabe darauf, dass die günstigen Wohnungen an Einheimische gehen, die darauf angewiesen sind. Für die Erstbelegung der 59 Wohnungen hat die Gemeinde 450 Bewerbungen erhalten, wovon 280 einen engen Bezug zu Meinier nachweisen konnten. Die engere Auswahl der Mietenden erfolgte nach Kriterien des kantonalen Wohnungsgesetzes (*loi cantonale sur les logements*) in Absprache mit dem kantonalen Wohnungsamt (*office cantonal du logement*), wobei ein Teil der Wohnungen je nach Einkommenssituation der Mietenden auch vom Kanton subventioniert werden (Michela et al., 2013, S. 14).

In der kleinen Gemeinde mit 2'116 Einwohnenden übernimmt die Gemeindeverwaltung eine sehr aktive Rolle im Betrieb des centre intergénérationnel. Eine von der Gemeinde angestellte Hauswartin kümmert sich um die Reinigung und den Unterhalt der kollektiven Räume. Ausserdem schuf die Gemeinde die Stelle einer sozio-kulturellen Animatorin, die laut Aufgabenprofil zuständig dafür ist, die Wohnbevölkerung bei administrativen Fragen zu informieren und zu beraten oder im Falle von persönlichen oder familialen Schwierigkeiten Zugang zu Unterstützungsangeboten zu vermitteln. Ebenso beteiligt sich die sozio-kulturelle Animatorin daran, gemeinsam mit Bewohnenden das generationenübergreifende Leben im Quartier zu animieren, Synergien zwischen den Nutzer*innen des Quartierzentrums zu schaffen, den offenen Bücherschrank zu betreuen und mit lokalen Akteur*innen und Gemeindebehörden vernetzt zusammenzuarbeiten (Commune de Meinier 2013, S. 4). Sie ist nicht nur Anlaufstelle

für das neue Quartier, sondern für alle Bewohnenden der Gemeinde. Im Rahmen ihres 50% Pensums fungiert sie deshalb vor allem als Ansprechperson für die Dorfbevölkerung bei spezifischen Fragen oder Anliegen und ist informierend und beratend tätig. Die Organisation und Animation von Generationenbeziehungen und gemeinschaftlichen Aktivitäten ist in der Praxis sekundär, da im Dorf schon vieles auch so läuft (Interview Michela 2021).

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Anfänglich stand auch die Idee im Raum, die unterschiedlichen Zielgruppen des Projekts in verschiedenen Häusern voneinander zu trennen (ein Haus als Altersheim, ein Haus mit subventionierten Wohnungen, eines mit freitragenden Wohnungen etc.). Dies wurde im Planungsprozess relativ rasch fallengelassen – zugunsten von einem Projekt, in dem sich Generationen und verschiedene Einkommensgruppen im selben Haus mischen (ebd.).

Der Aussenraum des *centre intergénérationnel* ist so gestaltet, dass Menschen miteinander in Kontakt kommen können – es gibt Spieleinrichtungen für Kinder, ein Pétanque- und ein Riesen-Schach-Feld sowie Sitzplätze im Schatten, die den Bewohnenden der Siedlung aber auch dem ganzen Dorf zur Benutzung freistehen. Der Spielplatz ist an die Terrasse des Restaurants angeschlossen, so dass Erwachsene etwas zusammen trinken oder essen können, während die Kinder daneben spielen (Michela et al., 2013, S. 19). Ausserdem stellt die Verwaltung den Mietenden eine EG-Studio-Wohnung mit Garten als Gemeinschaftsraum zur Verfügung, um sich treffen und austauschen, oder kleine private Feste feiern zu können (Interview Michela 2021).

Bewohnende des *centre intergénérationnel* unterzeichnen mit ihrem Mietvertrag eine Absichtserklärung, in der sie ihre Bereitschaft kundtun, sich für ein gutes Zusammenleben in der Nachbarschaft einzusetzen. Nach dem Bezug der Wohnungen haben sich verschiedene Gruppen gebildet, um zu diskutieren, wie die kollektiven Räume genutzt, und wie ein gutes Zusammenleben gefördert werden kann. Insbesondere in der Anfangszeit wurden so verschiedene Veranstaltungen und Feste initiiert und durchgeführt (wie u.a. ein Flohmarkt, Filmvorführungen, Frühstück im Park, ein Herbstfest), aber auch generationenübergreifende Aktivitäten (wie u.a. eine Tauschbörse, eine Telefonliste mit Nachbarschaftskontakten, Tanz-, Lachyoga-, Gymnastik- und Kochkurse, Geschichten-Erzähl-Aktionen für Kinder oder Tage der offenen Tür). Eine kleine Gruppe kümmert sich um die gemeinschaftliche Infrastruktur (wie die kleinen Gärten oder die Liegestühle auf der Wiese) und eine mit Sicherheitsfragen zur Vorbeugung von Verkehrsunfällen auf der Quartierstrasse (Commune de Meinier, 2013, S. 2). In den letzten Jahren ist die Fülle an Aktivitäten etwas zurückgegangen und es liegt in der Natur der Sache, dass sich nicht alle gleich engagieren (Interview Michela 2021). Einige Veranstaltungen wie der Flohmarkt und Open-Air-Filmvorführungen haben sich aber bewährt, werden bis heute durchgeführt, und auch von Interessierten aus dem Dorf und Umgebung genutzt. Zu deren Organisation trifft sich eine kleine Gruppe an engagierten Bewohnenden bis heute regelmässig – punktuell unterstützt von der Gemeinde und der sozio-kulturellen Animatorin. Ebenso besteht die Garten-Gruppe weiter, die sich um die kollektiven Blumen- und Gemüsebeete in der Siedlung kümmert (Interview Antelo 2021).

Mit der COVID-19-Pandemie sind die meisten Aktivitäten abgesagt oder verschoben worden. Allerdings hat sich – koordiniert von der Gemeinde und der sozio-kulturellen

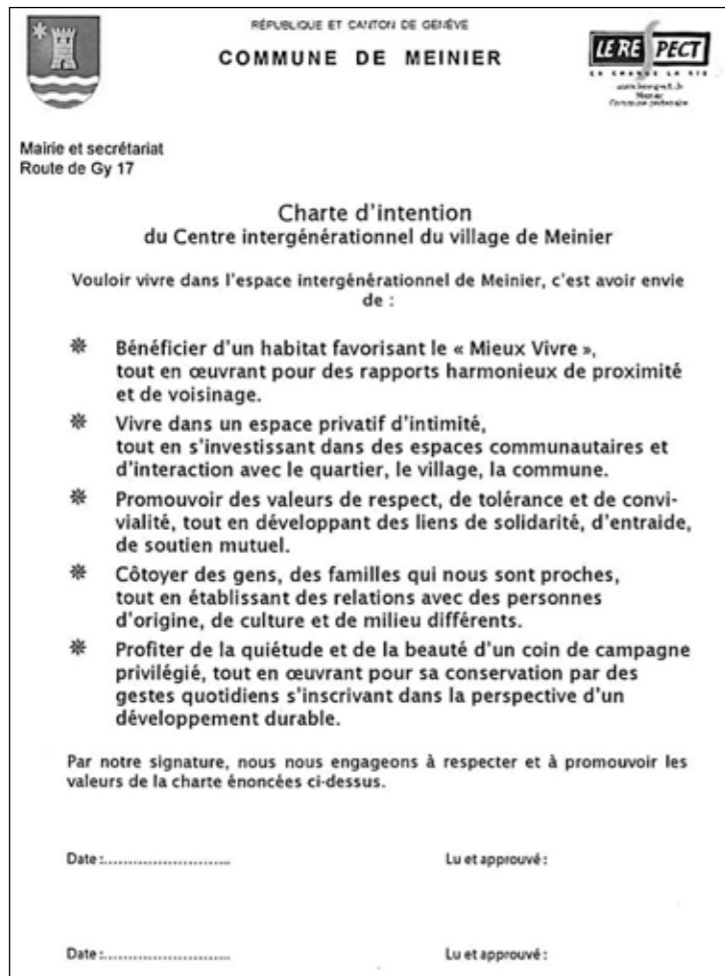


Der Aussenraum bietet unterschiedliche Kontaktmöglichkeiten.
Foto: Marc Michela, Fondation immobilière de Meinier

Animation – anlässlich des Lockdowns im Frühjahr 2020 relativ rasch ein Solidaritätsnetz im Quartier etabliert mit Freiwilligen, die Personen aus Risikogruppen beim Einkaufen oder anderen Handreichungen unterstützt haben. Aktuell können sich über dieses Netz auch Menschen bei der Gemeinde melden, die eine Begleitung oder einen Taxidienst brauchen, um sich impfen zu lassen. Dank der Absichtserklärung und den Bemühungen um ein gutes Zusammenleben haben sich im Quartier – so die sozio-kulturelle Animatorin – relativ rasch gute Nachbarschaftsbeziehungen etabliert, in denen man sich untereinander hilft oder um Hilfe bitten kann (ebd.).

Laut dem Mit-Initiator des Projekts und ehemaligen Gemeindepräsidenten Marc Michela funktionieren die Generationenbeziehungen im neuen Quartier gut, da die Bewohnenden einen engen Bezug zu Meinier haben und sich die meisten im Dorf kennen. Es gibt ein sehr reichhaltiges Vereinsleben (ca. 25 verschiedene Vereine), das von Musik, Sport, Theater, Senior*innen, Familien und Jugend usw. viele Bereiche abdeckt: «*Meinier ist keine Schlafgemeinde. Es gibt ein reichhaltiges Spektrum an Festen und Veranstaltungen und viele Aktivitäten im Laufe des Jahres. Es gibt viele Freiwillige in den Vereinen. Das läuft von selbst, dazu braucht es bei uns keine Animation. Die Gemeinde ist da, wenn es um die Koordination der Veranstaltungen geht oder für spezielle Fragen, aber sonst machen das die Leute selbst*» (Interview Michela 2021).

Die Seniorenvereinigung *club des aînés* ist heute mit um die 150 Personen eine der grössten im Raum Genf. Im *centre intergénérationnel* haben sie einen eigenen Gemeinschaftsraum mit Küche, in dem sie sich in kleineren Gruppen treffen, und Aktivitäten organisieren können, wie z.B. Diashows mit Reiseberichten, Diskussionsrunden zu bestimmten Themen oder Diktatschreiben in französisch (anscheinend



Charte d'intention

eine beliebte Freizeitbeschäftigung). Einmal pro Monat organisiert der *club des aînés* ein gemeinsames Essen für alle Mitglieder, das allerdings im grossen Gemeindesaal Meiniers ausserhalb des *centre* stattfinden muss, da der Gemeinschaftsraum dort viel zu klein wäre (ebd.).

Wirkung des Projekts

Mit dem *centre intergénérationnel* wurde eine vielseitige Quartierinfrastruktur gebaut, die sich an die Öffentlichkeit und das ganze Dorf richtet. Das Zentrumsgebäude vereint unter einem Dach das Restaurant *Le Tilleul* (mit Mehrzweckraum), eine interkommunale Kinderkrippe mit 38 Plätzen, den kommunalen Kindergarten, eine Ludothek mit Spielen für Jung und Alt sowie einen Coiffeur und ein Kosmetiksalon. Im ebenfalls dort situierten *espace santé-social* befindet sich das Büro der sozio-kulturellen Animatorin, ein Ableger der Spitex-Organisation IMAD, die neben Pflegedienstleitungen und Haushaltshilfen auch Elternberatungen anbietet sowie ein Therapieraum, in dem u.a. Physio- und Ergotherapien, Kinesiologie sowie Fusspflege angeboten werden.

Ausserdem gibt es zwei Trefflokale: eines für ältere Personen (für den beinahe 150-köpfigen *club des aînés de Meinier*) und eines für Kinder ausserhalb der Schulzeit (Tagesschule). Die beiden Räume sind durch eine mobile Wand voneinander getrennt, so dass auch gemeinsame Aktivitäten organisiert werden können. Die Tiefgarage umfasst 154 Parkplätze, die auch von extern gemietet, und bei dörflichen Veranstal-

tungen frei zugänglich gemacht werden können. Das Restaurant bietet einen Mahlzeitendienst für Menschen mit eingeschränkter Mobilität an und kocht für die Kinderkrippe und die Tagesschule (vgl. Commune de Meinier, 2013). Wöchentlich organisiert die IMAD ausserdem ein gemeinsames Mittagessen für ältere Quartierbewohnende (Interview Michela 2021). Das *centre intergénérationnel* ist demnach weit mehr als ein Wohnprojekt – es ist auch ein Angebot und neues Zentrum für das ganze Dorf – Jung und Alt –, das als solches auch rege genutzt wird.

Links & Literaturhinweise

Association Genevoise pour le développement communautaire. (2021) *Projet intergénérationnel de Meinier*. Abgerufen am 18. August 2021 von <https://developpement-communautaire.org/project/projet-intergénérationnel-de-meinier/>

Commune de Meinier. (2013) *CHAViT. Espace intergénérationnel. Présentations des structures du quartier du Tilleul, Décembre 2013*. Abgerufen am 18. August 2021 von <https://www.meinier.ch/sites/default/files/documents/Divers/plaquette-chavit-edition2013-centre-village-meinier.pdf>

Commune de Meinier. (2021) *Meinier*. Abgerufen am 18. August 2021 von <https://www.meinier.ch/>

Fondation immobilière de Meinier. (2021) *Fondation immobilière de Meinier*. Abgerufen am 18. August 2021 von <https://www.meinier.ch/politique/fondation-groupelements/fondation-immobiliere-de-meinier>

Guillemin, P. (2013) *Lieu intergénérationnel de Meinier et aménagement du centre du village*. In *Architectes.ch (Hrsg.), Ouvrage 2139, mars 2013*. Abgerufen am 18. August 2021 von <https://www.architectes.ch/fr/pdf/64163>

Interview mit Marc Michela, Mit-Initiator des Projekts, ehem. Gemeindepräsident, heute Geschäftsführer Fondation immobilière de Meinier, 20. August 2021.

Interview mit Silvia Antelo, coordinatrice sociale de Meinier, 05. August 2021.

Michela, M., Petitpierre, J., & Pierrhumbert, C. (2013) *Le Tilleul – un espace intergénérationnel, Meinier. Commune de Meinier, plaquette, juin 2013*. Abgerufen am 18. August 2021 von <https://www.meinier.ch/sites/default/files/documents/Divers/plaquette-def-edition2013-centre-village-meinier.pdf>

RTS. (11. Juli 2018). *Le Bonheur dans les quartiers (3/5): Meinier à Genève. La Matinale* [Audiodatei]. Abgerufen am 18. August 2021 von <https://www.rts.ch/play/radio/la-matinale/audio/le-bonheur-dans-les-quartiers-35-meinier-a-geneve?id=9692953&station=a9e7621504c6959e35c3ecbe7f6bed0446cdf8da>

[4] Davidsboden | Basel

Ausrichtung / Art des Projektes	Gemeinschaftliches Wohnen mit ausgebautem Mitbestimmungs- und Mitverwaltungsrecht im Mietmodell für alle LPH
Projektentwicklung/ Planung	1988-1991
Bezugsjahr	1991
Standort	Gasstrasse 63, 4056 Basel

Grösse

Anzahl Gebäude	15 Häuser
Wohnungen	121
Bewohnende	ca. 400

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Christoph Merian Stiftung (CMS) und Helvetia Anlagestiftung (ehemals Patria)
Rechts-und Eigentumsform	Eigentümerin und Vermieterin sind die CMS und die Helvetia Anlagestiftung. Während die CMS den Davidsboden selber verwaltet, arbeitet die Helvetia dazu mit einer Liegenschaftsverwaltung zusammen. Die Bewohnenden im Davidsboden praktizieren eine partielle Selbstverwaltung.

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	4-Zimmerwohnung kostet um die CHF 2'000
Gesamte Projektkosten	Bauinvestitionen ohne Land CHF 38'031'200 (davon CMS 58.8% und Helvetia Anlagestiftung 41.2%) (1988)

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Spangenförmige Blockrandüberbauung
Architektur / Planung	Erny, Gramelsbacher & Schneider
Grundstücksgrösse	10'738 m ²
Gesamtwohnfläche	83'123 m ² (brutto); 15'127 m ² (Netto-Mietfläche inkl. Gewerbe) zwei Büros.

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Das ehemalige Basler Industriequartier St. Johann hat sich in den letzten 30 Jahren zum Wohngebiet gewandelt. Statt Cargo-Firmen und Hafen finden sich nun viele neue Restaurants und Ladengeschäfte. Die nächstgelegenen ÖV Haltestelle liegt 5 Min. zu Fuss vom Davidsboden. Von dort ist man in 10-15 Min. am Bahnhof Basel SBB.
Gemeinschaftsflächen	<ul style="list-style-type: none"> Loggia ca. 80 m² Bar ca. 50 m² Entenweidsaal ca. 100 m² Anteil Gemeinschaftsräume HNF / Bewohnende: 0.42 m ² (Glockner & Gysi, 2009, S. 29)
Art der kollektiven Räume	<ul style="list-style-type: none"> 1 Mehrzweckraum 7 Ateliers 4 Zusatzräume 24 Hobbyräume. Die Ateliers werden vermietet, ebenso die Hobbyräume. Sie stehen auch externen Personen zur Verfügung. Es sind in diesem Sinn keine «kollektiven Räume» wie bspw. die Loggia.
Moderation / Ansprechperson	Bis 1991 Kontaktstelle für Mietende, danach keine mehr

Weitere Angebote

Zwei Kindergärten und eine Tagesstruktur; dazu kommt noch eine Spielgruppe und eine Praxis, sowie die Wohngruppen des Sternenhofs und

Selbstverwaltung im Mietbestand – ein Auslaufmodell?

Die Siedlung Davidsboden in Basel (BS)

Als Pionierprojekt hat die seit 30 Jahren bestehende selbstverwaltete Grosssiedlung Davidsboden Innovation, Experimentierfreude und Durchhaltewillen bewiesen. Mit seiner umsichtigen und partizipativen Planung betrat der Davidsboden Neuland. Die aktive Mitgestaltung vor und während des Baus ging über in eine funktionierende Selbstverwaltung, die bis heute die Attraktivität der Siedlung ausmacht. Nun steht sie bei zunehmender Renditeorientierung der Eigentümerinnen vermehrt unter Druck.

Entstehungsgeschichte

In Basel Mitte der 1980er Jahre eine bezahlbare und qualitativ gute Wohnung zu finden, war schwer (Gysi et. al., 2000, S. 141). Angesichts des angespannten Wohnungsmarkts machte sich eine Gruppe von Personen selbst daran, nach geeignetem Wohnraum zu suchen. Diesen fanden sie auf dem Bertramsareal im Basler St. Johann Quartier (Davidsboden, 2021). St. Johann galt als «Wartesaal vor dem Umzug in eine bessere Gegend» (ebd. 2021) – wer konnte, zog schnell weiter. Das traditionelle Arbeiter*innenquartier mit einem hohen Ausländer*innenanteil litt unter viel Industrie und Verkehr, besass wenig Grünflächen und überwiegend kleine und unattraktive Wohnungen (Gysi, 2001, S. 33; Davidsboden, 2021). Nichtsdestotrotz schloss sich die Gruppe unter dem Namen Interessensgemeinschaft Bertramsareal (IGB) zusammen und wagte ihre Idee einer neuen Wohnform als «soziales Experiment, als städtebauliche Vision» (Davidsboden, 2021) dort umzusetzen.

Ziele und Ausrichtung

Nun galt es Unterstützung für das Projekt zu suchen. Diese fand die IGB in der Christoph Merian Stiftung (CMS), dem Versicherungsunternehmen Patria und dem Kanton Basel-Stadt. Letzterer erwarb das Grundstück und stellte es im Baurecht zur Verfügung (Gysi et. al., 1993, S. 5). So unterschiedlich die beteiligten Akteur*innen waren, so unterschiedlich waren auch ihre Absichten. Während die CMS für Innovation und Bürger*innen-Partizipation im Städte- und Wohnungsbau sorgen wollte, sah die Patria das Projekt als reine Anlagemöglichkeit (ebd., S. 9). Die IGB hingegen dachte grösser. In ihrem 1985 dargelegten Konzept planten sie eine Siedlung unter dem Motto «Viel Freiheit und Spielraum» (Gysi, 2001, S. 33), in der man gern wohnte und mit der man sich verbunden fühlte. Statt den bisher quartiersüblichen Kleinwohnungen sollte die Siedlung mit einer breiten Palette aus unterschiedlichen Wohnungen für mehr Heterogenität und für eine Verbesserung im Wohnangebot sorgen und unterschiedliche Menschen und Haushaltsformen anziehen. Neben dieser konsequenten Orientierung am Quartier gab es aber noch ein weiteres Ziel. Bisher vor allem in kleineren Projekten erprobt, sollten nun über 400 Menschen in einer gemeinschaftsorientierten partiellen Selbstverwaltung ihr Zusammenleben gemeinsam mitbestimmen (Gysi et. al., 2000, S. 144ff.). Trotz der unterschiedlichen Interessen schlossen sich die drei Parteien, die CMS, Patria und IGB, im Jahr 1986 als eigenständige Akteur*innen formell zusammen.

Bauliche Umsetzung

Als dritte im Bunde vertrat die IGB die Interessen der Mietenden und des Quartiers und bekam zwei Sitze in der Wettbewerbsjury, die sich 1987 für das revidierte Projekt der Architekten Erny, Gramelsbacher und Schneider entschied (Davidsboden, 2021). Im Vorfeld des Wettbewerbes hatte eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Quartier die Vorstellungen des Zusammenlebens, die gewünschten Wohnungstypen und -grössen sowie die finanziellen Ressourcen ermittelt und es wurde ein entsprechendes Mietzinsniveau festgelegt (Gysi et. al., 1993, S. 99; Gysi et. al., 2000, S. 153).



Die Balkone wurden während der COVID-19 Pandemie 2020 zu Tanzflächen.
Foto: Davidsboden

Daran hatte sich das Siegerprojekt von Erny, Gramelsbacher und Schneider orientiert und setzte die Vorgaben mit einem Mix aus 60% Familienwohnungen mit 4-5 Zimmern um. Die Wohnungen öffneten sich durch ihre Balkone, Wintergärten oder Gartensitzplätze nach aussen (Davidsboden, 2021). Damals gab es aber noch keine Gemeinschaftsräume. Die Loggia und die Bar kamen erst später hinzu (Email Korrespondenz Hagmann 2021). Das Projekt fand sofort grossen Anklang. So meldeten sich allein bei der CMS über 50 Interessierte. Die ehrenamtlich organisierte IGB stiess an ihre Grenzen und es übernahm eine von der CMS und IGB ins Leben gerufene Kontaktstelle für Mietende die Betreuung und Beratung der Interessierten (Davidsboden, 2021). Diese basierte in ihrer Vermietungspraxis auf den Grundsätzen der Selbstverwaltung und einer sozialen und altersmässigen Durchmischung. Auch die Patria entschied sich für die von der CMS initiierte partielle Selbstverwaltung und beteiligte sich an der Kontaktstelle für Mietende. Nun ging es in den Bau.

Das Baukonzept umfasste 15 Häuser in einer dichten «spangenförmigen Blockrandüberbauung» (Gysi, 2001, S. 34). Unter dem Motto Kunst am Bau verliehen zwei Basler Kunstschaffende den Hauseingängen und Lifttürmen durch kleine Details eine eigene Note (Davidsboden, 2021). Besonderes Extra des Baus war aber die angestrebte hohe baulich-nutzungsbezogene Flexibilität. Dazu gehören nutzungsneutrale Räume sowie Schaltzimmer, mit denen auch ohne bauliche Anpassung und ohne grössere Kostenaufwendungen auf veränderte Nutzungsansprüche eingegangen werden kann (Glockner & Gysi, 2009, S. 23). Weitergehend gehören die unterteilbaren Geschosse dazu, die bis zuletzt flexibel an die Wünsche und Bedürfnisse der Mietenden angepasst werden konnten (Gysi, 2001, S. 34). Denn schon während des Rohbaus bezog die CMS mittels der Kontaktstelle für Mietende ihre Mietenden aktiv in die Gestaltung der

Grundrisse, der Grünanlagen und der Umgebung ein (Davidsboden, 2021) – ein bisheriges Novum. Die Mietenden konnten so individuell auswählen, wie gross ihre Zimmer sein sollten, auf welche Seite sie aus ihrer Küche blicken und auch auf welcher Etage sie wohnen wollten (Gysi et. al., 1993, S. 102).

Dieser Einbezug hatte zwar seinen Preis, welcher aber durch geringe Folgekosten und eine hohe Wohnqualität relativiert wurde (Gysi et. al., 1993, S. 102; Gysi et. al., 2000, S. 147). Auch bei Wohnungen mit geringerem Ausbaustandard ermöglichte bspw. das Konzept nachinstallierbarer Sanitärausrüstung weitere Anpassbarkeit (Glockner & Gysi, 2009, S. 23). Diese Flexibilität macht den Davidsboden attraktiv, auch bei sich verändernden Lebenssituationen weiterhin dort zu wohnen (Gysi et. al., 2000, 144f.). Daniel Hagmann, Bewohner des Davidsboden, widerspricht dem: «*Da kenne ich ganz andere Geschichten. L. zum Beispiel, die sich nach dem Auszug der erwachsenen Töchter aus der 4-Zimmer-Wohnung fast keine kleinere Wohnung leisten kann, weil die inzwischen massiv teurer geworden ist. Die ehemalige Familienwohnung ist ganz und gar nicht flexibel umnutzbar. Das ist ein Grundproblem: Viele Familien brauchen zuerst wenig Platz, dann mehr, und dann wieder weniger; die Wohnung ist aber nicht erweiter- oder umbaubar. Die Erstmietenden konnten zwar Grundrisse / Zimmeraufteilung mitbestimmen. Aber von Anfang an fehlten flexible Module wie zumietbare Einzelzimmer zum Wohnen (nicht Hobbyräume). Andere, jüngere Gemeinschaftsprojekte wie die Kalkbreite haben das meines Erachtens besser gelöst. Hier basiert der Davidsboden eben noch ganz auf einer traditionellen Familienplanung*» (Email Korrespondenz Hagmann 2021).

Manche der durch das Mitgestaltungsrecht veränderten Wohnungen, haben sich für die Hausgemeinschaften als schwer wiedervermietbar erwiesen. Ausserdem «*zeigt die Erfahrung, dass die Möglichkeit von Veränderungen zugunsten der Vermietbarkeit von den Eigentümern bisher noch nicht wahrgenommen wurde. Dies hängt sicherlich auch damit zusammen, dass Anpassungen meist mit grossem baulichem und finanziellem Aufwand zusammenhängen*» (Glockner & Gysi, 2009, S. 23). Eine Expertin äusserte denn auch im Interview: «*Den Schluss, den man daraus ziehen kann ist, dass man sich sehr gut überlegen muss, wie viel Entscheidungsspielraum man den zukünftigen Bewohnern in dieser Phase gibt*» (zitiert nach Glockner & Gysi, 2009, S. 23).

Im Jahr 1991 war es soweit und die ersten Mietenden konnten einziehen. 360 Menschen verteilten sich auf 128 Privatwohnungen, 24 Alterswohnungen, und zwei Wohnungen mit Spezialnutzung (Gysi et. al., 1993, S. 66). Während CMS-Mietende finanziell bessergestellt waren und vor allem durch die Mitsprachemöglichkeit angezogen wurden, mieteten bei der Patria mehr Menschen aus dem Quartier mit geringem Einkommen und gaben als Einzugsgründe Bedarf an Wohnraum an. Vor allem Familien zogen in das Projekt und der Altersdurchschnitt lag bei 40 Jahre (Gysi et. al., 1993, S. 99). Heute sei die Altersdurchmischung im Davidsboden grösser, da die Bewohnenden von einst älter geworden seien, erzählt Hans Sommer, der seit 20 Jahren im Davidsboden lebt (Interview Sommer 2021). Glockner & Gysi (2009, S. 22) weisen mit dem Wortlaut eines Expert*inneninterviews auf zwei Aspekte der Anordnung und Zahl der jeweils unterschiedlichen Wohnungsgrössen hin: «*Das Wohnungsangebot bewährt sich insofern, dass relativ viele Wohnungswechsel intern in der Siedlung stattfinden. Die Gründe dafür sind meist Haushaltsveränderungen. Nicht bewährt hat sich das Haus mit den gebündelten Kleinwohnungen. Gründe dafür sind einerseits der fehlende Bezug zum Innenhof, was das Haus zur Siedlungsgemeinschaft ein wenig isoliert. Gleichzeitig gibt es bei den Kleinwohnungen verstärkt Wohnungswechsel, was die Hausgemeinschaft ebenfalls belastet*».

Rechtsform und Finanzierung

Der Davidsboden ist im Besitz der CMS und der Helvetia. Im Jahr 2012 hatte die Patria Helvetia Versicherungen ihren Siedlungsanteil von 39% an ihre eigene Anlagestiftung Helvetia verkauft (Dietrich, 2012). Während die CMS den Davidsboden selber verwaltet, arbeitet die Helvetia dazu mit einer Liegenschaftsverwaltung zusammen. Bis 2016 wurde das Projekt durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) im Rahmen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) unterstützt.

Selbstorganisation im Projekt

Die Bewohnenden des Davidsboden praktizieren eine partielle Selbstverwaltung, die mit der Gründung der Hausvereine begann, welche fortan die einzelnen Häuser selbst verwalteten. Mit dem allmählichen Funktionieren der Hausvereine endete 1991 auch die Arbeit der Kontaktstelle für Mietende (Davidsboden, 2021).

Die Selbstverwaltung findet auf Haus- und auf Siedlungsebene statt. Beim Einzug in den Davidsboden wird man automatisch Mitglied eines Hausvereins, der sich aus fünf bis 12 Haushalten zusammensetzt. Mit dieser Mitgliedschaft sind Rechte und Pflichten verbunden. Von nun an ist man berechtigt mitzuentcheiden, wer ins Haus neu einzieht und man muss sich in verschiedenen Gremien und Gruppen einbringen. Im Gegenzug ist man dazu verpflichtet, sich im Haus um Putz- und kleinere Unterhaltsarbeiten, Waschküchengebrauch und Neuanschaffungen zu kümmern (Gysi, 2001, S. 35). Die Hausvereine sind somit die kleinste und grundlegendste Einheit der Selbstverwaltung, in denen das Zusammenleben gestaltet und organisiert wird (Davidsboden, 2021).

In den beiden vom ETH Wohnforum – ETH CASE durchgeführten Begleitstudien (Gysi et. al., 1993; Gysi et. al., 2001) wurden neben dem Entstehungsprozess auch die ersten zehn Bestandsjahre ausführlich evaluiert. So schreibt Susanne Gysi (2001, S. 35), dass die Selbstverwaltung in den Hausvereinen gut funktioniert und zu *«grosszügiger Nachbarschaftshilfe, hoher Konfliktlösungskompetenz und zum Verständnis zwischen den Bewohnern verschiedener sozialer und kultureller Herkunft bei[trage]»* (ebd., S. 35). Auf Siedlungsebene sind alle Bewohnenden des Davidsboden eingeladen, sich dreimal jährlich in der Vollversammlung zu versammeln, kommen tun ca. 10% (Email Korrespondenz Hagmann 2021). Basierend auf dem Prinzip der direkten Demokratie bringen die Mitglieder neue Ideen und Anliegen an und stimmen gemeinsam darüber ab. Informationen zur Vollversammlung werden vorab und danach durch die Siedlungszeitung WIR kommuniziert (Davidsboden, 2021).

Neben der Siedlungszeitung nutzen die Bewohnenden zur internen Kommunikation vermehrt WhatsApp, Telegram oder Signal-Gruppen und weniger den internen Bereich der Davidsboden-Webseite (Interview Sommer 2021). Viermal im Jahr treffen sich die Hausvereinspräsident*innen mit den Verwaltungen, um sich auszutauschen und Anliegen zu besprechen. Häufiger trifft sich die Gruppe öffentlicher Bereich (GröB), in der von allen Häusern eine Person dabei ist (ebd.). Die GröB kümmert sich als Exekutivorgan um den Unterhalt und um die Vernetzung zwischen den Häusern (Davidsboden, 2021). In 10 Arbeitsgruppen engagieren sich die Bewohnenden zu unterschiedlichen Themen wie Ideen für Engagements bis zur Gestaltung des Aussenbereichs (ebd., 2021). Neben den feststehenden Gruppen gibt es auch ad hoc Gruppen wie die AG Mietzins (Interview Sommer 2021).

Die vergleichsweise anspruchsvolle Partizipation in der Anfangsphase durch die eine der beiden Trägerschaften hat sich aus der Perspektive viele Jahre später eindeutig



Gerade auch die Zwischenräume ermöglichen Begegnungen.
Foto: Davidsboden

ausgezahlt. Die *«langfristigen Erfahrungen zeigen, dass der aufwändige Bewohnerbeteiligungsprozess, wie ihn die CMS durchführte, hinsichtlich der erfolgreichen Etablierung der Hausgemeinschaften und der Gestaltung von gemeinschaftlichen Innen- und Außenräumen vorteilhaft war»* (ebd., S. 37).

Voraussetzung und Gelingensbedingung für das Funktionieren der Selbstverwaltung und des gemeinschaftlichen Zusammenhalts waren und sind engagierte Mietende, die sich für ihre Siedlung einsetzen und sich um sie kümmern. Gerade die frühe Mitwirkung im Bauprozess legte dafür ein wesentliches Fundament (Gysi et. al., 2000, S. 147). Dies bestätigt auch Sommer und fügt an, dass die Zusammenarbeit in den Hausvereinen, die in manchen formeller und in anderen informeller organisiert ist, immer noch gut funktioniert. Bewohnende mit Deutsch als Zweitsprache sind auch in den Hauspräsidien und Präsident*innensitzungen vertreten, in denen die Kommunikation gut klappt. Schwierig mit der Teilhabe werde es an den Vollversammlungen, die grösser und weniger strukturiert seien, so Sommer (Interview Sommer 2021). Die Selbstorganisation steht aber auch vor Herausforderungen und Einschränkungen. So stand schon in der Begleitstudie vor 20 Jahren, dass das Modell der Basisdemokratie, mit Wurzeln in der 68er Bewegung und in der Bewegung um Basels Autonome Jugendzentren und um den unabhängigen Freiraum der Alten Stadtgärtnerei (ASG) während den 80er Jahren, nur noch eine Minderheit anspricht (Gysi et. al., 2000, S. 149-150; Gysi, 2001, S.35). Auch wenn sie heute, im Rahmen des Spielraums, den Vollversammlung und GröB vorgeben, spontaner entscheiden und Dinge umsetzen – gerade was die Gestaltung öffentlichen Raum angeht oder die Mietzinssenkung, so Hagmann (Email Korrespondenz Hagmann 2021). Sommer sieht einen Grund darin,



dass mit der Zeit die Vertrautheit mit der Basisdemokratie gesunken sei und das Engagement der Bewohnenden heute punktueller funktioniere. Auf Hausebene sei es zudem grösser als auf Siedlungsebene (Interview Sommer 2021). Seit 2015 gibt es aufgrund eines Entscheids der Vollversammlung im Davidsboden keine bezahlten Tätigkeiten mehr. Stattdessen schufen die Bewohnenden mit dem «Hofputzplus» eine neue Form des gemeinschaftlichen Arbeitens, die sehr gut funktioniere. Nur für anspruchsvolle Instandhaltungsaufgaben beziehen die Bewohnenden Externe hinzu (ebd.; Email Korrespondenz Hagmann 2021).

Die Selbstverwaltung hat jedoch mittlerweile mehr mit aussen als mit innen zu kämpfen. Seit dem Wechsel von Patria zu Helvetia wechselte in der Liegenschaftsverwaltung ständig die für den Davidsboden zuständige Ansprechperson, was die Kommunikation erschwerte, so Sommer. Ausserdem sei diese oftmals nicht über die partielle Selbstverwaltung informiert, was zu Problemen führe: *«Es ist schwierig sie darauf hinzuweisen, dass es bei uns bezüglich Neuvermietung, Pflanzen- und Innenhofpflege, etc. anders läuft. Das ist nicht nach ihrem Motto. Es ist nicht in ihrem Programm drin, mit den Bewohnenden zu diskutieren – obwohl das im Mietvertrag so drinsteht»* (Interview Sommer 2021). Während für die Helvetia und Patria der Davidsboden immer schon ein Renditeobjekt war, ist dies nun auch bei der CMS immer stärker der Fall. Dass nach 30 Jahren der Stellenwert und das Commitment zur Selbstverwaltung nicht mehr gleich gewichtet werde, merke man auch in der Auseinandersetzung um den Mietzins, sagt Sommer. Er koordiniert die interne Arbeitsgruppe Mietzins, die sich seit zwei Jahren in Diskussion mit den Verwaltungen der CMS für die Angleichung der Mieten aufgrund der Senkung der Hypothekarzinsen einsetzt. Während die Helvetia einlenkte, verweigert die CMS weiterhin eine Mietreduktion. Die Bewohnenden sind mit ihrem Anliegen nun vor eine Schlichtungsstelle gezogen. Ob man dabei in einem Haus der CMS oder der Helvetia wohne, sei egal, man halte zusammen, betont Sommer und fügt an: *«Das Anliegen der Mietreduktion hat nochmal einen Zusammengehörigkeitsschub gegeben. Gerade für Leute mit Migrationshintergrund, die manchmal nicht wissen, was sie alles für Rechte und Möglichkeiten haben, und die auch befürchten deswegen, in Schwierigkeiten bezüglich ihres Aufenthaltsstatus zu geraten, ist die Arbeit der AG Mietzins wichtig. Das haben wir gemeinsam durchgezogen und als die Helvetia dann eingelenkt hat, war das ein Erfolgserlebnis für alle»* (ebd.). Die Diskussion um den Mietzins ist nicht die einzige Reibungsfläche zwischen Bewohnenden und Eigentümerinnen. Das eingemietete Alterszentrum Sternenhof bietet zwei betreute Wohngruppen für Menschen mit psychischer Beeinträchtigung. Dies führt zu Problemen: *«Das Haus V111 hatte Alterswohnungen und zwei betreute Wohngruppen von den Grauen Pantheren. Die Wohngruppen wurden vom Sternenhof übernommen und es leben nun Leute dort, die früher in der Psychiatrie gewohnt haben. Oftmals haben die Leute Suchtprobleme, und halten sich, vor allem im Sommer, schon am Morgen auf ihren Balkonen auf. Das verursacht viel Lärm. Denn ihre Wohngruppen liegen an einem Eck des geschlossenen Innenhofes, was den Lärm noch verstärkt. Die CMS hat es unterlassen, uns über diese Änderungen zu informieren und schweigt sich uns gegenüber aus nach dem Motto: Ihr seid doch alle sozial aufgestellt»* (ebd.). Wie die soziale Ausrichtung des Davidsboden in Zukunft vereinbar sein wird mit dem zunehmenden finanziellen Kalkül und der Renditeorientierung seiner Eigentümerinnen, ist eine der grossen Herausforderungen vor der die Bewohnenden stehen. Die Frage wird umso drängender, da grössere Renovationen in manchen der 30-jährigen Gebäude anstehen (ebd.).

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Der Bob-Hügel, die Igel-Verstecke oder die Treppentürme sind nur einige der über 50 Orte, die auf der Webseite als das Siedlungsleben prägend genannt werden (Davidsboden, 2021). Allerdings erlaubt die Grösse der Siedlung zugleich auch die im Haus verteilte Anordnung unterschiedlich grosser und unterschiedlich ausgestatteter Räume (Glockner & Gysi, 2009, S. 29). Dies leitet über zu einer eher verhalteneren Einschätzung, wie sie Glockner & Gysi (2009, S. 35) in ihrer vergleichenden Studie formuliert haben: *«Im Davidsboden steht die Privatheit klar im Vordergrund. Der Anteil an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen fällt im Vergleich zum privaten Wohnraum eher gering aus. Die Erschließung der einzelnen Wohnungen erfolgt über ein konventionelles Treppenhaus, so dass kaum mehr natürliche Begegnungspunkte bestehen, als in einem nichtgemeinschaftlichen Wohnhaus. Lediglich die gläsernen Erker hinter dem Treppenhaus stellen eine halbprivate Kommunikationszone dar und schaffen Raum für spontane Begegnungen»*. Allerdings sind die privaten Aussenräume – im EG Terrassen, in den Obergeschossen Balkone – zum gemeinschaftlichen Hof hin angeordnet. Besonders die Hofgasse ist als Erschliessungsachse ein viel genutzter Begegnungsort (Email Korrespondenz Hagmann 2021).

Eine niederschwellige Gelegenheit, gerade für Neuzuziehende oder für Personen deren Erstsprache nicht Deutsch ist, Kontakte mit Personen ausserhalb des eigenen Hauses zu knüpfen, sind die gemeinsamen Haus- und Hofarbeiten. Danach trifft man sich gerne in der SiedlungsBAR, die auch für private Anlässe von den Bewohnenden gemietet werden kann. Ausserdem finden traditionell im Juni abends gemeinsame Essen statt. Zusammen kommt man auch in der kostenfrei nutzbaren Loggia. Dort finden verschiedene Aktivitäten wie Feste, Seminare, der Mittagstisch, Filmvorführungen oder Tauschbörsen statt (Davidsboden, 2021). Gerade für Familien mit kleinen Kindern sind die vier Spielplätze in den Innenhöfen ideal. Dort können Eltern ihre Kinder frei spielen lassen, ohne Angst haben zu müssen, dass sie auf die Strasse rennen (Interview Sommer 2021). Sommer schätzt am Leben im Davidsboden vor allem die sozialen Kontakte mit den Nachbar*innen im Haus und in der Siedlung: *«Der Davidsboden ist auf eine Art wie ein Dorf. Durch das Haus findet man schnell Kontakt. Man muss sich in den Selbstverwaltungsstrukturen engagieren, man kann sich nicht ganz rausnehmen. Das funktioniert besonders auf Hausebene»* (ebd., 2021). Dieses Mehr an Engagement unterscheidet den Davidsboden von herkömmlichen Siedlungen und von manchen Genossenschaften, fügt Sommer an (ebd., 2021).

Für Identifikation und Interaktion sorgt auch das jährlich stattfindende «Bündelitag-Fest», welches ein vielfältiges Programm für die Bewohnenden und ihre Gäste bietet. Am Fest wird seit 20 Jahren der Prix David an Bewohnende verliehen, die sich durch ihren besonderen Einsatz für das Leben in der Siedlung ausgezeichnet haben (Davidsboden, 2021).

Wirkung des Projekts

Der Davidsboden war seit seiner Gründung in seiner Zielsetzung sehr auf das umliegende Quartier bezogen. Durch sein breites und bezahlbares Wohnungsangebot wirkt er sich positiv auf die Wohnbevölkerung des Quartiers aus. Junge Familien konnten dank dem Umzug in grössere Wohnungen im Quartier bleiben und das vielfältige Wohnungsangebot wirkte einer Konzentration bestimmter Gruppen entgegen (Gysi et. al., 2000, S. 143-154). Auch vom Einbezug von Gewerbe wie die Kinderarztpraxis oder Kleingewerbe in den Ateliers wie Kunsthandwerk und eine Möbelschreinerei profitiert das Quartier. Der Davidsboden als grüne Insel im Quartier und als Pionier in der Mietendenmitwirkung und Selbstverwaltung erhielt Im Jahr 1992 die Auszeichnung des Kantons Basel-Stadt für gute Bauten (Davidsboden, 2021).

Links & Literaturhinweise

Davidsboden. (2021) *Davidsboden*. Abgerufen am 30. Juni 2021 von <https://davidsboden.ch/>

Dietrich, S. (22. Dezember 2012). Die Bewohner hofften vergeblich – Die Siedlung Davidsboden wird verkauft. *Basler Zeitung*. Abgerufen von <https://www.bzbasel.ch/amp/basel/basel-stadt/die-bewohner-hofften-vergeblich-die-siedlung-davidsboden-wird-verkauft-ld.1955985>

Email Korrespondenz mit Daniel Hagmann, Bewohner, 11. Oktober 2021.

Glockner, M., & Gysi, S. (2009). *Hausgemeinschaften – Erkenntnisse und Beispiele*. Zürich: ETH Wohnforum.

Gysi, S. (2001). Lernen vom Davidsboden. *Wohnen*, 76(10), 33-35.

Gysi, S., Henz A., & Baumgartner, D. (1993). Wohnüberbauung Davidsboden in Basel. Erfahrungsbericht über die Mietermitwirkung. In: Bundesamt für Wohnungswesen (Hrsg.), *Schriftenreihe Wohnungswesen*, 57. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.

Gysi, S., Hugentobler, M., Pfäffli, K., & Bals, M. (2000). *Die Wohnüberbauung Davidsboden acht Jahre nach Bezug. Zweitevaluation über die Wohnüberbauung Davidsboden in Basel*. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.

Interview mit Hans Sommer, Bewohner, 21. September 2021.

[5] Giesserei | Winterthur

Ausrichtung / Art des Projektes	Generationenwohnen für alle Lebensphasen
Projektentwicklung/ Planung	2005-2013
Bezugsjahr	2013
Standort	Ida-Sträuli-Strasse 65, 8404 Winterthur

Grösse

Anzahl Gebäude	Zwei sechsgeschossige Längsbauten umfassen zusammen mit zwei niedrigen Querbauten einen Hof
Wohnungen	151 Wohnungen mit 1½ bis 9 Zimmern, inkl. 11 Jokerzimmer (davon 3 Gästezimmer), 43 verschiedene Grundrisse
Bewohnende	Stand 2018: 242 Erwachsene, über 95 Kinder 60% Frauen, 40% Männer Altersdurchmischung: Einige Monate – 82 Jahre Altersverteilung: 0-19: 32.1%, 20-64: 50.6%, 65+: 17.3%

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo)
Rechts- und Eigentumsform	Hausverein, Miete
Verwaltung	Selbstverwaltung

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	Die Wohnungen reichen von 1½-Zimmer-Wohnungen mit 48 m ² Netto-Wohnfläche bis zur 9-Zimmer-Wohnung mit 374 m ² Netto-Wohnfläche. Die Nettomieten reichen von CHF 889/Monat (1 ½-Zimmer) bis CHF 2'368/Monat (6 ½-Zimmer)
Gesamte Projektkosten	CHF 82.9 Mio.

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Ökologische Holzbausiedlung
Architektur / Planung	Rudolf Galli Architekten AG, Zürich
Grundstücksgrösse	ca. 11'000 m ²
Gesamtwohnfläche	13'788 m ²

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Die Giesserei liegt im neu entstehenden Quartier Neuhegi. Zwei Bahnhöfe, drei Buslinien, Einkaufsmöglichkeiten und der Eulachpark befinden sich in kurzer Gehdistanz.
Gemeinschaftsflächen Art der kollektiven Räume	672 m ² (2'590 m ² Gewerbefläche) Zur gemeinsamen Benutzung stehen der Saal, der Gemeinschaftsraum mit Küche, der Jugendraum, die Pantoffelbar, die Waschbar, der Musikübungsraum und drei Werkstätten zur Verfügung. Ausserdem gibt es noch 13 Gewerbebetriebe: Restaurant, Filiale der Winterthurer Bibliotheken, Wohngemeinschaft für erwachsene Menschen mit Beeinträchtigung, Kita, Tageszentrum für hirnerkrankte Menschen, Massagepraxis, Kunstgalerien, Grafikatelier, Töpferei, Musikzentrum, Veloladen Gemeinschaftspraxen.
Moderation / Ansprechperson	Zu Beginn hatte die Giesserei fast ein Jahr lang eine Siedlungsassistenz. Diese kündigte aufgrund unklarer Aufgabenstellungen und schwieriger Rollenfindung (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 49). Seither gibt es keine externe Moderation mehr.

Weitere Angebote

Keine

Grösser als gedacht

Die Mehrgenerationensiedlung Giesserei in Winterthur (ZH)

Fünfmal grösser als ursprünglich geplant, spart die Giesserei als grösste selbstverwaltete Mehrgenerationen-Siedlung der Schweiz, die damals noch als grösster Holzbau Europas galt, nicht mit Superlativen. Auch sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig will das Wohnexperiment Massstäbe setzen. Acht Jahre nach dem Einzug gibt es immer noch Platz für Neues.

Entstehungsgeschichte

Als der Architekt Hans Suter im Herbst 2005 in einer Zeitungsannonce nach Gleichgesinnten für ein gemeinschaftliches und altersdurchmisches Wohnprojekt in Winterthur suchte, ahnte er noch nicht, wie gross seine Vision in der Umsetzung tatsächlich werden würde. Suter hatte zuvor mit seiner Familie in einer umgenutzten Weberei im Toggenburg gewohnt und dort erlebt, wie bauliche Strukturen den Aufbau einer Gemeinschaft fördern können (Simon, 2013; Polli, 2016, S. 1).

Ziele und Ausrichtung

Seine Idee eines intergenerationellen Miteinanders in einem kleineren Projekt mit 30 Wohnungen, zentral in der Stadt gelegen (Hofer, 2013, S. 34), stiess auf ein grosses Echo. Statt der von ihm primär anvisierten Zielgruppe 50plus, meldeten sich auch viele jüngere Menschen und Familien (Polli, 2016, S. 1). Die Interessierten gründeten darauf im Juli 2006 den Verein «Mehrgenerationenhaus» (Schregenberger, 2017, S. 2). Acht Jahre später steht sie nun fünfmal grösser da als ursprünglich angedacht (Hofer, 2013, S. 34): die grösste selbstverwaltete Mehrgenerationensiedlung der Schweiz – die Giesserei in Winterthur.

Bauliche Umsetzung

Wie kam es zu dieser Vergrösserung? Die ehemalige Industriestadt Winterthur erfindet sich zwischen den Jahren 1970 bis 2000 als Bildungs- und Studienstadt neu. Mit dem damit einhergehenden Bevölkerungswachstum schossen die Grundstückspreise in die Höhe (Hofer, 2013, S. 34). Damit war für die Gruppe der Projekt-Initiant*innen um Suter, ein Grundstück in der Stadt schlicht zu teuer (Polli, 2016, S. 1). Nun hiess es weitersuchen und Geduld haben. Über ein Jahr sollte vergehen, bis sie ein geeignetes Grundstück ausserhalb des Zentrums, in Neuhegi dem «zukünftigen zweiten urbanen Stadtzentrum von Winterthur» (Stadt Winterthur, 2021), fanden. Ihre Geduld wurde mit Grösse belohnt: Das Areal der ehemaligen Giesserei Sulzer bot ihnen eine 11'000 m² grosse Fläche (Liechti, 2013, S. 4). Das Grundstück war Teil des von den Architekten Dürig & Rami im Jahr 2003 ins Leben gerufenen «Hybrid-Cluster» Modells, welches das ehemalige Industriegebiet zum innovativen Wohn- und Arbeitsquartier umwandeln wollte (Hofer, 2013, S. 34; Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 2). Das Mehrgenerationenprojekt hatte endlich Boden unter den Füßen. Angesichts der Flächengrösse stand fest, dass bezahlbare Mieten nur mit einer relativ dichten Bebauung zu realisieren waren (Liechti, 2013, S. 5). Während die einen abgeschreckt von den riesigen Ausmassen und der Lage im Winterthurer «Outback» das Projekt verliessen (Polli, 2016, S. 3), hiess es für die anderen, nun im grossen Stil zu planen.

Schnell war klar, dass ein Projekt dieser Grössenordnung eine professionelle Projektleitung erforderte, die auch Unliebsames durchsetzen konnte (Polli, 2016, S. 3). Hans Suter und Jürg Altwegg übernahmen diese Rolle und wurden von einer Vielzahl von Arbeitsgruppen unterstützt. Diese partizipierten in der Projektentwicklung und planten, wie das zukünftige Zusammenleben umgesetzt werden sollte (Hofer, 2013, S. 37). Statt der langwierigen Neugründung einer Genossenschaft entschied der Verein



Die Giesserei will sozial, wirtschaftlich und ökologisch nachhaltig Massstäbe setzen.
Foto: Kurt Lampart

«Mehrgenerationenhaus» sich der bestehenden Winterthurer «Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo» anzuschliessen (Liechti, 2013, S. 4; Hofer, 2013, S. 34). Im Jahr 1984 gegründet, setzt sich die Gesewo bis heute für bezahlbaren Wohnraum im Rahmen eines selbstbestimmten und gemeinschaftlichen Miteinanders ein (Gesewo, 2021). In Winterthur besitzt die Genossenschaft 16 selbstverwaltete Wohnprojekte, in denen mehr als 800 Menschen leben. Mit dieser Partnerschaft erfuhr der Verein Rückhalt, aber auch Einschränkungen in der bisher autarken Projektentwicklung (Polli, 2016, S. 3).

Zusammen mit der Baukommission und der Gesewo lancierte der Verein einen Architekturwettbewerb, den nach einjähriger Laufzeit das Team der Galli Rudolf Architekten gewann (Hofer, 2013, S. 37). Die hohen Anforderungen an die ökologische Nachhaltigkeit, wie Standard Minergie P Eco und Holzbauweise, unter einen Hut mit den strengen Auflagen der Wohnbauförderung zu bringen, war eine Herausforderung (Liechti, 2013, S. 5). Nach rund sieben Jahren Bauphase, die Altwegg in einem Blog dokumentierte (Hofer, 2013, S. 37), zogen die ersten Bewohnenden im Februar 2013 in eines der grössten Holzwohnhäuser Europas ein (Gesewo, 2015). In einer 2016 erschienenen evaluierenden Begleitstudie wurden als Haupteinzugsgründe das intergenerationelle Miteinander, ökologische Aspekte und die Selbstverwaltung genannt. Besonders anziehend für die Älteren war das Mehrgenerationenwohnen, während es bei den Jüngeren einen weniger grossen Stellenwert einnahm und mehr pragmatische Zuzugsgründe wie die Kinderfreundlichkeit der Siedlung oder die verschiedenen Gewerbeangebote im Vordergrund standen (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 34-35).

Die Giesserei bietet eine grosse Auswahl an Wohnungstypen: 151 Wohnungen mit 43 verschiedenen Grundrissen und Grössen geben wechselnden Lebenssituationen und den Bedürfnissen von Jung und Alt Raum. Am grössten ist die Auswahl bei den Familienwohnungen mit mindestens vier Zimmern, während Alleinwohnende und Paare aus einem etwas kleineren Angebot an Grundrissen auswählen können (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 29). Zusätzlich bestehen neun Gemeinschaftsräume, 11 sogenannte Jokerzimmer, und Gewerberäume: Restaurant, Filiale der Winterthurer Bibliotheken, Lebensgemeinschaft für erwachsene Menschen mit Beeinträchtigung, Kita, Tageszentrum für hirnerkrankte Menschen, Massagepraxis, Kunstgalerien, Grafikatelier, Töpferei, Musikzentrum, Veloladen und Gemeinschaftspraxen (Interview Lampart 2021).

Seit der Erstvermietung reduzierten sich die Mieten bereits dreimal (Interview Lampart 2021). Der m²-Preis für diese Fülle an Angeboten ist daher verhältnismässig günstig (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 12). Um der angestrebten ökonomischen Durchmischung gerecht zu werden, bietet die Giesserei ausserdem 34 subventionierte Wohnungen mit Belegungsvorschriften an. Durchmischung wird auch im Hinblick auf das Lebensalter gefördert. Die Altersdurchmischung soll dem Schweizer Durchschnitt entsprechen, ist im Vermietungsreglement vermerkt und wird bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt (ebd., 2016, S. 6). Dies resultiert in einer relativ guten Generationenverteilung, bei der jedoch im Jahr 2016 die Altersklasse der 20- bis 34-Jährigen unter-, sowie Kinder und die 65- bis 74-Jährigen übervertreten waren (ebd., 2016, S. 30). Als Erklärung für dieses seit Bezug bestehende Ungleichgewicht hinsichtlich der Altersgruppe der 20- bis 34-Jährigen, nennt Kurt Lampart, der bereits an der Planung der Giesserei beteiligt war und seit langem das Ressort Führungen und Studien leitet, den Mangel an genügend Kapital (Pflichtdarlehen) und / oder der Umstand, sich noch nicht so früh für diese Wohnform entscheiden zu wollen (Interview Lampart 2021).

Die Giesserei bietet eine grosse Auswahl an Wohnungstypen: 151 Wohnungen und 43 verschiedene Grundrisse.
Foto: Kurt Lampart



Als weiteres Kriterium einen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund festzulegen, empfand eine Mehrheit der Bewohnenden als ein Zuviel an Anforderungen (Liechti, 2013, S. 7). So leben in der Giesserei deutlich weniger Menschen mit ausländischem Pass als in der restlichen Schweiz (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 31). Trotzdem sind mehr als 20 verschiedene Länder in der Giesserei vertreten (Interview Lampart 2021). Der Pro-Kopf-Flächenverbrauch in der Giesserei beträgt durchschnittlich 40 m² / Person und die Siedlung gilt als autofrei (Interview Lampart 2021). Obwohl die Giesserei nach der verbindlichen Norm SIA 500 gebaut wurde, sieht ein Viertel der Bewohnenden – jung wie alt – Mängel in der Hindernisfreiheit (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 32).

Rechtsform und Finanzierung

Jedes Genossenschaftsmitglied zahlt einen einmaligen Genossenschaftsanteil von CHF 2'000 ein. Daran geknüpft ist auch die Zahlung eines unverzinslichen Pflichtdarlehens, das 10% des Anlagewerts der Wohnung entspricht (Hofer, 2013, S. 37) und so von CHF 24'000 (1 ½-Zimmer) bis CHF 90'000 (6 ½-Zimmer) reichen kann (Interview Lampart 2021). Diese hohen Summen sind speziell für jüngere Bewohnende ein Hindernis (Zimmerli 2016, 32). Das Finanzierungsmodell ist daher eher für vermögendere oder ältere Personen, die das Pflichtdarlehen mit Gespartem finanzieren können, ausgelegt (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 40). Jüngere oder weniger bemittelte Personen können bei der Gesewo für die finanzielle Übernahme eines grossen Anteil Pflichtdarlehens einen Antrag stellen. Der dazu nötige Fonds speist sich aus den monatlich eingezahlten Beiträgen aller Gesewo Mietenden. Ausserdem besitzt die Giesserei einen Anteil von 22% subventionierten Wohnungen. Obwohl das schon ein bisschen ein Widerspruch sei, denn für die subventionierten Wohnungen müsse man trotzdem einen Pflichtanteil von mindestens einigen Tausend Franken aufbringen, merkt Lampart kritisch an (Interview Lampart 2021).

Im November 2010, kurz vor Baubeginn war die Finanzierung des Projekts durch Darlehensverträge im Wert von bereits rund CHF 7 Mio. gesichert. Ein Jahr später gewährte der Gemeinderat der Stadt Winterthur der Gesewo ein zinsloses rückzahlbares Darlehen von CHF 3 Mio., womit 34 Wohnungen zu subventionierten Preisen angeboten werden konnten. Im Jahr 2012 erhielt die Gesewo CHF 400'000 von der Age-Stiftung als Förderbeitrag (Giesserei, 2021).

Selbstorganisation im Projekt

Der autonome Hausverein Giesserei ist zuständig für die Selbstverwaltung, welche im gleichnamigen Vertrag mit der Gesewo geregelt ist. Zum Hausverein zählen alle volljährigen Bewohnenden und die Gewerbetreibenden. Der Vorstand leitet den Hausverein. Seit 2018 können auch Bewohnende ab 12 Jahren an den Mitgliederversammlungen abstimmen (Giesserei, 2021).

«Selbstverwaltung heisst aber nicht, dass wir alles selbst machen», so Lampart. Sie hätten oft diskutiert und immer wieder die Frage gestellt, was Bewohnende unter Selbstverwaltung genau verstehen. Heute gilt: Die Bewohnerschaft entscheidet, wer was machen soll. Auch wenn bisher praktisch noch alles selbst erledigt werde, müsse dies nicht für immer so bleiben (Interview Lampart 2021). Aufgrund der Selbstverwaltung besitzt die Giesserei ein starkes Regelwerk. Ohne Hauswart und Hausverwaltung obliegt es den Bewohnenden, sich in den sechs Bereichen Unterhalt und Reinigung, Gemeinschaftsräume, Administration, Soziales und Kultur, Vermietung und Aussenraum während 30 Stunden (Stand für das Jahr 2021) pro Jahr zu engagieren (Giesserei, 2021).

Die geleisteten Stunden werden in einer Zeitbank online erfasst (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 43). Rund 19% der erwachsenen Bewohnenden zahlten 2020 insgesamt rund CHF 15'000 für zu wenig geleistete Stunden. Ansatz: CHF 20 pro nicht geleistete Stunde. Aktivmitglieder, die in ihrer Leistungsfähigkeit (wegen Gesundheit, Alter, usw.) eingeschränkt sind, können sich auf Grund einer Selbstdeklaration ganz oder teilweise dispensieren lassen. Seit Anfang an leisten viele aus der Gruppe der Pensionierten jedoch weit mehr als 30 Stunden pro Jahr (Interview Lampart 2021). Für sie ist die Verpflichtung zur Gemeinschaftsarbeit sinnstiftend und alltagsstrukturierend, während sie besonders für junge Familien eher eine Zusatzbelastung darstellen kann (Schregenberger, 2017, S. 4f.).

Zimmerli und Mueller Schmid (2016, S.58) führen dies u.a. darauf zurück, dass die Giesserei von älteren Personen gegründet wurde: «Diese haben das Projekt aus ihrer Perspektive entwickelt und geprägt [...] Ihre [die, der unter 40-Jährigen] Erwartungshaltung, dass es bei der Selbstverwaltung darum geht, sich selbst einzubringen, Dinge miteinander aushandeln zu können, sich in Themen zu engagieren, die Spass machen, oder je nach Situation auch keine Giessereistunden zu leisten, stösst auf Unverständnis. Der Hausverein steht vor der offenen Frage, wie sich die jüngere Generation mit ihren Erwartungen in das System einpassen kann oder ob es grundsätzlich ein neues System braucht, das stärker auf unterschiedliche Lebensphasen und Zeitbudgets eingeht». Fünf Jahre später ist dieses Problem noch nicht befriedigend gelöst. Am meisten Sorgen dabei bereitet Lampart, dass langjährige Bewohnende, die seit dem Anfang gewisse Arbeiten gemacht haben, nun aufhören wollen und nur schwer Nachfolger*innen finden. Angst vor Überforderung sei ein Grund, der höhere Arbeitsaufwand ein anderer (Interview Lampart 2021).

Dass die Selbstverwaltung trotzdem (noch) recht gut funktioniert, ist keine Selbstverständlichkeit. Denn das Ganze sei ein Experiment gewesen, bei dem getestet wurde,

ob Selbstverwaltung in einem so grossen Rahmen überhaupt möglich ist, so Lampart. Das grösste Projekt der Gesewo war vor der Giesserei die «Sagi» in Hegi (1992) mit 45 Wohnungen. Nun hatte man es mit 151 Wohnungen zu tun. Ohne dazu passende Managementtools sei dies eine Herausforderung gewesen, erinnert sich Lampart. Unter dem Motto «Wir müssen unsere eigenen Erfahrungen machen!» suchte man, statt Austausch mit anderen grösseren Siedlungen, eher eigene Lösungen. Mittlerweile ist man jedoch mit anderen Gesewo-Häusern seit über einem Jahr im Austausch. Die Gesewo hatte auf den Mangel an Managementtools reagiert, und einen «Häuserrat» ins Leben gerufen. Dieser setzt sich aus kleinen, mittleren und grossen Häusern zusammen. Unter einem dreistufigen Modell «Mini-Midi-Maxi» erarbeiten Bewohnende aus mehreren Gesewo-Häusern zusammen Tools und Instrumente, die auf kleine, mittlere und grosse Siedlungen angewendet werden können und deren Unterscheidungen sich auch in neuen Selbstverwaltungsverträgen mit der Gesewo niederschlagen sollen (Interview Lampart 2021).

Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Speziell an wärmeren Tagen halten sich die Bewohnenden gerne im Innenhof mit Spielplatz und Brunnen auf. Auch in den drei Werkstätten trifft man sich zum Werkeln und Austausch von Handwerkstipps. Im gemeinsamen Musikraum probt eine haus-eigene Gruppe, sowie einzelne Musiker*innen. Weniger los ist in der Waschbar im Erdgeschoss. Da man die Wäsche dort nicht aufhängen kann, war die ursprüngliche Idee, es sich bei Zeitungen, Kaffee und ab und an einem Schwatz gemütlich zu machen, bis die Wäsche trocken getumbelt ist. So hat es dann aber doch nicht funktioniert und stattdessen stehen nun Nähmaschinen und Bügelstationen zur Benutzung bereit (Interview Lampart 2021).

Ebenso wenig hat sich die PantoffelBar als sozialer Treffpunkt etablieren können. Zu oberst im 6. Stockwerk, an peripherer Lage im Westflügel angesiedelt, kann man die Bar in der namensgebenden Fussbekleidung über Lift und Gang, ohne vor die Haustür zu müssen, erreichen. Solange es noch kein Restaurant gab, traf man sich gerne drinnen in der Bar oder auf der grossen, sonnigen, mit Grill und Liegestühlen ausgestatteten Terrasse. Danach verwaiste der Ort. Zu weit, zu abgelegen und nicht einsehbar, lautet die Kritik. Hinzu kommt, dass aktuell der Zutritt erst durch ein Anmeldeverfahren bewilligt werden muss, was als umständlich erlebt wird. Grund für diese Zugangskontrolle war, dass in der Vergangenheit die jungen Leute der Giesserei die PantoffelBar für sich entdeckt und den «chilligen» Ort zu ihrem Treffpunkt erklärt hatten. Lärm in der Nacht und leichter Vandalismus brachte für die unmittelbaren Nachbar*innen das Fass zum Überlaufen und dem jugendlichen Treiben wurde sprichwörtlich der Riegel vorgeschoben. Als Alternative für die jüngeren Bewohnenden entstand aus der zweiten Waschbar ein Jugendraum. Dieser wird aber von einer jüngeren Klientel als der der PantoffelBar genutzt. Diese schon etwas älteren Jugendlichen suchten sich einen neuen Treffpunkt fortan abseits der Giesserei. Mit dem Wegzug der Jugendlichen bleibt das Problem der mangelnden Nutzung der PantoffelBar jedoch bestehen. Die Idee, eine der drei weniger genutzten und gut einsehbaren Werkstätten zur Bar umzubauen, versandete (Interview Lampart 2021).

Ein weiteres noch ungelöstes Problem betrifft die Ida Beiz (vgl. Age-Stiftung, 2021, S. 9). Die ersten zwei Jahre von einer jungen Genossenschaft bewirtschaftet, stand sie danach 20 Monate lange leer. In Eigenregie nahm sich dann eine hausinterne Gruppe des von vielen geschätzten Treffpunkts an. Ein halbes bis dreiviertel Jahr unterhielt die Gruppe es als Café und veranstaltete kulturelle Anlässe. Die langfristige Bewirtschaftung war jedoch zu viel für das ehrenamtliche Personal. Im Anschluss übernahm im Juni 2017 ein Pächter, der nun aber in finanziellen Schwierigkeiten steckt. Der generell wenige Umsatz wurde durch Corona noch verschärft. Der Hausverein steht nun erneut vor der Frage, wie er mit der Ida-Beiz als wichtigem sozialen, gastronomischen



Der Innenhof mit Spielplatz und Brunnen ist ein beliebter Treffpunkt.
Foto: Kurt Lampart

und kulturellen Treffpunkt weiter verfahren will. Eine Firma aus dem Gastrobereich erstelle zurzeit eine Analyse. Danach wolle man weitersehen, so Lampart (Interview Lampart 2021).

Die restlichen Gemeinschaftsräume finanzieren sich über die Nebenkosten, welche bis auf zwei Ausnahmen – den Saal und die Gästezimmer, die gemietet werden können – keine Einkommensquellen darstellen (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 11). Umso wichtiger ist es, dass die Ida-Beiz finanziell auf eigenen Füßen steht. Der aktuelle Finanzierungszustand ist auf lange Sicht nicht tragbar (Interview Lampart 2021).

Trotz der vielen Gemeinschaftsräume wird generell festgestellt, dass die Kontakte überwiegend in den Zwischenräumen wie in den acht Treppenhäusern oder im Zusammenhang mit der Selbstverwaltung stattfinden (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 39). Das sei immer noch so, bestätigt Lampart. Die gemeinsame Arbeit in der Selbstverwaltung ist für ihn das wesentliche Element zur Entstehung und Förderung von Generationenkontakten. Vor seinem Einzug in die Giesserei hatte Lampart mit seiner Familie in einem Zwei-Familienhaus als Hausgemeinschaft gelebt. «In den acht Jahren, in denen ich hier lebe, habe ich so viel mehr gute Bekanntschaften und Freundschaften geschlossen als in den vielen Jahren in der Wohnung vor der Giesserei. Es ist für mich sehr lebendig und nach wie vor ein gutes Modell – ich würde wieder mitmachen», resümiert er (Interview Lampart 2021). Dass es auch anderen Bewohnenden gefällt, dafür spricht die jährliche Fluktuation von nur ca. 7%. Speziell die Gruppe 55plus sieht ihr Zuhause langfristig in der Giesserei (Zimmerli & Mueller Schmid, 2016, S. 36f.). Mit dem Wohnen in der Giesserei ist die Mehrheit der Bewohnenden zufrieden. Besonders geschätzt werden die vielen Begegnungen und interessanten Nachbarschaftskontakte sowie die zahlreichen Angebote in der Siedlung.



Die Bewohnenden schätzen die vielen Begegnungen und interessanten Nachbarschaftskontakte sowie die zahlreichen Angebote in der Siedlung.
Foto: Kurt Lampart

Wirkung des Projekts

Die Giesserei möchte langfristig zu einer positiven Quartierentwicklung beitragen und bietet, neben ihren Gewerbeangeboten, mit verschiedenen Veranstaltungen, Impulse für ein lebendiges Quartierleben. So begeht sie jedes Jahr das Sommerfest. Das interne Ressort Kultur veranstaltete im September 2021 erstmals ein Filmfest direkt vor den Türen der Giesserei im Eulach-Park (Schweiz Tourismus, 2021). Die Ida-Beiz ist das ganze Jahr Schauplatz kultureller Veranstaltungen und regt kontinuierlichen Austausch mit dem Quartier an. Mitglieder der Giesserei gründeten vor Jahren einen Wochenmarkt in einer ehemaligen Sulzer-Halle, der Halle 710, nahe der Giesserei. Dort können mittwochs von 15:30-19:00 Uhr unter dem Motto «Wochenmarkt statt Agroindustrie und Grossverteilermonopole» Waren aus hausgemachter und kleinbäuerlicher Produktion eingekauft werden (Halle 710, 2021). Zudem engagiert sich die Giesserei im Quartierverein Neuhegi und es bestehen Kontakte zum Verein Schloss Hegi.

Das Wohnexperiment Giesserei und seine praktizierte Nachhaltigkeit im Sozialen, in der Wirtschaft und in der Ökologie wurde 2013 mit dem Preis «Umsicht» der SIA und 2015 mit dem nationalen Holzpreis Prix Lignum ausgezeichnet (Gesewo, 2015).

Links & Literaturhinweise

Age-Stiftung. (2020). *Generationenwohnen heisst Nachbarschaft. Age-Dossier 2020/2*. Zürich: Age-Stiftung.

Age-Stiftung. (2021). *Café, Bistro, Siedlungsbeiz - eine Planungshilfe für Wohnbauträger. Age-Dossier 2021*. Zürich: Age-Stiftung.

Altwegg, J. (2013). Das Mehrgenerationenhaus «Giesserei». Überblick und Konzept: Zukunftsweisend – Solidarisch – Selbstverwaltet. Einführung sowie nachfolgende Diskussion (protokolliert von E. Wurster). In Heinrich & Erna Walder Stiftung Wohnen im Alter (Hrsg.), *Generationenübergreifende Wohnformen. Referate und Debatten zu Projekten* (S. 27-30). Winterthur: Walder Stiftung.

Gesewo. (2021) *Gesewo*. Abgerufen am 29. Juli 2021 von <https://www.gesewo.ch/genossenschaft.html>

Gesewo. (24. September 2015) *Silber für das Mehrgenerationenhaus*. Abgerufen am 29. Juli 2021 von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2012/045/Medienmitteilung_GESEWO_Sept_2015.pdf

Giesserei. (2021) *Die Giesserei*. Abgerufen am 29. Juli 2021 von <https://www.giesserei-gesewo.ch/>

Halle 710. (2021) *Halle 710*. Abgerufen am 05. September 2021 von: <https://halle710.ch/marktbrief/marktbrief-aktuell/>

Hofer, A. (2013). Wie kommen Geschichten in den Entwurf? *Werk, Bauen + Wohnen*, 100(5), 34-38.

Interview mit Kurt Lampart, Leiter Ressort Führungen und Studien, 09. August 2021.

Liechti, R. (2013). Vom Geben und Nehmen. *Wohnen Extra*, 4, 5-9.

Polli, T. (2016.) *Wohnen in der Giesserei ist ein Beruf*. Winterthurer Jahrbuch. 1-4.

Schregenberger, K. (19. Dezember 2017). Wenn im Vorzeigeprojekt die Generationen aneinandergeraten. *Neue Zürcher Zeitung*. Abgerufen von <https://www.nzz.ch/zuerich/wenn-im-vorzeigeprojekt-die-generationen-aneinandergeraten-ld.1340787?reduced=true>

Schweiz Tourismus. (2021) *Filmfest im Park*. Abgerufen am 05. September 2021 von <https://www.myswitzerland.com/de-ch/erlebnisse/veranstaltungen/filmfest-im-park-das-erste-gratis-open-air-im-eulachpark-winterthur/>

Simon, A. (26. März 2013). Ich bin eine Ökosiedlung! *Hochparterre*. Abgerufen von <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/architektur/blog/post/detail/ich-bin-eine-oekosiedlung/1364295930/>

Stadt Winterthur. (2021) *Neuhegi, die neue Stadt in Winterthur*. Abgerufen am 29. Juli 2021 von <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und-bauen/gebiets-und-arealentwicklung/neuhegi-die-neue-stadt-in-winterthur>

Zimmerli, J., & Mueller Schmid, N. (2016). *Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus*. Begleitstudie 2014-2016. Winterthur: Gesewo.

[6] Gemeinschaft Hard | Winterthur

Ausrichtung / Art des Projektes	Mehrgenerationenwohnen für alle Lebensphasen
Projektentwicklung/ Planung	1985-1987
Bezugsjahr	1986/87
Standort	Hard 6, 8408 Winterthur
<hr/>	
Grösse	
Anzahl Gebäude	9 Gebäude
Wohnungen	45
Bewohnende	105 (mit Gewerbetreibenden ca. 260)
<hr/>	
Eigentumsstruktur und Verwaltung	
Trägerschaft	Gemeinschaft Hard AG
Rechts- und Eigentumsform	Eigentum (zur Miete nur in Ausnahmefällen)
Verwaltung	Selbstverwaltung
<hr/>	
Kosten	
Wohnkosten (Ø Kaufpreis)	Der Baurechtszins liegt bei CHF 22 pro m ² gewichteter Bruttogeschossfläche
Gesamte Projektkosten	CHF 8 Mio. (Kaufpreis des gesamten Areals – ohne Umbau)
<hr/>	
Bauliche Spezifika	
Gebäudetyp	Ehemaliger Spinnereibetrieb (1802)
Architektur / Planung	Verschiedene Architekt*innen
Grundstücksgrösse	ca. 90'000 m ²
Gesamtwohnfläche	ca. 6'900 m ²
<hr/>	
Kollektive Räume und soziale Infrastruktur	
Quartierbezüge	Am Stadtrand gelegen, braucht man mit dem regelmässig fahrenden Bus 15 Min. bis zum Bahnhof Winterthur. Die Bushaltestelle ist in 8 Min. zu Fuss von der Hard zu erreichen. Im Grünen gelegen ist man in schnell im Wald und oder kann der Töss entlang spazieren. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants oder eine nahegelegene Schule sind in ca. 20 Min. Fussmarsch entfernt.
Gemeinschaftsflächen	Rund 16'000 m ² gemeinschaftliche Aussenräume; 50'000 m ² Pachtland
Art der kollektiven Räume	Gemeinschaftsraum mit dazugehörigem Café (nicht öffentlich) und Aussenräume wie der Park
Moderation / Ansprechperson	Keine
<hr/>	
Weitere Angebote	40 selbstständige Gewerbebetriebe

Aktiengesellschaft auf die alternative Art

Die Wohn- und Gewerbegemeinschaft Hard AG in Winterthur (ZH)

Mit Fledermäusen im Estrich und Bibern im Fluss lebt die Gemeinschaft Hard, in der ungewöhnlichen Form einer nicht-gewinnorientierten, selbstverwalteten Aktiengesellschaft organisiert, mit der Vision eines nach ökologischen und gemeinschaftlichen Grundsätzen gestalteten Miteinanders seit 35 Jahren. Durch ihre vielfältigen Angebote – von Gewerberäumen, über öffentliche Kulturanlässe, zu Führungen und nicht zuletzt auch durch ein eigenes Wasserkraftwerk – bietet sie Raum für vieles.

Entstehungsgeschichte

Draussen vor der Stadt, im Grünen an der Töss gelegen, waren im Jahr 1985 einige Kunstschaffende und Architekt*innen günstig in das in finanzielle Schwierigkeiten geratene Kunststoffpresswerk der Firma Stüdli + Co. eingemietet. Dieses ging kurz darauf Konkurs und die Stadt Winterthur schrieb als grösste Gläubigerin die neun Gebäude, inklusive dem dazugehörigen landwirtschaftlichen Betrieb mit fünf Hektaren, zum Verkauf aus (Hard AG, 2021). Einzige Bedingung des Ausschreibungsverfahrens: Das gesamte Areal musste als «Ensemble» erworben werden. *«Damals wurde gemunkelt, dass auf dem ehemaligen Spinnerei-Areal ein Golfplatz entstehen sollte. Die Architekt*innen und Kunstschaffenden fanden das schade und wollten die Besonderheit des Ortes, die Mischnutzung aus Wasserkraft und Landwirtschaft, erhalten»*, erinnert sich Elisabeth Vogel Diener (Interview Vogel Diener 2021), eine der Mitbegründer*innen der Gemeinschaft Hard. Die damaligen Mietenden wollten ausserdem ihre Ateliers und Büroräumlichkeiten nicht verlieren.

Ziele und Ausrichtung

Mit der Vision einer Wohn- und Gewerbegemeinschaft schloss sich die Gruppe zu einem Verein zusammen. Jede interessierte Partei zahlte CHF 10'000 als Mitgliederbeitrag auf ein Sperrkonto, um festzustellen, wie realistisch die Projektidee sein könnte. Mit diesem Startkapital konnte die Planung auf verschiedenen Ebenen starten. Als Ergebnis wurde dann den Mitbegründenden je ein Haus zugeteilt, das sie zusammen mit einer Käufer*innengemeinschaft erwerben sollten (Email-Korrespondenz Metz 2021). Per Mund-zu-Mund-Propaganda suchten die vorwiegend aus der näheren Umgebung stammenden Gründer*innen Gleichgesinnte. Ein Jahr später konnte die eigens dafür gegründete Gemeinschaft Hard AG den Kaufpreis von CHF 8 Mio. aufbringen (Hard AG, 2021).

Als Kind der 1980er Jahre basierten die Gründungsideen der Hard auf den Werten der Basisdemokratie, der Selbstverwaltung und der Ökologie. Diese Philosophie ist in einem heute noch gültigen Grundlagenpapier, der «Plattform», festgehalten (Interview Vogel Diener 2021). Die Bewohnenden sollten in der Kombination aus Gewerbe, Wohnen, Kultur und Landwirtschaft gleichberechtigt, verantwortungsbewusst, ökologisch und bunt gemischt zusammenleben (Hard AG, 2021). Das Generationenwohnen war damals bereits in den Gründungsdokumenten explizit erwähnt (Interview Vogel Diener 2021). Es ist vielleicht Ironie der Geschichte, dass auf dem Gelände eines Pionierbetriebs der industriellen Revolution, das umgesetzt wurde, was sich im 18. Jahrhundert zunehmend auflöste: die Einheit von Wohnen und Arbeiten.

Bauliche Umsetzung

Die ehemaligen Gebäude der ersten mechanischen Grossspinnerei der Schweiz mit Baujahr 1802 und dem 1990 fertiggestellten Neubau beherbergen heute 45 Wohnungen und 40 selbstständige Gewerbebetriebe (Hard 2021). Dem ging ein intensiver basisdemokratischer Planungs- und Bauprozess voraus: In unzähligen Sitzungen erarbeiteten die Gründer*innen, wie die künftige Gemeinschaft Hard aussehen sollte.



Architekt*innen und «Soziale», die dem Aufruf damals gefolgt waren und aus der Gemeinschaftsbewegung der 1980er Jahre kamen, entwarfen eine bauliche Umgebung, die ein soziales Zusammenleben fördern sollte. Auch wenn sich vieles mit der Umnutzung ändern sollte, blieb das Wasserkraftwerk erhalten – eine Entscheidung, die immer wieder für Diskussionen sorgte. So beschäftigte das Problem der Turbine, die direkt unter einem Wohnhaus lag und Lärm verursachte, die Gemeinschaft 20 Jahre lang: «Die Entscheidung, ob der Lärm noch zumutbar war oder nicht, war eine grosse Belastungsprobe für die ganze Gemeinschaft Hard» (Interview Vogel Diener 2021). Auch die Diskussion um die finanziell teure Erneuerung und Erweiterung des Kraftwerkes sorgte bei Verwaltungsratsitzungen und an den Generalversammlungen für erhitzte Gemüter, von denen man aber beim anschliessenden Apéro nicht mehr viel gemerkt habe – ein Umstand, der von einer guten Streitkultur zeuge, erzählt Vogel Diener. Im Jahr 2014/15 erfolgte schliesslich die Erneuerung und Verlegung des Kraftwerkes, mit Unterstützung durch finanzielle Förderung des Bundes im Rahmen der erneuerbaren Energien (ebd.).

Rechtsform und Finanzierung

Als «komische linke Idee» (ebd.) einigte man sich bei der Gründung der Gemeinschaft Hard auf die Rechtsform einer nicht-gewinnorientierten, selbstverwalteten Aktiengesellschaft mit Aktionärsbindungsverträgen. Das zur Gründung im Jahr 1985 nötige Eigenkapital (CHF 10'000) hatte besonders unter den Kunstschaffenden für Unmut gesorgt: «Jetzt seid ihr plötzlich Kapitalist*innen!» so der Vorwurf. Auch für junge Familien und Alleinstehende sei es viel Geld gewesen, es sei aber nicht anders gegangen, erklärt Vogel Diener. Denn um das Projekt finanzieren zu können, sei ein Mehr an Wohnfläche und somit ein Neubau nötig gewesen. Ausserdem brauchte es einen gewissen Betrag, um überhaupt mit Banken ins Gespräch zu kommen (ebd.). Statt einer Genossenschaft, in der man alles miteinander besass – was im Fall der Hard riesig geworden wäre – ist die AG Baurechtsgeberin und die Bewohnenden sowie die Gewerbetreibenden sind Baurechtsnehmer*innen. Sie zahlen, dem Nutzungskonzept gemäss, Baurechtszinsen. Zentraler Gedanke war dabei, die aktive Beteiligung aller am Gelingen des Projekts sicherzustellen.

Jedes Objekt, ob Wohnung oder Gewerbe, besitzt eine bestimmte Nutzungsfläche und damit einen bestimmten Aktienanteil. Der Aktienwert wird jedes Jahr ermittelt und es wird ein maximaler Verkaufspreis festgelegt, um kapitalistische Spekulation zu verhindern. Möchte jemand sein Objekt zusammen mit den dazugehörigen Aktienanteilen verkaufen, geschieht dies selbstständig und eigenverantwortlich. Der Vorteil dieses Modells gegenüber einer Genossenschaft ist, dass die Gemeinschaft bei Auszügen keinen Liquiditätsverlust erleidet oder ein Risiko trägt (Email-Korrespondenz und Interview Metz 2021). Der Nachteil dabei war jedoch, dass es bis vor 10 Jahren schwer war, Banken zu finden, die gewillt waren, das Baurecht-Modell für Eigentümer*innen zu unterstützen (Interview Vogel Diener 2021). Die Baurechtszinsen und die Einnahmen durch das eigene Wasserkraftwerk sind die beiden Hauptertragspfeiler der Gemeinschaft, wobei die Einnahmen von letzterem wetterbedingt sehr volatil ausfallen können. Der Kulturbetrieb und das Café sind selbsttragend und erbringen gerade so viel, wie sie einnehmen (Interview Metz 2021).

Selbstorganisation im Projekt

Die Gemeinschaft Hard ist selbstverwaltet. Die Aktionär*innen entscheiden in den drei bis viermal jährlich stattfindenden Generalversammlungen demokratisch über anstehende Entscheidungen. Sie wählen auch den Verwaltungsrat, dessen ausführenden



Hard Übersicht.
Foto: Paul Bürki

des Organ die Geschäftsstelle ist. Ergänzt wird die Organisation zusätzlich durch fünf Ressortleitende (Hoch- und Tiefbau, Technische Infrastruktur, Kleinwasserkraftwerk, Umgebung und Kultur & Gemeinschaftsräume) und je eine Finanz-, Geschäftsprüfungs- und Gestaltungskommission (Hard AG, 2021). Bis 1997/98 funktionierte der Verwaltungsrat noch ohne Geschäftsführung. Als dann aber dessen Arbeitsvolumen immer mehr zunahm, entschied sich die Gemeinschaft, einen Geschäftsführer anzustellen. Auch die internen Ressortleitenden sind in einem Anstellungsverhältnis und besitzen ein Pflichtenheft. Die Grössenordnung ihres Einsatzes beträgt jeweils zwischen 50 und 80 Stunden im Jahr. Diese Pensen übernehmen sie neben einer primären Erwerbstätigkeit. Besonders für die Betreuung des Wasserkraftwerks ist es eine Herausforderung, geeignete Personen zu finden. Dies läge einerseits am technischen Wissen und an der Intensität der Betreuung. Es sei ein 24/7 Betrieb, bei dem man zwar nicht immer vor Ort, aber jederzeit erreichbar sein müsse. Einen externen Dienstleister dafür zu mandatieren, wäre eine wirtschaftliche und logistische Herausforderung, sagt der aktuelle Geschäftsführer Carlo Metz (Interview Metz 2021). Metz, der selbst nicht in der Hard wohnt, ist mit einem Teilzeitpensum von 60% angestellt. Bis heute seien für die Struktur und Organisation der Hard noch viele ursprüngliche Dokumente massgebend, sagt er und fügt an: *«Von aussen erscheint das System Hard vielleicht komplex, aber es bewährt sich. Die Komplexität liegt im Wesentlichen darin, dass ein basisdemokratisches Modell sich in einem nicht-basisdemokratischen wirtschaftlichen, rechtlichen und gesellschaftlichen Umfeld bewegt und sich behaupten muss. Das Zusammenleben und die unterschiedlichen Nutzungen sind angemessen*



Gemeinschaft Hard im
Jahr 1990.
Foto: Andreas Wolfens-
berger

und klar geregelt, und lassen trotzdem einen gewissen Spielraum in gegenseitiger Abstimmung zu» (ebd.). Während er für die Administration und den Tagesbetrieb der Hard AG, ihre Belegung, Infrastruktur und das Wasserkraftwerk verantwortlich ist, agieren die Hausgruppen autonom (ebd.). Als Baurechtsnehmerinnen besitzen sie 100-jährige Nutzungsverträge und sind entweder im Stockwerkeigentum, als Genossenschaft, als einfache Gesellschaft oder als AG organisiert. Alle Gewerbebetriebe zusammen bspw. sind in einer eigenständigen «Gewerbehaus Hard AG» organisiert. Sozusagen als kleinste Einheit in der Selbstverwaltung leisten die Bewohnenden und Gewerbebetriebe jedes Jahr 10 bis 40 Stunden Gemeinschaftsarbeit im Garten, im Unterhalt, in der Organisation von Kulturveranstaltungen oder in der Verwaltung (Hard AG, 2021). Für die Pflege des weitläufigen Areals haben sie zusätzlich externe Gärtner*in und Baumpfleger*innen angestellt. An den so genannten Umgebungstagen im Juni und September packen aber alle gemeinsam an (ebd.).

Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Der Mix aus Wohnen und Arbeiten belebt den Alltag in der Hard. Es steht allen offen, initiativ-Gruppen zu bilden und ihre Ideen in einer Interessiertensitzung oder der Generalversammlung vorzustellen. *«Es funktioniert nicht ohne Engagement – und wenn man in die Hard kommt, dann weiss man das auch»*, betont Vogel Diener. Dank einer Initiativgruppe seien so auch zwei Visionstage mit einer externen Moderation zustande gekommen, aus denen die Idee einer Ladestation für E-Autos auf dem grossen Sammelplatz und ein Projekt für Menschen 60plus entstanden seien. Früher habe



Musik in der Hard.
Foto: Paul Bürki

es auch einen Mittagstisch gegeben, an dem fünf bis sechs Familien abwechselnd kochten. Ein andermal bereiteten Männer ein Mittagessen zu, zu dem man sich einschreiben konnte. Für Vogel Diener ist es normal, dass Projekte wieder einschlafen, da sie von den individuellen Bedürfnissen abhängig seien (Interview Vogel Diener 2021). Neben dem Wasserkraftwerk gehören Veranstaltungen zu Kunst und Kultur zum Selbstverständnis der Hard. So ist auf der Webseite zu lesen: «Kultur gehört zur Hard wie die Bäume zu unserem Park» (Hard AG, 2021). Kulturinteressierte schlagen mögliche Anlässe vor, sei es mit Theater, Literatur, Musik oder auch Kunst. Die Hard unterstützt die Kulturschaffenden mit einem Beitrag aus dem Kulturfonds, welcher – im Bedarfsfall – als Defizitgarantie pro Anlass verwendet werden kann. Fester Bestandteil des Programms sind jedes Jahr auch der «Mai-zMorge» an einem Sonntag im Mai und der Hard-Geburtstag am 1. September. Gleich neben dem Gemeinschaftsraum befindet sich das «Gemeinschaftskafi», in dem sich Bewohnende, Gewerbetreibende und deren Gäste treffen können. Vor Weihnachten gestalten die Bewohnenden Adventsfenster und einen Tag für die Kinder. Gerade für Kinder sei der Aussenraum mit Schlittenhügel, Badekanal und Fussballplatz «ein Paradies» (Interview Vogel Diener 2021). Die naturnahe Umgebung der Hard beherbergt Biber, Fledermäuse und viele Vögel. Das gesamte Areal biete viel Raum für Begegnungen: «In der Hard haben wir keine Gartenzäune und wenn man draussen ist, heisst das, man nimmt gerne Kontakt auf» (Interview Vogel Diener 2021). Die älteren Bewohnenden würden sich gut umsorgt fühlen und gerade bei den Gründer*innen, die mittlerweile fast alle pensioniert seien, sei es nochmal zu einem Schub an Engagement gekommen, so Vogel Diener. Vor allem im vierten Lebensalter aber werde das Wohnen wohl schwierig, da die Häuser keinen Lift hätten und generell nicht altersgerecht gebaut seien. Auch die



Die Gebäude der ersten mechanischen Grossspinnerei der Schweiz mit Baujahr 1802 beherbergen heute 40 selbstständige Gewerbebetriebe.
Foto: Paul Bürki

Bushaltestelle liege relativ weit weg für Menschen, die nicht mehr gut zu Fuss unterwegs sind (ebd.).

Wirkung des Projekts

Neben dem Kultur-Programm bietet die Hard 90-minütige Führungen an, in denen man mehr über das Zusammenleben in der Gemeinschaft, das Wasserkraftwerk oder über Architektur und Geschichte erfahren kann. Für spontanen Besuch sorgt der Wanderweg, der durch das Areal führt. Ausserdem ist die Hard vernetzt mit der Quartierentwicklung der Stadt Winterthur, dem Dorfverein in Wülflingen oder auch Organisationen wie «Energie bewegt Winterthur» oder «House of Winterthur» (Interview Metz 2021).

Links & Literaturhinweise

Email-Korrespondenz mit Carlo Metz, Geschäftsführer Hard AG, 02. August 2021.

Gemeinschaft Hard AG. (2021) *Gemeinschaft Hard*. Abgerufen am 12. Juli 2021 von <https://www.geha-ag.ch/>

Interview Carlo Metz, Geschäftsführer Hard AG, 30. August 2021.

Interview Elisabeth Vogel Diener, Bewohnerin, 30. August 2021.

[7] Heizenholz | Zürich

Ausrichtung / Art des Projektes	Mehrgenerationenhaus, Clusterwohnungen
Projektentwicklung/ Planung	2008-2011
Bezugsjahr	2012
Standort	Regensdorferstrasse 190, 8049 Zürich
Grösse	
Anzahl Gebäude	Zwei verbundene Wohnhäuser
Wohnungen	26
Bewohnende	Rund 100 Personen inkl. Kinder
Eigentumsstruktur und Verwaltung	
Trägerschaft	Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1
Rechts- und Eigentumsform	Genossenschaft
Verwaltung	Selbstorganisation durch regelmässige Hausversammlung sowie Arbeits- und Betriebsgruppen
Kosten	
Wohnkosten (Ø Miete)	Monatlich CHF 1700.- für eine 4½-Zimmer-Wohnung mit rund 100 m ² , netto, ohne NK. Die Miete eines Genossenschaftsobjektes setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Das Anteilkapital der Mietenden wird bei Mietantritt fällig und beträgt Fr. 15'000 pro 35 m ² gemieteter Fläche. Kann das Anteilkapital nicht aufgebracht werden, ist bei der Solidaritätskommission der Genossenschaft ein Antrag auf Reduktion möglich. Das Vermietungsreglement legt die Mindestbelegung, für jeden Wohnungstyp die Mindestzahl der Bewohnenden, fest.
Gesamte Projektkosten	CHF 14 Mio.
Bauliche Spezifika	
Gebäudetyp	Um- und Neubau zweier ehemaliger Jugendheimwohnhäuser
Architektur / Planung	Adrian Streich Architekten AG
Grundstücksgrösse	4060 m ² (2019 m ² überbaubar)
Gesamtwohnfläche	3020 m ²
Kollektive Räume und soziale Infrastruktur	
Quartierbezüge	Das Mehrgenerationenhaus liegt im Züricher Wohnquartier Höngg am Stadtrand von Zürich. In kurzer Gehdistanz liegt eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs, von der man den Zürcher Hauptbahnhof in 20-30 Min. erreicht. Kinderkrippen, eine Schule, Apotheken und Lebensmittelläden sind in näherer Umgebung, ebenso das Naherholungsgebiet Hönggerberg.
Gemeinschaftsflächen	150 m ² ; entspricht 0.32 m ² HNF / Bewohnende (Glockner & Gysi, 2009, S. 29)
Art der kollektiven Räume	Terrasse commune, 1 Gemeinschaftsraum mit Küche, Gartensitzplatz, Konsumdepot, (1 Gästezimmer), 1 Übungsraum, 1 Werkstatt, 1 Fitnessraum
Moderation / Ansprechperson	Keine
Weitere Angebote	
	Selbstorganisierter Kochclub Circolo, Kulturprogramm mit Lesungen, Konzerten; die Angebote Gemüsedepot, Gartenverein und Mittagstisch sind auch für Nachbarn aus dem Quartier offen

Gemeinschaftlich im Cluster wohnen

Kraftwerk1 Mehrgenerationenhaus Heizenholz (ZH)

Das genossenschaftliche Pionierprojekt am Stadtrand Zürichs bietet seit 2012 zum ersten Mal zwei grosse Cluster-Wohnungen für verschiedene Generationen und zwei grosse Wohngemeinschaften neben einer Vielzahl verschiedener Wohnungen an. Vorbildlich ist das Projekt auch als Um- und Weiterbau bereits bestehender Gebäude in ein Mehrgenerationenhaus mit vielfältigen gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräumen, z.B. der «Terrasse Commune».

Ziele und Ausrichtung

Im Zentrum der Zielsetzung der 1995 in Zürich neu gegründeten Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 stand die Verbindung von selbst bestimmtem Wohnen und Arbeiten, ein breites Infrastrukturangebot zur Erleichterung des Alltags und zur Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten sowie die Umsetzung sozialer und ökologischer Anliegen. Die erste Siedlung Hardturm wurde als Pioniersiedlung mit starker Programmatik auf Gemeinschaftlichkeit errichtet und gilt bis heute international und Schweizweit als Leuchtturmprojekt im neuen genossenschaftlichen Wohnen. Ab 2006 suchte die Genossenschaft aktiv ein Grundstück oder eine Liegenschaft für ein weiteres Kraftwerk1-Projekt. Die Suche nach einem geeigneten Areal erwies sich jedoch als schwierig. Das Grundstück für die Siedlung Kraftwerk1 Heizenholz fand sich über eine Ausschreibung der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ) für zwei Gebäude aus den 1970er Jahren. Die Stiftung war bereit, das Grundstück im Bau-recht an eine gemeinnützige Organisation abzugeben.

Bald war klar, dass sich die bestehenden Gebäude, die als Kinder- und Jugendheim dienten, weniger für Familienwohnungen als vielmehr für grössere gemeinschaftliche Wohnformen eigneten. Die Idee von Clusterwohnungen bestand in den Köpfen, doch noch ohne klare Vorstellungen einer möglichen Zielgruppe. Die Genossenschaft beschloss auf ihrer GV im April 2008 den Kauf und Bau der Siedlung Heizenholz (Hoffmann & Huber, 2014, S. 2).

Sie wurde als Mehrgenerationenhaus mit Fokus auf der nachfamiliären Phase konzipiert und sollte die Bedürfnisse von Menschen ab 55 Jahren berücksichtigen. Angestrebt wurde ursprünglich eine Zusammensetzung der Bewohnenden von 40 Prozent 55-Jährigen und Älteren, 40 Prozent 20- bis 54-Jährigen und 20 Prozent Kindern (ebd., S. 13).

Bauliche Umsetzung

Bereits Ende September 2008 hatte die Jury des ausgelobten Architektur Wettbewerbs das Siegerprojekt des anonymen Studienauftrages erkoren: der Vorschlag «Terrasse commune» des Zürcher Büros Adrian Streich AG. Die Jurierung war öffentlich. Alle Personen, die im Vorfeld ihr Interesse für eine Mitwirkung im Planungsprozess angemeldet hatten, stimmten dem Siegerprojekt, welches den höchsten Gemeinschaftsanspruch verwirklichte, zu (ebd., S. 9f.). Die Architekt*innen verbanden zwei bestehende Gebäude mit einem Neubauteil. Zudem verknüpften sie Neubau und Altbau über eine gemeinsame, über alle Stockwerke sich erstreckende Terrasse. Diese mehrgeschossige *Terrasse commune* dient einerseits als halbprivater Aussenraum für die angrenzenden Wohnungen. Als gemeinschaftlicher Aussenraum ist sie andererseits auch allgemein zugänglich und Treffpunkt aller Bewohnenden. Die in einem früheren Planungsstadium für einige Wohnungen vorgesehenen privaten Balkone wurden schliesslich nicht realisiert. Die Architekt*innen legten die Gemeinschaftsräume und die eher öffentlichen Räume der Wohnungen zur Terrasse hin. Die Schlafräume sämtlicher Wohnungen befinden sich im zum Wald orientierten Teil des Gebäudes.

Die Suche nach einem geeigneten Areal erwies sich als schwierig. Schliesslich fand man zwei Gebäude aus den 1970er Jahren. Aussenansicht Heizenholz
Foto: Genossenschaft Kraftwerk1



Aus dem ersten Projekt der Kraftwerk1 Genossenschaft, Siedlung Hardturm, wusste man, dass der Bedarf an Kleinwohnungen grösser war als das Angebot. Im Heizenholz wollte man dem Bedürfnis nach mehr Kleinwohnungen entgegenkommen – auch weil ältere Personen angesprochen werden sollten. Neben 22 konventionellen Klein- und Familienwohnungen entstanden zwei grosse Wohnungen für Wohngemeinschaften und zwei neuartige Clusterwohngemeinschaften, die hier als Neuheit zum ersten Mal gebaut wurden. In einer Clusterwohnung gruppieren sich Wohneinheiten um einen gemeinschaftlichen Bereich (Hofer, 2011, S. 30). Die Wohneinheiten sind ausgestattet mit Nasszelle und kleiner Teeküche sowie einem bis drei Zimmern, die als private Rückzugsräume dienen. Die Bewohnenden einer Clusterwohnung teilen sich eine grosse Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Gemeinschaftsbad und eine abtrennbare Arbeitsnische. Die Wohngemeinschaften verfügen über acht Individualzimmer, ein grosses Wohnzimmer, von dem ein Teil durch eine Schiebetüre abgetrennt werden kann, eine grosse Küche mit Essraum und drei Badezimmer (Hoffmann & Huber, 2014, S. 9f.).

Die Aussenräume ums Gebäude sind grosszügig, ein Teil von ihnen gehört zur Freihaltezone. Der Übergang zu den Aussenräumen des benachbarten Wohn- und Tageszentrums Heizenholz, die mitbenutzt werden dürfen, ist fließend angelegt. Die Genossenschaft überlässt es den Bewohnenden, im Aussenraum eigene Ideen umzusetzen (Hoffmann & Huber, 2014, S. 14). Nebst einer energieeffizienten Bauweise schafft die Siedlung Heizenholz Rahmenbedingungen für eine ökologische Lebensweise: Der Flächenbedarf pro Person beträgt durchschnittlich 32 Quadratmeter. Es gibt keine Tiefgarage und kaum Parkplätze, aber eine grosszügige Velogarage mit direkter Zufahrt von der Strasse her. Das Haus ist Minergie-zertifiziert und nach Minergie-Eco-Standard gebaut (Wohnen im Alter, 2013, S. 34).

Das Mehrgenerationenhaus berücksichtigt speziell Bedürfnisse von Menschen ab 55 Jahren. Es erfüllt die gesetzlichen Vorgaben für hindernisfreies Bauen, und die Wohnungen sind altersgerecht bzw. altersgerecht anpassbar. Die Vielfalt der Wohnungen führte zu einer guten Altersdurchmischung (Walder Winterthur, 2013, S. 34) und er-

Terrasse commune und Vorplatz bilden den gemeinschaftlichen Aussenraum.
Foto: Genossenschaft Kraftwerk1



möglichst interne Wechsel. So wird es möglich sich je nach Lebenssituation eine neue Wohnform zu suchen, ohne fortziehen zu müssen. Eltern von ausgezogenen Kindern können in kleinere Wohnungen wechseln, Verwitwete finden in einer Wohngemeinschaft Anschluss. Die Clusterwohnungen könnten bei Bedarf in Pflegewohnungen umgewandelt werden (Age-Stiftung, 2015, S. 2).

Bei der Sanierung der bestehenden Gebäude war die grösste Herausforderung, möglichst alles rollstuhlgängig zu machen. Nicht überall war dies möglich, oder wäre nur mit sehr hohen Kosten zu erreichen. So wurde in einem der beiden Altbauanteile ein bestehender Lift, der mit einem Rollstuhl nicht begehbar ist, lediglich saniert. Mit einem Rollstuhl sind die Altbauten nur über den Lift im Neubauteil und über die Terrasse erreichbar. Eine Kleinwohnung und ein Teil der Terrasse sind daher mit dem Rollstuhl nicht zugänglich. Bei Bedarf kann für deren Zugang eine mobile Rampe eingesetzt werden (Hoffmann & Huber, 2014, S. 13).

Rechtsform und Finanzierung

Die Siedlung Heizenholz ist genossenschaftliches Eigentum und auch durch Kraftwerk1 selbstverwaltet. Die gesamten Anlagekosten beliefen sich auf rund CHF 14 Mio. Neben rund zehn Prozent Eigenkapital, das von den Genossenschafter*innen in Form von Anteilscheinen eingebracht wurde, erfolgte die Finanzierung mehrheitlich über Fremdkapital von Banken. Die Genossenschaft versuchte zudem, die Genossenschafter*innen zu animieren, neben den Anteilscheinen nochmals denselben Betrag auf der Depositenkasse der Genossenschaft anzulegen. Die Genossenschaft erhielt auch Unterstützungsbeiträge von verschiedenen Institutionen wie der Age-Stiftung sowie ein Darlehen aus dem bundesverwalteten *Fonds de Roulement*. Das ursprüngliche Ziel, mit dem Behalten der alten Gebäude günstiger zu bauen, wurde allerdings nicht erreicht (Hoffmann & Huber, 2014, S. 15).

An der Zukunftskonferenz von Kraftwerk1 im Jahr 2005 wurden bezüglich Anlagekosten und Mietzinsbelastung ein paar Grundsätze festgelegt. Die Siedlung Heizenholz sollte für das Einkommen einer Mehrheit der städtischen Haushalte erschwinglich sein. Als Richtgrösse für die maximale Mietzinsbelastung wurden 25% des Haushaltseinkommens angenommen. Daraus resultierte damals im Grossraum Zürich eine

maximale Monatsmiete inklusive Nebenkosten von CHF 1'900 für ca. 100 m² Wohnfläche. Berücksichtigt man die Wohnbauteuerung von 15.4% zwischen 2005 und 2011 ergibt sich ein Mietzins von ca. CHF 2'190. Umgerechnet auf den Quadratmeter würde dies einer Jahresnettomiete von rund CHF 260 pro m² vermietbarer Fläche entsprechen. Schon früh war klar, dass die Miete bei etwa CHF 240 pro m² liegen wird. Da das ganze Projekt verhältnismässig klein ist, ist die gesamte Gemeinschaftsfläche von ca. 150 m² im Verhältnis zur privat vermietbaren Wohnfläche vergleichsweise gross, was sich auch auf die Mietpreise der Wohnungen auswirkt. Die Miete für die 150 m² Gemeinschaftsfläche bezahlen alle Wohnungen anteilmässig. Pro Wohnung macht dies im Durchschnitt etwa 3% der Miete aus. Die Miete lag bei der Erstvermietung bei rund CHF 245 pro m² und Jahr und bewegt sich somit eher im oberen Feld von Genossenschaften. Der aktuelle monatliche Durchschnittsmietzins im Jahr 2021 wird von Kraftwerk 1 mit CHF 1'700 netto ohne NK für eine 4½-Zimmer-Wohnung mit rund 100 m² angegeben.

Alle Wohnungen wurden unter den Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben. Grundvoraussetzung für einen Mietvertrag war und ist eine bestehende Mitgliedschaft in der Genossenschaft Kraftwerk1, für welche man einen Genossenschaftsanteil von CHF 500 zeichnet (Hoffmann & Huber, 2014, S. 15f.). Alle Bewohnenden sind Mitglieder der Genossenschaft, der Genossenschaftsbeitrag beträgt CHF 15'000 pro 35 m² (Wohnen im Alter, 2013, S. 35).

Zusammen mit der Miete werden von allen Mietenden einkommensabhängige Beiträge (sog. «Spiritbeiträge») erhoben, die in einen Solidaritätsfonds fliessen, bestehend aus einem Mietzins- und einem Kapitalfonds. Die Spiritgelder werden zu 60% für Mietzinsermächtigungen bis zu maximal 20% eingesetzt, die restlichen 40% stehen den Mietenden zur Finanzierung gemeinsamer Infrastrukturen und Aktivitäten zur Verfügung.

(Selbst-)Organisation im Projekt

Die Bewohnenden der Kraftwerk1-Siedlungen organisieren ihr Zusammenleben selbst und geben sich auch die Regeln dafür. Die Hausversammlung – sie tagt viermal im Jahr – entscheidet über grössere Ausgaben oder ändert Benutzungsregeln, wenn Probleme auftauchen. Der dreiköpfige Hausrat ist für die Koordination zwischen den verschiedenen Gruppen im Haus zuständig. Er ist auch Ansprechstelle der Siedlung gegenüber der Genossenschaft und für Anliegen von ausserhalb. Zudem leitet er die Hausversammlungen (Weidmann, 2021). Verschiedene Betriebsgruppen pflegen die Gemeinschaftsräume und den Garten. Wer die Gemeinschaftsräume nutzt, putzt auch. Eine Bewohnerin reinigt alle Gemeinschaftsflächen im Haus regelmässig gegen Lohn (Praxis Porträt, Age-Stiftung, 2015, S. 2).

Die Bewohnenden können ihr Wohnumfeld weiterentwickeln und neuen Bedürfnissen anpassen. Da alle neben der Miete einen «Spirit-Beitrag» bezahlen, steht Geld für Projekte zur Verfügung. Alle können bauliche, kulturelle, soziale oder ökologische Vorschläge machen. Meist bilden interessierte Mitglieder zur Umsetzung einer Idee eine Arbeitsgruppe. Den Gruppen steht für ihre Zwecke ein Intranet zur Verfügung. Hier können die Bewohnenden ihre Aktivitäten koordinieren, dokumentieren und Veranstaltungen bekanntmachen. In der Siedlung entscheiden die Bewohnenden jeweils an der Hausversammlung über die Durchführung und Finanzierung solcher Projekte (Weidmann, 2021).

Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Der Anteil der Gemeinschaftsfläche im Verhältnis zur privaten Wohnfläche ist im Vergleich zu vielen anderen (genossenschaftlichen) Wohnbauten relativ gross, insbesondere, wenn auch die *Terrasse commune* zu den Gemeinschaftsflächen zählt. Diese grosszügigen Flächen decken sich mit den Wünschen der Bewohnenden, wie



Der *Salle commune* befindet sich im Erdgeschoss.
Foto: Genossenschaft Kraftwerk1

sie auch im Mitwirkungsprozess formuliert wurden (Hoffmann & Huber, 2014, S. 12). Die Verantwortlichen von Kraftwerk1 legten Wert darauf, dass für diese Flächen auch alternative Nutzungen möglich sind. Für alle wichtig war ein grosser Raum mit Küche, im Erdgeschoss, wo sich alle Bewohnenden treffen können. Der Raum im fünften Obergeschoss, der anfänglich als Gästezimmer diente, ist mit einer rollstuhlgängigen Nasszelle mit WC und einer Dusche ausgestattet. Seine Nutzung änderte sich in den vergangenen Jahren: Heute wird er an eine ältere Person als Wohnraum vermietet (Interview Thiesen 2021). Die Flächen der gemeinschaftlichen Werkstatt wurden mit dem Atelier zusammengelegt und somit vergrössert. Im Untergeschoss sind Bastelräume vorhanden, die zur privat vermietbaren Fläche zählen, teils aber auch als Gemeinschaftsflächen genutzt werden können. Einer dieser Räume wird als gemeinschaftliches Konsumdepot genutzt, einer als Fitnessraum, ein anderer von einer Gruppe Bewohnender als Musikübungsraum gemietet (Interview Thiesen 2021). Den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss haben die Bewohnenden «*Salle commune*» getauft. Sie haben ihn selbst eingerichtet. Hier finden die Hausversammlungen, Sitzungen von Arbeitsgruppen, Feste und der Kochzirkel *Circolo* statt sowie Mittagstische für Kinder und für Ältere. Eine Gruppe organisiert ein Kulturprogramm mit zwei bis drei Lesungen, Ausstellungen oder Konzerten im Jahr. Daneben gibt es spontane Veranstaltungen mit Bezug zu Leuten im Haus. Die *Salle commune* ist für alle Bewohnenden jederzeit zugänglich. Die Nutzung, auch für kleinere Treffen oder stundenweise als Home-Office ist für Bewohner*innen selbstverständlich geworden. Eine Grundregel lautet, dass alle im Haus über einen Aushang und E-Mail über Veranstaltungen informiert werden. Als niederschwelliges Angebot hat der Raum eine wichtige Funktion für Kontakte und den Austausch zwischen den Generationen (Praxis Porträt, Age Stiftung 2015, 2).

Vorplatz, *Terrasse commune* und Garten dienen informellen und spontanen Kontakten. Auf private Initiative hin ist zuletzt eine Sauna im Garten eingerichtet worden, die die Bewohnenden nutzen.

Mit den Clusterwohngemeinschaften wurde ein neues Wohnkonzept verwirklicht, bei dessen Konzeption vor allem auch an Menschen im Alter ab 55 Jahren gedacht wurde. Damit von Anfang an verbunden sind die Erwartungen oder zumindest die These, dass

die in einem Cluster gelebte Gemeinschaftlichkeit ein längeres autonomes Wohnen im Alter ermöglicht und der zusätzliche Komfort im Vergleich zu einer Wohngemeinschaft von älteren Personen bevorzugt werde. Die Idee ist, dass diese Wohnstruktur eine hohe Flexibilität besitzt und bei erhöhtem Betreuungsbedürfnis angepasste Lösungen zulassen kann – theoretisch bis hin zur Umwandlung einer Clusterwohnung in eine Pflegewohngruppe (Hoffmann & Huber, 2014, S. 15).

Für die Erst-Vermietung gab es demnach strategische Vorgaben des Vorstandes der Genossenschaft bezüglich der angestrebten Alterszusammensetzung der Bewohnenden: Vorgabe war ein Anteil von 20% Kinder und Jugendlichen (bis 19 Jahren), von 40% im Alter zwischen 20 und 54 Jahren und von weiteren 40% ab 55 Jahren. Diese Vorgabe tatsächlich zu erreichen, stellte sich als schwierig heraus. Die Alterszusammensetzung der Erstmietenden weicht von diesen Vorgaben ab (Hoffmann & Huber, 2014, S. 15). Im Jahr 2015 wurde in einem Praxis-Porträt festgehalten, dass nur wenige über 55-Jährige in WGs eingezogen sind, doch im Haus alle Altersgruppen vertreten sind. Kontakte und Nachbarschaftshilfe sind intensiv. Einige Ältere hüten regelmässig Nachbarskinder. Eine Liste zeigt, bei wem man bei Bedarf welche Unterstützung holen darf. Die Grösse der Siedlung scheint drei Jahre nach Bezug ideal, denn es hat sich eine lebendige Gemeinschaft entwickelt (Age-Stiftung 2015, S. 3). Im Jahr 2021 hat sich die Bewohnerschaft dynamisch verändert – es gab interne Wechsel und aus den WGs sind viele wegen veränderter Lebensumstände ausgezogen und neue Genossenschaftler*innen eingezogen. Die Altersdurchmischung in den Clusterwohnungen ist breiter als zu Beginn (Interview Thiesen 2021). Interessant zu erfahren wäre hier, wie stark die ursprüngliche Vorgabe der Altersdurchmischung bei der Auswahl und Neuvermietung in den vergangenen Jahren gewichtet wurde und welche Erfahrungen damit gemacht wurden?

Die Gemeinschaftsräume bewähren sich. Die Hausversammlung passt die Nutzungsregeln an, wenn neue Anliegen auftauchen, ganz im Selbstverständnis der Genossenschaft Kraftwerk1. Ein Beispiel dafür sind die zwölf roten Punkte in der Hausagenda: Weil der Lärm zum Problem wurde, dürfen im Gemeinschaftsraum noch maximal zwölf laute Partys pro Jahr stattfinden. Die Veranstalter*innen müssen alle im Haus frühzeitig informieren, alle einladen und für die Bewohnenden direkt über dem Raum ruhigere Ersatzzimmer organisieren. Wie alle Regeln ist auch diese in gemeinsamer Diskussion entstanden und hat sich bewährt (Age-Stiftung, 2015, S. 3). Die Zahl der internen Nachbar*innen in Heizenholz ist so übersichtlich, dass man sich persönlich kennt (ebd., S. 2). Die Bewohnenden pflegen zudem Kontakte bewusst über die Siedlung hinaus. Beim Gemüsedepot, im Gartenverein und beim Mittagstisch nehmen Nachbar*innwn aus dem Quartier teil. Den Gemeinschaftsraum nutzen gelegentlich auch Externe für Kurse, wenn sie einen Bezug zu Leuten im Haus haben (ebd., S. 3).

Die Siedlung Heizenholz wurde im Jahr 2012 mit einer Auszeichnung der Stadt Zürich für «Nachhaltig Sanieren» geehrt und im selben Jahr mit dem Schweizer Genossenschaftspreis der Wohnbaugenossenschaften Schweiz für herausragende und innovative Genossenschaftsprojekte ausgezeichnet.

Links & Literaturhinweise

Age-Stiftung. (2015). *Praxis Porträt Fokus Gemeinschaftsräume*. Zürich: Age-Stiftung.

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1. (2021) *Siedlung Heizenholz*. Abgerufen am 10. September 2021 von <https://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html>

ETH Wohnforum – ETH CASE. (2016). *Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte*. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen

Hoffmann, M., & Huber, A. (2014). *Begleitstudie Kraftwerk 1 Heizenholz 2010-2014*. Zürich: ImmoQ.

Hofer, A. (2011). Von der Familienwohnung zum Clustergrundriss. *Tec21*, 7, 23-31.

Huber, A., Rock, S., & Hugentobler, M. (o.J.). *Gewohnte Utopien. Die innovativen Siedlungen Kraftwerk 1 und Regina-Kägi-Hof in Zürich. Bericht zur Erstevaluation*. Abgerufen am 10. September von <https://ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/Publikationen/forschungsberichte/2003/kw-rkh-schlussbericht.pdf>

Interview mit Claudia Thiesen, Initiantin und Bewohnerin der Siedlung, 07. Juli 2021.

Heinrich und Erna Walder Stiftung. (2013). *Wohnen im Alter - Generationenübergreifende Wohnformen, Referate und Debatten zur Tagung vom 29.11.2013*, Zürich. 34-36.

Thiesen, C. (2014). Wohnungscluster und terrasse commune. Die Gemeinschaft der Genossenschaftssiedlung Kraftwerk1 Heizenholz. *ARCH+*, 218, 74-79.

Weidmann, R. (2021) *Selbermachen*. Abgerufen am 10. September 2021 von <https://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/bewohnerinitiativen.html>

[8] Hunziker Areal | Zürich

Ausrichtung / Art des Projektes	Grosse experimentelle Arealüberbauung mit vielfältigen anspruchsvollen Zielen bzgl. Ökonomie, Gesellschaft und Ökologie – inkl. Sozialformen und Wohnvielfalt
Projektentwicklung/ Planung	Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich. <ul style="list-style-type: none"> • 2007 anlässlich Ideenwettbewerb zum 100-jährigem Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich Gründung • 2009 Projektwettbewerbsverfahren für die Überbauung • Baueingabe 2011, Realisierung 2012-2015
Bezugsjahr Standort	Ab Nov. 2014 Hagenholzstrasse 104, 8050 Zürich

Grösse

Anzahl Gebäude Wohnungen	13 Häuser 370 Wohnungen in breiter Palette von Wohnformen und Wohnungstypen: 24 Wohnungen mit mind. 8 Zimmern – darunter 15 Clusterwohnungen
Bewohnende	ca. 1'250 Bewohnende. Alle müssen Mitglied bei der Baugenossenschaft werden.

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft Rechts- und Eigentumsform Verwaltung	Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich Genossenschaft. Grundstück von der Stadt Zürich im Baurecht abgegeben. Professionelle Geschäftsstelle, Teilzuständigkeiten bzgl. Gemeinschaftsinfrastruktur durch Quartiersgruppen, Verwaltung der Satellitenwohnungen ¹¹ durch je eigenen Verein.
---	--

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	Kalkulation nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich. Eine 3½-Zimmerwohnung mit 80 m ² Wohnfläche inkl. Nebenkosten rund CHF 1'575, eine 4½-Zimmerwohnung mit 105 m ² Wohnfläche rund CHF 2'070 (Jakovac, 2019, S. 9). Vergünstigte Wohnungen und Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds zur Inklusion sozial benachteiligter Gruppen Gesamtkosten. (BKP 1-9) CHF 195 Mio.
Gesamte Projektkosten	

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp Architektur / Planung	13 mehrgeschossige Einzelhäuser Städtebau: ARGE Duplex Architekten und Futurafrosch; Architektur Häuser: Duplex Architekten, Futurafrosch, Neubau: Müller Sigrist Architekten, Pool Architekten, Miroslav Šik; Landschaftsarchitektur: Müller-Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
Grundstücksgrösse Gesamtwohnfläche	40'200 m ² Wohnen: 41'000 m ² ; Gewerbe: 6'000 m ² ; Allmendfläche: 800 m ² total vermietbare Hauptnutzfläche: 47'800 m ² ; total vermietbare Nebennutzfläche: 1'400 m ²

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge Gemeinschaftsflächen Art der kollektiven Räume	Vielfältige EG-Nutzungen geöffnet zum Quartier 1,75% der gesamten Nutzfläche Restaurant mit Mittags- und Abendangebot; Waschsalon; Anmietbare Zusatzzimmer; Zimmer im Gästehaus; zentrale Tiefkühlanlage mit Mietfächern für das gesamte Areal; Ausstellungsraum; Mobilitätsstation; zwei «klassische» Gemeinschaftsräume; Seminarräume; Sauna; Galerie für Kunstprojekte; Musikräume; Treffpunkt; Aussensportplatz; weitere Allmendflächen u.a. Aussenräume; Parkplätze
Moderation / Ansprechperson	Gewisse Moderationsleistungen durch die Réception, die Geschäftsstelle sowie die Partizipationsverantwortliche

Weitere Angebote

Gästehaus

Ein urbanes Experimentierlabor belebt einen schwierigen Standort

Hunziker Areal, Zürich (ZH)

Wohn- und Lebensraum für mehr als 1'250 Menschen – in einem Pionierprojekt, das ein gleichermaßen gesellschaftliches, wirtschaftliches und ökonomisches Realexperiment darstellt. Und das sich konsequent als Quartier und im umgebenden Quartier versteht. Generationen spielen auf den verschiedensten Ebenen eine Rolle

Entstehungsgeschichte

100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Zürich – der international ausgedescribte Ideenwettbewerb der Stadt zeigt faszinierende Visionen auf. Über 30 verschiedene Zürcher Genossenschaften schliessen sich daraufhin zu einer Genossenschaft der Genossenschaften zusammen, um im wachsenden Zürich Nord ein regelrechtes Innovations-, Experimentier- und Wegweiserprojekt zu entwickeln (zur Innovationsorientierung von Wohnbaugenossenschaften vgl. Suter & Gmür, 2017). Schnell waren es über 50 institutionelle Mitglieder (inkl. Stiftungen, Stadt Zürich, Unternehmungen).

Daraufhin wird ein internationaler Architekturwettbewerb ausgeschrieben – die Aufgabe zentrierte nicht zuletzt auf die herausfordernde Ausgangslage der auf den ersten Blick alles andere als attraktiven städtebaulichen Situation der Industriebrache am Stadtrand von Zürich. Und auf Konzepte für innovatives kostensparendes diverses Wohnen nach den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und in einer grossen Bandbreite lebensphasen- und generationenkompatibler Wohnformen. Den Zuschlag bekam sowohl ein städtebauliches Konzept (ARGE Duplex Architekten und Futurafrosch) als auch mehrere Einzelgebäude von weiteren Büros. *«Dialog und Partizipation sind wichtige Prinzipien von mehr als wohnen, die bereits die frühe Planungsphase des Hunziker Areals kennzeichneten. Und so wurden die ausgezeichneten Beiträge des Architekturwettbewerbs in der Folge in einem Dialog zwischen den Architekt_innen, der Jury und weiteren Beteiligten intensiv diskutiert und weiterentwickelt»* (Jakovac, 2019, S. 6f.).

Seit einiger Zeit, so die Partizipationsverantwortliche Anna Haller im Interview, laufe aktuell nach den erheblichen Entwicklungs- und Innovationsphasen eine Phase der Konsolidierung. Gleichzeitig läuft der Entwicklungsprozess – aktuell bspw. im Kontext eines Alternskonzepts – fortlaufend weiter. Und dass Zukunftsentwicklungen absichtsvoll Raum gegeben werden sollte, zeigt sich nicht zuletzt daran, dass weiterhin eine Reservefläche für ein 14. Haus freigehalten ist, um für ggf. sich abzeichnende vermisste Nutzungen Möglichkeiten zu schaffen oder den Nutzungsmix zu korrigieren.

Ziele und Ausrichtung

Mehr als wohnen – *«Das 40'200 Quadratmeter grosse Hunziker Areal ist [...] – wie der Name sagt – viel mehr als eine übliche Genossenschaftssiedlung: Es ist ein urbaner Mikrokosmos mit 370 Wohnungen, Restaurants, Gästehaus, Läden, Ateliers und mehr. Das Areal bietet 150 Arbeitsplätze und Wohnraum für 1200 Menschen in unterschiedlichsten Lebenssituationen»* (mehr als wohnen, 2017, S. 5). Und es ist ein Quartier innerhalb eines wachsenden Stadtraums, mit dem sich das Projekt von Beginn an sehr genau beschäftigte – es ging gerade nicht um abgeschottete Arealentwicklung (vgl. bspw. die Sozialraumanalyse von Stokar et al., 2011, S. 36ff.).

Ausprobieren und lernen – dies Ziel verfolgte die Sammelgenossenschaft mehr als wohnen rund um fast alle Fragestellungen, die sich im Kontext urbanen Bauens und Lebens stellen. Lernen und experimentieren, um insbesondere den gemeinnützigen

¹¹ Satellitenwohnen ist die im Hunziker-Areal gebräuchliche Bezeichnung für die Wohnform, die anderswo synonym als Clusterwohnen bezeichnet wird.



Hunzikerfest
Foto: Lucas Ziegler

Wohnungsbau und die Immobilienbranche voranzubringen. Mehr als wohnen ist *«weder ein reines Forschungsprojekt noch eine klassische Arealüberbauung: Es ist beides in einem, und das unterscheidet es von anderen Bauprojekten dieser Dimension»* (mehr als wohnen, 2017, S. 5). Zentral gehören dazu die Themen vielfältige Wohn- und Lebensformen und passende Wohntypologien, Leben von Partizipation und Mitverantwortung, nachhaltig leben, so nah wie möglich am Modell der 2000-Watt-Gesellschaft. Lebensraum für Menschen verschiedener Generationen, Herkunft und sozialer Schichten.

«Unter anderem sollten dort Ideen gesucht werden, wie man sich den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft nähern könne, mit welchen Wohnungstypologien es möglich sei, den vielfältigen Wohn- und Lebensformen Rechnung zu tragen, und wie die Bewohnenden mit Partizipationsmöglichkeiten ihr Wohnumfeld mitverantwortlich gestalten könnten» (Jakovac, 2019, S. 6). Und zwar in einem Modus permanenter Weiterentwicklung – sowohl der Siedlung, als auch der individuellen Lebensweisen in punkto Konsum, Ernährung oder Reisen (mehr als wohnen, 2017, S. 5).¹² Sowohl in der Planungs- und Bauphase, als auch im Betrieb (ebd., S. 26ff.).

Es flossen beträchtliche Ressourcen in Forschungs- und Entwicklungsprojekte, Variantenstudien und Experimente. Im Kontext der gesamten Projektkosten fallen diese Aufwände allerdings nicht ins Gewicht. Die forschende Begleitung während des Prozesses und im laufenden Betrieb ist ein Auftrag der Gründungsmitglieder und hat zum Ziel, wichtige Antworten auf die o.g. Fragen zu finden und anderen zugänglich zu machen (vgl. ebd.). *«Die Nutzungsdurchmischung ist genauso eine zentrale Leitlinie des gesamten Konzepts für das Hunziker Areal wie die soziale Durchmischung nach Lebensphase und Haushaltsformen, Einkommen und Vermögen, Ausbildung, Beruf und Herkunft. Entsprechend soll das Raumangebot den Bedürfnissen verschiedener Altersgruppen und Lebenssituationen gerecht werden und Innovation im Wohnen und Leben möglich machen. Eine vielfältige Erdgeschossnutzung mit Platz für Gewerbebetriebe und Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung sind ebenfalls Bestandteil des Programms»* (Jakovac, 2019, S. 6; von Stokar et al., 2011, S. 23ff.).

Die Nachhaltigkeit wird nicht rein auf technische Ausstattung beschränkt. Ein wichtiges Thema ist ein häuslicher Umgang mit dem Wohnflächenverbrauch. So wird – wie in vielen anderen Genossenschaften auch – die maximale Wohnungsgröße auf die Anzahl Personen plus ein Zimmer begrenzt. Zusatzzimmer können zu einem bestehenden Mietverhältnis hinzugemietet werden. Damit wird eine flexible Anpassung an geänderte Lebensumstände möglich. Auch einzelne Arbeitszimmer – auf Grundlage der Corona-Erfahrungen zeigt dies die gesellschaftliche Weitsicht des Projekts – können gemietet werden. Damit soll das Arbeiten und Wohnen am selben Ort gefördert werden. Dass das empirisch tatsächlich gelingt, zeigt der reale Flächenverbrauch: Im Hunziker Areal ist er mit 31.7 m²/Person deutlich unter dem Durchschnittswert für die Stadt Zürich von 39.1 m²/Person (Hoffmann, 2019, S. 25).

Bauliche Umsetzung

Das «städtebauliche Konzept setzte – ausgehend von einem wohldurchdachten Entwurf für den Aussenraum – auf eine vielgestaltige und dichte Anordnung der Bauten, die ein urbanes Quartier mit unterschiedlich grossen Plätzen, Strassen und Gassen erzeugen. Auch der Erdgeschossnutzung wurde mit diversen Räumen für Gemeinschaftsnutzung, Infrastruktur und Gewerbe viel Aufmerksamkeit geschenkt. So wurden Aufenthaltsqualitäten geschaffen und der Monotonie vieler Grossüberbauungen kein Raum gegeben. Das Hunziker Areal ist ein lebendiger Ort mit urbanen Qualitäten geworden, der zu einem Anziehungspunkt in diesem peripheren Stadtteil gereift ist» (Hoffmann, 2019, S. 2).



Partizipation: ein Workshop zur Aussenraumentwicklung
Foto: Lucas Ziegler

Das Gemeinschaftliche spielt eine sehr wesentliche Rolle. Aus den gemachten Erfahrungen heraus formuliert die Genossenschaft mehr als wohnen (2017, S. 29) als Empfehlung für künftige Projekte: *«Dass die Architektur gemeinschaftsfördernd ist, sollte Teil des Wettbewerbsprogramms und zentrales Bewertungskriterium sein».*

Die Erzeugung eines abwechslungsreichen Quartiers mit Stadtraumqualitäten und das Angebot einer lebensphasen- und generationenkompatiblen Wohntypologie wurde nach einem mehrphasigen und diskursreichen Prozess durch eine Komposition unterschiedlicher Einzelbauten und sorgfältig gestalteter Plätze umgesetzt. Dadurch, dass die insgesamt 13 Einzelhäuser durch fünf verschiedene Architekt*innen-Teams entworfen wurden, zeigt sich interessante Vielfalt und Abwechslung in Gestaltungs- und Bauweisen – die Architekturbüros konnten sich innerhalb relativ lockerer Rahmenvorgaben recht weitgehend frei bewegen. Gemeinsam ist den Bauten die hohe Gebäudetiefe mit ihren Vorteilen bzgl. Kosten und Energieverbrauch. Sowohl in punkto Konstruktionsart als auch Baumaterial wurden sehr verschiedene Lösungen gewählt – als Mosaikstein für das experimentelle Vorgehen, der aber zugleich 5-10% höhere Baukosten bedeutete im Vergleich zu einer Standardbebauung mit 13 gleichartigen Häusern (mehr als wohnen, 2017, S. 5). Für ein noch nicht realisiertes eventuelles 14. Haus wurde eine Fläche als Reserve vorgehalten – falls sich noch fehlende Nutzungen herausstellen sollten.

Insbesondere die Erdgeschosse dienen sowohl vielfältiger sozialer Infrastruktur als auch wichtigen Zentrumsfunktionen mit dem Ziel der Belebung des gesamten Quartiers. Dahinter steht nicht zuletzt die Einsicht, dass Grossüberbauungen von Genossenschaften vermehrt Zentrumsfunktionen erfüllen (mehr als wohnen, 2017, S. 16). Neben Begegnungsorten im Erdgeschoss sollten auch grosszügige Erschliessungsbereiche und Treppenhäuser mit Abstellmöglichkeiten für Velos und Kinderwagen sowie Gassen, Plätze und Gärten dazu beitragen, *«dass sich die Bewohnenden wohlfühlen, sich die Räume aneignen und nachbarschaftliche Beziehungen knüpfen»* (ebd.).

Eine *«Vielfalt an Wohnungstypen soll die soziale Nachhaltigkeit und Diversität der Überbauung stärken. Das Hunziker Areal bietet auf diese Weise auch längerfristig Wohnraum für sich verändernde Bedürfnisse, über verschiedene Familienkonstellationen und Lebensphasen hinweg sowie für ganz unterschiedliche Haushaltsformen»* (Jakovac, 2019, S. 8). Viele innovative Wohnungen sind in das Gesamtquartier eingestreut – bspw. allein 15 Clusterwohnungen (hier Satellitenwohnungen genannt) in zwei etwas unterschiedlichen Layouts. *«Diese Wohnungen sind eine Kombination aus privaten Wohneinheiten mit ein bis zwei Zimmern und gemeinsam genutzten Flächen»* (Jakovac, 2019, S. 8; vgl. am Bsp. von mehr als wohnen programmatisch vor zehn Jahren Hofer, 2011). Damit sollen grosse – auch generationengemischte – Wohngemeinschaften (unter Einschluss Älterer) ermöglicht werden, die zugleich Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Rechtsform und Finanzierung

Die Hauptakteurin der Projektentwicklung ist die Baugenossenschaft mehr als wohnen. Die Finanzierung folgt genossenschaftlichen Prinzipien und basiert auf mehreren Komponenten (Hoffmann, 2019, S. 26). Sämtliche Wohnungen werden vermietet, die Mietzinse werden nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich kalkuliert. Eine feste Quote von 10% ist gemäss Absprachen mit der Stadt Zürich reserviert für institutionelle Mietende aus dem Sozial-, Behinderten- und Jugendbereich (Hoffmann, 2019, S. 49ff.). Ausserdem sind eine Reihe von Wohnungen subventioniert. Deren maximal zulässige Mietzinse werden durch die Wohnbauförderung des Kantons festgelegt. Ein Fünftel der Wohnungen ist nach den Richtlinien der öffentlichen Hand gemäss Baurechtsvertrag um rund 20% vergünstigt, entspr. max. Mietzinse gemäss Wohnbauförderung Kanton ZH. Mit den Mieten wird je ein Beitrag zwischen CHF 10 und CHF 30 pro erwachsene Person und Monat für den Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds erhoben. Diese Mittel werden für interne Projekte und Anliegen aus der Bewohnerschaft sowie für die Unterstützung der Genossenschaftsbewegung und Projekte im Quartier verwendet. Die Bewohnenden müssen Mitglied in der Genossenschaft sein. In die Entwicklung und Evaluation des Projekts sind durchaus erhebliche Summen von Förderstiftungen (bspw. Age-Stiftung), Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und anderen geflossen – sowohl für die Planungsphase als auch für die Entwicklung von Prozessen sowie die Mobilisierung von Learnings.

(Selbst-)Organisation im Projekt

Als sehr grosses und komplexes Projekt mit seinen mehreren hundert Wohnungen und über 1'200 Bewohnenden gibt es eine differenzierte Organisationsstruktur. Diese wurde allerdings schon in der Planungs- und Bauphase, umso mehr aber dann in der Phase seit der Besiedelung möglichst schlank und agil gehalten.

Die Partizipationsverantwortliche hat die Aufgabe, Mitwirkungsprozesse zu begleiten sowie die Arbeit der Allmendkommission und der Quartiergruppen (Hoffmann, 2019, S. 59ff.) zu unterstützen. Leitendes Prinzip ist das Anstossen von Selbstorganisation. *«Beim Erstbezug standen der Aufbau von Strukturen wie der Hausversammlung, die Etablierung von Quartiergruppen sowie Nutzung und Betrieb von Allmendräumen im Fokus. Wenn auch Vorstand, Geschäftsstelle oder Allmendkommission Partizipationsprojekte anstossen – die Selbstorganisation der Bewohnenden ist ein zentrales Prinzip. Entsprechend sind die Aktivitäten mehrheitlich auf Impulse der Bewohner*innen zurückzuführen»* (Jakovac, 2019, S. 11ff.). (Zu diesem Credo der Freiwilligkeit bei Engagement und Partizipation siehe weiter unten Kapitel zur Förderung von Gemeinschaftlichkeit.)

«An der Generalversammlung 2016 wurden erstmals Bewohnende in das neu geschaffene Genossenschaftsgremium Allmendkommission gewählt. Mit dieser Kommission wurde ein wichtiger Teil der Mitwirkung in die Verantwortung der Bewohner*innen des Hunziker Areals übergeben. Seit der Generalversammlung von 2017 sitzen zudem vier Personen im neunköpfigen Vorstand von mehr als wohnen, die selber im Hunziker Areal wohnen. Ein Sitz wird aufgrund der Gründungsgeschichte und des Baurechtsvertrags gemäss Statuten durch die Stadt Zürich und einer durch den Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz eingenommen, die übrigen Mitglieder sind durch die Generalversammlung gewählt» (Jakovac, 2019, S. 14).

Mit Blick auf eine lebendig erfahrbare, lohnend-partizipative Selbstorganisation wurden auch strukturelle Fundamente angelegt. U.a. wurden von Beginn weg bspw. in den Aussenräumen sowohl dauerhafte als auch flexible Gestaltungselemente angelegt – und dafür auch längerfristig Ressourcen eingeplant (mehr als wohnen, 2017, S. 17).

Auch die unten näher beschriebene vereinsbasierte Organisation der Satellitenwohnungen ist ein mittlerweile bewährter Selbstorganisationsmechanismus. Damit wird nicht nur die Gruppenfindung und Nachrekrutierung selbst organisiert, sondern es können dort auch niedrigschwellig soziale Gestaltungen umgesetzt werden, wie bspw. ein innerhalb einer Satellitenwohnung gestaffelter Mietzins je nach finanziellen Möglichkeiten.

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Gemeinschaftsinfrastrukturen sind im Massstab des Hunziker Areals in manchen Fällen hausbezogen, sehr häufig aber auch quartiers- bzw. siedlungsbezogen konzipiert. Im Übrigen erlaubt erst die schiere Grösse der Gesamtanlage die erfolgreiche Einrichtung einiger der Gemeinschaftsinfrastrukturen: «*Quartiernutzungen stellen Infrastrukturen für das Quartier dar – wie die Réception als zentrale Informations- und Anlaufstelle des Areals, das Gästehaus oder die verschiedenen Restaurants bzw. Verpflegungsmöglichkeiten. Zudem gibt es eine stehende Ausstellung zum Hunziker Areal, eine Mobilitätsstation, Musikräume und eine zentrale Tiefkühlanlage*» (Jakovac, 2019, S. 9).

Die Réception ist als primäre Anlaufstelle für die Bewohnenden, Gewerbetreibenden, Besucher*innen und Gäste des Gästehauses konzipiert. Sie übernimmt eine Vermittlungsfunktion, die Prozesse der gesamten Verwaltung unterstützt (vgl. Jakovac, 2019, S. 13; vgl. Hoffmann, 2019, S. 35f.). Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Réception sind nicht gering: Bei mehr als wohnen funktioniert sie, «*weil sie multifunktional ist: sie ist Anlaufstelle für die Bewohnenden, für Handwerker*innen, Lieferant*innen usw.; sie vermietet Zusatzräume und Angebote der Mobilitätsstation; sie fungiert als Poststelle und vieles mehr; und sie betreut die Gäste der Pension. [...] Die Réception trägt zur Quartiervernetzung bei und erfüllt eine gewisse 'soziale Kontrolle' im Quartier: Ihre Mitarbeitenden merken, wenn Bewohnende nicht mehr präsent oder erreichbar sind; besonders bezüglich älterer Bewohnenden kann das wichtig sein*» (mehr als wohnen, 2017, S. 27).

Bei der sozialen Infrastruktur zeigen sich strukturelle Vorteile eines grossen Quartiers: So stehen dort insgesamt volle ca. 800 m² Gemeinschaftsfläche zur Verfügung – eine ausserordentlich grosse Fläche aus Sicht kleinerer Projekte. Indes kommt auf jede erwachsene Person letztlich weniger als 1 m² Gemeinschaftsfläche – es leben ja



Hunzikerfest
Foto: Lucas Ziegler

rund 800 Erwachsene unter den 1'250 Bewohnenden. Selbst nach mittlerweile fast sieben Jahren Erfahrungen resümiert die Partizipationsverantwortliche, dass das Konzept des Gemeinschaftlichen insgesamt und die gemeinschaftsbezogenen Infrastrukturen zum grössten Teil sehr gut funktionieren. Zwar standen einige Räume auch mal leer – z.B. die Galerie, die als Kunstraum gedacht war. Aber jetzt hat sich endlich auch dort ein perspektivreiches Projekt eingerichtet.

Das Gästehaus, das in erster Linie den beschränkten Wohnraum der Bewohnenden erweitern soll, wurde gross angelegt auch mit Bezug auf ein wirtschaftliches Betriebskonzept. Die überwiegende Werktagsnutzung durch Geschäftsleute passt sehr gut zum höheren Bedarf seitens der Bewohnenden an Wochenenden (mehr als wohnen, 2017, S. 28). Allerdings musste mittlerweile nachgesteuert werden. Sechs Zimmer des Gästehauses werden seit 2021 als Arbeitszimmer umgenutzt und vermietet. Die Nachfrage im Gästehaus war nicht gross genug für 20 Zimmer (Interview Haller 2021).

Manche Projekte – so die Erfahrung nach knapp sieben Jahren – brauchen eben auch Zeit. Und es zählt nicht immer nur, dass gut ist, was von vielen genutzt wird. Obwohl genau dies bei bestimmten Infrastrukturen so ist – der Indoor-Spielplatz bspw. ist dafür ein klares Beispiel: er ist gut frequentiert. Es spricht für die sorgfältige Planung, die gute Vorab-Partizipation, aber auch die Erfahrung der Akteur*innen, dass aus heutiger Sicht zur sozialen Infrastruktur gesagt werden kann: Es hat sich eigentlich nichts gar nicht bewährt. Und vieles sehr gut bewährt (Interview Haller 2021).

Auch Sharing-Angebote wurden explizit auch als gemeinschaftliche Nutzungen und potenziell gemeinschaftsförderliche Strukturen und Aktivitäten integriert. Sie «*sind ein relevanter Teil der Haushaltsökonomie von einkommensschwachen Familien, und sie tragen zum interkulturellen Austausch unter den Bewohnenden bei*» (mehr als wohnen, 2017, S. 33).

Hunzikerfest – divers und generationenübergreifend
Foto: Lucas Ziegler



Eine ganze Reihe von Partizipationsaktivitäten wird aktiv begleitet und unterstützt. Aus ihnen resultieren ihrerseits sehr vielfältige Möglichkeiten, sich gegenseitig kennenzulernen und eine Basis für Nachbarschaftlichkeit und Unterstützung zu legen. Durchgängig wird dabei das Prinzip Freiwilligkeit hochgehalten (u.a. in der Sozialraumanalyse von Stokar, 2011, 44f., als zentral hervorgehoben unter dem Fokus Bedürfnisse der Bewohnenden). Es gibt keine geregelten Verpflichtungsstrukturen – seien dies Mindestdienste o.ä. Stattdessen wird konsequent einerseits auf Angebote, andererseits auf die Initiative der Bewohnenden gesetzt.. Andererseits auf Bewohnendeninitiative. Nicht zuletzt wird damit auch ein als zu hoch erachtetes Mass an Kontrolle überflüssig, wie Anna Haller im Interview feststellt. Durchaus aber können Bewerbende für Wohnungen, die sich im Quartier aktiv einbringen wollen, bei der Vergabe bevorzugt werden (mehr als wohnen, 2017, S. 29) – womit komplementär zur Verpflichtung also eher ein Anreiz gesetzt wird.

Die Geschäftsstelle liefert bestenfalls einen gewissen Rahmen, steuert das Geschehen aber in dieser Hinsicht nicht. Die Bedürfnisse – so das Credo – sollen sich selbst ausdrücken. Zudem wird Gemeinschaftsbildung und Partizipation durch sorgfältig mitgestaltete Gefässe und Anlässe gefördert. Hausversammlungen usw. werden dabei keineswegs nur als Instrumente der Selbstorganisation und -verwaltung betrachtet, sondern als diskursive Formate, die die Gemeinschaft stärken können (mehr als wohnen, 2017, S. 29). Die Balance zwischen Fördern und Fordern mit Blick auf die Mitwirkung durch die Nutzenden ist durchaus dauerhafter Gegenstand der kontroversen Auseinandersetzung (Hoffmann, 2019, S. 63ff.), die ein grosses Mass an Diskursbereitschaft, ständiger (Selbst-)Überprüfung und Moderation erfordert. Und auch die bewusst integrierte Zusammenarbeit mit sozialen Partnerorganisationen und Institutionen (Hoffmann, 2019, S. 49ff.) trägt nicht nur zur Einlösung des Ziels Wohnen für alle durch reservierte Wohnflächen für bestimmte Bedarfsgruppen

bei, sondern stützt inklusives und integratives Wohnen und Leben insgesamt im Quartier ab. Selbstverständlich war auch «*die Forschung ein Teil des Dialogprozesses in der Projektentwicklung. In Echoräumen präsentierte und diskutierte die Genossenschaft die Erkenntnisse aus Forschungsprojekten laufend mit den beteiligten Akteuren*» (mehr als wohnen, 2017, S. 40). Die Erfahrung ist, dass gerade gemeinsam «*reflektierte, dialogorientierte Forschungsprojekte wertvolle Erkenntnis für das Zusammenleben liefern und die Gemeinschaft stärken*» (ebd., S. 41) können.

Das Thema der tragfähigen Gemeinschaften für Satellitenwohnungen beschäftigt mehr als wohnen seit langem. Das Modell, das dabei von Beginn an verfolgt wurde, beruht auf der Herstellung von Selbstorganisation und Verbindlichkeit: einen Mietvertrag für eine Satellitenwohnung kann nur ein Verein abschliessen. Der Verein ist insbesondere zuständig für die Miete der Wohnung. Er gestaltet den Mietschlüssel, die Aufteilung des Anteilskapitals und ist zuständig bei Bewohner*innenwechseln – als Hauptaufgabe neben dem organisatorischen Alltagsgeschäft: Die Vereine stellen die Vermietung der Grosswohnungen über die Zeit sicher. Wenn es Wechsel gibt, schauen sie selbst, mit wem es weitergeht. Die Vereine zahlen die ganze Miete. Die Buchhaltung der Geschäftsstelle hat also nur mit einem*r Ansprechpartner*in zu tun. In den grossen WGs gibt es relativ viel Fluktuation. Dies ist möglicherweise eine Eigentümlichkeit von grösseren WGs. Andererseits hängt es offenbar sehr von der je konkreten WG. Um ältere Menschen in Satellitenwohnungen berücksichtigen zu können, betrieb die Geschäftsstelle anfänglich relativ viel Aufwand. U.a. gab es einen Versuch, eine Alters-WG anzuschieben, was aber letztlich nicht geklappt hat, trotz zweier anfänglicher Gruppen. Oft steht bei der Zögerlichkeit insbesondere bei Älteren die grosse Frage im Hintergrund, von welchen Qualitäten einer vorigen – nicht nur gewohnten, sondern oft auch grösseren (und bei langer Bestandsmiete manchmal dennoch billigen) – Wohnung sie sich trennen müssten. Und häufig lassen sich dabei durchaus auch romantisierte Vorstellungen zur Gemeinschaft beobachten – so die Partizipationsverantwortliche mit Blick auf die von ihr geleistete Begleitung einer Reihe von Gruppenbildungsprozessen. Knackpunkt für die Entscheidung ist oft das effektive Teilen von Wohnraum und Alltagsrealität. Stand heute: Immerhin zwei WGs sind sehr altersdurchmisch. Die meisten Bewohnenden aber sind 30-45-jährig. Insgesamt ist die Vermietbarkeit dieses Wohnungs-Typs kein Problem. Zu Beginn braucht es Zeit für die Gründung von Wohngemeinschaften, aber wenn die Leute mal eingezogen sind, sei das quasi ein Selbstläufer. Die Vereinsstruktur würden sie sicher empfehlen für andere. Auch wenn sie Herausforderungen birgt – bspw. bekommt die GS nicht mit, wenn es einen Wechsel gibt usw.

Die Älteren im Hunziker Quartier

Mit Blick auf Nachbarschaftsbeziehungen und intergenerationelle Gemeinschaftlichkeit ist die Zusammensetzung der Bewohnenden bedeutsam. Das Ziel, im Wesentlichen die Alterszusammensetzung der Stadt Zürich abzubilden, wird nicht erreicht. Der Altersdurchschnitt ist viel tiefer. Paare mit Kindern bilden die grösste Bewohnendengruppe, während der Anteil der Personen im Pensionsalter besonders tief ist: Nur 3% oder rund 40 Personen gehörten im April 2018 zu dieser Altersgruppe, hier ist noch Potenzial vorhanden (vgl. Jakovac, 2019, S. 15). Bei allen anderen Kriterien der Zusammensetzung (vom Geschlecht über Herkunft und Sprachen bis zum Einkommen) wurden die Ziele aber recht gut erreicht.

Mit Blick auf die in vielen grösseren Generationenüberbauungen oder -projekte oft diskutierte Frage relativ homogener Häuser für Ältere (bspw. 55plus) wurde ein früher

Plan für ein 50plus-Haus im Hunziker-Areal nicht umgesetzt (Hoffmann, 2019, S. 20). Ziel war, die Häuser einerseits durch steuernde Vermietung sowie Wohnungstypen altersbezogen zu durchmischen. Andererseits wurden die innovativen Wohnformen des Satellitenwohnens speziell auch für Ältere als attraktiv eingeschätzt. Die Bilanz dazu ist nur teilweise positiv: *«Gewisse Wohnformen wurden allerdings explizit auch für Mehrgenerationenhaushalte und ältere Menschen entwickelt – wie zum Beispiel die Satellitenwohnungen. Da es zu wenige Bewerbungen von Gruppen mit älteren Personen gab, wurden diese Wohnungen schliesslich überwiegend an jüngere Menschen vermietet. Daneben ist die geringe Anzahl älterer Bewohner_innen auch auf die verhältnismässig geringe Zahl kleiner Wohnungen zurückzuführen, die gerade von diesem Bevölkerungssegment stark nachgefragt werden»* (Jakovac, 2019, S. 15). Hinzu kommt noch das Faktum, dass mehrere dieser kleinen Wohnungen an die Institution *Zürwerk* vermietet wurden. Deren Ziel ist die Wohn- und Arbeitsintegration für Menschen mit physischen, psychischen und/oder kognitiven Beeinträchtigungen. Letzgenannter Aspekt kann im Übrigen durchaus auch als Gemeinschaftsorientierung gewertet werden – i.S. dessen, das damit Inklusion mittendrin in einem gemischten lebendigen Quartier ermöglicht werden sollte. Mit allen potenziellen Begegnungs- und Gemeinschaftsmöglichkeiten.

Beides war nur ungenügend gelungen: (1) die Älteren gemäss ihrem Anteil in der Bevölkerung auch bei den Bewohnenden zu repräsentieren. Und (2) sie als eine wichtige angedachte Zielgruppe der Satellitenwohnungen für deren Bezug in grösserer Zahl zu gewinnen. Derzeit erreicht mit rund 107 Personen die Personengruppe 55plus noch nicht einmal einen 10%-Anteil, dies sogar nach über einem halben Jahrzehnt Altersprozess seit Erstbezug. Im Rentenalter sind es gerade einmal ca. 5%. Andererseits gibt es bereits erste darunter, die ins fragile Alter kommen. Intensiv wird nicht zuletzt vor diesem Hintergrund seit einiger Zeit über die Teilgruppe der Älteren nachgedacht und u.a. derzeit eine Art Alterskonzept erarbeitet. Es knüpft an an eine eigene schon vor Jahren engagierte Quartiersgruppe 60plusminus. Diese brachte sich nun in die Erarbeitung des Konzepts zusammen mit Mitarbeitenden der Geschäftsstelle ein. Sie organisiert aber auch für die ganze Siedlung Treffen, Ausflüge oder bspw. ein Boule-Turnier. Durch die gemeinsame «AG Wohnen und Altern» sind eine Reihe konkreter Massnahmen aktuell vorgeschlagen worden, manches ist auch schon in Umsetzung, manches wird weiterentwickelt. Die Arbeit der AG wurde damit zunächst beendet, der Austausch der Verwaltung mit der Quartiersgruppe 60plusminus aber bleibt im Sinne der Verstärkung des Fokus Wohnen im Alter aktuell.

Heute werden einige altersbezogene Themen auf der Grundlage dieser Diskussions- und Entwicklungsaktivitäten neu akzentuiert, einige vor allem differenzierter analysiert. Mit Blick auf den Stellenwert und die Berücksichtigung der Älteren lässt sich derzeit u.a. Folgendes sagen:

- Zunächst wird als stärkere Vorgabe angezielt, den Anteil Älterer bei Wiedervermietungen von Wohnungen zu erhöhen, ggf. im Sinne einer Zielvorgabe mit einem konkreten Wert. Wohnungen werden entsprechend inseriert.
- So sollen gerade die in eher knapper Zahl eingestreuten Kleinwohnungen künftig vorrangig an Personen ab 55 Jahren vergeben werden, was auch gut funktioniert, sowohl mit Bezug auf ältere Einzelpersonen wie auch Paare.
- Anna Haller beobachtet aber, dass diejenigen Älteren, die einmal eingezogen sind, dann auch sehr stabile Arealbewohnende sind, und viele relativ bewusst auch gerade die gemeinschaftsorientierten Qualitäten suchen und schätzen.



Ein Workshop 2018
– gute Lösungen gut
abstützen
Foto: Lucas Ziegler

- Die o.g. Quartiergruppe 60plusminus ist schon seit Jahren aktiv. Sie arbeitete nicht nur am Alterskonzept mit, sondern bringt sich auch mit Aktivitäten fürs ganze Quartier ein: Ausflügen, einem Boule-Turnier u.ä.
- Damit ist ein Teilaspekt des Themas soziale Einbindung und Teilhabe Älterer angesprochen. In den Diskussionen der AG Wohnen und Altern wurde auf mehreren Ebenen und sehr differenziert darauf abgezielt, spezifische Teilhabebarrieren für Ältere bewusst zu machen und sie gezielt abzubauen. Dabei werden bspw. auch die genossenschaftlichen Partizipationsroutinen auf den Prüfstand gestellt.
- Zwar ist es erklärtes Ziel, den Verbleib älterer Menschen im Quartier auch bei wachsender Hilfebedürftigkeit zu unterstützen. Dabei wird aber eher auf die Förderung der Selbstorganisation der Bewohnenden gesetzt sowie auf das Anbieten hilfreicher Informationen. Entsprechend verstehen sich auch die Partizipationsverantwortlichen – sie verfolgen eher einen Community Work Approach. Diskutiert wird immer wieder die Frage, wie und allenfalls welche weitergehenden Beratungsbedarfe bzw. Wünsche eine Ansprechperson vor Ort für Bewohnende der Siedlung abdecken könnte. Dagegen sind konkrete Einzelfallhilfen oder Massnahmen wie eine Pflegewohngruppe nicht priorisiert, aber in frühzeitige Planungsprozesse inkludiert.
- Hinweise, dass die stark internetbasierten Vermietungsprozesse Barrieren für bestimmte ältere und/oder wenig internetaffine Personen aufweisen könnten, werden evaluiert.
- Zu diesem Aspekt gehörten auch die laufenden Aktivitäten, das Quartier baulich barrierefreier (bspw. bei den Hauseingangstüren) zu gestalten. Bei Neubauten empfiehlt die AG, vermehrt Waschsaloons auf der Etage zu planen und Reduits in den Wohnungen oder auf der Etage.
- Neu wird zusammen mit dem lokalen Restaurant ein Mittagstisch-Menü-Angebot mit verbilligten Preisen für Ältere lanciert – auch mit der Absicht, neben der sozialen Ausgleichsidee damit einen Beitrag zur Tagesstruktur und einer gesun-

den Ernährung anzubieten. Die Genossenschaft übernimmt dabei eine gewisse Subvention.

- Zum Selbstverständnis gehört auch die Weiterentwicklung der Modelle zur Bildung von (Gross-)Wohngemeinschaften sowie von Hausgemeinschaften.

Ausgewählte zusammenfassende Aspekte zu Nachbarschaft und Gemeinschaftlichkeit: Aus dem Zusammenspiel aus baulich-räumlichen und organisatorischen Strukturen und sozialer Zusammensetzung sowie aus sorgfältig gestalteten Gefässen, Abläufen und Anlassstrukturen ist ein sehr positives soziales und nachbarschaftliches Leben entstanden. Zusammengenommen sieht die Partizipationsverantwortliche im Interview eine gute Vernetzungssituation: Für die, die dies wollen, ergeben sich im Quartier sehr viele Kontakte. Dies gilt auch für die älteren Bewohnenden. Insgesamt bestehen recht lebendigen Nachbarschaften, die das Quartier zu einem ausgesprochen aktiven Quartier machen.

Kerne für nach innen und aussen gerichtete Aktivitäten sind nicht zuletzt die Hausversammlungen sowie die Quartiersgruppen. Begünstigend sind die für Aktivitäten kostenlos zur Verfügung stehenden Allmendräume. Tatsächlich sind auf dem Areal ihr zufolge rund 50 Gruppen aktiv. Bis hin zur Kinogruppe, zum Ortsmuseum, zur Werkstattgruppe oder dem Sonntagscafe (RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich, 2018). Und auch Elemente, die von vielen Menschen gar nicht unbedingt bewusst wahrgenommen werden, tragen zur Qualität des Quartiersraums und -lebens bei. Mit Blick auf die Erdgeschosszonen bspw. sind es die nicht-kommerziellen Gemeinschaftsstrukturen, die zur Vielfalt beitragen, und gerade zu Beginn für Belebung sorgen können (RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich, 2018, S. 7).

Der Stellenwert von Moderation durch die Geschäftsstelle resp. die Partizipationsverantwortlichen, die von Beginn weg eingesetzt wurden, hatte dabei einen nicht zu unterschätzenden positiven Einfluss. Er wird durch die klare Ausrichtung auf Unterstützung zur Selbstorganisation sowie transparente Rollen- und Entscheidungsstrukturen begünstigt.

Die Evaluation nach einigen Jahren Wohndauer sieht das Hunziker Areal geradezu als Modell für soziale Nachhaltigkeit in einer Gesellschaft, *«die durch hohe räumliche Mobilität und starke demografische Alterung gekennzeichnet ist. Das Areal bietet den Bewohnenden die Chance, am Wohnort ein neues soziales Netz aufzubauen. Durch die vielfältigen Möglichkeiten der Partizipation ist eine Teilnahme am Sozialleben verhältnismässig niederschwellig möglich. Das soziale Wohlbefinden und die soziale Integration sind dann nicht nur vom bestehenden Bekannten- und Freundeskreis abhängig, sondern können einfacher durch neue Kontakte gestärkt werden»* (Hoffmann, 2019, S. 5). Aber die Ansprüche einerseits an soziale Durchmischung, andererseits an aktive Partizipation sind immer wieder auch nicht leicht zu vereinen. Das sprichwörtliche Glas ist aber durchaus auch halb voll: es zeige sich hier und in anderen Projekten, *«dass eine intensive Mitwirkung und Mitgestaltung durch Bewohnende meist an ein bestimmtes soziales Milieu gebunden ist. Dennoch kann es gelingen, dass auch Personen, die bisher keine Erfahrung mit Mitwirkungsprozessen hatten, dazu angeregt werden, sich verstärkt in ihrem Umfeld einzubringen»* (Hoffmann, 2019, S. 95).

Dies wird als langfristige Herausforderung verstanden – hier eine entsprechende Nachbarschafts-, Aneignungs- und Beteiligungskultur zu schaffen: *«Wir wollen keine Bedürfnisse, sondern Möglichkeitsräume schaffen. Das Vorhandensein von gestaltbarem Raum, Geld für Gemeinschaftsprojekte und von personellen Ressourcen ist*

der Nährboden für eine Vielzahl von Quartierinitiativen. In zwei Jahren sind hier mehr als 30 Quartiergruppen aktiv geworden. Die partizipativen Elemente wirken identitätsstiftend und emanzipatorisch. Sie sind in der Aneignung des Hunziker-Areals als Wohn- und Lebensort elementar und stärken nachbarschaftliche Beziehungen. Langfristig wird die Herausforderung – aber auch die Chance – darin bestehen, Gruppen zu erreichen, die bisher keine Partizipationskultur kennengelernt haben» (Anna Haller, zit. in Frischknecht, 2017, S. 83).

Genau mit Blick auf diese Frage der soziokulturellen Selektivität – schon mit Bezug auf die Bewohnerschaft als auch mit Bezug auf Partizipation – ist mehr als wohnen ein besonders spannendes Experiment. Trotz aller Innovationselemente wird eine Normalisierungsstrategie angestrebt und nicht eine selektive Sonderbelegschaft. Und viele der bisherigen Erfahrungen weisen darauf hin, dass hier einiges eingelöst wird. Einer der Initiatoren formuliert: *«Die Baugenossenschaft mehr als wohnen ist ein unerwartetes Inklusionsprojekt. Sie bringt junge und traditionelle gemeinnützige Bauträger zusammen und hat ihre Wohnungen an Menschen vermietet, die mehrheitlich keinen Hintergrund in alternativen Wohnprojekten haben. Damit stellt sie sich einer völlig neuen Situation. Ohne Opposition oder Gegenwelt zu sein, bietet sie genossenschaftliche Prinzipien der Aneignung für die Gestaltung individueller Lebenswelten an. Wenn die Bewohner*innen diese entdecken und annehmen, haben neue Wohnmodelle bewiesen, dass sie nicht Inseln der Überzeugten, sondern Zukunftsräume sein können»* (Andreas Hofer, zit. in Frischknecht, 2017, S. 82).

Wirkung des Projekts

Wirkungen des Projekts lassen sich in den verschiedenen Arenen finden. Zunächst ist ein hoher Beitrag des Projekts ganz konkret im direkten Umfeld bedeutsam: mit Blick auf die Stärkung der Identität des gesamten wachsenden Quartiers Zürich Nord (mehr als wohnen, 2017, S. 5).

Die Idee der «Innovations- und Lernplattform für gemeinnützigen Wohnungsbau» (Age-Stiftung, 2020, S. 15) wird auch nach innen, vor allem aber nach aussen mit vielen Teilaktivitäten umgesetzt. Dazu gehörte eine mittlerweile beeindruckende Liste von Entwicklungsvorhaben – oft verbunden mit Evaluationen, um Teilaspekte auszuleuchten – bspw. zur Thematik der Erstvermietung auf Basis einer eigens entwickelten Vermietungssoftware in so einem quicklebendigen Lebensraum (Heye et al., 2015; mehr als wohnen, 2017, S. 30). Einem Lebensraum, der strukturell zugleich Experimentallabor und Living Lab zugunsten von Wohninnovationen ist. Dazu gehört ebenso die vergleichende Studie zur Nutzung der Erdgeschosszone unter Einschluss des Hunziker Areals (RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich, 2018). Oder die Gesamtbeurteilung mit Blick auf energetische Nachhaltigkeit (Mühlebach et al., 2018; Vogel, 2017). Dabei geht es um die gesamte Spanne von Konzeption, über bauliche Erstellung bis hin zum Betrieb und der realen Nutzung.

Auch im neuen Age-Dossier, das sich auf Bistros und Siedlungsbeizen im Kontext gemeinschaftlicher Wohnformen bezieht, wird die Kneipe des Hunziker-Areals vergleichend mit einbezogen. Ähnlich gilt dies für Analysen des Clusterwohnens (Hofer, 2011; ETH Wohnforum, 2016; Stättbau, 2019; Prytula et al., 2020).

Dass das Projekt aussergewöhnliche Aufmerksamkeit auf sich zog und zieht, liegt somit auch daran, dass es besonders gut dokumentiert ist – nicht nur beschreibend, sondern auch in Evaluationen der ersten Praxisjahre (vgl. v.a. aufbereitete Kurzstudie Jakovac, 2019; Evaluation in Langfassung Hoffmann, 2019). Und dass am Projekt viele Einzelaspekte in Konzeptions- und Entwicklungsprojekten (weiter-) entwickelt und dokumentiert wurden. Ganz starkes Interesse kommt von privaten Immobilienent-

wickler*innen, von Architekt*innen, Behörden und der Planungsbranche. Aber auch immer wieder von Publikumsmedien (d'Avino, 2021).

Auch die internationale Aufmerksamkeit ist sehr gross. Bspw. werden die o.g. Satellitenwohnungen bzw. Clusterwohnungen in zwei deutschen Publikationen ausführlich gewürdigt und bzgl. Learnings untersucht und dokumentiert (Stattbau, 2019; Prytula et al., 2020). Die (Weiter-)Entwicklung von neuen Wohnformen ist konsequenterweise Teil des mehr als wohnen Leitbilds und der Strategie. Derzeit wird bspw. Micro-Co-Living bzgl. der Implementation in einem der Häuser geprüft.

Zusammenfassend mit Blick auf die Hauptadresse des Lern- und Innovationsmodus: Mehr als wohnen wird als sehr erfolgreiches Modell für die Entwicklung «schwieriger Areale» angesehen. Und als Alternative zu teuren und ineffizienten sozialen Wohnbausystemen – abgesehen von den vielen einzelnen Teilthemen. Im grossen wie im kleinen sind vielfältige prinzipiell übertragbare Modelle entwickelt worden. Allerdings ist durchaus fraglich, ob diese durch traditionelle Vermietungs- und Verwaltungsstrukturen kompetent adaptiert werden können (bspw. Satellitenwohnungen usw.). Viele der Nachhaltigkeitsaspekte wirken natürlich stark nach aussen – bis hin zum erfolgreich erreichten viel niedrigeren individuellen Wohnflächenverbrauch von 31.7 m² (im Vergleich zu 45 m² im Kanton Zürich (Factsheet, 2021, S. 4) oder dem radikal verminderten automobilen An- und Abfahrtsverkehr durch ebenso radikal eingeschränkten privaten Autobesitz: «Anspruch auf ein Auto hat nur, wer aufgrund einer körperlichen Einschränkung oder aus beruflichen Gründen darauf angewiesen ist. Mit dem Mietvertrag muss eine Auto-Verzichtserklärung unterschrieben werden. So haben bei mehr als wohnen lediglich vier von hundert Bewohner_innen ein Auto – während in der Stadt Zürich jede_r dritte Bewohner_in ein Auto besitzt» (Jakovac, 2019, S. 10). Aktuell wird systematisch versucht, die Erfahrungen in eine zweite, etwas kleinere aber ähnliche Siedlung einfließen zu lassen – das Hobelwerk-Areal in Winterthur. Dort sind in die im ersten Bauabschnitt nun fertiggestellten Wohnungen gerade die ersten von schlussendlich geplanten ca. 440 Bewohnenden eingezogen.

Links & Literaturhinweise

- Age-Stiftung. (2020). *Generationenwohnen heisst Nachbarschaft. Age-Dossier 2020/2*. Zürich: Age-Stiftung.
- Age-Stiftung. (2021). *Café, Bistro, Siedlungsbeiz - eine Planungshilfe für Wohnbauträger. Age-Dossier 2021*. Zürich: Age-Stiftung.
- Bundesamt für Wohnungswesen. (2015). *mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier. Abschlussbericht, Report 3: 2013-2015*. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.
- D'Avino, P. (21. März 2021). Hauptsache, nicht allein. *NZZ am Sonntag*, S. 4-5.
- ETH Wohnforum – ETH CASE (2016). *Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte*. Bern: Bundesamt für Wohnungswesen.
- Frisknecht, S. (2017). Mehr als wohnen, Zürich / Warmbächli, Bern. Genossenschaftliche Wohn- und Nachbarschaftsentwicklungen in der Schweiz. In ID22: *Institut for creative sustainability (Hrsg.), CoHousing inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle* (S. 78-91). Berlin: Jovis.
- Heye, C., Borowski, T., Fuchs, S., & Craviolini, C. (2015). *Erstvermietung auf dem Hunziker Areal. Instrumente, Prozesse, Erfahrungen*. Zürich: Age-Stiftung. Abgerufen am 05. Oktober 2021 von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Hilfsmittel_und_Werkzeuge/Erstvermietung_MAW.pdf
- Hofer, A. (2011). Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss. *Tec21*, 7, 23-31.
- Hoffmann, M. (2019). *Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen*. Zürich: Baugenossenschaft mehr als wohnen und Age-Stiftung.
- Interview Anna Haller, Partizipationsverantwortliche Hunziker Areal, 23. September 2021.
- Mehr als wohnen. (2017). *Baugenossenschaft mehr als wohnen 2007-2017. Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen*. Zürich: Genossenschaft mehr als wohnen.
- Mehr als wohnen. (2019). *Partizipation in mehr als wohnen – ein Grundlagenpapier*. Zürich. *Baugenossenschaft mehr als wohnen*. Abgerufen am 05. Oktober von https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/190506_maw_Grundlagenpapier_Partizipation_def.pdf
- Mehr als Wohnen. (2021). *Factsheet. Baugenossenschaft mehr als wohnen*. Zürich: *Baugenossenschaft mehr als wohnen*. Abgerufen am 05. Oktober von https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/190628_mehr_als_wohnen_Factsheet.pdf
- Mühlebach, M., Menard, M., Carisch, L., & Hofer, A. (2018). *2000-Watt-Leuchtturm-Areal mehr als wohnen. Schlussbericht (Studie von Lemon Consult AG im Auftrag des Bundesamts für Energie)*. Bern: BFE.
- Prytula, M., Lutz, M., Rexroth, S., & May, F. (2020). *Cluster-Wohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung*. Berlin: BBSR.
- RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich. (2018). *Lebendige Erdgeschosse – die Gestaltung von Erdgeschossezonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe*. Zürich: *Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung*. Abgerufen am 05. Oktober von <https://rzu.ch/news-publikationen/lebendige-erdgeschosse-publikation>
- Stattbau. (2019). *Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen*. Berlin: Stattbau.
- Suter, P., & Gmür, M. (2017). Innovation und Expansion als Bezugspunkte der strategischen Ausrichtung von Wohnbaugenossenschaften. *Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis*, 5(2), 31-43.
- Vogel, B. (November 2017). *2000 Watt: Die Vision ist Realität. Fachbeitrag im Auftrag des Bundesamts für Energie*. Abgerufen am 14. Oktober von <https://www.aramis.admin.ch/Default?DocumentID=66232&Load=true>
- Von Stokar, T., Zandonella, R., & Schwab Cammaron, S. (2011). *Sozialraumpotenzialanalyse Mehr als wohnen. Schlussbericht*. Zürich: Infrac.

[9] Karthago | Zürich

Ausrichtung / Art des Projektes	Generationenwohnen für alle Lebensphasen
Projektentwicklung/ Planung	1984-1994
Bezugsjahr	1997
Standort	Zentralstrasse 150, 8003 Zürich

Grösse

Anzahl Gebäude	1
Wohnungen	9 Wohneinheiten
Bewohnende	50 Bewohnende

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Genossenschaft
Rechts- und Eigentumsform	Miete
Verwaltung	Selbstverwaltung, Zusammenarbeit mit Liegenschaftsverwaltung

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	Ein Zimmer kostet je nach Grösse zwischen CHF 700 und CHF 1'100
Gesamte Projektkosten	Gebäudekosten BKP CHF 2'341 /m ³ Umbaukosten Total: CHF 3.9 Mio.

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Umgenutztes Bürogebäude
Architektur / Planung	Annette Spiro & Stephan Gantenbein, Zürich
Grundstücksgrösse	680 m ²
Gesamtwohnfläche	1'396 m ² verteilt auf 9 Wohneinheiten und 5 Stockwerke

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Mitten im Zürcher Quartier Sihlfeld gelegen, befinden sich in kurzer Gehdistanz eine Bus- und Tramhaltestelle, von der aus man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 15 Min. den Hauptbahnhof erreicht. Schulen, Restaurants, Bars, Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen finden sich ebenfalls in naher Umgebung. Das Abendessen Karthago steht auch Externen offen.
Gemeinschaftsflächen	ca. 200 m ²
Art der kollektiven Räume	Grossküche, Esssaal, Dachterrasse, Werkstatt, Waschküche, Velokeller und Kiosk
Moderation / Ansprechperson	Interne Ombudsstelle

Weitere Angebote

Keine

Quo vadis, Karthago?

Der Grosshaushalt Karthago in Zürich (ZH)

Die Geschichte des Karthagos beginnt mit seinem Scheitern: Mit Widerstandsfähigkeit, Experimentierfreude und Selbstvertrauen wurden etliche Niederlagen gemeistert und aus der sozialen Utopie wurde eine bis heute gelebte Realität. Die idealistische Ursprungsideen über die Jahre verklungen, steht das selbstverwaltete und preiswerte Wohnen im Grosshaushalt samt Grossküche nun vor der Herausforderung, neue Wege zu beschreiten.

Entstehungsgeschichte

Als im Zürich der 1970er Jahre bezahlbarer Wohnraum knapp war, entstand eine Bewegung, die sich mit politischen Aktionen gegen den «City-Druck» zur Wehr setzte (Karthago, 2021). Sie wollte Wohnraum der Spekulation entziehen und stattdessen für neue Wohn- und Lebensformen nutzen. Kleinfamilie und Einzelhaushalt waren gestern – etwas Neues musste her. Die Aktivist*innen besetzten leerstehende Häuser, um, wenn auch nur für kurze Zeit, mit wenig Geld ein selbstbestimmtes Miteinander zu leben (ebd., 2021). Dies geschah 1984 auch in einem Häuserblock am Stauffacher, der «Karthago» getauft wurde (Hofer, 1998, S. 19). Basierend auf der 1983 erschienenen Stadt- und Sozialutopie «bolo'bolo» des anonym bleibenden Schriftstellers p.m., schwebte den Aktivist*innen die Idee einer sich selbstversorgenden, autarken Gemeinschaft mit rund 100 Personen vor. Ökologisch nachhaltig und geldlos sollte gemeinsam gewohnt und gearbeitet werden (Karthago, 2021). «bolo» bezeichnete eine Nachbarschaft und bildete zusammen mit nachhaltig bewirtschafteten Agrarbetrieben das konstitutive Element einer ökologischen und sozialen Gesellschaft (Egger, 2001, S. 132; Huber, 2017).

Ziele und Ausrichtung

Mit Abstrichen an die Autarkie setzten rund 100 Leute diese Ideen in der Praxis um, und teilten sich Bad und Küche im besetzten Gebäude. Ihr öffentlich vorgestelltes Projekt erntete viel Sympathie (Karthago, 2021), kam gegen das städtische Drängen nach Raum letztlich jedoch nicht an (Hofer, 1998, S. 19). Eineinhalb Jahre später räumten unter grossem Widerstand die Hauseigentümer*innen mit Polizeiaufmarsch das Karthago (Karthago 2021). Das danach vier Jahre lang leerstehende Gebäude wurde zum «Zankapfel» zwischen Stadt und Eigentümer*innen auf der einen, Wohnaktivist*innen auf der anderen Seite. Für letztere war der verwaiste Stauffacherplatz «Projektionsfläche für Sozialutopien und Wohnträume: Er hätte das Herz von Karthago werden sollen.» (ebd.). Als das Haus 1990 dann abgerissen und eine Geschäftsüberbauung daraus wurde, trugen die Besetzer*innen den geplatzten Traum in einem Trauerzug durch die Stadt und beerdigten ihn (ebd.).

Sie liessen sich jedoch nicht entmutigen und suchten von Neuem Platz für ihre Vision. Als die Stadt Zürich 1991 ihnen eine Parzelle in Altstetten in Aussicht stellte, gründeten sie die Genossenschaft Karthago. Diese beauftragte drei Teams von Architekt*innen einen Entwurf auszuarbeiten. Auch wenn kleiner und weniger visionär gedacht wurde als noch im Stauffacher, standen Solidarität und Selbstverwaltung nach wie vor im Zentrum. Der Traum schien greifbar, bis eine scharfgeführte Gegenkampagne der SVP, der die Karthager*innen mit ihren beschränkten finanziellen Mitteln nur wenig entgegenhalten konnten, das Projekt doch noch zum Kippen brachte (Karthago, 2021). So fiel die 1994 durchgeführte Volksabstimmung bezüglich der Abtretung des Geländes von der Stadt an die Karthager*innen zugunsten der SVP aus (Hofer, 1998, S. 19; Egger, 2001, S. 136). Erneut mit einem Scherbenhaufen konfrontiert, verliessen manche die Gruppe. Die Verbliebenen schlossen sich zusammen und fanden sechs Monate

später ein leerstehendes Bürogebäude an der Zentralstrasse und kauften es kurzerhand. In diesem war es fortan mit der Ruhe vorbei: schon während der Planungsphase erklang in den noch leerstehenden Räumlichkeiten Partymusik und das Klatschen von Zuschauer*innen an Kulturveranstaltungen. Die vorübergehende Nutzung lieferte der jungen Genossenschaft dringend benötigtes Kapital (ebd.).

26 Jahre später sind die radikalen sozial-utopischen Ursprungsideen verklungen, wie Daniela Widmer, Bewohnerin und Vorstandsmitglied, sagt. Sie erinnert sich, dass bei ihrem Einzug vor 12 Jahren noch davon gesprochen und auch das «bolo'bolo» Manifest noch gelesen wurde. Statt Selbstversorgung, Autarkie und Anbindung an das Quartier hatte sich der Schwerpunkt nach innen, auf das selbstverwaltete Zusammenleben im Grosshaushalt, gerichtet und es hatte sich ein Gefühl des Gemacht-Seins, des Erreichens, was man konnte, eingestellt (Interview Widmer 2021). «Heute spürt man nichts mehr davon [bolo'bolo Utopie]. Das ist weg», so Widmer. Die früheren Visionen konnten auch nicht am 15- oder 20-jährigen Jubiläum wieder aufleben. Sie hätten es vernachlässigt, über Visionen und Werte zu reden. Heute können nur noch wenige Menschen im Karthago an die Gründungsgeschichte anknüpfen merkt Widmer an und erklärt: «Die Art unseres Zusammenwohnens kostet viel Zeit und Energie. Rund die Hälfte der Bewohnenden ist involviert in die Instandhaltung des Gebäudes, die Vermietung der Zimmer und die Organisation des Zusammenlebens. Dieses gemeinsame Machen im miteinander geteilten Raum verbindet uns.» Sie erledigen, was anfällt, pragmatisch und jede*r gebe sein/ihr/* Bestes, so wie er/sie/* denke, «bis dann wieder jemand reinredet», fügt Widmer lachend hinzu (ebd.). Das war auch 1991, als die Bauarbeiten begannen, schon so und mit revolutionärem Elan zog frischer Wind durch die Räume des aus den 1950er Jahren stammenden Bürogebäudes.

Bauliche Umsetzung

Das Erdgeschoss beheimatete neu die Grossküche mit gemeinsamem Esssaal und einen Tanzraum. In den Untergeschossen entstanden gemeinsame Büroräume, eine Werkstatt und ein Kiosk (Huber, 2017). Die erste bis zur fünften Etage war den Gross-Wohngemeinschaften (WGs) vorbehalten, in denen Familien, Paare und Alleinstehende sich Bad und Wohnzimmer teilten. Das Ganze krönte der Dachstock mit Gästezimmer, Archivräumen und der Dachterrasse mit weitem Blick über Zürich. So bunt zusammengewürfelt und unbekümmert die Bewegung auch war, den Umbau plante man sorgfältig und setzte auf professionelles Know-How (Hofer, 1998, S. 19). Dieser behutsame Umgang mit dem Altbestand zeichnet das Karthago – ebenso wie das alters- und ideenmässig verwandte alternative Wohnprojekt «Dreieck» – bis heute aus. Statt auf den Abriss setzte man auf die transformierende Kraft der Architektur, deren Hauptziel es war, neuen Lebensraum zu schaffen. Unter der Strategie der «kritischen Rekonstruktion» verwandelte sich das Bürogebäude durch die Prinzipien der Kombination und Ergänzung in etwas Neues (ebd., S. 20). Das ganze Haus sei über alle Stockwerke hindernisfrei (Interview Widmer 2021). Lange blieben die WGs nur mit einfachen Teeküchen ausgestattet, um das Funktionieren der Grossküche zu unterstützen. Mittlerweile besitzen sie einzelne Kochfelder, die in Eigenregie der Bewohnenden entstanden. Vor rund fünf Jahren begann die Genossenschaft im Sinne einer Wertsteigerung, die einzelnen WG-Küchen zu renovieren bzw. zu vereinheitlichen. Zu diesem Entschluss führte auch die Erfahrung, dass die privaten Kochgelegenheiten der Nachfrage an der Grossküche keinen Abbruch taten (ebd., 2021). Der Erneuerungsbedarf betrifft heute jedoch nicht nur die WG-Küchen, sondern das gesamte Haus. Dies biete Gelegenheit gemeinschaftlich genutzte Räume neu zu gestalten und an veränderte Bedürfnisse anzupassen, so Widmer (Email Korrespondenz Widmer 2021).

Rechtsform und Finanzierung

Basierend auf der Gründungsidee, Wohnraum der Spekulation zu entziehen und nicht gewinnorientiert zu wirtschaften, ist das Karthago genossenschaftlich organisiert. Mitglied wird, wer die Zahlung eines Anteilsscheins von CHF 500 und einer einmaligen Beitrittsgebühr von CHF 200 leistet. Bewohnende müssen bei Einzug pro Zimmer CHF 10'000 Eigenkapitalanteil aufbringen. Ein Zimmer in einer WG kostet rund CHF 900 (Genossenschaft Karthago 2016, S. 13), wobei jede WG den Nettomietzins und die Nebenkosten der Wohnung selber unter sich aufteilen. Inbegriffen in die Miete ist die gemeinsam benützte Infrastruktur, der Lohn der Gemeinschaftsköch*innen (Hofer, 1998, S. 19), sowie ein Beitrag an den internen Subventionsfond. Von diesem können alle Bewohnenden zur Überbrückung finanzieller Engpässe Unterstützung beantragen (Interview Widmer 2021).

(Selbst-)Organisation im Projekt

Das Karthago nennt sich selbstverwaltet, auch wenn es mit einer Liegenschaftsverwaltung zusammenarbeitet. Diese kümmert sich neben der administrativen und finanziellen Bewirtschaftung des Hauses auch um das Personalmanagement, den Unterhalt, die Buchhaltung und finanzstrategische Überlegungen der Genossenschaft. Die Zusammenarbeit ist historisch gewachsen. Ein Mitgründer des Karthagos gründete eine eigene Immobilienmanagementfirma und das Karthago wurde eines seiner ersten Vorzeigeprojekte, dem später andere alternative Immobilien-Projekte folgen sollten. Seit ein paar Jahren wohnt er selber nicht mehr im Karthago und ist auch nicht mehr in der Firma tätig. An der Zusammenarbeit hält man weiterhin fest, auch wenn das Karthago als «wilde WG» mit solidarischen Gemeinschaftsmietverträgen heute etwas quer im Gewerbegebäude-Portfolio liegt (Interview Widmer 2021). Wild auch deshalb, da die neun Wohneinheiten, die nach dem Prinzip von Wohngemeinschaften funktionieren, sich selbstständig organisieren, formieren und finanzieren (Karthago, 2021). Anders als in konventionellen WGs bestimmen die Mietenden zusätzlich über die Nutzung des Hauses. So können sie entscheiden, wie die Küche, die Gemeinschaftsräume, Hof und Dachterrasse gestaltet und genutzt werden (ebd.). Das Hauptorgan solcher Entscheidungen ist die Vollversammlung (VV) (Genossenschaft Karthago, 2016, S. 5). Alle Bewohnenden können jederzeit dazu aufrufen. Die VV findet bis zu sechsmal im Jahr statt. Zudem gibt es die jährliche Generalversammlung (GV), zu der alle, das sind heute rund 50 interne und 100 externe Genossenschaftler*innen, eingeladen sind. Nur Genossenschaftsmitglieder können den Vorstand stellen. Alle zwei Jahre wird dieser an der GV gewählt. Seit 2020 besteht der Vorstand aus fünf Personen, die die verschiedenen Kommissionen (Bau- und Unterhalt, Finanzen, Information und Küche) vertreten und sich seit 2018 das Präsidium gemeinsam teilen (Genossenschaft Karthago, 2016, S.4f.). Neben den Kommissionen gibt es verschiedene «Ämtli», wie z.B. die Vermietung der Mansarden, der Kioskbetrieb, die Betreuung des Gästezimmers, die Freitagskochgruppe und die Druckergruppe (Interview Widmer 2021).

Die Generalversammlung im Sommer 2018 gilt in der Organisationsgeschichte des Karthagos schon jetzt als «historisch» (Jahresbericht Karthago, 2018, S. 2). Ein Jahr zuvor hatten die Bewohnenden in internen Workshops die Vorstands- und Kommissionsarbeiten, die scheinbar im Hintergrund und unsichtbar abliefen, explizit und transparent diskutiert. In der Folge stellten sich acht Personen zur Wahl in den Vorstand, woraufhin sich der langjährig bestehende Vorstand geschlossen zurückzog, und fünf neue Personen das Ruder übernahmen. Dies sei nach Widmer kein leichtes Unterfangen gewesen: «Wir sassen alle im gleichen Boot, das wir aber aus Erfahrungsmangel nicht auf Anhieb zu steuern wussten» (Interview Widmer 2021). Der Generationenwechsel im Vorstand ging mit einer gewissen Orientierungslosigkeit einher, da Abläufe kaum dokumentiert und langjährig personengebunden geführt gewesen



Über den Dächern von Zürich
- die Dachterrasse des Karthagos.
Foto: Clara Neugebauer

waren. Neben der Auseinandersetzung mit den bestehenden Strukturen, traten mit dem neuen Vorstand auch neue Ziele und Werte im Sinne einer nachhaltigen Gemeinschaft in den Fokus. Wie lange sollen «Ämtli» von ein und derselben Person ausgeführt werden? Könnte eine Amtszeitbeschränkung Menschen für die Vorstandsarbeit motivieren und das Engagement für die Gemeinschaft erhöhen? Wie geht das Haus intern mit Konflikten um? Was ist von «Gewohnheitsrechten» langjähriger Bewohnenden gegenüber Neuzuzüger*innen zu halten (Email Korrespondenz Widmer 2021)?

Eine bereits 2017 ins Leben gerufene und mit Bewohnenden besetzte Ombudsstelle wurde zur Anlaufstelle für interne Konflikte. Aufgrund von Wegzügen verblieb die Stelle nach nur einem Jahr mit einer Person unterbesetzt. Zurzeit versucht die Ombudsstelle sich breiter abzustützen. Bisher habe sich intern aber noch niemand für die Nachfolge gemeldet, obwohl die Notwendigkeit bestehe. Gerade im Verhältnis von Wohndauer zu Entscheidungsmacht seien *«die Handlungsspielräume nicht mehr gleich gross, bei denen, die gerade eingezogen sind und bei denen, die wie ich schon lange hier wohnen»*, macht Widmer deutlich. Dies könnte u.a. damit zusammenhängen, dass man sich in Diskussionen zu den Werten des Zusammenlebens schon länger nicht mehr begegnet ist. Es brauche mehr Dialog untereinander, um solche Machtungleichheit zu überwinden und zu verhindern. Kurzum, für Widmer ist die Kernfrage und Herausforderung des Karthagos momentan, wie sie den Generationenwechsel schaffen, ohne dass sie gleich alles wieder neu erfinden müssen (Interview Widmer 2021).

Deshalb hat sie u.a. damit begonnen, ein Wiki für das Haus zu erstellen, in welchem das nötige Know-How der einzelnen «Ämtli» zum ersten Mal niedergeschrieben erfasst und damit für Nachfolger*innen zugänglich wird. Sie ist überzeugt, der Handlungsspielraum neuer Mitbewohnender muss dringend erweitert werden, u.a. auch mit dem Wissen um die gewohnten Abläufe im Haus. Auch bezüglich der bisher praktizierten Ehrenamtlichkeit der «Ämtlis» und ihrer schwierigen Nachfolge ist Widmer

offen für neue Modelle: *«Man kann von den Leuten heute nicht mehr erwarten, dass sie die Sachen jahrelang gleich und in der gleichen Intensität weitermachen. Auch schon aufgrund der sich öfter wechselnden Lebensumstände. Kontinuität ist für eine Gemeinschaft dennoch von Nutzen. Daher ist personengebundenen Wissen so weit zu dokumentieren, damit es für die Gemeinschaft bewahrt werden kann und nicht jede Arbeit von Grund auf wieder neu erfunden werden muss. Dieses Vorgehen erlaubt, dass sich jederzeit alle einbringen können und das so lange, wie es für sie stimmig ist»* (ebd.).

Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Distinktionsmerkmal und «rares Juwel» des Karthagos ist seine professionell geführte Grossküche, in der unter der Woche abends ein Team aus Köch*innen ein vollwertiges Menü aus regionalen, saisonalen und biologischen Produkten zubereitet (Interview Widmer 2021). Jeden zweiten Freitag kümmert sich eine interne Kochgruppe um das Abendessen. Auch externe Gäste sind stets willkommen.

Widmer hat in verschiedenen Lebenssituationen im Karthago gelebt. Als erwerbstätige Single-Frau ermöglichte ihr die Grossküche, abends nach der Arbeit entspannt heimzukommen und sich auf den sozialen Austausch, auf die Gemeinschaft im Haus, zu konzentrieren. Das Essen stand jeweils von 18:30 bis 20:30 Uhr bereit. Nun ist Widmer Mutter geworden und die Grossküche ist für sie im Alltag eine grosse Entlastung, die ihr mehr Zeit mit ihrem Kind ermöglicht: *«Ich bin fast die Einzige, die bis um 18 Uhr draussen am Spielplatz sein und dann heim zum Essen gehen kann. Nach dem Essen haben wir noch einmal eine Stunde Zeit zum Zusammensein und Spielen»* (ebd.). Auch wenn das Familienbudget durch das von der Grossküche zubereitete Essen etwas mehr in Anspruch genommen wird – ein Menü kostet aktuell CHF 10, Kinder bis 12 Jahre essen gratis – so überwiege für Widmer der Gewinn an Freizeit. Die immer wieder neu entstehenden Sitzgemeinschaften sorgen ausserdem für Austausch unter den Bewohnenden, oder wie Widmer formuliert: *«Gerade in einer Stadt wie Zürich, in der wir so viele Möglichkeiten haben, essen zu gehen, ist unsere Grossküche etwas Besonderes. Sie ist mehr als ein Restaurant: Man ist daheim und unterhält sich mit Leuten, die man kennt»* (ebd.).

Die Benützung der Grossküche steht auch den Bewohnenden zur Verfügung. Nutzungskonflikten am Wochenende wird mit einem einfachen Kalender vorgebeugt. Zu gemeinsamen Einmach- oder Guetzliback-Aktionen wird per E-Mail aufgerufen. Unter der Woche tauschen sich Bewohnende mit den Köch*innen aus, helfen spontan mit, oder bereiten sich selbst etwas zu essen zu. Denn neben dem Inventar der Grossküche gibt es auch einen Kühlschrank und einen Herd zur privaten Benützung. (Interview Widmer 2021). Die tägliche Reinigung der Grossküche wird von den Bewohnenden erledigt. Einem Putzplan entsprechend organisiert sich jeweils ein Stockwerk während drei Wochen (Genossenschaft Karthago, 2016, S. 7). Während des COVID-19 Lockdowns blieb die Grossküche, zu der nur noch die professionellen Köch*innen Zutritt hatten, im Take-Away Service in Betrieb. Als die Massnahmen gelockert wurden, kam die Gemeinschaft unter veränderten Bedingungen wieder im Esssaal zusammen. Während man sich früher am grossen Tisch hinsetzte, wo ein Platz frei war, standen nun vereinzelt Tische für die jeweiligen WGs bereit. Auch nach weiteren Lockerungen wurde diese Sitzordnung beibehalten, und es kommt nun vermehrt zur Grüppchenbildung. Einige holen ihr Essen nach wie vor unten ab und essen es in ihren privaten Räumlichkeiten. *«Es hat sich schon etwas verändert. Im Frühsommer 2021 gab es noch einmal eine Bemühung die alte Tischordnung am grossen Tisch wiederherzustellen. Das hat sich nun aber wieder aufgelöst»*, bedauert Widmer und hofft, dass sich künftig alle wieder am grossen Tisch treffen (Interview Widmer 2021).



Der gemeinsame Esssaal noch mit der vor-Corona Sitzordnung. Foto: Genossenschaft Karthago

Im Karthago lebt eine Vielzahl unterschiedlicher Bewohnenden: *«Singles leben mit Kleinfamilien, Teilfamilien wohnen mit Teilen von polyamourösen Netzwerken, Paare verteilen sich auf verschiedene Wohnungen und auch alle, die ihre Lebensform gar nicht definieren mögen sind willkommen»* (Karthago, 2021). Dazu nötig ist ein *«gesund»* Mass an Toleranz und die Freude am gemeinschaftlichen Leben (Huber, 2017). Die Einzugsgründe sind verschieden. Bei Widmer war es eher der Zufall, der sie ins Karthago führte. Sie ist geblieben, weil es aufgrund der internen Umzugsmöglichkeiten und der gegenseitigen Hilfe zwischen Eltern mit gleichaltrigen Kindern *«einfach immer gepasst hat»* (Interview Widmer 2021). Zu Beginn lebte sie zusammen mit zwei Einzelpersonen und zwei Familien, mit je zwei bis drei Kindern, in einer WG. Momentan wohnt sie mit ihrem Ex-Partner und Kind, vier Einzelpersonen, einem Paar mit einem Kind und einem Vater mit Kind in einer 10-Zimmer-Wohnung mit zwei Wohn- und drei Badezimmern. Für Familien sei es schwieriger, Wohnraum im Karthago zu finden. Das sei eine Konsequenz des WG-Modells, in dem meist nur ein Zimmer frei werde. Es gebe auch WGs, die keine Kinder wollen. Andere WGs hingegen seien plötzlich mit Nachwuchs konfrontiert, und müssten entscheiden, wie es weiter gehe. Denn die WGs seien autonom darin, wie sie ihr Zusammenleben gestalten (ebd.). Trotz des altersdurchmischten Wohnens im Haus kämen Generationenkontakte aber nicht einfach von selbst zustande, sondern es brauche ein persönliches Engagement, betont Widmer. Sie selber hätte während des COVID-19 Lockdowns, aufgrund dessen der Kinderhort geschlossen blieb, eine ältere Bewohnerin angefragt, ob sie einen Mittagstisch für die Kinder machen würde. Obwohl der Hort nun wieder offen sei, würde der Mittagstisch mit viel Freude weitergeführt. Ein pensionierter Musiklehrer bringt ihrem Sohn das Gitarrenspielen bei. Widmer resümiert: *«Man kann auch gut aneinander vorbeileben, aber wenn man das Miteinander aktiv sucht, wird vieles möglich»* (ebd.).



Auf Anfrage finden Führungen durch das Haus statt, in denen Interessierte mehr über das Leben im Grosshaushalt erfahren können. Foto: Genossenschaft Karthago

Die einzelnen WG-Zimmer weisen verschiedene Qualitäten bzw. Lagen auf. Während manche auf der ruhigen Sonnenseite liegen, befinden sich andere an der lauten Schattenseite. Auf letztere gehe Widmers Zimmer, was sie aber bei rund 25 m² Fläche und einer massiven Zimmertüre, die den Lärm abhalte, aber auch nicht weiter störe (ebd.). Ökologische Werte finden ihren Ausdruck in Kleider- und Büchertauschbörsen (Huber, 2017). Das Anschlagbrett informiert über interne Veranstaltungen, die oftmals auf die Initiative von Bewohnenden zurückgehen. Statt auf einen Waschplan setzt man im Karthago auf Eigenverantwortung in der Waschküche, auch wenn es an dieser manchmal mangelt (Genossenschaft Karthago, 2016, S. 9). Da es wenig Freiräume um das Haus herum gibt, ist die Dachterrasse beliebter Treffpunkt. Zusammen mit dem Hof wird diese von den Bewohnenden ein- bis zweimal im Jahr im Rahmen der *«Hofputzete»* in Stand gehalten (ebd., S. 11).

Das Gros der Bewohnenden ist zwischen 30 und 50 Jahren alt. Auf Hausebene hätten sie sich noch keine Gedanken zu Alter, Pflegebedürftigkeit und Sterben gemacht. In Einzelfällen sei dies aber schon zur Diskussion gestanden, erzählt Widmer. So sei einmal eine von Demenz betroffene Person bei ihnen eingezogen. Die Bewohnenden hätten sich stockwerkübergreifend um die Person gekümmert und alle waren über ihr Befinden informiert. Ein andermal hätte es eine schwer kranke Person gegeben, die im Karthago sterben wollte. Nahestehende Mitbewohnende entschieden daraufhin, dass dies der WG und dem Haus zu viel zugemutet wäre. Vielleicht würden diese Themen nun aber mehr diskutiert, da die Gründer*innengeneration ins Pensionsalter käme, mutmasst Widmer (Interview Widmer 2021). *«Unsere Wohnform und die Entscheidungsstrukturen machen es möglich, auch über schwierigere Themen zu sprechen und auf neue Bedürfnisse zu reagieren. Schliesslich hängt es aber vom einzelnen Menschen ab, wieviel er/sie/* mit der Gemeinschaft überhaupt teilen möchte. Das Wertvolle ist, dass wir jederzeit auf unsere Hausgemeinschaft zurückgreifen können»* (ebd.).

Wirkung des Projekts

Dem Karthago ist es ein Anliegen, das Wissen über seine Wohnform, speziell die Grossküche und den Grosshaushalt, mit anderen zu teilen. Auf Anfrage finden Führungen durch das Haus statt. Der Austausch mit Interessierten wird sorgfältig gepflegt. Oft geht dieser auch über die Schweizer Grenzen hinaus. Zusammen mit der Genossenschaft Dreieck und dem Verein Kalkbreite hat das Karthago 2007 die Genossenschaft Kalkbreite ins Leben gerufen (Genossenschaft Karthago, 2016, S. 12). Im dem am Modell des Karthagos orientierten Grosshaushalt in der Kalkbreite lebt ein Fünftel der Bewohnenden und umfasst 20 Wohnungen (Kalkbreite, 2021). Im Rahmen des vom Verein *nextzürich* organisierten Wohnungsspaziergang in alternativen Wohnformen» öffnete das Karthago 2018 und 2019 seine Türen für Interessierte und nahm 2019 auch an der Ausstellung anlässlich des 100-jährigen Jubiläums der Wohnbaugenossenschaften Zürich teil (Jahresbericht Karthago, 2019, S. 6). Kulinarik-Liebhaber*innen können sich zudem vom Karthago-Kochbuch inspirieren lassen (ebd., S. 10).

Links & Literaturhinweise

Egger. (2001). Wo - Wo - Wohnige! : der Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich ist ausgetrocknet. In *Stadtentwicklung.zh/ Fachstelle für Stadtentwicklung*.

Email Korrespondenz mit Daniela Widmer, Vorstandsmitglied und Bewohnerin, 15. Juli 2021.

Genossenschaft Kalkbreite. (2021) *Kalkbreite*. Abgerufen am 26. Juli 2021 von <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/wohnen-kalkbreite/grosshaushalt/>

Genossenschaft Karthago. (2019) *Jahresbericht Karthago 2019*. Abgerufen am 06. August 2021 von https://www.karthago.ch/wp-content/uploads/2020/10/20_Jahresbericht_GV_Karthago1.pdf

Genossenschaft Karthago. (2018) *Jahresbericht Karthago 2018*. Abgerufen am 06. August 2021 von https://www.karthago.ch/wp-content/uploads/2019/06/2018_JB_Webseite.pdf

Genossenschaft Karthago. (2016) *Informationsdossier Karthago*. Abgerufen am 13. Juli 2021 von https://www.karthago.ch/wp-content/uploads/2015/11/Infodossier_2016.pdf

Hofer, A. (1998). Behutsamer Stadtumbau in Zürich. *Hochparterre*, 11(6-7), 18-20.

Huber, D. (05. Dezember 2017). Wohngemeinschaft Karthago: Eine wahr gewordene Utopie. *Tsüri*. Abgerufen am 13. Juli 2021 von <https://tsüri.ch/zh/wohngemeinschaft-karthago-eine-wahr-gewordene-utopie/>

Interview mit Daniela Widmer, Vorstandsmitglied und Bewohnerin, 19. August 2021.

Karthago. (2021) *Karthago*. Abgerufen am 26. Juli 2021 von <https://www.karthago.ch/>



Das Logo der Elefanten erinnert an den Feldherr Hannibal – auch ein Karthager. Foto: Clara Neugebauer

[10] mixAGE | Crissier

Ausrichtung / Art des Projektes	Generationenwohnen für Senior*innen, Studierende sowie einzelne Familien und jüngere Personen mit Pflegebedarf
Projektentwicklung/ Planung	2010 lancierte Crissier einen Ideen-Wettbewerb für die Parzelle No. 2291. Durch Bereitstellung eines günstigen Baurechts für die Dauer von 80 Jahren wurde auf dem gemeindeeigenen Grundstück im September 2012 mit den Bauarbeiten begonnen.
Bezugsjahr	Oktober 2014, etappenweiser Einzug
Standort	Rue de la Vernie 8, 1023 Crissier

Grösse

Anzahl Gebäude	Zwei vierstöckige Gebäudekörper (A und B) auf einem gemeinsamen Sockel
Wohnungen	65 Wohnungen davon 36 Wohnungen für Senior*innen
Bewohnende	Senior*innen, Studierende sowie vereinzelt Familien und jüngere Personen mit Pflegebedarf

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest (SCHO)
Rechts- und Eigentumsform	Genossenschaft
Verwaltung	Roger Dubuis leitet die Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest (SCHO)

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	2-Zimmer-Wohnung CHF 1'060, 2- und 3-Zimmer-Wohnung ohne Unterstützungsbedarf CHF 1'400-1'700 (jeweils inkl. NK); Studios für Studierende: CHF 650-690, WG-Zimmer: CHF 450 (Reduktion CHF 200 bei verbindlich geregelter Arbeitseinsatz)
Gesamte Projektkosten	ca. CHF 16'850'000

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Neubau nach Minergie-Standard; dem interkommunalen Fernwärmesystem angebunden
Architektur / Planung	Gebäude wurde 2012 erbaut
Grundstücksgrösse	Keine Angaben
Gesamtwohnfläche	Keine Angaben

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	mixAGE ist gut an das örtliche und nationale ÖV-Netz angeschlossen, Einkaufsmöglichkeiten und Cafés liegen in Gehdistanz und auch die namhaften Ausbildungszentren von Lausanne (UNIL, EPFL, ECAL etc.) sind nur rund drei Kilometer entfernt.
Gemeinschaftsflächen	Gemeinschaftsraum: 127 m ² , Aufenthaltsräume auf jeder Etage: knapp 10 m ² Auf jeder Etage gibt es eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche.
Art der kollektiven Räume	Das Projekt hat sowohl begegnungsorientierte multifunktionale Gemeinschaftsflächen, bspw. für Mehrgenerationen-Mahlzeiten (einmal wöchentlich) und gemeinsame Aktivitäten, darunter auch diverse kleinere Räume zum Verweilen auf den Stockwerken. Hinzu kommen funktionsbezogene Flächen: der biodynamische Garten auf der Terrasse zwischen den beiden Gebäude-Körpern und die etagenbezogenen gemeinschaftlichen Waschküchen.
Moderation / Ansprechperson	Zwei «Go-to-personen»

Weitere Angebote

Diverse sozio-kulturelle Angebote wie Kreativ-Workshops, Ausflüge, gemeinsame Mahlzeiten und Feiern, Vorträge etc.

Gegen soziale Isolation und Wohnungsmangel

mixAGE in Crissier (VD)

Das innovative, generationenübergreifende Wohnprojekt zielt auf einen sozialen Austausch zwischen Jung und Alt. Durch einen entsprechenden Wohnungsmix, Gemeinschaftsinfrastrukturen und -anlässe sowie ein Modell ehrenamtlicher studentischer Hilfe gegen verbilligtes Wohnen.

Entstehungsgeschichte

2010 lancierte die Gemeinde Crissier einen Wettbewerb für die Aufwertung der Parzelle 2291, welche der Gemeinde gehört. Sie befindet sich im Vernie-Bezirk (Vorstadt, Nicht-Wohngebiet). Nur gerade 100 Meter davon entfernt befindet sich das Alters- und Pflegeheim, *EMS Résidence du Léman in Corseaux*. Die *Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest* (SCHO) entschied sich für die Teilnahme an diesem Wettbewerbsverfahren und schloss sich dafür mit zwei Architekturbüros zusammen. Das eingereichte Projekt umfasste 65 Wohnungen. Die Stadtverwaltung von Crissier war an den innovativen Aspekten des Projektes sehr interessiert und ermöglichte der SCHO schliesslich die Durchführung des Projekts. Nach Erteilung der Baugenehmigung im April 2012 begannen im September 2012 die Umbauarbeiten. Das Land wurde im Bau-recht für einen Zeitraum von 80 Jahren zur Verfügung gestellt. Die ersten Mietenden zogen am 1. Oktober 2014 ein. Zwei Jahre später fand ein Tag der offenen Tür statt (Emmenegger, 2017).

Ziel und Ausrichtung

Das Projekt wollte u.a. eine Antwort auf den mangelnden Wohnraum für Studierende geben. Ausserdem wollte es einen Schritt gegen die soziale Isolierung älterer Personen in Alters- und Pflegeheimen unternehmen. Die Philosophie des mix-AGE-Konzepts besteht darin, die Umgebung dem Menschen anzupassen und nicht eine Anpassung des Menschen an seine Umgebung zu verlangen (Emmenegger, 2017). Ziel war und ist es, den Bewohnenden ein Gefühl der Zugehörigkeit und der sozialen Gemeinschaft zu ermöglichen. So sollte Wohnraum angeboten werden, der für alle Bevölkerungsgruppen geeignet ist (Emmenegger 2017). Ein Alleinstellungsmerkmal ist die durchaus beträchtliche Mietverbilligung, die Studierende gegen eine definierte Monatsstundenzahl ehrenamtlichen Engagements bekommen. Und die damit angezielte etagenweise Garantie einer gewissen Verantwortungsübernahme.

Bauliche Umsetzung

Auf einer Parzelle der Gemeinde Crissier, welche im Wettbewerbsverfahren neu vergeben wurde, wurde ein gemeinsamer Sockel mit zwei Gebäudekörpern über fünf Stockwerke erstellt. Im unteren Erdgeschoss befindet sich der Gemeinschaftsraum für gemeinsame Mahlzeiten, Aktivitäten und Veranstaltungen. Ebenso sind hier 17 Studios für Studierende angebracht sowie eine 4-Zimmer-Wohnung für das Personal des Hausdienstes. Im oberen Erdgeschoss befinden sich 26 Zimmer für Studierende, aufgeteilt in 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie ein weiteres Studio. In der ersten bis dritten Etage befinden sich Seniorenwohnungen (für Personen mit und ohne Unterstützungsbedarf) sowie jeweils ein Studio pro Etage für die ehrenamtlich tätigen Studierenden. Die Wohnungen für die ältere Bewohnerschaft sind folgendermassen verteilt: Im Gebäudekörper A sind 13 2-Zimmer-Wohnungen sowie fünf 3-Zimmer-Wohnungen für Personen enthalten, welche noch relativ gut alleine den Alltag bestreiten können. Das Gebäude B enthält 18 2-Zimmer-Wohnungen für Personen mit Pflegebedarf. Diese weisen eine durchschnittliche Fläche von 55 m² auf und sind mit einem Balkon von 6.5 m² bis 10 m² ausgestattet. Die Siedlung hat 31 Parkplätze. Die Wohnungen sind alle barrierefrei und in sich geschlossene Wohnformen.



Die Bewohnenden am traditionellen Brisolée-Ausflug im Herbst 2019.
Foto: mixAGE

Damit stellt mixAGE eine Wohnform zwischen Heim und Daheim dar. Die Wohnungen gelten nicht als Pflegeeinrichtungen, mixAGE bietet aber Betreuung und Pflege (Interview Dubuis 2021).

Rechtsform und Finanzierung

Als Rechtsform wurde die Genossenschaft gewählt. Die Projektkosten beliefen sich insgesamt auf knapp CHF 17 Mio. Für die Finanzierung konnte sich die SCHO auf die kantonalen Subventionen, im Bereich Wohnraum für Studierende und geschützten Wohnraum für pflegebedürftige Personen, stützen. Darüber hinaus gewährte der Bund ein zinsgünstiges Darlehen. Ein Darlehen einer Bank ermöglichte schlussendlich die Finanzierung. Die Miete für eine Wohnung, welche von einer Einzelperson oder einem Paar bewohnt werden kann, beträgt CHF 1'060 monatlich. Die Miete für die Wohnungen beträgt je nach Grösse (2- oder 3-Zimmer-Wohnungen) zwischen CHF 1'400 und CHF 1'700.

Die Miete der Studios liegt bei CHF 650-690. Für die Studierenden, welche sich ehrenamtlich engagieren, beträgt die Miete CHF 200 weniger, daher rund CHF 450. Ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft kostet CHF 600, bzw. auch hier CHF 200 weniger, falls sich die Person ehrenamtlich betätigt (Interview Dubuis 2021).

(Selbst-)Organisation im Projekt

Auf jeder Etage ist ein*e Studierende*r für die Unterstützung der Senior*innen verantwortlich. Diese Verantwortlichkeit wird in einer gegenseitigen Einverständniserklärung vereinbart. Es handelt sich um eine ehrenamtliche aber durch Mietreduktion gratifizierte Tätigkeit. Zu leisten sind rund 10 Stunden pro Monat, bzw. ca. 100 Stunden pro Jahr im Rahmen der Begleitung und Unterstützung der Senior*innen. Zudem wird die Teilnahme an Gemeinschaftsaktivitäten (Mahlzeiten, etc.) erwartet. Die Studierenden leisten Hilfe beim täglichen Leben (Wäsche waschen, Fenster putzen, Staubsaugen, Post, kleine Einkäufe, Verfassen von Briefen etc.), ausgenommen ist die Pflege.



Die Architektur und das Flächenlayout setzen deutliche Akzente mit Blick auf Generationenbegegnung.
Foto: mixAGE

Erfahrungsgemäss beträgt der Aufwand der Studierenden jedoch oftmals mehr als die 10 Stunden pro Monat (Interview Dubuis 2021).

Nebst den Studierenden sind zwei Personen als «Go-to-person» tätig. Sie dienen als erste Ansprechperson bei technischen und pflegerischen Problemen. Mit einem HES-Diplom in Sozialwissenschaften (EESP Vennes), koordinieren sie alle Gemeinschafts- und Freizeitaktivitäten (Verwaltung von Zeitplänen, Anwesenheits- und Aktivitätsplanung, Mietenden- und Studierenden-Vermittlungsgespräche), und kümmern sich um Verwaltung und Buchhaltung. Ihre Aufgabe ist es auch zu gewährleisten, dass die Leistungen der Studierenden nicht Überhand nehmen oder gar zu «Pflege-Diensten» werden. Wenn eine ältere Person Unterstützung bei der Pflege wünscht, wird die Anfrage an das Alters- und Pflegeheim weitergeleitet. Dieser Dienst wird regulär über die Versicherung der betroffenen Person abgerechnet (Interview Dubuis 2021).

Alle drei Monate findet ein Austauschtreffen mit den ehrenamtlich tätigen Studierenden statt, bei dem die mit den Senior*innen verbrachten Stunden überprüft oder angepasst wird. Nebst Koordinations- und Verwaltungsaufgaben ist das Team auch für das soziokulturelle Angebot verantwortlich.

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Die Architektur und das Flächenlayout dieser Überbauung setzt deutliche Akzente mit Blick auf Generationenbegegnung: Es wird absichtsvoll nahräumlich gemischt und nicht getrennt, es werden spontane Begegnungen stärker begünstigt als ein Sich-aus-dem-Weg-gehen. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich eine grosszügige Terrasse, welche allen Bewohnenden zur Verfügung steht. Schon dadurch, dass auf jeder Etage Studierenden und ältere Personen wohnen, sind die räumlich-strukturellen Bedingungen für spontane Kontakte und gegenseitiges Kennenlernen gut. Ziel war und ist ja eine Generationendurchmischung.

Auf jeder Etage befindet sich eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche. Diese

mixAGE stellt eine innovative Wohnform zwischen Pflegeheim und konventionellem Privathaus dar.
Foto: mixAGE



erspart mobilitätseingeschränkten älteren Menschen lange Wege und ermöglicht es, in einem sicheren Umfeld zu bleiben (Interview Dubuis 2021). Auch gibt es auf den Etagen kleine Räume, die Raum für Austausch, Kartenspiel etc. bieten. Mehrheitlich finden soziale Begegnungen jedoch im grossen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss statt (Interview Dubuis 2021). Die ebenso absichtsvolle Zusammenstellung der Bewohnenden sowie die Organisation etagenbezogener ehrenamtlicher Verantwortungsübernahme durch gratifizierte Studierende ergänzt dieses Bild der starken Akzentuierung von Generationenbeziehungen. Die ehrenamtliche Unterstützung der Senior*innen von Seiten der Studierenden fördert den intergenerationellen Austausch und den gegenseitigen Respekt, ausserdem begünstigt sie die Autonomie, wenn Unterstützung nötig ist. Einmal wöchentlich besteht die Möglichkeit an einem generationenübergreifenden Nachtessen teilzunehmen, weitere soziokulturelle Anlässe kommen hinzu.

Wirkung des Projekts

Das Projekt mixAGE gibt eine Antwort auf fehlende, erschwingliche Wohnangebote für Studierende. Gleichzeitig wirkt das Projekt der sozialen Isolierung von älteren Personen wie sie in konventionellen Alters- und Pflegeheimen oft vorkommt, entgegen. Studierende erhalten erschwinglichen Wohnraum, indem sie in einem vereinbarten Umfang Zeit mit den älteren Bewohnenden verbringen und sie in Alltagsaufgaben unterstützen. Durch die gemeinsam verbrachten Stunden wird aus Nachbarschaft, Freundschaft. Viele Studierende sehen in den älteren Personen eine Art Grosseltern. So geniessen die jungen Leute die Abwechslung in ihrem Alltag und profitieren z.B. wenn sie bekocht und umsorgt werden. Und Senior*innen sind mitten drin, ein wichtiger Teil des Zusammenlebens. Durch das Unterbringen verschiedener Wohnformen innerhalb eines Gebäudes und eine räumliche Organisation, die spontane Begegnungen fördert, treffen verschiedene Lebenswelten aufeinander. mixAGE ist ausgelegt für selbständige Senior*innen sowie für Personen mit Unterstützungsbedarf und stellt so eine innovative Wohnform zwischen Pflegeheim und konventionellem Privathaushalt dar.

Links & Literaturhinweise

Emmenegger, J.-L. (2017) «mixAGE» à Crissier: *Un remarquable concept multi-générationnel novateur! habitation (3)*. Abgerufen am 15. September 2021 von <https://www.habitation.ch/wp-content/uploads/2017/03/sommaire2-2017-1.pdf>

Heviva. (2021) *LEMAN, LP de la Résidence*. Abgerufen am 27. Juli 2021 von <https://www.heviva.ch/institutions/detail/ems/leman-lp-de-la-residence.html>

Interview mit Roger Dubuis, Leiter, 14. September 2021.

[11] Generationenhaus Papillon | Linden

Ausrichtung / Art des Projektes	Familiär orientiertes Generationenwohnen für ältere und pflegebedürftige Menschen (unabhängig vom Alter) mit inkludierter Pflege sowie einem Angebot der Kinderbetreuung in einem Haus
Projektentwicklung/ Planung Bezugsjahr	2005-2016 Mai 2016 Gründung private Spitex mit Generationenhaus Aeschi Februar 2017 (drei Bewohnende und Familie), März 2017 Inbetriebnahme öffentliches Bistro, April 2017 Bezug der Wohnungen
Standort	Dorfstrasse 14, 3673 Linden bei Oberdiessbach

Grösse

Anzahl Gebäude	1 Gebäude, Altbau. Baujahr Ursprungsgebäude: 1971, Wintergartenanbau 1985, Umbau 2016/2017
Wohnungen	3 Pflegezimmer je 21 m ² (inkl. Bad), 1 Zimmer für Tagespflege, 6 Wohnungen: 3 x 2-; 1 x 2½-; 2 x 3½-Zi.-Whg., 39-75 m ² , ein Besucherzimmer (zur Zeit als Studio genutzt), eine 6½-Zimmer-Wohnung für die Heimleitungsfamilie
Bewohnende	Familie Herren mit ihren drei Kindern, vier pflegebedürftigen Personen sowie acht Senior*innen, die noch relativ selbständig den Alltag bewältigen können

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft Rechts- und Eigentumsform Verwaltung	Martina und Lukas Herren Betriebs GmbH Familie Herren, Buchhaltung wird extern gemacht
---	--

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	CHF 1'350-2'100 ohne NK und Verpflegungspauschale, obligatorische Monatspauschale von CHF 650 für Mittagessen und Zvieri (5x pro Woche) Pflegezimmer: CHF 135 /Tag für Kost und Logie. (4'050 CHF/Monat)
Gesamte Projektkosten	ca. CHF 2'800'000. Aufbringung durch privates Eigenkapital, private Darlehen (rund CHF 550'000), Hypothek, Age-Stiftung (CHF 300'000)

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp Architektur / Planung	Ehemaliger Gasthof Kreuz Umbau 2016/2017 zu Wohnungen und Pflegezimmern, sowie Vergrösserung der Leitungswohnung. Alle für die Bewohnerschaft relevanten Bereiche sind hindernisfrei inkl. Erschliessung über hausrückseitigen Zugang.
Grundstücksgrösse Gesamtwohnfläche	2'363 m ² ca. 550 m ² (inkl. Familienwohnung der Heimleitung 137 m ²)

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Das Papillon liegt mitten im Dorfzentrum. Die ländliche Gemeinde Linden zählt gut 1'300 Einwohner*innen und ist in 20 Autominuten von Thun und in 30 Autominuten von Bern, oder ab Bahnhof Oberdiessbach mit dem Postauto erreichbar. Der Wintergarten dient als Gemeinschaftsraum, mit Blick auf den halböffentlichen Kinderspielplatz, eine Gartenanlage, ein öffentliches Bistro, ein Fitnesszimmer, eine Waschküche, eine Terrasse und ein kleines Atelier für Kreatives Schaffen
Art der kollektiven Räume	Der Wintergarten ist zugleich Zentrum des Generationenhauses (für Mittagessen und Zvieri)
Moderation / Ansprechperson	Keine

Weitere Angebote

24h-Notrufdienst, eigene Spitex, Mithilfe im Grosshaushalt, zu dem auch Tageskinder gehören, familiärer/sozialer Anschluss, Gartenanlage, Verpflegung am Buffet, Mittagessen und Zvieri dienen als Fixpunkte aller Beteiligten, fünf mal pro Woche. 5 Tagesplätze für Kinder von berufstätigen Eltern, 2 Tagesplätze für Senioren und Senior*innen, öffentliches Bistro.

Leben in der erweiterten Grossfamilie

Generationenhaus Papillon in Linden (BE)

Das Generationenhaus Papillon verbindet die Idee der traditionellen Familie mit professioneller Pflege. So werden Wohnungen mit Dienstleistungen, Pflegeplätzen, Ferienbett, eine interne Spitex, Betreuung von Tageskinder und Gastronomie angeboten. Die Grundidee ist ein Zusammenleben in familiärer Atmosphäre in einer sehr überschaubaren Anlage. Das Modell funktioniert seit über 15 Jahren, getragen von einer sehr aktiven Familie, die es initiiert hat.

Entstehungsgeschichte

Seit Oktober 2005 führten Martina und Lukas Herren in Heimenschwand das sogenannte Generationenhaus Papillon. Wie es dazu kam: Das Paar befand sich in einer unzufriedenstellenden Lebenssituation. Lukas Herren bekam aufgrund seiner Arbeitssituation nur wenig vom Erstgeborenen und vom Familienleben mit. Inspiriert durch eine TV-Sendung über die Integration von älteren Menschen auf dem Bauernhof, stiessen die Herrns auf ein Inserat, bei welchem eine Nachfolge für Wohnen und Betreuen im Privathaushalt gesucht wurde. Nach nächtelangem Überlegen und Durchrechnen, mit einer grossen Portion Mut, beschlossen die Herrns versuchsweise in das Einfamilienhaus einer pflegebedürftigen Person in Heimenschwand einzuziehen und deren Betreuung zu übernehmen. Frau Martina Herren arbeitete noch zu 50% als Lehrerin, Lukas Herren machte sich selbstständig (Interview Herren 2021).

Mit der Geburt des zweiten Kindes wurde das Einfamilienhaus nach und nach zu eng (Bern Ost 2016). Mehr als neun Jahre lang suchte das Paar einen alternativen Standort für ihr Angebot – von 2006 bis 2016 wurden insgesamt 22 Objekte geprüft. Bei 14 Objekten wurden genauere Abklärungen getroffen. Bei fünf Objekten wurden Umbaupläne und Machbarkeitsstudien erstellt (Age-Stiftung, 2018b, S. 13). Dabei unterstützte ein Architekt als Berater. Meist scheiterten die Standortdiskussionen an den nicht vorhandenen, finanziellen Mitteln. Gesucht wurde eine passende Liegenschaft, die nahe an einer Schule lag, an die rollstuhlgängige Wege führten, die mehrteilig war – und deren Besitzer*in der Familie Herren genügend Zeit für die Finanzierung einräumte (Age-Stiftung, 2018b, S. 13).

In Linden, im ehemaligen Gasthof Kreuz, ist die Familie fündig geworden. Der ehemalige Gasthof wurde 2016/2017 zum Generationenwohnen umgebaut und seit 2017 wird er von der Grossfamilie Herren belebt (Age-Stiftung, 2017b, S. 1). In Linden bietet das Generationenhaus nebst den drei Zimmern für pflegebedürftige Menschen neu auch sechs Wohnungen mit Dienstleistungen für alleinstehende Personen oder Paare, welche ihren Alltag mehrheitlich noch alleine bewältigen können, jedoch rasch und unkompliziert im Alltag Unterstützung geniessen. Zudem gibt es ein Ferienbett und fünf Tagesbetreuungsplätze für Kinder von erwerbstätigen Eltern. Ein Bistro mit rund 20 Plätzen dient den Bewohnenden für eine kulinarische Verpflegung. Es versteht sich aber auch als Angebot für für das Dorf (Age-Stiftung, 2017b, S.1).

Ziele und Ausrichtung

Das Konzept des Generationenhauses basiert auf der Idee der erweiterten Grossfamilie: Drei Generationen leben zusammen unter einem Dach und helfen sich gegenseitig. Das Projekt Papillon hat sich über die Jahre hinweg, durch das Leben und Gestalten der Familie Herren, entwickelt und geformt (Interview Herren 2021). Entscheidend ist, dass eine Durchmischung entsteht, so dass einzelne Gruppen (z.B. Menschen mit Demenz oder Kinder) nicht dominant werden. So kann – so die Initiator*innen – ein



Der ehemalige Gasthof Kreuz in Linden wurde 2016/17 zu einem Generationenwohnen-Haus umgebaut.
Foto: Martina Herren

Gleichgewicht entstehen und Jung und Alt können gegenseitig voneinander profitieren und sich ergänzen (Wochen-Zeitung 2016). Der Alltag in dieser Grossfamilie bestätigte immer wieder aufs Neue, wie erfrischend Kinder auf ältere Menschen wirken. Und Kinder und Tageskinder erleben im alltäglichen Umgang, dass Alter und Krankheit nicht nur negativ ist (Age-Stiftung, 2018b, S. 11).

Bauliche Umsetzung

Der ehemalige Gasthof Kreuz in Linden wurde zu einem Generationenwohnen umgebaut. Der Architekt Fritz Jöhr diente der Familie Herren als Berater bereits bei der Suche nach einem geeigneten Standort und leitete den Umbau. In rechtlichen und finanziellen Belangen unterstützte Michael von Känel die Familie (Age-Stiftung, 2018b, S. 13-14; S. 40). Das Restaurant und Teile der Gastronomieküche wurden erhalten und dienen heute als öffentliches Bistro. Für die drei Pflegezimmer sowie die sechs altersgerechten Wohnungen waren verschiedene grössere Eingriffe notwendig. Die Pflegezimmer wurden in einem der ehemaligen Säle, die Alterswohnungen im zweiten Saal sowie im Haupthaus untergebracht. Dort ist auch die private Familienwohnung der Besitzerfamilie angesiedelt. Ein Lift dient der altersgerechten Erschliessung. Dieser wurde auch erst mit dem Umbau zum Generationenhaus eingebaut. Auch der Umschwung wurde teilweise neugestaltet: So wurde ein Gartensitzplatz eingerichtet, für alle Bewohnenden wurde ein Garten hergerichtet, und für die Tageskinder wurde ein Spielplatz gebaut (Age-Stiftung, 2017b, S. 2).

Rechtsform und Finanzierung

2016 gründete die Familie Herren eine Betriebs GmbH. Insgesamt kostete das Projekt rund CHF 2.8 Mio. CHF 1.1 Mio. davon entfielen auf den Kauf der Liegenschaft. Der Betrieb läuft auf Rechnung und Risiko der Familie Herren. Für den Hypothekarkredit musste somit das nötige Eigenkapital aus privaten Mitteln bestritten werden. Dies, mit Ausnahme des *À-fonds-perdu* Beitrags von CHF 300'000 der Age-Stiftung. Zum Eigenkapital gehören Ersparnisse, private Darlehen sowie Gelder aus der dritten Säule,



Durch das Zusammenleben der Familie Herren mit Tageskindern und älteren Personen entsteht ein intergenerationaler Austausch.
Foto: Martina Herren

le, mit denen die in der Liegenschaft integrierte Privatwohnung der Familie finanziert werden konnte. Das Eigenkapital machte rund 25% der Gesamtkosten aus. Die restlichen 75% teilen sich auf die Hypothek (65%) und den Beitrag der Age-Stiftung (10%) auf. Aufgrund der privaten Struktur des Angebots konnten keine andere Stiftungsgelder beigezogen werden (Age-Stiftung, 2017b, S. 2).

(Selbst-)Organisation im Projekt

Die Organisation des Projekts wird von der Familie Herren übernommen. Sie werden zudem aktuell von 11 Teilzeitmitarbeitenden unterstützt. Eine Person ist für die Hauswirtschaft angestellt, drei Personen für die Gastronomie und sechs Personen kümmern sich um die Pflege und Betreuung der Bewohnenden. Darüber hinaus ist eine Person für die Tageskinder verantwortlich (Interview Herren 2021).

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Um das Gemeinschaftsgefühl und das familiäre Zusammensein zu fördern, treffen sich Jung und Alt an fünf Tagen pro Woche für ein gemeinsames Mittagessen und das «Zvieri» im Wintergarten (Age-Stiftung, 2018a, S. 7). Der Wintergarten bietet nebst Tischen für die Mahlzeiteinnahme auch die Möglichkeit sich aufzuhalten oder sich zu beschäftigen: So existiert eine Kinderspielecke, Platz für Lesen und Basteln und zudem befinden sich darin ein paar Sessel zur Entspannung (Interview Herren 2021). Die Kosten für die gemeinsamen Mahlzeiten werden durch eine obligatorische Monatspauschale von CHF 650 gedeckt, bzw. sind in der Vollpension der pflegebedürftigen Personen inbegriffen. Die gemeinsamen Mahlzeiten werden sehr geschätzt.



Das Wohnkonzept von Papillon ermöglicht gegenseitiges Lernen.
Foto: Martina Herren

Da von Dienstag bis Samstag auch das Bistro geöffnet ist, können sich die Bewohnenden auch dort verpflegen. Die Gemeinschaftsräume stehen den Bewohnenden tagsüber stets zur Verfügung. Dies ermöglicht auch eine Begegnung mit den Tageskindern und so entsteht auf ungezwungene Art ein Austausch zwischen den Generationen. So bilden sich im Alltag immer wieder kleinere Teams, welche zusammen etwas unternehmen, gemeinsam spielen oder einfach beisammensitzen (Age-Stiftung, 2017b: 2).

Wirkung des Projekts

Durch das Zusammenleben im Papillon, der Familie Herren, der Tageskinder und der älteren Personen, entsteht ein intergenerationeller Austausch. Das Zusammenleben von Jung und Alt unter einem Dach sensibilisiert die verschiedenen Altersgruppen für die jeweiligen Lebensphasen und deren Bedürfnisse. Dieses Wohnkonzept ermöglicht gegenseitiges Lernen und wirkt im Alltag erfrischend auf die Bewohnenden. So blühen ältere Menschen durch die fröhliche Unbekümmertheit der Kindern auf und gleichzeitig lernen die Kinder von klein auf, einen Umgang mit dem Älterwerden und dem Lebensende. Das Projekt wird nicht zuletzt im Kontext der Altenhilfe und -versorgung mit grossem Interesse betrachtet. Es ist im Kontext der vielfältigen Formen «zwischen Heim und Daheim» angesiedelt, jenem Bereich also, in dem laut Ansicht vieler Altersexpert*innen der höchste Entwicklungsbedarf besteht. Es ist zudem jener Bereich, der besonders grosse Schnittflächen mit dem erstarkenden gesellschaftlichen Diskurs rund um *Caring Communities* aufweist.

Links & Literaturhinweise

Age-Stiftung. (2018a). *Generationenhaus Papillon: Leben, Betreuen und Pflegen im Grosshaushalt*. Abgerufen am 27. Juli 2021 von <https://www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/generationenhaus-papillon-leben-betreuen-und-pflegen-im-grosshaushalt/>

Age-Stiftung. (2018b). *Generationenhaus Papillon Linden – Jung und Alt unter einem Dach. Schlussbericht*. Abgerufen am 27. Juli 2021 von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2015/027/2018_Age_I_2015_027.pdf

Age-Stiftung. (2017a). *Alte Gebäude altersgerecht umnutzen. Age-Dossier 2017*. Zürich: Age-Stiftung.

Age-Stiftung. (2017b). *Praxis-Portrait. Gebäude umnutzen. Alle unter einem Dach: Generationenhaus «Papillon» in Linden*. Abgerufen am 27. Juli 2021 von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Praxisportraits/UM_Praxis_Portraits_2017_Linden.pdf

Berger, G. (25. Februar 2017). Wir setzen den Fokus auf den Menschen, nicht auf seine Krankheit. *Berner Zeitung*. Abgerufen von <https://www.bernerzeitung.ch/region/thun/wir-setzen-den-fokus-auf-den-menschen-nicht-auf-seine-krankheit/story/21042036>

Ben el Warda-Wullschläger, S. (14. April 2016). Wo Alt und Jung sich ergänzen - das Generationenhaus zieht nach Linden. *Wochenzeitung für das Emmental und Entlebuch*. Abgerufen von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2015/027/Wochen-Zeitung_4_2016.pdf

Bern Ost. (14. April 2016). Linden - Aus Gasthof Kreuz wird Generationenhaus. *Bern Ost*. Abgerufen von <https://www.bern-ost.ch/Linden---Aus-Gasthof-Kreuz-wird-Generationenhaus-91411>

[12] Soligänter | Bülach

Ausrichtung / Art des Projektes	Generationenübergreifende Wohnenplus-Mischsiedlung Alterswohnungen mit Pflegewohngruppe und Familienwohnungen. Auch fürs Quartier geöffnetes Bistro
Projektentwicklung/ Planung	Keine Angaben
Bezugsjahr	10/2013
Standort	30/32/34 Soligänterstrasse 30/32/34; 8180 Bülach

Grösse

Anzahl Gebäude	2
Wohnungen	28 Alterswohnungen (1½ -4 ½ Zi), 11 Familienwohnungen (3 ½-4 ½ Zi), 1 Pflegewohngruppe (16 Plätze in 12 Einzel- und 2 Doppelzimmern)
Bewohnende	Senioren-Paare, Einzelpersonen >70 Jahre bis >90 Jahre, Familien mit Kindern, 16 Menschen mit Demenz

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Private Baugenossenschaft Gstückt Bülach (BGG)
Rechts- und Eigentumsform	Grundstück im Baurecht von der reformierten Kirchgemeinde Bülach Bauten: Baugenossenschaft: Mietwohnungen. Pflegewohngruppe für 25 Jahre an Gemeinde vermietet, die diese nach 2 Jahren für den Betrieb an die Stiftung Alterszentrum Region Bülach untervermietet hat.
Verwaltung	Professionelle externe Hausverwaltung. Diese stellt auch den Hauswart an, der Standard-Dienstleistungen erledigt.

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	Leicht unter dem ortsüblichen Durchschnitt (Lucchini, 2015, S. 8), deutlich unter dem lokalen Alterswohnungsangebot eines privateigenen Anbieters von Seniorenresidenzen und -wohnungen
Gesamte Projektkosten	Baukosten inkl. altersgerechtem Ausbau rd. CHF 16.8 Mio. (ohne Baurecht hätte Grundstück ca. CHF 4 Mio. zusätzlich gekostet)

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Zwei Liegenschaften: der eine ein langgezogener Baukörper, der andere mit L-förmigem Grundriss, die sich zu einem gegen aussen durchbrochenen U fügen.
Architektur / Planung	Mossdorf Architektur + Projektentwicklung GmbH, Bülach; Architrema GmbH, Zürich; Peter Weber, Garten- und Landschaftsarchitektur, St.Gallen
Grundstücksgrösse	8'020 m²
Gesamtwohnfläche	Keine Angaben

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Bauliche Integration mit zwei bestehenden anderen Gebäuden derselben Genossenschaft. Architektonische Öffnung zum Quartier, Pflegewohngruppe und Bistro für interne und externe Gäste
Gemeinschaftsflächen	Bistro (40 Plätze innen) mit Gartencafé (20 Plätze) mit Ziel Quartiertreffpunkt und Mahlzeitendienst für die Alterswohnungen.
Art der kollektiven Räume	Neben dem Bistro 1 Mehrzweckraum und 3 kleinere Spielräume, Kinderspielplatz.
Moderation / Ansprechperson	bis 2014 Leiterin Bistro; seither ohne Moderation; Ansprechpersonen: Bistro-Leiterin und Hausverwaltung Eingemietet: Coiffeur. Angebote für die Alterswohnungen durch Betreiberin der Pflegewohngruppe: Pflege und Betreuung (bis ca. BESA 3-4), Notfalldienst, Reinigung, Wäscheservice (alles optional).

Weitere Angebote

Keine

Drei Gruppen unter zwei Dächern: Ältere, Pflegebedürftige, Familien

Die Mehrgenerationensiedlung Soligänter, Bülach (ZH)

Auf keinen Fall ein Altersghetto – aber auf jeden Fall die Älteren mittendrin. Auch die, die schon Pflege brauchen, in einem zukunftsfrächtigen Generationenmodell. Deshalb wurde ein Haus für Familien- und eines für Alterswohnungen nachbarschaftlich angeordnet, im letzteren zusätzlich eine Pflegewohngruppe im Erdgeschoss. Eine der Leitideen dabei ist eine klassische gerontologische Figur: «innere Nähe durch äussere Distanz» – im Soligänter-Fall: eben nicht alles miteinander in ein Haus packen. Sondern eine Teilseparierung, aber mit ganz kurzen Wegen. Herausgekommen ist eine überschaubare Überbauung mit expliziten Quartiersbezügen. Das Generationenlayout der drei Gruppen hat weiter Zukunftspotenzial. Aber es konkret und lebendig zu leben, vor allem zwischen den räumlich etwas separierten Generationen – das ist keineswegs ein Selbstläufer.

Entstehungsgeschichte

Die private Baugenossenschaft Gstückt (BGG) hat bereits seit 1952 günstige Wohnungen in Bülach realisiert. Nicht zuletzt das Alterskonzept und das Pflegeplatzkonzept Bülach (Stadt Bülach, 2009) sowie ein Signal der Reformierten Kirchgemeinde, Baupland im Baurecht abzugeben, führten zur Idee einer generationenübergreifenden Siedlung. Hinsichtlich des Alterskonzepts der Gemeinde ist sie Teil des Wohnenplus-Konzepts. Dies «bedeutet, dass die öffentliche Hand die Pflegeplätze langfristig finanziert oder mietet, während gemeinnützige Trägerschaften altersgerechte Wohnungen in derselben Siedlung bauen» (Age-Stiftung, 2016). Die Quartiersorientierung von Wohnen, Betreuung und Pflege im Bülacher Konzept ist mittlerweile weitgehend eingelöst wie etwa mit der Anlaufstelle 60plus, mit einer leistungsfähigen Nachbarschaftshilfeorganisation usw. Das Wohnprojekt Soligänter ist ein passgenauer Mosaikstein darin. Die derzeitige Bevölkerungsbefragung zur Fortschreibung des Konzepts zeigt grosse Beteiligung, das Ziel wird noch stärker die quartiersorientierte Betreuung und Pflege im eigenen Zuhause und die Unterstützung für Betreuende sein.

Ziele und Ausrichtung

Insgesamt sollten in der gesamten Siedlung möglichst preisgünstige Wohnungen realisiert werden. In den Alterswohnungen sollen die Bewohnenden auch noch mit leichter Pflegebedürftigkeit bleiben können – ermöglicht durch die Barrierefreiheit sowie das 24/7-Alarmsystem, das primär mit einer Notrufzentrale und sekundär mit der Pflegewohngruppe verbunden ist. In Bülach mit seinen heute rund 22'000 Einwohnenden wird mit der Wohnenplus-Konzeption eine dezentrale Wohnversorgung auch für die Älteren versucht.

Die integrierte Pflegewohngruppe ist ein andernorts noch seltenes Alleinstellungsmerkmal gegenüber vielen anderen Wohnprojekten (vgl. zu Überblick und Best Practice-Beispielen bereits Age-Stiftung, 2014). In Bülach und im Nachbarort Bachenbülach gibt es allerdings bereits drei weitere solcher Pflegewohngruppen, zusätzlich ist eine weitere Einrichtung im Bau. Im Soligänter hat sie zwölf Einzel- und zwei Doppelzimmer. Ursprünglich war eine «allgemeine» Pflegewohngruppe geplant, realisiert wurde aber eine auf Menschen mit Demenz spezialisierte Wohngruppe.

Durch die Mischkonzeption sollte explizit ein Altersghetto vermieden werden. Insbesondere zwischen den Alters- und den Familienwohnungen sollten niedrigschwellige Unterstützungen mobilisiert werden bei gleichzeitig grösstmöglicher Autonomie und Freiwilligkeit. Wichtig waren insgesamt Quartiersqualitäten und -bezüge – mitten in einem Wohnquartier unweit des Primarschulhauses Hohfuri und einiger Produktionsunternehmen.



Innenhof mit Spielplatz
und Bistro
Foto: Peter Fehrlin

Bauliche Umsetzung

Die Anlage weist eine moderne kubistisch anmutende Architektur mit guter Beleuchtung durch grosse Fenster auf. Zwar wurde gesehen, dass dies möglicherweise heutigen Altersgenerationen nicht durchgängig zusagt, die Immobilie wurde aber in solchen Aspekten auf langfristige Nutzung ausgelegt. Und die Offenheit durch viel Glas passt zur attraktiven Umgebung mit ihrer lockeren Bebauung sowie dem vielen Grün. Die Barrierefreiheit erreicht hohe Standards.

Konzeptbestandteil ist die Trennung der Familienwohnungen einerseits, der Alterswohnungen andererseits je in einem Block. Insgesamt gibt es 11 Familienwohnungen mit 3½ und 4½ Zimmern plus 28 Alterswohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern, ausserdem die Pflgewohngruppe.

Die Neubebauung wurde in einer integrierten Gesamtkonzeption mit den nebenan bestehenden etwas älteren Gebäuden (1995) der Genossenschaft betrachtet. Dies betrifft insbesondere die Farbgebung sowie die Aussenraumgestaltung sowie die gemeinsame Einfahrt in eine Tiefgarage. Der unterhalb von Altersresidenzen angesiedelte Ausbaugrad in den Alterswohnungen lässt sich aus heutiger Sicht ein Stück weit problematisieren. So hätte man besser bspw. automatische Sonnenstoren installieren sollen. In der Pflgewohngruppe hat jede*r Bewohnende (auch in den Doppelzimmern) eine eigene Nasszelle.

Direkt beim Siedlungseingang und zu einem Coiffeursaloon benachbart liegt das Bistro Soligänter – mit 40 Sitzplätzen im Gasträum und bis zu 30 Plätzen auf der Terrasse.

Rechtsform und Finanzierung

Aufgrund der überzeugenden Gesamtkonzeption sowie gut beleihbarer Bestandsimmobilien konnte eine eigenständige Gesamtfinanzierung erreicht werden ohne öffentliche Fördermittel. Für die Gestaltung des Aussenraums des Mehrgenerationensiedlungsprojekts konnte ein Förderbeitrag der Age-Stiftung verwendet werden. Die Konzeption, Planung und Umsetzung liegt in der Hand der nicht-subventionierten privaten Genossenschaft, die vor Ort bereits eine Reihe von Immobilien realisiert hat seit



Das Bistro am Eingang
zur Siedlung
Foto: Peter Fehrlin

Mitte des letzten Jahrhunderts. Die Finanzierungsbelange des Bistrobetriebs wurden nach einer Anfangszeit geändert und sind unten beschrieben. Anders als hier handelt es sich dagegen bei Organisation und Betriebskosten der Pflgewohngruppe um ein Outsourcing-Modell.

(Selbst-)Organisation im Projekt

Das Wohnprojekt wurde wesentlich durch die professionell agierende Genossenschaft verwirklicht. Partizipationsaktivitäten in der Entstehungsphase waren eher schwach ausgeprägt. Auch in der Wohnphase wird eher auf professionelle Kräfte (bspw. beim Siedlungsmanagement oder der Bistro-Bewirtschaftung) gesetzt, wobei auch hybride Formen (siehe unten) versucht wurden. Engagierte Vorstandspersonen der Genossenschaft spielen eine nicht zu unterschätzende Rolle.

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Die Anlage liegt in einem ruhigen gut durchmischten Quartier: zu Fuss sind es 15 Minuten zum Bahnhof und 20 Minuten zum Zentrum. Der nächste gut sortierte Nahversorger ist ca. 600 m entfernt, ein Bus hält vor der Türe (während 7 Tagen im Halbstundentakt). Für die Familien ist ideal, dass Kindergarten und Schule in unmittelbarer Nähe sind.

An vielen baulichen Gestaltungen lässt sich ablesen, wie sehr auf die Förderung von Begegnung und einem guten Generationen-Miteinander Wert gelegt wurde. Sorgfältig wurde bspw. der kommunikative Aussenraum gestaltet, nicht zuletzt im Innenhof mit seinen Bänken. Mit der benachbarten Siedlung Hofpuristrasse, die 1995 gebaut worden ist und aus Familienwohnungen und zwei Behindertenwohngruppen besteht, teilt Soligänter ein grosszügiger grüner Innenhof. Der Kinderspielplatz ist zwischen den beiden neuen und den beiden früher gebauten Nachbarhäusern untergebracht. Damit das Generationenmiteinander nicht zu sehr durch Familien-«Lärm» belastet wird, gehen deren Gärten und Balkone auf die Rückseite des Familiengebäudes. Der mittlerweile nachgerüstete Sichtschutz der Balkone ist ein durchaus beredtes Beispiel für die Ambivalenz strukturell angelegter Kontaktförderung. Er war eine



Wohnliche Atmosphäre
in der Pflegewohngruppe
Foto: Jolanda Lucchini

Reaktion auf das von vielen Bewohnenden doch höhere Bedürfnis nach Privatheit – intendiert war gerade die komplementäre Seite: Gelegenheitsstruktur zu Kontakten durch offene Gestaltung.

Die Nutzung der kleineren Gemeinschaftsräume blieb deutlich hinter den Erwartungen zurück. Der grössere Mehrzweckraum ist neben den Siedlungsbewohnenden auch für Externe gedacht und wird deutlich besser genutzt. Allerdings führte seine Nutzung anfänglich durch einen Bewohnendenhausflur, was mittlerweile baulich korrigiert wurde. Zentral für Gemeinschafts- und Generationenleben ist das baulich geschickt platzierte und attraktiv gestaltete Bistro.

Zentrales Element auch mit Blick auf soziale und Generationen-Aspekte in der Kleinsiedlung ist die Kombination der Wohnungsgrössen und damit die Ausrichtung auf die drei Zielgruppen. Aus der Perspektive der Wohnungsnachfrage funktioniert diese Kombination im Wesentlichen: Die 4½ Zimmer Alterswohnungen werden in der Anfangs-Evaluation (Lucchini, 2015, S. 5) als in diesem Segment schwerer vermietbar bezeichnet. Aus den Projekterfahrungen heraus würden allenfalls heute mehr Kleinwohnungen geplant (vgl. Age-Stiftung, 2020, S. 50). Insgesamt aber ist die Vermietbarkeit – nicht zuletzt aufgrund der guten Erfahrungen, der günstigen Mietzinse sowie der attraktiven Umfeldbedingungen – sehr gut.

Das Organisieren freiwilligen Engagements sowie organisierter Nachbarschaftshilfe sieht die Genossenschaft vorrangig auf der Ebene der Gemeinde Bülach, nicht der Siedlung, angesiedelt. Intern finden sich aber eine Reihe von Merkmalen, die sozialen Aktivitäten und Austausch sowie Unterstützung dienen sollen. Allerdings wurde bereits im vergleichsweise kurzen Zeitraum seit Eröffnung einiges revidiert und umorganisiert.

Heute gibt es praktisch keine organisierten freiwilligen Aktivitäten. Aber es gibt durchaus sowohl auf Seiten der Genossenschaft als auch auf der Bistroleitung eine vitale Erfahrung: Wenn Menschen gezielt und direkt auf freiwilliges Engagement angesprochen werden, dann kommt hier immer wieder eine Aktivität zum Tragen – bspw. der ganz niedrigschwellige Handwerkseinsatz für Kleinreparaturen bei defekten Glühbirnen, Schaltern oder ähnlichem, den ein Bewohner einer Alterswohnung für die anderen Bewohnenden anbietet – im Gegenzug gegen die kostenlose Überlassung eines Autostellplatzes. Im Übrigen besteht neben der generationellen durchaus auch eine kulturelle Durchmischung – von «Urschweizer*innen» bis hin zu Familien mit Migrationshintergrund leben hier verschiedenste Menschen. Die drei kleineren Gemeinschaftsräume und der Mehrzweckraum sind primär für die Bewohnenden der Alterswohnungen gedacht, bei Bedarf auch für die Familien, können aber auch von extern genutzt werden. Die Verwaltung erfolgt über das Bistro.

Das Bistro sollte von Beginn an dem Quartier offenstehen, und gerade nicht die Anmutung eines Altersheim-Restaurants haben. Es sollte und soll möglichst Anziehungspunkt für alle Generationen werden, u.a. durch das Angebot eines wöchentlichen Mittagstischs für die Personen der Alterswohnungen. Die Aussage des neuen Age-Dossiers zu Siedlungsbeizen usw. trifft für Soligänter recht gut zu: *«Zu festgelegten Zeiten ist immer jemand im Lokal, weshalb man auch allein auf einen Kaffee dorthin gehen kann und jederzeit willkommen ist. Eine Einladung oder eine spezielle Eigenleistung ist nicht nötig. Es braucht keinen besonderen Grund, um sich dort aufzuhalten. Im Siedlungsbistro ist für alles gesorgt. Eine Gaststätte ist somit ein sehr niederschwelliger Gemeinschaftsraum. Das Zusammensein in diesem Rahmen ist niemandem fremd und die Rollen sind klar verteilt. Das kommt den älteren Menschen in der Siedlung ebenso entgegen wie jenen, die in ihrem Leben wenig mit den gemeinschaftlich-partizipativen Aspekten des Wohnens in Berührung gekommen sind»* (Age-Dossier, 2021, S. 36).

Die Ursprungsidee in Bülach ging noch darüber hinaus. Die Bistroleiterin sollte zusätzlich zu den Gastro-Aufgaben Angebote vermitteln, moderieren und Besuchende aktiv vernetzen. Mit Blick auf die laufend älter werdende Mieterschaft der Alterswohnungen wurde bereits früh nachgedacht, wie darauf reagiert werden könnte bzw. müsste? Bspw. durch die «Anstellung Hauswart/in als Concierge, der das Bistro als Anlaufstelle entlastet» (Lucchini, 2015, S. 15). Aus heutiger Perspektive ist deutlich: Die ursprüngliche und im Prinzip sehr chancenreiche hybride Aufgabenbeschreibung für die Bistroleitung zwischen Gastro und Siedlungs-Anlaufstelle scheint nicht leicht und stabil erfüllbar. Sie stellte sich als hochgradig personabhängig heraus. Im Nachgang der Anfangsevaluation des Bistros wurden die Aufgaben der Siedlungsmoderation von der Bistroleitung wieder weggenommen. Und der Gastrobetrieb ist nach gescheiterter Verpachtung (nach eineinhalb Jahren) von der Genossenschaft übernommen worden – mitsamt der damit praktisch unvermeidbaren gewissen Quersubvention, die jedoch laufend abnimmt.

Spannend ist es, dass die Mitarbeitenden – trotz geänderter Stellenbeschreibung – durchaus weiter wirksame Unterstützungs-, Anlauf- und Weiterleitfunktionen erfüllen, aber nun eben informell. Solange das – wie heute – ein Herzensanliegen der konkreten Bistroleiterin sei, funktioniert dieses Modell sehr gut. Natürlich sind dies nicht vollumfänglich die Qualitäten, wie sie in anderen Quartiersprojekten mit der so oft geforderten Kümmer*in oder Vernetzer*in erreicht werden können. Aber es scheint, dass gerade die «beiläufige» Unterstützung, also ohne expliziten beruflichen Netzwerkauftrag, besonders geschätzte Qualitäten sozialer Unterstützung entfalten

kann. In der Sozialwissenschaft wird diese Konstellation unter dem Begriff «natural helpers» diskutiert (vgl. bereits früh: Vallance & d'Augelli, 1982; Otto, 2000, S. 49). Die im März 2014 abgeschlossene Evaluation des Bistros (von Bergen, Mayer & Schumacher, 2014) zeigte, dass insbesondere die Annahme durch die Siedlungsbewohnenden noch schwach ausgeprägt war. Reagiert wurde darauf u.a. durch einen individualisierten Mahlzeitendienst für die Alterswohnungen, nah an den Wünschen der Bewohnenden (vgl. Age-Stiftung, 2021, S. 55). Ebenso wurde noch weiteres Potenzial bei den umliegenden Firmen gesehen. Bewusst wird deshalb u.a. vom zuständigen Genossenschaftsvorstand der Kontakt zu den umliegenden Betrieben gesucht. Ausserdem wurde ein Mini-Laden integriert. Dieser wurde mittlerweile allerdings auf ein sehr überschaubares Angebot verkleinert.

Seither hat sich das Bistro zu einem echten Treffpunkt im Quartier mit sehr guter kulinarischer Leistung entwickelt, wo auch oft Familien-Anlässe durchgeführt werden. Die Umstellung auf frische Küche nach Abtretung des Bistrobetriebs vom Alterszentrum, hat sicher zur positiven Entwicklung beigetragen. Neben den internen Gästen sowie den Arbeitnehmenden wird das Bistro zudem regelmässig von Ausflügler*innen und Sportler*innen frequentiert. Es ist heute an sechs Tagen in der Woche von 9 – 17 Uhr und am Samstag-Abend geöffnet. Obgleich die Aufgabenbeschreibung der Bistroleiterin heute keine sozialen und vernetzenden Verantwortlichkeiten umfasst, und sie ausbildungsbezogen explizit aus dem Gastgewerbe- und nicht dem Gerontologiekontext besetzt wurde, ist es gelungen, genau eine solche Person dafür zu gewinnen, die dies sozusagen als Teil ihrer gastronomischen Aufgabe integrativ und mit Geschick und Hingabe miterfüllt.

Zur ökonomischen Nachhaltigkeit Bistro- und Ladenkonzept – teilweise sind die angepeilten Zielgruppen noch nicht ausreichend gewonnen worden. Natürlich hat hier die Coronazeit eine lange Zeit alles ausgebremst. Immerhin wird aber vorher und auch aktuell (Spätsommer 2021) wieder bspw. der Mittagstisch durch Arbeitnehmende umliegender Betriebe durchaus nachgefragt. Auch die neu eingeführten Samstagabend-Anlässe mit einem bestimmten kulinarischen Thema werden sehr gut nachgefragt. Ebenso wurden die internen Zielgruppen durch eine massgeschneiderte Angebotsgestaltung besser erreicht und es kommen in erfreulicher Zahl Ausflügler*innen und externe Besucher*innen zu Gast. Das neue Age-Dossier (Age-Stiftung, 2021) diskutiert u.a. auch das Bistro Soligänter im Kontext anderer Gastronomien von Alters- bzw. Generationenwohnprojekten.

Bei der Wohnungsvergabe an die Familien wurde gerade anfänglich u.a. auf deren Bereitschaft geachtet, «ab und zu eine Dienstleistung für die älteren Bewohner zu erbringen» (Lucchini, 2015, S. 8). Gedacht wird dabei bspw. an den Klassiker: Besorgungen für die Älteren und Kinderhüten im Gegenzug. Diese Praxis wird aber mittlerweile viel zurückhaltender ausgeübt. Es wird häufig geäussert, dass der Kontakt zwischen Bewohnenden beider Häuser nicht allzu leicht entsteht, resp. sich zusehends entwickeln soll ohne jeglichen Druck.

Die Pflegewohngruppe sollte konzeptionell davon profitieren, von einem lebendigen Siedlungsgeschehen umgeben statt von der Aussenwelt abgeschottet zu sein. Dies ist vom Grundsatz her ausserordentlich sinnvoll und wird immer wieder in Konzepten von Pflegewohngruppen versucht (vgl. Age-Stiftung, 2014, S. 18, Interview mit Simone Gatti; Wenger, 2014). Die Soligänter-Pflegewohngruppe war gerade kein Solitär-Konzept. Sondern sie war von Anfang an in Kombination mit den Alterswohnungen in das Wohnenplus-Konzept Bülach eingebunden. Es setzt zugleich auf soziale Nach-

barschafts- und Freundschafts-Netze wie auf die organisierte Nachbarschaftshilfe Bülach. Letzteres wieder entsprechend dem Rollenverständnis der privaten Genossenschaft, die bei allem eigenen Engagement hierfür die öffentliche Hand als Hauptakteur sieht.

Durchaus ein gewisses Alleinstellungsmerkmal bestand eine Zeitlang und bis zu einem gewissen Mass darin, dass bei einer Notfallalarmierung in einer Alterswohnung eine Fachkraft aus der Pflegewohngruppe die Erstabklärung macht und entscheidet, welche Hilfe nötig ist.

Die Verrechnung von Kosten erfolgt nur, wenn wirklich mit dem System Hilfe angefordert wird (Lucchini, 2015, S. 17) – das senkt die Barriere zur Teilnahme entscheidend. Das Notfallknopf-Konzept läuft heute allerdings über eine externe Dienstleistung – die eher nur in Ausnahmefällen auch einmal tagsüber eine Pflegekraft der Pflegewohngruppe anspricht. Aber zumeist erst nach nahen Angehörigen. Und nur am Tag, wenn in der Wohngruppe nicht nur eine einzelne Person Dienst hat. Die damit zwar eher spärlichen Synergien der Pflegewohngruppe für die Alterswohnungsbewohnenden sind insofern deutlich geringer als zunächst konzipiert. Aber sie bestehen in einem durchaus bedeutsamen Masse noch.

Der in der Umsetzung tatsächlich erreichte Mehrwert der Pflegewohngruppe für die Gesamtanlage wird verhaltener beurteilt, nachdem diese speziell für Menschen mit Demenz ausgerichtet wurde. Damit mussten bspw. auch baulich Weglauf-Vorkehrungen getroffen werden, die für einen einfachen und spontanen Austausch zwischen den Bewohnendengruppen starke Barrieren darstellen. Und auch für den Wechsel zwischen den Wohnformen ist dies folgenreich. So ist ein Wechseln aus einer Alterswohnung in die Pflegewohngruppe nur mit einer solchen Diagnose sinnvoll. Damit ist es nur noch in spezifischen Konstellationen eine Antwort auf das bei der Konzeption gesehene wachsende Sicherheitsbedürfnis im Alter (Age-Stiftung, 2016).

Es waren ja wesentlich zwei Anfangsideen: dass auch bei kurzfristigeren Notfällen seitens Alterswohnungsbewohnender entweder die Pflegefachkraft als niedrigschwellige und schnelle Ansprech- und Hilfsperson in der Wohnung sein könnte. Oder dass bei gravierenderen, aber zeitlich absehbaren Hilfebedarfen Bewohnende ggf. auch für kürzere Aufenthalte in der Pflegewohngruppe untergebracht und gepflegt werden könnten, ohne dass gleich der Umzug in einen externen Pflegeplatz nötig wird. Dass dies so nicht realisiert werden konnte, hatte zu Enttäuschung bei den Bewohnenden geführt und ist keine nur marginale Kursänderung. Denn die starke Integrationsidee war nur noch mit Abstrichen umzusetzen und erforderte auch mehr Zeit (Lucchini, 2015, S. 22).

Die Wunschvorstellung, dass Bewohnende der Alterswohnungen sich in der Pflegewohngruppe engagieren, wurde durch die Trägerorganisation unterstützt und auch koordiniert (Lucchini, 2015, S. 21). Sie kann aber nur mit relativ grosser Verbindlichkeit ausgeübt werden, weshalb sie nicht wirklich niederschwellig und häufig ist. Aber die räumliche Nähe und Möglichkeit, Einblicke in die Pflegewohngruppe zu bekommen, ebnet dennoch immerhin für einige wenige ein Engagement – und das ist eben gar nicht wenig.

So gering manche Synergien von aussen scheinen mögen, so wertvoll sind sie im Konkreten. So wird – mit Blick auf das Bistro – im neuen Age-Dossier der Genossenschaftsvorstand Peter Fehrlin zitiert: «Für einige von dort (Pflegewohngruppe) ist unser Bistro der letzte Ort, wo sie sich ausserhalb der Pflegewohnung noch mit Angehörigen und Freunden treffen können» (Age-Stiftung, 2021, S. 42).

Zwei zusammenfassende Beobachtungen am Ende dieses Abschnitts:

- Es zeigt sich beim Projekt Soligänter an mehreren Stellen: Oft haben es gerade die hybriden und integrativen Ideen besonders in sich. Sie sind personenabhängig. Sie sind nicht so stabil und haben wenig Vorbilder. Häufig funktionieren sie nur mit einem ausreichend hohen Mass an Unterstützung. Teilweise werden sie durch übergeordnete Vergütungssysteme oder Regularien bspw. im Pflegebereich behindert. Aber dort, wo sie (zeitweise) gelingen, können sie erheblich zu Gemeinschaftsqualitäten, Wohlbefinden und Identifikation mit der Gesamtüberbauung und ihrer Menschen beitragen.
- Mit Blick auf die teilseparierende bauliche Anlage in den zwei getrennten Häusern zeigt sich: hier wurde eher der Weg der Konfliktminimierung beschritten: Ist dies die positive Seite des Lebens jeder Teilgruppe hinter der eigenen Haustüre, so kommt es andererseits zu weniger Begegnung und Kontakt. Verbunden mit der mittlerweile eher heruntergeschraubten Erwartung an eine vorausgesetzte Grundeinstellung des gegenseitigen Sicht-Unterstützens sowie den ja dennoch vorhandenen Opportunitätsstrukturen für Begegnungen beschreiben diese wenigen Aspekte den Gesamt-Charakter dieses Generationenkonzepts wohl treffend. Und der funktioniert so. Und wird so geschätzt.

Wirkung des Projekts

Aus verschiedenen Gründen konnte zwar zum Einzug ins Projekt keine grössere öffentliche Veranstaltung stattfinden – dies wurde aber mit Bezug auf die Wirkung in diverse Fachöffentlichkeiten zwischen Architektur, Wohnungswesen und Gerontologie durch das hohe Ausseninteresse ausgeglichen. Die Integrationsidee der Gesamtanlage, aber insbesondere auch der Alters- mit den Pflegewohnungen, war Zielpunkt verschiedenster Besuchenden. Immer wieder wurde die Konzeption und ihre Einlösung auch in Publikationen sichtbar.

Neben der bis heute verfügbaren und breit rezipierten Evaluation der Gesamtsiedlung aus dem Jahr 2015 (Lucchini, 2015) sowie einer Konzeptevaluation zum Bistro (von Bergen, Mayer & Schumacher, 2014) liegt ganz aktuell bspw. eine weitere Publikation zum Teilelement der integrierten Gastronomie (vgl. Age-Stiftung, 2021) vor, in der Soligänter im Kontext mehrerer anderer entsprechender Umsetzungen diskutiert wird. In ähnlicher Weise wird das Projekt auch im Age-Dossier zu «Generationenwohnen heisst Nachbarschaft» (Age-Stiftung, 2020) im Kontext anderer Generationenwohnprojekte eingeordnet.

In Bülach selbst hat sicher die funktionierende Pflegewohngruppe zum weiteren Ausbau dieses Konzepts auch an weiteren Standorten beigetragen. Und ins nähere Umfeld strahlen nicht zuletzt die positiven Entwicklungen des Bistros aus als Begegnungsort und Aufwertung der Quartiersinfrastruktur.

Links & Literaturhinweise

Age-Stiftung. (2014). *Pflegewohngruppen in der Nachbarschaft*. Zürich: Age-Stiftung.

Age-Stiftung. (2016) *Soligänter, Bülach*. Abgerufen von <https://www.age-stiftung.ch/foerderprojekt/ueberbauung-soligaenter-eine-siedlung-mehrere-generationen/>

Age-Stiftung. (2020). *Generationenwohnen heisst Nachbarschaft. Age-Dossier 2020/2*. Zürich: Age-Stiftung.

Age-Stiftung. (2021). *Café, Bistro, Siedlungsbeiz - eine Planungshilfe für Wohnbauträger. Age-Dossier 2021*. Zürich: Age-Stiftung.

Fehrlin, P. (2016). *PPT-Präsentation Überbauung Soligänter Bülach. Infoabend 31. März 2016*. Abgerufen von <https://docplayer.org/73803152-Ueberbauung-soligaenter-buelach.html>

Interview mit Peter Fehrlin, Vorstandsmitglied Baugenossenschaft Gstück, 14. September 2021.

Lucchini, J. (2015). *Mehrgenerationenwohnen. Dokumentation Siedlung Soligänter – Bülach 2013-2015*. Publizierbar. Abgerufen von <https://doku-soligaenter.ch/>

Otto, U. (2000). *Intermediäre Unterstützungsformen und Vernetzung der Pflege. Interventionsmöglichkeiten aus netzwerktheoretischer Sicht*. Tübingen: Publikationssystem TOBIAS-lib.

Stadt Bülach. (2009). *Leben und älter werden in Bülach Alterskonzept 2009 Überarbeitung 8. Juli 2009*. Abgerufen von https://www.buelach.ch/fileadmin/files/documents/Alter/alterskonzept_nbf.pdf

Vallance, T.R., & d'Augelli, A.R. (1982). The professional as a developer of natural helping systems: Conceptual, organizational, and programmatic considerations. In Biegel, D.E., & Naparstek, A.J. (eds.), *Community support systems and mental health*. Practice, policy and research, New York, p. 224-236.

Von Bergen, M., Mayer, A.-T., & Schumacher, J. (2014). *Siedlung Soligänter – Bistro. Evaluation des Bistros der Siedlung Soligänter in Bülach. Schlussbericht*. Luzern: Hochschule Luzern. Abgerufen von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2011/022/Bericht_Bistrobetrieb_HSLU.pdf

Wenger, S. (2014). Mit der Gesellschaft vielfältig verbunden. Pflegewohngruppen als Stütz- und Treffpunkte. In Age-Stiftung, 2014 (S. 34-37).

[13] Wogeno | Mogelsberg

Ausrichtung / Art des Projektes	Gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen mit Landwirtschaftsbetrieb
Projektentwicklung/ Planung	2012 - 2017
Bezugsjahr	2017
Standort	Aeschstrasse 23, 9122 Mogelsberg

Grösse

Anzahl Gebäude	Ensemble von einem grossen dreiteiligen Wohnhaus und einem Landwirtschaftsbetrieb
Wohnungen	13 Wohnungen (drei 2-Zi, zwei 3-Zi, zwei 3½-Zi, fünf 4½-Zi, eine 5½-Zi)
Bewohnende	21 Erwachsene und 10 Kinder

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Wogeno Mogelsberg
Rechts- und Eigentumsform	Wohnbaugenossenschaft
Verwaltung	Selbstverwaltung

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	Je nach Wohnungsgrösse und Wohnfläche Bruttomiete (inklusive Nebenkosten) zwischen CHF 720 (2 Zi-Wo à 43 m ²) und CHF 1'550 (5½ Zi-Wo à 118 m ²)
Gesamte Projektkosten	CHF 4'120'000 (Gesamtkosten für Wohnhaus und Landwirtschaftsbetrieb) Eigenkapital pro Person: CHF 50'000 (Anteilscheine)

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen, 4 Geschosse und Untergeschoss; benachbarter Landwirtschaftsbetrieb
Architektur / Planung	Umbau des ehemaligen Altersheims in Mogelsberg (Gemeinde Neckertal SG)
Grundstücksgrösse	Wohnhaus und Umgebung: 2'700 m ² ; Landwirtschaft: 16 ha
Gesamtwohnfläche	Wohnungen 1'129 m ² ; Gemeinschaftsräume 336 m ² ; Total 1'465 m ²

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Das Projekt hat neues Leben in das Dorf gebracht
Gemeinschaftsflächen	Ein Drittel der Wohnfläche sind Gemeinschaftsräume
Art der kollektiven Räume	Zwei Gästezimmer, ein grosser Gemeinschaftsraum mit Küche, ein weiterer grosser multifunktionaler Gemeinschaftsraum, ein Büro, eine Bibliothek, ein Musikzimmer, ein Bastel- und Nähzimmer, eine Werkstatt, ein grosser Dachboden, ein Sportraum / kleine Turnhalle, eine Garage mit Gartenwerkzeugen und weitere kleinere gemeinsame Räumlichkeiten
Moderation / Ansprechperson	keine

Weitere Angebote

Landwirtschaftsbetrieb mit kleinem Bio-Hofladen

Mehrgenerationenwohnen mit Landwirtschaftsbetrieb

Wogeno Mogelsberg (SG)

Generationenwohnprojekte sind nicht nur ein städtisches Phänomen. Die Wogeno Mogelsberg ist dafür ein gutes Beispiel: In den Hügeln Toggenburgs entstand hier in einem umgebauten ehemaligen Altersheim ein Projekt, das Mehrgenerationenwohnen mit einer nachhaltigen, umwelt- und sozialverträglichen Lebensweise verbinden will und dazu auch einen bio-dynamischen Landwirtschaftsbetrieb integriert.

Entstehungsgeschichte

In Degersheim SG fand sich 2012 eine kleine Gruppe von drei Personen zusammen – darunter Susan Danuser – die, motiviert von einer schwierigen Situation in der Genossenschaft, in der sie damals wohnten, mit dem Gedanken spielten, eine eigene Genossenschaft zu gründen. Die drei formulierten dafür eine Vision und schufen erste Strukturen. Im Jahr darauf folgten drei Informationsveranstaltungen und die Gruppe an Interessierten am Projekt veränderte und vergrösserte sich. Als kurz darauf das ehemalige Altersheim im benachbarten Mogelsberg zum Verkauf ausgeschrieben wurde, konkretisierte sich das Vorhaben. Eine Kerngruppe um Danuser entwickelte das Konzept weiter und arbeitete gezielt auf die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft hin. Die Gruppe bewarb sich mit ihrem Projekt um die Liegenschaft, die im Besitz der Gemeinde Neckertal war (Wogeno Mogelsberg, 2021). Der Verkaufsentscheid erfolgte am 1. April 2015 über eine Bürger*innenversammlung, in der 140 Stimmen das Projekt guthiessen – gegenüber 27 Nein-Stimmen (Hemm, 2021).

Bedingung der Gemeinde zum Verkauf war, dass die Liegenschaft nur zusammen mit dem Bauernbetrieb zu erwerben war. Als gelernte Landwirtin war dies für Danuser die optimale Voraussetzung, ihre *«uralte Vision realisieren zu können, auf dem Land in einem Haus mit einem Bauernhof und mit anderen Leuten zusammen zu leben»* (Interview Danuser 2021). Schon bald fand sich für den Landwirtschaftsbetrieb per Inserat ein junges Pächterpaar.

Im Jahr 2016 konnte die neugegründete Wohnbaugenossenschaft die Finanzierung sicherstellen. Und nach dem offiziellen Kauf der Liegenschaft im Frühling 2016 begannen die Umbauarbeiten. Aus dem ehemaligen Heim entstand ein Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen und vielseitigen Gemeinschaftsräumen. Ende 2017 war der Umbau abgeschlossen, die ersten Wohnungen konnten bereits ab Sommer 2017 bezogen werden (Wogeno Mogelsberg, 2021).

Das Haus im Mogelsberger Ortsteil Aesch gelegen, blickt selbst auf eine bewegte Geschichte zurück: Es wurde Ende des 19. Jahrhunderts erstellt und zuerst als Armenhaus, dann als Bürgerheim und letztlich als Alters- und Pflegeheim geführt. Das Heim wurde 2012 aufgelöst, da es nicht mehr den kantonalen Richtlinien entsprach. In der Zwischenzeit bis zum Kauf durch die Wogeno wurde das Haus temporär von einem Wohnheim und Werkstätten für Menschen mit Behinderung und der Gemeindeverwaltung Neckertal genutzt, während ihre jeweiligen Liegenschaften saniert wurden (Hemm, 2021).

Ziele und Ausrichtung

Die Wogeno Mogelsberg zeichnet sich durch ein umfassendes Nachhaltigkeitsverständnis aus. Mit der Projektentwicklung trafen sich die Gründer*innen und künftigen Bewohnenden des Projekts an Wochenenden und setzten sich u.a. auch mit der Frage auseinander, welche Werte ihnen beim Wohnen und Zusammenleben besonders wichtig sind (Interview Danuser 2021). Alle konnten sich auf folgende fünf Eckwerte einigen: die Ökologie, das Gemeinschaftliche, das Bodenständige, das Soziale und das



Gemeinsame Arbeit,
Südplatz Wogeno
Mogelsberg
Foto: Susan Danuser

Ethische – die heute auch auf dem Logo der Wogeno stehen. Dabei zeigt sich, dass es den Mogelsberger*innen nicht nur um Generationenbeziehungen beim Wohnen geht, sondern auch um ökologisches Bewusstsein und eine nachhaltige Lebensweise (Wogeno Mogelsberg, 2021). Der bio-dynamisch geführte Landwirtschaftsbetrieb mit eigenem Hofladen soll zum Teil der Selbstversorgung und Eigenproduktion dienen und dem Projekt dadurch eine «Bodenständigkeit» garantieren. Ebenso wird Wert auf Energieeffizienz und einen geringen ökologischen Fussabdruck beim Wohnen gelegt.

Im Projekt gibt es aber auch Raum, so dass die Bewohnenden die Werte unterschiedlich gewichten und beurteilen. Danuser findet den Wert des Gemeinschaftlichen z.B. wichtig, hat aber aus ihrer früheren Wohnerfahrung gemerkt, dass eine Gemeinschaft auch sehr eng werden, und der Gruppendruck zu schweren Spannungen und Konflikten führen kann: *«Für mich war deshalb am Anfang von der Wogeno Mogelsberg klar, ich will eine Genossenschaft und keine Gemeinschaft – wenn sich etwas Gemeinschaftliches entwickelt, ist das schön, aber es soll nicht von Anfang an als Gemeinschaft mit Regeln propagiert werden, das ist mir zu eng»* (Interview Danuser 2021). Ein weiterer wichtiger Stützpfeiler der Genossenschaft sind die gleichberechtigte Mitbestimmung und Partizipation bei Entscheidungen und gemeinsamen Unternehmungen. Dies erfordert ein Verantwortungsbewusstsein für das Kollektiv und Offenheit für Prozesse und lange Diskussionen, aber auch Authentizität und gegenseitigen Respekt und – so Danuser – *«dass man die Leute gern haben, und geduldig sein muss»* (ebd.).

Bauliche Umsetzung

Der Umbau erfolgte durch das St.Galler Architekturbüro «Atelier est». Das Gebäude mit vier Geschossen und einem Untergeschoss besteht aus drei Teilen: der älteste Osttrakt und der Mitteltrakt wurden vor 1919 gebaut und zwischen 1976 und 2011 renoviert. Der Trakt im Westen des Gebäudes wurde erst 1965 gebaut und Ende 1990er Jahre renoviert (Wogeno Mogelsberg, 2021). Für den Umbau musste der Osttrakt komplett saniert, und insbesondere die Fassaden erneuert werden (Hemm, 2021).

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen von Familien, Einzelpersonen oder Paaren entgegenzukommen, wurden 13 verschieden grosse Wohnungen ins Haus eingebaut. Dabei achtete die Wogeno darauf, so viel der vorhandenen Bausubstanz wie möglich zu erhalten und zu nutzen – und in die bestehenden Raumstrukturen Wände einzuziehen sowie Küchen und sanitäre Anlagen zu installieren und Balkone oder Terrassen anzubringen (ebd.). Die Genossenschaftler*innen gaben ihre Bedürfnisse und Wünsche zum Umbau in zahlreichen Arbeitsgruppen ein. Vieles wurde gemeinsam ausdiskutiert, ausgewählt und entschieden (Wogeno Mogelsberg, 2021).

Der ehemalige Parkplatz des Alters- und Pflegeheims ist heute ein abwechslungsreich bepflanzter Vorplatz. Im Aussenraum zeigen *«verschiedene Spielecken mit Sandkasten, Rutschbahn und allerlei anderen Spielmöglichkeiten [...]»*, dass hier die Kinder eine wichtige Rolle spielen» (Hemm, 2021) Da es vorher ein Altersheim war, sind die meisten Wohnungen barrierefrei und die Bäder verfügen über breite Türen. Es gibt einen Lift bis zum zweiten Stock des Hauses, das Dachgeschoss und drei Wohnungen im Westtrakt sind allerdings nur per Treppe erreichbar. Die schon bestehende alte Holzschmelzeheizung wurde durch eine neue ersetzt (Interview Danuser 2021).

Rechtsform und Finanzierung

Die Gemeinde Neckertal hatte die gesamte Liegenschaft (inkl. Landwirtschaft) für CHF 1.6 bis CHF 2.6 Mio. ausgeschrieben und verkaufte sie an die Wogeno für CHF 1.6 Mio. – auch da die Genossenschaft zusätzlich noch CHF 2.4 Mio. in den Umbau investieren musste. Die Finanzierung zur Realisierung der Wogeno Mogelsberg erfolgte mit Anteilscheinen und mit Mitteln der Migros Bank sowie dem *Fonds de Roulement* des Bundes und verschiedener Darlehen von Mitgliedern und Freund*innen. Da die Wogeno einen kleinen Zins zahlt, bekämen sie auch heute manchmal von Privaten Angebote für Darlehen. Dank der Wohnbauförderung des Bundes stellte die Sicherstellung der Finanzierung für die neugegründete Genossenschaft kein Problem dar (Interview Danuser 2021).

Ausserdem musste jedes Genossenschaftsmitglied ein Eigenkapital à CHF 50'000 einbringen (bzw. 50 Anteilscheine à CHF 1'000). Diese Anteile werden im Falle eines Austritts aus der Genossenschaft zurückerstattet. Da nicht alle Bewohnenden diesen hohen Betrag zahlen können, stellt die Genossenschaft ihnen einen Kredit bis zu CHF 25'000 zur Verfügung. Die hohen Eigenkapital-Anteile führten aber anfänglich dazu, dass es gar nicht so einfach war, genügend Interessierte an einer Wohnung zu finden. Viele lihen sich für die Anteilscheine Gelder von ihren Eltern oder Verwandten, nutzten Pensionskassengelder und / oder nahmen den Kredit durch die Wogeno in Anspruch (Interview Danuser 2021). Nicht zuletzt dank der Eigenleistungen ist die finanzielle Situation der Genossenschaft laut Geschäftsbericht aber «sicher und solide»: 27% des langfristigen Kapitals sind Eigenmittel. Die Anteilscheine machen insgesamt ein Grundkapital à CHF 1'050'000 aus, ausserdem verfügt die Wogeno über flüssige Mittel in Höhe von CHF 131'500 (Wogeno Mogelsberg, 2020).

(Selbst-)Organisation im Projekt

Bei der Wogeno Mogelsberg wird Selbstorganisation und Selbstverwaltung grossgeschrieben. Alle Geschäfte, die Administration und Hauswartung wie auch das Zusammenleben organisieren die Bewohnenden selbst. Über die Finanzen der Genossenschaft wacht eine externe Prüfstelle.

Das oberste Entscheidungsorgan ist die Generalversammlung (GV), die einmal pro Monat stattfindet. In der GV fällen die Genossenschaftler*innen die wichtigen Entscheidungen gemeinsam und besprechen den «Ämtliplan» zur Selbstverwaltung sowie anstehende Reparaturarbeiten oder Investitionen (Hemm, 2021). Die Verwal-



Blick in Bibliothek und
Spielzimmer
Foto: Wogeno Mogelsberg

Wogeno ist das ausführende Organ der GV, koordiniert die verschiedenen Tätigkeiten und wird von Freiwilligen – zurzeit drei Männern – aus der Bewohnerschaft gestellt. Die offizielle Kommunikation läuft meist über einen Mailverteiler.

Arbeitsgruppen (AG) kümmern sich um verschiedene Aufgaben, die beim Wohnen anfallen: Dazu gehören die AGs Bau und Unterhalt, Umgebungsarbeiten und Garten, Gemeinschaftsleben, Finanzen, Öffentlichkeitsarbeit, Verkehr und Ökologie. 2019 wurde ausserdem ein Kinderrat gegründet, in dem die Kinder ihre Stimme geltend machen können (Wogeno Mogelsberg, 2021).

In der Anfangsphase einigten sich die Bewohnenden auf eine Hausordnung und legten fest, wie die Gemeinschaftsräume organisiert und die Arbeitsgruppen gestaltet werden. Die Arbeitsgruppen kümmern sich seither darum, wer welche Aufgaben und «Ämtli» übernimmt. Alle Arbeiten erfolgen auf Freiwilligenbasis und niemand wird für seine Tätigkeit bezahlt (Interview Danuser 2021).

Da sich relativ bald nach dem Einzug zeigte, dass einige sehr viel machten und andere sich kaum beteiligten, beschloss die Wogeno, das Selbstverwaltungs-Modell verpflichtend zu machen: Heute muss man sich von Anfang an verpflichten, vier Stunden pro Monat für die Wogeno zu arbeiten, in mindestens einer Arbeitsgruppe mitzumachen und auch bei den «Ämtli» mitzuhelfen (ebd.). Dass die Personen unterschiedliche Zeitressourcen für die Wogeno aufwenden, stelle aber kein Problem dar: *«Selten beklagt sich jemand, ausser wenn jemand gar nichts macht.»* Als Teilpensionierte ist es für Danuser klar, dass sie mehr Zeit für das Hausprojekt hat als Jüngere, die mitten in Berufs- und Familienleben stehen – *«aber meine Einstellung ist, dass wir Älteren ja auch einen Sinn im Leben haben, indem wir die Jungen und die ganz Kleinen unterstützen»* (ebd.).



Im Aufenthaltsraum
Foto: Wogeno Mogelsberg

Für jeden Gemeinschaftsraum gibt es Zuständige, die etwa die Raumreservierungen vornehmen. Die Reinigung der Räume erfolgt über «Ämtli». Einmal pro Monat gibt es einen Aktionstag, an dem alle gemeinsam erforderliche Arbeiten erledigen. Die Selbstverwaltung funktioniert nach Danuser gut, weil sich die Wogeno aus Menschen zusammensetzt, die viele verschiedene Erfahrungen, Fähigkeiten und Kompetenzen mitbringen. Ein Ökonom kümmert sich z.B. um die Finanzen und ein Landschaftsgärtner war verantwortlich für die Aussenraum-Gestaltung des Südplatzes (ebd.). Die Bewohnenden sind entsprechend in ganz unterschiedlichen Berufsrichtungen tätig: Landwirtschaft, Sozial- und Gesundheitswesen, Pädagogik, Ökonomie, Sekretariat, Informatik und Wissenschaft (Wogeno Mogelsberg, 2021).

Von den 21 Erwachsenen in der Wogeno Mogelsberg sind sieben im jüngeren Pensionsalter (65 bis 72 Jahre alt) und sieben sind Eltern – davon eine alleinerziehende Person – von insgesamt 10 Kindern. Die jüngsten Eltern sind knapp über 30 Jahre alt, junge Erwachsene zwischen 20 und 30 wohnen zurzeit nicht in der Wogeno, wohl auch, weil das Interesse an dieser Wohnform in diesem Alter nicht so hoch sei und die hohe finanzielle Eigenbeteiligung ein Hindernis darstellt (Interview Danuser 2021). In den fünf Jahren seit dem Einzug gab es bereits einige Wechsel. Eine Partei zog weg, weil ihr jugendlicher Sohn u.a. aufgrund seiner anderen Nationalität in der Schule nicht Fuss fassen konnte. Andere haben gemerkt, dass das Leben in einer selbstverwalteten Genossenschaft nichts für sie sei. Bei der Auswahl von Neuzuziehenden achtet die Wogeno darauf, dass die Verteilung der Generationen ausgewogen bleibt. Wenn eine Familie auszieht, geht die freierwerdende Wohnung wieder an eine Familie:

«Sonst sind wir bald wieder ein Altersheim, denn wir haben eine grosse Nachfrage von Leuten im Alter 60plus, die vor oder kurz nach der Pensionierung ein neues Leben anfangen wollen» (ebd.).



Die fünf Werte der Mehrgenerationengenossenschaft Wogeno Mogelsberg: Ökologisch, ethisch, sozial, bodenständig und gemeinschaftlich.

Der zur Wogeno gehörige Demeter-Bruggenhof wird von einer jungen Bauernfamilie gepachtet. Der Landwirtschaftsbetrieb funktioniert dabei autonom. Verschiedene Tiere gehören dazu: Kühe (zur Milch- und Fleischproduktion), Wollschweine, Hühner, Gänse und zwei Arbeitspferde. Ein Teil der Milch wird selbst zu Joghurt, Quark, Käse, Butter und Frischrahm verarbeitet. Ausserdem gibt es Felder, von deren Getreide eigenes Brot produziert wird sowie eine grosse Wildobstsammlung mit über 1'000 Pflanzen (Bruggenhof, 2021). Der Bauernbetrieb wird von der kleinen Wogeno-Arbeitsgruppe «Landwirtschaft», die sich aus 2-3 Personen zusammensetzt, unterstützt. Wichtiges Scharnier zum Wohnprojekt ist Susan Danuser, die als gelernte und leidenschaftliche Landwirtin auf dem Hof dort anpackt, wo es sie braucht – unentgeltlich. Sie hilft etwa heuen oder übernimmt am Wochenende den Stalldienst des Mitarbeiters, der dann frei hat (Interview Danuser 2021).

Im Hofladen können die Bewohnenden die Produkte vom Hof kaufen. Gemüse gibt es keines, jedoch gehört zur Wogeno auch ein grosser Garten, von dem jede Wohnung Anspruch auf einen Teil hat. Während die Beete anfänglich noch ziemlich gleich verteilt waren, sei es mittlerweile – organisiert von der AG Garten – «eine freie Geschichte»: jede*r kann selbst entscheiden, ob er*sie Gemüse, Blumen oder gar nichts anpflanzen, bzw. sein Teil anderen zur Verfügung stellen möchte (ebd.).

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

In der Wogeno Mogelsberg gibt es eine Vielzahl an Räumen zur gemeinschaftlichen Nutzung. Es sind Räume, die bereits im ehemaligen Altersheim angelegt waren und sich nicht zu Wohnungen umbauen liessen. Am meisten genutzt werde die Bibliothek, die mit der Bibliothek Mogelsberg zusammenarbeitet, und der grosse Gemeinschaftsraum mit Kinderraum, in dem die Wogeno auch ihre Versammlungen oder Filmabende durchführt (Interview Danuser 2021). In einem Bastel- und Nähzimmer sowie der Werkstatt können sich die Bewohnenden kreativ und handwerklich ausleben, in einem anderen Zimmer kann laut musiziert werden. Kinder können sich in einer selbstgebauten kleinen Turnhalle auf dem Dachboden austoben. Für Gäste stehen zwei Gästezimmer, und für die administrativen Arbeiten der Wogeno ein Büro zur Verfügung. Und wer mit anderen kochen oder essen will, kann dies im grossen Gemeinschaftsraum mit Küche tun.

Die AG Gemeinschaft organisiert verschiedene gemeinschaftliche Aktivitäten. Der Geschäftsbericht 2019 listet eine Vielzahl an Veranstaltungen im Laufe des Jahres auf: Workshops zu den fünf Eckwerten der Wogeno, Abschieds- und Willkommensveranstaltungen, jahreszeitliche Fest- und Feiertage, Weiterbildungen, Aktionstage, Filmabende, Treffen zur Neuorganisation der Gemeinschaftsküche, Darbietungen der «Mogi-Musik», gemeinsame Überarbeitungen des Verhaltenskodexes sowie zur Zukunftsplanung. In der Jahresrückschau konstatiert die AG, dass die Zusammenarbeit sehr gut funktioniert habe und sogar «Zeit zum Quatschen und Tratschen» blieb. Grösste Schwierigkeit sei die Frage gewesen: «Wie findet man Sitzungs- und Vorbereitungsstermine, wenn die Tagesstrukturen und Bedürfnisse von Pensionierten, Einzelpersonen, Familien mit Kindern bzw. Babys unter einen Hut gebracht werden müssen» (Wogeno Mogelsberg, 2020)?

Ein Jahr später hat sich pandemiebedingt vieles grundlegend geändert und die AG Gemeinschaft stellt im Geschäftsbericht 2020 fest: «Corona war eine Herausforderung für das gemeinschaftliche Zusammenleben. Was für uns scheinbar selbstverständlich war, wurde fragwürdig oder gesundheitsgefährdend» (Wogeno Mogelsberg, 2021b, S. 1). Im Unterschied zu dem regen Gemeinschaftsleben des letzten Jahres, fand ab dem Frühjahr 2020 nur ein Workshop zum Thema «Mitmachen in der Wogeno» statt, der in vier Kleingruppen organisiert worden ist. Besonders anspruchsvoll war, dass persönliche Haltungen und Einschätzungen zu der COVID-19 Situation unter Bewohnenden zum Teil diametral auseinandergingen und das Leben in der Gemeinschaft erschwerten (ebd.). Zu Spannungen geführt hat insbesondere eine kleine Gruppe an Corona-Skeptiker*innen, die sich nicht an die BAG-Vorschriften hielten und mit Informationsschreiben die anderen im Haus von ihren Ansichten zu überzeugen versuchten. Dies wiederum ärgerte andere, die forderten, dass diese Flyer nicht im Haus verteilt werden dürfen. Letztlich hat man sich auf einen Raum geeinigt, wo die Flyer mit Namen und Datum versehen aufgehängt werden durften, ohne dass sie einem überall im Haus begegnen (Interview Danuser 2021). Das Schwierige bleibt, dass die Differenzen in den Einstellungen der Leute zum Teil zu Spaltungen in den Beziehungen geführt haben, die sich nicht so leicht wieder kitten lassen: «Es ist fast wie eine Religion, man kann nicht diskutieren» (ebd.).

Während der Corona-Zeit hat sich aber auch gezeigt, dass sich das nachbarschaftliche Solidaritätsnetz unter Familien wie auch zwischen jung und alt, das im Wohnprojekt in den ersten Jahren seit Bezug des Hauses aufgebaut worden ist, bewährt. Beim Zusammenleben findet vieles auch spontan statt. So Danuser: «Man kocht mal zusammen oder trifft sich draussen beim Feuerplatz zu einem Glas Wein – immer nach dem Motto: man kann, aber man muss nicht» (ebd.).

Kinder in Mogelsberg wachsen in einem offenen intergenerationellen Umfeld auf: «Für Kinder ist es toll, weil sie bei anderen klopfen oder Spielzeug ausleihen können. Die Eltern fragen die Älteren im Haus zum Kinderhüten an oder treffen sich zum Austausch und Hüten untereinander» (ebd.).

Momentan ist in Mogelsberg noch niemand älter als 72 Jahre. Eine ältere Frau, die mit ihrer Schwiegertochter und deren Partner anfänglich ebenfalls kurz in die Wogeno zog, musste wegen einer sich rasch verstärkenden demenziellen Erkrankung relativ bald wieder aus- und in ein Pflegeheim umziehen. «Das war für uns ganz schwierig und wir fragten uns, was mit uns passiert, wenn wir dement oder nicht mehr tragbar

sind? Und was für uns nicht mehr tragbar heisst? Was würden wir dann machen? Das ist jetzt noch nicht der Fall, aber wir sind hier diesbezüglich noch nicht gewappnet» (ebd.). Als eine jüngere Person eine schwere Operation hatte, haben sie sich in der Nachbarschaft organisiert und für sie gekocht und eingekauft. Aber wie weit sich die Genossenschaft dann darauf einlassen kann, wenn sich ein solcher Unterstützungsbedarf im hohen Alter über längere Zeit einstellen wird, das wissen sie zurzeit noch nicht (ebd.).

Wirkungen des Projekts

Die Wogeno Mogelsberg setzte sich in ihrem Konzept zum Ziel, dass *«das Ensemble von grossem Wohnhaus und Landwirtschaft in seiner neuen Form wieder zu einem lebendigen Bestandteil der Gemeinde werden»* (Wogeno Mogelsberg, 2021) soll. Dies mag auch dazu beigetragen haben, dass der Gemeinderat anlässlich des Verkaufs der Liegenschaft ihr Wohnprojekt gegenüber anderen Anbieter*in (Hotel oder Schule) zur Abstimmung empfohlen hat. Die Wogeno-Gründer*innen haben ihr Projekt an einer Gemeindeversammlung vorgestellt und Fragen aus der Bevölkerung beantwortet – und wurden dann in der Volksabstimmung mit einem Grossteil der Stimmen honoriert. Die Gegenstimmen kamen vor allem von einigen Bäuer*innen, die sich ebenfalls für das Land interessiert haben. Die Wogeno haben sich aber rasch gelegt, u.a. auch da der Bruggenhof-Bauer, der beim Einzug etwa 25 Jahre alt war, sich rasch und gut mit dem jungen Nachbarsbauern verstand, der seinen Hof ebenfalls frisch von seinen Eltern übernommen habe. Heute helfe man sich gegenseitig und lasse sich leben (Interview Danuser 2021).

Die Wogeno bringt neue Ideen, aber auch 21 neue Steuerzahlende in das Dorf. Viele im Dorf würden heute auch im Hofladen einkaufen. *«Wir hören von den Leuten im Dorf fast nur Gutes, sie sagen, dass es schön ist, dass hier in Aesch wieder Leben sei»* (Interview Danuser 2021). Auch wenn niemand im Haus aus Mogelsberg selbst kommt, seien sie in der Gemeinde gut aufgenommen worden. Die Eltern hätten viel Kontakt mit anderen Familien im Dorf und die Kinder treffen sich in der Aeschstrasse zum Spielen (ebd.). Die Wogeno vermietet ausserdem ihre Räume an Interessierte von aussen, aktuell komme z.B. eine Line-Dance Gruppe, um bei ihnen zu tanzen. Ebenso arbeitet eine Bewohnerin mit der Bibliothek Mogelsberg zusammen, um die kleine Bibliothek à jour zu halten.

Durch den Wanderweg zum Baumwipfelpfad, der an ihrem Haus vorbeiführt, kommen die Wogeno-Bewohnenden ausserdem immer wieder auch mit Wanderer*innen und Velofahrer*innen ins Gespräch. Das Haus ist gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, der Bahnhof Mogelsberg befindet sich in fünf Minuten Fussdistanz zum Haus, St.Gallen ist von dort in 25 Minuten zu erreichen.

Auf der Webseite beschreibt die Wogeno verschiedene Zukunftspläne und Ideen, die sie für das Dorf und gerade auch für Besucher*innen der Region anbieten könnten, wie ein Literatur-Poesie-Pfad zu alten *pro specie rara* Pflanzen und ein *pro specie rara* Pflanzgarten am Wanderweg; eine E-Bike Ladestation für die bestehende E-Bike Route; ein Bed & Breakfast-Angebot, die Vermietung von einem Seminarraum in Zusammenarbeit mit den zwei Restaurants in Mogelsberg sowie die Ermöglichung kultureller oder pädagogischer Veranstaltungen im Dorf (Wogeno Mogelsberg, 2021).

Links & Literaturhinweise

Bruggenhof. (2021) *Bruggenhof*. Abgerufen am 26. Juli 2021 von <http://www.bruggenhof.ch/>

Hemm, Urs M. (22. Juli 2021). Vom Armenhaus zur Wohngenossenschaft: In der Liegenschaft Aesch in Mogelsberg wohnt eine bunt gemischte Gemeinschaft. *Tagblatt*. Abgerufen von <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/toggenburg/sommerserie-vom-armenhaus-zur-wohngenossenschaft-in-der-liegenschaft-aesch-in-mogelsberg-wohnt-eine-bunt-gemischte-gemeinschaft-ld.2163209>

Interview mit Susan Danuser, Bewohnerin Wogeno Mogelsberg, 27.Juli 2021.

Wogeno Mogelsberg. (2021) *Wogeno Mogelsberg*. Abgerufen am 26.Juli 2021 von <https://wogeno-mogelsberg.clubdesk.com/>

Wogeno Mogelsberg. (2021b) *Geschäftsbericht 2020, verfasst am 14. April 2021*. Abgerufen am 26.Juli 2021 von https://wogeno-mogelsberg.clubdesk.com/wogeno_mogelsberg

Wogeno Mogelsberg. (2020) *Geschäftsbericht 2019, verfasst am 12.April 2020*. Abgerufen am 26.Juli 2021 von https://wogeno-mogelsberg.clubdesk.com/wogeno_mogelsberg

[14] 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.).



Die Bewohnenden schätzen die gemeinschaftsfördernde Architektur.
Foto: Andrea Köntzer

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

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



hof ausgerichtetes Fenster besitzen. Dadurch entstehen zwischen den Wohnungen 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

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



Projekts, ist ein Meditationsraum zur gemeinsamen und externen Benutzung genutzt 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-Weihnachts-

apéro zu sich eingeladen haben. Ausserdem ist die Genossenschaft Mitglied der Rathausgass-Brunnngass-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

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

[15] Hestia | Aarau

Ausrichtung / Art des Projektes	Selbstorganisierte Hausgemeinschaft, primär für Frauen in der zweiten Lebenshälfte, aber auch für jüngere Menschen (Alleinstehende, Paare, Männer, Eltern mit Kindern).
Projektentwicklung/ Planung	2002 Gründung Genossenschaft, Herbst 2002 Kauf des Hauses, 2002 Umbau / Sanierung einiger Küchen und Wohnräume.
Bezugsjahr	2002, etappenweiser Bezug
Standort	Tannerstrasse 25, Aarau

Grösse

Anzahl Gebäude	1 dreigeschossiges Mehrfamilienhaus
Wohnungen	9, Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen
Bewohnende	8 Frauen, 2 Männer. Zwischen 39 und 80 Jahren, ab und zu kommen Kinder und Enkel*innen zu Besuch. Die Genossenschaft zählt aktuell rund 20 Mitglieder (nur ein Teil davon wohnt im Haus)

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Genossenschaft Hestia, Wohnprojekt Fraueninitiative Aarau
Rechts-und Eigentumsform	Genossenschaft
Verwaltung	Genossenschaftliche, selbstverwaltete Hausgemeinschaft. Ein Immobilien Treuhänder kümmert sich um alle finanziellen Belange (Rechnungswesen, Kostenschätzung etc.) sowie um die Bauberatungen und die Bauleitung.

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	Mietpreise für 2- bis 4-Zimmerwohnungen liegen im Durchschnitt bei CHF 800 bis CHF 1'400 exkl. Nebenkosten. Der Mietzins hängt vom Ausbaustand der Wohnung ab. Der Genossenschaftsanteil beträgt CHF 3'000.
Gesamte Projektkosten	Erspartes in Form von Eigenkapital der Genossenschafter*innen; Darlehen von Bewohnenden und externen Genossenschafter*innen; CHF 200'000 aus dem Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wurde zinslos innerhalb von 10 Jahren zurückbezahlt); Hypotheken der Bank.

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Ehemaliges Mehrfamilienhaus, umgebauter Altbau, Baujahr 1934
Architektur / Planung	Garten hinter dem Haus, hohe Bäume bieten Sichtschutz, Haus nah am Wald.
Grundstücksgrösse	749 m ²
Gesamtwohnfläche	526.5 m ²

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus befindet sich im Aargauer Zelgliquartier, am Stadtrand von Aarau. Der Bus hält gleich um die Ecke und in 15 Min. ist man zu Fuss am Bahnhof Aarau.
Gemeinschaftsflächen	Keine gemeinschaftlichen Innenräume, kleiner gemeinschaftlich genutzter Garten
Art der kollektiven Räume	Gemeinschaftsgarten
Moderation / Ansprechperson	Keine Hauswartung, dafür Ämtlis: Bewohnende reinigen Treppenhaus, leeren Kompost, reinigen den Keller im Turnus (1 Mal pro 3 Monate). Gartenarbeit: mehrmals pro Jahr findet ein Gartentag statt. Wer nicht mehr jäten kann, kocht bei Gemeinschaftsanlässen

Weitere Angebote

Nachbarschaftshilfe, Austausch von Wissen und Können, unkompliziertes Ausleihen von Materialien aller Art.

Eine Hausgemeinschaft primär für Frauen und offen für alle

Genossenschaft Hestia in Aarau (AG)

Befreundete Frauen suchten eine Wohnalternative für die zweite Lebenshälfte und initiierten eine gemeinschaftliche Wohnform, primär für Frauen. Alleinstehende Frauen haben in der kleinen Hausgemeinschaft Vorrang, aber auch Paare, Männer und jüngere Menschen sind willkommen.

Entstehungsgeschichte

1998 bei einer Veranstaltung im Frauenzentrum in Aarau zum Thema «Frauen und Wohnen» fanden ein paar Frauen und ein Mann zu einer Interessengruppe zusammen. Sie alle wünschten sich eine Wohnform, welche ihnen Gemeinschaft und Privatsphäre gleichzeitig bot. In vielen Gesprächen erarbeiteten sie das Konzept für eine Hausgemeinschaft und die Suche nach einer geeigneten Liegenschaft begann (Steiner, 2006, S. 6). In den ersten drei Jahren gab es immer wieder Wechsel in der Gruppe. So gab es einige Frauen, die ein reines Frauenprojekt anstrebten und so die Arbeitsgruppe mit der Zeit verliessen. Andere wollten nicht, dass Kinder mitgedacht wurden. Der Kern der Gruppe wollte zwar einen Schwerpunkt auf ein Frauenprojekt setzen, wollte aber auch anderen Personengruppen gegenüber offenbleiben (Interview Bolliger 2021).

Während rund drei Jahren wurde nach dem geeigneten Gebäude gesucht. Gewünscht wurden ca. 12 Wohnungen (Interview Bolliger 2021). An einer Sitzung im Garten vor der Wohnung, in der die Mitgründerin Elisa Bolliger-Eggl schon damals wohnte, tauchte plötzlich die Frage auf, ob nicht allenfalls gleich dieses Gebäude zu kaufen wäre. Die Eigentümerin, eine Baufirma, zeigte sich offen. Nun galt es zu klären, wer das 1934 erstellte Haus erwerben sollte. Verhandlungen mit Pensionskassen und Stiftungen führten zu keinen befriedigenden Ergebnissen, bestehende Wohnbaugenossenschaften wollten den bisherigen Mietenden nicht kündigen. Mit Hilfe einer Organisationsentwicklerin gründeten die Akteur*innen im Juni 2002 die Genossenschaft Hestia und kauften anschliessend das Mehrfamilienhaus (Steiner, 2006, S. 6f.). Den bisherigen Mietenden wurde gekündigt, die Genossenschaft unterstützte sie bei der Suche nach neuen Wohnmöglichkeiten und so konnte die Sanierung in Angriff genommen werden (Steiner, 2006, S. 6).

Ziele und Ausrichtung

Auf der Grundlage sicherer, langfristiger Mietverhältnisse sollten Frauen und Männer, Paare, Mütter und Väter mit Kindern in einer Art Wahlnachbar- bzw. Wahlfreundschaft verbindlich, aber ohne Zwang zusammenleben. Wichtig war es allen, dass die Bewohnenden umsichtig sind, gegenseitiges Interesse zeigen und Nachbarschaftshilfe leisten. Rund acht bis zwölf günstige Wohnungen, mit Garten und erreichbar mit dem öffentlichen Verkehr – so stellten die Mitgründer*innen sich ihr Projekt vor. Alleinstehende Frauen in der zweiten Lebenshälfte, also ungefähr ab 50, sollten als Mieter*innen Vorrang haben und etwa die Hälfte aller Bewohnenden ausmachen (Lanfranconi, 2004, S. 153; Steiner, 2006, S. 6).

Das Wohnprojekt soll dem Bedürfnis nach verlässlicher Gemeinschaft und persönlicher Individualität, nach vertrautem Kontakt und Eigenständigkeit entsprechen. Der gemeinsame Garten ist ebenso wichtig wie die Wohnungstür, hinter der man sich zurückziehen kann (Steiner, 2006, S. 6).

Bauliche Umsetzung

Im Herbst 2002 erwarb die Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus, in dem eine der Mitgründer*innen bereits wohnte. Die 1934 erbaute Liegenschaft befand sich in gutem Zustand. Der Zustand der Wohnungen war jedoch auf sehr unterschiedlichem Stan-



Alleinstehende Frauen in der zweiten Lebens-
hälfte haben als Mietende Vorrang.
Foto: Elisa Bolliger-Eggli

dard. Noch vor dem Einzug wurden auf Wunsch einzelner Bewohnender einzelne Küchen und Wohnräume umgebaut. Der Estrichboden und die Kellerdecken wurden isoliert, eine Pelletheizung sowie eine Solaranlage für das Brauchwasser eingebaut. Vor ein paar Jahren erfolgten die Sanierung und Isolation der Fassade. Zudem wurden die Wohnungstüren erneuert.

Ein Teil der Umbaukosten konnte dem Mehrwert der Liegenschaft zugeschlagen werden, die verbleibenden Kosten wurden auf die einzelnen Mietzinse überwält. Für den ursprünglich angepeilten Gemeinschaftsraum reichte das Geld jedoch nicht aus. Dies war zu Beginn des Projekts ein grosses Anliegen. Mittlerweile sind fünf der neun Wohnungen mit einer Wohnküche oder einem grösseren Wohnzimmer ausgestattet, so dass sich die Bewohnenden für gemeinschaftliche Nachtessen und Anlässe dort versammeln können. Auch einen Lift wollte man später noch einbauen. Bis jetzt wurde dies jedoch nie ein konkretes Thema (Interview Bolliger 2021). Der Beizug von Fachleuten wie der Organisationsberaterin oder von Bauexpert*innen hat sich in der Vorbereitungs- und Umbauphase als wertvoll erwiesen (Lanfranconi, 2004, S. 153; Steiner, 2006, S. 6).

Rechtsform und Finanzierung

Als Rechtsform wählten sie die Genossenschaft und als Finanzierungsmodell eine Kombination aus privaten Darlehen, Erspartem, einem Genossenschaftsanteil von je CHF 3'000 CHF, einer Projektförderung in Höhe von CHF 200'000 aus dem Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz sowie den Hypotheken der Bank (Steiner, 2006, S. 6f.).

(Selbst-)Organisation im Projekt

Die Hausbewohnenden verwalten ihr Zusammenleben selbst (Lanfranconi, 2004, S. 155). Ein im Idealfall fünfköpfiger Vorstand zieht die Fäden. Dabei wird darauf geachtet, dass ein externes Genossenschaftsmitglied als neutrale Instanz vertreten ist. Am Anfang war es reibungslos, einen Vorstand zu stellen. Im Laufe der Zeit stellte sich heraus, dass gerade jüngere, berufstätige Bewohnende sich weniger leicht für den Vorstand motivieren lassen. Grundsätzlich werden kleinere Probleme bei den monatlichen Haussessen besprochen. Diese finden in einer der grösseren Wohnungen statt. Für wichtige Entscheide werden ordentliche Sitzungen einberufen. Bei grösseren Konflikten wird auch einmal eine Supervision dazu geholt. So sieht es auch das Genossenschaftskonzept vor (Interview Bolliger 2021).

Mietinteressierte werden zu einem Apéro oder einem Haussessen eingeladen. Mietende sind aufgefordert, sich selbst, den Mitmenschen und der Umwelt gegenüber achtsam und rücksichtsvoll zu sein. Erwartet wird Konfliktbereitschaft, Konfliktfähigkeit und Eigenständigkeit (Gloor, 2019; Telefonnotiz Frau Bolliger, August 2021).

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Als Fixpunkte im Zusammenleben dienen die monatlichen Haussitzungen mit vorgängigem Essen. Ebenso hatte lange Zeit eine gemeinsame Mahlzeit am Sonntag Tradition. Aktuell wird diese eher von spontanen Treffen abgelöst (Interview Bolliger 2021). Bei gemeinsamen Anlässen kocht entweder jemand für alle, oder alle bringen etwas mit, oder es wird gemeinsam im Garten gegrillt. Da in der Genossenschaft Hestia ein Gemeinschaftsraum fehlt, treffen sich die Bewohnenden jeweils in einer der grösseren Wohnungen zum Essen. Im Alltag bietet ein breites Treppenhaus Raum für einen zufälligen, spontanen Austausch. Im Sommer bietet auch der gemeinschaftliche Garten die Möglichkeit für spontane, ungezwungene Begegnungen (Steiner, 2006, S. 7). Zwei- bis dreimal pro Jahr findet ein Gartentag statt. Wer z.B. altersbedingt nicht mehr jäten mag, übernimmt das Kochen für das gemeinsame Essen. Weiter gab es das Angebot des gemeinsamen Lesens unter den Bewohnenden des Hauses und des

In der Hestia leben Menschen in einer Art Wahnachbar*in- bzw. Wahlfreundschaft verbindlich, aber ohne Zwang zusammen.
Foto: Elisa Bolliger-Eggli



Quartiers. So existiert auch eine kleine Hausbibliothek. Auch werden ab und zu gemeinsam Fotos von Reisen oder Ausflügen einiger Bewohnenden angeschaut (Telefonnotiz Frau Bolliger, August 2021).

Sollte ein*e Bewohnende*r pflegebedürftig werden, so kann sie*er mit Beizug von Spitex und Haushaltshilfe möglichst lange im Hestia-Haus wohnen bleiben. Hierbei bestehen über das hausgemeinschaftliche Gefüge hinaus keine Unterschiede zur Situation in konventionellen Einzelhaushalten. Höchstens bspw. bei Einkäufen oder mit Blick auf die Erreichbarkeit bei Notfällen sowie im Krankheitsfalle. Als die Mitgründerin längere Zeit krank war, bekam sie viel Unterstützung aus dem Haus (Steiner, 2006, S. 7). Für die Krankenpflege ist die Spitex zuständig, für die Reinigung der Wohnung unterstützt Pro Senectute (Steiner, 2006, S. 7). Diese Unterstützungsleistungen organisieren sich die Bewohnenden jedoch selbst und kommen auch selbst für deren Finanzierung auf (Interview Bolliger 2021).

Anlass zur Diskussion geben hingegen immer wieder die Finanzen. Und auch bei der Renovation des Treppenhauses, musste man sich über die Farbe von Wohnungstüren einig werden. Den guten Mittelweg zwischen Gemeinschaft und Eigenständigkeit zu finden, war nicht immer einfach. Der Aufwand für das Gelingen des Projekts hat sich aber aus Sicht der Bewohnenden sehr gelohnt.

Wirkung des Projekts

Hestia bietet alleinstehenden Personen ein eigenständiges Leben in verlässlicher Gemeinschaft. Dazu gehört auch, dass man Entscheidungen gemeinsam aushandelt, Kompromisse eingeht und sich Konflikten stellt. Von den Bewohnenden, darunter sind auch Paare, Männer und Kinder, wird Umsichtigkeit, Konfliktfähigkeit und Interesse an den anderen Bewohnenden erwartet. Auch erwartet wird, dass man nachbarschaftliche Unterstützung leistet. Ein Gemeinschaftsraum fehlt, aber das grosszügige Treppenhaus und der gemeinsam genutzte Garten bieten Raum für spontane Begegnungen.

Links & Literaturhinweise

Gloor, J. (05. Oktober 2019). Wohnen im Alter: Hier sind die Bewohner eigenständig, aber nicht allein. *Aargauer Zeitung*. Abgerufen von <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/wohnen-im-alter-hier-sind-die-bewohner-eigenstandig-aber-nicht-allein-ld.1389721>

Interview Elisa Bolliger, Mitgründerin und Bewohnerin, August 2021.

Keller, H. (29. Dezember 2012). So kann Wohnen im Alter auch aussehen. *Aargauer Zeitung*. Abgerufen am von <https://www.aargauerzeitung.ch/aargau/aarau/so-kann-wohnen-im-alter-auch-aussehen-ld.1956803>

Lanfranconi, P. (2004). Vier Generationen unter einem Dach. In Höpflinger, F. (Hrsg.), *Traditionelles und neues Wohnen im Alter* (S. 153-157). Zürich: Seismo.

Papazoglou, L. (2019). Idealistinnen und Geerdete. Genossenschaftsprojekte von Frauen und für Frauen. *Wohnen Extra, Juli/August*, 4-9.

Steiner, B. (2006). Alterswohnformen (I): Genossenschaft Hestia Aarau: das Mitmachen soll immer ein Dürfen bleiben. *Curaviva, 77(7-8)*, 6-7.

Abgerufen am 10. Oktober 2021 von <https://www.e-periodica.ch/cntmng?pid=cuv-008:2006:77::866>

[16] HG 55+ Ruggächern | Zürich

Ausrichtung / Art des Projektes	Hausgemeinschaft 55+ als Teil einer grösseren genossenschaftlichen Siedlung
Projektentwicklung/ Planung	2004-2007, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Bezugsjahr	2007
Standort	Dora-Staudinger-Strasse, 8046 Zürich

Grösse

Anzahl Gebäude	14 Gebäude (ganze Siedlung), davon 1 Gebäude HG 55+
Wohnungen	Im HG-55+-Haus: 34 Wohnungen (in der Gesamtsiedlung sind es 278); von den 34 Wohnungen sind 20 2½- und 14 3½-Zimmer-Wohnungen
Bewohnende	47 Bewohnende, alle über 55 Jahre alt (Stand Dezember 21)

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)
Rechts-und Eigentumsform	Genossenschaft
Verwaltung	Genossenschaft mit (Haus-)Kommission

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	1'107 CHF Bruttomiete für eine 2½-Zimmer-Wohnung und 1'464 CHF für eine 3½-Zimmer-Wohnung (darin enthalten 20 CHF für die Aktivitäten der HG 55+)
Gesamte Projektkosten	Keine Angaben

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Solitärgebäude innerhalb einer Neubau-Siedlung
Architektur / Planung	Baumschlager & Eberle, Vaduz
Grundstücksgrösse	Keine Angaben
Gesamtwohnfläche	Die Nettowohnfläche beläuft sich auf 2'387 m².

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Ausgeprägte Stadtrandlage, über den öffentlichen Verkehr gut an das Stadtzentrum angebunden. Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebiet in der Nähe.
Gemeinschaftsflächen	95 m² (Nettonutzfläche der allgemeinen Räume in HG-Haus)
Art der kollektiven Räume	Zwei Gemeinschaftsräume in der Siedlung, davon einer im Haus der HG. In der HG ausserdem ein Gesundheitsbad (mit Sprudelwanne), einen Fitnessraum, ein Gästezimmer, eine Bibliothek, ein Computerraum, ein Waschsalon, Trockenräume, ein Veloraum und zumietbare Atelierräume. In der Gesamtanlage gibt es zusätzlich eine Kinderkrippe und eine Ladestation für E-Autos.
Moderation / Ansprechperson	Zu Beginn regelmässige und nun bei Bedarf Begleitung der Hauskommission oder Bewohnenden durch Siedlungs- und Quartierarbeit der ABZ.

Weitere Angebote

Keine

Die Hausgemeinschaft 55+: Lebensort und Lernfeld

HG 55+ Ruggächern der ABZ in Zürich (ZH)

Beim Neubau der ABZ-Siedlung «Ruggächern» hat sich die grösste Baugenossenschaft der Schweiz entschieden, eine Hausgemeinschaft für ältere Menschen aufzubauen. Als top-down-Projekt von einer erfahrenen Trägerin initiiert – gestaltet sich die HG 55+pragmatisch und durchaus integrations- und partizipationsfördernd. Dazu passt der frühe Einbezug der Erst-Beziehenden in die Detailkonzeption, ebenso wie das moderate Pflichtstundenmodell oder die gut vorbereiteten und partizipativ finalisierten Reglemente.

Entstehungsgeschichte

Der Vorstand der seit 1916 bestehenden Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) beschloss 2004, ein neues innovatives Angebot für selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen in der zweiten Lebenshälfte anzubieten. Das von der ABZ selbst entwickelte Pilotprojekt konzipierte eine Hausgemeinschaft 55+ mit rund 50 Bewohnenden (Gloor & Meier, 2010, S. 3). Beim Neubau der ABZ-Siedlung «Ruggächern» wurde das HG-55+-Modell pionierhaft implementiert und erprobt. Es wurde dabei «top-down initiiert und als Kangaroo-Modell etabliert» (Glockner & Gysi, 2009, S. 38) – womit Glockner & Gysi darauf verweisen, dass die Hausgemeinschaft als Organisationsstruktur «*ein einzelnes Element innerhalb einer übergeordneten, sonst anders organisierten Siedlung*» bildet (ebd., S. 18). Im Zürcher Stadtteil Affoltern gelegen, hatte die HG-Ruggächern eine gute Lage für das neue Angebot, das sich gezielt an Ältere richtet. Der Bahnhof und zwei Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe. Ebenso gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und eine Poststelle im Quartier. Viele Wanderwege sowie der nahegelegene Katensee bieten ausserdem Erholung im Grünen.

Die Einführung der neuartigen Wohnform bedurfte einer sorgfältigen Vorbereitung¹. Die ABZ organisierte dazu in der rund zweijährigen Vorlaufzeit diverse Informations- und Partizipationsveranstaltungen. Um das generelle Interesse an einer solchen Wohnform auszuloten, fand ein erster Infoabend statt. Bevor die Bauarbeiten begannen, bot die ABZ in einem weiteren Treffen «*dem verbindlicher werdenden Interessentenkreis die Möglichkeit, sich besser kennen zu lernen und deutlicher zu sehen, auf was und wen man sich einlässt*» (Glockner & Gysi, 2009, S. 38). Anschliessend brachten sich die Interessierten in Arbeitsgruppen ein, in denen sie das Konzept des Zusammenlebens in der Hausgemeinschaft entwarfen (ebd.). Paul Tinner, der zusammen mit seiner Frau im September 2007 in die HG zog und seither aktives Mitglied in der Hauskommission ist, erinnert sich: «*Der Partizipationsprozess ging etwa zwei Jahre, in denen sich herauskristallisierte, was die Bedürfnisse waren. Für die ABZ war es ein Pilotprojekt und sie wollten von den Leuten erfahren, was gut wäre*» (Interview Tinner 2021). Die ABZ nutzte die Partizipationsgefässe nicht nur zur konzeptionellen Ausarbeitung, sondern ganz wesentlich auch als wirksamen Rahmen für eine tragfähige Gemeinschaftsbildung. Sie begleitete und moderierte diesen Prozess mit je einer Person pro Arbeitsgruppe. Eine Studie zu Hausgemeinschaften des ETH Wohnforums stellte zwei Jahre nach Bezug der Wohnungen fest: «*Rückblickend hat sich das von der ABZ gewählte Vorgehen bewährt. Nach Aussage von Martina Ulmann ([damalige] Mitglied der Geschäftsleitung bei der ABZ) war vor allem die Zusammenarbeit in den Arbeitsgruppen wichtig für die Gemeinschaftsbildung und stellte die Basis für die Wahl der Hauskommission dar*» (Glockner & Gysi, 2009, S. 38).

Ziele und Ausrichtung

«*Mit dem Projekt Hausgemeinschaft 55plus will die ABZ sowohl eine Alternative zum Alleinwohnen wie auch zum betreuten Wohnen bieten*» (Gloor & Meier, 2010,

¹

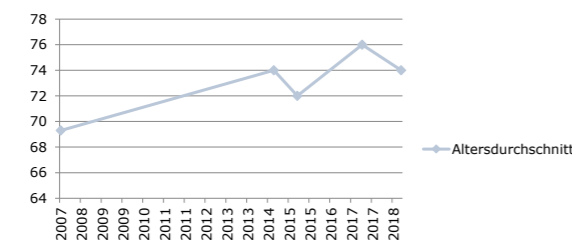
Eine übersichtliche Darstellung der Entstehungsgeschichte findet sich in der Evaluation von Gloor & Meier (2010, S. 16ff.).

S. 10) – mit dem Ziel, dass ältere Menschen so lange wie möglich, selbstständig in einer Gemeinschaft aber dennoch individuell wohnen können (ebd.). Anders als in einer Wohngemeinschaft ist das Grundprinzip also das unabhängige und individuelle Wohnen in einer eigenen Wohnung. Die ABZ selbst bietet keine spezifischen Dienstleistungen an.

Die Idee «gemeinsam statt einsam» zu wohnen, war und ist für die HG 55+ der ABZ wegweisend. Das Modell will den Bewohnenden ermöglichen, dass sie das Zusammenleben gemeinsam gestalten, und dass sie sich im Wohnalltag gegenseitig helfen können. Es setzt von den Bewohnenden eine Bereitschaft zum Mitwirken aber auch eine Offenheit gegenüber Veränderungen voraus (Lehni, 2018, S. 4).

Zielgruppe sind Alleinstehende und Paare im Pensionsalter bzw. in den letzten Jahren der Erwerbsarbeit. Innerhalb dieser Gruppe wurde von Anfang an Vielfalt angestrebt – sowohl mit Bezug auf Geschlecht, auf den Haushaltsstatus, auf Menschen mit und ohne feste Lebenspartnerschaft wie auch auf verschiedene berufliche und sozial-kulturelle Hintergründe (Gloor & Meier, 2010, S. 18). Über die Jahre ist das Durchschnittsalter in der HG 55+ in Ruggächern gestiegen: Während es anfänglich noch knapp unter 70 Jahren lag, waren die Bewohnenden im Jahr 2017 im Schnitt 76 Jahre alt.

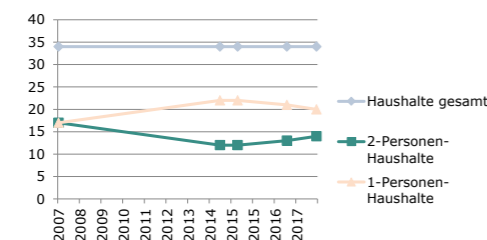
Altersdurchschnitt



Darstellung aus Lehni (2018, S. 6).

Ebenso verlagerte sich das Verhältnis der Haushaltsstrukturen. Während in der HG 55+ Ruggächern zu Beginn gleich viele Ein- wie Zweipersonenhaushalte vertreten waren, änderte sich das relativ rasch zugunsten der Einpersonenhaushalte, die im Jahr 2014 mehr als zwei Drittel ausmachten (s. Abbildung Haushalte). Zweieinhalb Jahre nach Erstbezug waren von den Bewohnenden zwei Drittel Frauen, wobei die Verwitweten unter ihnen 3% der Gesamtbewohnenden stellten (Gloor & Meier, 2010, S. 24ff.).

Haushalte



Darstellung aus Lehni (2018, S. 6).

Sowohl der Altersdurchschnitt wie auch das Verhältnis der Haushaltsformen konnten in den letzten Jahren durch Wiedervermietungen etwas ausbalanciert werden. Heute setzt sich die ABZ bei Erst- und Wiedervermietungen in Hausgemeinschaften 55+ den Richtwert, dass in etwa gleich viele Frauen und Männer sowie Paare und Alleinstehende vertreten sind und dass die drei Altersgruppen von 55 bis 65 Jahren, von 66 bis 75 Jahren und ab 76 Jahren ungefähr je ein Drittel ausmachen sollten. Die Mietenden sind Genossenschaftsmitglieder der ABZ und werden bei der Neuvermietung der

freien Wohnungen punktuell einbezogen (Telefongespräch Lehni 2021).

Der Prozess läuft dabei wie folgt ab, wie HG-Bewohner Tinner darlegt: «Während die ABZ Interessierten das Konzept der HG 55+ vorstellt, haben wir Bewohnenden darauf bestanden, das Recht zu haben, Interessierte auch zu interviewen. Zwei oder drei Parteien von uns sind dann jeweils vertreten, sodass wir sagen können, ob die Person zu uns passen würde», erklärt Tinner und fügt schmunzelnd hinzu: «Natürlich haben wir uns manchmal auch in einer Person geirrt, aber so waren wir zumindest selber schuld» (Interview Tinner 2021).

Bauliche Umsetzung

Die Hausgemeinschaft ist ein Haus in einer dichten Gruppe von bis zu siebengeschossigen Solitären in der Ruggächern-Überbauung. «Diese wurden gegeneinander so angeordnet, dass spannungsvolle Zwischenräume entstehen konnten, die den Bewohner/innen der Siedlung Raum für unterschiedlichste Aktivitäten bieten» (Glockner & Gysi, 2009, S. 64). Insgesamt handelt es sich um 282 Wohnungen in 14 Häusern. Die 20 2½ und 14 3½ Zimmer-Wohnungen im Haus der HG 55+ werden über zwei separate Treppenhäuser erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich die gemeinschaftlich nutzbaren Räume.

Die bisherigen Erfahrungen mit dem gebauten Raum zeigen viel Positives, aber hinsichtlich der Förderung gemeinschaftlicher Beziehungen auch einige diskussionsbedürftige Aspekte. Die Wohnungen der HG sind zwei Treppenhäusern zugeordnet (eines mit 18 Wohnungen und eines mit 16 Wohnungen), und haben nur im Erdgeschoss eine gemeinsame, gebäudeinterne Erschliessung. Dies hatte den Effekt, dass «man [...] die Leute im eigenen [Treppen-]Haus tendenziell besser [kennt] als die des anderen. Hilfe läuft eher innerhalb des [Treppen-]Hauses als zwischen den [Treppen-]Häusern [ab]» (Gloor & Meier, zit. nach Glockner & Gysi, 2009, S. 41).

Das Nutzungsprogramm und die Gestaltung der Gemeinschaftsräume wurden in Partizipation mit den HG-Bewohnenden entwickelt. Das Ergebnis davon waren «gerne und rege benutzt[e]» Gemeinschaftsräume (Gloor & Meier, 2016, 16ff.). Dem stimmt auch Tinner zu: die Gemeinschaftsräume in der HG bewährten sich, bis auf den Einbau des Gesundheitsbads, das sie als Hausgemeinschaft nicht gewünscht hätten und das ihnen als gutgemeinte «Überraschung» präsentiert worden war: «In die Sprudelbadwanne geht niemand, weil sie unpraktisch ist. Wenn man aus der Badewanne kommt und nachher alles putzen muss, kann man eigentlich gleich wieder reingehen, so verschwitzt ist man dann». Dieser Umstand sei schade, da einige, die in ihrer Wohnung nur eine Dusche haben, eine Badewanne geschätzt hätten (Interview Tinner 2021).

Ein enges Wegenetz will die Beziehungen der Häuser innerhalb der Siedlung unterstreichen. Tinner, der vor seinem Einzug in die HG Ruggächern viele Jahre im Regina-Kägi-Hof der ABZ gewohnt hatte, findet die siedlungsübergreifenden Räume nicht so gelungen im Hinblick auf die Möglichkeit, der weiteren Nachbarschaft zu begegnen: «Im Regina-Kägi-Hof war es ganz anders. Schon vom Baulichen her. Die Garagen waren ausserhalb und alle, die mit dem Auto heimkamen, mussten über den Hof gehen. Dort hat man einander getroffen. Hier sind die Garagen unten und die Leute gehen gleich in den Lift, fahren in ihren Stock rauf, in die Wohnung und fertig». Mangelnde räumliche Kontaktmöglichkeiten würden sich auch auf die Bereitschaft an Aktivitäten mitzuhelfen auswirken: «Höchstens für das Jahresfest, das die Siedlung macht, kann man ein paar Freiwillige gewinnen, die dann auch bereit sind etwas zu machen, aber es sind immer die Gleichen. Wenn das Fest ist, kommen dann ein bisschen mehr, aber im Verhältnis immer noch wenige. Im Regina-Kägi-Hof war das weniger so. Dort hat man mehr Leute dazu gebracht, sich zu engagieren, auch ohne HG. Der Hof hat viel gebracht, der war massgebend. Man sah von seiner Wohnung zu allen und wenn



Grünflächen, Sport- und Spielplätze sorgen zwischen den Gebäuden für Begegnungen.
Foto: ©Allreal

jemand draussen war, sah man ihn und sprach ihn an. Hier verliert man die Übersicht durch die vielen Blöcke und wenn man Leute sieht, weiss man nicht, ob sie hier überhaupt wohnen. Sie sagen nicht mal 'Grüezi' und gar nichts. Dann läuft man halt weiter» (ebd.).

Rechtsform und Finanzierung

Die Initiierung lag ebenso wie die konzeptionelle Entwicklung, die Realisierung und die Finanzierung bei der gemeinnützigen Wohnbauträgerin ABZ.

(Selbst-)organisation im Projekt

Rechtlich und organisatorisch ist die Hauskommission zuständig für die Selbstorganisation und «das Fördern und Pflegen des Zusammenlebens» in der HG. Die Hauskommission besteht aus drei Mitgliedern, die von den Bewohnenden in der jährlich durchgeführten Hausversammlung neu gewählt werden. Sie ist das Bindeglied zwischen den Bewohnenden und der ABZ (Glockner & Gysi, 2009, S. 40f.).

Die Regularien und Zuständigkeitsbereiche der Hauskommission sind umfassend definiert und vorgegeben. Dazu gehört das Organisieren von Anlässen, Aktivitäten und Versammlungen. Ausserdem verwaltet die Hauskommission die Gemeinschaftsräume und kümmert sich um den Einbezug von Neu-Zuziehenden. Die Bewohnenden können die Hauskommission bei Fragen und Anliegen kontaktieren und diese vermittelt sie ggf. an andere Stellen weiter, wie z.B. den Mahlzeitendienst, Wäscheservice oder Reinigung (ebd., S. 40f.). Auf Siedlungsebene gibt es als Pendant eine Siedlungskommission (SiKo).

Die Evaluation aus dem Jahr 2010 zeigt eine hohe Zufriedenheit mit der Arbeit der Hauskommission, auch wenn sich nicht alle Bewohnenden immer genügend informiert oder wahrgenommen gefühlt haben (Gloor & Meier, 2010, S. 5). Im Laufe der evaluierten Anfangsphase hat die Zufriedenheit jedoch etwas nachgelassen (ebd.). In den Folgejahren gab es immer wieder Konflikte und abrupte Abgänge innerhalb der Hauskommission (Lehni, 2018, S. 6). Diese Konflikte konnten mit einer ABZ-externen Fachbegleitung aufgearbeitet und die Hauskommission entsprechend neu ausgerichtet werden. Seit den Anfängen haben Sozialarbeitende der ABZ-Mieterberatung² die

² Die Mieterberatungsstelle unterstützt ABZ-Bewohnende nach Bedarf bei finanziellen, sozialen oder sonstigen Problemen.



Der Eingangsbereich der HG 55+.
Foto: ©Allreal

Hauskommission und Hausgemeinschaft begleitet – insbesondere auch im Prozess, die Rahmenbedingungen (z.B. das Betriebskonzept) stetig anzupassen. Heute unterstützt die Siedlungs- und Quartierarbeit der ABZ die HG55+ bei Bedarf. Die HG funktioniert dabei mittlerweile genauso «selbständig» wie die anderen Häuser der ABZ (ebd.).

Gemäss Konzept sollen alle Bewohnenden der Hausgemeinschaft entsprechend ihrer Möglichkeiten Verantwortung übernehmen und Beiträge für die Gemeinschaft leisten – diese sogenannte Freiwilligenarbeit wurde anfänglich auf ca. zwei bis vier Wochenstunden veranschlagt. Gedacht war, sich gegenseitig bei alltäglichen Aufgaben zu unterstützen, solange es der geistige und körperliche Zustand erlauben. Diese Stunden werden allerdings nicht verrechnet und nicht vergütet. «Die monetäre Abgeltung der für die Gemeinschaft erbrachten Dienstleistungen spielt im Projekt eine untergeordnete Rolle. Die Freiwilligenarbeit wird nur gering, auf symbolischer Ebene, entschädigt» (Gloor & Meier, 2010, S. 4). Zur Organisation von gemeinschaftlichen Anlässen und Aktivitäten zahlen die Mietenden über ihren Nettomietzins jeden Monat 20 CHF pro Wohnung in ein Budget, auf das die Hauskommission zurückgreifen kann. Die Mitglieder der Hauskommission selbst arbeiten ohne Entlohnung. Allerdings wird die für die Betreuung des Gästezimmers zuständige Person mit CHF 120 pro Monat entschädigt. Ebenso erhält die für die Verwaltung des Gemeinschaftsraums zuständige Person eine Entschädigung in der Höhe von CHF 200. Beide Personen müssen nicht der Hauskommission angehören (ebd., S. 15f.).

Tinner ist seit 2007 aktives Mitglied der Haus- und Siedlungskommission. Er ist u.a. zuständig für die Verwaltung des Gemeinschaftsraums. Auch wenn ihm die Arbeit Spass gemacht habe, werde es ihm nun zu viel. «Ich habe auch so lange ausgehalten, weil es für die HG den Vorteil hat, dass wir wissen, ob der Raum frei ist und wir ihn benutzen können. Das wird wahrscheinlich schwieriger werden, wenn es jemand aus der Siedlung macht. Aber in der HG will niemand das Amt übernehmen, obwohl es für uns besser wäre. Das liegt wohl auch daran, dass die Vermietung aufwendig ist: man muss immer da sein für die Über- und Abgabe der Schlüssel und kontrollieren, ob alles sauber ist» (ebd.). Bei der Abgabe abends bei künstlichem Licht sei es öfter passiert, dass man erst am nächsten Tag gemerkt habe, dass es nicht sauber war. Daraufhin

Partizipatives Mitwirken in einer Hausgemeinschaft ist anspruchsvoll: Die Hochbeete konnten nicht ohne Weiteres eingeführt werden.
Foto: ETH Wohnforum – ETH CASE



hätten sie der SiKo gegenüber darauf bestanden, dass Tinner und seine Frau selber putzen und die Benutzer*innen dafür zahlen müssen (ebd.).

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Es sind mehrere Elemente, die die Nachbarschaftlichkeit sowie das Gemeinschafts(er)leben in der HG 55+ in Ruggächern fördern sollen.

Als erstes bietet das Grundkonzept des gemeinschaftlich ausgerichteten Hauses, mitsamt entsprechender baulicher Infrastruktur, grosszügige Gemeinschaftsräume, in denen die Bewohnenden zusammenkommen. Diese sind: der grosse Gemeinschaftsraum, der als Treffpunkt oder Café genutzt wird; der Eingangsbereich im Wohnhaus, der mit zwei Infotafeln, einer Bibliotheks- und Sitzecke begegnungsfördernd gestaltet ist; ein Fitnessraum; ein Computerraum mit Drucker und Kopierer; ein Gästezimmer und eine Sprudelbadewanne. Nur der Gemeinschaftsraum und das Gästezimmer stehen auch den anderen Bewohnenden der ABZ-Siedlung offen. Das Nutzungskonzept der gemeinschaftlich orientierten Räume ist somit ein gestuftes – von Räumen, die nur von den Hausbewohnenden genutzt werden dürfen über Räume, die allen offenstehen (allenfalls gegenüber eines geringen Kostenbeitrags, den die Hausbewohnenden selbst nicht entrichten müssen) bis hin zu Räumen, die auch externe Besuchende aus dem Quartier mieten können.

Als zweites Element der Gemeinschaftlichkeit sorgen die verpflichtenden Freiwilligenstunden für die Animation der Gemeinschaftsräume. Die Stunden im Dienst der Gemeinschaft hatten aber nicht immer mehr sozialen Zusammenhalt zur Folge, wie Tinner erzählt: *«Zu Beginn haben wir [die HG 55+] im Gemeinschaftsraum für die ganze Siedlung Kaffeenachmittage angeboten. Frauen kamen mit ihren kleinen Kindern, die rumgesprungen sind und etwas wild waren. Da gab es böse Augen: 'Kann man die nicht besser erziehen?!', so auf diese Art. Und dann kamen die Frauen halt nicht mehr und sagten, so etwas können sie nicht brauchen und der Kaffee sei im Migros sowieso günstiger. Und dann war es plötzlich ganz ruhig und wir waren nur noch unter uns. Die anderen von der Siedlung waren natürlich weiterhin eingeladen, aber die dachten wohl: 'Nein, zu diesen Alten gehen wir nicht mehr. Die haben immer etwas auszusetz-*

zen. Da gehen wir nicht mehr hin! So haben wir sie vertrieben» (ebd.). Jetzt seien sie nur noch unter sich, und treffen sich jeweils am Montagnachmittag. Manchmal sei es voll, ein andermal seien sie nur wenige. Die für den Kuchen und das Buffet zuständige Person meinte deshalb, dass sich der Aufwand eigentlich nicht mehr lohnen würde, wenn nur so wenige kommen. Bis jetzt treffen sie sich aber trotzdem weiter und Tinner hofft, dass dies so bleibt (ebd.).

Lange waren in der HG55+ in Ruggächern keine Wohnungen frei, nun sind aber einige jüngere Ältere in die HG eingezogen – wodurch sich die Alterszusammensetzung wieder mehr ausdifferenziert hat. In der Folge zeigte sich, dass die Neuzuziehenden – insbesondere jüngere Bewohnende der Babyboomer-Generation – nicht immer dieselben Vorstellungen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens haben wie die bestehenden älteren Bewohnenden, insbesondere der Kriegs- und Vorkriegsgeneration (Telefongespräch Lehni 2021). Tinner beschreibt dies wie folgt: *«Die kamen mit viel Elan und Freude, so wie wir am Anfang auch, haben dann aber ziemlich schlechte Erfahrungen gemacht. Sie wollten wieder Aktivitäten aufgleisen, die wir nicht mehr gemacht haben, weil der eine hatte ein kaputtes Knie, die andere einen kaputten Rücken, für manche war die Aktivität zu spät, für die anderen zu früh – irgendwas war immer. Die Neuen kamen also mit ihren Ideen, aber die anderen sagten gleich, dass ihnen das nicht gefalle»* (Interview Tinner 2021). Er habe die Neuen ermutigt, es trotzdem zu probieren. Eine Person hätte dann Kreistänze organisiert, und auch wenn er selbst zu Beginn skeptisch gewesen sei, sei er doch hingegangen und habe beschlossen, weiterzumachen. Mit der Zeit seien noch ein paar Leute dazu gekommen, die auch schon etwas älter waren. Auch bei anderen Aktivitäten hätte es meist etwas gedauert, bis die Leute gekommen seien: *«Es sind alle involviert und machen etwas. Aber es hat fast zwei Jahre gedauert, bis es soweit war. Es brauchte viel Geduld und Abwarten. Jetzt kommen immer etwas mehr Leute dazu»*, so Tinner (ebd.). Partizipatives Mitwirken in einer Hausgemeinschaft ist anspruchsvoll. Als weiteres Beispiel nennt Tinner einige Hochbeete mit Blumen und Gemüse, die es seit ein paar Jahren vor dem Haus gibt. Die Paletten dazu haben sie kostenfrei von der ABZ erhalten. Konfliktlos war der Prozess trotzdem nicht: *«Zuerst wollten sie [die ABZ] den Garten vor dem Hauseingang machen. Es wurde gefragt, wen es interessieren würde und etwa drei meldeten sich. So liess man es wieder fallen und machte nichts mehr. Ein Jahr später sah ich den Gärtner und fragte ihn, ob man nicht hinter dem Haus Paletten mit Erde aufstellen könnte, so dass man etwas Blumen und Gemüse pflanzen könnte. Der Gärtner hat dann gleich Paletten und Erde gebracht. Ich habe es dann der Hauskommission gemeldet und die waren gleich dagegen.»* Tinner liess sich jedoch nicht beirren und bepflanzte mittlerweile zusammen mit ein paar anderen aus dem Haus die Hochbeete (ebd.).

Als drittes Element der Gemeinschaftlichkeit sorgt die Ausrichtung an Nachbarschaftshilfe und gegenseitiger Unterstützung für Kontakt und Solidarität unter den HG-Bewohnenden. Im ursprünglichen Konzept des Projekts Hausgemeinschaft 55+ war die gegenseitige Hilfe grundlegend. Dies beinhaltete die gegenseitige Unterstützung bei Krankheit oder Unfällen, hauswirtschaftliche Hilfen, Wohnungsversorgung bei Abwesenheiten, kommunikative und gesellige Unterstützung oder auch kulturelle und sportliche Aktivitäten usw. Das Konzept sah «eine Hilfe im Umfang von zwei bis vier Stunden pro Woche vor» (Gloor & Meier, 2010, S. 4). Die Art der Hilfeleistung ist dabei bewusst nicht näher definiert und kann sich neben Hilfe beim Einkaufen und ähnlichem auch um «kommunikative Unterstützung und Beziehungsarbeit» oder die Organisation von Gemeinschaftsaktivitäten handeln (Gloor & Meier, 2010, S. 13). Es bestand die Vorstellung, dass all diese Aktivitäten einerseits vorrangig aus dem direkten Kontakt innerhalb der Hausgemeinschaft erwachsen, andererseits organisatorisch durch die Hauskommission abgesichert werden – vor allem, was die Organisation der

nachbarschaftlichen und freiwilligen Hilfen sowie die Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume angeht. Laut Tinner funktioniert die Nachbarschaftshilfe im Haus gut: *«Es gibt Leute, die wirklich Hilfe brauchen und die bekommen sie auch. Zum Beispiel schaut man, dass sie nicht vergessen zu essen, dass man für sie einkauft, wenn sie krank sind, dass man ihnen Tee macht und sie etwas pflegt. Aber wir machen nicht 'tiefere' Pflégetätigkeiten, da wir ja nicht Gelernte sind»* (ebd.).

Als viertes Element unterstützt die Moderationsfunktion seitens der ABZ die Hausgemeinschaft. Die Begleitung durch soziale Fachpersonen der ABZ war beim Aufbau der Hausgemeinschaft von grundlegender Bedeutung und ist heute noch punktuell und nach Bedarf verfügbar. Die Begleitung hat laut Tinner sehr gut funktioniert. Auf die Frage, ob die Moderation nicht auch bei der Herstellung eines vermehrten Kontakts zwischen der HG und der restlichen Siedlung hätte helfen können, erwidert Tinner: *«Das muss jeder selber machen. Das kann man nicht organisieren. Wir haben die Möglichkeit raus zu gehen und Leute kennenzulernen. Aber wir haben hier Leute, die das nicht wollen. Am Anfang hatten wir einen grossen Anteil 80-jähriger Personen, und diese gehen in der Regel nicht mehr so oft raus, um neue Leute kennenzulernen. In der Siedlung hat es viele jüngere Familien... es gab schon Leute, die Kontakt gefunden haben, aber das ist die Minderheit»* (ebd.).

Wirkung des Projekts

Die HG 55+ in Ruggächern war zentraler Startpunkt weiterer Generationenwohnprojekte der ABZ. Mittlerweile haben sich bei der ABZ vier HG 55+ etabliert: Neben Ruggächern finden sich heute HGs 55+ auch in den ABZ-Siedlungen im Entlisberg 2, in der Toblerstrasse sowie der Birchstrasse. Kurz nach der ersten HG 55+ entstand mit der Siedlung Jasminweg 2 auch die erste «generationenverbindende Hausgemeinschaft» der ABZ (ABZ 2021). Die Erfahrungen aus Ruggächern flossen dabei in die Ausgestaltung weiterer HGs ein und beeinflussten auch die Überarbeitung des Konzepts zum «Wohnen im Alter» der Genossenschaft, die sich bei neueren Wohnsiedlungen (wie etwa im Glattpark) wieder mehr auf generationengemischte Wohnformen über alle Lebensphasen ausrichtet (Althaus & Birrer, 2019, S. 70). Der Grund dafür liegt darin, dass nur ein kleiner Teil älterer Menschen sich vorstellen kann, in einer gemeinschaftlichen Wohnform zu leben. Ebenso hat die ABZ die Erfahrung gemacht, dass die Nachfrage bei freiwerdenden Wohnungen in einer bestehenden Hausgemeinschaft begrenzt ist – und die Wiedervermietung von Wohnungen sich insbesondere mit zunehmend alter und hochaltriger Bewohnerstruktur in einer HG als schwierig erweisen kann (ebd.). Ruggächern war wichtiges Lernfeld hierzu. Ebenso hat sich die Genossenschaft in ihrem Verständnis und den Möglichkeiten zur Mitwirkung in der Konzeption der nachfolgenden HGs 55+ weiterentwickelt. So achtete die ABZ bei der Vermietung dort auf eine grössere Altersmischung in der Spanne von 55+ wie auch auf breitere Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume. Den Bewohnenden stellte sie leere Gemeinschaftsräume im Edelrohausbau zur Verfügung und stellt ein Grundbudget zur Verfügung, mit dem sich die Bewohnenden selbst organisieren konnten (Telefongespräch Lehni 2021).

Links & Literaturhinweise

ABZ. (2021) Hausgemeinschaft 55+. Abgerufen am 28. November 2021 von <https://www.abz.ch/wohnen/wohnformen/>

Age-Stiftung. (2020). Age-Dossier «Generationen heisst Nachbarschaft». Age-Dossier 2020/2. Zürich: Age-Stiftung.

Althaus, E., & Birrer, A. (2019). Zuhause alt werden, Chancen, Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsanbieter. Zürich: ETH Wohnforum (Pilotprojekt mit ABZ im Glattpark, S. 70-74.).

Glockner, M., & Gysi, S. (2009). Hausgemeinschaften – Erkenntnisse und Beispiele. Zürich: ETH Wohnforum.
Gloor, D., & Meier, H. (2008). Evaluation Projekt Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern der ABZ, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Zwischenbericht 3. Evaluierungsphase. Im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Gloor, D., & Meier, H. (2010). Schlussbericht der Evaluation «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern». Ein innovatives Wohnprojekt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ. Auswertung der Erfahrungen 2004-2010: Projektierung, Umsetzung und Nutzung. Schinznach-Dorf: Social Insight.

Interview mit Paul Tinner, Bewohner HG55 plus Ruggächern, 24. November 2021.

Lehni, Faust (2018). Wohnen im Alter in der ABZ. Von der integrierenden Nachbarschaft zur Hausgemeinschaft HG 55+ und zurück. Inputreferat, internes Dokument (ABZ), Zürich, 10. August 2018.

Telefongespräch mit Faust Lehni, Leiter Mitglieder und Wohnen bei der ABZ, 06. Dezember 2021.

[17] Kanzlei-Seen | Winterthur

Ausrichtung / Art des Projektes	Generationenwohnen für 50plus
Projektentwicklung/ Planung	2007-2009
Bezugsjahr	2010
Standort	Kanzleistrasse 50, 8405 Winterthur

Grösse

Anzahl Gebäude	1
Wohnungen	16, 1-2-Zimmer Wohneinheiten
Bewohnende	15 Bewohnende (vier Männer, 11 Frauen)

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Gesewo
Rechts- und Eigentumsform	Miete
Verwaltung	Selbstverwaltung (Reinigungsarbeiten sowie Vermietungspraxis sind extern vergeben)

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	Bis CHF 1'850 (inklusive Nebenkosten)
Gesamte Projektkosten	CHF 7'208'665

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	4-stöckiger Holzbau
Architektur / Planung	Haerle Hubacher Hofmann Architekten
Grundstücksgrösse	1'299 m ²
Gesamtwohnfläche	1'202 m ²

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Die Kanzlei liegt im Wohnquartier Seen, in kurzer Gehdistanz zur S-Bahnstation Winterthur-Seen und zu zwei Bushaltestellen. Regelmässige und schnelle Verbindungen sorgen für eine gute Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und eine Poststelle sind ebenfalls gut erreichbar.
Gemeinschaftsflächen Art der kollektiven Räume	400m ² Zu den kollektiv genutzten Räumen zählen die stockeigenen offenen Nischen wie Bibliothek, Fitnessecke, Bügel- und Nähstation, die Gemeinschaftsküche, der Aufenthaltsraum mit Cheminée, ein Gästezimmer, ein Bistro und ein gemeinschaftlich genutztes Bad.
Moderation / Ansprechperson	Aufgrund der Schwierigkeiten im Zusammenleben und im Rahmen der Selbstverwaltung begleitete eine Sozialassistentin das Projekt ein Jahr lang (2014-2015).

Weitere Angebote

Keine

Selbstverwaltung im Alter – ein Widerspruch?

Die Hausgemeinschaft Kanzlei-Seen in Winterthur (ZH)

Funktionieren gemeinschaftliche Wohnformen auch im höheren Alter? Ausprobiert hat dies das Hausprojekt Kanzlei-Seen – noch dazu in der damals ganz neuen Wohnform des Clusterwohnens. Die bewegte Geschichte des Pionierprojekts wirft spannende Fragen zu selbstverwalteten Wohnformen im Alter auf und bietet nicht zuletzt auch für die Bewohnenden und die Genossenschaft Gesewo viel Lernpotenzial.

Entstehungsgeschichte

Im Jahr 2007 kam eine Privatperson auf die Genossenschaft Gesewo mit der Idee einer Wohngemeinschaft 50plus zu. Dem damals 53-jährigen Initiator schwebte eine Gemeinschaft vor, in der Menschen zwischen 50 und 75 Jahren, sich eine grosse Küche und Gemeinschaftsräume neben ihren privaten Zimmern teilen (Hoffmann & Huber, 2014, S. 12f.). Die Gesewo mit ihrer langjährigen Erfahrung mit Hausgemeinschaften fand die Idee interessant. Ein Jahr zuvor hatte sie in der Kanzleistrasse in Winterthur-Seen zwei sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser erworben, und stellte diese nun dem Initiator für sein Projekt zur Verfügung (Tec21, 2008, S. 6). Einzige Bedingung: Er musste genügend Interessierte finden, die mit ihm zusammen einen Hausverein bilden würden. Daraufhin warb er im Radio und in einer Informationsveranstaltung für seine Projektidee und es schlossen sich rund 15 Personen zu einem Hausverein zusammen (Hoffmann & Huber, 2014, S. 12).

Ziele und Ausrichtung

Dieser erarbeitete das Wohnkonzept, war jedoch von Beginn an von stetigen Wechseln in seiner Belegschaft geprägt. Nach langem Hin und Her einigte man sich, statt auf eine klassische WG, auf die innovative Form des Cluster-Wohnens. Es gab aber weiterhin unterschiedliche Anschauungen vor allem im Hinblick auf die Einrichtung der eigenen Wohneinheiten mit oder ohne private Küche. Persönliche Konflikte spitzten die Situation weiter zu, die auch durch eine Mediation nicht entschärft werden konnte (ebd., 2014, S. 14f.). Der ursprüngliche Initiator zog sich daraufhin zurück. Sein Weggang machte deutlich, wie stark sein Einfluss als Präsident des Hausvereins, Mitglied der Baukommission und Vorstand der Gesewo war. Machtungleichheiten sollten sich aber auch im neugegründeten Hausverein unter dem Namen «Kanzlei-Seen» weiter vorfinden (ebd., 2014, S. 39). Mit der Neugründung nahm das Projekt neue Fahrt auf und 2009 begannen die Bauarbeiten.

Bauliche Umsetzung

Basierend auf dem vom Hausverein erarbeiteten Cluster-Wohnkonzept, hatte die Gesewo 2007 einen Architektur-Wettbewerb ausgeschrieben (Herter, 2007, S. 12). In diesem stand es den Architekt*innen frei, die beiden Bestandsbauten umzubauen oder abzureissen. Alle eingereichten Entwürfe sahen jedoch den Abriss vor (Tec21, 2008, S. 6). Das Siegerprojekt zeichnete sich durch seine zentral angeordneten und hellen Gemeinschaftsflächen auf jedem Stockwerk aus, die – typisch für das Clusterwohnen – von den privaten Wohnbereichen umgeben sind. Der Einbau verschiebbarer Wände ebenso wie die kostengünstige und ökologisch nachhaltige Bauweise wurden am Entwurf besonders geschätzt (ebd., S. 7). Die weitere Umsetzung gestaltete sich in Rücksprache mit dem Hausverein. In einer 2014 erschienenen evaluierenden Begleitstudie zum Projekt ziehen die Architekt*innen ein kritisches Fazit. Der sehr weit gefasste partizipative Prozess erwies sich für die Architekt*innen mit 20% Mehraufwand als äusserst zeitintensiv (Hoffmann & Huber 2014, 33). Grund dafür waren die unklaren Vorstellungen im Hausverein über die gemeinschaftliche Wohnform. Dies verursachte aber auch für diesen selbst, später viel Mehrarbeit bspw. in der Gestaltung des Gar-



Das Clusterhaus mit 16 Wohneinheiten wurde im Holzbau und in Minergie-P-eco-Bauweise erstellt.
Foto: Max Schmid

tens. Für die Architekt*innen und die Baukommission blieb die architektonische und räumliche Umsetzung der Kanzleistrasse 50 daher eher unbefriedigend (ebd.). Ende 2010 wurden die Bauarbeiten des ersten Winterthurer Clusterhauses abgeschlossen (Hönig, 2012, S. 55). Der vierstöckige Bau in der Kanzleistrasse 50 ist hindernisfrei, besitzt einen Lift und erfüllt Standard Minergie-P ECO und die Anforderungen einer 2000-Watt-Gesellschaft. Die Haustechnik besteht aus einer kontrollierten Wohnungslüftung, einer Sonnenkollektoranlage und einer Pelletheizung. Das Haus ist gut isoliert und die Heizkosten fallen gering aus. Seit März 2021 gibt es zudem eine Photovoltaik Anlage (Interview Leder 2021). Die 16 privaten Wohneinheiten besitzen je eine Nasszelle, eine Küchenzeile mit zwei Kochplatten (ohne Backofen) und einen Balkon (Haerle, Hubacher & Hofmann, 2009). Die stockeigenen Gemeinschaftsräume, die rund ein Drittel der Fläche ausmachen (Hönig 2012, 55), werden durch eine Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsraum mit Cheminée und Gästezimmer im Erdgeschoss sowie durch ein Bistro und ein gemeinschaftlich genutztes Bad im 3. Obergeschoss ergänzt (Haerle Hubacher & Hofmann, 2009). Der Anteil an Gemeinschaftsflächen umfasst so insgesamt 400 m² (Hönig, 2012, S. 55).

In den Kanzlei-Seen wohnen Menschen unterschiedlichen Alters von 50 bis 80 Jahren. Das Durchschnittsalter im Haus lag im Jahr 2021 bei 65 Jahren (Interview Leder 2021). Die Bewohnenden achten bei Neuzuzügen auf eine Altersdurchmischung (Lifestyle, S. 28). Das Haus selber ist aufgrund der Grundrisse der privaten Wohneinheiten von 40-65 m² nicht für Familien mit Kindern ausgerichtet und die Kanzlei versteht sich daher auch nicht als Mehrgenerationenwohnen. Auch wenn es schon Anfragen von Alleinerziehenden gab, und die Bewohnenden Jüngeren gegenüber prinzipiell offen eingestellt wären, wurde dies nie konkreter. Dies kann an den im Winterthurer Vergleich hohen Mieten liegen (Interview Leder 2021).

Rechtsform und Finanzierung

Die Wohngemeinschaft Kanzlei-Seen gehört zur Genossenschaft Gesewo. Um Mieter*in zu werden, muss man einen Genossenschaftsanteil von CHF 2'000 und ein

Pflichtdarlehen von CHF 36'000 bis CHF 54'000 leisten (Liechti, 2011, S. 20). Die Mieten sind für Winterthur im oberen Segment und erreichen als obere Limite CHF 1'850 (inklusive Nebenkosten). Im Preis inbegriffen ist die Nutzung der Gemeinschaftsflächen (ebd., S. 20f.). Zur durchschnittlich privaten Wohnfläche von 50 m² kommen so noch mehr als 25 m² Gemeinschaftsfläche pro Person hinzu (Hoffmann & Huber, 2014, S. 18).

Finanziell unterstützt wurde das Projekt durch die Age-Stiftung und die Walder Stiftung sowie durch ein Starthilfedarlehen des *Fonds du Roulement* des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW) (Liechti, 2011, S. 20).

(Selbst-)Organisation im Projekt

Die Kanzlei ist selbstverwaltet und die 15 Bewohnenden sind als Hausverein zusammengeschlossen. Der Hausverein trifft sich einmal im Monat und entscheidet autonom über die Belange des Hauses und des sozialen Zusammenlebens (Interview Leder 2021). Das war jedoch nicht immer so. Das Funktionieren der Selbstverwaltung musste erst erlernt werden.

Auf die turbulente und konfliktreiche Planungs- und Realisierungsphase des Projekts folgte eine nicht minder bewegte Eingewöhnungsphase. So waren die ersten vier Jahre nach Einzug ins Haus geprägt durch Meinungsverschiedenheiten und enttäuschte Erwartungen. Dies führte zu häufigen Wechseln in der Bewohnerschaft (Hoffmann & Huber, 2014, S. 36f.). Die Unstimmigkeiten können auch darauf zurückgeführt werden, dass der Hausverein nach seiner Neugründung 2009 von drei Mitglieder in kürzester Zeit auf 16 anwachsen musste. Die Gesewo hatte dies im Hinblick auf die Gewährleistung der Finanzierbarkeit vom Hausverein gefordert. So blieb den verbleibenden Projektinitiant*innen nur ein Jahr, um Interessierte zu finden. Diese Zeit reichte nicht aus, um eine ausgewogene Altersdurchmischung unter den Bewohnenden zu erreichen (ebd., S. 43). Der Altersdurchschnitt fiel im Jahr 2013 mit 76 Jahren deshalb relativ hoch aus (ebd., S. 26). Andererseits bewirkte der Zeitdruck auch, dass Bewohnende nicht primär aufgrund ihrer Motivation, nämlich dem Interesse am selbstverwalteten Wohnen, oder aufgrund der gegenseitigen Passung ausgesucht wurden, sondern vor allem aufgrund ihrer zeitlichen Verfügbarkeit (ebd., S. 43).

Die zusammengewürfelte Bewohnerschaft, von der die wenigsten bereits Erfahrungen im gemeinschaftlichen Wohnen oder in der Selbstverwaltung besaßen, musste so mit den neuen Herausforderungen dieser Wohnform allein und in kurzer Zeit zu recht kommen. Viele hatten dabei die zur Selbstverwaltung nötigen geistigen und körperlichen Ressourcen unterschätzt. Der Aufwand für die Administration, die Instandhaltung des Hauses, und nicht zuletzt auch für das Einbringen und gegebenenfalls Verteidigen der eigenen Meinung in den demokratischen Entscheidungsprozessen, verlangte einiges an Energie ab (ebd., S. 36). Manche hatten die Selbstverwaltung ausserdem als auf den privaten Bereich begrenzt verstanden und wollten aufgrund anfallender Extra-Kosten die Instandhaltung der Gemeinschaftsräume nicht an Externe vergeben. Diese Konstellation sorgte für Überforderung und Frust und führte letztlich dazu, dass gemeinschaftliche Aufgaben ungleich verteilt und meist von jüngeren Bewohnenden erledigt wurden (ebd., S. 37f.).

Vor diesem Hintergrund entschied die Gesewo 2014 die Selbstverwaltung in der Kanzlei zu beschränken. Als Massnahme stellten sie dem Haus eine Wohnassistentin zur Seite, deren Arbeitsaufwand mit den Nebenkosten verrechnet wurde. Ausserdem entschied die Gesewo, sich fortan bei der Auswahl der Mietenden stärker einzubringen sowie das Mindestalter von 50plus als Eintrittskriterium ins Projekt zu senken. Die Bewohnenden erlebten diese Entschlüsse als Bevormundung und reagierten verärgert, da sie im Vorfeld weder darüber informiert noch einbezogen worden waren (Hoffmann & Huber, 2014, S. 21). Das Verhältnis zwischen den Bewohnenden und der Gesewo war stark strapaziert, das gegenseitige Vertrauen aufgebraucht. «Das war für

das Haus eine sehr schwierige Zeit», erinnert sich Susanna Leder, die damalige und heutige Hauspräsidentin. Sie setzte sich dafür ein, dass der Beizug der Sozialassistentin nur als «vorübergehende Massnahme» deklariert und nicht als dauerhaft beschlossen wurde (Interview Leder 2021).

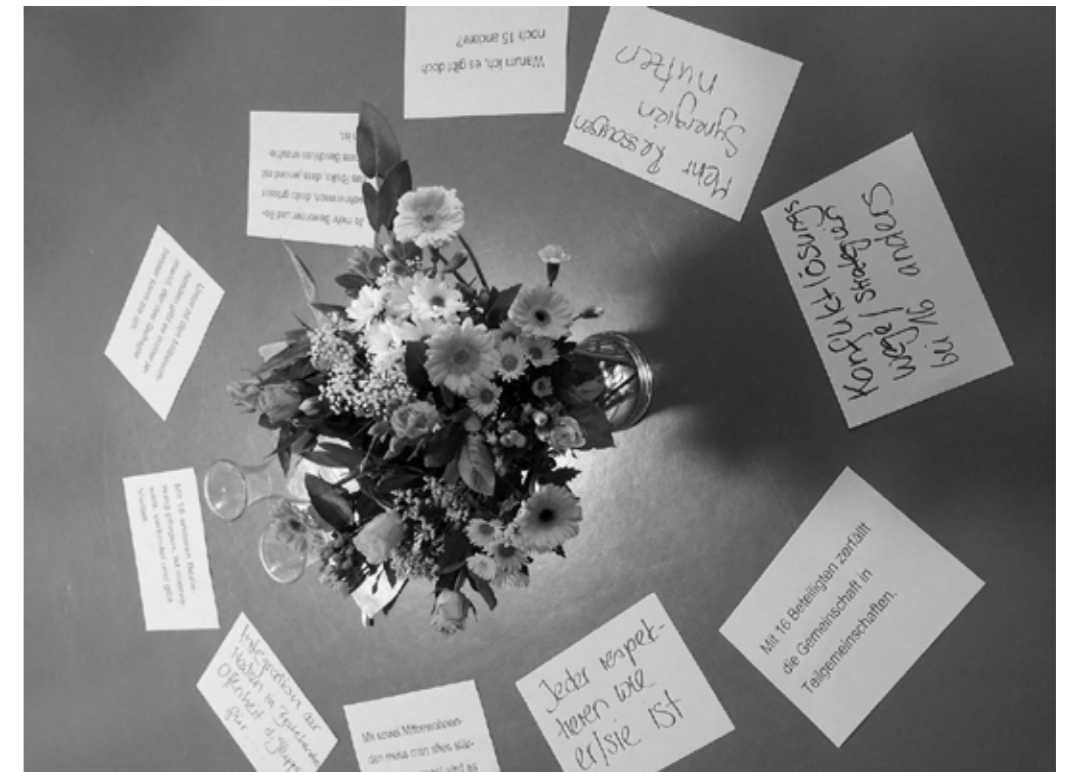
Trotz dieser schwierigen Vorzeichen erwies sich die Zusammenarbeit mit der Wohnassistentin als fruchtbar. Nicht zuletzt auch, weil die Bewohnenden selber bestimmen konnten, in welchen Bereichen sie Unterstützung wünschten. So half die Sozialassistentin den Bewohnenden sich als Verein besser zu organisieren, indem sie mit ihnen die Statuten überarbeitete und Sitzungen moderierte (Interview Leder 2021). Der Hausverein wurde dadurch entlastet und auch ein Hauswart wurde eingestellt (Hoffmann & Huber, 2014, S. 21). Ab diesem Zeitpunkt verbesserte sich das Zusammenleben im Haus und auch die Beziehung zur Gesewo nachhaltig. Nach zirka einem Jahr Begleitung durch die Sozialassistentin konnte sich die Kanzlei wieder selbstverwalten. Dies war für das Haus eine wichtige Errungenschaft: *«Die Selbstverwaltung gibt einem das Gefühl, dass man selber auch etwas beitragen kann, sodass es einem Wohl im Haus ist»*, betont Leder (Interview Leder 2021). Trotz der Schwierigkeiten habe sie es nie bereut, in die Kanzlei gezogen zu sein. Rückblickend hätte es allen Parteien wohl viel erspart, wenn die Sozialassistentin zu Beginn des Projekts mit an Bord gewesen wäre. Denn man könne nicht ein Cluster-Wohnhaus bauen und erwarten, dass es sofort als Gemeinschaft funktioniere, sagt Leder. Nicht nur der Bau, sondern gerade das Zusammenwachsen als Gemeinschaft brauche Begleitung (Interview Leder 2021).

Während die Hausgemeinschaft anstehende Unterhalts- und Renovationsarbeiten selbst regelt und in Arbeitsgruppen aufgeteilt, sich um Gemeinschaftsküche, Garten, Haustechnik und Öffentlichkeitsarbeit kümmert, übernimmt die Gesewo weiterhin die Vermietung. Sie informiert Interessierte über freistehende Wohnungen und organisiert Besichtigungstermine. An diesen ist eine Vertretung des Hauses dabei, die über das Zusammenleben und die Gemeinschaft Auskunft gibt. In einer nächsten Phase findet ein Kennenlern-Treffen mit allen Bewohnenden statt. Auch wenn die Teilnahme daran seitens der Bewohnenden freiwillig ist, nutzen doch die meisten diese Chance, bei der Aufnahme von Neuzuziehenden mitzuzusprechen. Abgegeben hat die Hausgemeinschaft weiterhin auch die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, die nun von einer externen Putzkraft getätigt werden (Liechti, 2011, S. 21).

Förderung von Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Das Cluster-Haus als «Mittelding zwischen Gross-WG und Hausgemeinschaft» (Hönig, 2012, S. 55) funktionierte anfangs nur bedingt gemeinschaftlich. Vier Jahre nach dem Einzug verblieben die Gemeinschaftsflächen – ausser dem Gästezimmer und der Gemeinschaftsküche – mehrheitlich ungenutzt. Die erwähnten Schwierigkeiten während dieser Zeit liessen wenig Energie für die Gestaltung des sozialen Zusammenlebens (ebd., S. 55). Entgegen der Idee des Clusterwohnens nutzten die Bewohnenden vorwiegend ihre privaten Wohnräume und die Gemeinschaftsflächen wirkten leer und verwaist (Hoffmann & Huber, 2014, S. 28). Dies lag zum Teil auch daran, dass die Bewohnenden sich an den offenen Gemeinschaftsräumen störten, die keine Türen besaßen und lärmigere Aktivitäten wie Fernseh- oder Spielabende aus Rücksicht auf die anderen kaum zuließen (Hoffmann & Huber 2014, 43). Auch zogen die Bewohnenden es vor, in ihren kleinen Küchen statt in der grossen Gemeinschaftsküche zu kochen, da diese danach mehr Reinigungsaufwand erfordert hätte (ebd., S. 43). Trotzdem machen für Leder die grosszügigen Gemeinschaftsflächen die Kanzlei gerade aus. Mittlerweile finden sich in den offenen Nischen der jeweiligen Geschos-

Notizen einer gemeinsamen Sitzung
Foto: Max Schmid



se eine Bibliothek, eine Finessecke, eine Bügel- und Nähstation, ein Gästezimmer, ein Bistro und ein gemeinschaftlich genutztes Bad. Im Erdgeschoss befindet sich die Gemeinschaftsküche. Daneben befindet sich jedoch das eigentliche Herz der Gemeinschaft: der grosse Tisch im Aufenthaltsraum, an dem alle Bewohnenden Platz haben (Interview Leder 2021).

Vor der COVID-19-Pandemie feierten die Bewohnenden zwanglos miteinander Feste wie Weihnachten, Silvester, Ostern oder den 1. August. Vorschläge und Einladungen zu Aktivitäten werden jeweils spontan am Anschlagbrett angebracht. Eine festgelegte Animation oder regelmässige Treffen gibt es nicht. Dafür trifft man sich nach einer Sitzung des Hausvereins oder nach einer Wohnungsbesichtigung immer noch auf ein Abendessen in der Gemeinschaftsküche (Interview Leder 2021). Die Bewohnenden helfen sich untereinander im Alltag, was, solange zeitlich begrenzt, gut funktioniert. Wenn eine längerfristige Betreuung nötig wird, braucht es die Unterstützung von aussen. Nichtsdestotrotz sind die Bewohnenden bereit, im Haus viel mitzutragen. *«Viele sind länger da gewesen, als sie alleine in einer Wohnung hätten bleiben können»*, sagt Leder, und fügt an, dass manche auch im Haus verstorben seien (Interview Leder 2021). Zu ihrem besonderen Wohnmodell meint sie: *«Das Cluster-Wohnen ist anspruchsvoll – das ist klar. Es braucht Offenheit, Toleranz, Anpassungsfähigkeit damit man mit anderen Meinungen und Vorstellungen umgehen kann.»* 68er-Vorstellungen per se helfen nicht, dafür aber Erfahrungen im gemeinschaftlichen Wohnen. Oft hören sie von Interessierten, dass ihnen das gemeinsame Leben im Haus gut gefalle, es aber etwas «für später» sei, d.h. wenn sie selber nicht mehr so fit seien. Das sei aber ein Missverständnis. Denn bei ihnen müsse man noch fit sein, um die gemeinsame

Arbeit zu leisten, betont Leder (Interview Leder 2021). Die Gemeinschaftsarbeit pro Woche beträgt rund eine Stunde und wird nach Interesse und Fähigkeiten verteilt, sodass niemand etwas machen muss, was ihm* ihr überhaupt nicht liegt. Nach wie vor besteht in der Verteilung der gemeinschaftlichen Aufgaben ein Ungleichverhältnis. Laut Leder führe dies aber zu keinen Konflikten (Interview Leder 2021). Die Erfahrungen der Kanzlei machen deutlich, dass es in kleineren Wohnprojekten für 50plus eine ausgewogene Altersdurchmischung braucht (Hoffmann & Huber, 2014, S. 41). Ob eine funktionierende Selbstverwaltung im Alterswohnen eine Frage des Alters oder der einer Generation mit mehr Erfahrung im gemeinschaftlichen Wohnen ist, wird die Zukunft zeigen (ebd., S. 48).

Wirkung des Projekts

Im eher konservativ geprägten und mehrheitlich von Älteren bewohnten Winterthur-Seen gelegen, hat sich die Kanzlei von Anfang an bemüht, ihr Hausprojekt dem Quartier vorzustellen. In öffentlichen Veranstaltungen und am Tag der offenen Türe luden sie Aussenstehende ein, ihre Wohnform kennenzulernen. Trotzdem hielt sich hartnäckig das Bild des Altersheims oder, dass sie als WG, statt als Hausgemeinschaft, zusammenlebten (Interview Leder 2021).

Das Wagnis Clusterwohnen im Alterssegment hat weiterhin Pioniercharakter und bietet spannende Erkenntnisse für Folgeprojekte.

Links & Literaturhinweise

Cieslik, T., & Wiegelmann, A. (2012). Gemeinschaftswohnen Winterthur-Seen. *Tec21*, 3, 32-35

Gesewo. (2021) *Kanzlei-Seen*. Abgerufen am 23. Juli 2021 von <https://www.gesewo.ch/kanzlei-seen.html>

Gesewo. (2021) *Wohngemeinschaft Kanzlei-Seen*. Abgerufen am 19. Juli 2021 von <https://www.gesewo.ch/kanzlei-seen.html>

Haerle, C., Hubacher, S., & Hofmann, P. (2009). *Projektbeschreibung Kanzleistrasse 50*. Abgerufen am 19. Juli 2021 von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2007/00044/Projektbeschreibung.pdf

Herter, D. (20. Dezember 2007). Eine Wohngemeinschaft für Menschen ab fünfzig. *Der Landbote*. Abgerufen von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2007/00044/Landbote_122007.pdf

Hoffmann, M., & Huber, A. (2014). *Begleitstudie Hausgemeinschaft 50 Plus Kanzlei-Seen*. Zürich: Gesewo.

Hönig, R. (17. April 2012). Gemeinsam allein wohnen. *Hochparterre*. Abgerufen von <https://www.hochparterre.ch/nachrichten/architektur/blog/post/detail/gemeinsam-allein-wohnen/1334667741/>

Interview Susanna Leder, Präsidentin Hausverein Kanzlei-Seen, 29. Juli 2021.

Künzler, C. (Juni 2014). Gemeinsamkeit verpflichtet. *Lifestyle*. Abgerufen von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2007/00044/Lifestyle_Juni_2014.pdf

Liechti, R. (August 2011). Das nachhaltigste Haus der Schweiz. *Wohnen*, 7-8, 18-21. Abgerufen von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2007/00044/wohnen_Aug2011_Gesewo.pdf

Scheibler, U. (10. Januar 2012). Gemeinsam und doch privat. *Der Landbote*. Abgerufen von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2007/00044/Landbote_Jan_2012.pdf

Tec21. (2008). Alters-WG in Winterthur. *Tec21*, 14, 6-7.

[18] Residenza Emmy | Lugano

Ausrichtung / Art des Projektes Projektentwicklung/ Planung	Selbständiges Wohnen für ältere Menschen mit wenig Einkommen 1958 Projektidee für SAFFA 1959 Gründung der Baugenossenschaft und Entwicklung erstes Projekt (nicht realisiert) 1969 – 1970 Baurecht und Projektierung 1970 – 1972 Bau Dezember 1972
Bezugsjahr Standort	Via Antonio Adamini 16, 6900 Lugano-Loreto

Grösse

Anzahl Gebäude Wohnungen	1 Wohnhaus 21 Mietwohnungen (fünfzehn 1½ Zimmer- und sechs 2½ Zimmerwohnungen)
Bewohnende	22 Bewohnende (1 Paar, 20 Alleinstehende), Frauen und Männer ungefähr ausgeglichen (Stand August 2021)

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Società Cooperativa Residenza Emmy (ursprünglicher Name: Società Cooperativa Casa per persone anziane)
Rechts- und Eigentumsform	Genossenschaft (Mitglieder bestehend aus Frauen-Organisationen) Land im Baurecht der Stadt Lugano seit 1970, erneuert bis 2055
Verwaltung	Consiglio di Amministrazione (Vorstand) von Anfang bis heute nur von Frauen besetzt

Kosten

Wohnkosten (Ø Miete)	CHF 550 / Monat + CHF 110 NK für Einzimmerwohnung CHF 850 / Monat + CHF 220 NK für Zweizimmerwohnung Beide Wohnungstypen lassen sich mit den Ergänzungsleistungen zur AHV bezahlen (August 2021)
Gesamte Projektkosten	Baukosten CHF 1'379'093 (s. Stefanski et al., 2019, S. 62)

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp Architektur / Planung	Viergeschossiges Wohnhaus Gianfranco Rossi (Bau durch die Firma Luigi Giorgetti) Erstes, nie realisiertes Projekt: Silvia Witmer-Ferri, Americo e Attilio Marazzi
Grundstücksgrösse Gesamtwohnfläche	ca. 1'480 m ² ca. 370 m ² (bebaute Fläche)

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Angebote im Haus zum Teil für das ganze Quartier, Aufnahme weiterer Quartieraktivitäten z.Z. in Planung
Gemeinschaftsflächen Art der kollektiven Räume	Keine Angaben <ul style="list-style-type: none"> • 1 Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, • 1 Lokal im Untergeschoss mit eigenem Eingang; • Eingangsbereich mit Pergola und Sitzbänken; • Waschküche; • ein kleines Büro (für den Vorstand)
Moderation / Ansprechperson	Ansprechpersonen und diverse soziale Aktivitäten organisiert durch den Vorstand

Weitere Angebote

- Bewegungs- und Yoga-Angebote im Gemeinschaftsraum (pro Senectute), Mittagessen mit Bewohnenden einmal pro Woche
- Eine Pflegefachfrau ist einmal pro Woche für gratis-Beratungen zu Gesundheitsfragen vor Ort (durchgeführt von SCuDO Servizio Cure A Domicilio del Luganese)
- Sensorisches Zentrum mit Chromotherapien des SCuDO (im Lokal eingemietet, für breitere Öffentlichkeit)

Ein feministisches und soziales Unternehmen

Residenza Emmy in Lugano (TI)

Damit ältere Menschen mit wenig Geld gut und selbständig wohnen können, haben Tessiner Frauenrechtlerinnen vor mehr als sechzig Jahren eine der ersten und bis heute wenigen Baugenossenschaften im Tessin gegründet. Auch heute noch bietet die nach wie vor nur von Frauen geführte Residenza Emmy weniger gut betuchten Menschen über 50 ein unterstützendes Wohnumfeld mit Kleinwohnungen und Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten.

Entstehungsgeschichte

Alles begann 1958 bei einem Vorbereitungstreffen zur SAFFA, der Schweizerischen Ausstellung für Frauenarbeit. Iva Cantoreggi (1913-2005), Frauenrechtlerin und erste offiziell anerkannte Journalistin im Tessin, brachte die Idee ein, ein Haus mit günstigen Wohnungen für ältere Menschen zu bauen, die sich aufgrund ihrer finanziellen Situation sonst keine Mietwohnungen leisten konnten. Die AHV gab es damals erst seit ein paar Jahren, die Ergänzungsleistungen zur AHV wurden erst 1965, das Pensionskassenobligatorium 1972 eingeführt. In der Folge stellten Protagonistinnen des ein Jahr zuvor gegründeten Dachverbands der Tessiner Frauenvereine (*Federazione Ticinese delle Società Femminile*) an der SAFFA ein typisches Tessiner Boot aus und beschrifteten es mit ihren zwei Kernanliegen: «Casa per persone anziane – Voto alla donna». Das Alterswohnprojekt war in den Anfängen demnach nicht nur ein unternehmerisches und soziales Vorhaben, sondern auch eng mit dem politischen Kampf um das Frauenstimmrecht verknüpft (Stefanski et al., 2019, S. 19).

1959 wurde die Genossenschaft «Società cooperativa Casa per persone anziane» gegründet, die 1998 in «Società cooperativa Residenza Emmy» umbenannt wurde – in Würdigung von Emma Degoli-Bernhard (1912 – 2006), die das Wohnprojekt mitinitiiert, mitgetragen und zwischen 1980 und 1997 präsidiert hat. Erste Genossenschaftspräsidentin war Maria Luisa Albrizzi (1894 – 1984), die im Unterschied zu den anderen Vorstandsmitgliedern als ledige Frau Verträge autonom unterzeichnen konnte und nicht auf die Unterschrift eines Ehemannes angewiesen war (ebd., S. 101f.). Doch von der Idee bis zur Umsetzung des Wohnprojekts mussten die Initiantinnen viele Hindernisse überwinden. Passendes Bauland zu finden und die Finanzierung zu sichern, erwies sich als schwierig. Nachdem die Genossenschaft im Besso-Quartier bereits Bauland für das Projekt gekauft, und ein Architekturprogramm für den Bau entwickelt hatte, verweigerte die Stadt Lugano ihr Gesuch um Zuschüsse für den Baukredit. Auch wenn die Gründungsfrauen wieder von vorne anfangen mussten, liessen sie sich nicht beirren – bestärkt auch vom grosszügigen Legat einer privaten Geldgeberin für ihr Projektvorhaben. 1966 erklärte sich die Stadt Lugano – angesichts des hohen Bedarfs an günstigem Wohnraum für Ältere – schliesslich bereit, der *Società Cooperativa* im Loreto-Quartier Land im Baurecht abzugeben und die Bürgerschaft für einen Bankkredit zu übernehmen. Nach 11 Jahren des Verhandeln startete der Bau der *Casa per persone anziane* im Jahr 1970 nach Plänen des Architekten Gianfranco Rossi – und wurde Ende 1972 fertig gestellt (Bianchi, 2000, S. 58ff.; Stefanski et al., 2019).

Ziele und Ausrichtung

Die Residenza Emmy verfolgt nach wie vor das Ziel, einkommensschwachen älteren Menschen günstige Wohnungen zur Verfügung zu stellen, damit diese autonom und möglichst lange zuhause wohnen können und nicht mangels passenden Wohnangeboten in ein Heim ziehen müssen. Während anfänglich vor allem alleinstehende Frauen in das Haus eingezogen sind – auch weil sie es besonders schwer hatten, Wohnraum zu finden – sind Männer und Frauen in der Residenza Emmy heute gleich-



Foto: Residenza Emmy

ermassen zuhause. Ebenso hat sich das Alter der Personen im Laufe der Jahre etwas verändert. Heute leben immer noch vorwiegend AHV-Rentner*innen im Haus, aber es werden auch einige Menschen ab 50, die in einer schwierigen finanziellen Situation sind, aufgenommen. Viele haben neben geringen finanziellen Mitteln (kleine Renten, EL zur AHV, tiefe Löhne oder Langzeitarbeitslosigkeit), eine bewegte Lebensgeschichte. Die meisten sind alleinstehend und lange nicht alle können auf die Unterstützung von Familie und Freund*innen zählen.

Die Vorstandsfrauen sind früher wie heute im Notfall und bei Schwierigkeiten für die Mietenden da und bieten oder vermitteln ihnen je nach individuellen Bedürfnissen Unterstützung, insbesondere wenn sie in das fragile Alter kommen und sich neu organisieren müssen (Stefanski, 2019, S. 71; Interview Zanini Barzaghi 2021). Ausserdem initiiert und organisiert der Vorstand diverse gemeinsame Aktivitäten, auch um den Zusammenhalt zwischen den Bewohnenden zu stärken und eine gute Atmosphäre im Haus und untereinander zu schaffen. Ihre Arbeit geht demnach weit über klassische Aufgaben von Hauseigentümer*innen und Verwaltung hinaus, was auch von den Sozialdiensten der Stadt mit einem kleinen finanziellen Beitrag anerkannt wird.

Bauliche Umsetzung

Im viergeschossigen Haus an der Via Adamini 16 – heute ganz nahe des Kulturzentrum LAC gelegen – wurden ausschliesslich Kleinwohnungen gebaut. Die sechs 2½ und fünfzehn 1½-Zimmerwohnungen verfügen über einen Balkon und sind schwellenfrei mit einem Lift zu erreichen. Im Erdgeschoss wurde ein Gemeinschaftsraum und im Untergeschoss ein kleines Lokal mit eigenem Eingang eingebaut.

In verschiedenen Medienberichten erzählen Bewohnende, dass sie die Wohnqualität und das Leben in der Residenza Emmy sehr schätzen (RSI, 2009; Papazoglou, 2019; Borla, 2019). Vor allem die kleinen Einzimmerwohnungen seien heute nicht mehr ganz so einfach zu vermieten und würden eher von Männern bevorzugt, meint Vorstandspräsidentin Cristina Zanini Barzaghi im Telefoninterview. Ausserdem machten sich Alterungserscheinungen am Gebäude bemerkbar, die in den nächsten Jahren eine umfassendere Sanierung erforderlich machen werden. Auch gäbe es Pläne, den Aussenbereich beim Hauseingang attraktiver zu gestalten. Im Jahr 2012 wurden bereits einige Renovationsarbeiten vorgenommen: Im Gemeinschaftsraum wurde in der ehemaligen Fernseh-Ecke eine Gemeinschaftsküche eingebaut und die Küchen und Bäder in den Wohnungen ersetzt. Ebenfalls wurden im Erdgeschoss in ehemaligen Büroräumlichkeiten zwei Wohnungen eingebaut. Die Raumorganisation und Gebäudehülle sind allerdings noch im Originalzustand (Bianchi, 2020, S. 60). Für die anstehende Sanierung gibt es bereits Pläne. Der Vorstand steht aktuell mit Stiftungen im Gespräch, um zusätzliche Mittel zur Finanzierung des Vorhabens zu gewinnen. Ebenfalls seien sie auf der Suche nach einem passenden Gebäude oder Hotel im Quartier, in das ihre Mietenden während der Sanierung dann vorübergehend ziehen könnten (Interview Zanini Barzaghi 2021).

Rechtsform und Finanzierung

Die *Società Cooperativa Residenza Emmy* ist bis heute eine der wenigen Wohnbaugenossenschaften im Tessin. Ihre Mitglieder setzen sich nicht aus Bewohnenden, sondern aus verschiedenen sozialen sowie Frauen- und Altersorganisationen zusammen. Finanziell wurde der Bau der Residenza durch folgende Mittel ermöglicht: einen von der Genossenschaft seit der Gründung gespeisten Fonds (der zu Baubeginn 1970 über einen Saldo von CHF 289'093 verfügte), Legate von zwei Privatpersonen à je CHF 100'000 (Virginia Fumagalli di Canobbio und eine Person, die anonym bleiben wollte), einem zinslosen Darlehen des Frauenvereins für soziale Hilfe à CHF 30'000 und insbesondere einer Bürgschaft der Stadt Lugano à CHF 700'000, die später nochmals um CHF 160'000 erhöht wurde (Stefanski et al., 2019, S. 62f.).



Ein typisches Tessiner Boot war das Motiv mit dem das Projekt bei der SAFFA 1958 bekannt gemacht wurde, Foto: A. Berner 1928, aus dem Band Donne Ticinesi. Rievocazioni, Tipografia Leins & Vescovi, Bellinzona)

(Selbst-)Organisation im Projekt

Verwaltet und betrieben wird die Residenza Emmy vom Vorstand der Genossenschaft, der seit den Anfängen bis heute ausschliesslich von Frauen besetzt ist. Über viele Jahre nahmen die *«Gründungsfrauen und insbesondere Emma Degoli, mit enormem persönlichem und zeitlichem Einsatz alle anfallenden Aufgaben wahr [...] Administration, Freizeitangebot, Hauspräsenz, Begleitung der oft unterstützungsbedürftigen Bewohnenden – unentgeltlich»* (Papazoglou, 2019, S. 6). Mit dem Generationenwechsel ab Ende der 1990er Jahre zeigte sich, *«wie wacklig dieses Modell ist»* (ebd.). Ende der 2000er Jahre spitzte sich die Lage aufgrund einer langen krankheitsbedingten Abwesenheit der Präsidentin und der Kompetenzüberschreitung eines Mitglieds bei finanziellen Entscheidungen zu. In der Folge stand die Residenza Emmy 2011 kurz vor der Insolvenz (Stefanski et al., 2019, S. 82f.). Mit der Bildung eines neuen Vorstands und der kompletten Reorganisation der Genossenschaft insbesondere im finanziellen Bereich konnte dies abgewendet, Transparenz geschaffen und die Organisation auf eine solide Basis gestellt werden. Ebenso wurde das gemeinschaftliche Leben neu aktiviert.

Der Vorstand besteht heute aus sechs Frauen, die aufgrund ihrer unterschiedlichen fachlichen Kompetenzen ausgewählt wurden – und entsprechend jeweils spezifische Zuständigkeiten haben. Die Präsidentin Cristina Zanini Barzaghi, die auch als Stadträtin Luganos amtiert, ist Ingenieurin und für die Residenza Emmy insbesondere zuständig für baulich-technische sowie administrative Fragen zur Immobilie. Eine Anwältin übernimmt rechtliche Fragen, eine Pflegefachfrau bringt Gesundheitswissen und eine Sozialarbeiterin Wissen im Sozialbereich mit. Eine Buchhalterin kümmert sich um Zahlen, Finanzen und Controlling und eine pensionierte, ehemalige Sozialpädagogin animiert gemeinschaftliche Aktivitäten und ist geübt im konstruktiven Umgang mit Konflikten.

Nach wie vor macht der Vorstand alles selbst. Als Kompensation für einen Teil ihrer Arbeit zahlen sich die Vorstandsmitglieder CHF 30'000 pro Jahr (insgesamt für alle) aus. Nach wie vor übernehmen sie viele Stunden in Freiwilligenarbeit. Eine Anfrage

beim Kanton, aufgrund des sozialen Engagements als Genossenschaft steuerbefreit zu werden, wurde 2019 positiv beurteilt, was sie finanziell entlastet und unterstützt (Interview Zanini Barzaghi 2021). Das ehrenamtliche Modell, wie es die Pionier*innen gelebt haben, ist heute nicht mehr so umsetzbar und muss auch für die Zukunft neu überdenkt werden. Mit einer Ausnahme sind alle Vorstandsfrauen (noch) berufstätig und können im Vergleich zu der Generation der Gründer*innen entsprechend weniger Zeit und Energie in die Genossenschaft geben (Papazoglou, 2019, S. 7). Der Vorstand ist aber nach wie vor sehr nahe am Leben im Haus und ist für die Mietenden erreichbar, sei es über eine WhatsApp-Chat Gruppe oder eine Notfall-Telefonnummer. Jeden Mittwoch ist mindestens eine der Vorstandsfrauen im Gemeinschaftsraum vor Ort präsent und kümmert sich um alltagsbezogene Belange im Haus oder persönliche Anliegen der Mietenden. Ausserdem bietet eine Pflegefachfrau von der örtlichen Spitex-Organisation SCuDO einmal pro Woche im Gemeinschaftsraum gratis Gesundheits-Beratungen an. Für die Reinigungs- und klassischen Hauswartsarbeiten im Haus hat die Genossenschaft eine Bewohnerin angestellt.

Heute stehen die meisten Bewohnenden bei ihrem Einzug in die Residenza Emmy vor oder kurz nach der Pensionierung und führen ein aktives Leben. Langjährige Bewohner*innen hingegen sind zum Teil im hohen, fragilen Alter, wobei einige die Spitex in Anspruch nehmen, um in ihrer Wohnung wohnen bleiben zu können. Dafür erforderlich ist, dass sie – gegebenenfalls mit externer Hilfe – selbständig wohnen können. Denn die Residenza Emmy selbst bietet keine konstante Präsenzzeiten und keine Pflege an. Die Vorstandsfrauen stehen in regelmässigen Kontakt mit den Mietenden und helfen, wenn es keine (unterstützenden) familiären Kontakte gibt, indem sie im Notfall Personen im Spital besuchen, ihnen bei der Organisation zum Übertritt in eine Pflegeeinrichtung helfen oder auch mal ein Begräbnis organisieren. Dies gehöre auch zum sozialen Gründungsgedanken des Projekts und sei machbar, da das Projekt mit 21 Wohnungen klein sei (Interview Zanini Barzaghi 2021).

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss der Residenza Emmy steht für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Jede Woche gibt es hier, gekocht von der Hauswartin, ein gemeinsames Mittagessen für die Bewohnenden, an dem meist auch einige Vorstandsfrauen teilnehmen. Wöchentlich gibt es im Gemeinschaftsraum ausserdem Yoga und – angeboten von der Pro Senectute – eine Gymnastik-Stunde, die auch Quartierbewohnenden und Externen offenstehen.

Um etwas gemeinsam zu unternehmen und das Zusammensein zu pflegen, organisiert der Vorstand einmal pro Jahr einen Ausflug für alle Bewohnende. Insbesondere die pensionierte Vorstandsfrau Marie-José Gianini kümmert sich um diese gemeinschaftlichen Aktivitäten und die sozio-kulturelle Animation vor Ort – und hilft bei Streitigkeiten auch mal die Gemüter zu besänftigen oder die Leute zum Nachdenken anzuregen. Laut Zanini Barzaghi ist eine solche soziale Ansprechperson (*custodia sociale*) sehr wichtig für ein Projekt wie die Residenza Emmy – und sie überlegten sich im Vorstand, ob sie in Zukunft, wenn die jetzige zuständige Vorstandsfrau dies nicht mehr machen könne, nicht jemand Professionelles dafür anstellen müssten. Die klassische Hauswartin kümmert sich um die Reinigung und Ordnung der kollektiven Räume und sei für die gute Stimmung im Haus wichtig, könne aber solche Aufgaben nicht übernehmen. Unter den Nachbar*innen gebe es eine gegenseitige Hilfsbereitschaft, was auch durch die gemeinsamen Aktivitäten gefördert werde.

«Es kommt durchaus vor, dass sich die Bewohnenden mal treffen oder sich gegenseitig unterstützen, sei es zum Beispiel indem sie für jemand anderen bügeln oder etwas Kleines reparieren oder einen Fahrdienst übernehmen. Das gibt es alles, nicht sehr intensiv, aber das wird so gelebt. Und natürlich gibt es hier, wie überall, manchmal

auch kleine Konflikte im Haus, die es zu lösen gibt» (Cristina Zanini Barzaghi; Übersetzung: EA).

Die meisten Bewohnenden der Residenza Emmy kämen gerne zu den gemeinschaftlichen Anlässen und würden mitmachen, aber seien weniger initiativ, solche selbst auf die Beine zu stellen. Zanini Barzaghi nimmt an, dass die Gemeinschaftsorientierung in der Residenza Emmy anfänglich – als es noch ein Projekt von und für Frauen war – wohl stärker ausgeprägt gewesen sei, sie aber auch heute noch einiges dafür tun würden (ebd.). Dies scheint sich auszuzahlen: Anlässlich einer Reportage für die Zeitschrift *Wohnen* stellt die wbg-Autorin im Sommer 2019 beim Besuch eines gemeinsamen Mittagessens in der Residenza fest: «Die Stimmung ist entspannt, die Beziehung zwischen Bewohnenden und Vorstandsfrauen herzlich. Der Effort, den diese geleistet haben, hat sich offenbar gelohnt» (Papazoglou, 2019, S. 7).

Wirkung des Projekts

Das Lokal im (Semi-)Untergeschoss der Residenza Emmy wird von Externen gemietet. Ursprünglich gab es hier ein kleines Brockenhaus. Heute betreibt die Spitex-Organisation *SCuDO* ein sensorisches Zentrum («centro sensoriale»), in dem sie u.a. auch Chromotherapien für Menschen mit körperlichen Einschränkungen oder Beschwerden des Nervensystems anbieten. Ein Angebot, das sich an die breitere Öffentlichkeit richtet und von den Bewohnenden kaum genutzt wird. Auch der Gemeinschaftsraum ist von externen Personen miet- und nutzbar und die darin stattfindenden Bewegungsangebote richten sich an alle Interessierten aus dem Quartier oder auch von weiter her.

Zurzeit überlegt sich der Vorstand der Residenza Emmy gemeinsam mit dem Sozialdienst der Stadt Lugano, wie sie die Kontakte zum Quartier verstärken, und welche Aktivitäten sie in ihrem Gemeinschaftsraum für die ganze Quartierbevölkerung anbieten könnten. Auch stehen Überlegungen im Raum, hier allenfalls eine Art Anlaufstelle für das Quartier aufzubauen. Da im Loreto-Quartier diesbezüglich relativ wenig laufe, gäbe es hier durchaus Potenzial (Interview Zanini Barzaghi 2021).

Nach den stürmischen Anfangsjahren war die Genossenschaft lange ziemlich unbekannt im Tessin. Dies änderte sich etwas mit der Buchpublikation «La Residenza Emmy. Storia di una impresa femminile» der *Archivi Riuniti delle Donne Ticino* (eine Art Tessiner Gosteli-Archiv) anlässlich des 50-Jahres Jubiläums der Genossenschaft im 2009, die 10 Jahre später zum 60-Jahres Jubiläum aktualisiert und neu herausgegeben wurde (Stefanski et al., 2019). Während die Gründungsfrauen in Lugano wichtige politische Akteurinnen waren – die neben der Alterswohnpolitik und dem Frauenstimmrecht u.a. auch für einen besseren Konsument*innenenschutz gekämpft haben –, hat die Genossenschaft mit der Besetzung des Präsidiums durch die für Wohn- und Immobilienfragen zuständige SP-Stadträtin Cristina Zanini Barzaghi nunmehr eine direkte Verbindung zur politischen Exekutive der Stadt. Die Erfahrungen der Residenza Emmy fliessen so indirekt auch in die sich langsam entwickelnden neuen gemeinschaftlichen Projekte im Tessin ein. Da der Bedarf nach solchen Wohnangeboten für die zweite Lebenshälfte in Lugano nach wie vor hoch ist, stehen momentan nach Zanini Barzaghi auch (noch nicht ausgereifte) Überlegungen im Raum, wie die Erfahrungen und die über viele Jahre entwickelten Kompetenzen beim Betrieb der Residenza Emmy möglicherweise in ein weiteres, ähnliches Projekt übertragen werden könnten.

Links & Literaturhinweise

Archivi Donne Ticino. (2021) *Residenza Emmy*. Abgerufen am 05. August 2021 von <https://www.archividonneticino.ch/residenza-emmy/>

Bianchi, F. (2020). *Coopératives d'habitation. Formes d'habitat collectif au Tessin*. Master Thesis, EPFL Lausanne (unveröffentlicht, verfügbar in den «Archivi Riuniti Donne Ticino», Fallstudie zu Residenza Emmy, S. 49-65).

Boni, G. RSI (2009). *Poche stanze, molta vita (documentario sulla residenza Emmy)* [Videodatei]. Abgerufen am 05. August 2021 von <https://www.rsi.ch/la2/programmi/cultura/superalbum/Superalbum-6390376.html>

Borla, R. (04. November 2019). Abitare bene nella terza età. *azione, 9*. Abgerufen am 05. August 2021 von <https://www.azione.ch/societa/dettaglio/articolo/abitare-bene-nella-terza-eta.html>

Interview mit Cristina Zanini Barzaghi, Präsidentin Vorstand Residenza Emmy, 10. August 2021.

Lorefice, A. (Juni 2019). Una bella storia al femminile: la preziosa «Residenza Emmy». *gazzetta svizzera*, 16-17. Abgerufen von <https://gazzettasvizzera.org/wp-content/uploads/PDF/2019-06.pdf>

Papazoglou, L. (Juli/August 2019). Idealistinnen und Geerdete. Genossenschaftsprojekte von Frauen und für Frauen. *Wohnen Extra*, 4-9.

Reggiani, A. (21. August 2017). Emmy, dal sogno alla realtà. *La Regione*. Abgerufen von <https://www.pressreader.com/switzerland/laregione/20170821/281831463850520>

Stefanski, K., Castelletti, S., & Hofmann, L. (2019). *La Residenza Emmy. Storia di un'impresa femminile 1959 – 2019. Seconda edizione aumentata*. Massagno: Associazione Archivi Riuniti delle Donne Ticino.

[19] Solinsieme | St.Gallen

Ausrichtung / Art des Projektes	Selbstorganisierte Hausgemeinschaft für die nachfamiliäre Lebensphase
Projektentwicklung/ Planung	2000-2002 (Umbau / Anbau), ursprüngliches Baujahr: 1880
Bezugsjahr	2002
Standort	Tschudistrasse 43, 9000 St.Gallen

Grösse

Anzahl Gebäude	1 Fabrik mit West- und Nordtrakt
Wohnungen	17 Loft-Wohnungen unterschiedlicher Grösse (1- bis 3- Zimmerwohnungen von 56-93 m ²)
Bewohnende	20 Personen (14 Alleinwohnende, 2 Paare, 1 Mutter und 1 Jugendlicher)

Eigentumsstruktur und Verwaltung

Trägerschaft	Genossenschaft für neue Wohnform (eigens für dieses Projekt gegründet)
Rechts- und Eigentumsform	Kombination von Privateigentum (Wohnungen in Stockwerkeigentum) und Genossenschaft (Gemeinschaftsflächen)
Verwaltung	Selbstverwaltung; Hauswartung, Buchhaltung und z.T. Gartenarbeiten ausgelagert

Kosten

Wohnkosten (Ø Kaufpreis)	2001: CHF 238'000 bis 375'000 (Kaufpreis für die Eigentumswohnungen im Standardausbau einfach inkl. Anteil Gemeinschaftsflächen) und CHF 20'000 Genossenschaftsanteil
Gesamte Projektkosten (Stand 2002)	CHF 5'850'000 (davon CHF 1'540'000 Erwerb Liegenschaft, CHF 130'000 Vorbereitungsarbeiten, CHF 3'800'000 Gebäude; CHF 130'000 Umgebung; CHF 250'000 Baunebenkosten); Kosten pro m ² : CHF 467; Kosten pro m ² Nutzfläche: CHF 4'062 (Solinsieme, 2021)

Bauliche Spezifika

Gebäudetyp	Umnutzung/ Umbau Bestandsgebäude (ehemalige Fabrik) mit neugebautem Anbau
Architektur / Planung	Bruno Dürr & Armin Oswald, ARCHPLAN AG
Grundstücksgrösse	1'440 m ² 1'245 m ²

Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Nicht ausgeprägt
Gemeinschaftsflächen	222 m ² (15% der Gesamtfläche)
Art der kollektiven Räume	<ul style="list-style-type: none"> • 1 allgemein zugänglicher Raum (66 m² für Feste, Vorträge, Bar, Aufenthalt); • 1 Gästezimmer (27 m²); • 2 Ateliers (zum Werken, Nähen, Kreatives, o.a. Hobbies von Bewohnenden); • 1 Veloraum; • allgemein zugängliche Terrassen (Dach, Pergola, durchgehend offen vor Wohnungen auf Ostseite); • 3 Parkplätze (1 für Besucher, 1 zur Miete für Car-Sharing); • diverse Keller; • Nebenräume für Waschen und Haustechnik
Moderation / Ansprechperson	Keine

Weitere Angebote

Ein vermietbarer Raum

Sowohl allein wie auch zusammen

Wohnfabrik Solinsieme, St.Gallen (SG)

Um die Vision eines freien und solidarischen Wohnens – «allein und doch zusammen» – für die nachfamiliäre Phase zu verwirklichen, initiierten engagierte Frauen vor 20 Jahren eine selbstorganisierte Hausgemeinschaft. Der umsichtig geplante und realisierte Umbau einer alten St.Galler Stickerei-Fabrik vereint Eigentumswohnungen mit genossenschaftlich verwalteten kollektiven Räumen.

Entstehungsgeschichte

«Manchmal ist eine Episode im Leben abgeschlossen und es ist Zeit für Neues» – so ging es Ende der 1990er Jahren vier Frauen in St.Gallen: «*Wir kannten uns und hatten Vertrauen zueinander – wir waren alle geschieden oder getrennt und uns beschäftigte die Frage, wie wir nun in der nachfamiliären Phase wohnen wollten*» (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Auslöser für die Idee, dass sie ein gemeinsames Wohnprojekt entwickeln könnten, war ein Zeitungsartikel zu einem Zürcher Wohnhaus für Singles (Huber, Hugentobler & Walthert-Galli, 2008, S. 85). Verena Bruderer fand dieses Projekt inspirierend und wollte mehr davon erfahren. Als sie bei der Zeitung anrief, erhielt sie aber nicht die Kontaktangaben der Journalistin, sondern die von Bruno Dürr vom Architekturbüro ARCHPLAN, der bei der Zeitung ebenfalls Interesse am Projekt bekundet hatte. Fazit von Bruno Dürr nach ihrem ersten Gespräch war: «*Was die in Zürich machen, können wir hier in St.Gallen auch*» (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Zusammen mit der Kerngruppe der vier Gründungsfrauen – Verena Bruderer, Elisabeth Merkt, Jeannette Steccanella und Bernadette Wang – erarbeitete Bruno Dürr als Projektleiter und Armin Oswald als Architekt für Solinsieme das Projekt einer Hausgemeinschaft mit Klein-Lofts aus (Solinsieme, 2021).

Dass sich Solinsieme relativ zügig verwirklichen liess, hängt in der Einschätzung der Gründerinnen auch damit zusammen, dass sie eine kleine Gruppe waren, alle vom Vorhaben überzeugt waren und sich auch menschlich nah standen: «*Es muss etwas zackig gehen, es muss einen Drive drin haben. Und wir hatten eine Beziehung und gingen auch zusammen reisen, um das Projekt zu planen. Wenn Verena gesagt hat, ich will nach Stromboli, weil das so ein schöner Name ist, dann sind wir vier Gründungsfrauen nach Stromboli. Es hat etwas funktioniert zwischen uns*» (ebd.) Über Mund zu Mund Propaganda aber auch eine Werbeschrift auf dem Auto – mit der Webseite www.solinsieme.ch – stiess ihre Idee auf Interesse und es fanden sich rasch Gleichgesinnte. Gemeinsam wurden Vorstellungen des Zusammenlebens entwickelt und besprochen, wie genau das Projekt aussehen sollte und wie viel es kosten dürfte. Konkretisiert hat sich alles, als sich im St.Galler Tschudiwies-Centrum Quartier die Gelegenheit bot – vermittelt von Bruno Dürrs Kontakten zur Immobilienwirtschaft – das Gebäude einer ehemaligen Stickerei-Fabrik zu erwerben, deren Betrieb 1998 stillgelegt bzw. verlagert wurde. Die Eigentümerin war vom Konzept der Wohnfabrik Solinsieme überzeugt und verkaufte ihnen die Liegenschaft zu einem günstigen Preis. Die Finanzierungsbedingung der Bank, dass beim Baustart 12 von 17 Wohnungen verkauft sein mussten, liess sich leicht erfüllen: «*Das ging weg wie warme Weggli. Die Bank hat nicht daran geglaubt, dass es so schnell geht, aber wir wussten es. Es wollten viele, es war ein Vakuum, etwas Neues*» (ebd.). Der Umbau des Fabrikgebäudes und Anbau eines neuen Gebäudeteils startete im Mai 2001 und wurde im Juni 2002 fertiggestellt.

Doch das Leben ist für Überraschungen gut. Zu den anfänglich 11 Frauen und sechs Männern, die in die Tschudistrasse 43 einzogen, gesellte sich schon bald ein Kleinkind (Age-Stiftung, 2007, S. 3). Der ungeplante Nachwuchs sorgte anfänglich für

Solinsieme gilt als gelungenes Beispiel der nachhaltigen Umnutzung von Bestandsbauten.
Foto: Elisabeth Merkt



Diskussionen, hat sich die Hausgemeinschaft doch bewusst als neue Wohnform für die nachfamiliäre Lebensphase gebildet – und so galt es erst, sich der neuen Realität anzupassen. Der mittlerweile junge Mann von 16 Jahren, der mit seiner Mutter noch immer in der Wohnfabrik wohnt, wird in der Hausgemeinschaft heute jedoch nicht nur wegen seinen Qualitäten «als sehr guter Schneeschaufler» geschätzt (Gruppeninterview Solinsieme 2021).

Ziele und Ausrichtung

Namensgebend für das Wohnmodell ist das Motto: Solo (alleine) und insieme (zusammen). Die Kombination aus privaten Wohneinheiten und Gemeinschaftsflächen sollen es den einzelnen Bewohnenden ermöglichen, das für sie passende Verhältnis von Nähe und Distanz zu finden und die eigenen Interessen und Fähigkeiten in die Gemeinschaft einzubringen (Age-Stiftung, 2007, S. 4-6). Die Reduktion und Verkleinerung des eigenen Haushalts zugunsten gemeinsam nutzbarer Räume waren im Leitbild zentral. Ebenso der Wunsch zusammen zu wohnen, ohne individuelle Freiräume aufgeben zu müssen (Huber, Hugentobler & Walthert-Galli, 2008, S. 86).

Während die meisten Bewohnenden anfänglich noch berufstätig waren, sind sie heute pensioniert. Mit der Neuentdeckung individueller Freiheiten nach der Pensionierung und mehr Zeitressourcen für Freund*innen und neue Hobbies, «ging das Gemeinschaftliche fast etwas weiter auseinander» (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Heute jedoch gibt es auch Bestrebungen, sich wieder vermehrt auf die Grundidee zurück zu besinnen: «Wenn wir jetzt alle älter werden, dürfen wir nicht vergessen, dass es auch ein insieme ist, dass man zwar soli wohnen kann, aber dass auch ein Miteinander gestaltet werden muss. Da müssen wir darauf achten, dass es lebendig bleibt, auch wenn wir alle 80 oder 90 sein werden hier, dass wir auch miteinander diese Phasen des Älterwerdens durchschreiten» (ebd.).

Als Wohnprojekt für die zweite Lebenshälfte sind die Kleinwohnungen für Familien mit Kindern nicht geeignet. Ein wichtiger Aspekt war aber von Anfang an, dass sich

Die Erschliessung der Wohnungen an der Südseite erfolgt über Terrassen, an die miteinander verbundene private Aussenplätze grenzen, wodurch sich fließende Übergänge zwischen öffentlich, halböffentlich und privat bilden.
Foto: Elisabeth Merkt



Alleinlebende hier auch wohl fühlen: «Ich habe den Eindruck, dass Singles in grossen Wohnprojekten oftmals etwas verloren gehen. Das ist hier nicht der Fall. Die Grösse bei uns ermöglicht es, dass du unkompliziert Kontakte leben kannst, ohne dass du mit allen Kontakt haben musst» (ebd.).

Die Ausrichtung 50plus stösst aber nicht nur auf Verständnis: «Manchmal sagen uns die Leute, «Oh nein, mit lauter Alten, gefällt euch das denn?» oder «wir seien das jüngste Altersheim der Stadt, haben sie uns auch schon genannt» (ebd.). Die Solinsieme-Frauen lassen sich durch solche das Alter diffamierenden Aussagen aber nicht beirren: «Man muss sich einfach auf das Vorhandene einstellen, das ist auch beim Wohnen so [...] und dann merkt man: es verändert sich immer wieder, es gibt immer wieder neue Erlebnisse» (ebd.).

Bauliche Umsetzung

Der vom Architekturbüro ARCHPLAN umgesetzte Umbau kombinierte die alte Bausubstanz des Fabrikgebäudes mit einem Anbau mit ökologischen Baumaterialien und einem Grundriss, der Kommunikation und Begegnung ermöglichen sollte (Age-Stiftung, 2007, S. 4). Das dreigeschossige Haus ist mehrheitlich – nicht durchgehend – schwellenfrei und besitzt einen Lift. Die 17 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind bewusst relativ klein gehalten, zugunsten vielseitiger gemeinschaftlicher Räume. Durch die Raumhöhen des historischen Gebäudes von 3.8 Metern wirken die Wohnungen auch bei kleiner Grösse nicht beengt. Im Konzept war es den Initiant*innen wichtig, ihren Wohnstil zu vereinfachen, bescheiden zu leben und nicht alles bis ins letzte Detail zu planen (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Auf unnötigen Luxus wurde bewusst verzichtet (Solinsieme, 2021).

Die Erschliessung der Wohnungen an der Südseite erfolgt über Terrassen, an die miteinander verbundene private Aussenplätze grenzen, wodurch sich fließende Übergänge zwischen öffentlich, halböffentlich und privat bilden. Jede Wohnung verfügt über einen Aussenraum – sei es ein Balkon, eine Loggia oder ein Aussenplatz (Solinsieme, 2021). Auf dem Dach gibt es eine für alle zugängliche Terrasse. Ausserdem



Im Frühjahr 2020 zu Corona-Zeiten fand ein Apéro mit musikalischer Unterhaltung auf den Terrassen südseitig statt.
Foto: Elisabeth Merkt

sorgt eine thermische Solaranlage für Warmwasser und eine Photovoltaikanlage für Strom. Vor dem Haus stehen Standplätze für Carsharing-Autos. Der durch die Einsparung an Parkplätzen gewonnene Aussenraum wurde begrünt (ebd.). Dadurch kann Solinsieme auch als ein gelungenes Beispiel zur nachhaltigen Umnutzung von Bestandsbauten betrachtet werden (vgl. Otto, 2014, S. 9).

Beim Innenausbau gab es eine Standardwohnung, die dann in Absprache mit dem Architekten individuell adaptiert werden konnte. Allerdings erfolgten diese Absprachen pragmatisch und schnell: *«Wir haben vorwärts gemacht, sonst wäre es viel teurer geworden»* (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Dadurch, dass die Nasszellen beim Bau als Boxen eingebaut wurden, blieb der Loft-Charakter der Wohnungen erhalten (Solinsieme, 2021). Heute stehen bei einigen Bewohnenden kleinere Wohnungsanpassungen für das Alter an – wie z.B. ein Austausch von Badewannen mit Duschen, die je nach Bedürfnissen ebenfalls individuell umgesetzt werden.

Nach 20-jährigem Bestehen steht aktuell zur Diskussion, welche Erneuerungen künftig erforderlich sein werden: *«Das Dach, Fenster, das sind grosse Diskussionspunkte. Das hat auch mit Energie zu tun, mit dem Energiesparen, da sind wir uns nicht einig [...] Die einen finden, dass wir Geld für dies, die anderen für das brauchen sollten – oder gar nicht»* (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Meinungen gehört zum Prozess einer Hausgemeinschaft, wobei einiges im Laufe der Zeit auch komplizierter geworden sei: *«Am Anfang als wir eingezogen sind, da war es einfach, da hatte man ein gemeinsames Ziel, da haben alle am selben Strang gezogen. Und das ist heute nicht mehr so. Die Bedürfnisse und die finanziellen Möglichkeiten sind ganz unterschiedlich [...]. Es ist nicht so, dass wir deswegen jetzt verkracht sind, aber das ist ein Thema»* (ebd.). Bei der Auseinandersetzung mit schwierigen Fragen hat sich der Einsatz von Arbeitsgruppen bewährt, die auf der Basis von Recherchen und Fakten Lösungen zu einem spezifischen Problem ausarbeiten, über die dann diskutiert und abgestimmt werden kann.

Rechtsform und Finanzierung

Solinsieme kombiniert private Eigentumswohnungen mit genossenschaftlich getragenen und verwalteten Gemeinschaftsflächen. Die Gründer*innen berichten, dass sie eigentlich ursprünglich planten, als Rechts- und Eigentumsform nur eine Genossenschaft zu wählen, aber zu wenig Eigenmittel aufbringen konnten, um dies zu finanzieren. Da Ende der 1990er Jahre verschiedene Wohnbaugenossenschaften Insolvenz anmelden mussten, hätte die Alternative Bank ABS bei einem reinen Genossenschaftsprojekt von ihnen 50 Prozent Eigenmittel verlangt, was sie nicht aufbringen konnten. Die Mischfinanzierung von Eigentum und Genossenschaftsanteilen von je CHF 20'000 war dann ein willkommener Lösungsansatz, den ihnen ihr Anwalt vorschlug, um das Wohnprojekt realisieren zu können. *«Es ist klar, ohne Geld kann man keine Wohnung kaufen. Aber viele von unserem Jahrgang hatten noch keine oder erst spät eine 2. Säule, deshalb waren wir darauf angewiesen, dass der Bau nicht so teuer wird, dass wir den Hypothekarzins auch nach der Pensionierung noch bezahlen können»* (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Am Anfang seien die Nebenkosten für die gemeinschaftlichen Räume der Genossenschaft sehr hoch gewesen. Über das Preisgeld des Age-Awards 2007 von CHF 250'000 konnten sie einiges amortisieren. Heute würden sie relativ günstig wohnen und seien von diesem Eigentums- und Finanzierungsmodell nach wie vor überzeugt (ebd.).

(Selbst-)Organisation im Projekt

In der Wohnfabrik gibt es einen Vorstand, der von allen gewählt wird. Die interviewten Solinsieme-Frauen schätzen den Vorstand, gerade auch weil er gemässigt sei und alle Perspektiven zu Wort kommen lasse. Entscheidungen werden an Versammlungen besprochen und in der Generalversammlung entschieden. Arbeitsgruppen erarbeiten und prüfen projektbezogenen Vorschläge zu aktuellen Themen: *«Das macht nicht der Vorstand, das finde ich gut. So hast du auch Mitsprache, du kannst dich einbringen, wenn du willst»* (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Bei komplexen Sachverhalten investiert die Hausgemeinschaft aber auch mal in Gutachten von Fachpersonen.

Von Beginn an war den Bewohnenden ein Zusammenleben ohne Regeln und Vorschriften wichtig (Radio SRF, 2012). *«Ämtli»* gab es nur am Anfang. Für die Reinigung der gemeinsam genutzten Flächen hat Solinsieme eine Hauswartin angestellt, auch die Buchhaltung sowie schwere Gartenarbeiten wurden an externe Fachpersonen ausgelagert (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Für alles Weitere organisieren sich die Bewohnenden selbst: *«Es gibt im Haus viel Sachkompetenz. Die Leute können Schneeschaufeln, Projekte machen, Bücher schreiben, fotografieren, Feuer machen und vieles mehr. Bei uns kann man kreativ sein, wir haben so viele Möglichkeiten, etwas zu gestalten»* (ebd.). Diese vielen Ressourcen führen auch dazu, dass man im Zusammenleben viel von anderen lernen könne: *«Das ist eine wichtige Inspirationsquelle hier, man kann schauen, wie machen die anderen das»* (ebd.).

Der verpflichtungsfreie Charakter bedingt allerdings nicht nur Selbstinitiative, sondern auch auszuhalten, dass sich nicht alle gleich einsetzen: *«Das Engagement ist schon unterschiedlich gross und manchmal nervt es einen, es gibt schon solche, die wirklich sehr bescheiden sind, in dem was sie tun für das Haus»* (ebd.). Allerdings komme es auch auf die Perspektive an: *«man darf nicht denken 'immer nur ich', sondern 'das ist doch unser Haus und ich schaue für mein Haus, dass es schön aussieht und ordentlich ist' oder was auch immer – wenn man in dieses Denken reinkommt, dann macht man auch leichter Dinge für die Allgemeinheit»* (ebd.). Letztlich sei das Gute daran gemeinsam ein Haus zu verwalten, dass man sich auch mit anderen auseinandersetzen müsse: *«Zu merken, dass andere anders denken als ich und sich auch damit arrangieren, das gehört dazu und bereichert. Das sind Herausforderungen, die einen lebendig halten»* (ebd.).

Förderung Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit

Das Zusammenleben bewusst zu gestalten, bedeutet in der Wohnfabrik «*wie überall – miteinander reden, miteinander fair bleiben*» (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Im Gespräch berichten die Solinsieme-Frauen vom anspruchsvollen Austarieren zwischen Nähe und Distanz, Rückzug und Begegnung in der Hausgemeinschaft. Nicht zu allen habe man gleich viel Vertrauen und auch die Kommunikation gelinge nicht immer: «*Kommunikation ist ein Schwachpunkt von uns seit Jahren. Ich finde wir schonen uns, wenn etwas ist, gehen wir eher in den Rückzug statt in die Konfrontation – mich inbegriffen. Da gibt es noch Entwicklungspotenzial. Mit dem Alter werden wir auch komplizierter und empfindlicher, das ist normal, ich auch. Da haben wir noch zu tun*» (ebd.).

Die Herausforderung im Umgang mit Auseinandersetzungen liegt besonders im Abhängigkeitsverhältnis, das allen Nachbarschaftsbeziehungen zugrunde liegt: «*Wir sind aufeinander angewiesen, du willst nicht Streit mit links und rechts, wir sind nah voneinander. Als wir Solinsieme gegründet haben, dachte ich mir: 'wenn ich immer alleine lebe, werde ich irgendwann komisch'. Das wollte ich nicht, ich wollte die Konfrontation. Aber wenn du Konfrontation dann leben musst, ist es dann doch unbequem und du willst was anderes*» (ebd.). Ein anderes Votum im Gruppengespräch hält fest, dass der Rückzug auch die Toleranz im Zusammenleben fördern kann: «*Es hat auch ein Wert, dass man sich im Alter vielleicht manchmal etwas zurückzieht und schweigt. Ich habe das Vertrauen und auch die Erfahrung gemacht, dass sich belastende Dinge wieder auflösen, wenn ich mich mal etwas zurücknehme und nicht jammere oder lästere. Ich bin dann wie regeneriert*» (ebd.).

Im Laufe der Zeit haben sich die sozialen Aktivitäten in Solinsieme immer wieder verändert und an neue Bedürfnissen der Bewohnenden angepasst. Fixpunkte im Jahresverlauf, die seit vielen Jahren bestehen, sind quartalsweise Apéros, ein Adventskafi, ein Weihnachtsessen und ein Sommerfest. Andere Aktivitäten finden sporadisch statt oder verschwinden nach einiger Zeit auch wieder. Über mehrere Jahre gab es eine Vollmondsuppe. Regelmässige gemeinsame Mittagessen oder auch mal einen Filmabend im Gemeinschaftsraum wurden mit der COVID-19-Pandemie eingestellt und bislang (Sommer 2021) noch nicht wieder aufgenommen (ebd.).

Allerdings hätten sich die Solinsieme Bewohnenden in der Corona-Zeit in unterschiedlichen Konstellationen regelmässig draussen getroffen, u.a. um zusammen zu grillen. Die gemeinsamen Aussenplätze auf der Südseite haben sich in der Krisenzeit sehr bewährt. Dass man sich dort unter Nachbar*innen trifft und auch mal etwas spontan zusammen trinkt, kommt häufiger vor. Ohne Voranmeldung beieinander zu klingeln, werde aber nur praktiziert, wenn man sich wirklich sehr gut kennt. Meist schicke man sich vorher kurz eine Textnachricht (ebd.). Die Bedürfnisse für Treffen und Austausch unterscheiden sich dabei auch je nach Haushaltsform: «*Ich habe das Bedürfnis, dass man sich regelmässig sieht, ohne jetzt immer stundenlang miteinander reden zu müssen. [...] Aber es macht einen grossen Unterschied, ob man einen Partner hat oder nicht. Mit Partner sucht man vielleicht weniger den Kontakt, weil man ein Gespräch sucht, sondern eher für praktische Dinge*» (ebd.).

Gemeinschaftliches Wohnen heisst auch, sich mit bestimmten Vorstellungen auseinanderzusetzen, was man gemeinsam unternehmen will und wie oft man dies tun will. Hier gilt es auch, sich von idealistischen Ansprüchen zu distanzieren und das Geleis-



Im Solinsieme finden sich vielseitige gemeinschaftliche Räume wie hier die Lesecke.
Foto: Elisabeth Merkt

tete zu honorieren: «*Es ist schon so, dass es etwas viele Zuschauer und wenig Akteure gibt bei uns. Und wir sind manchmal auch etwas unzufrieden und sagen, dass wenig passiert. Aber wenn man dann über ein ganzes Jahr schaut, merkt man, dass eigentlich schon immer viel gelaufen ist*» (ebd.).

Dass die gemeinschaftlichen Aktivitäten keinen Pflichtcharakter haben, ist im Wohnkonzept wichtig – es gilt die Devise «man kann, aber man muss nicht». Doch dies in der Realität anzunehmen, sei manchmal gar nicht so einfach: «*Gerade jetzt zum Sommerfest haben wir uns gesagt, es kommen diejenigen, die kommen und wir haben es schön – und die anderen 'haben gehabt'. Es müssen nicht immer alle kommen. Aber das musste ich für mich auch entwickeln, dass ich nicht immer alle begeistern muss*» (ebd.). So haben sich bei Solinsieme über die Jahre auch individuelle Freundschaften entwickelt und gefestigt: «*Die einen gehen zusammen wandern oder velofahren oder auch mal am Geburtstag zusammen frühstücken, das machen wir auch oft, einfach nicht alle zusammen*» (ebd.).

Seit 2008 gab es in den Solinsieme-Wohnungen keinen Wechsel mehr: «*Es ist wirklich ein Projekt, das miteinander älter wird*» (ebd.). Aktuell stehen deshalb auch Überlegungen im Raum, wie sich dieses gemeinsame Älterwerden und der Übergang in das fragile Alter gestalten liesse. Dies sei anspruchsvoll, «*denn manchmal kommt es anders und wir wissen ja gar nicht genau, was jetzt dann mit uns passiert*» (ebd.). Um dennoch jetzt schon Einfluss nehmen zu können, nimmt sich aktuell eine Arbeitsgruppe diesem Thema an und arbeitet ein Papier aus mit möglichen Umgangsstrategien im Pflegefall. Nach der Veranstaltung zum Thema *Wohnen 55plus – eine Etikette für gestern?* im ZAZ Zürich im November 2019, an der auf dem Podium auch zwei Solinsieme-Frauen mitdiskutiert haben, hätten sie eine Liste gemacht, «*wen man wählen würde und wer mitmachen würde, wenn man pflegebedürftig wird*» (ebd.). Dies konnten sie anlässlich der Hüftoperation einer Nachbarin neulich bereits einmal brauchen: «*Wir haben uns zu dritt aufgeteilt, um in der Rekonvaleszenz-Phase zu unterstützen. Das fand ich was Schönes, denn wir konnten so auch etwas zusammen erleben*» (ebd.).

Wirkung des Projekts

In den Anfangsjahren des Projekts fanden in der Wohnfabrik Solinsieme Veranstaltungen statt, die sich an das ganze Quartier richteten – einmal im Monat organisierten die Solinsieme-Gründer*innen (inspiriert von einem Berner Wohnprojekt) eine Vollmondsuppe, zu der sie alle aus dem Quartier einluden, ohne dass man sich anmelden musste. Heute gibt es keine regelmässigen Veranstaltungen mehr, die dem ganzen Quartier offenstehen. Einzelne bedauern dies: *«Ich hätte es gerne gehabt, wenn wir eine Ausstrahlung gehabt hätten, wie eine Art Quartiertreff, wo wir z.B. einmal pro Woche oder pro Monat im Raum unten eine kleine Beiz oder einen Salon machen würden. Ich fände das noch immer schön, konnte aber die anderen im Projekt nicht wirklich davon begeistern»* (ebd.).

Solinsieme ist aber keine Insel ohne Quartierbezüge. Zum Sommerfest oder auch anderen geselligen Anlässen laden die Solinsieme-Bewohnenden mit Flyern in Briefkästen immer wieder auch ihre Nachbar*Innen ein. Allerdings kämen meist nur wenige, was auch damit zusammenhänge, dass viele jünger, oder aus anderen Ländern eingewandert seien, wodurch sich auch Sprachbarrieren ergeben. Individuell gäbe es aber durchaus Kontakte zu Leuten, die nebenan wohnen (ebd.).

Solinsieme war ein Pionierprojekt, das insbesondere in seinen Anfangsjahren ausserordentlich grosse überregionale Aufmerksamkeit erhalten hat. Die Age-Stiftung zeichnete das Projekt im Jahr 2007 als gelungenes Beispiel einer der Vielfältigkeit des Alters gerecht werdenden Wohnform mit dem Age Award aus (Age-Stiftung, 2007, S. 6). Viele Gruppen, insbesondere auch Interessierte von anderen Wohnprojekten, haben Solinsieme im Laufe der Jahre besucht: *«In den ersten 10 Jahren hatten wir sicher fast jeden Monat eine Führung»* (Gruppeninterview Solinsieme 2021). Das Wohnprojekt sei in St.Gallen bekannt und die Öffentlichkeit und auch die zuständigen Ämter der Stadt kennen es. Allerdings hätte noch nie jemand von der Stadt Solinsieme offiziell besucht, was auch damit zusammenhängen mag, dass sie ein privates und vergleichsweise kleines Projekt seien (ebd.).

Fast 20 Jahre nach ihrer Gründung konstatiert das St.Galler Tagblatt, dass St.Gallen definitiv kein Hotspot für alternative Wohnformen sei und es Zeit für eine *«überfällige Korrektur der städtischen Wohnpolitik»* sei (Voneschen, 2019). Die Erfahrungen von Solinsieme könnten in diesem Prozess einen wertvollen Beitrag leisten. Diese zu vermitteln, packen die engagierten Solinsiemer*innen zurzeit selbst an – planen sie zum 20-jährigen Jubiläum im 2022 doch ein kleines Buchprojekt im Selbstverlag herauszugeben.

Links & Literaturhinweise

Age-Stiftung. (2007). *Wohnmodell Hausgemeinschaft. Age-Dossier 2007*. Abgerufen am 17. August 2021 von https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2007.pdf

Age-Stiftung. (2007). *Wohnmodell Hausgemeinschaft. Preisträger Wohnfabrik Solinsieme, Genossenschaft für neue Wohnform. Ein Film von Paul Riniker*. [Videodatei].

Gruppeninterview Solinsieme mit Verena Bruderer, Elisabeth Merkt, Jeannette Steccanella & Christine Tomaschett, Bewohnerinnen, 06. August 2021.

Huber, A., Hugentobler M., & Walther-Galli, R. (2008). *Neue Wohnmodelle in der Praxis*. In Huber, A. (Hrsg.), *Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte* (S. 77-172). Basel: Birkhäuser.

Otto, U. (2014). *Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Quartier – viel mehr als nur Projektinseln*. In Heinrich & Erna Walder Stiftung (Hrsg.), *Generationsübergreifende Wohnformen. Referate und Debatten zu Projekten* (S. 6-14). Zürich.

Solinsieme (2021) *Genossenschaft für neue Wohnform, St.Gallen*. Abgerufen am 17. August 2021 von <https://www.solinsieme.com>

SRF Radio (06. März 2012). Solinsieme: Leben in der Wohnfabrik. *Espresso* [Audiodatei]. Abgerufen von <https://www.srf.ch/audio/espresso/solinsieme-leben-in-der-wohnfabrik?partId=10214831>

Voneschen, R. (24. September 2019). Kommentar: Alternative Wohnformen in St.Gallen. *St.Galler Tagblatt*. Abgerufen von <https://www.tagblatt.ch/ostschweiz/stgallen/alternative-wohnformen-in-stgallen-die-stadt-hat-tatsaechlich-einen-trend-verschlafen-ld.1154506>

Mehrgenerationenwohnen – familial & ausserfamilial

François Höpflinger

Gerontologe, em. Titularprofessor für Soziologie

Die traditionelle und in vielen Regionen weiterhin häufigste Form des Mehrgenerationenwohnens ist familialer Natur; das familiale Zusammenleben von Kindern, Eltern und teilweise auch Grosseltern. Nichtfamiliale Formen von Mehrgenerationenwohnen sind – wenn von Klöstern abgesehen wird – neuere Entwicklungen.

Mehrgenerationenwohnen familial

Während nicht-familiale Generationenwohnprojekte eine eigentliche Hochkonjunktur erleben, verlief die Entwicklung familialen Zusammenwohnens gegenläufig zur Ausdehnung der gemeinsamen Lebensspanne von Familiengenerationen. Dies auch, weil sozialhistorisch das Zusammenleben erwachsener Kinder und alter Eltern eher eine armutsbedingte Zwangsgemeinschaft darstellte als dass sie idealisierten Bildern harmonischen Familienlebens entsprach.

Ein Zusammenwohnen von Eltern und ihren Kindern beschränkt sich heute primär auf Kindheit und Jugendalter. Der Anteil erwachsener Kinder, die mit ihren Eltern bzw. einem Elternteil den Haushalt teilen, ist deutlich gesunken. Ebenso hat sich der Anteil älterer Menschen, die in einem Dreigenerationenhaushalt leben, reduziert. So beträgt der Anteil von Kindern, die in der Schweiz mit Grosseltern zusammenleben, weniger als 2%. Umgekehrt leben auch nur relativ wenige Großeltern mit Enkelkindern zusammen (je nach Alter der Grosseltern zwischen 2% bis 3%). Häufiger als Dreigenerationenhaushalte sind auch in der Schweiz Formen des intergenerationellen Wohnens im gleichen Haus, aber mit getrennten Wohnungen bzw. Wohnteilen. Ein gewisser Gegentrend in Richtung vermehrten intergenerationellen Haushaltens zeigt sich höchstens darin, dass erwachsene Kinder heute länger bei ihren Eltern wohnhaft verbleiben als in früheren Jahrzehnten, etwa weil damit während Ausbildungs- und Studienzeiten zusätzliche Wohnkosten entfallen.

Familiale Generationenbeziehungen und intergenerationelle Unterstützungsleistungen zwischen Jung und Alt vollziehen sich gegenwärtig weitgehend multilokal und diese Situation entspricht weitgehend den Wünschen und Bedürfnissen jüngerer wie älterer Familienmitglieder. In der Familien- und Generationenforschung wird dieses Muster von getrenntem Haushalten bei hoher gegenseitiger familialer Solidarität als «Intimität auf Abstand» bezeichnet. Der Familien- und Generationensurvey 2018 bestätigt, dass intergenerationelle familiale Solidarität mehrheitlich unterstützt wird. Aber nur eine Minderheit ist der Ansicht, dass erwachsene Kinder ihre Eltern bei sich aufnehmen sollten, wenn diese nicht mehr in der Lage sind, alleine zu leben. Die Zustimmung alte Eltern bei sich aufzunehmen, sinkt mit steigendem Alter. Dies widerspiegelt primär die Tatsache, dass die jüngsten Befragten zumeist noch gesunde und aktive Eltern aufweisen, die kaum Unterstützung benötigen. Mit steigendem Alter werden Personen konkreter mit intergenerationellen Verpflichtungen konfrontiert. Sich solidarisch zu zeigen, ist einfacher, wenn es eine abstrakte Zukunft betrifft als wenn man konkret mit hilfebedürftigen alten Eltern konfrontiert wird.

Mehrgenerationenwohnen ausserfamilial

Trotz der Vielfalt bezüglich Grösse und Organisationsform lassen sich – wie das vorliegende Booklet sehr schön verdeutlicht – bei Generationenwohnprojekten zwei zentrale Zielsetzungen festhalten: Erstens wird ein verstärktes Miteinander von Generationen statt ein (unverbindliches) Nebeneinander angestrebt. Zweitens wird eine Stärkung gemeinschaftlicher Aspekte des Zusammenlebens angestrebt. Obwohl intergenerationelle Grossfamilien weitgehend eine eher idealisierte Vergan-

genheit darstellen, prägen traditionelle Familienbilder teilweise auch ausserfamiliale Generationen-wohnprojekte. Dies obwohl die neuere Generationenforschung in aller Deutlichkeit belegt, dass familiale und ausserfamiliale Generationenbeziehungen völlig anderen sozialen Regelungen unterliegen. Die Übertragung familialer Idealvorstellungen auf Generationen-wohnprojekte kann zu unrealistischen Erwartungen zu intergenerationeller Solidarität in Wohn- und Nachbarschaftsprojekten beitragen (und unter Umständen einen rechtzeitigen Einsatz professioneller Angebote verhindern). Noch stärker als familiale Generationenbeziehungen gelten bei ausserfamilialen Wohnprojekten Grundprinzipien von «Intimität auf Abstand» (gute intergenerationelle Kontakte unter Beachtung der Selbständigkeit jeder Generation). Noch stärker als in Familien gelten auch bei intergenerationellen Unterstützungsformen in der Nachbarschaft die Einhaltung von Distanzregeln, etwa in der Form von «Engagement ohne übermässige Einmischung». Auch die Idee, dass sich gute ausserfamiliale intergenerationelle Kontakte und Beziehungen automatisch ergeben und stabilisieren, ist eine sozialromantisch geprägte Illusion. Generationen-durchmischtes Miteinander-Wohnen benötigt vor allem längerfristig eine gezielte Begleitung und Betreuung durch verantwortliche Personen. Eine gelebte Nachbarschaft beschränkt sich zumeist auf kleine Alltagshilfen und zielt nicht darauf ab, eine umfängliche Pflege und Betreuung von alten Menschen zu gewährleisten. Bei erhöhtem Pflege- und Betreuungsbedarf stösst intergenerationelle Gemeinschaftlichkeit rasch an Grenzen (und informelle Hilfe muss speziell bei grösseren Wohnprojekten durch professionelle Angebote ergänzt oder ersetzt werden).

Intergenerative Wohnformen sind zudem nicht für alle Menschen gleichermaßen geeignet. Profitieren von einer durchmischten Nachbarschaft oder einer generationenübergreifenden Hausgemeinschaft können vor allem Menschen, die ihre Individualität zugunsten gemeinschaftlicher Aktivitäten zurückstellen, die aktiv an sozialen Aktivitäten interessiert sind und die Toleranz, Offenheit und soziale Kompetenzen im Umgang mit jüngeren bzw. älteren Menschen aufweisen. Eine gute psychische Gesundheit erleichtert intergenerationelle Kontakte ebenfalls, wogegen depressive Symptome, starke körperliche Beschwerden oder altersbedingte Empfindlichkeiten die intergenerationelle Kommunikation erschweren. Auch Verlustgefühle bezüglich der eigenen Jugend oder ein intergenerationeller Neid ('die Jungen haben es heute zu leicht') können positive intergenerationelle Wohnkontakte behindern.

Abschlussbemerkungen

Generationenwohnprojekte in ihrer Vielfalt sind – wie die ausgewählten Beispiele sehr schön illustrieren – wichtige Brennpunkte bzw. Innovationsorte, um drei zentrale gesellschaftliche Themen konkret anzugehen:

Erstens sind gemeinschaftlich ausgerichtete Generationenwohnprojekte ein wichtiger Gegentrend zu übersteigerten Individualisierungsvorstellungen, die sich sozial und ökologisch nicht als nachhaltig erweisen. Speziell in urbanen Kontexten können gemeinschaftliche Wohnformen zudem soziale Isolation und Vereinsamung verhindern. Zweitens wird in modernen Gesellschaften eine Balance familialer und ausserfamilialer Beziehungen immer zentraler. Neuere Forschungsstudien zeigen, dass in einer dynamischen Gesellschaft allzu enge Paar- und Familienbeziehungen zu einem sozialen Risiko werden. Eine Ergänzung familialer Beziehungen durch gute ausserfamiliale Kontakte (Nachbarschaft, Freund*innen) erhöht die Lebensqualität junger wie älterer Menschen.

Drittens geht es um einen konstruktiven Umgang mit Diversität in einer interkulturell und inter-generationell heterogenen Gesellschaft. Idealerweise zielen Generationenprojekte nicht darauf, Kultur- und Generationenunterschiede zu verwischen, sondern darauf, aus den interkulturellen und intergenerationellen Unterschieden Kraft für ein gutes Miteinander zu gewinnen.

Generationenwohnen: idealtypische Kriterien im Realitätstest

Prof. Dr. Michèle Métrailler

Berner Fachhochschule Institut Alter und Verein Generationenwohnen Bern Solothurn

Generationenwohnen ist in aller Munde. Doch was den Kern von Generationenwohnen ausmacht und wo die Grenze gezogen werden kann zwischen herkömmlichen Wohnformen und generationenübergreifendem Wohnen, darüber lässt sich streiten. Doch ist dies problematisch? Brauchen wir eine klare Definition von Generationenwohnen? Und falls ja, wofür könnten objektive Kriterien für Generationenwohnen dienen?

Der Strauss an Generationenwohnprojekten, welche in diesem Adventskalender bisher aufgefächert wurde, schillert, passend zur Weihnachtszeit, in einer breiten Farbpalette. Generationenwohnprojekte sind in den letzten Jahren nicht nur an allen Ecken gesprossen, sondern man findet sie in allen Grössen, von unterschiedlichen Eigentümerschaften in diversen Organisationsformen betrieben und vor dem Hintergrund verschiedener ideologischer Ausrichtungen und Erwartungen ins Leben gerufen. Auch differenzieren sich generationenübergreifende Wohnprojekte in ihrem Betrieb: selbstverwaltet oder doch lieber professionell moderiert? Zu Engagement und Teilnahme am Gemeinschaftsleben verpflichtend? Wird Heterogenität und soziale Inklusion über Quoten gesteuert oder überlässt man die Auswahl der Neuzuzügler*innen doch lieber den Bewohner*innen oder einer erfahrenen Verwaltung? Dies sind nur einige der Unterscheidungsmerkmale heutiger Generationenwohnprojekte.

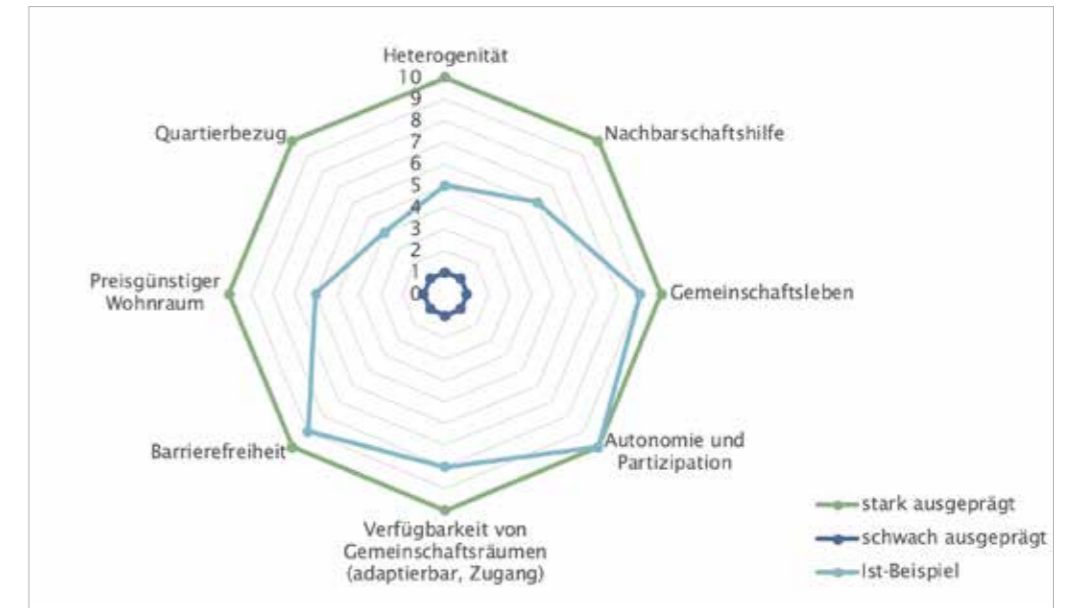
Was macht nun aber den Kern von Generationenwohnen aus? Was verbindet generationenübergreifende Wohnprojekte miteinander? Ein Hinweis darauf liefern die vom Förderverein Generationenwohnen-Bern-Solothurn herausgearbeiteten Kriterien für Generationenwohnen¹:

- gesteuerte altersmässige und soziale Durchmischung
- verbindliche, organisierte Nachbarschaftshilfe innerhalb und zwischen Generationen
- Aufbau eines sozialen Netzwerkes
- Autonomie und Partizipation der Bewohnenden
- Wohnformen, die Begegnungen fördern aber auch Rückzugsmöglichkeiten bieten
- Gemeinschaftsräume für unterschiedliche Bedürfnisse
- Hindernisfreie Ausgestaltung der Wohnungen und der Umgebung
- Preisgünstige Wohnungen
- Einbindung ins Quartier und guter Anschluss an öffentlichen Verkehr
- Vernetzung mit Unterstützungs- und Pflegeangeboten in der Nachbarschaft

Wie sind diese Kriterien zu verstehen? Dürfen Wohnprojekte, welche nicht all diese Kriterien erfüllen, sich nicht guten Gewissens als Generationenwohnen verstehen? Meines Erachtens stellen diese Kriterien die Eckpunkte eines idealtypischen Modells von Generationenwohnen dar, von dem sich die in der Realität anzutreffenden Wohnprojekte mehr oder weniger unterscheiden – ohne objektiv festlegen zu wollen, ob es sich dabei um gelungene oder weniger gelungene generationenübergreifende Wohnformen handelt. Was schlussendlich dafür ausschlaggebend ist, ob Generationenwohnen zustande kommt oder nicht, sind die Bereitschaft und der Wille der Bewohnenden, einen Teil ihres Alltags mit Personen anderer Generationen zu teilen und sich auf einen Austausch über Altersgrenzen hinweg einzulassen. Dadurch können nicht nur gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützungsbeziehungen, die gerade in unserer alternden Gesellschaft von grosser Bedeutung sind, entstehen. Sondern die

¹ Vgl. Kriterien des Fördervereins Generationenwohnen-Bern-Solothurn, <https://www.generationenwohnen-beso.ch/generationenwohnen/kriterien/>

Charakterisierung generationenübergreifender Wohnform
Diagramm: Michèle Métrailler



Generationen können auch in gegenseitige Lernbeziehungen eintreten und von ihren jeweiligen Erfahrungen und Kompetenzen profitieren, die je nach sozial-historischem Generationenkontext durchaus unterschiedlich sein können.

Ist man daran interessiert, Generationenwohnen selbst zu erproben, oder möchte man bei der Entwicklung und Planung von Generationenwohnen mitwirken, gilt es eine Vielzahl von Fragen sorgfältig zu klären. Es geht schliesslich darum, Wohnraum zu schaffen, welcher nicht nur verspricht, generationenübergreifende Kontakte zuzulassen, sondern es sollen nachhaltige Grundlagen geschaffen werden, damit solche Beziehungen auch längerfristig in den Alltag der Bewohnenden integriert werden können. Entscheidungen müssen getroffen werden in Bezug auf bauliche Massnahmen, soziale Grundlagen und – je nachdem, welcher Bauträger oder welche Verwaltung für das Wohnprojekt verantwortlich ist – was die Organisationsentwicklung betrifft. Dies hat beispielhaft die Planung der Neubausiedlung «Holliger» in Bern gezeigt, bei der sechs unterschiedliche genossenschaftliche Bauträger sich trotz unterschiedlicher Organisationskultur und ideologischer Ausrichtung zusammengetan haben, um eine generationenübergreifende Siedlung zu realisieren. Wie Generationenwohnen entstehen soll, und worauf dabei Priorität gesetzt werden sollte, führte in diesem in einer Begleitforschung der Berner Fachhochschule dokumentierten Wohnbauprojekt zu Aushandlungen auf unterschiedlichen Ebenen. Interessanterweise haben sich viele der Diskussionspunkte zwischen Bauträgern, zukünftigen Bewohnerinnen, Planern, Architekten, Quartier- und anderen involvierten Interessenvertretungen um genau die Punkte gedreht, welche vom Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn als Kriterien von Generationenwohnen definiert wurden: Welche Art der sozialen Durchmischung soll im Holliger angestrebt werden und wie wird diese erreicht? Wie kann die Partizipation der Bewohnerschaft in den unterschiedlichen Etappen des Projekts – Planung, Bau, Betrieb – gewährleistet werden? Wie können gute Grundlagen für ein reges Gemeinschaftsleben und soziales Engagement innerhalb der Siedlung geschaffen werden? Wie verpflichtend und wie stark reguliert soll das Gemeinschaftsleben zukünftig sein? Wie können die Erwartungen und Bedürfnisse des Quartiers in

der Planung des Holligers berücksichtigt werden und Synergien genutzt werden? Mit welchen räumlichen Gestaltungselementen und baulichen Massnahmen kann den Wohnbedürfnissen der zukünftigen (intergenerationellen) Bewohnerschaft entgegengekommen werden?

Den unterschiedlichen Kriterien für generationenübergreifendes Wohnen wird nicht immer gleich viel Gewicht zugemessen. Während die einen ein besonders hohes Bedürfnis nach preisgünstigem und barrierefreiem Wohnraum mit gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr aufweisen und ein funktionierendes Netz gegenseitiger Nachbarschaftshilfe als eine gute Absicherung fürs nahende höhere Alter erachten, suchen andere vielmehr das soziale Zusammensein und einen regen Austausch mit einer möglichst heterogenen Bewohnerschaft, so dass für sie ein breites Angebot an Gemeinschaftsräumen und -aktivitäten zentral ist. Zu wissen, welches generationenübergreifende Wohnprojekt auf welche Angebote besonderen Schwerpunkt legt, kann daher hilfreich sein bei der Suche nach geeignetem Wohnraum. Will man bei der Auswahl von Generationenwohnprojekten systematisch vorgehen, kann man den spezifischen Charakter eines Wohnangebots beispielsweise unter Rückgriff auf die oben dargestellten Kriterien herausarbeiten (vgl. Abbildung «Charakterisierung generationenübergreifender Wohnformen»).

Wichtig bei der Planung von Generationenwohnen oder aber bei der Suche nach einem generationenübergreifenden Wohnangebot ist jedoch sicherlich, dass die Strukturen, welche generationenübergreifende Kontakte fördern sollen, von der Bewohnerschaft nicht als Korsett erfahren werden. Nur so können funktionierende Gemeinschaften entstehen, welche sowohl für die einzelnen Bewohner*innen, als auch für die Eigentümer oder Verwaltungen einen Mehrwert aufweisen. Einen allgemein gültigen Leitfaden zum Generationenwohnen gibt es daher wohl nicht. Vielmehr kann die Planung von Generationenwohnen als Entwicklungs- und Entscheidungsprozess verstanden werden, bei dem unter Einbezug von Landeigentümer*innen, Bauträger*innen, Bewohner*innen und Vertreter*innen des umgebenden Quartiers Wohnraum geschaffen wird, der Attraktivität und Zugang für unterschiedliche Generationen verspricht und einen planerischen Schwerpunkt auf die Vorwegnahme des sozialen Zusammenlebens der zukünftigen Bewohnerschaft legt.

Kontakte

[Alte Drogerie | Trogen \[1\]](#)

www.mgp-ost.ch

[Brahmshof | Zürich \[2\]](#)

www.siedlung-brahmshof.ch

[Centre intergénérationnel | Meinier \[3\]](#)

www.meiner.ch

[Davidsboden | Basel \[4\]](#)

www.davidsboden.ch

[Giesserei | Winterthur \[5\]](#)

www.giesserei-ge sewo.ch

[Gemeinschaft Hard | Winterthur \[6\]](#)

www.geha-ag.ch

[Heizenholz | Zürich \[7\]](#)

www.kraftwerk1.ch

[Hunziker Areal | Zürich \[8\]](#)

www.hunziker-areal.ch

[Karthago | Zürich \[9\]](#)

www.karthago.ch

[mixAGE | Crissier \[10\]](#)

www.mixage.ch

[Generationenhaus Papillon | Linden \[11\]](#)

www.papillon-pfle gt.ch

[Soligänter | Bülach \[12\]](#)

www.soligaenter.ch

[Wogeno | Mogelsberg \[13\]](#)

www.wogeno-mogelsberg.ch

[Haus Sein | Bern \[14\]](#)

www.haus-sein.ch

[Hestia | Aarau \[15\]](#)

keine

[HG 55+ Ruggächern | Zürich \[16\]](#)

www.abz.ch

[Kanzlei-Seen | Winterthur Seen \[17\]](#)

www.kanzlei.ch

[Residenza Emmy | Lugano \[18\]](#)

keine

[Solinsieme | St.Gallen \[19\]](#)

www.solinsieme.ch

