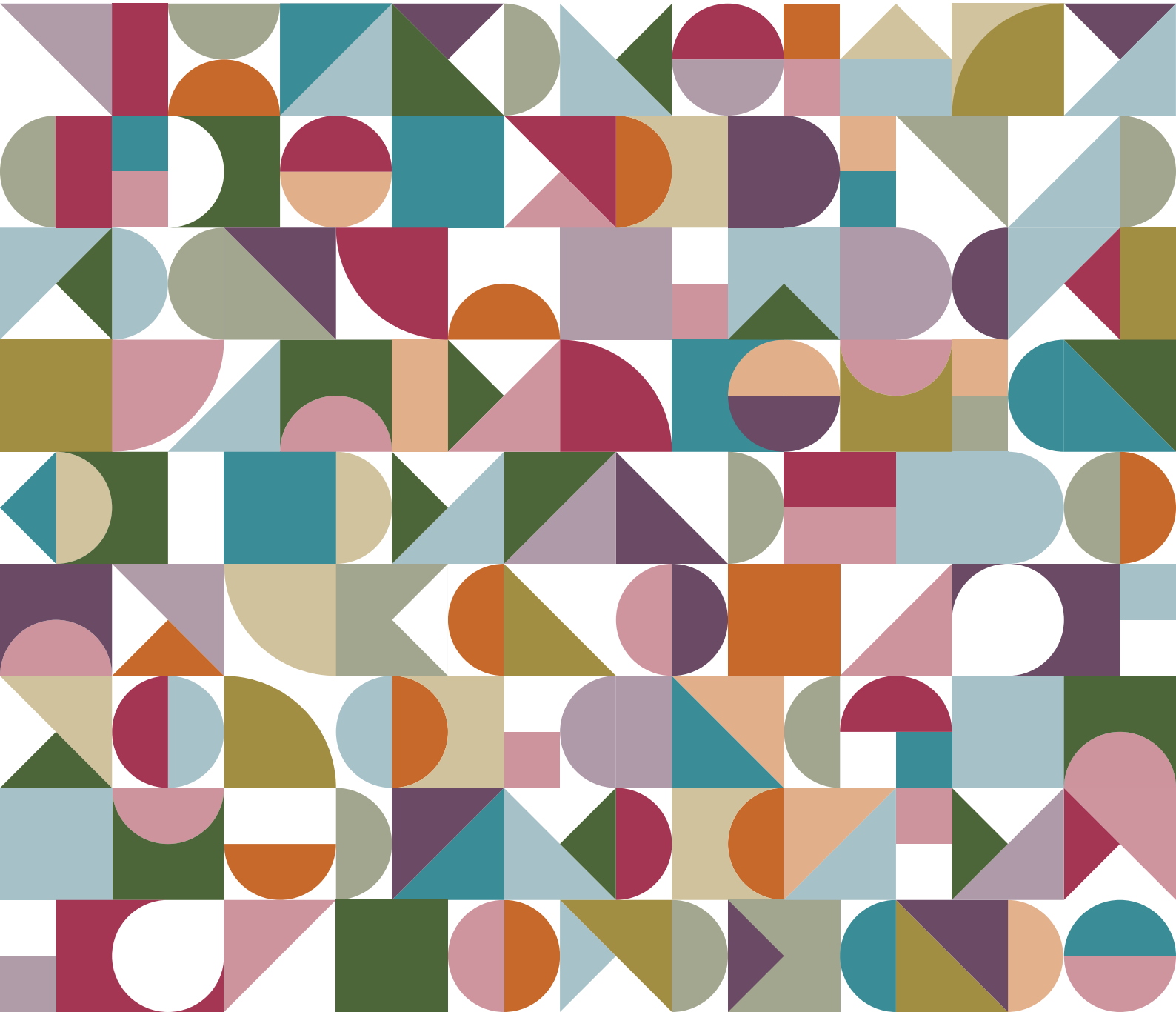
Generationen-wohnen

in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung

Fallstudienbericht 2024



Impressum

Fallstudienbericht
Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung

Autor:innen
Leonie Pock, ETH Wohnforum – ETH CASE
Eveline Althaus, ETH Wohnforum – ETH CASE
Heidi Kaspar, Berner Fachhochschule
Vanessa Grand, Berner Fachhochschule
Anita Schürch, Berner Fachhochschule
Ulrich Otto, age-research.net, Tübingen | Zürich

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

Fotos
Leonie Pock (Kapitel 1 bis 5)
Ulrich Otto (Kapitel 6)
(wenn nicht anders vermerkt)

Abbildungen
Nathalie Reiz (S. 6, 7, 178)

Gestaltung
sqn grafik, Simone Kuhn, www.sqn.ch

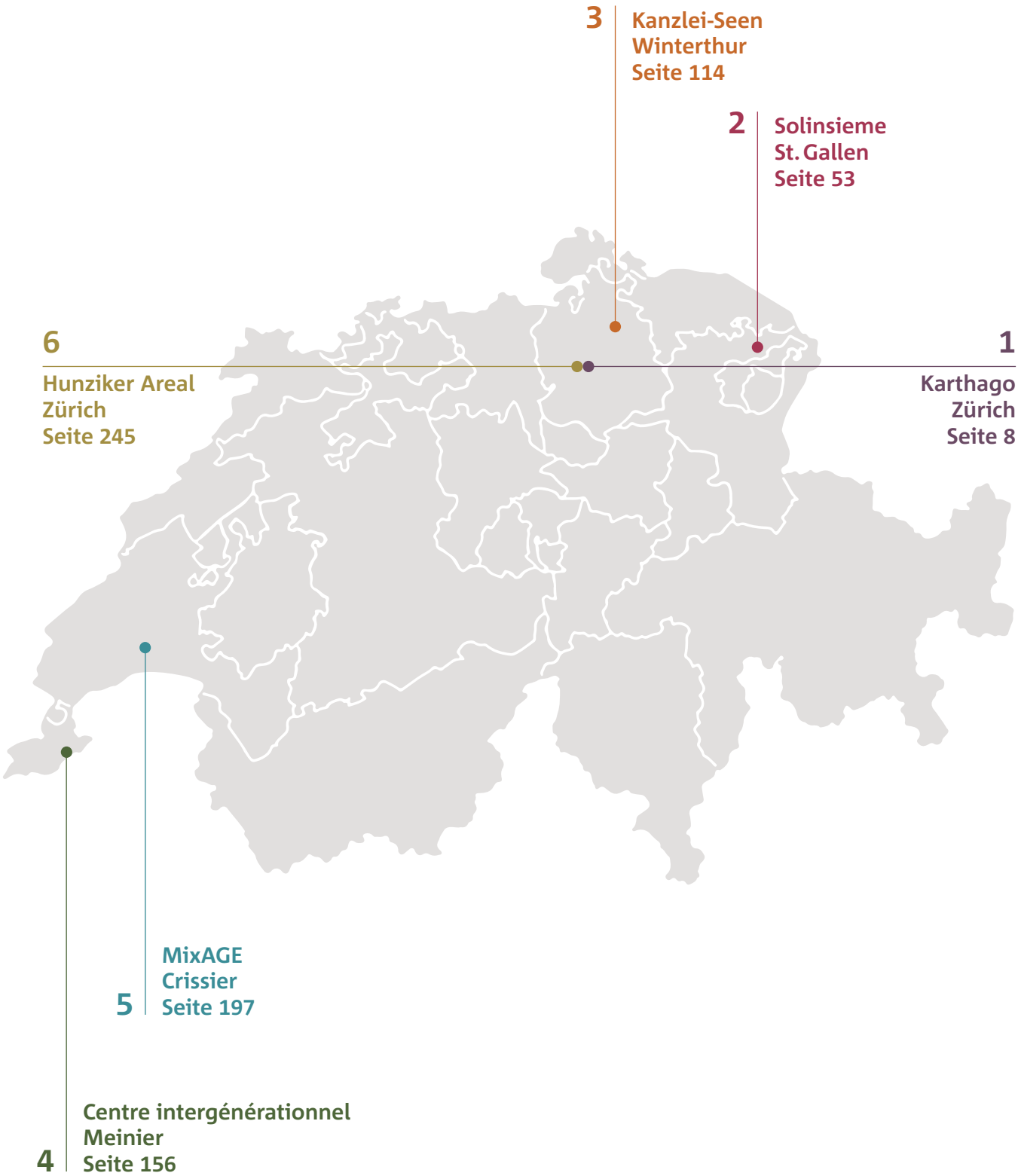
Mai 2024

DARCH ETH Wohnforum
ETH CASE

Berner Fachhochschule
Haute école spécialisée bernoise
Bern University of Applied Sciences

age

Die sechs Fallstudienprojekte und ihre Lage



Einleitung

Generationenwohnprojekte sind bewusst geplante Formen des gemeinschaftlichen Wohnens, die darauf abzielen, unterstützende Netzwerke von Menschen verschiedener Generationen im nahen Wohnumfeld zu schaffen. Unter dem Begriff Generationenwohnen werden dabei ganz unterschiedliche Projekte zusammengefasst, die sich in ihrer Trägerschaft, Organisationsform, Projektgrösse und architektonischen Gestaltung unterscheiden.

Angesichts veränderter Lebens- und Familienformen sowie zunehmender Bedürfnisse nach Mobilität und Flexibilität gewinnt Generationenwohnen an Bedeutung. Insbesondere die demografische Alterung und die alterspolitische Ausrichtung auf «Zuhause alt werden» verstärken das Interesse an dieser Wohnform. Obwohl Generationenwohnprojekte weiterhin eine Nische auf dem Wohnungsmarkt darstellen, leisten sie mit ihrer Anpassung an sich verändernde Wohnbedürfnisse oftmals Pionierarbeit und können zu Leuchtturmprojekten für eine nachhaltige, soziale und integrative Quartierentwicklung werden.

Dieser Bericht präsentiert die Ergebnisse vertieften Analyse von sechs Generationenwohnprojekten. Folgende Fragestellungen waren handlungsleitend:

1 **Welche intentionalen, strukturell-organisatorischen, baulich-räumlichen und sozialen Aspekte prägten die Realisierungs- und Anfangsphase des Projekts?**

2 **Wie haben sich diese Aspekte im Laufe der Zeit entwickelt und gegenseitig beeinflusst?**

3 **Welche Bedingungen, Gründe und Motive beeinflussten Veränderungs- und Entwicklungsprozesse, und wie haben die beteiligten Akteur:innen darauf reagiert?**

Für die Untersuchung dieser Fragestellungen haben wir aus 19 dokumentierten Projekten[1] anhand spezifischer Kriterien gemeinsam mit einer den Forschungsprozess begleitenden Gruppe aus Fachpersonen sechs Projekte zur vertieften Analyse ausgewählt.

Projektauswahl

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

- Bestandsdauer (> 7 Jahre)
- Grösse
- Ort und Lage
- Art der Organisationsstruktur
- Zielgruppe(n) und Durchmischung
- Anspruch an Gemeinschaftlichkeit
- Bebauungstyp und Wohntypologie
- Ausprägung der Nutzungsmischung

Abb. 1: Untersuchte Fallbeispiele im Überblick (chronologisch nach Entstehungsjahr)

Projektname	Erst-bezug	Anzahl Bewohnende	Ort und Lage	Trägerschaft	Besonderheit
Karthago	1997	50	Zürich (ZH) städtisch	Genossenschaft	Grosshaushalt
Solinsieme	2002	20	St. Gallen (SG) städtisch	Stockwerkseigentum und Genossenschaft	Kombination aus Stockwerkeigentum und Genossenschaft
Kanzlei-Seen	2010	18	Winterthur (ZH) periurban	Genossenschaft	Clusterwohnen in der 2. Lebenshälfte
Centre intergénérationnel	2012	120	Meinier (GE) ländlich	Genossenschaft	Von der Gemeinde initiiert
MixAGE	2014	106	Crissier (VD) periurban	Genossenschaft	Menschen mit Unterstützungsbedarf und Studierende als Zielgruppen
Hunziker Areal	2014	1250	Zürich (ZH) städtisch	Genossenschaft	Im Quartiermassstab entwickelt

1 Pock, Leonie / Althaus, Eveline / Otto, Ulrich / Greusing, Marie-Hélène / Kaspar, Heidi / Glaser, Marie (2022): Generationenwohnen. Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnprojekten im Rahmen des Forschungsprojekts Generationenwohnen in langfristiger Perspektive von der Intention zur gelebten Umsetzung. Zürich: ETH Wohnform – ETH CASE.

Methodisches Vorgehen

Die Untersuchung legt einen Schwerpunkt auf die Entwicklungen im Zeitverlauf von der ersten Idee bis hin zum heutigen Wohnen. Die Betrachtung erfolgte demnach mit einem doppelten Fokus, der eine aktuelle mit einer rekonstruktiven Analyse kontrastiert. Dazu haben wir eine umfassende Literaturrecherche durchgeführt, Sekundärdaten aus bestehenden Untersuchungen herangezogen und halbstrukturierte Interviews und Fokusgruppengespräche mit aktuellen und ehemaligen Bewohnenden sowie weiteren wichtigen am Projekt beteiligten Personen durchgeführt. Die teilnehmende Beobachtung vor Ort gewährte atmosphärische Einblicke aus erster Hand. Sie ermöglichte ausserdem bei einigen Projekten Zugang zu projekteigenen Archiven, in denen Sitzungsprotokolle, Fotos, Filmmaterial, Einladungsflyer, Zeitungsausschnitte und weiteres Material wertvolle Einblicke in die Projektbiografie erlaubten. Zudem unterstützten uns die Beteiligten mit Angaben etwa zu Fluktuation und Gebäudedaten. Aufgrund der Projektgrössen – von Hausgemeinschaften mit bis zu 20 Bewohnenden hin zu einem ganzen Quartier mit über 1250 Bewohnenden – sind verschiedene analytische Flughöhen angebracht. Alle Fallstudien wurden von Schlüsselpersonen der Projekte gegengelesen.

Gliederung der Fallstudien

Die Fallstudien sind einheitlich strukturiert. Sie bestehen alle aus je einem Kapitel zu den vier Schwerpunktthemen sowie einem Fazit. Das erste Kapitel beschreibt die Entstehungsgeschichte und die Zielsetzungen der Projekte sowie die Realisierungs- und Bauphasen. Das zweite Kapitel führt die Form der Trägerschaft und die Organisationsstrukturen genauer aus, zu denen auch die Finanzierung, das Vermietungswesen und die Verwaltung sowie Partizipationsgefässe gehören. Im dritten Kapitel geht es um die bauliche Umsetzung des Projekts und wie die Bewohnenden den gebauten Raum genutzt und gestaltet haben und ihn aneignen, beleben und erleben. Das vierte Kapitel thematisiert Nachbarschaftsbeziehungen und Gemeinschaftlichkeit und welche Aussenwirkung das Projekt entfaltet hat. Das abschliessende Kapitel zieht jeweils Bilanz über die dokumentierten Entwicklungen in den Projekten. Dazu noch ein Lesehinweis: Alle kursiv hervorgehobenen Zitate stammen aus im Rahmen der Forschung durchgeführten Interviews. Fett markierte Textstellen heben besonders interessante Aussagen und Sachverhalte hervor.

Dieser Bericht beschreibt die Entwicklungsdynamiken und den Wohnalltag von sechs Generationenwohnprojekten. Sie haben es durch die Höhen und Tiefen ihrer jeweiligen «Projektbiographie» geschafft, bis heute nicht nur Räume, sondern auch individuelle Lebensgeschichten zu prägen. Für Architekt:innen und Planer:innen bietet sich ein reicher Erfahrungsschatz zur Entwicklung zukünftiger Projekte. Politische Entscheidungsträger:innen erhalten Einblicke in die Bedürfnisse sowie Chancen und Herausforderungen dieser Wohnform und können geeignete Massnahmen zur Förderung von Generationenwohnprojekten ergreifen. Gemeinnützige, institutionelle sowie private Akteur:innen im Praxisfeld des Generationenwohnens und des Wohnens in der zweiten Lebenshälfte wiederum erhalten wertvolle Einblicke in die Realität und den Mehrwert generationenübergreifender Wohnformen. Letztendlich soll dieser Bericht auch zum Austausch und zu weitere Studien anregen.

Mehr zum Thema Generationenwohnen



Booklet
Das Booklet dokumentiert und systematisiert ein 19 bestehende Generationenwohnprojekte in der Schweiz. Die Projekte richten sich an Menschen aus allen Lebensphasen oder ab 50 Jahren. In den Kurz-Porträts werden bewährte Handlungsansätze (Good Practice) als auch Herausforderungen herausgearbeitet, die in ihrer Summe ein facettenreiches Sample an Formen und Ansätzen heutigen Generationenwohnens darstellen.



Abschlussbericht
Der Abschlussbericht des Forschungsprojekts «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung» führt die Erkenntnisse aus den einzelnen Fallstudien zusammen und bietet ein vertieftes Verständnis heutigen Generationenwohnens.



Film
Im Film zum Thema Generationenwohnen erzählen Bewohnende aus sechs Generationenwohnprojekten in der Schweiz von ihrem Wohnalltag in unkonventionellen Wohnformen.

Mehr Informationen unter: → *www.wohnforum.arch.ethz.ch*

Das Forschungsprojekt entstand in Zusammenarbeit und Pool-Förderung der Age-Stiftung, der Beisheim Stiftung, des Max Pfister Baubüros, dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und der Walder Stiftung. Die Forschung wurde vom ETH Wohnforum – ETH CASE in Kooperation mit der Berner Fachhochschule BFH und age-research.net durchgeführt.

Age Stiftung
Beisheim Stiftung
PFISTER
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Office fédéral du logement OFL
Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Walder Stiftung Leben und Wohnen im Alter

Die Projekte auf einen Blick

Karthago



50

9

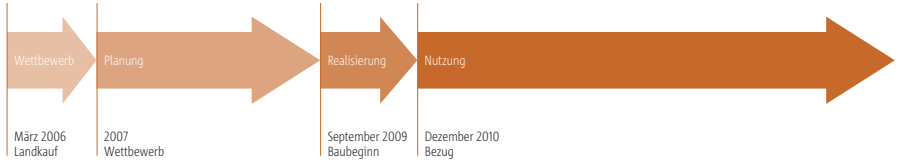
Solinsieme



20

17

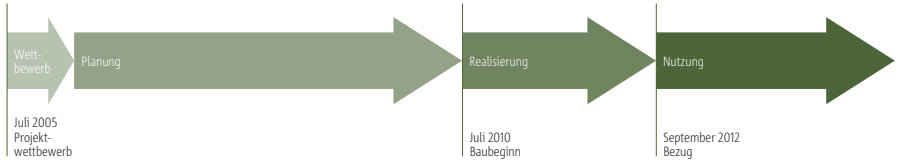
Kanzlei-Seen



18

16

Centre inter-générationnel



120

58

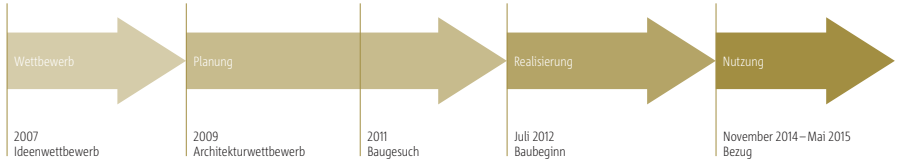
MixAGE



106

65

Hunziker Areal



1250

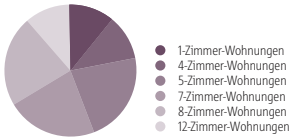
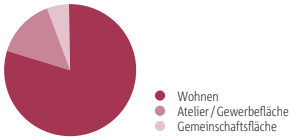
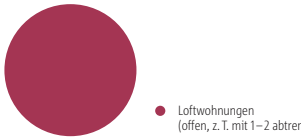
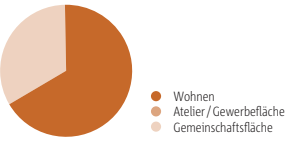
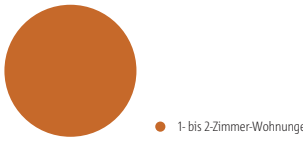
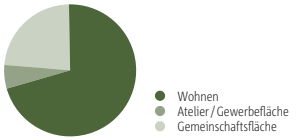
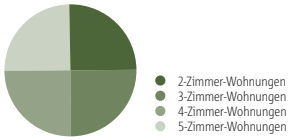
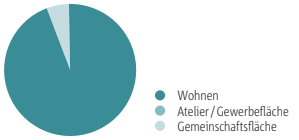
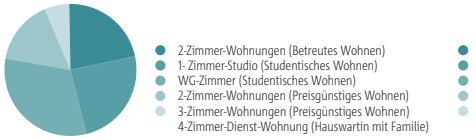
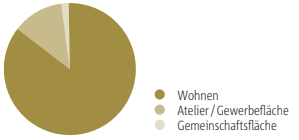
373

Dauer Projektrealisierung

Anzahl Bewohnende

Anzahl Wohneinheiten

Die Projekte auf einen Blick

	ø Wohnfläche/Kopf ohne Gemeinschaftsflächen	ø Gemeinschaftsfläche/Kopf	Nutzungsmix	Wohnungsmix
Karthago	18 m²	4 m²		
Solinsieme	60,9 m²	11,1 m²		
Kanzlei-Seen	50 m²	22,2 m²		
Centre inter-générationnel	44,7 m²	14,7 m²		
MixAGE	keine Angabe	4,2 m²		
Hunziker Areal	31,7 m²	0,7 m²		



1 Karthago Zürich

Inhaltsverzeichnis Karthago, Zürich (ZH)

Das Karthago: Der Elefant, der aus der Reihe tanzt 10

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE 14
Eine lange Realisierungsphase mit Höhen und Tiefen

1.1 Radikale Anfänge – Hausbesetzungen im Zürich der 1980er Jahre 14
1.2 Die Utopie entwerfen: «Karthago am Stauffacher» 15
1.3 Die Utopie planen: «Karthago in Altstetten» 15
1.4 Die Utopie verwirklichen: «Karthago in der Zentralstrasse» 17
1.5 Die Utopie leben: Das Karthago im Verlauf der Zeit 18
1.6 Das Karthago bleibt Einzelprojekt 19
1.7 Zwischenfazit 20

II ORGANISATION UND STRUKTUR 22
«Nichts kann existieren ohne Ordnung. Nichts kann entstehen ohne Chaos.» (Alber Einstein)

2.1 Rechtsform und Finanzierung 22
2.2 Organisationsmerkmale: Externe Verwaltung und Autonomie der WGs 23
2.3 Vermietung und Durchmischung 24
2.4 Vermietung aus Sicht von Familien 26
2.5 «Living apart together» als Phänomen der Anfangsjahre 27
2.6 Zwischen Erstarrung und Aufbruch 28
2.7 Kommunikation: Vom Flurgespräch zum Fundraising 30
2.8 Zwischenfazit 30

III GEBAUTER RAUM 32
Ein räumliches Angebot für alle Generationen

3.1 Das Raumprogramm im Ursprungskonzept und in der Umsetzung 32
3.2 Räumliche Dynamiken und generationenspezifische Nutzungsaspekte 36
3.3 Herzstück Grossküche: Gemeinschaftliches Wohnen mit Serviceleistung 38
3.4 Nutzungsoptimierung versus Gemeinschaftsgefühl 39
3.5 Zwischenfazit 40

IV ZUSAMMENLEBEN 41
Intergenerationelle Gemeinschaftlichkeit erleben und gestalten

4.1 Generationenübergreifendes Zusammenleben im Grosshaushalt 41
4.2 Familie grösser denken 42
4.3 Navigieren in der Vielfalt 44
4.4 Im Karthago alt werden: Noch mangelt es an Erfahrungen 45
4.5 Die Bedeutung von Altersunterschieden im Wohnkontext 46
4.6 Zwischenfazit 47

V ABSCHLIESSENDES FAZIT 48
Vertrauen in die Offenheit und das Funktionieren alternativer Wohnkonzepte

ANHANG 50
Informationen zur Forschung für diese Fallstudie 50
Dank 50
Lesetipps 50

LITERATUR 51

1 Das Karthago: Der Elefant, der aus der Reihe tanzt

Leonie Pock (Autorin) mit Eveline Althaus (Forschungsteam)
ETH Wohnforum – ETH CASE

«Utopie: zu altgriechisch
οὐ = nicht und τόπος = Ort, Stelle, Land
also eigentlich = Nichtland, Nirgendwo»[1]

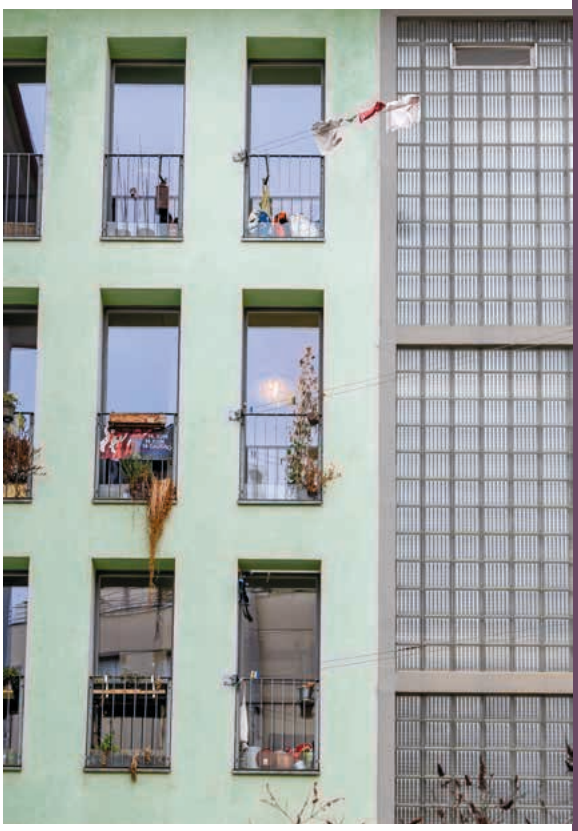
Die Zentralstrasse sieht aus wie viele andere Quartierstrassen in Zürich. Die rund ein Kilometer lange Strasse ist beidseitig gesäumt von viergeschossigen Blockrandbebauungen aus der Gründerzeit, dazwischen Bürobauten aus den 1950er Jahren. In vielen der Häuser haben sich im Erdgeschoss Kleingewerbe und Gastronomiebetriebe eingemietet. Läuft man die von einer Allee aus Bäumen eingefasste Strasse weiter in nördlicher Richtung erreicht man die beliebte Fritschiwiese, auf deren sattem Grün ältere Schachspieler:innen, Jugendliche und Familien einen Sommerabend geniessen – ein idyllisches Bild. Das graue Zürich der bewegten 1980er Jahre mit «unzufriedenen Jugendlichen», «alten 68er/Berufsdemonstranten», «Megaphonsprechern» und «Nacktgänger-Demos» scheint weit weg.[2] Dabei ist man gerade an einer wahrgewordenen Utopie dieser Zeit vorbeigelaufen. So unauffällig es von aussen auch aussehen mag, ist das Karthago an der Zentralstrasse 150 ein Haus wie kein anderes. Sein Logo der drei roten Elefanten, die mehr tanzend als trampelnd unterwegs sind, ist Programm. Das Karthago ist seinen eigenen Weg gegangen.

Die Hausbesetzerszene und die alternativen Wohnungsbaugenossenschaften der 1970–1980er Jahre in Zürich prägten nachhaltig den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung mit. Sie experimentierten mit neuen und selbstgestalteten gemeinschaftlichen Wohnformen. Das Karthago spielte dabei eine Schlüsselrolle. Seit 1997 bietet die Genossenschaft sicheres, bezahlbares und durchmischtes Wohnen an beliebter Lage. Rund 50 Bewohnende leben in generationenübergreifenden Wohngemeinschaften verteilt auf fünf Stockwerke gemeinschaftlich zusammen. Unter der Woche bereiten in der Grossküche professionelle Köch:innen abends ein 3-Gänge Menü aus regionalen, saisonalen und biologisch produzierten Nahrungsmitteln zu, das die Bewohnenden und ihre Gäste im

1
(Duden 2023)

2
Die Begriffe stammen aus einem vertraulichen Bericht des Kriminalkommissariats KK III, das als Art «Stadtzürcher Geheimdienst» in den 1980ern Mitglieder der Bewegig [Bewegung] überwachte und bespitzelte (Lerch/Schulthess 2020).





gemeinsamen Speisesaal geniessen können. Über die Jahre ist der selbstverwaltete Grosshaushalt für viele ein Zuhause gewesen: Kleinfamilien, Wahlfamilien, Alleinerziehende, Singles, Paare, Kinder, Jugendliche, Young Professionals, Jüngere und Ältere. Manche sind dem Karthago entwachsen, andere haben hier Wurzeln geschlagen. Die hohe Gemeinschaftlichkeit war nicht für jede:n, einige wollten noch höher hinaus. Das Pionierprojekt hat eine hürdenreiche 14-jährige Projektierungs- und Realisierungsphase und eine rund 10-jährige Konsolidierungsphase erfolgreich gemeistert und ist Einzelprojekt geblieben. Statt selbst zu wachsen hat es mit seinem Wissen um Strukturen, Organisation und Finanzierung den Aufbau anderer Projekte unterstützt.

Über die Jahre mangelte es nicht an Kritik – Utopieverlust, Verbiederungstendenzen und Erstarrung – der das Projekt mit einer gewissen Dickhäutigkeit begegnet ist. So progressiv seine Anfänge waren, so beständig ist es über die Jahre geblieben. Aus der Zeit gefallen ist es dennoch nicht, sondern hat sich wandelnden Wohnbedürfnissen und veränderten sozialen Beziehungen angepasst. Die vielbeschworene Skalierbarkeit erfüllt es nur bedingt. Zu zeitspezifisch ist seine Entstehungsgeschichte, zu sehr ist es mit seinen Gross-WGs eine Nische auf dem Wohnungsmarkt geblieben. Womöglich ist das Karthago tatsächlich nicht nachbaubar. Vielleicht ist das aber auch die grosse Lehre: Denn wie ein Haus zu einem «Freund» wird, muss selbst herausgefunden werden.

Eckdaten – Das Wohnprojekt in Kürze

Standort	Zentralstrasse 150, 8003 Zürich
Grundstücksfläche	670 m²
Ausrichtung & Wohnformen	Generationenwohnen, Gross-WGs
Anzahl Wohnungen	9
Anzahl Bewohnende	50 Personen (Stand Sommer 2022)

PROJEKTENTWICKLUNG	
Landkauf	Land wurde zusammen mit der Liegenschaft erworben (1.1.1995)
Projektwettbewerb	Es gab keinen Projektwettbewerb zum Umbau der Liegenschaft
Baurechtsvertrag	Nicht nötig, da Eigentümerin
Baugesuch	Umbau → kein Baugesuch
Baubewilligung	Herbst 1996
Baubeginn	Herbst 1996
Bezug	1. Juli 1997
Tag der offenen Tür	Keine (aufgrund Kapazitätsmangel; später: Publikumstage)

EIGENTUMSSTRUKTUR UND VERWALTUNG	
Besitzerin des Gebäudes	Genossenschaft
Rechts- und Eigentumsform	Kauf
Verwaltung (technisch und administrativ)	Selbstverwaltung, Zusammenarbeit mit Liegenschaftsverwaltung
Konzeptentwicklung Betreuung	Keine

KOSTEN	
Mietpreise pro Monat	1 Zimmer zwischen CHF 700.– bis CHF 1100.–
Belegungsquote Fluktuation	Keine Angaben vorhanden
Projektkosten – Gesamtkosten – Land/- und Liegenschaftskosten Umbaukosten – Eigenkapital – Fremdkapital	 rund CHF 7 Mio. CHF 3 Mio. Gebäudekosten BKP CHF 2341.–/m³ CHF 3,9 Mio. 10% 90% (zum Fremdkapital zählte u. a. eine private Einlage von CHF 1 Mio.)
Fördermittel/Unterstützung	WBG (früher SVW) und ABS (Alternative Bank Schweiz); Mietverbilligung durch BWO während 15 Jahren
Baurechtszins pro Jahr	-

BAULICHE SPEZIFIKATIONEN	
Gebäudetyp	Umbau eines klassischen Bürogebäudes im Stil der 50er Jahre Das Gebäude ist Teil einer quartiertypischen Blockrandbebauung
Anzahl Gebäude	1
Architektur/Planung	Spiro + Gantenbein Architekten
Geschossfläche	2050 m²
Terrassen-/Dachfläche	ca. Nutzfläche Dachterrasse: 80 m²
Gebäudevolumen	9500 m³
Gewerbe & -fläche	Kiosk im UG; die Garage wird an eine Cateringfirma vermietet
Wohnfläche pro Kopf	18 m² (ohne Anteil Gemeinschaftsflächen)

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN	
Kollektiv genutzte Innen- und Aussenräume	Total 200 m² – Speisesaal – Grossküche – Gruppenraum – Werkstatt – Band-Proberaum – Waschküche – Dachterrasse – Terrasse und Spielplatz

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE

Eine lange Realisierungsphase mit Höhen und Tiefen



ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv; Foto: Comet Photo AG, Zürich, 1984

1.1 Radikale Anfänge – Hausbesetzungen im Zürich der 1980er Jahre

Die 1980er Jahre waren in Zürich eine Zeit des sozialen und städtischen Umbruchs. Beginnend mit den «Opernhauskrawallen» Ende Mai 1980 rebellierte die Jugend in den nächsten zwei Jahren in zahlreichen Protestaktionen gegen die städtische Kulturpolitik. Deren einseitige Mittelverteilung zugunsten der Hochkultur hatte alternative Kulturprojekte und Jugendzentren stark vernachlässigt. Ältere Aktivist:innen der ausserparlamentarischen Opposition und alternative Netzwerke aus selbstverwalteten Wohnformen und Betrieben der 1970er Jahre unterstützen die Jugendbewegung in ihrem Aufbegehren (Koller 2020; Stahel 2006). So divers «d'Bewegig» [die Bewegung] sozial wie kulturell war, geeint wurde sie in ihrem Gefühl der Entwurzelung und in ihrer Suche nach neuen Lebensformen. Alle Bereiche, die Musik, die Art sich zu kleiden, zu reden, zu lieben und zu wohnen, sollten das Gegenstück – und für manche die Zerschlagung – des bürgerlichen Zeitgeists sein. Die Bewegung erschütterte die etablierten politischen Strukturen und führten 1982 zu einem Rechtsrutsch im Zürcher Gemeinderat (ebd.). Die darauffolgende Politik war geprägt von Härte und Vehemenz. In der Stadt mangelte es an kostengünstigem Wohnraum und der Durchgangsverkehr sowie Büro- und Gewerbeflächen nahmen immer weiter zu (Genossenschaft Kraftwerk1 2023a; Stahel 2006). Während die Bürgerlichen mit ihrer Politik vor allem gute Steuerzahler:innen anlocken wollten, setzte sich die alternative Linke für eine Stadt für alle ein (Ryser 2017). Sie wollte: **«Verkrustetes aufbrechen, Strukturen neu denken und etwas wagen. Wer bestimmt, was in der Stadt passiert? Wem gehört die Stadt? Wer darf welche Räume nutzen und gibt es neue Formen des Zusammenlebens?»** (Genossenschaft Kraftwerk1 2023a).

Ein geeignetes Mittel dazu waren Hausbesetzungen. Für einen damaligen Politiker der alternativen Linken waren solche Aktionen «Brennpunkte, an denen sich politische Prozesse manifestierten.» (zitiert nach Ryser 2017). Mit der Besetzung der Hellmutstrasse 1980 begann eine Reihe von Besetzungen. Sie gilt als Geburtsstunde der alternativen Genossenschaften, die zu einer «Renaissance der traditionsreichen Zürcher Genossenschaftsbewegung» führte (Genossenschaft Kraftwerk1 2023a; Ryser 2017; Stahel 2006).[3]

3
Der Besetzung der Hellmutstrasse war die Gründung der Genossenschaft Bezet vorausgegangen. Diese hatte 1980 zwei Liegenschaften in der Zentralstrasse erworben und ihren Traum eines selbstverwalteten Wohnens umgesetzt. Einigen Genossenschaftsmitgliedern war dies allein nicht genug. Sie verstanden sich als Teil einer Stadtentwicklung für alle und setzten sich für die Entstehung weiterer selbstverwalteter Hausgenossenschaften ein. 1981 gründeten sie zusammen mit Gleichgesinnten den Dachverband für selbstverwaltetes Wohnen (Wogeno) (Hoppler/Macher 2006: 4; Stahel 2006: 215). Zur Wogeno Zürich gehören heute 75 Liegenschaften mit 531 Wohnungen und einigen Gewerberäumen (Wogeno 2023). Das Wogeno-Modell verbreitete sich in vielen Schweizer Städten wie Bern oder Luzern und in ländliche Gemeinden wie Mogelsberg. Die Bezet ist nicht nur die räumliche Keimzelle dieser Bewegung, sondern auch das Nachbarhaus des heutigen Karthagos.

1.2 Die Utopie entwerfen: «Karthago am Stauffacher»

1984 besetzten Aktivist:innen, unterstützt von der Quartierbevölkerung, in einer der grössten Aktionen einen Häuserblock am Stauffacher mitten in Zürich.[4] Neben der anfänglichen Euphorie und vielen Partys, gab es auch lange Tage, in denen die Besetzer:innen ***«im Haus herumsassen, den Garten machten und über Politik diskutierten»***[5], wie sich ein Gründer des heutigen Karthagos im Interview erinnert. Ihre Gespräche kreisten um den berühmten Sinnspruch des deutschen Philosophen und Soziologen Theodor W. Adorno, dass es kein richtiges Leben im Falschen geben kann[6], und sie fragten sich, wie eine authentische und sinnerfüllte Existenz im (kapitalistischen) Hier und Jetzt möglich wäre. In diese Überlegungen flossen die Ideen der ein Jahr zuvor veröffentlichten anarchistischen und antikapitalistischen Schrift ***bolo'bolo*** des damals noch anonym bleibenden Autors P. M. mit ein.

P. M. alias Hans Widmer war häufig zu Besuch im besetzten Stauffacher. Er entwarf in seiner Stadtutopie bolo'bolo eine autonom organisierte Gemeinschaft von mehreren hundert Menschen (ein «bolo»), die gemeinsame Werte und Interessen teilen. Sie leben ökologisch nachhaltig, selbstversorgend, autark und ohne Hierarchien zusammen. Die einzelnen bolos basieren auf Vielfalt und Solidarität. Sie betreiben eine dezentrale Kreislaufwirtschaft, in der Produktionsmittel lokal selbst hergestellt und genutzt werden (p. m. 1983). Eineinhalb Jahre nach der Besetzung liess die Eigentümerschaft das Gebäude durch die Polizei und unter grossem Widerstand der Besetzer:innen räumen (Karthago 2021). Die Aktivist:innen gaben sich nicht geschlagen und entwickelten im Exil das «Karthago am Stauffacher». Der Name war Programm und Prophezeiung. Das im heutigen Tunesien liegende historische Karthago hatte 241 v. Chr. nach langen Kämpfen gegen die römischen Truppen eine Niederlage erlitten (Dauer 2017; Genossenschaft Karthago 2023). Für die Karthager:innen am Stauffacher hiess es also erst mal kämpfen. Das besetzte Gebäude sollte zu einem Leuchtturmprojekt werden, das als Kritik am Kapitalismus andere inspirieren sollte: «Am Stauffacher kann beginnen, was in der ganzen Stadt geschehen sollte.» (O. V. 1986: 11). Die ehemaligen Besetzer:innen entwarfen ein umfassendes Raumprogramm mit Grosshaushalt, Wohngemeinschaften und vielen Gemeinschaftsräumen zum Wohnen, Arbeiten und Geniessen *(vgl. Kap. 3.1)*. Sie verstanden Raum nicht als «klimatisierte, ummauerte Luft» sondern als «Lebenshaltung, Gemeinschaft, Idee» (Fischer 1997: 8). 1986 traten die Aktivist:innen mit ihre Vision and die Öffentlichkeit. Ungeachtet deren Sympathie wurde das Gebäude nach vier Jahren Leerstand 1990 abgerissen und die geplante Geschäftsüberbauung realisiert. Die Aktivist:innen trugen ihren geplatzten Traum in einem Trauerzug durch die Stadt und «beerdigten» ihn (Genossenschaft Karthago 2023).



1.3 Die Utopie planen: «Karthago in Altstetten»

Während viele das Projekt verliessen, hielt eine kleine Gruppe weiter daran fest. In einer «Werkstatt Karthago» diskutierten sie mögliche Neuorientierungen und zogen auch ein «Instant-Karthago in Form einer Containersiedlung» in Betracht. 1991 bot die Stadt der Gruppe im Zürcher Aussenquartier Altstetten ein Grundstück im Baurecht an (Genossenschaft Karthago 2023). Trotz Hanglage und Friedhofsnähe witterte die Gruppe buchstäblich Land in Sicht. Mit der Chance auf eine tatsächliche Umsetzung erhielt die Gruppe Zulauf und gründete 1991 die Genossenschaft Karthago. Zwei Jahre später vergab die Genossenschaft einen Studienauftrag für das 2600 m² grosse Grundstück an drei Architekturbüros (Mey 1997: 47) *(vgl. Kap. 3.1)*. Das «Karthago in Altstetten» machte zwar Abstriche an der Subsistenz- und Tauschwirtschaft, behielt die sozialen und kulturellen Aspekte aber weiterhin bei: «Im Zentrum standen nun die Solidarität im Alltag und die gemeinsame Organisa-

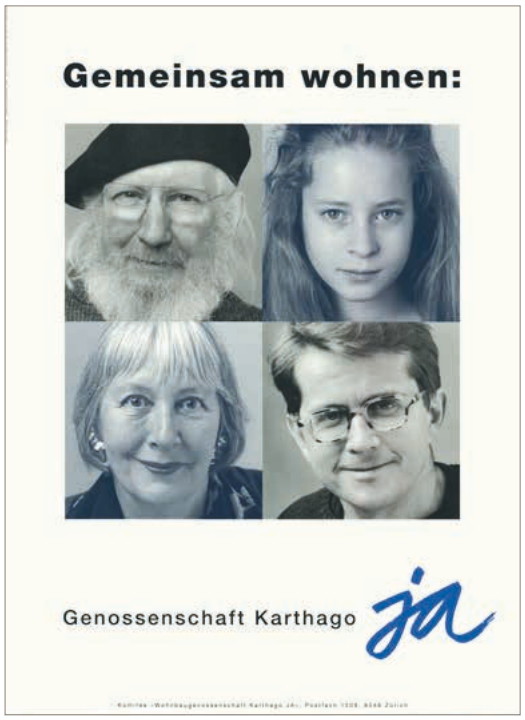
4
Zu den Protesten war es gekommen, als die überwiegend aus Pensionskassen bestehende Eigentümerschaft beschloss, das Wohngebäude abreissen und stattdessen ein Einkaufszentrum errichten zu lassen. In den darauffolgenden Protesten wurde der Stauffacher «zum Symbol des Widerstandes gegen den City-Einbruch in die Wohnquartiere» (O. V. 1986).

5
Alle kursiv hervorgehobenen Zitate stammen aus Interview-Transkripten, sofern keine andere Quelle angegeben ist. Genauere Informationen zur Forschung finden sich im Anhang.

6
In seiner ursprünglichen Version bezog sich der Sinnspruch auf das Thema Wohnen. Adorno verfasste während seines amerikanischen Exils (1938–1953) eines seiner Hauptwerke die «Minima Moralia – Reflexionen aus dem beschädigten Leben» (1951). In diesem hinterfragte er die Bedingungen des Menschseins (Conditio humana) unter kapitalistischen und faschistischen Verhältnissen. Im Aphorismus Nr. 18 «Asyl für Obdachlose» setzte er sich mit den Schwierigkeiten auseinander, sich in der modernen Welt häuslich einzurichten (Mittelmeier 2009). Der zuvor zitierte Sinnspruch lautete in seiner ursprünglichen Version: «Es lässt sich privat nicht mehr richtig leben.» Die Vorstellung eines echten und gemütlichen Zuhauses blieb für Adorno auch nach dem Ende des Nationalsozialismus in Europa illusorisch. Nach Karl Marx wurde Wohnraum im kapitalistischen System zur Ware, die den Menschen von sich selbst entfremdet. Trotzdem sah Adorno das private Leben und Wohnen als einzige Möglichkeit einer →



Schweizerisches Sozialarchiv; Werbeagentur GOAL, 1994



Schweizerisches Sozialarchiv; Naef, Raymond, 1994

tion des Wohnraums» (Genossenschaft Karthago 2023). Der Grosshaushalt mit gemeinschaftlicher Grossküche und Speisesaal sollte die Bewohnenden von der Alltagsroutine entlasten und neue Formen des Zusammenlebens ermöglichen (Luthiger/Stoll 1998: 3). Eine Durchmischung der Bewohnenden hinsichtlich ihrer Lebensphase, Haushaltsform, Bildung, Herkunft und ihren ökonomischen Mitteln war angestrebt. Gegenseitige Unterstützung und Sorge waren im solidarischen Miteinander auch räumlich vorgesehen. Die Wohnungstypologie der Wohngemeinschaft war deshalb ein bewusster Entscheid, den die damalige Genossenschaftspräsidentin folgendermassen begründete: «Ohne solche sozialen Bezugsgruppen wäre es unter 40 Leuten nicht möglich, füreinander zu schauen, zu sehen, wer krank ist, oder zu merken, wenn jemand plötzlich verschwindet» (zitiert nach Rauch 1994: 35). Der 1993 unterzeichnete Baurechtsvertrag mit der Stadt, den der Gemeinderat ein Jahr später abgesegnete, stimmte die Gruppe zuversichtlich (Genossenschaft Karthago 2023). Bevor ihr Traum wahr werden konnte, durchkreuzte ein von der SVP und FDP geführtes Referendum gegen den Baurechtskredit die Umsetzung. In einer aggressiven Hetzkampagne stellten die Bürgerlichen die Gruppenmitglieder als «Terrorist:innen» und «Chaot:innen» dar. Als Reaktion gestalteten die Genossenschafter:innen ein Plakat und ein T-Shirt mit Mitgliedern unterschiedlichen Alters. Damit kommunizierten sie, dass es «ganz normale Menschen sind, die hierherziehen. Menschen wie du und ich.» Die von einem befreundeten Anwalt unterstützte Gegenkampagne vermochte die Niederlage jedoch nicht abzuwenden. Die Volksabstimmung 1994 verloren die Genossenschafter:innen knapp. Die erneute Niederlage führte in der Genossenschaft zu einer schwindenden Mitgliederzahl. In dieser Phase trennte sich auch Hans Widmer, der später die Genossenschaft Kraftwerk1 mitgründete. Rückblickend erwies sich der erneut geplatzte Traum dennoch als unerwarteter Glücksfall.

In den Jahren 1990 bis 1997 kam es in der Schweiz zu einer schweren Wirtschaftskrise. In den Boom-Jahren zuvor war eine riesige Immobilien-Blase entstanden, die besonders bei den Gewerberäumen zu einem Überangebot geführt hatte. Mit dem Platzen der Blase gerieten 1991 zahlreiche Banken in eine finanzielle Krise (Blunschi 2015). Viele Firmen verlagerten ihre Produktion ins Ausland, ansässige Unternehmen beanspruchten weniger Fläche und der City-Druck nahm ab. Durch diese Entwicklungen entstanden in Zürich grosse «Industrie- und Bürobrachen» (Klaus 1997: 42). In diesen verwaisten Flächen sahen einige der damaligen Aktivist:innen die Chance, ihre Visionen dauerhaft zu verwirklichen.[7] Auch die Genossenschaft Karthago wurde dank ihrer guten Vernetzung in der alternativen Szene auf eine leerstehende Liegenschaft an der Zentralstrasse 150 im innerstädtischen Quartier Wiedikon aufmerksam. Der vorherige Eigentümer hatte das Geschäftsgebäude mit Baujahr 1954 durch die Rezession an die Bank verloren (Fischer 1997: 8). Zwei Genossenschaftsmitglieder stiegen mit den Architekt:innen kurzerhand über das Dach ein und besichtigten die Liegenschaft. Es brauchte danach einiges an Überzeugungsarbeit, dass sich die Genossenschaft das Objekt leisten konnte und dass es überhaupt zu ihrem Konzept passte. Die zentrale Lage, die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der Vorschlag eines Genossenschafters, das Gebäude bis zum Umbau im Jahr 1996 möglichst kostenneutral zwischenzuvermieten, überzeugten schlussendlich. Die Genossenschaft erwarb die Liegenschaft im Dezember 1994 für drei Millionen. Der Umbau kostete weitere vier Millionen. Das Kapital bestand aus dem einbezahlten Genossenschaftskapital der 50 Genossenschaftsmitglieder in der Höhe von stattlichen 20'000 Franken (Mey 1997: 47), aus Darlehen von Privaten,[8] aus einem Kredit der Alternativen Bank Schweiz (ABS) und aus einer Kredittranche des Fonds de Roulement. Wie ein Gründer im Interview berichtet, konnte das

potenziell richtigen Existenz in einer falschen Gesellschaft (ebd.). Dementsprechend betitelten die Verfasser:innen das erste Kapitel ihres Buches «Karthago am Stauffacher» mit: «Historie, Geomantie, Örtlichkeit – Die fast unlösbare Aufgabe besteht darin, weder von der Macht der anderen, noch von der eigenen Ohnmacht sich dumm machen zu lassen. Es gibt kein richtiges Leben im falschen.» (O.V. 1986: 7).

7
Das erste Kraftwerk1-Projekt Hardturm entstand auf einer solchen (Industrie)Brache im damals noch als unattraktiv geltenden Zürich West (Genossenschaft Kraftwerk1 2023a).

8
Die letzten verzinslichen Darlehen von Privatpersonen (meist Genossenschafter:innen) wurden 2019 zurückbezahlt respektive in unverzinsliche Darlehen umgewandelt (Interner Workshop I, 2020).

Abb. 1: Meilensteine

Jahr	Ereignis
1984	Stauffacher-Besetzung
1985	Ende der Besetzung und Räumung durch die Polizei
1990	Abriss des «Karthagos am Stauffacher»
1991	Stadt bietet der Gruppe Karthago Bauland in Altstetten Gründung der Genossenschaft Karthago
1994	Die Genossenschaft Karthago verliert das Referendum
1996	Umbau des Bürogebäudes in der Zentralstrasse
1997	Einzug in das «Karthago in der Zentralstrasse»
2007	10-jähriges Jubiläum
2013	Auflösung der «Grossfamilie» bzw. Gründer:innen-Gruppe
2011	Mithilfe beim Aufbau des Grosshaushalts in der Kalkbreite
2017	20-jähriges Jubiläum

Auftreiben der privaten Darlehensgelder relativ unkompliziert durch «Herumfragen» aufgebracht werden. Der Wirtschafts- und Sozialgeograph Philipp Klaus (ebd. 1997: 42) hält deshalb fest: **«Die Stauffacher/Karthago-Leute eigneten sich im Verlauf der letzten 15 Jahre ein erstaunliches Know-How an, was Organisation und Umsetzung von Ideen betrifft, insbesondere aber in Bezug auf den Umgang mit Behörden, Politiker:innen, Liegenschaftsbesitzer:innen, Geldgeber:innen, was letztlich zum Erwerb der Zentralstrasse führte.»**

Diesem organisatorischen, finanziellen und kreativen «Know-How», das vor unkonventionellen Lösungen nicht zurückschreckte, sondern sie gerade suchte, war es zu verdanken, dass die Zwischenvermietung erfolgreich verlief. Dabei war sie kein leichtes Unterfangen. Nicht nur mussten die für jeden Monat anfallenden Leerstandskosten von 13'000 Franken, sondern auch die Betriebs- und Nebenkosten sowie die für die Zwischennutzung nötigen Umbaukosten gedeckt werden (Fischer 1997: 8). Die 1½-jährige Phase gab der Genossenschaft den notwendigen zeitlichen und finanziellen Rahmen für eine sorgfältige und partizipative Planung. Die Architekt:innen Annette Spiro und Stephan Gantenbein, unter der Bauleitung Michel Parasols, planten die Sanierungs- und Umbauarbeiten des Projekts. Das ehemalige Bürogebäude verwandelte sich so zu einem belebten Wohngebäude, dessen Geschichte Teil der Zürcher Stadtgeschichte ist. Ebenfalls kulturgeschichtlich bedeutsam war die Zwischennutzung selbst. Die Spuren des künstlerischer Freiraums All[9] sind bis heute im Keller des Karthagos zu sehen.

1.4 Die Utopie verwirklichen: «Karthago an der Zentralstrasse»

Nach dem Kauf der Liegenschaft lud die Genossenschaft zu Treffen ein, in denen sie Interessierten ihr Konzept vorstellte und diese partizipativ in den weiteren Planungsprozess einband (Luthiger/Stoll 1998: 3). Der Anspruch war nach wie vor: ***«die Kleinfamilie aufzubrechen, andere Formen des Zusammenlebens zu ermöglichen und die Kinderbetreuung zu erleichtern, gerade auch für Alleinerziehende. Dazu gehörte das gemeinsame Kochen, das von skandinavischen Gemeinschaftsprojekten übernommen wurde.»*** [10]

In den nächsten eineinhalb Jahren setzten sich die Genossenschafter:innen intensiv mit ihrem Konzept auseinander. Im gemeinsamen Grosshaushalt sollte auf den oberen Stockwerken in neun Wohngemeinschaften mit je vier oder acht Zimmern gewohnt und im Parterre gemeinsam gekocht und gegessen werden. Statt Subsistenzlandwirtschaft beschloss die Genossenschaft, die Nahrungsmittel für die Grossküche von regionalen Anbieter:innen zu beziehen und auf einen ökologischen Lebensstil zu achten. Zur Inspiration besuchten sie Projekten im In- und Ausland. Zu einem «Schlüsselerlebnis» kam es bei einem Besuch der Kommune im ländlichen Niederkaufungen in Deutschland. Eine Baugruppe hatte 1987 dort ein grosses Anwesen erworben und lebte ihr Ideal einer ökologischen Lebens- und Arbeitsgemeinschaft mit gemeinsamer Ökonomie (Kommune Niederkaufungen 2023). Im Interview erinnert sich ein Gründer an diesen Besuch: ***«Das Schlüsselerlebnis Nummer 1 war – abgesehen davon, dass wir gesehen haben, dass die gemeinsame Ökonomie nicht funktionierte – das Essen. Die kochten reihum, es kam immer jemand dran. Uns wurde subito klar, wenn wir das auch machen und diese Qualität des Essens anbieten, dann kommt niemand. Das mag funktionieren, wenn du irgendwo in der Pampa bist, aber innerhalb der Stadt Zürich, wo es rundherum alle möglichen Restaurants gibt? Da muss das Essen gut sein!»***

9
Die Zwischennutzung war funktional wie räumlich ein Tausendsassa. Während in den oberen Geschossen gewohnt und in Ateliers gearbeitet wurde, zog in das Parterre und in die Untergeschosse das All ein. Das All war nicht nur ein Treffpunkt für Kurd:innen mit Barbetrieb, sondern auch Techno-Club und Kunst- und Performanceraum (Klaus 1997: 42–43).

10
Historisch gesehen hat das gemeinschaftliche Wohnen seine Wurzeln in den kommunitären und feministischen Bewegungen des 19. und 20. Jahrhunderts. In den späten 1960er Jahren entstanden in Dänemark Bofaellesskaber (Wohngemeinschaften). Das gemeinschaftliche Wohnen sollte soziale Beziehungen und ein Gemeinschaftsgefühl fördern. Da immer mehr Frauen berufstätig waren, wollte man die Belastung durch die Hausarbeit, insbesondere die Kinderbetreuung und die abendlichen Mahlzeiten, durch gemeinschaftliche Dienstleistungen verringern (Beck 2019; Vestbro/Horelli 2012).



Die Genossenschaft beschloss deshalb, professionelle Köch:innen anzustellen. Das Zusammenleben sollte eine bunte Mischung aus Singles, Paaren, Familien, Menschen aus verschiedenen Lebensphasen und mit unterschiedlichen sozioökonomischen Hintergründen sein. Die Organisation des gemeinschaftlichen Lebens sollte auf den Werten der Basisdemokratie gründen. Zusammengefasst liest sich das damalige Ziel des Projekts wie eine Beschreibung eines heutigen Generationen-Wohnprojekts: **« […] ein dichtes soziales Netz in einem städtischen Kontext anzubieten. Im urbanen Grosshaushalt sollen die Vorteile der Stadt (Flexibilität, Mobilität, kulturelle Vielfalt) erlebt werden können, ohne dass aber die Nachteile (Vereinsamung, Fremdheit, Anonymität) in Kauf genommen werden müssen.»** (Luthiger/Stoll 1998: 1).

1996 startete der eigentliche Umbau des ehemaligen Geschäftsgebäudes. Ein Jahr später zogen im Sommer 50 Menschen «vom Säugling bis zum 70-jährigen» (Fischer 1997: 8) in das endlich wahrgewordene Karthago ein.

1.5 Die Utopie leben: Das Karthago im Verlauf der Zeit

Das ursprünglich geplante «Karthago am Stauffacher» strebte, inspiriert von der Stadtutopie bolo'bolo, ein neues Zusammenleben in der Stadt an. Alle Lebensbereiche – das Soziale, Kulturelle, Ökonomische, Ökologische und Politische – sollten räumlich zusammengeführt und gelebt werden. In den weiteren Realisierungsversuchen fielen einige dieser Bereiche weg. Ein Gründer sagte bereits beim zweiten Anlauf in Altstetten: «Die Geschichte des Karthagos ist die Geschichte eines zunehmenden Utopieverlusts» (Mey 1997: 47). Laut einigen Kritiker:innen verschwand über die Jahre die politische Dimension fast vollständig und Karthago wurde im Wesentlichen zu einem reinen Wohnprojekt mit der Grossküche als dem Einzigen «was bei Karthago von den ursprünglichen Visionen noch übrig geblieben sei» (Rosenmund 2002: 33; Stahel 2006: 68). Dieser «Verlust» war hauptsächlich der pragmatischen Umsetzung geschuldet. Ein Gründer sagt dazu: ***«Du brauchst die Utopie als Anstoss, als Inspiration. Utopien scheitern in fast allen Fällen an der Umsetzung. Das Motto der ganzen Crew war damals: ‹Machen ist wie Wollen, nur krasser.›»*** Die Genossenschaft verwirklichte ihr Projekt in einem bestehenden Gebäude im dicht bebauten Kreis 3. Dem verfügbaren Raum waren damit enge Grenzen gesteckt.[11] Für das umfassende Raumprogram des «Karthagos am Stauffacher» fehlte schlicht der Platz. Der Übergang von einem ambitionierten, allumfassenden «Lebensprojekt» zu einem «nur» auf Wohnen ausgerichteten Projekt führte zu Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Genossenschaft. Die Mehrheit wollte «einfach nur wohnen» und lehnte eine aktive politische Positionierung ab. Besonders für die Personen, die bei der Stauffacher-Besetzung dabei waren, war dies frustrierend und enttäuschend.

Diese Enttäuschung kann auch als eine Art Generationenkonflikt unter den Genossenschaftsmitgliedern gelesen werden. Thomas Stahel hat in seiner historischen Analyse stadtpolitischer

11
Andere Möglichkeiten hatte die Genossenschaft Kraftwerk1. Auf der ehemalige Industriebrache realisierte sie eine Siedlung mit 81 Wohneinheiten für rund 250 Bewohnende. Dazu gehörte ein Restaurant, ein Friseur, Blumen- und Früchteladen, ein Konsumdepot, die «Pantoffelbar», ein Gästezimmer und ein grosser Gemeinschaftsraum mit Küche auf dem Dach (Genossenschaft Kraftwerk1 2023b).

Auseinandersetzungen in Zürich seit 1968 bis 2005 eine Verschiebung der gesellschaftspolitischen Ziele nachgezeichnet (ebd. 2006: 233 f.). Zu Beginn der 1970er Jahre ging es um Klassenkampf und eine grundlegende Veränderung der gesellschaftlichen Verhältnisse. Am Ende dieses Jahrzehnts lag der Fokus auf den «Schattenseiten des grenzenlosen Wirtschaftswachstums» und der Spekulation mit Immobilien. Mit ihrem Slogan «Wir wollen die ganze Stadt» erkämpft sich die Bewegung der 1980er Jahre städtische Freiräume, in denen sie ihren Utopien Raum geben und weiterdenken konnte. Für die 1990er Jahre konstatiert Stahel dann eine zunehmende De-Politisierung und damit einhergehend eine starke Fokussierung auf das eigene Wohnumfeld, die sich bis heute durchzieht: «Die Hauptziele beschränkten sich oftmals auf Autarkie bezüglich Wohnen, Arbeiten und Kultur, mit deren Umsetzung man sich zufrieden gab.» (ebd.: 235). Bis das Karthago an der Zentralstrasse verwirklicht werden konnte, dauerte es 14 Jahre. In dieser Zeit kamen immer wieder neue Personen in die Gruppe. Der Zeitpunkt ihres Eintretens kann entscheidend für ihre Politisierung gewesen sein. Während einige enttäuscht waren[12], stand für andere seit Beginn ihres Engagements fest, «dass sie mit dem Wohnprojekt ‹nie die Weltrevolution erwartet hatte[n]›, sondern ‹einen solidarischen Zusammenhang, der grösser ist als eine Paarbeziehung, eine Familie, eine WG›.» (zitiert nach ebd.: 69). Manche stellten erste «Verbiederungstendenzen»fest (Mey 1997: 47).[13] Ein Gründer entgegnete darauf: «Es gab hier [in der Zwischennutzung] ähnliche intensive Momente wie damals während der Stauffacherzeit; beides waren aber zeitlich begrenzte Experimente, jetzt planen wir auf zehn Jahre hinaus, das ergibt eine andere Dynamik. Ich rechne jedoch mit dem Aufstand neuer Leute.» (ebd.).

26 Jahre später ist der prophezeite Aufstand ausgeblieben. Eine ehemalige Bewohnerin erinnert sich, dass bei ihrem Einzug 2011 das bolo'bolo Manifest zwar noch gelesen wurde, der Schwerpunkt des Projekts aber auf dem selbstverwalteten Zusammenleben im Grosshaushalt lag. Der Fokus nach innen steht für sie im direkten Zusammengang mit ihrer selbstverwalteten Wohnform: ***«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.»*** Obwohl die Bewohnenden das



«gemeinsame Machen im miteinander geteilten Raum» verbinde, bleiben für das Engagement nach aussen kaum Kapazitäten. Für Stahel ist dieser Blick nach innen, die Beschäftigung mit sich selbst, charakteristisch für die stadt- und wohnpolitischen Bewegungen der 1990er und 2000er Jahre (ebd. 2006: 235). Trotzdem verstand sich das Karthago nie als «Insel», abgegrenzt und desinteressiert am restlichen Zürich. Aus den Interviews und Protokollen geht hervor, dass sich der Grosshaushalt immer wieder sozialpolitisch engagiert hat, indem er sich aktiv für Geflüchtete und Menschen mit geringen finanziellen Mitteln einsetzte.

1.6 Das Karthago bleibt Einzelprojekt

Der Anspruch als Genossenschaft zu wachsen, war 2003 im Zweckartikel in den Statuten festgehalten worden und besteht bis heute (Karthago 2003; 2020). Trotzdem ist es bisher nicht zu einem zweiten Karthago gekommen. 2000 ist im Jahresbericht nachzulesen: «Angesichts der vorhandenen Ressourcen und Inter-

12
Diese Enttäuschung auf Projektebene hielt einen Gründer nicht davon ab, sich auf Stadtebene weiterhin zu engagieren. Mit seiner 1997 gegründeten Immobilienfirma verzeichnete er über die nächsten 23 Jahre viele Erfolge und prägte das Stadtleben mit neuen Ideen und alternativen Räumen (Eggli 2020).

13
Auch die Wogeno-Gründer wurden mit solchen Vorwürfen konfrontiert. Die damaligen «Habenichtse» waren durch ihr politisches Engagement für eine Stadt für alle «mit jedem Hauskauf [...] langsam zu Unternehmern» geworden (Hoppler/Macher 2006: 5). Diese Entwicklung entstand aus einem langen Lernprozess. Nach anfänglicher Euphorie und Enthusiasmus mussten die Genossenschafter:innen sich den komplexen Aufgaben in der Buchhaltung stellen: «Unser Buchhalter erstellte eindrückliche Kapitalflussrechnungen, die zu begreifen uns schwer fiel. Die Ernüchterung erreichte den Höhepunkt, als wir am Vorabend der ersten Generalversammlung feststellen mussten, dass noch kein Revisorenbericht vorlag [...] Diese Erfahrungen führten uns unweigerlich zu dem, was wir eigentlich hatten vermeiden wollen, nämlich zum Aufbau einer Verwaltung zur Selbstverwaltung: Die Statuten wurden verbindlicher formuliert, und ein umfangreiches Reglement stellte sicher, dass die manchmal divergierenden Interessen von Gesamtgenossenschaft und Hausgemeinschaften unter einen Hut gebracht wurden. Um zu günstigerem Kapital zu kommen, wurde eine eigene Depositenkasse eingerichtet, wo die Genossenschaftsmitglieder ihre Ersparnisse einlegten. So wichen die früheren Diskussionen über das richtige Wohnen den Auseinandersetzungen um die Verzinsung dieser Einlagen» (ebd.: 4–5).

essen erscheint uns ein expansiver Kurs der Genossenschaft nicht machbar.» (Genossenschaft Karthago 2000a: 1). Auch im GV-Protokoll steht, dass die Idee bedingt durch die «zu beachtende Grenze des Verwaltungsaufwandes bei grösstenteils ehrenamtlicher Arbeit» und der mangelnden Nachfrage, erneut verworfen wurde (GV-Protokoll 2016). Ein Gründer beantwortete die Frage nach einem zweiten Karthago dementsprechend mit: ***«Nein. Es ist zu anstrengend.»*** Stattdessen haben einige Genossenschafter:innen aktiv am Aufbau des Grosshaushalts im Wohn- und Gewerbehaus Kalkbreite mitgewirkt. Von einer baulichen Erweiterung des bestehenden Karthagos wurde bisher ebenfalls abgesehen. In ihrer Abschiedsrede rief eine Bewohnerin bei ihrem Auszug 2013 dazu auf, zusammen mit der Nachbargenossenschaft Bezet die Baulücke direkt gegenüber in der Badenerstrasse durch einen Neubau zu schliessen. Der an den Grosshaushalt angeschlossene Neubau könnte nicht nur den Wegzug von Familien mit kleinen Kindern verhindern, sondern auch die Grossküche rentabler machen. Ausserdem könnte der Innenhof zur verkehrsfreien Zone ernannt und neugestaltet werden. Zuletzt bestand 2017 die Möglichkeit an der Realisation eines Grosshaushalts im neu entstehenden Kochareal mitzuwirken (GV-Protokoll 2017). Wie diese Initiativen zeigen, scheint es nicht gelungen zu sein, eine kritische Masse an Personen zu mobilisieren, die zu einer Expansion der Genossenschaft bereit gewesen wären. Neben dem hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand für ein zweites Karthago führt ein Gründer auch die zentrale Bedeutung der zeitgeschichtlichen Konstellation an, aus der das Projekt entstanden ist. Für ihn eignet sich das «Karthago [...] höchstens als Inspirationsquelle, ‹multiplizieren lässt sich so etwas nicht, dafür ist die Zeit vorbei.›» (zitiert nach Rosenmund 2002: 35).

1.7 Zwischenfazit

Die 1970–1990er Jahre in Zürich waren eine Zeit grosser gesellschaftlicher Veränderungen und politischer Umbrüche. Die stadt- und wohnpolitischen Bewegungen dieser Zeit führten zu einer «neuen Einschätzung des Wohnens» in der Stadt, das kulturell und räumlich vielfältiger wurde. Sie trugen wesentlich zur Lebensqualität und zur Reurbanisierung, der «Wiederentdeckung des Städtischen» in den 1990er Jahren in Zürich bei (Stahel 2006: 237). In dieser Zeit entstanden viele der sogenannten alternativen Genossenschaften, die mit ihren idealistischen und sozialutopischen Ideen wichtige Impulse für den Städte- und Wohnungsbau gaben (ebd.: 236f.). Sie etablierten experimentelle Wohnformen wie den Grosshaushalt, das Leben in Wohngemeinschaften und multifunktionale und flexibel nutzbare (Gemeinschafts)Räume und legten Wert auf Bezahlbarkeit, eine durchmischte Bewohnerschaft und Ökologie. Eine dieser Genossenschaften war das Karthago. Bevor es 1991 zur Gründung als Genossenschaft kam, lag hinter den Initiant:innen die spektakuläre Besetzung des Stauffachers 1984. Nach dem das erste Karthago polizeilich geräumt wurde, hielten sie an ihrer Vision eines alternativen Zusammenlebens in der Stadt mit kreativen Protestaktionen weiter fest. Auftrieb erhielt die Gruppe sieben Jahre später, als die Stadt ihnen in Altstetten ein Stück Land im Baurecht anbot. Ein von den bürgerlichen Parteien initiiertes Referendum verhinderte 1994 das zweite Karthago jedoch mit knapper Mehrheit. Die deutlich geschrumpfte Genossenschaft gab sich nicht geschlagen. Drei Jahre später kaufte sie ein leerstehendes Bürogebäude in der Zentralstrasse 150. Die Entstehungsgeschichte des mittlerweile seit über 26 Jahren bestehenden Grosshaushalts reiht sich ein in die fast hundertjährige Geschichte[14] von Protesten gegen die Zürcher Wohnungsnot und ist in etlichen Publikationen als Teil der Stadtgeschichte gewürdigt worden.

Die Entwicklung des Projekts zeigt, wie das sozialutopische «Karthago am Stauffacher» Mitte der 1980er in seiner schlussendlichen Verwirklichung an der Zentralstrasse Ende der 1990er Jahre zunehmend pragmatischere Züge annahm. Kritiker:innen bemängelten, dass viele der ursprünglichen und auf der Sozialutopie bolo'bolo fussenden Visionen weggefallen seien. Auch aus den internen Reihen erlebten einige die zunehmende Beschränkung auf das eigene Wohnen als «Enttäuschung» und «Verlust». Anhand der historischen Entwicklung stadt- und wohnpolitischer Ziele kann dies auf einen Generationenkonflikt hindeuten. Je nachdem, zu welchem Zeitpunkt die Person in der 14-jährigen Projektierungs- und Realisierungphase zur Gruppe stiess, könnte dies einen Einfluss auf ihren politischen Anspruch an das Projekt gehabt haben.[15] Eine weitere Erklärung für die zunehmende Depolitisierung liegt in der Unterscheidung zwischen Privat und Öffentlich. Entgegen dem 68er-Slogan

14
Proteste gegen die Wohnungsnot haben in Zürich fast schon Tradition. Beginnend mit dem Landesstreik 1919 bis zur Räumung des besetzten Kochareals 2023 spannt sich eine fast hundertjährige Geschichte (Sarasin 2023), in der «in regelmässigen Zehn-Jahre-Zyklen» in grossen Demonstrationen und aufsehenerregenden Aktionen, eine Stadt für alle gefordert wurde (Stahel 2006: 56).

15
Während die erste Welle an gemeinschaftlichen Wohnprojekten in den 1970er Jahren in Dänemark, Schweden und den Niederlanden entstand und in Werten der Gegenkultur wie Kommunitarismus und Feminismus wurzelte, war die zweite Welle beginnend in den 1980er Jahren anti-ideologischer und pragmatischer ausgerichtet (Sargisson 2012: 32–34). Das Kollektiv ist wichtig, steht anders als im Kommunitarismus allerdings nicht an oberster Stelle, sondern wird als Bereicherung im Hinblick auf den Einzelnen und auf Familien gesehen. Projekte der zweiten Welle zielen in ihrer Gesellschaftskritik nicht mehr auf die Welt oder die ganze Stadt, sondern auf den Bereich des Haushalts und der Nachbarschaft. Dies schmälert die innovative und langfristige Wirkung des Projekts nicht. Laut dem Designtheoretiker Friedrich von Borries ist das Interessante an Utopien, «dass sie aufhören, Utopien zu sein, sobald sie umgesetzt werden. In diesem Sinne will man Utopien eigentlich gar nicht umsetzen.» (Grotelüschen 2010). Das Karthago hat die Umsetzung gewagt und ist ein «pragmatisches utopisches Phänomen» (Sargisson 2012: 45) geblieben.



Schweizerisches Sozialarchiv; Foto: Vogler, Gertrud, Zürich, 1987



«Das Private ist politisch» bevorzugte die Mehrheit, gesellschaftspolitische Auseinandersetzungen nicht in ihrem Wohnraum auszutragen (Stahel 2006: 235). Trotzdem entzieht sich dieser Sachverhalt einem einfachen Schwarz-Weiss-Schema, wie das sozialpolitische Engagement des Grosshaushalts verdeutlicht. Zur Gründung eines zweiten Karthagos, obwohl dieses Anliegen bis heute in den Statuten verankert ist, kam es bisher nicht. Ging es dem Karthago wie seinem historischen Anführer und genialen Strategen Hannibal Barkas? Nach seiner beschwerlichen Alpenüberquerung mit 40'000 Mann und 37 Elefanten weigerte er sich kurz vor Rom weiterzumarschieren. Sein Offizier soll zu ihm darauf gesagt haben: «Zu siegen verstehst du, den Sieg zu nutzen nicht.» (Dauer 2017). Es scheint, dass das visionäre Selbstverständnis des Projekts im beengten städtischen Raum buchstäblich an seine Grenzen stösst. Neue Ideen brauchen auch räumlich Platz. Diese Forderung der Jugendbewegung erweist sich auch hier als wahr. Trotz pragmatischer Kompromisse konnten aus dem bunten Blumenstrauss an Ideen des ursprünglichen «Karthagos am Stauffacher» einiges umgesetzt werden *(vgl. Kap. 3.1)*. Auch die Ideale der Basisdemokratie, Hierarchiefreiheit, Bezahlbarkeit und sozialen Vielfalt der Sozialutopie bolo'bolo lebt der Grosshaushalt bis heute. Bis es so weit war, brauchte es von der Gruppe einen hohen Einsatz an Zeit, finanziellen Mitteln und Fachwissen. Ihr ist es gelungen, aus baulichen Gegebenheiten und begrenzten finanziellen Ressourcen utopisch Anmutendes pragmatisch umzusetzen. Daraus können Initiant:innen neuer Wohnprojekte vieles lernen.

II ORGANISATION UND STRUKTUR

«Nichts kann existieren ohne Ordnung. Nichts kann entstehen ohne Chaos.» (Alber Einstein)



2.1 Rechtsform und Finanzierung

Zu den Gründungsideen des Karthagos gehörte Wohnraum der Spekulation zu entziehen, nicht gewinnorientiert zu wirtschaften und preiswert und selbstverwaltet zu wohnen. Am besten liess sich dies in der Rechtsform der Genossenschaft umsetzen. Ein Gründer sagte in einem Interview dementsprechend: **«Der Grosshaushalt ist nur im gemeinschaftlichen Besitz möglich, und dafür gibt es keine geeignetere Rechtsform.»** (zitiert nach Rosenmund 2002: 35). Die genossenschaftliche Struktur besteht aus einem Vorstand, der Kontrollstelle, der General- und der Vollversammlung. Drei bis maximal sieben Personen stellen den Vorstand, der in die vier Kommissionen Bau- und Unterhalt, Finanzen, Information und Grossküche unterteilt ist. Die Genossenschaft verpflichtet Vorstandsmitglieder zur Teilnahme am Kurs «Aufgaben und Pflichten von Vorstandsmitgliedern» der Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Dies garantiert eine gewisse Professionalisierung. Die Generalversammlung (GV) ist das oberste Gremium und tagt einmal im Jahr. Alle zwei Jahre werden der Vorstand und die Kontrollstelle in der GV neugewählt. Die Einführung einer Amtszeitbeschränkung wurde von der Mehrheit der Bewohnenden bislang abgelehnt (GV-Protokoll 2020). Vier- bis sechsmal im Jahr finden die Vollversammlungen (VV) statt, an denen die Hausgemeinschaft über Belange des Zusammenlebens im Grosshaushalt entscheidet. GV und VV entscheiden basisdemokratisch. Es gibt jedoch Ausnahmen: ***«Als wir einen Vorstand hatten, mussten dessen Mitglieder die sogenannte Organhaftung übernehmen. Sie haften persönlich, wenn etwas schief geht. Der Vorstand muss dann auch eine gewisse Entscheidungsbefugnis haben. Das widerspricht der Basisdemokratie. Das heisst, auch wenn die Mehrheit es anders will, kann es vorkommen, dass der Vorstand anders entscheidet.»***

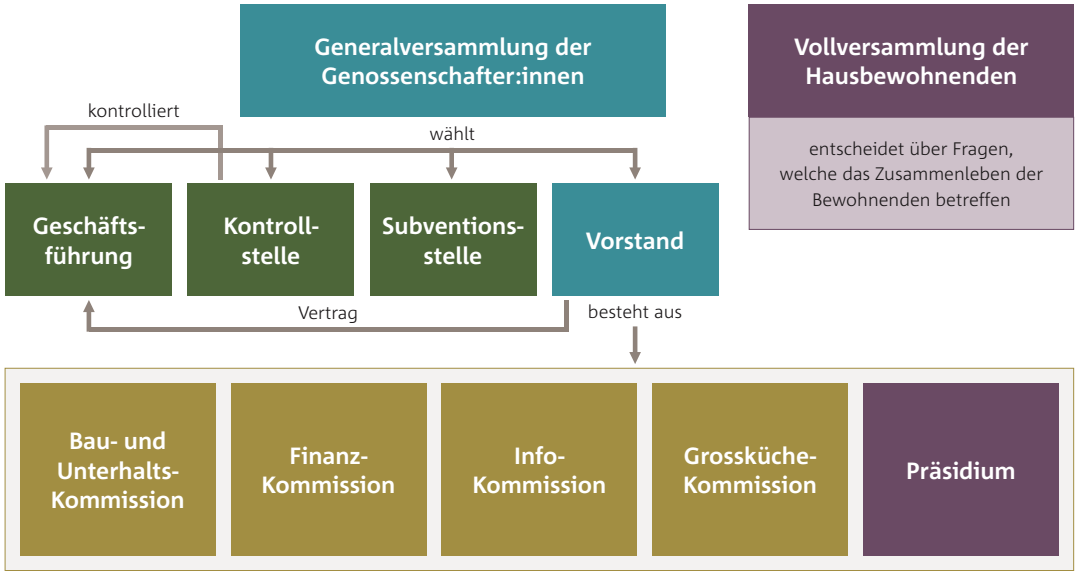
Die Genossenschaft besitzt verhältnismässig viel Eigenkapital, die Verschuldung ist gering und der Erneuerungsfonds[16] ist gut gefüllt.[17] Bilanz und Erfolgsrechnung fallen im Vergleich mit anderen Genossenschaften ähnlich aus. Unterschiede ergeben sich vor allem durch die unterschiedlichen Projektgrössen. Während im verhältnismässig kleinen Karthago die Lohnkosten dank der Selbstverwaltung tiefer sind, fallen die Verwaltungskosten höher aus. Bei grösseren Genossenschaften ist es genau umgekehrt. Sie haben höhere Lohnkosten, dafür aber weniger Verwaltungsaufwand. Viele Genossenschaften zahlen ausserdem Baurechtszinsen und führen einen Heimfallfonds[18], wohingegen dem Karthago das Grundstück gehört. Wer Mitglied der Genossenschaft werden will, muss eine einmalige Beitrittsgebühr von 200 Franken entrichten und einen Anteilsschein im Wert von 500 Franken erwerben (Karthago 2023; 2003). Für die Bewohnenden fällt pro Zimmer ein Eigenkapitalanteil

16
Der Erneuerungsfonds stellt finanzielle Mittel zurück, mit denen die gemeinschaftliche Infrastruktur saniert, renoviert und in Stand gehalten wird. Da der Fonds bald voll ist, können aus rechtlichen Gründen in absehbarer Zeit keine Einlagen mehr gemacht werden. Die Genossenschaft steht nun vor der Herausforderung, den Erneuerungsfonds schrittweise zu reduzieren (Interner Workshop I 2020).

17
Die gute finanzielle Lage resultiert aus dem Kauf der Liegenschaft zu einem günstigen Zeitpunkt, dem sparsamen Umgang mit Ausgaben und tiefen Hypothekarzinsen.

18
Statt das Land zu kaufen, ist es eine gängige Praxis das Land von der Gemeinde im Baurecht zu übernehmen. Je nach Baurechtsvertrag geht das Land nach mindestens 30 und maximal 100 Jahren wieder zurück in die öffentliche Hand. Genossenschaften zahlen daher oftmals in einen Heimfallfonds ein, auf den dann zurückgegriffen werden kann (Wohnbaugenossenschaften Schweiz 2023).

Abb. 2: Organisation Karthago



Quelle: Genossenschaft Karthago 2016: 5

von 10'000 Franken an.[19] Die monatlichen Brutto-Mietkosten setzen sich zusammen aus dem Nettomietzins, in dem die Hypothekarzinsen, Verwaltungskosten und die Kosten für den Gebäudeunterhalt enthalten sind. Dazu kommen die Nebenkosten und der Beitrag von 30 Franken pro Person an den Subventionsfonds.[20] Die Kindersubventionen wurden per 1. Januar 2020 von 100 auf 150 Franken pro Monat erhöht und werden separat vom Mietvertrag den betreffenden Personen ausgezahlt (Interner Workshop II 2020).

Die Nettomiete pro Monat eines WG-Zimmers kostet von 456 bis 598 Franken und richtet sich nach Grösse und Lage des Zimmers.[21] Die 1-Zimmer-Wohnung im 5. Stock kostet 775 Franken. Verglichen mit dem Quartier ist die 4-Zimmer-Wohnung bei einer Nettomiete von 1360 Franken im Karthago günstig (Stand 2022).[22] Die Nebenkosten werden nicht individuell, sondern über die Wohngemeinschaften abgerechnet. Die Finanzkommission berechnet die Akontozahlungen mittels eines Verteilschlüssel (ebd.). Die Nebenkosten belaufen sich auf 150'000 Franken pro Jahr. Sie enthalten die Neben- und Betriebskosten, den Stromverbrauch, die Heizung und das Warmwasser, die Waschküche, den Kabelanschluss, die Lohnkosten des Hauswarts und die Betriebskosten der Grossküche (Interner Workshop I 2020).[23] Die Nebenkosten, die knapp 1/3 des Bruttomietzinses ausmachen, sind aufgrund der Dienstleistungen des «all inclusive Hotel Karthago» deutlich höher als in konventionellen Mietshäusern.

2.2. Organisationsmerkmale: Externe Verwaltung und Autonomie der WGs

Ein wichtiges Organisationsmerkmal der Selbstverwaltung im Karthago ist die Entscheidung, die Verwaltung extern zu vergeben.[24] Ein Gründer sagt dazu im Interview: ***«Die Verwaltung ist die Arbeit, die die Bewohnenden nicht gern machen. Sie quälen sich damit herum und machen sie meist nicht gut.»*** Er hatte sich bereits vor der Gründung der Genossenschaft für die Bewirtschaftung von Immobilien interessiert und 1997 seine eigene Liegenschaftsverwaltung gegründet. Daher war es naheliegend und willkommen, dass seine Liegenschaftsverwaltung die administrative Verwaltung inklusive der Finanzen des Karthagos betreut. Das tut sie bis heute. Die ungewöhnliche und bisweilen delikate Rolle einer Liegenschaftsverwaltung im Rahmen der Selbstverwaltung beschreibt er wie folgt: ***«Selbstverwaltung in der Immobilienwelt – das kann eigentlich nicht gut gehen. Eine Liegenschaftsverwaltung ist hierarchisch strukturiert und alles muss effizient ablaufen. In der Selbstverwaltung braucht man als Verwaltung aber das demütige Selbstverständnis eines Dienstleisters. Da kann man nicht sagen: ‹Das Treppenhaus ist nicht sauber.› Das müssen die Bewohner selbst entscheiden. Das funktioniert im Karthago nur deshalb so gut, weil das von Anfang an so geregelt wurde.»***

19
1994 war das Anteilskapital noch doppelt so hoch. Obwohl eine finanzielle Hürde und damit ein gewisses Ausschlusskriterium für manche, konnte die Genossenschaft nur so das zum Erwerb der Liegenschaft nötige Kapital aufbringen. Im weiteren Projektverlauf wurde der Anteil auf 10'000 Franken gesenkt.

20
Das Karthago führt keinen Subventionsfonds im eigentlichen Sinne. Es handelt sich stattdessen um einen Zuschlag auf den Mietzins. Der Fonds soll Bewohnende mit geringen Einkommen oder mit finanziellen Engpässen unterstützen.

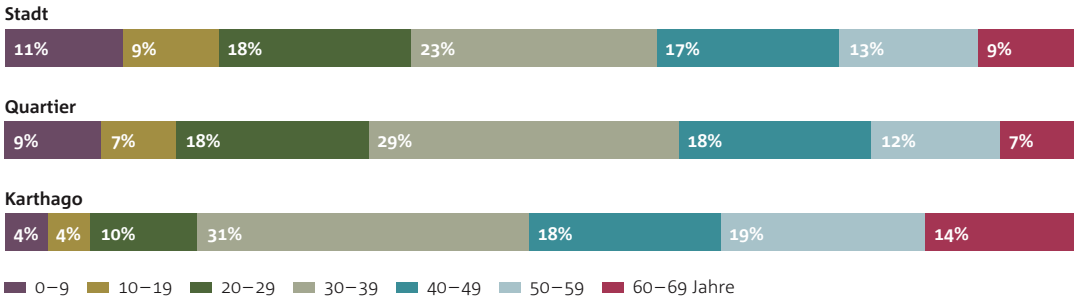
21
Die Mietpreisberechnung der einzelnen WG-Zimmer reicht in die Anfänge des Karthagos zurück. Damals wurde der Preis pro m² in den kleinen WGs im 1. und 2. Stock etwas erhöht, da die Zimmer in den grossen WGs auf diesen Stockwerken vergleichsweise dunkel waren (VV-Protokoll 6.6.2019).

22
Der Median einer 4-Zimmer-Wohnung im Quartier liegt bei einer monatlichen Nettomiete von 1650 Franken. Auf dem privaten Wohnungsmarkt liegen die Preise zwischen 1820–2323 Franken (Statistik Stadt Zürich 2023). Im Karthago beträgt der Preis 1360 Franken. Die Differenz liegt hier bei 300; respektive 460–963 Franken.

23
Lohnerhöhungen der Köch:innen und des Hauswarts werden direkt auf die Nebenkosten übertragen (Interner Workshop II 2020).

24
Dieser Entscheid, gewisse Verwaltungsarbeiten auszulagern, steht nicht im Widerspruch zur Selbstverwaltung. Denn nach wie vor entscheidet die Generalversammlung als oberstes Gremium selbstständig und -verantwortlich über die zentralen Belange der Genossenschaft.

Abb. 3: Die Altersdurchmischung im Vergleich mit der Stadt und dem Quartier



Quelle: (Stadt und Quartier) Stadt Zürich 2022, (Karthago) Erhebung im Rahmen der Fallstudie 2023

Der Spielraum einer externen Verwaltung ist im Rahmen eines selbstverwalteten Wohnprojekts dementsprechend enger gesteckt. Ausserdem braucht es einiges an Aufwand und Know-How, den Grosshaushalt mit Kollektivmietverträgen und einer speziellen Nebenkostenabrechnung zu verwalten.

Ein weiteres wichtiges Organisationsmerkmal ist die weitgehende Autonomie der einzelnen Wohngemeinschaften. Diese ist in den Statuten jedoch nicht festgehalten (2020). Es handelt sich daher um ein Gewohnheitsrecht. Die Mietverträge sind nicht mit Einzelpersonen, sondern mit den WGs abgeschlossen. Die WGs bestimmen eigenständig über ihre Zusammensetzung, Erneuerung und Finanzierung. Sie entscheiden, wie der Gesamtmietzins innerhalb der Wohnung verteilt wird und sie tragen allfällige Leerstandskosten. Diese organisatorische Vielfalt funktioniere mal mehr, mal weniger gut, berichtet ein Bewohner. Der Gemeinde sei das Karthago schon seit längerem bekannt, da Personen immer wieder zu spät an- oder abgemeldet werden. So sei das Haus immer noch etwas chaotisch. Die grösste Auswirkung hat die Autonomie der WGs allerdings auf das Vermietungswesen.

2.3 Vermietung und Durchmischung

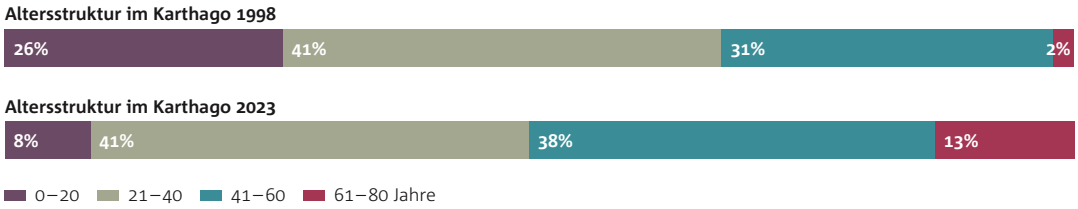
Der Grosshaushalt ist für viele unterschiedliche Lebensformen und -stile ein Zuhause. Die traditionelle Kleinfamilie in einer Familienwohnung, Alleinerziehende zusammen mit Singles, und Paaren in einer Gross-WG (Genossenschaft Karthago 2000: 4). So unterschiedlich die Haushaltsformen und Lebensphasen auch sind, die Mehrheit der Bewohnenden eint der Wunsch, gemeinschaftlich und selbstverwaltet zu wohnen. Die Einzugsmotivationen haben sich bis heute kaum verändert.[25] Das generationendurchmischte Wohnen wird dabei besonders geschätzt: «Ich wohne im Karthago, weil mir diese neue Wohnform des generationenübergreifenden, kulturverbindenden städtischen Grosshaushalts entspricht.» (Genossenschaft Karthago 2006). Das Erstaunliche daran ist, dass diese Altersdurchmischung ohne ein Vermietungsreglement und ohne eine Vermietungskommission zustande kommt. Zu Beginn des Projekts war die soziale und altersstrukturelle Durchmischung zwar intendiert, aber nicht in den Statuten verankert (ebd.). Im Karthago gibt es somit keine formellen Bestimmungen zur Durchmischung, zu Belegungs- und Nutzungsvorschriften oder zur Vermietung allgemein.

Im Vergleich mit der Stadt und dem Quartier Sihlfeld[26] zeigt sich, dass Kinder und Jugendliche im Grosshaushalt deutlich untervertreten sind. So sind es in der Stadt 20 Prozent, im Quartier 16 Prozent und im Karthago nur noch acht Prozent. Auch die 20- bis 29-Jährigen sind mit 10 Prozent gegenüber Stadt und dem Quartier mit je 18 Prozent untervertreten. Die beiden Altersklassen 30–39 und 40–49 sind in der Stadt, im Quartier und im Grosshaushalt relativ ähnlich vertreten. Die 50-bis 59-Jährigen hingegen sind im Karthago mit 19 Prozent gegenüber der Stadt mit 12 Prozent und dem Quartier mit 13 Prozent stark vertreten. Besonders bei den 60- bis 69-Jährigen verzeichnet das Wohnprojekt mit 14 Prozent gegenüber sieben Prozent in der Stadt und neun Prozent im Quartier einen hohen Anteil. Zusammenfassend ist das Karthago (zurzeit) für die 30-bis 39-Jährigen und speziell für die 50- bis 69-Jährigen attraktiv. Demgegenüber sind Kinder, Jugendliche und junge Erwachsenen deutlich untervertreten.

25
Bei den Familien zeigen sich Unterschiede. Anders als in den Anfangsjahren leben heute keine LAT-Familien mehr im Haus und die Kinder wohnen in eigenen Zimmern. Es scheint, dass das Karthago von Familien nicht mehr primär aufgrund der Wohnform gewählt wird *(vgl. Kap. 2.5)*.

26
In den statistischen Erhebungen der Stadt Zürich gehört das Karthago zum Sihlfeld Quartier, das Teil des Kreis 3 (Wiedikon) ist.

Abb. 4: Die Altersdurchmischung auf Hausebene



Quelle (1998): Luthiger/Stoll ; (2023): Erhebung im Rahmen der Fallstudie



Auf Hausebene besteht heute gegenüber der Altersverteilung 1998 eine starke Abnahme bei den Kindern und Jugendlichen und eine starke Zunahme bei den über 60-Jährigen.[27] Die heutige Bewohnerschaft verteilt sich im Haus unterschiedlich. Auf dem 4. Stock wohnt eine Familie in einer 4-Zimmer-Wohnung. In der 1-Zimmer Wohnung mit eigener Nasszelle im 5. Stock lebt ein Paar.

Die sieben Wohngemeinschaften verteilen sich auf fünf Stockwerke. In einer WG leben Menschen aus vier und in vier WGs leben Menschen aus drei Generationen[28] zusammen. Eine WG ist mit Bewohnenden im Alter von 20–39 Jahren altershomogen besetzt. In einer anderen wohnen Menschen aus zwei Generationen zusammen. Insgesamt überwiegen im Karthago die intergenerationell stärker durchmischten WGs. Interessanterweise spiegelt sich dieser Sachverhalt nicht in der Wahrnehmung der Bewohnenden. Sie beobachten eine Tendenz zum altershomogeneren Wohnen. Eine Bewohnerin wünscht sich beispielsweise, dass ***«die WGs offen bleiben und nicht im Komfort der eigenen Leute unter sich bleiben.»*** Ein anderer Bewohner hofft ***«dass wieder mehr ältere Personen einziehen. Denn die Jungen wollen nur sehr Junge in der WG. So geht die Vielfältigkeit verloren.»***

Auch die Betrachtung in langfristiger Perspektive zeigt eine Präferenz für das Wohnen mit Menschen in einer ähnlichen Lebensphase wie der eigenen. Eine ehemalige Bewohnerin erinnert sich: ***«Wenn jemand aus der WG wegzog, konnte die WG entscheiden, wer einzieht. Und da haben sie sich natürlich welche in ihrem Alterssegment gesucht.»*** Das ist bis heute so, wie eine Bewohnerin bestätigt: ***«Ich glaube, bei der Entscheidung für mich als neue Mitbewohnerin hat das Alter implizit schon eine Rolle gespielt. Sie haben schon jemanden gesucht, der im gleichen Alter ist wie sie.»*** Der Autonomie der Wohngemeinschaften entsprechend haben sich über die Jahre bestimmte Alterspräferenzen in einigen WGs herausgebildet. In den grossen WGs auf dem 1., 3. und 5. Stock haben immer wieder Familien gewohnt. Besonders die WG auf dem 3. Stock gilt als «Kinder- oder Familien-WG». In den grossen WGs auf dem 2. und 4. Stock hingegen sind Kinder weniger vertreten. Auf die Gründe, warum eine altershomogenere WG bevorzugt wird, geht das vierte Kapitel genauer ein *(vgl. Kap. 4.5)*. Diese Wohnpräferenzen sind demnach informelle Regeln zur Vermietung. Neben der Altersdurchmischung spielt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Geschlechtern eine ebenso wichtige Rolle.

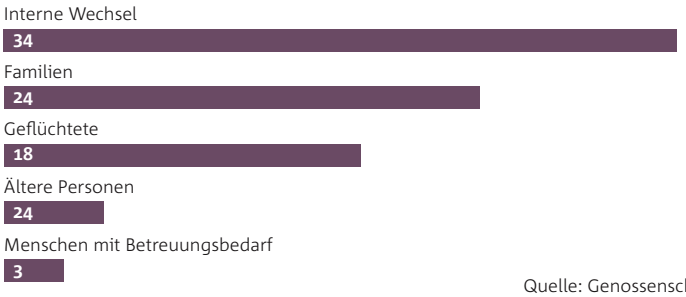
Neben diesen sozio-demographischen Merkmalen unterscheiden sich die WGs auch in ihrer Beständigkeit. Im Jahr kommt es pro WG durchschnittlich zu einem Wechsel. Freie Zimmer werden durch Mund-zu-Mundpropaganda be-

27
Nur für das Jahr 1998 lagen Vergleichsdaten vor. Zwei Bewohnende hatten damals im Rahmen ihrer Evaluation des Wohnexperiments Grosshaushalt auch die Altersstruktur erhoben (Luthiger/Stoll 1998). Die Unterteilung in Altersgruppen unterscheidet sich minim von der heutigen. Trotzdem sind die Daten gut vergleichbar.

28
Der Begriff der Generation bezeichnet hier eine Altersspanne von 20 Jahren.



Abb. 5: Vermietungspräferenzen der Bewohnenden 2016



Quelle: Genossenschaft Karthago

kannt gemacht oder auf Internetplattformen wie wgzimmer.ch inseriert. Ausserdem gibt es eine Liste mit interessierten Personen. Die Mitbewohnenden laden Interessierte zum Kennenlernen ein und stimmen danach gemeinsam ab. Obwohl die Nachfrage nach wie vor gross ist, ist der Ausschreibungs- und Auswahlprozess aufwändig. Ein Bewohner schildert: ***«Eine WG hatte 20 Kandidat:innen. Über zwei Monate ging das. Und als die Person dann einzog, blieb sie nur zwei Monate.»*** Auch zwei Gründerinnen erlebten Neubesetzungen als sehr zeitintensiv. Als aus ihrer WG vier Personen wegzogen und keine Zimmer in einer WG in nächster Zeit frei wurden, entschieden sie sich, ganz aus dem Karthago auszuziehen. Die Suche und der Aufbau einer neuen WG war ihnen zu anstrengend. Trotz höherer Fluktuation in manchen WGs kam es sehr selten zu Leerständen. 2016 musste eine WG komplett neubesetzt werden. Da diesmal keine bestehende WG die Entscheidung treffen konnte, übernahm der Vorstand die Suche nach Nachmieter:innen. Mittels einer Umfrage befragte er die Bewohnenden vorab zu ihren Präferenzen (Protokoll 14.4.2016).

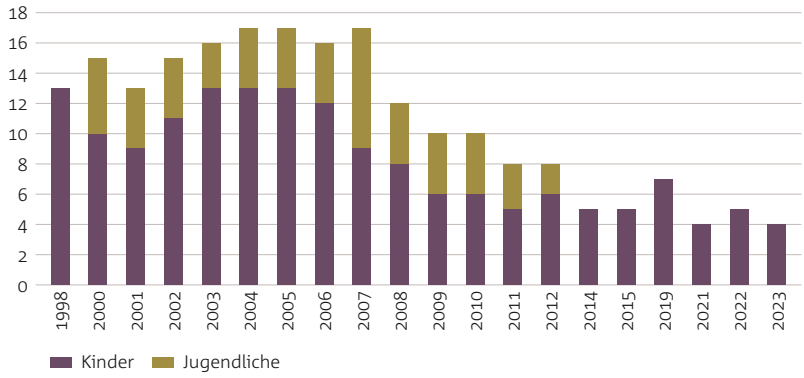
Leider ist nicht dokumentiert, wie der Vorstand diese Präferenzen bei der Wiedervermietung umsetzte. Als Stimmungsbild sind die Ergebnisse dennoch interessant. Die deutliche Präferenz für einen internen Wechsel kann einerseits als Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse oder auch als Strategie gelesen werden, WG internen Konflikten aus dem Weg zu gehen. Die zweite Präferenz für Familien mit Kindern und/oder Jugendlichen lohnt eine eingehendere Betrachtung, da der Gruppe sowohl in den Gründungsideen als auch im langfristigen Verlauf des Projekts eine wesentliche Bedeutung zukommt.

2.4 Vermietung aus Sicht von Familien

Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen nimmt über die Jahre stetig ab. Die Bewohnenden führen die Abnahme vor allem auf finanzielle Gründe zurück. Eine ehemalige Bewohnerin sagt dazu: ***«Die Idee des Grosshaushaltes könnte den Eltern helfen. Aber nicht die räumliche Situation. Das geht nicht zusammen mit den Preisen.»*** Ein Bewohner kommt zu einer ähnlichen Einschätzung ***«Das Karthago ist nichts für 20 Jahre Familienleben. Es ist zu eng. Wenn zumindest eine grosse WG für zwei Familien wäre, dann könnte es klappen. Aber dann wäre es zu teuer.»*** Mit den monatlichen Nebenkosten und dem Beitrag an den Subventionsfonds beläuft sich die durchschnittliche monatliche Bruttomiete auf rund 723 Franken pro Zimmer.[29] Für Eltern mit einem Kind und insgesamt zwei privaten Zimmer belaufen

29
Die Berechnung der Nebenkosten pro Person beruht auf einer groben Schätzung. Zur genauen Berechnung müsste man den Verteilschlüssel beiziehen.

Abb. 6: Anzahl Kindern und Jugendlichen im Karthago



Quelle: Genossenschaft Karthago Jahresberichte 1998–2023

sich die Kosten pro Monat nach dem Abzug der 150 Franken Kindersubvention auf 1296 Franken. Bei drei Zimmern läge der Preis bei 2019 Franken. Bei jedem zugemieteten Zimmer fällt dazu erneut die Einzahlung der Eigenkapitalanlage von 10'000 Franken an. Für Familien kann dies zu einer finanziellen Belastung werden, besonders bei zwei oder mehr Kindern.

Zudem ist es schwer absehbar, ob überhaupt ein zusätzliches Zimmer frei wird. Im Haus gibt es kleine zumietbare Zimmer ab 200 Franken, die zwar eine günstigere Lösung darstellen, aber auch hier muss erst eines frei werden. Bisher zogen nur von einem Paar die Kinder als Teenager in ein solches Zimmer. Gerade dann, wenn die Kinder das Teenageralter erreichen und mehr privaten Raum für sich beanspruchen, ziehen somit viele Familien aus. Ein Bewohner kommt deshalb zum Schluss: ***«Wenn die Kinder in die Pubertät kommen, ist eine Grenze erreicht. Danach wird es schwierig, weil Jugendliche Platz und Freiheit brauchen. Man kann ihnen nicht vorschreiben, dass sie die Sachen wegen den anderen Mitbewohnenden aufräumen sollen. Sie sind keine Kinder mehr, sondern Rebellen. Mir scheint, das war im Karthago nicht vorgesehen. Es war ideal für das Leben mit kleinen Kindern, da hat es geklappt.»***

Er bedauert den Rückgang an Kindern und Jugendlichen sehr. Während sein erstes Kind viele Spielgefährt:innen im Haus hatte, hat sein zweites Kind nur noch ein Kind in seinem Alter. Für seine Partnerin und ihn bedeutete der Rückgang auch, dass weniger Personen sie in der Erziehung unterstützten und entlasteten. Die Wohnkosten als Auszugsgrund für Familien hängen aber noch mit einer anderen Entwicklung zusammen.

2.5 «Living apart together» als Phänomen der Anfangsjahre

Das Karthago war mit dem Wohnmodell «Living apart together» (LAT) ein früher Pionier neuer Formen des Zusammenlebens ausserhalb der Kleinfamilie. Das LAT-Modell findet seit 1994 besonders in urbanen Kontexten zunehmend Verbreitung. Statt zusammenzuziehen, leben Paare weiterhin in ihren eigenen Wohnungen. Nicht nur bestimmen sie so die für sie stimmige Balance aus Freiraum und Bindung, sondern sie verhindern im Falle einer Trennung die aufwendige Wohnungssuche auf überhitzten Woh-



Schweizerisches Sozialarchiv; Foto: Vogler, Gertrud, Zürich, 1997

nungsmärkten. Dafür sind viele bereit, auch etwas mehr zu zahlen (Duchateau 2017). Im Karthago handelt es sich statt um eine Wohnung, um ein eigenes Zimmer. Kinder teilten sich mit ihren «Wohn-Geschwistern» ein Zimmer. In den ersten zehn bis 15 Jahren funktionierte dieses Modell gut. Zeitlich ist das auch die Phase, in der die meisten Gründer:innen im Projekt mit ihren Partner:innen und Kindern wohnten. Mit der Zeit verkleinerte sich die Gruppe. Manchen war der Grosshaushalt zu wenig radikal, manchen mit den Jahren zu anstrengend, andere trennten sich und wieder andere «entwuchsen» dem Projekt. Aus dieser ursprünglichen Gruppe wohnen heute noch vier Personen im Projekt. Ihre Kinder sind längst erwachsen. Mit dieser Entwicklung kann auch die Abnahme von Jugendlichen im Projekt erklärt werden. Die Kinder der Gründer:innen waren bis 2012/2013 entweder als Jugendliche ausgezogen oder erwachsen geworden. Während für die Gründer:innen-Gruppe das LAT-Modell eine bewusste, soziale Intention war, zogen Familien, die nicht mehr zu diesem Kreis gehörten, nicht mehr deswegen ins Karthago. Im Grosshaushalt leben heute keine LAT-Familien mehr. Eine der Gründerinnen sagt: ***«Wir waren Pionier:innen, wir sahen das gemeinsame Wohnen als Projekt. Heute ist das Karthago vermehrt eine Zwischenlösung für sich trennende Paare. Es hat nicht mehr so viele Familien, die bewusst das Karthago wählen, um ihre Kinder dort grosszuziehen.»***

Die heutigen Familien leben gemeinsam in einer Wohnung oder in einer grossen WG. Die Kinder teilen sich auch nicht mehr das Zimmer mit anderen, sondern haben ihr eigenes Für Familien ist das Wohnen dementsprechend teurer als noch für die Gründer:innen-Gruppe.[30]

2.6. Zwischen Erstarrung und Aufbruch

Das Wohnprojekt hat sich seit seiner Gründung vor über 25 Jahren bis heute strukturell nicht verändert.[31] Für einen Gründer kommt die Beständigkeit des Projekts einer Starre gleich: ***«Das ist eines der Phänomene, die ich am verrücktesten finde. Vor 25 Jahren haben wir einen Plan zum Küchenputz erstellt. Der ist genau gleichgeblieben. Der Lieferant für das Essen ist der gleiche wie vor 25 Jahren.***



Warum ist das so? Ich glaube dieses Erstarren hat damit zu tun, dass die Leute Angst haben, dass etwas verwässert wird. Das Karthago ist nach wie vor ein extremes Projekt, allein auf weiter Flur. Man will kein Verräter an der Idee werden. Das wird der Grund sein, warum die Leute so beharrlich am Alten festhalten.»

Beständigkeit kann aber auch positiv konnotiert sein im Sinne des Sprichworts «Never change a winning team». Warum etwas anders machen, wenn es bisher gut funktionierte – auch wenn dies zulasten von Innovation und Entwicklung geht? Die Durchsicht der GV- und VV-Protokolle offenbart ein differenzierteres Bild. Neuerungen steht nicht nur ideell, sondern auch wissenstechnisch einiges im Wege.

Fehlendes Wissensmanagement und mangelndes Engagement

Über die Jahre gab es immer wieder Bemühungen, strukturelle Veränderungen anzustossen. Als das Projekt 2001 finanziell und organisatorisch weitestgehend stabil war, setzte sich der Vorstand mit der Weiterentwicklung der Organisationsstrukturen auseinander. Mittels einer Organisationsberaterin wollte er Grundlagen für zukünftige Vorstandsmitglieder erarbeiten. Das Fazit der Zusammenarbeit fiel jedoch ernüchternd aus: «In verschiedenen wesentlichen Fragen kann sich die Genossenschaft Karthago nicht auf bestehende Vorbilder beziehen. Das Ineinan-

30
Im Vergleich ist das Wohnen im LAT-Modell, in dem sich die Kinder ein Zimmer teilen, mit 1657 Franken Bruttomiete für drei Zimmer, um 362 Franken günstiger.

31
In den Statuten wurde einzig die Kommunikation an die Genossenschafter:innen per Mail und nicht mehr nur per Brief neu festgehalten (GV-Protokoll 2020).

dergreifen von basisdemokratischen Strukturen und professioneller Arbeit erfordert besondere, auf unser Projekt zugeschnittene Lösungen.» (Genossenschaft Karthago 2007)

Der Vorstand führte die Arbeit fortan ohne Begleitung fort und wandte sich bei juristischen Fragen an den Verband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG). Während einige Grundlagen geschaffen wurden, blieb eine Frage ungelöst und sollte die Genossenschaft noch die nächsten 20 Jahre beschäftigen. Wie sollte mit dem Wissen von Vorstandsmitgliedern umgegangen werden, die sich dieses über viele Jahre angeeignet hatten (ebd.)?

Bis 2009 gab es einige Vorstandswechsel. Ab 2012 fanden häufigere Wechsel im Vorstand statt, was auch von einigen Bewohnenden explizit gewünscht worden war. Ende 2018 trat der Vorstand dann geschlossen zurück und sechs neue Personen übernahmen. Insbesondere bei diesem Wechsel tauchte das Problem des mangelnden Wissenstransfers und des damit zusammenhängenden Wissensmonopols erneut auf und wurde intensiv diskutiert. Da die Arbeitsabläufe in den Kommissionen und bei weiteren Aufgaben im Haus bisher kaum dokumentiert und langjährig personengebunden geführt worden waren, bestand im neuen Vorstand anfänglich eine gewisse Orientierungslosigkeit. Die Infokommission setzte sich deshalb zum Ziel, in einer Art Nachschlagewerk (Wiki) die Arbeitsschritte und Abläufe in den Kommissionen einfach und zugänglich zu dokumentieren. Die Finanzkommission führte ausserdem zwei Workshops durch, in denen sie den Bewohnenden die Finanzierung des Grosshaushalts näher bringen wollte. Mit diesen Massnahmen sollte neuen Vorstandsmitgliedern die Übernahme sowie die Ausführung der Ämter erleichtert und gegebenenfalls individuell angepasst und verändert werden: ***«Kontinuität ist für eine Gemeinschaft dennoch von Nutzen. Daher ist personengebundenes 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.»***

Der Prozess des Wikis kam indessen nur schleppend in Gang. Infolge interner Konflikte im Vorstand wie im Haus verliessen einige der damaligen Vorstandsmitglieder im weiteren Verlauf das Karthago. Eine Bewohnerin sagt rückblickend: ***«Ich weiss nicht, ob der neue Vorstand überambitioniert war oder ob es zu viele Alpha-Tiere gab. Schlussendlich müssen es ja schon Leute sein, die einen gewissen Elan haben und die Sachen in die Hand nehmen. Die stossen dann halt oft aufeinander.»***

Im heutigen Vorstand verblieben von der damaligen Besetzung 2018 noch zwei Personen. Entgegen den Bemühungen ist die Vorstandsarbeit nach wie vor bei der Mehrheit unbeliebt schildert eine Bewohnerin ***«Es ist nicht das Problem, dass die Leute zu lange bleiben. Sondern, dass sie sich zu wenig engagieren. Kaum jemand will in den Vorstand.»*** Abgesehen davon funktioniert die Selbstverwaltung gut. Die Bewohnenden leisten zusammengezählt über 45 Stunden pro Woche (VV-Protokoll 6.6.2019). Es gibt dennoch immer wieder Einzelne, die nicht an die Sitzungen kommen und sich nicht in das Gemeinschaftsleben einbringen. Theoretisch lasse es sich im Karthago völlig anonym wohnen, meint ein Bewohner. Das mangelnde Engagement kann teilweise auch mit dem fehlenden Wissensmanagement in Zusammenhang gebracht werden. Beispielsweise geht aus den ins Internet gestellten Inseraten für freie WG-Zimmern «oft nicht hervor, worauf man sich hier zusätzlich einlässt» (Pöhner 2020: 11). Zudem seien die WGs zwar angehalten, in Eigenregie neue Mitbewohnende über das Info-Dossier zu informieren, in der Realität gehe das aber oft vergessen, bedauert ein Bewohner. Dieser Wissensmangel über die internen Abläufe und Möglichkeiten kann einzelne daran hindern, aktiv zu werden. Bieten in anderen Genossenschaften eine Kultur-Kommission oder eine AG eine Anlaufstelle, basiert im Karthago vieles auf Eigeninitiative. Einer Bewohnerin fiel es deshalb am Anfang schwer, zu verstehen, wie «die Dinge hier laufen»: ***«Es ist halt ziemlich unstrukturiert. Die Devise lautet: ‚Jede:r kann was anreissen! Es basiert alles auf Eigeninitiative. Aber so wissen Neue nicht, dass es ein Budget für soziale Anlässe gibt. Das erfährst du erst nach einiger Zeit per Zufall.»***

Dieses Budget für Kulturelles beträgt rund 2000 Franken pro Jahr und ist auch nicht im Info-Dossier aufgeführt. Angesichts dieser Ausführungen erscheint der «Mangel an Engagement» in einem neuen Licht und ist teilweise als «Mangel an Wissen» zu relativieren.

2.7. Kommunikation: Vom Flurgespräch zum Fundraising

Intern kommuniziert die Genossenschaft überwiegend über das hausinterne Mail. Die Kommissionen im Vorstand haben eigene Mailadressen. Eine Bewohnerin findet die interne Kommunikation per Mail statt über eine App «altmodisch». Sie verstehe die Haltung, dass man nicht in zu vielen Gruppen und von zu vielen Nachrichten überschwemmt werden wolle. Nichtsdestotrotz fände sie die Ablehnung neuer Kommunikationsmittel «unpraktisch». Versuche, das Thema in einer Sitzung anzusprechen, blieben bisher erfolglos. Neben dem Mail informieren zwei schwarze Bretter über externe und interne Veranstaltungen (Genossenschaft Karthago 2016: 9). Nach aussen kommuniziert das Karthago hauptsächlich über seine Website.

Obwohl sich die mit 155 Mitgliedern (Stand 2022) verhältnismässig kleine Genossenschaft keine professionelle Kommunikations- und Öffentlichkeitsarbeit leisten kann, führte sie 2007 eine Fundraising-Aktion zum 10-jährigen Jubiläum 2007 durch. Ziel davon war es, neues Anteilskapital zu gewinnen und Mittel für ein neues Projekt zu generieren (Genossenschaft Karthago 2007: 7). Mit einer professionellen Fundraiserin und Graphikerin entwickelte die Genossenschaft ein eigenes Logo, Postkarten, Taschen und T-Shirts. Sie setzte die Website neu auf und erstellte zum Zweck der Mittelbeschaffung eine Broschüre, die das Projekt übersichtlich erklärte. Zum 20-jährigen Jubiläum 2017 gab die Genossenschaft ein eigenes Kochbuch mit den beliebtesten Rezepten der Grossküche heraus. Das Interesse an der gelebten Utopie Karthagos ist nach wie vor da. Immer wieder besuchen im Rahmen von Führungen Schüler:innen, Studierende, Genossenschaften, Planer:innen und Architekt:innen und Wohnforschende den Grosshaushalt.

Das Karthago hatte schon früh auf seine Generationendurchmischung aufmerksam gemacht. Ein älterer Bewohner teilte seine Erfahrungen im gemeinschaftlichen und intergenerationellen Wohnen in einem Radiobeitrag 2002 (Genossenschaft Karthago 2002: 7). Im selben Jahr erschien auch der 40-minütige Dokumentarfilm «Karthago – eine real existierende Utopie» von Claudia Hürlimann und Marcus May, die dafür den Sonderpreis des Projektwettbewerbs «Zukunftsfähiges Zürich» 2004 erhielten. Einige Jahre später nahm der damalige Vorstandspräsident an den Interviews im Rahmen des Buches von Andreas Huber «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte auf dem Prüfstand» teil. 2008 wirkte das Karthago ausserdem bei den Vorbereitungen der vom ETH Wohnforum – ETH CASE organisierten Fachtagung zu neuem Wohnen in der zweiten Lebenshälfte mit (Genossenschaft Karthago 2010: 10). Projektinitiant:innen neuer Generationen-Wohnprojekte lassen sich auch über 25 Jahre später von einem Pionier des gemeinschaftlichen und intergenerationellen Wohnen inspirieren.



2.8 Zwischenfazit

Das Karthago ist als Genossenschaft organisiert und dementsprechend strukturiert. Insbesondere aufgrund der Grossküche fallen die Nebenkosten höher aus als in konventionellen Mietshäusern. Viele Aufgaben der Selbstverwaltung übernehmen die Bewohnenden. Ein Hauswart kümmert sich um den Unterhalt. Die Buchhaltung und weitere administrative Aufgaben sind seit Beginn des Projekts ausgelagert an eine



Immobilienfirma. Zentral für letztere ist bezüglich der Selbstverwaltung ein Selbstverständnis als Dienstleister, der den Bewohnenden auf Augenhöhe begegnet. Als weiteres wichtiges Organisationsmerkmal besitzen die WGs Autonomie in ihren Entscheidungen hinsichtlich den Fragen, wer bei ihnen einzieht, wie viel jede Person zahlt und wie sich die WG intern organisiert. Obwohl eine sozio-demographisch durchmischte Bewohnerschaft zu den Gründungsideen gehörte, wurde dies nicht in den Statuten festgehalten. Es gibt somit weder ein offizielles Vermietungsreglement noch ein bestimmtes Durchmischungsziel. Die Genossenschaft gibt die Verantwortung für die Aufrechterhaltung der Durchmischung an die Wohngemeinschaften ab. Anders wäre es jedoch kaum praktikabel. Bei dieser stark vergemeinschaftlichten Wohnform käme es unweigerlich zu Konflikten, wenn neue Bewohnende von aussen «aufgedrängt» oder «verordnet» würden. Über die Jahre haben sich so bestimmte Altspräferenzen in einigen WGs herausgebildet, die als informelles Vermietungsreglement betrachtet werden können. Trotzdem blieb auf WG- wie auch auf Haus-Ebene die Durchmischung langfristig erhalten. Die Gewichtung der Altersgruppen hat sich hingegen verändert. Heute leben mehr 30- bis 39-jährigen und speziell mehr 50- bis 69-jährigen als noch 1998 im Grosshaushalt. Die Anzahl an Kindern, Jugendliche und junge Erwachsenen hat deutlich abgenommen. Diese Verschiebung kann ein Grund sein, warum Bewohnende – entgegen den mehrheitlich drei bis vier Generationen übergreifenden WGs – eine Tendenz zum altershomogeneren Wohnen wahrnehmen. Neben der Altersdurchmischung spielt für die Bewohnenden ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Geschlechtern eine ebenso wichtige Rolle.

Im Vergleich zum Quartier ist die 4-Zimmer-Wohnung im Karthago günstiger. Dies obwohl in die Benutzung der gemeinschaftlichen Infrastruktur samt Grossküche im Preis miteinberechnet ist. Für Familien kommt es bei steigenden Bedürfnissen nach individuellen Rückzugsräumen dennoch zu einer finanziellen Hürde. Anders als die idealistisch geprägte Gründer:innen-Gruppe lebten zuziehende Familien nicht mehr im LAT-Modell, in dem sich die Kinder die Zimmer mit Gleichaltrigen teilten. Dementsprechend fallen für Familien heute höhere Wohnkosten an. Trotzdem war auch bei der Gründer:innen-Gruppe zu beobachten, dass nur in Einzelfällen die Kinder, sobald sie das Teenageralter erreicht hatten, im Karthago weiterhin wohnen blieben. Die Verfügbarkeit zumietbarer Zimmer war begrenzt und schwer absehbar, was einige Familien zum Auszog bewog. Ein weiterer Grund war der aufwändige Wiedervermietungsprozess, wenn es in den WGs zu Auszügen kam. Für berufstätige Eltern war dies zu anstrengend. Die Wahrscheinlichkeit, dass es zu Wechseln kommt, ist bei WGs grundsätzlich relativ hoch. Im Karthago ist die Altersgruppe 30–39 stark vertreten. Wohnungswechsel sind hier aufgrund von Familiengründung und -erweiterung oder einer neuen beruflichen Stelle höher als in anderen Lebensphasen. Mangelnde Intimsphäre und Ruhe- und Rückzugsmöglichkeiten waren ebenfalls häufig genannte Auszugsgründe. Bei Familien und Älteren besteht oftmals auch ein höheres Bedürfnis nach Sicherheit, Kontinuität und Langfristigkeit als in anderen Lebensphasen. WGs mit ihren wechselnden Dynamiken und potenziellen Leerstandskosten können diesen Bedürfnissen entgegenstehen und zum Auszug führen. Abschliessend kann am Karthago gezeigt werden, dass Trägerschaften bei stark gemeinschaftlichen Wohnformen wie Wohngemeinschaften mit einem erhöhten administrativen Aufwand rechnen müssen. Dies nicht nur aufgrund der höheren Fluktuation, sondern auch weil bei Ausschreibungen und Neuvermietungen Interessierte mit den Besonderheiten und Anforderungen des Projekts vertraut gemacht werden müssen. Eine weitere Lernerfahrung für selbstverwaltete Genossenschaften besteht in der Gewährleistung eines guten Wissensmanagements und damit eines organisationalen Lernens.

III GEBAUTER RAUM

Ein räumliches Angebot für alle Generationen



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

3.1 Das Raumprogramm im Ursprungskonzept und in der Umsetzung

Die Idee des Grosshaushalts stand bereits seit dem ersten «Karthago am Stauffacher» fest. Die Bewohnenden sollten sich gemeinsam um den Haushalt, das Kochen, die Kinderbetreuung und um das kulturelle Leben kümmern. Dazu brauchte es ein entsprechendes Raumprogramm. Die im Dezember 1986 erschienene Broschüre «Karthago am Stauffacher» beschrieb dieses in seiner ganzen Vielfältigkeit (O. V. 1986). Das mächtige Eckhaus an der Kasernenstrasse und der Badenerstrasse bot dafür ausreichend Platz. Das «Karthago an der Zentralstrasse» hingegen war flächenmässig deutlich kleiner. Ausserdem war die Genossenschaft hier, anders als beim «Karthago in Altstetten», mit einer bestehenden baulichen Struktur konfrontiert.

Behutsamer Umbau mit Bestand

Das Gebäude hatte zuvor einer Elektrofirma als Büro und Lager gedient (Klaus 1997: 42). Die bauliche Substanz war zwar in einem guten Zustand, trotzdem waren aufwendige Umbauarbeiten nötig. Die vierköpfige Baukommission schrieb für den Umbau keinen weiteren Architekturwettbewerb aus. Sie beauftragte die Architekt:innen Annette Spiro und Stefan Gantenbein, das funktionale Bürogebäude zu einem wohnlichen Zuhause umzuwandeln. Schon der Umbau für die Zwischennutzung hatte die oberen Stockwerke für Wohnen (und Arbeiten), das Parterre als grossen Gemeinschaftsraum und die Räume im Untergeschoss als multifunktionale Veranstaltungsräume vorgesehen *(vgl. Kap. 1.4)*. Die Genossenschaft behielt diese funktionale Einteilung bei. Während im Parterre die Grossküche mit daran anschliessendem Speisesaal feststand, gestaltete sich die Planung der oberen Stockwerke anspruchsvoller. Die räumlichen Gegebenheiten machten es aufgrund der Lichtführung nötig, pro Stockwerk eine kleine Wohngemeinschaft à drei bis vier Zimmer und eine grosse mit bis zu sieben Zimmern zu konzipieren, alle WGs besassen ausserdem einen gemeinschaftlichen Wohnraum. Es bedurfte trotzdem zusätzlicher Lichtquellen, um aus den beengten Büros helle Räume zu machen. Dazu wurden die auf den Innenhof gehenden Fenster zu französischen Balkonen auf Türhöhe vergrössert. Die zwei Nasszellen in den grossen WGS wurden in der Wohnungsmitte angeordnet. Damit die Flure in den WGs nicht zu dunkel wurden, brachte man opak verglaste Öffnungen neben den privaten Zimmertüren an. Zwischen den offenen Raumstrukturen zog man Leichtbauwände aus Gips ein. Diese konnten später mit wenig Aufwand entfernt und an sich wandelnde Wohnbedürfnisse angepasst werden





Schweizerisches Sozialarchiv; Fotos: Vogler, Gertrud, Zürich, 1996

(Rosenmund 2002: 33). Ausserdem wurde zur besseren Isolierung die alten Fenster durch neue ausgetauscht; der Warenlift entfernt und die Fassade neu verputzt (Genossenschaft Karthago 2003: 10). Der Architekt Andreas Hofer würdigte 1998 die «behutsame» Verwandlung vorhandener Strukturen für neue Nutzungen mit: ***«Diese Haltung setzt eine grundsätzliche Bejahung der Stadt und ihrer Geschichte voraus [...] Sie haben das Vorgefundene nicht konserviert, sondern neu kombiniert und ergänzt [...] Die Leistung der Architekten war die Erfindung neuer Grundrisse im Bestehenden, die sie mit minimalem Aufwand realisierten.»*** (ebd. 1998: 19 f.)

Hofer hatte zusammen mit Marco de Carli vier Jahre zuvor den Architekturwettbewerb für das geplante Projekt in Altstetten gewonnen. Ihr Entwurf hatte zwei langgezogene Gebäude auf dem Grundstück in Hanglage vorgesehen (Rauch 1994: 34 f.). Während in einem Gebäude gewohnt werden sollte, war im Parterre des anderen die Grossküche, der Speisesaal und ein Büro angesiedelt. In der zweiteiligen Siedlung sollten rund 40 Bewohnende in drei WGs à 6-Zimmer, einer à 10- und einer à 15-Zimmer gemeinschaftlich und generationenübergreifend wohnen. Die Architekten konstruierten das Projekt mit nichttragenden Wänden im Innenraum als flexibles «Gerüst, das nach und nach gefüllt werden kann» und das sich an veränderte Wohnbedürfnisse anpassen konnte. In einem Nebengebäude war ein Atelier, ein Laden und weitere Gewerberäume geplant. Grosszügige baumbestandene Aussenräume wie ein Hof und eine Wiese rundeten das Ganze ab. Die Realisierung in der Zentralstrasse konnte einige dieser Ideen übernehmen und hat sie in der Vertikalen umgesetzt. Auch im Vergleich zum utopischen Raumprogramm des «Karthagos am Stauffacher» gibt es einige Parallelen.

Gemeinschaftsräume als «Schlüssel für das Mehr im Leben»

Das erste Karthago sah die vielfältigen Gemeinschaftsbereiche als «Schlüssel für das Mehr im Leben, Tempel unserer Art und Weise, Brutstätten unserer gemeinsamen Eigenart, Orte der Arbeit, der Meditation, des Lustwandelns, der Körperpflege und der Gastfreundschaft.» (O. V. 1986: 15). Das räumliche Angebot reichte vom begehbaren Dach bis in die «Unterwelt». Dazwischen lagen das Parterre «mit grosser Küche, Tischen und Stühlen, einer Kaffee-Likör-Schnaps-Bar, offenem Cheminée-Feuer». Ausserdem sollte es noch ein Café, einen Laden, ein Theater und den Hinterhof mit einer «multifunktionale[n] Aktionshalle» geben (ebd.: 15 ff.). Dieses utopische Raumprogram musste in der Zentralstrasse aufgrund der Grundstücksfläche, der vorhandenen Bebauung sowie finanzieller und ökologischer Überlegungen pragmatisch abgespeckt werden. Trotzdem wurden einige der gemeinschaftlichen Raumvisionen mit der Grossküche, dem Speisesaal und dem Gruppenraum umgesetzt. Bei den Aussenräumen waren es die Dachterrasse, der begrünte Innenhof mit Sandkasten und überdachtem Sitzplatz[32], während im Untergeschoss ein Archiv mit Gemeinschaftsbüro, ein Band-Proberaum, eine Werkstatt, ein Veloraum und die Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung realisiert wurden. Auch der Forderung nach einem Nutzungsmix aus Arbeiten und Wohnen wurde im Rahmen der beschränkten räumlichen Möglichkeiten nachgekommen. Den Kiosk[33] im Untergeschoss betreiben bis heute Bewohnende

32
Der mit farbigen Gläsern überdachte Bereich wirkt nicht nur ansprechend, sondern erweitert die Nutzbarkeit des Aussenbereichs massgeblich. Die Überdachung schützt vor Regen und spendet im Sommer Schatten (Dürr u. a. 2021: 392).

33
Einzelne Bewohnende betreiben in Eigenregie den Kiosk, von dem die Bewohnenden Getränke, Snacks und Alltagsartikel in Selbstbedienung beziehen können.





in Eigenregie und die Garage – die das Karthago als Auflage der Stadt damals bauen musste – ist an eine Catering-Betreiberin aus dem Quartier vermietet.

Zu den Gemeinschaftsflächen gehören auch Dazwischen-Räume wie das Treppenhaus und die Briefkästen im Hauseingang. Insbesondere das Treppenhaus ist neben seiner vertikalen Erschliessungsfunktion ein wichtiger gemeinschaftlicher Begegnungsraum. Ein Bewohner wählt deshalb oft die Treppe statt des Lifts, um in seine WG zu gelangen: ***«Wenn man [durchs Treppenhaus] läuft, trifft man immer Leute und lernt so die anderen WGs kennen.»*** Die zum Innenhof ausgerichteten, geschosshohen Fenster aus Glasbausteinen sorgen für angenehmes Licht, Topfpflanzen und die mit wechselnden Bilderausstellungen behängten Wände regen zum Verweilen an. Auf jedem Stockwerk lassen Schuhe, Spielzeuge sowie Sport- und Freizeitgeräte auf das Alter und die Interessen der Bewohnenden schliessen. Die mit Ornament- oder Flachglas versetzten räumlichen Abtrennungen zu den WGs bieten dezente Einblicke in das Leben des Grosshaushalts.

Wohngemeinschaft und private Rückzugszimmer: «In meinem Zimmer bin ich die Welt»[34]

Für die Wohngemeinschaften und die privaten Zimmer – das «Leben in der Innenwelt» – hatte das «Karthago am Stauffacher» ebenfalls konkrete Ideen (O. V. 1986: 25 ff.). Ein Haus im Hinterhof sollte ausschliesslich Kindern und ein Wohnbereich ausschliesslich Frauen vorbehalten sein. Die Mehrheit der Bewohnenden sollte in der flexiblen Wohnform «Nadina» wohnen: «Nadina ist eine Wohnform für Leute, die ausprobieren wollen möchten, wieviel Intimsphäre und wieviel Gemeinschaftsleben sie brauchen (abgesehen vom Gemeinschaftsleben, das ohnehin im Parterre und auf dem Dach stattfindet). Es soll möglich sein, in grossen Räumen zusammenzuleben, sich aber auch zeitweise zurückziehen zu können […] etwa 10 ‹Zimmer› befinden sich auf verschiedenen Niveaus und Stockwerken. Bei einem der Treppenhäuser gibt es ein Foyer, eine kleine Kochstelle für Zwischenmahlzeiten (Spiegelei, Spaghetti um 3 Uhr morgens, Tee, ‹private› Einladungen), sonst essen wir meist im Parterre […] Nadina braucht auch 2 WCs und einen Duschraum. Möglichst viele Wände sind beseitigt und durch Schiebewände ersetzt worden.» (O. V. 1986: 29)

34
Das Zitat stammt aus der Broschüre «Karthago am Stauffacher» (O. V. 1986: 25).







Zu den Wohngemeinschaften in der Zentralstrasse bestehen – abgesehen von dem Foyer im Treppenhaus – viele Parallelen. In den oberen Stockwerken gruppieren sich die privaten WG-Zimmer um einen zentralen gemeinsamen Wohnraum mit Teeküche, der dank der Tiefe des Bürohauses realisiert werden konnte (Hofer 1998: 20). Die zu «Nadina» gehörende Inneneinrichtung, «die Zimmer sind tagsüber leer, ohne Möbel» und werden abends mit Sitzkissen und Schlafmatten gefüllt, wurde hingegen fallengelassen. Statt dieser puristischen Vision finden sich im Karthago heute sehr vielfältige Wohnwelten. Nach 26 Jahren Bezugsdauer gleicht kaum eine WG der anderen – weder räumlich noch atmosphärisch. Manche haben Holzparkett, andere Linoleum oder Platten verlegt. In einer WG ist die Decke mit einer aufwendigen Wandmalerei verziert, in der darüber hängen grossformatige Photographien und Plakate. Einige WGs haben ihre Teeküchen zu kleinen Küchenzeilen mit Herd, Backofen und Geschirrspülmaschine ausgebaut, andere haben sie zu räumlich wirkungsvollen freistehende Kochinseln umgebaut. Die privaten Rückzugsräume unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Grösse, Form und Aufenthaltsqualität. Der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Person ist im Karthago – trotz der vielen Gemeinschaftsräume – mit 32 m² deutlich tiefer als im Quartier (36,9 m²) oder in der Stadt (39,6 m²) (Statistik Stadt Zürich 2023).[35] Die Wohnungstypologie der Wohngemeinschaft überwiegt. Trotzdem besteht mit unterschiedlichen Zimmergrössen eine gewisse Varianz.[36] Diese wird gefördert durch die Leichtbauwände aus Gips. Auf dem 3. Stock entschied sich ein Paar mit zwei Kleinkindern, sich mit der grossen WG räumlich zu verbinden. In der so zusammengeschlossenen Gross-WG mit 12 Zimmern können sich die Bewohnenden ungehindert bewegen, ohne die WG verlassen zu müssen. Die Erschliessung verteilt sich auf die zwei Haustüren zum Treppenhaus. Der Nachteil der Leichtbauwände ist jedoch ihre Hellhörigkeit. Dagegen können auch die schallisolierten Zimmertüren wenig ausrichten.

Trotz Altbau hat sich die Genossenschaft um eine möglichst grosse Hindernisfreiheit bemüht. Der Liftzugang im Innenhof, das gesamte Parterre und die WGs sind stufen- und schwellenlos zugänglich. Die Dachterrasse ist mit dem Lift für Rollstuhlfahrer:innen ebenfalls problemlos erreichbar. Der Platz vor dem Lift in den einzelnen Stockwerken ist zwar etwas eng, aber ausreichend bemessen. Aufgrund der begrenzten Bewegungsfläche auf den einzelnen Stockwerken werden in den Vollversammlungen die WGs regelmässig dazu aufgefordert, das Treppenhaus nicht zum «Stolperweg und Hindernislauf» verkommen zu lassen (VV-Protokoll 17.5.2022). Während die kleinen WGs nur ein Badezimmer mit Badewanne und WC besitzen, haben die grossen WGs ein Badezimmer mit Dusche und WC und eins mit Badewanne und WC. Die Badezimmer lassen sich im Bedarfsfall mit geringem baulichem Aufwand anpassen.

35
Bezüglich Flächenverbrauch und Zimmergrössen ergeben sich auch hier grosse Übereinstimmungen zum ursprünglich geplanten Neubauprojekt in Altstetten (Rauch 1994).

36
Jede WG besitzt Zimmer in den Grössen von 11–13 m² und 16–19 m² . Die grossen WGs auf dem 4. und 5. Stock erweitern die Auswahl mit Zimmern von 21–24 m² und 32–37 m² . Die Zimmergrösse von 16–19 m² ist mit 20 von insgesamt 44 WG-Zimmern am häufigsten.





3.2 Räumliche Dynamiken und generationenspezifische Nutzungsaspekte

Das Projekt will der Vereinzelung der Gesellschaft entgegenwirken und Gemeinschaftlichkeit stärken. Räumlich drückt sich dies in teilweise beengten Privaträumen von 11,6 m² gegenüber 200 m² gemeinschaftlicher Nutz- und Bewegungsflächen aus. Ein Gründer sieht in dieser Gewichtung die «radikale Gemeinschaftlichkeit» der «gelebten Utopie» Karthagos begründet: ***«Wenn du ein eigenes Badezimmer hast, wie im Clusterwohnen, ist das schon weniger gemeinschaftlich. Im Karthago hast du ein gemeinsames Badezimmer. Das ist für viele bereits ein No-Go. Du hast immer Leute um dich und nur einen Raum wirklich für dich, dein Zimmer, und das ist relativ klein.»***

Der Übergang von privat zu gemeinschaftlich verläuft gestuft. Aus dem privaten Zimmer betritt man das halb-private Wohnzimmer mit (Tee-)Küche. Zur WG-Tür hinaus und das Treppenhaus hinunter kommt man in den halb-öffentlichen Speisesaal und von diesem gelangt man in den zunehmend öffentlichen Aussenraum. Für einen Bewohner stellt insbesondere der unmittelbare Übergang vom privaten Zimmer in das halb-private WG-Wohnzimmer einen weiteren Unterschied zum Clusterwohnen dar: ***«Schon für einen Kaffee musst du raus aus deinem privaten Bereich. Für's Zeitungsholen muss man ins Treppenhaus, vorbei am Speisesaal, wo man durch die Glasscheibe die anderen Bewohnenden sieht. Es braucht mehr Anstrengung, anderen im Haus nicht zu begegnen, als ihnen zu begegnen.»***

Viele Möglichkeiten zu Begegnung und Austausch sind somit baulich gegeben. Eine besondere Bedeutung hat dabei die Bewegung im Raum. Ein Bewohner sagt dazu: ***«Unterwegs zu sein zwischen fünf Stockwerken, Dachterrasse und Hof, Speisesaal und Werkstatt – nicht in einer 2er-WG zu sitzen, sondern den gesamten Bewegungsraum zur Verfügung zu haben, ist für mich Freiheit.»*** Auch frühere Bewohnende erlebten diesen grossen Bewegungsradius als besondere Qualität des Grosshaushalts (Pöhner 2020; Rosenmund 2002). Zwei junge Frauen, die im Karthago aufwuchsen, bewegten sich als Kinder frei im Haus und gingen bei manchen WGs ein und aus. Zu ihren Lieblingsspielorten gehörten damals der Innenhof im Sommer und im Winter der Speisesaal und der Keller. Später als Jugendliche haben sich die beiden mit ihren Freund:innen dann lieber auf dem Dach aufgehalten. Zugute kam ihnen, dass das Dach damals von den anderen Bewohnenden nur





wenig genutzt wurde: ***«Ich habe mich immer gewundert, wieso das Dach nicht von mehr Leuten genutzt wurde. Wenn mehr Leute oben gewesen wären, wären wir weniger oft dahin gegangen».*** Ihre Freundin ergänzt: ***«In den Einzelzimmern unter dem Dach wohnten junge Leute und wir wussten, dass es keine Probleme gibt, wenn man mal viele Leute einlud.»*** Heute nutzen die Bewohnenden insbesondere im Sommer die Dachterrasse rege. Yoga, Meditation, Jam-Sessions, Grillabende und die gelegentliche Plauderei mit Bewohnenden der Bezet-Genossenschaft, deren Dachterrasse direkt angrenzt, finden auf der rund 21 m² grossen mit groben Holzdielen ausgelegten Fläche statt. Fünf Stockwerke unter ihnen türmen die Karthago-Kinder im Sandkasten Burgen und Schlösser auf.[37] Auf der zur Zentralstrasse gelegenen Hausseite schafft das dort platzierte Bänkchen niederschwellige Kontakte zur Nachbarschaft.

Ein multifunktionaler Speisesaal für alle Lebensphasen

Im Speisesaal gibt es für die Kinder eine Spielecke mit Bilderbüchern, einem Eisenbahnsystem aus Holz, einem Puppenhaus und weiteren Spielzeugen. Daran gliedert sich ein Loungebereich mit Sofa, Sesseln und Couchtisch. Dort stehen auch ein Klavier und eine Gitarre zum Musizieren. Die restliche Fläche macht den eigentlichen Speisesaal aus, der mit vielen Tischen und bunten Stühlen der gesamten Hausgemeinschaft Platz bietet. Ausserdem gibt es einen freistehenden Küchenkorpus, auf dem eine professionelle Kaffeemaschine steht, ein Regal mit Büchern, Zeitschriften und Spielen und eine Garderobe. Die Wände des Speisesaals sind rostrot gestrichen, bunte Lampenschirme baumeln von der Decke und an den Wänden hängen vereinzelt Bilder. Die Türe zum Treppenhaus mit einem Lichtausschnitt aus Ornamentglas, die Fensterfront zur Zentralstrasse und die mit einer Schiebetüre verbundene Grossküche sorgen für eine gute Balance aus Sehen-und-Gesehen werden. Im Gesamtbild entsteht eine unprätentiöse und lockere Atmosphäre.[38] Die Grösse von 83,5 m² verleiht dem Raum eine angenehme Intimität. Der Speisesaal – nicht nur als Ort zum gemeinsamen Abendessen, sondern auch als Aufenthaltsraum während des Tages – ist bei allen Generationen im Haus beliebt. Für einen Bewohner ist der Speisesaal mit der wichtigste Sozialisierungsort im Haus, den er bereits nutzte, als er selbst noch in einer kleinen Wohnung gegenüber dem Grosshaushalt wohnte. Die Bewohnenden nutzen den Saal zum Arbeiten im Home-Office, um mit ihren Kindern nach der Schule die Hausaufgaben zu machen oder um allein oder mit Gästen im Loungebereich zu «chillen». Die GV- und die VV-Sitzungen finden ebenfalls im Speisesaal statt. Am Wochenende nutzen die Bewohnenden den Raum zum WG-übergreifenden Brunch, für grössere Essenseinladungen oder Partys. Weihnachten oder andere Feste werden dort ebenfalls gemeinsam gefeiert. Insbesondere Eltern profitieren von dem multifunktionalen Raum. Eine im Karthago lebende Mutter erzählt, dass sie, wie schon eine andere Mutter vor ihr, mit ihrem kleinen Kind, das morgens immer früh wach war, in den Speisesaal hinunter. Ohne die WG-Mitbewohnenden zu stören,

37
Der Innenhof ist nicht verkehrsberuhigt und kleine Kinder müssen beaufsichtigt werden. Für Familien war das ein Nachteil.

38
Diese Wahrnehmung teilen allerdings nicht alle Bewohnenden. Manche empfinden den Raum als wenig einladend und «steril». Die Gestaltung des Raums stand über die Jahre immer wieder zur Diskussion.





konnte sie sich so mit ihrem Kind beschäftigen und das Frühstück in der Grossküche zubereiten. Für die Kindergeburtstage konnte sie, statt im beengten WG-Wohnzimmer zu feiern, auf den neben der Grossküche gelegenen Gruppenraum ausweichen und diesen unkompliziert durch das Eintragen in einer Liste reservieren. Die Genossenschaft vermietet den Gruppenraum ansonsten an Externe, die dort Tanz- und Gymnastik-Kurse anbieten (VV-Protokoll 9.6.2020).[39] Das eigentliche Herz des Karthagos schlägt jedoch in der Grossküche.

3.3 Herzstück Grossküche: Gemeinschaftliches Wohnen mit Serviceleistung

In der professionell eingerichteten Grossküche kocht unter der Woche eine Person aus einem Team von vier Köch:innen abwechselnd ein vollwertiges Abendessen aus regionalen, saisonalen und biologischen Produkten. Das Drei-Gänge-Menü bietet die Auswahl zwischen Fleisch und Vegi, zunehmend gibt es auch eine vegane Variante. Die Nahrungsmittel bezieht die Grossküche von einem Zulieferer regionaler Bio-Produkte. Jeden zweiten Freitag kümmert sich eine interne Kochgruppe um das Abendessen. Ab 18:30 Uhr ist das Essen[40] bereit und die Bewohnenden trudeln nach und nach ein. Manche nehmen das Essen in die WG hoch, andere essen im Speisesaal und im Sommer bei schönem Wetter oft auch im Innenhof. Die immer wieder neu entstehenden Sitzgemeinschaften sorgen für Austausch. Nach dem Essen macht die jeweilige Putzequipe den Abwasch und räumt auf.

Gerade für Berufstätige und insbesondere Frauen, unabhängig von ihrer Haushaltsform, bietet die Grossküche viele Vorteile. Eine Bewohnerin sagt dazu: ***«Als zu 100 Prozent erwerbstätige Frau mit Familie hat mir das gekochte Essen geholfen. Denn ich sehe es bei anderen: Wie viele Paare streiten darüber, wer das Abendessen macht und hinterher aufräumen muss?! Uns und unserer Beziehung hat diese Lösung sehr geholfen!»***

So praktisch und unkompliziert das klingen mag, der Grosshaushalt mit Grossküche ist bis heute in der Schweiz eine Seltenheit geblieben. Die im bolo'bolo verankerte Idee hat ihre Wurzeln im frühen 20. Jahrhundert. Die deutsche Frauenrechtlerin und Sozialdemokratin Lily Braun wollte 1901 grössere Wohnhäuser mit einer zentralen Küche ausstatten, um so Frauen von der mühseligen Hausarbeit zu befreien und ihnen Zugang zu Bildung und Kultur zu ermöglichen.[41] Im damaligen Deutschen Kaiserreich gab es heftigen Widerstand gegen ihre emanzipatorische Idee. Auch im Karthago musste um das Einküchenhaus stark gerungen werden. Mit spürbarer Freude

39
Für lärmintensivere Veranstaltungen ist der Gruppenraum nicht geeignet. Anders als beim Speisesaal ist die Decke des Gruppenraums nicht isoliert und der Boden weist keine Trittschalldämmung auf. Die Bewohnenden im 1. Stock beschwerten sich in der Vergangenheit immer wieder aufgrund von nächtlichem Lärm (VV-Protokoll 17.5.2006).

40
Das abendlich servierte 3-Gänge-Menü ist nicht in den Wohnkosten inbegriffen und beläuft sich auf rund 10 Franken. Kinder bis elf Jahren essen gratis, Jugendliche für die Hälfte.

41
Zwischen Brauns Vision und dem realisierten Grosshaushalt Karthago bestehen einige Parallelen. In den 50 bis 60 Wohneinheiten plante Braun lediglich einen kleinen Gaskocher ein, um das Essen notfalls aufwärmen zu können. Die hochmodern eingerichtete Küche im Parterre verband ein Speiseaufzug mit den verschiedenen Stockwerken, mittels dem das Essen speditiv und bequem befördert werden konnte (Banz 2023, O. V. 2023; Vogel 2018). Haupttreffpunkt war jedoch der gemeinsame Speisesaal, in dem die Kinder sich in einer Spielecke beschäftigen konnten. Der Saal konnte ausserdem zu Versammlungen und Veranstaltungen genutzt werden. Professionelle Köch:innen sorgten für gutes und nahrhaftes Essen. →

schrieb ein Gründer 1997 deshalb: «Voilà, das Einküchenhaus – in der Schweiz und besonders in der Stadt Zürich immer wieder erträumt und geplant, doch bisher nie verwirklicht» (Fischer 1997: 8).[42] Dass das Karthago mittlerweile kein Einküchenhaus im strikten Sinne mehr ist, tut der visionären Realisierung keinen Abbruch.

Ringen um das Einküchenhaus: Einbau und Sanierung von (Tee)Küchen

Während der eineinhalbjährigen Planungsphase bestanden erhebliche Meinungsverschiedenheiten bezüglich des Einbaus von Teeküchen in den einzelnen Wohngemeinschaften. Die erste Kostenschätzung der Architekt:innen betrug sieben Millionen für den Umbau. Für die Genossenschaft war das deutlich zu viel und sie bemühte sich, die Kosten auf vier Millionen zu senken. Die zehn WG-Küchen hätten einen Kostenpunkt von geschätzten 300'000 Franken ausgemacht. Die Genossenschaft entschied deshalb, auf den Einbau von Küchen zu verzichten. Der Widerstand war aber gerade bei Müttern von kleinen Kindern ungebrochen. Anders als die Erwerbstätigen, die tagsüber nicht zuhause waren und abends im Speisesaal assen, verbrachten (nach wie vor meist) die Mütter mit ihren Kindern viel Zeit zuhause, und sie wollten nicht «für jeden Schoppen ‹Babyfläschchen›» in die Gemeinschaftsküche hinunter. Als Kompromiss schlug die Genossenschaft ein vorgefertigtes Küchenmodul mit zwei Kochplatten, für 2000 bis 3000 Franken vor. Als Alternative konnten die WGs mit dem Geld auch selbst etwas einbauen. Es dauert jedoch nicht lange, bis einige Bewohnende anfingen, trotz Widerstand und auf eigene Kosten das Küchenmodul weiter auszubauen. ***«Ich wollte richtig kochen können, auch wenn es nicht oft war»,*** begründet eine ehemalige Bewohnerin. Entgegen den Befürchtungen nahm die Benutzung der Grossküche über die Jahre nicht ab. Während der damalige Einbau für Unmut sorgte, haben sich die Diskussionen heute auf die Sanierung der in die Jahre gekommenen (Tee)Küchen verlagert. Für eine Bewohnerin ist dieser Schritt längst überfällig: ***«Seit zwei Jahren sind wir im Prozess, dass man die (Tee)Küchen endlich renoviert. Es gibt Widerstand und manche fragen, warum man überhaupt vier Herdplatten braucht. Und echt: vier Herdplatten ist das Normalste in jeder Küche. Und ein grosser Kühlschrank. Dazu kommt die ganze Öko-Debatte. Aber grundsätzlich geht es schon darum, dass wir eigentlich eine Grossküche haben und unten essen sollten.»***



In den Protokollen und Interviews wird immer wieder die ungenügende Auslastung der Grossküche und der tagsüber unterbenutzte Speisesaal erwähnt. Die Bewohnenden diskutierten dementsprechend über die Jahre verschiedene Optionen, wie beide verstärkt genutzt werden könnten.

3.4 Nutzungsoptimierung versus Gemeinschaftsgefühl

Während eines halben Jahres vermietete die Genossenschaft die Grossküche tagsüber an einen Delivery-Service, brach den Versuch wegen Problemen mit dem Mieter jedoch ab (Jahresbericht 2007 10). Eine andere Idee war, die Grossküche zu einem öffentlichen Restaurantbetrieb umzuwandeln, was ein Sparpotential von 20 Prozent der damaligen Wohnkosten ausgemacht hätte. Die VV lehnte diesen Vorschlag «eindeutig» ab. Im Protokoll ist nachzulesen: «Die engagiert geführte Diskussion der VV zeigte, dass die Bewohnenden den Nutzen der frei verfügbaren Räume und Einrichtungen im Erdgeschoss zu schätzen wussten … all diese Freiheiten haben ihren Preis.» (Jahresbericht 2000: 1 f.). Die Gemeinschaft kann sich diese Mehrkosten leisten, da die Wohnkosten im Karthago verglichen mit dem Quartier tiefer sind. Es spielen jedoch nicht nur die freie Verfügbarkeit, sondern vielmehr emotionale und atmosphärische Gründe eine wichtige Rolle für den ablehnenden Entscheid. Bis heute befürchten Bewohnenden, dass bei einer Öffnung eine Restaurant- oder Cafeteria-Atmosphäre entstünde, in der man sich «nicht mehr heimisch fühlen und das Essen [in die WG] hochnehmen würde». Der Speisesaal würde so seine Funktion als

Zum Angebot gehörten auch eine Zentralheizung und eine hauseigene Wäscherei – alles inkludiert im Mietpreis. Geschulte Betreuungspersonen sollten sich um die Kinder kümmern, die im zum Haus gehörenden Garten und Spielplatz herumtoben konnten. All dies sollte berufstätige Frauen nicht nur entlasten, sondern ihnen durch das Mehr an Freizeit Zugang zu Kultur und Bildung verschaffen. Das konservative Deutsche Kaiserreich sah in ihrer Vision für soziale Gerechtigkeit und Frauenrechte einen Angriff auf das Ideal der bürgerlichen Kleinfamilie und die «natürliche» Hierarchie zwischen Mann und Frau. Brauns 1903 gegründete Haushaltsgenossenschaft fand nur wenig Unterstützung und es fehlte an finanziellen Mitteln. Ein Jahr später löste sich die Genossenschaft auf (O. V. 2023). Trotzdem entstanden in mehreren europäischen Städten wie Stockholm, Kopenhagen und Berlin Einküchenhäuser. Statt der anvisierten Arbeiterschaft profitierte davon hauptsächlich der damalige Mittelstand (Banz 2023, O. V. 2023). Aber auch die Einküchenhäuser waren nur von kurzer Dauer. Vor dem Ersten Weltkrieg wurden alle Zentralküchen geschlossen und die Häuser zu konventionellen Wohnungen mit eigenen Küchen umgebaut (Vogel 2018: 25).

42
In Zürich plante der Architekt und Sozialreformer Oskar Schwank 1916 das «Amerikanerhaus» in der Idastrasse unweit des heutigen Karthagos. In das Einküchenhaus mit 40 Wohneinheiten wollte er zudem eine Markthalle, Waschküchen, Bäder und eine Zentralheizung integrieren (Vogel 2018: 3). Aber auch hier musste →

«Treffpunkt» fürs Haus verlieren.[43] Für eine Bewohnerin macht das gemeinsame Abendessen in diesem vertrauten und intimen Rahmen das Wesentliche des Grosshaushalts aus: ***«Das ist etwas vom grössten Mehrwert vom Karthago! Es sind ja gar keine Zusammenkünfte… es ist wie… das ist eigentlich das Karthago: Das Essen, die Terrasse, dass man eben auch unter den WGs miteinander verkehrt.»***

Weitere Vorschläge, den Speisesaal tagsüber als Co-Working Space und abends für öffentliche Veranstaltungen zu nutzen, wurden bislang ebenfalls abgelehnt. Die Genossenschaft vermietet jedoch ihre Garage, die sie damals als Auflage der Stadt bauen musste, schon seit langem an eine Catering-Betreiberin aus dem Quartier. Im Durchgang zum Innenhof steht ein Bring-und-Hol-Tisch und das Karthago dient als Quartier-Depot für die selbstverwaltete Landwirschaftskooperative «Ortoloco». Im Gang zwischen Speisesaal und Gruppenraum lagert das Karthago die dort angelieferten Gemüsetaschen, die dann von den Abonnent:innen abgeholt werden. Dabei sei «zwischen Tür und Angel […] so manch ein nettes Gespräch entstanden» (Jahresbericht 2010: 11).

3.5 Zwischenfazit

Das Karthago charakterisieren räumlich zwei Besonderheiten: die Wohngemeinschaften und die Grossküche. Der Grosshaushalt bietet mit seinen mittlerweile sieben Wohngemeinschaften, einer 4-Zimmer-Familienwohnung, und einer 1-Zimmer-Wohnung für ein Paar aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Struktur und Grösse nur eine beschränkte wohnungstypologische Varianz. Der Einbau von Leichtbauwänden im Innenraum fördert die Anpassung an die Bedürfnisse unterschiedlicher Lebensphasen. Im Vergleich zum ersten und zweiten Karthago weist die Realisierung in der Zentralstrasse einige Kontinuitäten auf. Den ArchitektInnen ist es gelungen, gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen im Bestand mit sparsamen und kostengünstigen Interventionen zu ermöglichen. Die «radikale Gemeinschaftlichkeit» des Projekts besteht in der stärkeren räumlichen Gewichtung der halbprivaten und halböffentlichen Gemeinschaftsflächen gegenüber den privaten Rückzugsräumen. Anders als beim Cluster-Wohnen besteht dadurch mehr gemeinschaftsfördernder Anreiz, die eigenen vier Wände zu verlassen. Der Ein- und Ausbau von (Tee)Küchen in den einzelnen WGs hat die Nachfrage nach der Zentralküche nicht gesenkt. Das Beharren auf einer zusätzlichen Kochmöglichkeit trotz Mehrkosten zeigt, wie wichtig gut ausgestattete halbprivate Rückzugsmöglichkeiten sind. Insbesondere für Familien und ruhesuchende Bewohnende besteht damit eine Alternative zum belebten Speisesaal *(vgl. Kap. 4.3)*. Dafür können die individuellen Zimmer auch kleiner ausfallen (Dürr u.a. 2021: 381).

Das zum Grosshaushalt umgebaute Geschäftsgebäude weist viele gemeinschaftsfördernde bauliche Eigenschaften auf. Die Dachterrasse und der Speisesaal gehören bei den Bewohnenden zu den beliebtesten Aufenthaltsorten. Insbesondere die Dachterrasse eignet sich für Jugendliche als Freiraum, in dem sie vor den Blicken der Erwachsenen geschützt unter sich sein können. Bei den Kindern sind wiederum der Innenhof mit Sandkasten, die labyrinthischen Kellerräume und der Speisesaal mit Spielecke beliebte Orte. Der multifunktionale Speisesaal eignet sich zum Musizieren, Spielen, Lernen, Lesen, für Versammlungen und grössere Einladungen. Er wird von allen Generationen genutzt. Auch wenn der Speisesaal tagsüber weniger genutzt und die Grossküche nicht optimal ausgelastet werden, haben sich die Bewohnenden dagegen entschieden, die Räume als Co-Working-Space oder als Restaurant für Externe zu öffnen. Auch wenn sich dadurch die Wohnkosten verringern liessen, überwiegt bei der Mehrheit die emotionale und gemeinschaftsintegrierende Bedeutung dieser Treffpunkte. Zentral ist dabei eine gute Schallisolierung und Trittschalldämmung damit unterschiedliche Nutzungen möglich sind, ohne dass sich Bewohnende dadurch gestört fühlen.

Schwank die Idee aufgeben und die Zentralküche zu einem Restaurant umfunktionieren (Banz 2023: 13). Der Hauptgrund, warum das «revolutionäre Wohnbauprojekt zwar gebaut, aber stark konventionalisiert wurde» war, dass es kein «Milieu von fortschrittlich denkenden Unternehmern, Reformern oder Vertretern der Stadt gewesen [war], welche das Projekt aufgrund seiner sozialen Ideen förderten, sondern allein die schlechte wirtschaftliche Lage und die besondere Situation im Krieg mit der Wohnungsnot.» (ebd. 2018: 86).

43
Bereits im ursprünglichen Wohnkonzept sollte die Grossküche primär für die Hausgemeinschaft sein: «Dieser Raum ist kein Wohnzimmer und auch keine Kommuneküche, er ist fast öffentlich – bei ca. 100 festen Bewohnerinnen und Bewohnern Karthagos – und doch nur diesen BewohnerInnen und ihren Gästen zugänglich.» (O.V. 1986: 15).

IV ZUSAMMENLEBEN

Intergenerationelle Gemeinschaftlichkeit erleben und gestalten



4.1 Generationenübergreifendes Zusammenleben im Grosshaushalt

Die Selbstverwaltung in Wohnprojekten bringt durch ihre arbeitsteilige Struktur und ihre basisdemokratischen Prozesse zwangsläufig eine engere Zusammenarbeit mit sich. Formelle Kontakte sind demnach vorprogrammiert. Wer aufgrund der speziellen Wohnungstypologie einer Wohngemeinschaft ein intensives Miteinander erwartet, könnte enttäuscht werden. In jeder WG ist das gemeinschaftliche Leben anders und muss immer wieder neu ausgehandelt werden. Während in manchen WGs einmal im Monat gemeinsam gegessen wird, finden in anderen häufiger Partys statt. Grundsätzlich achten die Bewohnenden sehr auf ihre Privatsphäre und ihren persönlichen Freiraum. Nur wenige WGs haben «fixe» Treffen. Es kommt immer wieder vor, dass man abends spontan bei einem Glas Wein länger zusammen sitzen bleibt, es kann jedoch nicht erwartet werden. Diesen Punkt macht ein Bewohner, der mit seiner Familie in einer Grosswohnt, WG-Interessent:innen beim Kennenlernen klar: ***«Wir sind keine Studenten-WG oder Happy Campers [Personen, die stets glücklich und zufrieden sind], die alles zusammen machen. Wir sind eine kleine Familie mit unserer eigenen Dynamik. Das heisst nicht, dass man erwarten kann, von uns zum Frühstück gerufen zu werden. Jeder macht sein eigenes.»***

Bei einer älteren Mitbewohnerin, die bereits pensioniert war, führte dies zu einer Enttäuschung: ***«Sie kam mit der grossen Erwartung, dass sie hier eine Familie findet. Sie wollte, dass wir gemeinsam frühstücken und zweimal am Tag zusammensitzen und fragen, wie es ihr geht.»*** Obwohl die Bewohnenden die Mitbewohnerin gern hatten, war ihr Tagesrhythmus durch Schule oder Arbeit anders strukturiert. Am Ende des Tages fehlte es dann oft an Energie und Musse für die anderen. Nach drei Monaten zog sie wieder aus. Eine ehemalige Bewohnerin beschreibt ebenfalls, dass Erwartungen an Regelmässigkeit und Intimität zu Enttäuschungen führen können. In ihrer WG wohnte eine Zeitlang

ein jüngeres Paar mit Kindern. Das Paar wünschte sich, mit der WG abends «familiär» zusammen zu essen und hinterher noch zu plaudern. Die anderen Mitbewohnenden assen hingegen gerne unten im Speisesaal und suchten danach eher ihre Ruhe. Für die ehemalige Bewohnerin war der Austausch zwar schön, ***«aber nicht jeden oder jeden zweiten Tag. Einmal im Monat kann ich das.»*** In ihrem Beruf verbrachte sie viel Zeit mit anderen und war gefordert, Probleme zu lösen. Zuhause waren ihr deshalb Gespräche über Beziehungsprobleme oder ähnliches zu viel. Nicht nur der Beruf sondern auch die Pflege des sozialen Netzes ausserhalb der WG brauchen Zeit, wie diese Bewohnerin beschreibt: ***«In der WG sind wir befreundet. Das heisst aber nicht, dass wir ausserhalb der WG viel zusammen machen. Jeder hat schon sein eigenes Leben. Ich habe meine Familie und Freunde hier in Zürich. Ich bin ja hier aufgewachsen. Darum habe ich auch nicht so viel Zeit, Beziehungen im Haus zu pflegen. Aber die gemeinsamen Anlässe, das Essen oder die spontanen Abende mit WG-Bewohnenden schätze ich sehr!»***

Ihr letzter Satz verdeutlicht, dass damit keine Abwertung der sozialen Kontakte im Haus einhergeht. Alle drei bemühen sich um Gemeinschaftlichkeit in der WG wie im gesamten Grosshaushalt und schätzen die gemeinsamen Anlässe. Davon gibt es im Karthago einige. Alle fünf Jahre findet im Sommer das Jubiläumsfest statt, zu dem auch das Quartier eingeladen ist. Die Weihnachtszeit mit Adventskalender, Wichteln und Heiligabend, Geburten und Geburtstage und weitere Feste feiern die Bewohnenden zusammen. Es gibt immer wieder mal einen Brunch am Sonntag oder ein Bewohner kocht für die anderen in der Grossküche. In den Interviews denken viele gern an diese Anlässe zurück. Die Anteilnahme im Haus am Leben der/s Einzelnen, die ungewöhnliche Nähe zu anderen Menschen und ihren Lebensentwürfen, wird sehr bereichernd empfunden (Pöhner 2020: 12). Gerade Bewohnende, deren Familien im Ausland leben, fühlten sich so wieder als Teil eines grösseren sozialen Gefüges: «Ich brauche Stadt und Dorf: ich wohne im Karthago. Ich habe meine Familie und meine Freunde immer sehr vermisst, seit ich in der Schweiz wohne. Karthago hilft mir, dieses Loch zu füllen.» (zitiert in Jahresbericht 2006: 15)

Auch das Füreinander-Dasein in schwierigen Situationen gab einer Bewohnerin das Gefühl, aufgehoben zu sein und gebraucht zu werden: ***«Das Gemeinschaftsleben, in dem man sich hilft und unterstützt, das war eine grosse Chance! Auch weil ich keine Familie hier hatte.»*** Als Ausländerin erlebte sie die erste Zeit in der Schweiz als schwierig. Soziale Kontakte ausserhalb der WG zu knüpfen, fiel ihr aufgrund von Sprachschwierigkeiten schwer. Die WG war für sie eine Chance, sich in der Schweiz zu «integrieren». Durch den Austausch mit den anderen verbesserte sie ihr Deutsch und ihr Mitbewohner unterstützte sie und ihren Partner in bürokratischen Angelegenheiten.

4.2 Familie grösser denken

Ein grundlegender Gründungsgedanke des Karthagos war es, die Kleinfamilie aufzubrechen und neue Formen des Zusammenlebens zu fördern. Das starre Vater-Mutter-Kind-Konstrukt sollte beweglicher und der Begriff der Familie grösser gedacht werden. Das «Karthago am Stauffacher» hielt diese Vision 1986 folgendermassen fest: «Bambini, Kinder, niños, enfants – die Kinder sind nicht deine Kinder [...] In Karthago gibt's eine Gruppe von Leuten, die gern mit Kindern zusammen ist, das können Eltern sein oder auch nicht. Die kleinen Kinder haben also mehrere Bezugspersonen – dadurch sind auch die Erwachsenen nicht immer voll beansprucht und behalten eine grössere eigene Freiheit.» (O. V. 1986: 28)

Das Aufwachsen in einer grösseren Gemeinschaft bietet für (Einzel)Kinder viele Vorteile.[44] Kindererziehung wird in Karthago als Gemeinschaftswerk verstanden, an dem sich Nachbar:innen, Freund:innen und Bekannte beteiligen können: «Mehr Augen, mehr Ohren, mehr Hände, die helfen, die Kinder grosszuziehen, ihnen Geborgenheit und Anerkennung zu schenken. Die Erziehungslast wird auf mehrere Schultern verteilt.» (Ryser 2020). Dem Wohnen als räumliche Strukturierung sozialer Beziehungen kommt dabei eine wichtige Rolle zu. Die Wohngemeinschaften sollten es «Fortsetzungsfamilien, Teilfamilien, Einelternfamilien, Singles, Paaren, die zusammenleben oder sogenannte LAT-Paaren» ermöglichen, im gemeinsamen Zusammenwohnen neue Kontakte und Beziehungen zu knüpfen (Genossenschaft Karthago 2000: 4). Basierend auf früheren Wohnerfahrungen galt als informelle Regel, dass Paare mit oder ohne Kind(er)

44
Durch die Sozialisation in einem grösseren sozialen Gefüge haben Kinder mehrere Vorbilder, an denen sie sich orientieren können. Sie lernen dadurch vielfältigere Möglichkeiten kennen, anderen zu begegnen, mit Konflikten umzugehen und Verantwortung zu übernehmen. Der bekannte Schweizer Kinderarzt Remo H. Largo, dessen Bücher zu Klassikern der Kindererziehung wurden, sagte 2020 in einem Interview: «Wenn jüngere Kinder erleben, wie ältere Aufträge ausführen, werden sie dazu weit eher bereit sein, als wenn sie als Einzelkind in einer Kleinfamilie von den Eltern dazu aufgefordert werden» (zitiert nach Ryser 2020).



möglichst auf unterschiedlichen Stockwerken wohnen sollten, um die WG nicht zu dominierten. Das generationen- und familienübergreifende Wohnen, verteilt auf mehrere WGs, sollte Bewegung und Austausch fördern, sodass sich Jüngere und Ältere über die Stockwerke hinweg kennen lernen konnten.

Zwei Gründerinnen, die während den Anfangsjahren im Karthago wohnten, erinnern sich im Interview an die damalige Zeit zurück. Beide hatten zwei kleine Kinder und zogen in eine grosse WG, zusammen mit einer anderen Mutter mit Kind und zwei weiteren Mitbewohnenden. Der Vater von einem der Kinder lebte in der WG ein Stockwerk darunter. Dem «chaotischen Aussenrum mit vielen Leuten» setzten die Mütter einen strukturierten Alltag entgegen: ***«Von Anfang an waren bestimmte Tage ausgemacht, welche Kinder wo sind. Durch die ganze Schulzeit hinweg haben sich die Tage nicht geändert, an denen die beiden zu ihren jeweiligen (sozialen) Vätern gingen. Wir Mütter hatten dann gleichzeitig frei, und wir hatten Zeit etwas zu unternehmen, andere zu treffen, oder einfach mal auszuschlafen.»***

Dem LAT-Modell entsprechend wechselten sich die Eltern mit der Kindererziehung ab und verschafften sich so gegenseitig Freiräume. Auch die zusammenwohnenden Elternteile ergänzten und entlasteten sich. So malte und bastelte eine der Mütter mit den Kindern, während die andere sie zum Reiten oder Skifahren mitnahm. Für einen Vater war die «Distanz im Erleben», die Erfahrung von Abgrenzung, ein wichtiger Baustein, damit Beziehung und Gemeinschaft funktionierten: ***«Du kannst Gemeinschaft erst leben, wenn du zuerst lernst, dich abzugrenzen. Kinder können sich so auch mal vom Elternteil distanzieren, weil immer andere Leute um sie herum sind. Wenn sie den Papa mal scheisse finden, dann gehen sie eben zum Max oder zur Frida und sind ein wenig dort, bis sie den Papa wieder ertragen. Oder umgekehrt, wenn ich mal Abstand brauche.»***

Die Unterstützung in der Erziehung fand jedoch vor allem unter den Familien statt. Personen, die keine Kinder hatten, übernahmen in der Regel eher selten Betreuungsfunktionen. Für eine junge Frau, die im Karthago aufwuchs, war früh klar, dass ihre Vorstellung von Familie sich von der, die in der Schule vermittelt wurde, unterschied: ***«In der Schule lernt man: Familie ist Mama, Papa, Kind. Das waren wir nicht, aber das war nicht schlimm für mich.»*** Trotzdem findet sie es bis heute schwierig, Aussenstehenden die Natur dieser Beziehungen zu beschreiben: ***«Sie waren mehr als nur ‹Mitbewohnende› oder ‹Freunde der Familie.›»*** Ersatzbezeichnungen wie Wohn-Geschwister, Stiefvater oder Onkel führten zuweilen zu Missverständnissen. Meistens erstreckten sich diese wahlverwandtschaftlichen Bezeichnungen auf die Familien untereinander, andere Bewohnende waren davon ausgenommen. Wie eine ehemalige Bewohnerin schildert, wollte sie bewusst keine «Oma» sein, weil mit dieser Bezeichnung eine gewisse Verantwortung einherging: ***«Als ich später in ein neues gemeinschaftliches Projekt gezogen bin, dachten viele, dass ich jetzt, wo ich pensioniert bin, gerne so etwas wie Oma sein möchte. Ich kann gerne mal mit ein paar Kindern spielen oder am Tisch sitzen, aber wenn die mich wie einen Verwandtschaftsteil betrachten, ist es genau das, was ich nicht kann und nicht will. Weil diese Bindung geht immer mit Verantwortung einher.»***

Für sie war die Gruppe der GründerInnen, die vor allem aus jungen Familien bestand, eine Art «Grossfamilie»: ***«Ein Teil der Leute lebte sicher in den ersten fünf bis zehn Jahre den Traum***



einer Grossfamilie». Die einzelnen Mitglieder verband die familiäre Lebensphase, ähnliche Werte, Ideale und Vorstellungen. Sie suchten Beziehungen, die über die eigene leibliche Familie hinaus gingen. Diese «Community» dünnte sich mit den Jahren aus. Für die einen war Karthago nicht radikal genug, bei anderen ging die Beziehung auseinander und wieder andere wollten einen Ortswechsel. Die Neuen, die nachkamen, gehörten nicht mehr zu dieser «Grossfamilie». 2005 antwortete eine Gründerin auf die Frage, was sich seit der «GründerInnenzeit» verändert habe: «Die Stimmung ist nicht schlecht, aber heterogener, heftiger, zerfranster.» (Genossenschaft Karthago 2005: 10). Gleichzeit gehe es aber auch «lockerer» und «natürlicher» zu als im Vergleich zu den «verkrampften» Anfangsjahren, in denen man «etwas Frisches» begonnen hatte (ebd.). Das Leben im Grosshaushalt musste auch von den ähnlich gesinnten GründerInnen erst eingeübt werden. Trotz seiner zeitspezifischen und stark wertorientierten Entstehungsgeschichte *(vgl. Kap. 1.1)* gelang es dem Karthago in den Folgejahren, ein Gemeinschaftsgefühl im heterogenen Grosshaushalt zu erhalten. Dies zeigt sich beispielsweise an den Jubiläums-Feiern, an denen auch ehemalige Bewohnende immer wieder gerne teilnehmen.

4.3 Navigieren in der Vielfalt

Das intergenerationelle Wohnen auf nahem Raum ist anspruchsvoll. Die Bewohnenden wenden in der bunten Mischung an Haushaltsformen und Lebensphasen verschiedene Verhaltensweisen und Spielregeln (soziale Praktiken) an, damit ein gemeinschaftliches Miteinander gelingt.

Bis heute schätzen Eltern die hohe Gemeinschaftlichkeit im Grosshaushalt. Das Nebeneinander unterschiedlicher Erziehungsstile birgt aber auch ein Konfliktpotential. Während einige Eltern die Kinder eher machen lassen, sind andere strenger. Eine ehemalige Bewohnerin erinnert sich, dass sie ein anderes Kind beim gemeinsamen Essen im Speisesaal zurechtwies, was die andere Mutter als «übergriffig» empfand. Ein Paar machte im Umgang mit unterschiedlichen Erziehungsstilen einen schwierigen Lernprozess durch: ***«Wir wohnen schon lange mit unserer Mitbewohnerin zusammen, obwohl wir ganz andere Vorstellungen von Erziehung haben. Aber das ist in Ordnung! Sie macht es anders. Das war schwer für meinen Partner, aber kein Problem für unser Kind. Am Anfang dachte ich, dass die Regeln für beide Kinder in der WG gleich sein müssen, aber das stimmt nicht. Es funktioniert auch so.»***

Manchmal liessen sich die Konflikte nicht lösen und einige Familien zogen aus. Für einen Bewohner sind Eltern wie Mitbewohnende daher zusätzlich gefordert, da solche Konflikte – ebenso wie Probleme in der Partnerschaft – nicht auf die eigenen vier Wände beschränkt bleiben, ***«sondern immer auch ein Stück weit öffentlich sind. Wenn es Streit gibt in einer WG, dann leidet der Rest der WG mit.»***[45] Gegenseitige Absprachen in der WG und im Haus kön-

45
Kommt es zu grösseren Problemen zwischen einzelnen Bewohnenden, können sich diese an die seit 2018 bestehende interne Ombudsstelle wenden. Die Stelle wird von zwei (ehemaligen) Bewohnenden – jeweils eine Frau und ein Mann – besetzt.



Quelle: Genossenschaft Karthago Postkarte 1997

nen manchen Konflikten zwar entgegenwirken, grundsätzlich braucht es aber zum generationenübergreifenden Zusammenleben viel gegenseitige Toleranz, Respekt und Achtsamkeit. Wie bereits erwähnt, bestand in den Anfangsjahren die Regel, als Paar und Familie getrennt zu wohnen, um die WG nicht zu dominieren. Ein Bewohner schildert, wie sie sich als Familie in der WG bemühen, den «Platz» der Mitbewohnenden räumlich und sozial zu respektieren: ***«Wenn wir abends heimkommen und unser Sohn erzählt laut vom Fussball, oder wir telefonieren oder unterhalten uns lauter – dann nehmen wir schon den ganzen Platz. Aber wenn unser anderer Mitbewohner anfängt leise Gitarre zu spielen, spüren und respektieren wir ihn. Dann frage ich ihn, was er spielt, setze mich zu ihm und werde ganz ruhig.»***

Zum gegenseitigen Respekt gehört auch, die gemeinschaftlichen Flächen in der WG in Ordnung[46] zu halten: ***«Wir sind beide ein bisschen unordentlich – ABER – nicht in den Gemeinschaftsflächen. Besonders seitdem wir Eltern sind. Du musst ein Vorbild sein für dein Kind.»*** Ein anderer Bewohner erzählt, dass das Zusammenleben mit Familien oftmals weniger «schick» sei, was manche gestört hätte. Auch würden Familien aufgrund ihres Tagesrhythmus den Raum anders nutzen. Am Beispiel des gemeinsamen Essens im Speisesaal lässt sich das Gesagte anschaulich illustrieren. Wie eine Gründerin schildert, waren zu Projektbeginn die Kinder im Speisesaal während dem Abendessen eine «Konfliktlinie». Für berufstätige Mütter und Väter war die Grossküche zwar eine Entlastung, ein Essen in Ruhe war jedoch mit mehr als zehn Kinder schlicht unmöglich. Die unterschiedlichen Ankunftszeiten der Familien im Speisesaal erschwerten die Trennung zwischen Essenszeit und Spielzeit für die Kinder, da die spielenden Kinder diejenigen, die noch assen, ablenkten. Nach einem langen Arbeitstag war die Unruhe im Speisesaal auch für Eltern manchmal «einfach zu viel» und sie nahmen das Abendessen hoch in die WG. Im Zuge eines gemeinsamen Aushandlungsprozesses einigte sich das Haus im weiteren Verlauf darauf, dass keine kleinen Kinder nach 20 Uhr in den Speisesaal durften. Im Rahmen dieser Regelung konnten Bewohnende, die ungestört essen wollten, nach 20 Uhr in den Speisesaal. Einer der Gründer sagte 2002 in einem Interview dementsprechend: ***«Man entwächst Karthago. Geänderte Lebensumstände, das Alter bringen Bedürfnisse nach Ruhe und Privatheit mit sich, die in Karthago zu kurz kommen.»*** (zitiert nach Rosenmund 2002: 35).

4.4 Im Karthago alt werden: Noch mangelt es an Erfahrungen

Das im beliebten Quartier Wiedikon gelegene Karthago bietet für ältere Menschen viele Vorteile. Es ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Grünanlagen, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen sind zu Fuss in unter zehn Minuten erreichbar. Der Service der Grossküche wird von vielen ebenfalls als vorteilhaft im Alter gesehen. Einem Bewohner fällt es trotzdem schwer, sich das Altwerden im Grosshaushalt vorzustellen: ***«Ich weiss nicht, ob es eine natürliche Grenze gibt, wo gewisse Dinge nicht mehr gehen oder sogar stören.»*** Eine ehemalige Bewohnerin sieht die Chance, das Thema Älterwerden in den nächsten zehn Jahren stärker zu diskutieren, da die GründerInnengeneration ins Pensionsalter kommen wird. Die Wohnform des Grosshaushalts mit seinen partizipativen Entscheidungsstrukturen sieht sie als besonders geeignet, sich an neue Bedürfnisse, wie «Zuhause alt werden», anzupassen. Letztlich hänge dies davon ab, wie viel man mit der Gemeinschaft überhaupt teilen

46
Einige WGs haben das immer wiederkehrende Konfliktpotential «Ordnung und Sauberkeit» mit einer bezahlten Reinigungskraft, die einmal wöchentlich die Gemeinschaftsflächen putzt, entschärft.

möchte, gibt sie zu Bedenken. Im Karthago ist dies, was die gemeinschaftliche Fläche betrifft, viel. Für zwei Bewohner ist der private Raum in den WGs zu klein für ältere Personen – selbst für solche, die schon länger im Haus gelebt hätten. Dazu komme, dass der Verzicht auf ein eigenes Badezimmer für das Alter ungeeignet sei. Ein anderer Bewohner schätzt den ungezwungenen Kontakt zu Jüngeren in einem vertrauten Umfeld. Trotzdem könne das Zusammenleben gerade in den WGs auch belastend sein. Neue Mitbewohnende, die wechselnden Beziehungspartner:innen und Partys der Jüngeren können mit den Bedürfnissen der Älteren nach Konstanz und Ruhe kollidieren. Bisher lebte nur während den Anfangsjahren ein über 70-jähriger Bewohner im Grosshaushalt. Er verstarb mit 79 Jahren im Haus. Auf Hausebene hat sich das Karthago daher noch kaum Gedanken zum fragilen Alter gemacht.[47] In den einzelnen WGs kam es jedoch schon zu Erfahrungen. So erzählt eine Bewohnerin, dass einmal eine von Demenz betroffene Person bei ihnen in die WG einzog. Die Bewohnenden hätten sich stockwerkübergreifend um die Person gekümmert und alle waren über ihr Befinden informiert. Die nächsten Jahre werden zeigen, inwiefern das Karthago ein gutes Wohnen im Alter bieten kann.

4.5 Die Bedeutung von Altersunterschieden im Wohnkontext

A wie Alter: Das Alter ist eine Frage der Selbsteinschätzung.

«But I was so much older then,
I'm younger than that now.»
Bob Dylan[48]

Zwei Gründerinnen erinnern sich, dass für sie in den 1970–1990ern der Generationenkonflikt, das Abgrenzen zum Lebensstil ihrer Eltern, ihr Zusammenleben mit Älteren erschwert habe: ***«Gerade auch weil wir uns mit unserer Wohnform von denen abgrenzen wollten».*** Heute habe sich dieser Konflikte entschärft. Zwei junge Frauen, die im Karthago aufgewachsen sind und von klein auf daran gewöhnt waren, mit Menschen verschiedenen Alters zusammenzuleben, bevorzugen heute mit Gleichaltrigen zu wohnen. Beide leben in WGs und können sich nicht vorstellen, mit Personen über 60 Jahren in einer WG zu wohnen. Die Bedürfnisse seien zu unterschiedlich: ***«Wenn man eine Dachterrasse und einen Speisesaal teilt, dann kann es ja ganz cool sein. Wenn man dazu noch eine Wohnung teilt, ist es nochmals etwas anderes.»*** Bei Älteren befürchten sie, dass diese eine Art Elternrolle übernehmen und zum «WG-Papi» werden könnten. Interessanterweise gilt der Altersabstand nicht nur für ältere Bewohnende, sondern auch für jüngere. Obwohl die Person gut zur WG passe, sei der Altersunterschied immer wieder Thema. Auch wenn sie die Idee der Generationendurchmischung im Karthago weiterhin sehr gut fände, passe es für sie im Moment nicht. Sie und ihre Mitbewohnenden seien ***«noch nicht an einem Punkt, an dem sie generationsübergreifend wohnen wollen würden.»,*** fasst eine der beiden zusammen. Auch eine andere Interviewpartnerin, die heute im Karthago lebt, bevorzugt das «unkomplizierte» Zusammenwohnen in ihrer WG mit Gleichaltrigen: ***«Es ist schon eine Challenge, sich vorzustellen, mit Menschen aus anderen Generationen zu wohnen. Das sind wir uns auch nicht gewöhnt, mit verschiedenen Problemstellungen konfrontiert zu werden. Wenn man zum Beispiel mit Älteren wohnt und sie immer mehr Ruhe wollen oder mit kleinen Kindern, die am Morgen laut sind, es gibt einfach so viele Sachen, die wir hier [in unserer WG] nicht besprechen müssen.»***

Generationenübergreifendes Wohnen kann durchaus herausfordernd sein, wie eine ehemalige Bewohnerin berichtet: ***«Wenn so ein Kind nachts stundenlang schreit und der Vater im gemeinsamen WG-Aufenthaltsraum mit dem Kind hin und her läuft, das kannst du nicht ewig durchhalten.»*** Eine der jungen Frauen berichtet, dass sie durch ihr Aufwachsen im Grosshaushalt gelernt hat, wie man solche Konflikte gemeinsam lösen kann. Dies gab ihr Sicherheit und Vertrauen, dass unkonventionelle Wohnformen gelingen können: ***«Es ist nie das Gleiche und es ist immer Arbeit. Aber auch wenn gezweifelt wird, habe ich ein tiefes Wissen, dass solche Konzepte möglich sind. Es hat schon einmal funktioniert in meinem Leben und das gibt mir Vertrauen in die Offenheit [solcher Wohnformen].»***

Das Leben im generationenübergreifenden Grosshaushalt bedingt und fördert die Fähigkeit, sich immer wieder mit neuen Konstellationen

47
Zur Vorbereitung der Zukunftskonferenz 2014 wurde «Wohnen im AHV-Alter» als ein Diskussionsthema vorgeschlagen.

48
(O. V. 1986: 59)



von Mitbewohnenden und ihren Bedürfnissen auseinanderzusetzen. Die kontinuierliche Aushandlung der Spielregeln im gemeinschaftlichen Zusammenleben macht denn auch die Offenheit und Flexibilität unkonventioneller Wohnformen aus.

4.6 Zwischenfazit

Die Betrachtung in langfristiger Perspektive des Zusammenlebens im Karthago offenbart vielfältige Beziehungen zwischen Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen. Kinder wuchsen ***«eingebettet in eine riesige Gemeinschaft»*** auf und erweiterten ihre (leibliche) Familie um Mütter, Väter, Tanten und Onkel. Beim gemeinsamen Essen mit dem ganzen Grosshaushalt war ihnen nicht langweilig, Spielgefährt:innen gab es viele. Für die GründerInnen-Gruppe scheint sich der Traum der Wahlfamilie in den ersten zehn bis 15 Jahren des Projekts verwirklicht zu haben. Im weiteren Verlauf verstreute sich diese Wahlverwandschaft und scheint ein Phänomen der Gründungsjahre geblieben zu sein. Generationenübergreifende Kontakte prägen jedoch bis heute den gemeinsamen Wohnalltag. Diese gestalten sich mal intensiver, mal distanzierter. Zeit mit Freund:innen und Familie ausserhalb oder der anstrengende Beruf liess manchmal wenig Platz für eine angeregte Diskussion mit den Mitbewohnenden oder für ein ausgiebiges gemeinsames Frühstück. Für manche erfüllte das Wohnexperiment WG nicht ihre Erwartungen und sie zogen weiter. Die Lehre daraus: Zu hohe Erwartungen an Gemeinschaftlichkeit, Intimität und Nähe, können selbst in stark vergemeinschaftlichten Wohnformen, unabhängig der jeweiligen Lebensphase, zu Enttäuschungen führen. Für andere waren die nachbarschaftlichen «weak ties» [schwachen Verbindungen] jedoch genug, um sich wieder als Teil einer Gemeinschaft zu fühlen. Im Grosshaushalt haben sich Menschen verliebt und zusammen eine Familie gegründet. Andere fanden Solidarität und Unterstützung in schwierigen Zeiten.

Das Karthago, das mit seinem Alter bald selbst eine ganze Generation umspannt, hat sich unaufgeregt den unterschiedlichen Lebensverläufen seiner Bewohnenden angepasst. Ob es auch bis zum Ende des Weges ein Zuhause sein kann, wird sich zeigen. Es fehlt an Erfahrungen, da bisher nur eine über 70-jährige Person im Grosshaushalt lebte. Der Generationenkonflikt, der bis in die 1990er bestand, kann ein Grund dafür sein, warum ältere und hochaltrige Menschen bisher weniger vertreten waren. Die Jugend der Nachkriegszeit rebellierte gegen den Lebensstil ihrer Eltern und setzte sich bewusst mit neuen Ausdrucksformen davon ab. Was einst als Provokation und Zeichen der Gegenkultur galt, ist heute durch Kommerzialisierung und Medialisierung in den generationenübergreifenden Mainstream eingegangen (Wiezorek / Eulenbach 2020: 319 f.). Heute besteht eine stärkere Verbundenheit der Generationen. Heranwachsende haben heute mehr Möglichkeiten, sich gegenüber Erwachsenen zu artikulieren, was zu einer stärkeren Gleichberechtigung führt. Auch die Erziehung hat sich gewandelt. Weg von autoritären Strukturen, hin zu egalitäreren und freundschaftlicheren Eltern-Kind-Beziehungen, in denen Musik-, Medien- und Modepräferenzen geteilt werden. Der Generationenkonflikt ist damit weitestgehend entschärft, wenngleich es ihn heute in «deutlich abgeschwächter Form» noch gibt (ebd.). Alternative Genossenschaften wie das Karthago haben bewirkt, dass unkonventionelle Wohnformen, die im damaligen, konservativ geprägten gesellschaftlichen Diskurs stigmatisiert und verunglimpft wurden, heute für viele Bevölkerungsschichten attraktiv sind. Nicht zuletzt auch deswegen, weil die Bewegten der 1980er Jahre «die letzten BoomerInnen [waren], die hier massenweise aufbegehrten und sich politisierten» (Stern 2020) heute selbst zur heterogenen Gruppe der Älteren gehören.

V ABSCHLIESSENDES FAZIT

Vertrauen in die Offenheit und das Funktionieren alternativer Wohnkonzepte



Die alternativen Genossenschaften, die Ende der 1970er Jahre in Zürich entstanden, prägten nachhaltig den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung. Als Teil der Gegenkultur strebten sie nach neuen, vielfältigeren und selbstgestalteten Lebens- und Arbeitsformen. Sie sorgten mit Hausbesetzungen und Demonstrationen für Furore und verliehen ihren Anliegen so die nötige Durchschlagskraft. Dank ihnen haben heute auch bei den traditionellen Wohnbaugenossenschaften und bei Privaten experimentelle Wohnformen, multifunktionale und flexibel nutzbare (Gemeinschafts)Räume und die Partizipation der Bewohnenden Eingang gefunden. Das Karthago spielte dabei eine Schlüsselrolle. Als Pionierprojekt hat es eine hürdenreiche 14-jährige Projektierungs- und Realisierungsphase und eine rund 10-jährige Konsolidierungsphase erfolgreich gemeistert. Dies verdeutlicht jedoch auch, vor welchen Herausforderungen bottom-up initiierte Projekte stehen können.

Das als selbstverwaltete Genossenschaft organisierte Projekt hat Wohnraum der Spekulation entzogen und seinen Bewohnenden sicheres, bezahlbares und generationendurchmischtes Wohnen an zentraler Lage ermöglicht. Die von den Bewohnenden nur ungern erledigte Verwaltungsarbeit wurde an eine Immobilienverwaltung ausgelagert. Statt eines Vermietungsreglements bestimmen die einzelnen und autonomen Wohngemeinschaften über ihre Zusammensetzung, Erneuerung und Finanzierung. Dies ermöglicht eine flexible, auf die Bedürfnisse der Bewohnenden zugeschnittene Gestaltung. Das Erstaunliche daran ist, dass, obwohl eine Präferenz für altershomogenes Wohnen ausgemacht werden kann, auf Haus- wie auf WG-Ebene die Durchmischung bisher langfristig erhalten blieb. Aktuell wohnen in fünf von sieben WGs drei bis vier Generationen zusammen. Darin besteht auch ein Unterschied zu neueren Generationenwohnprojekte. Diese sprechen mit Wohnungstypologie wie dem Hallen- oder dem Clusterwohnen gezielt unterschiedliche Altersgruppen an. Die Durchmischung entsteht so auf Haus- oder Siedlungsebene. Im Karthago hingegen findet diese bereits in den einzelnen Wohneinheiten statt. Darin besteht bis heute die «radikale Gemeinschaftlichkeit» des Wohnprojekts.

Den ArchitektInnen ging es mit ihrem Umbaukonzept nicht darum, dem Gebäude einen Stempel aufzudrücken, sondern mit den vorhandenen Qualitäten weiterzuarbeiten. In den offenen Grundrissen des Bürogebäudes haben sie flexibel anpassbare Raumstrukturen geschaffen, die auf veränderte Haushaltsformen und Wohnbedürfnisse reagieren. Dabei haben sie baulich kommunikative und gemeinschaftsfördernde Elemente gesetzt und durch das Bewahren zeittypischer Details die Patina des Gebäudes erhalten. Das Karthago zeigt, wie man im Bestand und mit einem begrenzten Mix bezüglich Wohnungs-

typologie Generationenwohnen gelingend umsetzen kann. Die «radikale Gemeinschaftlichkeit» des Projekts besteht in der stärkeren räumlichen Gewichtung der halbprivaten und halböffentlichen Gemeinschaftsflächen gegenüber den privaten Rückzugsräumen. Anders als beim Cluster-Wohnen bestehen dadurch mehr gemeinschaftsfördernde Anreize, die eigenen vier Wände zu verlassen. Die vielen Gemeinschaftsflächen verhindern, dass die verhältnismässig kleinen Privaträume zu Dichtestress (Crowding) führen. Mit durchschnittlichen 32 m² pro Person (inklusive der Gemeinschaftsflächen) liegt der Grosshaushalt trotzdem unter dem Durchschnittswert von 39,6 m² pro Person der Stadt Zürich.

Die vor allem aus Familien bestehende GründerInnen-Gruppe teilte ähnliche Werte und Intentionen. Mit der Realisierung des Grosshaushalts setzte sie ihr gemeinsames Ziel erfolgreich um und baute ihren Vorstellungen entsprechend. Dadurch entstand ein starkes Zusammengehörigkeitsgefühl. Im weiteren Projekteverlauf verlor sich diese Wahlfamilie langsam und es entstand aus ihrer Sicht ein «zerfransteres», heterogeneres, aber auch lockeres Gemeinschaftsleben. Mit der Abnahme des LAT-Modells stiegen jedoch die Wohnkosten für Familien. Auch die Wohngemeinschaften mit geteilten Badezimmern und beschränkten Rückzugsmöglichkeiten erweisen sich für ältere Bewohnende eher als ungeeignet. Das Karthago ist dennoch nicht aus der Zeit gefallen. Es ist zwar ein Nischenwohnen für eine bestimmte Zielgruppe geblieben, die in sich aber sehr heterogen ist. Gender, Lebensphase, Haushaltsform, Beziehungsstatus, sozio-ökonomischer Hintergrund, Erstsprache und Beruf – im Karthago entstand über die Jahre ein breiter Mix unterschiedlicher Konstellationen. Ein junger Besucher meint dementsprechend auch: ***«Es ist komisch, wie ihr wohnt, aber ihr seid im Quartier so interessant! Es ist nie langweilig bei euch. Es ist lustig hier.»*** Das Verbindende ist nach wie vor der Wunsch, gemeinsam und selbstverwaltet zu wohnen. Solange die Mehrheit das will, trägt sie auch die eine oder andere Person mit, die «nur» ein günstiges Zimmer gesucht hat. Der über 25-jährige Grosshaushalt Karthago bietet einen Reichtum an Erfahrungen, um verdichtetes gemeinschaftliches und intergenerationelles Wohnen zu lernen. Das letzte Wort ist damit aber nicht gesprochen, denn: «Im Übrigen hat in Karthago niemand das letzte Wort, weil es immer weitergeht.» (O. V. 1986: 61).

ANHANG

Informationen zur Forschung für diese Fallstudie

Die Datenerhebung für diese Fallstudie führten Leonie Pock und Eveline Althaus vom ETH Wohnforum zwischen Mai 2022 bis Juli 2023 durch. Beide stellten das Forschungsprojekt und das geplante Vorgehen für die Fallstudie am 12. Mai 2022 an einer Vollversammlung vor, worauf die Bewohnenden einwilligten an der Studie teilzunehmen.

Im Mittelpunkt des qualitativen Forschungssettings stand eine Befragung mittels leitfadengestützter Interviews. Die Interviews dauerten von anderthalb bis zwei Stunden. Zu den Interviews gehörten ein Fokusgruppengespräch mit vier Teilnehmenden, drei Zweier- und sechs Einzelinterviews. Insgesamt nahmen an den Interviews 15 von 50 Bewohnenden teil. Neben den aktuellen Bewohnenden wurden auch fünf ehemalige Bewohnerinnen interviewt. Die Interviews wurden vollständig transkribiert. Anlässlich mehrerer Forschungsbesuche konnten punktuell teilnehmende Beobachtungen vorgenommen werden. Diese ermöglichten es nicht nur, Stimmungen und Atmosphären im Haus wahrzunehmen, sondern in informellen Gesprächen erste Erkenntnisse aus den Interviews und Dokumentenanalysen zurückzuspiegeln und so besser einordnen zu können. Um die Veränderungen im Laufe der Zeit nachzeichnen zu können, war die Sichtung und Analyse des Archivmaterials zentral. Hierzu wurden alle Jahresberichte, GV- und VV-Protokolle von 1997 bis 2023 gelesen und Inhalte daraus schriftlich in Recherchedokumenten zusammengetragen. Neben den digital wurden auch die analog vorliegenden Dokumente vor Ort gesichtet. Von Bedeutung für die Recherchearbeiten waren ausserdem Zeitungsberichte, ein Film und mittlerweile vergriffene Buchausgaben über das «Karthago am Stauffacher». Die Fallstudie wurde von den Forschungsteilnehmenden gegengelesen.

Dank

Wir danken allen Interviewpartner:innen herzlich für ihre Offenheit, ihr Vertrauen und ihre Bereitschaft, ihre Erfahrungen und Geschichten zu teilen. Besonders danken wir Daniela Widmer, die uns zu Beginn der Studie den Forschungszugang ermöglicht, und David Sgier, der uns bei der Organisation der Forschungsarbeiten vor Ort und mit der von ihm durchgeführten Erhebung der aktuellen Altersstruktur sehr unterstützt hat. Auch an Daniel Schiesser geht ein grosses Dankeschön für sein sorgfältiges Durchlesen und seine hilfreichen Kommentare. Ebenso möchten wir uns beim gesamten Grosshaushalt und bei den Köchinnen für ihre Gastfreundschaft, ihr Engagement und ihr feines Essen bedanken. Ein besonderer Dank geht schliesslich auch an die studentischen Mitarbeiterinnen am ETH Wohnforum: Nathalie Reiz, Salome Rohner, Antonia Selva und Leonie Wagner.

Lesetipps

«Wo-Wo-Wonige!
Stadt- und wohnpolitische Bewegungen in Zürich nach 1968» von Thomas Stahel

Forschungsbericht
«Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen»
von Susanne Dürr, Gerd Kuhn, Nanni Abraham, Martina Heitkötter und Shih-cheng Lien
→ *www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2021/bbsr-online-25-2021.html*

www.karthago.ch

LITERATUR

Banz, Esther (2023): Und täglich lockt das Gourmet-Dinner. Zwei Grossküchen in Grosshaushalten im Vergleich. In: Wohnen 12–16.

Beck, Anna (2019): What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing. In: Housing, Theory and Society 37, 1–25.

Blunschi, Peter (2015): Die Krise der 1990er Jahre. in: Watson, 21.1.2015.

Dauer, Tom (2017): Hannibal – der Mann, der beinahe Rom besiegte. GEOlino Zeitreise – Rom, Aufstieg zur Weltmacht. → *www.geo.de/geolino/mensch/18154-rtkl-rom-hannibal-der-mann-der-beinahe-rom-besiegte* (letzter Zugriff 16.12.2023).

Duchateau, Francois (2017): «Mit dir will ich zusammenbleiben. Also lass uns getrennt wohnen.» Spiegel Panorama. → *www.spiegel.de/panorama/gesellschaft/living-apart-together-wie-das-beziehungsmodell-funktioniert-a-1157206.html* (letzter Zugriff 03.01.2024).

Duden (2023): Utopie. Duden.

Dürr, Susanne / Heitkötter, Martina / Kuhn, Gerd / Lien, Shih-cheng / Abraham, Nanni (2021): Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Eggli, Marisa (2020): Der alternative Immobilienkönig ist ausgezogen. in: Tagesanzeiger, 17.6.2020.

Fischer, Steff (1997): Der Raumdealer. In: Barbieri, Nicole, Broger, Luzia, Klaus, Philipp, Steffen, Christine, Weber, Peter (Hg.), Zentralstrasse. Zürich: Scalo.

Genossenschaft Karthago (2023): Geschichte. → *www.karthago.ch/geschichte/* (letzter Zugriff 16.12.2023).

Genossenschaft Karthago (2020a): Interner Workshop I.

Genossenschaft Karthago (2020b): Interner Workshop II.

Genossenschaft Karthago (2016): Info-Dossier Karthago.

Genossenschaft Karthago (2020): Statuten. 2020.

Genossenschaft Karthago (2010): Jahresbericht 2010. Zürich.

Genossenschaft Karthago (2007): Jahresbericht 2007. Zürich.

Genossenschaft Karthago (2006): Jahresbericht 2006. Zürich.

Genossenschaft Karthago (2005): Jahresbericht 2005. Zürich.

Genossenschaft Karthago (2002): Jahresbericht 2002. Zürich.

Genossenschaft Karthago (2000a): Jahresbericht 2000. Zürich.

Genossenschaft Karthago (2000b): Karthago in Zürich. Der städtische Grosshaushalt.

Genossenschaft Kraftwerk1 (2023a): Geschichte. → *www.kraftwerk1.ch/genossenschaft/ueber-uns*

Genossenschaft Kraftwerk1 (2023b): Kraftwerk1 Hardturm. → *www.kraftwerk1.ch/hardturm/siedlung.html* (letzter Zugriff 18.12.2023).

Grotelüschen, Frank (2010): Hoch hinauf: Die Bau-Utopien der 60er-Jahre. Deutschlandfunk. → *www.deutschlandfunk.de/hoch-hinauf-die-bau-utopien-der-60er-jahre-100.html* (letzter Zugriff 17.12.2023).

Hofer, Andreas (1998): Behutsamer Stadtumbau in Zürich: die Lebensformprojekte «Dreieck» und «Karthago» aus der Jugendbewegung sind umgesetzt. In: Hochparterre.

Hoppler, Andi / Macher, Peter (2006): «Der Kniefall der Genossenschaft Cervelat vor den Kapitalisten.». In: 25 Jahre selber wohnen! Wogeno Zürich, Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften.

Klaus, Philipp (1997): Städte des Weltmarktes brauchen Stätten wie die Zentralstrasse 150. In: Barbieri, Nicole, Broger, Luzia, Klaus, Philipp, Steffen, Christine, Weber, Peter (Hg.), Zentralstrasse. Zürich: Scalo.

Koller, Christian (2020): Vor 40 Jahren: Züri brännt. Schweizerisches Sozialarchiv. → *www.sozialarchiv.ch/2020/03/01/vor-40-jahren-zueri-braennt/* (letzter Zugriff 08.12.2023).

Kommune Niederkaufungen (2023): Wurzeln. → *www.kommune-niederkaufungen.de/wurzeln-2/* (letzter Zugriff 09.12.2023).

Lerch, Silvan / Schulthess, Anja Nora (2020): D'Bewegig – von A bis Z. Booklet zur Ausstellung «Zürich 1980. Poetische Provokationen: Die Sprache der Bewegung».

Luthiger, Benno / Stoll, Maja (1998): Wohnexperiment Grosshaushalt. Zürich.

Mey, Kari-Anne (1997): Utopie und Zwischennutzung. In: Barbieri, Nicole, Broger, Luzia, Klaus, Philipp, Steffen, Christine, Weber, Peter (Hg.), Zentralstrasse. Zürich: Scalo.

Mittelmeier, Martin (2009): Es gibt kein richtiges Sich-Ausstrecken in der falschen Badewanne. In: Recherche.

O. V. (2023): das «Einküchenhaus». wasbishergeschah. → *http://wasbishergeschah.at/artikel/Artikel_Alltag/2023-01-01_Befreiung-vom-Kochen_Das-Einkuechenhaus.html* (letzter Zugriff 15.12.2023).

O. V. (1986): Karthago am Stauffacher. Zürich: Paranoia City.

p.m. (1983): bolo'bolo. Zürich: paranoia city.

Pöhner, Sabrina (2020): Karthago – der städtische Grosshaushalt. In: WohnZeit. Magazin der Baugenossenschaft Hagenbrünneli.

Rauch, Katja (1994): Karthago in Altstetten: ein Architekturprojekt für eine Wohngemeinschaft. In: Hochparterre.

Rosenmund, Franziska (2002): «Multiplizieren lässt sich so etwas nicht». In: Wohnen 77/10, 32–35.

Ryser, Daniel (2017): «Was mich interessierte, war Politik von unten». in: WOZ. Die Wochenzeitung, 2017.

Ryser, Maria (2020): Darum hat die Kleinfamilie ausgedient. Schweizer Illustrierte. → *www.schweizer-illustrierte.ch/family/alltag/darum-hat-die-kleinfamilie-ausgedient* (letzter Zugriff 27.12.2023).

Sarasin, David (2023): «Wem gehört Zürich?»: Die lange Geschichte der Zürcher Wohnungsnot-Demos. in: Tagesanzeiger, 3.11.2023.

Sargisson, Lucy (2012): A Modern Utopia? In: Utopian Studies 23/1, 28–56.

Stahel, Thomas (2006): Wo-Wo-Wonige!: Stadt- und wohnpolitische Bewegungen in Zürich nach 1968. Zürich: Paranoia-City-Verl.

Statistik Stadt Zürich (2023): Mietpreise in der Stadt Zürich.
→ *www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2022-11-03_Mietpreise-in-der-Stadt-Zuerich.html*
(letzter Zugriff 25.12.2023).

Statistik Stadt Zürich, BVS (2022): Bevölkerung nach 10-Jahres-Altersklassen, Stadtkreis und Stadtquartier, seit 1993. Statistik Stadt Zürich, BVS.
→ *www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/themen/bevoelkerung/alter-geschlecht/alter.html*
(letzter Zugriff 25.12.2023).

Stern, Daniel (2020): Die Revolte im leblosen Gehäuse. in: Die Wochenzeitung, 28.5.2020.

Vestbro, Dick Urban / Horelli, Liisa (2012): Design for Gender Equality: The History of Co-Housing Ideas and Realities. In: Built Environment 38/3, 315–335.

Vogel, Barbara (2018): Das Amerikanerhaus. Auf der Suche nach der Geschichte eines Hauses. Luzern: Universität Luzern.

Wiezorek, Christine / Eulenbach, Marcel (2020): Generationenkonflikte? Zum «Problem der Generationen» in der verjugendlichten Gesellschaft. In: Gibson, Anja, Hummrich, Merle, Kramer, Rolf-Torsten (Hg.), Rekonstruktive Jugend(kultur)forschung: Flashback – Flashforward. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 319–334.

Wogeno (2023): Wogeno-Häuser.
→ *www.wogeno-zuerich.ch/haeuser/wogeno-haeuser/*
(letzter Zugriff 23.12.2023).

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (2023): Variante: das Baurecht.
→ *www.wbg-schweiz.ch/information/wohnbaugenossenschaft_gruenden/wie_bauland_finden/variante_das_baurecht*
(letzter Zugriff 24.12.2023).



2 Solinsieme St. Gallen

Solinsieme – Wohnen und Älterwerden in der Hausgemeinschaft 56

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE 59
«Wir hatten eine Vision» – eine Idee nimmt rasch Form an
1.1 Fraueninitiative – Träumen und verbindlich werden 59
1.2 Realisierbarkeit prüfen 60
1.3 Sich von Referenzbeispielen inspirieren lassen 60
1.4 Ein passendes Grundstück finden 62
1.5 Ein umsetzbares Finanzierungs- und Rechtsmodell entwickeln 63
1.6 Finanzielles Risiko eingehen – vom Mut und Vertrauen, es zu wagen 63
1.7 Mit Herzblut und Sachkompetenz planen 64
1.8 Soli und insieme – allein und zusammen leben 65
1.9 Eine neue Wohnform für die nachfamiliäre Lebensphase entwickeln 66
1.10 Mitbewohner:innen suchen 67

II ORGANISATION UND STRUKTUR 69
Massgeschneiderte Rechtsform und Selbstverwaltung
2.1 Finanzierungsmöglichkeiten bestimmen Rechtsform 69
2.2 Stockwerkeigentum und Genossenschaft 69
2.3 Potenziale und Herausforderungen der Eigentumsform 70
2.4 Handänderungen und Vorkaufsrecht – rechtliche Grundlagen 71
2.5 Gefässe der Selbstverwaltung 72
2.6 Vielseitige Aufgaben und «Ämtli» 73
2.7 Diskussionen um unterschiedlich starkes Engagement 75
2.8 Geschriebene und ungeschriebene Regeln 75

III GEBAUTER RAUM 77
Kommunikative Wohnarchitektur in der umgebauten Fabrik
3.1 Raumprogramm im Ursprungskonzept 77
3.2 Umbaugeschichte von der Stickerei- zur Wohnfabrik 77
3.3 Altbauqualitäten und Neuinterpretationen 79
3.4 Ökologische und nicht hindernisfreie Elemente 80
3.5 Räume für «soli» und «insieme» 80
3.6 Gemeinschaftliche Räume aneignen und einrichten 82
3.7 Gemeinschaftliche Räume im Alltag nutzen 83
3.8 Reparaturen, Neuanschaffungen und Verschönerungen über die Jahre 84
3.9 Anstehende Sanierungen 85

IV ZUSAMMENLEBEN 87
Das «Insieme» lebendig halten – Herausforderungen und Potenziale
4.1 Umfragen zum Zusammenleben von 2007 und 2021 87
4.2 «Feiern können wir gut!» – gemeinschaftliche Aktivitäten über die Zeit 88
4.3 Das Miteinander im Alltag leben 90
4.4 Gemeinsame Werte – verbindend und normierend 91
4.5 Einfluss von Projektgrösse, Haushaltsform und Geschlecht 91
4.6 Veränderungen im Zusammenleben mit dem Älterwerden 93
4.7 Divergierende Erwartungen und Umgang mit Enttäuschungen 95
4.8 Gruppendynamiken: Untergruppen, Rollen und Hierarchien 97
4.9 Sach- und Beziehungskonflikte 99
4.10 «Konzept können wir besser als Kritik» – zur Bedeutung der Kommunikation 101
4.11 Innen- und Aussenorientierung 102

V	**AUSBLICK UND SCHLUSSWORT**	**104**
5.1	Übergang in die fragile Altersphase – thematisieren und ausblenden	104
5.2	Neuausrichtung mit künftigen Handänderungen?	106
5.3	Fazit	107
	ANHANG	**111**
	Informationen zur Forschung für diese Fallstudie	111
	Dank	111
	Lesetipps	111
	LITERATUR	**112**

2 Solinsieme – Wohnen und Älterwerden in der Hausgemeinschaft

Eveline Althaus (Autorin) mit Leonie Pock (Forschungsteam)
ETH Wohnforum – ETH CASE

Die Wohnfabrik Solinsieme in St. Gallen ist preisgekrönt. Im September 2007 erhielt sie den Age Award als vorbildhaftes Wohnmodell einer Hausgemeinschaft für die nachfamiliäre Lebensphase. In der Laudatio würdigte die Jury eine bunte Palette an Gelungenem: Die zielgerichtete Umsetzung der Idee, die architektonische Lösung des Umbaus von einer ehemaligen Textilfabrik zu einem gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekt, den städtebaulich-raumplanerischen Beitrag zur Verdichtung nach innen, die den künftigen Bewohner:innen ermöglichte, sich vom Wohnen im Einfamilienhaus zu trennen und in die umgenutzte Industriebrache in der Stadt zu ziehen. Positiv hervorgehoben wurde auch die Projektgrösse und das Gemeinschaftsverständnis, das auf Freiwilligkeit und nicht Zwang beruhe und neben gemeinsamem Tun auch Freiräume und Individualität gewährleiste. Der Gerontologe Wilfried Saup, der die Laudatio hielt, schloss mit den Worten: «Es bedarf keiner allzu grossen prognostischen Fähigkeit anzunehmen, dass das Altwerden und Altsein zukünftig nicht nur für einzelne Bewohner von Solinsieme, sondern auch für die Hausgemeinschaft als Ganzheit zu einem besonderen Daseinsthema» werden wird (Age-Stiftung 2007: 6).

Im Jahr 2022 konnte Solinsieme sein 20-jähriges Jubiläum feiern. Die vorliegende Fallstudie schaut genau hin und fragt, wie sich die Hausgemeinschaft im Laufe der Zeit von der ersten Idee bis heute weiterentwickelt hat: Was hat sich im Hinblick auf die anfänglichen Visionen, Organisationsstrukturen und gebauten Räume verändert? Was ist gleich oder ähnlich geblieben? Ein Schwerpunkt liegt auf dem alltäglichen Zusammenleben in der Wohnfabrik im Prozess des Älterwerdens seiner Bewohner:innen und den spezifischen Zukunftsfragen, die sich daraus ergeben. Dabei zeigt sich: Hausgemeinschaften und Wohnprojekte für die zweite Lebenshälfte, die sich heute bilden, können vom Erfahrungsschatz von Solinsieme viel lernen.

Eckdaten – Das Wohnprojekt in Kürze

Standort	St. Gallen, Tschudistrasse 43 (Nähe Bahnhof)
Grundstücksfläche	1440 m²
Ausrichtung & Wohnformen	50plus, Loftwohnungen
Anzahl Wohnungen	17
Anzahl Bewohnende	20 (Stand Sommer 2022)

PROJEKTENTWICKLUNG	
Landkauf (Jahr)	Land wurde durch Genossenschaft und Stockwerkeigentümer erworben
Projektentwicklung	Konzeptentwicklung, Planung, Verkauf (1999–2001)
Baurechtsvertrag	Kaufvertrag: 14.08.2000
Baugesuch	24.10.2000
Baubewilligung	27.04.2001
Baubeginn	Mai 2001
Bezug	2002
Tag der offenen Tür	Juni 2002

EIGENTUMSSTRUKTUR UND VERWALTUNG	
Besitzerin des Gebäudes	SOLINSIEME, Genossenschaft für neue Wohnform
Rechts- und Eigentumsform	Genossenschaft und Stockwerkeigentum
Verwaltung (technisch und administrativ)	Selbstverwaltung; Hauswartung und z. T. schwere Gartenarbeiten ausgelagert
Konzeptentwicklung Betreuung	Architektenteam: Bruno Dürr & Armin Oswald, ARCHPLAN AG mit Verena Bruderer, Elisabeth Merkt, Jeannette Steccanella und Bernadette Wang (Gründerinnen)

KOSTEN	
Wohnkosten (Stockwerkeigentum)	CHF 238'000.– bis CHF 375'000.– plus CHF 20'000.– Genossenschaftsanteil
Fluktuation	6× Wohnungswechsel in 21 Jahren: – Wohnung E.4 wurde zuerst vermietet 2× und dann verkauft – 13 Wohnungen sind seit Beginn im gleichen Besitz – U.2 wird vermietet (Gewerbenutzung), Wechsel 3×
Projektkosten – Gesamtkosten Landkosten Baukosten – Eigenkapital – Fremdkapital	 CHF 5'850'000.– – CHF 1'540'000.– Erwerb Liegenschaft (BKP0) – CHF 4'310'000.– (BKP1–5, Vorbereitungsarbeit, Gebäudekosten, Umgebung und Baunebenkosten) Teilung zwischen Genossenschaftseigentum (Gemeins. Räume) und Stockwerkeigentum; Finanzierung des Genossenschaftseigentum: – Eigenkapital aus privaten Darlehen (Anteilsscheine): CHF 340'000.– – Fremdkapital bzw. Bankhypothek: CHF 600'000.–
Fördermittel / Unterstützung	CHF 250'000.– (Preissumme Age-Award 2007)
Baurechtszins pro Jahr	Land wurde gekauft

BAULICHE SPEZIFIKATIONEN	
Gebäudetyp	Umnutzung / Umbau Bestandsgebäude mit neugebautem Anbau
Anzahl Gebäude	1
Architektur / Planung	Bruno Dürr & Armin Oswald, ARCHPLAN AG
Geschossfläche	420 m²
Terrassen- / Dachfläche	205 m²
Gebäudevolumen	8140 m³ (Umbau: 6770 m³, Anbau 1370 m³)
Wohnfläche pro Kopf	60,9 m² (ohne Anteil Gemeinschaftsflächen)
Gewerbe	Tanzstudio

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN	
Kollektiv genutzte Innen- und Aussenräume	222 m² gemeinschaftliche Nutzfläche – Aufenthaltsraum (U1) 66 m² – Gästezimmer 27 m² – 2 Ateliers – 1 Veloraum – Dachterrasse – 3 Parkplätze – Werkstatt – Schulungsraum – Keller

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE

«Wir hatten eine Vision» – eine Idee nimmt rasch Form an



1.1 Fraueninitiative – Träumen und verbindlich werden

Solinsieme geht aus der Initiative von vier Frauen hervor, die freundschaftlich miteinander verbunden waren – Verena Bruderer, Elisabeth Merkt, Jeanette Steccanella und Bernadette Wang. ***«Kennengelernt haben wir uns über die Frauenbewegung in der Ostschweiz»*** erinnert sich eine von ihnen im Interview.[1] ***«Wir waren damals alle vier in ähnlichen Lebensumständen: geschieden, ledig, ohne feste Partnerschaft, die Kinder schon grösser und auch ein wenig allein im Leben».*** Frauen- und Emanzipationsthemen waren es denn auch, durch die sie «zu einer Gruppe geworden» sind und die sie in ihrer Suche nach einer neuen Wohnform für die Nach-Familienphase bestärkt haben. Anfänglich seien dies Träumereien oder auch Schwärmereien gewesen, berichten unabhängig voneinander alle vier in den Interviews. Und dieses gemeinsame Träumen sei zum Entwickeln ihrer Vision ganz wichtig gewesen. Denn es bildete eine Handlungsbasis, die von Freude und Unternehmungslust getragen war. Anfänglich sei es ihnen vor allem darum gegangen, «nicht mehr allein zu wohnen» und gemeinsam über «ein anderes Zusammenleben» nachzudenken. Als 50-Jährige standen sie mitten im Leben und unternahmen vieles zusammen: kleine Reisen, Wanderausflüge, Feste und Geburtstagsfeiern. Im Frühjahr 1998 entschieden sie bei einem Wochenende im Verzasca-Tal, «mehr Verbindlichkeit» in die Idee zu bringen und ihre Vorstellungen und Wünsche festzuhalten. Getragen wurde ihre Vision von bestimmten Grundwerten. Neben mehr Miteinander beim Wohnen und dem Ausprobieren einer neuen Wohnform ging es ihnen auch um ein einfaches und ökologisch bewusstes Leben. ***«Wir haben schon damals an die Umwelt gedacht»*** betont eine der Gründerinnen im Interview. Sich zu reduzieren, war für alle auch ein zentraler Motivator: Ballast abwerfen von all dem überflüssigen Hausrat, der sich während der Familienzeit angesammelt hatte, zugunsten eines freieren Lebens in der neuen, nachfamiliären Lebensphase.

Kurz darauf berichtete der Tages-Anzeiger in einem Zeitungsartikel von einem neuen «Single»-Haus an der Pfirsichstrasse in Zürich. «Individuell

1 Alle kursiv hervorgehobenen Zitate sind Interview-Transkripten entnommen, sofern keine andere Quelle angegeben ist. Genauere Informationen zu der Forschung und den Interviews im Anhang.



und doch ein wenig gemeinsam» wohne man hier, «Gemeinschaftsräume und aufgeschlossene Bewohner» machten es möglich (Westermann 1998: 19). Als Verena Bruderer auf der Redaktion anrief, erhielt sie nicht wie gewünscht die Kontaktangaben des Journalisten, sondern des Architekten Bruno Dürr, der bei der Zeitung ebenfalls Interesse am Projekt bekundet hatte. ***«Was die in Zürich machen können, können wir hier draussen auch»*** versicherte ihr Dürr bereits beim ersten Telefongespräch. Getragen vom Bauchgefühl, dass eine solche «Macher-Mentalität» sie beim Verwirklichen ihrer Idee voranbringen würde, entschieden sich die vier Frauen, mit ihm und Armin Oswald vom Architekturbüro ARCHPLAN zusammen zu arbeiten.

1.2 Realisierbarkeit prüfen

Um ein Raumprogramm zu entwerfen, das durchführbar war, pochten die Architekten darauf, ***«Prioritäten zu setzen, die Träumerei ein wenig auf die Seite zu legen und das Finanzielle anzuschauen»*** – wie sich der Projektleiter im Interview erinnert. Im Ping-Pong der vier Gründerfrauen und der zwei Architekten, die zusammen die Baukommission bildeten, wurde die Vision so auf Realisierbarkeit geprüft und das Projekt gemeinsam entwickelt. Das erste archivierte Protokoll der Baukommission ist auf den 18. Februar 1999 datiert.[2] Der «Zeitrahmen zur Konkretisierung» wurde bereits hier ambitioniert diskutiert. Ein passendes Objekt in der Innenstadt von St. Gallen – idealerweise ein grösseres Haus mit etwa 12 Wohnungen – sollte, wenn möglich innerhalb eines Jahres gefunden werden. Um die Idee potenziellen Interessierten vorzustellen, verschriftlichte die Initiativgruppe ihre Vorstellungen. Ein erstes Papier von Juni 1999 legt den Hintergrund ihres Anliegens folgendermassen dar: **«Immer mehr Menschen leben allein und häufig anonym. Formen des Zusammenlebens lösen sich zunehmend auf. Viele Menschen haben aber auch den Wunsch, allein und selbstbestimmt zu leben. Sie vermissen jedoch gleichzeitig Gemeinschaft, Austausch und Anregung [...] Das Wohnprojekt Solinsieme soll Antwort sein auf veränderte Bedürfnisse.»** (Konzeptpapier «Solinsieme – Allein zusammen» 1999)

Das Raumprogramm sollte – das gehörte ebenfalls von Anfang an zum Konzept – bewusst auf Luxuslösungen verzichten. Entsprechend galt es, private Wohnflächen zugunsten von gemeinsam geteilten Räumen klein zu halten, um die Kosten nicht in astronomische Höhen schnellen zu lassen. So diskutierte die Baukommission bereits von Anfang an, welche Gemeinschaftsräume «wirklich nötig» waren und wie diese allenfalls auch multifunktional genutzt werden konnten. Die Architekten eruierten dies in der Folge an Entwürfen.

1.3 Sich von Referenzbeispielen inspirieren lassen

Verschiedenes diente in der Findungsphase als Inspirationsquelle. Im Solinsieme-Archiv findet sich in einer Archivschachtel eine Sammlung an Zeitungs- und Zeitschriftenartikeln zu spezifischen Wohnprojekten, die in der Planungszeit inspirierend oder bestärkend gewirkt haben: «Eine Sockenfabrik wird Wohnhaus» zum St. Galler Flurhofquartier (hp 12/1999), «Im Singlehaus bleiben die Mieter nicht lange allein» zur Pfirsichstrasse (Beobachter 16.5.2001), «Ein Lebensraum für eine Gemeinschaft von Individualisten» zur Traumfabrik Hugi Solothurn (ZeitPunkt Mai/Juni 2001) sowie «Senioren bauen sich ihr Gemeinschaftshaus» zur Segeno Opfikon (casanostra 62/2001).[3]

2 Archiv Solinsieme, Tschudistrasse 43 in St. Gallen. Genauere Informationen zur Archivrecherche siehe im Anhang dieser Fallstudie.

3 Weiter finden sich Artikel zum Wohnen und Älterwerden, u. a. «Wohnen im dritten Lebensabschnitt» (Baublatt Extra, 8.2.2002), «Welche Wohnung braucht der Mensch?» (von Susanne Gysi in Collage 4/2003), «Reise ins Alter. Vom Hotel zur Seniorenresidenz» (von Judith Solt, tec 21 35/2003) sowie zum Loft-Wohnen, darunter Tages-Anzeiger vom 6.4.2000 («Wahres Wohnfeeling in loftiger Höhe») oder vom 28.2.2003 («Wohnen in Fabriklofts ist im Trend»).

Als Pionierprojekt einer Hausgemeinschaft für die nachfamiliäre Lebensphase in der Schweiz konnte Solinsieme allerdings nur begrenzt auf den Austausch mit anderen ähnlichen bereits realisierten Projekten zurückgreifen. Eine Gründerin berichtet, dass sie vor allem von einer Freundin inspiriert war, die die Sagi Hegi der Gesewo mitgegründet, und ihr jeweils mit Begeisterung vom gemeinschaftlichen Zusammenleben dort berichtet habe. Das Single-Haus an der Pfirsichstrasse – ohne dessen Berichterstattung die Geschichte ihres Wohnprojekts wohl einen anderen Verlauf genommen hätte – war bei einer gemeinsamen Besichtigung nicht so ansprechend, wie sie sich ihr eigenes künftiges Haus vorstellten. So erinnert sich eine andere Gründerin: ***«Der Gemeinschaftsraum hat mir gar nicht gefallen. Er war unten im Keller, zu schmal und hatte zu wenig Licht. Man sah gleich, dass der nicht benutzt wurde».*** Eine Küche mit

Abb. 1: Meilensteine

Jahr	Monat	Ereignis
1998	Frühjahr	Konkretisierung der Idee ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu starten (Wochenende im Verzasca-Tal)
	8. Mai	Artikel im Tages-Anzeiger erscheint und verbindet Initiativgruppe mit Architektenteam
1999	18. Februar	Erste Sitzung der Projektgruppe / Baukommission
	ab März	Suche nach Liegenschaften
	Juni	Erstes Konzeptpapier, Eröffnung gemeinsames Konto
2000	März	Option ehemalige Stickereifabrik an Tschudistrasse zu erwerben Grobplanung Raumprogramm und Finanzierung Diskussion um Rechts- und Finanzierungsmodell
	April	Start Vorprojekt und Planung Nutzflächen zum Umbau
	23. Mai	Beschluss für «gemischtes Modell» Stockwerkeigentum und Genossenschaft
	30. Mai	Statuten der Genossenschaft liegen vor
	15. Juni	Gesellschaftsvertrag Genossenschaft liegt vor
	27. Juni	Gründung der Genossenschaft «SOLINSIEME Genossenschaft für neue Wohnform»
	Juni	Aufnahme erster Mitglieder in Genossenschaft
	14. August	Grundbuchamtlicher Eintrag des Kaufrechts der Liegenschaft
2001	Februar	Baubewilligung liegt vor
	April	Räumung ehemalige Textilfabrik Zusicherung Finanzierung durch Bank
	Juni	Start Bauarbeiten
	5. Dezember	Aufrichtefeier
2002	März	Schutz Name Solinsieme eingetragen
	April	Mietvertrag mit Quartierschule zur Miete von Raum U2 Alle Wohnungen verkauft ausser eine (E4) zuerst von Genossenschaft vermietet
	22. Juni	Tag der offenen Türen für Nachbarn
	24. Juni	Schlüsselübergabe zu Wohnungen
	August	Einweihungsfest und Abnahmeprotokolle durch Archplan
	ab 25. Juni	Einzug in Wohnungen
	September	Bildung Arbeitsgruppe Einrichtung
2003	Winter	Letzte Anpassung an Bau, Behebung von Baumängeln
	April	Bauabrechnung liegt vor



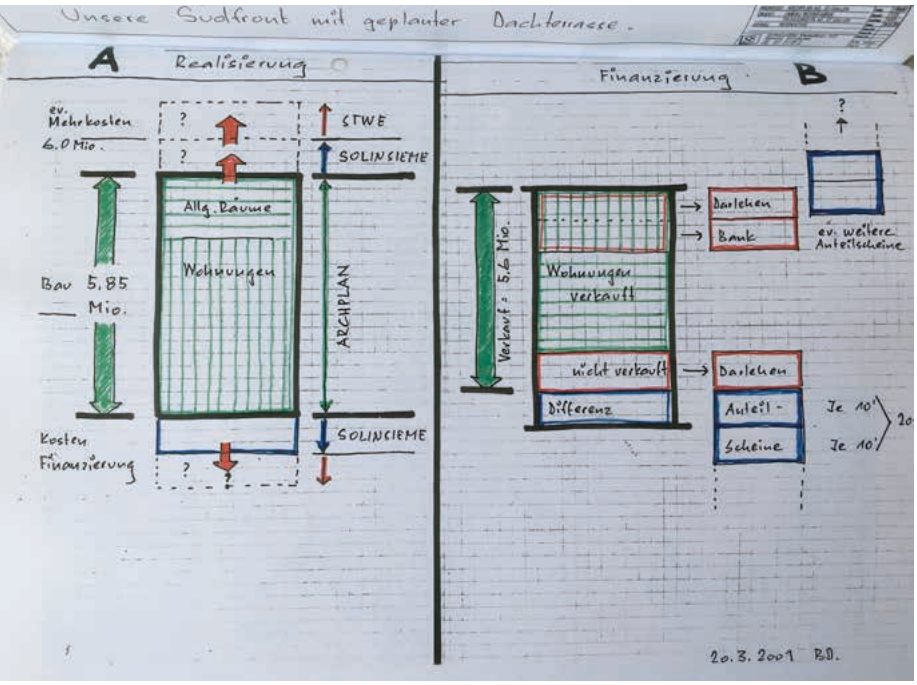


grossem Tisch im Eingangsbereich habe ihnen allerdings gefallen: ***«Das wollten wir auch, dass der Raum, wo man miteinander Kontakt hat, gleich am Anfang ist».*** Beeindruckt seien sie an der Pfirsichstrasse vor allem von der Begegnung mit der Hauswirtin gewesen, die vorher auf einem Boot gelebt habe und in einem grossen hellen schönen Raum mit sehr wenig Möblierung wohnte: ***«So eine Reduktion von Sachen, das war extrem, das hat uns gefallen, das war damals noch kein Trend wie heute».*** Gemeinsam besuchten sie auch das von ARCHPLAN realisierte Genossenschaftsprojekt «Arbeiten und Wohnen» ARWO in einer umgebauten Fabrik beim Bahnhof Thalwil, wo sie der dazugehörige Kulturraum beeindruckte, aber auch die «Leichtigkeit und Lebendigkeit» der über Stege und Treppen miteinander verbundenen Terrassen und Sitzplätze der Wohnungen (Solinsieme-Info 2000, 10).

1.4 Ein passendes Grundstück finden

Die Phase des sich frei Inspirieren-Lassens dauerte allerdings nicht lange. «Das Projekt gewinnt in kurzer Zeit konkrete Züge» lobt die Jury des Age Award und präzisiert: **«zu den richtigen Planern kommt die glückliche Gelegenheit, eine Liegenschaft zu erwerben, die für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt geeignet erscheint»** (Age-Stiftung 2007: 4). In diesem Prozess war es der Projektleiter Bruno Dürr, der mithilfe seiner Kontakte zur Immobilienbranche und den zuständigen städtischen Behörden von St. Gallen die Suche nach einem passenden Grundstück massgeblich vorantrieb. Die Initiativgruppe schaltete Zeitungsartikel mit ihrem Projektvorhaben und besuchte von April 1999 bis März 2000 verschiedene Häuser, die zum Kauf standen oder Baulandreserven, auf denen sich allenfalls etwas entwickeln liess. Keines davon mochte sie jedoch vollkommen zu überzeugen oder stellte sich als realisierbare Option heraus.

Im März 2000 eröffnete sich allerdings die Chance, im Tschudiwies Quartier eine ehemalige Stickereifabrik zu erwerben, deren Betrieb 1998 eingestellt bzw. verlagert worden war. Da es eine der letzten Fabrikgebäude in St. Gallen war, die umgenutzt werden konnten, war das Objekt sehr begehrt. Die Gründerfrauen traten mit der privaten Eigentümerin Adriana Schmid persönlich in Kontakt und berichteten ihr von ihrem Herzens-Projekt. Die Eigentümerin liess sich davon überzeugen und gewährte ihnen das Kaufrecht für den sehr fairen Kaufpreis von 1,5 Mio. Franken – auch wenn andere Kaufinteressent:innen ihr einen höheren Preis angeboten hatten. Ein Glück für Solinsieme, das jedoch rasches Handeln auf zwei Ebenen erforderte. So der Architekt: ***«Auf bau-juristischer Ebene mussten wir schauen, ob wir umzonen müssen und was es für Bewilligungen braucht. Und auf der anderen Ebene mussten wir die Finanzierung blitzartig auf die Beine stellen».***



Quelle: Bruno Dürr

1.5 Ein umsetzbares Finanzierungs- und Rechtsmodell entwickeln

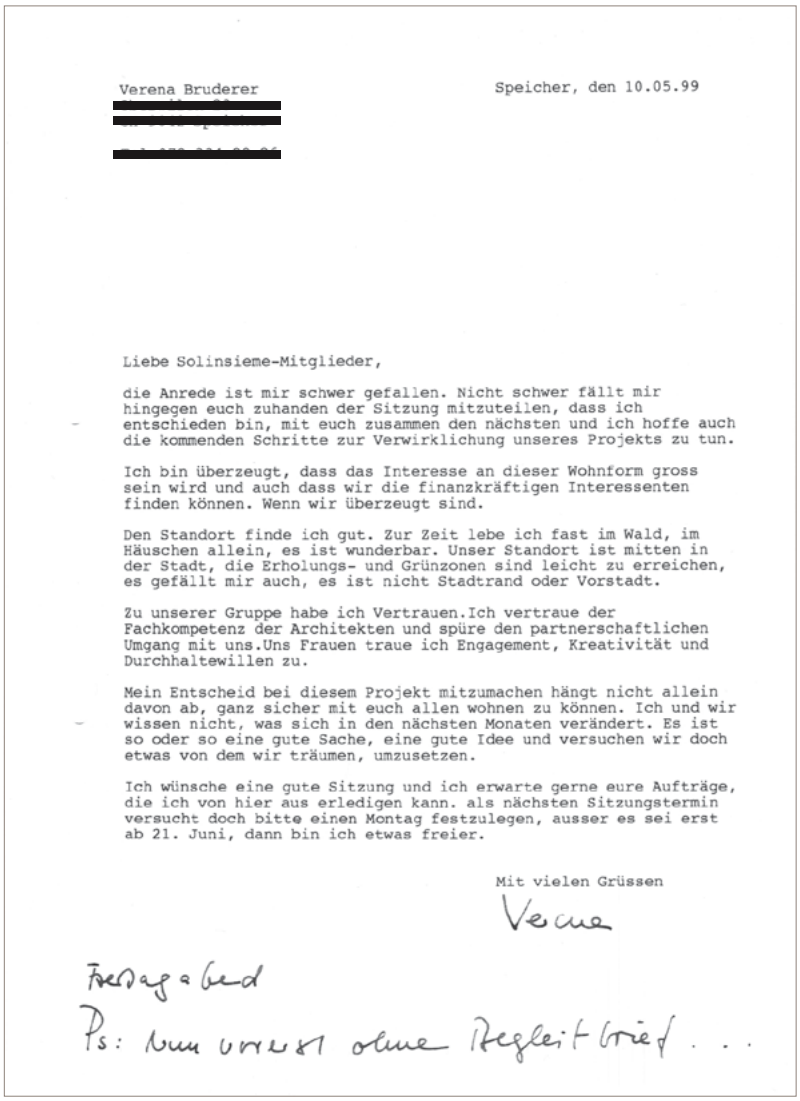
Mit Felix Schmid wurde in der Folge ein Rechtsanwalt einbezogen, der sie beim Finden einer passenden Rechts- und Eigentumsform zur Finanzierung ihres Projekts unterstützte. Zur Diskussion standen verschiedene Beteiligungsmodelle: Eine Genossenschaft, eine Aktiengesellschaft, Stockwerkeigentum oder ein «gemischtes Modell», wobei bei allen die Vor- und Nachteile abgewogen wurden. Die von Felix Schmid vorgeschlagene Mischfinanzierung von Wohneigentum und Genossenschaftsanteilen wurde von der Initiativgruppe als die am einfachsten zu realisierende Option bevorzugt *(vgl. Kap. 2.1)* – nicht zuletzt auch, da sie die Alternative Bank Schweiz überzeugte. So gewährte die Bank Solinsieme einen Kredit zur Finanzierung des Bauvorhabens unter der Bedingung, dass zwei Drittel der Wohnungen bis zum Baubeginn verkauft sein mussten.

Die bewusste Entscheidung, einfach wohnen zu wollen und sich zu reduzieren, prägte auch die Finanzierungsplanung des Projekts. Dazu kam, dass sich die Gründerinnen – als Frauen einer Generation, die keine oder erst spät Einzahlungen in eine Pensionskasse tätigten – bewusst waren, dass ihre finanziellen Möglichkeiten nach der Pensionierung beschränkt sein würden. Bereits von Anfang an, war es für sie deshalb wichtig, ***«dass der Bau nicht so teuer wird, dass wir den Hypothekarzins auch nach der Pensionierung noch bezahlen können»*** (Gruppeninterview zit. in ETH Wohnforum 2021: 181). Mit dem Um- und Neubau der Stickereifabrik gelang es, die Wohnkosten relativ tief zu halten. Der Kaufpreis für die Eigentumswohnungen lag zwischen 238'000 und 375'000 Franken, wozu zwingend Genossenschafts-Anteilsscheine für die Gemeinschaftsräume im Wert von 20'000 Franken dazu bezahlt werden mussten.

1.6 Finanzielles Risiko eingehen – vom Mut und Vertrauen, es zu wagen

Bevor die Baubewilligung und eine finanzierbare Rechts- und Eigentumsform vorlagen, gab es einen Moment, in dem noch alles offen war und die Gründerinnen ein für sie erhebliches finanzielles Risiko eingehen mussten, um ihr Wohnprojekt zu realisieren. Für eine Vorplanung mussten sie 50'000 Franken als Vorauszahlung leisten, gefolgt von 100'000 bis 150'000 Franken für das Bauprojekt und für weitere bauliche Abklärungen. Falls Einsprachen durch die Nachbarschaft die Projektrealisierung gefährdet hätten, hätte jede von ihnen zwischen 50'000 und 60'000 Franken verloren (Huber et al. 2008: 87). In dieser Zeit der Unsicherheit, so erinnern sich die Gründerinnen heute, war ein Brief wichtig, der Verena Bruderer an sie schrieb.

Um den Sprung ins Ungewisse zu wagen, war die im Brief formulierte Gewissheit wichtig, dass sie der Verwirklichung ihrer Träume nun sehr nahe waren. **Angesichts des Risikos war dieses «es sich zutrauen» zentral:** Vertrauen in die Fachkompetenz der Architekten aber auch in die eigenen Qualitäten – «Engagement, Kreativität und Durchhaltewillen» – ihrer Frauengruppe. Wichtig war auch die Besinnung auf die Vorteile, die sie durch das Wohnen in Solinsieme gewinnen konnten, namentlich mitten in der Stadt und nicht mehr allein zu wohnen. So erinnert sich eine Gründerin: ***«Dieser Brief hat mich einfach ganz sicher gemacht. Ich habe nicht studiert, was dann in zwanzig Jahren sein wird oder ob das Ganze auch hält, ich war einfach überzeugt durch das, was wir zusammen hatten, was uns verbunden hat».*** Eine andere weist darauf hin, dass sie an diesem entscheidenden Punkt Mut brauchten, dass für



Verena Bruderer
[redacted]

Speicher, den 10.05.99

Liebe Solinsieme-Mitglieder,

die Anrede ist mir schwer gefallen. Nicht schwer fällt mir hingegen euch zuhanden der Sitzung mitzuteilen, dass ich entschieden bin, mit euch zusammen den nächsten und ich hoffe auch die kommenden Schritte zur Verwirklichung unseres Projekts zu tun.

Ich bin überzeugt, dass das Interesse an dieser Wohnform gross sein wird und auch dass wir die finanzkräftigen Interessenten finden können. Wenn wir überzeugt sind.

Den Standort finde ich gut. Zur Zeit lebe ich fast im Wald, im Häuschen allein, es ist wunderbar. Unser Standort ist mitten in der Stadt, die Erholungs- und Grünzonen sind leicht zu erreichen, es gefällt mir auch, es ist nicht Stadtrand oder Vorstadt.

Zu unserer Gruppe habe ich Vertrauen.Ich vertraue der Fachkompetenz der Architekten und spüre den partnerschaftlichen Umgang mit uns.Uns Frauen traue ich Engagement, Kreativität und Durchhaltewillen zu.

Mein Entscheid bei diesem Projekt mitzumachen hängt nicht allein davon ab, ganz sicher mit euch allen wohnen zu können. Ich und wir wissen nicht, was sich in den nächsten Monaten verändert. Es ist so oder so eine gute Sache, eine gute Idee und versuchen wir doch etwas von dem wir träumen, umzusetzen.

Ich wünsche eine gute Sitzung und ich erwarte gerne eure Aufträge, die ich von hier aus erledigen kann. als nächsten Sitzungstermin versucht doch bitte einen Montag festzulegen, ausser es sei erst ab 21. Juni, dann bin ich etwas freier.

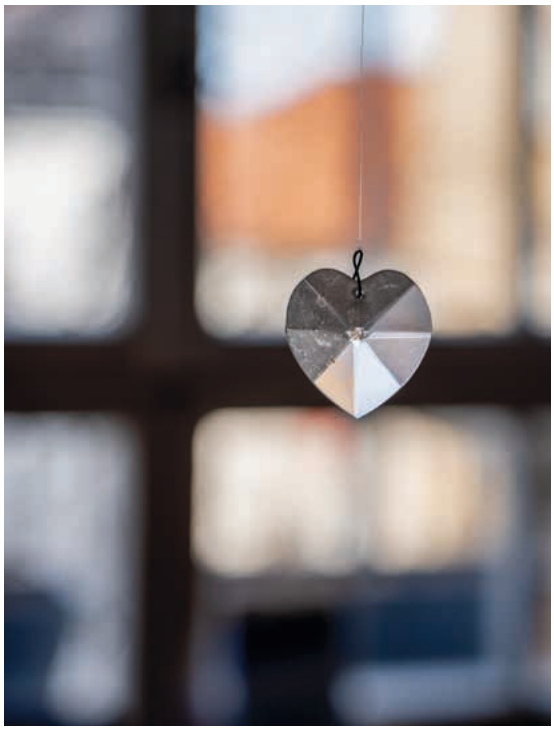
Mit vielen Grüssen

Verena

Freitag o. Lund

Ps: Dem Unterst ohne Begleitbrief . . .

sie erhebliche finanzielle Risiko einzugehen. Sie hätte letztlich auch mitgemacht, weil sie es im Nachhinein nicht bereuen wollte, so kurz vor der (möglichen) Realisierung auszusteigen. Die Beziehungsarbeit und emotionale Stärkung – weg von den Zweifeln, rein ins Vertrauen, dass sie es zusammen schaffen können «wenn wir überzeugt sind» – war im Rückblick also zur Entstehung von Solinsieme ebenso wichtig, wie das Aufgleisen der rechtlichen, finanziellen und baulichen Schritte. Zwischenmenschliches (Verhandlungs-)Geschick war auch im Umgang mit den sechs Einsprachen gefragt, die bei Bekanntgebung des Bauvorhabens im Spätherbst 2000 aus der Nachbarschaft eingingen. Laut den Protokollen konnten die Einsprachen innerhalb von zwei Monaten erledigt werden, sei es indem im direkten Gespräch, «Goodwill» geschaffen wurde oder vereinzelt auch durch Landübernahme oder Zahlungen von kleineren Beträgen für die durch den Bau entstandenen «Umtriebe» (Protokoll Baukommission 17.1.2001).



1.7 Mit Herzblut und Sachkompetenz planen

Im Interviewmaterial zu Solinsieme zeigt sich ein Spannungsfeld, das bereits in der Planungszeit seine Anfänge nahm und im Laufe der Zeit immer wieder auftaucht. Am einen Pol stehen die von Herzblut und Engagement getragenen, (in eigenen Worten) «träumerischen» Ideen der Frauengruppe und am anderen Pol die von Pragmatismus geleitete, «sachkompetente» Arbeit der (männlichen) Architekten. Beiden ging es um die Entwicklung einer neuen, noch nicht feststehenden Wohnform. Die Gründerinnen loteten dabei in erster Linie die Nutzung und die soziale, zwischenmenschliche Seite des Konzepts aus. Eine Gründerin meint dazu: ***«Wir haben, wenn man so will, die Seele des Hauses geplant».*** Die Architekten kümmerten sich hauptsächlich um die bauliche und baurechtliche Umsetzung und wirkten im Bauprozess auch stark als «Antreiber», die den Frauen «Aufgaben an die Hand gaben» und den Kostenrahmen und Zeitplan im Auge behielten. Angesichts der begrenzten Zeit, die sie zum Erwerb der Liegenschaft und der Baubewilligung hatten, ermöglichte dies die erfolgreiche, zielgerichtete und relativ kostengünstige Realisierung des Projekts.

Nichtsdestotrotz waren die verschiedenen Tempi und Logiken, die in diesem Entwicklungsprozess aufeinanderprallten, nicht nur einfach. Eine Gründerin meint dazu: ***«Die Architekten dachten, wir würden sie bremsen, aber manchmal sind wir auch etwas überfahren worden.***





Für uns war es wichtig, die Schritte zu verstehen und zwischendurch sagen zu können. ‚Stop. Jetzt brauchen wir noch einmal Zeit'». Damit hätten sie sich auch durchsetzen können: ***«Wir sind ja die Bauherrinnen gewesen».*** Dass diese nicht nur spannungsfreien Aushandlungen um Zeit und Sachfragen positiv verliefen, hängt mit einer grundsätzlichen gegenseitigen Wertschätzung zusammen. Die Auftraggeberinnen waren von den Fachkompetenzen des Architektenteams beeindruckt und für die Architekten war der Auftrag und die Zusammenarbeit mit den Gründerfrauen eine äusserst spannende Aufgabe. Dieses kleine Gedicht in den Archivunterlagen von Solinsieme, zeugt von dieser Wertschätzung und auch von einem humorvollen Umgang miteinander. Es wurde an einer internen Feier zur Würdigung von Bruno Dürr zur Schaffung von Solinsieme vorgetragen:

«Ein Architekt vom Herisauer Schachen
Tat aus einem wilden Traum erwachen.
Sein Traum: Er hätte mit vier tollen Frauen
Ein Fabriklein loftig umzubauen.
Man glaubt es kaum, es war zu machen.
Nun sitzt er da und hat gut lachen».

Es wäre allerdings verkürzt, die vier Gründerfrauen als einheitliche Gruppe darzustellen. Sie hatten – im Rückblick betrachtet – unterschiedliche Vorstellungen und Ansprüche an das Zusammenleben, das in Solinsieme gepflegt werden sollte *(vgl. Kap. 4.7)*. Und es gab auch unter ihnen von Anfang an unterschiedliche Wissenskompetenzen zu baulichen Fragen. Elisabeth Merkt zum Beispiel war selbst Fachfrau in dem Bereich, während die anderen drei aus dem Sozial- und Gesundheitsbereich kamen. Damit brachten sie auch unterschiedliche fachliche Erfahrungen und Kompetenzen in die Planung ein.

1.8 Soli und insieme – allein und zusammen leben

Der Name Solinsieme wurde zu Beginn vom Architekten Armin Oswald kreiert, um dem Projekt einen Namen zu geben. Dieser Vorschlag wurde von allen positiv aufgenommen, da er die Grundidee des Wohnmodells gut auf den Punkt brachte: Sowohl allein (ital. «soli») wie auch zusammen («insieme») soll man im Haus leben können, mit privaten Wohneinheiten und zugleich kollektiv geteilten Flächen. Ein im Frühjahr 2000 verfasstes Konzeptpapier beschreibt die Grundidee von Solinsieme: **«Menschen leben in einem Haus zusammen, wohnen individuell, behalten ihre Freiräume. Sie teilen sich Gemeinschaftsräume, wo gegessen, gefeiert und gearbeitet werden kann. Persönliche Fähigkeiten, Talente und Vorlieben kommen der Gemeinschaft zugute»** (Konzept «Solinsieme – Neue Wohnformen in St. Gallen» 5.5.2000). Zur Grundidee von Solinsieme gehörte es demnach, dass Individualität so gelebt werden sollte, dass die individuellen Stärken möglichst der Gemeinschaft zugutekommen sollten. In der Wertschätzung der Talente und Fähigkeiten der Einzelnen sollte auch die Gruppe stärker werden. Im Solinsieme Info-Brief

von Oktober 2000 beschreibt die Mitgründerin Jeanette Steccanella das Zusammenspiel von Gemeinschaftlichkeit und individuellen Freiräumen mit folgendem Zukunftsbild: «Liebe Zugewandte des Solinsieme Projekts. Wir sind dabei, einen Lebenstraum zu realisieren. In knapp zwei Jahren werden wir durch ein Haus gehen, das wir zusammen ersehnt und auch verwirklicht haben. Ich stelle mir das in allen Farben vor und erzähle laut, dass ich dann abends die Heimkommenden in der Eingangshalle eingerichteten Bar mit einem Cüpli begrüssen und zu einem Schwatz verführen würde, bevor wir uns in unsere eigenen Wohnungen zurückziehen. Dann müssen alle laut lachen und ich lache mit. Das heisst aber nicht, dass ich nicht an die Realisierbarkeit dieser Vorstellung glaube. Vieles ist schon sehr konkret.» (Solinsieme Info 2000: 2)

In diesem Brief zeigt sich die Leichtigkeit und Freude, die die Projektentwicklung in der Anfangszeit (auch) getragen hat und die Zuversicht in die Verwirklichung ihres «Lebenstraums». Der Text vermittelt das Bild von einem freien Miteinander, das sowohl Momente der Geselligkeit – ein Schwatz bei einem gemeinsamen Feierabenddrink – wie auch des Rückzugs in die eigenen vier Wände ermöglichen soll.

Im Rückblick zeigt sich, dass sich die ursprüngliche Vision vom Zusammenleben in Solinsieme mit der Projektgrösse veränderte. So sahen sich die Gründerinnen mit der Möglichkeit, die ehemalige Stickereifabrik zu erwerben und ihr Projekt in dieser Liegenschaft realisieren zu können, vor die Herausforderung gestellt, ihre Vorstellungen vom Zusammenleben, die sie zuerst für sich zu viert und dann für etwa zwölf Parteien konzipiert hatten, in kurzer Zeit auf 17 Parteien hin um zu denken. Klar war, dass mit 17 Wohnungen eine weniger enge Form der Gemeinschaftlichkeit realisierbar war als ursprünglich gedacht. Dies war ein Prozess, der gerade unter denjenigen, die sich ein näheres Zusammenleben wünschten, nicht ohne (innere) Krisen ablief *(vgl. Kap. 4.7)*.

In den Statuten der Genossenschaft Solinsieme vom 27. Juni 2000, die von einer auf sieben Personen angewachsenen Kerngruppe unterzeichnet wurden, wurde unter Art. 2 das gewünschte Zusammenleben im Haus umschrieben mit: **«Die Genossenschaft bezweckt, Wohnmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, die dem Einzelnen individuelle Freiräume belässt, aber auch Gemeinschaftsräume vorsieht und somit eine neue Form von familiärem Zusammenleben ohne Abhängigkeit von herkömmlichen Bindungen ermöglicht»** (Statuten Solinsieme: 1).

Der Genossenschaftszweck bezieht sich bei der Beschreibung des angestrebten Zusammenlebens auf den Familienbegriff, deutet ihn aber auch um. So bestand die – statutarisch verbriefte – Intention im Wohnprojekt darin, Beziehungsformen zu ermöglichen, die sich analog zu familiären Beziehungen persönlich sehr vertraut, aber anders als traditionelle Familienbeziehungen frei und unabhängig gestalten.

1.9 Eine neue Wohnform für die nachfamiliäre Lebensphase entwickeln

Die Intention eine neue Wohnform für die nachfamiliäre Lebensphase zu finden, die auch ein gemeinsames Älterwerden ermöglichte, begleitet Solinsieme von Anfang an. So steht etwa in einem Konzeptpapier zum Zielpublikum von Solinsieme: **«Wir möchten Menschen verschiedenen Alters ansprechen, Einzelpersonen und Paare, die ihre Familienphase hinter sich haben, die einem neuen Lebensabschnitt Qualität geben wollen und offen sind für andere Formen gemeinschaftlichen Zusammenlebens»** (Konzept «Solinsieme – Neue Wohnformen in St. Gallen», 5.5.2000). Auch in der Dokumentation zuhanden des Age Awards, stellt sich Solinsieme in der Kurzfassung vor als «ein urbanes Haus […] für Frauen und Männer in der postfamiliären Phase» und präzisiert, dass es ihr Ziel ist, eine «Wohnform für ein ‹autonomes Rentenalter› (zu) errichten» (Solinsieme Wettbewerbsteilnahme z. H. Age-Stiftung 2006). Zugleich erinnern sich die Gründerinnen in den Interviews, dass es ihnen am Anfang vor allem um eine bewusste Gestaltung der «Empty-Nest» Lebensphase gegangen sei und Altersthemen für sie eigentlich keine grosse Rolle gespielt haben: ***«Wir wollten mit 50 sicher noch nicht ein Altersprojekt bauen»*** bemerkt etwa die eine in einem Zweier-Gespräch und die andere ergänzt ***«ja, eigentlich hatten wir keine Ahnung vom Alter».*** Das Alter und Älterwerden ist nun, 20 Jahre später, in Solinsieme zu einem virulenten Thema geworden *(vgl. Kap. 4.6)*.



Die Anwendbarkeit des Konzepts, für die nachfamiliäre Lebensphase eine Hausgemeinschaft ohne Kinder zu gestalten, wurde bereits in der Anfangszeit in Frage gestellt, als eine Bewohnerin – die damals in ihren Dreissigern war – schwanger wurde. Entgegen der ursprünglichen Intention wurde Solinsieme so zu einer Hausgemeinschaft mit einem Kind. Einige Solinsiemis – wie sie sich in der Selbstbezeichnung nennen – waren bewusst in die Wohnfabrik eingezogen, um hier in einem Haus ohne Kinder und entsprechend auch in einer ruhigen Umgebung zu wohnen. Der Überraschungs-Nachwuchs führte in der Folge zu einem – im Jahr 2005 auch in Hausversammlungen ausgetragenen – Streit um die Frage, wie ausschliesslich das «Postfamiliäre» im Konzept verstanden werden dürfe bzw. wie offen das Konzept für ungeplante Änderungen sei. Der mittlerweile junge erwachsene Mann wird heute von allen geschätzt. Nichtsdestotrotz scheinen die Differenzen und Gefühlsverletzungen, die mit diesem Anfangskonflikt einhergegangen sind, in gruppendynamischen Beziehungen im Haus bis heute nachzuwirken.

1.10 Mitbewohner:innen suchen

Mit der Auflage der Bank, bis zum Baustart 12 von 17 Wohnungen verkauft zu haben, setzte sich die Initiativgruppe im Sommer 2000 ein sehr ambitioniertes Ziel, das sie aber ohne Schwierigkeiten erreichte. Mit Vorliegen der Baubewilligung im Februar 2001 hatte Solinsieme bereits 11 Wohnungen verbindlich zum Kauf reserviert und bis zum Ende der Bauarbeiten 16 von 17 Wohnungen verkauft. Eine Wohnung (E4) wurde vorerst im Besitz der Genossenschaft belassen und vermietet. Um Kaufinteressierte und neue Mitbewohner:innen für die Hausgemeinschaft zu finden, waren nur wenige Werbemassnahmen notwendig. Die Initiativgruppe schaltete u.a. Zeitungsinserate, setzte sich mit Journalist:innen in Kontakt und verteilte Flyer und Informationsschriften. Eine Initiantin brachte auch eine Werbeschrift mit der Webseite auf dem Auto an.

Die meisten Wohnungsinteressierten erreichten die Solinsiemis allerdings über Mund-zu-Mund Propaganda. In einem Protokoll der Baukommission wurden die Rahmenbedingungen für die Auswahl künftiger Bewohner:innen folgendermassen zusammengefasst: «Auf Nennung aus unserem Bekanntenkreis wird vertraut. Eine ‹neutrale Kriterienliste› ist wohl nicht möglich» (Protokoll Baukommission 13.7.2000). Entsprechend wurde die Zusammensetzung im Haus auch nicht nach bestimmten sozio-demografischen Merkmalen gesteuert. In dieser Frage war das Vertrauen, ***«dass schon die richtigen Leute kommen»*** handlungsleitend. Bei der Wohnungsvergabe gab es keinerlei Unstimmigkeiten – auch nicht unter der Initiativgruppe: ***«Es war wirklich erstaunlich, dass niemand die gleiche Wohnung wollte.»***

Anlässlich der Öffnung von der Gründerinnengruppe hin zu einer weiteren Hausgemeinschaft gab es Diskussionen «wer hier wohnen soll». Relativ rasch wurde sich die Initiativgruppe einig, dass sie sich von einer Fraueninitiative in ein



gemischtes Haus für Frauen und Männer öffnen wollten und dass neben Singles auch Paare Willkommen waren. Bei der Auswahl achteten sie ausserdem darauf, dass die Wohnungsinteressierten ihre Vorstellungen zum Zusammenleben im Haus verstanden und begrüssten: ***«Wenn jemand sich zum Beispiel nur dafür interessierte, welche Farbe die Plättli im Badezimmer hatten, dann war er hier falsch am Platz».***

Die interviewten Solinsiemis, die sich auf die Eigentumswohnungen bewarben, berichten von ganz unterschiedlichen Motivationen, die sie zum Wohnungskauf und Einzug bewogen haben. Viele (aber nicht alle) haben ganz bewusst eine gemeinschaftliche Wohnform gesucht. Einige haben dafür auch in Kauf genommen, von anderen Regionen der Schweiz nach St. Gallen zu ziehen. Viele wollten – ähnlich wie die Gründerinnen – nachdem ihre Kinder ausgeflogen waren und/oder sie sich getrennt hatten, vom für sie nun zu grossen Einfamilienhaus bzw. der zu grossen Familienwohnung ausziehen und nicht nur ihren Wohnflächenverbrauch, sondern auch ihren Hausrat reduzieren. Für andere war es auch die Chance, ***«endlich mal etwas Eigenes»*** zu haben und dennoch in einem Wohnprojekt mit anderen eingebunden zu sein. Bei allen ging es darum, sich beim Wohnen noch mal neu zu orientieren oder zu verändern – und hierzu auch bewusst eine neue Wohnform zu wählen. Eine nicht zu unterschätzende Rolle spielte bei vielen, dass sie eine Gründerin oder andere Genossenschafterin aus dem Wohnprojekt kannten. Viele – aber nicht alle – kannten sich oder waren freundschaftlich oder bekanntschaftlich miteinander verbunden.

Solinsieme hat seinen Namen – auf Anregung von ARCHPLAN – im Frühjahr 2002 schützen lassen. An den Leitideen und dem Ziel von Solinsieme – u. a. verschriftlicht in den Statuten der Genossenschaft – hat sich bis heute nichts geändert. Allerdings zeigt sich, dass die Art und Weise, wie das Konzept im Wohnalltag gelebt wird, im Laufe der Zeit unterschiedliche Auslegungen, Einschätzungen und Erfahrungen hervorgebracht hat *(vgl. Kap. 4)*.

II ORGANISATION UND STRUKTUR

Massgeschneiderte Rechtsform und Selbstverwaltung





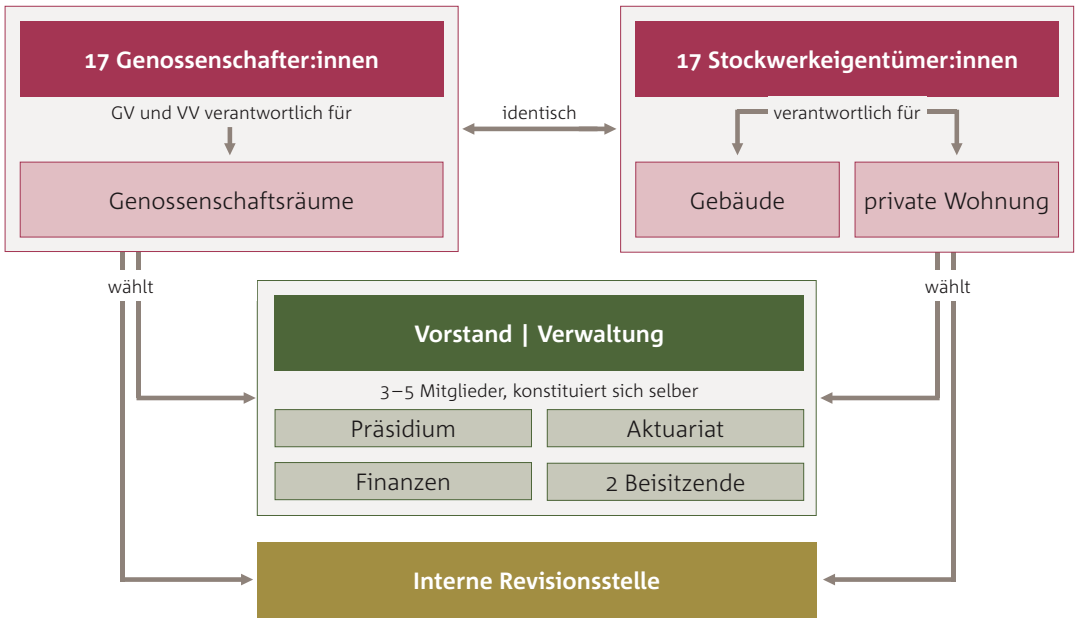
2.1 Finanzierungsmöglichkeiten bestimmen Rechtsform

Mit der Kombination von privaten Eigentumswohnungen mit genossenschaftlich getragenen und verwalteten Gemeinschaftsflächen entwickelte der Rechtsanwalt Felix Schmid eine Rechtsform, die das Vorhaben zum Erwerb und Umbau von der Stickerei- in die Wohnfabrik möglich machte. **Die Rechtsform wurde dabei massgeblich durch die Finanzierungsanforderungen bestimmt.** Wie Gründerinnen im Interview berichten, liess sich das Wohnprojekt nicht wie anfänglich gedacht und bevorzugt, als Genossenschaft realisieren, da die Alternative Bank ABS zur Finanzierung einer Genossenschaft 50 Prozent Eigenmittel verlangte, was sie mit ihren finanziellen Ressourcen nicht aufbringen konnten. Da Ende der 1990er Jahre verschiedene Wohnbaugenossenschaften Insolvenz anmelden mussten, wollte die Bank dieses Risiko nicht tragen. Für die Finanzierung der Eigentumswohnungen hingegen waren deutlich tiefere Eigenkapital-Anteile von um die 25 Prozent erforderlich. Den Entscheid für ein solches gemischtes Beteiligungsmodell traf die Baukommission demnach im Mai 2000 einstimmig und ohne grosse Diskussionen (Protokoll Baukommission 23.5.2000).

2.2 Stockwerkeigentum und Genossenschaft

Die Rechts- und Eigentumsform wurde spezifisch auf Solinsieme zugeschnitten. Juristisch wird Solinsieme durch zwei rechtliche Grundlagen geregelt: zum einen durch die «Statuten von Solinsieme Genossenschaft für neue Wohnform» und zum anderen durch das «Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer». Das rechtliche Konstrukt, das diese beiden Beteiligungsformen miteinander verknüpft, legt fest, dass alle Gemeinschaftsräume in der Wohnfabrik der Genossenschaft Solinsieme gehören. Dazu zählen der grosse Gemeinschaftsraum mit Küche U1, das Atelier, die Werkstatt, das Gästezimmer und ein vermieteter Raum im Erdgeschoss sowie die Parkplätze vor dem Haus *(vgl. Kap. 3.5)*. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft (STWEG) verfügt ebenfalls über gemeinschaftliche Teile wie Boden, Eingänge, Erschliessungswege, Treppenhäuser, Lift, Aussenhülle, Fenster, Rollläden/Storen, Veloraum, Waschküche etc.

Abb. 2: Organisation Solinsieme



Quelle: Vorstand 20.03.2024

Zur Deckung von Reparaturen und Sanierungen an diesen Gebäudeteilen zahlen die Stockwerkeigentümer:innen jährlich einen nach Wertquote definierten Anteil à 0,625 Prozent (von 2007 bis 2018 à 0.25 Prozent) des Neuwerts der Gebäudeversicherungssumme in einen Erneuerungsfonds ein. Das Eigenkapital der Genossenschaft wiederum besteht aus den Pflicht-Anteilsscheinen im Wert von je 20'000 Franken pro Genossenschafter:in, was gesamthaft einen Betrag von 340'000 Franken ausmacht. Zur Restfinanzierung der genossenschaftlichen Gemeinschaftsräume wurden Hypotheken aufgenommen, die mit dem Preisgeld des Age Awards massgeblich reduziert werden konnten.

Mit dem Erwerb einer Wohnung übernehmen die Eigentümer:innen zwingend auch eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft Solinsieme. Die Genossenschaft ist umgekehrt eine juristische Person in der STWEG, die ansonsten aus 17 Stockwerkeigentümer:innen besteht. Da die Befugnisse von STWEG und Genossenschafter:innen in der Praxis schwierig voneinander abzugrenzen sind, werden die Organe der Genossenschaft – Vorstand, Generalversammlung und Revisionsstelle – mit denjenigen der STWEG zusammengelegt.

Konkret übt der Vorstand der Genossenschaft so auch die Verwaltung der STWEG aus und verfügt über Geschäftsführungsbefugnisse für beide. Ausserdem werden die Versammlungen der STWEG und der Genossenschaft gemeinsam durchgeführt. Deren Beschlüsse erfolgen mit qualifiziertem Mehr und sind für beide verbindlich (Vorstand «Erklärung der Rechtsform an SOLIS» Januar 2007). Um zu gewährleisten, dass alle 17 Wohneinheiten bei Abstimmungen dasselbe Gewicht haben, hat jeder Haushalt nur eine Stimme. Wenn zwei Personen eine Wohnung zu gleichen Teilen besitzen, können sie nur gemeinsam eine Stimme abgeben. Die Verzahnung von STWEG und Genossenschaft zeigt sich auch in der Buchhaltung, wo neben den üblichen Bilanz- und Erfolgskonti je ein Verbindungskonto zueinander aufgewiesen werden – mit demselben Betrag aber jeweils umgekehrten Vorzeichen. Die Gesamtabrechnung listet die Einnahmen und Ausgaben der Genossenschaft und STWEG mit Verteilung auf die einzelnen Eigentümer:innen auf (Überblick Wohnfabrik Solinsieme – Rechtliches, Finanzielles, Buchhaltung, SG, b&v, Oktober 2010).

2.3 Potenziale und Herausforderungen der Eigentumsform

Laut einer Informationsschrift von Solinsieme für Kaufinteressierte von Oktober 2000 kristallisierte sich die Lösung mit Stockwerkeigentum für die Initiativgruppe als Beste heraus, «da die potenziellen KäuferInnen mit ihrem eige-



nen Geld zum Projekt stehen, und so auch bereit sind, einen namhaften Betrag an die Allgemeinräume zu bezahlen» (Solinsieme – Info 2000: 3). Dass die Eigentumsform das Sorgetragen zu den eigenen wie zu gemeinsam geteilten Räumen stärkt, wird in den Interviews mit den Bewohner:innen verschiedentlich betont: ***«Unsere Rechtsform ist ideal. Die Leute kümmern sich, sind mehr involviert wegen dem Eigentum».*** Andere Aussagen wie ***«Die Gründerfrauen hatten gar keine Wahl, den Umbau ohne dies zu finanzieren»*** und ***«auch die Bank will lieber 17 Gläubiger als vier»*** verweisen jedoch eher auf einen unintendierten Nebeneffekt, als auf eine von Anfang an einkalkulierte Wirkung. Verschiedene könnten sich auch gut vorstellen in einer Genossenschaft zu wohnen. Die Verbindung von Stockwerkeigentum mit einer Genossenschaft, die nur aus den Eigentümer:innen bestehe, ermögliche es ihnen aber, ***«einfacher zu Entscheidungen zu kommen».***

In Solinsieme ist zu beobachten, dass Wohnungseigentum im Zeitverlauf eine grosse Beständigkeit fördert – und so gewissermassen als Kehrseite der Medaille *«die Besetzung zementiert und Veränderungen hemmt».* Seit 2009 gab es in Solinsieme keine Wohnungswechsel mehr. Im Sommer 2023 wird es erstmalig nach 14 Jahren wieder zu einem Wohnungsverkauf und damit einhergehend zu einem Weg- und Neu-Zuzug kommen. Zu den Herausforderungen des Stockwerkeigentums gehört dabei nicht nur, dass es «wenig Auffrischungen» gibt, sondern auch, dass Bewohner:innen sich lange mit einer – vielleicht für sie nicht mehr stimmigen – Wohnsituation arrangieren. Im Laufe der Zeit haben einige Solinsiemis ihre Wohnungen während längeren Abwesenheiten wie z. B. Auslandaufenthalten vermietet. Für begrenzte Zeit zogen so verschiedentlich auch schon Studierende und jüngere Personen in die Wohnfabrik ein, was in den Interviews positiv dargelegt wurde. Ein Thema in Solinsieme sind auch längere Abwesenheiten aufgrund von mehreren Wohnsitzen. Bei einer Vollversammlung wurde jüngst problematisiert – ausgelöst durch das Interesse an einem internen Wohnungswechsel –, dass eine Wohnung mehrheitlich leer steht. Solange einzelne Wohnungseigentümer:innen ihren Pflichten bezüglich Unterhalt oder Einzahlungen für gemeinschaftliche Kosten nachkommen, kann die STWEG rechtlich bei leerstehenden Wohnungen allerdings «keinen Zwang betreffend Wohnsitz ausüben» (Protokoll Vollversammlung 8.7.2021).

2.4 Handänderungen und Vorkaufsrecht – rechtliche Grundlagen

Laut Art. 34 des Stockwerkeigentümer-Reglements von Solinsieme hat «in Anwendung von Art. 712c ZGB […] jeder Stockwerkeigentümer gegenüber einem Dritten, der einen Anteil erwirbt, ein Vorkaufsrecht» (Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer am Grundstück St. Gallen). Der Genossenschaft als juristischer Person in der STWEG wird dabei als Erstes das Vorkaufsrecht gewährt, gerade auch wenn es innerhalb der STWEG mehrere Interessent:innen an einem Wohnungskauf gibt. In den ersten zehn Jahren war der Preis bei Wohnungsverkäufen rechtlich limitiert und durfte die «Anlagekosten und später wertvermehrenden Investitionen, aufgewertet durch die Teuerung des Landesindexes» nicht übersteigen (Checkliste für den Vorkauf einer Wohnung 5.9.2005). Im Jahr 2012 entfiel diese Preisbindung. Seither greift laut Stockwerkeigentümer-Reglement, die im freien Wohnungsmarkt geltende Devise, dass «der Vorkaufsberechtigte den von Dritten offerierten Preis zu bezahlen hat». Das Vorkaufsrecht gilt dabei innerhalb der Frist von drei Monaten nach Bekanntgabe des geplanten Verkaufs. Bei einem Verkauf vor dieser Frist müssen alle Stockwerkeigentümer:innen eine grundbuchamtliche Verzichtserklärung unterschreiben.

Der Umgang mit Handänderungen gab im Laufe der Jahre zu diskutieren. In einer 2005 erarbeiteten «Checkliste für den Verkauf einer Wohnung» wurde das Vorgehen genauer dargelegt. Darin steht etwa, dass die Verkaufsabsicht zuerst dem Vorstand mitgeteilt werden muss, der dann alle Stockwerkeigentümer:innen darüber informiert (ebd.). In einer vom Vorstand revidierten Beilage zum Stockwerkreglement einigten sich die Genossenschafter:innen von Solinsieme 2012 auf eine Vereinbarung (Protokoll 12. GV 9.11.2012), die 2023 in eine – rechtlich nicht verbindliche – «Wegleitung» umbenannt, und an der Vollversammlung im Februar 2023 mit einer Gegenstimme angenommen worden ist. Sie legt die Grundsätze fest, die Wohnungsverkaufende bei der Suche nach Käufer:innen und neuen Bewohner:innen berücksichtigen sollen, damit die Grundidee von Solinsieme auch in Zukunft weitergetragen werden kann. Dazu gehört das Selbstverständnis, eine Hausgemeinschaft von Personen in der nachfamiliären Lebensphase zu sein, aber auch die Anforderung, dass Bewohner:innen sich für das gemeinschaftliche Leben interessieren und sich dafür engagieren sollen. Festgeschrieben ist ausserdem, dass das Konzept von Kleinwohnungen und gemeinsam genutzten Gemeinschaftsräumen beibehalten, und entsprechend keine zwei Wohnungen zusammengelegt werden sollen. Ebenso unerwünscht ist die «Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnsitz, als allfällige zukünftige Wohngelegenheit, zum Zweck der Vermietung oder als Kapitalanlage» (Wegleitung der Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaft Solinsieme). Die Wegleitung beschreibt weiter das Vorgehen bei einem Wohnungsverkauf, gemäss dem die Hausgemeinschaft vor öffentlicher Bekanntmachung informiert, und Kaufinteressierte – zum Beispiel im Rahmen eines Apéros – allen im Haus bekannt gemacht werden sollen. Weiter steht: **«Die Genossenschaft hat bei einer Handänderung ein Mitspracherecht im Rahmen des Reglements für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer»** (ebd.).

Solinsieme führt eine Warteliste, in die sich Interessierte am Kauf einer freiwerdenden Wohnung, eintragen lassen können. Dass Wohnungsverkaufende zuerst Interessierte aus dieser Warteliste berücksichtigen sollen, ist eine ungeschriebene Norm, die jedoch nicht bindend ist. Der Prozess der Umbenennung von einer Vereinbarung zu einer rechtlich unverbindlichen Wegleitung verdeutlicht, dass es in einer Stockwerkeigentümergemeinschaft schwierig ist, über das Stockwerkeigentümer-Reglement hinaus, rechtlich verbindliche Vorgaben – zum Beispiel zur Eingrenzung auf eine Zielgruppe – durchzusetzen.

2.5 Gefässe der Selbstverwaltung

Als selbst-initiiertes Projekt, war die Selbstverwaltung für Solinsieme von Anfang an ein wichtiges Organisationsprinzip. Der Vorstand von Solinsieme übernimmt die Verwaltung der Hausgemeinschaft und besteht laut Genossenschaftsstatuten «aus mindestens drei Personen, jeweils gewählt für eine Amtsdauer von zwei Jahren». Noch vor Bezug der Wohnungen einigte sich die Initiativgruppe darauf, dass es im Vorstand eine regelmässig wechselnde Rotation geben solle (Protokoll Baukommission 10.4.2002). Im Januar 2003 wurde mit Vasco Savio ein erstes Neumitglied ausserhalb der Baukommission in den Vorstand gewählt (Protokoll Vollversammlung 22.1.2003). Im Laufe des Jahres 2003 traten Verena Bruderer und Bruno Dürr, im 2004 dann auch Elisabeth Merkt und Bernadette Wang aus dem Vorstand aus. Relativ rasch wurden die Vorstands- und Verwaltungstätigkeiten von Solinsieme so mehrheitlich von Bewohner:innen ausgeübt, die bei Planung und Bau nicht mitgewirkt hatten.

Wie Interviewaussagen deutlich machen, gab es im Laufe der Jahre im Vorstand und insbesondere unter den Präsident:innen unterschiedliche Verständnisse, wie die Verwaltung von Solinsieme zu führen sei. Ein Bewohner sagt im Interview etwa: ***«Vorher hatten wir eine Präsidentin, die das als reines Verwaltungsmandat gesehen hat. Dort wurden Konflikte weder provoziert noch gelöst. Die jetzige Besetzung hat den Anspruch, dass der Vorstand kreativ mitdenkt und will auch Einfluss auf Konfliktbereitschaft im Haus nehmen».*** Das Verständnis zur Rolle des Vorstandes beeinflusst demnach nicht nur wie die – laut Regelwerk erforderliche – Verwaltungsarbeit auszuführen ist, sondern auch wie im Wohnalltag mit schwierigen und konfliktiven Situationen im Haus umgegangen wird.

Pro Jahr finden in Solinsieme eine Generalversammlung und zwei Vollversammlungen statt. Alle wichtigen Entscheidungen, die das Haus



betreffen, werden an diesen Versammlungen getroffen. Die darin besprochenen Geschäfte werden vom Vorstand vorbereitet, der sich etwa sechs Mal jährlich zu einer Vorstandssitzung trifft. Um die Liegenschaftsverwaltung und Instandhaltung des Hauses reibungslos führen zu können, ist der Vorstand – gemäss einer Entscheidung aus dem Jahr 2003 – befugt, über eine Summe von 5000 Franken im Einzelfall und über maximal 25'000 Franken pro Jahr zu verfügen, ohne die Versammlung um Erlaubnis zu fragen (Protokoll Vollversammlung 11.6.2003). Wie in den Interviews erwähnt, bewährt sich diese Kompetenzregelung und die Entscheidungsstruktur gibt kaum Anlass zu Diskussionen: ***«Das funktioniert, weil die Leute abstimmen, weil sie sich auch engagieren und Einwände einbringen»*** resümiert etwa eine Gründerin im Interview. Und eine andere Bewohnerin meint: ***«Wir haben gute Beschlüsse. Weil wenn wir nicht zur Zufriedenheit von gewissen Leuten abstimmen, die in der Minderheit sind, dann können sie schreiben und es wird nochmals angeschaut».*** Gedanken zu dem Prozess ihrer Entscheidungsfindungen und Mitsprache in der Selbstverwaltung beschäftigen die wechselnden Vorstände im Haus jedoch immer wieder. Eine ehemalige Präsidentin reflektiert in einem Jahresbericht, dass es gerade bei den Finessen und «Zwischentönen» anspruchsvoll sei – dort wo es Ermessenssache sei, ob der Vorstand allein entscheide oder alle frage. Bei der Selbstverwaltung «will auch jeder mitreden»: in Solinsieme herausfordernd sei insbesondere, dass in den dafür vorgesehenen Gefässen auch alle **«den Mut aufbringen, mitreden zu können»** (Protokoll 15. GV 18.11.2015) *(vgl. Kap. 4.10)*.

Betrieblich hat sich an der Organisationsstruktur von Solinsieme im Laufe der Zeit wenig verändert. Ausser dass in den ersten Jahren – neben den Vorstandssitzungen, General- und Vollversammlungen – ein weiteres Kommunikationsgefäss eingeführt wurde: der sogenannte Runde Tisch. Dies ist ein Format, das den Solinsiemis eine niederschwellige Möglichkeit bietet, miteinander ins Gespräch zu kommen. Er richtet sich insbesondere auch an all diejenigen, die im Plenum Mühe haben – bzw. sich nicht trauen – das Wort zu ergreifen. Eine Bewohnerin erklärt die Funktion des Runden Tischs folgendermassen: ***«Das ist völlig unverbindlich, man kann einfach kommen, es werden keine Themen vorgegeben und es gibt auch kein Protokoll. Alle können frei erzählen, was sie stört oder was ihnen Freude bereitet. Man soll völlig offen miteinander reden können und niemand leitet den runden Tisch».*** Sie war bei der Lancierung dieses Formats mitbeteiligt, sei aber mit der Zeit «stark desillusioniert» worden, gerade auch ***«da natürlich genau die Personen, die gut kommunizieren können an den runden Tisch kommen und die anderen nicht».*** Auch andere bedauern, dass die eigentlich wichtige und sehr gute Idee des Runden Tischs, in der Realität nur begrenzt funktioniere, da oft nur wenige Personen daran teilnehmen würden oder es ***«manchmal auch etwas eine Jammerrunde»*** sei.

2.6 Vielseitige Aufgaben und «Ämtli»

Die Selbstverwaltung macht verschiedene Tätigkeiten und Verantwortlichkeiten für das Haus erforderlich. Neben dem Vorstand – mit den Funktionen Präsidium, Stellvertretung, Finanzen und Aktuar:in – gibt es eine Vielzahl an weiteren «Soli-Jobs». Die Hauswarts- und Reinigungsarbeiten im Hausinnern wurden in der Anfangszeit intern von zwei Bewohnerinnen durchgeführt. Seit vielen Jahren vergibt

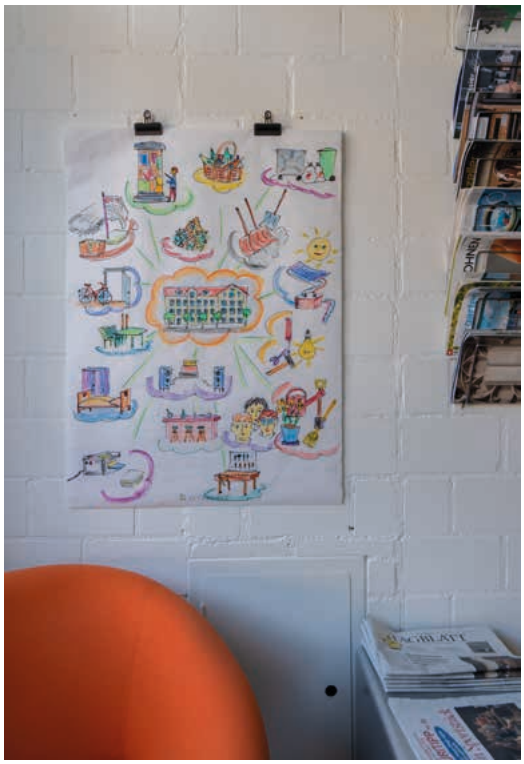




Solinsieme diesen Auftrag aber an einen externen Hauswart. Eine Bewohnerin hat die Aufgabe, aktuelle Pendenzen und Anliegen aus der Bewohnerschaft mit ihm zu besprechen. Eine mehrheitlich von Männern besetzte Technikgruppe kümmert sich um die Heizung und das Elektrische. Eine Gartengruppe ist zuständig für die Gestaltung und das Pflegen der Aussenräume sowie für das Laubrechen im Herbst. Leute aus der Schneeräum-Gruppe, zu der vergleichsweise jüngere Solinsiemis gehören, stehen im Winter frühmorgens auf, um die Wege vor dem Haus von Schnee frei zu schaufeln. Aber auch die Verwaltung der gemeinschaftlichen Räume gebe zu tun: So gibt es verschiedene Zuständige für die Betreuung des Gästezimmers, der Waschküche, die Vermietung und Ordnung im grossen Gemeinschaftsraum U1, den Blumenschmuck im Eingangsbereich, den Veloraum, die Werkstatt und den Geräteraum. Andere sind verantwortlich für die Öffentlichkeitsarbeit und das Archiv mit den Plänen und Dokumenten von Solinsieme, für die Bar (Getränkebestand und Abrechnung) und den gemeinsam geteilten Drucker, für die Abfallcontainer und das Leeren des Kompostkübels, für den Passepartout Schlüssel des Hauses und die Beschriftung der Briefkästen und Sonnerie sowie das Reinigen der Solarpanels, die auch von allfälligem Schnee frei geräumt werden müssen. Die Pflege der Flachdächer ist an eine externe Firma ausgelagert (Jobs in Solinsieme rev. Februar 2015).

Im Laufe der Zeit haben sich die Gruppen und «Ämtli» zum Teil geändert. Die Einrichtungsgruppe, die am Anfang zur Gestaltung der gemeinschaftlichen Räume wichtig war, hat sich aufgelöst. Andere Aufgaben sind dazu gekommen, wie etwa eine Kontaktperson zu Quartierorganisationen. In Versammlungen werden auch Gruppen zur Erarbeitung spezifischer anstehender Themen gebildet, die temporär begrenzt sind, wie zum Beispiel die Schaffung einer Arbeitsgruppe «Sanierung und Elektrosmog» zur anstehenden Dachsanierung und Fotovoltaik-Anlage im Jahr 2016. Die Zuständigkeiten in den Gruppen wechseln im Laufe der Jahre ebenfalls – und können dabei auch spontan und bilateral gewechselt werden, sofern sie dem Vorstand mitgeteilt werden (Protokoll Vollversammlung 23.9.20). Während die Ansprechpersonen bei einigen Aufgaben im Zeitverlauf sehr konstant bleiben (etwa die Technikgruppe), sind andere dynamischer. Die Protokolle der Vollversammlungen verzeichnen die meisten Wechsel in der Gartengruppe, wobei sich hier auch am häufigsten Hinweise auf Diskussionen oder Konflikte finden lassen *(vgl. Kap. 4.9)*. Der Vorplatz vor dem Haus sauber und ordentlich zu halten, wird im Jahresverlauf rotierend aufgeteilt, wobei jeweils zwei Personen für einen Monat zuständig dafür sind.

In den Jahresberichten beschreiben die Vorstandspräsidentinnen – der erste männliche Präsident wurde im Jahre 2022 eingesetzt – dass die Arbeitsgruppen in der Regel gut funktionieren. Ebenso verdanken sie die für das Haus geleisteten Arbeiten und verweisen auf deren Bedeutung für die Hausgemeinschaft: **«Diese gemeinsame Verantwortung für den Hausalltag entlastet einerseits die einzelnen, verbindet sie aber mit dem Ganzen»** (Protokoll 13. GV 15.11.2013) ist etwa im Jahr 2013 zu lesen. Oder im Jahr 2022 steht: «Mit dem gemeinsamen Putztag, dem sofortigen Ausführen von Reparaturen, dem Pflegen der Umgebung, generell dem Sorgetragen zeigen wir Bewohner:innen Wertschätzung für unsere Wohnfabrik» (Jahresbericht des Präsidenten 2022). Die in Selbstverwaltung ausgeführten Arbeiten stärken demnach eine Kultur



des Sorgetragens, die in Solinsieme sehr präsent ist. Sie haben aber auch eine persönliche Bedeutung. So sagt etwa eine Bewohnerin im Interview – im Hinblick auf die Lebensphase nach der Pensionierung: ***«die Aufgaben helfen einem auch, sonst wird man lethargisch».***

2.7 Diskussionen um unterschiedlich starkes Engagement

«Bezüglich Engagement haben wir ein rechtes Gefälle im Haus, das kommt in unseren Versammlungen immer mal wieder zur Sprache». Im Jahr 2017 hatte die damalige Präsidentin ein Plakat mit allen Tätigkeiten, die für die Hausgemeinschaft erledigt werden, zeichnen lassen. Dabei ging es ihr insbesondere darum, alle Aufgaben sichtbar zu machen, auch all diejenigen, die weniger Aufmerksamkeit erhielten oder unsichtbar blieben – um somit aufzuzeigen, dass eigentlich alle etwas für die Hausgemeinschaft machen, wenn zum Teil auch im Kleinen (Protokoll 18. GV 9. 11.2017).

Dass ***«die einen ihre Sachen leise, die anderen laut»*** machen, wird in Interviews verschiedentlich erwähnt. Häufig wird aber grundsätzlich problematisiert, dass sich die Bewohner:innen unterschiedlich stark für die Hausgemeinschaft einsetzen – wobei insbesondere die Engagierten, Mühe damit haben, dass einige andere – ihrer Meinung nach – fast nichts tun. Ein Diskussionsthema ist aber nicht nur die Anzahl der Soli-Jobs, die jemand übernimmt, sondern auch der unterschiedliche Aufwand, den die einzelnen Aufgaben in der Praxis bedeuten: ***«Manche Aufgaben sind schon anstrengender als andere, zum Beispiel die Glasdächer putzen oder Laubrechen»*** sind sich die Teilnehmenden einer Fokusgruppe einig. Der Transport zur Glasentsorgung sei viel weniger aufwändig als die unbezahlte Vorstandsarbeit. Körperlich anstrengende Aufgaben wie das Schneeschaufeln in einem schneereichen Winter würden immer von denselben Personen übernommen, wobei sich zunehmend auch altersbedingte Differenzen zeigen, da physisch nicht mehr alle die Kraft dafür haben *(vgl. Kap. 5.1)*. Verschiedene Voten entproblematisieren aber auch und weisen darauf hin, dass das unterschiedliche Engagement in einem selbstverwalteten Haus normal sei: ***«Die einen machen viel, die anderen schieben eine ruhige Kugel – das ist überall so. Das ärgert mich persönlich nicht so»*** sagt etwa eine Bewohnerin und fügt an, dass dies eine Tatsache sei, mit der man sich beim gemeinschaftlichen Wohnen arrangieren müsse, um sich die Wohnzufriedenheit auf Zeit zu erhalten. In Solinsieme wird die Diskussion um unterschiedliches Engagement dadurch verstärkt, dass sich die Hausgemeinschaft von Anfang an bewusst dafür entschieden hat, möglichst wenig Regeln einzuführen.

2.8 Geschriebene und ungeschriebene Regeln

«Wir haben hier eigentliche keine Verpflichtungen, ausser die Hauptversammlungen, der Putztag im Frühling und die Ämtli, wo man sich aber freiwillig melden kann». Anders als in Wohnprojekten wie zum Beispiel der Giesserei in Winterthur, wo die geleisteten Arbeitsstunden für die Siedlung aufgeschrieben werden und jede:r sich zu einem Minimum an 30 Jahresstunden verpflichten muss,[4] beruht die Selbstverwaltung in Solinsieme auf dem Prinzip der Freiwilligkeit, wie in der obigen Aussage aus einer Fokusgruppe deutlich wird. Worauf eine andere Stimme ergänzt: ***«Mir würde es völlig abstellen, wenn man die Stunden abrechnen würde, weil man wohnt ja hier um miteinander zu sein».*** Möglichst wenige Regeln für Verpflichtungen zu haben, war ein Entscheid, der bereits in der Anfangszeit bewusst

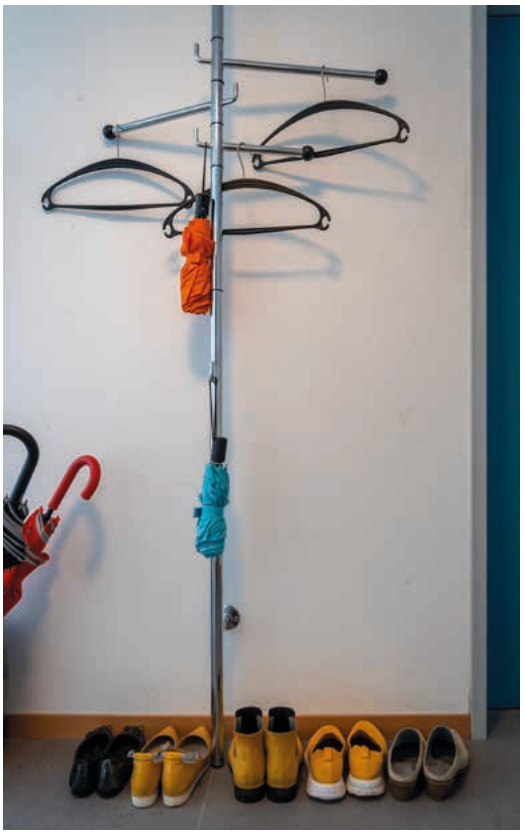
4
→ *www.giesserei-gesewo.ch*

gefällt worden ist. Eine Gründerin sagt dazu im Interview: ***«Wir haben Lebenserfahrung und wissen, was wir machen müssen und was nicht. Deshalb finde ich, braucht es nicht viele Regeln. Ich persönlich bin verbindlich und zuverlässig, aber mag Regeln nicht. Weil ich festgestellt habe, dass überall wo es zu viele Regeln gibt, die Leute anfangen zu kontrollieren und es dann so ein Misstrauen gibt. Also wenn Du zum Beispiel sagst, man darf kein Auto haben, dann stellt jemand sein Auto vielleicht einfach 500 Meter in einer anderen Strasse ab».***

Eine andere Gründerin, betrachtet den von ihr im Grundsatz ebenfalls geteilten Wunsch, möglichst wenig zu regeln, mittlerweile selbstkritisch – und verweist auf die ungeschriebenen Regeln und Normen, die sich im Wohnalltag dann trotzdem ergeben: ***«Wir haben keine geschriebenen Regeln, nicht mal in der Waschküche. Aber es gibt ungeschriebene Regeln im Untergrund, was man darf und was man nicht darf. Aber man regelt möglichst wenig und will möglichst viel Freiraum […] man will ja auch irgendwie weltoffen sein und bloss nicht bünzlig… aber vielleicht ist das auch etwas eine Illusion».***

Ein verbreitetes Problem beim Nicht-Regeln in Solinsieme ist laut Interviewaussagen, dass es relativ verbreitet ist, sich in die «Ämtli» der anderen einzumischen und sich so auch nicht an die abgemachten Verantwortlichkeiten zu halten: ***«Zum Beispiel beim Garten zeigt sich das gut, da haben alle ein bisschen Ahnung und dann kann man einfach ein wenig reinschwatzen. […] Aber das ist frustrierend und einige werfen dann auch den Bettel hin».*** Dies lässt sich mit der Eigentumsform und dem damit einhergehenden Besitzdenken in Verbindung bringen, wie die folgende Interviewaussage erläutert: ***«Ich glaube, das kommt einfach davon, dass jeder denkt, er macht es, wie er es will, da es ja sein Haus ist».***

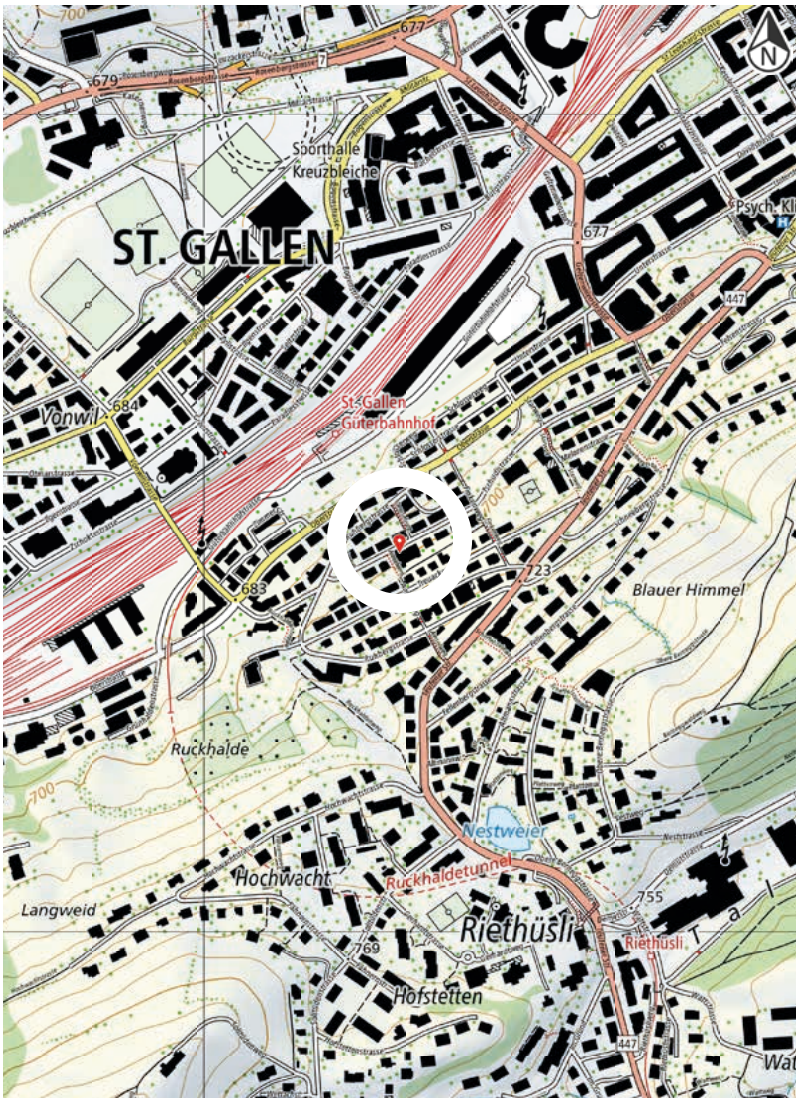
Dass das sehr freie System auch eine andere Seite der Medaille hat und im Offen-Lassen und wenig Regeln in einer selbstverwalteten Hausgemeinschaft erhebliches Konfliktpotenzial liegt, betont eine Bewohnerin, die in der Planungszeit noch nicht dabei war. Sie würde sich mehr Regeln wünschen, hat aber die Erfahrung gemacht, dass man mit diesem Anliegen auf wenig Verständnis stosse: ***«da kommt man nicht durch».*** Sie



führt aus: ***«Ich fände es besser, wenn man die unausgesprochenen Regeln mal ansprechen würde. Die Kehrseite des Offenen ist, dass Erwartungen uns dann stark beschäftigen».*** Die Interviewdaten von Solinsieme bestätigen, dass in einer selbstverwalteten Struktur, die auf dem Prinzip der Freiwilligkeit beruht, unausgesprochene Erwartungen und Normen mehr Gewicht erhalten – auch was zum Beispiel Anerkennung für die geleisteten Arbeiten angeht: ***«Ich finde, jeder soll nur das machen, was er machen will und nicht Dankbarkeit dafür erwarten»*** erwähnt etwa eine Fokusgruppen-Teilnehmerin und bringt auf den Punkt, dass das Nicht-Regeln, die Bereitschaft braucht, Dinge für das Kollektiv zu tun, ohne Gegenleistung oder Zuspruch von anderen zu erwarten. Da Nachbarschaftsbeziehungen in der Regel auf Reziprozität beruhen, ist dies eine hohe Kunst, die viel zwischenmenschliche Grösse und Toleranz erfordert: ***«Dadurch, dass wir keine Regeln haben, müssen wir einfach toleranter sein».*** Das Wohnen in Solinsieme fordere von einem dabei konkret – so eine andere Stimme – Kontrolle abzugeben und nicht zu vergleichen: ***«Mit der Zeit habe ich gelernt, nicht von allen das Gleiche zu verlangen oder einzufordern, sondern mehr auf mich selbst zu schauen und auf das, was mir die Gemeinschaft bietet und was ich ihr geben kann».*** Mit einer solchen inneren Haltung, werde der Wohnalltag und das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft um einiges leichter.

III GEBAUTER RAUM

Kommunikative Wohnarchitektur in der umgebauten Fabrik



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

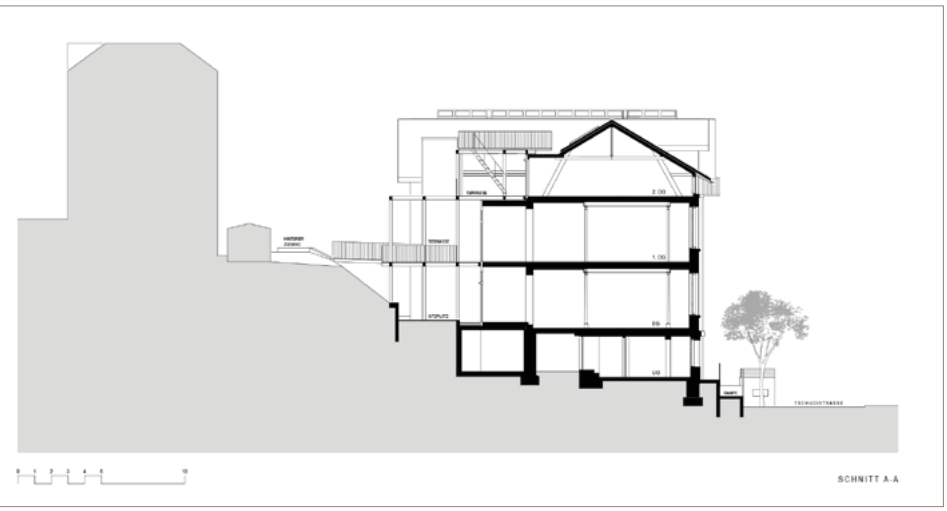
3.1 Raumprogramm im Ursprungskonzept

Auf Anregung der Architekten Bruno Dürr und Armin Oswald vom Büro ARCHPLAN, setzte sich die Initiativgruppe bereits von Anfang an mit dem Raumprogramm ihres Wohnprojekts auseinander. In einem Konzeptpapier von November 1999 – also noch bevor die Stickereifabrik überhaupt zu einer Option wurde – steht zum Raumprogramm: «Wir planen 12 bis 15 Grundeinheiten (möglichst mit Balkon) von etwa 50 bis 60 m² individueller Wohnfläche. Diese beinhalten bis zwei Zimmer, Vorraum mit Kochnische, Stauraum und Bad. Zusätzlich wären drei bis vier Pufferzimmer zur Vergrösserung einzelner Grundeinheiten wünschenswert. Für Gemeinschaftsräume benötigen wir etwa 10 bis 15 Prozent der gesamten Wohnfläche. Diese Räume bestehen aus einer grosszügigen Wohnküche für diverse Anlässe und Festivitäten, einem Gästezimmer mit Dusche, einem hellen Werkraum für verschiedene Aktivitäten und evtl. einem gemeinsamen Aussenraum wie Sitzplatz oder Dachterrasse. Diverse Nebenräume wie Gerätelager, Waschheinheiten auf Stockwerk, Effektenraum, Veloabstellraum etc. kommen noch dazu. Ein bis zwei Wohnungen sollten behindertengerecht vorbereitet sein» (Konzept «Solinsieme – neue Wohnformen in St. Gallen» 16. 11.1999).

Das Ursprungskonzept von Solinsieme sieht weiter vor, dass die Architektur «hell und lichtdurchflutet» aber auch nutzungsvariabel für künftige sich ggf. verändernde Ansprüche sein soll, die Grundrisse entsprechend möglichst flexibel gestaltet, und «einfache aber qualitativ gute Materialen» verwendet werden sollen.

3.2 Umbaugeschichte von der Stickerei- zur Wohnfabrik

Mit der Möglichkeit, das ehemalige Fabrikgebäude an der Tschudistrasse 43 umzubauen, wurde das Konzeptpapier leicht angepasst und gekürzt. Geplant wurden nun «ungefähr sechzehn Wohneinheiten» und hervorgehoben wurde, dass «auf unnötigen Luxus verzichtet» werden soll, da die Wohnkosten pro Einheit erschwinglich bleiben sollen (Konzept «Solinsieme – neue Wohnformen in St. Gallen» 5.5.2000) In der Vorplanung gab es weitere, kleinere Änderungen – so wurden insgesamt 17 Wohneinheiten geplant und von behindertengerechten Wohnungen oder Nutzungsflexibilität war weniger die Rede. Auf der Basis der bestehenden Bausubstanz – die auch gewisse Limiten in der Grundrissplanung setzte – galt es nun vielmehr, kluge



Quelle: ARCHPLAN



bauliche Lösungen mit dem Vorgefundenen zu entwickeln. Das realisierte Bauprojekt lehnt sich dabei sehr nahe an das Raumprogramm an, das im Erstkonzept als Zielvorstellung formuliert wurde. Der damalige Projektleiter und Architekt Bruno Dürr von ARCHPLAN, der mit seiner Frau ebenfalls in die Wohnfabrik eingezogen ist, erinnert sich im Interview: ***«Von der Architektur her hat es mich sehr interessiert ein Fabrik- in ein Wohngebäude umzubauen. Wichtig war uns, dass man die Säulen drin lässt und keine Luxusapartments draus macht. Auch ökologische Gedanken waren uns wichtig. Und es ist uns gelungen, das Ganze sehr kostengünstig zu machen. Das war ein absoluter Kosten-Tiefflieger […] wir haben als Architekten vorgerechnet, was drin liegt, wenn man bei 60 m² für 1500 Franken wohnen will und mit Minimal-Standard geplant, auch was die Einrichtung betraf».***

Diese Strategie ist aufgegangen, waren die Wohnkosten in Solinsieme doch von Anfang an günstig angesetzt *(vgl. Eckdaten)*.

Die Planungsarbeiten für den An- und Umbau gingen speditiv voran. Im April 2000 startete ARCHPLAN mit dem Vorprojekt und der Planung der Nutzflächen im ehemaligen Fabrikgebäude (Protokoll Baukommission 28.3.2000). Im Februar 2001 lag die Baubewilligung vor, worauf in der Baukommission «einstimmig und freudvoll die Baurealisierung beschlossen» wurde (Protokoll Baukommission 20.2.2001). «Praktisch jede Woche gab es eine Bausitzung mit Protokoll und zu erledigenden Aufträgen, anschliessend eine wohltuende Runde in der Stammbeiz» (Steccanella 30.5.2012) erinnert sich eine Gründerin an diese intensive Zeit. In einem Sitzungsprotokoll wird der «Stand Planung» aus dieser Zeit auch mal mit dieser Kurzformel zusammengefasst: **«Emsiges Treiben – viele Entscheide»** (Protokoll Baukommission 24.4.2002). Die Abbruch- und Umbauarbeiten starteten Anfang Juni 2001 mit einem ambitionierten Bauprogramm: «Bis Mitte Sommerferien sollen Betonboden und Wände stehen. Nach Sommerferien Gerüst stellen, Durchbrüche, Fassade ausbessern. Maler im September für Aussenfläche. September intensiver Monat: Dachstuhl, Fenster reparieren, Installationen, Trennwände. Küchen im Februar/März» (Protokoll Baukommission 6.3.2001).

Wie die Planung schritten auch die Bauarbeiten zügig voran. Am 5. Dezember 2001 wurde das Aufrichtfest für die Handwerker:innen und Bauleute gefeiert. Im Brief einer Gründerin an die «Solinsiemis» aus dieser Zeit wird dies als «ein Meilenstein auf dem Weg zur Wohnfabrik und sichtbares Ergebnis gut funktionierender Zusammenarbeit von Architekturbüro, Bauleuten und Auftraggeber» erinnert (Brief von Jeanette an Solinsiemis 2001). Ein halbes Jahr später, am 22. Juni 2002, öffnete das frisch umgebaute Haus



Quelle: unbekannt, ca. 1910, in: Bildbestand Solinsieme



seine Türen für die Nachbar:innen aus dem Quartier und zwei Tage später erfolgte die Schlüsselübergabe der einzugsbereiten Wohnungen an die künftigen Bewohner:innen (Solinsieme – Brief an StockwerkeigentümerInnen, 22. Mai 2022). «Wegen Wunderkerzen» sei bereits bei der Inbetriebnahme der Brandalarm ausgelöst werden, wird anlässlich des 5-Jahres-Jubiläum an diesen besonderen Moment erinnert (Broschüre zum 5-Jahres-Jubiläum «Erinnerungen an die ersten fünf Jahre»).

3.3 Altbauqualitäten und Neuinterpretationen

Zur Planung setzten sich die Architekten mit der Hausgeschichte der Tschudistrasse 43 auseinander. 1880 als Fabrikgebäude in damals praktisch unbebauter Nachbarschaft für einen Stickereibetrieb erstellt, erfolgte im Jahr 1887 ein Anbau auf der Westseite. 1911 wurde das Gebäude, wohl infolge der damaligen Stickereikrise, als Kistenfabrikationsbetrieb umgenutzt. 1950 wurde aus der Tschudistrasse 43 wieder ein Stickereibetrieb, nachdem die Firma A. Günther & Co., die vorwiegend Taschentücher produzierte, das Gebäude kaufte und für ihre Tätigkeiten auch einen Anbau auf der Südseite des Gebäudes realisierte (ARCHPLAN «Zum Objekt – Hausgeschichte»). Nachdem die Firma ihre Produktion in St. Gallen im Jahr 1998 aufgab, konnte Solinsieme das Gebäude erwerben *(vgl. Kap. 1.4)*.

Für den Umbau beliess ARCHPLAN die Bausubstanz des Gebäudes von 1880 und des Westanbaus von 1987, ersetzte aber den südlichen Anbau aus dem Jahr 1950 durch einen modernen Neubau (Huber et al. 2008: 88). Die Architekten liessen sich dabei von dem Prinzip leiten, schonend mit der bestehenden Baubsubstanz umzugehen, etwa indem sie die alten Fabrikfenster oder das Gebälk einbezogen. Als vorgelagerte Stahlkonstruktion stellt der Neubau sichtbare Verbindungen zum Altbau her (Solinsieme Wettbewerbsteilnahme z. H. Age-Stiftung 2006). Der Anbau bildet dabei sowohl Eingangs- und Erschliessungszone wie auch begrünter, luftiger Aufenthaltsraum (Feuerstein/Leeb 2015: 61). Die mit Bodenplatten belegten kurzen Laubengänge, die jeweils vier Wohnungen im Osttrakt erschliessen, gehen fliessend in offen miteinander verbundene Terrassen über, die den Wohnungen als private Aussenräume dienen und nur durch einen anderen Bodenbelag vom Laubengang abgegrenzt werden. Im Erdgeschoss weisen die Terrassenflächen einen Kiesbelag auf, in den oberen Geschossen haben sie einen feinmaschigem Stahl-Gitterrostboden. Durch diese Konstruktion sind die Aussenräume der Wohnungen auf der Ostseite des Gebäudes auch vertikal über Sichtachsen miteinander verbunden und die Übergänge zwischen kollektiv und privat verschwimmen. Auf dem Dach des Anbaus gibt es ausserdem eine für alle zugängliche Terrasse.

Der Charme des historischen Fabrikgebäudes zeigt sich in den Raumhöhen von 3.8 Metern und den feinteiligen hohen Fenstern. Die Architektur zielte darauf ab, Wohneinheiten mit Loftcharakter zu schaffen, wie es sich beim Umbau von einem Fabrik- in ein Wohngebäude anbietet. Gemäss dem für das Wohnprojekt wichtigen Planungsprinzip der Reduzierung von privaten Wohnflächen zugunsten von Gemeinschaftsflächen, wurde aber bewusst auf grosszügige Loft-Grundrisse von 200 bis 300 m² verzichtet (Huber et al. 2008: 89). Die Wohnungen strahlen dennoch den Charakter eines Fabriklofts aus und wirken – trotz vergleichsweise kleinerer – Wohnflächen von 56 bis 93 m² nicht beengt. Architektonisch wurde dies durch eine Raumaufteilung







ohne Korridore gefördert, aber auch dadurch, dass die Nasszellen als nicht raumhohe Boxen eingebaut wurden und – in den Wohnungen mit mehr als einem Zimmer – die 40 Millimeter dünnen Zimmertrennwände im oberen Teil verglast wurden (ebd.).

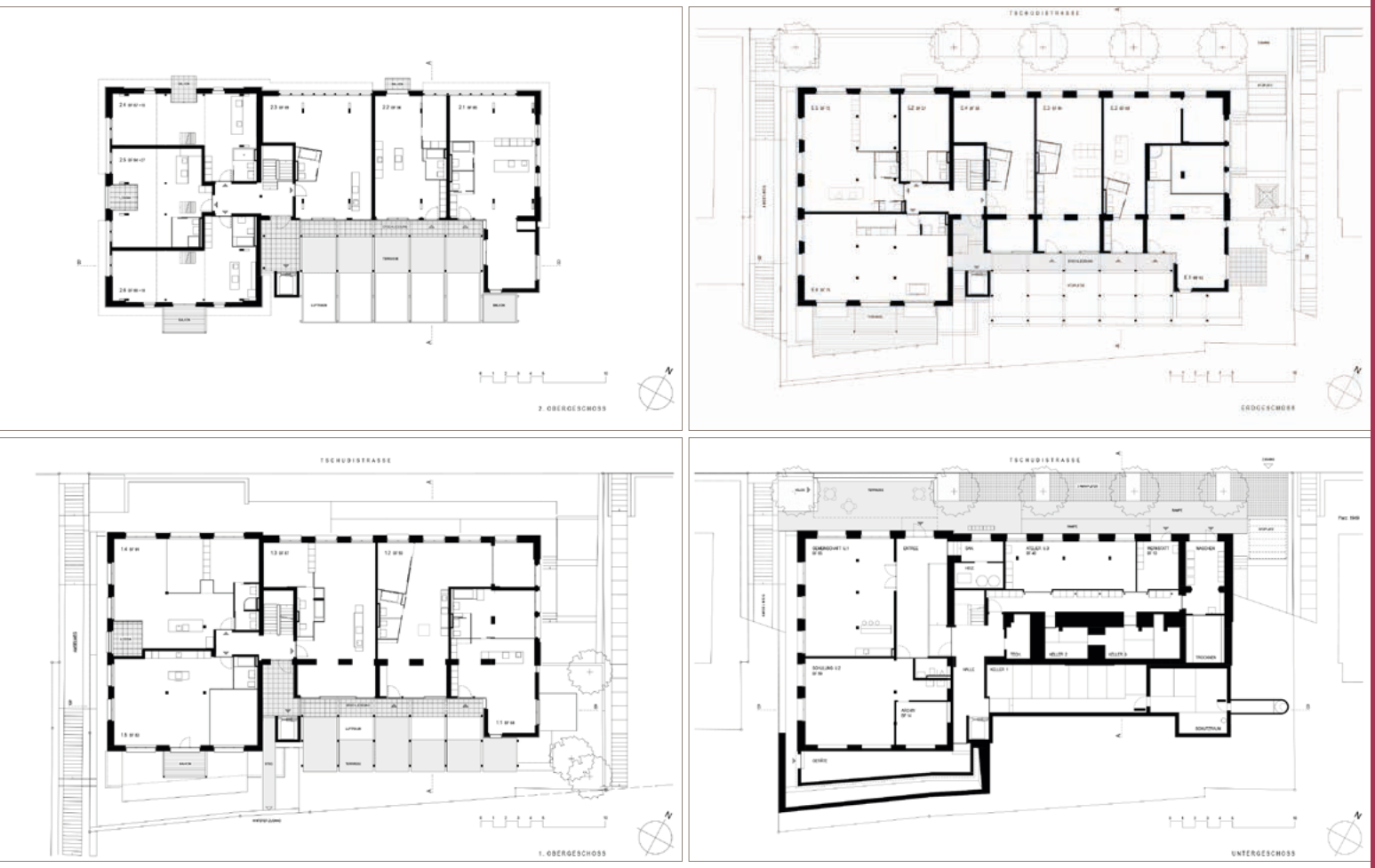
3.4 Ökologische und nicht hindernisfreie Elemente

Der Umweltgedanke spielte bei Planung und Bau ebenfalls eine wichtige Rolle: Beim Umbau im Gebäudeinnern wurde auf den Einsatz von nachhaltigen und ökologischen Baumaterialien geachtet. Mit Nistkästen auf dem Dach sollten Mauersegler im Sommer ein Zuhause in der Wohnfabrik erhalten (anscheinend waren die ersten Vögel, die sich hier niederliessen, aber Stare) (Broschüre zum 5-Jahres-Jubiläum «Erinnerungen an die ersten fünf Jahre»). Bewusst wurde auf viele Parkplätze vor dem Haus verzichtet. Einer der drei zur Liegenschaft gehörigen Parkplätze wurde an ein Carsharing-Unternehmen vermietet, einer an eine Bewohnerin und ein weiterer ist für Besucher:innen reserviert. Auf dem Dach erzeugen Solarpanels Warmwasser und die Photovoltaikanlage, die bei der anstehenden Dachsanierung vergrössert werden soll *(vgl. Kap. 3.9)*, ist an das Stromnetz der Stadt angeschlossen. Geheizt wird mit Gas. Ein Anschluss an die Fernwärme der Stadt dürfte in Zukunft zu einem Thema werden.

Das dreigeschossige Haus besitzt einen Lift, ist aber nicht durchgehend barrierefrei. Die Wohnungen im Erdgeschoss wie auch der Gemeinschaftsraum U1 sind nur über Treppenstufen zugänglich. Die Wohnungseingänge und Türen zu den Balkonen sind nicht schwellenlos und die Nasszellen nicht rollstuhlgängig (Huber et al. 2008: 90). Da es sich um einen Umbau handelte, mussten bezüglich Hindernisfreiheit keine Vorschriften eingehalten werden. Eine Gründerin erinnert sich an die Planungszeit: **«Es wurde nicht konsequent altersgerecht gebaut und manches liessen wir offen für die Zukunft. Wir waren Pionierinnen und das Absicherungsbedürfnis hielt sich in Grenzen»** (Steccanella 30.5.2012). Heute sind viele der Solinsiemis um die 75, einige auch um die 80 Jahre alt. Niemand ist bislang in der Mobilität so eingeschränkt, dass die Stufen oder Schwellen ein erhebliches Hindernis im Wohnalltag darstellen. Nach unfallbedingten Geh-Einschränkungen haben einzelne sich schon mit Treppenstufen in ihren Wohnungen arrangieren müssen. Falls jemand in Zukunft dauerhaft auf Gehhilfen oder gar einen Rollstuhl angewiesen sein sollte, dürfte sich die mangelnde Hindernisfreiheit im Haus allerdings als Problem herausstellen. Gerade in den EG-Wohnungen sind die Treppenstufen kaum durch eine Rampe zu ersetzen, da diese mit einer Steigung von 6 Prozent ***«weit in die Wohnung hineinreichen würde».*** Auch sind die aktuellen Nasszellen zu klein, um von Menschen mit Rollstuhl oder Pflegebedarf genutzt zu werden. Für eine EG-Bewohnerin ist im Interview deshalb klar: ***«spätestens dann würde ich ausziehen».***

3.5 Räume für «soli» und «insieme»

Die bestehende Struktur im Altbau bestimmte auch die Grundrissplanung der Wohnungen, wie der Architekt im Interview darlegt: ***«Das Gebäude war nicht geeignet, drei gleiche Wohnungen hochzuziehen, das ist sehr puzzleartig entstanden und dadurch haben wir unter den 17 Wohnungen keine Gleiche».*** Trotz dem Prinzip der Einfachheit im Grundausbau und der kostenbedingt bewusst gewählten Minimalstandards bei der Innenausstattung, nutzte die Architektur die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten aus. In der Beschreibung der Architekten gibt es unter den Wohnungen – als «Zeichen der Verschiedenartigkeit und



Quelle: ARCHPLAN

doch der Einheit [...] die mit ‹Höfli›-Charakter im Erdgeschoss, eine mit Gartenanteil, die Nord-Süd-Durchgehende, die ganz oben, eine mit Galerie, der ‹Adlerhorst› mit Aussicht und Balkon, der grosse ‹Fabrikraum› usw.» (Solinsieme Wettbewerbsteilnahme z. H. Age-Stiftung 2006). Einige Wohnungen bestehen aus einem durchgehenden Raum, andere haben Trennwände zu Schlafzimmern oder neben dem Wohnraum gar zwei kleine abgetrennte Zimmer. So der Architekt im Interview: ***«Wir hatten den Ehrgeiz, dass jede Wohnung eine ähnliche Qualität bieten kann – auch im Aussenraum».*** Jede Wohnung verfügt entsprechend über einen individuellen Aussenraum – sei es ein Sitzplatz, ein Balkon oder eine Loggia. Alle Wohnungen zeichnen sich ausserdem durch eine offene Küche und einen grossen Wohnbereich aus.

Die Eigentümer:innen hatten Mitsprachemöglichkeiten bei der Grundrissgestaltung (Option eines kleinen abschliessbaren Zimmers), der Farbgestaltung des Industriebodenbelags und teils der Wände, beim Badezimmer (u. a. ob Badewanne oder Dusche) sowie bei den Küchenelementen. Beim Innenausbau gab es eine Standardwohnung, die in Absprache mit dem Architekten mit Aufpreis individuell adaptiert werden konnte. Allerdings erfolgten diese Absprachen pragmatisch und schnell: ***«Wir haben vorwärts gemacht, sonst wäre es viel teurer geworden»*** (Gruppeninterview, zit. in ETH Wohnforum 2021: 182).

Die gemeinschaftlichen Anteile im Gebäudeinnern machen fast 20 Prozent der Nutzfläche aus (Solinsieme Wettbewerbsteilnahme 2006). Die Architekten achteten dabei darauf, ***«die Gemeinschaftsräume in der Eingangssituation so zu verknüpfen, dass es eine Kommunikation gibt».*** Der wichtigste gemeinschaftliche Raum, genannt U1, beim Hauseingang gleich rechts ist 66 m² gross, mit Bar und Küche ausgestattet und wird für vieles genutzt *(vgl. Kap. 3.5)*. Bei der Gestaltung des U1s und des Eingangsbereichs haben die Architekten Ideen der Bühnenbildnerin Karin Süess aufgenommen – «wir sind begeistert» konstatiert die Baukommission in einem Sitzungsprotokoll dazu (Protokoll Baukommission 20.2.2002). Ein 74 m² grosser Gewerberaum im Eingangsbereich (U2) wird seit den Anfängen an Externe vermietet – zuerst an die Quartierschule als Zusatz-Unterrichtsraum, dann als CAD-Schulungsraum und seit vielen Jahren nun an eine Tangoschule. Ein interner Korridor führt vom Eingang zu einem Atelier und einem Werkraum. Die dahinter liegende Waschküche ist von Tageslicht erhellt und führt ebenerdig





nach draussen zu einem Platz, wo Wäsche aufgehängt werden kann. Im Erdgeschoss des Westtrakts befindet sich zudem das Gästezimmer mit Dusche. Ein Veloraum und Kellerabteile – u. a. auch für das Archiv von Solinsieme – runden die gemeinschaftlichen Räume im Haus ab. Im Aussenbereich wurden ebenfalls verschiedene Räume als Begegnungszonen gestaltet. Dazu gehören – neben den bereits erwähnten Terrassenflächen und der Dachterrasse im Süd-Anbau – ein grosser in der Abendsonne liegender Vorplatz, der sich mit Tischen, Stühlen, Sonnenschirmen und einem Grill möblieren lässt sowie ein «Gärtli» und Pergola auf der Ostseite.

3.6 Gemeinschaftliche Räume aneignen und einrichten

«Die gemeinsamen Räume sind sehr wichtig. Wenn wir die nicht hätten, wüsste ich gar nicht, wo wir uns treffen würden. Vor allem das U1 und das Gästezimmer sind zentral und auch baulich wirklich gut gelöst» diese Aussage findet sich in ähnlicher Weise in den Interviewdaten immer wieder und verweist auf die Relevanz der kollektiv geteilten Räume im Haus. Diese Begegnungszonen galt es mit dem Einzug erstmal mit Inhalten zu füllen. In einem Beitrag im internen Informationsblatt fasst Verena Bruderer im Frühjahr 2001 die vielen Fragen zusammen, die es dabei gemeinsam zu klären gab: «Das ‚insieme' ist bald unser nächstes Thema. Das ‚insieme', das in den Gemeinschaftsräumen stattfinden soll. Schon der Name Gemeinschaftsraum hat so einen Heim-Geruch. Atelier tönt gut für mich. Aber es geht nicht um Namen, sondern um Nutzung. Es gibt viele Fragen und Meinungen, was in den Räumen stattfinden soll: Soll in der Waschküche ein Billardtisch oder ein Klavier stehen? Gibt es eine Bar? Was kaufen wir neu an Mobiliar? Was nehmen wir aus dem Fundus? Machen wir ein Zentrallager von Racletteöfen, usw. usf.?» (Solinsieme Info 2001: 3).

Ein Billardtisch gibt es bis heute nicht in Solinsieme. Die Idee der Bar wurde aber aufgenommen und im U1 realisiert und auch bald für gemeinsame Feierabenddrinks in Betrieb genommen. In einem Porträt zu einer Solinsieme-Bewohnerin in der Zeitschrift Annabelle aus dem Jahr 2003 steht hierzu etwa: «Im U1 werden private und gemeinsame Feten gefeiert, dort liegen am Sonntagmorgen verschiedene Zeitungen auf, hier holt man sich an der Bar das Bier, wenn draussen beim Eingang die Sonne auf den Sitzplatz brennt und durstig macht».

Mit dem Bezug der Wohnungen bildete sich eine Gruppe, die für die Einrichtung der gemeinschaftlichen Räume verantwortlich war. In einem Informationsschreiben an das Haus hielt das Einrichtungsteam ihre Ideen – anlässlich des Kaufs von vier runden rot-orange bezogenen Design-Sesseln im U1 – so fest: **«Unser Gemeinschaftsraum soll verschiedene Aktivitäten abdecken. Das Mobiliar muss also beweglich und leicht sein […] Das Wichtigste aber für eine gute und gemütliche Stimmung im Raum sind wir, jeder von uns»** (Überlegungen zum Entscheid für den Walter Knoll Stuhl vom Einrichtungsteam, undatiert). Doch nicht nur die Einrichtung und Schaffung von Atmosphäre, sondern auch die Frage, wie der Raum denn genannt werden sollte – um eben nicht den Namen Gemeinschaftsraum zu verwenden – beschäftigte die Solinsiemis in der Anfangszeit.



Eine Bewohnerin organisierte zur Benennung «für unseren Gemeinschafts-Aufenthalts-Raum» gar einen Wettbewerb, um in einer Abstimmung gemeinsam über den Favoriten aus der folgenden Auflistung an aus der Bewohnerschaft eingegangen Namen zu entscheiden:

Basho
(Raum auf japanisch)
Cantina Insieme
EIS
FrontBar
Grotta Cielo
Insieme
Kober
Palaver
Säntisblick
SIG
(Sol Insieme Genossenschaft)
Solirium
Sous-Sol
Sticklokal
(Hausgeschichte + «to stick together»)
SUC (Sic Sac Suc)
Terra Cotta
TSCHU
(Tschudistrasse)
Unterwelt;
U1
VIVA!
4 Wii-ber
WunderBar

Im alltäglichen Sprachgebrauch setzte sich trotz dieser Vielfalt an kreativen Ideen im Laufe der Zeit das vergleichsweise trockene «U1» durch.

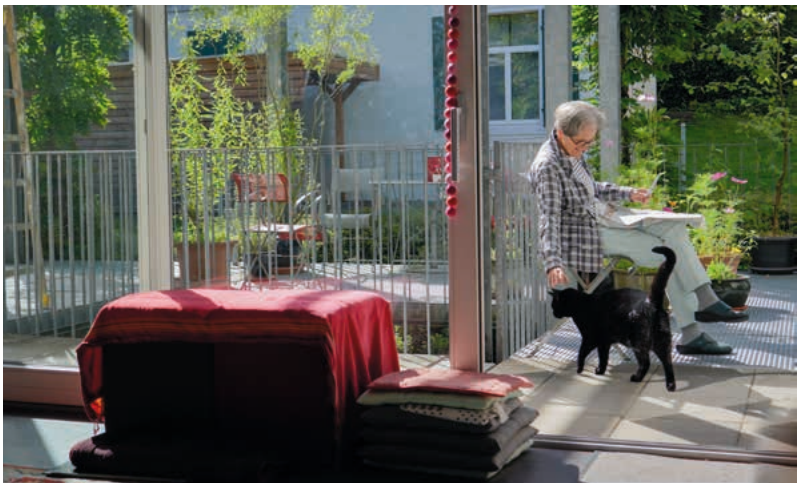
3.7 Gemeinschaftliche Räume im Alltag nutzen

Das U1 wird bis heute rege benutzt – für hausinterne Versammlungen, Aktivitäten und Veranstaltungen *(vgl. Kap. 4.2)*, aber auch individuell. In den Interviews berichten verschiedene Bewohner:innen, dass sie den Raum im Alltag insbesondere zur Lektüre der gemeinsam abonnierten Zeitungen nutzen. So sagt etwa ein Bewohner: ***«Ich gehe vormittags oft ins U1, um die Zeitung zu lesen. Das könnte ich auch in der Wohnung tun, aber unten treffe ich manchmal andere vom Haus und das ist auch eine schöne Gelegenheit, um ein paar Worte miteinander zu wechseln. Man kann nicht darauf gehen, andere zu treffen, auch da alle immer zu unterschiedlichen Zeiten unterwegs sind. Aber ich mag den Stehtisch dort zum Lesen und mag die spontanen, unkomplizierten Kontakte».***

Andere weisen darauf hin, dass dieser Raum im Winter ziemlich kühl sei und sie deshalb nicht lange dort verweilen würden. Das U1 kann von den Bewohner:innen – wie von Aussenstehenden – auch für private Feste und Anlässe gemietet werden, was sporadisch in Anspruch genommen werde.

Regelmässig genutzt wird laut Interviewaussagen das Gästezimmer, das alle Solinsiemis für Besuche zu einem internen Preis von 20 Franken pro Nacht buchen können. Die ursprüngliche Idee, dass man als Ausweichraum für Gäste das Atelier nutzen, und mit Feldbetten aufstocken könnte, wird im Wohnalltag allerdings nicht in Anspruch genommen. Angesichts der kleinen Wohnungsgrössen sei es wichtig, ein Gästezimmer zu haben, wird immer wieder betont, und das Eintragen funktioniere gut. Der Architekt meint, dass er das Gästezimmer heute jedoch zusätzlich mit einer kleinen Teeküche und nicht nur mit einer Dusche ausstatten würde.

Das Atelier wird fürs Bügeln und von einzelnen auch fürs Nähen genutzt. Auch stehen hier Fitnessgeräte, die ***«unregelmässig, manchmal intensiv, dann wieder gar nicht»*** in Anspruch genommen werden. Das Atelier beherbergt zudem verschiedene Geräte und Gegenstände zum Teilen: ein Drucker mit Kopierfunktion, eine kuratierte kleine Bibliothek u. a. an Reiseführern und eine kleine Ludothek mit Gesellschaftsspielen



sowie verschiedene Haushaltsgeräte. Dies wird sehr geschätzt: ***«Es hat alles, man braucht kein eigenes Werkzeug, Fondue-Caquelon, Bügeleisen, Sportgerät».*** Die Werkstatt wird laut diversen Interviewaussagen im Vergleich zum Atelier viel weniger genutzt, sei aber gerade auch wegen den Werkzeugkisten, die allen zur Verfügung stehen, praktisch. In den Protokollen der Vollversammlung wird im Laufe der Jahre verschiedentlich auf das Risiko hingewiesen, dass die Werkstatt zu einem Abstellraum verkommen könnte und dort zwischengelagerte Gegenstände weggeräumt werden sollten. Ähnlich ist auch die Ordnung im Veloraum und die vielen hier parkierten und nicht genutzten Velos immer wieder ein Thema. Die Waschküche ist im Wohnalltag ***«ein viel genutzter Gemeinschaftsraum»*** und mehrere Bewohner:innen betonen, dass sie die spontanen Begegnungen hier schätzen und man sich gerade im Sommer manchmal auch im Aussenbereich davor unterhalte. Die Wand mit den kleinen Schränken zum Deponieren der Waschutensilien erwähnen einige Solinsiemis als wichtige Zusatzeinrichtung dieses Raums. Manchmal sind es die praktischen Details, die das Teilen kollektiver Räume erleichtern.

Die Nutzung der gemeinsam geteilten Aussenräume hängt von den Jahreszeiten ab. Im Sommer seien sie mehr unter der Pergola im Garten, da es dort Schatten gebe, im Frühling oder Herbst mehr auf der Terrasse, wird etwa berichtet. Die Dachterrasse werde seit einiger Zeit kaum genutzt, da sich die Bewohnenden der daran angrenzenden Wohnungen bei Lärm gestört fühlten. Die gemeinsam geteilten Terrassenflächen auf der Südseite im Osttrakt erleichtern spontane Begegnungen: ***«Man sieht sich, auch von oben nach unten, und kann sich kurz dazu setzen, wenn jemand draussen ist. Man kann aber auch signalisieren, dass man gerade keine Lust hat zu reden».*** Einige Bewohner:innen, die im Westtrakt wohnen, wo es keine solchen Sichtachsen gibt, weisen darauf hin, dass ihnen diese Möglichkeit zur spontanen Kontaktaufnahme fehlt: ***«wir sind hier etwas abgetrennt, sie sind räumlich viel mehr miteinander verbunden und kommen so auch einfacher in Kontakt».*** Die Kehrseite der kommunikativen Architektur sei aber, wie Einzelne vom Osttrakt erwähnen, dass sie sich auf den geteilten Terrassenflächen ***«manchmal schon auch etwas ausgestellt»*** fühlen. Vor allem in Pandemiezeiten sei dies anspruchsvoll gewesen: ***«Während Corona als alle zuhause waren, ist es mir ein wenig zu eng geworden»*** wird verschiedentlich erzählt. ***«Da hat man immer auch genau den Tagesablauf der anderen mitbekommen. Aber das ist jetzt wieder anders».***

Im Allgemeinen werden die gemeinschaftlichen Räume im und um das Haus sehr geschätzt. Der wahre Luxus im Haus sei dieser geteilte Raum wird verschiedentlich erwähnt. ***«Ich habe zwar eine kleine Wohnung, aber ich habe nie das Gefühl es sei eng. Denn es ist ja ein grosses Haus. Ich kann überall durch, mich überall hinsetzen oder etwas rumräumen»*** meint eine Bewohnerin und fügt an: ***«denn das sind die Räume von allen und alle schauen mehr oder weniger dazu».*** Beim sich Kümmern und Nutzen dieser Räume gebe es ***«ein paar Reibungspunkte».*** Diese würden aber nur selten zu Konflikten eskalieren: ***«Das bewältigen wir eigentlich ganz gut»*** so eine weitere Interviewaussage: ***«Waschküchengeschichten oder im U1 ist nicht ganz gut aufgeräumt worden oder die Kaffeemaschine war noch angelassen usw. Das wird angesprochen und geklärt».*** Schwieriger seien demgegenüber Konflikte hinter denen zwischenmenschliche Unstimmigkeiten stehen *(vgl. Kap. 4.9)*.

3.8 Reparaturen, Neuanschaffungen und Verschönerungen über die Jahre

Es zeigt sich, dass die gebauten und gestalteten Räume von Solinsieme sich im Laufe der Zeit – vom Einzug bis heute – kaum verändert haben. Auch gab es keine fundamentale Änderung der Nutzungen. ***«Die Architektur und wie wir es eingerichtet haben, hat sich bewährt»*** sagt etwa eine Bewohnerin und der



Architekt attestiert als mittlerweile langjähriger Bewohner: ***«das Projekt ist heute noch alltagstauglich».*** In den Sitzungsprotokollen der Vollversammlungen finden sich Hinweise auf vorgenommene Reparaturen im Laufe der Jahre, die zum Unterhalt eines Hauses gehören: So wurden etwa die Fenster ausgebessert und komplett gereinigt, Malerarbeiten vorgenommen, das Geländer saniert, der Lift repariert oder ein defekter Solarboiler ersetzt. Über die Jahre wurden zudem kleinere Neuanschaffungen zur gemeinsamen Nutzung getätigt. Dazu gehören etwa ein von einer Bewohnerin offeriertes Klavier, ein Beamer sowie eine neue Leselampe im U1, neue Veloständer, eine neue Bügelstation aber auch Neumöblierungen im Gästezimmer und für den Geräteraum. Im Laufe der Zeit wurde die Kaffeemaschine im U1 mehrmals ausgewechselt und auch die Waschmaschinen und Boiler wurden ersetzt. Die Innenausstattung und das Mobiliar, das vor über 20 Jahren ausgewählt wurde, ist jedoch grossmehrheitlich dasselbe geblieben.

Es gibt in Solinsieme aber auch einige Gestaltungselemente, die im Jahresverlauf wechseln und – da sie die kollektiven Räume betreffen – immer wieder in Hausversammlungen diskutiert und ausgehandelt werden. Dazu gehören der Blumenschmuck und die Weihnachtsdekoration im U1 und Eingangsbereich oder ein Wechselrahmen im Treppenhaus, den eine Bewohnerin zweimal jährlich mit diversen Foto-Arbeiten neugestaltet. Seit den Anfängen hat sie hier über 15 Ausstellungen von Maler:innen und Fotograf:innen aus der Region auf die Beine gestellt und jüngst anlässlich des 20-jährigen Jubiläums eine Ausstellung mit Bildern und Impressionen der Hausgemeinschaft kuratiert. Diese aufwändige Arbeit wird im Haus geschätzt und in Versammlungen verdankt als etwas, das Kreativität und frischen Wind ins Haus bringt. Vereinzelt gab es aber schon kritische Stimmen, die dafür plädiert haben, dass nicht immer dieselbe Person, sondern auch mal andere diese Aufgabe übernehmen würden. Auf diesen Wunsch folgten allerdings bislang keine Taten. Dekorations- und Verschönerungsarbeiten am und um das Haus scheinen in einer Hausgemeinschaft, die möglichst wenig regeln will, stark von der Eigeninitiative einzelner abzuhängen.

3.9 Anstehende Sanierungen

«Unser Haus ist keine Jugendliche mehr, sondern eine alte Dame oder ein alter Herr geworden. Das bedeutet, dass es mehr Zuwendung und kosmetische Unterstützung, liebevolle Betreuung und wenn notwendig eine gezielte Hilfe braucht» (Protokoll 18. GV 9.11.2018). Mit diesem Bild beschreibt die damalige Präsidentin im Jahresbericht 2018 den Umstand, dass mit der Zeit nicht nur Reparaturen, sondern auch erste Renovationen im Haus notwendig wurden. Konkret standen in den letzten Jahren in Solinsieme eine mögliche Erneuerung der Fenster – zu Zwecken der Energieersparnis – sowie eine notwendige Dachsanierung zur Diskussion. Resultat der damit einhergehenden konfliktreichen Auseinandersetzungen war, dass die Fenster vorerst nicht erneuert werden, das Dach allerdings – mit einer Erweiterung der Photovoltaikanlage und einer zusätzlichen Dämmschicht saniert wird, wobei sich eine Mehrheit für die günstigere Variante mit der vergleichsweise dünneren Dämmschicht ausgesprochen hat. ***«Das gab wirklich Knatsch»*** fasst ein Bewohner, der diese Prozesse fachlich mit aufgegleist hat, zusammen.

«Bei einigen gibt es schon die Tendenz, dass man lieber nichts mehr investieren will […] Ökologie hin oder her. Da habe ich Mühe damit, das ist nämlich eigentlich Teil unseres Konzepts» so die Stimme einer Person, die sich ein grösseres Commitment ihrer Mitbewohner:innen für Umweltfragen wünscht. Eine andere Stimme ergänzt: ***«Bei der Frage der Fenster warfen die einen den anderen vor, dass sie nicht Energie sparen wollen. Wobei***



das gar nicht so einfach ist, wenn man die ganze Ökobilanz macht». Anders als während der Planungs- und Bauzeit, wo die Bearbeitung baulich-technischer Fragen an das Architekturbüro respektive an die von ihnen beauftragten Ingenieurfirmen delegiert worden ist – und ***«das Vertrauen verbreitet war, dass die das schon richtig machen»*** – werden die Entscheidungen zu den Sanierungen in der Stockwerkeigentümergemeinschaft nun von allen gemeinsam gefällt und bei den Diskussionen «reden alle mit». Solide Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten, erfordert von den für die Planung der Erneuerungsarbeiten gebildeten Arbeitsgruppen einen erheblichen Aufwand, wobei der ehemalige Architekt nunmehr als «gewöhnlicher» Bewohner gerade in der Planung der Dachsanierung federführend involviert war.

Neben unterschiedlichen Einschätzungen zu Fach- und Umweltfragen spielt in den Diskussionen um Erneuerung die finanzielle Dimension – genauer unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten, um die Sanierungen mitzufinanzieren – eine wesentliche Rolle. ***«Die Unterschiede finanziell sind gross. Wer Geld hat und wer knapp ist und das ist auch Reibungsfläche»*** wird etwa in einem Gruppeninterview konstatiert. Und eine andere Stimme verdeutlicht: ***«Es gibt manche mit einer lebenslangen Pensionskasse und andere, die Null haben».*** Dabei öffnet sich zum Teil auch ein Gender-Gap: ***«Es ist einfach so mit den Frauen meiner Generation, die Männer haben meist viel mehr».*** Die Person, die ihre begrenzten finanziellen Möglichkeiten in den Versammlungen offen anspricht, sieht sich damit ***«oft auf einsamem Posten»*** – auch wenn sie wisse, dass ***«einzelne andere im Haus finanziell auch nicht so gut dastehen»*** würden. Eine Person aus dem Vorstand äussert im Interview Verständnis für die Sorgen, sich finanziell zu übernehmen und hält dem entgegen: ***«Von mir aus gibt es keine Erneuerungen, wenn nicht genug Geld im Topf ist – also es wird niemand überraschend mit einem hohen Betrag konfrontiert. Das lasse ich nicht zu […] dass Leute genötigt sein würden, auszuziehen, weil sie sich eine Erneuerung nicht mehr leisten könnten».*** Die von der Hausgemeinschaft verfolgte Strategie eines vorsichtigen Umgangs mit finanziellen Auslagen und das kontinuierliche Speisen des Erneuerungsfonds – der im Jahr 2018 von 0,25 auf 0,625 Prozent erhöht worden ist – ziele dabei darauf ab, dass angesichts der anstehenden Sanierungen «niemand in Bedrängnis» kommen sollte und sie dennoch die notwendigen Erneuerungen rechtzeitig und ökologisch verantwortungsbewusst in Angriff nehmen können.

IV ZUSAMMENLEBEN

Das «Insieme» lebendig halten – Herausforderungen und Potenziale



4.1 Umfragen zum Zusammenleben von 2007 und 2021

Im Forschungsprojekt «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte» (2005–2007) hatte das damalige Forschungsteam am ETH Wohnforum als Fallbeispiel für eine selbst-initiierte Hausgemeinschaft die Wohnfabrik Solinsieme vertieft analysiert. In einer im Jahr 2007 durchgeführten Befragung wurde hierzu unter anderem erhoben, wie die Solinsiemis das Nachbarschafts- und Gemeinschaftsleben beurteilen. Die Antworten weisen «auf einen regen sozialen Austausch unter den Bewohnern hin» (Huber et al. 2008: 94). 65 Prozent der Befragten gaben an, dass sie mindestens mit einer anderen Person im Haus eng befreundet sind und drei Viertel, dass sie sich mit den Nachbar:innen der Siedlung treffen. Beinahe alle gaben zudem an, dass sie regelmässig bzw. eher regelmässig an Veranstaltungen im Haus teilnehmen (94 Prozent) oder bei der Organisation von Veranstaltungen auch mithelfen (88 Prozent). Dennoch wünschten sich «fast 25 Prozent der Befragten eher noch mehr Kontakt zu anderen Bewohnern» (ebd.).

Im Jahr 2021 organisierte Solinsieme zum 20-jährigen Jubiläum selbst eine Befragung unter den Bewohner:innen. Die Antworten der 17 ausgefüllten (von 20 verteilten) Fragebögen sind im Jubiläumsbuch, das eine Kerngruppe aus der Bewohnerschaft für Solinsieme erstellt hat, in einem Diagramm abgebildet (Bruderer / Merkt / Dürr 2022: 22). René Hornung vom Pressebüro St. Gallen analysiert darin die Resultate. Er stellt fest: **«Die höchste Zustimmung in der Umfrage fand die Frage, ob Architektur, Lage und Infrastruktur des Hauses gemeinschaftlich-individuelles Wohnen fördern»** (Hornung 2022: 23). Ebenso zeigt sich, dass die Bereitschaft anderen zu helfen, sehr hoch ist – leicht höher als die Erfahrung, selbst schon Nachbarschaftshilfe in Anspruch genommen zu haben. Die eigene Verbindlichkeit der Gemeinschaft gegenüber schätzen ebenfalls viele positiv ein. Allerdings gibt es einige Punkte, die auf Herausforderungen beim Zusammenleben hindeuten. Ob in Solinsieme die Ressourcen der Einzelnen für die Gemeinschaft genutzt, oder selbst eingebracht werden können, wird nur noch knapp als positiv beurteilt. Vergleichsweise weniger Zustimmung erhält auch die Fra-







ge, ob Solinsieme als Gemeinschaft erlebt wird und die Frage, ob die Einzelnen im Haus auf die Bedürfnisse der anderen genügend Rücksicht nehmen. «Die manchmal fehlende Kommunikation» ist in der Umfrage einer der kritischeren Punkte, wobei es in der Hausgemeinschaft nicht einfach fällt, «Mitbewohnende auf störende Situationen anzusprechen» (ebd.). Das Alt-Werden in Solinsieme ist ein Thema, das ebenfalls viele beschäftigt. Nur wenige sind aber laut der Auswertung vom Zusammenleben enttäuscht und die meisten sind – wie auch bereits in der Umfrage 2007 – mit ihrer Wohnsituation insgesamt sehr zufrieden. Die Resultate der Umfrage von 2007 erscheinen in einem positiveren Licht – wobei sie nicht direkt mit denjenigen von 2021 verglichen werden können, da sie auf anderen Fragen basieren. Mit dem Archiv- und Interviewmaterial der vorliegenden Studie können die Hintergründe der Umfrage-Ergebnisse beleuchtet werden.

4.2 «Feiern können wir gut!» – gemeinschaftliche Aktivitäten über die Zeit

«Wir sind schon ein kreatives Haus, es wurde hier schon Vieles auf die Beine gestellt». Diese Selbsteinschätzung ist in den Interviews verbreitet und in den Archivunterlagen finden sich in der Tat eine Vielzahl an Einladungen oder Berichten zu ganz unterschiedlichen gemeinschaftlichen Aktivitäten und Veranstaltungen im Haus. Darunter gibt es einige «Klassiker», die über die Jahre immer wieder stattfinden. Im Rhythmus des Jahresverlaufs sind dies etwa Neujahrs-, Frühlings- und Herbstapéros, Osterbrunch, Grillabende oder Sommerfeste, «Adventszmorge» und Weihnachtsessen. Zu einer Solinsieme-Tradition sind die häufig mehrmals pro Jahr stattfindenden Vollmondsuppen geworden. Gekocht werden sie von unterschiedlichen Konstellationen von Bewohner:innen, zu denen teilweise auch Aussenstehende eingeladen werden. Immer wieder öffnet Solinsieme seine Türen auch für selbstorganisierte kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen und Konzerte im U1. Die Tangoschule, die einen Gewerberaum im Haus gemietet hat, lädt immer wieder zu Tanzabenden oder Milongas ein. Zu diesen Anlässen strahlt Solinsieme ins Quartier aus. Diese halb-öffentlichen Veranstaltungen finden allerdings nur sporadisch statt. Die anfänglich bestehende Kulturgruppe, die sich um deren Organisation gekümmert hat, gibt es heute nicht mehr.

«Es gibt viele Ideen und wenn man will, kann man viel machen hier» betont eine Bewohnerin. Immer wieder werden Ideen im Haus auch ausprobiert, ohne dass sie sich verstetigen müssen, so etwa eine Flohmarkt-Tauschbörse im Jahr 2011 oder eine Vernissage zu einer Haus-Foto-Ausstellung mit Reisebildern von Solinsiemis in 2014, um nur zwei Beispiele zu nennen. Verschiedene Anlässe, die sich im Laufe der Jahre tradiert haben, hängen von den Initiativen einzelner Personen im Haus ab. Dazu gehört etwa das Terrassen-Sommerfrühstück, das Blut- und Leberwurstessen oder ein Birnenbrot-Abend zu denen einzelne Bewohnerinnen einladen oder auch das Zopf-Jassen an der Tschudistrasse, das

ein Ehepaar während mehrerer Jahre organisiert hat. Auch die regelmässig stattfindenden Grillabende gehen meist auf die Initiative eines Paars zurück, die jeweils kurzfristig ansagen, ***«dass sie den Grill anwerfen».*** Einladungen zu Geburtstagsfeiern oder Apéros finden sich ebenfalls regelmässig auf der Agenda der Hausgemeinschaft. Relativ spontan finden auch Filmabende statt oder treffen sich Bewohner:innen im U1, um gemeinsam mit dem Beamer eine Satire-Sendung oder Fussball- oder Tennis-Matches anzuschauen.

Dass sie ***«gut feiern können»*** wird in den Interviews immer wieder betont. Anspruchsvoller ist es mit den gemeinschaftlichen Aktivitäten, die spontan, unkompliziert und ohne grosse Vorbereitungsarbeit entstehen. In der Anfangszeit berichten die Archiv- und Interviewdaten noch von mehr kurzfristig anberaumten Abenden an der Bar oder Fondue- oder Spaghettiessen. Damals hätten alle noch gearbeitet und entsprechend einen ähnlicheren Tagesrhythmus gehabt als heute. ***«Nach dem Nachhausekommen haben wir uns zum Feierabend oft in die Abendsonne auf die Terrasse unten hingesetzt und was zusammen getrunken».*** Doch relativ rasch finden sich in den Protokollen Hinweise auf ein abflachendes Interesse an diesen spontan angesagten Treffen. Bereits Ende 2005 steht in einem Vollversammlungs-Protokoll «die Bar wird nicht mehr so oft in Betrieb genommen wie früher» (Protokoll 14. GV 14.11.2014) und 2006 ist zu lesen: «spontanes Geköche wie Spaghettiplausch etc. würde begrüsst».

Im Laufe der Jahre gab es immer wieder Versuche, mehr Routine und damit Kontinuität in gemeinschaftliche Aktivitäten zu bringen. Des Öfteren versandeten diese Initiativen aber nach einer gewissen Zeit. In Abständen wird etwa immer wieder die Idee aufgegriffen, regelmässig gemeinsam Mittag zu essen. Im Jahresbericht 2014 schreibt die damalige Präsidentin etwa: «Der Mittagstisch ist nach wenigen Anläufen wieder eingeschlafen, obwohl der Besuch eigentlich gut war. Einmal pro Woche zusammen zu essen, fände ich schon sehr schön in einer Hausgemeinschaft». Im Jahr 2018 ergreifen zwei Bewohnerinnen erneut die Initiative für gemeinsame Essen alle zwei Wochen im U1, die sich explizit als Ergänzung und nicht als Konkurrenz zu den Vollmondsuppen verstehen: «Das Zäme Essen wurde regelmässig durchgeführt und erfreut sich grosser Beliebtheit» (Protokoll 19. GV 8.11.2019) – steht dazu im Jahresbericht 2019. Kurz darauf brach Covid-19 aus und die gemeinsamen Mittagessen wurden seither nicht weitergeführt.

Die Pandemie war ein Einschnitt im gemeinschaftlichen Leben, ***«vieles ist eingeschlafen».*** Nichtsdestotrotz konnten in Solinsieme einige Anlässe und Treffen stattfinden. Im U1 wurde mit ausreichend Sitzabstand eine Gruppe gebildet, die zufällige Treffen ermöglicht hat und auch auf den gemeinsam geteilten Terrassen auf der Südseite liess es sich einfach zusammensitzen. Unter den vorgeschriebenen Massnahmen wurden Grillabende organisiert, Geburtstage und ein runder Hochzeitstag gefeiert sowie ein Postenlauf durch das Haus mit akustischen und kulinarischen Überraschungen organisiert. Der gemeinsame Geburtstagsanlass «150 Jahre Verena und Margrit» brachte im Mai 2020 ein grosses Fest mit Musik-, Theater- und Kulturdarbietungen in die Hausgemeinschaft. «Alles immer mit dem gebührenden Abstand» stellt die damalige Präsidentin im Jahresbericht fest und subsumiert «unser Haus ist dabei lebendig geblieben» (Protokoll 20. GV 30.10.2020).

Über mehr «allgemeine Verunsicherung» wird demgegenüber im Jahr 2021 berichtet. Anlässe wie z. B. die gemeinsamen Frühstücke in der Adventszeit starteten mit einem Schutzkonzept, mussten aber dann wieder abgebrochen werden (Protokoll 21. GV 29.10.2021). ***«Unser Haus war während Corona ein Abbild der Gesellschaft, auch der unterschiedlichen Positionen, die es gab»*** wird in den Interviews berichtet. Einige liessen sich nicht impfen, andere seien «extrem vorsichtig» gewesen ***«man durfte kaum vor ihrer Tür durchgehen».*** Zu nachhaltig tiefen Spaltungen haben diese Differenzen im Haus aber nicht geführt. Da die Leute viel mehr zuhause gewesen seien, hätten sich viele regelmässig getroffen. ***«Es gibt auch einige, die mehr zusammengewachsen sind, im unteren Stock zum Beispiel».*** Auch die Nachbarschaftshilfe lief gut, wobei die vergleichsweise jüngeren Solinsiemis zum Teil Einkaufshilfen übernahmen.

Die jahrelang stattfindenden organisierten Veranstaltungen und Anlässe wurden im 2022 ***«langsam wieder aktiviert».*** Das 20-Jahre-Jubiläum Solinsieme, das unter anderem mit einem gemeinsamen Ausflug und einem Terrassenfest gefeiert wurde, bildete dazu eine willkommene Gelegenheit. Und auch andere Veranstaltungen



wurden wieder aufgenommen ***«die Vollmond-Suppenabende sind schon eingetragen bis nächsten Winter»*** wird etwa in einer Fokusgruppe erzählt. Corona habe gezeigt: ***«das Bedürfnis zusammen zu sein, ist gross».***

4.3 Das Miteinander im Alltag leben

Die Betrachtung der Aktivitäten von Solinsieme im Zeitverlauf verdeutlicht, dass das gemeinschaftliche Leben in einer Hausgemeinschaft in Wellen verläuft. Phasen, in denen wenig geschieht und ***«jeder vor sich her wohnt»,*** wechseln sich mit Momenten ab, in denen gemeinsam gefeiert und gekocht, gejasst, kulturellen Darbietungen gelauscht oder bei Speis und Trank geplaudert wird. Im Alltag mag es manchmal so erscheinen, dass Trägheit oder Passivität überwiegen. Auf längere Sicht betrachtet, ist aber erkennbar, dass die Solinsiemis immer wieder Begeisterung am «fröhlichen Beisammensein» finden und das Haus so am Leben halten. Wie das «Insieme» gestaltet werden soll, das ist eine offene Frage, die immer wieder auftaucht. In den Protokollen der Vollversammlungen finden sich in regelmässigen Abständen Voten von Personen, die sich «mehr Insieme» im Haus wünschen und auch mehr Engagement dafür. Unter dieser Art des Miteinanders wird in den Interviews meist weniger die in Selbstverwaltung ausgeübten formalistischen Formen des Zusammenkommens gemeint, sondern vielmehr unkomplizierte alltägliche Formen des Austauschs und der Begegnung im Haus. In der Geschichte von Solinsieme zeigt sich, dass es keine Patentrezepte gibt, wie dieses Miteinander genau aussehen und gestaltet werden soll: ***«Wir mussten erstmal herausfinden, was wir gemeinsam machen wollen. Und das verändert sich auch immer wieder».***

In Solinsieme spielen einzelne Personen für die Gemeinschaftsbildung eine wichtige Rolle, wie folgende Interviewaussage veranschaulicht: ***«Am Anfang war ein sehr aktives Paar dabei, die haben sehr viel gemacht […] und immer wieder dafür gesorgt, dass wir viele gemeinsame Sachen unternehmen. Das ist sehr wichtig, das muss jemand ein wenig ankurbeln».*** Nach der Auswanderung des Paars nach Frankreich im Jahr 2008 ist eine Lücke entstanden, die niemand in derselben Art ausgefüllt hat. Vereinzelt sind auch schon Solinsiemer gestorben, die im Haus sehr engagiert waren. Nachdem ein Bewohner in seinem 70. Lebensjahr unerwartet verstorben ist, steht im Jahresbericht 2015: «Er fehlt im Haus. Er fehlt jetzt in dieser Runde» (Protokoll 15. GV 18.11.2015). Der Verlust von tragenden Personen – sei es durch Wegzug oder Tod – bewegt und macht deutlich, dass der Beitrag, den sie der Hausgemeinschaft gegeben haben, nicht einfach so zu ersetzen ist.

Wie bei den meisten Aufgaben und Arbeiten, die zu der Selbstverwaltung gehören, ist die Teilnahme und das Mitmachen an allen Solinsieme Aktivitäten freiwillig – einziger Anlass mit Pflichtcharakter ist der jährliche Putztag, der mit einem gemeinsamen Mittagessen abgerundet wird. Generell sei eine gewisse Unverbindlichkeit verbreitet, wird in den Interviews immer wieder erwähnt. Nicht nur beim Engagement, sondern auch bei der Teilnahme an Gemeinschaftsaktivitäten sei das Commitment sehr unterschiedlich. ***«Einige kommen fast nie, als ob es sie nichts anginge»*** meint etwa eine Bewohnerin in einer Fokusgruppe und eine andere erwidert: ***«Wobei, es ist doch eigentlich egal, wenn fünf statt 25 kommen, das stört mich nicht. Es ist jedes Mal schön […] Das braucht auch Grosszügigkeit, im Sinne, ich mache jetzt etwas und finde es toll, wenn die anderen mitmachen, sie müssen aber nicht».*** Das Handeln der anderen zu akzeptieren, auch wenn es nicht den eigenen Wünschen entspricht, ist anspruchsvoll, führt in einer Hausgemeinschaft, wenn es gelingt, aber zu mehr Zufriedenheit im Alltagsleben.



4.4 Gemeinsame Werte – verbindend und normierend

«Unser gemeinsamer Wert ist unser Haus» – diese Aussage ist in den Interviews verschiedentlich zu hören. Das Konzept und die Architektur ziehe ähnliche Leute an, denn nicht alle würden sich für eine solche Wohnform entscheiden: ***«Nicht alle wollen in einem Haus mit Gemeinschaftsräumen oder ohne Tiefgarage wohnen».*** Dazu gehöre auch, dass ***«alle zu diesem schönen Haus Sorge tragen wollen».*** Dass zum Beispiel Einigkeit bestand, den Erneuerungsfonds zu erhöhen, sei in einer Stockwerkeigentümergemeinschaft nicht selbstverständlich.

«Zumindest theoretisch haben wir relativ ähnliche Werte» – politisch mehrheitlich eher auf der links-grünen Seite stehend, finde man sich bei sozialen und ökologischen Grundwerten: ***«Ein politisch ganz Andersdenkender, ein SVP-ler, hätte es schwer im Solinsieme».*** Ein genauerer Blick zeigt aber, dass die Vorstellungen zu einer gemeinsamen Wertebasis in den individuellen Interpretationen auseinandergehen. Gezeigt hat sich dies etwa bei den Diskussionen um Erneuerung, wo ökologische mit finanziellen Überlegungen abgewogen wurden *(vgl. Kap. 3.9)*. Aber auch im Alltagshandeln eröffnen sich Differenzen zu wertbasierten Fragen. Ein umweltbewusstes Verhalten sei zwar allen wichtig, aber wenn jemand eine Kochwäsche wasche oder seine Kleider im Tumbler trockne und nicht draussen aufhänge, was einige bevorzugen, gebe es zum Teil schon Kommentare: ***«Das kommt manchmal recht erzieherisch daher […] aber am besten macht man's einfach, wie's für einen stimmt»*** sagt etwa eine Bewohnerin und eine andere meint: ***«Leben und leben lassen ist hier nicht so. Zum Beispiel, wenn ich jetzt ein Auto kaufen würde, das würde Mut brauchen, das allen zu erklären».*** Starke Werte wirken im Wohnalltag einer Hausgemeinschaft normierend, was man erst zu spüren bekommt, wenn man sich anders verhält. Für die einzelne Person eröffnet sich dabei ein Spannungsfeld, die das Verhalten prägt: ***«Die Diskussion zwischen Freiheit und Aufgehobensein kann man hier drinnen gut spüren […] niemand ist hier exzessiv, das würde nicht toleriert».*** Homogenität in den Werten kann somit auch als einengend erlebt werden: «manchmal täte uns ein bisschen mehr Freiheit im Geist ganz gut». Auf der anderen Seite wirken geteilte Werte aber auch verbindend. ***«Gemeinschaft ist auch so ein Wert. Letztlich haben alle Interesse daran, dass sich alle in der Gemeinschaft wohlfühlen. Zumindest das Bemühen dazu ist bei allen da»*** stellt eine Gründerin fest. Auch wenn sich im Wohnalltag genau zu dieser Frage Divergenzen eröffnen, sei das ***«doch ein gemeinsamer Boden».***

4.5 Einfluss von Projektgrösse, Haushaltsform und Geschlecht

Dass die Projektgrösse ausschlaggebend für die im Alltag gelebte Gemeinschaftlichkeit ist, lässt sich in Solinsieme gut beobachten. Vollversammlungen und Feste liessen sich bei dieser Grösse gut und ohne viel Aufwand organisieren, mit der Spontaneität der Begegnungen sei es aber schwieriger wird immer wieder betont. ***«Von früheren WG-Erfahrungen bin ich mir viel intensivere Gemeinschaftsformen gewohnt»*** berichtet etwa ein Bewohner: ***«Wenn ich schon nur an die ganzen Abwaschberge zurückdenke».*** Demgegenüber sei das Gemeinschaftsleben in Solinsieme viel weniger eng, was er – wie auch andere, die Ähnliches erzählen – aber als Entlastung erlebt. Im Unterschied zu einer kleineren Gruppe, ist es in einem Haus mit 17 Wohnungen anspruchsvoller, spontane Treffen für alle auf die Beine zu stellen und doch werden

genau diese Treffen, die mit wenig Planung und Formalismus entstehen, von vielen besonders geschätzt: ***«Wir Frauen vom unteren Stock haben eben ein spontanes kleines Sommerfest organisiert, von heute auf morgen Abend, mit einem Akkordeonisten aus dem Quartier, der unsere Songs kennt und spielt, das war eine schöne Stimmung».*** Auch die Grillabende sind solche Momente, an denen – wer Zeit und Freude hat – unkompliziert teilnehmen kann: ***«Bei 17 Wohnungen und 20 Leuten gibt es natürlich ganz unterschiedliche Konstellationen und Vorstellungen, aber Grillieren machen fast die meisten gern».*** Wer spontane Gesprächsmöglichkeiten im Haus sucht, finde die leicht. Das wird in den Interviews verschiedentlich betont: ***«Wenn mir nach Reden ist, dann laufe ich einfach mal durchs Haus und dann begegnet mir der eine oder andere sicher».*** Der Austausch, der sich durch die räumliche Nähe ergibt, mache letztlich auch die Qualität des Zusammenlebens in Solinsieme aus: ***«statt in der Stadt irgendwo ein Apéro zu nehmen, können wir das spontan hier machen. Das ist schon schön».*** Unterschiedliche Einschätzungen gibt es bei der Frage, spontan bei anderen zu klingeln. Während einige davon berichten, dass dies im Haus nicht gern gesehen werde, sagen andere, dass sie dies vor allem bei Personen, denen sie näher stehen des Öfteren tun. In der räumlichen Nähe sei es wichtig, den Privatraum der anderen zu wahren und etwa ***«immer zu klingeln und nicht einfach einzutreten, auch wenn die Wohnungstür des anderen offensteht».***

Solinsieme besteht grossmehrheitlich aus Single-Haushalten. In den 17 Wohnungen leben nur zwei Paare. Dies beeinflusst auch, wie Alltagskontakte gelebt werden: ***«Paare haben weniger das Bedürfnis nach Kontakt und sie können sich auch untereinander helfen. Das ist normal. Wenn man allein ist, muss man immer selbst der Antrieb sein».*** Ein Paar fügt an, dass sie auch weniger für Kontakte angefragt werden. Aber auch die Möglichkeiten zum Umgang mit schwierigen Situationen unterscheiden sich: ***«zu zweit kann man auch einiges besprechen und dann ist wieder gut. Bei manchen Sitzungen dachte ich schon, ich möchte jetzt nicht allein in die Wohnung zurückkehren».*** Zugleich wird in den Interviews verschiedentlich betont, dass es wichtig sei, die Paare nicht immer im Doppel zu sehen und zum Beispiel auch mal nur einen der beiden zu treffen. Ebenso zeigt sich, dass Personen, die häufig weg sind oder die stark in Grosseltern-Pflichten eingebunden sind, oft weniger hohe Ansprüche an das Zusammenleben – und an die Nähe der Beziehungen – im Haus haben als Personen, die häufiger zuhause sind.



Die Geschlechterverhältnisse spielen bei den Vorstellungen, wie Gemeinschaftlichkeit gelebt werden soll, ebenfalls eine Rolle. In Solinsieme sind die Frauen – mit 13 von 20 Personen – in der Mehrheit. In der Anfangszeit stand kurz zur Diskussion, ob Solinsieme ein reines Frauen-Wohnprojekt werden soll, wogegen sich die Gründerinnen aber rasch entschieden haben. Heute sind alle zufrieden, dass sie in einem geschlechtergemischten Haus wohnen. ***«Nur mit Frauen wird es mir manchmal zu tratschig»*** sagt etwa eine Interviewpartnerin. Eine andere meint ***«uns Frauen verbinden schon Lebensthemen und wir gehen vielleicht nähere Beziehungen ein».*** Dass die in Solinsieme wohnhaften Männer und Frauen Unterschiedliches in die Hausgemeinschaft einbringen, wird verschiedentlich erwähnt. Dies zeigt sich zum Teil auch in der Besetzung der Arbeitsgruppen und



Verantwortlichkeiten, wobei für Haustechnik, Finanzen und Werkraum in Solinsieme über die Jahre grossmehrheitlich Männer zuständig sind. Das Präsidium des Vorstands war während den ersten 20 Jahren allerdings immer in Frauenhand – dass Solinsieme aus Engagierten der 1980er Frauenbewegung hervorgegangen ist, scheint nicht ganz spurlos an den Organisationsstrukturen vorbei gegangen zu sein.

4.6 Veränderungen im Zusammenleben mit dem Älterwerden

Neben Geschlecht und Haushaltsform spielt für das Zusammenleben in Solinsieme auch das physische Alter eine Rolle. Die Altersspanne in der Hausgemeinschaft variiert heute von 53 bis 83 Jahren, wobei die meisten im Mittelfeld 70/75+ alt sind. Dazu kommt ein 18-Jähriger, der in Solinsieme aufgewachsen ist. Die Altersunterschiede würden sich nun stärker bemerkbar machen als noch vor einigen Jahren, wird in den Interviews verschiedentlich betont. Dabei sind es vor allem die Jüngeren, die altersbedingte Differenzen zu den Älteren im Haus thematisieren. Eine Bewohnerin, die etwas jünger ist, stellt in gewissen Fragen auch Generationenunterschiede fest – etwa beim geltenden Prinzip möglichst wenig Regeln und Verpflichtungen festzulegen: ***«Ich dachte immer: typisch 68er, möglichst unverbindlich bleiben – ich bin aus einer anderen Generation».*** Die Jüngeren machen auch die Erfahrung, dass sie der Mehrheit im Haus altersmässig immer etwas «hinterherhinken»: ***«Ich war noch voll im Arbeitsprozess, während sich die anderen mit der Pensionierung auseinandergesetzt haben. Dann waren alle pensioniert und am Reisen und daher nie zuhause. Jetzt, als ich pensioniert wurde, sind die anderen schon wieder in einer anderen Lebensphase, in der sie mehr hier sind und auch mehr im Haus machen. Dafür habe ich andere Interessen».***

Angesprochen werden in diesem Zitat die unterschiedlichen Lebensphasen, die in einem Wohnprojekt für die zweite Lebensphase zusammenkommen. Die Phase noch stark im Erwerbsleben eingebunden zu sein, gefolgt von einer oft sehr aktiven Zeit nach der Pensionierung, die fliessend in eine Lebensphase übergeht, in der das Alter stärker spürbar wird. Viele in Solinsieme befinden sich irgendwo dazwischen, einige seien noch «sehr oft am Rumflitzen», andere nun «vorrangig daheim» und der Übergang zum fragilen vierten Lebensalter rückt bei vielen näher *(vgl. Kap. 5.1)*. Die grosse Freiheit im gesunden dritten Lebensalter nach der Pensionierung, in der viele sehr oft unterwegs gewesen seien, habe die Solinsiemis nach der intensiven Anfangszeit etwas voneinander distanziert. Nun komme man eher wieder zusammen – wobei sich mit dem Älterwerden auch das Bedürfnis nach Rückzug und manchmal eine gewisse «Schwere» bemerkbar mache. Unter dem Titel «Wandel» schreibt Bernadette Wang in ihrem Beitrag im 20-Jahre Jubiläumsbuch dazu: «Es fällt mir auf: Vor 20 Jahren erfolgte der Einzug in die umgebaute Fabrik, voller Freude, unbeschwert, erleichtert und stolz, dass wird dieses Projekt nach unzähligen Sitzungen mit Auf und Abs wirklich realisieren konnten. Es lag über dem Ganzen eine unvergessliche Leichtigkeit. Es fällt mir auf: Die Leichtigkeit ist uns abhandengekommen. Es hat sich eine spürbare Schwere ausgebreitet, einerseits sicher auf-

grund der allgegenwärtigen Bedrohungslage durch Corona / Klimawandel, andererseits natürlich auch durchs Älterwerden, durch das lange Leben, das Spuren hinterlässt» (Bruderer / Merkt / Dürr 2022: 43).

In den Interviews werden die zunehmenden «Alterserscheinungen» im Haus mehrheitlich problematisierend dargestellt: ***«die Altersstarrheit» oder «der Altersstarrsinn, die Haltung, so und nicht anders muss es sein»*** mache sich im Haus schon mehr bemerkbar, wird etwa verschiedentlich erwähnt. Und auch Empfindlichkeiten nähmen zu. Dies erschwere Erneuerungen und auch die Lösung von Konflikten.

Obwohl bislang noch niemand pflegebedürftig ist, machen sich bei einigen gesundheitliche Veränderungen bemerkbar: ***«Kräftemässig und kognitiv sind nicht mehr alle so fit».*** Dies bedinge auch einen anderen Umgang miteinander und ***«eine andere Toleranz».*** Mit dem zunehmenden Zuhause-Sein nimmt zum Teil auch die soziale Kontrolle im Haus zu. Das hinge nicht mit Böswilligkeit, sondern mit Neugier und ***«vielleicht mit dem Sicherheitsbedürfnis»*** zusammen, meint etwa eine Interviewpartnerin: zu kontrollieren, weil im Leben sonst nicht mehr so viel Neues geschieht oder auch aus dem Bedürfnis heraus, für sich die Kontrolle zu bewahren. Altersbedingte Veränderungen bei anderen anzusprechen, so eine andere Stimme, sei allerdings ***«ein heikler Punkt: wieviel sagt man und wieviel nimmt man einfach zur Kenntnis? Man möchte ja niemanden blossstellen».***

Unter den Älteren berichten verschiedene, dass sie weniger Kraft haben und gewisse schwere Arbeiten für das Haus wie Schneeschaufeln oder Laubrechen nicht mehr machen können. Zum Älterwerden gehöre auch die Erfahrung, sich ***«im Herz jünger zu fühlen, als der Körper ist»*** und ***«eigentlich noch viele Ideen im Kopf zu haben, aber nicht mehr so viel Energie und Schub, diese umzusetzen».*** Dies zu akzeptieren ist anspruchsvoll. ***«Ich war immer aktiv und plötzlich kann ich dann nur noch durch Kuchen backen beitragen»*** sagt etwa eine Fokusgruppenteilnehmerin und erläutert – nachdem alle beteuern, dass Kuchen genauso wichtig sei – ***«es geht ja vor allem darum, sich dann nicht mehr ebenbürtig zu fühlen».*** Hilfe anzunehmen ist aus diesem Grund schwierig und ***«nicht alle können dies gleich gut»,*** wobei sich die Meinungen in dieser Frage auch unterscheiden. Für die einen ist klar: ***«In der Vertrautheit, die wir über all die Jahre erworben haben, sollte Hilfe fragen keine Sache sein».*** Die anderen meinen: ***«Hilfe muss man auch lernen anzunehmen, daran muss man arbeiten».*** In zeitlich begrenzten Phasen – während einer Krankheit oder nach einem Unfall – haben viele in Solinsieme die Erfahrung gemacht, dass die Nachbarschaftshilfe im Haus sehr gut funktioniert: ***«Als ich mal krank war, sorgte sich meine Nachbarin nebenan um mich. Ich liess die Türe über Nacht offen und sie brachte mir Tee und Suppe».*** Wie das aber ist, wenn man dauerhaft auf Hilfe angewiesen sein wird, ist zurzeit noch eine offene Frage *(vgl. Kap. 5.1)*.



Mit zunehmendem Alter wird die Wohnlage wichtiger, das war schon im Konzept und bei der Grundstückssuche von Solinsieme zentral – und die gefundene Lösung bewährt sich heute: ***«Ich bin froh im Quartier gut versorgt zu sein und so zentrumsnah zu wohnen».*** Eine Hausgemeinschaft eröffnet älterwerdenden Personen eine Vielzahl an Qualitäten. Wie in den Interviews dargelegt, gehört dazu etwa ein Gefühl von Sicherheit: ***«Wenn irgendwas ist, bin ich eingebunden»,*** gerade auch durch die Begegnungsmöglichkeiten, die die Wohnform bietet.

«Magst Du einen Apéro? Kann ich schnell kommen? Ich möchte dir etwas erzählen» – dies könne sie bei einigen wenigen vertrauten Personen im Haus spontan fragen, erzählt etwa eine Interviewpartnerin. Dieses sich unkompliziert Besuchen oder Ansprechen-Können sei gerade als Single wertvoll, wenn man diese Momente nicht (oder nicht mehr) mit einer:m Partner:in teilen könne. In einer selbstverwalteten Hausgemeinschaft zu wohnen, halte ausserdem «wach und lebendig», nicht zuletzt, da man sich immer wieder mit anderen auseinandersetzen muss. Dies sei eine nicht zu unterschätzende Qualität, wenn man bedenke, dass ***«im Alter die Eigenarten stärker werden»*** – wie verschiedene Personen zum Teil auch an sich beobachten. Und nicht zuletzt ist da die Erfahrung: ***«Gemeinsames tun, tut gut»*** und ist sinnstiftend. Für die Gründerinnen ist dabei das Wissen, mit Solinsieme ***«was Starkes im Leben geschaffen»*** und ***«einen Traum verwirklicht»*** zu haben, eine besondere Ressource, die sie nun auch beim Älterwerden trägt und mit Stolz erfüllt.

4.7 Divergierende Erwartungen und Umgang mit Enttäuschungen

In der Analyse der Interviewdaten von Solinsieme sind unterschiedliche Erwartungen an das «Insieme» ein Kernthema. Diese Erwartungen werden nur selten ausgesprochen oder miteinander verhandelt, sondern schwingen unterschwellig mit, wenn es um Fragen des Zusammenlebens im Haus geht. Konkret zeigen sie sich etwa in den Diskussionen um unterschiedliches Engagement *(vgl. Kap. 2.7)* oder auch um Teilnahme und Mitwirken an gemeinschaftlichen Aktivitäten *(vgl. Kap. 4.3)* – aber auch in der Frage, wie viel Nähe oder Distanz man sich im Zusammenleben wünscht. Seit der Anfangszeit variierten die Vorstellungen zur Intensität des Zusammenlebens unter den Solinsiemis dazu von Ideen einer Zweckgemeinschaft bis hin zu einem Familienersatz. Diese Differenzen zeigen sich auch unter den vier Gründerfrauen: ***«Am Anfang habe ich eine Art zweite Familie gesucht, das habe ich aber rasch abgelegt»*** erzählt etwa eine Gründerin im Interview. Eine andere betont dagegen: ***«Ich hatte nicht so romantische Gefühle wie die anderen. Ich bin nicht so veranlagt. Deshalb war ich nachher auch nicht so enttäuscht».***

Unerfüllte Erwartungen münden in Enttäuschungen: ***«Wenn man keine Erwartungen hat, wird man auch nicht enttäuscht. Ich hatte viele Erwartungen und viele Enttäuschungen in den 20 Jahren im Haus».*** Die Anfangsvision vom Haus als Gemeinschaft ist laut verschiedenen Interviewaussagen nur in einem nüchtern-alltagspraktischen Sinn realisiert. Die im Ursprungskonzept und in den Genossenschafts-Statuten angestrebte «neue Form von familiärem Zusammenleben ohne Abhängigkeit von herkömmlichen Bindungen» *(vgl. Kap. 1.8)*, setzt mit dem Bezug auf den Familienbegriff eine gewisse emotionale Nähe im Zusammenleben voraus, die beim alltäglichen Zusammenleben für das ganze Haus nicht beobachtet werden kann. Konfliktpotenzial liegt nicht nur darin, dass sich Erwartungen voneinander unterscheiden, sondern auch, dass sie nicht ausgesprochen werden. Über eine offene Kommunikation in der Anfangszeit hätte hier wohl einiges entschärft werden können, wie eine Bewohnerin reflektiert: ***«Für mich wäre es wichtig gewesen, die Erwartungen am Anfang besser zu klären. Dass man sich zusammen an einen Tisch setzt und abmacht, wie man leben möchte. Letztendlich, wenn die Erwartungen so verschieden sind, sind auch die Konflikte vorprogrammiert. Auch wenn man diese nicht aus der Welt schaffen kann, könnte man sie so zumindest ein wenig vorwegnehmen».***

Einzelne Interviewpartner:innen bedauern, dass das Ursprungskonzept zum Zusammenleben über all die Jahre nie überarbeitet worden sei. ***«Ich hätte es begrüsst, das Konzept nach dem ersten Einleben noch einmal gemeinsam zu überarbeiten, das kam aber nie zustande».*** Dadurch hätten sich divergierende Erwartungen über die Jahre auch verfestigt.

Wenn das Bedürfnis nach Nähe und Distanz als Spektrum betrachtet wird, lassen sich eine ganze Bandbreite an Erwartungen erkennen: ***«Mir fehlt manchmal die Empathie im Haus, die Seele füreinander, dass man wirklich aneinander interessiert ist, auch ganz im Persönlichen»*** bringt eine Bewohnerin einen Pol dieses Spektrums auf den Punkt und eine andere ergänzt: ***«Gespräche wie es einem wirklich geht, gibt es hier weniger […] Ich hätte mir gewünscht, dass man auch miteinander auf einem Weg ist und nicht nur miteinander feiert oder apérölet».*** Doch nicht alle teilen diesen Wunsch nach einer tieferen Nähe beim



Zusammenleben. Im Gruppengespräch erwidert eine andere Stimme etwa: ***«Ich habe nicht den Anspruch, mit allen befreundet zu sein oder alle gut zu kennen».*** Dass in Nachbarschaftsbeziehungen, in denen man sich emotional sehr nahesteht, auch ein grösseres Konfliktpotential liegt, ist eine Erkenntnis, die eine Bewohnerin aus einer früheren gemeinschaftlichen Wohnerfahrung für sich gelernt, und ihre Ansprüche entsprechend angepasst hat. Sie bevorzugt bewusst ein etwas distanzierteres Verhältnis: ***«Wenn man sich sehr nahesteht, kommt es bald mal zu Unstimmigkeiten. Deshalb freundschaftlich ja, wenn es passt, aber beim Wohnen einfach nicht zu nahe».*** Generell lässt sich in den Solinsieme-Interviews beobachten, dass Personen, die weniger hohe Erwartungen an gemeinschaftliche Nähe formulieren – oder die ihre Ansprüche diesbezüglich über die Jahre reduziert haben –, das Zusammenleben im Haus positiver einschätzen.

Um eine lebendige Hausgemeinschaft in langfristiger Perspektive aufrechtzuerhalten, ist es wichtig, dass sich Bewohner:innen immer wieder für das Gemeinsame einsetzen: ***«Denn mit der Zeit kann dir das Wir abhandenkommen, das kannst du ja auch in einer Partnerschaft erleben».*** Dies erfordert eine Rückbesinnung, dass man als Haus ein solches «Wir» bildet. Es braucht aber auch bewusstes Handeln, um das Verständnis dieses «Wirs» zu klären und zu aktivieren. Im Februar 2013 hat Solinsieme eine Zukunftswerkstatt mit der Wohn- und Altersexpertin Simone Gatti durchgeführt, wo es insbesondere auch um die Art des Zusammenlebens im Haus ging. Dieser Prozess habe ihnen «Auftrieb gegeben» erinnert die damalige Präsidentin im Jahresbericht: «Es war ein Art Reinigung von Altem, ein Bewusstmachen dessen, was wir erreicht haben und was wir zusammen leben. Es war auch eine Wertschätzung davon» (Protokoll 13. GV 15.11.2013). In den Aufgaben der Selbstverwaltung aber auch in der Gestaltung von organisierten oder spontanen Begegnungsmöglichkeiten im Haus werden Bemühungen um das Kollektiv regelmässig aktiviert, was auch Eigeninitiative erfordert: ***«Ich habe mich entschieden, da immer wieder Energie reinzugeben»*** sagt etwa eine Bewohnerin. In der gelebten Alltagsrealität könne man aber nicht erwarten, dass dies alle gleichermassen tun. Sich von dieser Art Erwartungen zu verabschieden, sei ein schmerzhafter Lernprozess. Erleichternd wirkt ein offenes Gemeinschaftsverständnis, das sich von einem totalitären Anspruch löst: ***«Es ist zu viel verlangt, dass 20 Menschen in einem Haus eine Einheit bilden und auch alle gerne zusammen sind. Da muss man in der Realität ankommen, was möglich ist».*** Ein lebendiges «Insieme» erfordert demnach Offenheit, dass Gemeinschaftlichkeit auf ganz unterschiedliche Art und Weise gelebt werden kann. Und immer wieder Eigeninitiative und den Antrieb von Einzelnen: ***«Es kommt nur zurück, was du reingibst»*** – diese Binsenweisheit gilt beim Zusammenleben in einer Hausgemeinschaft in besonderem Masse.

In den Interviewdaten lassen sich unterschiedliche Strategien im Umgang mit enttäuschten Erwartungen zur gelebten Gemeinschaftlichkeit im Haus erkennen. Diese Strategien variieren vom Erdulden oder Resignieren – ***«es ist halt einfach so, da kann man nichts tun»*** – über Übungen in Toleranz – ***«das muss man einfach akzeptieren»; «ich kann es stehen lassen, wenn jemand nichts mitgestalten will»*** – bis hin zum bewussten Versuch, die eigenen Wünsche nach mehr gelebter Nähe in seinem persönlichen Wirkungsfeld zu ändern: ***«Wenn ich nicht gerne allein esse, muss ich aufhören zu warten und zu sagen, dass das Haus jetzt einfach mehr zusammen essen***

soll. Und den Schritt machen, selbst regelmässig zu kochen und andere zu fragen, ob sie kommen wollen». Letzteres erfordert jedoch, keine Anforderungen an Reziprozität zu haben – sprich dass das eigene Handeln erwidert wird – und die Vorteile für sich selbst zu sehen: ***«ich tue es dann letztlich für mich, aus meiner eigenen Freude, da ist auch ein Eigennutz dabei».*** Aus den Interviews von Solinsieme lässt sich lernen: Wenn es gelingt, sich von einer gewissen Strenge und erzieherischen Haltung in den eigenen Erwartungen an andere und daran, was die ganze Hausgemeinschaft zu leisten hat, zu verabschieden – und auch an Vorstellungen was dabei «richtig» und «falsch» ist –, ist es auch einfacher, die kleinen, spontanen Kontaktmöglichkeiten, die entstehen, zu würdigen. Im Jubiläumsbuch von Solinsieme findet Verena Bruderer hierzu treffende Worte: **«Zusammen streiten, aushalten, feiern, tanzen, es ist so vieles möglich geworden, seit wir einander nicht mehr erziehen wollen»** (Bruderer / Merkt / Dürr 2022: 35).



4.8 Gruppendynamiken: Untergruppen, Rollen und Hierarchien

Vieles falle leichter, wenn man für näheren Austausch nicht die Hausgemeinschaft als Ganzes im Blick habe, sondern sich dies im Kleinen organisiere, wird in den Solinsieme-Interviews verschiedentlich betont. Bei 20 Personen im Haus sei es ***«klar, dass man sich mit den einen besser versteht und auch eher etwas unternimmt und mit den anderen nicht».*** Verschiedene Interviewpartner:innen berichten, dass sie mit einigen im Haus freundschaftlich verbunden seien und diese regelmässig treffen – und mit anderen im Alltag nur sehr wenig zu tun haben. ***«Es gibt Fraktionen im Haus»*** stellt eine Person fest ***«die sind aber nicht so fix».*** Im Alltag des Zusammenlebens verändern sich Beziehungen, werden distanzierter oder nähern sich wieder an. Die freundschaftliche Verbindung der vier Gründerinnen, die am Anfang zur Entwicklung der Projektidee zentral gewesen war, hat sich im Laufe der Jahre verändert: ***«unsere Freundschaft war damals enger als heute».*** Unter den Frauen im untersten Stockwerk habe sich hingegen erst in jüngerer Zeit eine stärkere Verbindung herausgebildet. Dabei lässt sich beobachten, dass die Positionierung der Wohnungen im Haus die Intensität der Beziehungen beeinflusst *(vgl. Kap. 3.7)*. So ist in Solinsieme erkennbar, dass Personen auf demselben Stockwerk zum Teil engere Nachbarschaftskontakte miteinander pflegen. Eine Bewohnerin aus dem 2. Stock sagt diesbezüglich: ***«Mit den zwei Personen, die direkt neben mir wohnen, haben wir es wahnsinnig gut, wir sind fast wie Geschwister. Man hört einander und hilft, wenn was ist».*** Andere aus derselben Fokusgruppe betonen allerdings, dass sich dies nicht verallgemeinern lässt: ***«bei uns ist das nicht so».***

«Jeder hat hier seine Rolle im Haus – auch diejenigen, die sich nicht so eingeben». In den Solinsieme-Interviews aber auch in Archiv-Dokumenten fällt die Vielfalt an Rollen auf, die Einzelne in der Gruppe innehaben, wobei eine Person auch mehrere Rollen einnehmen kann. In der Selbst- oder Fremdzuschreibung kommen dabei folgende Rollen zur Sprache: Alphatier, Träumer:in, erstklassige:r Organisator:in, Vermittler:in, Grillchef, fleissige Kompostfrau, Mutmacher:in, Aussenseiter:in, Leaderfigur, Gouvernante, umtreibige:r Vernetzer:in, Vertrauensperson,



Quersteller:in, Pragmatiker:in, Macher:in, Begeisterungsfähige, grosszügige:r Gastgeber:in, Ferientechniker:in, Autor:in für Sitzungsprotokolle (oder für Zettelchen), Kunstexpert:in, Heinzelmännchen für alles und jedes etc.

In der langfristigen Betrachtung wird deutlich: Wenn sich die Beziehungen auch verändern, die zugeschriebenen Rollen, die jemand im Haus hat, bleiben erstaunlich beharrlich. Aus den Anfangsjahren finden sich im Solinsieme-Archiv Kärtchen mit handschriftlich notierten Charakterisierungen von Bewohner:innen, die wohl an einem geselligen Abend vorgetragen worden sind. Wenn die hier formulierten Rollen mit den heutigen in den Interviews genannten verglichen werden, fällt auf, dass über all die Jahre die Personen ihren Rollen «treu» geblieben sind. Besonders herausfordernd ist dies für Personen, die in der Gruppe eine marginalisierte Rolle einnehmen. In einer Hausgemeinschaft haben sie einen schweren Stand. Wer als «schwierig» wahrgenommen wird oder sich so verhält, bekommt den Druck der Gruppe zu spüren – was die anderen, die demgegenüber als «nicht schwierig» erscheinen, stärker zusammenschweissen kann. Das psychologische Wissen um diese Gruppendynamik ist bei einigen Solinsiemis vorhanden: ***«Es wird diesen Personen auch viel aufgebürdet, die werden zum Sündenbock, zur Projektionsfläche. Ich denke es wäre theoretisch gut, wenn man dies entlasten könnte […] Es gibt in jeder Gemeinschaft Leute und Leute. Das ist hier nicht speziell. Das ist in jeder Gemeinschaft so, dass es Leute gibt, die sich querstellen. Der Weg ist es, diese zu respektieren und Gelassenheit zu entwickeln».***

Andere plädieren, um diese Gelassenheit zu entwickeln, für eine differenzierte, auch selbstkritische Perspektive: ***«wir alle haben gute und schwierige Seiten».*** Nichtsdestotrotz gibt es ein Machtgefüge der Hausgemeinschaft – wie aus den Interviews hervorgeht. ***«Ich gehöre nicht zu denen, die das Sagen haben»,*** sagt etwa eine Bewohnerin, die sich selbst in der Rolle einer Aussenseiterin sieht. Eine Nachbarin entgegnet: ***«ich finde sie wichtig».*** Beide sind sich einig, dass es in Solinsieme ***«keinen Mittelpunkt gibt oder jemand, um den sich alle drehen».*** Dennoch werde ***«auf einige Leute mehr gehört als auf andere».*** Dass Machtpositionen dabei direkt auch mit dem sprachlichen Durchsetzungsvermögen zusammenhängen, taucht in den Interviews immer wieder auf. Einige hätten eine ***«natürliche Autorität, denen getraut man nicht reinzureden, niemand wagt sich mit ihnen anzulegen».*** Andere seien ***«eher angreifbar oder werden in Frage gestellt».*** Einigen würde man die Führung, wie etwa das Präsidium des Vorstands zutrauen, anderen weniger.

Auf die Frage, ob es inoffizielle Hierarchien im Haus gebe, verweisen viele auf die vier Gründerinnen, wobei verschiedentlich betont wird, dass sich deren Position im Laufe der Jahre geändert habe. ***«Es gab auch eine Phase, in der sie die Gründerfrauen in die Ecke geschoben haben»,*** erinnert sich eine Gründerin und ergänzt ***«um auch deutlich zu machen, jetzt ist die Gründerphase abgelaufen».*** Für die Übergangsphase von der Entwicklung in die Konsolidierung eines Wohnprojekts scheint es gewisse Abgrenzungsmechanismen der neu Dazugekommenen zu brauchen. Ein Bewohner erklärt sich die phasenweise negativ geprägte Haltung gegenüber den Gründerinnen auch so: ***«Die Gründerinnen hatten halt die Idee. Sie haben aber sonst keine Vorteile. Aber das hat vielleicht manche schon genervt, dass sie als Zweite nur noch reinkommen».*** Auch wenn alle schon sehr lange in Solinsieme wohnen – der letzte Einzug fand 2009 statt –, wird die Wohndauer in den Interviews immer wieder als Differenzierungsmerkmal betont. Dies mag damit zusammenhängen, dass sehr viel in der



Anfangsphase definiert worden ist und sich die später Dazugekommenen darin gewissermassen einzufügen hatten. Nicht alle haben diesen Prozess in Solinsieme harmonisch erlebt – eine ehemalige Präsidentin fand es schwierig, ***«einen anderen Weg zu gehen»,*** da Vieles schon bestimmt war und sie auch das Gefühl hatte, dass einige ***«immer wieder reinredeten».*** Eine Gründerin betont demgegenüber die Wichtigkeit, loslassen zu können: ***«Andere machen das auch gut mit den Strukturen und der Verwaltung».*** Die Gründer:innen haben, ob sie es wollen oder nicht, einen besonderen Stellenwert im Wohnprojekt inne. Für sie ist es ein wichtiges Lebenswerk, das sie mit viel Herzblut und Engagement realisiert haben. Dies führe auch zu einer gewissen moralischen Verpflichtung, innerlich dranzubleiben, meint etwa eine unter ihnen: ***«Man kann schon sagen, die Gründungsfrauen sind präsent. An Anlässen und so, sie sind engagiert».***

4.9 Sach- und Beziehungskonflikte

Dass Nähe Reibung erzeugt, lässt sich wohl in jeder Wohnsituation beobachten, in der sich Menschen nahestehen und nahe zusammenwohnen. Konflikte gehören zu menschlichen Beziehungen dazu und machen auch vor einer Hausgemeinschaft nicht Halt. In der Geschichte von Solinsieme gibt es da etwa den Anfangskonflikt, in dem mit der Geburt eines Kindes das Selbstverständnis, ein Wohnprojekt für die nachfamiliäre Lebensphase zu sein, erschüttert worden ist *(vgl. Kap. 1.9)*. Aber auch Konflikte bei der Diskussion um anstehende Fenster- und Dachsanierungen *(vgl. Kap. 3.9)* oder Grenzüberschreitungen bei der Akzeptanz von Verantwortlichkeiten der Selbstverwaltung *(vgl. Kap. 2.8)* gehören dazu. Und auch die «Klassiker» aller Nachbarschaftsstreitereien – Waschküche, Lärm, Haustiere und Garten – lassen sich in Solinsieme finden. Laut Fragebogen-Umfrage aus dem Jahr 2021 wurden die Haustiere als einer «der am ehesten kritischen Punkte» in Solinsieme angegeben (Bruderer/Merkt/Dürr 2022: 23). Einige sehen sich von Hunden in gemeinschaftlichen Räumen oder von Katzen wegen Lärm nachts gestört. Eine Bewohnerin, die selbst Haustiere hält, wünscht sich diesbezüglich mehr Toleranz: ***«Ich liebe Tiere und finde, die gehören dazu, aber das ist ein unendlich konfliktreiches Thema […] ich habe gemerkt, dass einige denken, dass wir uns alles herausnehmen, aber wir nehmen Rücksicht und es gibt Regeln».*** Die Hausgemeinschaft bietet für Haustierhalter:innen aber auch Potenziale. In Solinsieme teilen sich etwa zwei Bewohnerinnen eine Katze – so dass diese bei Abwesenheiten und Ferien der einen, immer ein bewohntes Plätzchen bei der anderen findet. Und auch Hunde wurden schon von mehreren Haushalten geteilt.

Ein Dauerbrenner unter den konfliktiven Diskussionspunkten sind in Solinsieme die Glyzinien, die in den Sitzungsprotokollen der Hausversammlungen fast seit den Anfängen auftauchen. Ein Bewohner erläutert das Grunddilemma folgendermassen: ***«Die Glyzinien wachsen unglaublich schnell und die einen wollen mehr Licht und alles wegschneiden und die anderen wollen das Grün und lassen es wuchern».*** Wie die Kletterpflanze wann, von wem, wo, wieviel geschnitten werden soll, – gibt immer wieder zu reden, wobei eine Patentlösung

bislang noch nicht gefunden worden scheint. Dies seien aber alles Auseinandersetzungen, die zum Wohnalltag gehören und einen in der Regel nicht belasten. Auch wenn man eine Auseinandersetzung mit Nachbar:innen hat, kann man es gut miteinander haben und sich mögen – so der Grundkonsens, der etwa folgende Aussage veranschaulicht: ***«Die Nachbarin oberhalb ärgert sich manchmal, wenn ich das Radio zu laut habe und ich motze, wenn das Blumenwasser runterläuft, aber wir bringen es immer wieder auf die Reihe und ich bin sehr froh, dass sie oben dran wohnt».***

Belastend im Haus seien hingegen ***«schwelende Konflikte, die über viele Jahre anhalten, wo es zwar besser ist [als ein offener Streit], [das Problem] aber nicht wirklich gelöst [ist]».*** Diese Konflikte seien in erster Linie Beziehungskonflikte wird in den Interviews verschiedentlich erwähnt. Es geht dabei weniger um eine Sache, auch wenn diese vordergründig diskutiert wird, sondern viel mehr um zwischenmenschliche Inkongruenzen: ***«Wünsche, Sehnsüchte, Begierden, Bedürfnisse, das Ego – die sind so verschieden»*** und bestimmen unser Verhalten oftmals viel stärker als die Ratio, erinnert etwa eine Bewohnerin den Inhalt eines von ihr besuchten Referats. Diese Erkenntnis habe ihr geholfen, gewisse Konflikte in Solinsieme besser einzuordnen. Verschiedentlich wird in den Interviews auch auf die Bedeutung der Gefühle hingewiesen, die Beziehungskonflikte prägen und Sachkonflikte dann grösser machen als sie vielleicht sein müssten: ***«Wenn Gefühle reinspielen, werden Kleinigkeiten zum Teil aufgebläht».*** Gefühle wie sich übergangen, ausgeschlossen oder nicht-akzeptiert fühlen oder Gefühle von Neid, können dabei auch das Zusammenleben vergiften oder erschweren. ***«Wenn man dann nicht auf den anderen zugeht, es einfach reinfrisst oder sich zurückzieht [...] dann ist es nicht mehr lustig, wenn wir zusammen sind, dann gibt es keine gelöste Atmosphäre».***

Im Interviewmaterial lassen sich verschiedene Strategien finden, wie in Solinsieme mit Konflikten umgegangen wird. Diese reichen von Vermeidungstaktiken und auf Distanz zu einer Person gehen bis hin zur direkten Konfrontation. Generell herrsche ein «gesitteter Umgang» ohne offene Wutausbrüche: ***«niemand wird in Hauptversammlungen ausfällig, da wäre man ganz allein».*** Relativ verbreitet sei auch die Tendenz, sich im Konflikt Vertraute und Koalitionen zu suchen, vor allem wenn man sich persönlich angegriffen fühle, was die Situation aber meist nur verschärfe. Für einen Bewohner, der heute im Vorstand ist, ist deshalb klar: ***«Für mich war von Anfang an klar, ich begebe mich nicht in Koalitionen oder Gruppenbildungen, wo übereinander gelästert wird. Aus dem halte ich mich raus und habe damit gute Erfahrungen gemacht».*** Eine andere Stimme betont, wie wichtig es zur Konfliktprävention in einer Hausgemeinschaft sei, ein Geheimnis bewahren zu können. Personen, die sich in der Rolle der Vermittler:innen wiederfinden *(vgl. Kap. 4.8)*, übernehmen zum Teil auch informelle Mediationstätigkeiten, indem sie etwa bei beiden Seiten um Verständnis für die jeweils andere Perspektive werben. Dies ist aber persönlich und emotional anspruchsvoll, nicht nur, da man sich so in die Schusslinie zwischen zwei Fronten begeben kann, sondern auch, da man selbst ebenfalls in Beziehungen zu den konfliktiv zueinanderstehenden Parteien steht. Für eine Bewohnerin ist deshalb klar, dass grössere oder schwelende Konflikte in einer Hausgemeinschaft, die das Haus belasten, besser mit einer externen Moderation gelöst werden sollten.

Die Fähigkeit zur Selbstreflexion ist für gemeinschaftliches Wohnen wichtig und kann massgeblich zur Konfliktprävention beitragen: ***«Ich will mich selbst ja auch wandeln und das kann ich, wenn ich zum Beispiel merke, dass ich auch ein bisschen neidisch bin».*** Wer seine negativen Gefühle oder ***«seine eigenen Macken erkennen»*** und reflektieren kann, kann einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass Konflikte nicht exzessiv eskalieren, oder sich in schwelende Beziehungskonflikte ausweiten müssen. ***«Wenn ich jetzt ein Konzept für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt entwickeln würde, würde ich nach Menschen suchen, die bereit sind, auch mit sich selbst und mit der Gruppe zu arbeiten»*** meint eine Bewohnerin, wobei sie mit dieser Ansicht im Haus nicht nur auf Zustimmung stosse: ***«Einige sagen: wir sind keine Psychogruppe, sondern eine Hausgemeinschaft. Und das stimmt ja auch».*** Letztlich gehe es aber darum – und auch das wird in den meisten Interviews erwähnt –, sich dafür einzusetzen, ***«immer wieder ins Gespräch miteinander»*** zu kommen.



4.10 «Konzept können wir besser als Kritik» – zur Bedeutung der Kommunikation

«Wenn ich mit jemandem einen Konflikt habe, probiere ich das in einem Gespräch irgendwann zu beenden, einen Strich drunter zu setzen. Dann lebt man wieder freier». Im Umgang mit Konflikten ist Kommunikation grundlegend wichtig. Die richtigen Worte zu finden, um Schwieriges anzusprechen, ist aber anspruchsvoll – das wird in den Interviews des Öfteren betont. Und nicht allen gelinge dies. Einige formulieren diese Feststellung mit Bezug auf andere – ***«mit 75 wird man nicht zur Kommunikatorin, wenn man es vorher nicht gewesen ist»*** – andere mit Bezug auf sich selbst: ***«es ist ganz schwierig, jemandem gute Rückmeldung zu geben, wenn man nicht weiss, wie das der andere verdaut».*** Auch weisen einige darauf hin, dass sie manchmal lieber nichts sagen, um nicht als kleinlich zu gelten. Oder dass sie den Mut dazu schlichtweg nicht aufbringen. Und manchmal sei es auch einfacher, ***«ein bisschen hinter dem Rücken zu schwatzen und zu lästern»,*** wie sich einige auch selbstkritisch äussern. Anspruchsvoll ist aber nicht nur, wie man Kritik formuliert, sondern auch ***«wie man damit umgeht, wenn man kritisiert wird. Muss ich das abwehren? Werde ich wütend und sage, mit der rede ich nicht mehr?»*** Bei einigen wisse man, dass sie kritikfähig seien: ***«bei ihr weiss ich, dass sie es annehmen kann, ohne dass sie einem nachher schaden würde»*** – eine persönliche Qualität, die beim gemeinschaftlichen Wohnen von hohem Wert ist.

Dass das Ansprechen von Störendem und die Kommunikation ein Thema ist, bei dem es in Solinsieme ***«noch Luft nach oben»*** gebe, geht auch aus der Bewohnerumfrage 2021 hervor. Im Jubiläumsbuch schreibt Bruno Lechmann dazu: «Aber wie läuft es denn, wenn unterschiedliche Meinungen und Ansichten aufeinandertreffen, was bei einer Gemeinschaft von neunzehn erwachsenen Frauen und Männern mit unterschiedlichen Lebenserfahrungen und Kompetenzen schnell mal der Fall ist? Solche Situationen sind nicht so populär im Haus, die vermeiden wir eher oder behandeln sie «abgekürzt». So verpassen wir immer wieder einmal Gelegenheiten, Ungereimtes zu klären und entspannt weglegen zu können. Konzept können wir besser als Kritik». (in: Bruderer / Merkt / Dürr 2022: 36).

Nicht nur die Art und Weise wie miteinander kommuniziert wird, sondern auch das Format der Kommunikation ist in den Interviews verschiedentlich Thema: ***«Die einen reden und sprechen einen direkt an, die anderen schreiben Zettelchen»*** – sagt etwa ein Bewohner in einer Fokusgruppe und jemand erwidert: ***«die Zettelchen werden aber von denen, die diese nicht wollen, immer wieder bekämpft».*** So hat sich der Konsens durchgesetzt, dass wenn jemand einen Zettel schreibt, diesen unterzeichnen muss, da er sonst weggeworfen werden dürfe. Am internen Anschlagbrett sollen keine Zettel hängen, ***«die etwas verbieten, sondern mehr Informationen über etwas geben, das auch andere interessieren könnte».*** Eine interne Chatgruppe für das ganze Haus gibt es nicht. Hingegen sei E-Mail-Kommunikation immer wieder Thema, die ebenfalls – abgesehen von rein informativen Emails an alle – bei vielen unerwünscht ist. Die Solinsiemis sind digital affin. Nur eine Person habe keine E-mail, eine andere Person druckt ihr die Mails mit wichtigen Informationen jeweils aus und legt sie ihr in den Briefkasten. Direkt miteinander zu reden, sollte

in einer Hausgemeinschaft ***«die angebrachte Kommunikationsform für Alltägliches»*** sein – sind sich die Teilnehmenden einer Fokusgruppe einig. Der aktuelle Vorstand habe auch verschiedentlich den Wunsch geäussert, ***«dass man Konflikte im Gespräch regelt und nicht mit Mails».*** Ungern gesehen wird besonders, wenn Personen sich in Hausversammlungen nicht äussern, dann aber ihren Unmut per E-Mail kundtun. ***«An Versammlungen sagen nur wenige etwas und der Rest schweigt».*** Dies hänge auch damit zusammen, dass sich nicht alle trauen, im Plenum zu sprechen. Als nicht-formalistische, unkomplizierte Möglichkeit sich zu äussern, wenn einen etwas stört, wurde der runde Tisch aufgebaut *(vgl. Kap. 2.5)*, der aber nicht von allen genutzt werde. Eine Bewohnerin, die selbst ***«gar nicht gern vor vielen Leuten redet»,*** weist darauf hin, dass die früheren beruflichen Erfahrungen diesbezüglich prägend seien: ***«Die anderen sind sich gewöhnt, vor so grossen Gremien zu sprechen, im sozialen Bereich ist das so. Da gibt's immer wieder mal eine Aussprache an der 20 um einen Tisch sitzen. Das ist gar nichts für mich».*** Aus ihrem früheren Beruf sei sie sich auch nicht gewöhnt, dass man lange auf Sitzungen gewartet habe, um etwas anzusprechen, sondern man habe dies gleich geregelt. Die berufliche und persönliche Biografie scheint demnach nicht nur die Kommunikationskompetenzen in Gruppen, sondern auch die Art der Problemlösung der unterschiedlichen Bewohner:innen einer Hausgemeinschaft zu prägen.

4.11 Innen- und Aussenorientierung

Manchmal sei es in einer Hausgemeinschaft schon ein bisschen eng *(vgl. Kap. 4.2, 4.4)*, da sei es wichtig, weiterhin Aussenkontakte zu pflegen – wird in den Interviews verschiedentlich erwähnt. Mit dem regelmässigen Weggehen ertrage man nicht nur schwierige Situationen im Haus besser und könne sich so räumlich Distanz schaffen, sondern erhalte auch neue Impulse: ***«Es ist wichtig, dass wir rausgehen. Wenn wir nicht mehr arbeiten, wird es hier oben zu eng. […] Man muss rausgehen, um mit der Welt im Kontakt zu bleiben».*** Die Orientierung nach aussen erleichtere es, sich abzugrenzen und sorge für Entspannung, erwidert eine andere Bewohnerin im Zweier-Interview.



Das sei auch für die Selbst-Fürsorge wichtig – ***«nicht, um sich aus der Gemeinschaft oder über andere zu überheben, sondern einfach für sich».*** Einige im Haus seien «immer unterwegs». Dies beeinflusst auch die gelebte Begegnungskultur: organisierte und formalistische Formen des Zusammenkommens (Ausübung von «Ämtli», Teilnahme an Festen oder Veranstaltungen etc.) lassen sich mit einer ausgeprägten Mobilität oft gut kombinieren, alltägliche, spontane Begegnungen allerdings weniger.

Verschiedentlich wird in den Interviews erwähnt, dass in einer Hausgemeinschaft, in der es seit vielen Jahren keine Wechsel mehr gab, das Interesse aneinander über die Jahre abnehme: ***«Am Anfang will man genau wissen, was die anderen für Hobbies haben und was ihnen wichtig ist, aber nachher weiss man es»*** berichtet etwa eine Bewohnerin. Die Gefahr bestehe, dass sich mit der Zeit ***«viel einfach immer nur um das Gleiche um einen herumdreht».*** Wenn in einem Wohnprojekt für die zweite Lebenshälfte verschiedene Leute «am Ort drehen» sei dies «ansteckend» für die ganze Stimmung im Haus und wirke sich dann auch auf die zum



Teil mangelnde Begeisterung für gemeinsame Aktivitäten aus. Besonders geschätzt werden von vielen deshalb Momente des gemeinsamen Unterwegs-Seins: ***«Ich finde immer die Ausflüge das Beste, wenn wir einfach einen Tag lang gemeinsam unterwegs sind. Das sind Ereignisse, die uns guttun. Unterwegs sein, essen gehen, rausgehen, laufen».***

Im Jahr 2009 konstatierte eine österreichische Raumplanungszeitschrift in einem Porträt von Solinsieme: «Das Projekt hat neuen Schwung ins Quartier gebracht […] die sozial-integrativen Aktivitäten von Solinsieme werden im Quartier gerne angenommen» (Vorum 2009: 7). Dieses Potenzial, Aussenstehende und Menschen aus dem Quartier zu Solinsieme einzuladen, wird in den Interviews verschiedentlich erwähnt, aber auch darauf hingewiesen, dass es sich dabei um Ausnahmen handle: ***«Für mich schöne Momente sind alle, an denen wir das Haus etwas öffnen».*** Dies geschieht aber nur sehr punktuell, anlässlich von kulturellen Veranstaltungen und Vollmondsuppen. Mit dem grossen Gemeinschaftsraum U1 hätten sie viele Möglichkeiten und einen grossen Gestaltungsspielraum, etwas zu organisieren: ***«Du kannst Leute einladen, du kannst Gastgeber sein. Das gefällt mir».*** Dies sehen aber nicht alle im Haus so. ***«Ich habe etwas Scheu, Nachbarn aus dem Quartier einzuladen, denn das braucht viel Arbeit und ich will keine Erwartungen wecken».*** Auch würden zu den kulturellen Veranstaltungen immer dieselben, oft mehr Bekannte und nur Wenige aus dem Quartier kommen: ***«Beim Fest haben wir bei den Nachbarn viel Werbung gemacht und es kommen immer nur eine Handvoll».*** In der direkten Nachbarschaft wohnten ***«viele Studenten und ausländische Leute»*** und es gebe relativ viele Wechsel. Einige Bewohner:innen pflegen intensivere Kontakte mit Nachbar:innen – meist ebenfalls mit langjährig hier wohnhaften älteren Personen. Andere Solinsiemis kennen kaum jemand in der unmittelbaren Nachbarschaft. In einem Zweier-Interview meint eine Bewohnerin, dass sie in ihrem Leben vor allem ***«ehrliche, tiefe, sinnstiftende Beziehungen»*** suche und die unter Nachbar:innen kaum finde. Ihre Gesprächspartnerin kann oberflächlichen Kontakten im Wohnumfeld durchaus etwas abgewinnen: ***«Ich bin gerne mit allen zusammen, aber nur so an der Oberfläche, hotelartig, restaurantartig»*** meint sie und ergänzt ***«man könnte viel machen, Café, Mittagstisch – wir sind ja bestens gelegen im Quartier».*** Die Intention als Haus auf diese Art und Weise ins Quartier auszustrahlen, die für sie zur Ursprungsvision von Solinsieme gehört, finde aber keine Mehrheit im Haus.

V AUSBLICK UND SCHLUSSWORT



5.1 Übergang in die fragile Altersphase – thematisieren und ausblenden

«Wir vermeiden schön die Altersfrage in diesem Haus. Wir sagen nur: ‚Wir sollten darüber reden', aber tun es dann nicht». Das hohe, vierte Lebensalter rückt für viele im Haus näher und damit vielleicht auch auf Betreuung und Pflege angewiesen zu sein. Bereits im Jahr 2014 schrieb die damalige Präsidentin im Jahresbericht: «Jetzt da wir wirklich älter werden, es nicht mehr zu übersehen ist, kommen auch zunehmend Krankheiten oder Schwächen in unsere Nähe. Ein schmerzender Rücken, schmerzende Muskeln, schwere Krankheiten, Krisen, Schwächen […] auf der anderen Seite bräuchten wir das Insieme immer mehr, je älter wir werden» (Protokoll GV 17.11.2014).

Im Jahr 2017 stellte eine andere Präsidentin fest: «Unser Haus und wir sind mit ihm älter geworden. Für mich ist es ein grosses Anliegen, dass wir uns diesem Thema stellen und uns immer wieder besinnen, wie wir die kommenden Herausforderungen angehen könnten» (Protokoll GV 17.11.2017). Anfang 2020 wurde das Anliegen in einer Vollversammlung erneut aufgegriffen und auch die Bildung einer Arbeitsgruppe dazu beschlossen (Protokoll Vollversammlung 18.2.2020). In der Folge wurde diese Initiative aber nicht weiterverfolgt. Eine Interviewpartnerin konstatiert: ***«Miteinander alt werden ist im Konzept, aber sie wagen es nicht, das zum Thema zu machen […] Ich finde, dem sollte man sich annehmen, bevor es zu spät ist».*** An Kommunikations- und Dringlichkeitsaufrufen mangelt es in Solinsieme also nicht. Konkreter zu werden, werde aber gerne «vor sich hergeschoben». Eine Bewohnerin weist darauf hin, dass die Planung zu dieser Frage auch schwierig sei, da man ja nicht genau wisse, was einem wirklich genau erwarte: ***«das muss man auch auf sich zukommen lassen»*** und ein anderer Bewohner meint ***«man kann ja auch nicht immer Angst haben».*** Andere geben zu bedenken, dass es ***«schon ein Tabuthema ist, mit dem man sich nicht gern auseinandersetzt»,*** und dass es auch ***«Mut braucht ans Alter und an die eigene Verletzlichkeit zu denken».*** Da Erfahrungen im fragilen Alter eine grosse Breite an unterschiedlichen Themen umfassen können und je nach vorhandenen familiären und freundschaftlichen Beziehungsnetzen sowie finanziellen Ressourcen individuell unterschiedlich erlebt werden, ist eine kollektive Auseinandersetzung mit dem Thema im hypothetischen, präventiven Sinn nicht einfach. Der «konkrete Fall», wo jemand am Kipppunkt zwischen Daheim und Heim stehen würde und die Hausgemeinschaft ausprobieren könnte, wie tragend sie für «Ageing in place» sein kann, ist bislang noch nicht eingetreten.

Einige kollektive «erste Vorkehrungen» hat es in Solinsieme aber schon gegeben. So haben die Solinsiemis Ende 2019 eine Zuständigkeitsliste erstellt, die festhält, wer wem im Notfall nachbarschaftliche Unterstützung leistet und – falls gewünscht – bei wem ein Schlüssel zur Wohnung aufbewahrt ist. Anlässlich der bereits erwähnten Veranstaltung mit der Altersexpertin Simone Gatti hätten sie auch schon besprochen, ***«dass die Pflege extern sein muss, man sich aber sonst im Sinne von Nachbarschaftsdienst hilft».*** Viele weisen in den Interviews darauf hin, dass sie aber ***«nicht von den Leuten im Haus abhängig sein»*** wollen, wenn die Beanspruchung von Hilfe dauerhaft und umfassend werden sollte. Verschiedentlich kursieren in den Interviews denn auch Ideen, dass sie als Hausgemeinschaft im hohen Alter gemeinsam jemanden einstellen könnten, der sich um sie kümmert: ***«Meine Vision ist, dass wir, wenn wir alle bettlägerig sind, uns eine Pflege organisieren, die von uns Lohn bekommt, mit ihrem Arbeitsraum im U1 oder sonst in einem Gemeinschaftsraum. 24 Stunden Betreuung à drei Pflegende. Das fände ich sehr schön, wenn wir alle hier sterben könnten, im eigenen Bett oder uns auch ein Sterbezimmer einrichten».***



Die Idee eines Kranken- oder Pflegezimmers fürs hohe Alter hat eine Gründerin bereits bei der Planung eingebracht, sei aber damals «von allen belächelt» worden. Da das Alter mit 50 noch «sehr weit weg war» sei es auch aus Kostengründen rasch fallengelassen worden. Die Gemeinschaftsräume liessen sich aber zum Teil umnutzen wie etwa der Architekt ausführt – oder die Genossenschaft könnte eine freiwerdende Wohnung kaufen, und diese Pflegepersonen zur Verfügung stellen. Nicht alle Solinsiemis möchten aber bis zum letzten Moment in der Hausgemeinschaft bleiben. So teilen verschiedene die Ansicht: ***«Wenn jemand schwer krank wird und nicht mehr in der Wohnung bleiben kann, muss man halt ins Pflegeheim».*** Aber auch die zum Teil mangelnde Barrierefreiheit und relativ schmalen Bäder *(vgl. Kap. 3.4)* setzen dem Zuhause-Wohnen bis zuletzt bei höherer Pflegebedürftigkeit oder Mobilitätseinschränkungen Grenzen.

In den Diskussionen im Haus stehen bislang insbesondere Überlegungen im Raum, ***«wie wir das in Zukunft kräftemässig machen»*** werden. Eine der älteren Interviewpartnerinnen meint, dass in Solinsieme ***«heutige Werte wie alles zu wissen und leistungsfähig zu sein»*** verbreitet seien, was auch durch die Selbstverwaltung verstärkt werde. Mit diesem Fokus gehen manchmal andere menschliche Qualitäten, die jemand im hohen Alter noch in eine Gemeinschaft einbringen könnte – wie zuhören, sich für andere interessieren oder auch einfach «närrisch sein» – etwas vergessen. In ihrem Beitrag ins Jubiläumsbuch schreibt Jeannette Steccanella in diesem Sinne: «Im Alter dürfe man närrisch sein, habe ich damals in den Büchern vermittelt bekommen. Darauf hatte ich mich gefreut… Das wollte ich auch! Im Alter auf der Alltagsbühne stehen und die Leute lachen, wenn ich schräg daherkomme […] Für mich in meinem Alter ist die Plattform zum Blödeln dünner geworden. Die Tassen bleiben im Schrank. Mit 80 fit und bei Trost ist selbstverständlich geworden. Das Interesse gilt der Zielstrebigkeit, der Sachkompetenz und dem Trendwissen». (in: Bruderer / Merkt, Dürr, 31).

Das Thema, dass Jüngere im Haus mehr übernehmen müssen, wenn mehr und mehr Personen weniger Kraft für anspruchsvollere Arbeiten ha-

ben, taucht im Interviewmaterial des Öfteren auf. ***«Ich merke es vor allem bei den Jüngeren. Die haben eine gewisse Panik, dass alle schon alt sind und nicht mehr können».*** Bereits jetzt ***«konzentriert es sich ein wenig auf einen aktiven und einen inaktiven Kern».*** Verschiedene äussern denn auch den Wunsch, dass sich Solinsieme bei künftigen Wohnungswechseln «verjüngen» sollte *(vgl. Kap. 5.2)*. Während die altersmässige Durchmischung im Haus in den Anfangsjahren kaum ein Thema war, wird sie nun mit zunehmendem Durchschnittsalter wichtiger. Verschiedene Interviewpartner:innen betonen denn auch die Wichtigkeit, Aufgaben in Zukunft nach aussen abzugeben, wenn sie merken, dass sie diese intern nicht mehr bewältigen können. ***«Die Buchhaltung wäre das Erste, was wir auslagern müssen, das können nicht mehr viele oder wollen es auch nicht».*** Wenn nur noch wenige im Haus die vielen in der Selbstverwaltung des Hauses anfallenden Arbeiten übernehmen könnten *(vgl. Kap. 2.6)*, müssten sie die aufwändigeren Arbeiten der Selbstverwaltung auch intern entschädigen, dafür plädieren verschiedene Interviewpartner:innen. Dieser Prozess erfordere aber, dass Personen Verantwortlichkeiten oder Aufgaben auch abgeben können. Im höheren Alter müsse man lernen, sich langsam zurückzuziehen, so eine Interviewpartnerin, die diesen Prozess für sich zurzeit bewusst gestalten will: ***«Ich bin nicht der Joe Biden».***

5.2 Neuausrichtung mit künftigen Handänderungen?

«Unser Haus kann in 20 Jahren ganz anders aussehen. Das kommt darauf an, was für Erben da sind». Sollte jemand keine Erben haben, hat die Genossenschaft laut Stockwerkreglement wie bei den Wohnungsverkäufen das Vorkaufsrecht *(vgl. Kap. 2.4)*. Da die Preisbindung gemäss Gesetz nach zehn Jahren entfallen ist, zählt der freie Markt und die Eigentumswohnung kann an den Meistbietenden verkauft werden. Die Zukunft von Solinsieme ist demnach abhängig davon, an wen die Solinsiemis ihre Wohnung entweder selbst verkaufen oder wie ihre Erben mit dem Stockwerkeigentum umgehen. Bislang hätten noch keine der Nachkommen Interesse daran bekundet, in Zukunft selbst in die Wohnung ihrer Eltern einzuziehen. In den Interviewdaten zeigen sich unterschiedliche Haltungen zu dieser Zukunftsfrage. Die einen betonen, dass sie selbst dafür sorgen werden, dass jemand einziehen wird, ***«der zum Haus passt»,*** sei es, indem sie selbst ihre Wohnung verkaufen und nochmals einen Umzug in Erwägung ziehen oder auch mit einem Testament: ***«Meine Kinder interessieren sich nicht dafür, aber ich werde dafür schauen, dass die Wohnung jemand bekommt, der sie braucht und reinpasst».*** Einige plädieren dabei auch auf Sensibilisierungsarbeit mit den künftigen Erben: ***«In den Familien muss man das zum Thema machen, wir haben mit unseren Kindern darüber geredet und ihnen klargemacht, dass wir Teil eines Projekts sind und wir hoffen, dass sie dies berücksichtigen».*** Andere setzen darauf, zu vertrauen: ***«die werden schon schauen, dass die neuen Leute reinpassen werden».*** Verschiedentlich wird in den Interviews auch darauf hingewiesen, dass es unter den Stockwerkeigentümer:innen schon einen gewissen «moralischen Druck» gebe, nicht einfach nur an den Höchstbietenden zu verkaufen, sondern auch darauf zu achten, dass jemand das Wohnprojekt und die Grundwerte dahinter teilt. Verschiedene sind zuversichtlich, dass die Architektur und die Verpflichtung, sich als Wohnungseigentümer:in auch an den Gemeinschaftsräumen und in der Genossenschaft zu beteiligen, eine gewisse «natürliche Selektion» vornehmen werde *(vgl. Kap. 4.4)*. Eine Herausforderung dürfte es allerdings werden, wenn sich die Nachkommen nicht zum Verkauf, sondern zu einer dauerhaften Vermietung der Wohnung entscheiden: ***«Für Mieter dürfte es schwierig sein, wenn alle anderen Eigentümer sind und vielleicht hätten sie auch nicht dasselbe Interesse an der Gemeinschaft».***

Im Sommer und Herbst 2023 wird es nach 14 Jahren zu einem Wohnungswechsel kommen. Ein Ehepaar zieht aus, ***«um nochmal was Neues auszuprobieren»*** und hat seine Wohnung wiederum an ein in den 60ern stehendes vergleichsweise «jüngeres» Paar wertvermehrend verkauft, das nicht nur Interesse an der Wohnung, sondern auch am Leben in einer Hausgemeinschaft bekundet hat. Wie es die «Wegleitung» in Ergänzung zum Stockwerkeigentümer-Reglement vorsieht *(vgl. Kap. 2.4.)*, wurden die künftigen Solinsiemis der Hausgemeinschaft bei einem Apéro vorgestellt und alle haben eine Verzichterklärung auf ein Vorkaufsrecht unterzeichnet. Damit wurde ein Wechsel initiiert, der der Grundidee des Projekts treu bleibt. Mit den Wohnungsverkäufen ist es hingegen möglich, dass sich das



Konzept von Solinsieme in Zukunft auch grundlegend verändern wird. Die Hausgemeinschaft, die für die zweite Lebenshälfte geplant worden ist, könnte etwa zu einem (stärker) altersdurchmischten Haus für alle Generationen werden. Künftige Bewohner:innen dürften auch andere Formen des Zusammenlebens pflegen: ***«man kann die Idee nicht erhalten, es kann sich verändern»*** meint etwa eine Gründerin. Wenn es zwischenmenschlich stimmt, könnten die zukünftigen Bewohner:innen durchaus jünger sein, finden verschiedene Interviewpartner:innen – ***«eine Auffrischung ist gut für Solinsieme».*** Nicht alle möchten jedoch in einem Mehrgenerationenhaus leben. Die Architektur des Hauses und die Wohnungen seien für Familien und Kinder nicht geplant und nicht geeignet, gerade auch, da viele Wohnungen keine abgetrennten Zimmer haben. Einige weisen darauf hin, dass schon der Übergang hin zu mehr jüngeren Personen in der nachfamiliären Lebensphase schwierig werden dürfte: ***«Will eine 50-jährige Person heute in ein Haus mit so vielen Älteren ziehen? Ich hätte Bedenken, dass ich dann alles machen müsste».*** Viele hoffen darauf, dass der Wandel «gestaffelt ablaufen» wird – und eine Wohnung nach der anderen in neue Hände gelangen wird und sich die Hausgemeinschaft so Schritt für Schritt neu konstituieren kann. Solinsieme führt eine Warteliste mit kaufinteressierten Personen, die das Konzept der gemeinschaftlichen Wohnform unterstützen. Diese umfasse zurzeit etwa zehn bis 12 Namen. Das Interesse am Wohnen in der Hausgemeinschaft und die Anfragen nach freiwerdenden Wohnungen sind dabei, wie aus Protokollen der Vollversammlungen der letzten Jahre hervorgeht, in jüngster Zeit deutlich gestiegen.

Anlässlich des 5-Jahres-Jubiläums hat ein ehemaliger Bewohner mit viel Augenzwinkern und Schalk eine Geschichte erfunden, die in die entferntere Zukunft von Solinsieme blickt. Diese sieht für Solinsieme vorerst eine dystopische «Renaissance» vor, in der nach einer Phase vieler altersbedingter Wechsel und zunehmend leerstehender Wohnungen, Hausbesetzer:innen und «Pöbel» die Räume verunstalten. Die Geschichte findet aber ein wundersames Ende, indem die Wohnfabrik zum 50-Jahres-Jubiläum im Hundertwasser-Stil neugestaltet wird, was die Baubehörden unbürokratisch und mit viel Goodwill bewilligen: «In St. Gallen war man froh, dass man neben den vielen Sakralbauten, der Stiftsbibliothek sowie den Museen eine weitere Sehenswürdigkeit anzubieten hatte» («50 Jahre Solinsieme», eine Geschichte von Karl Wolf in der Jubiläums-Broschüre zu 5 Jahre Solinsieme).

5.3 Fazit

«Mit dem Age-Award 2007 wird ein Wohnmodell ausgezeichnet, das wegen seines Ansatzes von allgemeinem Interesse ist» begründet die Jury die Preisvergabe des Awards an Solinsieme und fügt an: «Es steht für eine neue Form des Zusammenlebens, die nicht nur in sozialer, sondern auch in städtebaulich-architektonischer

Hinsicht beispielhaft ist» (Age-Stiftung 2007: 6). Als Hausgemeinschaft für die zweite Lebenshälfte sei Solinsieme ein «wichtiges Pionierprojekt mit einem grossen Potential, andere Akteure zu inspirieren» schreibt die langjährige Geschäftsführerin der Age-Stiftung Antonia Jann zum 20-jährigen Jubiläum (in Bruderer/Merkt/Dürr 2022: 48). Die Bekanntheit, die Solinsieme insbesondere durch den Age-Award und den vom Filmemacher Paul Riniker dafür gedrehten Dokumentarfilm erlangte (Wohnmodell Hausgemeinschaft 2007), trug zur Ausstrahlung des Projekts weit über St. Gallen hinaus bei. Verschiedene Zeitungen und Zeitschriften berichteten über das Projekt (Arnet 2000; Hug 2001; Gubler 2003; Hönig 2007; Bosshard 2008). In Archivdokumenten finden sich auch eine Vielzahl an Gruppen, die Solinsieme über die Jahre besucht haben oder im bilateralen Austausch mit Solinsiemis standen – darunter auch einige bekannte 50plus Wohnprojekte wie «In buona compagnia» aus Bonaduz oder «Zusammen_h_alt» aus Winterthur. Diejenigen Solinsiemis, die diese Kontakte gepflegt haben, sagen, dass sie ***«das Wissen gerne teilen»*** und ***«andere inspirieren, aber nicht mit dem Ehrgeiz, das Modell 1:1 weiterzugeben»***.



Der Traum im Alter nicht allein, sondern mit anderen in einem Haus gemeinschaftlich – oder zumindest gut nachbarschaftlich – verbunden zu sein, teilen viele. Wohnprojekte für die zweite Lebenshälfte, die diese Idee umzusetzen versuchen, sehen sich, sobald es an die konkrete Realisierung dieses Traums geht, rasch vor viele Herausforderungen gestellt, für die Solinsieme zum Teil Lösungen gefunden hat. Zur Projektumsetzung brauche es als Erstes, so resümiert der Architekt Bruno Dürr heute, «drei Sachen konkret und zeitnah: A ein taugliches Objekt, B eine aktive Gruppe und C Klarheit der Finanzen» (in Bruderer, Dürr, Merkt 2022: 52). In Solinsieme hat sich eine Frauengruppe diese Voraussetzungen zusammen mit baulichen und juristischen Fachexperten und mit viel Engagement und Elan geschaffen. Mit der Möglichkeit, eine ehemalige Stickereifabrik zu einem fairen Preis erwerben zu können, war dabei auch eine grosse Portion Glück mit von der Partie. Die Gründerinnen haben – alle alleinstehend oder frisch getrennt – eine Wohnform geschaffen, die insbesondere (aber nicht nur) für Singles attraktiv ist, besteht doch heute ein Grossteil der Haushalte in Solinsieme aus Einzelhaushalten. Mit zunehmendem Alter nimmt der Anteil an Alleinwohnenden zu, wobei ältere Frauen deutlich mehr allein leben als ältere Männer: Jede dritte Frau über 65 und jede zweite Frau über 80 wohnt heute in der Schweiz allein, über 90 sind es sogar 70 Prozent. Bei den zuhause wohnenden Männern wohnen hingegen zwei Drittel über 65 und noch mehr als die Hälfte über 90 in einem Paarhaushalt (BfS 2017). Angesichts der demografischen Alterung und der stetigen Zunahme an Einzelhaushalten (nicht nur im hohen Alter) bietet das Wohnmodell Solinsieme, das von Frauen initiiert worden ist, einen Lösungsansatz, wie man sowohl allein mit seinen eigenen Freiräumen und auch zusammen mit anderen in einer Hausgemeinschaft leben kann. Antworten wurden in Solinsieme aber auch für gesellschaftliche Anforderungen gefunden, die aktuell unter dem Nachhaltigkeitsaspekt wie auch der Frage des haushälterischen Umgangs mit dem Boden diskutiert werden. Dazu zählen die Reduktion der Wohnfläche und das Teilen von Konsumgütern, die nicht jede:r selbst besitzen muss. Die Wohnflächen pro Person sind in Solinsieme – mit Wohnungsgrössen zwischen 56 und 93 m² – zwar nach wie vor weit über dem Schweizer Durchschnittswert von 46,6 m² pro Person, aber in der Regel deutlich unter den 82,1 m², die allein wohnende Frauen durchschnittlich ver-



brauchen – bei den alleinwohnenden Männern beläuft sich diese Zahl auf 77 m² (BfS 2021). Viele der Solinsiemis sind aus Einfamilienhäusern und grossen Familienwohnungen aus eher ländlichen Gebieten in die kompakte Typologie des umgenutzten Fabrikgebäudes in die Stadt gezogen. Sie haben damit nicht nur einen Beitrag geleistet, dass dieser Wohnraum von grösseren Haushaltsstrukturen genutzt werden kann, sondern haben sich auch von der Abhängigkeit von einem Auto zugunsten einer zentralen Wohnlage gelöst, was ihnen nun auch beim Älterwerden zugutekommt.

In einem der ersten verschriftlichten Konzeptpapiere von Solinsieme steht: «Die Wohnform ist darauf ausgerichtet, dass Menschen sich über lange Jahre darin wohlfühlen sollen, dass ihre Kleinwohnungen zusammen mit den Gemeinschaftsräumen zu einem Zuhause werden, in welchem man alt werden darf» (Konzeptpapier «Solinsieme – Neue Wohnform in St. Gallen» 16.11.1999). Die Interviews mit den Solinsiemis verdeutlichen, dass sich viele bis heute in der Wohnfabrik wohlfühlen, dass sie ihre Wohnungen wie auch die gemeinschaftlichen Räume grundsätzlich schätzen und die meisten auch möglichst lange hier wohnen bleiben möchten. In dem Sinne ist das Konzept von Solinsieme aufgegangen. Die langfristige Perspektive dieser Fallstudie verdeutlicht, dass das Wohnmodell von «Soli-Insieme» (Alleine-Zusammen) ein immer wieder feines Austarieren und Nachjustieren des Verhältnisses von Nähe und Distanz, Individualität und Gemeinschaftlichkeit erfordert. Während die Architektur und das Verhältnis von individuellen und gemeinschaftlichen Flächen in der Bewohner:innen-Umfrage 2021 am positivsten beurteilt wurde *(vgl. Kap. 4.1)*, zeigt sich, dass die Frage, wie die gemeinschaftlichen Räume und die geteilte Infrastruktur genutzt und belebt werden sollen, im Wohnalltag herausfordernd ist. In den Protokollen der Hausversammlung wird deutlich, dass vom Blumentopf vor der Haustür bis zum Stromverbrauch des Lifts sehr vieles kollektiv ausgehandelt werden muss. «Solinsieme ist für mich eine Insel, aber nicht immer nur der Glückseligen. Es gibt auch bei uns Unstimmigkeiten und manchmal markant gegenteilige Ansichten» (Steccanella 30.5.2012) stellt eine Gründerin im Jahr 2012 in einem Vortrag fest. In den Interviews heute zeigte sich, dass insbesondere unterschiedliche Verständnisse von, und Erwartungen an die gelebte Gemeinschaftlichkeit ein Kernthema sind, die zu Enttäuschungen und (zum Teil inneren) Konflikten führen, wenn sie im Wohnalltag nicht so erfüllt werden, wie man es sich vorgestellt hat. «Im Solinsieme wollen viele Menschen sich nicht zu nahe kommen und so entsteht für mich wenig Tiefe» schreibt etwa Felix Zehnder, der mit kleineren Unterbrüchen seit den Anfängen in der Hausgemeinschaft wohnt. Wer sich im Miteinander mehr Tiefe und Nähe wünscht, findet dies nicht einfach so, sondern ist gefordert, sich diese entweder im Kleinen mit einzelnen zu suchen oder sich mit eher distanzierten Beziehungen zu arrangieren: «Das Insieme gibt mir trotzdem viel […] immer wieder entsteht etwas Neues und gemeinsam ist immer besser als allein» (in Bruderer / Merkt / Dürr 2022: 41).

Die Liegenschaft und Grösse des Projekts mit 17 Wohnungen und 20 Personen ist prägend für die Art, wie Gemeinschaftlichkeit gelebt wird. In der Gesamtgruppe sind organisierte Momente der Geselligkeit oder formalistische Formen der Selbstverwaltung leichter realisierbar. Spontane Formen des alltäglichen Miteinanders funktionieren eher in kleinen Gruppierungen, wobei sich in der langfristigen Perspektive zeigt, dass sich Konstellationen und Beziehungen in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt wie Solinsieme

über die Jahre auch verändern. Diskussionen, dass sich Bewohner:innen unterschiedlich stark für die Hausgemeinschaft engagieren, gehören zur Selbstverwaltung, was in Solinsieme durch die anfänglich bewusst gefällte Entscheidung bestärkt worden ist, möglichst wenig Regeln und Verpflichtungen aufzustellen. Im Wohnalltag hat dies dazu geführt, dass implizite Regeln und Normen mehr Gewicht erhalten. Mit dem Älterwerden der Bewohner:innen wollen in Solinsieme in Zukunft neue Lösungen gesucht und gefunden werden, sowohl im Hinblick auf Formen des Zusammenwohnens und der Selbstverwaltung im zunehmend fragilen Alter aber auch im Hinblick auf Wechsel aufgrund von Handänderungen von Wohnungseigentum.

Beim Zusammenleben in der Hausgemeinschaft sei ***«nicht alles Friede, Freude, Eierkuchen»*** – diese Aussage taucht in fast allen Interviews auf. ***«Es gut miteinander haben»*** erfordert immer wieder, bewusst die ***«Beziehung zueinander zu suchen».*** Von Solinsieme lässt sich lernen, wie viel Beziehungsarbeit, Engagement und Wille zum Aufrechterhalten von «Insieme» gehört. Dies erfordert, ***«verschiedene Gefässe zu haben, über die man sich regelmässig trifft»,*** aber auch eine gewisse Verbindlichkeit der Einzelnen, ***«dass man sich immer wieder einbringen und miteinander auseinandersetzen will»*** und dabei auch bereit ist, ***«sich immer wieder an neue Begebenheiten und Befindlichkeiten anzupassen»,*** was auch «eine gewisse Resistenz» brauche. Langfristig betrachtet ist gemeinschaftliches Zusammenleben ein Prozess, der anspruchsvoll und herausfordernd ist und mit Krisen und zum Teil auch Brüchen und Ausschlussmechanismen einhergeht. Wer bereit ist, sich selbst zu reflektieren und bemüht darum ist, an einer konstruktiven Kommunikationskultur zu arbeiten, kann dabei viel Positives ins Kollektiv einbringen. Immer wieder finden sich in der Geschichte von Solinsieme denn auch Momente des Sich-Wiederfindens und der Freude, ist es doch eine der Ressourcen der Hausgemeinschaft trotz Konfliktivem und Trennendem immer wieder miteinander zu feiern oder einfach zusammensitzen und plaudern zu können. Schliesslich lasse sich im Haus ***«neben Schwierigem auch viel Schönes miteinander teilen».*** Die Organisation einer Zukunftswerkstatt, das Buch zum 20-Jahre-Jubiläum sowie auch das Mitwirken an dieser Fallstudie zeugen vom Interesse, sich als Hausgemeinschaft im Laufe der Jahre stetig weiterzuentwickeln und mehr über sich selbst zu lernen. In der Anfangszeit, als Solinsieme erst ein Traum in den Köpfen von vier Frauen war, hat ein Gedicht von Rose Ausländer sie in der Verwirklichung ihrer Idee bestärkt (E-mail von Verena Bruderer an Eveline Althaus 17.3.2023). Die Besinnung darauf – trotz allem oder immer wieder – gemeinsam unterwegs sein zu wollen, ist auch heute noch in vielen Aussagen und Taten der Solinsiemis spürbar.

Gemeinsam

Vergesset nicht
Freunde
wir reisen gemeinsam

besteigen Berge
pflücken Himbeeren
lassen uns tragen
von den vier Winden

Vergesset nicht
es ist unsre gemeinsame Welt
die ungeteilte
ach die geteilte

die uns aufblühen lässt
die uns vernichtet
diese zerrissene
ungeteilte Erde
auf der wir
gemeinsam reisen.

Rose Ausländer

ANHANG

Informationen zur Forschung für diese Fallstudie

Die Datenerhebung für diese Fallstudie wurde von Leonie Pock und Eveline Althaus vom ETH Wohnforum von April 2022 bis März 2023 durchgeführt. Zu Beginn wurde der Hausgemeinschaft das Forschungsprojekt und das geplante Vorgehen für die Fallstudie am 30. März 2022 in einer Hausversammlung vorgestellt, Fragen beantwortet und somit offiziell das Einverständnis eingeholt, in Solinsieme forschend unterwegs sein zu dürfen. Im Mittelpunkt des qualitativen Forschungssettings stand eine Befragung mittels leitfadengestützter Interviews. In insgesamt neun Einzel- und Gruppeninterviews von anderthalb bis zwei Stunden Dauer wurden insgesamt 15 von 20 Bewohner:innen (bzw. 14 von 17 Haushalten) interviewt. Zu den Gruppeninterviews gehörten zwei Fokusgruppengespräche mit je vier Teilnehmenden und drei Zweier-Interviews. Es konnten Interviews mit allen vier Gründerinnen und einem der Architekten durchgeführt werden. Bei den Interviews mitgemacht hat, wer sich zur Verfügung gestellt und in einer Liste eingetragen hat. Die Interviews wurden vollständig transkribiert. Das Interviewmaterial wurde in einem mehrstufigen Verfahren ausgewertet, wobei in Anlehnung an die Grounded Theory Memos verfasst, Codes und Kategorien gebildet, diese in Netzwerk-Ansichten veranschaulicht, und in Auswertungs-Workshops miteinander diskutiert wurden. Ein anonymisierter Ausschnitt aus zwei Fokusgruppen-Transkripten wurde ausserdem der Begleitgruppe Erfahrungswissen im Rahmen einer Auswertungs-Sitzung vorgelegt. Anlässlich diverser Forschungsbesuche wie auch während den Filmarbeiten von Leonie Pock konnten punktuell teilnehmende Beobachtungen vorgenommen werden. Diese ermöglichten es nicht nur, Stimmungen und Atmosphären im Haus wahrzunehmen, sondern in informellen Gesprächen erste Erkenntnisse aus den Interviews und Dokumentenanalysen zum Teil auch besser einordnen und verstehen zu können.

Um die Veränderungen im Laufe der Zeit nachzeichnen zu können, war die Sichtung und Analyse von Archivmaterial zentral. Hierzu wurden alle Protokolle der Baukommission von 1999-2002 sowie alle Protokolle der General- und Vollversammlungen von 2002 bis heute durchgelesen und Inhalte daraus – strukturiert nach den im Archivmaterial auftauchenden Themen – schriftlich in Recherchedokumenten zusammengetragen. Neben den seit 2010 digital verfügbaren Dokumenten wurde während anderthalb Tagen die nur analog in Ordnern und Schachteln vor Ort aufbewahrten Archivunterlagen gesichtet. Dabei zeigte sich eine breite Vielfalt an Dokumenten, die neben Protokollen auch rechtliche Grundlagentexte (Statuten, Reglement), Konzeptpapiere, Planungsunterlagen, Flyer, Einladungen, Zeitungsartikel, Briefe, Notizen, Abrechnungen, Produkte der Öffentlichkeitsarbeit, Broschüren etc. umfasst. Von Bedeutung für die Recherchearbeiten waren ausserdem diverse Dokumente und Berichte, die das Wohnprojekt Solinsieme im Laufe der Jahre dokumentiert haben, wie die Wettbewerbsunterlagen für den Age Award aus dem Jahr 2007, die Fallstudie in dem 2008 am ETH Wohnforum verfassten Buch «Wohnen in der zweiten Lebenshälfte» sowie das von einer Gruppe von Solinsiemis produzierte Buch zum 20-Jahres-Jubiläum im Jahr 2022.

Dank

Wir danken von Herzen allen Interviewpartner:innen aus Solinsieme, die uns von ihrem Leben in der Hausgemeinschaft berichtet haben für ihre grosse Offenheit und ihr Vertrauen. Besonders dankbar sind wir den Solinsiemis, die uns bei der Organisation der Forschungsarbeiten vor Ort geholfen haben und uns dabei mit grosser Gastfreundschaft begegnet sind – namentlich Elisabeth Merkt, Verena Bruderer, Jeannette Steccanella, Christine und Alex Tomaschett. Ein besonderer Dank geht ausserdem an die studentischen Mitarbeiterinnen am ETH Wohnforum Nathalie Reiz, Salome Rohner, Antonia Selva und Leonie Wagner für die Transkription der Interviews.

Lesetipps

Age-Stiftung (2007):
Wohnmodell Hausgemeinschaft.
Age-Dossier 2007.
→ *www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2007.pdf*

ETH Wohnforum – ETH CASE (Hg.) (2021):
Generationenwohnen. Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnen-Projekten.
Porträt «Wohnfabrik Solinsieme, St. Gallen (SG).
Sowohl allein wie auch zusammen», S. 178–187.
→ *https://wohnforum.arch.ethz.ch/publikationen/forschungsberichte/2021/generationenwohnen.html*

Huber, Andreas / Hugentobler Margrit / Walthert-Galli, Regina (2008):
Neue Wohnmodelle in der Praxis. Fallstudie «Wohnfabrik Solinsieme, St. Gallen».
In: Huber, Andreas (Hg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Basel: Birkhäuser, S. 85–95.

www.solinsieme.ch

LITERATUR

Age-Stiftung (2007): Wohnmodell Hausgemeinschaft. Age-Dossier 2007.
→ *www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2007.pdf*

Arnet, Martin (2000): Allein zusammenwohnen. Neuartiges Wohnprojekt wird an der Tschudistrasse konkret. In: Tagblatt, 2. November 2000, S. 47.

Baublatt Extra (2002): Wohnen im dritten Lebensabschnitt, 8.2.2002.

Beobachter (2001): Im Singlehaus bleiben die Mieter nicht lange allein, 16.5.2001.

BfS Bundesamt für Statistik (2021): Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Haushaltszusammensetzung und Kanton. Neuchâtel: BfS.

BfS Bundesamt für Statistik (2017): Ständige Wohnbevölkerung in Privathaushalten nach Haushaltsgrösse, Altersgruppe und Geschlecht. Neuchâtel: BfS.

Bosshard, Fredi (2008): Schöner weiterwohnen. In: WOZ Die Wochenzeitung Nr. 16, 17. April 2008, S. 15–16.

Casanostra (2001): Senioren bauen sich ihr Gemeinschaftshaus, 62/2001, S. 16–17.

ETH Wohnforum – ETH CASE (Hg.) (2021): Generationenwohnen. Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnen-Projekten. Porträt «Wohnfabrik Solinsieme, St. Gallen (SG). Sowohl allein wie auch zusammen», S. 178–187.
→ *https://wohnforum.arch.ethz.ch/publikationen/forschungsberichte/2021/generationenwohnen.html*

Feuerstein, Christiane / Leeb, Franziska (2015): Generationen-Wohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. München: Detail, Porträt «Solinsieme, St. Gallen», S. 61.

Giesserei (2023).
→ *www.giesserei-gesewo.ch*
(abgerufen am 28. März 2024)

Gubler, Christina (2003): Living Apart Together. In: Annabelle, Nr. 22/2003, S. 151 ff.

Gysi, Susanne (2003): Welche Wohnung braucht der Mensch?. In: Collage, 4/2003, S. 8–10.

Hönig, Roderick (2007): St. Galler Industriebrache im dritten Alter. In: Hochparterre, Nr. 10/2007, S. 4–11.

hp (1999): Eine Sockenfabrik wird zum Wohnhaus, 12/1999, S. 44–45.

Huber, Andreas / Hugentobler Margrit / Walthert-Galli, Regina (2008): Neue Wohnmodelle in der Praxis. Fallstudie «Wohnfabrik Solinsieme, St. Gallen». In: Huber, Andreas (Hg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Basel: Birkhäuser, S. 85–95.

Hug, Ralph (2001): Wie wohnen nach der Familienphase? In: Wohnen, Nr 4/2001, S. 28–29.

Solt, Judith (2003): Reise ins Alter. Vom Hotel zur Seniorenresidenz. In: Tec21 35/2003, S. 27–32.

Tages-Anzeiger vom 6.4.2000, Wahres Wohnfeeling in loftiger Höhe, S. 63.

Tages-Anzeiger vom 28.2.2003, Wohnen in Fabriklofts ist im Trend, S. 19.

Vorum (2009): Wohnbeispiel II. Allein und doch zusammen. Über eine interessante Wohnform für die zweite Lebenshälfte. In: Vorum, Forum für Raumplanung und Regionalentwicklung Vorarlberg 4/2009, S. 7.

Westermann (1998): Allein sein – und doch nicht allein. In: Tages-Anzeiger, Freitag, 8. Mai 1998, S. 19.

Wohnmodell Hausgemeinschaft. Preisträger Wohnfabrik Solinsieme, Genossenschaft für neue Wohnform (2007): Ein Film zum Age Award 2007 von Paul Riniker.
→ *https://vimeo.com/173600658*

Zeit-Punkt (2001): Ein Lebensraum für eine Gemeinschaft von Individualisten, Mai/ Juni 2001, S. 57–58.

Zitierte Archivunterlagen

Archiv Solinsieme, Tschudistrasse 43, St. Gallen

ARCHPLAN, Internes Planungsdokument «Zum Objekt – Hausgeschichte», undatiert.

Brief von Jeanette an Solinsiemis, im Advent 2001.

Brief von Vorstand «Erklärung der Rechtsform an SOLIS», Januar 2007.

Broschüre zum 5-Jahres-Jubiläum «Erinnerungen an die ersten fünf Jahre» von Christina.

Bruderer, Verena / Merkt, Elisabeth / Dürr, Bruno: Wohnfabrik SOLINSIEME St. Gallen (2022). 20 Jahre leben in der Hausgemeinschaft. Jubiläumsbuch, Januar 2022 (Selbstpublikation).

Checkliste für den Vorkauf einer Wohnung, internes Dokument vom 5.9.2005.

Hornung, René: Das Modell bewährt sich – zur anonymen SOLINSIEME-Umfrage im Sommer 2021, in: Bruder, Merkt, Dürr 2022, S. 23.

Jahresbericht des Präsidenten November 2021 bis Oktober 2022.

Jobs in Solinsieme, internes Dokument rev. Februar 2015.

Konzeptpapier «Solinsieme – Allein zusammen», Juni 1999.

Konzept «Solinsieme – neue Wohnformen in St. Gallen», 16. November 1999.

Konzept «Solinsieme – Neue Wohnformen in St. Gallen», 05. Mai 2000.

Protokoll Baukommission, 28. März 2000.

Protokoll Baukommission, 23. Mai 2000.

Protokoll Baukommission, 13. Juli 2000.

Protokoll Baukommission, 17. Januar 2001.

Protokoll Baukommission, 20. Februar 2001.

Protokoll Baukommission, 6. März 2001.

Protokoll Baukommission, 15. Mai 2001.

Protokoll Baukommission, 20. Februar 2002.

Protokoll Baukommission, 10. April 2002.

Protokoll Baukommission, 24. April 2002.

Protokoll 12. ordentliche Generalversammlung, 9. November 2012.

Protokoll 13. ordentlichen Generalversammlung, 15. November 2013.

Protokoll 14. ordentlichen Generalversammlung, 14. November 2014.

Protokoll 15. Ordentlichen Generalversammlung, 18. November 2015.

Protokoll 17. Ordentlichen Generalversammlung, 17. November 2017.

Protokoll 18. Ordentlichen Generalversammlung, 9. November 2018.

Protokoll 19. ordentlichen Generalversammlung, 8. November 2019.

Protokoll 20. ordentlichen Generalversammlung, 30. Oktober 2020.

Protokoll 21. ordentlichen Generalversammlung, 29. Oktober 2021.

Protokoll Vollversammlung, 22. Januar 2003.

Protokoll Vollversammlung, 11. Juni 2003.

Protokoll Vollversammlung, 23. August 2018.

Protokoll Vollversammlung, 18. Februar 2020.

Protokoll Vollversammlung, 8. Juli 2021.

Protokoll Vollversammlung, 23. September 2020.

Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer am Grundstück St. Gallen – Centrum Nr. 1948, Tschudistrasse 43.

Solinsieme – Info 1, Oktober 2000.

Solinsieme – Info 2, April 2021.

Solinsieme – Brief an StockwerkeigentümerInnen, 22. Mai 2002.

Solinsieme. Wettbewerbsteilnahme. Wohnmodell «Hausgemeinschaft» zu Handen Age-Stiftung, 10.9.2006.

Statuten von SOLINSIEME Genossenschaft für neue Wohnform, St. Gallen.

Steccanella, Jeanette (2012): Skript für Referat «Erinnerungen an die Anfangszeit» von Jeanette für Veranstaltungsreihe der Age-Stiftung, 30. Mai 2012.

Überblick Wohnfabrik Solinsieme – Rechtliches, Finanzielles, Buchhaltung, SG, b&v, Oktober 2010.

Überlegungen zum Entscheid für den Walter Knoll Stuhl vom Einrichtungsteam, undatiert.

Wegleitung der Bewohnerinnen und Bewohner der Genossenschaft Solinsieme.

Wettbewerb, Liste der Namen für unseren Gemeinschafts-Aufenthalts-Raum, undatiert.

«50 Jahre Solinsieme», eine Geschichte von Karl Wolf in der Jubiläums-Broschüre zu 5 Jahre Solinsieme.»



3 Kanzlei-Seen Winterthur

INHALTSVERZEICHNIS Kanzlei-Seen, Winterthur (ZH)

Die Kanzlei-Seen – Pionierin des Clusterwohnens 116

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE 120
Autonom und in Gemeinschaft zuhause älter werden
1.1 Vision Wohngemeinschaft 50plus (2006–2007) 120
1.2 Konzeptionelle Unstimmigkeiten und Konflikte (2008–2009) 121
1.3 Neustart: «Der WG-Gedanke muss weg» (2009) 121
1.4 Vorstellungen und Wünsche zu Beginn des Projekts (2008) 122
1.5 Einzugsgründe: Autonom und in Gemeinschaft Wohnen 124
1.6 Zwischenfazit 125

II ORGANISATION UND STRUKTUR 126
Selbstverwaltung angepasst an die Bedürfnisse der Bewohnenden
2.1 Das Dach über den Dächern – die Gesewo 126
2.2 Selbstverwaltung im höheren Alter in der Kanzlei-Seen (2007–2013) 128
2.3 Pilotphase «Clusterwohnen mit Wohnwirtin» (2014–2015) 129
2.4 Die Vermietung in der Kanzlei-Seen bleibt herausfordernd (2016–2023) 131
2.5 Der ausschliessliche Fokus auf das chronologische Alter greift zu kurz 131
2.6 Der Einzug in die Kanzlei-Seen aus Sicht verschiedener Lebensphasen 132
2.7 Selbstverwaltung in einem technisch anspruchsvollen Haus 133
2.8 Fluktuation: «Wechsel gehören zum Konzept» 134
2.9 Anciennität: Changieren zwischen Bewahren und Erneuern 135
2.10 Weiterarbeit an den Organisationsstrukturen 136
2.11 Die Frage nach der «idealen» Gruppengrösse 136
2.12 Zwischenfazit 137

III GEBAUTER RAUM 138
Die Herausforderung der passenden Dimensionierung
3.1 Clusterwohnen in der Vertikalen 138
3.2 Ein komfortables Zuhause für die zweite Lebenshälfte 139
3.3 Die Architektur bietet Raum für Gemeinschaft und Rückzug 140
3.4 Zu viel Fläche für zu wenig Personen 142
3.5 Erschwerte Umnutzungen und Anpassungen 143
3.6 Zwischenfazit 144

IV ZUSAMMENLEBEN 145
Tragfähige Beziehungen als Schlüsselelement
4.1 Das Haus zum Leben erwecken: Gemeinschaftliche Aktivitäten 145
4.2 Gemeinschaftliches Wohnen als Lernprozess 146
4.3 Wider die Nabelschau: Die Kanzlei-Seen und ihr Umfeld 148
4.4 Umgang mit Konflikten oder Probleme an ihrer Wurzel packen 148
4.5 Nachbarschaftshilfe beruht auf tragfähigen Beziehungen 149
4.6 Zuhause alt werden und seine Grenzen 150
4.7 Zwischenfazit 151

V ABSCHLIESSENDES FAZIT 152
Clusterwohnen als «Mischwesen» – baulich wie sozial

ANHANG 153
Informationen zur Forschung für diese Fallstudie 153
Dank 153
Lesetipps 153

LITERATUR 154

3 Die Kanzlei-Seen – Pionierin des Clusterwohnens

Leonie Pock (Autorin) mit Eveline Althaus (Forschungsteam)
ETH Wohnforum – ETH CASE

Steigt man in Winterthur-Seen aus der Bahn erreicht man zu Fuss in etwa fünf Minuten die Kanzleistrasse 50. An der ruhigen Quartierstrasse liegt das vierstöckige Clusterhaus Kanzlei-Seen, umgeben von weiteren drei- bis vierstöckigen Wohnhäusern. Statt Ecken und Kanten ist der Bau in einer weich geschwungenen Form gehalten. Die blau-grau gestrichene Holzfassade fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Vor dem Haus wachsen Elsbeeren, Flieder und Vogelbeere, die für einen dezenten Sichtschutz zur Strasse sorgen. Links und rechts gibt es Besucherparkplätze. Auf der rechten Hausseite steht ein von einer Glyzinie überwachsener gedeckter Velounterstand. An ihm entlang führt ein kleiner Kiesweg, der in einen mit Platten ausgelegten Weg mündet und in den mit Wildpflanzen, Blumen und Kräutern bepflanzten Garten führt. Von Laubbäumen und Holunderbüschen gesäumt, stehen in seiner rechten Ecke eine Kompostanlage und ein kleines Gewächshaus. Etwas davon entfernt liegt ein schattiger Sitzplatz. Blickt man von hier auf das Wohnhaus, sieht man die Terrasse aus Holz, auf der Sonnenschirme und ein Tisch umgeben von grossen Pflanzenkübeln stehen. Am Rande steht auch ein kleines Häuschen, in dem die rot-getigerte Katze Putzo schläft. In den stillen Wintermonaten ein sonniger Platz zum Verweilen, wird die Terrasse im Sommer auch mal zum belebten Open-Air Konzertsaal für rund 50 Gäste. Da ist es praktisch, dass gleich hinter den grossen Fenstertüren der Terrasse der Gemeinschaftsraum liegt. Mancher Abend hat hier bei einem reich gedeckten Tisch aus selbstgekochten Speisen seinen Abschluss gefunden. Währenddessen schlummern unbemerkt von allen, verborgen unter dem Fundament des Hauses kleine Glücksbringer, die die zwei Mit-Gründerinnen beim Spatenstich im Jahr 2009 dort platzierten (Archiv Kanzlei-Seen).

Das Clusterwohnhaus Kanzlei-Seen ist eines von 16 Häusern der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo). Seit ihrer Gründung 1984 setzt sich die regional tätige Wohnbaugenossenschaft für bezahlbaren, sicheren und spekulationsfreien Wohnraum ein. Zu den 16 Häusern – mit insgesamt 374 Wohnungen für rund 800 Menschen (Gesewo 2024)



– zählen zwölf kleinere und mittelgrosse Hausgemeinschaften und drei grosse Siedlungen. So verschieden die Projekte auch sein mögen, so haben sie eines gemeinsam: Die Bewohnenden leben in selbstverwalteten Hausgemeinschaften zusammen und organisieren ihren Wohnalltag weitestgehend autonom. Über die Jahre hat die Gesewo so die Wohnkultur Winterthurs mit neuen und alternativen Wohnformen bereichert, von denen manche auch Strahlkraft über die Landesgrenzen hinaus entfaltet haben. So auch die Kanzlei-Seen. Bis heute zählen sie zu den wenigen Clusterwohnhäusern1 und gelten als Pionier des Clusterwohnens. 2011 als Wohnprojekt für die zweite Lebenshälfte fertiggestellt, leben heute auch jüngere Bewohnende im Haus. Die Altersspanne reicht aktuell von 21 bis 81 Jahren.

In den vergangenen Jahren stand die Kanzlei-Seen immer wieder im Interesse – sei es in Zeitungsartikeln, Jahrbüchern, wissenschaftlichen Studien oder studentischen Arbeiten. Nicht zuletzt haben auch die Bewohnenden selbst mit Dokumenten aus der Anfangszeit, Flyern, Fotos und Vorstands- und Haussitzungsprotokollen ein umfangreiches Archiv ihres gemeinsamen Lebens geschaffen. Zusammen mit den im Rahmen dieser Studie durchgeführten Besuchen und Interviews mit aktuellen wie ehemaligen Bewohnenden und Fachpersonen zeichnet der vorliegende Bericht ein facettenreiches Bild des Clusterhauses über die Jahre.

1
In den meisten Fällen wurde Clusterwohnen als eine von mehreren Wohntypologien in ein Haus oder in einer Siedlung integriert.

Eckdaten – Das Wohnprojekt in Kürze

Standort	Kanzleistrasse 50, 8405 Winterthur
Grundstücksfläche	1301 m²
Ausrichtung & Wohnformen	2011–2021: 50plus, Clusterwohnhaus ab 2022: alle Lebensphasen
Anzahl Wohnungen	16
Anzahl Bewohnende	15 (Stand Sommer 2022)

PROJEKTENTWICKLUNG	
Landkauf	1. März 2006
Projektwettbewerb	2007
Baurechtsvertrag	Es gibt keinen Baurechtsvertrag, da das Land gekauft wurde
Baugesuch	Juli 2008
Baubewilligung	Mai 2009
Baubeginn	September 2009
Bezug	Dezember 2010
Tag der offenen Tür	2011

EIGENTUMSSTRUKTUR UND VERWALTUNG	
Besitzerin des Gebäudes	Gesewo (Genossenschaft)
Rechts- und Eigentumsform	Miete
Verwaltung (technisch und administrativ)	Selbstverwaltung (Reinigungsarbeiten sowie Vermietungspraxis sind extern vergeben)
Konzeptentwicklung Betreuung	Hausverein, Gesewo und temporäre Belgeitung durch eine Mediatorin und Wohnwirtin

KOSTEN	
Bruttomietpreise pro Monat	Von CHF 1200.– bis CHF 2086.–
Fluktuation	10,4 % (2010–2022)
Gesamtkosten	CHF 7'208'665.–
– Landkosten	CHF 1'437'000.–
– Baukosten	CHF 5'290'000.–
Finanzierung	
– Hypothek	CHF 4,6 Mio.
– Darlehen SVW	CHF 480'000.–
– Freie Darlehen	CHF 725'000.–
– Pflichtdarlehen	CHF 725'000.–
– Eigenmittel	CHF 339'000.–
– Anteilsscheine	CHF 36'000.–
– A-fonds-perdu-Beiträge	CHF 461'000.–
Fördermittel / Unterstützung	Die Age-Stiftung, Walder Stiftung und ein Starthilfedarlehen des Fonds du Roulement des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW)
Baurechtszins pro Jahr	Land wurde gekauft

BAULICHE SPEZIFIKATIONEN	
Gebäudetyp	Neubau
Anzahl Gebäude	1
Architektur / Planung	Haerle Hubacher Hofmann Architekten
Geschossfläche	1888 m²
Terrassen-/Dachfläche	Gibt es, aber nicht ausgewiesen
Gebäudevolumen	5552 m³
Wohnfläche pro Kopf	ca. 54 m² (ohne Anteil Gemeinschaftsflächen)
Gewerbe & -fläche	Kein

GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN	
Kollektiv genutzte Innen- und Aussenräume	Total 400 m² – Gemeinschaftsraum – Terrasse – Garten – Bistro – Gemeinschaftlich genutztes Bad – Optionsräume – Gästezimmer – Waschküche – Werkstatt

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE

Autonom und in Gemeinschaft zuhause älter werden



1.1 Vision Wohngemeinschaft 50plus (2006–2007)

Die Geschichte der Kanzlei-Seen beginnt im Jahr 2006. Damals trat ein 53-jähriger Mann mit der Idee einer Wohngemeinschaft für Menschen zwischen 50 bis 75 Jahren (WG 50plus) an die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) heran (Hoffmann/Huber 2014: 12 f.). Die Gesewo besass zu diesem Zeitpunkt bereits mehrere gemeinschaftliche und selbstverwaltete Wohnprojekte und hatte in der Kanzleistrasse 50 ein Grundstück erworben, auf dem zwei Mehrfamilienhäuser standen. Inspiriert von der Zürcher Genossenschaft WOGENO, verfolgt die 1984 gegründete Gesewo das Ziel, ***«attraktiven Wohnraum zu schaffen […] für Leute, die neue Lebensformen ausprobieren, die traditionelle Rollenverteilung aufbrechen und ganzheitlich leben wollen»*** (Gesewo 2023e). Dementsprechend stand sie der visionären Idee einer «WG 50plus» offen gegenüber. Im Februar 2007 bewarb die Gesewo zusammen mit dem Initiator die Projektidee in einer öffentlichen Veranstaltung vor rund 100 Interessierten (Hoffmann/Huber 2014: 12 f.). Im Interview berichtet eine der späteren Gründerinnen, dass sie damals durch ein Zeitungsinserat von der Veranstaltung erfahren hatte und es damals um eine Wohngemeinschaft verteilt auf zwei Häuser ging. Nach der Veranstaltung schlossen sich der Initiator und 14 weitere Personen zu einer Projektgruppe zusammen. In den folgenden drei Monaten entwickelten sie ihre Vision einer alternativen Wohnform im Alter (ebd.: 13.). Lisbeth Master, eine der Mitgründerinnen der Kanzlei-Seen, veröffentlichte im Winterthurer Jahrbuch 2012 einen ausführlichen Artikel über die arbeitsintensive Entstehungszeit des Projekts. Sie schreibt, dass sie damals «in stundenlangen Diskussionen» den Studienauftrag für die Architekt:innen zusammenstellten. Ihre Planung geschah «unbelastet von jeglichen finanziellen Überlegungen» (Master/Püntener 2012: 91). Kurz nach der Ausschreibung des Wettbewerbs gründete die Projektgruppe den Hausverein «WG 50plus», dessen Statuten sie in «langfädigen Basisdiskussionen» beschlossen hatten (ebd. 2011: 91). Dieses Vorgehen entsprach dem Selbstverwaltungsmodell der Gesewo, in dem die Hausvereine bereits von Beginn an möglichst eigenverantwortlich agieren sollen (Hoffmann/Huber 2014: 7).

Im Juli 2007 erteilte die Gesewo fünf Architekturbüros den Studienauftrag eines Minergie-P-Eco-Hauses mit 16 Wohneinheiten für rund 20 Personen (ebd.: 13). Ein halbes Jahr später überzeugte die Baukommission der Entwurf des Architektur-

büros Haerle Hubacher Partner. Dieser sah einen Neubau aus einer Wohnform ***«zwischen einer klassischen WG und einer Hausgemeinschaft»*** vor. Die Architektinnen hatten bereits damals grosse Zweifel am sehr stark vergemeinschaftlichten Raumprogramm mit einer Grossküche für alle. In ihrem Konzept hatten sie dementsprechend die vorgegebene Programmierung so weitgehend erweitert, dass mehr Privatheit möglich wurde. Die privaten Einheiten sollten möglichst unterschiedlich und mit Teeküchen ausgestattet sein. Durch die räumliche Trennung von Treppenhaus und Lift, sollte es den Bewohnenden freigestellt sein, ob sie ungesehen über das Treppenhaus oder über den Lift im Gemeinschaftsbereich nach Hause kommen wollten. Die Architektinnen wiesen die Baukommission ausserdem darauf hin, dass die vorgegebenen Gemeinschaftsflächen und die (zu) hohen Ansprüche an die Technik, «das nachhaltigste Haus der Schweiz», die Mietkosten beträchtlich in die Höhe treiben würden. Die Baukommission ging auf diese finanziellen Bedenken nicht ein und lehnte auch den Einbau privater Küchen weiterhin ab.[2] Das 6,5 Millionen-Projekt wurde 2008 der Generalversammlung (GV) der Gesewo vorgestellt und mit 95 Ja- zu zwei Nein-Stimmen angenommen (ebd.: 14). Die Age-Stiftung und die Walder Stiftung sowie ein Starthilfedarlehen des Fonds du Roulement des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen (SVW) unterstützten das Projekt finanziell (Liechti 2011: 20). Die anfängliche Euphorie verflog jedoch schnell.

1.2 Konzeptionelle Unstimmigkeiten und Konflikte (2008–2009)

Im Hausverein kam es während der weiteren Projektentwicklung zu schwerwiegenden Meinungsverschiedenheiten. Diese betrafen vor allem die räumliche Konzeption und Ausstattung der Privatflächen. Während der Initiator weiterhin am WG-Gedanken mit einer gemeinschaftlichen Grossküche festhielt, wünschten sich die anderen Mitglieder des Hausvereins auch Kochgelegenheiten in ihren privaten Wohneinheiten (Hoffmann/Huber 2014: 14). Neben den sachlichen Differenzen erlebten die Beteiligten besonders die Gesprächsatmosphäre und den gegenseitigen Umgang als sehr belastend. Dies verdeutlicht der Auszug eines Mailverkehrs unter zwei Hausvereins-Mitgliedern 2008: «Es ist sinnlos, über Küchen zu reden. Worüber wir sprechen müssen, ist unser Befinden in der jetzigen Situation, und wir müssen jemanden haben, der uns Schutz und Recht gibt, diese Gefühle auch mal offen und klar auf den Tisch zu legen, ohne dabei gleich überfahren zu werden.» (Kanzlei-Seen 2008)

Die Gesewo beauftragte daraufhin eine Mediatorin. Diese versuchte in zwei Sitzungen mit dem Hausverein, die Situation zu entschärfen. Trotzdem gestaltete sich die Zusammenarbeit mit dem Initiator weiterhin als sehr konfliktreich. Dazu trug auch seine Monopolstellung als Präsident des Hausvereins, Mitglied der Baukommission und Vorstandsmitglied der Gesewo bei (Hoffmann/Huber 2014: 39). Die Situation spitzte sich weiter zu, als drei engagierte Mitglieder aufgrund der Konflikte den Hausverein verliessen. Auch auf finanzieller Seite kam es zu Problemen. Die vielen (Sonder)Wünsche resultierten in einem viel zu hohen Kostenvoranschlag, der Einsparungen von 1,5 Millionen Franken nötig machte. Master führt dies darauf zurück, dass für die Mitarbeit im Hausverein weder der Einsatz von Eigenmitteln noch die Verpflichtung zu einem späteren Mietvertrag erforderlich waren. «Schnuppermitglieder», die meist nur kurz anwesend waren, konnten so in Unkenntnis des bisherigen Prozesses ungehindert «mitreden und mitbestimmen». Diese «chaotische Zeit» endete erst Anfang 2009, als sich der Initiator aus dem Projekt und seinen Ämtern zurückzog. Im Hausverein verblieben noch drei Frauen, die ein paar Monate später unter dem Namen «Kanzlei-Seen» den Hausverein neu gründeten (Master/Püntener 2012: 92). Der neue Name des Hausvereins läutete so auch eine konzeptionelle Neuausrichtung ein (Hoffmann/Huber 2014: 14f.).

1.3 Neustart: «Der WG-Gedanke muss weg» (2009)

Wie eine der Gründerin im Interview erzählt, sollte sich der neue Name des Hausvereins vom ursprünglichen WG-Gedanken distanzieren: ***«Wir sagten [zur Gesewo], dass der WG-Gedanke wegmuss: Leute über 50 wollen einen Rückzugsort und eine eigene Kochgelegenheit.»***[3] Zum Konzept gehörten neu kleine Küchen in den Privatbereichen, die ein Zusammenleben aufgrund von Freiwilligkeit statt Zwang ermöglichen sollten. Der Vorstand der Gesewo,

2
Der Entscheid der Baukommission kann auch auf unklaren Zuständigkeiten zwischen der Gesewo und dem Hausverein zurückgeführt werden. Wie Hoffmann und Huber schreiben, war für die Architektinnen nicht klar, in welchen Angelegenheiten die Gesewo oder der Hausverein autonom entscheiden konnte (ebd. 2014: 35). Denn auch wenn die Entscheidung offiziell bei der Baukommission lag, die mehrheitlich aus Personen der Gesewo bestand, besass der Hausverein mit zwei von sieben Mitgliedern einen gewissen Einfluss (ebd.: 31).

3
Alle kursiv hervorgehobenen Zitate stammen aus Interview-Transkripten, sofern keine andere Quelle angegeben ist. Genauere Informationen zur Forschung finden sich im Anhang.



besonders der damalige Geschäftsführer, unterstützte die Frauen in der Ausarbeitung des neuen Konzepts. Ausserdem begleitete sie weiterhin die von der Gesewo beauftragte Mediatorin (Master / Püntener 2012: 92). Anders als noch im Hausverein «WG 50plus» war der Eintritt in den neuen Hausverein nur noch als Genossenschaftsmitglied der Gesewo möglich. Zudem musste ein provisorischer Mietvertrag unterzeichnet werden. Damit wollten sich die Gründerinnen stärker absichern und mehr Verbindlichkeit in den Prozess bringen. Auch die Gesewo hatte aus der konfliktreichen Vorgeschichte und unsicheren Zukunft des Projekts ihre Konsequenzen gezogen und einen Plan B entwickelt. Dieser enthielt zwei Rückbauoptionen. Falls das Projekt scheitern sollte, sollte der Umbau in ein Mehrfamilienhaus oder in «eine Art Mini-Seniorenresidenz» möglich sein (Hoffmann / Huber 2014: 15). Zusammen mit dem neuen Wohnkonzept des Hausvereins kamen nun abermals neue Anforderungen auf die Architektinnen des 2007 prämierten Projekts hinzu, welche für sie einen Mehraufwand von 20 Prozent bedeuteten (ebd.: 19 ff.).

Die «drei älteren Frauen» (Master / Püntener 2012: 93) des Hausvereins stellten 2009 das finale Konzept des nunmehr 7,5 Millionen-Projekts erst dem Gesewo Vorstand und dann der Generalversammlung (GV) vor. In Masters Erinnerung an die Abstimmung wird deutlich, wie die Kategorien «Alter» und «Gender» ihren Status als Projektinitiant:innen beeinflussten: «Wir spürten grosse Ängste um die finanzielle Zukunft der Genossenschaft sowie Skepsis bezüglich der Fähigkeit und der Möglichkeit von uns drei Frauen, ein so grosses Projekt durchzuziehen» (ebd.: 94). Gerade in der Baubranche, die nach wie vor stärker von Männern als von anderen Geschlechtern geprägt ist, können Alters- und Gendervorurteile besonders deutlich hervortreten. Nichtsdestotrotz stimmte die GV dem Projekt schliesslich zu und der Bau startete 2009 mit viel Frauenpower, neuem Elan und guten Wünschen.

1.4 Vorstellungen und Wünsche zu Beginn des Projekts (2008)

Bereits 2008 hatten sieben Mitglieder des ersten Hausvereins «WG 50plus» ihre Wünsche für das gemeinschaftliche Wohnen und Leben schriftlich festgehalten (Hausverein Kanzlei-Seen 2008). Aus ihnen lässt sich das Bild einer imaginierten Hausgemeinschaft rekonstruieren, die auf den Werten Toleranz, Vertrauen, gegenseitigem Respekt, Empathie, Flexibilität, Grosszügigkeit und Offenheit beruht. Die Bewohnenden wollten «an gesunden und kranken Tagen» füreinander da sein – nach dem Grundsatz: «Ich gebe so viel und so lange ich kann, und ich bekomme, so viel ich mag!». Das Zusammenleben sollte auf gegenseitiger Zuwendung und einfachen Hilfstätigkeiten gründen: **«Ich wünsche mir auch, dass jemand da ist, wenn ich heimkomme und mich fragt, wies mir geht. Dass mir jemand bei kleinen Computerproblemen hilft, mir Medikamente besorgt oder mich zum Arzt bringt, wenn ich krank bin.»** Damit sollte das eigentliche Anliegen dieser Wohnform **«So lange wie möglich selbstständig in einer angenehmen Wohnatmosphäre wohnen zu können»** möglich werden (ebd.).

Immer wieder wird in den Dokumenten auch die Wichtigkeit privater Rückzugsbereiche betont. Damit ist nicht nur die räumliche Gestaltung gemeint, sondern auch die soziale Akzeptanz des Sich-Zurückziehens: «Es entstehen keine Probleme, wenn ich allein sein will.» Dazu gehörte eine Gesprächskultur, in der sich alle einbringen dürfen, «ohne Angst zu haben, dafür geächtet, lächerlich oder mundtot gemacht zu werden». Die Mitbewohnenden sollten «die kommunikativen Voraussetzungen [mitbringen], Vorschläge auf der Sachebene besprechen zu können.» (ebd.). Diese Vorstellungen und Wünsche verweisen auch auf die schwierige Dynamik im damaligen Hausverein «WG 50plus».

Der Hausverein wünschte sich ausserdem, die verbindliche Teilnahme an Haussitzungen und die Einhaltung gemeinsam festgelegter Regeln. Beispielsweise wünschte sich eine Person einen «gewissen Leitfaden» für die Benutzung der gemeinsamen Räume, die aber «keine Vorschriften» darstellen dürfen. Eine andere schrieb: «Es wäre schlimm, wenn ich mich an enge Sauberkeits- und Ordnungsvorstellungen halten müsste.» Unterschiedliche Bedürfnisse bestanden auch darin, wie regelmässig das gemeinsame Essen stattfinden sollte. Während manche «jeden Abend», wollten andere «pro Woche ein bis zwei Mal» oder nur «einmal wöchentlich» zusammen Abend essen. Die unterschiedlichen Vorstellungen und Wünsche von Regelmässigkeit gründeten sich auch in den unterschiedlichen Lebensphasen der damaligen Hausvereinsmitglieder. So ist zu lesen: «Pensionierte haben ganz andere Bedürfnisse als noch im Beruf stehende Personen» (ebd.). Trotzdem gab es eine Gemeinsamkeit: Alle waren Single und wünschten sich mehr Gemeinschaft in ihrem Leben, oder wie eine der Gründerinnen im Interview sagt: ***«Ich merkte, wie viele Singles eigentlich einsam sind und im Alter immer einsamer werden. Das Ziel war, eine neue Form von Familie zu schaffen. Also nicht eine Familie, aber etwas Ähnliches.»*** Diese Vision findet sich auch im Projektbeschrieb der Gesewo: «Wir erhoffen von diesem Projekt, dass darin mit der Zeit Kameradschaften und Freundschaften entstehen können, eine familiäre Gemeinschaft heranwachsen kann, in der Einsamkeit ein Fremdwort sein wird, und einzelne Mitglieder sich so auch in weniger guten Zeiten beistehen werden. Damit könnte ein Umzug ins Altersheim vermieden oder wenigstens lange Zeit hinausgeschoben werden.» (Gesewo, «Hausgemeinschaft Kanzlei-Seen», undatiert)

Abb. 1: Meilensteine

Jahr	Monat	Ereignis
2006		Gesewo erwirbt das Grundstück in der Kanzleistrasse
2006 / 2007		Initiator stellt Gesewo seine Idee «WG 50plus» vor
2007	Februar	Gemeinsam bewerben sie in Veranstaltungen die Projektidee
	Mai	Gründung Hausverein «WG 50plus»
	Juli	Studienauftrag an Architekturbüros
	Dezember	Wahl des Siegerprojekts von Haerle Hubacher
2008	Mai	GV der Gesewo stimmt dem Projekt zu
2009	Anfang	Initiator zieht sich aufgrund von Unstimmigkeiten und Konflikten aus dem Projekt zurück
	bis Mai	Neukonzeption zugunsten mehr Privatheit und Autonomie (Teeküchen)
	Mai	Neugründung des Hausvereins «Kanzlei-Seen»
	November	Grundsteinlegung und Baubeginn
2010	Dezember	Einzug in die Kanzlei-Seen
2011	Mitte	Vollbelegung, hoher Altersdurchschnitt
2011–2013		Schwierige Konsolidierungsphase (Überforderung des Hausvereins, Konflikte, viele Auszüge)
2013	Juli	Gesewo greift ein und erarbeitet konzeptionelle Neuausrichtung
	Herbst	Umsetzung der Neuausrichtung «Clusterwohnen mit Wohnwirtin» (Überarbeitung des Eigenleistungsmodell, Schaffung funktionsfähiger Organisationsstrukturen)
2014		Gesewo gründet die häuserübergreifende «Plattform 60+»
2015	Frühling	Ende der Begleitung durch die Wohnwirtin und Auslagerung des Vermietungswesen an die Gesewo Geschäftsstelle
2017–2021		Bewohnenden arbeiten an den Organisationsstrukturen weiter
2021		Ausdrückliche Öffnung für Menschen aus allen Altersgruppen

Quelle für die Jahre 2006–2013: Hoffmann, Marco / Huber, Andreas (2014): Begleitstudie Hausgemeinschaft 50 Plus Kanzlei-Seen (2008–2013)





Ein 2013 erschienener Zeitungsartikel mit dem Titel «Eine Hausgemeinschaft – Eine Familie» greift den Familienbegriff erneut auf (Archiv Kanzlei-Seen). Es zeigt sich jedoch, dass der Vergleich mit der Familie zu hoch gegriffen ist und eine unrealistische Erwartungshaltung schüren kann. Eine ehemalige Fachperson, die die Kanzlei-Seen während einiger Jahre begleitete, warnt davor gemeinschaftliche und intergenerationelle Wohnprojekte zu sehr mit Wünschen und Erwartungen aufzuladen. Sie sagt: ***«Ich glaube die Erwartungshaltung, was die Gemeinschaft alles leisten sollte, ist teilweise zu hoch […] Familienersatz, der Wunsch nach Verbundenheit und Geborgenheit […] und in der Realität gestaltet sich das Zusammenleben doch häufig etwas anders.»*** Auch im realisierten Konzept und in den individuellen Wohnbedürfnissen finden sich Punkte, die einem engen familiären Zusammenleben widersprechen. Die hohe Gemeinschaftlichkeit der ursprünglichen «WG 50plus», in der man morgens in der Grossküche gemeinsam frühstückt, war vielen zu eng. ***«Es ist halt doch nicht Familie, wo man sich gehen lässt, wo man auch mal ungekämmt und im Pyjama auf dem Sofa liegt.»,*** sagt die Fachperson rückblickend.

1.5 Einzugsgründe: Autonom und in Gemeinschaft wohnen

Im Jahr 2016 erhob die Gesewo mittels einer Umfrage unter den 15 damaligen Kanzlei-Bewohnenden ihr Vorgehen und ihre Gründe für den Einzug (Gesewo 2016b). Die Antworten aus den zehn eingegangenen Fragebögen zeigen deutlich, dass die Bewohnenden sich gezielt für eine gemeinschaftliche Wohnform entschieden hatten, weil sie «nicht mehr allein wohnen» oder «nicht in ein Altersheim ziehen» wollten (ebd.). Der Wunsch nach Gemeinschaft ist bis heute der Haupteinzugsgrund, dem oftmals eine veränderte Lebenssituation durch den Auszug der Kinder, die Pensionierung, die Trennung oder der Tod des:r Partner:in vorausgeht. Laut einigen Interviewaussagen beschäftigen sich Paare weniger häufig als Alleinstehende mit einer Veränderung ihrer Wohnsituation: ***«Das ist [erst] dann der Fall, wenn du aus irgendeinem Grund allein bist. Dann schaust du dir solche Sachen an.»*** Eine andere Bewohnerin merkte in ihren 50ern, dass sie etwas ändern muss: ***«Ich fragte im Freundeskreis herum, wer interessiert daran wäre, gemeinsam zu wohnen. Ich bin überall gegen eine Wand gerannt. Alle fanden es zu früh. Aber mich hat es weiter beschäftigt.»*** Auch einer anderen Bewohnerin ging es ähnlich. Statt etwas Eigenes zu starten, stiess sie in der alternativen Zeitschrift A-Bulletin, in der es «immer Inserate von schrägen Wohnprojekten» gab, auf ***«eine erstaunliche Dichte an solchen speziellen Projekten»*** in Winterthur.[4] Die technische Ausstattung des Hauses war dementsprechend für die meisten nicht das überzeugende Argument. Eine Bewohnerin erinnert sich: ***«Das ganze High-Tech ist nichts für mich. Ich habe immer in alten Häusern gewohnt. Es ist das Konzept gewesen, das mich überzeugt hat […] Als ich einmal an einem Abend früher als sonst heimkam, sind die anderen im Gemeinschaftsraum gesessen und haben mich begrüsst. Das passiert nicht, wenn man allein wohnt. Für mich war das ein Schlüsselerlebnis.»***

4 Anders als noch in der Umfrage 2016 ist die Mehrheit der für diese Studie befragten Bewohnenden über das Internet auf die Kanzlei-Seen aufmerksam geworden.



Für sie war das Wohnen in Gemeinschaft ausschlaggebend. Dazu gehörten auch genügend Rückzugsflächen, sodass man ***«eigentlich auch eine voll funktionale Wohnung hat, aus der ich nicht rauskommen muss, wenn ich nicht will.»*** Damals wie heute war auch die Lage mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Einkaufsmöglichkeiten sowie Naherholungsgebieten in der Nähe mitentscheidend.

1.6 Zwischenfazit

Aus der Anfangszeit der Kanzlei-Seen können Trägerschaften und Initiant:innen gemeinschaftlicher und intergenerationeller Wohnprojekte wichtige Erkenntnisse gewinnen. So zeigt sich, dass Unstimmigkeiten und Konflikte minimiert werden können, wenn sich die Gruppe bereits vor der Planung für die Grundzüge im gemeinsamen Leben entschieden hat. Die Beteiligten sollten sich dabei möglichst gleichberechtigt einbringen können, ohne dass eine Person aufgrund ihrer Ämter mehr Macht besitzt als andere. Die Verantwortung für die Konzeption, Umsetzung und Bewirtschaftung eines Wohnprojekts liegt im Modell der Gesewo hauptsächlich beim Hausverein. Dies erfordert von der einzelnen Person ein bestimmtes (Fach)Wissen oder die Bereitschaft, sich dieses anzueignen. Für Laien kann dies – besonders bei technisch anspruchsvollen Häusern wie der Kanzlei-Seen *(vgl. Kap. 2.7)* – herausfordernd sein. Es braucht aber nicht nur (Fach)Wissen, sondern auch soziale und kommunikative Fähigkeiten wie seine Meinung in einer Gruppe artikulieren, konstruktiv Kritik geben und annehmen zu können und einen wertschätzenden Umgang miteinander zu pflegen. Entscheidend sind auch organisatorische Fähigkeiten. Es müssen Strukturen geschaffen, Aufgaben verteilt, Kompetenzen definiert, und Abläufe und Fristen eingehalten werden (Hoffmann/Huber 2014: 35). Eine frühzeitige professionelle Begleitung in der Planungsphase kann hier lohnend sein. Ebenso zeigt die Geschichte des Clusterhauses vor welchen Herausforderungen Architekt:innen in der Planung von selbstverwalteten Projekten stehen können. Nicht nur bedarf es, die finanziellen Konsequenzen von (Spezial)Wünsche den Verantwortlichen aufzuzeigen und gegebenenfalls zu redimensionieren, auch wenn der Entscheid letztlich dann anders ausfallen mag.

An der Entwicklung der Wohnvision – von der WG hin zum Clusterhaus – lässt sich ablesen, dass die Mehrheit der in der Projektentwicklung engagierten Personen, sich ein Leben in Gemeinschaft mit autonom ausgestatteten Privaträumen wünschte. Diese Ambivalenz räumlich und sozial auszubalancieren ist herausfordernd. Die Mitglieder der zwei Hausvereine haben in der Ausarbeitung einer alternativen Wohnform für Menschen ab 50 Jahren damit gerungen und mit ihrem finalen Konzept schliesslich eine Form dafür gefunden. Die Gesewo als junge progressive Genossenschaft brachte als Trägerschaft die dazu nötige Neugier und Risikobereitschaft mit. Für die Verwirklichung ihrer Vision(en) haben alle Beteiligten viel Zeit, Energie und «Herzblut» aufgebracht. Dank der Entschlossenheit und Ausdauer, insbesondere der drei Gründerinnen, ist es gelungen, neue Wege im Wohnungsbau zu gehen. Wie die einziehenden Personen das Haus über die Jahre genutzt und Gemeinschaft gelebt haben, dokumentieren die folgenden Kapitel.

II ORGANISATION UND STRUKTUR

Selbstverwaltung angepasst an die Bedürfnisse der Bewohnenden



2.1 Das Dach über den Dächern – die Gesewo

In ihrer Begleitstudie zu der Kanzlei-Seen während den Jahren 2008 bis 2013 haben Hoffmann und Huber (2014) ausführlich die Organisationsstruktur der Genossenschaft für Selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) beschrieben. Bis heute hat sich daran kaum etwas verändert.[5] Im Folgenden wird auf einige der zentralen Charakteristika der Gesewo eingegangen.

Bezahlbarer, sicherer und spekulationsfreier Wohnraum

Die Gesewo wurde 1984 in Winterthur gegründet. Ihr Ziel ist die Schaffung bezahlbaren, sicheren und spekulationsfreien Wohnraums in der Region. Sie richtet ihre Arbeit nach den Prinzipien der Solidarität, der Selbstbestimmung und der nachhaltigen Entwicklung aus (Gesewo 2023e). Genossenschaftsmitglied wird man mit einem einmaligen nicht-verzinsten Genossenschaftsanteils von 2000 Franken. Als Mieter:in ist man verpflichtet, zehn Prozent des Anlagewerts des bewohnten Raums als unverzinsliches Darlehen zu bezahlen (Hoffmann/Huber 2014: 11). Das Pflichtdarlehen kann aus der Pensionskasse oder durch den Pflichtdarlehensfonds der Gesewo bezogen werden. Letzterer steht jedoch nur Personen offen, die das Pflichtdarlehen nicht in voller Höhe aufbringen können (Gesewo 2023a). Ausserdem muss die Hausgemeinschaft weitere zehn Prozent des Wertes ihrer Liegenschaft als frei, verzinste Darlehen beschaffen. Die Miete der Gesewo basiert auf dem Modell der Kostenmiete und wird im Gegensatz zur Marktmiete nicht durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Mietkosten setzen sich aus den Kapitalzinsen (aus Hypotheken und Darlehen), Instandhaltungskosten, Einzahlungen in den Erneuerungsfonds, Betriebsausgaben und den genossenschaftlichen Beiträgen[6] und den Nebenkosten (Energie, Wasser) zusammen (ebd.).

5
Zu Änderungen wird es voraussichtlich ab dem 1. Januar 2024 kommen. Dann wird das in der Generalversammlung im Frühling 2022 verabschiedete neue «dreistufige Selbstverwaltungsmodell» in Kraft treten. Die Hausvereine können zukünftig entscheiden, wie stark gewisse Aufgaben an die Geschäftsstelle der Gesewo ausgelagert werden sollen. Je nach Stufe hebt oder senkt sich die Kostenmiete (Gesewo 2023c). Generell übernimmt die Geschäftsstelle ab 2024 alle Unterhaltsbuchhaltungen. Die Hausgemeinschaften führen so nur noch ihre eigene Vereinsbuchhaltung (Gesewo 2023a).

6
Zu diesen zählen der Solidaritäts-, der Innovationsfonds, die Kosten für Mietzinsausfälle und die Kosten der Gemeinschaftsräume (Gesewo 2023a).

Selbstverwaltung – das Charakteristikum der Gesewo

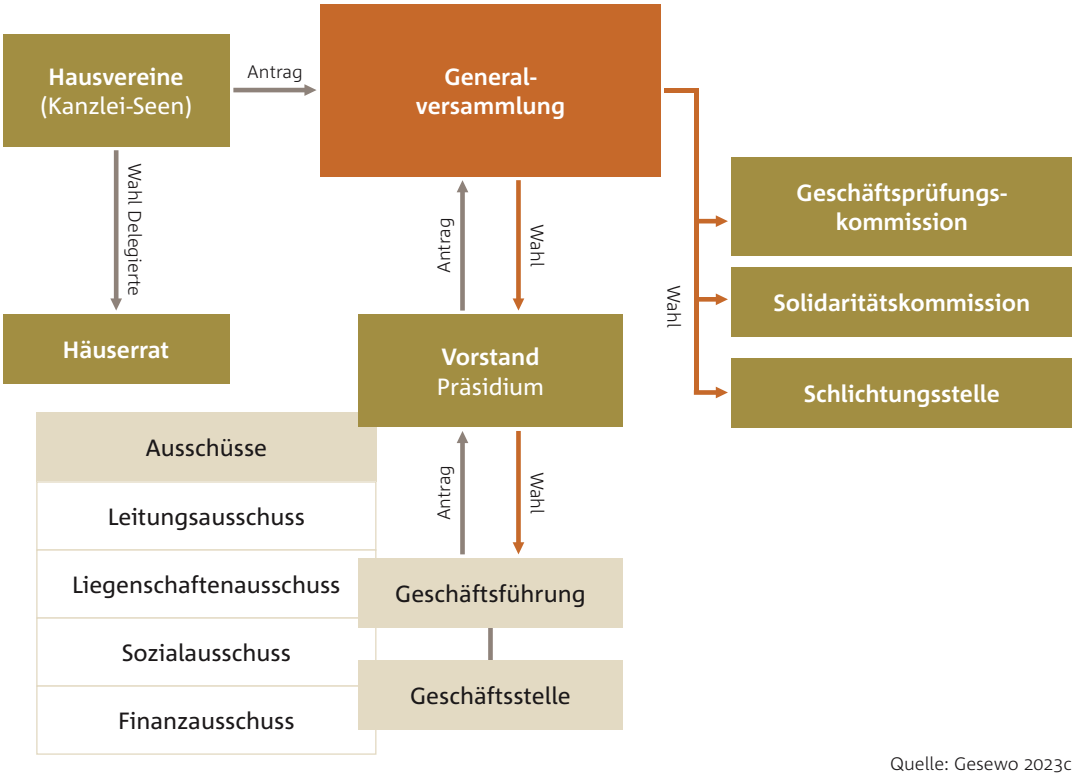
Mit 16 Häusern für rund 800 Bewohnende besitzt die Gesewo ein diverses Portfolio hinsichtlich Projektgrösse, -lage und Zielgruppen. Die Auswahl reicht von der kleinen innerstädtisch gelegenen Hausgemeinschaft, bestehend aus einzelnen Familien, bis zur grossen durchmischten Mehrgenerationen-Siedlung mit 140 Wohneinheiten am Stadtrand (Gesewo 2024). So unterschiedlich die einzelnen Gesewo-Häuser auch sind, ihr verbindendes Charakteristikum ist die Selbstverwaltung. Anders als beispielsweise die Genossenschaften Kraftwerk1 oder Mehr als Wohnen sind die Gesewo-Bewohnenden für ihr gesamtes Wohnen – von der Planung, über die Umsetzung bis zum Betrieb – selbstverantwortlich.

Die einzelnen Häuser sind als Vereine organisiert. Diese bestehen aus einem Vorstand und verschiedenen Bereichen. Je nach Grösse des Hauses sind ausserdem verschiedene Kommissionen und Arbeitsgruppen nötig. Die Hausvereine entscheiden als autonome Einheiten über ihre internen Angelegenheiten gemäss ihren Bedürfnissen. Die Organisation des Finanz- und Vermietungswesens, des Unterhalts, der Nutzung der gemeinschaftlichen Räume und des Zusammenlebens gestaltet sich dementsprechend unterschiedlich (ebd.). Die Gesewo ist somit als eine Dach-Organisation oder wie sie sich selbst beschreibt als «logistisches Zentrum» (Gesewo 2024) zu verstehen, die aus einem Vorstand und einer Geschäftsstelle besteht. Ihre Mitglieder sind zugleich Mietende und Mit-Eigentümer:innen. Die Bewohenden besitzen ein Stimm- und Wahlrecht auf Stufe der Genossenschaft sowie auf der ihres Hauses. Zwischen der Gesewo, den Hausvereinen und den Mietenden regeln spezifische rechtskräftige Verträge Aufgaben und Pflichten (Hoffmann/Huber 2014: 8).

Rechte und Pflichten in der Gesewo

Der Selbstverwaltungsvertrag legt neben dem Finanzierungsmodell[7] der Gesewo die Eigenleistungen des Hausvereins fest und beschreibt die Art und Weise wie die Bewohnenden an den Aufgaben der Selbstverwaltung beteiligt sind. Alle Mietenden sind automatisch Mitglieder ihres Hausvereins. Dort sind sie gefordert, zu Beginn des Projekts gemeinsam die Vereinsstatuten aufzusetzen und diese später gegebenenfalls anzupassen. Die Statuten werden von der Gesewo geprüft und genehmigt. Die Gestaltung der Hausregeln unterliegt ausschliesslich dem Hausverein (ebd.: 8f.). Dieser besteht neben den Bewohnenden aus dem Vorstand mit

Abb. 2: Organisation Gesewo



Quelle: Gesewo 2023c

7 Dies verlangt von den Projektinitiant:innen 20 Prozent Eigenkapital aufzubringen. Dieses setzt sich aus zehn Prozent freien Darlehen und zehn Prozent Pflichtdarlehen zusammen (Hoffmann/Huber 2014: 14).



einer:m Präsident:in, einer:m Aktuar:in und einer:m Finanzverantwortlichen. Jedes Jahr muss die Rechnung und das Budget bei der Gesewo eingereicht und von dieser genehmigt werden. Der Hausverein verfügt über eine jährlich von der Gesewo zur Verfügung gestellte Unterhaltspauschale (Gesewo 2023a).

Das Selbstverwaltungsmodell der Gesewo kann eine starke Identifikation mit dem eigenen Wohnprojekt fördern. Es weist der Hausgemeinschaft aber auch eine hohe Verantwortung im Umgang mit Risiken zu. Insbesondere bei Leerstände kann die finanzielle Eigenverantwortlichkeit der Hausvereine zur Belastung werden, da die Bewohnenden einen Teil davon über ihre Nebenkosten finanzieren müssen (Hoffmann/Huber 2014: 9). In der Kanzlei-Seen erlebten die Bewohnenden diesen Umstand als Zerreissprobe.

2.2 Selbstverwaltung im höheren Alter in der Kanzlei-Seen (2007–2013)

Bereits in der Planungsphase hatte der erste Hausverein «WG 50plus» (2007–2009) mit den Pflichten gemäss des Selbstverwaltungsvertrages zu kämpfen. Dies verdeutlicht ein nicht näher datiertes Dokument aus der Anfangszeit mit der Überschrift «Der Hausverein ist müde!» (Hausverein Kanzlei-Seen o.J.) Der damalige Hausverein bestand zu diesem Zeitpunkt nur noch aus fünf älteren Personen, die die vielen Arbeiten nicht mehr bewältigen konnten. Besonders belastend war das «Eintreiben» der Darlehensgelder und die umfangreiche Mitarbeit in der Baukommission. Der Hausverein bat die Gesewo deshalb, sie «viel stärker zu unterstützen, wenn es weiter gehen soll» und stellte die Frage: **«Wie viel Selbstverwaltung muss sein?»** (ebd.).

Diese Frage beschäftigte ebenfalls den neuen Hausverein «Kanzlei-Seen». Im Geschäftsbericht der Gesewo aus dem Jahr 2011 beschrieb ein damaliger Bewohner unter dem Titel «Von Null auf Full House» die Herausforderungen dieser Zeit. Nicht nur das Einrichten der Privat- und Gemeinschaftsräume und das Meistern der Haustechnik war anstrengend, sondern insbesondere die Suche nach weiteren Mitbewohnenden (Gesewo 2011: 11). Die Ausschreibungen per Internet, Zeitungen und Zeitschriften waren sehr aufwendig und überforderten die Bewohnenden. Denn bei Bezug des Hauses Ende 2010 waren erst elf der 16 Wohnungen vermietet (ebd.: 94). Dadurch entstand ein grosser finanzieller Druck auf den aus 12 Personen bestehenden Hausverein. Waren als Zielgruppe bei der Erstvermietung ursprünglich Menschen im Alter von 50 bis 66 Jahren definiert worden, konnte aufgrund der Leerstände dies nicht berücksichtigt werden. So zogen vor allem ältere Personen im Alter von Ende 60 bis Anfang 90 ein (Wicki 2015: 1). Die körperlichen und mentalen Einschränkungen mancher Bewohnenden brachten die Selbstverwaltung ein Jahr nach Einzug an ihre Grenzen. Bei einigen kam es zu «(mentalen) Ermüdungserscheinungen» und «(drohendem) Burnout» (Hoffmann/Huber 2014: 40). Master schrieb dazu: **«Ein paar wenige betagte Menschen kann die Gemeinschaft zwar tragen, aber nur mit Hochbetagten kann das Projekt nicht funktionieren […] zu viel Arbeitslast lag auf zu wenigen jüngeren Schultern»** (ebd. 2012: 95). Die Vollvermietung 2011 brachte Erleichterung und es gab sogar eine Warteliste.

Nun hatte der Hausverein mehr Kapazitäten, sich mit seiner Struktur und seinen Abläufen auseinanderzusetzen. Ihn beschäftigte vor allem die «Stärkung der Gruppe und die demokratischen Prozesse, die sich immer wieder in Diskussionen um Küche, Garten, oder die Auswahl neuer Möbel spiegeln» (ebd.) Zusammen mit der Mediatorin *(vgl. Kap. 1.2)* organisierte der Hausverein das künftige Zusammenleben. Dieses wurde in die fünf Arbeitsbereiche Haushalt, Küche, Technik, Garten und Öffentlichkeitsarbeit eingeteilt. Für jeden dieser Bereiche war eine Person verantwortlich. Bei einem gemeinsamen Essen am Schluss jeder Woche sollte das Zusammenleben reflektiert und Probleme angesprochen werden können (ebd.: 94). Eine damalige Bewohnerin blickte auf diese Zeit zurück und schrieb: «2012 war ein Jahr mit Höhen und Tiefen: So prächtig sich der Garten im Frühling und Sommer präsen-



tierte, so schwer mussten wir im Haus um all die Aufgaben ringen, die die Selbstverwaltung erfordern. Wie oft haben wir über die Strukturen diskutiert, Ämtli geschaffen und aufgehoben, bis die vielleicht endgültige Version stand! Bald war uns klar: Alles können wir nicht selber machen. Die Gemeinschaftsflächen werden nun von einer Putzfrau gepflegt und die Fenster von einer Firma gereinigt.» (Gesewo 2012: 11)

Trotz der Auslagerung mancher Reinigungsarbeiten und der vorübergehenden Anstellung eines Hauswarts[8] blieb der Arbeits- und Organisationsaufwand hoch.[9] Bei der Verteilung der Arbeiten wurde so gut es ging auf die körperliche und geistige Verfassung der betreffenden Personen geachtet. Das folgende Zitat einer damals 87-jährigen Bewohnerin macht jedoch deutlich, wie fordernd das Leben im selbstverwalteten Haus nach wie vor war: «Da mir körperliche Einsätze bereits schwerfallen, habe ich einzelne kleine Aufgaben wie das Giessen der Glyzinien, das Wischen des Vorplatzes, das Putzen der Fensterscheiben im Gemeinschaftsraum und das Helfen beim Kochen erhalten» (O. V. 2011). Die schwierige Situation im Haus führte 2013 zu mehreren Auszügen. Die Gesewo sah sich deshalb gezwungen, einzugreifen.

2.3 Pilotphase «Clusterwohnen mit Wohnwirtin» (2014–2015)

Die Gesewo entwickelte eine konzeptionelle Neuausrichtung mit dem Titel «Clusterwohnen mit Wohnwirtin», die in einer einjährigen Pilotphase umgesetzt wurde (Wicki 2015: 1). Die Neuausrichtung zielte auf die Schaffung funktionsfähiger Organisationsstrukturen, die Überarbeitung und Neudefinition des Eigenleistungsmodells und die Verbesserung des Vermietungsprozesses. Die Gesewo setzte dazu eine Fachperson für Gemeinschafts- und Integrationsfragen, auch «Wohnwirtin» genannt, ein. Ihre Aufgabe war es, die Gemeinschaft bei der Erreichung dieser Ziele bis zum Ende der Pilotphase zu begleiten und aktiv zu unterstützen (ebd.: 1 ff.). Ihr monatliches Arbeitspensum belief sich auf fünf Prozent. Die Finanzierung erfolgte über die Nebenkostenabrechnung und betrug rund zwei Prozent der damaligen Miete, was in etwa 50 Franken pro Monat entsprach (Hoffmann / Huber 2014: 21). Nachdem die Neuausrichtung inhaltlich ausgearbeitet war und es um die Umsetzung ging, wurden die Gesewo Fachstelle für Gemeinschaftsentwicklung, die Fachperson Mietwesen und eine Bewohnerin der Kanzlei-Seen involviert (Wicki 2015: 1). Dies sorgte bei den Bewohnenden für Unmut, da sie nicht in den vorbereitenden Prozess involviert gewesen waren und sich übergangen und «bevormundet» fühlten. Die Pilotphase begann Anfang März 2014 dementsprechend unter schwierigen Umständen. Zur damaligen Zeit wohnten neun Personen im Clusterhaus. Das Durchschnittsalter lag bei rund 70 Jahren (ebd.: 10).

Schaffung funktionsfähiger Organisationsstrukturen

Vor der Neuausrichtung hatten die Sitzungen des Hausvereins und des Vorstands nur unregelmässig stattgefunden. Zusammen mit der Wohnwirtin etablierte die Hausgemeinschaft fortan, sich einmal pro Monat in einer Hausvereinssitzung zu treffen. Die Wohnwirtin übernahm die Moderation während den Sitzungen und sorgte dafür, dass wichtige Themen und Anliegen angesprochen wurden. Vorab nahm sie auch an den Sitzungen des Vorstands teil, in denen die jeweiligen Traktanden und der Ablauf der Hausvereinssitzung festgelegt wurden. Diese Massnahmen führten zu einem strukturierten Sitzungsablauf, in dem Wichtiges thematisiert und protokolliert wurde. Nach Abschluss der Sitzung klärte die Wohnwir-

8
Aktuell gibt es keine:n Hauswart:in mehr. Die Bewohnenden erledigen die Hauswartung im Rahmen der Selbstverwaltung selbst.

9
Dazu gehörte auch die Rückzahlung des frei verzinsbaren Darlehens an die Genossenschaft, welches zehn Prozent der Bausumme und somit 730'000 Franken betrug (Master/Püntener 2012: 95).

tin mit Einzelnen noch offene, schwierige oder sensible Punkte. Beim gemeinsamen Essen im Gemeinschaftsraum schlossen die Bewohnenden den Abend ab (Wicki 2015: 3).

Überarbeitung des Eigenleistungsmodells

Neben dem Aufbau und der Etablierung der Organisationsstrukturen war eine weitere zentrale Aufgabe der Wohnwirtin, zusammen mit den Bewohnenden, das 2011 erarbeitete Eigenleistungsmodell[10] der Kanzlei-Seen anzupassen. Die Wohnwirtin verglich dazu die Eigenleistungsmodelle anderer Gesewo-Häuser. Darauf basierend entwickelte sie mit zwei Bewohnenden im Rahmen einer Arbeitsgruppe (AG) ein eigenes Modell. Dieses definierte vier Bereiche: Hauswirtschaft, Küche, Garten und Haustechnik (Wicki 2015: 5). Diese teilten sich auf in einzelne Aufgaben, wie die Bewirtschaftung der gemeinschaftlich genutzten Räume (Gästezimmer, Bistro und Waschküche), und die Abfallentsorgung. Das neue Modell beschrieb detailliert die anfallenden Arbeiten, grenzte sie voneinander ab, und benannte die dafür zuständigen Personen. Bei der Verteilung der Arbeiten animierte die Wohnwirtin die AG zu einer **«kritischen Abwägung zwischen Gleichbehandlung und Rücksicht der Verschiedenheit».** Die verschiedenen Lebensalter und Ressourcen sollten gleichwertig eingebunden und «latente Spannungen», die auf die ungleich verteilte Arbeitslast 2013 zurückgingen, sollten durch eine Kompensationsregelung[11] bei nicht-geleisteter Arbeit zukünftig verhindert werden (ebd.: 5). Damit war ein wichtiger Schritt geleistet, die Arbeiten im Haus in tragfähige Strukturen zu überführen, die Orientierung boten, Verbindlichkeit förderten und transparent in einem Handbuch[12] festgehalten wurden.

Abgabe des Vermietungswesens an die Gesewo

Die Überarbeitung des Eigenleistungsmodells beinhaltete jedoch noch einen weiteren wesentlichen Aspekt. Aufgrund des Arbeitsaufwands durch immer wieder anfallende Leerstände übernahm die Gesewo das Vermietungswesen der Kanzlei-Seen (Wicki 2015: 6 ff.). Die Leiterin des Mietwesens kümmerte sich fortan neben der Ausschreibung freier Wohnungen, und der Entgegennahme der Bewerbungen auch um die Durchführung sogenannter «Foren». An diesen konnten interessierte Personen die freistehenden Wohnungen zusammen mit der Leiterin des



Mietwesens besichtigen und die Hausgemeinschaft in einem Gespräch besser kennenlernen (ebd.: 2 ff.). Der Hausverein übermittelte danach seine Entscheidung an die Leiterin des Mietwesens, woraufhin diese der betreffenden Person den Mietvertrag ausstellte. Durch diesen Prozess fand das Auswahlverfahren nun sorgfältiger statt. Insbesondere da so die nötige Aufklärung über den selbstverwalteten Wohnalltag sowie über das Clusterwohnen an sich besser gewährleistet werden konnte (ebd.: 10).[13] Ein Vermietungsreglement mit Vergabekriterien bezüglich eines bestimmten Durchmischungsziels gibt es bislang nicht. Nach Abschluss der Pilotphase Ende 2015 gestaltete die Hausgemeinschaft fortan wieder selbst ihren Wohnalltag und nahm punktuell an Angeboten der Gesewo Fachstelle für Gemeinschaftsentwicklung teil *(vgl. Kap. 4.4)*.

Die Neuausrichtung hatte den Gesewo Vorstand und die Geschäftsstelle zeitlich wie finanziell «ausserordentlich stark» beansprucht (Gesewo 2013: 12). Die damit geschaffene Grundlage für eine dauerhaftere und widerstandsfähigere Hausgemeinschaft war jedoch den Aufwand wert. Auch die Bewohnenden zogen nach der anfänglichen Ablehnung ein positives Fazit (Hoffmann/Huber 2014: 21). Die Neuausrichtung konnte viele Konflikte und Probleme lösen oder zumindest abschwächen. Trotzdem bleibt die Vermietung leerstehender Wohnungen im selbstverwalteten Clusterhaus bis heute anspruchsvoll.

10
Das 2011 erarbeitete Modell erwies sich als nicht ausreichend präzise formuliert und bedurfte einer Überarbeitung. Das Eigenleistungsmodell ist ein zentraler Teil des Selbstverwaltungsvertrags zwischen dem Hausverein und der Gesewo und zwischen dem:r Mieter:in und der Gesewo. Das Eigenleistungsmodell regelt, wie die Aufgaben im Hausverein organisiert werden. Dazu gehören die Finanzierung des Hauses, das Vermietungswesen, die Hauswartung und den Unterhalt und das Zusammenleben (EinViertel, 2021). Ausserdem gibt es vor, wie nicht-geleistete Arbeiten kompensiert werden (Hausverein Giesserei 2013).

11
Die Kompensationsregelung sah vor, nicht-geleistete Arbeiten gemäss des Selbstverwaltungsvertrage mit einer Zahlung von maximal 100 Franken pro Monat an die Nebenkostenrechnung des Hauses abzugelten (Hausverein Kanzlei-Seen 2021).

12
Davor gab es zwar Dokumente zu den Aufgaben und Pflichten in den Kanzlei-Seen, die jedoch unvollständig und ungenau waren. Das 2015 entstandene Handbuch besteht bis heute und wird regelmässig aktualisiert. Es gibt in kompakter Form Informationen zu den Organisationsstrukturen, den Rechten und Pflichten, dem Leitbild, und weitere wichtige Informationen zum Leben im selbstverwalteten Clusterhaus (Hausverein Kanzlei-Seen 2021).

13
Zur Erleichterung des Einlebens galt neu, dass «alle neuen Bewohner:innen vom Tag ihrer Zusage, resp. Vertragsunterzeichnung →



2.4 Die Vermietung in der Kanzlei-Seen bleibt herausfordernd (2016–2023)

Ein Faktor, der sich erschwerend auf die Vermietung auswirkt, sind bis heute die Wohnkosten. Neben dem Genossenschaftsbeitrag von 2000 Franken kommt dazu das nicht-verzinste Darlehen in der Höhe von zehn Prozent des Anlagewerts des bewohnten Raums. Im Fall der Kanzlei-Seen entspricht dies einem Betrag in der Höhe von 30'000 bis 56'000 Franken (Hoffmann / Huber 2014: 18). Die Fachperson, die die Kanzlei-Seen begleitete, sagt dazu: ***«Gerade für ein 50plus Projekt, in dem mehrheitlich nicht mehr erwerbstätige Menschen leben, die ihre Pensionskassenguthaben bereits als Rente beziehen, kann das hohe Anteilskapital eine Herausforderung sein. Denn die Finanzierung kann im AHV-Alter nicht, wie sonst häufig üblich, durch Pensionskassengelder (analog Wohneigentum) bezogen werden.»***

Die Gesewo hat dafür einen Solidaritätsfonds eingerichtet, durch den die Pflichtdarlehen stark ermässigt werden können. Trotzdem zahlen die Kanzlei-Seen Bewohnenden, verglichen mit den anderen 15 Gesewo-Häusern, nach dem Neubau EinViertel, mit 17.70 Franken am meisten Kostenmiete pro Monat und pro m² (Gesewo 2022a: 16). Die Bruttomietkosten betragen 1200 bis 2086 Franken (Hoffmann / Huber 2014: 18). Die durchschnittliche Bruttomiete liegt bei 1740 Franken. Auf den ersten Blick mag dies, verglichen mit dem durchschnittlichen Bruttomietpreis einer 1–1½-Zimmer-Wohnung von 1100 Franken oder einer 2–2½-Zimmer-Wohnung von 1590 Franken in Winterthur, hoch erscheinen (ImmoMapper.ch 2024). Dies täuscht jedoch. In der Kanzlei-Seen kommen zur individuellen Wohnfläche noch mehr als 25 m² Gemeinschaftsfläche pro Person hinzu (Hoffmann / Huber 2014: 18). Die Miete in der Kanzlei-Seen kann daher nicht mit einer 2-Zimmer-Wohnung im regulären Winterthurer Wohnungsmarkt verglichen werden. Die Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen muss im Preis miteinberechnet werden. Trotzdem bleiben die Wohnkosten zusammen mit den beträchtlichen Pflichtdarlehen in der Kanzlei-Seen hoch und stellen eine Eintrittshürde dar. Die Kostenfrage ist jedoch nur ein Aspekt, der die Vermietung erschwert.

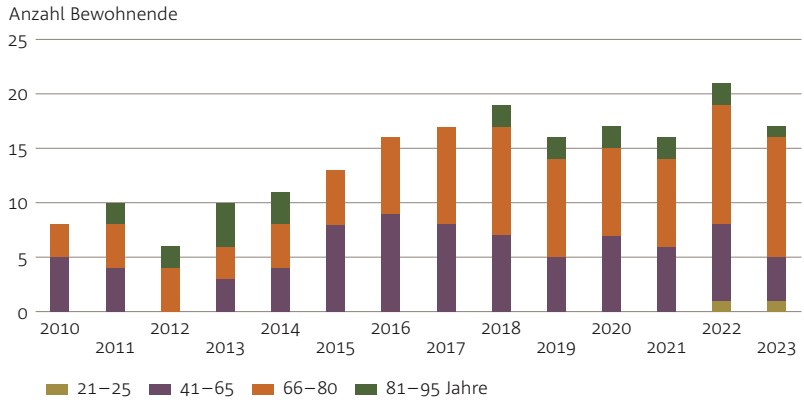
2.5 Der ausschliessliche Fokus auf das chronologische Alter greift zu kurz

Im Selbstverwaltungsmodell der Gesewo obliegt es den Bewohnenden, ein Durchmischungsziel für ihr Haus festzulegen. Die Kanzlei-Seen war als 50plus Projekt gestartet. Dies war in den Statuten jedoch nicht schriftlich festgehalten worden. In den darauffolgenden Jahren diversifizierte sich die Altersstruktur im Haus *(vgl. Abb. 3)*.[14] Mit 21 Jahren trat im Jahr 2021 die bisher jüngste Person dem Hausverein bei. Die Altersspanne reicht aktuell von 21 bis 82 Jahren. Der Hausverein hat deshalb 2022 die «Wohnform 50+» aus dem Handbuch gestrichen, und es besteht kein Mindestalter bei Einzug mehr (Protokoll zur Vorstandssitzung, 5.12.2022). Dementsprechend be-

eingeladen [werden], an den Haussitzungen und hausinternen Anlässen teilzunehmen [...] Zudem wird bei Einzug ein Apéro oder Begrüssungsessen organisiert.» (Wicki 2015: 6). In den Interviews haben die Bewohnenden erwähnt, dass sie immer wieder über die Einführung eines «Götti» oder Patensystem, in dem Neuzuzüge von einem:r Bewohnenden in der ersten Zeit begleitet werden beziehungsweise eine Ansprechperson haben, diskutiert haben, es sich bisher jedoch nicht durchgesetzt hat.

14
Im Zuge der Versuche, die weiterhin bestehenden Leerstände und dadurch erhöhten Mieten mit Zwischennutzungen abzumildern (vgl. Kap. 3.5), entschied sich der Hausverein für den temporären Einzug von Studierenden (Protokoll der Hausvereins-Sitzung, 4.2.2020). Da dies aber nur von kurzer Dauer war, sind die Studierenden in dieser Tabelle nicht erfasst.

Abb. 3: Altersstruktur (2010–2023)



Quelle: Eigene Erhebung 2023

schreibt die Gesewo auf ihrer Website die Kanzlei-Seen auch nicht mehr als 50plus Projekt (Gesewo 2023f). Lebten zuvor mehrheitlich bis zu zwei Generationen in der Kanzlei-Seen, sind es nun vier Generationen. Menschen im Alter von 30 bis 45 Jahren waren und sind bisher nicht vertreten. Menschen im Alter von 66 bis 80 Jahren machen über die Zeit die grösste und stabilste Gruppe aus. Damit scheint das ursprüngliche Ziel, ein Wohnprojekt (primär) für Menschen ab 50 Jahren, erreicht.

Trotz dieser Öffnung nennen insbesondere die männlichen Bewohnenden in den Interviews bei Neuvermietungen weiterhin eine Präferenz für bereits pensionierte Personen: «Wenn die Personen ein gewisses Alter haben und pensioniert sind, dann haben sie einfach mehr Zeit, sie sind mehr präsent. Wenn jemand erwerbstätig ist, sieht man die Person viel weniger.» Ein anderer Bewohner sagt: ***«Ich wünsche mir eine Person, die mindestens 50 Jahre alt ist. Vorher steht man einfach woanders im Leben. Das Projekt ist ja auch für die zweite Lebenshälfte geplant. Es ist damit eher für die gesetztere Generation […] Ob jemand 68 oder 75 ist, spielt dabei keine grosse Rolle. X. könnte vom Altersunterschied her meine Mutter sein, Y. oder Z. meine Väter […] ich habe kein Problem mit Menschen zusammenzuleben, die meine Eltern sein könnten. Wenn man Ü50 ist, ist der Unterschied gar nicht mehr so gross.»***

Manche der Bewohnerinnen versprechen sich durch den Einzug von Jüngeren «frischen Wind», der einen «Altersheim-Groove» verhindere. Der breitere Altersmix sei eine «grosse Bereicherung», die einen «lebendig» halte: «Man muss sich dann mit neuen Trends befassen. Das tut gut, auch wenn es nicht immer leicht ist.» Grundsätzlich sei der ausschliessliche Fokus auf das chronologische Alter zu relativieren, wie eine Bewohnerin verdeutlicht: ***«Lange haben wir versucht, eine obere Alterslimite festzulegen. Wenn man anschaut, was in den letzten zehn Jahren gelaufen ist, muss man aber feststellen, dass Alter gar nicht so viel über die Agilität einer Person aussagt. Es ist keine Altersfrage, sondern eine Frage wie fit du bist.»***

Das chronologische Alter ist somit kein alleiniger Indikator, ob das Leben in der selbstverwalteten Hausgemeinschaft für eine:n Bewerber:in passend ist. Der individuelle Gesundheitszustand kann auch jüngere Personen derart einschränken, dass die vielen Aufgaben in der Selbstverwaltung zur Überforderung werden. «Fitness» und «Leistungsfähigkeit» sind trotzdem keine zwingenden Voraussetzungen für den Einzug in die Kanzlei-Seen. Personen, die die anfallenden Arbeiten nicht leisten können, steht die Möglichkeit offen, diese finanziell abzugelten. In der Praxis kann diese Regelung jedoch bestehende Ungleichheiten stärken und Personen mit geringen finanziellen Ressourcen (trotz Solidaritätsfonds) ausschliessen.

2.6 Der Einzug in die Kanzlei-Seen aus Sicht verschiedener Lebensphasen

Auch wenn nunmehr Menschen aller Lebensphasen in die Kanzlei-Seen einziehen können, erschweren einige bauliche Gegebenheiten dies *(vgl. Kap. 3.5)*. Das folgende Zitat eines Bewohners beschreibt dieses Dilemma: ***«Wir haben keine Familienwohnungen. Aber es sind auch keine wirklichen Alterswohnungen, sondern etwas dazwischen. Die Kanzlei-Seen sind daher speziell. Das ist auch der Grund, wieso man eine Wohnung nicht vernünftig ausschreiben kann.»*** Diese Aussage ist ein Hinweis darauf, dass sich eine unklare Konzeption und der ausschliessliche Fokus auf eine bestimmte Altersgruppe auf den gesamten weiteren Projektverlauf erschwerend auswirken können *(vgl. Kap. 1.2)*.

Während für jüngere Menschen die Wohnkosten zu hoch und die Wohnungen für Familien zu klein



sind, waren bisher auch keine Singles zwischen 25–45 Jahren in dem Wohnprojekt vertreten. Dies kann auch dem Umstand geschuldet sein, dass das Clusterhaus lange Zeit explizit für das Alter beworben wurde (Altersforum Winterthur 2023; Home 60 – Wohnen im Alter 2023; Hönig 2012; Scheibler 2012 O.V. 2008; Cieslik/Wiegelmann 2008; Herter 2007). Dennoch haben auch die über 60 Jährigen Schwierigkeiten, sich für einen Einzug zu entscheiden. Der Hausverein hatte mehrmals erlebt, dass Ältere das Haus zwar schön fanden, sich selbst aber als «noch zu jung» empfanden und einen Einzug als «zu früh» ansahen. Die Fachperson, die die Kanzlei-Seen begleitete, zählt noch weitere Gründe auf, warum der Entscheid für einen Umzug im höheren Alter schwierig sein kann: ***«Wir brauchten in der Regel relativ lange, um die freigewordenen Wohnungen in den Kanzlei-Seen wieder neu zu besetzen. Die Leute, die sich dafür interessierten, brauchten ausreichend Zeit, um eine wohlüberlegte Entscheidung zu treffen, ob dies die richtige Wohnform für sie sei. Die einen lebten in Häusern, die sie verkaufen oder vermieten mussten, oder in grösseren Wohnungen, die sie räumen mussten. Ich glaube, es ist ein grosser Schritt für die Bewohnenden, sich in ein solches Wohnprojekt zu wagen; sich nochmal auf so viele neue Leute einzulassen. Wahrscheinlich ist es für viele auch der letzte Umzug. Darum dauert auch die Entscheidungsfindung entsprechend länger. Jüngere Personen ziehen in der Regel spontaner um, wenn es nicht passt, wird halt wieder gezügelt. Das ist ein anderer Prozess, den ältere Menschen durchmachen. Dieser geht häufig auch mit einem anderen Anspruch einher, mit anderen Erwartungen, was die neue Wohnform alles können müsste. Zudem wird ein Umzug im Alter auch nicht einfacher.»***

Diese Zögerlichkeit kann problematisch werden, wenn Entscheidungen erst getroffen werden, wenn es nicht mehr anders geht. Oftmals ist es dann, wie die Erfahrungen der Kanzlei-Seen zeigen, für den Einzug in kleinere selbstverwaltete Wohnprojekte zu spät *(vgl. Kap. 2.2)*. Die vielen und teilweise komplexen Aufgaben in der Selbstverwaltung werden oft unterschätzt – dies betrifft insbesondere Häuser mit nachhaltiger und ökologischer Gebäudetechnik.

2.7 Selbstverwaltung in einem technisch anspruchsvollen Haus

Der Umgang mit neuen Gebäudetechnologien und das Clusterwohnen an sich sind herausfordernd. Ein Bewohner beschrieb die Selbstverwaltung in der Kanzlei-Seen dementsprechend mit: «Das komfortable, aber technisch anspruchsvolle Haus fordert und gibt» (Gesewo 2019: 7). Auch die Autor:innen einer Studie zum Clusterwohnen machen auf diesen Sachverhalt aufmerksam: «Verglichen mit herkömmlichen Wohngebäuden weisen Cluster-Wohnungen aufgrund ihrer Belegungsart, Belegungsdichte und Nutzung einen höheren Ausstattungsgrad an Gebäudetechnik auf […]» (Prytula et al. 2020: 54). Der richtige Umgang mit der Komfort-Lüftung (KWL) sorgte immer wieder für Diskussionen. Daraufhin erstellte ein Bewohner eine grossformatige Zeichnung, anhand derer er der Hausgemeinschaft das Stosslüften erklärte (Protokoll Hausvereinssitzung, 17.10.2017). Die Energieversorgung des Hauses gibt ein «enges Korsett» vor, dass sich auch auf das Zusammenleben auswirkt. Im Interview erläutern zwei Bewohner die sozialen Auswirkungen der Gebäudetechnik. Da die Temperatur geschossweise nivelliert ist, müssen die Stockwerks-Nachbar:innen die für sie passende Temperatur gemeinsam aushandeln. Auf beiden Seiten bedingt dies oftmals Kompromisse. Eine Bewohnerin resümierte dementsprechend zu den verschiedenen Herausforderungen und Chancen ihrer Selbstverwaltung: «Manchmal müssen wir Entscheidungen zu Themen fällen,



bei welchen wir nicht über viel Wissen verfügen […] Tatsächlich ist Selbstverwaltung zeitweise mit emotionaler, gedanklicher und körperlicher (Schwerst)Arbeit verbunden. Natürlich gibt es auch die sonnigen Seiten dieser Wohnform […] Unsere eindeutige Erfahrung: Wo Selbstverwaltung in gemeinsamen Aktionen in die Tat umgesetzt wird, entsteht bereichernde, gemeinschaftsfördernde Lebensqualität!» (Gesewo 2019: 13)

Die Selbstverwaltung kann dem Wohnen somit «mehr Tiefe und Substanz» (ebd.: 7) verleihen, die Gemeinschaft aber auch überfordern. Gerade diese «Schattenseiten» führten *(vgl. Kap. 2.2 f.)* in den ersten Jahren zu einigen Auszügen.

2.8 Fluktuation: «Wechsel gehören zum Konzept»

Basierend auf den Geschäftsberichten der Gesewo (Gesewo 2022a, 2021, 2020, 2019a, 2018, 2017, 2016a, 2015, 2014, 2013, 2012, 2011, 2010) bildet die Abbildung 4[15] die Auszüge in der Kanzlei-Seen während der letzten 10 Jahre ab.[16] Auszugsgründe über die Jahre waren die Selbstverwaltung, interne Konflikte, externe Partnerschaft, Krankheit, Umzug in eine Alterswohnung oder in ein Altersheim, Hochsensibilität, Wunsch nach Generationenwohnen mit Kindern und das hohe Durchschnittsalter der Bewohnenden (Wicki 2015: 10; (Hoffmann/Huber 2014: 20; Archiv Kanzlei-Seen). Einige Personen verstarben auch in der Kanzlei-Seen. Über die Jahre pendelte sich eine durchschnittliche Anzahl von zwei Auszügen pro Jahr ein – abgesehen von einigen Spitzen in den Jahren 2016 und 2020.

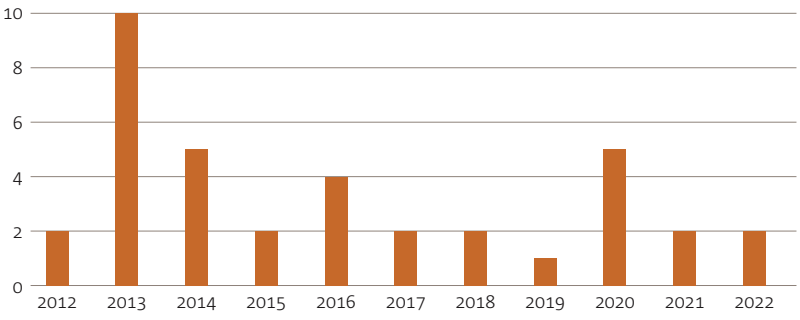
Für die Architektin Claudia Thiesen ist es nicht überraschend, dass es in stark gemeinschaftlichen Wohnformen wie in Wohngemeinschaften oder im Clusterwohnen häufiger zu Wechseln kommt. Sie sagt: ***«Fluktuation bedeutet Aufwand für die Gemeinschaft. Sie hat aber auch Vorteile: Es kommen neue Menschen ins Projekt, bereichern dieses mit ihren Ideen und halten es im besten Fall lebendig.»*** Gerade aber die älteren Bewohnenden belastete die stetige Fluktuation. Dazu sagt eine Bewohnerin im Interview: ***«Es ist halt immer ein Auf und Ab. Was im Alter immer mühsamer wird, ist das ständige Sichanpassenmüssen.»*** Sie spielt damit auf die sich verändernde Gruppendynamik und das Hinterfragen bisheriger Abläufe an. Die Wohnwirtin beschrieb in ihrem Bericht anschaulich die Auswirkungen eines solchen Wechsels auf die Bewohnerschaft. Mit dem Zuzug (jüngerer) Bewohnender wurde das Zusammenleben dynamischer und die Themendichte an den Haussitzungen nahm zu (Wicki 2015: 3). Dies allein auf das Alter zurückzuführen, greift jedoch zu kurz. Allein schon der Umstand, dass es schlicht mehr Personen gab, die sich aktiv beteiligten, führte zu mehr Themenvarianz und -dichte. Die Kehrseite davon war, dass vormals gut besuchte informelle Treffen wie der Mittagskaffee oder Vorabend-Apéro an Bedeutung «für den Meinungsbildungsprozess» verloren (ebd.).

Eine Bewohnerin sagt im Interview dazu: ***«Wechsel gehören zum Konzept. Neue kommen und ebenso ihre Erfahrungen. Manche hatten vorher ein eigenes Haus, einen Garten. Sie haben Kompetenzen. Sich einfach so zurückstutzen zu lassen, weil alles schon geregelt ist? Es ist eine Herausforderung für die, die schon da sind, eine Öffnung zu geben, dass sich die Neuen einbringen und entfalten können […] Das ist ja auch eine Chance! Da kommt jemand Neues, mit Blick von aussen, und das lohnt sich oft.»***

15
Die Gesewo differenzierte erst ab 2018, ob es sich bei den Auszügen um externe oder interne Umzüge handelte.

16
Auffallend sind die Auszüge von zehn Bewohnenden im Jahr 2013, die die Gesewo zur Neuausrichtung bewogen (vgl. Kap. 2.2 f.).

Abb. 4: Fluktuation Kanzlei-Seen (2012–2022)



Quelle: Eigene Erhebung 2023





Gleichzeitig ist sie sich der Ambivalenz bewusst, dass solche Neuerungen je nach Perspektive als Bereicherung oder als Bedrohung gesehen werden können.

Das «Entfalten-Lassen» und die Einhaltung gesetzter Regeln stellen für sie ein Dilemma dar: ***«Dass sich etwas entwickeln und entfalten kann, heisst: ‹Ja, ich bin offen für die neue Person.› Ich muss aber zugeben, dass ich mich manchmal auch verschlossen verhalte und sage: ‹Halt, wir haben Regeln!› Ich will, dass man sich an die Regeln hält und nicht überrollt wird.»*** Eine andere Bewohnerin beschreibt dieses «Überrollt-Werden» damit, dass bei Neuen aufgrund der Selbstverwaltung der Eindruck entstehen könnte, dass sie das Haus so gestalten können, wie sie wollen.[17] Die Selbstverwaltung und ihre Möglichkeit der Neugestaltung stehen aus Sicht der Bewohnenden deshalb in einem Zielkonflikt. Eine Bewohnerin benennt diesen wie folgt: ***«Irgendwie sind da zwei Ebenen – die soziale Ebene und die Ebene der (Entscheidungs)Macht, die nicht zusammenpassen.»*** Die Fachperson, die die Kanzlei-Seen begleitete, begegnete diesem strukturellen Problem auch in anderen Häusern: ***«Die Veränderungen in der Zusammensetzung der Hausgemeinschaften sind ein wiederkehrendes Thema. Das ist nicht nur in Altersprojekten so, sondern generell. Die Pioniere ziehen voller Tatendrang ein, prägen. Irgendwann gibt es Wechsel oder Ermüdungserscheinungen. Die Neuen wollen auch wieder gestalten, weil dies ja gerade in selbstverwalteten Wohnformen auch möglich ist. Wie stark möchte man sich immer wieder auf Veränderungen einlassen? Auf wiederkehrende Diskussionen? In so einem kleinen Projekt wie in der Kanzleistrasse ist das sicher eine Herausforderung.»***

Der folgende Abschnitt erklärt diesen wiederkehrenden und für gemeinschaftliche und intergenerationelle Wohnprojekte typischen Konflikt zwischen Pionier:innen und Neuzuziehenden anhand des Zusammenwirkens unterschiedlicher Hierarchien.

2.9 Anciennität: Changieren zwischen Bewahren und Erneuern

In der Selbstverwaltung besitzen der Vorstand und die Bereichsleiter:innen eine – vom Kollektiv beschlossene – formale Macht und Kontrolle *(vgl. Kap. 2.1; 2.11)*. Diese gerät oftmals in den Konflikt mit der im Haus informell wirkenden Hierarchie der «Anciennität». Dabei besitzt eine Person aufgrund ihrer längeren Zugehörigkeit zu einer Gruppe eine besondere Stellung mit gewissen Rechten und Privilegien. Das Gegenteil der Anciennität ist die Seniorität, die sich auf das chronologische Alter bezieht (Schubert/Klein 2020b, 2020a). Insbesondere 2018 war es zu «Zuständigkeitskonflikten» und «Kompetenzgerangel» in der Grossküche und in der Gartengruppe gekommen. In einem Protokoll einer Hausvereinssitzung ist vermerkt, wie eine Bewohnerin diesen Konflikt wahrnahm: «X. sieht den Zuständigkeitskonflikt als Teil eines Konfliktes zwischen zwei politischen Systemen im Haus. A gemäss den Gesewo-Richtlinien, B gemäss dem Anciennitätsprinzip. X» (Protokoll der Hausvereinssitzung, 6.2.2018). Im Protokoll der Haussitzung wurde als Lösung ein «Dreistufenprogramm» vorgeschlagen (ebd.). Zuerst trug der Hausverein alle «bestehenden «Gesetzessammlungen» zusammen. Zweitens sollten Aufgaben und Kompetenzen des Vorstands und der Bereichsleiter:innen genauer definiert werden. Ausserdem sollten Traktanden in den Einladungen zu den Hausvereinssitzungen detaillierter beschrieben und Vorstands-Protokolle hausintern zugänglich gemacht werden. Drittens beschloss der Hausverein, das Thema «Umgang mit Konflikt» mit einer Person von der Fachstelle für Gemeinschafts-

17 Die Angst «entmündigt» oder «überfahren» zu werden, kann auch auf die konfliktive Entstehungszeit der Kanzlei-Seen und das Machtmonopol des Initiators zurückgeführt werden (Hoffmann/Huber 2014: 39).



entwicklung der Gesewo zu behandeln (ebd.). Abschliessend wurde in einer weiteren Hausvereins-Sitzung unter dem Traktandum «Anciennität in der Kanzlei-Seen» festgehalten: **«Muss die Mieterschaft aus einem spezifischen Grund in eine Reihenfolge gebracht werden, kann das Anciennitätsprinzip gelten»** (Protokoll der Hausvereinssitzung, 8.5.2018).

2.10 Weiterarbeit an den Organisationsstrukturen

In der Selbstverwaltung der Kanzlei-Seen war es bereits vor den Diskussionen um Entscheidungskompetenzen im Jahr 2018 zu einigen strukturellen Anpassungen gekommen. Nach der Neuausrichtung bildeten sich immer wieder einzelne Kommissionen, in denen sich die Bewohnenden aufgrund ihres Interesses oder Wissens mit der Abklärung einzelner Themen – wie beispielsweise mit der Aufnahme von Geflüchteten oder mit der Erneuerung des Beleuchtungssystems – befassten. Ihre Ergebnisse stellten sie anschliessend dem Hausverein vor, der dann über das weitere Vorgehen abstimmte. Eine davon war auch die Kommission «Neue Strukturen», die einen verbesserten Informationsfluss im Haus ausarbeitete. Neu gab es neben den Vorstands- und Hausvereinssitzung auch ein Bereichsleiter:innentreffen, in denen die Arbeiten im Haus besprochen und abgestimmt werden konnten (Protokoll Hausvereinssitzung, 1.2.2017). Ausserdem beschloss der Hausverein eine generelle Amtszeitbeschränkung von drei Jahren, eine bessere Regelung der Stellvertretungen und die Wahl der Bereichsleitung durch den Hausverein und nicht wie vorher durch den Vorstand (Protokoll Hausvereins-Sitzung, 5.12.2019). Zuletzt beschloss er 2021, dass in den Vorstandssitzungen zukünftig eine wechselnde Person aus dem Hausverein als Gast teilnehmen sollte (Protokoll der Hausvereins-Sitzung, 9.2.2021). All diese Bemühungen sollten zu mehr Klarheit und Transparenz in der Ausübung der Ämter und Bereiche sowie in der Entscheidungsfindung führen.[18]

2.11 Die Frage nach der «idealen» Gruppengrösse

Für die einen zu klein, für die anderen zu gross und für manche genau richtig – in den Interviews mit den Bewohnenden ist die «richtige» Gruppengrösse immer wieder Thema. Einig sind sie sich, dass die Gruppengrösse das Gelingen von Gemeinschaftlichkeit stark beeinflusst. So war für eine Bewohnerin gerade die «kleinere» Grösse von 16 Bewohnenden ein wichtiger Einzugsgrund: ***«Es gibt ja auch riesige Wohnprojekte in Winterthur wie die Giesserei und EinViertel. Dort hätte ich nicht so recht gewusst, wie da Gemeinschaft entstünde. Aber hier, bei 16 Leuten, da weisst du einfach, wer dazugehört. Du kennst alle mit ihren Stärken und Macken.»***

Eine kleine und enge Gemeinschaft (<20 Personen), mit intensiven Kontakten, hat sich auch eine ihrer Mitbewohnerinnen gewünscht. Die Teilnehmerinnen eines Fokusgruppengesprächs sehen die Vor- und Nachteile der Gruppengrösse vor allem im Umgang mit Konflikten. So sei das Ansprechen von Konflikten in kleineren Gruppen (<10 Personen) einfacher, da man mehr voneinander mitbekomme und «involvierter» sei. Bei ihrer Grösse von 16 Personen hingegen, sei man als Aussenstehende:r nicht direkt richtig be-

18
Eine Bewohnerin führte diese Bemühungen darauf zurück, dass sich manche Ängste und Spannungen in der Annahme einer geheimen Absicht des Vorstands oder der Bereichsleiter:innen gründeten. Für sie kann dies nur mit mehr Vertrauen ineinander, aber auch mit einer grösseren Transparenz der Abläufe ***«Wer muss wann über was informiert werden? Wer darf was bestimmen?»*** gelöst werden.

troffen und es sei schwerer, Konflikte zwischen Personen anzusprechen. Eine Bewohnerin sieht jedoch auch ein Risiko bei sehr kleinen Gruppen: ***«Wir träumen alle ein bisschen von einem Ideal, welches es so gar nicht geben kann. Ich meine bei zehn Leuten und dann spinnt einer? Der hat dann viel mehr Gewicht, oder?»*** Im Einzelinterview mit einer ehemaligen Bewohnerin verortet sie eine ideale Gruppengrösse unter 12 oder über 40 Personen. Die Fachperson, die die Kanzlei-Seen über mehrere Jahre begleitet hat, schätzt eine Grösse von 20 bis 40 Wohneinheiten als ideal ein. Diese Grösse funktionierte ihrer Erfahrung nach in der Regel besser, da sie überschaubar und trotzdem genügend gross ist, sodass man sich auch mal von der Gemeinschaft zurückziehen und sich aus dem Weg gehen kann. Ausserdem sei ab dieser Gruppengrösse auch eine stärkere Durchmischung möglich.

2.12 Zwischenfazit

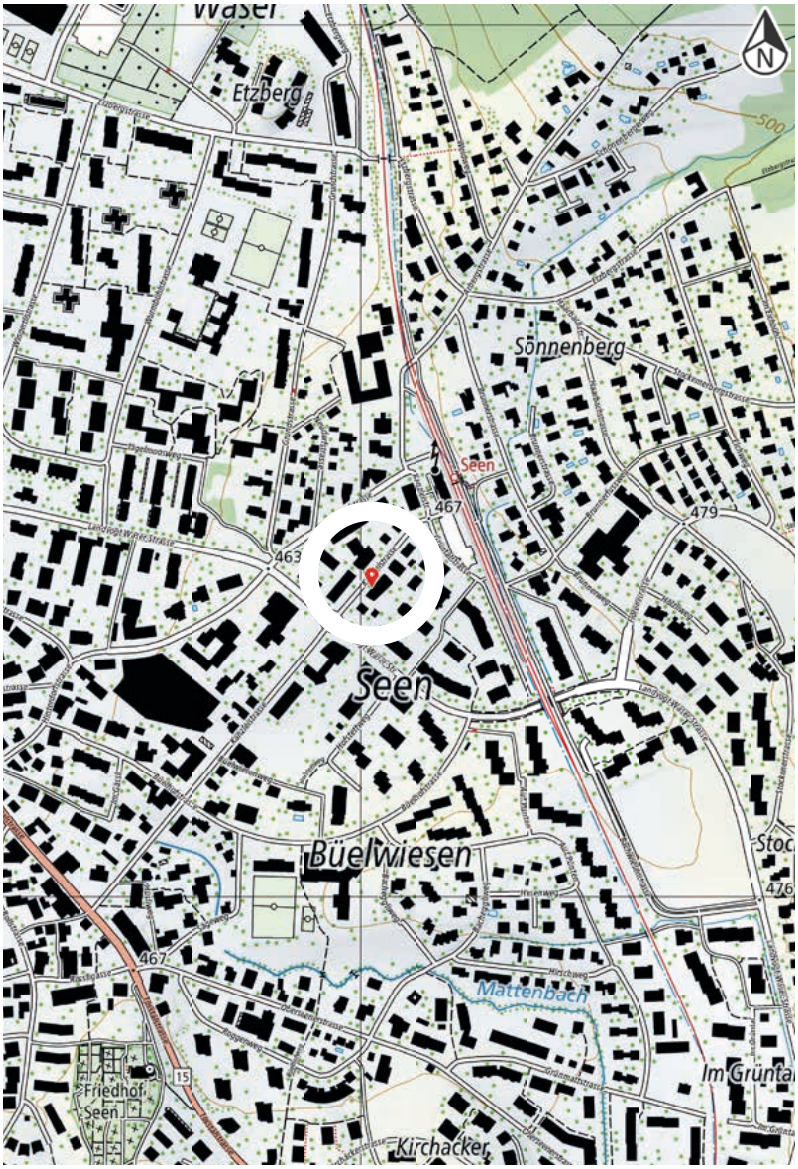
Die ersten drei Jahre nach dem Einzug in das Clusterhaus waren für die Bewohnenden und die Gesewo herausfordernd. Die arbeitsintensive Selbstverwaltung, viele Leerstände und der hohe Altersdurchschnitt bei der Erstvermietung überforderten den Hausverein – insbesondere die jüngeren Mitglieder. Die Gesewo leitete 2013 deshalb eine konzeptionelle Neuausrichtung ein. In der einjährigen Pilotphase «Clusterwohnen mit Wohnwirtin» (2014–2015) überarbeiteten die Bewohnenden zusammen mit einer Fachperson in Gemeinschafts- und Integrationsfragen (Wohnwirtin) ihre interne Organisation, ihr Eigenleistungsmodell und ihr Vermietungswesen. Die Haus- und Vorstandssitzungen fanden von nun an regelmässig und strukturierter statt, und die anfallenden Arbeiten waren in verschiedene Bereiche und Zuständigkeiten definiert und eingeteilt. Wichtig war neben der Etablierung einer Kompensationsregel für nicht-geleistete Arbeiten vor allem die Auslagerung des Vermietungswesens an die Gesewo. Diese Massnahmen senkten den Druck auf die Bewohnenden und minderten das Konfliktpotenzial im Haus. Dennoch blieben nach Ende der Neuausrichtung gewisse Herausforderungen weiterhin bestehen.[19] Das beträchtliche Pflichtdarlehen, die vergleichsweise höheren Mietkosten und die Pflichten und Aufgaben in der Selbstverwaltung erschweren die Wiedervermietung.

Die Altersstruktur wirkte sich immer wieder auf die Selbstverwaltung aus und wurde rund acht Jahre nach Bezug langfristig durchmischter. Auch die Fluktuation nahm über die Jahre zwar ab, trotzdem kommt es pro Jahr zu ein bis zwei Wechseln. Dies deutet darauf hin, dass in stark vergemeinschaftlichen Wohnformen, wie Clusterwohnen oder Wohngemeinschaften, regelmässige Wechsel zu erwarten sind. Für die Hausgemeinschaft erfordert dies immer wieder, sich zu öffnen und Gewohntes in Frage zu stellen. Neuzuziehende können es demnach schwer haben, eigene Ideen und Anliegen umzusetzen. Diese Dynamik zwischen Egalität und Anciennität ist ein Grundcharakteristikum nicht nur der Selbstverwaltung, sondern aller sozialer Zusammenschlüsse. Auch wenn die Anciennität langjährig Bewohnenden gewisse Privilegien zusteht, darf dies nicht zu Erstarrung führen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte leben von einem gewissen Auf und Ab, von einer Dynamik, die Bestehendes und Neues zusammenbringt und das Projekt lebendig hält. Wie die Kanzlei-Seen zeigt, können die explizite Thematisierung dieser Dynamik zusammen mit der kontinuierlichen Arbeit an den Organisations- und Partizipationsstrukturen hilfreich sein. Diese Massnahmen zur Konfliktminderung sind gerade in kleineren Wohnprojekten (< 20 Personen) wichtig, in denen die/der Einzelne grösseres Gewicht im gesamten Gruppengefüge besitzt und es damit volatiler und störanfälliger machen kann. Eine grössere Anzahl an Bewohnenden bietet demnach einige Vorteile. So kann in grösseren Wohnprojekten (> ab 40 Personen) die Durchmischung stärker gesteuert werden, was sich günstig auf die soziale Dynamik des Zusammenlebens auswirken kann. Auch finanziell und ökologisch bieten sich hier Vorteile, da Ressourcen besser ausgenutzt und die Finanzierung der gemeinschaftlichen Flächen pro Person günstiger werden können.

19
Diese Herausforderungen liessen sich auch an den Erfahrungen der Gesewo mit dem auf die Zielgruppe 55plus ausgerichteten Wohnprojekt «Hirschen» in Diessenhofen beobachten. So stiess ihr Selbstverwaltungsmodell auch dort aufgrund der hohen Altersstruktur der Bewohnerschaft an seine Grenzen. Zudem erschwerten die vergleichsweise hohe Mietkosten, das Pflichtdarlehen und Konflikte unter der Bewohnerschaft die Wiedervermietung (Westermann 2017). Nach neun schwierigen Jahren löste die Gesewo 2018 den Selbstverwaltungsvertrag auf und verkaufte die Liegenschaft vier Jahre später (Gesewo 2022b, 2019b).

III GEBAUTER RAUM

Die Herausforderung der passenden Dimensionierung

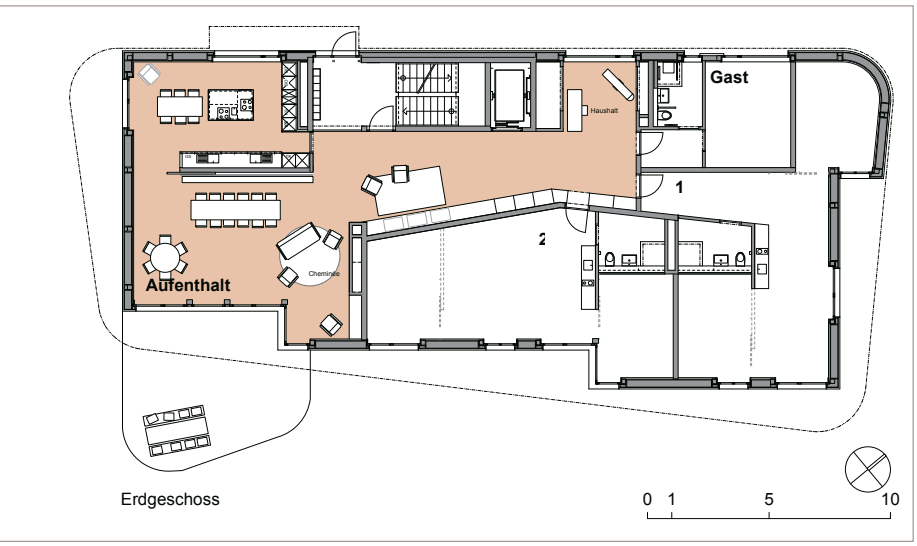


Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

3.1 Clusterwohnen in der Vertikalen

Da es während der Planungsphase zu einer Überschreitung der Kosten kam *(vgl. Kap. 1.3)*, wurde nur die Gebäudehülle aus Holz, alles Weitere aus Beton und Backstein gefertigt (Hoffmann/Huber 2014: 19). Die Balkone umlaufen das Haus auf drei Seiten mit Blick zum Garten. Nach Minergie-P-Eco-Standard erbaut, erfüllt die Kanzlei-Seen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Das Gebäude zeichnet sich durch eine hohe Dämmleistung aus und verfügt über eine Pelletheizung und kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) (ebd.). Das Warmwasser wird aus den auf dem Dach installierten Sonnenkollektoren gespeist, die 2021 durch eine Photovoltaikanlage ergänzt wurden.

Eine Besonderheit der Kanzlei-Seen ist ihre Konzeption als Clusterhaus. Damit ist sie bis heute eine Ausnahme. Der Ausdruck «Cluster» kommt aus dem Englischen und steht für «Gruppe». Clusterwohnen gilt als «Hybrid aus Haus- und Wohngemeinschaft» (Feuerstein/Leeb 2015: 54). Anders als in Hausgemeinschaften (HG) sind die privaten Wohnbereiche im Clusterwohnen kleiner und die gemeinschaftlich genutzten Flächen grösser (ebd.). Im Unterschied zur Wohngemeinschaft (WG) besitzen die privaten Wohnbereiche im Cluster eine eigene Nasszelle und Teeküche. Das Haus bietet 16 Wohneinheiten in der Grösse von 38 bis 67 m². Die Mehrheit der Wohnungen liegt zwischen 38 und 53 m² (Hoffmann/Huber 2014: 15). Die Wohnungen lassen sich mit zusätzlichen Wänden in mehrere Zimmer unterteilen. Die Bewohnenden haben davon bislang noch kaum Gebrauch gemacht. Neben einer Nasszelle mit Dusche verfügen die privaten Wohneinheiten über eine kleine Teeküche. Aufgrund der verschiedenen Wohnungsgrössen und Gemeinschaftsflächen gibt es pro Etage zwei bis drei Wohnungen. Die Gemeinschaftsflächen mit fast 400 m² stellen 33 Prozent der gesamten Netto-Wohnfläche dar. Beim Clusterwohnen dürfen sie bei der Berechnung des individuellen Flächenverbrauchs daher nicht fehlen. Zu den durchschnittlichen 50 m² pro Person kommen so noch 25 m² dazu (Hoffmann/Huber 2014: 18). Der durchschnittliche Wohnflächenanteil pro Person (exklusive Gemeinschaftsflächen) liegt bei den Gesewo-Häusern bei etwa 38 m². Die Kanzlei-Seen liegen demnach darüber (Gesewo 2022a). Verglichen mit der kantonalen Wohnfläche von Einpersonenhaushalten von 76 m² pro Kopf (Bundesamt für Statistik 2022) liegen sie mit durchschnittlichen 75 m² (inklusive Gemeinschaftsflächen) fast gleichauf.



Quelle: Grundriss, Sabina Hubacher





Die gemeinschaftlichen Räume verteilen sich über das gesamte Haus. Das Erdgeschoss macht den grössten Anteil an Gemeinschaftsflächen aus. Dazu gehört der multifunktionale Gemeinschaftsraum mit Sofaecke und Cheminée sowie einem grossen Tisch mit Platz für 16 Personen. In einer Ecke stehen eine Kaffeemaschine und ein kleiner Stehtisch. Auf diesem liegen Zeitungen aus, die eine Gruppe von Bewohnenden zusammen abonniert hat. An den Wänden hängen Bilder, ein bunter Bauernschrank und Blumensträusse sorgen für eine freundliche Atmosphäre. Der Gemeinschaftsraum ist durch eine schmale Verbindung mit der professionell ausgerüsteten Grossküche verbunden. Während die Fenster der Grossküche auf die Strasse hinausgehen, zeigt die durchgehende Fensterfront des Gemeinschaftsraums den Garten. Durch eine Schiebetür gelangt man direkt auf die Holzterrasse. Ebenfalls im Erdgeschoss liegt das Gästezimmer mit eigenem Bad sowie ein offener Büro-Raum, in dem ein Arbeitstisch mit Drucker bereitsteht. Das Treppenhaus und der Lift dienen als vertikaler Mittelgang. Den individuellen Wohnbereichen vorgelagert, dienen die grosszügigen Bewegungsflächen nicht nur der Erschliessung, sondern bieten in den «Nischen»[20] auch unterschiedliche Nutzungen an. Ebenso wie der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss zeichnen sie sich durch eine gute natürliche Lichtführung aus. Die Nischen sind mit Sitzmöglichkeiten, Teppichen, Bildern, Pflanzen und anderen Gegenständen dekoriert. Im ersten Stock liegen die Fitness-Nische und die Bibliothek. Im zweiten befindet sich die Nähnische, in der auch gebügelt wird. Im dritten Stock gibt es ein Bad mit Badewanne und das Bistro. Dieses ist mit einer einzeiligen Küche mit Backofen ausgestattet sowie einem Esstisch. Im Bistro gibt es auch ein Sofa und Fernseher für gemeinsame TV- oder Kinoabende. Ein Bewohner nutzte das Bistro während der Corona-Zeit auch als Home-Office. Im Untergeschoss gibt es zwei Bereiche mit privaten Kellerabteilen und einen gemeinsamen Abstellraum für Fahrräder. Im gemeinsamen Naturkeller ist jeder Wohnung ein Regal vorbehalten. Im Untergeschoss liegt ausserdem der Raum für die Haustechnik, die Pelletheizung, die Waschküche, der Trocknungsraum und die Werkstatt.

3.2 Ein komfortables Zuhause für die zweite Lebenshälfte

Als Wohnprojekt für «die zweite Lebenshälfte» sollte der Ausbau möglichst altersfreundlich und hindernisfrei gestaltet werden. Ausserdem hatte die Gesewo damals von den Architektinnen verlangt, das Projekt gegebenenfalls in eine Alterssiedlung mit Betreuung umbauen zu können *(vgl. Kap. 1.3)*. Dementsprechend wurden die Erschliessungsräume bewusst breit gehalten, damit Rollatoren und Rollstühle sich kreuzen können. Ebenso sind alle Türen breiter und der Lift liegt etwas tiefer. Die Schwellen bei der Haustüre und der Terrassentür sind rollstuhl-

20
Bei den von den Bewohnenden bezeichneten «Nischen» handelt es sich um die an den zentralen Erschliessungsraum angelagerten gemeinschaftlich nutzbaren Räume.



tauglich und SIA 500 konform. Höhere Schwellen gibt es lediglich bei den Fenstertüren der beiden Wohnungen im Parterre, die direkt in den Garten führen. Die kompakten Nasszellen besitzen im Duschbereich statt Schwellen ein leichtes Gefälle. Eine Bewohnerin sieht die altersfreundliche Bauweise als besondere Qualität des Hauses. Seit ihrem Einzug sind zehn Jahre vergangen. War damals die technische Ausstattung des Hauses für sie von weniger Interesse, verschafft ihr diese nun zunehmend mehr Komfort: ***«Von der technischen Seite hat es gute Sachen, die man, je älter man wird, mehr zu schätzen weiss. Beispielsweise dass die Storen per Knopfdruck und nicht durch Kurbeln bedienbar sind.»***

In den Interviews drücken die Bewohnenden immer wieder ihre Wertschätzung für ihr «schönes» und «komfortables» Zuhause aus. Ein Bewohner lobt: ***«Das Haus ist sorgfältig und mit Auge für das Detail gebaut […] sehr vieles ist wirklich ausgefeilt, das merkt man. Es gibt eigentlich keine ernsthaften Geschichten.»*** Einzig die Umsetzung der Teeküchen bemängeln einige Bewohnerinnen. Die Kühlschränke seien zu klein und in den Teeküchen zu tief unten angebracht. Die Küchenschränke würden zu hoch hängen. Eine Bewohnerin führt die Mängel auf den Planungsprozess zurück: ***«Die kleinen Küchen sind deswegen so, weil man sie damals noch nachträglich einplanen musste. Die waren nicht von Anfang an geplant. Alles, was man sonst von Anfang an geplant hat, ist gut.»*** Neben der Reparatur oder dem Ersatz von kaputten Waschmaschinen, Storen und anderen Alltagsgegenständen kam es über die Jahre nur zu kleineren Anpassungen. 2015 entschieden sich die Bewohnenden für einen Plattenbelag zum Entsorgungsplatz und zum Velounterstand. Am Mobiliar in den gemeinschaftlichen Räumen hat sich seit Bezug des Hauses kaum etwas verändert, in den Nischen hat es Veränderungen gegeben.[21] Weitere Anpassungen bezogen sich hauptsächlich auf das Wohnen im Alter. So bauten die Bewohnenden mit der finanziellen Unterstützung der Martha Bock Stiftung eine automatische Öffnungshilfe für die schwere Eingangstür ein (Protokoll Hausvereinssitzung, 5.1.2015). Auch verbesserte der Hausverein die Beleuchtung im Treppenhaus, in dem ein Bewohner eine Minuterie (Treppenlicht-Zeitschalter) und Lichtbänder an den Treppenstufen anbrachte (Protokoll Hausvereinssitzung, 1.5.2019).

3.3 Die Architektur bietet Raum für Gemeinschaft und Rückzug

Die ArchitektInnen haben in der räumlichen Gestaltung des Clusterhauses bewusst darauf geachtet, dass sich unter den Bewohnenden Sichtkontakte und Begegnungen möglichst niederschwellig und spontan ergeben können. Die Architektur der Kanzlei-Seen denkt so Räumliches und Soziales zusammen. Ein Bewohner beschreibt diese Wechselwirkung wie folgt: ***«das ‹anspruchsvolle› Haus fordert und gibt. Das hört sich an als wäre das Haus ein Wesen, aber das ist es natürlich nicht. Es ist ein Materialhaufen, der auf kluge Weise zusammengebaut ist […] Letztendlich machen die Leute das Haus, das Haus muss aber die Möglichkeit bieten.»***

Die Kanzlei-Seen betritt man durch die «offizielle» Haustür, die ins Treppenhaus und zur zweiten Eingangstür führt. Durch diese kommt man in die Eingangshalle, die zum Lift, zu den Wohnungen im Erdgeschoss und zum Gemeinschaftsraum führt. Laut den Bewohnenden ist dieser Bereich der Ort, an dem man sich am meisten begegnet und der auch für Ausstellungen und Apéros genutzt wird. Das Klack-Geräusch der automatischen Eingangstüren macht auf Eintre-

21
Beispielsweise wurde die Spiel- und Singecke aufgegeben, ebenso wie das temporäre Webatelier *(vgl. Kap. 3.5)*.





tende aufmerksam. Die Sicht- und Hörweite zu Personen im Gemeinschaftsraum ermöglicht unbefangenes Dazusetzen. Ebenso fördern die verglasten Türen im Treppenhaus Sichtkontakte in die dahinter liegenden Erschliessungsräume. Die Verglasung erspare laut einem Bewohner ***«das Linsen, ob jemand da ist. Und man weiss, was in den Nischen hinter diesen Türen läuft.»*** Ein anderer Bewohner schätzt diese Einsehbarkeit ebenfalls. Er führt aus: ***«Die Architektur spielt schon eine wichtige Rolle, auf alle Fälle. Wenn man reinkommt und sieht, dass jemand vor dem Cheminée sitzt, ist das sehr einladend.»*** Im Gemeinschaftsraum haben zwei Bewohnerinnen «die Zeitungsecke als Morgentreff» eingerichtet: ***«Der Gedanke war, dass man beim Zeitungslesen gestört werden und so jemanden antreffen kann.»*** Andere Bewohnende nutzen die gemeinschaftlichen Räume ebenfalls bewusst, um miteinander ins Gespräch zu kommen. Auch die privaten Einbauschränke in den Nischen helfen dabei. Sie fördern das Verlassen der privaten Räume, indem sie Alltagsfunktionen in den gemeinschaftlichen Raum auslagern.

Neben der gemeinschaftsfördernden Architektur sind aber gerade auch die vielen Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohnenden äusserst wichtig. So sagt eine Bewohnerin: ***«Ich habe Mühe, mir vorzustellen, ich müsste für jeden Kaffee oder Tee am Morgen zur Wohnung raus.»*** Die Vorstellung, zusammen mit den anderen im Gemeinschaftsraum «im Schlafanzug morgens seinen Kaffee zu trinken», ist für viele bis heute ausgeschlossen. Dies deutet daraufhin, dass sich die damalige Neuorientierung des Konzepts – die Verwerfung der Idee «WG 50plus» – langfristig bewährt hat. Eine Bewohnerin begründet ihren Einzugsentscheid dementsprechend auch mit: ***«Ich wäre nicht reif gewesen für eine WG. Es war für mich klar, kleiner zu wohnen und gemeinschaftlich, aber mit genügend Abstand. Deshalb finde ich es gut hier.»*** Ihre Mitbewohnerin sieht das ebenso: ***«Mir war schnell klar, dass ich am richtigen Ort bin. Wir haben hier genug gute Rückzugsflächen. Ich kann in meiner Wohnung autonom wohnen. Ich bin nicht auf die anderen und die Gemeinschaftsflächen angewiesen.»*** Die Verwendung des Begriffs des «autonomen Wohnens» mag in einem Cluster-Projekt erstaunen. Es kann aber auch darauf hinweisen, dass für Personen mit einem stärkeren Ruhebedürfnis gemeinschaftliches Wohnen in dieser Form überhaupt erst möglich wird. Eine Bewohnerin dazu: ***«Manchmal komme ich heim und dann möchte ich lieber in meiner Wohnung sein. Ich brauche viele Rückzugsmöglichkeiten.»*** Eine andere ergänzt: ***«Wenn man schon gemeinsam zu Mittag gegessen hat, will man hinterher seine Ruhe.»*** Rückzugsmöglichkeiten erleichtern ausserdem, dass man sich auch mal aus dem Weg gehen kann. Besonders im Umgang mit Konflikten kann dies hilfreich sein *(vgl. Kap. 4.4)*.



3.4 Zu viel Fläche für zu wenige Personen

Zu den Lieblingsräumen der Bewohnenden gehören an erster Stelle der Garten mit Terrasse, der Gemeinschaftsraum und die Grossküche im Erdgeschoss. Mit weniger Stimmen werden das Bistro, die Näh- und die Bibliotheksnische genannt. Die Büro-, vor allem aber die Fitnessnische und das Komfortbad, sind kaum genutzt.[22] Die geringe Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen – insbesondere der Nischen in den oberen Stockwerken – thematisierten bereits Hoffmann und Huber (2014: 28 f.) in ihrer Begleitstudie. Auch die Wohnwirtin kam in ihrem Bericht zum Schluss: ***«auch eine aktive, lebendige Gemeinschaft [braucht] nicht so viele zusätzliche Einzelnischen.»*** Aus ihrer Sicht sind der Gemeinschaftsraum und die Grossküche ausreichend. Gerade auch da die Bewohnenden «grosses Interesse an genügend Privatsphäre, persönlichen Freiheiten [haben], was bedeutet auch Zeit ausserhalb des Hauses in anderer Gesellschaft zu verbringen. Es braucht nicht zusätzliche ‹Belebung› des Hauses durch Benutzung der Nischen» (Wicki 2015: 9). Die Architektin Claudia Thiesen, die in der Planung und Umsetzung mehrerer Clusterwohnprojekte massgeblich beteiligt war, sieht noch einen weiteren Grund in der geringen Nutzung der Nischen. Sie bieten kaum einen Mehrwert zu den privaten Wohneinheiten. Erst der «Zwang etwas ausserhalb der eigenen vier Wände zu nutzen» fördere die Gemeinschaftlichkeit. In der Kanzlei-Seen lässt sich dieser Sachverhalt gut in der Grossküche und im Bistro beobachten. Beide sind im Vergleich zu den individuellen Teeküchen mit Backöfen ausgestattet. Die Bewohnenden bereiten daher manche ihrer Speisen an diesen Orten zu. Die Verknappung der Backöfen sorgt so nicht nur für energetische und räumliche Einsparungen, sondern erhöht auch die Nutzung dieser Räumlichkeiten. Trotzdem liegt der Schluss nahe, dass die dafür ausreichend Grossküche gewesen wäre. Auch eine eigene Bibliotheks-Nische braucht es nicht, wie diese Bewohnerin ausführt: ***«Ich sehe keinen Grund, mich einfach so in die Bibliothek zu setzen. Ich habe einen E-Reader mit unglaublich viel Büchern drauf und lese entweder bei mir, im Gemeinschaftsraum oder unten im Garten. Ausserdem mag ich es ruhig beim Lesen.»***

An dieser Stelle lohnt sich ein Vergleich mit der Clusterarchitektur des 2012 bezogenen Wohnprojekts Heizenholz der Genossenschaft Kraftwerk1 in Zürich. Das Planer:innen-Team konnte in vielerlei Hinsicht von der Kanzlei-Seen lernen. Claudia Thiesen, die damals Projektleiterin war, erinnert sich: ***«Das Verhältnis zwischen der Anzahl an Bewohnenden und gemeinschaftlich zu nutzender Fläche ebenso wie die Beschränkung auf das Altersspektrum 50plus fanden wir nicht stimmig.»*** Dieses Verhältnis ist im Zürcher Projekt kleiner und die gemeinschaftlichen Flächen liegen auf einer Ebene und nicht auf mehreren Stockwerken verteilt. Zudem wohnen in den Cluster-Wohnungen im Heizenholz Menschen aus allen Lebensphasen, die die Gemeinschaftsflächen nach ihren Bedürfnissen nutzen und bereichern. Aus Thiesens Sicht erschwert die geringe Varianz in den Grundrisstypen und -grössen den Einzug von Familien mit Kindern oder Jugendlichen in die Kanzlei-Seen. Bisher wohnten im Clusterhaus überwiegend Einzelpersonen. Die Bewohnenden begründen dies unterschiedlich. Einige sehen den Grund darin, dass die Kanzlei-Seen als Wohnprojekt für das Alter konzipiert war – basierend auf der Annahme, dass viele im Alter allein wohnen. Ein Bewohner sagt: ***«Es sind keine Familienwohnungen, eventuell geht es noch für Alleinerziehende. Aber sobald jemand ein eigenes Zimmer will, geht es nicht mehr auf. Es ist klar für die zweite Lebenshälfte ausgerichtet.»*** Kurzzeitige Besuche auswärtig wohnender Partner:innen seien zwar möglich, die fehlen-

22
Diese Gewichtung resultiert aus bestehenden Geschlechterunterschieden in der Raumnutzung. In der Kanzlei-Seen wohnen mehr Frauen als Männer. Bisher nutzen die Frauen die Näh- und die Bibliotheksnische intensiver; die Männer mehr die Büronische und die Werkstatt.





den Rückzugsmöglichkeiten in den eigenen vier Wänden würden das Leben zu zweit auf Dauer aber zu anstrengend machen. Dazu eine Bewohnerin: ***«Meine Wohnung würde sich nicht eignen, um mit einem Partner zusammenzuleben. Du kannst nicht einmal in der Nacht auf die Toilette, ohne dass es nebenan Licht gibt – es ist schon sehr eng. Nein, ich glaube im Fall einer Beziehung würde ich tatsächlich ausziehen.»***

Laut der damaligen Architektin wären die privaten Wohneinheiten hingegen prinzipiell für zwei Personen geeignet, wenn die Bereitschaft höher wäre, gewisse Nutzungen in die gemeinschaftlichen Räume auszulagern. Die Nutzung der Nischen durch neue Wohnbedürfnisse von Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen wird somit erschwert. Zudem treiben die vielen Gemeinschaftsflächen die Mietkosten in die Höhe, zu denen noch die im Vergleich mit anderen Genossenschaften hohe Kapitaleinlagen der Gesewo dazu kommen *(vgl. Kap. 2.1; 2.4)*.

3.5 Erschwerte Umnutzungen und Anpassungen

Die damalige Architektin erläutert, dass für eine akzeptable Finanzierung nicht mehr als 10–15 Prozent der Wohnfläche gemeinschaftlich sein dürfen. Während der Projektierungsphase hatten sie sich immer wieder mit einer allfälligen Privatisierung der Nischen auseinandergesetzt. Allerdings wurden bauliche Massnahmen, die dies erleichtert hätten, aus Kostengründen abgelehnt. Angesichts der wenig genutzten Nischen und der hohen Mieten regte die Gesewo die Hausgemeinschaft 2014 an, Ideen zur Umnutzung zu sammeln. Die Hausgemeinschaft bildete eine Arbeitsgruppe, die eine bessere und attraktivere Nutzung gewisser Gemeinschaftsflächen anstrebte – auch mit der Option, Mehreinnahmen durch eine interne oder externe Vermietung zu generieren (Protokoll Hausvereinssitzung, 7.4.2015). Zu den eingegangenen Vorschlägen zählten die Umnutzung des Gästezimmers als Bed & Breakfast, die Umnutzung des Bistros als Wohnung für Auswärtige, die Vermietung der Wohnung 1 als Arztpraxis und die Vermietung einzelner Nischen an Bewohnende. Zwei Bewohnerinnen versuchten daraufhin, die Spiel-Nische im ersten Stock als offenes Webatelier mit grossem Webstuhl umzunutzen. Trotz Bedenken «betreffend Hausöffnung, unkontrollierter Besuche Auswärtiger, Lärmemissionen, Bodenreinigung» stimmte der Hausverein einer sechsmonatigen Testphase zu (ebd.). Aufgrund geringer Nachfrage blieb es jedoch bei dem Versuch. Ebenso erwiesen sich die anderen Vorschläge als nicht praktikabel oder unerwünscht. Dafür gibt es mehrere Gründe. Da die Fensterflächen in den Nischen liegen, kann man sie nicht baulich abtrennen, da so das Tageslicht im verbleibenden Gang fehlen würde. Durch die offene Gestaltung



der Nischen bleibt das Problem von Lärmemissionen bestehen. Das Bistro ist aufgrund seiner Erschliessung und seiner geringen Grösse für eine externe Vermietung nur bedingt geeignet.

3.6 Zwischenfazit

Das Clusterhaus zeichnet sich durch seine ästhetische, kommunikative und hindernisfreie Architektur aus. Bis heute sorgt diese zusammen mit der ruhigen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage für viele Qualitäten. Die Bewohnenden schätzen das Verhältnis an Privatheit und Gemeinschaftlichkeit, das anders gewichtet ist als beispielsweise im Heizenholz. So erlebt Claudia Thiesen bei der Neuvermietung der Clusterwohnungen im Zürcher Projekt immer wieder, ***«dass Leute sich vorstellen, dass sie in ihre eigene Wohnung ziehen und mal am gemeinsamen Esstisch sitzen. Die sind vielleicht besser in der Kalkbreite oder in der Kanzlei aufgehoben.»*** Laut Thiesen gibt es somit weder den richtigen Clustergrundriss noch die beste Wohnform für das Alter. Stattdessen braucht es ein breites Angebot unterschiedlicher Clusterformen, das sich an sich wandelnde und neue Wohnbedürfnisse anpassen kann.

Dazu gehört ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Anzahl Personen und der zu nutzenden Fläche. Der Gemeinschaftsraum, der Garten mit Terrasse, die Grossküche und ein multifunktionaler Raum würden den meisten der 16 Bewohnenden reichen. Die restlichen Räume und Nischen nutzten sie über die Jahre weniger. Der Überschuss an gemeinschaftlichen Flächen wurde deshalb auch immer wieder kritisch diskutiert (Wicki 2015; Huber/Hoffmann 2014). Die «WG 50plus» sollte komfortables gemeinschaftliches Wohnen im Alter ermöglichen. In der Ausschreibung des Architektur-Wettbewerbs 2009 waren dazu 30 Prozent gemeinschaftliche Flächen vorgegeben worden. Forschungen zum Wohnen im Alter (Althaus/Birrer 2019; Oswald/Wahl 2016; Huber 2008) bestätigen, dass ältere Menschen sich tendenziell mehr daheim und im Quartier bewegen. Daraus lässt sich jedoch nicht zwingend ein (flächenmässig) grösseres Raumangebot ableiten. Denn das Alter umfasst mehrere Phasen. So sind die meisten der Kanzlei-Seen Bewohnenden noch nicht im fragilen Alter und oft ausser Haus unterwegs oder noch erwerbstätig. Aber auch für das fragile Alter bestehen zu viele gemeinschaftliche Flächen. Bisher wurde noch keine Lösung gefunden, das Nutzungspotenzial der Nischen zu steigern. Zusammenfassend ist die geringe Nutzung deshalb nicht auf ein Fehlen von Gemeinschaftlichkeit zurückzuführen, sondern auf das unstimmige Verhältnis zwischen der Anzahl Personen und gemeinschaftlicher Fläche.

IV ZUSAMMENLEBEN

Tragfähige Beziehungen als Schlüsselelement

4.1 Das Haus zum Leben erwecken: Gemeinschaftliche Aktivitäten

Über die Jahre haben sich verschiedene formelle und informelle Aktivitäten und Veranstaltungen in der Kanzlei-Seen etabliert.[23] Im Rahmen der Selbstverwaltung gibt es halbjährliche Aktionstage, an denen alle Bewohnenden verpflichtet sind, Arbeiten am und im Haus zu verrichten. Diese sind laut einer Bewohnerin für die Etablierung eines Gruppengefühls besonders förderlich: ***«Trotz Differenzen hat man zusammengearbeitet, eine gute Erfahrung gemacht und den Tag mit einem gemeinsamen Abendessen abgeschlossen. Das war einfach toll!»*** Nicht nur die Aktionstage, sondern auch das Essen nach den Haussitzungen hat sich als Fixpunkt etabliert. Letzteres ist jedoch freiwillig und nicht alle nehmen daran teil. Für eine Bewohnerin ist die aktive Zuwendung zur Hausgemeinschaft zentral: ***«dazu gehört, an diesen Essen oder Anlässen teilzunehmen, ohne dass man immer eine Entschuldigung hat und auch mal etwas absagt, was man vielleicht privat lieber machen würde. Nicht ständig, aber ab und zu sollte man auch seine Persönlichkeit einfliessen lassen. Das Haus besteht ja nicht nur aus Sitzungen, sondern auch aus dem sozialen Leben, aus der Gemeinschaft.»***

Dieses informelle Leben entsteht aus den Interessen und dem Engagement einzelner. So veranstaltet eine Bewohnerin, die regelmässig in Griechenland ist, seit 2015 mit der Unterstützung von ihren Mitbewohnenden immer wieder mal einen «Griechenland-Abend», mit landestypischer Live-Musik und selbstgekochtem Essen. Zu diesem sind auch Aussenstehende – Freund:innen, Bekannte und Quartierbewohnende – eingeladen. Ein Bewohner braut sein eigenes Bier in der Grossküche und lädt die Hausgemeinschaft mehrmals im Jahr zu einem Umtrunk im Gemeinschaftsraum ein. Da diese Aktivitäten stark personenabhängig sind, besitzen sie langfristig gesehen weniger Kontinuität als die formellen



Zusammenkünfte im Rahmen der Selbstverwaltung. Obwohl sie von vielen geschätzt werden, können sie mit dem Auszug oder dem Tod einer Person enden. Beispielsweise etablierte ein Bewohner die «Schnurri-Egge» [Plapper-Ecke] im Gemeinschaftsraum, die zu einem Glas Wein und Unterhaltung einlud. Nach seinem Tod versuchte eine Bewohnerin, diesen Austausch weiter zu pflegen. In ihrem «Plädoyer» beschreibt sie die vielen Qualitäten dieses Treffpunkts (Kanzlei-Seen 2021): ***«Der Schnurri-Egge ist ein wichtiger Teil unserer Gemeinschaft. Er soll im Zentrum stehen, für jeden zugänglich und einladend. Vor dem Kamin, in der Nähe des Eingangs ist er ideal. Wer nach Hause kommt, kann sehen, ob jemand dort ist. Ein schönes Gefühl, wenn beim Heimkommen jemand sagt ‹Hoi, chunsch au no?› [Hallo, kommst du auch noch?] Ein Gefühl willkommen zu sein und dazu zugehören. Ein Gespräch sitzend im Schnurri-Egge, hat eine***

23
Die COVID-19 Pandemie erlebte die Hausgemeinschaft als tiefen Einschnitt in das gemeinschaftliche Leben. Ein Bewohner erinnert sich: «Corona hat leider vieles kaputt gemacht und die Leute haben sich vermehrt zurückgezogen. Jetzt sind wir dran, das wieder in Gang zu bringen.» Trotz der Einschränkungen des gemeinschaftlichen Lebens im Haus ist er überzeugt, dass er in seiner vorherigen Wohnung diese Krisenzeit schlechter überstanden hätte. Ihm habe beispielsweise das gemeinsam erstellte Hygienekonzept das Gefühl gegeben, etwas tun zu können.



andere Qualität als ein Austausch im Treppenhaus. Der Rahmen ist geschützter, man hat Zeit, sein Gegenüber wahrzunehmen. Das kann Vertrauen schaffen und ein Gefühl von Gemeinschaft vermitteln. Dieses Setting lässt auch persönlichere Gespräche zu. Der Schnurrige ist auch ein Ort des informellen Austausches und der Meinungsbildung. Er ist kein Ersatz für die Haussitzung, kann diese aber entlasten. Der Schnurri-Egge fördert die Toleranz, das gegenseitige Verständnis und das Gefühl, ein Teil der Gemeinschaft zu sein. Der Schnurri-Egge darf auch ein Ort sein, um Dampf abzulassen oder seine Sorgen zu deponieren. Im Schnurri-Egge zu sein, bedingt ein zeitliches Engagement, es ist gut investierte Zeit, eine Investition in die Gemeinschaft, zur Gemeinschaft gehören alle.»

Der Auszug aus ihrem Plädoyer ist in vieler Hinsicht aufschlussreich. So veranschaulicht sie, wie räumliche auch soziale Qualitäten fördern können *(vgl. Kap. 3.3)*. Erstere beschreibt sie mit der einsehbaren und zentralen Lage des «Schnurri-Egges». Vom Treppenhaus gut zu sehen und in der Nähe des Lifts gelegen, geraten Heimkehrende unweigerlich mit ihm in Kontakt. Seine zentrale und einsehbare Lage macht Begegnungen niederschwelliger und spontan. Trotz seiner Einsehbarkeit bietet er genügend Schutz und Geborgenheit. Dazu trägt auch das bequeme Sofa und das Cheminée bei. Gerade im Winter strahlt das Cheminée mit seiner Wärme Behaglichkeit aus. All dies führt aus ihrer Sicht dazu, dass man sich gern länger dort aufhält, zur Ruhe kommt und sich auf die anderen besser einlassen kann. Für sie ist das eine Grundlage, wie gegenseitiges Vertrauen entstehen kann. Als wichtiges informelles Gefäss bietet der «Schnurri-Egge» die Möglichkeit, Anliegen im intimeren Rahmen als in der formalen Haussitzung zu besprechen. Konflikten können so vorgebeugt und abgeschwächt werden. Der «Schnurri-Egge» wirkte für die Bewohnerin deshalb integrierend. Trotz dieser Qualitäten blieb der Versuch der Wiederbelebung erfolglos. Eine andere Bewohnerin reflektiert dazu: ***«Ich hatte mir mehr regelmässige, fixe Sachen vorgestellt. Ich habe aber gemerkt, dass ich dafür gar nicht so geeignet bin. Ich bin oft unterwegs und schätze die spontanen Sachen. Oft findet nur dann etwas statt, wenn jemand die Initiative ergreift. Aber wenn man initiativ ist, dann ist man nie allein. Das ist sehr schön.»***

Zur Organisation und Kommunikation von gemeinsamen Aktivitäten benutzen die Bewohnenden analoge und digitale Kanäle. Das Anschlagbrett im Erdgeschoss informiert über in- und externe Veranstaltungen wie Termine zum gemeinsamen Kochen, für Cheminée-Abende und Ausflüge. Ein Bewohner, der über viele Jahre für die IT im Haus zuständig war, führte 2020 zum informellen Austauschen einen «Haus-Chat» auf der App Threema ein. Ziel war den Chat «für zeitnahe Informationen zu nutzen, sich knapp zu fassen und Unnötiges beiseitezulassen. Alles, was mit dem Hausverein zusammenhängt, kommunizieren wir weiterhin über Email.» (Protokoll Hausvereins-Sitzung, 3.3.2020). Heute wird auch oft über WhatsApp kommuniziert. Die Niederschwelligkeit der Chats entspricht dem Bedürfnis des «unkomplizierten Organisierens»: ***«Ich mache Anlässe, aber eher im Rahmen des Chats. Das entspricht mir eher. Man muss nicht herumtelefonieren, sondern schreibt einfach und irgendwer kommt dann schon.»***

4.2 Gemeinschaftliches Wohnen als Lernprozess

Die Vorstellungen und Erwartungen von Gemeinschaftlichkeit unterscheiden sich. Für eine Minderheit war Gemeinschaftlichkeit beim Einzug nicht oder nur sekundär ausschlaggebend. Andere hatten den Wunsch nach einer engen, fast schon familiären Verbundenheit. Im Verlauf der individuellen Wohnerfahrung kann sich diese Gewichtung in beide Richtungen verschieben und sich das Zusammenleben näher oder distanzierter gestalten. Vielleicht spricht aufgrund dieser wechselnden Dynamik kaum



einer der Bewohnenden von einer Enttäuschung bezüglich des gemeinschaftlichen Lebens. Dazu ein Bewohner: ***«Als X. und ich hierhergezogen sind, haben wir die beste Zeit getroffen. Es war wie eine Familie. Das kann natürlich auch wieder kommen.»*** Eine andere Bewohnerin sagt: ***«Für mich haben sich die Ansprüche verändert. Am Anfang dachte ich, wir sind fast eine Familie. Ich machte mir Sorgen, wenn jemand nicht auftauchte. Jetzt ist das anders, wir bewegen uns jetzt mehr in Untergruppen, die sich mehr entsprechen und stärker miteinander vertraut sind. Für mich darf das so sein.»***

In beiden Zitaten taucht der bereits problematisierte Vergleich mit der Familie auf, der eine unrealistische Erwartungshaltung schüren kann *(vgl. Kap. 1.4)*. Im letzteren Zitat spricht die Bewohnerin auch die unterschiedlichen Ansprüche an die Gruppe an. Wenn der Anspruch besteht, dass alle Bewohnenden an gemeinschaftlichen Treffen und Veranstaltungen teilnehmen sollen, kann dies demotivierend wirken. Die Fachperson, die die Kanzlei-Seen begleitete, führt diesen Aspekt weiter aus. Die «guten Momente» kämen umso mehr zum Tragen, je mehr man den Anspruch aufgäbe, dass alle Aktivitäten immer von allen besucht, gleich empfunden und wertgeschätzt werden müssen. Sie sagt: ***«Der Anspruch, dass alle teilnehmen und alles toll empfinden müssen, ist unrealistisch. Wenn die Hälfte Freude an etwas hat, ist das ja auch schon mal was».*** Diese Einstellung kann helfen, unabhängig von der Bewertung der anderen, der eigenen Freude am gemeinsamen Tun nachzugehen und für sich darin Erfüllung zu finden.

Während der Wunsch nach Gemeinschaft unterschiedlich stark gewichtet wird, verbindet die Bewohnenden vor allem die gemeinsame Wertschätzung ihres Zuhauses und eine Lebensweise nach ökologischen Prinzipien. Dies zeigt sich beispielsweise in der Installation der Photovoltaikanlage auf dem Dach, dem sparsamen Umgang mit Plastik und der Zubereitung der gemeinsamen Mahlzeiten möglichst mit Zutaten aus biologischem Anbau. An den gemeinsamen Essen gibt es jeweils ein vegetarisches und ein nicht-vegetarisches Gericht. Dazu ein Bewohner: ***«In meinen eigenen vier Wänden kann ich vegan sein, aber in der Gemeinschaft nicht immer. Heute finde ich es nicht schlimm, wenn die Ökologie mal nicht an oberster Stelle steht. Da musste ich vieles lernen. Für einen selbst, aber auch für das Umfeld ist es so angenehmer.»***

In diesem Zitat wird nicht nur deutlich, wie Toleranz gelebt wird, sondern auch wie diese im gemeinschaftlichen Leben gefördert werden kann. Die Bewohnenden beschreiben deshalb gerade das Thematisieren von Differenzen als bereichernden Lernprozess. In diesem liegt für sie das Potenzial, an sich selbst und den anderen zu wachsen. Dazu braucht es Toleranz, Anpassungsfähigkeit, Kompromissbereitschaft, Selbstreflexion, Neugier, gute Kommunikationsfähigkeiten und Ausdauer.



4.3 Wider die Nabelschau: Die Kanzlei-Seen und ihr Umfeld

Seen liegt südöstlich vom Zentrum Winterthur und bildet den Stadtkreis 3. Das Quartier weist eine kleinteilige Siedlungsstruktur mit Ein-, Mehrfamilienhäusern und vierstöckigen Wohnblöcken auf. Die rund 2750 Einwohnenden zählen mehrheitlich zum Schweizer Mittelstand. Sie sind im Vergleich zum Winterthurer Durchschnitt älter und leben häufiger als Ehepaar zusammen (Fachstelle Stadtentwicklung 2022). Das als traditionsbewusst und eher konservativ geltende Quartier ist kein einfacher Kontext für das unkonventionelle Pionierprojekt. Auch nach zehnjährigem Bestehen halten sich Gerüchte und Vorstellungen über die Kanzlei-Seen als «Kommune» oder als «betreutes Wohnen für alte Leute». Eine Bewohnerin stellt belustigt fest, dass sie selbst auf der Abrechnung der Stadtwerke als «Wohnheim»[24] geführt werden. Eine andere Bewohnerin führt «den komischen Ruf» darauf zurück, «dass man nicht so genau weiss, was wir eigentlich sind, was das soll.» Eine andere bekräftigt: ***«Es konnte sich in meinem Bekanntenkreis, als ich hierhergezogen bin, niemand vorstellen, wie ich hier wohne. Ich selbst ja auch nicht. Diese Wohnform ist noch nicht genug bekannt.»*** Den Bewohnenden ist es deshalb wichtig, an öffentlichen Veranstaltungen ihr Haus vorzustellen. Seit 2014 nimmt die Hausgemeinschaft regelmässig an öffentlichen Anlässen wie «Winterthur tischt auf», dem «Tag der Nachbarschaft», der «Tour de Gesewo» und an Quartierfesten teil. Die Öffnung nach aussen ist für eine Bewohnerin auch intern hilfreich: ***«Eine Ausrichtung nach aussen würde uns guttun, damit wir uns nicht nur mit uns selbst beschäftigen müssen. Das finde ich manchmal nicht so gewinnbringend und denke, dass könnte durchbrochen oder aufgelockert werden, wenn man gemeinsam etwas nach aussen macht.»***

Neben dem Griechenland-Abend oder anderen punktuellen Anlässen schwebt ihr vor, einen Mittagstisch oder eine Hausaufgabenhilfe für Schulkinder aus dem Quartier anzubieten.

4.4 Umgang mit Konflikten oder Probleme an ihrer Wurzel packen

Bei der Betrachtung der Konflikte im Haus ist die Unterscheidung von Sach- und Beziehungskonflikten hilfreich. Ein Beispiel für die Lösung eines Sachkonflikts ist die Auslagerung der Reinigungsarbeiten. Aufgrund der vielen anfallenden Aufgaben im Rahmen der Selbstverwaltung hatte 2012 der damalige Hausverein beschlossen, die gemeinschaftlichen Flächen im Erdgeschoss sowie die Fenster extern reinigen zu lassen. Der Reinigungskraft kommt so eine entlastende und auch eine konfliktmindernde Funktion zu. Eine Bewohnerin sagt dazu: ***«Ich finde es wahnsinnig gut organisiert, dass jemand Externes die gemeinsamen Räume putzt. Das wäre ein riesiges Konfliktpotenzial. So ist es immer sauber. Das ist nicht nur gut für das Haus an sich, sondern auch für die Stimmung.»*** Auch die Einrichtung der gemeinschaftlichen Räume kann zu Unstimmigkeiten und Konflikten führen.[25] Ein Bewohner war sich bereits bei seinem Einzug bewusst, dass diese teilweise langwierigen Diskussionen um Details wie etwa die Platzierung eines neuen Möbelstücks, zum gemeinschaftlichen Wohnen dazugehören. Für ihn sind sie für eine «gewisse Teambildung» nötig. Manchmal handelt es sich bei solchen Diskussionen aber nur scheinbar um Sachkonflikte wie folgende Bewohnerin ausführt: ***«Die Beziehung ist die Wurzel. Wenn wir nicht bereit sind, mit allen einen guten Draht zu finden und einander Sachen zu vergeben, dann können wir wohl oder übel noch lange darüber reden, ob dieser Tisch oder Stuhl hierbleibt. Die Wurzel ist immer noch faul.»***

24
Die Bezeichnung des Wohnprojekts als «Wohnheim» geht auch darauf zurück, da es für gemeinschaftliche Wohnformen ausserhalb des Heimkontexts keine bürokratischen Begrifflichkeiten gibt.

25
Der Hausverein einigte sich 2022 deshalb auf die «Experiment-Regel für Veränderungen im Mobiliar». Diese sieht vor, dass gewünschte Veränderungen an der Hausvereinssitzung vorgestellt und dann ausprobiert werden. Allfällige Gegenstimmen können dann in zukünftigen Sitzungen besprochen und das Experiment gegebenenfalls wieder rückgängig gemacht werden (Protokoll zur Vorstandssitzung, 1.2.2022). Laut den Bewohnenden wir diese Regel zwar nur sehr selten angewendet, hat sich aber bewährt.

Sie spricht damit Konflikte auf der Beziehungsebene an. Ihre Bearbeitung ist schwerer, da diese Konflikte oftmals unterschwellig wirken und sich über längere Zeit hinziehen können. Der Hausverein sucht dafür aktiv nach Lösungen. Seit Abschluss der Neuausrichtung im Jahr 2015 nimmt er regelmässig an einem Coaching zu selbstgewählten Themen teil *(vgl. Kap. 2.3; 2.10)*. Die bisherigen Coaching-Themen umreissen einige der Knackpunkte im gemeinschaftlichen und intergenerationellen Zusammenleben: «Umgang mit Konflikt», «Beziehungsdynamiken bei Vollbesetzung», «Geben und Nehmen in einer Hausgemeinschaft» und «Gesprächskultur». Eine Bewohnerin erinnert sich an ein solches Coaching zurück: ***«Die letzte Veranstaltung hat für mich etwas gebracht […] Ich habe viel mehr Verständnis dafür bekommen, dass hinter Konflikten auch Ängste stehen […] Das hat mir gutgetan, das zu verstehen.»*** Während ein Bewohner sich bewusst aus solchen Situationen heraushält und «die Konflikte aussitzt», versucht sie den Konflikt anzusprechen: ***«Aber das ist nicht immer einfach, zumindest nicht mit allen. Manchmal lohnt es sich auch nicht, dann bewege ich mich einfach in meiner Komfortzone.»*** Auch das gemeinsame Essen, insbesondere nach schwierigen Sitzungen, sei eine wichtige Strategie der Konfliktminderung, da so nicht jede:r in eine Ecke verschwinde und vor sich weiter «grolle».

4.5 Nachbarschaftshilfe beruht auf tragfähigen Beziehungen

Während der Pandemie funktionierte die Nachbarschaftshilfe im Haus gut. Auch in pandemie-freien Zeiten läuft diese unkompliziert ab und es findet sich schnell jemand fürs Blumengiessen, Einkaufen oder das Füttern des Haustieres. Anspruchsvoller wird es, wenn es zu längerer Krankheit oder Pflegebedürftigkeit kommt. Die Gesewo gründete deshalb 2014 die Arbeitsgruppe «Plattform 60+». Diese steht älteren Bewohnenden von Gesewo-Häusern offen, Fragestellungen und Themen zum gemeinschaftlichen und intergenerationellen Leben zu diskutieren. Die Teilnehmenden treffen sich vier bis fünfmal im Jahr in verschiedenen Gesewo-Häusern. In den Treffen tauschen sie sich über ihre Erfahrungen zur Selbstverwaltung, zur Gemeinschaftsbildung und zum Generationenwohnen aus. Die



Gesewo verspricht sich von der «Plattform 60+», Grundlagen zum Wohnen im Alter zu erarbeiten (Gesewo 2023d). Ein Resultat davon ist das 2020 entstandene Dokument «Nachbarschaftshilfe. Empfehlungen an die Hausvereine», das regelmässig aktualisiert wird. Die Kanzlei-Seen Bewohnenden orientieren sich an diesem, wenn es darum geht, sich gegenseitig Hilfe und Unterstützung zu leisten. Das Dokument definiert die Rolle der Hausvereine und steckt die Grenzen der Nachbarschaftshilfe ab. Dies soll Überforderungen des Hausvereins wie auch der betroffenen Person vorbeugen und eine adäquate Unterstützung gewährleisten: «Intensivere und längere Unterstützung erfordern meist eine koordinierte Absprache. Die Nachbarschaftshilfe kann dabei niemals Ersatz für professionelle Hilfe wie Spitex oder die Unterstützung durch die Angehörigen sein […] Eine Kontaktperson, die die Einsätze koordiniert, kann Leerläufen, Missverständnissen oder Rivalitäten vorbeugen […] In Situationen mit unheilbarer Krankheit oder in Krisen kann Unterstützung nur so lange angeboten werden als noch keine Pflege notwendig ist.» (Plattform 60+ 2020)

Die «Plattform 60+» sowie die Fachstelle Gemeinschaftsentwicklung der Gesewo sind bei Fragen zum Wohnen im Alter Ansprechpartner. Sie helfen bei der Vernetzung mit der Spitex und anderen ambulanten Diensten. Die Bewoh-

nenden der Kanzlei-See benutzen die von der «Plattform 60+» erstellten Notfalllisten, in denen sie ihre Kontaktpersonen und Zuständigkeiten eintragen. Ab dem Jahr 2018 vermerkten sie ausserdem auf freiwilliger Basis, wo sich ihre Patientenverfügung im Notfall befindet (Protokoll der Hausvereinssitzung, 6. 9.2018). Die Auseinandersetzung mit der eigenen Fragilität und dem höheren Alter fällt schwer. Eine Bewohnerin sagt dazu im Interview: ***«Ich weiss nicht, aber mir ist das überhaupt nicht klar, wie das dann funktioniert, wie ich dann bin.» Viele zögern eine Entscheidung hinaus, «wenn es dann so weit ist».*** Trotz der «Plattform 60+» und den geschilderten Vorkehrungen ist die Kanzlei-Seen für eine Bewohnerin nur mit Einschränkungen geeignet für das fragile Alter: ***«Puh! das [um Hilfe Bitten] wäre für mich eine wahnsinnige überwindung! Wer weiss, was auf mich zukommt? In meinem jetzigen Zustand ist für mich klar: ‹Ich bin bereit Hilfe zu geben und mitzutragen.› Aber umgekehrt, ob ich Hilfe auch annehmen könnte? Das scheint mir ein anderes Thema. Ja, es ist einfacher etwas zu geben, etwas anzubieten, als zu fragen: könnte ich Hilfe bekommen? An dem müsste ich noch arbeiten, wenn es dann so weit ist. Möglicherweise würde ich mich entschliessen, in ein Pflegeheim zu gehen und professionelle Unterstützung zu bekommen. Ausser es ergeben sich hier gute Freundschaften.»***

Die Existenz freundschaftlicher Beziehungen zu Mitbewohnenden ist für sie eine wichtige Voraussetzung für das gemeinschaftliche Wohnen im fragilen Alter. Auch für eine andere Bewohnerin war dies eine wesentliche Erkenntnis rund ein Jahr nach ihrem Einzug: ***«Mir ist klar geworden, dass ich nicht hier einziehen kann und dann ist das gegeben [nachbarschaftliche Unterstützung und Hilfe]. Sondern es braucht Beziehungen. Es wird sich herausstellen, ob diese tragfähig sind. Ich muss mich auch darauf einstellen, am Ende vom Leben vielleicht doch noch in ein Altersheim zu ziehen.»***

Nur wenn tragfähige, durch gegenseitiges Vertrauen und emotionale Nähe geprägte Beziehungen zu Mitbewohnenden bestehen, sehen beide ein gemeinschaftliches Wohnen im höheren Alter als möglich an. Die Freundschaften gründen sich vor allem auf gegenseitigem Interesse und Sympathie, ähnlichen Lebenserfahrungen und Werten. Sie entstehen nicht plötzlich, wenn man sie braucht und auf die anderen angewiesen ist, sondern brauchen Zeit und kontinuierliche Pflege.

4.6 Zuhause alt werden und seine Grenzen

Die Kanzlei-Seen hat über die letzten 12 Jahre einige Erfahrungen mit Mitbewohnenden in fragilen Lebensphasen gemacht. Die Anwesenheit ambulanter Pflegedienste entlastete und beruhigte die Hausgemeinschaft. So berichtet eine Bewohnerin: ***«Es wird zu einem Stress, wenn 16 Personen meinen, sie müssten auf die anderen 15 aufpassen.»*** Trotz externer und professioneller Unterstützung blieb jedoch der Umgang gerade bei Personen mit einsetzender Demenz schwierig. Die Bewohnenden fanden verbrannte Pfannen und eingeschaltete Kochplatten im Bistro oder in der Grossküche vor. ***«Ich war die direkte Nachbarin. Als es dann wieder verbrannt roch, hatte ich oft den Gedanken, dass es zu brennen anfangen könnte. Davor hatte ich grosse Angst.»*** Im weiteren Verlauf setzte sich die Hausgemeinschaft und die betreffende Person mit der Pro Senectute, einer Fach- und Dienstleistungsorganisation für das Alter, in Verbindung. Gemeinsam besprachen sie, wie der Übertritt in ein Altersheim vorbereitet werden konnte. Eine damals involvierte Bewohnerin sagt rückblickend: ***«In den Anfängen der Demenz geht es vielleicht noch. Aber man bemerkt es ja eben erst, wenn es schon fortgeschritten ist. Sobald es gefährlich wird, geht es nicht mehr.»*** Die Kanzlei-Seen erscheinen daher als **«die zweitletzte oder letzte Station für die meisten hier. Das Haus bietet die Gelegenheit hier zu bleiben, bis man wirklich stark pflegebedürftig ist.»** Eine Bewohnerin sagt dazu: ***«Ich bin gesundheitlich angeschlagen und wünsche mir, dass ich im Haus bleiben darf bis zum Schluss. Und, ja, dass das ertragbar ist […] für mich ist das eine Horrorvorstellung, dass ich noch einmal umziehen müsste in ein Pflegeheim. Vielleicht kommt es so. Wenn es mit der Gesundheit nicht mehr geht, dann muss man das akzeptieren.»***

In ihrem 13-jährigen Bestehen gab es in der Kanzlei-Seen auch Momente, in denen die Hausgemeinschaft Abschied von Mitbewohnenden



nehmen musste. Zwei Jahre nach Bezug des Hauses verstarb eine Bewohnerin nach längerer Krankheit im Haus. Zwei Jahre später erkrankte ein Bewohner, der später im Krankenhaus verstarb. Auch in den vergangenen fünf Jahren verstarben drei weitere Bewohnende. Die Verluste waren für die Hausgemeinschaft belastende und einschneidende Erfahrungen. Eine Bewohnende beschreibt im Interview, wie diese Erlebnisse sie verändert haben: ***«Wenn du nie mit dem [Sterben und Tod] konfrontiert wirst, bekommst du auch nicht die Chance, damit umgehen zu können. Ich war 54 Jahre alt, als das erste Mal jemand gestorben ist, der mir nahestand, und ich es hautnah mitbekommen habe. Seitdem ist es öfter passiert, und ich kann heute darüber sprechen. Ich habe kein Problem damit. Ich kenne viele Leute, die das nicht können. Ich bin froh um die Erfahrungen, die ich gemacht habe.»***

4.7 Zwischenfazit

Die Bewohnenden pflegen vielfältige formale und informelle Formen des gemeinschaftlichen Zusammenkommens, seien diese temporärer oder permanenter Natur. Die Betrachtung in langfristiger Perspektive zeigt, dass das gemeinschaftliche Leben in seiner Häufigkeit und Intensität ab- und zunimmt. Sich dessen gewahr zu sein, kann Enttäuschungen vorbeugen. Kommt es dennoch zu Konflikten, braucht es eine offene und wertschätzende Kommunikation, die in Coachings oder Weiterbildungen erlernt und weiter gestärkt werden kann. Ebenso wichtig ist es, sich bewusst zu sein, dass in gemeinschaftlichen intergenerationellen Wohnprojekten der Umgang mit Fragilität und «Ageing in Place» neben dem Individuum vom (mittragenden) Kollektiv abhängt. Die Bewohnenden haben über die Jahre Erfahrungen gesammelt, wie es gelingen kann, selbst im fragilen Alter möglichst lange zu Hause wohnen zu bleiben. Externe Ansprechpartner wie die Gesewo Fachstelle für Gemeinschaftsentwicklung und die Arbeitsgruppe «Plattform 60+» bieten Information und Unterstützung. Vor allem aber braucht es tragfähige, vertrauensvolle und stabile Beziehungen untereinander. Dies verweist auf eine zentrale Charakteristik gemeinschaftlichen und intergenerationellen Wohnens. Soziale Beziehungen können durch die Architektur und gemeinschaftliche Aktivitäten zwar gefördert werden, sie sind aber nicht programmierbar. Letztlich braucht es gegenseitiges Interesse, Sympathie und Engagement, damit Freundschaften entstehen und längerfristig bestehen können. Dennoch gibt es Grenzen der gegenseitigen Unterstützung. Bei Krankheitsbildern, die auch andere gefährden können, kann der Hausverein die Verantwortung nicht mehr länger tragen. Die genaue Bestimmung, wann diese Grenze erreicht ist, ist jedoch schwierig. Dies hat mehrere Gründe. Erstens fällt es schwer, sich die eigene Fragilität vorzustellen und sich frühzeitig mit ihr auseinanderzusetzen. Zweitens können Selbst- und Fremdwahrnehmung voneinander abweichen. Drittens stellt das Reden über die eigene Fragilität und das Bitten um Hilfe für viele immer noch ein Tabu dar. Ein geplantes Vorgehen als Hausverein zu entwickeln, ist daher herausfordernd und teilweise schlicht unrealistisch. Es gibt daher nur individuelle Lösungen, die auch davon abhängig sind, welche Dienstleistungen und Pflege man sich überhaupt leisten kann.

V ABSCHLIESSENDES FAZIT

Clusterwohnen als «Mischwesen» – baulich wie sozial

Das selbstverwaltete Clusterhaus Kanzlei-Seen ist aufgrund seiner Wohnform und damaligen Zielgruppe 50plus ein Pionierprojekt. Die unterschiedlichen Visionen des Zusammenlebens – klassische Wohngemeinschaft mit Grossküche versus autonom funktionierende Privatbereiche – zu Beginn des Projekts wirken sich bis heute im Wohnalltag aus. Eine Bewohnerin beschreibt im Interview das Haus deshalb als «Mischwesen»: ***«Es ist keine WG. Aber es ist auch mehr als eine Hausgemeinschaft, weil es kleiner und man einander näher ist.»*** Für sie ergeben sich aus dieser uneindeutigen räumlichen Konzeption stark voneinander abweichende Vorstellungen von Nähe und Distanz im Zusammenleben. Jedoch liegt gerade in dieser Uneindeutigkeit oder Mischung aus Haus- und Wohngemeinschaft das Charakteristikum des Clusterwohnens. Bis heute ist diese unkonventionelle Wohnform ein Nischenwohnen und stösst bei Interessierten immer wieder auf Verwunderung. Auch als «WG Deluxe» bezeichnet entsteht so ein komfortables Wohnen autonom und in Gemeinschaft. Diese Ambivalenz räumlich und sozial auszubalancieren, ist herausfordernd. Während vor allem der Gemeinschaftsraum mit Grossküche und der Garten mit Terrasse zu den wichtigsten Räumen zählen, werden die restlichen gemeinschaftlichen Flächen seltener bis kaum genutzt. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der Anzahl der Bewohnenden und den gemeinschaftlichen Flächen ist hier zentral. Es empfiehlt sich ausserdem, Generationenwohnprojekte nicht auf ein bestimmtes Alterssegment zu beschränken. Wie im Fall der Kanzlei-Seen kann ein Schwerpunkt auf eine bestimmte – und in ihrer Spannweite durchmischte – Zielgruppe zwar gesetzt werden. Trotzdem bewährt es sich auch hier, in der Planung auf vielfältige und flexible Grundrisse und Wohnungsgrössen zu achten.

Die schwierigen Anfänge des Projekts verdeutlichen nicht nur die Wichtigkeit einer gemeinsamen Wohnvision (zumindest in ihren Grundzügen), sondern auch die hohen Anforderungen der Selbstverwaltung. Die involvierten Personen sind zeitlich, finanziell, geistig und körperlich stark gefordert. Ein Solidaritätsfonds kann die finanzielle Eintrittsbarriere zwar etwas senken, für eine umfassende Niederschwelligkeit reicht dies jedoch nicht aus. Wenn Generationenwohnen breiteren Gesellschaftsschichten zugänglich sein soll, braucht es grundlegende Überlegungen zum Pflichtdarlehen, den Mietkosten und zur Selbstverwaltung.[26]

Die Betrachtung in langfristiger Perspektive zeigt, dass das gemeinschaftliche Zusammenleben in seiner Intensität wellenförmig verläuft. Die Vorstellungen und Bedürfnisse der/des Einzelnen und damit des Kollektivs wandeln sich durch die verschiedenen Lebensphasen. Dazu gehört auch der Umgang mit Fragilität und Tod. Die Erfahrungen der Kanzlei-Seen zeigen, wie es gelingen kann, im fragilen Alter länger zu Hause wohnen zu bleiben. Dabei helfen externe Ansprechpartner wie die Gesewo Fachstelle für Gemeinschaftsentwicklung und die Arbeitsgruppe «Plattform 60+», die Information und Unterstützung anbieten. Ebenso kann die Schnittstellenarbeit, beispielsweise mit einer Institution im Bereich «Wohnen im Alter», lohnend sein.[27] Die für die Fallstudie erhobenen Daten zeigen aber auch deutlich, dass ein Altern in gemeinschaftlichen und intergenerationellen Wohnprojekten wesentlich von der Qualität der sozialen Beziehungen abhängt. Nur wenn diese auf gegenseitigem Vertrauen, Sympathie und Wertschätzung gründen, kann besser mit der eigenen Fragilität umgegangen werden. Das Fazit schliesst mit dem Zitat einer Bewohnerin, das die Wohnerfahrung im gemeinschaftlichen Clusterhaus prägnant zusammenfasst: ***«Nach wie vor finde ich die Kanzlei-Seen ein super Projekt. Es ist anspruchsvoll so zu leben: Es ist schwierig auf eine gute Art.»***

26
Das Generationenwohnprojekt in Burgdorf bietet dazu einen für genossenschaftliche wie private Bauträger vielversprechenden Ansatz. Die Partizipation in einer Genossenschaft mit Ämtern und Arbeitsgruppen sowie die aktive Gestaltung des Siedlungslebens waren für die meisten der Bewohnenden neu und überfordernd. Die Begleitung und Unterstützung durch die soziokulturelle Animatorin ist auch vier Jahre nach Bezug weiterhin zentral. Dank einer ««Genossenschaftssiedlung light» ohne Gemeinschaftsimage, ohne die finanzielle Eintrittshürde der Anteilscheine und ohne jeden Druck zur Partizipation – aber mit einer Bewohnerorganisation, Gemeinschaftsräumen und der niederschwelligen und freiwilligen Möglichkeit zum Mitgestalten für alle» (Weidmann 2021: 44) lebt in der GeWo Burgdorf eine äusserst diverse Bewohnerschaft (ebd. 2021).

27
Denn Wissen um die Bedürfnisse und Herausforderungen eines «Ageing in Place» übersteigt oft die Kapazitäten von genossenschaftlichen wie privaten Bauträgern. Ein Beispiel für eine solche Zusammenarbeit ist das von der Gesewo und der Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnen (Gaiwo) 2021 bezogene Haus «Krokodil». Das «Krokodil» ist Teil des neu entstehenden Winterthurer Quartiers «Lokstadt». Die Gaiwo bietet «Wohnen mit Service» an. Sie arbeitet, anders als die Gesewo, mit Siedlungsbetreuungen, die regelmässig vor Ort sind. Zusätzlich helfen «Hauswarte Plus» im Wohnalltag aus, wie beispielsweise beim Auswechseln von Glühlampen oder ähnlichen kleineren Handgriffen.

ANHANG

Informationen zur Forschung für diese Fallstudie

Die Datenerhebung für diese Fallstudie führten Leonie Pock und Eveline Althaus vom ETH Wohnforum zwischen Mai 2022 und Juli 2023 durch. Beide stellten das Forschungsprojekt und das geplante Vorgehen für die Fallstudie am 6. April 2022 der Hausgemeinschaft vor, die daraufhin eingewilligt hat, an der Studie teilzunehmen. Im Mittelpunkt des qualitativen Forschungssettings stand eine Befragung mittels leitfadengestützter Interviews. Die Interviews dauerten von anderthalb bis zwei Stunden. Zu den Interviews gehörten zwei Fokusgruppengespräche mit je vier bis fünf Teilnehmenden, drei Zweier- und zwei Einzelinterviews. Insgesamt nahmen an den Interviews 10 von damals 14 Bewohner:innen (bzw. 10 von 16 Haushalten) teil. Neben den Bewohnenden wurde auch eine ehemalige Fachperson, die die Kanzlei-Seen mehreren Jahren begleitet hatte, eine ehemalige Bewohnerin und die Architektinnen Sabina Hubacher und Claudia Thiesen interviewt. Die Interviews wurden vollständig transkribiert.

Anlässlich mehrerer Forschungsbesuche konnten punktuell teilnehmende Beobachtungen vorgenommen werden. Diese ermöglichten es nicht nur, Stimmungen und Atmosphären im Haus wahrzunehmen, sondern in informellen Gesprächen erste Erkenntnisse aus den Interviews und Dokumentenanalysen zurückzuspiegeln und so besser einordnen und verstehen zu können. Ausserdem förderte der Besuch der Teilnehmenden des vom ETH Wohnforum moderierten Netzwerkes Alter-Wohnen-Umwelt am 28. März 2023 unter dem Titel «Clusterwohnen» vertiefte Erkenntnisse unter anderem durch das Referat der Architektin Claudia Thiessen. Weitere Informationen zu den Kanzlei-Seen enthielt auch der Besuch der ERFA Gesellschaft & Soziales vom 8. November 2021, organisiert durch die Wohnbaugenossenschaften Zürich bei dem Markus Schatzmann, damaliger Präsident der Gesewo, zum Thema «Neue Wohnformen: Rückblick auf Visionen und Déjà-vus» referierte. Um die Veränderungen im Laufe der Zeit nachzuzeichnen, war die Sichtung und Analyse des Archivmaterials zentral. Hierzu wurden alle Sitzungsprotokolle des Hausvereins und des Vorstands von 2011 bis 2023 durchgelesen und Inhalte daraus – strukturiert nach den im Archivmaterial auftauchenden Themen – schriftlich in Recherchedokumenten zusammengetragen. Neben den digitalen wurden auch die analog vorliegenden Dokumente vor Ort gesichtet. Von Bedeutung für die Recherchearbeiten waren ausserdem diverse Dokumente und Berichte über die Kanzlei-Seen. Die Fallstudie wurde von den Forschungsteilnehmenden gegengelesen.

Dank

Wir danken allen Interviewpartner:innen aus den Kanzlei-Seen. Ihre Offenheit, ihr Vertrauen und ihre Bereitschaft, ihre Erfahrungen und Geschichten zu teilen, waren von unschätzbarem Wert. Unser besonderer Dank gilt Franziska Schöneberger und Susanna Leder, die uns bei der Organisation der Forschungsarbeiten vor Ort sehr unterstützt haben. Ebenso möchten wir uns bei der gesamten Hausgemeinschaft für ihre Gastfreundschaft und ihr Engagement bedanken mit der sie uns begegnet sind. Unser Dank gilt auch den Personen und Organisationen, die wir zusätzlich zu den Bewohnenden befragt haben. Ihre Expertise hat dazu beigetragen, gewisse Themen und Prozesse besser zu verstehen und aus verschiedenen Perspektiven zu beleuchten. Ein besonderer Dank geht schliesslich auch an die studentischen Mitarbeiterinnen am ETH Wohnforum, Nathalie Reiz, Salome Rohner, Antonia Selva und Leonie Wagner.

Lesetipps

«Begleitstudie Hausgemeinschaft 50 Plus Kanzlei-Seen (2008–2013)» von Marco Hoffmann und Andreas Huber.

«Generationen Wohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion» von Christiane Feuerstein und Franziska Leeb.

www.gesewo.ch/kanzlei-seen.html

LITERATUR

Altersforum Winterthur (2023): Angebote in Winterthur.
→ www.altersforum.ch/Angebote/Phwau/
(letzter Zugriff 21.10.2023).

Althaus, Eveline / Birrer, Angela (2019): Zuhause alt werden. Chancen, Herausforderungen und Handlungsmöglichkeiten für Wohnungsanbieter. Zürich.

Bewohnende Kanzlei-Seen (2008): Krisenintervention WG 50plus.

Bewohnerin Kanzlei-Seen (2021): Plädoyer für den Schnurrie-egge.

Bundesamt für Statistik (2022): Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner nach Haushaltszusammensetzung und nach Kanton.

Cieslik, Tina / Wiegelmann, Andrea (2008): Alters-WG in Winterthur. In: Tec21 6–7.

Fachstelle Stadtentwicklung (2022): Statistischer Quartierspiegel 2022. Bevölkerung Winterthur. Winterthur.

Feuerstein, Christiane / Leeb, Franziska (2015): Generationen Wohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. DETAIL.

Gesewo (2024): Die Gesewo in Kürze.
→ www.gesewo.ch/genossenschaft.html
(letzter Zugriff 15.03.2024).

Gesewo (2023a): Die Finanzen.
→ www.gesewo.ch/infos-zu-den-finanzen.html
(letzter Zugriff 21.10.2023).

Gesewo (2023b): Neues dreistufiges Selbstverwaltungsmodell.
→ www.gesewo.ch/dreistufige-selbstverwaltung.html
(letzter Zugriff 21.10.2023).

Gesewo (2023c): Organigramm Gesewo.

Gesewo (2023d): Plattform 60+ vernetzt ältere Menschen der Gesewo.
→ www.gesewo.ch/plattform-60.html
(letzter Zugriff 21.10.2023).

Gesewo (2023e): Über 30 Jahre Gesewo-Selbstverwaltung.
→ www.gesewo.ch/geschichte.html
(letzter Zugriff 21.10.2023).

Gesewo (2023f): Viel hochwertiger Raum für Gemeinschaftliches an perfekter Lage.
→ www.gesewo.ch/kanzlei-seen.html
(letzter Zugriff 21.10.2023).

Gesewo (2022a): Geschäftsbericht 2022.

Gesewo (2022b): Liegenschaft Hirschen in neuen Händen.
→ www.gesewo.ch/details/liegenschaft-hirschen-in-neuen-haenden.html
(letzter Zugriff 21.10.2023).

Gesewo (2021): Geschäftsbericht 2021.

Gesewo (2020): Geschäftsbericht 2020.

Gesewo (2019a): Geschäftsbericht 2019.

Gesewo (2019b): Zukunft für Hirschen in Diessenhofen.
→ www.gesewo.ch/details/zukunft-fuer-hirschen-in-diessenhofen.html
(letzter Zugriff 21.10.2023).

Gesewo (2018): Geschäftsbericht 2018.

Gesewo (2017): Geschäftsbericht 2017.

Gesewo (2016a): Geschäftsbericht 2016.

Gesewo (2016b): Umfrage Einzugsgründe.

Gesewo (2015): Geschäftsbericht 2015.

Gesewo (2014): Geschäftsbericht 2014.

Gesewo (2013): Geschäftsbericht 2013.

Gesewo (2012): Geschäftsbericht 2012.

Gesewo (2011): Geschäftsbericht 2011.

Gesewo (2010): Geschäftsbericht 2010.

Hausverein Giesserei (2013): Selbstverwaltungsvertrag.

Hausverein Kanzlei-Seen (2021): Handbuch.

Hausverein Kanzlei-Seen (2008): Vorstellungen zum gemeinsamen Wohnen und Leben.

Hausverein Kanzlei-Seen (o. J.): Der Hausverein ist müde.

Herter, David (2007): Eine Wohngemeinschaft für Menschen ab fünfzig. in: Der Landbote, 2007.

Hoffmann, Marco / Huber, Andreas (2014): Begleitstudie Hausgemeinschaft 50 Plus Kanzlei-Seen. Winterthur.

Home 60 – Wohnen im Alter (2023): Kanzlei-Seen.
→ www.home60.ch/homes/1838
(letzter Zugriff 21.10.2023).

Hönig, Roderick (2012): Gemeinsam allein wohnen. In: Hochparterre 52–55.

Huber, Andreas (2008): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Edition Wohnen. Basel: Birkhäuser.

ImmoMapper.ch (2024): Immobilienpreise und Mietspiegel Winterthur Stand Januar 2024.
→ www.immomapper.ch/de/immobilienpreise/m/Winterthur
(letzter Zugriff 17.01.2024).

Liechti, Richard (2011): Das nachhaltigste Haus der Schweiz. In: Wohnen 18–21.

Master, Lisbeth / Püntener, Vanessa (2012): Ein selbstverwaltetes Haus für Seniorinnen und Senioren. In: Edition Winterthur (Hg.), Winterthurer Jahrbuch 2012. Winterthur, 90–95.

Oswald Frank / Wahl, Hans-Werner (2016): Alte und neue Umwelten des Alterns – Zur Bedeutung von Wohnen und Technologie für Teilhabe in der späten Lebensphase. In: Naegele Gerhard and Olbermann, Elke and Kuhlmann Andrea (Hg.), Teilhabe im Alter gestalten: Aktuelle Themen der Sozialen Gerontologie. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, 113–129.

O. V. (2011): Lernpartnerschaft Kanzlei-Seen.

O. V. (2008): Ein Ökohaus für die zweite Lebenshälfte. In: Wohnen 16.

Plattform 60+ (2020): Nachbarschaftshilfe: Empfehlungen 60+. Winterthur.

Prytula, Michael / Rexroth, Susanne / Lutz, Manuel / May, Friedrich (2020): Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. Zukunft Bau. Fraunhofer IRB Verlag.

Scheibler, Ulrich (2012): Gemeinsam und doch privat. in: Der Landbote, 2012.

Schubert, Klaus/Klein, Martina (2020a): Anciennität. Das Politiklexikon.

Schubert, Klaus/Klein, Martina (2020b): Senioritätsprinzip. Das Politiklexikon.

Weidmann, Ruedi (2021): Begleitdokumentation GeWo Burgdorf. Zürich.

Westermann, Reto (2020): Kommunikatives Krokodil. In: Wohnen 21–29.

Westermann, Reto (2017): Praxis-Porträt. Gebäude umnutzen. Zürich.

Wicki, Heidi (2015): Evaluationsbericht Pilotphase Clusterwohnen mit Wohnwirtin in der Kanzlei-Seen. Winterthur.



4 Centre intergénérationnel Meinier

INHALTSVERZEICHNIS
Centre intergénérationnel, Meinier (GE)

Ein neues Quartier zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Jung und Alt 158

I INTENTION UND AUSGANGSLAGE 162
Hierbleiben als Leitmotiv
1.1 Ausgangslage 162
1.2 Entwicklungsprozess: zwei Jahrzehnte partizipativer Planung und Entwicklung 162
1.3 Ziele und Ausrichtung 164
1.4 Eigentum und Verwaltung 165

II ORGANISATION UND STRUKTUR 166
Eine Gemeinde, die Verantwortung wahrnimmt und von den Mieter:innen einfordert
2.1 Eine reichhaltige Infrastruktur erleichtert den Alltag – ein Quartier der kurzen Distanzen 166
2.2 Verantwortung und Organisation 170
2.3 Zwischenfazit 173

III GEBAUTER RAUM 175
Begegnungsförderliche Räume und städtische Dichte zur Verbesserung der Lebensqualität auf dem Land
3.1 Das Siegerprojekt «Le chat» 175
3.2 Räumliche Beziehungen im Innern: Kontakt statt Abgrenzung 178
3.3 Beziehungen nach aussen: Positionierung im Dorf und in der Region 179
3.4 Zwischenfazit 180

IV ZUSAMMENLEBEN 181
«À Meinier, les habitant-e-s sont invité-e-s à se tendre la main.»
4.1 Das Centre intergénérationnel Le Tilleul als fester Bestandteil des Dorfes Meinier 181
4.2 Gemeinschaftlichkeit leben 182
4.3 Aneinandergeraten – mit Konflikten umgehen 186
4.4 Zwischenfazit 188

V FAZIT: PERFEKTES KONZEPT, VERZWICKTE UMSETZUNG 190
Ein Jahrzehnt «Zusammenwollen» in Meinier
5.1 Älteren Menschen ermöglichen, im Dorf bleiben zu können 191
5.2 Einen generationenübergreifenden Ort schaffen 192
5.3 Bedingungen des dörflichen Lebens verbessern 193
5.4 Erfolgskombination starker Staat und zugewandte Bewohner:innen 194
5.5 «Zusammenwollen» als Erfolgsformel 194

ANHANG 195
Datenerhebung 195
Datenanalyse 195
Dank 195
Lesetipps 195

LITERATUR 196

4 Ein neues Quartier zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Jung und Alt

Heidi Kaspar und Vanessa Grand
Berner Fachhochschule (BFH)

Gemeinschaftliches Wohnen wird oft als Kritik am herkömmlichen Wohnen verstanden (Schmid 2019). Für das Centre intergénérationnel Le Tilleul[1] in Meinier hingegen stand von Anfang an die Lösung drängender Probleme im Vordergrund. Das Centre intergénérationnel Le Tilleul war – und ist – die Antwort der Gemeinde auf Herausforderungen einer alternden Gesellschaft in einer ländlichen Agglomerationsgemeinde Genfs. *«Rester ici, c'est le leitmotiv»*[2], so benennt Marc Michela, ehemaliger Gemeindepräsident und Mit-Initiant, den Kern des Projektes.

Am Anfang stand die Forderung von Bürger:innen nach dem Neubau eines Alters- und Pflegeheimes. Die Idee entwickelte sich über sechs Jahre zum intergenerationellen Quartier «Le Tilleul» mit einem doppelten Fokus:
- **Die Entwicklung einer Infrastruktur für den alltäglichen Bedarf für alle Einkommensklassen einerseits und andererseits**
- **die Pflege einer Kultur des nachbarschaftlichen Miteinanders.**

Das Quartier besteht aus 58 Wohnungen in vier Wohngebäuden und einem Gemeinschaftsgebäude, dem «Bâtiment collectif» mit sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen. Diese Einrichtungen bilden ein Quartier der kurzen Wege. Sie sind gleichzeitig Anziehungspunkt für Menschen ausserhalb des Quartiers und aus den umliegenden Gemeinden.

Das Zusammenleben im Quartier ist gleichwohl urban und dörflich: Es ist geprägt von der Vielfalt seiner Bewohner:innen und der gelebten engagierten Nachbarschaftlichkeit einer Dorfgemeinschaft, in der man sich kennt. Beide Eigenschaften sind gezielt gefördert durch die verwaltende Gemeinde: Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft erfolgt nach definierten Kriterien, sodass alle Altersklassen und sozio-ökonomischen Klassen vertreten sind. Rund ein Viertel der Bewohner:innen sind im Rentenalter. Jede:r Mieter:in bezeugt mit Unterschrift ihren/seinen Willen, sich für die Gemeinschaft zu engagieren. Die Sozialkoordinatorin unterstützt die Bewohner:innen in der Umsetzung dieses Willens.

1 Deutsch: Intergenerationelles Zentrum der Lindenbaum.

2 Deutsch: «Hier zu bleiben, das ist das Leitmotiv». Sämtliche Zitate aus Gesprächen und Dokumenten in dieser Studie sind im Original in französischer Sprache und von den Autor:innen übersetzt.



Quelle: Centre intergénérationnel

Die beherzt wahrgenommene Verantwortung der Gemeinde prägt den Charakter des Zusammenlebens im Centre intergénérationnel Le Tilleul. Top-down fordert und fördert sie Gemeinschaftlichkeit und schafft dabei Räume der Beteiligung. Die starke Verantwortung und Präsenz der Gemeinde entlastet die Bewohner:innen, schränkt aber auch ihre Möglichkeiten der Mitbestimmung und -gestaltung ein.

Eckdaten – Das Wohnprojekt in Kürze

Standort	Chemin du Stade / Route de la Repentance, 1252 Meinier
Grundstücksfläche	23'917 m²
Wohnfläche	5368 m²
Ausrichtung / Wohnformen	Dorfzentrum und Quartier der kurzen Wege mit Mitwohnungen für jedes Alter und sozial-medizinischen Einrichtungen
Wohnungen	58 (total 60; eine wird als Gemeinschaftspraxis genutzt, eine steht zur Nutzung für Treffen und Feste frei)
Bewohnende	120 (Stand 2021)

PROJEKTENTWICKLUNG		
Landerwerb (Jahr)	1950er Nachlass mit Auflagen von Herrn Desbiolles an Gemeinde	
Projektwettbewerb	Ausschreibung Eingabe Projekt Konformitätsurteil Entscheid / Jury Preisverleihung Ausstellung	Juli 2005 Dezember 2005 Dezember 2005 Januar 2006 Februar 2006 Februar / März 2006
Baurechtsvertrag	20. Mai 2010	
Baugesuch	22. August 2008	
Baubewilligung	2. Juli 2010	
Baubeginn	2010	
Bezug	2012	
Tag der offenen Tür	9. Juni 2012	
Bauzeit	26 Monate	

EIGENTUMSSTRUKTUR UND VERWALTUNG	
Besitzerin des Gebäudes	Fondation immobilière de Meinier (FIM)
Rechts- und Eigentumsform	Kommunal (Vermietung Wohnungen und Gewerberäume)
Verwaltung (technisch und administrativ)	Zuteilung der Wohnungen durch Gemeinde (Mairie) Liegenschaftsverwaltung durch Fondation immobilière de Meinier (FIM)
Dienstleistungen	– «Institution genevoise de maintien à domicile» (IMAD) – diverse medizinisch-therapeutische Dienstleistungen (Physiotherapie, Hömöopathie, Biomagnetiseur) – das Büro der Sozialkoordinatorin («coordinatrice sociale» oder «animatrice sociale») – Haus der Gesundheit seit April 2023
KOSTEN	
Mietpreise pro Monat	2-Zimmer-Wohnung: CHF 600.– bis 800.– netto 5-Zimmer-Wohnung: CHF 1500.– bis 2000.– netto Mietzinsen (ohne NK) in drei Kategorien: – Habitation bon marché rund CHF 300.– pro Zimmer – Habitation mixte rund CHF 350.– pro Zimmer – Habitation loyer libre rund CHF 400.– pro Zimmer
Belegungsquote	Durchgehend 100 %
Projektkosten	CHF 41'900'000.–

BAULICHE SPEZIFIKATIONEN	
Gebäudetyp	Quartierzentrum mit 4 Wohngebäuden und einem Gebäude mit allgemeinen Einrichtungen und Gewerbe
Anzahl Gebäude	5; 4 Wohngebäude, 1 Gemeinschaftsgebäude «bâtiment collectif»
Architektur / Planung	Architekturbüro dAR in Ecublens, Gemeinde Meinier
Öffentliche Aussenräume	1773 m² (7 %)
Freie Rasenfläche (Spielplatz, Rasen, Spazierwege)	10'000 m² (42 %) 3 Spielplätze, 1 Pétanque-Feld, 1 Schach-Feld
Gewerbefläche	440 m² (2 %) im Bâtiment collectif Seit 2023 zusätzlich 1 Wohnung als Gemeinschaftspraxis («Maison de santé»)
Wohnfläche	5368 m² (23 %)
Bâtiment collectif	– Restaurant «Le Tilleul» – Sozial-medizinische Einrichtungen in 3 Räumen (Physiotherapie, Homöopathie usw., Büro der Sozialkoordinatorin, IMAD – Kinderkrippe und Kindergarten – Ludothek – Coiffuresalon – Vereinslokal
Parkgarage und Parkplätze	Parkplätze 20 Parkgarage 154 Plätze

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE

Hierbleiben als Leitmotiv



1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Meinier liegt rund zehn Kilometer nordöstlich von Genf inmitten von Feldern und mit Blick auf die Alpen und den Jura. Die Gemeinde besteht aus dem Dorf Meinier und den Weilern Carre d'Amont, Carre d'Aval, Compois, Essert, Corsinge und Merlinge und zählt rund 2000 Einwohner:innen (Stand 2022) (République et canton de Genève 2023). Viele Einwohner:innen von Meinier sind Grundbesitzer:innen und leben von der Landwirtschaft. Dies bedeutet eine starke Verwurzelung mit dem Ort, aber auch seinen Bewohner:innen. In Meinier gibt es 25 aktive Vereine und der Zusammenhalt wird stark aufrechterhalten.

1991 untersuchten zwei Pflegefachpersonen unter der Leitung von Prof. André Rougemont, dem Direktor des Instituts für Sozial- und Präventivmedizin (IMSP) der Universität Genf, das Leben und Wohlbefinden der Bewohner:innen von Meinier. Ziel dieser Befragung war eine Bedarfserhebung für die Zukunft. Das Resultat zeigte, dass der Mangel an bezahlbarem Wohnraum den Bewohner:innen grosse Sorgen bereitete. Junge Leute, die gerne in Meinier bleiben würden, mussten wegziehen, und ältere Menschen sahen sich mangels passender Wohnangebote gezwungen, frühzeitig in ein Alters- oder Pflegeheim (EMS) zu ziehen. Auch sie mussten dafür die Gemeinde verlassen, weil es in Meinier keine entsprechende Institution gibt. Bei der Bevölkerung bestand der Wunsch nach einer Lösung für das Problem des forcierten Wegzugs, insbesondere von Senior: innen. Sie sollten in ihrem sozialen Umfeld alt werden können (dAR Architectes SA 2013).

1.2 Entwicklungsprozess: zwei Jahrzehnte partizipativer Planung und Entwicklung

Anfang der 2000er Jahre trat eine neue Exekutive ihr Amt an. Der damalige Bürgermeister (Marc Michela) erhielt von Bewohner:innen eine Petition, die den Bau eines Pflegeheims forderte. Ein Grundstück, das der verstorbene Marcel Desbiolles der Gemeinde 50 Jahre zuvor für öffentliche Einrichtungen überlassen hatte, schien dafür prädestiniert. Ein kantonales Moratorium für Pflegeheime Ende der 1990er Jahre verhinderte allerdings den Bau eines solchen zu dieser Zeit. 2001 beauftragte der Gemeinderat das IMSP mit einer weiteren Studie, um die Ergebnisse der Studie aus dem Jahre 1991 zu prüfen sowie mit einer Reflexion zum Thema Gesundheit in der Gemeinde (Motamed 2008).

2002 begann die Planung und Ausarbeitung eines Projektes «generationenübergreifendes Wohnen». Eine Steuerungsgruppe bestehend



aus der damaligen Exekutive von Meinier (Marc Michela, Alain Corthay, Etienne Murisier), einem beratenden Architekten (Pascal Tanari) und einem Vertreter einer Liegenschaftsverwaltung (Gérald Burri), arbeiteten während 30 Monaten an diesem Projekt: 250 Protokolle von Planungs- und Koordinationssitzungen wurden geschrieben, 150 Bausitzungen abgehalten und 10 Informationsabende für die Bevölkerung organisiert (Michela / Petitpierre / Pierrhumbert 2013).

In den zehn Informationsveranstaltungen wurde die Bevölkerung bei der Erarbeitung, Entwicklung und Planung des Projektes einbezogen. Partizipation war für die Gemeinde Meinier ein wichtiger Grundpfeiler für das zukünftige Centre intergénérationnel Le Tilleul. 2005 folgten weitere Überlegungen zur Schaffung einer interkommunalen Kinderkrippe und zur Einbettung des Dorfkerns in ein umfassenderes Mobilitätskonzept.

Um die aus den Studien, Planungssitzungen und Workshops mit der Bevölkerung hervorgegangenen Ideen und Forderungen in einem Projekt umzusetzen, lancierten die Gemeindebehörden im Juni 2005 einen Architekturwettbewerb (dAR Architectes SA 2013) / (Michela / Petitpierre / Pierrhumbert 2013). **Der Titel der Ausschreibung lautete: «Gestaltung des Dorfkerns – Schaffung eines generationenübergreifenden Ortes».**[3]

In der Jury war neben Vertretungen aus Architektur, kantonalen Ämtern wie Energie, Bauwirtschaft und Gesundheit auch ein:e Sozial- und Präventivmediziner:in vertreten (Commune de Meinier 2006). Der Bericht der Jury wurde am 3. Februar 2006 veröffentlicht (Commune de Meinier 2006). Er verkündete «Le chat» des waadtländischen Architekturbüros dAR Architectes SA aus Ecublens zum Siegerprojekt *(vgl. Kap. 3.1)* (Angiolini 2013).

3
Original französisch: «Aménagement du centre du village – Création d'un lieu intergénérationnel» (Commune de Meinier 2005).

Abb. 1: Meilensteine

Jahr	Monat	Ereignis
1991		Erste Bedürfnisuntersuchung
2001		Beginn der Reflexion mit IMSP (Projekt Tilleul)
2002 – 2003		Erste architektonische Reflexion / Erster Informationsabend für die Bevölkerung
2005		Erste Reflexion für eine interkommunale Kinderkrippe
2005	Juli	Architekturwettbewerb Ausschreibung
2006	Februar	Architekturwettbewerb Entscheid
2007–2008		Verlegung der Sportanlagen / Einrichtungen nach Rouelbeau
2009	Dezember	Baubeginn
2010		Grundsteinlegung
2012	9. Juni	Eröffnung
2016		Gründung der Immobilienstiftung Fondation immobilière de Meinier (FIM) für Verwaltung und Betrieb
2020 – 2021		Pandemie: markanter Einbruch gemeinschaftlicher Aktivitäten
2023	April	Erweiterung des medizinisch-therapeutischen Angebots durch Eröffnung einer Gemeinschaftspraxis

Quelle: Eigene Darstellung, basierend auf (Michela / Petitpierre / Pierrhumbert 2013: 10 f.)



Als Grundstück für das Bauvorhaben war ein Teil der Parzelle vorgesehen, auf die sich die Initiative von Bürger:innen zum Neubau eines Alters- und Pflegeheimes damals bezogen hatte. Die Gemeinde hatte das Grundstück im Nachlass erhalten, um darauf einen Gemeindesaal sowie Raum für zwei Schulklassen und den lokalen Fussballverein einzurichten. Bedingung war, dass das Grundstück ausschliesslich für öffentliche Nutzungen verwendet werden soll. 2007/2008 wurde der Sportplatz innerhalb des Dorfes in zehn Minuten Gehdistanz verlegt. Das Gelände war somit für eine neue Nutzung bereit. Die Gesamtfläche des Perimeters beträgt 28'836 m² (Commune de Meinier 2006).

Im Dezember 2009 begannen die Vorbereitungen des Baugrundstücks und am 27. Mai 2010 erfolgte die Grundsteinlegung (Redaction du Journal de l'UNIGE 2010). Zwei Jahre später zogen die ersten Bewohner:innen in die neue Siedlung Le Tilleul ein. Die offizielle Eröffnung fand am 9. Juni 2012 statt.

1.3 Ziele und Ausrichtung

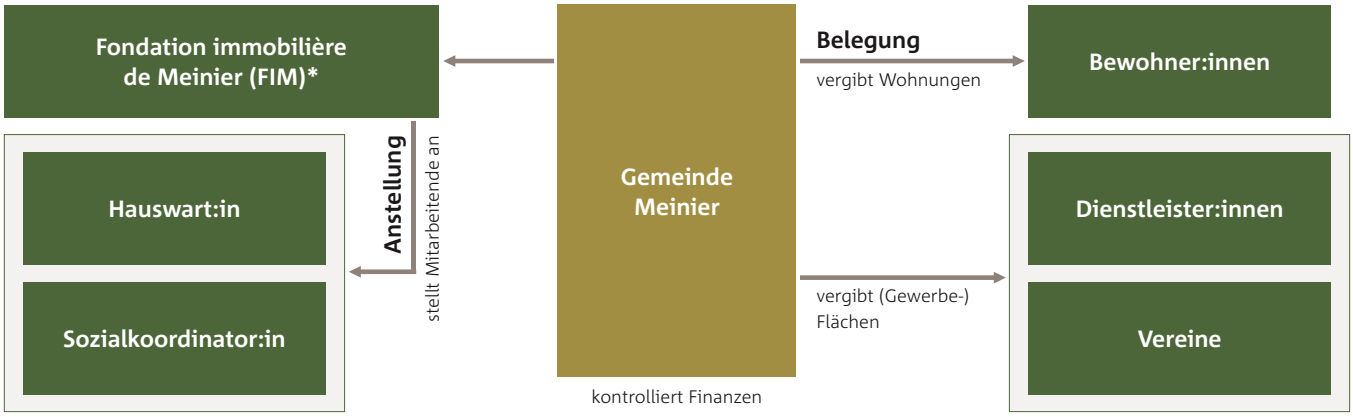
Hauptprogramm der Ausschreibung und somit Ziel des Bauvorhabens war die Schaffung einer Siedlung mit Zentrumsfunktion für das Dorf und die Region, die das Älterwerden zuhause ermöglicht. Um Altersarmut und Wohnungsnot entgegenzuwirken, war es zudem wichtig, bezahlbare Wohnungen sowohl für die ältere Generation als auch für Familien mit Kindern und junge Erwachsene anbieten zu können.

Die neue Siedlung sollte einen Dorfkern bilden, der kollektive, soziale, gesundheitliche, gastronomische und gewerbliche Nutzungen integriert. Auf Lebensqualität und Gesundheit, das ist aus der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs (Commune de Meinier 2005) ersichtlich, legte die Gemeinde grossen Wert. Sie sollen auf hohem Niveau gewährleistet werden einerseits durch eine geeignete Architektur und Infrastruktur, einschliesslich Dienstleistungen, andererseits durch eine gelebte Kultur des Miteinanders. Initiant Marc Michela äussert sich zur Idee des Zusammenlebens folgendermassen: ***«Und genau so soll dieses Projekt ‹Centre intergénérationnel› sein: solidarisch, miteinander und einander helfen, alle Generationen zusammen».***

Der Name «Le Tilleul» steht für die beruhigende und allgemein gesundheitsförderliche Wirkung des Lindenbaums. Die Blätter des Lindenbaums sind herzförmig und stehen sinnbildlich für die Essenz des Projekts: Ein Quartier des Miteinanders. Die Ausschreibung legt hierfür Räume und Orte der Begegnung sowie Dienstleistungen fest und enthält detaillierte Konzepte für selbige (Commune de Meinier 2005).

Der Betreiber des Restaurants «Le Tilleul» fasst den Kern der Projektidee wie folgt zusammen: ***«Das Original-Konzept war: Die älteren Personen im Zentrum des Dorfes zu behalten, ohne ein Pflege- oder Altersheim zu machen. So wie ich es verstanden habe, war es wirklich wichtig, dass älteren Personen ihre Autonomie erhalten können.»***

Abb. 2: Organisationsstruktur des Centre intergénérationnel



*2016 Präsident M. Michela Verwaltung & Betrieb des Centres

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf Dokument und E-Mail Mit-Initiant

Dabei wurde die neue Siedlung von Anfang an auch für Neu- oder Wiederzugezogene aus der Region konzipiert. Ziel des Bauvorhabens war es, bezahlbaren und attraktiven Wohnraum bereitzustellen und damit die Lebensbedingungen im Dorf zu verbessern und die Attraktivität des Dorfes in der Region zu erhöhen. Entsprechend war auch das Thema Mobilität wichtig, sowohl innerhalb der Siedlung als auch zwischen der Siedlung und der Region.

Die FIM wird seit ihrer Gründung von Marc Michela, ehemaliger Bürgermeister von Meinier und Mit-Initiant des Centre intergénérationnel Le Tilleul, präsidiert. Die Zuweisung und Verwaltung der Wohnungen obliegt der Gemeinde (Fondation immobilière de Meinier 2017). Die FIM untersteht letztlich der Kontrolle und Autorität des Gemeinderats und seiner Exekutive, was den Haushalt und die Jahresabschlüsse betrifft.

1.4 Eigentum und Verwaltung

2016 wurde die Immobilienstiftung Fondation immobilière de Meinier (FIM) gegründet. Aufgabe der Stiftung ist die Verwaltung und der Betrieb der bereits bestehenden Gebäude und der Bau von zukünftigen Gebäuden. Derzeit werden 120 Wohnungen in acht Gebäuden von Hausverwaltungen unter der Kontrolle und der Leitung der FIM verwaltet. Das Centre intergénérationnel Le Tilleul ist Teil dieses Bestands.

Ziel der Stiftung ist es, zukünftige Urbanisierungs- und Entwicklungsprojekte in enger Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden durchzuführen. Der Bevölkerung von Meinier sollen Wohnungen zu erschwinglichen Mietpreisen im Rahmen der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung über den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Zudem sollen Berufs-, Geschäfts-, und Handwerksräume sowie Räume von allgemeinem Interesse zur Verfügung gestellt werden. Die Stiftung kann gegebenenfalls bei der Erstellung helfen (Status de la fondation immobilière de Meinier, 3.12.2015).

II ORGANISATION UND STRUKTUR

Eine Gemeinde, die Verantwortung wahrnimmt und von den Mieter:innen einfordert



Dieses Kapitel gliedert sich in zwei Teile. Der erste Teil beschreibt die Infrastruktur *(Kap. 2.1)*. Dazu gehören die materiellen und personellen Ressourcen, die das Centre intergénérationnel Le Tilleul den Bewohner:innen des Quartiers, der Gemeinde und der Region zur Verfügung stellt. Der zweite Teil beschreibt die Organisation, die dieses Angebot und dessen Nutzung gewährleistet und regelt *(Kap. 2.2)*. Wer ist für welche Aufgaben verantwortlich? Wer führt sie aus? Wer bestimmt über Angebot und Nutzung? Neben den strukturellen und organisatorischen Fragen widmet sich der zweite Teil daher auch den Themen Verantwortung, Macht und Autorität.

2.1 Eine reichhaltige Infrastruktur erleichtert den Alltag – ein Quartier der kurzen Distanzen

Das Centre intergénérationnel Le Tilleul wäre kein Zentrum des intergenerationellen Zusammenlebens, wenn es lediglich aus einem Mix unterschiedlich grosser Wohnungen bestehen würde. Eine Palette an Angeboten richtet sich an die Bedürfnisse von Bewohner:innen entlang der gesamten Lebensspanne und macht die Siedlung zu einem Quartier der kurzen Distanzen.

Infrastruktur für Begegnung und Austausch

Zentrale Einrichtungen der Begegnung und des Austausches sind die diversen Angebote für Kinder – Kindertagesstätte (frz. «crèche»), Kindergarten (frz. «jardin d'enfants») und Kinderhort (frz. «parascolaire») – und der Club des Aîné-e-s. Sie sind alle im Bâtiment collectif untergebracht.

Der Club des Aîné-e-s wurde 2008 gegründet und wird von einem Komitee bestehend aus sieben Personen geleitet. Im Bâtiment collectif gehört dem Club ein Lokal mit Küche, die vom Kinderhort mitbenützt wird. Der Club des Aîné-e-s zählt über 130 Mitglieder. Die regelmässigen Aktivitäten umfassen:

- Gemeinsames Frühstücken (monatlich)
- Spaziergang und Mahlzeit in einem Restaurant der Region (monatlich)
- Mahlzeit im Gemeindesaal, in der Regel von Clubmitgliedern zubereitet (monatlich)

Zusätzliche Aktivitäten bestehen aus weiteren Ausflügen, Vorträgen von Club-Mitgliedern, der Beteiligung an den Aktivitäten des Horts und in den Wintermonaten Kochkursen (Commune de Meinier 2013; Bach 2012).

Infrastruktur für Spiel und Sport

Angebote zum Spielen, sich Bewegen und generell für den Aufenthalt im Freien stellen weitere Gelegenheiten der Begegnung dar, insbesondere dann, wenn es sich um öffentliche Räume handelt. Dazu gehören die freien Rasen- und Asphalt-Flächen im Park, drei Spielplätze, die jeweils für verschiedene Alter konzipiert sind (für 4- bis 10-Jährige sowie für 8- bis 12-Jährige), ein Pétanque Feld, ein Outdoor-Schach und diverse Sitzgelegenheiten.

Zum Angebot für Spiel und Sport gehören zudem ein Gym sowie eine Ludothek, die seit 1986 von Freiwilligen betrieben wird und mit der Eröffnung des Centre ins Bâtiment collectif umgezogen ist. Seit einem Jahr finanziert die Gemeinde ein 25 Prozent Pensum für den Betrieb.Rund sieben Freiwillige kümmern sich zusätzlich um





die Ludothek. Sie ist an zwei Nachmittagen pro Woche geöffnet (montags 15:00–18:00 Uhr und mittwochs 16:00–18:00 Uhr) und veranstaltet an einem Freitag pro Monat einen Spielabend für Jugendliche und Erwachsene sowie an einem Sonntag pro Monat einen Spiel-Brunch für Familien. Ein Ausbau der Öffnungszeiten ist geplant (Commune de Meinier 2013).

Infrastruktur für Mobilität

Die hindernisfreie Bauweise und kurzen Distanzen im Centre intergénérationnel Le Tilleul erleichtern es Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, sich innerhalb des Quartiers zu bewegen. Die gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs und ein unterirdisches Parkhaus unterstützen zudem die Mobilität zwischen dem Centre und der Region (Redaction du Journal de l'UNIGE 2010). Die Bushaltestelle befindet sich drei bis fünf Gehminuten (rund 200 Meter) vom Bâtiment collectif entfernt und wird im 30-Minuten-Takt von einer Buslinie (Niederflur, hindernisfrei) nach Genf bedient. Die Fahrt mit dem Bus bis zum Bahnhof Genf dauert etwa 45 Minuten, wobei einmal umgestiegen werden muss.

Das Parkhaus «Parking du Chat» beherbergt 154 Parkplätze, zusätzlich stehen 20 Parkplätze im Freien zur Verfügung (dAR Architectes SA 2013). Die Vereinigung «Chat Chat Car» bietet zudem Autos zur Miete an, nach dem Car Sharing-Modell. Aktuell steht ein Auto zur Verfügung, eine Ausweitung durch ein zweites Auto, einen Scooter und ein Cargo-Fahrrad sind in Planung. Wer das Auto benützen will, registriert sich auf der Plattform. Dort sieht man auch, an welchem Ort sich der Wagen aktuell befindet. So käme es auch vor, dass zwei sich finden und den Wagen gemeinsam nutzen. «Chat Chat Car» wurde von drei Bewohner:innen des Centre ins Leben gerufen (Dard 2021).

Infrastruktur für Kinderbetreuung und Bildung

Im Bâtiment collectif befindet sich ein Standort der Kita «Les Loupiots du Chambet». Hier werden Kleinkinder zwischen null und vier Jahren, respektive bis zum Übertritt in die Schule mit vier Jahren betreut. Die Kinder stammen aus den Gemeinden Meinier, Gy, Jussy und Presinge. Die Kita wurde aufgrund einer Befragung von Eltern der Region Rive Gauche im Jahr 2005 eingeführt (Michela/Petitpierre/Pierrhumbert 2013). Sie ist von Montag bis Freitag von 7:15–18:30 Uhr geöffnet. Laut der Direktorin der Kita ist dieses Angebot bei den Eltern sehr beliebt, weil im Unterschied zum Kindergarten die Kinder auch





über Mittag betreut sind und sie daher den Eltern mehr Freiraum und Flexibilität gewährt. Zu Beginn konnten 38 Kinder betreut werden, im März 2023 waren es 43. Aktuell ist ein Ausbau auf 55 Plätze geplant. Die Preise sind einkommensabhängig und variieren zwischen 500 und 2622 Franken pro Monat für eine Vollzeitbetreuung (Règlement Crèche «les Loupiots du Chambet» 2019).

Der Kindergarten steht Kindern zwischen zwei und vier Jahren der Gemeinden Meinier und Gy zur Verfügung. 18 Kinder werden hier jeden Morgen sowie am Montag- und Donnerstagnachmittag betreut (Commune de Meinier 2013). In naher Zukunft ist eine Fusion mit dem Kindergarten in Jussy geplant; der Kindergarten in Meinier wird in den Kindergarten in Jussy integriert, dafür wird die Kapazität der Kita in Meinier erhöht.

Der Kinderhort wird vom Groupement intercommunal pour l'animation parascolaire (GIAP)[4] betrieben. Ziel dieses interkommunalen Verbundes ist es, Kindern ergänzend zu Familie und Schule in einem respektvollen Umfeld soziale, kreative und sportliche Betätigung zu bieten. Rund 60 Kinder der ersten bis achten Klasse werden über Mittag und rund 30 am Nachmittag von vier Moderator:innen betreut (Bach 2012).

Zudem gehört zum Quartier Le Tilleul die Schule der Gemeinde (1.–8. Klasse) und das Freizeitzentrum La Rampe, welches sich insbesondere an Kinder und Jugendliche richtet und mit diversen anderen Organisationen der Gemeinde zusammenarbeitet, unter anderem auch mit den Lehrpersonen der Schule, der aufsuchenden Sozialarbeit und der regionalen ausserschulischen Betreuung (GIAP) (Commune de Meinier 2013).

Ein niederschwelliges Bildungsangebot stellt «ChatLU» dar. Diese etwas andere Bibliothek ist im Eingang des Bâtiment collectif vor dem Restaurant eingerichtet. Sie besteht aus einem Regal mit «livres nomades» (dt. wandernden Büchern). Hier darf man Bücher mitnehmen und hinbringen (Commune de Meinier 2013).

Infrastruktur für Verpflegung und Genuss

Herzstück des neuen Quartiers ist das gleichnamige Restaurant «Le Tilleul». Es befindet sich im Erdgeschoss des Bâtiment collectif mit einer Terrasse auf der Innenseite der Siedlung. Seit bereits zehn Jahren führen die Pächter Virginie und Christophe Cazals das Restaurant. Sie halten das Restaurant ganzjährig und durchgehend geöffnet und legen Wert auf lokale Produkte und frische Zubereitung. Der Betrieb ist GRTA[5]-zertifiziert. Das Restaurant beliefert auch den Mittagstisch des Kinderhortes sowie Privathaushalte in Meinier und den umliegenden Gemeinden

4
Die Vereinigung betreut rund 29'000 Kinder an 144 Standorten in der Region rund um die Stadt Genf.
→ *www.giap.ch*

Die Betreuung über Mittag kostet CHF 22 im Monat für einen Tag pro Woche, jene am Nachmittag CHF 20.
→ *www.giap.ch/tarifs*

5
Genève Région Terre Avenir:
→ *https://geneveterroir.ch/fr/marque-de-garantie-grta-info/2443*



(Mahlzeitendienst). Auch Feste wie Taufen, Hochzeiten und Geburtstage werden hier gefeiert.

Für den Einkauf von Lebensmitteln findet wöchentlich ein Markt statt. Brot aus lokalen, biologischen Mehlen wird einmal pro Woche geliefert. Ein Lebensmittelgeschäft gibt es aktuell in ganz Meinier nicht, ist aber beim nächsten Schritt der Dorfentwicklung eingeplant.

Infrastruktur für Soziales und Gesundheit: espace santé-social

Im Erdgeschoss des Bâtiment collectif sind Dienstleistungen untergebracht, die wichtige Bestandteile der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur der Gemeinde darstellen. Dazu gehören:

- ein Coiffure- und Beauty-Salon
- ein Sprechzimmer für diverse medizinische und therapeutische Dienstleistungen
- das Büro der «Institution genevoise de maintien à domicile» (IMAD)[6]
- das Büro der Sozialkoordinatorin (frz. «coordinatrice sociale»)
- das Büro des Hauswarts (frz. «concierge»)

Im Sprechzimmer bieten Physiotherapeut:innen, Bio-magnetiseur:innen und Homöopath:innen ihre Sprechstunden und Behandlungen an (Commune de Meinier 2013). Am 1. April 2023 hat zusätzlich eine interprofessionelle Arztpraxis ihre Türen geöffnet. Dafür wurde eine Wohnung in einem der Wohngebäude umgebaut. Die Praxis funktioniert als «Haus der Gesundheit» (frz. maison de santé), das unter einem Dach möglichst viele medizinische Dienstleistungen für die Gesundheit anbietet.[7] Dieses Konzept gibt es auch andernorts, ist aber gegenwärtig (noch) nicht Konvention. In der Region Genf ist Meinier die dritte Praxis mit diesem Ansatz. Es ist die Antwort auf ein hochgradig spezialisiertes und dadurch fragmentiertes Gesundheitswesen, in dem sich Patient:innen leider oft verlieren, sagt Johanna Sommer, Leiterin der Praxis.

Im Haus der Gesundheit Meinier arbeiten auf 100 m² drei Ärztinnen für Innere und Allgemeine Medizin (davon eine mit Zusatzausbildung in alternativer Medizin), zwei Kinderärztinnen und eine Psychologin und Physiotherapeutin, eine Pflegefachperson, die im September die Ausbildung zur Advanced Practice Nurse beginnt und drei Assistent:innen, von denen eine:r zurzeit eine Weiterbildung für die Koordination absolviert. Notfalldienst gibt es gegenwärtig keinen, aber Überlegungen, die Praxis an Abenden von 21:00–22:00 Uhr geöffnet zu haben, um Notfälle in der Nacht zu verhindern. Ein älteres Ehepaar betont, dass sie dieses neue Angebot sehr schätzen; medizinische Grundversorgung in der Nachbarschaft vermittle ihnen Sicherheit.

Zentral für das Haus der Gesundheit ist der Anspruch, nicht nur eine Ansammlung diverser Gesundheitsdienstleister:innen zu sein, sondern ein Team, das eng zusammenarbeitet. Diese Zusammenarbeit zeigt sich beispielsweise im Qualitätszirkel, zu dem sich alle Professionen für eine Stunde einfinden, um ausgewählte Krankheitsakten zu besprechen. Die Praxis arbeitet zudem mit anderen Organisationen wie dem IMAD, dem Sozialdienst und/oder dem Club des Aîné-e-s zusammen. Das Haus der Gesundheit ist ein vom Kanton für drei Jahre finanziertes Pilotprojekt.[8]

Eine Sozialkoordinatorin ist von der Gemeinde in einem Pensum zu 70 Prozent angestellt. Sie ist für das Centre aber auch für die gesamte Gemeinde zuständig. Sie nimmt einerseits die klassischen Aufgaben einer Sozialarbeiterin wahr: sie stellt auf individuelle Bedürfnisse abgestimm-

6
Genfer Institution der häuslichen Pflege; das Pendent zur Spitex in der Deutschschweiz.

7
→ *www.maisonsantemeinier.ch*

8
Der Kanton finanziert die Koordinationsaufgaben, welche nicht über das Krankenversicherungsgesetz (KVG) gedeckt sind.



Quelle: Centre intergénérationnel

te Informationen bereit, berät und unterstützt Bewohner:innen der Gemeinde in administrativen Fragen und begleitet Einzelpersonen und Familien in besonderen Situationen – bei älteren Menschen oft unter Einbezug ihrer Angehörigen. Sozialräumlich animierend entwickelt sie zudem gemeinschaftliche Aktivitäten und fördert ausserfamiliäre Beziehungen zwischen den Generationen. Das Besondere an der Arbeit der Sozialkoordinatorin im Centre ist, dass sie auch für die Vernetzung unter den Einrichtungen im Bâtiment collectif sowie mit weiteren lokalen Akteur:innen und den Behörden verantwortlich ist. Ihr Büro ist montags, dienstags und donnerstags ganztägig und freitags vormittags geöffnet (Commune de Meinier o. A.).

Für die Bewohner:innen des Centre intergénérationnel Le Tilleul befinden sich diese sozialen, medizinischen und therapeutischen Einrichtungen für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Dies ist für Bewohner:innen jeden Alters praktisch, denn kurze Wege erleichtern den Alltag. Für Menschen mit eingeschränkter Mobilität und/oder Gesundheit gilt dies besonders. Einerseits sind diese Einrichtungen für sie besonders wichtig und gleichzeitig sind zu überwindende Distanzen besonders beschwerlich und daher eine noch grössere Hürde.

Veranstaltungen

Neben den Räumen und den darin beheimateten Institutionen und Dienstleistungen gehören auch Veranstaltungen zum festen Angebot im Centre intergénérationnel Le Tilleul. Neben den gemeinsamen Mahlzeiten des Club des Aîné-e-s, organisiert das IMAD ein wöchentliches Essen für Senior:innen, die Sozialkoordinatorin organisiert regelmässig Versammlungen der Bewohner:innen der vier Wohngebäude (jeweils eine Versammlung pro Gebäude), bei der Bewohner:innen Erwartungen und Wünsche äussern können. Des Weiteren organisieren Bewohner:innen diverse Anlässe wie Quartierfeste, Flohmarkt, Reinigungsaktionen, Kino-Abende und dergleichen. Grössere Feste wie die Einweihung und das 10-jährige Jubiläum des Centre organisierte die Gemeinde mit der Beteiligung von Bewohner:innen.

2.2 Verantwortung und Organisation

Im Centre intergénérationnel Le Tilleul trägt die Gemeinde im Auftrag der Fondation immobilière de Meinier (FIM) die Hauptverantwortung für Nutzung und Unterhalt von Gebäuden und Aussenräumen. Sie übernimmt darüber hinaus Verantwortung im Zusammenleben innerhalb des Quartiers und in der Gemeinde. Sie lädt die Bewohner:innen des Quartiers ein, respektive fordert sie auf, ihren Beitrag zu leisten. **Die Gemeinde versteht ihre Verantwortung als fortwährende Pflicht, die der kontinuierlichen Justierung und auch dem Austausch mit der Bevölkerung bedarf.**

Verantwortung für den Unterhalt der Liegenschaft

Die Verantwortung für den Unterhalt der Liegenschaft nimmt die Gemeinde wahr, indem sie eine Stelle für die Hauswartung besetzt. Dass die Gemeinde diese Funktion als wichtig für die Siedlung und für die Gemeinde erachtet, zeigt sich darin, dass sich der Bürgermeister persönlich um eine Nachfolge kümmerte, als die Stelle neu besetzt werden musste.

Der Hauswart ist verantwortlich für Ordnung und Sauberkeit im Innern der Gebäude und im Freien. Er ist zudem erste Ansprechperson für Reparaturen und Beanstandungen. Er ist werktags von 8:00–17:00 Uhr für die Bewohner:innen erreichbar, für Notfälle sogar rund um die Uhr. Für diese Aufgaben steht dem Hauswart gegenwärtig ein 100 Prozent Pensum zur Verfügung.[9] Er wohnt im Centre (Commune de Meinier 2013).

Dass der Gemeinde das Wohlergehen des Quartiers ein Anliegen ist, erkennt man auch daran, dass die öffentlichen Freiräume gepflegt wirken.

9
Davor wurde die Stelle des Hauswarts durch ein Ehepaar mit einem Pensum von insgesamt 125 Stellenprozenten besetzt.

Für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Balkone und Terrassen *(vgl. Kap. 3.3)* trifft das naturgemäss nicht unbedingt zu. Hier wird deutlich, dass diese privaten Aussenräume unterschiedlich genutzt werden und dass ihre Besitzer:innen unterschiedliche Ansprüche und Vorlieben haben. Die Gemeinde sieht sich berechtigt, Bewohner:innen mittels allgemeinen Briefes aufzufordern, auf Balkonen und Terrassen Ordnung zu halten. Auf diese Weise ergeben sich aus den geschaffenen Sichtbeziehungen zwischen öffentlichen und privaten Aussenräumen nicht nur Gelegenheiten für Begegnung, sondern auch für die Kontrolle von Mieter:innen. Wenn wir uns die Definition des privaten Raumes als vorwiegende Verfügungsgewalt über den Raum vor Augen halten, wird deutlich, dass diese Aufforderungen zu Ordnung und Sauberkeit den privaten Charakter dieser Räume schmälern.

Verantwortung für die Nutzung von Innen- und Aussenräumen

Die Gemeinde nimmt Verantwortung für die Nutzung der Innenräume wahr, wenn sie die Zusammensetzung der Mieterschaft der Wohnungen sowie der Gewerbeflächen im Bâtiment collectif steuert. Die Einmietung diverser medizinischer und therapeutischer Dienstleister:innen ist kein Zufall, sondern Resultat gezielter Anwerbungen. Selbst die gewerblichen Nutzungen sind nicht dem Zufall überlassen. So erklärt Mit-Initiant Marc Michela beispielsweise, dass sie ein Coiffure-Salon gesucht haben, weil Haareschneiden ein kommunikations- und beziehungsförderndes Geschäft sei.

Die Vermietung der Wohnungen steuert die Gemeinde einerseits durch die Preisgestaltung der Miete, andererseits durch die Auswahl von Mieter:innen. Es existieren drei Preissegmente: der Preis des freien Wohnungsmarktes und zwei subventionierte Kategorien *(vgl. Kap. 3.2 und Eckdaten)*. 70 Prozent der Wohnungen sind subventioniert. Damit stellt die Gemeinde sicher, dass die Mieterschaft sozio-ökonomisch durchmischt bleibt. Gemäss der Sozialkoordinatorin ist die Zusammensetzung gegenwärtig zudem multikulturell. Es wohnen Menschen aus der Schweiz, aus Europa und von anderen Kontinenten und mit unterschiedlichem Aufenthaltsstatus im Centre. In Bezug auf Lebensphase und Generation ist gemäss Sozialkoordinatorin die Mieterschaft ausgeglichen, d. h. Familien, Alleinstehende und Senior:innen sind in etwa zu gleichen Anteilen vertreten.



Für die Erstvermietung sowie Nachbesetzungen kommen festgelegte Kriterien zur Anwendung. Eine Auswahl der Mieter:innen ist nötig, denn bei der Erstvermietung wurden für die knapp 60 Wohnungen 450 Dossiers eingereicht (Bach 2012) und auch heute gibt es regelmässig 100 Anfragen auf eine Wohnungsvermietung im Centre sowie in der gesamten Gemeinde Meinier.

Zu den Auswahlkriterien gehört in erster Linie ein persönlicher biografischer Bezug zur Gemeinde Meinier. Wohnungsbewerber:innen müssen aufzeigen, dass sie über familiäre oder berufliche Beziehungen mit der Gemeinde verbunden sind (République et canton de Genève, commune de Meinier 2023):

- Wohnhaft in Meiner seit fünf oder mehr Jahren
- Wohnhaft gewesen in Meiner bis fünf Jahre und eingeschult in Meinier
- Aus Meinier stammend (ursprünglich)
- Die Familie lebt in Meinier
- Arbeitsstelle oder Mitglied eines Vereines in Meinier

Bewerber:innen, die mindestens eine dieser Bedingungen erfüllen, werden als Mieter:innen bevorzugt; ein zwingendes Kriterium ist es aber nicht, denn es waren auch Menschen ohne Bezug zu Meinier unter den Erstmietenden. Bei der Erstvermietung konnten die Kriterien zu 90 Prozent erfüllt werden (Bach 2012). In einer ersten



Auswahlrunde wurden 280 von den eingereichten 450 Bewerbungen gemäss obigen Kriterien ausgewählt (Michela/Petitpierre/Pierrhumbert 2013). In einer zweiten Auswahlrunde kamen Kriterien der kantonalen Gesetzgebung zur Anwendung; sie betrafen das Einkommen und die Wohnungstypen (ebd.). Auch heute noch werden die Wohnungen anhand der Anzahl Personen im Haushalt vergeben. Persönliche Wünsche sind sekundär. Die Kaufkraft bestimmt lediglich das Preissegment, nicht die Grösse der Wohnung.

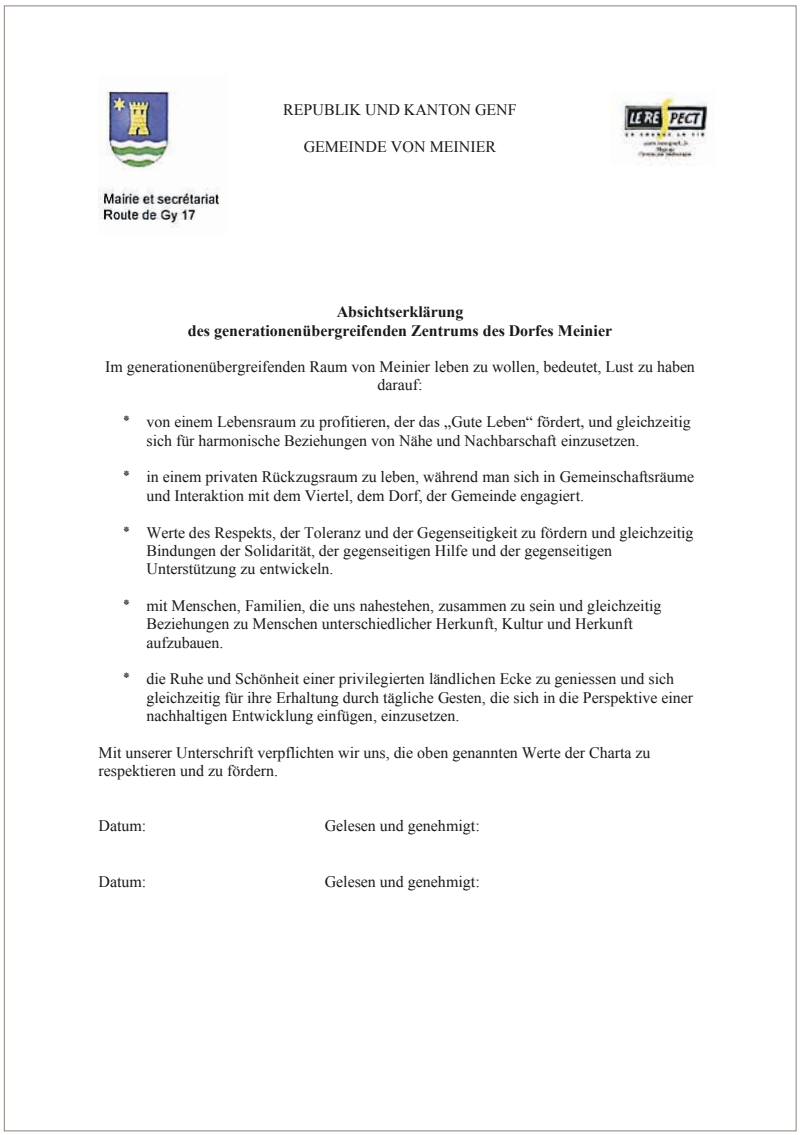
Verantwortung für das Zusammenleben im Quartier

Das Zusammenleben in einem Quartier wird massgeblich von materiellen, normativen und sozialen Aspekten geprägt. Für den materiellen Aspekt – der gebauten Umwelt inklusive Gebäude, Frei- und Zwischenräume – hatte die Gemeinde im Rahmen des Planungs- und Entwicklungsprozesses als Hauptverantwortliche grossen Einfluss *(vgl. Kap. 1)*. Durch zahlreiche Mitwirkungsverfahren konnte die Bevölkerung Einfluss nehmen (Michela/Petitpierre/Pierrhumbert 2013; Redaction du Journal de l'UNIGE 2010). Die Verantwortung und damit die Kontrolle über den Prozess und die Entscheidungen hat die politische Gemeinde aber stets bei sich behalten. Gemäss dem Restaurantbetreiber bilden die Sozialkoordinatorin und die Gemeinde ein tatkräftiges Gespann, das sich beherzt und beharrlich für das Zusammenleben im Quartier einsetzt: ***«Es gibt Versammlungen mit den Bewohnern, auch um zu sehen, was man verbessern kann, was sie erwarten, was sie wollen. Also die Gemeinde versucht, zuzuhören und Dinge in Gang zu setzen.»***

Der Hauswart spielt ebenfalls eine wichtige Rolle in Bezug auf das Zusammenleben im Quartier, denn er ist nicht nur Ansprechperson für technische Probleme, sondern auch für soziale Angelegenheiten *(vgl. Kap. 4.2)*. Zu seinen Aufgaben gehört es, sicherzustellen, dass die formellen Regeln eingehalten werden.

Auf der normativen Ebene legt die Gemeinde Regeln zur Nutzung der Aussenräume fest und kommuniziert diese mit Hilfe auffällig platzierten Schildern. So werden Areale bestimmten Altersgruppen zugeordnet eine tageszeitliche Einschränkung der Nutzung verringert das Konfliktpotenzial: Spielplätze dürfen von 8:00–21:00 Uhr genutzt werden und für manche ist die Begleitung durch Erwachsene gefordert. Durch diese Regelungen macht die Gemeinde von ihrer Autorität Gebrauch. Sie nimmt damit aber auch Verantwortung für ein verträgliches Zusammenleben und die Sicherheit der Bevölkerung wahr. Kinder sollen in altersgerechtem Umfeld spielen können und Bewohner:innen vor übermässigen Lärmemissionen geschützt werden. Beschwerden gelangen zum Hauswart, der nach seinen Möglichkeiten Konflikte regelt und Regeln durchsetzt und falls nötig die Polizei zu Hilfe ruft. Allerdings fordern Bewohner:innen die Durchsetzung nicht strikt ein, sondern lassen durchaus auch Toleranz walten und Verhältnismässigkeit gelten *(vgl. Kap. 4.3)*.

Explizite Regeln sind dabei stets ambivalent: Sie schützen bestimmte Interessen und Bedürfnisse, während sie gleichzeitig andere einschränken. Das gilt auch für implizite Normen. Für beide gilt: sie bieten Bewohner:innen Orientierung, vermögen aber nicht zu garantieren, dass sie tatsächlich Wirkung zeigen. Regeln sind dann wirksam, wenn sie befolgt und bei Zuwiderhandlung eingefordert werden (zum Beispiel durch



Mairie et secrétariat
Route de Gy 17

REPUBLIK UND KANTON GENF

GEMEINDE VON MEINIER

Absichtserklärung
des generationenübergreifenden Zentrums des Dorfes Meinier

Im generationenübergreifenden Raum von Meinier leben zu wollen, bedeutet, Lust zu haben darauf:

* von einem Lebensraum zu profitieren, der das „Gute Leben" fördert, und gleichzeitig sich für harmonische Beziehungen von Nähe und Nachbarschaft einzusetzen.
* in einem privaten Rückzugsraum zu leben, während man sich in Gemeinschaftsräume und Interaktion mit dem Viertel, dem Dorf, der Gemeinde engagiert.
* Werte des Respekts, der Toleranz und der Gegenseitigkeit zu fördern und gleichzeitig Bindungen der Solidarität, der gegenseitigen Hilfe und der gegenseitigen Unterstützung zu entwickeln.
* mit Menschen, Familien, die uns nahestehen, zusammen zu sein und gleichzeitig Beziehungen zu Menschen unterschiedlicher Herkunft, Kultur und Herkunft aufzubauen.
* die Ruhe und Schönheit einer privilegierten ländlichen Ecke zu geniessen und sich gleichzeitig für ihre Erhaltung durch tägliche Gesten, die sich in die Perspektive einer nachhaltigen Entwicklung einfügen, einzusetzen.

Mit unserer Unterschrift verpflichten wir uns, die oben genannten Werte der Charta zu respektieren und zu fördern.

Datum: Gelesen und genehmigt:

Datum: Gelesen und genehmigt:

Quelle: Michela/Petitpierre/Pierrhumbert 2013: 20

Disziplinierung). Die impliziten Normen steuert die Gemeinde pro-aktiv, indem sie jede Mietpartie verpflichtet, zum guten Zusammenleben im Quartier beizutragen. Dies geschieht mit einer Charta, welche alle Mieter:innen beim Einzug unterschreiben müssen.

Durch die Charta drückt die Gemeinde ihre Erwartung an die Bewohner:innen aus, dass sie ein Bewusstsein für Gemeinschaft und Bereitschaft zur Teilhabe mitbringen. Mieter:in im Centre sein zu dürfen, geht also mit einer Erwartung von Seiten der Gemeinde einher. **Mieter:innen verpflichten sich mit ihrer Unterschrift, sich um gute Nachbarschaft und Solidarität, Respekt und Toleranz, gegenseitig Hilfe und Unterstützung sowie um Beziehungspflege zu bemühen.** Die Formulierung der Charta legt durchgängig den Fokus auf den Willen, sich einzubringen und einzusetzen. Konkrete Ziele oder Resultate werden keine genannt. Die Charta fordert auf diese Weise von allen einen Beitrag, anerkennt aber gleichzeitig auch, dass Bewohner:innen unterschiedliche Ressourcen und Möglichkeiten mitbringen, sich zu beteiligen und deswegen nicht von allen in jeder Lebensphase gleich viel verlangt werden kann.

Die Gemeinde belässt es aber nicht bei der Formulierung der Erwartung der Beteiligung, sondern geht einen Schritt weiter. Die Sozialkoordinatorin hat die Aufgabe, sich darum zu kümmern, dass der Geist der Charta in der Siedlung gelebt wird (Commune de Meinier 2013). Sie koordiniert beispielsweise die Nachbarschaftshilfe. Sie ist erste Ansprechperson der Bewohner:innen bei Sorgen und Konflikten *(vgl. Kap. 4.3),* aber auch für neue Initiativen und zur Koordination gegenseitiger Unterstützung *(vgl. Kap. 4.2).*

2.3 Zwischenfazit

Wie stehen Infrastruktur und Organisation zur Intention des Projektes?

Die reichhaltige Infrastruktur des Centre intergénérationnel Le Tilleul erleichtert den Alltag der Bewohner:innen des Quartiers und der gesamten Gemeinde. Sie sorgt dafür, dass Bewohner:innen das meiste des für den Alltag Notwendigen in kurzer Distanz verfügbar haben, obwohl Meinier eine kleine Gemeinde ist. Das Gros dieser Angebote ist im Bâtiment collectif untergebracht. In den Worten des gegenwärtigen Hauswartes: ***«Für eine ländliche Gegend in der Region Genf gibt es keinen besseren Ort. Das Centre intergénérationnel bietet wirklich quasi alles, was ein Quartier braucht, gebündelt in diesem Zentrum».***

Die Einrichtungen dienen älteren Menschen und allen, die froh um Unterstützung im Alltag sind und therapeutische Angebote in Gehdistanz schätzen. Sie erleichtern aufgrund ihrer Anordnung im Bâtiment collectif die Begegnung zwischen den Generationen und räumen älteren Menschen und Kindern einen prominenten Platz in der Siedlung ein. Für Jugendliche hingegen gibt es keine spezifischen Angebote im Centre. In direkter, angrenzender Nachbarschaft befindet sich jedoch das Freizeitzentrum La Rampe mit einem an Jugendlichen und Kindern orientierten Angebot. Für Menschen mittleren Alters bietet das Centre (lediglich) Kinderbetreuungs-



Es ist somit gelungen, ein Quartier mit Zentrumsfunktion zu bauen, das eine gute Infrastruktur zur Förderung der Gesundheit und Selbständigkeit bietet. Es enthält wesentliche Angebote und eine geeignete Umgebung für das Älterwerden zu Hause sowie zur Förderung der ausserfamiliären Kontakte zwischen den Generationen. Insofern stellt das Centre intergénérationnel eine gute Infrastruktur dar für «ein Alter, das noch was vorhat» (Hasler 2019).

angebote an. Menschen dieser Generationen ohne Kinder erscheinen im Centre jedoch nicht als Zielgruppe. Diese Leerstelle teilt das Generationenwohnprojekt in Meinier mit zahlreichen anderen Wohnprojekten zur Förderung intergenerationeller Beziehungen. Die auffällige Unsichtbarkeit von Menschen mittleren Alters ohne Kinder in geplanten und realisierten Generationenwohnprojekten spiegelt den gesellschaftlichen Generationendiskurs, der auf die Verbindung von Jung und Alt fokussiert und das Dazwischen in der Regel übersieht.

Die Stellen der Hauswartung und Sozialkoordination fungieren beide als niederschwellige Anlaufstellen, die zusätzlich Unterstützung und Sicherheit gewähren. Das Centre intergénérationnel Le Tilleul wirkt als regionaler Anziehungspunkt in der Region und fördert durch gute Anbindung ans Verkehrsnetz der öffentlichen Verkehrsmittel sowie Parking die Mobilität seiner Bewohner:innen.

III GEBAUTER RAUM

Begegnungsförderliche Räume und städtische Dichte zur Verbesserung der Lebensqualität auf dem Land



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo



Nach knapp zwei Jahrzehnten umsichtiger Planung erfolgte im Mai 2010 die Grundsteinlegung und nach zweijähriger Bauzeit konnte die Siedlung am 9. Juni 2012 mit einem Fest eingeweiht werden. Dieses Kapitel beschreibt die materielle, atmosphärische und soziale Komponente der architektonischen Umsetzung.

3.1 Das Siegerprojekt «Le chat»

Der Name «Le chat» führt auf den Titel des Filmes ***«Chaqun cherche son chat»***[10] von Cédric Klapisch aus dem Jahr 1996 zurück. Der Film handelt von einer jungen Maskenbildnerin aus Paris, die sich ein paar Tage freinehmen will. Ihre Katze vertraut sie einer Dame an, die in der Nachbarschaft lebt. Eines Tages verschwindet die Katze. Die Dame setzt ihr Netzwerk im Quartier in Bewegung, um die Katze zu finden, sodass schliesslich viele, ganz unterschiedliche Menschen jeweils auf ihre eigene Art und Weise sich organisieren und nach der Katze im Pariser Viertel suchen.

Diese Geschichte bildet die Grundlage des Centre intergénérationnel Le Tilleul. Ein neues Dorf-Zentrum, in dem Generationen zusammenkommen, und das von Solidarität, Nachbarschaftshilfe und einem Miteinander geprägt ist, bei dem jede:r Bewohner:in sich auf ihre Weise und nach ihren Möglichkeiten beteiligt.

Das Projekt «Le chat» ist ein Ensemble aus vier Wohngebäuden und einem Bâtiment collectif. Dieses liegt den Wohnblocks gegenüber, dazwischen spannt sich ein Freiraum aus teils begrünten, teils gefestigter Oberfläche auf. Zwei Siedlungswege unterteilen den Rasen und verbinden die Wohngebäude mit dem Bâtiment collectif. Versiegelte Flächen sind von Bäumen durchsetzt. Auf ihnen befinden sich Spielgeräte für Kinder unterschiedlichen Alters. Die angrenzende Schule schmiegt sich ans Centre an. Sie besteht aus drei Gebäuden und einer hofartigen Zone, in der sich auch das Freizeitzentrum «La Rampe» be-

10
Deutsch: «Jeder sucht seine Katze».



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

findet. Das Schulareal ist optisch über die Zone der versiegelten Oberfläche mit dem Centre verbunden.

Neben der Integration sozial-medizinischer Einrichtungen in die Siedlung und der Schaffung von Räumen, die die Generationen zusammenbringen *(vgl. Kap. 2.1),* waren Nachhaltigkeit und Hindernisfreiheit zentrale Kriterien. Um den Anforderungen an die ökologische Nachhaltigkeit zu entsprechen, wurden die Häuser nach Minergie-Standard erstellt. Eine Holzpellets-Heizung deckt 75 Prozent des Wärmebedarfs, den Rest deckt eine Gasheizung. Das Warmwasser wird mit Solarpanels auf dem Dach geheizt (Michela / Petitpierre / Pierrhumbert 2013).

Hindernisfreies Bauen wurde im Projekt durch die gesetzlich vorgegebenen SIA-Normen (Nationale Regeln der Baukunde) berücksichtigt. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über einen Lift, der auch für Rollstühle gross genug ist. Ebenso sind Eingänge zu allen Gebäuden sowie die Übergänge zwischen Innenräumen schwellenfrei (Michela / Petitpierre / Pierrhumbert 2013). Lichtschalter befinden sich auf einer Höhe, welche auch im Rollstuhl leicht zugänglich sind. Das Bâtiment collectif verfügt über elektrische Schiebetüren. Ansonsten öffnen sich gegenwärtig Türen in diesem sowie in den Wohngebäuden nicht automatisch, können aber nachgerüstet werden. Die Klingeln beim Eingang der Wohnblöcke befinden sich auf zwei verschiedenen Höhen und sind somit für Fussgänger:innen als auch für Kinder und Rollstuhlfahrer:innen problemlos erreichbar. Im Interview bestätigt die Sozialkoordinatorin: ***«Die Immobilien Stiftung ist sehr sensibilisiert auf die Problematik der Person [mit Behinderung, Anm. d.A.] und wenn sie Anpassungen in der Wohnung nötig hat. Was ich weiss: die Türen sind breiter, die Schalter sind tiefer. Es sind grundlegende Dinge, auf die bereits geachtet wurde».***

Ein Zusammenspiel privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Räume für (fast) alle Generationen

Im Centre intergénérationnel Le Tilleul sind auf einer Gesamtfläche von 23'917 m²:

- 23 Prozent Wohnfläche (5368 m²),
- 7 Prozent öffentliche Aussenräume (frz. «equipement publique») ausgestattet mit drei Spielplätzen für Kinder unterschiedlichen Alters, einem Schachspiel und einem Pétanque-Feld (1773 m²),
- 42 Prozent freie Rasenfläche (10'000 m²),
- 2 Prozent Gewerbeflächen (440 m²), die für ein Restaurant, einen Coiffure- und Beauty-Salon und ein sozial-medizinisches Zentrum genutzt werden.[11]

Damit sind für alle Generationen spezifische Räume vorgesehen, ausser für Jugendliche. *(vgl. Kap. 3.2)*

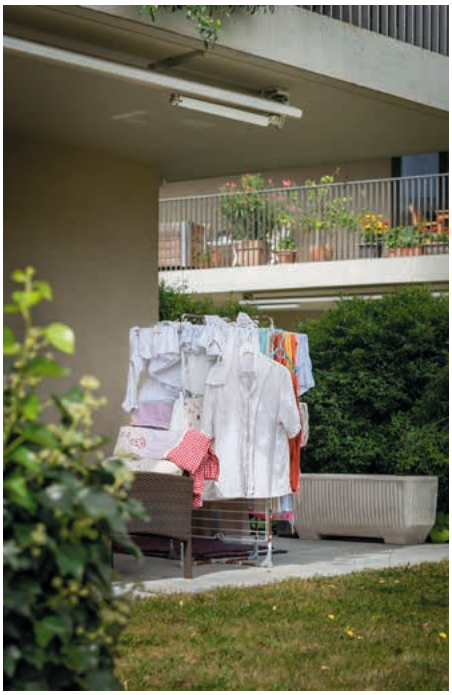
Privater Raum: drei Preissegmente für Menschen in diversen Lebensphasen

In den vier dreigeschossigen Wohnblocks sind 59 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen[12] untergebracht. Kennzeichen der Wohnungen sind offene Wohnküchen, die sich über die gesamte Gebäudebreite erstrecken und dadurch Morgen- und Abendsonne geniessen sowie die grosszügigen Balkone auf zwei oder gar drei Seiten der Wohnungen. 58 dieser Wohnungen sind vermietet, eine davon wurde im April 2023 als Haus der Gesundheit (Arztpraxis) für die Öffentlichkeit eröffnet (Sommer 2023). Eine Wohnung wird nicht vermietet. Sie steht frei und dient allen Bewohner:innen zur Nutzung als Treffpunkt. Hier können sich die Bewohner:innen des Centre zu einem Apéro, einer Feier, zum Kartenspiel oder zur Organisation von Anlässen treffen.

Bei der Erstvermietung wurde deutlich, dass die kleinsten Wohnungen (1½-Zimmer) nicht wie an-

11
Die Angaben in Prozent sind gerundet, für die absoluten Zahlen siehe dAR Architectes SA (2013).

12
Gemäss offiziellen Angaben handelt es sich um 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen (Commune de Meinier (2006: 15) respektive 1 ½- bis 6-Zimmer-Wohnungen. Da ist jeweils, wie in der Romandie üblich, die Küche als ein Zimmer gerechnet. Wir haben die Zählung für diesem Bericht an die Konvention in der deutschsprachigen Schweiz angepasst.





genommen primär für alleinstehende Senior:innen attraktiv sind, sondern für junge Alleinstehende, während Senior:innen die Wohnungen mittlerer Grösse bevorzugen. Generell stösst die kleinste Wohneinheit auf die geringste Nachfrage, weshalb heute weniger kleine Einheiten und mehr mittlere Einheiten gebaut würden (Bach 2012). Eine Erkenntnis, die in Meinier nun in der Planung eines weiteren Quartiers berücksichtigt wird.

Die Wohngebäude rahmen zusammen mit einem weiteren Gebäude mit Gemeinschaftsräumen, dem Freizeitzentrum und der Schule, einen öffentlichen Park. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen eigenen Aussenraum auf zwei, respektive drei Seiten des Gebäudes: Terrassen im Erdgeschoss, Balkone in den oberen Geschossen. Anders als Balkone sind Terrassen für andere zugänglich. Sie weisen zum öffentlichen Raum hin weder eine physische noch rein visuelle Abgrenzung auf. Lediglich der Sichtschutz zur Seite durch Milchglaswände und Büsche, zu den benachbarten Wohnungen hin, sowie die persönliche Möblierung durch die Mieter:innen markiert, dass es sich hier um private Räume handelt.

Die Wohnungen werden in drei Preissegmenten vermietet: Preise des freien Wohnungsmarktes (30 Prozent der Wohnungen), moderat reduzierte (45 Prozent) und stark reduzierte Mieten (25 Prozent) (Bach 2012). Wohnungen werden nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder und dem Haushaltseinkommen vergeben *(Mietpreise siehe Eckdaten).*

Öffentliche Räume und Interaktionsbereiche

Zwischen Wohngebäuden einerseits und dem Bâtiment collectif und der Schule andererseits befindet sich ein öffentlicher Park mit drei Spielbereichen, Pétanque, Schachspiel und einem Restaurant mit Terrasse. Diese Angebote ziehen Menschen aus den umliegenden Wohnungen, aber auch aus Meinier und den umliegenden Dörfern an und weisen somit einen öffentlichen Charakter auf. Auch die Einrichtungen, die im Bâtiment collectif untergebracht sind *(vgl. Kap. 2),*

Abb. 3: Übersicht der Wohnungen im Centre intergénérationnel Le Tilleul

Total 58 Miet-Wohnungen, davon:				
1 Wohnung	8–10 Wohnungen	5–6 Wohnungen	6–8 Wohnungen	ca. 40 Wohnungen
als gemeinsamer Treffpunkt	für alleinstehende ältere Menschen	für ältere Paare	für alleinstehende jüngere Menschen	für Familien

Quelle: Eigene Darstellung gemäss E-Mail-Korrespondenz mit Mit-Initiant

Abb. 4 Schematische Darstellung Le Tilleul



1 Wohngebäude mit Waschküche **2** Tiefgarage mit Car Sharing **3** Bâtiment collectif **4** Schule **5** Maison de Santé

haben eine regionale Reichweite. Das erhöht die Zugänglichkeit und damit auch die Anonymität in den Erschliessungsbereichen. Sie weisen dadurch einen halb-öffentlichen Charakter auf.[13] Dasselbe gilt für die Räume des Bâtiment collectif: Sie beherbergen kommunale und private Dienste im Bereich Soziales und Gesundheit, die sich explizit an die gesamte Gemeinde und darüber hinaus richten *(vgl. Kap. 2).*

Gemeinschaftliche genutzte Räume

Die meisten allgemein nutzbaren Flächen stehen allen Bewohner:innen der Gemeinde zur Verfügung. Eine Ausnahme stellt eine freie Wohnung in den Wohngebäuden dar, die Bewohner:innen des Centre kostenfrei für ihre Anlässe nutzen dürfen. Eine weitere Ausnahme bilden vier Waschküchen, die den 58 Wohnungen zur Verfügung stehen. In jedem Wohngebäude gibt es eine Waschküche, die sich sämtliche Wohnungen dieses Gebäudes teilen. Zu Beginn teilten sich interessierte Bewohner:innen der Siedlung zudem Gemeinschaftsgärten. Sie wurden aufgrund einer Rattenplage aufgegeben und in biodiverse Grünflächen umgestaltet, die aktuell von Gemeindearbeiter:innen gepflegt werden. Gemeinschaftliche Räume, die den Bewohner:innen des Centre, nicht aber den übrigen Bewohner:innen der Gemeinde und der Region zur Verfügung stehen, gibt es daher nur sehr begrenzt, dafür aber umso mehr öffentliche Flächen.

3.2 Räumliche Beziehungen im Innern: Kontakt statt Abgrenzung

Sorgfältig arrangierte Nähe unterschiedlicher Nutzungen

Für Aussen- wie Innenräume charakteristisch ist die räumliche Gestaltung von allgemein genutzten Bereichen als Kontaktzonen. Grenzen zwischen Bereichen sind visuell, akustisch und physisch durchlässig. Begegnung und Wahrnehmung zwischen verschiedenen Bereichen – und damit zwischen unterschiedlichen Nutzer:innen – werden so stärker gewichtet als Trennung und Abgrenzung.

Sinnbildlich dafür steht auch die grosse Glastüre zwischen dem Saal des «Club des Aîné-e-s» (dt. Senior:innen-Verein) und jenem des Kinderhorts im Bâtiment collectif. Sie fördert die gegenseitige Sichtbarkeit bei zeitgleicher Anwesenheit und dadurch wohl auch die Neugier und das Interesse am Geschehen im benachbarten Raum. Die Türe ist breiter als konventionelle Türen. Wenn man sie öffnet, lassen sich die beiden Säle zu einem Raum verbinden, der für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden kann. Laut Sozialkoordinatorin kommt es gelegentlich vor, dass gemeinsame Aktivitäten stattfinden. Unvermeidliche Kehrseite dieser Durchlässigkeit ist die eingeschränkte Ungestörtheit: Die gegenseitige Sichtbarkeit bringt es mit sich, dass man aus dem benachbarten Raum heraus beobachtet werden kann. Ganz für sich ist man also nicht.

Kontakt und Begegnung werden zudem über sorgfältig arrangierte Nachbarschaften gefördert. Räume sind so angeordnet und zugeteilt, dass sich unterschiedliche Nutzungen in unmittelbarer Nähe zueinander befinden. Die räumliche Nähe unterschiedlicher Nutzungen begünstigt die quasi zufällige Begegnung unterschiedlicher Nutzer:innen, gerade zwischen den Generationen.

Gestalterische Offenheit schafft Begegnungsräume und schränkt Privatheit ein

Die gestalterische Offenheit schafft vielfältige Sichtbeziehungen. So sieht man beispielsweise von der Krippe zum Mittagstisch der Schule, aber auch zum Lokal des Club des Aîné-e-s. Diese gegenseitige Sichtbarkeit ermöglicht eine Begegnung auf Distanz und schafft – selbst wenn

13
Zur Klassifizierung gemeinschaftlicher Räume s. Deinsberger-Deinsweger (2015).



es nicht zum direkten Austausch kommt – durch die alltägliche Wiederholung Gewöhnung und Vertrautheit und das Erleben sozialer Vielfalt (Kaspar 2012).

Dieselbe Ambivalenz wie bei der Nähe unterschiedlicher Nutzungen trifft auch auf die Gestaltung von Aussenräumen zu. Die transparenten Brüstungen der Balkone gewähren Passant:innen Einblick und Bewohner:innen Ausblick. Diese Sichtbeziehungen ermöglichen Kontakte zwischen Nachbar:innen sowie zwischen Bewohner:innen und Nutzer:innen im Park.

Die Kehrseite der Sichtbeziehungen ist eine zweifache Einschränkung. Zum einen schränken die Sichtbeziehungen den Charakter des privaten Aussenraums als Rückzugsort ein, weil er vom öffentlichen Raum aus so gut einsehbar ist. Das trifft im Winter noch mehr zu als im Sommer, wenn Pflanzen die Einsicht einschränken. Ein Gefühl, ausgestellt zu sein, ist somit der Preis, den Bewohner:innen für die guten Sichtbeziehungen bezahlen. Für einen ehemaligen Hauswart hat diese Anordnung den Charakter einer «Vitrine», wie der nachfolgende Interviewausschnitt zeigt. Für ihn unterscheidet sich das Centre gerade auch dadurch von herkömmlichen Siedlungen.

«So wie das hier gebaut ist, kommt es mir manchmal etwas vor wie eine Vitrine. Man sieht perfekt vom einen zum nächsten Gebäude. Es fehlt manchmal etwas an Privatsphäre. Vor allem für die [Mieter:innen, Anm. d.A.] im Parterre. Es handelt sich auch ein bisschen um ein Experiment. Manchmal wäre etwas mehr Privatsphäre auch gut.»

Dass der private Aussenraum durch die Einsehbarkeit weniger privat ist als herkömmliche, visuell stärker abgeschottete Aussenräume, zeigt sich auch darin, dass die Verwaltung sich mehr Einfluss auf deren Nutzung und Pflege erlaubt *(vgl. Kap. 2.2)*.

Zum anderen schränken die Sichtbeziehungen aus dem privaten in den öffentlichen Raum just den öffentlichen Charakter des Parks und des Restaurants ein, denn sie ermöglichen eine soziale Kontrolle und schmälern die Anonymität im öffentlichen Raum. Eltern fällt es damit leichter, ihre Kinder im Blick zu behalten, wenn sie draussen spielen; sie müssen dafür nicht notwendigerweise physisch präsent sein, sondern können ihre Verantwortung zumindest ein Stück weit auch aus Distanz durch gelegentliches Überwachen aus der Wohnung wahrnehmen. Kindern und Jugendlichen hingegen fällt es aufgrund der Sichtbeziehungen schwerer, Rückzugsorte und unüberwachte Nischen zu finden. Anders als Erwachsene, können Kinder und Jugendliche nur bedingt auf die Wohnung als Rückzugsort zurückgreifen, denn hier sind sie ja der elterlichen Kontrolle besonders ausgesetzt.[14]

3.3 Beziehungen nach aussen: Positionierung im Dorf und in der Region

Das Bâtiment collectif sowie der nördlichste Wohnblock grenzen an Felder, die übrigen Wohnblocks liegen west-seitig an der siedlungs-internen Grünfläche, ost-seitig an den von Bäumen gesäumten «Chemin du Stade». West-seitig begrenzen die Schulgebäude und das Freizeitzentrum La Rampe die Siedlung, süd-seitig das Gemeindehaus.

Somit besteht der Perimeter aus vier Wohnblocks (privater Raum) und vier Gebäuden mit öffentlichen Nutzungen. Gemeindehaus, Freizeitzent-

14
Zur Bedeutung öffentlicher Räume für Jugendliche siehe Loebach et al. (2020).



rum, Schule und Bâtiment collectif stehen allen Bewohner:innen der Gemeinde zur Verfügung. Zur Schule kommen die Kinder von insgesamt fünf Gemeinden der Region (einschliesslich Meinier) und im Bâtiment collectif ist eine Kinderkrippe für vier Gemeinden und ein Kindergarten für zwei Gemeinden untergebracht sowie soziale und gesundheitliche Einrichtungen der Gemeinde Meinier *(vgl. Kap. 2)*.

Die Gestaltung der Grenze zwischen Schule und Centre zeigt wiederum deutlich die Betonung von Austausch und Begegnung. Denn statt die organisatorisch-rechtliche Grenze durch Einhegung oder unterschiedliche Materialen zu markieren, schaffen Wege und Materialien ein von Schule und Centre geteilter Raum. Zwar ist der Pausenhof während des Schulbetriebs Schüler:innen vorbehalten, aber eine klare Abgrenzung zum Centre ist nicht ersichtlich.

Durch Restaurant, Dienstleistungen, Park und Spielplatz entwickelt das Centre intergénérationnel Le Tilleul eine konzentrische Anziehungskraft in drei Kreisen: für die Bewohner:innen des Centre, des Dorfes sowie der umliegenden Gemeinden. Konflikte zwischen Bewohner:innen des Centre und Auswärtigen sind uns keine bekannt *(vgl. auch Kap. 4).* Spannungsfrei ist das Zusammenleben im Centre erwartungsgemäss nicht *(vgl. Kap. 4.3).* Die nahegelegene Bushaltestelle und das Parkhaus erleichtern die Mobilität zwischen der Region und dem Centre und gewährleisten die Anbindung an die Stadt Genf.

3.4 Zwischenfazit

Wie steht der gebaute Raum zur Intention des Projektes?

Es ist in Meinier gelungen, die Intention in einen gebauten Raum zu überführen. Zum einen sorgen abgestufte Mietpreise, Park, Spielplätze und Restaurant sowie die Beherbergung von Sozial- und Gesundheitsdiensten dafür, dass das Centre intergénérationnel Le Tilleul zum Quartier mit Zentrumsfunktion wird, das auch wenig zahlungskräftigen Personen attraktive Wohnungen bereithält. Die konstant hohe Nachfrage bestätigt die Attraktivität des Quartiers. Die Sozialkoordinatorin stellt den besonderen Charakter des Centre intergénérationnel Le Tilleul im ländlichen Kontext des Kantons Genf heraus: ***«Ich habe es als sehr aussergewöhnlich empfunden. Weil, es ist wahr, hier in der ländlichen Gegend hatte es nicht viel, vor allem für die älteren Menschen. Hier wird dem Bedürfnis Rechnung getragen, dass sie so lange wie möglich zu Hause leben wollen. […]. Ich habe das sehr schön gefunden. Und es entspricht wirklich einem Verlangen. Denn es ist wahr: Die Leute, die auf dem Land leben, möchten sehr gerne auf dem Land bleiben. Sie lieben es, nicht plötzlich in die Stadt ziehen zu müssen. Meinier respektiert das.»***

Die bauliche Umsetzung des Centre intergénérationnel Le Tilleul bietet gute Voraussetzungen, dass eine Nachbarschaft entstehen und bestehen kann, in der Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen nicht nur dieselbe Adresse teilen, sondern gegenseitiges Interesse. Denn die ausgeprägten Sichtbeziehungen zwischen öffentlichen und privaten Räumen einerseits und eine Anordnung von Räumen, die dafür sorgt, dass sich die Wege unterschiedlicher Zielgruppen kreuzen andererseits, sorgen für regelmässige Begegnung. Diese kontinuierliche Begegnung bildet Vertrauen – oder mindestens Gewohnheit –, auch wenn sie flüchtig bleibt. Sie schafft damit eine wichtige Grundlage für ein Miteinander.

Architektonische oder anderweitige bauliche Veränderungen während der ersten 10 Jahre der Nutzung sind uns keine bekannt. Bei der Nutzung hingegen gibt es einige Änderungen. Diese beschreiben wir im nachfolgenden Kapitel. Es behandelt Angebote und Organisation des Centre intergénérationnel Le Tilleul.

IV ZUSAMMENLEBEN

«À Meinier, les habitant-e-s sont invité-e-s à se tendre la main.»[15]



Das Zusammenleben im Centre intergénérationnel wird geprägt durch die Absichtserklärung, die alle Mieter:innen unterzeichnen und durch die aufmerksame Präsenz der professionellen «Kümmerer:innen» (Sozialkoordinatorin und Hauswart). Alle diese Bemühungen sind Schritte auf dem Weg von einem Nebeneinander hin zu einem Miteinander der Generationen.

4.1 Das Centre intergénérationnel Le Tilleul als fester Bestandteil des Dorfes Meinier

Das Centre intergénérationnel Le Tilleul zieht Besucher:innen aus dem Dorf und der Region an, weist als Wohnort aber gleichwohl einen dörflichen Charakter auf. Anziehungspunkte sind die Freizeiteinrichtungen, insbesondere das Restaurant, aber auch der Park. Der Restaurantbetreiber berichtet, dass er nicht nur Bewohner:innen des Centre, sondern auch Leute aus dem Dorf und der Region (auch jenseits der Landesgrenze) zu seinen Gästen zählen darf. Über Mittag kommen Erwerbstätige aller Berufe ebenso wie Rentner:innen. Im Sommer weist die Terrasse eine hohe Verweilqualität auf: Man sieht den Park und die Spielplätze und es gibt Schatten, der andernorts auf dem Areal rar ist. Bewohner:innen kämen gezielt, um etwas zu trinken oder kehrten spontan ein. Allerdings mindern Lage und Ästhetik laut dem Wirt die Frequentierung des Restaurants durch Bewohner:innen: ***«Es ist praktisch, ein Restaurant gleich nebenan zu haben. Aber manchmal hat man nicht unbedingt Lust, einfach so direkt gegenüber der eigenen Wohnung essen zu gehen. Und zudem ähneln sich Wohnungen und Restaurant vom Baustil her sehr. Das ist derselbe Stil, den Sie zu Hause auch haben. Wenn es ein Haus wäre wie eine alte ‹Auberge communale› aus einer früheren Epoche, das wäre etwas anders. Das würde etwas verändern […] Aber es gibt doch einige, die trotzdem kommen.»***

Während das Restaurant insbesondere über Mittag eine Anziehungskraft weit über das Centre hinaus entwickelt hat, ist es für Bewohner:innen des Centre praktisch, weil man sich vor der Haustüre einen Aperitif oder Kaffee in geselliger Atmosphäre gönnen kann. Als Ausgeh-Ort fehlt dem Restaurant jedoch die physische und ästhetische Distanz zum Daheim. Es fühlt sich nicht nach Ausgehen an, wenn der Nachbar die Tischgespräche mithört und die Architektur an die eigene Küche erinnert.

Dennoch funktioniert das Restaurant als Ort der Begegnung, weil Vertreter:innen sämtlicher Haushaltsformen hier einkehren. Bekannte treffen sich und tauschen sich aus. Unbekannte begegnen sich zumindest insofern, dass sie sich gegenseitig flüchtig wahrnehmen. Solche Gelegenheiten, insbesondere wenn sie so gut erreichbar sind wie das Restaurant «Le Tilleul» im Centre, können die Lebensqualität von Menschen, die alleine wohnen, positiv beeinflussen. Und andererseits stellt auch ein flüchtiger Kontakt bereits eine Form der sozialen Teilhabe dar.

Die diversen Angebote der Kinderbetreuung und sozial-medizinischen Dienstleistungen *(vgl. Kap. 2.1)* sorgen für zusätzliche Frequentierung des

15 Deutsch: «In Meinier werden die Bewohner:innen aufgefordert, einander die Hand zu reichen» (Issakova, o. A.).



Centre durch Menschen aus dem Dorf und der Region und verstärken diese Wirkung. Dasselbe gilt für den Park, wie eine Bewohner:in erzählt, die sich mit ihren Kindern oft dort aufhält. Die Nähe des Parks zur Schule bei gleichzeitig fehlenden Grenzmarkierungen *(vgl. Kap. 3.4)* führt dazu, dass Kinder sich diesen Raum mühelos aneignen. Neben Kindern besuchen auch Spaziergänger:innen aus dem Dorf mit ihren Hunden gerne den Park. Belebtheit, Dichte und Vielfalt sind zentrale Eigenschaften von Urbanität. Die Unterbringung von diversen Dienstleistungen für verschiedene Generationen in einem Haus bringt alle drei Eigenschaften hervor, sobald die Dienstleistungen von ihrer jeweiligen Klientel aufgesucht werden. Diese wahrnehmbare Diversität der Nutzer:innen und unterschiedlichen Nutzungen wirkt ihrerseits inklusiv, weil sie es vielen ermöglicht, sich zugehörig zu fühlen. **Die sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen verleihen zusammen mit dem Park dem Centre also nicht nur eine Zentrumsfunktion, sondern damit verbunden auch einen urbanen Charakter von Geschäftigkeit und Vielfalt.**

4.2 Gemeinschaftlichkeit leben

Aus unseren Interviews geht hervor, dass die gelebte Gemeinschaftlichkeit im Centre intergénérationnel Le Tilleul sich insbesondere in folgenden drei Punkten manifestiert:

- man hilft sich innerhalb des Wohnblocks,
- verschiedene Generationen teilen sich bestimmte Räume und
- man gestaltet die Umgebung und organisiert gemeinsam Anlässe.

Sich gegenseitig unterstützen: Informelle und formelle Nachbarschaftshilfe

Generationenwohnen bedeutet im Centre in erster Linie gegenseitige Unterstützung im Alltag. Bewohner:innen wie Betreuer:innen des Quartiers sind sich einig: Gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützungen und Austausch von Freundlichkeiten ***«funktionieren und tun gut»,*** wie eine Bewohnerin es im Interview ausdrückte. Kleine Nachbarschaftshilfen wie Brot einkaufen, die Kinder hüten, etwas aus der Apotheke mitbringen und dergleichen ist vielen eine Selbstverständlichkeit. ***«Die Leute sind sehr aufmerksam»,*** sagt die Sozialkoordinatorin im Interview, sie würden sehen was fehlt, was es gerade braucht. Beispielsweise hat eine Frau, die sich im Allgemeinen wenig unter die Bewohner:innen mischt, sofort reagiert als in ihrem Wohnblock jemand gestorben ist und hat den Hinterbliebenen geholfen und eine kleine Aufmerksamkeit vorbeigebracht. ***«Es hat viel Effektives. Es ist die Verbindung unter den Leuten, die wirklich von Qualität ist. […]. Alle haben in der Tat den guten Willen, helfen zu können.»***

Für viele ist die nachbarschaftliche Unterstützung im Centre aussergewöhnlich. Sie vergleichen mit Quartieren in anderen Gemeinden, in denen man kaum mit den Nachbar:innen Kontakt hat. Eine Bewohner:in relativiert diese Einschätzung allerdings für Meinier. Sie hat zuvor in einem anderen Quartier in Meinier gewohnt und findet, dass dort das nachbarschaftliche Zusammenleben auch gut war und sich die Generationen ausgeholfen haben, dort auch ohne die Unterstützung durch ein:e Sozialkoordinator:in. Informelle nachbarschaftliche Unterstützung scheint also nicht nur im Centre, sondern auch in anderen Quartieren in Meinier den Bewohner:innen eine Selbstverständlichkeit zu sein.



Neben diesen spontanen Unterstützungen gibt es eine von der Gemeinde koordinierte Unterstützung. Während die informelle gegenseitige Unterstützung laut Sozialkoordinatorin sich auf den Wohnblock erstreckt, kommen über die durch sie vermittelten Unterstützungen auch Kontakte zwischen den Wohnblocks zustande. Sie vermittelt diese, indem sie Anfragen an eine Mailingliste versendet. In der Regel bekommt sie Antwort auf diese Anfragen. Allerdings sagt die seit zwei Jahren Zuständige: ***«Das Informelle läuft besser als der offizielle Weg».***

Grund dafür könnte Zurückhaltung oder Scham sein. Denn viele gerade ältere Personen hätten eine Scheu, um Hilfe zu fragen. ***«Wenn sie Hilfe brauchen, dann aber wirklich»*** und die Anfragen seien meist sehr konkret und oft kleine Hilfestellungen. Informelle Nachbarschaftshilfen kommen oft auch zustande, weil jemand einen Gefallen anbietet und dieser gar nicht erst erbeten werden muss. Bei der vermittelten Nachbarschaftshilfe hingegen muss eine Anfrage oder Bitte platziert werden. Sie geht zudem mit der Unsicherheit einher, dass man vorerst nicht weiss, wer sich wann darum kümmern wird.

Die Pandemie hat nachbarschaftliche Unterstützung in den öffentlichen Fokus gestellt. So auch im Centre. Die Sozialkoordinatorin erzählt, dass nicht nur die Bereitschaft, sich in der Nachbarschaft zu engagieren, zugenommen hat während dem Lockdown, sondern auch die Nutzung von Online-Bestellungen und Lieferdiensten. Das kann beinhalten, das Verwandte aus der Ferne die Bestellung auslösen, die dann nach Hause (ins Centre) geliefert wird. Auf diese Weise ist inner-familiäre Unterstützung auf Distanz möglich, während die Unterstützung in der Nachbarschaft dadurch nicht im erwarteten Ausmass benötigt worden ist.

Geteilte Dienstleistungen, geteilte Räume: ein niederschwelliges Miteinander

Im Centre intergénérationnel Le Tilleul leben nicht nur Menschen unterschiedlichen Alters – ***«von 0 bis 99»,*** wie der Restaurantbetreiber es ausdrückt –, sondern laut Sozialkoordinatorin auch unterschiedlicher Kulturen und Schichten. Die niedergelassenen Dienstleistungen sprechen unterschiedliche Generationen an und stehen grundsätzlich allen offen, die sie benötigen. Weil sie zentral in einem Gebäude untergebracht sind, begegnen sich die unterschiedlichen Generationen zwangsläufig, wenn sie Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Das Restaurant befindet sich ebenfalls in diesem Gebäude und zudem in direkter Nachbarschaft zu den Kinderspielplätzen und zum Park. Diese räumliche Anordnung sorgt für weitere Gelegenheiten der Begegnung *(siehe Kap. 3.3).* Vereinzelt mag aus den wiederholten flüchtigen Begegnungen eine Bekanntschaft entstehen (vgl. auch Deinsberger-Deinsweger 2015).

Eine Bewohnerin, die seit Beginn mit ihrer Familie im Centre wohnt, beobachtet, dass neu Zugezogene etwas weniger involviert sind. Aber nach einer Weile habe man dann doch alle schon mal gesehen: ***«On finit de connaître tous».***[16] Eine andere Bewohner:in, die ebenfalls seit Beginn im Centre wohnt, aber bis dahin keinen Bezug zu Meinier hatte, teilt mit, dass eines der Dinge, das ihr von Anfang sehr gut gefallen hat, war, ***«dass man sofort Beziehungen aufbauen konnte».*** Sie führt das auch darauf zurück, dass alle praktisch gleichzeitig eingezogen sind. Aber vielleicht erleichtert eine Nachbarschaft, in der ***«man sich kennt»*** es auch Neuen, mühelos Bekanntschaften zu schliessen.

Wenn die verschiedenen Einrichtungen gemeinsame Aktivitäten und Aktionen beschliessen, vollziehen sie einen beherzten Schritt vom Nebeneinander zum Miteinander. Denn dabei entstehen direkte Interaktionen zwischen den

16
Deutsch: «Am Ende lernt man alle kennen».

beteiligten Generationen (und anderen sozialen Gruppen). Die Schule kann hier eine wichtige Rolle spielen. So wurden am Anfang Senior:innen von der Schule für das Vorlesen von Geschichten angefragt. Gegenwärtig ist in dieser Beziehung jedoch vor allem die Kinderkrippe treibend.

Für die Leiterin der Kinderkrippe ist das Besondere an dieser Krippe einerseits, dass sie eine Einrichtung von mittlerer Grösse ist, die es erlaubt, dass man sich kennt und persönliche Beziehungen zu den Kindern und deren Familien aufbaut. Ebenso bestehen in der ländlichen Region grossartige Möglichkeiten für Ausflüge in die Natur. Gleichzeitig ist man mitten im Dorf platziert und ins Dorf-Leben integriert. In ihren Worten: ***«Und dann gibt es auch Beziehungen, die entstehen. Wir haben Verbindungen mit der Schule, wir haben Verbindungen mit La Rampe, wir haben Verbindungen mit der Gemeindeverwaltung, wir haben Verbindungen mit dem Restaurant unten und der Coiffeuse. Wir gehen jeden Tag an ihrem Laden vorbei. Also, es hat eine reale Nähe in der Tat. Das ist es, was den Unterschied macht. […]. Wir versuchen wirklich, die Nähe zu kreieren, in verschiedener Art und Weise.»***

So durften die Kinder beispielsweise einen Ausflug in den Coiffure- und Beauty-Salon machen und sich schminken lassen. Es gibt ein gemeinsames Morgenessen mit den Eltern, zu dem auch die Mitarbeiter:innen der anderen Einrichtungen eingeladen sind – und wenn sie nicht von der Arbeit weg können, dann bringt die Krippe ein Brötchen vorbei. Und die älteren Kinder durften die Küche des Restaurants Le Tilleul besuchen und sehen, wie das Restaurant funktioniert. Mit solchen Aktivitäten schafft die Krippe pro-aktiv Verbindungen zu anderen Einrichtungen. Gleichzeitig erwähnt die Leiterin, dass es Zeit braucht, Beharrlichkeit und Geduld, um Synergien aufzubauen. Nicht immer funktioniert es, eine Verbindung herzustellen. Dann müsse man nach neuen Wegen suchen. Zusammenarbeit muss wachsen und lustvoll kreiert werden können. Damit es funktionieren kann, muss man sich zunächst kennen lernen und gute Beziehungen aufbauen.

Miteinander gestalten: freiwilliges Engagement, professionell unterstützt

Neben der Beteiligung an der informellen und formellen Nachbarschaftshilfe manifestiert sich gelebte Gemeinschaftlichkeit darin, Anlässe, Projekte und Angebote für die Siedlung zu initiieren, fortzusetzen und weiterzuentwickeln. Weil zum Gelingen von Anlässen auch Teilnehmer:innen gehören, verstehen wir auch das Besuchen, Mitmachen und Zuschauen als gemeinschaftliche Tätigkeit.

Beispiele von Anlässen und Initiativen, die im Centre von Bewohner:innen organisiert werden:
- «Chat projeté»: Open-Air Kino im Park
- «Chat ramasse»: ältere und jüngere Menschen sammeln auf dem Land Abfall ein
- Mini-Troc: Flohmarkt
- «Cha chat car»: Car Sharing Angebot *(vgl. Kap. 2.1)*

Die Initiative für diese Aktivitäten kam jeweils von den Bewohner:innen. Manche werden von der Gruppe «Le chat» organisiert, die sich aus Bewohner:innen des Centre zusammensetzt. Andere werden von einzelnen Bewohner:innen organisiert, die sich zusammentun, aber nicht zu dieser Gruppe gehören. Die Rolle der Sozialkoordinatorin ist eine ermöglichende. Sie bietet aktiv ihre Unterstützung an, organisiert aber nicht mit. So hilft sie beispielsweise beim Aufstellen des Open-Air Kinos, organisiert einen Verstärker und dergleichen, übernimmt aber nicht die Verantwortung für den Anlass.

Die Gemeinde fordert von den Mieter:innen, dass sie sich für das Zusammenleben im Quartier engagieren *(vgl. Kap. 2.2).* Sie fördert und unterstützt die Beteiligung aber auch tatkräftig, indem sie der Sozialkoordinatorin Stellenprozente dafür einräumt (Commune de Meinier 2013) und indem sie eine der 59 Wohnungen unvermietet lässt und sie kostenfrei für die allgemeine Nutzung zur Verfügung stellt.

Entwicklung der Gemeinschaftlichkeit

Gemäss den Interviews ist das Engagement für das Zusammenleben im Centre bemerkenswert. Ehemalige und gegenwärtige Hauswarte und die amtierende Sozialkoordinatorin sind sich aber auch einig, dass es – wie überall – im Centre Personen gibt, die sich nicht oder kaum am Zusammenleben beteiligten. Ein ehemaliger Hauswart schätzt, dass etwa 50 Prozent der Bewohner:innen sich nicht aktiv am Zusammenleben im Quartier beteiligen. Mit anderen Worten: Die Hälfte der Bewohner:innen des Centre trägt aktiv zum Zusammenleben im Quartier bei. Aus dem Gruppengespräch geht allerdings nicht eindeutig hervor, welche Beiträge zum Zusammenleben in dieser Einschätzung berücksichtigt sind. Es



wird nicht erläutert, ob es sich um die Teilnahme an Festen, die Nutzung öffentlicher Räume, die formelle oder informelle Nachbarschaftshilfe oder um die Initiierung neuer Aktivitäten handelt. Für einen Mit-Initianten ist es erwartbar, dass sich nicht alle aktiv am Gemeinschaftsleben beteiligen: ***«Klar sind es nicht 100 Prozent, die sich engagieren und einige sind aktiver als andere. Das ist normal. Es ist auch etwas zurückgegangen mit den Aktivitäten, aber sie haben doch alle eine Absichtserklärung unterzeichnet. Einige wenden sie durchaus an, man unterstützt sich unter Nachbarn, und einige ergreifen auch die Initiative.»***

Im obigen Zitat und auch in weiteren Interviews wurde die Einschätzung geteilt, dass die Beteiligung zu Beginn noch ausgeprägter war. Man ist sich aber auch einig, dass sie sich während des zehnjährigen Bestehens und trotz der Pandemie auf hohem Niveau stabilisiert hat. Ein ehemaliger Hauswart schätzt das Engagement wie folgt ein: ***«Es gab zu Beginn viel gute Ambitionen. Dann mit der Zeit, hat es abgenommen. Das ist wohl normal. Aber es bleibt etwas Starkes. Im ersten Jahr ist es viel einfacher, sich an die Charta, die man unterschrieben hat, zu erinnern, als nach mehreren Jahren.»***

Die interviewte Person skizziert in der obigen Aussage eine kollektive und eine individuelle, quasi natürliche, Abnahme des Engagements. Auf der kollektiven Ebene kennzeichnet die Einweihung des Centre gleichzeitig den Beginn eines neuen Quartiers und den Abschluss einer langen Entwicklungs- und Planungsphase. Die Einweihung und der praktisch zeitgleiche Einzug aller Mieter:innen ist ein Meilenstein und einmaliger Moment in der Geschichte des Quartiers. Am Ende einer Planungsphase, die von vielen Diskussionen geprägt war, sind wichtige Entscheidungen und gesetzte Ziele präsente Erinnerungen – zumindest bei der beteiligten und interessierten Bevölkerung.

Mit den Monaten und Jahren rücken diese Erinnerungen in den Hintergrund, während aktuelle (alltägliche und besondere) Ereignisse und neuere Entwicklungen in den Vordergrund rücken. Zudem besteht zu Beginn ein erhöhter Bedarf an Koordination und Organisation, weil alles noch neu ist. Mit der Zeit spielen sich Abläufe und Gepflogenheiten ein. Eine ältere Person, die ebenfalls seit 2012 im Centre wohnt, erinnert sich: ***«Wir sahen uns oft am Anfang, für Besprechungen, für Organisatorisches. Heute ist das weniger».*** Zudem finden aufgrund von Todesfällen, Stellenwechsel und der Pandemie viele Umzüge statt. Das erfordere neues Kennenlernen und brauche Zeit.

Auf der individuellen Ebene vollzieht sich ein ähnlicher Prozess im Kleinen. Jeder Umzug ist gleichzeitig Abschluss einer Veränderungsphase, inklusiv Auseinandersetzung um Kriterien und Prioritäten und wichtigen Entscheidungen. Jeder Umzug ist ein Neubeginn, ein Ankommen und sich Einfinden in ein neues soziales und bauliches Gefüge. Auch hier sind zu Beginn die gefällten Entscheidungen und die ihnen zugrunde liegenden Werte noch präsent. Im Centre werden zudem die Werte Gemeinschaftlichkeit und persönliches Engagement nochmal, respektive erstmalig von Seiten der Vermietung betont und eingefordert. Eine jüngere Bewohnerin, welche seit Beginn im Quartier wohnt, erinnert sich: ***«Bei mir war es eine grosse Veränderung.***

Erstens war es auch der Beginn des gemeinsamen Wohnens. Die Kinder meines Partners waren Halbzeit bei uns. Vorher lebte ich in der Stadt in einer 1½-Zimmer-Wohnung. Und nun auf dem Land. […]. Ich komme aus dem Kanton A, bin dort in einer Gemeinschaft aufgewachsen, ein Dorf, wo sich alle kannten et cetera. Für mich stimmt es voll und ganz, nicht mehr im Kanton A bei meiner Familie zu leben, aber an einem Ort zu wohnen, wo man ähnliche Beziehungen hat. Das freut mich sehr. Ich habe nun bemerkt, dass dies für mich wichtig ist.»

Die ehemalige Hauswartin und die aktuell amtierende Sozialkoordinatorin sind sich einig, dass von Bewohner:innen organisierte gemeinschaftliche Aktivitäten wie beispielsweise das Open-Air Kino mit der Pandemie Einbussen erlitten haben. Oder der Gemeinschaftsgarten, der seither seinen alten Schwung noch nicht wiedergefunden hat, wie die Sozialkoordinatorin berichtet: ***«Ich glaube, das [Centre, Anm. d. A.] hat sehr gut funktioniert, hatte eine gute Dynamik bis zu Covid. Und ich denke, die Covid Zeit hat die Verbindungen stark unterbrochen zwischen den Personen und den Bewegungen der Menschen, in ihrer Motivation, in ihren Projekten und solchen Dingen. Und jetzt, das Wiederaufnehmen, vor allem der kollektiven Projekte… Wir hatten ein Projekt ‹Pflanzen›. Das funktionierte sehr gut. Die Leute pflanzten ihr Gemüse gemeinsam an. Und nun seit Covid war es schwierig. Wir hatten ein Problem mit der Erde, die Pflanzen waren infiziert. So mussten wir das Projekt stoppen und müssen nun von vorne beginnen, den Impuls zurückgeben, das braucht Zeit. Denn die Leute, die an diesem Projekt interessiert waren, das ist 4 Jahre her, haben vielleicht heute keine Lust mehr. Gleichzeitig hat es inzwischen neue Leute, die gekommen sind. Also diese Leute zu integrieren, das ist ein bisschen schwierig. Es braucht eine neue Motivation.»***

Die gegenseitigen alltäglichen Unterstützungen in der Nachbarschaft hingegen sind auch nach der Pandemie geblieben. Der dörfliche Charakter – hier kennen sich alle, auch wenn sie nicht hier aufgewachsen sind – bildet das solide Fundament, auf dem nachbarschaftliche Beziehungen und gegenseitige Unterstützung auch gravierende gesellschaftliche Krisensituationen zu überstehen vermögen.

Verschiedene Personen weisen im Interview allerdings auch darauf hin, dass die «gegenwärtige Lebensweise» mit vielen Verpflichtungen und eng getaktetem Alltag einer gelebten Gemeinschaftlichkeit im Wege steht. Ein:e Bewohner:in erzählt: ***«Zu Beginn hatten wir viele Träume für die Bewohnerschaft. Aber wir sind halt alle an anderen Orten auch noch eingespannt, haben weniger Zeit und dann kam Covid».***

Andere beobachten, dass diese Lebensweise alle Generationen erfasst; auch ältere Menschen sind viel beschäftigt – nicht zuletzt durch das vielfältige Angebot der Gemeinde für Senior:innen. Und dennoch findet viel Gemeinschaftliches statt. Eine interviewte Person bilanziert: ***«Aber man sieht, dass es funktioniert. […]. Ich denke, das Projekt an sich ist dennoch auf einer guten Basis [auch wenn die Lebensweise die Umsetzung erschwert; Anm. d. A.].»***

4.3 Aneinandergeraten – mit Konflikten umgehen

Zu Reibungen und Konflikten führen dieselben Nutzungsüberlappungen wie andernorts auch:

- durch zu viel Lärm zur falschen Tageszeit, insbesondere rund um das Freizeitzentrum La Rampe,
- durch freilaufende Hunde oder Katzen, als Bedrohung für spielende Kinder und als Verursacher von Schmutz in privaten und öffentlichen Aussenräumen,
- in der Waschküche sowie
- auf den Spielplätzen und im Park durch unterschiedliche Vorstellungen, wie Kinder sich verhalten sollten.

Der Hauswart übernimmt hier eine zentrale Funktion als Vermittler bei Konflikten und sich anbahnenden Zwisten, denn er wird nicht nur für technische, sondern auch bei sozialen Problemen um Hilfe gebeten – oft als erste Ansprechperson: ***«Wenn es ein Problem zu lösen gibt, ruft man direkt den Hauswart. Das ist das Erste, was die Menschen tun. Alle Formen von Problemen, Technisches oder Probleme mit Nachbarn et cetera. Man ruft mich an und denkt, vielleicht hat er einen Zauberstab.»***

Bei technischen Problemen hilft dem Hauswart, dass er gute Beziehungen zu Firmen hat, sodass Fachkräfte rasch gerufen werden können. Bei sozialen Problemen hilft dem Hauswart, dass er einen engen Kontakt zu den Bewohner:innen pflegt: ***«Da sich hier alle mehr oder weniger kennen, hört man schnell, wenn etwas ist. Wir haben das Telefon, man trifft sich vor der Tür, man spricht für fünf Minuten. Es ist wichtig, diese Kontakte aufrecht zu halten. Das sorgt für Harmonie und stärkt das Vertrauen. Manchmal ist es etwas komplizierter. Wir sollten auch unsere Arbeit [Reinigung und Unterhalt, Anm. d. A.] erledigen. Aber die Menschen tauschen sich gerne aus, da kann man nicht immer gleich wieder weg.»***

Der Hauswart betont die Bedeutung guter sozialer Beziehungen im Quartier für das Zusammenleben im Centre. Auch wenn er die Beziehungspflege im zitierten Interviewausschnitt nicht als im engeren Sinne «seine Arbeit» versteht, so ist sie doch ein fester Bestandteil seiner Tätigkeiten, die zuweilen viel Zeit in Anspruch nimmt. Er nimmt sich die Zeit, weil er davon überzeugt ist, dass sie gut investiert ist. Wenn die Menschen sich gehört fühlen, vertrauen sie ihm und wenn sie ihm vertrauen, kann er wirksamer zwischen zerstrittenen Parteien vermitteln.

Zur Vermittlung in Konflikten gehört zuweilen auch, dass der Hauswart die Einhaltung formeller Regeln durchsetzt, wie beispielsweise nächtliche Ruhezeiten im Park und auf den Spielplätzen *(vgl. Kap. 2.2).* Der amtierende Hauswart bezeichnete sich im Interview deswegen auch scherzhaft als den Polizisten des Quartiers. Die Vermittlung und das Gespräch stehen im Zentrum, aber manchmal müsse er auch strikt sein: ***«Wir können nicht alles durchgehen lassen.»***

Als Vermittler:in und Autorität bieten Hauswart und Sozialkoordinatorin im Centre eine niederschwellige Anlaufstelle für kleinere und grössere Sorgen und Probleme. Sie sind werktags täglich vor Ort und haben bei zufälligen Begegnungen ein offenes Ohr für Anliegen. Bewohner:innen können sie zudem während den Bürozeiten spontan aufsuchen. Sozialkoordinatorin und Hauswart bieten Bewohner:innen die Gelegenheit, sich bei Dritten über störendes Verhalten zu beschweren, statt die Verursacher:innen direkt zu konfrontieren. Da vielen eine Beschwerde leichter fallen wird als eine Konfrontation, können wir annehmen, dass durch dieses Angebot



Konflikte früher thematisiert und in der Folge rascher beigelegt werden können. Die derzeitige Ausgestaltung der Stellen des Hauswarts und der Sozialkoordinatorin mit hoher physischer Präsenz vor Ort bei gleichzeitig grosser Bereitschaft, Beziehungen mit den Bewohner:innen zu pflegen und sich auch ihrer kleineren Sorgen anzunehmen, schaffen gute Voraussetzungen, dass Konflikte frühzeitig angesprochen und behoben werden und sich nicht zu Zwisten mit verhärteten Fronten auswachsen.

Der Hauswart und die Sozialkoordinatorin arbeiten auch in der Vermittlung bei Konflikten eng zusammen. Die Sozialkoordinatorin fasst ein Teil ihrer Aufgabe im Interview wie folgt zusammen: ***«Aber in solch einem Quartier wird halt auch viel geredet, es gibt falsche Informationen et cetera. Dort Klarheit zu schaffen, ist auch Teil unserer Rolle. Eine professionelle Position einzunehmen.»*** Im Gespann sorgen also Hauswart und Sozialkoordinatorin dafür, dass Konflikte rasch angegangen oder gar abgefangen werden können. Der Hauswart ist dabei eher für kurzfristige, die Sozialkoordinatorin für langfristige Lösungen zuständig (ebd.). Vereinbart ist ein zweistufiges Vorgehen bei Konflikten: Zuerst spricht die Sozialkoordinatorin mit den Betroffenen, oft mit der Unterstützung des Hauswarts. Wenn dies das Problem nicht löst, schaltet die Sozialkoordinatorin die Gemeinde und die



FIM ein, wenn das Problem gravierend ist, auch die Polizei.[17]

Bewohner:innen lösen Probleme und Konflikte aber auch unter sich. Manchen Konflikt machen Bewohner:innen dabei mit sich selbst aus. Wie jene Frau, die wegen ihrer Kleinkinder unter Schlafmangel leidet und deren Schlaf zusätzlich durch Personen gestört wird, die sich spät nachts noch im Freien aufhalten und laut sind. Sie fordert ihr Recht auf Nachtruhe jedoch nicht ein. Denn sie kann nachvollziehen, dass was für sie Lärm ist, für andere Gemeinschaft und ein paar gute Stunden sind und dass dies für diese Menschen besonders wichtig sein kann. Mehr Rücksicht wünschte sie sich dennoch.

Dieselbe Person reklamiert die Einhaltung formeller Regeln hingegen, wenn es um freilaufende Hunde auf dem Spielareal geht. Hier konfrontiert sie Hundehalter:innen direkt und sie interveniert bei der Gemeinde. Ferner konfrontiert sie Eltern, deren Kinder im Park andere schlagen oder bedrängen. Sie möchte, dass ihre Kinder ohne Angst, auch ohne erwachsene Begleitung, in den Park können und fordert von Eltern, dass sie ihren Beitrag zu einem angst- und gewaltfreien Miteinander leisten.

Die interviewte Person wendet somit differenziert – je nach Kontext – drei verschiedene Taktiken im Umgang mit potenziellen Konflikten an:
- das stillschweigende Hinnehmen einer Störung und damit einer Beeinträchtigung des eigenen Wohlbefindens,
- die konfrontative Reklamation eines bestimmten Verhaltens sowie
- die Anrufung einer Autorität zur Durchsetzung formeller Regeln.

Während es im ersten Fall um Verständnis und Toleranz gegenüber anderen Bedürfnissen und Lebenslagen geht, geht es im zweiten und dritten Fall um Sicherheit. Im zweiten Fall geht es zudem um die Etablierung oder Erhaltung eines bestimmten werte-orientierten Raumes, namentlich eines sicheren Raumes des friedfertigen Miteinanders. Bemerkenswerterweise fordert die Person dies auch von den jüngsten Gesellschaftsmitgliedern, respektive ihren erwachsenen Begleitpersonen ein. Im dritten Fall geht es um den Schutz besonders verletzlicher Gesellschaftsmitglieder vor objektiven Gefahren. Alle drei Taktiken können als die Verkörperung der Werte «Respekt, Toleranz und Gastlichkeit» verstanden werden, wie sie in der Charta gefordert werden.

4.4 Zwischenfazit

Wie steht der gelebte Alltag zur Intention des Projektes?

Die Interviews haben deutlich gemacht: Das Zusammenleben zwischen den Generationen, allgemeine Gemeinschaftlichkeit und gute Nachbarschaftsbeziehungen spielen im gelebten Alltag im Centre intergénérationnel Le Tilleul eine grosse Rolle. Sie prägen das Selbstverständnis von Bewohner:innen, Gewerbetreibenden und Angestellten.

Bezeichnend ist insbesondere die Aufmerksamkeit für andere Menschen, mit denen man sich

17
Die Polizei wird beispielsweise eingeschaltet, wenn Sachbeschädigungen vorliegen. Beschwerden rund um das Freizeitzentrum La Rampe werden direkt von der Gemeinde bearbeitet, da die Liegenschaft nicht zum Centre gehört.

den Raum teilt. Sie zeigt sich in alltäglichen Gefälligkeiten zwischen Nachbar:innen, in der Toleranz gegenüber als störend empfundenen Verhaltens sowie an geknüpften Verbindungen zwischen den Einrichtungen. Der Wille, zum guten Zusammenleben beizutragen äussert sich ferner im Engagement für gemeinsame Anlässe, Aktionen und Angebote wie beispielsweise dem Open-Air Kino «Chat projeté».

Dieses Miteinander hat zwar im Vergleich zur Anfangsphase inzwischen abgenommen, aber entlang der erwartbaren Entwicklung vom Neuen zum Eingespielten. Auch wenn sich lediglich rund die Hälfte der Bewohner:innen aktiv beteiligt, der Wille zur Gemeinschaft ist deutlich spürbar und hebt Le Tilleul von anderen Quartieren ab.

Auffallend ist dabei der Fokus auf die Absicht und nicht auf das Resultat. Was zählt, was geschätzt wird, ist in erster Linie die geteilte Haltung, sich für ein Miteinander einzusetzen, nicht das Ergebnis davon. Vor dem Hintergrund der Pandemie, die wie kaum ein anderes Ereignis die Gesellschaft gespalten hat, sowie der auch in Meinier beobachteten städtischen Lebensweise der verplanten Tagesabläufe sind diese geteilte Haltung und Engagement alles andere als selbstverständlich.

Wir können also schlussfolgern, dass die Intention der Förderung des Zusammenlebens aktuell gut gelingt. Es wird hingegen auch deutlich, dass das gute Zusammenleben eine Errungenschaft ist, die laufend aktualisiert werden muss. Es bedarf des kontinuierlichen Bemühens von allen Seiten: der Gemeinde, den Bewohner:innen und den Gewerbetreibenden und Dienstleistenden.

Folgende Faktoren tragen zum Gelingen bei:
- Im Dorf war bereits vor dem Bau und dem Bezug des Quartiers eine (ländliche) Kultur der guten Nachbarschaftsbeziehungen etabliert. Man kennt sich, man kümmert sich. Das Projekt konnte direkt an diese Kultur anknüpfen.
- Diese Kultur wird zusätzlich gestärkt, indem gezielt Kandidat:innen als Mieter:innen ausgewählt werden, die einen persönlichen oder beruflichen Bezug zum Dorf aufzeigen können und indem das Bemühen um gute Beziehungen und Aufmerksamkeit für die Bedürfnisse anderer bei der Vermietung durch eine Charta eingefordert wird.
- Auch zehn Jahre nach der Einweihung stehen personelle Ressourcen zur Verfügung, um das Zusammenleben professionell zu fördern und zu begleiten. Sozialkoordination und Hauswartung sind vor Ort präsent, bekannt und niederschwellig ansprechbar. Sie unterstützen, vermitteln, koordinieren, fördern, schlichten und entlasten so engagierte und belastete Bewohner:innen.
- Gleichzeitig bilden die Bekanntschaften und professionellen Verantwortlichkeiten auch ein System der sozialen Kontrolle, das durchaus auch als einengend erlebt werden könnte. Anonym, wie in der Stadtluft, die ja bekanntlich frei macht, ist man im Centre eben nicht.

V FAZIT: PERFEKTES KONZEPT, VERZWICKTE UMSETZUNG

Ein Jahrzehnt «Zusammenwollen» in Meinier





Schmid und Kolleg:innen (Schmid 2019) schreiben in ihrer historischen Betrachtung des gemeinschaftlichen Wohnens, dass gemeinschaftliches Wohnen Teilen bedeutet. Im Centre intergénérationnel Le Tilleul teilen sich die Generationen Räume (öffentliche Aussenräume, Büros und Praxen sozial-medizinischer Einrichtungen sowie Anlässe und Treffpunkte) und Werte (sich für das gute Zusammenleben einsetzen, Respekt, Toleranz) und sie tauschen Aufmerksamkeit, Freundlichkeit und Gefälligkeiten.

Das Projekt Centre intergénérationnel Le Tilleul hatte (und hat) zum Ziel:

- ältere Menschen im Dorf zu behalten, wenn sie im Alltag Unterstützung benötigen und/oder wünschen,
- eine Umgebung zu schaffen, die Gesundheit und Selbstständigkeit fördert,
- einen generationenübergreifenden Ort zu schaffen sowie
- die Bedingungen des dörflichen Zusammenlebens zu verbessern.

Wie haben sich diese Ziele im Verlaufe der Entwicklungs- und Umsetzungsphase und anschliessend im gelebten Alltag verändert? Inwiefern konnten sie umgesetzt, können sie gegenwärtig gelebt werden?

Die grössten Veränderungen haben die Ziele während der rund 20-jährigen Entwicklungsphase erfahren. Aus der anfänglichen Idee der Bevölkerung, ein eigenes Alters- und Pflegeheim zu bauen ist aufgrund gesetzlicher Vorgaben, Studien und Mitwirkungsverfahren der Plan eines Zentrums für intergenerationelles Wohnen entstanden. Seither sind die oben aufgeführten Zielsetzungen stabil.

Wie gut gelang (und gelingt) die Umsetzung dieser Ziele in Bezug auf die Gestaltung von Räumen, die Organisation und das Zusammenleben? Unsere Antwort, basierend auf dem uns zur Verfügung stehenden Daten-, Dokumenten- und Be-

obachtungsmaterial: Die Umsetzung gelang und gelingt mit einigen Einschränkungen gut. Wir beschreiben in den Kapiteln 5.1 bis 5.3, woran wir dieses Gelingen erkennen und wo wir Einschränkungen und Verbesserungsmöglichkeiten sehen.

Für das Gelingen machen wir in erster Linie zwei Erfolgsfaktoren aus. Es handelt sich dabei um zwei markante Eigenschaften, die das Centre von Beginn weg bis heute kennzeichnen: eine durchgängig starke Präsenz der Gemeinde und der Fokus auf eine gemeinschaftsorientierte Haltung, die wir mit Lothar Bertels' Begriff des «Zusammenwollens» fassen (Bertels 1990). Diese beiden Prägungen bringen wir in den letzten beiden Unterkapiteln *(Kap. 5.4, Kap. 5.5)* zusammen.

5.1 Älteren Menschen ermöglichen, im Dorf bleiben zu können

Raum, Infrastruktur und Zusammenleben als altersfreundliche Umgebung

Das Centre intergénérationnel Le Tilleul wurde in vielerlei Hinsicht altersfreundlich gebaut. Es berücksichtigt fast alle Dimensionen altersfreundlicher Gemeinden *(vgl. Abb. 5)* mit direkten Massnahmen. Wohnungen und öffentliche Räume sind hindernisfrei zugänglich. Einrichtungen des täglichen Bedarfs schaffen ein Quartier der kurzen Wege. Das erleichtert den Alltag für mobilitätseingeschränkte Personen – aber auch für alle anderen. Mit der Einrichtung einer Arztpraxis in einem der Wohnblocks wird das gesundheitliche Angebot soeben weiter ausgebaut. Ein wichtiges Angebot fehlt allerdings nach wie vor: ein Lebensmittelgeschäft. Hierfür müssen Bewohner:innen des Centre gegenwärtig noch eine 15-minütige Busfahrt in Kauf nehmen.[18] Ein wöchentlicher Markt, ein bescheidenes Angebot in der Bäckerei sowie die Unterstützung der Sozialkoordinatorin bei online Bestellungen und Nachbarschaftshilfe schaffen Abhilfe. Die Bushaltestelle und das Parkhaus erleichtern die Mobilität zwischen dem Quartier und dem Dorf und der Region.

Dass die Wohnungen Bedürfnissen und Anforderungen von Senior:innen entsprechen, zeigt die aktuelle Zusammensetzung der Mieterschaft. Der Anteil an Menschen, die 65 Jahre und älter sind, liegt mit rund 25 Prozent deutlich über dem Schweizer Durchschnitt.[19] Bei der Erstvermietung wurde klar, dass die für Senior:innen geplanten Studios für junge Alleinstehende attraktiver sind und Senior:innen etwas grössere Wohnungen bevorzugen (Bach 2012).

Zu den Kriterien altersfreundlicher Umgebungen (World Health Organization 2017) zählen nicht nur städtebauliche und architektonische Aspekte wie hindernisfreie Gebäude und kurze Distanzen, sondern auch kommunale Dienstleistungen und soziale Aspekte wie die Förderung sozialer Teilhabe.

Die Platzierung von Angeboten für das Alter und die Gesundheit an zentraler und prominenter Lage hat eine wichtige symbolische Wirkung: Sie gewährt Senior:innen und ihren Bedürfnissen im Zentrum des Quartiers, des Dorfes und der Gemeinschaft ihren Platz mit Selbstverständlichkeit. Zentral im Erdgeschoss des Bâtiment collectif ist ein Raum als freundlicher Empfang eingerichtet. Es gibt einen Büchertausch, eine Leseecke, es liegen Flyer von Angeboten und Anlässen auf und hier befindet sich das Büro der Sozialkoordinatorin, die zusammen mit dem Hauswart die erste Anlaufstelle im Quartier ist. Sie stellen niederschwellig die Kommunikation und Information im Quartier und im Dorf sicher. Ebenfalls zentral im Erdgeschoss des Bâtiment collectif befindet sich das Vereinslokal des Club des Aîné-e-s mit über 130 Mitgliedern.

18
Ein weiteres neues Quartier in unmittelbarer Nachbarschaft ist in Planung, inklusive einem Lebensmittelgeschäft und weiteren Läden. Gemäss dem Präsidenten der FIM soll 2027 ein Ecovillage bezugsbereit sein. Das Baugesuch wird voraussichtlich 2024 eingereicht.

19
Der Anteil von in der Schweiz lebenden Menschen, die 65 Jahre und älter sind lag 2022 bei 19.2 Prozent (Bundesamt für Statistik, 2023).

Abb. 5: WHO Dimensionen altersfreundlicher Städte und Gemeinden

Gebaute Umwelt	Sozialraum	Kommunale Dienstleistungen
Aussenraum	Soziale Teilhabe	Kommunikation und Information
Mobilität	Inklusion und Nicht-Diskriminierung	Sozial- und Gesundheitsdienste
Wohnraum	Zivilgesellschaftliches Engagement und Erwerbstätigkeit	

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf (World Health Organization 2017)

Restaurant, Markt und öffentliche Aussenräume in unmittelbarer Nähe schaffen Gelegenheiten, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Die Sozialkoordinatorin steht Initiativen unterstützend zur Seite und koordiniert Hilfe in der Nachbarschaft. Wenn man eine Idee hat, aber noch nicht so richtig weiss, wie und wo beginnen: Die Möglichkeit, sich informell mit der Sozialkoordinatorin auszutauschen, reduziert eine wichtige Hürde markant. Zudem schaffen regelmässige Treffen, bei denen die Bewohner:innen nach ihren Wünschen und Bedürfnissen gefragt werden, niederschwellige Gelegenheiten, sich einzubringen und die weitere Entwicklung des Quartiers mitzugestalten.

Einschränkung

Die Nachbarschaftshilfe funktioniert innerhalb der Wohnblocks gemäss Bewohner:innen und der Sozialkoordinatorin gut. Die formelle Nachbarschaftshilfe wird jedoch nur zögerlich beansprucht. Ungeklärt ist, ob die Unterstützung innerhalb der Wohnblocks so gut ist, dass weitere Hilfe kaum nötig ist oder ob auch in einem Quartier, in dem man sich kennt und mit explizitem Willen zum Miteinander die Beziehungen noch immer zu lose, das Angewiesensein auf Unterstützung noch immer zu scham-behaftet ist. Laut Sozialkoordinatorin scheuen sich Senior:innen, um Hilfe zu bitten.

Das Centre bietet folglich eine Umgebung, die Mobilität, Autonomie und Teilhabe durch ein entsprechendes Angebot fördert. Ein umfassender Betreuungsbedarf macht ein Umzug in ein Pflegeheim wahrscheinlich dann doch nötig, denn die aufgebauten Ressourcen von Nachbarschaftshilfe, niederschwelliger Anlaufstelle, therapeutischen Angeboten in Gehdistanz und Spitex sind alle auf punktuelle Unterstützungen ausgelegt. Den Umzug in ein Pflegeheim ausserhalb des Dorfes kann das Projekt daher nicht vollständig bannen, aber immerhin hinauszögern.

5.2 Einen generationenübergreifenden Ort schaffen

Raum, Infrastruktur und Zusammenleben für ein Miteinander der Generationen

Die Architektur des Quartiers und der Gebäude führt dazu, dass die Generationen sich in öffentlichen Aussenräumen und in den Erschliessungsbereichen der Einrichtungen begegnen. Die Anordnung von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen, dem Vereinslokal des Club des Aîné-e-s und der Angebote der Kinderbetreuung in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander fördert die Begegnung zwischen den Generationen. Denn diese Anordnung führt dazu, dass alltägliche Wege unterschiedlicher Generationen sich kreuzen. Flüchtige Begegnung finden so regelmässig statt. Die Räume des Club des Aîné-e-s und des Kinderhorts lassen sich durch eine grosse gläserne Tür zu einem grossen Raum für gemeinsame Veranstaltungen vereinen. Davon wird allerdings gemäss unserer Kenntnis erst spärlich Gebrauch gemacht. Wie die Leiterin der Kinderkrippe sagt: Zusammenarbeit braucht Zeit; so kam es bisher noch kaum zu gemeinsam organisierten Aktivitäten, wohl aber zu von einer Seite initiierten Aktivitäten. Die Kinderkrippe ist hier die treibende Kraft.

Einschränkung

Das Potenzial gemeinsam genutzter Räume wird noch nicht voll ausgeschöpft. Zum Beispiel: Ein:e Bewohner:in weist im Interview darauf hin, dass für Jugendliche, das Angebot im Centre eher dürftig ist. Dabei könnte bereits vorhandene Infrastruktur vielfältiger genutzt werden. So sei beispielsweise das Gym im Centre nur gerade an einem Abend geöffnet und am Wochenende gar nicht – just dann, wenn Jugendliche Zeit hätten. Hier könnten erweiterte Öffnungszeiten die Palette von Räumen erweitern, die von mehreren Generationen genutzt werden.

Die Beziehung zwischen den Generationen scheint im gelebten Alltag eher etwas in den Hintergrund gerückt zu sein, während Gemeinschaftlichkeit generell im Vordergrund steht. Bewohner:innen und Dienstleistende (Sozialkoordinatorin, Hauswart) stellen Gemeinschaftlichkeit in den Vordergrund und nehmen soziale Vielfalt im Quartier wahr – in Bezug auf Generationen ebenso wie in Bezug auf Kultur und Sprache. Das Quartier wird als vielfältiges Quartier erlebt, Alter ist eine Dimension unter vielen, die diese Vielfalt ausmacht. Schliesslich war es von Anfang an eine doppelte Zielsetzung, die Lebensbedingungen im Alter zu verbessern, aber auch generell einen attraktiv(er)en und für alle erschwinglichen Lebensraum zu schaffen.

Diese Dezentrierung von Alter und Generation kann zweierlei bedeuten. Sie kann bedeuten, dass die Generationenbeziehungen weniger Auf-



merksamkeit bekommen, weil andere Dimensionen wichtiger erscheinen. Sie kann aber auch bedeuten, dass ältere Menschen bestens integriert und weitgehend zufrieden sind, dass Menschen unterschiedlichen Alters sich in öffentlichen Räumen und bei Veranstaltungen begegnen, Tür an Tür leben und sich gegenseitig im Alltag unterstützen, dass Austausch zwischen den Generationen auch ausserhalb familiärer Bande stattfindet, dass altersspezifische Angebote nicht nur präsent, sondern auch prominent sind, und dass dies alles so selbstverständlich ist, dass sie nicht (mehr) besondere Aufmerksamkeit erregen und daher nicht erwähnt werden. Auf der Basis unserer Datenlage können wir dies nicht abschliessend beurteilen.

5.3 Bedingungen des dörflichen Lebens verbessern

Raum, Infrastruktur und Zusammenleben für mehr Lebensqualität

Mit dem Centre intergénérationnel Le Tilleul wurde in Meinier ein Dorfzentrum mit Anziehungskraft bis in die umliegenden Gemeinden hinein geschaffen. Das Zusammenleben einer Vielfalt unterschiedlicher Menschen von Jung bis Alt ist auch zehn Jahre nach der Einweihung überdurchschnittlich, darin sind sich die Menschen, die im Centre wohnen und arbeiten einig. Räumlich wird dieses Zusammenleben gefördert durch Nutzungsüberschneidungen und Sichtbeziehungen, organisatorisch durch professionelle «Kümmerer:innen», die die Mitwirkung und das zugewandte Miteinander kontinuierlich fördern und so die Umsetzung der unterzeichneten Absichten unterstützen.

Durch das Centre ist es gelungen, wichtige Dienstleistungen im Dorf zu behalten oder gar neu zu schaffen, wie beispielsweise eine Arztpraxis die seit dem 1. April 2023 geöffnet hat. Das Centre funktioniert als Quartier der kurzen Wege. Auch für Bewohner:innen im Dorf, die nicht im Centre leben, verkürzen sich durch die Angebote die Wege des alltäglichen Bedarfs und gewinnt das Wohnen in Meinier an Lebensqualität. Durch die Zentrumsfunktion entwickelt das Quartier eine lebendige, vielfältige Atmosphäre und bringt damit städtisches Flair aufs Land. Die Wirkung des Centre geht deutlich über das Quartier hinaus.

Verbesserungspotenzial

Für Lebensmittel müssen Bewohner:innen jedoch eine 15-Minütige Busreise in Kauf nehmen. Keine der interviewten Personen hat sich darüber beklagt; Bewohner:innen haben sich offenbar arrangiert und organisieren sich, respektive sind sich das seit jeher so gewohnt. Aktuell ist in Meinier ein neues Zentrum in Planung. Es handelt sich um den Bau eines Gebäudes im alten Postviertel. Das Baugesuch wurde eingereicht, eine Entscheidung wird im Sommer 2024 erwartet. Dieses Projekt ist geplant, um die Nahversorgung im Dorf weiter zu verbessern. Neben dem Neubau von rund 30 Wohnungen sind 440 m² für Geschäfte reserviert und Raum eingeplant, der die Vergrösserung und den Umzug des Hauses der Gesundheit, das gegenwärtig in einer Wohnung im Centre beheimatet ist, ermöglichen würde.

Explizite Wünsche von Bewohner:innen beziehen sich auf öffentliche Aussenräume. Manche wünschen sich mehr Schatten für heisse Sommertage und strukturiertere Grünräume, insbesondere mehr Topografie, statt der ebenen Rasenflächen zwischen den Wohngebäuden und dem Bâtiment collectif. Zudem begrüsst würden mehr Angebote, die sich an Jugendliche richten.





5.4 Erfolgskombination starker Staat und zugewandte Bewohner:innen

Die Gemeinde Meinier war nicht nur in der Entwicklung und Planung des Centre intergénérationnel Le Tilleul treibende Kraft, sie ist bis heute massgeblich für das Zusammenleben. Sie finanziert für das Centre zentrale «Kümmerer:innen-Stellen», die von professioneller Seite dazu beitragen, dass Menschen sich für das Gemeinwohl einsetzen und der «Geist» der Charta gelebte Praxis bleibt. Es zeugt von anhaltendem Commitment, dass nach wie vor regelmässig Versammlungen abgehalten werden, bei denen Bewohner:innen Wünsche und Anliegen einbringen können. Das gute Leben im Centre ist kein starres Gut, sondern passt sich laufend den verändernden Bedürfnissen und Bedingungen an. Dieses Commitment der Gemeinde wird von Bewohner:innen wahrgenommen und wertgeschätzt.

Mit einem engagierten Staat allein funktioniert das Centre hingegen noch nicht. Das Gegenstück dazu sind ihrerseits engagierte und zugewandte Bewohner:innen. Eine grosse Ressource für das Zusammenleben im Centre sind die nachbarschaftlichen Beziehungen, die bestehen, weil «man sich hier kennt». Das kommt unter anderem daher, dass ein persönlicher Bezug zum Dorf ein zentrales Auswahlkriterium bei der Wohnungsvergabe ist und soziales Engagement zudem explizit durch die Charta von Mieter:innen eingefordert wird – und fällt somit ein Stück weit wiederum in den Verantwortungsbereich der Gemeinde.

5.5 «Zusammenwollen» als Erfolgsformel

Wenn wir das Centre intergénérationnel Le Tilleul in einem Wort charakterisieren müssten, dann würden wir das mit dem Begriff «Zusammenwollen» (Bertels 1990) tun. Denn im Centre geht es um die Motivation, in einer Umgebung zu wohnen, in der das gute Leben im Zentrum steht. Es geht um die Bereitschaft, zu einer Nachbarschaft beizutragen, in der man sich freundlich zugewandt ist. Die Charta ist der deutlichste Ausdruck dieser Betonung des Willens. Bewohner:innen unterschreiben, dass sie Lust auf gemeinschaftliches Leben haben und bereit sind, einen Beitrag dazu zu leisten.

Dabei bleibt der zu leistende Beitrag in der Charta undefiniert. Es bleibt den einzelnen Bewohner:innen überlassen, für sich zu entscheiden, worin ihr Beitrag besteht, wie sie sich für das Gemeinwohl einbringen können und wollen. Das Gemeinschaftliche ist folglich ein geteiltes Ziel. Zur Gemeinschaft beitragen zu wollen, steht im Vordergrund. Das ist gleichzeitig verpflichtend und befreiend. Es fordert den Willen zur Gemeinschaftlichkeit ein, ohne konkret festzulegen, wie sie erreicht wird und/oder was die/der Einzelne dafür leisten muss.

Das Centre intergénérationnel Le Tilleul in Meinier zeigt, dass gemeinschaftliches Zusammenleben auch funktioniert, wenn sich nur rund die Hälfte der Bewohner:innen aktiv daran beteiligen. Aber auch hier gilt wie anderswo: Wo Menschen zusammenkommen, entstehen auch Spannungen und Konflikte und manche gute Absicht setzt sich im Wettbewerb der Verpflichtungen, Interessen und Aufmerksamkeiten nicht durch und wird nicht gelebt. «Ein idealer Plan, der auf dem Areal schwierig umzusetzen ist». Diese Herausforderung wird von Bewohner:innen und weiteren Verantwortlichen als Aufgabe verstanden, nicht als Kapitulation. Das Centre zeigt auch, dass Teilnahme und Mitwirkung keine Selbstläufer sind, sondern der anhaltenden Förderung bedürfen; das «Zusammenwollen» bedarf der kontinuierlichen Pflege.

ANHANG

Datenerhebung

Die Fallstudie beruht auf Interviews und Gesprächen mit Menschen, die im Centre intergénérationnel Le Tilleul wohnen und/oder arbeiten oder die in der Planung eine wesentliche Rolle gespielt haben. Sie beruht ferner auf der Analyse von Dokumenten, Artikeln, Zeitungsberichten und Webseiten sowie auf Beobachtungsprotokollen, die wir nach Besuchen angefertigt haben.

Die Interviews für diese Fallstudie führten Abdelaziz Alla, Eveline Althaus, Vanessa Grand und Marie-Hélène Greusing auf Französisch. Der Kontakt zu Interviewpartner:innen wurde zum Teil direkt vor Ort, zum Teil im Vorfeld über E-Mail- oder Telefonkontakt hergestellt. Die Dokumente haben Eveline Althaus, Marie-Hélène Greusing, Vanessa Grand und Heidi Kaspar von Schlüsselpersonen erhalten, im Internet recherchiert und bei Feldbesuchen erhoben.

Interviews und Gruppengespräche wurden, wenn möglich, aufgenommen und anschliessend in einer Mischform aus Wort für Wort-Transkription und sinngemässer Zusammenfassung verschriftlicht. Wenn eine Audio-Aufnahme nicht möglich war, machten wir während dem Gespräch handschriftliche Notizen, die wir im Nachgang an das Gespräch ergänzten. Ein Teil der Interviews übersetzten die Interviewführenden während der Verschriftlichung direkt ins Deutsche, andere transkribierten wir mit Hilfe von Software. Das Vorgehen für die Dokumentation richtete sich einerseits nach dem Informationsgehalt der Gespräche: besonders gehaltvolle Stellen wurden wörtlich dokumentiert, übrige Stellen paraphrasiert. Die Bearbeitung orientierte sich andererseits an der Sprachkompetenz der Person, die die Verschriftlichung vornahm. Auf diese Weise lagen für die Analyse Texte in Deutsch und Französisch vor.

Datenanalyse

Die Datenanalyse erfolgte in verschiedenen Konstellationen des Projektteams, wurde in mehreren Durchgängen vollführt und durfte auch vom Austausch mit einer Begleitgruppe aus Expert:innen aus Erfahrung profitieren. Ein erster Analyse-Workshop im gesamten Projektteam ermöglichte die Kontrastierung mit den anderen Fallstudien und schärfte den analytischen Blick für Besonderheiten dieser Fallstudie sowie Gemeinsamkeiten mit den anderen Fallstudien.

Ein ähnlich gelagerter zweiter Analyse-Workshop wiederholte das Vorgehen, nun mehr für die beiden Fallstudien aus der Westschweiz: das hier besprochene Centre intergénérationnel Le Tilleul in Meinier und MixAGE in Crissier. Diese beiden Generationenwohnprojekte teilen die Gemeinsamkeit, dass in beiden die politische Gemeinde eine treibende Kraft hinter den Projekten darstellt. Dieser zweite Workshop hatte neben der vertiefenden Kontrastierung ein weiteres Ziel. Zuvor hatten wir im gesamten Projektteam entlang den Fragestellungen des Projektes die übergeordneten Kategorien festgelegt:

- Zielsetzung und Intention
- Organisation und Struktur
- Architektonische Umsetzung und gebaute Räume
- Gelebter Alltag mit Fokus auf das Zusammenleben

Anschliessend identifizierten wir die für jede Kategorie relevanten Erkenntnisse. Wir nutzen dafür die online Kollaborationsplattform miro. Bei diesem Arbeitsschritt waren die Autor:innen dieser Studie sowie Anita Schürch und Abdelaziz Alla beteiligt. Ein dritter Analyseschritt erfolgt zur Vertiefung jeweils innerhalb der übergeordneten Kategorien mit Fokus auf die Entwicklung. Dieser Schritt wurde von den Autor:innen des Berichts vorgenommen.

Dank

Viele Personen haben an dieser Studie mitgewirkt: Wir sind ihnen allen zu grossem Dank verpflichtet:

- Marc Michela und Heidi Gusset sowie allen weiteren Personen, die sich für ein Interview zur Verfügung gestellt haben, jedoch hier aus Datenschutzgründen anonym bleiben.
- Susanna Alder, Ulrike Amos, Barbara Buol, Susanne Danuser, Sybille Girsberger, Michaela Griesbaum, Tina Held, Lukas Herren, Stefan Keller, Anna Khatami, Denise Köhler, Kurt Lampart, Annette Roulier und Manfred Saile von der Begleitgruppe Erfahrungsexpertise sowie
- Caroline Desiderio, Beat Fellmann, Thérèse Flückiger, François Höpflinger, Margrit Hugentobler, Michèlle Métrailler, Nina Pfenninger, Andreas und Jürg Pfister, Doris Sfar, Karin Weiss, Rahel von Arx, Brigit Wehrli Schindler und Barbara von Werra von der Begleitgruppe Fachwelt und Förderpartner:innen.

Ohne die Bereitschaft dieser Menschen, die uns grosszügig ihre Zeit geschenkt und geduldig unsere Fragen beantwortet und ihr Wissen und ihre Erfahrung mit uns geteilt haben, wäre diese Studie nicht möglich gewesen.

Lesetipps

Beschrieb des Siegerprojektes «Le chat» des Architekturwettbewerbs:
→ *www.architectes.ch/fr/reportages/logements/lieu-intergenerationnel-de-meinier-64163*

Radiobeitrag auf RTS vom 18.7.2018: «Le bonheur dans les quartiers (3/5): Meinier à Genève»
→ *www.rts.ch/audio-podcast/2018/audio/le-bonheur-dans-les-quartiers-3-5-meinier-a-geneve-25559890.html*

Broschüren des Centre intergénérationnel Le Tilleul:
→ *https://www.meinier.ch/sites/default/files/documents/Divers/plaquette-chavit-edition2013-centre-village-meinier.pdf*

→ *https://www.meinier.ch/sites/default/files/documents/Divers/plaquette-def-edition2013-centre-village-meinier.pdf*

www.meinier.ch/chemin-de-vie/sante-social/centre-intergenerationnel

LITERATUR

Angiolini, Bruno (2013): Une mixité de populations et de générations à Meinier. In: Tribune de Genève vom 2013, 6.

Bach, Philippe (2012): Meinier ou la cohabitation des générations en un seul lieu. In: Le Courrier vom 2012.

Bertels, Lothar (1990): Gemeinschaftsformen in der modernen Stadt. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Bundesamt für Statistik (2023): Alter.
→ *https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/alter.html*
(letzter Zugriff am 18.12.2023).

Commune de Meinier (o. A.): Coordinatrice sociale.
→ *https://www.meinier.ch/chemin-de-vie/sante-social/coordinatrice-sociale*
(letzter Zugriff am 30.10.2023).

Commune de Meinier (2005): Concours de projet d'architecture à un degré en procédure ouverte SIA 142. Programme du concours Aménagement du centre du village Création d'un lieu intergénérationnel.

Commune de Meinier (2006): Aménagement du centre du village Création d'un lieu intergénérationnel Commune de Meinier. Concours de projet d'architecture A1 degré en procedure ouverte SIA142: Rapport Jury. Meinier.

Commune de Meinier (2013): CHAviT Espace intergénérationnel. Présentation des structures du quartier du Tilleul.

dAR Architectes SA (2013): Lieu intergénérationnel de Meinier. et aménagement du centre du village.

Dard, Karin (2021 [17.5.21]): Le covoiturage semble avoir de l'avenir à Meinier. In: unbekannte Zeitung von 2021.

Deinsberger-Deinweger, Harald (2015): Ein Überblick: Gemeinschaftsräume aus wohn-psychologischer Sicht. In: Stiftung (Hg.), Age-Dossier. Gemeinschaftsräume für alle Generationen, 5–10.
→ *www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2015.pdf*
(letzter Zugriff: 12.3.2024).

Fondation immobilière de Meinier (2017): Règlement communal d'attribution et de gestion des logements propriété de la fondation immobilière de la commune de Meinier.

Issakova, Anastassia (o. A.): Entraide entre habitants. In: unbekannte Zeitung

Kaspar, Heidi (2012): Erlebnis Stadtpark. Nutzung und Wahrnehmung urbaner Grünräume. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Loebach, Janet / Little, Sarah / Cox, Adina / Eubanks Owens, Patsy (2020): The Routledge Handbook of Designing Public Spaces for Young People. Processes, Practices and Policies for Youth Inclusion. Milton: Taylor & Francis Group.

Michela, Marc / Petitpierre, Jacques / Pierrhumbert, Coranda (2013): Le Tilleul. Un espace intergénérationnel Meinier.

Motamed, Sandrine (2012): Inauguration du centre intergénérationnel de Meinier.
→ *https://www.unige.ch/actualites/archives/2012/meinier-2012/*
(letzter Zugriff am 11.1.2024).

Redaction du Journal de l'UNIGE (2010): Un project d'urbanisme favorise le ‹mieux vivre› à Meinier. In: Le journal de l' UNIGE 34, 1–3.

République et canton de Genève (2023): Statistiques cantonales. Les 45 communes genevoises.
→ *https://statistique.ge.ch/communes/apercu.asp?commune=29*
(letzter Zugriff am 30.10.2023).

République et canton de Genève, commune de Meinier (2023): Demande d'appartement.

Schmid, Susanne (2019): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens. Basel: Birkhäuser.

Sommer, Johanna (2023): Les maison de santé interprofessionelles. In: Congrès des JHaS, 31.3.–1.4.2023, Fribourg.

World Health Organization (2017): Age-friendly environments in Europe. A handbook of domains for policy action. Copenhagen: World Health Organization Regional Office for Europe.



5 MixAGE Crissier

INHALTSVERZEICHNIS MixAGE, Crissier (VD)

Zusammen, aber doch auf Abstand 199

EINLEITUNG 203
Das Essen am Dienstagmittag – Herzstück des gemeinschaftlichen Lebens

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE 205
Drei Fliegen auf einen Schlag – Innovation im Einklang mit kantonaler Förderpolitik

1.1 Entstehungsgeschichte: Wie alles begann 205
1.2 Zwischen Selbstständigkeit und Fragilität: drei Personengruppen unter einem Dach 207
1.3 Konzept zur Umsetzung einer sozialen Vision 209
1.4 Zwischenfazit 210

II ORGANISATION UND STRUKTUR 212
Strukturiertes, durch Fachpersonen erbrachtes Dienstleistungsangebot im betreuten Wohnteil

2.1 Interne Funktionen und Aufgaben 212
2.2 Soziokulturelle Aktivitäten und Gefässe 216
2.3 Dienstleistungsangebot im Quartier 217
2.4 Kommunikationswege und Informationsfluss 218
2.5 Mitwirkung und Mitbestimmung 219
2.6 Zwischenfazit 220

III GEBAUTER RAUM 223
Hindernisfreie funktionale Architektur mitten im Dienstleistungsquartier

3.1 Quartiersituation und bauliche Umsetzung 223
3.2 Gestaltung der Innen- und Aussenräume 224
3.3 Im gebauten Raum leben: die Sicht der Nutzer:innen 225
3.4 Zwischenfazit 226

IV SOZIALES ZUSAMMENLEBEN 229
Alle Altersgruppen unter zwei Dächern – trotz organisierter Gemeinschaftlichkeit wenig verbunden

4.1 Professionell unterstütztes Zusammenleben 229
4.2 Alltägliche Kontaktgestaltung unter älteren Bewohner:innen 230
4.3 Generationenübergreifende Kontakte – wie und wo? 232
4.4 Potenziale und Enttäuschungen – «Hier gilt: ‹jede:r ein bisschen für sich›» 233
4.5 Zwischenfazit 234

V FAZIT UND AUSBLICK 237
5.1 Erstens: Das vielgelobte Miteinander der Generationen 237
5.2 Zweitens: Teilhabe und neue soziale Rollen als Gegenmittel zur Einsamkeit 238
5.3 Drittens: Umgang mit Fragilität und Unterstützung 239
5.4 Viertens: Umgebung, die sich dem Menschen anpasst 240
5.5 Fünftens: Das Pionierhafte im Zeitverlauf – wo führt es nun hin? 241

ANHANG 243
Informationen zur Forschung für diese Fallstudie 243
Dank 243
Lesetipps 243

LITERATUR 244

5 Zusammen, aber doch auf Abstand

Anita Schürch
Berner Fachhochschule (BFH)

Das Generationenwohnprojekt MixAGE in Crissier im Kanton Waadt umfasst 65 Wohneinheiten, die sich auf drei unterschiedliche Wohnformen aufteilen: Im betreuten Teil leben ältere und jüngere Menschen zwar möglichst autonom, punktuell erhalten sie aber Unterstützung bei der Alltagsgestaltung und der Organisation von Betreuung und Pflege. Der unbetreute Wohnteil richtet sich an ältere und jüngere Menschen ohne Betreuungsbedarf und Kleinfamilien, die auf moderate Mieten angewiesen sind. Studios und Wohngemeinschaften für Student:innen der nahegelegenen Hochschulen bilden die dritte Wohnform.

MixAGE wurde im Herbst 2014 eröffnet. Die barrierefrei gebauten, geräumigen und trotzdem bezahlbaren Wohnungen sind sehr beliebt. Die zwei miteinander verbundenen Gebäude liegen im sich stark entwickelnden Agglomerationsraum westlich der Stadt Lausanne. MixAGE ist wenig ins Quartier integriert, was mit dem Quartiercharakter und der Lage zusammenhängt, aber auch mit der Tatsache, dass viele Bewohner:innen aus umliegenden Gemeinden neu hergezogen sind.

Das Konzept MixAGE setzt stark auf fruchtbaren Generationenaustausch. Als Besonderheit erhalten beispielsweise drei Student:innen eine Mietzinsreduktion, wenn sie sich monatlich zehn Stunden um Bewohner:innen im betreuten Wohnteil kümmern. Offenbar fällt es Jung wie Alt eher schwer, über die angestrebten Hilfebeziehungen miteinander in Kontakt zu treten. Entweder sind die Bewohner:innen zu selbstständig und nehmen keine Hilfe in Anspruch oder sie ziehen es vor, sich hierfür an die eigene Familie oder Bekannte zu wenden.

Die Fallstudie beschäftigt sich schwerpunktmässig mit dem Leben im betreuten Wohnteil. Die 18 Wohneinheiten entsprechen den Vorgaben des Kantons Waadt für betreutes Wohnen. An drei Tagen pro Woche kommt eine Sozialkoordinatorin ins Haus, die gemeinschaftliche Aktivitäten wie Mittagessen, Gymnastik oder begleitete Einkaufstouren organisiert. Sie besucht die Bewohner:innen auch individuell, berät und unterstützt

sie in Alltagsbelangen oder bei der Organisation von Betreuung und Pflege. Um besondere Sicherheit zu gewährleisten, lebt eine Hauswartin im Haus. Sie kümmert sich ums Gebäude, aber auch um soziale Anliegen. Allen Mitarbeitenden wird ein sehr hohes persönliches Engagement attestiert, gleichzeitig verfügen sie über eng limitierte personelle Ressourcen.

Auch neun Jahre nach der Eröffnung hat sich der angestrebte generationenübergreifende Austausch noch nicht richtig etabliert. Die Mieter:innen der unterschiedlichen Wohnformen bleiben weitgehend unter sich und generationenübergreifende Kontakte entstehen in dem Masse, wie in jeder anderen Nachbarschaft auch. Es fällt auf, dass die Bewohner:innen kaum Eigeninitiative zur Entwicklung von Gemeinschaftlichkeit entwickeln, professionelle Moderation und neue Begegnungsformate könnten hier wohl Anschub leisten. Zwar sind gemeinschaftlich nutzbare Räume vorhanden, aber diese strahlen wenig Gemütlichkeit aus. Die Nutzung der für alle zugänglichen Terrasse und des Gartens ist schon längere Zeit nur noch beschränkt möglich, was mit einem Wasserschaden und früheren Nutzungskonflikten zusammenhängt.

Von den Bewohner:innen des betreuten Wohnteils werden die Unabhängigkeit und die Rückzugsmöglichkeiten im eigenen Wohnraum gerühmt. Gleichzeitig ist Einsamkeit ein präsentes Thema, gerade an Wochenenden. Die als freundlich und respektvoll beschriebene Gemeinschaft scheint zu oberflächlich, um in Krisensituationen wirklich zu tragen. Im Mehrgenerationenwohnen MixAGE wird deutlich, wie voraussetzungsvoll intergenerationelles Zusammenleben und dass es grosse Bereitschaft zum Lernen voneinander erfordert.

Eckdaten – Das Wohnprojekt in Kürze

Standort	Rue de la Vernie 8+8a, 1023 Crissier
Grundstück	Parzelle Nr. 2291 Eigentümerin: Gemeinde Crissier Abgabe im Baurecht (80 Jahre; 2011–2091) an die Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest (SCHO)
Gebäude	2 separate 4-stöckige Gebäudekörper, durch gemeinsame Sockelnutzung verbunden Eigentümerin: Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest (SCHO)
Wohneinheiten	Total 65 Wohneinheiten 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen (zum Teil zimmerweise an Wohngemeinschaften vermietet)
Wohnformen	Betreutes Wohnen Studentisches Wohnen Preisgünstiges Wohnen

PROJEKTENTWICKLUNG	
Ausschreibung Projektwettbewerb durch Gemeinde	August 2010
Abschluss Baurechtsvertrag	Januar 2011
Architektur / Planung	Architram SA (Planungswettbewerb auf Einladung)
Einreichung Baugesuch	Februar 2011
Baubewilligung	März 2011
Baubeginn	Mai 2012
Bezug	ab September 2014

EIGENTUMSSTRUKTUR UND VERWALTUNG	
Rechtsform	Genossenschaft Genossenschaftsbeitritt ist fakultativ für Student:innen
Verwaltung (technisch und administrativ)	Société Coopérative d'Habitation Renens et agglomération (SCHR)
Konzeptentwicklung Betreutes Wohnen	Fondation Résidences du Léman
Dienstleistungserbringende Betreutes Wohnen gemäss Vertrag mit Kanton VD (Convention SASH – LP)	Betreuung: Fondation MixAGE (ehemals Fondation Résidences du Léman) Pflege: CMS Renens-Crissier

KOSTEN UND FINANZIERUNG	
Projektkosten (Planungs- und Baukosten)	Gesamtkosten: CHF 16'850'000.– (ohne Möblierung) – Betreutes Wohnen CHF 4 668 289.– – Studentisches Wohnen + Dienstwohnung CHF 6'181'045.– – Preisgünstiges Wohnen CHF 4'840'209.– – Tiefgarage CHF 1'160'457.–
Projektfinanzierung	Eigenkapital: ca. 10 % Fremdkapital: ca. 90 %; Vorzugszinsen seitens Bund und Kanton, jedoch keinerlei Subventionen
Baurechtszins pro Jahr	CHF 98'760.–

Mietpreise pro Monat	– Betreutes Wohnen: 2-Zimmer-Wohnung à CHF 995.– (plus CHF 120.– akonto Nebenkosten, plus CHF 200.– Betreuungskosten) – Studentisches Wohnen: WG-Zimmer à CHF 590.– 1-Zimmer-Studio à CHF 650.– bis CHF 690.– (abzüglich CHF 200.– bei verbindlich geregeltem Arbeitseinsatz von 10 h / Mt.) – Preisgünstiges Wohnen: 2- und 3-Zimmer-Wohnungen à CHF 1300.– bis CHF 1600.– (plus Nebenkosten) – Dienstwohnung: 4-Zimmer à CHF 1800.– (plus Nebenkosten) – Parkplatz Tiefgarage: CHF 130.–

BAULICHE SPEZIFIKATIONEN	
Gebäudetyp	Neubau nach Minergie-Standard; dem interkommunalen Fernwärmeverbund angeschlossen
Grundstücksfläche	4938 m²
Geschossfläche	6427 m²
Gebäudevolumen	24’125 m³

KOLLEKTIVE RÄUME UND SOZIALE INFRASTRUKTUR	
Gemeinschaftsraum	127 m²
Aufenthaltsräume und Waschküchen pro Etage	43,5 m²
Terrasse mit Hochbeeten	ca. 100 m²
Spielplatz	ca. 50 m²

EINLEITUNG

Das Essen am Dienstagmittag – Herzstück des gemeinschaftlichen Lebens



Ein Dienstagmittag im Februar 2023, wir betreten den geräumigen, eher nüchtern eingerichteten Gemeinschaftsraum der Siedlung MixAGE. Mehrere Tische sind fürs Mittagessen aufgedeckt. Wie zu Coronazeiten stehen sie in einigem Abstand zueinander, jeweils zwei Gedecke pro Tisch an der Schmalseite angeordnet, um grössere Distanz zu ermöglichen. Eine durchgehende Fensterfront erlaubt den Blick nach draussen auf die ruhige Seitenstrasse. Die Sozialkoordinatorin, eine studentische Hilfe und eine Bewohnerin stecken mitten in den Vorbereitungen fürs Mittagessen, das jeden Dienstagmittag stattfindet. Bald treffen die ersten Bewohner:innen ein. Küsschen hier, eine kurze Umarmung dort, erfreute Blicke und Lacher. Wer zum Essen kommt, scheint sich über die Begegnung mit seinen Nachbar:innen zu freuen.

Jeden Dienstagmittag treffen sich etwa zehn bis fünfzehn Personen des betreuten Wohnteils zum Essen – ***«dem wichtigsten gemeinschaftlichen Anlass im Haus»,***[1] wie man unisono betont. Nach Salat, Hauptgang und Dessert noch ein kurzes Schwätzchen, bald aber stehen die Mittagsgäste auf und kehren zurück in die eigene Wohnung. Die Sozialkoordinatorin bleibt noch, zusammen mit der studentischen Hilfe räumt sie auf. Sie trägt auch die Verantwortung für die Durchführung des Mittagessens, legt das Menü fest, tätigt die Einkäufe, kocht. Von den Bewohner:innen wirkt nur die 87-jährige B. regelmässig mit, deckt Tische oder hilft beim Zubereiten und Anrichten des Salats. Als eine der ersten zog sie ins betreute Wohnen ein, neun Jahre sind seither verstrichen.

Auf Anregung der an diesem Tag anwesenden Forscherin kommt nach dem Essen eine Gesprächsrunde mit fünf älteren Bewohnerinnen zustande. Die Frauen erzählen von ihrem Lebensalltag im MixAGE, necken sich, plaudern «aus dem Nähkästchen» und öffnen so ein Fenster zu diesem besonderen Mikrokosmos. So vertraut sie miteinander umgehen und sich zu mögen scheinen, so deutlich wird auch ihr starkes Bedürfnis nach Unabhängigkeit, der Wunsch nach Zurückgezogenheit, nach Ruhe und Frieden in den eigenen vier Wänden. Ohne den externen Anstoss zum Gespräch wären die Frauen nach

1 Sämtliche Gespräche und Interviews mit Bewohner:innen und Angestellten wurden in französischer Sprache geführt und von der Autorin oder dem Forschungsteam ins Deutsche übersetzt.







dem Essen wohl direkt in ihre Wohnungen zurückgekehrt, hätten dort rasch die Türen hinter sich zugezogen.

Als der Saal sich geleert hat, sperrt die Sozialkoordinatorin den Gemeinschaftsraum mit Schlüssel ab. Offenbar hat man schon schlechte Erfahrungen gemacht mit Bewohner:innen, welche Unordnung hinterliessen. Die Frauenrunde erzählt auch von Mitbewohner:innen, mit denen sie beim Essen lieber nicht am selben Tisch sitzen möchten. An solchen Aussagen lässt sich die Vielfalt der Bewohner:innen ablesen, vielleicht sind es auch Verweise auf ungelöste Konflikte. Das Zusammenleben scheint in heikler Balance, die wohl gut beobachtet werden muss. Es leben hier nicht nur verschiedene Altersgruppen, sondern vor allem Menschen mit unterschiedlichen Lebensgeschichten und gesundheitlichen Dispositionen unter demselben Dach. Im betreuten Wohnteil sind weitestgehend autonome Hochaltrige mit deutlich jüngeren Menschen um die Sechzig zusammen, die aufgrund psychischer Probleme oder körperlicher Einschränkungen einen geschützten Rahmen benötigen. In den zwei Wohnblocks leben auch Student:innen und Familien. Auch mit ihnen entsteht Gemeinschaft nicht einfach so – beim Mittagessen am Dienstag sind die Jüngeren schon gar nicht dabei.

Zwei Tage später, am Donnerstag, wird sich die Senior:innen-Runde erneut begegnen: am Morgen zur leichten Gymnastik, am Nachmittag zum gemeinsamen Einkauf im nahen Supermarkt mit anschliessendem Kaffeetrinken. Einmal im Monat auch zum Ausflug. Alles von der Sozialkoordinatorin organisiert. Jetzt ist B. aufgestanden, sie winkt ihren Nachbarinnen nochmals zu: ***«Auf Wiedersehen, bis zur Gymnastik.» «Ja, wie immer.» «Wie immer.»*** Und bald wird schon wieder Dienstag sein – mit gedeckten Tischen und Essensduft in der Luft. Zweifelsohne der wichtigste gemeinschaftliche Anlass im Haus.

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE

Drei Fliegen auf einen Schlag – Innovation im Einklang mit kantonaler Förderpolitik



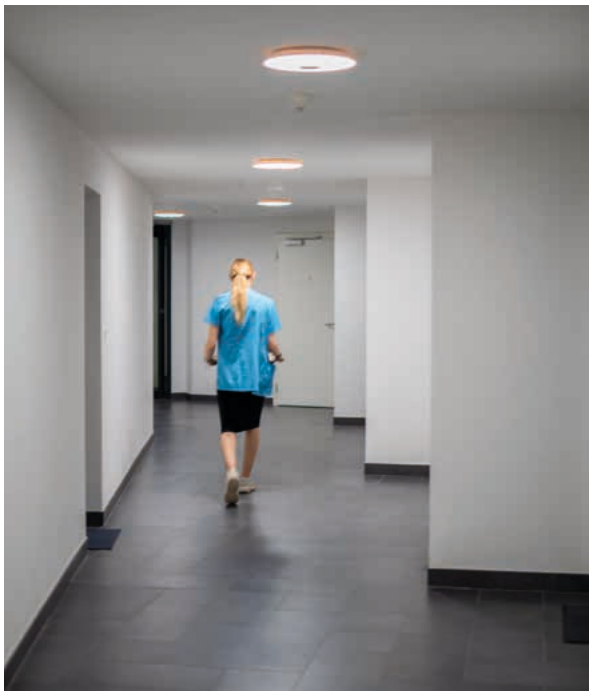
1.1 Entstehungsgeschichte: Wie alles begann

Wir schreiben das Jahr 2010. Die Gemeinde Crissier hat soeben einen Wettbewerb zur Bebauung einer gemeindeeigenen Parzelle im Vernie-Quartier lanciert, die sie im Baurecht abgeben will. Das Grundstück liegt in einer vorstädtischen Zone im Westen Lausannes, die sich bereits damals stark entwickelt (Coen / Lambelet 2012). Bis heute ist das Gebiet weiter im Umbruch (Ouest Lausannois. Stratégie et développement de l'Ouest lausannois, 2023).

Die 2009 gegründete Genossenschaft Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest (SCHO) gewinnt mit ihrem innovativen Konzept «Intergénérationnel MixAGE» den Wettbewerb. Ältere Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf sowie Student:innen sollten in einer Siedlung vereint leben – für alle zu bezahlbaren Mietpreisen. Diese Konzeptidee wird von der Stiftung Fondation Résidences du Léman detaillierter ausgearbeitet. Das Bindeglied zwischen Genossenschafts- und Stiftungsrat ist Initiant Roger Dubuis, der hauptamtlich das Alters- und Pflegeheim Résidence du Léman in Corseaux führt. Für die bauliche Umsetzung fragt man gezielt ausgewählte Architekturbüros an. Das Projekt der Architram SA erhält schliesslich den Zuschlag und wird realisiert.

Die Zeit war damals reif für ein Projekt wie MixAGE, denn es verstand sich als Beitrag zur Lösung von drei drängenden Problemen: Der sozialen Isolation im Alter – gerade auch unter dem Dach von konventionellen Alters- und Pflegeheimen feststellbar –, dem Mangel an Wohnraum für Student:innen sowie fehlendem bezahlbarem Wohnraum für autonome ältere und jüngere Menschen. Im Februar 2011 wird das Baugesuch eingereicht, nur gut einen Monat später ist die Baubewilligung erteilt und im Mai 2012 beginnen die Bauarbeiten.

Es werden 65 barrierefreie Wohnungen in zwei vierstöckigen Gebäuden nach Minergie-Standard erstellt. Die beiden Gebäude sind über einen gemeinsamen Sockel mit grossem Gemeinschaftsraum, Küche und Terrassennutzung verbunden, darunter liegt eine Tiefgarage. In den untersten zwei Geschossen der beiden Häuser befindet sich das studentische Wohnen in Wohngemeinschaften und Studios. Die drei darüber liegenden Wohngeschosse in Haus A sind für mobilere Senior:innen oder Familien vorgesehen, die drei Obergeschosse von Haus B für das betreute Wohnen, das sich an AHV- oder IV-Rentner:innen mit Unterstützungsbedarf richtet. In diesem Haus wohnt auf allen drei Stockwerken zudem eine studentische Hilfe zur Unterstützung der Senior:innen.





Das Konzept wie auch die bauliche Umsetzung (z. B. Wohnungsgrösse) entsprechen den Anforderungen des Kantons Waadt an gemeinnützigen Wohnungsbau (logements d'utilité publique LUP) mit den drei damals möglichen Wohnformen «Betreutes Wohnen» (logements protégés LP), «Studentisches Wohnen» (logements pour étudiants LE) und «Preisgünstiges Wohnen» (logements à loyers modérés LLM). Da man sich im Einklang mit dieser kantonalen Förderpolitik bewegt, kann man sich entsprechende Beiträge zur Finanzierung sichern. Um die Projektierungs- und Baukosten in der Höhe von knapp 17 Millionen Franken aufzubringen, erhält die SCHO kantonale Förderung für das betreute und studentische Wohnen in Form von Baukrediten zu Vorzugszinsen. Darüber hinaus gewährt der Bund ein zinsgünstiges Darlehen für die Erstellung von preisgünstigem genossenschaftlichem Wohnraum nach Wohnraumförderungsgesetz (WFG). Eine Hypothek bei einer Bank ermöglicht die restliche Finanzierung.

Der Kanton Waadt strebt zu jener Zeit die Entwicklung von Wohnformen an, die eine Alternative zum Leben im Heim sein könnten (Service de la santé publique du canton de Vaud 2011). Für den betreuten Wohnteil wird eine Vereinbarung mit der Gesundheitsdirektion des Kantons Waadt abgeschlossen, sodass MixAGE seit Eröffnung auf der Liste der Logements protégés signataires de la convention avec la Direction générale de la cohésion sociale DGCS erscheint (Direction générale de la cohésion sociale 2023). Zwar hätte die SCHO ursprünglich gerne einen grösseren Anteil an Wohneinheiten mit Betreuung realisiert, dies entsprach aber nicht der kantonalen Planung, weshalb MixAGE in diesem Segment heute 18 statt der ursprünglich angestrebten 36 Wohneinheiten betreibt.

Abb. 1: Übersicht über das Wohnraumangebot und die Zielgruppen

Wohnform	Wohneinheiten	Zielgruppe und Aufnahmekriterium	Bezeichnung in der Fallstudie
Betreutes Wohnen	18× 2-Zimmer-Wohnung	AHV- oder IV-Rentner:innen mit einem gewissen Betreuungsbedarf	Bewohner:innen
Studentisches Wohnen	20× 1-Zimmer-Studio 26× WG-Zimmer (in 3er- und 4er-Wohngemeinschaften)	Immatrikulation an Hochschule oder anderer Ausbildungsstätte	Student:innen
Preisgünstiges Wohnen	13× 2-Zimmer-Wohnung 5× 3-Zimmer-Wohnung	Selbstständig (alle Alter, auch Familien), bescheidenere finanzielle Verhältnisse	Mieter:innen

Im September 2014 ziehen die ersten Personen ein. Die Nachfrage bleibt in allen drei Wohnformen über die Jahre konstant hoch, sodass die Siedlung stets voll besetzt ist. Einige wenige Personen leben bereits seit der Eröffnung im MixAGE, wobei es naturgemäss beim studentischen Wohnen zu den meisten Wechseln kommt. Im betreuten Wohnen sind Veränderungen in der Bewohner:innenschaft in der Regel auf Umzüge in ein Pflegeheim oder Todesfälle zurückzuführen.

Gemäss einer Studie zu betreuten Wohnsiedlungen im Kanton Waadt wohnen dort typischerweise alleinlebende Frauen im Alter von 81 Jahren (Bendin et al. 2021). Im MixAGE liegt im betreuten Wohnteil der Altersdurchschnitt etwas tiefer, da man bewusst auch jüngere Menschen mit IV-Rente aufgrund körperlicher, psychischer oder sozialer Beeinträchtigungen aufnimmt. Heute leben hier Menschen im Alter von 37 bis 90 Jahren. Das Durchschnittsalter beträgt ungefähr 75 Jahre. Die Altersspanne im studentischen Wohnen ist erwartungsgemäss kleiner, sie bewegt sich etwa vom 17-jährigen Lehrling bis zur 30-jährigen Doktorandin. Da die regulären Wohnungen aufgrund kantonaler Vorgaben eher klein sind (zwei beziehungsweise drei Zimmer), werden sie mehrheitlich an Einzelpersonen, Paare oder Familien mit einem Kind vermietet. Sie stehen nicht explizit älteren Menschen zur Verfügung.

1.2 Zwischen Selbstständigkeit und Fragilität: drei Personengruppen unter einem Dach

«Wir müssen allen Bevölkerungsgruppen geeignete Wohnplätze anbieten können, also soziale, intergenerationelle und multikulturelle Vielfalt wagen. Wir müssen uns an der aktuellen und künftigen Nachfrage ausrichten, um unserer Aufgabe und sozialen Rolle als Institution gerecht zu werden.» (Emmenegger 2017: 19)

Mit diesen Worten zur angestrebten Vielfalt der Bewohner:innen lässt sich Initiant Roger Dubuis in einem drei Jahre nach der Eröffnung in der Wohnrevue Habitation erschienenen Artikel zitieren. Er gibt sich überzeugt, dass für das gewählte

Abb. 2: Meilensteine

Jahr	Monat	Ereignis
2009	20. März	Genossenschaftsgründung «Société Coopérative d'Habitation de l'Ouest (SCHO)» (=Eigentümerin des Gebäudes)
2010	August	Ausschreibung Projektwettbewerb durch die Gemeinde Crissier
2011	20. Januar	Abschluss Baurechtsvertrag
	9. Februar	Baugesuch eingereicht
	März	Baubewilligung erteilt
2012	Mai	Baubeginn
2014	23. Juni	Eintragung «Fondation Résidences du Léman» (=Betreiberin) im Handelsregister
	September	Eröffnung und Beginn des Wohnungsbezugs
	September	Vereinbarung «Betreutes Wohnen» mit der Direction générale de la cohésion sociale (DGCS, ehemals SASH) des Kantons Waadt (rückwirkend gültig ab Eröffnung)
	Oktober	Aufnahme der internen Aktivierungsangebote im betreuten Wohn-teil
2016	Oktober	Öffentlicher Tag der offenen Tür
2018		Sukzessive Nutzungseinschränkung und später Sperrung der Terrasse und des Gartens mit Hochbeeten (Lärmklagen und Wasserschaden)
2019	19. Juli	Namensänderung: «Fondation Résidences du Léman» wird zur «Fondation MixAGE»
2020	Februar bis Mai 2021	Pause der internen Aktivierungsangebote aufgrund Corona-Pandemie (individuelle Begleitungen fanden ohne Unterbruch statt)
2023	November	Wiedereröffnung der sanierten und neu gestalteten Terrasse



Konzept gesellschaftlicher Bedarf und eine entsprechende Nachfrage bestehe. Dubuis spricht an gleicher Stelle auch von der «Aufwertung sozialer Rollen», von «Zugehörigkeitsgefühl» und gestärktem «Selbstwert» und betont, dass man im MixAGE «in jedem Alter und ungeachtet aller Vorbedingungen Autor:in und Akteur:in des eigenen Lebens» (ebd.; Übers. d. A.) sein solle.

Betrachten wir nun die mit der Erstellung der Siedlung verbunden Ziele noch etwas genauer.

Ziel 1: Betreutes Wohnen für ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf schaffen

Der betreute Wohnteil richtet sich an Menschen mit AHV- oder IV-Rente. Sie können punktuell Dienstleistungen von Sozialkoordinator:innen sowie auf dem Stockwerk lebenden studentischen Hilfen in Anspruch nehmen, wofür sie eine Pauschale von 200 Franken pro Monat bezahlen. Diese Zusatzkosten für Sicherheit, Betreuung und Animation sind über Zusatzleistungen finanzierbar, da für den betreuten Wohnteil des MixAGE eine Vereinbarung mit dem Kanton abgeschlossen wurde (Direction générale de la cohésion sociale 2023). Darüber hinausgehende Leistungen wie Pflege oder umfassendere Unterstützung in der Haushaltsführung (z. B. Reinigungshilfe, Mahlzeitendienst) werden bei Bedarf durch externe Dienstleistende abgedeckt. Dies kann entweder über den lokalen sozialmedizinischen Stützpunk (centre médico-social CMS) oder direkt bei privaten Anbietenden organisiert werden.

Um eine sichere Umgebung für Personen mit Unterstützungsbedarf zu schaffen, lebt die Hauswartin mit ihrer Familie in einer Dienstwohnung im Parterre. Ihre Präsenz vor Ort mit langen Erreichbarkeitszeiten sowie das Angebot an die Bewohner:innen, ein elektronisches Notrufsystem (Sécutel) zu abonnieren, sollen ihnen ein Gefühl von Sicherheit vermitteln.

Am Ende der Nullerjahre, als die Planung für MixAGE begann, war das betreute Wohnen für ältere Menschen im Kanton Waadt noch ein wenig verbreitetes Modell. MixAGE-Initiant Roger Dubuis war aber schon damals überzeugt, dass man mit generationenübergreifendem und betreutem Wohnen den Nerv der Zeit treffe, da diese Wohnform «sich als effizient erweist hinsichtlich der Schaffung von Lebensqualität und in Bezug auf die Sozialkosten» (Emmenegger 2017: 19). Zudem entspreche sie der Zielsetzung des Kantons Waadt, weshalb er folgert: «Die Wohnbaugenossenschaften sind gefordert, sich an der Umsetzung dieser Innovation zu beteiligen.» (ebd.) Betreutes Wohnen als Lebensform zwischen Heim und bisherigem Zuhause verfolgt das Ziel, die Institutionalisierung von älteren Menschen zu reduzieren und gleichzeitig ihre Lebensqualität und Autonomie zu fördern. Seit 2010 hat sich im Kanton Waadt eine beachtliche Zahl von betreuten Wohneinheiten entwickelt (1950 bis 2010 entstanden erst acht, 2011 bis 2019 kamen hingegen 30 weitere hinzu) (Bendin et al. 2021), was mit der kantonalen Politik in Einklang steht. Hinsichtlich ihrer organisatorischen Einbindung und Ausrichtung unterscheiden sich die einzelnen betreuten Wohnkomplexe aber deutlich (ebd.).

Ziel 2: Studentisches Wohnangebot erhöhen

Die Universität Lausanne (UNIL) und die Eidgenössische Technische Hochschule (EPFL) liegen nur gerade drei Kilometer von MixAGE entfernt. So sind es vor allem Student:innen dieser beiden sowie weiterer tertiärer Bildungseinrichtungen in der Region, die in MixAGE leben. Der Mangel an studentischem Wohnraum entspricht zwar einem gesamtschweizerischen Trend (JLL 2021), im Raum Lausanne ist er aber stark ausgeprägt. Insbesondere für Student:innen, die aus anderen

Regionen oder dem Ausland zuziehen, ist es anspruchsvoll, sich im regulären Wohnungsmarkt zurechtzufinden und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, weshalb explizit für Student:innen gebaute Siedlungen attraktiv sind (Müller 2021). Da der Betrieb studentischen Wohnens erfahrungsgemäss personalintensiver zu betreiben ist als reguläres Wohnen und von den Angestellten hohe sprachliche und soziale Kompetenzen erfordert (JLL 2021), erscheint die Kombination mit anderen Wohnformen, die ebenfalls sozialkompetente personelle Präsenz vor Ort erfordern, wie beispielsweise betreutem Wohnen, sinnvoll.

Ziel 3: Preisgünstiges Wohnen für Menschen ohne Betreuungsbedarf ermöglichen

In Haus A sind drei Wohngeschosse für selbstständige Menschen ab 50 Jahren sowie für Familien mit Kindern reserviert. Dafür steht Wohnraum in 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung, die zu moderaten Mietzinsen angeboten werden. Dies hängt mit dem Genossenschaftszweck zusammen, der folgendermassen lautet: «[...] die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern sicheren Wohnraum zu moderaten Preisen anzubieten und diesen zu bewahren. Das Wohnangebot richtet sich an alle Bevölkerungsschichten, insbesondere Familien, Menschen mit Behinderung oder ältere Personen.» (Handelsregisterauszug Nr. 4327, 2009). Die gewählte Preisgestaltung war auch Bedingung, um Kredite zu Vorzugszinsen von Kanton und Bund zu erhalten.

Wohnkosten gehören für Menschen im Rentenalter häufig zu den grössten Ausgabeposten (Höpflinger 2022: 14), das Gleiche trifft wohl auf alle in MixAGE wohnenden Personengruppen zu. Damit die Mieten auch für Bezüger:innen von Ergänzungsleistungen erschwinglich bleiben, beträgt der Preis für ein Studio im betreuten Wohnteil, welches von einer Einzelperson oder einem Paar bewohnt werden kann, 995 Franken monatlich (plus CHF 120.– Nebenkosten akonto, plus CHF 200.– Betreuungskosten). Die Miete für die regulären Wohnungen im anderen Gebäude beträgt je nach Zimmerzahl (2- oder 3-Zimmer) zwischen 1300 und 1600 Franken (exkl. Nebenkosten). Ein Student:innen-Zimmer in einer Wohngemeinschaft kostet 590 Franken, die Miete für ein Studio zwischen 650 und 690 Franken. Drei Studierende können sich eine Mietverbilligung von 200 Franken erwirken, wenn sie zehn Stunden Unterstützungsleistungen für Senior:innen pro Monat leisten.



1.3 Konzept zur Umsetzung einer sozialen Vision

Die Betreiberin Fondation Résidences du Léman, die seit 2019 unter dem Namen Fondation MixAGE im Handelsregister eingetragen ist, verfasste ein Betriebskonzept, an dem man sich bis heute orientiert. Darin integriert sind die Stellenbeschreibungen der Hauswartin, der im betreuten Wohnteil tätigen Sozialkoordinatorinnen und der studentischen Hilfen. Dieses Konzept (Fondation Résidences du Léman 2011) enthält die folgenden inhaltlichen Eckpunkte:

Gesellschaftliche Innovation durch Fokus auf die gesamte Lebensspanne

«Anders aufwachsen – anders alt werden = besser leben.» (ebd.: 3; Übers. d. A)

Diese knappe Gleichung steht zuoberst über dem Konzept. Sie macht deutlich, dass MixAGE sich als Alternative versteht («anders»), die das Zusammenleben und die Entwicklung von Jung und Alt verbessern soll («besser»). Es werden hohe Erwartungen geweckt, in knappster Form wird eine Art Gegenentwurf zur aktuellen gesellschaftlichen Situation versprochen. In einem gut zwei Jahre nach der Eröffnung erschienen Arti-



kel in der Wohnrevue Habitation wird MixAGE in ähnlicher Weise als «neuer Lebensstil» und «grossartige Innovation» beschrieben und es wird sein Vorbildcharakter herausgestrichen: «MixAGE: ein neuer Lebensstil, der unter demselben Dach Senior:innen und Student:innen vereint, im Sinne des Teilens, der Solidarität und der Zusammenarbeit. Eine eindrückliche Innovation im Wohnungswesen und eine Idee, die von weiteren Wohnbaugenossenschaften aufgenommen werden sollte!» (Emmenegger 2017: 21)

Vielfalt, Komplementarität und Einsamkeitsprävention

Zentrale Eckpfeiler im Konzept sind Vielfalt und Komplementarität. So verspricht man sich vom Zusammenleben der Generationen eine Aufwertung der sozialen Rollen und kulturelle Bereicherung. MixAGE soll zudem Einsamkeit verhindern und damit der Fragilisierung entgegenwirken, indem die Siedlung mit ihren gemeinschaftlichen Zonen ein beziehungsförderndes, interaktives Umfeld bildet und den Wissensaustausch und die Solidarität untereinander unterstützt.

Durch die Schaffung von drei unterschiedlichen Wohnbereichen sollen sich die hier Lebenden nicht der Wohnumgebung anpassen (müssen), sondern die Umgebung dem Menschen mit seinen Bedürfnissen und Lebenslagen. Wichtig auch: die Umgebung soll Sicherheit schaffen und vermitteln.

Ermächtigen und präventiv vernetzen

Die betreute Wohnform wird im Konzept naheliegenderweise ausführlicher beschrieben als die beiden anderen Wohnformen. Insgesamt soll das professionelle und studentische Unterstützungsangebot die Bewohner:innen für ihren «Alltag im Schosse der Gemeinschaft» stärken und ermächtigen: **«Die professionelle und intergenerationelle Begleitung vermittelt den Bewohner:innen das Gefühl, sich im Alltag als handlungsmächtig und für sein Leben selbstverantwortlich zu erleben, dies im Schosse der Gemeinschaft.»** (Fondation Résidences du Léman 2011: 11).

Das professionell geleitete soziokulturelle Angebot ist im Konzept überraschend genau spezifiziert. Es soll generationenübergreifende Mahlzeiten, biologische Gartenpflege, Einkaufsbegleitung und Kreativ-Ateliers umfassen. Die studentischen Hilfen sind für die Unterstützung bei alltäglichen Haushaltsaufgaben vorgesehen. Das Dienstleistungsangebot soll sich an individuellen Bedürfnissen orientieren und Menschen in ihrer Einzigartigkeit unterstützen.

Im Konzept wird auf den präventiven Fokus der Wohnform verwiesen: Indem sich – unterstützt durch die Sozialkoordinatorinnen und die studentischen Hilfen – frühzeitig persönliche und professionelle Unterstützungsnetze einbeziehen und einbinden lassen, sollen die Autonomie der Bewohner:innen gestärkt, Alltagsfertigkeiten und soziale Bindungen erhalten und eine fortschreitende Fragilisierung verzögert werden.

1.4 Zwischenfazit

Innovativer Bewohner:innen-Mix: drei Gruppen unter zwei Dächern

Die bewusste Kombination von Gruppen unterschiedlichen Alters und Unterstützungsbedarfs in den beiden verbundenen Häusern ist aussergewöhnlich und ein Kernmerkmal von MixAGE. Dieser konzeptuelle Grundpfeiler hat sich klar bewährt: Die Siedlung ist permanent gut belegt, insgesamt klappt das Zusammenleben und auch die Finanzen stimmen. Die gemischte Belegung

mit drei verschiedenen Zielgruppen wird seit Beginn weitestgehend unverändert beibehalten. Einzig in den regulären Wohnungen ohne Service leben heute tendenziell jüngere Personen und Familien – ursprünglich gab es hier wohl einen etwas stärkeren Fokus auf ältere Menschen.

Die Eröffnung einer betreuten Wohnform war im Kanton Waadt vor rund zehn Jahren durchaus innovativ. Mittlerweile hat dieses Konzept kantonsweit an Verbreitung gewonnen (Bendin et al. 2021). Eine Besonderheit des MixAGE-Konzepts bleiben die drei studentischen Hilfen, die Tür an Tür mit älteren Bewohner:innen leben und sich je 10 Stunden pro Monat um diese kümmern, was mit einem günstigeren Mietpreis honoriert wird.

Die im Konzept festgeschriebenen hochgesteckten Ziele im Hinblick auf das soziale Zusammenleben und den generationenübergreifenden Austausch haben sich hingegen in der Praxis (noch) nicht so richtig umsetzen lassen *(mehr dazu in den Kapiteln 3 bis 5)*. Die drei Wohnformen betreutes, studentisches und preisgünstiges Wohnen funktionieren weitestgehend voneinander abgekoppelt. Kontakte ergeben sich nur in dem Masse, wie in jeder anderen Nachbarschaft auch – oder eben nicht. Die Grösse der einzelnen Wohnformen (je 18 Wohnungen im betreuten und unbetreuten Teil und etwa 40 Studierende in Wohngemeinschaften und Studios) erlaubt, dass sich altershomogene Sub-Communities bilden können. Jede Gruppe pflegt ihre eigenen Rhythmen und Themen und bleibt unter sich. So feiern auch die Student:innen miteinander, wie sie es in jeder anderen Student:innen-Siedlung auch tun würden. Der im Konzept als wünschenswert beschriebene aktive und konstruktive Austausch zwischen den Wohnformen findet hingegen kaum statt. Die vorhandenen personellen Ressourcen von Professionellen reichen nicht aus, um hier eine Brücke zu bilden und dieses Ziel aktiv unterstützen zu können.

Konzept mit allzu hochgesteckten Zielen?

Kontrastiert man die in MixAGE gelebte Alltagspraxis mit dem Konzept, stellt man gewisse Diskrepanzen fest. Die «Aufwertung sozialer Rollen» oder die «Komplementarität der Generationen» bleiben diffus. Irgendwie beschleicht einen das Gefühl, dass der explizit formulierte Anspruch eines «Miteinander der Generationen» und die angestrebten intergenerationellen Lerneffekte sich (noch) wenig realisieren liessen.

Woran könnte es liegen, dass bald zehn Jahre nach Eröffnung das Konzept ziemlich abgekoppelt vom Alltag wirkt? Hatte man sich vielleicht von der Tatsache verleiten lassen, dass sich generationenübergreifende Ansätze in Konzepten grundsätzlich gut machen, da in öffentlichen und medialen Darstellungen Generationendifferenzen «gerne dramaturgisch übersteigert und überzeichnet» (Höpflinger 2008: 255) werden? Und hat man vielleicht auch ausgeblendet, dass der positive Effekt intergenerationeller Kontakte für die Lösung von Entwicklungsaufgaben des Alters zwar oft beteuert wird, es dazu aber – abgesehen von familialen Beziehungen – keine klaren empirischen Antworten gibt (ebd.: 281)?

Man kann sich fragen, ob man vielleicht Wohngemeinschaften hätte schaffen sollen, die von Student:innen und Älteren gemeinsam bewohnt sind? Doch was genau würde es dann auch noch brauchen, damit sich Menschen wirklich auf die Auseinandersetzung mit anderen Generationen einlassen wollen?

Ein weiterer im Konzept ausgeblendeter Punkt könnte sein, dass Unabhängigkeit und Gemeinschaftlichkeit in sich eine gewisse Widersprüchlichkeit vereinen. So steht vorne auf einem an die Bevölkerung gerichteten Faltblatt der DGCS (Direction générale de la cohésion sociale 2019) welches für die Wohnform des betreuten Wohnens wirbt, in grossen Lettern ***«Die eigene Autonomie wahren»*** (Übers. d. A.). Autonomie und Unabhängigkeit sind wohl tatsächlich das, was die Bewohner:innen sich vom betreuten Wohnen erhoffen *(vgl. Kap. 4)*. Man wählt diese Wohnform nicht zuletzt wegen des eigenen Wohnungsschlüssels, den man jederzeit im Schloss drehen kann. Wie oder weshalb sollten sich also die im Konzept visionierte Gemeinschaftlichkeit entwickeln oder Einsamkeit vermeiden lassen? Das im Konzept beschriebene «Leben in Gemeinschaft» erlebt eine Bewohnerin erschreckend anders: ***«Hier gilt: ‹Jede:r ein bisschen für sich.›»*** So, wie sie es sagt, scheint sie das aber nicht nur zu bedauern, sondern auch zu schätzen.

II ORGANISATION UND STRUKTUR

Strukturiertes, durch Fachpersonen erbrachtes Dienstleistungsangebot im betreuten Wohnteil

2.1 Interne Funktionen und Aufgaben

Der Vertrag mit der kantonalen Gesundheitsdirektion für den betreuten Wohnteil regelt die Stellenbesetzung in den Bereichen Betreuung und Sicherheit: Für die soziale und alltagsbezogene Unterstützung ist die Stelle einer Sozialkoordinator:in und – mit minimalem Pensum – einer Hausverantwortlichen zu schaffen. Zur Gewährleistung der Sicherheit für die Bewohner:innen braucht es eine:n Hauswart:in, die im Haus lebt. Die Verantwortung für die Erfüllung dieser kantonal geregelten Betreuungsleistungen und Sicherheitsanforderungen trägt die Stiftung MixAGE. Diese steht in personeller Beziehung zum 46-Betten-Pflegeheim EMS Résidence du Léman in Corseaux → *www.residence-du-leman.ch*. Von der SCHO werden zusätzlich die Mietverbilligungen für die drei studentischen Hilfen sowie die Kosten für 15 zusätzliche Stellenprozente der Hauswartin getragen, die sie für soziale Aufgaben einsetzen kann.

Es gibt also unterschiedliche Funktionsträger:innen, welche den Alltag im MixAGE gestalten:

a) Sozialkoordinator:in

(référent(e) de maison, référant(e) sociale)

Die beiden im MixAGE tätigen Sozialkoordinatorinnen verfügen über einen Berufsabschluss

Abb. 3: Organisation MixAGE

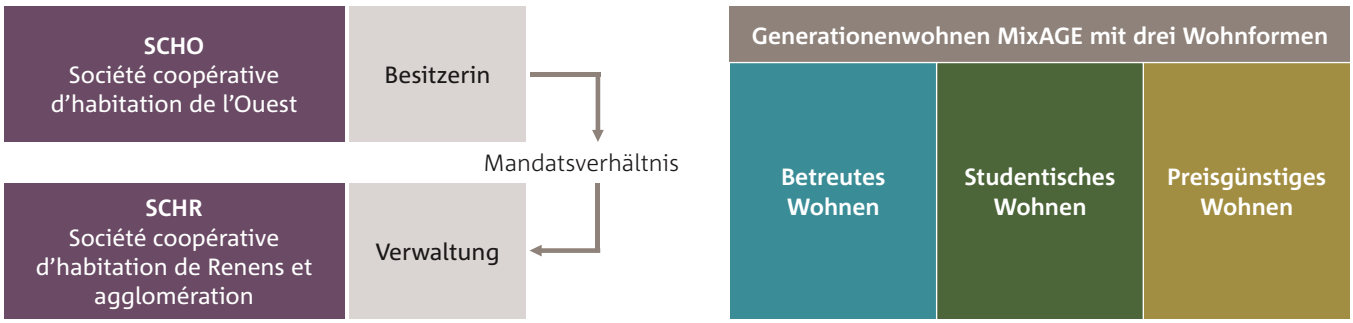
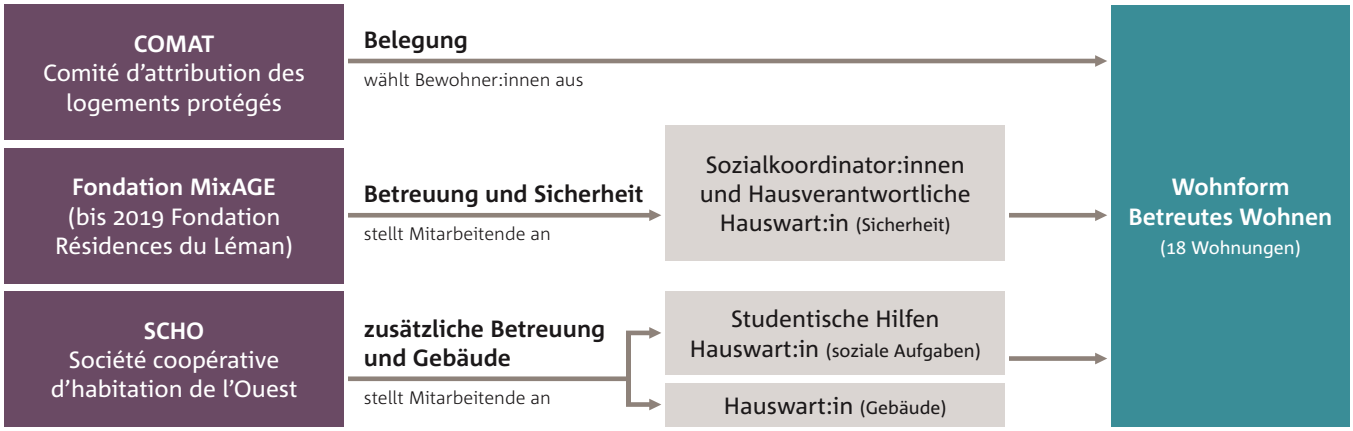
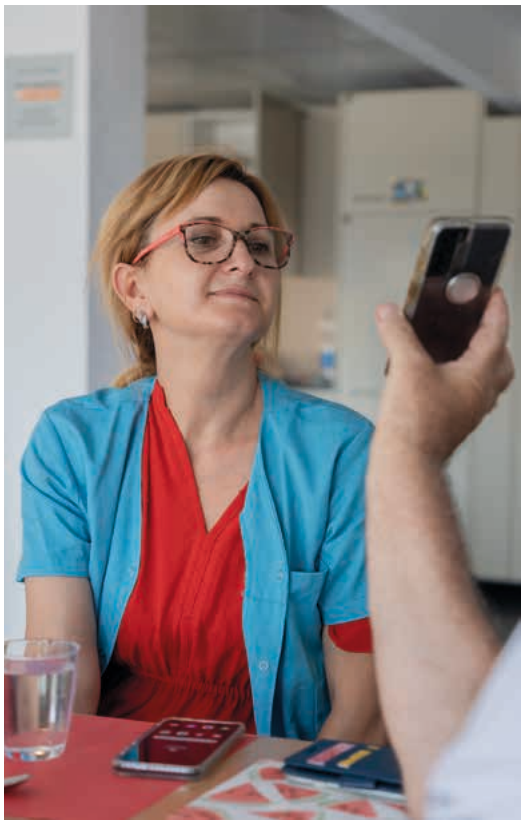


Abb. 4: Organisation Betreutes Wohnen
Basis: Vereinbarung SASH (abgeschlossen zwischen Kanton Waadt, SCHO und Fondation MixAGE)





als Fachperson Betreuung (assistante socio-educative ASE). Sie sind je zu etwa 25 Prozent bei der SCHO angestellt, die übrige Zeit arbeiten sie im EMS Résidence du Léman. Sie kommen – wochenweise abwechselnd – an zwei bis drei (Halb-)Tagen pro Woche ins MixAGE und sind Ansprechperson für sämtliche Anliegen der Bewohner:innen im betreuten Wohnen. Sie organisieren gemeinschaftliche Anlässe, unterstützen die Bewohner:innen bei der Organisation von externen Dienstleistungen (Spitex, Haushalthilfen etc.), erledigen Koordinations- und Verwaltungsaufgaben und stehen in engem Austausch mit der Hauswartin.

Über viele Jahre waren die gleichen zwei Sozialkoordinatorinnen im Haus tätig. Eine der beiden Fachpersonen wurde nun pensioniert und durch eine junge Kollegin ersetzt. Das Engagement dieser Mitarbeiterinnen, ihre Kompetenz und Freundlichkeit wird von den Bewohner:innen durchwegs gerühmt. Den Sozialkoordinatorinnen kommt ganz offensichtlich eine wichtige Schlüsselrolle im Haus zu. Dies steht im Einklang mit einer vom Kanton Waadt in Auftrag gegebenen Studie zu betreutem Wohnen, in der diese Funktion als absolut zentral beschrieben wird: «Durch ihre Persönlichkeit, ihre Präsenz und ihre Funktionen ist die Sozialkoordinatorin die tragende Säule des betreuten Wohnens. Die sichere Betreuung und die angepasste und persönliche Begleitung der Bewohner:innen hängen von ihrem Know-how und ihren Vorstellungen ab.» (Bendin et al. 2021: 3)

So prägend diese Funktion im MixAGE ist, so eng sind die Grenzen, welche das Pensum setzt. Eine der Sozialkoordinatorinnen formuliert es so: ***«Was wir tun, ist eine Art Basisangebot […]. So viel, wie von den Ressourcen her möglich ist. Darauf könnte man aufbauen und mehr anbieten. Aber dafür fehlen die Ressourcen und das hängt vom Geld, der Politik ab.»***

Auch wenn die Sozialkoordinatorinnen nur an drei Tagen vor Ort sind, so sind sie doch von Montag bis Freitag telefonisch erreichbar (siehe Abb. 5).

b) Hausverantwortliche
(répondante de maison)

Die Funktion einer Hausverantwortlichen gab es von Oktober 2014 bis Mai 2020 und seit April 2023 wieder. Die Stelleninhaberin verfügt über einen sozialpädagogischen Fachhochschulabschluss. Sie arbeitet mit einem 10-Prozent Pensum für MixAGE und beaufsichtigt die Sozialkoordinatorinnen und die studentischen Hilfen. In den ersten Jahren rief die damalige Funktionsträgerin mit grossem Engagement die verschiedenen Aktivitäten ins Leben und war auch regelmässig im Haus präsent. Da gemäss kantonalem Stellenschlüssel nur fünf Prozent vorgesehen sind, wurden weitere fünf Stellenprozente zuerst von der Résidence du Léman und jetzt von der SCHO getragen.

Abb. 5: Einsatztage und Erreichbarkeit der Sozialkoordinatorinnen

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
Arbeitszeit vor Ort							
Telefonische Erreichbarkeit	8–17 Uhr	8–17 Uhr	8–17 Uhr	8–17 Uhr	8–17 Uhr		





Foto: Berner Fachhochschule

c) Hauswart:in
(concierge)

Die Hauswartin ist durch ihre grosse Präsenz im Haus oft die erste Ansprechperson bei Problemen aller Art. Sie kümmert sich neben dem Gebäudeunterhalt auch um Sicherheitsfragen und soziale Anliegen. Um hierzu qualifiziert zu sein, hat sie einen Rotkreuz-Pflegehilfe-Kurs absolviert. Sie lebt mit ihrer Familie in einer Dienstwohnung im Erdgeschoss. Ihr Pensum beträgt heute 65 Prozent, zu Beginn ihrer Anstellung im Jahr 2014 waren es 50 Prozent. Die zusätzlichen 15 Stellenprozente trägt ebenfalls die SCHO und ermöglicht damit, dass sie sich nicht nur ums Gebäude, sondern auch um soziale Anliegen kümmern kann. Die Hauswartin deckt sehr lange telefonische Erreichbarkeitszeiten ab (11:30–23:00 Uhr an 365 Tagen), was zeigt, welch hohe Priorität Sicherheitsfragen zukommt. Ist die Hauswartin abwesend, organisiert sie sich mit dem EMS Résidence du Léman und leitet Anrufe dorthin um.

Die Hauswartin ist die einzige Person, die mit allen Mieter:innen-Gruppen beziehungsweise den beiden Häusern in Kontakt steht. Einmal wöchentlich kontrolliert sie zum Beispiel die Sauberkeit in den studentischen Wohngemeinschaften. Sie ist um einen engen Austausch mit den Sozialkoordinatorinnen bemüht und leitet bei Bedarf Anliegen an diese weiter. Fällt ihr bei Bewohner:innen etwas auf, geht sie proaktiv auf die Personen zu und fragt nach.

d) Studentische Hilfe
(étudiant(e) référent(e))

Auf den drei Etagen des betreuten Wohnens lebt je eine studentische Hilfe zur Unterstützung der Senior:innen bei alltäglichen Hausarbeiten. Diese Tätigkeit ist vertraglich geregelt und wird durch eine Mietreduktion in der Höhe von 200 Franken pro Monat vergütet, was zehn Stunden Begleitung und Unterstützung entspricht. Mögliche Aufgaben können die Unterstützung der Bewohner:innen bei der Wäschebesorgung sein, das Erledigen kleiner Einkäufe, ein Gang zur Apotheke oder Hilfe bei der Bedienung des Smartphones. Möglich und auch vorgesehen sind zudem soziale Aufgaben wie ein gemeinsamer Kaffeeschwatz oder Museumsbesuch. Ausgenommen sind je-

Abb. 6: Einsatztage und Erreichbarkeit der Hauswartin*b*

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
Arbeitszeit vor Ort	Pensum 65 %, verteilt auf 5 Tage						
Telefonische Erreichbarkeit	Erreichbar von 11.30–23.00 Uhr (365 Tage) Bei Abwesenheit werden Anrufe ans EMS weitergeleitet						

doch sämtliche pflegerischen Aufgaben. Zudem wird von den studentischen Hilfen die Teilnahme an Gemeinschaftsaktivitäten wie dem Mittagessen am Dienstag oder bei Hausfesten oder Ausflügen erwartet.

Eine langjährige studentische Hilfe berichtet, dass die vorgesehenen Unterstützungsleistungen von Seite der Senior:innen eher wenig nachgefragt würden. Sie führt dies auf die grosse Selbstständigkeit der meisten Bewohner:innen zurück. Fragt man jedoch bei ihnen nach, erscheint das Bild noch in weiteren Farben: Einerseits sähen sie die studentischen Hilfen kaum – was nicht unbedingt erstaunt, da diese ja in erster Linie einen Alltag als Student:innen an der Uni haben –, andererseits gebe es viele Wechsel. Ohne Zweifel erschwert dies den erforderlichen Beziehungs- und Vertrauensaufbau, was möglicherweise dazu führt, dass die Bewohner:innen nur sehr zurückhaltend um Hilfe fragen. Einige Bewohner:innen legen im Gespräch auch offen, dass es ihnen ohnehin schwer falle, um Unterstützung zu fragen und sie es deshalb vorzögen, Hilfe aus dem familiären Umfeld anzufordern. Wie andere Gespräche zeigen, war für viele tatsächlich die Nähe zu den eigenen Kindern, Enkel:innen oder Bekannten ein relevanter Grund für den Umzug nach Crissier.

Von Betriebsseite erfährt man, dass die Nachfrage nach diesem Student:innen-Job offenbar eher gering ist. Von einem Vorstandsmitglied wird vermutet, dass dies vielleicht weniger mit der Aufgabe als mit dem ohnehin sehr moderaten Preisen für die Studios zusammenhängt. Eine Reduktion um 200 Franken entwickle wohl keine allzu grosse Attraktivität. Vermutlich erlaubt die gegenwärtige Arbeitsmarktsituation den Student:innen, ausserhalb von MixAGE besser bezahlte oder studienrelevantere Tätigkeiten zu finden.

In den ersten Jahren gab es alle zwei oder drei Monate gemeinsame Sitzungen mit der Hausverantwortlichen, den studentischen Hilfen und den

Abb. 7: Einsatztage und Erreichbarkeit der studentischen Hilfen

Arbeitszeit pro Monat	10 Stunden, individuell vereinbart
Telefonische Erreichbarkeit	Nicht geregelt. Es werden den Bewohnerinnen die Telefonnummern aller drei studentischen Hilfen bekanntgegeben.



Bewohner:innen. Aus dieser Zeit wird erzählt, dass man damals die studentischen Hilfen als präsenter erlebte. Mit Wehmut erzählen einige Bewohnerinnen von jungen männlichen Studenten, die sie als ***«überaus tüchtig»*** erlebten. Gerade einem ***«musste man nicht viel sagen, denn er arbeitete wirklich».*** Gegenwärtig sind alle drei studentischen Hilfen weiblich. Für diese Bewohnerin ist klar, dass männliche Hilfen eben ***«viel sozialer sind als die jungen Frauen».***

e) Verwaltung

Die administrative und technische Verwaltung der Siedlung MixAGE wurde an die Société Coopérative d'Habitation Renens et agglomération (SCHR) ausgelagert.

f) Weitere Ämter und Kommissionen

Wer in MixAGE einzieht, erwirbt beim Einzug einen Genossenschaftsanteil und wird damit Genossenschafter:in. Der Betrag ist vergleichsweise tief angesetzt und je nach finanzieller Situation der einziehenden Person zeigt man sogar noch weitergehendes Entgegenkommen. Den Student:innen steht es frei, einen Genossenschaftsanteil zu erwerben und sich damit formelles Mitspracherecht zu sichern. Nur wenige nehmen diese Chance wahr, um an der jährlichen Genossenschaftsversammlung eigene Anliegen vertreten zu können.

Fünf bis sieben Personen bilden den Genossenschaftsrat der SCHO. Aus drei Personen setzt sich der Stiftungsrat der Fondation MixAGE (bis 2019 Fondation Résidences du Léman) zusammen, welcher für die Betreuungsleistungen und Sicherheitsbelange zuständig ist.



Wer ins betreute Wohnen aufgenommen werden will, wird von einer Aufnahmekommission (commission d'attribution et de suivi COMAT) begutachtet. Der Kanton fordert eine solche Kommission für alle betreuten Wohnformen, mit denen er einen Vertrag abgeschlossen hat (Service de la santé publique du canton de Vaud 2011). Die folgenden Körperschaften sind gegenwärtig in der Aufnahmekommission MixAGE vertreten: Die SCHO als Besitzerin, die SCHR als Verwaltung, die Fondation MixAGE als Erbringerin der Betreuungsleistungen, das CMS Renens-Crissier als Anbieterin von ambulanter Pflege sowie eine Vertretung der Gemeinde Crissier.

Die Aufnahmekommission hat die delikate Aufgabe, die verfügbaren Plätze und die Bedürfnisse und Erwartungen von neuen und bisherigen Bewohner:innen miteinander in Einklang zu bringen, um ein harmonisches Zusammenleben zu sichern. Freie Plätze beziehungsweise Wohnungen im betreuten Wohnteil werden jeweils im BRIO (bureau régional d'information et orientation) in Lausanne sowie in den CMS westlich von Lausanne und auf weiteren regionalen Plattformen ausgeschrieben. Bewerbungen sind dann über ein formalisiertes Aufnahmeprozedere mit offiziellem Anmeldeformular möglich, danach folgt ein Gespräch mit der Aufnahmekommission, bevor es zur Vertragsunterzeichnung kommt.

Die Aufnahmekommission orientiert sich bei der Beurteilung eines Aufnahmegesuchs fürs betreute Wohnen an folgenden Aspekten (Fondation Résidences du Léman 2011):

- Nicht mehr angepasstes Zuhause, soziale Isolation, Unterstützungsbedarf für physische und/oder psychische Autonomie und soziale Integration.
- Wohnungen können an ein Paar abgegeben werden, sofern ein:e Partner:in die Aufnahmebedingungen erfüllt.
- Bei der Eröffnung hatten Personen aus Crissier Vorrang (Crissier Contact 2014).

In Konfliktfällen hat die Aufnahmekommission zudem die Rolle der Mediatorin und sie heisst auch Vertragsauflösungen gut.

Für die Vergabe der regulären Wohnungen gibt es keine spezifischen Auflagen, sie werden dem Genossenschaftszweck entsprechend vergeben.

2.2 Soziokulturelle Aktivitäten und Gefässe

Interne Veranstaltungen und Ausflüge

Da während zweieinhalb Tagen eine Sozialkoordinatorin im Haus präsent ist, werden die folgenden soziokulturellen Aktivitäten und Betreuungsleistungen angeboten: Regelmässige Aktivitäten sind das Mittagessen am Dienstagmittag, die Gymnastik am Donnerstagmorgen und der ge-

Abb. 8: Durch Sozialkoordinatorinnen organisierte soziokulturelle Aktivitäten und Betreuungsleistungen

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
Vormittag		Kochvorbereitung		Gymnastik			
Mittag / Nachmittag	Persönliche Nachfragen bei Bewohner:innen, Administration	Gemeinsames Mittagessen		Gemeinsamer Einkauf und Kaffeetrinken *oder:* Nachmittags-Ausflug (1×/Mt.)			

meinsame Einkauf mit anschliessendem Kaffeetrinken am Donnerstagnachmittag. Ungefähr einmal monatlich findet zudem ein kleiner Ausflug statt, was bei den Bewohner:innen grossen Anklang findet: ***«Das ist sehr sympathisch!»,*** da ist man sich einig. Da die Sozialkoordinatorinnen ein limitiertes Stundenbudget zur Verfügung haben, liegen jedoch keine allzu weiten Ausflüge drin. Mal geht es mit dem Kleinbus aufs Land, mal zu einer Ausstellung, in einen Park oder an den See. Als besonderen Höhepunkt erinnern sich verschiedene Bewohnerinnen an den Besuch des Kastanienfestes in Fully.

Zweimal jährlich finden Sitzungen mit der gesamten Bewohnerschaft beider Häuser statt. Durch die Rechtsform der Genossenschaft muss eine davon jährlich als Generalversammlung durchgeführt werden, zu der alle Genossenschafter:innen eingeladen sind. In unregelmässigen Abständen finden zudem Hausfeste statt.

Eine Zeitlang fand am Sonntagnachmittag der «Sonntags-Tee» statt, ein informelles Treffen am Nachmittag, das von den studentischen Hilfen initiiert und organisiert worden war. Offenbar fand es insgesamt zu geringen Zuspruch – obwohl diejenigen, die kamen, begeistert waren –, sodass die Treffen nach der Corona-Zeit, während der ohnehin alle gemeinschaftlichen Aktivitäten geruht hatten, nicht wieder aufgenommen wurden. Das Format hatte sich auch nicht als hausweiter Treffpunkt über das betreute Wohnen hinaus durchgesetzt, obwohl an Sonntagnachmittagen vielleicht auch Student:innen oder jüngere Mieter:innen Zeit für eine gemütliche Runde gehabt hätten. Auf jeden Fall nahm bloss ein einziges Mal ein «gewöhnlicher» Student teil. Als er realisierte, dass ausser ihm nur ältere Menschen kamen, verliess er die Runde sogleich wieder.

Öffentliche Veranstaltungen

In Crissier ist ein aus Freiwilligen bestehendes Seniorenkomitee (comité seniors) aktiv, das soziokulturelle Aktivitäten für die ältere Bevölkerung am Ort organisiert, die im Lokalblatt Crissier Contact publiziert sind. Pro Senectute veranstaltet hin und wieder öffentliche Vorträge und alle zwei Monate einen offenen Digital-Treff. Weitere öffentliche Veranstaltungen wie Kinovorführungen am Sonntagnachmittag (ciné seniors) oder Schreibnachmittage finden alle in entfernteren Lokalitäten in der Gemeinde statt. Dies setzt eine gewisse Mobilität voraus und bildet damit für manche MixAGE-Bewohner:innen eine (zu) hohe Hürde, gerade durch die teilweise steilen Wege. Zur Tatsache der fehlenden Mobilität kommt hinzu, dass viele am Ort (noch) nicht wirklich heimisch und gut vernetzt sind.

Der zweiwöchentlich am Donnerstagnachmittag angesetzte Jass-Treff des Seniorenkomitees findet hingegen im Gemeinschaftsraum des MixAGE statt und kann somit von Bewohner:innen sehr bequem besucht werden. Unglücklicherweise findet genau zeitgleich die von der Sozialkoordinatorin begleitete gemeinsame Einkaufstour statt, sodass sich jassfreudige Bewohner:innen fürs eine oder andere entscheiden müssen. Hierzu sind aber Gespräche in Gang.

2.3 Dienstleistungsangebot im Quartier

Im Quartier gibt es ein Einkaufszentrum mit Migros, Apotheke und weiteren Geschäften sowie verschiedene Bildungszentren, Schulen und eine Kinder-Tagesstätte: Alles in Fussdistanz, wovon gerade in Haus A lebende Familien mit Kindern besonders profitieren können. Weniger mobile Bewohner:innen hingegen, die sich einen öffentlichen Park oder ein gemütliches Café oder Restaurant in der Nähe wünschen, werden enttäuscht, was in verschiedenen Gesprächen mit Bewohner:innen mit Bedauern zur Sprache kommt.

Das Unterstützungsangebot in den Bereichen Gesundheit und Soziales ist im Kanton Waadt in Gesundheitsregionen (réseaux de santé) organisiert. Durch die Nähe zur Stadt Lausanne steht den Bewohner:innen ein vielfältiges Angebot an (spezial)ärztlichen Praxen, Ambulatorien und Spitälern zur Verfügung. Für die Bevölkerung in Crissier beziehungsweise im MixAGE existieren verschiedene Anlaufstellen.

Benötigen Bewohner:innen Pflege oder Unterstützung im Haushalt, können sie sich an eine regionale Informationsstelle (bureau régional d'information et orientation BRIO) wenden und sich beraten lassen. Die erforderlichen Leitungen können über den zuständigen medizinisch-sozialen Stützpunkt (centre médico-social CMS) organisiert werden. Für MixAGE ist gemäss Vertrag mit der Gesundheitsdirektion das CMS Renens Nord-Crissier zuständig. In Gesprächen mit Bewohnerinnen wird aber deutlich, dass manche



auch private Spitexdienste und Haushalthilfen in Anspruch nehmen, gerade wenn schon vor dem Umzug ins MixAGE eine Verbindung zu einer bestimmten Organisation oder Person bestanden hat. An die Kosten für Alltagsunterstützung oder Betreuung leistet der in dieser Hinsicht fortschrittliche Kanton Waadt Betreuungsbeiträge unabhängig vom Aufenthaltsort der Leistungsbezüger:innen, also auch für Menschen, die zu Hause oder im betreuten Wohnen leben.

Langzeitpflege erbringen die Pflegeheime (établissement medico-social EMS). Es kommt immer wieder vor, dass Menschen vom betreuten Wohnen MixAGE in ein EMS umziehen, wenn das selbstständige Wohnen, beispielsweise demenzbedingt, nicht mehr möglich ist. In der Wahl der Institution sind die Bewohner:innen frei. Über die Sozialkoordinator:innen, die neben ihrem Engagement im MixAGE auch im EMS Résidence du Léman in Corseaux beschäftigt sind und durch weitere personelle Verbindungen besteht jedoch eine gewisse organisatorische Nähe zu diesem Heim, was Umzüge dorthin begünstigt – obwohl es rund 30 Kilometer entfernt in der Nähe von Vevey liegt und auch zu einer anderen Gesundheitsregion gehört. Interessanterweise besteht hingegen keinerlei Verbindung zum direkten Nachbarn EMS La Vernie der Fondation la Primerose, was wohl mit dessen Spezialisierung auf Gerontopsychiatrie zu tun hat.

2.4 Kommunikationswege und Informationsfluss

Das Büro der Sozialkoordinatorinnen befindet sich in einer Wohnetage des betreuten Wohnteils. Es lädt durch die Gestaltung mit Glastüre zur spontanen Kontaktaufnahme ein, da man sofort sieht, ob jemand da ist. Gleichzeitig bietet diese Glastür wenig Privatsphäre – jedermann kann im Vorbeigehen mitbekommen, wer sich gerade mit der Sozialkoordinatorin bespricht.

Wollen die Sozialkoordinatorinnen oder die Hauswartin sich mit einer Information an die Bewohner:innen wenden, so klingeln sie persönlich an den Wohnungstüren oder rufen an. In der Regel schaut die Sozialkoordinatorin am Montagnachmittag kurz persönlich bei allen Bewohner:innen vorbei. Es hat sich eingebürgert, dass zu diesem Zeitpunkt abwesende Personen jeweils eine kleine Notiz an der Tür hinterlassen, um mitzuteilen, ob alles in Ordnung ist. Digitale Kanäle scheinen zur Kommunikation noch wenig populär. Wichtige Informationen wie die Verschiebung des Einkauftags vom Dienstag auf den Donnerstag werden per Brief kommuniziert. Auf den beiden Anschlagbrettern im Korridor vor dem Büro der Sozialkoordinatorin hängen der Dienstplan der Angestellten und studentischen



Quelle: Berner Fachhochschule

Hilfen, ein Monatsüberblick zu den angebotenen Aktivitäten sowie die Listen zur Anmeldung fürs Mittagessen. Zusätzlich erhalten alle Bewohner:innen einmal pro Monat die Aktivitätenübersicht persönlich verteilt. Findet etwas Spezielles statt, gibt es einen Aushang auf jeder Etage. Zudem können beim Mittagessen am Dienstagmittag Informationen direkt mündlich an die anwesenden Bewohner:innen des betreuten Wohnens weitergeben werden.

Insgesamt fällt auf, dass vor allem Kommunikationskanäle für die Kommunikation zwischen Professionellen und Bewohner:innen etabliert sind, es aber keine unterstützte Form der Kommunikation unter den Bewohner:innen oder zwischen den verschiedenen Personengruppen in MixAGE gibt (z. B. keine internen Whatsapp-Gruppen oder Digitalplattformen).

Brauchen Bewohner:innen Hilfe, haben sie die Möglichkeit, sich an die studentischen Hilfen auf den Etagen zu wenden oder aber die Sozialkoordinatorin oder Hauswartin zu kontaktieren. Letztere hat auffallend lange Ansprechzeiten (bis 23 Uhr), *(vgl. Kap. 2.1)*. Obwohl der Liegenschaftenunterhalt ihre Hauptaufgabe ist, wird sie oft zur ersten Ansprechperson, wenn es darum geht, bei Konflikten zu schlichten, Sicherheit zu gewährleisten, zu trösten oder zu reparieren. Da sie seit der Eröffnung im Haus tätig ist und auch unter demselben Dach lebt, ist die Hemmschwelle wohl tiefer, sie in besonderen Situationen zu kontaktieren. Bei den studentischen Hilfen könnte diese Hürde ebenfalls tief sein, da sie explizit den Auftrag haben, die Bewohner:innen in Alltagssituation beziehungsweise bei alltäglichen Tätigkeiten zu unterstützen. Dennoch getrauen sich die Bewohner:innen offenbar nicht immer, bei ihnen vorbeizugehen, um sie nicht beim Lernen oder einer Homeoffice-Tätigkeit zu stören.

Den Informationsfluss beschreiben einige Bewohner:innen als unbefriedigend, zum Beispiel im Zusammenhang mit der Sperrung der Terrasse aufgrund eines Wasserschadens. Niemand scheint zu wissen, wann diese geschätzte Gemeinschaftszone mit den Hochbeeten wieder genutzt werden kann. Offenbar fühlen sich die Bewohner:innen hier etwas in der Luft hängengelassen. Eine Bewohnerin erzählt auch von technischen Problemen in ihrer Wohnung (laute Lüftungsgeräusche). Auch auf mehrmalige Nachfrage durch sie und ihre Tochter gab es keinen Bescheid, was nun zur Behebung geplant sei. Im Zusammenhang mit Belegungsfragen oder gekündigten Betreuungsverträgen scheint man ebenfalls eine sehr zurückhaltende Informationspolitik zu pflegen, was natürlich Gerüchten und Spekulationen Vorschub leistet.

Zusammenfassend könnte man sagen, dass der Draht zu den Fachpersonen (Sozialkoordinatorinnen und Hauswartin) sehr direkt ist. Solange diese ein Anliegen selbst erledigen können, laufen Kommunikation wie auch Erledigung bestens: ***«Die Hauswartin ist super […], sie hat alles erledigt.»*** Ist die Dimension des Problems aber grösser und erfordert den Einbezug der Verwaltung, beginnt es zu stocken, was die Bewohner:innen etwas ohnmächtig zurücklässt. So sagt eine Bewohnerin auf die Frage, wann denn die Terrasse wieder genutzt werden könne, mit leicht pikiertem Unterton: ***«Hören Sie, da bin ich nicht wirklich auf dem Laufenden.»***

2.5 Mitwirkung und Mitbestimmung

Die bei MixAGE angebotenen Aktivitäten sind primär begegnungsfördernd (gemeinsames Essen, Feste, Ausflüge) oder alltagspraktisch (begleiteter Einkauf), aber weniger an Mitwirkung oder der Entwicklung individueller Neigungen und Kreativitätsförderung orientiert. Zwar bestätigen verschiedene Bewohner:innen, dass Vorschläge für Ausflüge oder die Mitwirkung beim wöchentlichen Mittagessen willkommen seien,

doch gelingt es offenbar nicht, darüber hinausgehende Eigeninitiative zu wecken, ermöglichen und, je nach Situation, auch zuzulassen.

Die im Konzept beschworene «Selbstverantwortung» und «Gestaltungsmacht» findet nicht wirklich Platz, was wohl primär mit den knappen personellen Ressourcen zu tun hat. Denn das Engagement der Sozialkoordinatorinnen wird von den Bewohner:innen durchwegs als sehr positiv beschrieben ***(«Ja, sehr aufmerksam und nett, grossartig!»)***. Ein breiter gefächertes Aktivitätenangebot oder gemeinschaftliche Gefässe, die echten Raum für Eigeninitiative, Mitbestimmung und Mitwirkung der Bewohner:innen schaffen würden, lassen sich mit der aktuellen Stellensituation wohl gar nicht anregen oder verwirklichen. Zwar besuchen die Sozialkoordinatorinnen diejenigen Bewohner:innen, die das möchten, jede Woche kurz, sodass in diesem Rahmen individuelle Bedürfnisse Platz haben. Aber das gemeinsame Entwickeln von Ideen im Rahmen eines Gruppenprozesses muss bisher komplett selbstorganisiert geschehen – was dann eben eher nicht passiert.

Insgesamt entsteht also der Eindruck, dass wenig Raum für Selbstinitiative, Mitwirkung und Mitbestimmung beansprucht wird, aber auch nicht unbedingt geschaffen wurde beziehungsweise vorgesehen ist. So setzten die Sozialkoordinatorinnen beispielsweise den Wochentag für den begleiteten Einkauf ohne Rücksprache neu fest – auch wenn der Termin nun mit dem Jassnachmittag kollidiert. Einige Bewohner:innen fühlten sich übergangen und bedauern diese Überschneidung noch immer. Auch die fehlende Kommunikation zum Stand der sehnlichst erwarteten Terrassen- und Gartensanierung wird immer wieder genannt.

Die Stellenprozente der Sozialkoordinatorinnen werden also in klassischer Dienstleistungslogik und weniger als Mittel zur Partizipationsförderung eingesetzt. Ihre Lohnkosten werden über die Betreuungspauschale der Bewohner:innen des betreuten Wohnens finanziert, weshalb klar wird, dass sich die Sozialkoordinatorinnen nicht mit den anderen in MixAGE lebenden Personengruppen beschäftigen können. Es müssten von der Betreiberin also weitere Stellenprozente gesprochen werden und der Aufgabenfokus sich offiziell wandeln, sollte mehr Mitwirkung der verschiedenen Bewohner:innen-Gruppen resultieren. Ein Schritt hin zu mehr Partizipation könnten beispielsweise auch zusätzliche Sitze in der Aufnahmekommission sein, damit die im Haus lebenden und arbeitenden Personen ebenfalls vertreten sind und auf die Zusammensetzung der Bewohner:innen Einfluss nehmen können.



Eine Bewohnerin erzählt von einem persönlichen Anliegen: ihrem Wunsch, Platz zum Verstauen ihrer Malmaterialien in einem abschliessbaren Schrank im Gemeinschaftsraum zu erhalten. Obwohl offenbar Stauraum leer steht, lehnte man ab. Vielleicht befürchtete man einen Präzedenzfall. Niemand fühlte sich zuständig, mit ihr Alternativen zu entwickeln und sie bei der weiteren Lösungssuche zu unterstützen. Was hier auffällt: Solche Reaktionen entsprechen nicht unbedingt dem ursprünglichen Konzept, in welchem vollmundig die Rede ist von «Anpassung der Umgebung an die Bewohner:innen» und «Individualität und Einzigartigkeit» als Fokus des Handelns.

2.6 Zwischenfazit

Soziokulturelles Angebot

Was sich offenbar bewährt, ist die Doppelanstellung der Sozialkoordinatorinnen, die sowohl im MixAGE (angestellt von der Fondation MixAGE) als auch im EMS Résidence du Léman arbeiten. Die Stelleninhaberinnen betonen, dass sie MixAGE als willkommene Ergänzung zu ihrer Arbeit im EMS sähen, da hier die Bewohner:innen geringere gesundheitliche Einschränkungen hätten. Auch die Aufteilung der 50-Prozent-Stelle auf zwei Personen scheint sich gut zu bewähren und das grosse persönliches Engagement sämtlicher im Haus tätigen Fachpersonen wird unisono gerühmt. Offenbar nehmen die Mitarbeiterinnen



ihre Aufgabe ernst und führen sie professionell und vor allem auch routiniert aus. Da man im Laufe der Zeit noch nicht allzu viel verändert hat, baut man mittlerweile auf fast zehn Jahre Kontinuität.

Die soziokulturellen Angebote erreichen aber nur einen Teil der Bewohner:innen. Wie bedürfnisorientiert diese entstanden und bis heute geblieben sind, wissen wir nicht. Es fällt aber auf, dass – vielleicht abgesehen von der Gymnastik – die Aktivitäten eine eher konsumorientierte Ausrichtung haben. Mehrfach wurde von Bewohner:innen betont, dass sie Aktivitäten an den Wochenenden vermissen. Das professionell geleitete soziokulturelle Angebot erstreckt sich bisher noch nicht auf Wochenendaktivitäten.. Gleichzeitig fehlte bislang die Eigeninitiative der Bewohner:innen, um selbst etwas Gemeinschaftliches zu initiieren für diese vielleicht etwas einsamen Zeiten.

In der bereits zitierten Waadtländer Studie zu betreuten Wohnformen (Bendin et al. 2021) erfahren wir, dass Aktivitätsangebote oft auf ein allzu homogenes Bewohner:innen-Profil ausgerichtet werden: weiblich, alt, sozio-kulturell wenig anspruchsvoll. Dort wird dies als Grund angeführt, weshalb sich manche Bewohner:innen dann von den Angeboten nicht angesprochen fühlen. ***«Es ist hier nicht ein Pflegeheim, wo die Aktivitäten organisiert sind.»*** Diese Aussage einer MixAGE-Bewohnerin macht deutlich, dass manche Personen wohl gar keine Ansprüche an ein vielfältiges soziokulturelles Angebot haben.

In der Rückblende wird deutlich, dass in den ersten Jahren offenbar einzelne Personen aus dem Genossenschaftsrat oder der Aufnahmekommission regelmässiger ins Haus kamen und durch ihre Teilnahme an Festen, Essen und anderen Anlässen präsenter waren. Hier scheint eine Art Generationenwechsel stattgefunden zu haben.

Unterstützen, betreuen und Sicherheit schaffen

Ein Grossteil der Senior:innen fragt kaum Unterstützung nach – weder von den studentischen Hilfen, noch von internen Professionellen. Man greift lieber auf Ressourcen in der eigenen Familie zurück. Oder organisiert sich unterstützende Dienste von extern. Die geringe Nachfrage nach studentischer Unterstützung mag in der fehlenden Kontinuität begründet sein. So heisst es, dass ***«die Student:innen kommen und gehen».*** Manchmal blieben sie zwei oder drei Jahre, manchmal nur ein Jahr, was für den Beziehungsaufbau und die Vertrauensbildung wohl zu wenig ist. Die Zurückhaltung kann aber auch auf die weitverbreitete Schwierigkeit verweisen, überhaupt Hilfe anzunehmen.

«Ein sicherer Ort» – dieser im Konzept formulierte Anspruch wird in MixAGE sehr gut erfüllt. Das Sicherheitsempfinden ist durchwegs hoch. Offenbar ist allein schon die Tatsache beruhigend, dass Nachbar:innen und eine Hauswartin im Haus leben, die Anwesenheit der studentischen Hilfen scheint auch diesbezüglich weniger relevant. Die organisatorische Anbindung an das EMS stiftet offenbar ebenfalls ein Gefühl von Sicherheit, denn eine Bewohnerin meint: ***«Ich kann eben immer noch das Pflegeheim anrufen, wenn ich mich sehr, sehr schlecht fühle.»*** Der Erreichbarkeit wird tatsächlich viel Bedeutung beigemessen, indem die Hauswartin ungewöhnlich lange telefonische Erreichbarkeitszeiten abdeckt. Die Abgabe der Telefonnummern aller drei studentischen Hilfen im Haus – d. h. nicht nur der Person im eigenen Wohngeschoss – erhöht ebenfalls die Chance, jemanden

zu erreichen, wenn ich jemanden brauche. Interessanterweise schwingt dieses Sicherheitsbestreben auch im französischen Ausdruck «logement protégé» (geschützter Wohnraum) stärker mit als im deutschen Ausdruck «betreutes Wohnen».

Partizipation, Mitwirkung und Mitgestaltung

Wer MixAGE besucht, bekommt den Eindruck von einer Wohnsiedlung, in welcher zwar unterschiedliche Menschen unter demselben Dach leben, ihr Engagement für die Gemeinschaft unterscheidet sich aber kaum von einer gewöhnlichen Nachbarschaft, die irgendwo in einer städtischen Agglomerationsgemeinde liegt. Auch der strukturelle Rahmen der Genossenschaft könnte für die in MixAGE lebenden Menschen nicht nur faire Mieten und Sicherheit punkto Kostenentwicklung schaffen, sondern ihnen auch umfassendere Mitbestimmung ermöglichen. Diese Chance wird in MixAGE jedoch nur sehr zurückhaltend genutzt und die hier lebenden Menschen scheinen weder stärker einbezogen noch stärker engagiert als in Wohnsiedlungen ohne diese Rechtsform beziehungsweise ohne ein explizit aufs gemeinschaftliche Zusammenleben und Lernen ausgerichtetes Konzept.

Nachvollziehbar ist dieses Desinteresse am ehesten im studentischen Wohnen, wo es naturgemäss zu vielen Wechseln kommt. Für die Student:innen mag ihre Wohnsituation primär in Bezug auf rahmende Faktoren wie Preis, Ausstattung, Wegdistanz zur Universität oder zum Bahnhof entscheidend sein. Es ist anzunehmen, dass ihnen auch die Mitbewohner:innen in der eigenen Wohngemeinschaft wichtig sind, das Zusammenleben in der Siedlung jenseits der eigenen Wohnform wie auch die Identifikation mit einem übergreifenden Konzept für sie aber wenig prioritär sind – so sie denn überhaupt Kenntnis davon haben. Oft verbringen sie lange Tage auf dem Universitätscampus, wo sie neben dem Lehrbetrieb auch attraktive Lernplätze finden, sich günstig verpflegen, Sport treiben oder Gemeinschaft mit Mitstudierenden pflegen können. So sind das Zimmer oder Studio im MixAGE oft hauptsächlich Schlaforte, was dem intergenerationellen Austausch natürlich abträglich ist.

Bei den Mieter:innen im regulären Wohnteil ist die Situation – wenn auch aus anderen Gründen – vielleicht ähnlich: Menschen im vergünstigten Wohnteil leben möglicherweise in anspruchsvollen Lebenssituationen, sodass ihnen aus guten Gründen Energie, Zeit oder Ressourcen fehlen, um sich noch mit dem Gesamtprojekt MixAGE zu beschäftigen.

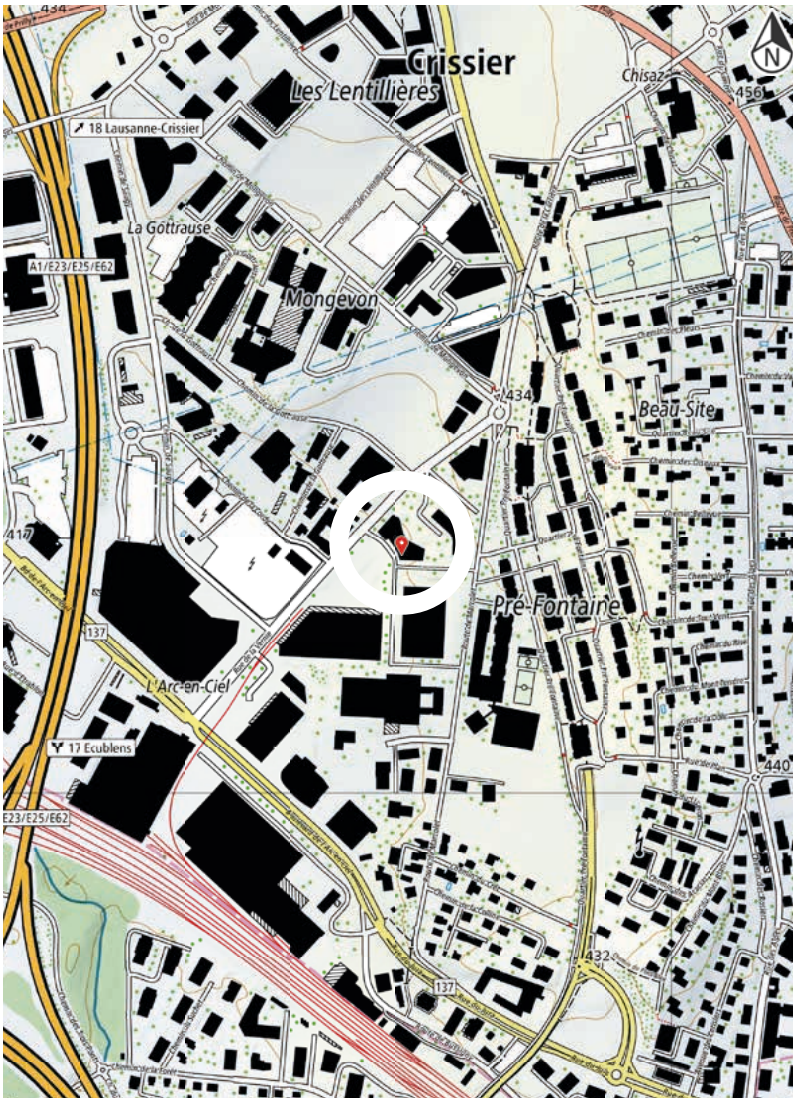
Bewohner:innen-Mix in Balance halten

Damit MixAGE sowohl dem Konzept entspricht als auch im Alltag gut funktioniert, sind Strukturen und organisatorische Massnahmen erforderlich, die einerseits der grundsätzlich angestrebten Heterogenität Raum geben, andererseits aber Stabilität und Balance im Zusammenleben sichern. Dies gelingt nicht immer gleich gut und es kam auch schon zur Auflösung von Betreuungs- oder Mietverträgen. Die Integrationsaufgabe, welche sich der Aufnahmekommission und natürlich auch den Angestellten stellt, ist nicht einfach. Doch auch für die Mitbewohner:innen stellt das Zusammenleben mit Menschen mit besonderen Voraussetzungen und Handicaps eine Herausforderung und Belastung dar. So tragen alle die Folgen, wenn zum Beispiel unangemessenes Benehmen einzelner dazu führt, dass jetzt der Gemeinschaftsraum die meisten Tage für alle abgeschlossen bleibt. Geschichten von verwüsteten Hochbeeten oder lauten, beängstigenden Szenen beim gemeinsamen Essen sind im Gespräch mit unterschiedlichen Personen präsent und wecken offenbar immer noch unschöne Erinnerungen.

Das Zusammenleben auf engem Raum gestaltet sich bisweilen anspruchsvoll. Der kurze Dialog nach dem gemeinsamen Essen am Dienstagmittag zeigt, wie nah man sich ist. A: «***Es gibt hier einen, den mag ich nicht. Er stresst mich.»*** B: ***«Ich finde, er hat sich beruhigt.»*** A: ***«Ja, aber du lebst nicht direkt neben ihm.»*** Hier scheinen Erwartungen an angemessenes und sozial verträgliches Benehmen auf, aber auch ein Gefühl des Ausgeliefert-Seins, der Unzufriedenheit, vielleicht sogar der Angst. Natürlich gehört es zu den innovativeren Elementen des Konzepts, dass man im betreuten Wohnen nicht nur unterschiedlich alte, sondern auch unterschiedlich aktive beziehungsweise fragile Menschen aufnimmt. Oft sind die wirklich hochaltrigen Bewohner:innen selbstständiger als die jüngeren, da diese als Aufnahmegrund manifeste psychische, physische oder soziale Beeinträchtigungen mitbringen. Das stellt das alltägliche Zusammenleben immer wieder auf die Probe.

III GEBAUTER RAUM

Hindernisfreie funktionale Architektur mitten im Dienstleistungsquartier



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

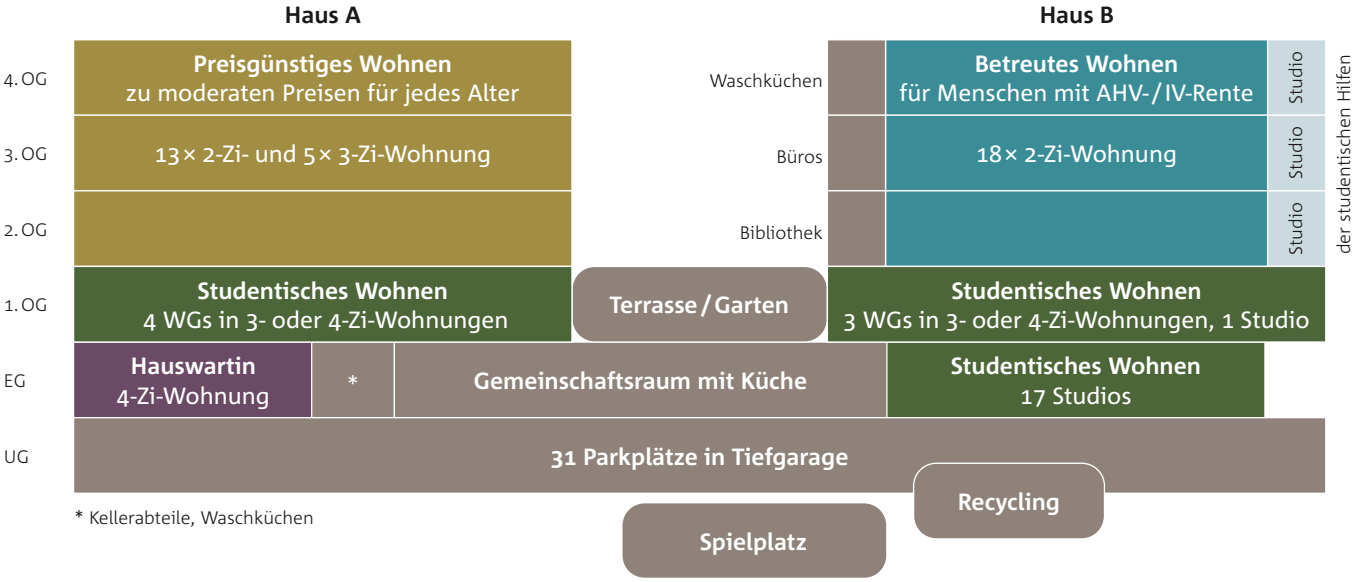
3.1 Quartiersituation und bauliche Umsetzung

Verschiedene Agglomerationsgemeinden im Westen von Lausanne befanden sich in den letzten zwei Jahrzehnten in einem grösseren baulichen Umbruch. Es wurden ambitionierte Projekte zur Umnutzung von Industriearealen und zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur realisiert. Im Raum Crissier/Renens gibt es heute etwa gleich viele Arbeitsplätze wie Einwohner:innen (Commune de Crissier o.J.). MixAGE liegt also in einem suburbanen, sehr dynamischen Entwicklungsgebiet, das durch die zahlreichen Bürogebäude, Schulen, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie ein grosses Einkaufszentrum mit Migros und weiteren Geschäften auf den ersten Blick etwas unwirtlich und gesichtslos wirkt.

Die Siedlung MixAGE liegt am Hang in einer ruhigen Seitenstrasse, direkt neben einem Zentrum für Gerentopsychiatrie (EMS La Vernie). Unweit des Hauses hält der Bus an der Haltestelle Crissier Marcolet, von wo man in fünf Minuten zum Bahnhof Renens und von dort ebenfalls in wenigen Minuten per Zug oder Bus ins Zentrum der Stadt Lausanne fährt. Der Autobahnzubringer ist ebenfalls nah. Die gesamte Anlage ist barrierefrei gebaut und erfüllt aktuelle energetische Standards samt Anschluss an die regionale Fernwärmeversorgung.

MixAGE umfasst zwei Gebäude (Häuser A und B) mit je vier Obergeschossen *(siehe Abb. 9)*. Im Erdgeschoss, das die beiden Häuser in Form eines gemeinsamen Sockels miteinander verbindet, befindet sich ein heller und geräumiger Gemeinschaftsraum mit 127 m² Fläche samt vollausgestatteter Küche und behindertengerechter Toilette. Hier liegen zudem 17 Studios für Student:innen, eine Dienstwohnung für die Hauswartin sowie technische Räume, Keller und eine Waschküche. Im 1. Stock befinden sich Wohngemeinschaften (WGs) für Student:innen. Die 26 WG-Zimmer verteilen sich auf sieben 3- oder 4-Zimmer-Wohnungen, zudem gibt es noch ein einzelnes Studio. Im 2. bis 4. Stock leben Menschen unterschiedlichen Alters, mit und ohne Betreuungsbedarf. In Gebäude A sind 13 2-Zimmer-Wohnungen sowie fünf 3-Zimmer-Wohnungen an jüngere und ältere Mieterinnen ohne Unterstützungsbedarf vermietet. Gebäude B enthält das betreute Wohnen mit 18 2-Zimmer-Wohnungen. Diese weisen eine durchschnittliche Fläche von 55 m² auf, was den kantonalen Vorgaben für betreutes Wohnen entspricht. Alle sind mit einem Balkon von 6,5 bis 10 m², Küche und Nasszelle mit Dusche ausgestattet. Pro Etage gibt es zudem ein Studio für eine studentische Hilfe, eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche

Abb. 9: Schnitt durch die Siedlung MixAGE mit den zwei Häusern A und B (eigene Darstellung)



und einen weiteren als Büro oder Bibliothek / Salon genutzten Raum. Zur gesamten Siedlung gehört zudem eine Tiefgarage mit 31 Parkplätzen im Untergeschoss.

Die beiden Wohnblöcke wirken eher unscheinbar. Sie tragen auch keine Aussenbeschriftung, die ein spezielles Wohnkonzept vermuten lassen könnte. Das Areal wirkt insgesamt freundlich und gepflegt. Von den obersten Geschossen hat man sogar Aussicht auf Genfersee und Alpen. Je nach Ausrichtung der Wohnungen ist die wenige hundert Meter entfernte Autobahn deutlich hörbar.

Blättert man im Konzept von MixAGE, gibt es Hinweise auf Räume für Dienstleistungen und Konsultationen. Damit sind wohl die heute intern als Büros oder Bibliothek genutzten Räume gemeint. Früher wurde beispielsweise die Bibliothek regelmässig für Gespräche, kleine Zusammenkünfte oder Spielrunden genutzt. Heute wird diese Möglichkeit weniger genutzt, was vielleicht als Nachhall der Pandemie einzuordnen ist, da sich viele bis heute rasch in die eigene Wohnung zurückziehen. In den ersten Jahren gab es auch studentische Hilfen, die sich mit einzelnen Bewohner:innen in diesen Räumen zum Spielen trafen.



3.2 Gestaltung der Innen- und Aussenräume

Betritt man das Haus, wirken die Eingangsbereiche und Treppenhäuser grosszügig, hell und aufgeräumt – vielleicht aber etwas gar nüchtern. Punktuell zieren gerahmte Schnappschüsse von Ausflügen oder Landschaftsbilder die Wände, ein umfassenderes Konzept ist aber nicht erkennbar. An einzelnen Stellen stehen Grünpflanzen, kleinere, grössere, in einer gewissen Zufälligkeit. Auf unsere Nachfrage erfahren wir, dass die Korridore und Begegnungsflächen zu Beginn mit bequemen Sitzgelegenheiten, Tischchen und dekorativen Objekten möbliert waren. Diese Gemütlichkeit wurde jedoch durch die Meldung eines früheren Bewohners an die lokale Feuerwehr vereitelt, da in der Folge aus feuerpolizeilichen Gründen das Mobiliar entfernt und punktuell durch nüchterne Metallgegenstände ersetzt werden musste.





Die Zugangstüren verfügen alle über eine elektrische Öffnungshilfe und die Breite der Korridore unterstützt die Mobilität und Selbstständigkeit der hier lebenden Menschen. Die eingebaute Gegensprechanlage erhöht die Sicherheit und bietet Komfort. Der Gemeinschaftsraum, der bis zu 50 Personen fasst, ist ebenfalls nüchtern und funktional eingerichtet. Eine Forscherin beschreibt ihn in ihren Feldnotizen als ***«einfach und kühl»***. Die Möblierung besteht aus Tischen und Stühlen, einem Sofa mit Sessel, Salontisch und Sideboard sowie einem Klavier.

Im ursprünglichen Konzept wurden Treffpunkte und Begegnungsorte innen und aussen als ***«Lunge des Projekts»*** versprochen. Die Aussenumgebung wirkt zwar nicht ungepflegt, aber etwas phantasielos gestaltet. Was beim Blick durch die Fenster des Gemeinschaftsraums nach draussen ins Auge sticht, ist eine beeindruckende Batterie von Abfallcontainern in unterschiedlichen Farben.

Zwischen den beiden Gebäudekörpern, das heisst auf dem Dach des Gemeinschaftsraums, liegt die Terrasse, die in den ersten Jahren von allen uneingeschränkt genutzt werden konnte. Ab 2018 begann man die Nutzung sukzessive einzuschränken, da es immer wieder zu Klagen wegen Lärm und liegengelassenem Abfall kam. Auf der Terrasse gibt beziehungsweise gab es auch einen Garten mit Hochbeeten für rückenschonendes Gärtnern. Diese Fläche ist aber seit vielen Monaten abgesperrt, da wegen eines Wasserschadens Bauarbeiten in Planung, aber noch nicht ausgeführt sind.[2] Die Kommunikation zur Instandsetzung und Wiedereröffnung dieser wichtigen gemeinschaftlichen Zone fliesst spärlich, sodass bei einigen Bewohner:innen Unmut entstanden ist, da sie den Ort vermissen und gerne wissen möchten, wie es damit weitergeht. Die Hochbeete gehören auch explizit zum Konzept des betreuten Wohnens und sie waren von einzelnen Bewohner:innen zum Gemüseanbau genutzt worden, zuletzt immerhin noch von einer Person. Schon davor war das Gärtnern eine Zeitlang nicht mehr möglich, da eine psychisch belastete Bewohnerin die Beete verwüstet hatte, was bei der betroffenen Gärtnerin ebenfalls starke Belastungsreaktionen auslöste. Im Konzept wird die Gartenarbeit in positivsten Farben geschildert, indem sie die Initiative fördere, Fertigkeiten vermittle oder erhalte, gemeinsamen Austausch ermögliche, Ernte für das gemeinsame Essen beschere oder in Form von Blumensträussen Räume verschönere (Fondation Résidences du Léman 2011). Ganz offensichtlich ist dieser Nutzen mittlerweile etwas in den Hintergrund gerückt. Für die Hauswartin bedeutet die Sperrung der Zone eine Erleichterung, da es seither weniger Probleme mit Lärm und zurückgelassenem Abfall gibt.

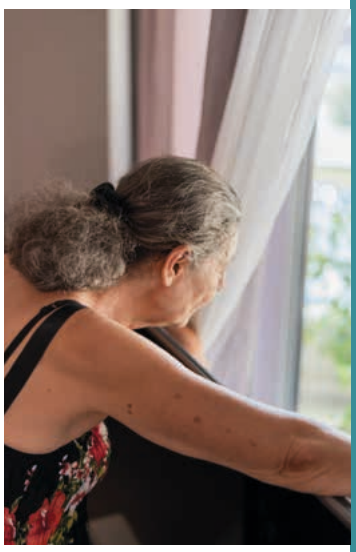
3.3 Im gebauten Raum leben: die Sicht der Bewohner:innen

Wie unschwer zu vermuten ist, waren der Lift und die Barrierefreiheit für viele Bewohner:innen des betreuten Wohnens wichtige Einzugsgründe. Die Wohnungen beschreiben sie als

2
Die Arbeiten konnten im Spätherbst 2023 ausgeführt werden. Im Frühjahr 2024 erfolgt die Bepflanzung.







gut ausgestattet und geräumig, insbesondere geschätzt sind die grosszügigen sonnigen Balkone, die zu allen Wohnungen gehören. Eine Person moniert zwar, dass die Küchenzeile in der offenen, ins Wohnzimmer integrierten Küche etwas grösser sein dürfte, die Korridore ausserhalb der Wohnungen hingegen empfindet sie als zu grosszügig und zu breit. Raum also, den man aus ihrer Sicht besser den Wohneinheiten zugeschlagen hätte. Im Gespräch wird auch deutlich, dass gewisse Mieter:innen genaue Kenntnis davon haben, welche kantonalen Vorschriften es beispielsweise zur Appartementgrösse im betreuten Wohnen gibt und wie diese in MixAGE umgesetzt wurden.

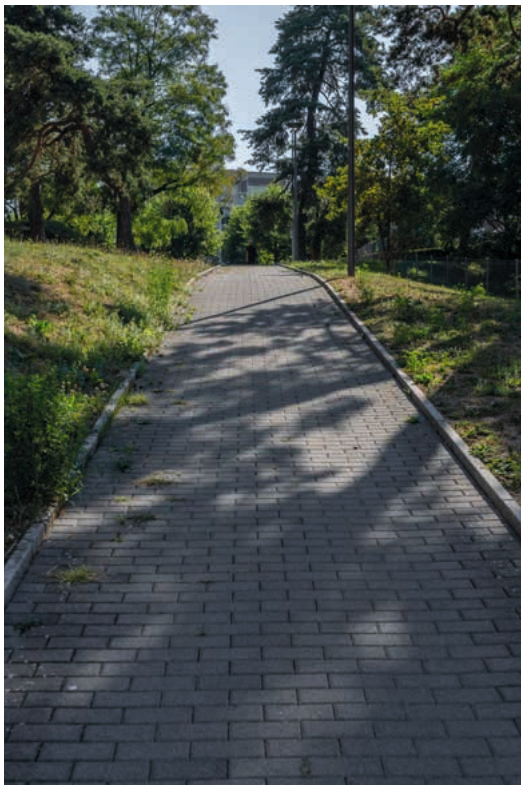
Hört man den Erzählungen der Bewohner:innen zu, entsteht das Bild einer Zwischenform von «persönlichem Daheim» und «Heim», genau wie im Konzept beschrieben. Die eigenen vier Wände, für die man selbst den Schlüssel besitzt, werden als sehr willkommene Rückzugsorte wahrgenommen. Insgesamt scheint man mit dem Bau- und Ausstattungsstandard gut zufrieden, auch mit den barrierefreien Duschen. Doch passende Einrichtung allein kann nicht genügen, damit Menschen sich wohlfühlen. So erzählt eine Bewohnerin, nach der Nutzung ihres Balkons befragt, dass sie am früheren Wohnort jeweils mit ihrem heute verstorbenen Mann auf dem Balkon gesessen habe. Bloss: ***«Seitdem er gestorben ist, habe ich keine Lust mehr.»*** Sie habe auch oft gekocht oder gebacken. Auch hier: ***«Alleine für mich zu kochen, dazu fehlt mir die Lust.»*** Hier überschatten biografische Erfahrungen das aktuelle Erleben.

Wie in den allermeisten Häusern sind auch in MixAGE die Waschküchen ein Thema – hier aber ein positives! So wird von verschiedenen Personen erwähnt, dass die Waschküchennutzung sehr grosszügig geregelt sei, da jede Person einen Tag pro Woche waschen kann. Vermutlich ist es auch von Vorteil, dass aufgrund der wenigen Nutzenden (jeweils sechs Parteien pro Waschküche) Waschautomaten und Trockner in gewohnter Haushaltsgrösse eingebaut sind und somit kein Gefühl von «Leben in der Gross-Institution mit industriellem Gerätepark» entsteht. Gerade für mobilitätseingeschränkte Personen ist die unmittelbare Nähe der Waschküchen zum Wohnraum von Vorteil und – wie im Konzept herausgestrichen – lässt sich damit der Gang ins möglicherweise düstere oder wenig belebte Untergeschoss vermeiden. Aufgrund des schlauchartigen Grundrisses ist es aber eher unwahrscheinlich, dass in den kleinen Waschküchen auf den Stockwerken viel Begegnung stattfindet.

3.4 Zwischenfazit

Quartiersituation und Folgen für Mobilität und soziale Einbindung

Die Mobilität der in MixAGE lebenden Personen ist sehr unterschiedlich. Auch im betreuten Wohnteil gibt es Menschen, die noch ihr eigenes Auto fahren. Andere hingegen haben Geh-Einschränkungen und sind zum Beispiel auf einen Rollator angewiesen. Durch das teils steile Gelände fühlen sich Menschen mit reduzierter Mobilität aber ***«sehr eingeschränkt»,*** wie eine



langjährige studentische Hilfe beobachtet. Obwohl die Busstation sich in unmittelbarer Nähe des Hauses befindet, gilt es in jedem Fall eine Steigung zu überwinden. Eine Bewohnerin beschreibt detailreich, wie wenig ihr die Option «Bus» bringe, da sie schon mehrmals gestürzt sei und ihre Angst vor erneuten Stürzen sie nun von weiteren Fahrten abhalte. Glücklicherweise kann sie über das CMS für gewisse Transporte einen Taxidienst rufen, dem sie dann nur den Preis eines Busbilletts bezahlen muss.

MixAGE liegt zwar vorstädtisch, die unmittelbare Umgebung ist trotzdem wenig belebt und eine gewisse Aufenthaltsqualität, beispielsweise durch einen fussläufig erreichbaren Park, wird vermisst: ***«Ein Park oder Garten ganz in der Nähe wäre grossartig. Aber es hat halt nichts.»,*** fasst die studentische Mitarbeiterin die Situation für Mobilitätseingeschränkte lapidar zusammen. Neben EMS und Industriezone gebe es ***«kaum Nachbarschaft an der Strasse»*** und offenbar auch nicht viel Austausch mit dem Quartier. Diese Lage von MixAGE mache es zugezogenen Menschen schwer, neue Kontakte zu knüpfen, obwohl viele aus anderen Gemeinden nach Crissier zögen. Die Aussagen zur Möglichkeit von Restaurantbesuchen sind widersprüchlich. Stünde das Gebäude woanders, ***«könnte dies die Bewohner:innen einladen, mal einen Kaffee auswärts zu trinken. […] Es ist etwas abgelegen.»***, fasst die studentische Hilfe ihren Eindruck zusammen. Interessanterweise kommentieren die Angestellten das Quartier insgesamt deutlich positiver als diese Bewohnerin mit Mobilitätseinschränkungen: ***«Es gibt keine flache Umgebung. Dies ist für mich, mit Rollator und einem Bein, das nicht mehr so funktioniert, schwierig.»*** Von der Hauswartin heisst es hingegen kurz und knapp: ***«Es hat alles hier.»***

In Aktivitäten von oder mit dem Quartier ist MixAGE kaum eingebunden. Seit das begleitete Einkaufen ausgerechnet auf denjenigen Nachmittag der Woche verschoben wurde, an welchem sich die öffentliche Jassgruppe des Comité Seniors im Saal des MixAGE zum Jassen trifft, nehmen dort auch kaum noch Bewohner:innen teil. Obwohl die weiteren Angebote des Comité Seniors einladend klingen, schaffen der Aufwand fürs Hingehen und vermutlich auch das Fehlen von Beziehungen zu Menschen am Ort ziemliche Hürden. Denn fast alle Bewohner:innen im betreuten Wohnen sind von auswärts zugezogen, bringen also kein etabliertes Beziehungsnet im Ort mit, das solche praktischen Hürden abmildern könnte (z. B. abholen, begleiten durch Bekannte).

Die fehlende Einbettung von MixAGE ins Quartier ist relevant, da wohnräumliche und wohnumgebungsbezogene Faktoren, die älteren Menschen soziale Teilhabe ermöglichen, ebenso zentral sind wie funktionale Wohnaspekte (Höpflinger 2022). Altersforscher Höpflinger weist auch darauf hin, dass «eine altersgerechte Wohnung in einem schlechten Wohnumfeld den Trend zum Rückzug in die eigenen vier Wände verstärken und zu sozialer Isolation beitragen kann» (ebd.: 13). Es ist auch bekannt, wie wichtig Aussenkontakte sind: Je weniger Kontakte nach aussen bestünden und je abgeschotteter eine Wohnlage sei, desto stärker seien die Bewohner:innen «mit sich selbst und ihresgleichen beschäftigt.» Bei einer geringen Anzahl an Bewohner:innen könne eine starke Isolation nach aussen dazu führen, «dass die internen Interaktionen, aber auch Differenzen und Konflikte ein übergrosses Gewicht erhalten. Kontakte nach aussen wirken in der Regel relativierend.» (Age Stiftung 2015: 5) In MixAGE äussert sich der fehlende Quartierbezug übers Ganze gesehen wohl nicht ganz so dramatisch, da viele doch relativ autonom sind und eigene Aussenkontakte und Netzwerke pflegen können.



Begegnungsfördernde Gemeinschaftsräume

«Unser Korridor wirkt etwas morbid», so bringt eine Bewohnerin ihren Eindruck vom Korridor auf den Punkt. Zu Beginn gab es dort eine Möblierung mit Sofa, Sesseln, Tischen und dekorativen Elementen. Auf Betreiben eines Mieters wurde erreicht, dass diese Möblierung aus feuerpolizeilichen Gründen entfernt und durch wenige unbrennbare metallische Elemente ersetzt wurde. Besagte Bewohnerin fühlt sich etwas verschaukelt, da sie beim Einzug eine kleine Broschüre erhalten habe, in der alles ***«viel idyllischer»*** beschrieben worden war als sie es heute erlebt.

Der Gemeinschaftsraum bleibt ausserhalb der Zeiten mit organisierter gemeinschaftlicher Nutzung abgeschlossen. Wer den Raum privat nutzen will, muss 50 Franken an die Reinigungskosten bezahlen, was bei den Bewohner:innen unterschiedliche Reaktionen hervorruft. Das vorhandene Geschirr darf trotz Bezahlung dieser Gebühr nicht verwendet werden, was ebenfalls kritisiert wird. Als Folge davon steht der Raum nun oft leer, da ihn – abgesehen von der Jassgruppe – auch keine externen Personen nutzen.

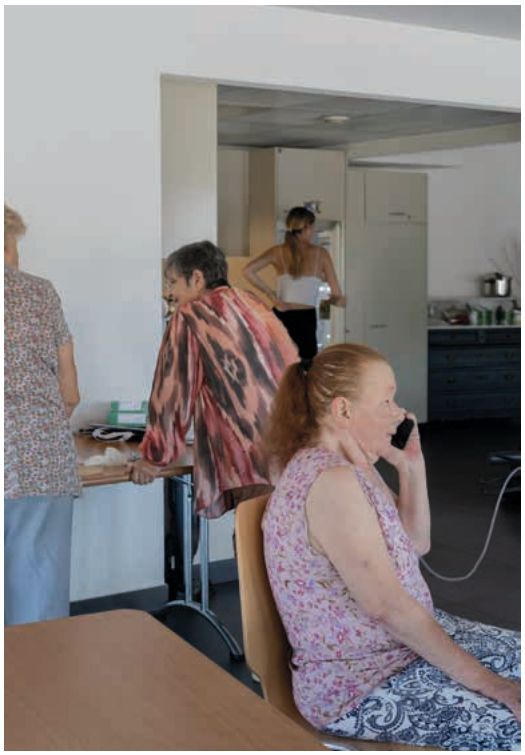
Vielleicht geht man die Nutzung gemeinschaftlicher Bereiche in MixAGE allzu vorsichtig oder ängstlich an: So gab es im Laufe der Zeit immer mehr Einschränkungen, wahrscheinlich aufgrund von früheren Vorfällen. Ab 2015 hatte man den Gemeinschaftsraum den Student:innen für Feste oder public viewings von Fussballspielen überlassen, hiermit aber schlechte Erfahrungen gemacht, was zur Unterbindung solcher Nutzung führte. Lieber lässt man jetzt die Räumlichkeiten leer stehen, wie auch einen Raum auf einem Wohngeschoss, der offenbar nur äusserst selten als Büro genutzt wird. Derartige Schilderungen wecken den Eindruck, dass die Bedürfnisse der Bewohner:innen zu diesem Thema durchaus etwas sensibler aufgenommen und auch differenzierte Regeln gefunden werden könnten.

Klar ist, dass die freie Nutzung von Gemeinschaftsräumen immer Potenzial für Nutzungskonflikte birgt. Auch erfüllen jederzeit und allen zugängliche Räume ihren gemeinschaftsbildenden Zweck nicht automatisch. So resümieren die Autor:innen einer Handreichung zur Gestaltung von Gemeinschaftsräumen: «In kaum einem anderen Gebiet des Wohnungsbaus stösst man auf so viele ‹gut gemeinte›, aber letztendlich gescheiterte Massnahmen.» (Age-Stiftung 2015: 5) Aus ihrer Sicht sollten soziale Interaktionsräume «‹am Weg›, aber nicht ‹im Weg›» sein. Interessant auch ihre Forderung, dass solche Räume einen hohen Aufforderungscharakter aufweisen, also zur Benutzung auffordern sollten, was sich zum Beispiel über eine gute Aufenthaltsqualität durch ein angenehmes Ambiente realisieren liesse. Deshalb brauche es gestalterische Massnahmen, die sensorische und physiologische Behaglichkeit herstellen könnten. Hinsichtlich dieser Qualitäten hat man in MixAGE sicher noch Entwicklungspotenzial. Gemeinschaftsbildend können Allgemeinräume dann sein, wenn die Nutzer:innen dort etwas finden, das ihnen ihre eigene Wohnung nicht bietet oder bieten kann (ein Café, Lesestoff, Licht und Luft, ein Sportgerät oder Anderes). Offenbar ist es nicht ungewöhnlich, dass Gemeinschaftsräumen oder Erschliessungszonen wenig gestalterische Aufmerksamkeit erhalten, was deren Nutzung und das Ziel der Schaffung von Gemeinschaftlichkeit untergräbt (ebd.).

Bezogen auf die Gebäude von MixAGE könnte es kurzfristig erfolgsversprechend sein, in erster Linie die Erschliessungsbereiche wie Eingangszonen oder Korridore attraktiver zu gestalten. Dort können bereits kleine Massnahmen wie abgetrennte Sitznischen einen Unterschied machen und diese Bereiche in «beliebte Interaktionsorte» (ebd., S. 7) verwandeln. Möchte MixAGE sein Konzept mit Fokus auf Austausch und Gemeinschaftlichkeit wirklich umsetzen, liessen sich diese Ziele durch eine partizipativ erarbeitete Gestaltung der Allgemeinzonen sicher unterstützen.

IV SOZIALES ZUSAMMENLEBEN

Alle Altersgruppen unter zwei Dächern – trotz organisierter Gemeinschaftlichkeit wenig verbunden



Das soziale Zusammenleben untersuchten wir ausschliesslich im betreuten Wohnteil (Haus B). Dort sind Gemeinschaft und Zugehörigkeit unter den Bewohner:innen durchaus erkennbar, sie hängen aber stark von der kontinuierlichen Animation durch die Sozialkoordinatorinnen ab. Die selbstständigen Mieter:innen im anderen Gebäude (Haus A) wie auch das studentische Wohnen (auf beide Häuser verteilt) sind von dieser Gemeinschaft de facto entkoppelt. Welche Arten von Sub-Communities sich dort gebildet haben, liesse sich nur mit weiterer Forschung herausfinden.

Offenbar ist das Bekunden von Interesse an gemeinschaftlichem beziehungsweise intergenerationellem Zusammenleben kein Kriterium für die Vergabe von Wohnungen oder Zimmern in MixAGE. Als Zuteilungsmotive genügen offenbar praktische Gründe (Angewiesenheit auf bezahlbaren Wohnraum, die Lage oder ein bestimmter Unterstützungsbedarf), die Gemeinschaftlichkeit bleibt dann höchstens ein willkommener oder auch ignorierter Nebeneffekt. Wir vermuten, dass ausserhalb der betreuten Wohnform das Konzept MixAGE weitestgehend unbekannt ist und sich dort Nachbarschaft mit geringem Anspruch an Generationenbegegnung gebildet hat. Aber kehren wir nun zurück in den betreuten Wohnteil.

4.1 Professionell unterstütztes Zusammenleben

«Im MixAGE ist der gemeinschaftlichste Anlass das Mittagessen» – davon ist nicht nur eine langjährige studentische Hilfe überzeugt. Viele halten das jede Woche von den Sozialkoordinator:innen organisierte Mittagessen für den Kern des gemeinschaftlichen Wohnens. Ob alle Bewohner:innen hin und wieder teilnehmen, wissen wir nicht. Etwas erstaunt beobachten wir an einem Dienstagmittag vor Ort, dass beim Essen die Bewohner:innen nach Geschlechtern getrennt sitzen und die studentischen Hilfen ebenfalls unter sich bleiben. Eine Bewohnerin beteuert aber, dass sie sich jedes Mal zu jemand anderem setze, da sie mit verschiedenen Personen den Kontakt zu pflegen versuche. Dies scheint aber eher die Ausnahme als die Regel zu sein.

Eine Bewohnerin konstatiert: ***«Zu Beginn war es geselliger.»*** Früher gab es offenbar auch mehr Ausflüge als heute. An diesem Mittag treffen wir Personen, für die insbesondere die Gestaltung des Wochenendes zur Herausforderung wird, da dann die professionelle Animation fehlt: ***«Samstag und Sonntag sind schwierig, da bin ich oft allein und es gibt kein Programm»,*** fasst eine seit anderthalb Jahren in MixAGE lebende Frau die Situation zusammen. Für eine andere Bewohnerin sind die organisierten Begegnungen offenbar die einzige Möglichkeit zur Kontaktpflege mit ihren Nachbar:innen: ***«So ist es: Ich treffe sie nur am Dienstag.»*** Also dem Wochentag mit dem gemeinsamen Mittagessen. Darüber hinaus ergäben sich höchstens kurze informelle Gespräche im Korri-



dor. Insgesamt erlebe sie ihren Alltag als einsam, was sie aber auch mit ihrem cholerischen Temperament in Verbindung bringt, das auf andere Menschen manchmal etwas beängstigend wirke. Uns begegnen noch weitere Bewohner:innen, die angeben, ausserhalb der organisierten Aktivitäten kaum oder keinen Kontakt zu anderen Bewohner:innen haben. Als wir eine Bewohnerin fragen, ob sie denn wenigstens die studentische Hilfe auf ihrer Etage sehe, die lapidare Antwort: ***«Ich weiss nicht so genau, was sie tut.»*** Man erzählt auch von einem früheren Mitbewohner, der auszog und ins EMS wechselte, da er sich in der betreuten Wohnform einsam fühlte. Die Sozialkoordinatorinnen hatten seine Not mitbekommen und ihn bei diesem Wechsel unterstützt. Ein wichtiges Versprechen von MixAGE – der Aufbau von Beziehung und Netzwerken zur Einsamkeitsprävention – lässt sich offensichtlich nicht für alle Bewohner:innen befriedigend einlösen, auch wenn aus anderen Gesprächen hervorgeht, dass Beziehungen geknüpft werden konnten.

Aus Sicht der Angestellten gibt es durchaus enge und persönliche Beziehungen zu den Bewohner:innen. So beteuert die Abwartin: ***«Wir haben auch als Privatperson eine Beziehung zu den Bewohner:innen».*** Die langjährige studentische Hilfe erzählt, dass man zu Weihnachten kleine Geschenke austausche, was einer professionellen Beziehung offenbar nicht im Wege steht. Aus ihrer Sicht vertieften sich die Beziehungen stetig: ***«Da ich schon lange hier wohne, haben sich die Beziehungen natürlich entwickelt. Sie werden familiärer, näher. Dies trifft auf die ganze Gemeinschaft zu. Auch mit den Sozialkoordinatorinnen.»***

Ihr selbst vermittle diese wachsende Vertrautheit mit den Bewohner:innen und die umfassende Präsenz der Hauswartin im Gebäude ein willkommenes Gefühl von Sicherheit.

Einen nicht zu unterschätzenden Einfluss hatte die Pandemie: ***«Covid hat das Haus verändert. Man wusste nicht mehr, wie man den Menschen gegenübertreten sollte. Ich hatte Angst, jemanden in Gefahr zu bringen»,*** resümiert eine studentische Hilfe ihre Erfahrungen aus den langen Pandemie-Monaten. Für die studentischen Hilfen war es damals sehr schwierig, eine angemessene Kontaktform zu finden. Im Gegensatz zu den Sozialkoordinatorinnen, die nicht mehr ins Haus kamen, waren sie jetzt permanent da. Diese Erfahrungen hallen bis heute nach und man sieht sie auch als Grund, dass bis heute weniger Personen zum Essen kommen oder seltener persönliche Dienstleistungen bei studentischen Hilfen nachgefragt werden als vor der Pandemie.

4.2 Alltägliche Kontaktgestaltung unter älteren Bewohner:innen

Von unabhängig bis einsam – trotz gemeinschaftlichem Konzept

«Man ist frei, man kann essen und tun, was man will.» Diese Unabhängigkeit ist für viele Bewohner:innen zentral. Die Kehrseite klingt dann so: ***«Jede:r lebt ein bisschen für sich.»*** Für manche ist das stimmig, andere fühlen sich punktuell oder andauernd einsam. Einige äussern, dass sie gerne mehr Kontakt untereinander hätten, aber nicht wüssten, wie dieser sich gestalten liesse. ***«Wenn wir uns treffen, haben wir guten Kontakt. Aber wir gehen nicht oft an anderen Wohnungstüren klingeln.»*** Das scheint eine Art implizite Hausregel zu sein, die von vielen befolgt wird. Die Regel, ***«dass man seine Nachbar:innen nicht stört».*** Das drücke Respekt füreinander aus, wird begründet. Für eine andere Bewohnerin steht zwar ebenfalls der Respekt zuoberst, bei ihr soll er aber gepaart sein mit Liebenswürdigkeit und handfester Tat: ***«Alle zeigen Respekt und Freundlichkeit. Für mich ist jeder Tag ein ‹Tag der guten Tat›.»***

Alltäglicher Kontakt besteht am ehesten aus ein paar Worten beim Briefkasten, im Lift oder in der Waschküche. Mehr Vertrautheit lässt sich an Gesten wie den Umarmungen und Küsschen beim



Eintreffen zum gemeinsamen Essen ablesen, an kleinen Einladungen, bei denen man Zeit miteinander verbringt: ***«Wir lachen, laden einander zum Essen ein, tauschen Dinge aus, aber jede bleibt gerne bei sich zu Hause.»*** Danach wolle oder brauche man den Rückzug wieder. Nicht allen geht es aber so. Eine Bewohnerin, die unter psychischen Problemen leidet, ist offenbar sehr froh über die Möglichkeit, beim EMS anrufen oder bei einer Mitbewohnerin klingeln zu können, wenn es ihr ganz schlecht geht. Gleichzeitig weiss sie genau, dass sie Letzteres genau nicht tun wird. Sie erzählt, dass für sie die emotionale Seite des Zusammenlebens insgesamt zu kurz komme, obwohl es ihr hier ja nicht schlecht gehe: ***«Ich kann nicht sagen, dass ich extrem gut lebe, doch ich habe alles, was ich brauche: ein Dach, Essen, es ist warm.»*** In einer solchen Aussage erkennt man viel resignative Zufriedenheit, möglicherweise kaschiert sie damit eine abgrundtiefe Einsamkeit – genau hierzu möchte MixAGE doch eine Alternative sein.

Alleinsein bedeutet keineswegs automatisch Einsamkeit. Vielmehr muss entlang von zwei Dimensionen unterschieden werden: dem Grad der (objektiv feststellbaren) sozialen Isolation und dem damit verbundenen Empfinden von Einsamkeit (Heger-Laube et al. 2023). Heger-Laube und Kolleg:innen unterscheiden drei Typen des Alleinseins: Ein erster meint ein Wohlbefinden im Status quo ohne Bedürfnis nach zusätzlichem sozialem Kontakt. Beim zweiten Typ besteht dauerhafte Einsamkeit, die mit einem starken Bedürfnis nach mehr sozialem Kontakt verbunden ist. Dieses Erleben kann unterschiedliche Facetten aufweisen: Unabhängig von der generellen sozialen Einbindung kann zum Beispiel eine bestimmte Art von engen, bedeutungsvollen Beziehungen im eigenen Leben fehlen (z. B. Verlust des/der Partner:in) oder es fehlt ein breiteres Netzwerk von Freund:innen oder Bekannten, sodass sich eine Art kollektive Einsamkeit einstellt als allgemeineres Gefühl fehlender Zugehörigkeit zur lokalen Gemeinschaft. Den dritten Typ erleben Menschen in Form einer situativen Einsamkeit, die sich im Wunsch nach mehr sozialer Einbindung zu bestimmten Zeiten (z. B. an Wochenenden, Feiertagen, Abenden) äussert (ebd.) In MixAGE kommen sicher alle drei Typen nebeneinander vor, auch der erste, beispielsweise bei dieser zurückgezogenen lebenden Person, die betont: ***«Ich fühle mich wohl in meiner Wohnung, die Miete ist nicht teuer, sie ist mein Kokon.»*** Für sie bedeutet Alleinsein wohl in erster Linie Schutz und Geborgenheit.

In den Gesprächen ist auch von Abschieden und Todesfällen die Rede. Dabei wird deutlich, dass diese die Gemeinschaft belasten und verändern. Eine langjährige Bewohnerin meint: ***«Zu Beginn war es geselliger. Viele sind mittlerweile gestorben und das hat jedes Mal viel verändert. Man musste sich wieder aneinander gewöhnen.»*** Ein Prozess, der ohne Zweifel viel Kraft kostet.

Umgang mit störendem Verhalten und Konflikten

Nach Aussagen der Hauswartin gibt es im MixAGE selten Konflikte. Wenn es doch einmal vorkomme, dann gehe es meist um Lärm oder Abfall. Mit der Sperrung der Terrasse habe sich dies spürbar gebessert. Bewohnerinnen erinnern sich auch an einen Todesfall im Haus A, der tagelang lautstark betrauert wurde. Oder an Ausnahmesituationen wie damals, als eine Bewohnerin mit psychischer Krankheit ihre Mitbewohner:innen lautstark beschimpfte und ihnen Gegenstände nachwarf, sodass sie die Kündigung erhielt und ausziehen musste, wobei sie beim Mietgericht zuerst noch zwei Jahre Fristerstreckung erwirken konnte. Kommt es doch mal zu Konflikten, dann versucht die Hauswartin jeweils möglichst neutral zu verstehen, worum es genau geht. Falls nötig, spricht sie sich mit den Sozialkoordinatorinnen ab. Hier scheint eine enge und konstruktive Zusammenarbeitskultur zu bestehen.

Es mutet in gewisser Weise symptomatisch an, dass es in MixAGE gar nicht allzu oft zu Konflikten kommt. Möglicherweise gibt es hierfür

schlichtweg zu wenig Nähe, gerade auch durch die bauliche Situation, da die grosszügigen Wohnungsgrundrisse jeder Person viel eigenen Rückzugsraum schenken. Berührungspunkte, wo man einander am ehesten trifft und «ausgeliefert» ist, gibt es beim Essen am Dienstag, bei Ausflügen oder im Garten. Entfachen sich an diesen Brennpunkten kritischere Situationen des Zusammenlebens, sind dort in der Regel Fachpersonen involviert, die sofort versuchen können, deeskalierend und mit Professionalität auf die Situation einzuwirken.

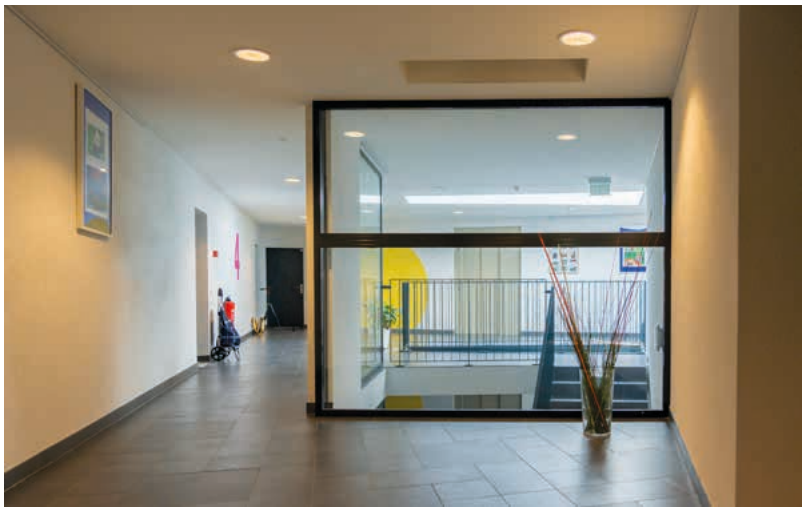
4.3 Generationenübergreifende Kontakte – wie und wo?

Generationenübergreifende Begegnungen und Hilfeleistungen entstehen, wie wir aus der Literatur wissen, primär im familiären Rahmen (Filipp/Mayer 1999), ausserfamiliäre Beziehungsnetze knüpfen Menschen hingegen mehrheitlich altershomogen. So konzentrieren sich auch Freundschaftsbeziehungen weitgehend – wenn auch nicht ausschliesslich – auf Gleichaltrige. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei engeren Bekanntschaften und näheren Nachbarschaftsbeziehungen (Höpflinger 2008). Somit ist es wenig erstaunlich, dass sich im MixAGE generationenübergreifende Kontakte nicht «einfach so» ergeben. Hier kommen sie vor allem in zwei Formen vor: Einerseits als intergenerationelle Beziehungen zwischen älteren Bewohner:innen und jüngerem Personal, andererseits unter den Bewohner:innen des betreuten Wohnens, die zwei unterschiedlichen Generationen angehören. Denn dort leben sowohl Menschen im Pensionsalter als auch jüngere Menschen mit IV-Rente, was gegenwärtig eine Altersspanne von 37 bis 90 Jahren ergibt. Insgesamt spielen in der Siedlung MixAGE die im Konzept visionierten generationenübergreifenden Kontakte zwischen Student:innen und Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf eher eine untergeordnete Rolle, indem sie sich kaum häufiger ergeben als in jeder anderen Nachbarschaft auch.

Beziehungen zwischen älteren Bewohner:innen und jüngerem Personal werden durch professionelle Strukturen überschichtet (Höpflinger 2008). Trotzdem erleben viele Bewohner:innen genau diese Kontakte als ausserordentlich positiv. Eine der beiden Sozialkoordinatorinnen wurde kürzlich pensioniert und durch eine junge Mitarbeiterin ersetzt. Es seien zu ihr jetzt ***«fast drei Generationen Differenz»,*** ordnet die hochaltrige Bewohnerin dieses Altersverhältnis mit leisem Stolz ein. Die kürzlich pensionierte Mitarbeiterin hätte vom Alter her auch ihre Tochter sein können. Und doch scheint dies alles nur eine untergeordnete Rolle zu spielen: ***«Sie sind sehr nett, immer. Alle drei genau gleich.»***

In der aktuellen Konstellation könnten sich intergenerationelle Begegnungen ohne grosses Dazutun ereignen, was ebenfalls auf das Miteinander mit den drei studentischen Hilfen zutrifft, die verpflichtet sind, sich mit den älteren Bewohner:innen zu beschäftigen. Das im Konzept vorgesehene Miteinander zwischen den übrigen im Hause lebenden Student:innen und den Bewohner:innen des betreutem Wohnens ist aber quasi inexistent. Bloss: Es scheint auch nicht wirklich vermisst zu werden. So antwortet eine Bewohnerin auf die Frage des Forschers, was sie denn vom generationenübergreifenden Konzept MixAGE halte: ***«MixAGE? Aber nein, wissen Sie – es ist nicht so gemischt.»*** Forscher: ***«Finden Sie das schade?» – «Nein. Sie [die jungen Student:innen, Anm. d. A.] haben ihr Leben, ihr Studium.»*** Man akzeptiert die anderen Lebensinhalte und -rhythmen, bleibt einander aber gleichzeitig fern.

Eine andere Bewohnerin, die sich mit ihren 61 Jahren zu den Jüngeren des betreuten Wohnens zählt, bezieht die Frage nach generationenübergreifenden Kontakten automatisch auf das Miteinander innerhalb dieser Wohnform, also zwischen Jungsenior:innen um die Sechzig und Hochaltrigen um die Neunzig. Sie beobachtet, dass es bei den Hochaltrigen ein paar Gleichaltrige gebe, die sich regelmässig sähen und gut verstünden. Sie selbst sei für diese Gruppe ***«noch zu jung».*** Sie habe zudem den Eindruck, dass immer die Jüngeren auf die Älteren zugehen müssten, da sich die Älteren nicht für sie interessierten: ***«Es ist an uns, den Jungen, einen Schritt auf die Älteren zu zu machen.»*** Trotz dreissig Jahren Differenz würden die beiden Frauen von Aussenstehenden wohl einfach mit demselben Altersetikett «ältere Person» versehen. Die Tatsache, dass in MixAGE die Hochaltrigen oft sogar autonomer sind als die Jüngeren, da diese nur aufgenommen werden, wenn sie unter manifesten gesundheitlichen oder sozialen Beeinträchtigungen leiden, macht die Situation hier besonders anspruchsvoll. Die gängigen altersabhängigen Zuordnungen rund um



Autonomie oder Fragilität werden hier obsolet. Die grosse Heterogenität der dritten und vierten Lebensphase bringt gängige Alterssterotype ins Wanken.

Eine Bewohnerin, die sich ebenfalls zu den Jüngeren zählt ***(«Ich bin 64, also bin ich jung»),*** berichtet, dass sich die Interessen der zwei Altersgruppen nicht unbedingt decken würden. So interessierten sich die Älteren kaum mehr für Raumfragen oder andere Angelegenheiten im Haus. Zudem gäben sie ihr Wissen nicht weiter und seien wenig kommunikativ. Im Alltag mit den studentischen Hilfen gelang es ihr aber punktuell, Altersnormen und Tauschlogiken umzukehren, indem die studentischen Hilfen nicht ihr bei der Wäscheerledigung halfen, sondern sie sie unterstützte mit Tipps zur Wäschebesorgung: ***«Ab und zu fragen sie mich, weil sie nicht wissen, wie es geht.»*** Offenbar weckt hier chronologisches Alter die Erwartung von Kompetenz. Nur Sekunden später fügt sie an: ***«Aber sonst sind wir für uns.»*** Was bei solchen Beispielen nachdenklich stimmt: Es ist und bleibt ein flüchtiger Kontakt, der hier entsteht. Im Generationenbericht Schweiz lesen wir sogar, dass «oberflächliche Begegnungen unter Umständen das Risiko negativer Stereotypisierungen stärker [erhöhen] als keine Begegnungen» (Höpflinger 2008: 276). Wir finden dort auch bestätigt, dass ein blosser Kontakt mit älteren Menschen nicht genügt, um positive Haltungen zum Alter zu erzeugen. In Bezug auf die negativen Stereotype gegenüber der jüngeren Generation, wird es sich kaum anders verhalten.

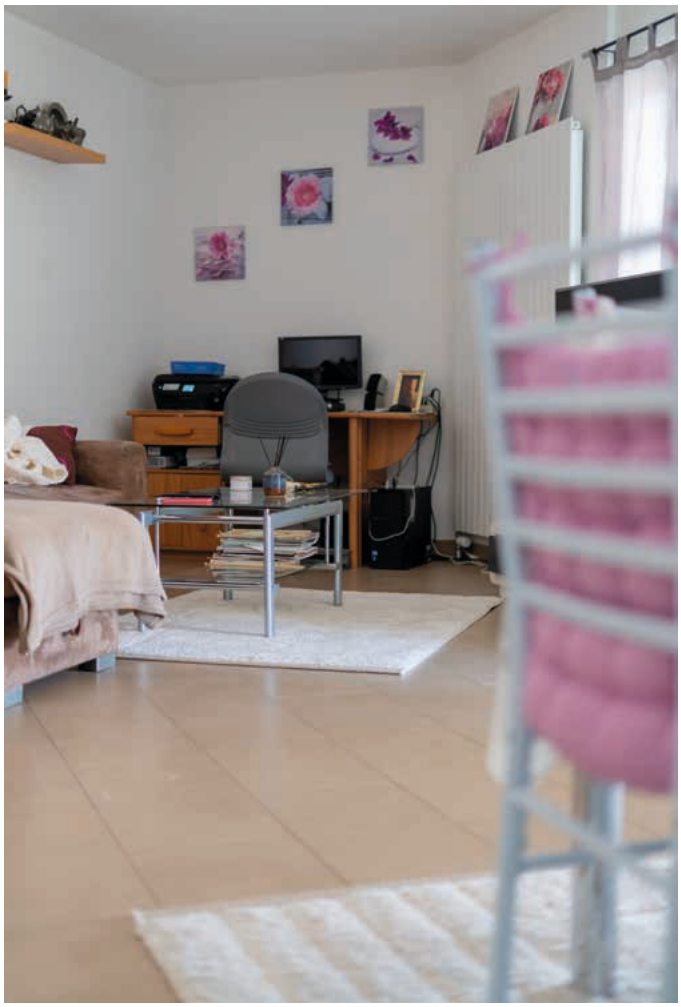
Bekanntlich funktionieren generationenübergreifende Kontakte im familiären Rahmen am selbstverständlichsten. Immer wieder gibt es in MixAGE Besuche von Enkelkindern, was einige Mitbewohner:innen positiv erwähnen. Nicht immer bescheren aber Kontakte mit sehr viel Jüngeren – zu denen weder eine emotionale Beziehung noch familiale Zuordnung besteht – nur Freude. Dies kann auch damit zu tun haben, dass in solchen Situationen möglicherweise der Verlust der eigenen Jugend mitschwingt. Die These von Margret Baltes (zit. in Höpflinger 2008), dass ältere Menschen, die mit Kindern interagieren, symbolisch immer zwei Kinder vor sich sehen – das Kind, das real im Raum ist, und das Kind in sich aus der Vergangenheit – könnte erklären, dass durch solche Begegnungen vielleicht auch schmerzhafte Kindheitserinnerungen aufsteigen.

4.4 Potenziale und Enttäuschungen – «Hier gilt: ‹jede:r ein bisschen für sich›»

Aus der Literatur wissen wir, dass engere intergenerationelle Nachbarschaftskontakte sich typischerweise vor allem während denjenigen Lebensphasen ergeben, in denen die unmittelbare Wohnumgebung besonders bedeutsam ist: Beispielsweise in der Familienphase mit Kleinkindern oder wenn das Alter mit Mobilitätseinschränkungen verbunden ist (Höpflinger 2008). Obwohl man im MixAGE den Eindruck erhält, dass der intergenerationelle Kontakt und Austausch nicht ganz die Bedeutung hat, die man aufgrund des Konzepts erwarten könnte, sagt niemand explizit, dass er oder sie diesen vermisse. Die Aussage einer Bewohnerin ***«Hier gilt: ‹jede:r ein bisschen für sich›»*** umschreibt die aktuelle Situation ziemlich treffend. Man fühlt sich im MixAGE wohl, schaut aber für sich. Einige geben zwar an, offen zu sein für Intergenerationelles, doch beschleicht einen die Ahnung, als ginge es für viele auch ganz gut ohne.

Einziehen und heimisch werden

Man mag sich fragen, mit welchen Erwartungen – gerade auch in Bezug auf das soziale Zusammenleben – Menschen MixAGE ausgewählt haben. Als Einzugsgründe ins betreute Wohnen erfahren wir zuerst vor allem das Offensichtliche wie der am alten Wohnort fehlende Lift oder die zu grosse und ungeeignete Wohnung, wir hören vom aufwändigen Garten oder der angekündigten Wohnungssanierung. Oft gibt aber die geografische Nähe zu Familienmitgliedern oder Bekannten den Ausschlag. Der Umzug nach



Crissier ist für viele ein Schritt ins Ungewisse, zudem ist auch die betreute Wohnformen noch nicht allzu verbreitet. Eine Bewohnerin sagt zum Beispiel: ***«Ich bin per Zufall hierher gekommen, habe es einfach ausprobiert»,*** da sie von ihrer Schwester auf MixAGE aufmerksam gemacht wurde. Eine andere Mitbewohner:in hat während anderthalb Jahren explizit darauf gewartet, genau hier einziehen zu können. Ihre Tochter fragte bei der Verwaltung immer wieder nach, versuchte Druck zu machen.

Wahrscheinlich ist jeder Umzug eine einschneidende Transition, die aber unterschiedliche Auswirkungen mit sich bringt. Oft schafft sie Erleichterung, manchmal auch nicht: ***«Zu Beginn hatte ich Mühe, mich zu gewöhnen. Bin in eine Depression gefallen. Das war wegen meinem Mann und meinem Krebs.»*** Die Folgen der Belastungen, die zum Umzug geführt hatten – hier der Verlust des Partners plus die eigene schwere Krankheit –, liessen sich durch den Wohnortswechsel nicht aufhalten. Das Einleben in solcher Verfassung ist dann besonders schwierig und erfordert Zeit. Gäbe es bereits Beziehungen zu anderen Bewohner:innen oder zum Quartier, könnte sich dies unterstützend auswirken. Aber in vielen Fällen ist alles gleichzeitig neu, denn Siedlungen wie MixAGE mit integriertem betreutem Wohnen gibt es noch nicht an vielen Orten gibt, was oft zu einem radikalen Ortswechsel zwingt.

4.5 Zwischenfazit

Für viele ist es vermutlich ein grosser Schritt, durch den Umzug nach Crissier die frühere Wohnumgebung und das dort existierende soziale Netz zu verlassen. Gerade deshalb ist es manchen vielleicht besonders wichtig, vor allem mit früheren Bekannten und Freund:innen den Kontakt weiter zu pflegen. Einige Bewohner:innen geben an, dass sie absichtlich in die Nähe ihrer Kinder gezogen sind, um mit ihnen Zeit verbringen zu können. Da im Alter die Ressourcen – und möglicherweise auch die Ambitionen – zur Netzwerkpflege tendenziell abnehmen, konzentrieren Menschen ihre verbliebenen Kontaktressourcen eher auf emotional bedeutsame als anderweitig funktionale Netzwerkpartner:innen (Otto 2005). Dies könnte begründen, weshalb sie sich bevorzugt dem innerfamiliären und dem bereits bestehenden ausserfamiliären Kontakt- und Beziehungsnetz widmen, wodurch neue Beziehungen unter dem Dach von MixAGE sich nur schleppend entwickeln. Mit dem Umzug in eine andere Gemeinde geht die Vertrautheit mit dem gewohnten Lebensumfeld verloren, was ein Gefühl von Heimatlosigkeit auslösen kann. Sind die Ressourcen und Kräfte eher knapp, ist es einleuchtend, dass weder das Vertrautwerden mit dem neuen ungewohnten Ort, noch der Kontaktaufbau zu fremden Menschen im Haus an erster Stelle stehen.

Den einziehenden Student:innen geht es möglicherweise gleich: Auch sie sind häufig neu im Raum Lausanne und darauf angewiesen, sich ein neues Kontaktnetz aufzubauen. Integration und das Sich-zu-eigen-Machen von Räumen könnte also zum verbindenden Thema für beide Generationen werden. Auch bei den Student:innen liegt es nahe, dass sie sich vor allem auf Kontakte mit den Gleichaltrigen konzentrieren, mit denen sie in der WG oder auf der Etage zusammenleben. Mit ihnen teilen sie Lebensthemen und Alltagsrhythmen.

Unklar bleibt, wer in welcher Weise und zu welchem Grad über das MixAGE-Konzept, welches auf intergenerationellen Austausch setzt, infor-





miert ist. Durch die starke Strukturierung der Hochschul-Studiengänge und die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Engagements (Job, Sport und vieles mehr) bleibt den jungen Menschen im MixAGE möglicherweise ebenso wenig Freiraum für den Blick über Generationen-Grenzen wie der älteren Generation. Sicher gäbe es gemeinsame Themen, doch mag manchen jungen Menschen die praktische Erfahrung fehlen, wie sie mit älteren Menschen überhaupt in Kontakt treten könnten. Kein Wunder also, lässt man es dann ganz bleiben. Die geschossweise Separierung der verschiedenen Wohnformen erlaubt und begünstigt dies sogar. Die einzige Ausnahme bilden hier die drei studentischen Hilfen, die auf den Wohngeschossen im betreuten Wohnen einquartiert sind.

Kontinuität und Wechsel

Eine der studentischen Hilfen, die befragt wurde, versieht ihre Aufgabe bereits sechs Jahre. Ihr ist es in dieser Zeit gelungen, im Haus engere Beziehungen zu Senior:innen aufzubauen, was sie auch als persönlichen Gewinn sieht. Da sie mit ihren 38 Jahren aber deutlich älter ist als die meisten Student:innen beziehungsweise studentischen Hilfen und im Doktoratsstudium steht, unterscheidet sich ihre Situation von derjenigen typischer Student:innen und es konnte zu diesem längerfristigen Engagement kommen. Diese Kontinuität ist eine Chance für die Beziehungsgestaltung, andererseits verhindert der verzögerte Wechsel den Einbezug weiterer junger Menschen, denen die Chance für den im Konzept beschriebenen Lernprozess ***(«anders aufwachsen»)*** entgeht. Im MixAGE ist allerdings eher Fluktuation denn Konstanz die Begleiterin des Alltags.

Ein grosses Hindernis für die Integration der unterschiedlichen Wohnformen und Generationen ist die Tatsache, dass das gesamte professionelle Dienstleistungsangebot im MixAGE explizit und ausschliesslich auf den betreuten Wohnteil ausgerichtet und auch von den dort Lebenden finanziert wird. Gäbe es zusätzliche professionelle Ressourcen, um den intergenerationellen Austausch und den sozialen Zusammenhalt in der gesamten Siedlung anzuregen und zu unterstützen, könnte dies viel bewirken. Eigeninitiiert wird intergenerationeller Austausch wohl nur dann in Gang kommen, wenn dieser als Kriterium bei der Auswahl neuer Mieter:innen oder Student:innen stärker einfliesst. Doch auch dann wäre noch eine punktuelle Prozess-Begleitung erforderlich, da nie davon ausgegangen werden kann, dass das Miteinander unterschiedlicher

Personengruppen und Generationen von selbst in Gang kommt. Nebst Anlässen zum geselligen Beisammensein müssten unterschiedlichere Formate mit anderer thematischer Rahmung entstehen, welche die Auseinandersetzung mit und das Lernen von anderen Generationen fokussieren. Nur festgeschrieben im Konzept, bleibt intergenerationelles Zusammenleben bloss Papier. Denn wäre es so einfach und voraussetzungslos, würde es in mehr Quartieren von selbst funktionieren.

Altersstereotype aufbrechen

Die betreute Wohnform gewinnt zwar an Verbreitung, dennoch ist sie offenbar in der Waadtländer Bevölkerung noch wenig bekannt und häufig mit stereotypen Vorstellungen von Institutionalisierung, Medikalisierung und Abhängigkeit verbunden (Bendin et al. 2021: 3). Im betreuten Wohnteil des MixAGE ist die Heterogenität der Bewohner:innen überdurchschnittlich, da hier punktuell auch Jungsenior:innen oder Menschen in der ersten Lebenshälfte aufgenommen werden, sofern sie mit gesundheitlichen oder sozialen Problemen konfrontiert sind. Dieser Bewohner:innen-Mix führt im Wohnalltag vor Augen, dass Selbstständigkeit und Alter nicht immer in der erwarteten Weise zusammenhängen. So sind im MixAGE manche Hochaltrigen fitter und gesünder als ihre jüngeren Mitbewohner:innen. Eine solche Erfahrung kann altersstereotypen Vorstellungen entgegenwirken und Menschen dazu anregen, ihre Vorannahmen auf der Basis von Altersgruppe und Generationenzugehörigkeit zu revidieren und sich direkter auf das Individuum mit seinen persönlichen Ressourcen und Merkmalen einzulassen.

Nicht weniger vielschichtig und divers gestaltet sich das Thema der Einsamkeit. Hier ist die dem Konzept zugrundeliegende Absicht, durch Gemeinschaftsbildung Einsamkeit zu verhindern, zwar positiv, aber auch eindimensional. So korreliert Alter nicht automatisch mit Einsamkeit. Und die Netzwerkforschung zeigt, dass es ein natürlicher Prozess ist, dass es «bei vielen Älteren zu einer Konzentration von Beziehungen auf die langjährigen und als wichtig empfundenen kommt, während weniger enge Beziehungen abnehmen» (Lang 2005: 55). Für die in MixAGE Lebenden ist es eine tägliche Gratwanderung, die für sie richtige Balance von Rückzug, Autonomie, Geselligkeit und Beziehung zu finden.

V FAZIT UND AUSBLICK



«Es hat keine Veränderungen gegeben!» Diese unmissverständliche Antwort einer Bewohnerin auf die Frage, was sich in MixAGE im Laufe der Jahre verändert habe, kann unterschiedlich gelesen werden. Zuerst als Hinweis darauf, dass MixAGE insgesamt gut funktioniert und es vielleicht gar keinen Veränderungsbedarf gibt. Alles ist im Lot, es gibt Stabilität und Sicherheit. Ob die Bewohnerin damit auch meint, dass es tatsächlich keinen Grund für Veränderungen gibt? Immer wieder hören wir, dass die Mietpreise und Wohnungsgrundrisse überzeugen. Die neun Betriebsjahre zeigen, dass Bedarf für den drei unterschiedlichen Nachfragesegmenten zugeordneten Wohnraum besteht. Engagiertes, teils langjähriges Personal hat zudem Strukturen geschaffen, die es korrekt und engagiert, im Rahmen seiner Möglichkeiten, umsetzt. Kurz: der Wohnalltag klappt.

Gleichzeitig mag man sich fragen, wo denn die im Konzept beschriebene grosse Vision mit dem lebendigen und alle bereichernden Generationenaustausch und den vielfältigen sozialen Kontakten im individualisierten, angepassten Umfeld aktuell steht. Müsste es hier nicht doch Veränderung geben? Das MixAGE-Konzept steht seit Beginn unrevidiert auf Papier, bleibt im Alltag aber wenig präsent. Kaum jemand scheint sich daran zu stören oder fordert dessen Umsetzung ein. Vielleicht ein Zeichen dafür, dass sich gar niemand explizit fürs MixAGE-Konzept entschieden hat? Dass die Einzugsgründe vielmehr praktischer Natur waren: ansprechende, moderne Wohnungen zu moderaten Mietzinsen plus zusätzliche Sicherheit und Unterstützung im betreuten Wohnen. Durchaus legitime Gründe. Könnte aber MixAGE nicht zu noch viel mehr werden? In den vergangenen neun Jahren hat sich hier vor allem reguläre Nachbarschaft gebildet. Nicht mehr, aber auch nicht weniger. Vermutlich hat der visionär gewählte Name «MixAGE» das ihm innewohnende Versprechen noch nicht so richtig eingelöst, wenn eine Bewohnerin auf den Begriff «MixAGE» mit diesem Ausruf reagiert: ***«MixAGE?!? Nein, wissen Sie, es ist nicht so gemischt!»***

Ordnen wir nun die Erfahrungen und Entwicklungen in MixAGE anhand von fünf Kernideen aus dem Konzept und ausgewählter Literatur nochmals etwas genauer ein.

5.1 Erstens: Das vielgelobte Miteinander der Generationen

Die Idee des generationengemischten Wohnens ist keineswegs ungewöhnlich, trifft sie doch auf die allermeisten Wohnhäuser und Nachbarschaften zu. Deshalb mag auch diese Einschätzung einer Bewohnerin nicht wirklich zu überraschen: ***«Wir leben wie alle, ausser dass wir vielleicht etwas geschützter sind.»*** Wie bereits in Kapitel 4 beschrieben, braucht es deutlich mehr als ein blosses Nebeneinander, damit tragende Kontakte entstehen. Die altersmässige und soziale Durchmischung einer Hausgemeinschaft oder einer Wohnsiedlung garantiert auch noch keine intergenerationelle Gemeinschaft (Teti/Höpflinger 2021). Vielmehr sind gezielte Anstrengungen notwendig, wenn der Austausch zwischen Jung und Alt tatsächlich in Gang kommen und sich entwickeln soll. Ohne äusseren Anstoss und ohne Begleitung wird ein

solcher Kulturwandel in MixAGE kaum einsetzen, erfordert er doch personelle Ressourcen oder aber zusätzliche Kriterien bei der Auswahl der künftigen Bewohner:innen. Generationenübergreifende Kontakte, die über nachbarschaftliches Nebeneinander hinausgehen, müssen gezielt und regelmässig betreut werden (Höpflinger 2022).

In der vergleichenden Studie von Bendin et al. (2021) zu geschützten Wohnformen im Kanton Waadt wird kritisch gefragt, ob es tatsächlich die Aufgabe betreuter Wohnformen sei, Gemeinschaft zu stiften und Menschen zu sozialer Aktion zu bewegen. Offenbar wird dieser Aspekt häufig ins Zentrum solcher Konzepte gestellt. Ihre Erhebung zeigt aber, wie wichtig das Auswahlverfahren ist, indem es viel (oder eben wenig) dazu beiträgt, dass sich Gemeinschaftlichkeit bildet oder auch nicht. Offenbar gelingt dies in institutionellen betreuten Wohninstitutionen mit religiösem Hintergrund oder in Institutionen mit viel Mund-zu-Mund-Rekrutierung eher. (ebd.: 27)

Es ist also nichts Aussergewöhnliches, wenn der intergenerationelle Austausch nicht automatisch funktioniert. Die zeitlichen Rhythmen der Generationen sind verschieden, so lernt man sich gar nicht kennen. Wie sollte man dann auf die Idee kommen, einander auch noch um Hilfe zu fragen? Höpflinger und Perrig-Chiello (2008) nennen noch einen weiteren wichtigen Grund, weshalb intergenerationelle Initiativen scheitern können: Modelle familialer Generationenbeziehungen werden direkt auf ausserfamiliale Beziehungen übertragen. Wichtig wäre aber, dass alle beteiligten Generationen analoge Rechte haben und das Ziel nicht nur darin besteht, die Generationen zusammenzubringen. Generationendifferenzen müssen vielmehr aktiv antizipiert und thematisiert werden, was bei MixAGE gegenwärtig wohl (noch) nicht allzu viel Raum erhält.

Unbeantwortet bleibt auch die Frage, welchen Mehrwert das aktive Miteinander der Generationen überhaupt verspricht. Preist ein sich darauf beziehendes Konzept bloss eine Wunschvorstellung? Verfolgt es ein Phantom? Es stellt sich die Frage, in welchem Mass ausserfamiliale intergenerationelle Kontakte tatsächlich – für Jung und Alt – die oft beteuerten positiven Wirkungen zur Bewältigung von Entwicklungsaufgaben aufweisen. Dies ist offenbar empirisch alles andere als klar. Während in der Jugendforschung die Bedeutung der Gleichaltrigen (peer-group) für die Identitätsbildung klar herausgearbeitet wurde, bleibt unklar, in welchem Mass Jugendliche von Kontakten mit deutlich älteren Menschen (ausserhalb von Familie und Lernverhältnissen) profitieren. Das Gleiche gilt für die Frage, in welchem Mass alte Menschen aus informellen Kontakten mit deutlich jüngeren Menschen (ausserhalb von Familie und Pflegeverhältnissen) einen Nutzen ziehen. (Höpflinger 2008) Es stellt sich also die Frage, ob die Absicht, ausserfamiliäre intergenerationelle Kontakte durch eine Semi-Formalisierung mit Stundenverpflichtung anzuregen, tatsächlich die richtige Absicht ist. Haben doch Kontakte unter Gleichaltrigen (und Gleichgesinnten) – gerade in einer sich rasch wandelnden Gesellschaft – eine hohe integrative Bedeutung, die möglicherweise stärker ist als wenig intensive intergenerative Kontakte. Altersforscher Höpflinger kommt deshalb zum Schluss, dass wahrscheinlich in allen Lebensphasen eine – möglicherweise wechselnde – Kombination altershomogener und altersheterogener sozialer Beziehungen optimal ist (ebd.). Insofern ist MixAGE sicher auf einem guten Weg.

5.2 Zweitens: Teilhabe und neue soziale Rollen als Gegenmittel zur Einsamkeit

Im MixAGE-Konzept wird die Aufwertung sozialer Rollen und Teilhabe versprochen. Um dies zu realisieren, müsste ein höherer Grad an Mitwirkung möglich und spürbar sein. In Gesprächen mit Bewohner:innen fällt auf, dass solche Möglichkeiten eher spärlich erkannt, geschaffen oder wahrgenommen werden. Der betreute Teil von MixAGE, der für diese Studie im Fokus stand, unterscheidet sich somit kaum von einer regulären Alterssiedlung: man lebt autonom in seiner Wohnung und nutzt einige von Fachpersonen organisierte Gemeinschaftsangebote. Auf Mitwirkung und Mitbestimmung der Bewohner:innen treffen wir aber kaum, abgesehen von der punktuellen Mithilfe bei der Zubereitung des gemeinsamen Mittagessens.

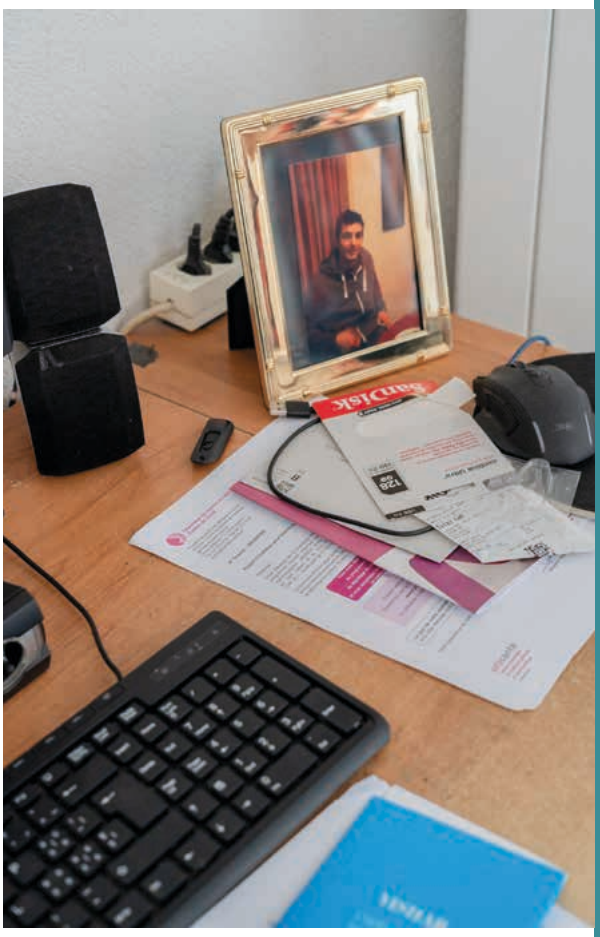
Als die von den studentischen Hilfen initiierten Treffen am Sonntagnachmittag (Thé dimanche) mangels Interesses der Senior:innen – wie auch der Student:innen – eingestellt werden, werden die Gründe offenbar weder näher ana-

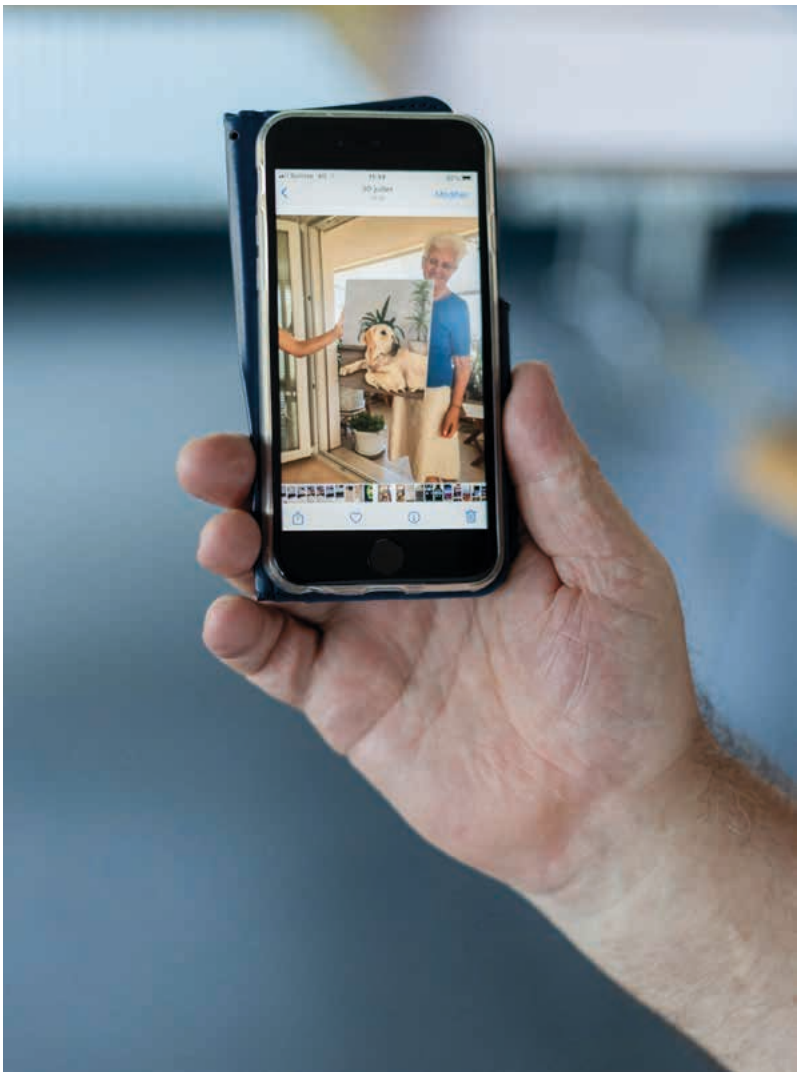
lysiert, noch wird nach Möglichkeiten gesucht, um das Gefäss partizipativ weiterzuentwickeln. Die Kontaktgestaltung am Wochenende scheint zwar ein Brennpunkt zu sein, denn einige Bewohner:innen betonen, dass sie sich gerade an Sonntagen einsam fühlten und über organisierte Gemeinschaftlichkeit froh wären. Beim Thé dimanche blieben sie aber bloss Zielgruppe, etwas wurde für sie organisiert, an der Konzeption und Organisation waren sie nicht wirklich beteiligt, weshalb sich das Treffen wohl nicht nachhaltig etablierte. Offenbar ist über die Jahre keine echte Partizipationskultur gewachsen, die nun dazu führen würde, dass aus der Zielgruppe Akteur:innen werden, die selbst (Mit-)Verantwortung übernehmen und sich an der Entwicklung eines nachhaltig funktionierenden Begegnungsformates beteiligen. Auch bei Fragen zur Belegung und zum Bewohnermix oder der Auswahl studentischer Hilfen ist Mitsprache der Bewohner:innen strukturell gar nicht vorgesehen, obwohl sich gerade Entscheide in diesen Bereichen spürbar auf das Erleben von Alltag und Gemeinschaft auswirken.

Die Sozialkoordinatorinnen nehmen offensichtlich eine Schlüsselrolle ein, indem sie die Verantwortung für das Zusammenleben und das Funktionieren des betreuten Wohnens massgeblich tragen. Offenbar ist dies vielerorts so. In der Studie von Bendin et al. (2023, S. 31) zu den betreuten Wohnformen im Kanton Waadt heisst es: ***«Die Sozialkoordinatorin steht im Zentrum der sozialen Dynamik des betreuten Wohnens. Sie ist die Garantin der Sicherheitsorganisation und der eigentliche Schlüssel zum Erfolg des betreuten Wohnmodells.»*** In MixAGE bedeutet dies auch: Die anderen beiden Wohnformen unter demselben Dach haben keine solchen Schlüsselpersonen. Sie sind noch stärker sich selbst überlassen und vermutlich gibt es dort noch weniger Partizipationsmöglichkeiten zur Gestaltung eines gemeinsamen Alltags.

5.3 Drittens: Umgang mit Fragilität und Unterstützung

Die traditionellen Dichotomien zum Wohnen bei Pflegebedürftigkeit – d. h. mit ambulanter oder stationärer Unterstützung – befinden sich gegenwärtig in Auflösung (Teti / Höpflinger 2021). Auch MixAGE versteht sich als Zwischenform, indem es einen Rahmen bietet, damit jemand trotz Fragilität autonom in einer eigenen Wohnung leben kann. Die gesamte Siedlung ist barrierefrei gebaut. Trotzdem ist der Verbleib in den eigenen vier MixAGE-Wänden nur in dem Masse möglich, wie es auch gelingt, ambulante Dienste und informelle Unterstützungsangebote einzubeziehen und anzunehmen. Die im Kanton Waadt eingerichteten sozialmedizinischen Stützpunkte (CMS) sind sicher vorteilhaft, indem man sich dort niederschwellig über unterschiedliche Unterstützungsmöglichkeiten informieren kann und von dort aus auch ein Case Management erfolgt. Lassen sich aber der Pflege- und Betreuungsbedarf nicht mehr im Rahmen von ambulanten Diensten wie Spitex, Mahlzeitendienst und anderen Unterstützungsangeboten bewältigen, wird – genauso wie in einer «regulären» Wohnung – ein Umzug ins Heim erforderlich. Die Erfahrung zeigt aber auch, dass manche Menschen bis zu ihrem Tod in MixAGE leben und dort sterben. Wird ein Umzug in ein Pflegeheim unumgänglich, ist die Eintrittshürde beim EMS Résidence du Léman vielleicht etwas tiefer, da über die Sozialkoordinatorinnen und die Hausverantwortliche bereits institutionelle Beziehungen zu dieser Institution bestehen.





Hinsichtlich der Unterstützung durch Studierende zeigt sich in unserer Untersuchung, dass die im MixAGE lebenenden Senior:innen offenbar selbstständiger sind als erwartet und nur wenig Unterstützung von Student:innen nachfragen. Es gelingt nicht, über instrumentelle Unterstützungsleistungen eine Basis für den intergenerationellen Austausch zu legen. Wahrscheinlich müsste es genau umgekehrt funktionieren: zuerst Beziehung und Vertrauen aufbauen, erst dann lässt man sich auch helfen und wagt es, nach Unterstützung zu fragen. Das Konzept legt hingegen die gegenteilige Reihenfolge zugrunde. Die studentischen Hilfen könnten ihre vereinbarte Unterstützungszeit auch für soziale Aktivitäten mit einzelnen Bewohner:innen einsetzen, aber diese sind nicht weniger voraussetzungsvoll. Wie bei alltäglichen Hausarbeiten ist auch hier der vorgängige Beziehungs- und Vertrauensaufbau unabdingbar. Attraktive Begegnungsgelegenheiten in den gemeinschaftlichen Zonen im und ums Haus könnten hierzu einen Beitrag leisten. Gewisse Bewohner:innen bleiben durch den Rückzug in die eigene Wohnung für die Student:innen unsichtbar –, wobei das offenbar auch umgekehrt gilt.

Möglicherweise zielt das Unterstützungskonzept mit den studentischen Hilfen etwas an der Realität vorbei, obwohl es früher studentische Hilfen gab, denen es offenbar besser gelang, die erwartete Rolle zu leben. Möglich auch, dass die Distanz-Erfahrungen aus der Pandemiezeit bis heute nachhallen und die Kontaktaufnahme erschweren. Der präventive Charakter von MixAGE, die Barrierefreiheit und das sichere Ambiente könnten zur Folge haben, dass die Bewohner:innen sich gut aufgehoben fühlen und hierdurch mehr selbst erledigen können. Die stadtnahe Lage mit dem umfassenden Dienstleistungsangebot könnte ein weiterer Grund sein, weshalb ältere Menschen ihr eigenes «Unterstützungspaket» bereits mitbringen oder es rasch etablieren können und deshalb auf studentische Unterstützung selten oder gar nicht angewiesen sind.

5.4 Viertens: Umgebung, die sich dem Menschen anpasst

«Alltag im Alter heisst vor allem Wohnalltag», lesen wir schon vor dreissig Jahren bei Winfried Saup (Saup 1993). Der Wohnraum wird in dieser Lebensphase ausserordentlich wichtig als privater Ort des Rückzugs und der Geborgenheit. In Bezug auf die Wohnungen im MixAGE begegnen wir durchwegs hoher Zufriedenheit: so rühmen unsere Interviewpartner:innen einhellig die Wohnungen und ihre Ausstattung. Zentral für ein gutes Wohlbefinden im Alter ist aber auch die Wohnumgebung mit ihren infrastrukturellen, ökologischen und sozialen Merkmalen. Dies gilt sowohl für gesunde und aktive Menschen im Rentenalter als auch für fragile und hilfebedürftige Ältere (Höpflinger 2022). Die Wohnzufriedenheit hängt auch mit Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen, Nachbarschaftsbeziehungen oder einer ausgebauten ambulanten Gesundheits- und Pflegeversorgung zusammen. Solche Faktoren können wichtiger sein als die Wohnung selbst. In unseren Gesprächen mit MixAGE-Bewohner:innen schimmert durch, dass sich niemand so richtig wohl oder verwurzelt fühlt im eigenen Quartier. Interessanterweise korrelieren emotionale Beziehung und Bindung zu einem Ort auch mit Effekten wie erhöhtem Verantwortungsgefühl und grösserer Wohnzufriedenheit (Höpflinger 2008). Würde die emotionale Ortsverbundenheit wachsen, könnte Heimatgefühl entstehen.



Wohnraum und Wohnumfeld sind immer auch Beziehungsräume, sodass sich ihre Qualität nicht nur an objektiven Wohnbedingungen bemessen lässt (Teti/Höpflinger 2021). Im MixAGE fällt auf, dass die Allgemeinzonen wenig belebt sind. Zu Beginn geweckte Erwartungen von möblierten Korridoren und Salons haben sich offenbar zerschlagen und den vorhandenen gemeinschaftlichen Räumen kommt bisher wenig gemeinschaftsbildende Funktion zu. Dabei könnten Gemeinschaftsbereiche sogar systembildend wirken, indem sie Beziehungen und Wechselwirkungen zwischen den Elementen eines Systems ermöglichen – oder wenigstens zulassen (Age-Stiftung 2015). Bei MixAGE gäbe es die Möglichkeit, dass aus den drei heute solitär für sich stehenden Wohneinheiten ein gemeinsames System erwachsen könnte. Offenbar genügt allein die momentane Beschaffenheit und Nutzungsweise der Gemeinschaftsräume hierzu nicht. Die Qualität von sozialen Interaktionsräumen lässt sich aber gerade daran erkennen, dass sie von selbst funktionieren.

Hinsichtlich der Ausstattung der gemeinschaftlich genutzten Zonen und Räume gab es bisher keine Mitgestaltungsmöglichkeiten. Ohne ein Bekenntnis zu partizipativen Prozessen, wird die Nutzung wohl spärlich bleiben. Denn es macht tatsächlich einen grossen Unterschied, ob Bewohner:innen einen Schlüssel abholen, um einen Raum einen Abend lang zu benutzen, oder ob sie das Gefühl haben, sich in ihren eigenen Raum zu begeben (ebd.). Eine an Partizipation orientierte Haltung wäre ein erster Schritt, damit diese Zonen künftig ihr Potenzial zur Gemeinschaftsbildung entfalten können. Möglicherweise ist das Beleben des Gemeinschaftsraums bereits ein zu grosser Schritt. Eine gemütlich gestaltete Eingangszone oder ein Korridor mit einer gewissen Aufenthaltsqualität könnte der Gemeinschaftsbildung unter Umständen sogar förderlicher sein als ein kostspielig ausgestatteter Saal. Mit kompetenter Beratung und einer Portion Kreativität müsste es auch möglich sein, die gesetzlichen Vorgaben zum Brandschutz weiterhin einzuhalten.

Sollen Räume für verschiedene Generationen funktionieren und deren Begegnung fördern, braucht es unterschiedliche «Bühnen der Selbstdarstellung» und Rückzugsnischen, damit vielfältige Gruppen sich Raum aneignen können (Höpflinger 2008: 277). Hierzu sind Zonen, die weder ganz öffentlich noch allzu privat sind, oft sogar zugänglicher und wirksamer als explizit als Gemeinschaftsräume geplante separate Räume.

5.5 Fünftens: Das Pionierhafte im Zeitverlauf – wo führt es nun hin?

In der Öffentlichkeit oder den Medien hat das Konzept MixAGE in den ersten Jahren nach der Eröffnung einigen Nachhall gefunden (Crissier Contact 2014, Emmenegger 2017, Martin/Kaeser 2018). Dies vor allem in Bezug auf konzeptionelle Charakteristika, jedoch nicht hinsichtlich empirischer Erfahrungen und Wirkungen. Inzwischen führt MixAGE ein durchaus erfolgreiches, aber eher unscheinbares Dasein. Es ist bekannt, dass in den letzten Jahren generationengemischtes Wohnen gegenüber altersspezifischem Gemeinschaftswohnen bei neuen Generationen älterer Menschen an Popularität gewonnen hat (Teti/Höpflinger 2021). Wird sich also das als Innovation gepriesene Konzept von MixAGE mit seinem Anspruch, mit generationenübergreifendem Wohnen der vermuteten Zunahme von Einsamkeit alter Menschen zu begegnen, als Lösungsansatz weiter durchsetzen?

Im Zusammenhang mit der Genehmigung des Sondernutzungsplans für das Neubauprojekt Espace intergénérationnel der Fondation Résidence du Léman in Corseaux (ATS Keystone 2022) tauchte der Name MixAGE in der Öffentlichkeit erneut auf (Commune de Corseaux 2019) – als Beispiel für das Gelingen des Konzepts «Intergenerationalität». Der geplante Espace intergénérationnel wird sich von MixAGE zwar deutlich unterscheiden: Hier werden keine unterschiedlichen Generationen unter demselben Dach wohnen. Vielmehr wird es im Gebäudekomplex des neuen EMS eine öffentliche Krippe geben (sicher auch als attraktivitätssteigernde Massnahme im Kontext des ausgetrockneten Fachkräftemarkts im Pflegebereich) sowie ein Tageszentrum (Centre d'Accueuil Temporaire CAT), ein Tea Room, ein öffentliches Fitnessstudio sowie an Dienstleistungserbringer:innen (z. B. Ärzt:innen) vermietete Räumlichkeiten. Diese unterschiedlichen Nutzungsformen werden die Grundlage einer stärkeren Öffnung hin zur Dorfbevölkerung bilden.

Soll die Integration moderner Gesellschaften gelingen, hängt dies nicht unwesentlich vom komplexen Zusammenspiel und der Kontaktgestaltung zwischen Gleichaltrigen und Ungleichaltrigen ab (Höpflinger / Perrig-Chiello 2008). Gerade hierfür könnte MixAGE eine gute Lernumgebung bilden. Man ist geneigt zu denken, dass eine Zeitspanne von neun Jahren seit Eröffnung zur Bildung von Gemeinschaft ausreichen müsste. Doch gilt es zu bedenken, dass ein solcher Prozess beziehungsweise eine gemeinschaftliche Kultur immer auch beeinflusst und gebremst wird durch Ein- und Auszüge, Todesfälle, personelle Wechsel oder auch die Pandemie. Innerhalb des betreuten Wohnteils hat sich eine Form von Gemeinschaft gebildet – mit einer eigenen Identität, aber auch mit Abschottungstendenzen. Eine Gemeinschaft, die sich in einem äusserst labilen Gleichgewicht befindet.

Gerade das in der Einleitung beschriebene Mittagessen am Dienstag könnte ein besonderer Kontakt- und Lernraum sein beziehungsweise werden. Sollten die beiden bisher nicht integrierten Wohnformen (studentisches Wohnen und Mieter:innen ohne Betreuungsbedarf) dort ebenfalls präsenter werden, müsste das Essen wohl zu variierenden Zeitpunkten stattfinden oder auch in unterschiedlichen Formaten. Mit wechselnden Verantwortlichkeiten. Der Schlüssel zum Gemeinschaftsraum wäre dann allen zugänglich, da die Anwesenden sich jetzt nach dem Essen in kleinen gemütlichen Nischen treffen, zusammen spielen oder dem Geschehen zuschauen. Es wäre ein professionell begleitetes Essen, wie auch jetzt schon, aber mit viel Raum und Zutrauen für die Verwirklichung eigener Anliegen. Die Alten, die Mittelalten und die Jungen – alle wären sie da, weil sie ohnehin unter zwei benachbarten Dächern leben.

ANHANG

Informationen zur Forschung für diese Fallstudie

Feldzugang
Kontaktaufnahme mit dem Initianten (Verwalter der Genossenschaft SCHO und Präsident der Fondation MixAGE) sowie einer Sozialkoordinatorin.

Datenerhebung
Zwischen Mai 2022 und März 2023 total 5 Feldbesuche, ausgeführt durch 3 Personen des Forschungsteams. Total 13 Einzel- oder Gruppeninterviews vor Ort, telefonisch oder online mit
- 10 Bewohnerinnen des betreuten Wohnteils im Alter von 61–87 Jahren,
- zwei Sozialkoordinatorinnen, einer Hauswartin und einer langjährigen studentischen Hilfe.

Die Dauer der Interviews betrug 30 bis 85 Minuten.

In die Analyse einbezogenes Datenmaterial
Selbst erhobene Daten:
- 6 wörtliche Transkripte,
- 6 zusammenfassende Gesprächsprotokolle,
- Feldnotizen von den Besuchen vor Ort.

Dokumente:
- Betriebskonzept sowie frei zugängliche Literatur (vgl. Literaturverzeichnis).

Datenanalyse
Zweistufiges Kodieren des Datenmaterials in Anlehnung an das Vorgehen der Grounded Theory.
Zwei kontrastierende Auswertungs-Sitzungen:
- einmal unter Einbezug aller Fallstudien und
- einmal ausschliesslich bezogen auf die beiden Fallstudien aus der Romandie (MixAGE und Centre Intergénérationnel Meinier).

Sprache
Sämtliche Interviews wurden in Französisch geführt und von der Autorin beziehungsweise vom Forschungsteam ins Deutsche übersetzt. Die in der Fallstudie enthaltenen wörtlichen Zitate wurden vom Sprachdienst der BFH geprüft.

Forschungsfokus
Der besondere Fokus dieser Fallstudie lag auf der Wohnform «Betreutes Wohnen».

Limitationen
Im Betreuten Wohnen wurden ausschliesslich weibliche Bewohnerinnen befragt.
Die Perspektive von Student:innen und regulären Mieter:innen auf das Betreute Wohnen wurde für diese Fallstudie nicht aktiv eingeholt.

Dank

Wir bedanken uns bei den Bewohner:innen des betreuten Wohnens für ihre grosse Gesprächsbereitschaft, Offenheit und Zeit. Die Interviews und Gespräche haben uns einen vertieften und auch persönlichen Einblick in ihre Wohn- und Lebenssituation im MixAGE gegeben. Ein grosses Dankeschön geht auch an die bei MixAGE tätigen Mitarbeiterinnen und studentischen Hilfen, die bereitwillig ihre Erfahrungen und Einschätzungen mit uns geteilt haben. Unser Dank geht insbesondere auch an Initiant Roger Dubuis, der mit vielerlei Daten und Zahlen sowie zusätzlichen Auskünften und Präzisierungen zur Qualität dieser Studie Wesentliches beigetragen hat.

Wir wünschen dem Projekt MixAGE und allen Beteiligten eine erfolgreiche Weiterentwicklung des visionären Generationenwohnkonzepts.

Lesetipps

Grundlagen zur Gesundheitsversorgung im Kanton Waadt:
→ *www.reseaux-sante-vaud.ch/*

Grundlagen zum Wohnen im Alter im Kanton Waadt:
→ *www.vd.ch/themes/sante-soins-et-handicap/vivre-a-domicile*

Zukunftsszenarien 2040 zum Wohnen im Alter von Statistik Waadt (2018):
→ *www.vd.ch/fileadmin/user_upload/accueil/fichiers_pdf/Prospectif_Nos_4-5/Etude_Prospective_2_Logement_des_seniors.pdf*

Empfehlungen für Bauherr:innen und Betreiber:innen betreuter Wohnformen:
→ *www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/dsas/DGCS/2011_brochure-logement-protege-adapte.pdf*

Studie zu den vom Kanton Waadt mandatierten betreuten Wohnformen (Bendin et al. 2021):
→ *www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/social/Vivre_a_domicile/6_21_rapport_final_Logements_proteges_28.03.2021.pdf*

Artikel zu MixAGE in der Zeitschrift Habitation (Emmenegger 2017):
→ *www.habitation.ch/wp-content/uploads/2017/03/sommaire2-2017-1.pdf*

Fondation MixAGE:
→ *www.fundraiso.ch/sponsor/fondation-mixage*

LITERATUR

Age-Stiftung (2015): Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Age-Dossier.

ATS Keystone (2022): Construction d'une crèche et d'un EMS acceptée à Corseaux.
→ *www.radiolac.ch/politique/construction-dune-creche-et-dun-ems-acceptee-a-corseaux/*
(letzter Zugriff am 31.10.2023).

Bendin, Maria Grazia / Droz Mendelzweig, Marion / Dellepiane, Maurizio / Sobrino Piazza, Jimena (2021): Vivre à domicile le plus longtemps possible. Étude sur les logements protégés mandatée par le Canton Vaud.

Coen, Lorette / Lambelet, Carole (2012): Im Westen die Zukunft. Eine Region gibt sich ein neues Gesicht, lässt Grenzen fallen, verknüpft ihre Netze, Lausanne West wird zur Stadt. Gollion: Infolio.

Commune de Corseaux (2019): Espace Intergénérationnel de Corseaux: Plan d'affectation «EMS Résidence du Léman». Présentation à la population le 19 juin 2019. Corseaux.

Commune de Crissier (o. J.): Crissier de jadis à aujourd'hui.
→ *www.crissier.ch/portrait/crissier-de-jadis-a-aujourdhui/*
(letzter Zugriff am 2.10.2023).

Crissier Contact (2014): MixAGE: un pont entre générations. In: Journal d'information de la commune de Crissier vom 28.2.2014, 1–2.

Direction générale de la cohésion sociale (2019): Conserver son autonomie. Logements protégés. Lausanne.

Direction générale de la cohésion sociale (2023): Liste des logements protégés signataires de la convention avec la DGCS.

Emmenegger, Jean-Louis (2017): «mixAGE» à Crissier: un remarquable concept multi-générationnel novateur! In: Habitation: revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat 89/1, 19–21.

Filipp, Sigrun-Heide / Mayer, Anne-Kathrin (1999): Bilder des Alters. Altersstereotype und die Beziehungen zwischen den Generationen. Stuttgart: Kohlhammer.

Fondation Résidences du Léman (2011): Concept Projet «mixAGE» logements protégés. Cohabitation intergénérationnelle. Concept aux alternatives innovantes. Corseaux.

Handelsregisterauszug Nr. 4327 (2009) vom 20.3.2009.

Heger-Laube, Isabel / Durollet, Rebecca / Bochsler, Yann / Janett, Sandra / Knöpfel, Carlo (2023): Alt werden ohne betreuende Familienangehörige: eine qualitative Studie. Schlussbericht.

Höpflinger, François (2008): Generationendiskurse, Generationenstereotype und intergenerationelle Kontakte. In: Pasqualina Perrig-Chiello / François Höpflinger / Christian Suter (Hg.), Generationen – Strukturen und Beziehungen. Generationenbericht Schweiz. Zürich: Seismo, 255–284.

Höpflinger, François (2022): Gut betreut und doch autark. In: Pflegezeitschrift 75/7, 13–15.

Höpflinger, François / Perrig-Chiello, Pasqualina (2008): Intergenerationelle Aktivitäten und Generationenprojekte. In: Pasqualina Perrig-Chiello / François Höpflinger / Christian Suter (Hg.), Generationen – Strukturen und Beziehungen. Generationenbericht Schweiz. Zürich: Seismo, 343–356.

JLL (2021): Logement étudiant en Suisse – Aperçu du marché 2021. Evolutions actuelles du marché et entretien avec un gestionnaire.

Lang, Frieder R. (2005): Die Gestaltung sozialer Netzwerke im Lebenslauf. In: Ulrich Otto / Petra Bauer (Hg.), Mit Netzwerken professionell zusammenarbeiten. Tübingen: dgvt, 41–60.

Martin, Carole / Kaeser, Laure (2018): L'habitat intergénérationnel: une solution?
→ *www.reiso.org/document/2559*

Müller, Julie (2021): Logements étudiants, une pénurie persistante. Etude JLL. In: immobilier.ch vom 20.12.2021.
→ *www.immobilier.ch/fr/actualite-magazines/logements-etudiants-une-penurie-persistante*
(letzter Zugriff am 5.6.2023).

Otto, Ulrich (2005): Soziale Netzwerke und soziale Unterstützung Älterer: Status Quo und Perspektiven im Lichte demografischer Befunde. In: Ulrich Otto / Petra Bauer (Hg.), Mit Netzwerken professionell zusammenarbeiten. Tübingen: dgvt, 433–470.

Ouest Lausannois. Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (2023).
→ *https://ouest-lausannois.ch/*

Saup, Winfried (1993): Alter und Umwelt. Eine Einführung in die ökologische Gerontologie. Stuttgart: Kohlhammer.

Service de la santé publique du canton de Vaud (2011): Le logement protégé ou adapté. Brochure destinée aux constructeurs et exploitants.

Teti, Andrea / Höpflinger, François (2021): Wohnen im höheren Lebensalter. In: Frank Eckardt / Sabine Meier (Hg.), Handbuch Wohnsoziologie. Wiesbaden: Springer Fachmedien, 477–501.



6 Hunziker Areal Zürich

Neues Normal in genossenschaftlichem Realexperiment im Quartiersmassstab 247

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE 251
Ein Experimentierquartier auf so vielen Ebenen wie kaum sonstwo
1.1 Ausgangslage: eine Brache, ein Jubiläum, ein hoher Anspruch 251
1.2 Intentionen und Visionen rund um Lernen 253
1.3 Intentionen und Visionen rund um mehrdimensionale Nachhaltigkeit und Suffizienz 254
1.4 Zwischenfazit 255

II ORGANISATION UND STRUKTUR 256
Eine Genossenschaft der Genossenschaften als Akteurin bis zum Bezug
2.1 Projektierungs- und Realisierungsphase 256
2.2 Service und Partizipation – gleichzeitiges Mit-, Neben- und Gegeneinander? 257
2.3 Zwischenfazit 266

III GEBAUTER RAUM 269
Hohe Dichte und Wohnvielfalt in eigenwilligen Kubaturen und Layouts
3.1 Übergreifende Ausrichtung über alle Massstabsebenen 269
3.2 Städtebauliche Situation und Quartier 270
3.3 Urbane Dichte als Herausforderung und Qualität 271
3.4 Wohnungsmix und -typologien – Diversität, Lebenslaufflexibilität und Suffizienz baulich ermöglichen 275
3.5 Spezialfall Cluster 278
3.6 Zwischenfazit 282

IV SOZIALES ZUSAMMENLEBEN 284
Normalisierung anspruchsvollen Mehralswohnens
4.1 Zusammenlebenschancen zugänglich machen 285
4.2 Bewohnendenmix und -zahl – Basis für soziales Leben und Infrastruktur 286
4.3 Gemeinschaftsinfrastruktur / Angebote / Sharing usw. im Gesamtquartier 289
4.4 Gemeinschaftliches Leben im Cluster 292
4.5 Gemeinschaftliches Leben in den anderen Wohnformen 303
4.6 Älterwerden im Hunziker Areal 304
4.7 Vernetzt leben im Massstab des so grossen Quartiers 313
4.8 Zwischenfazit 315

V ABSCHLIESSENDES FAZIT 318
5.1 Chancen eines so grossen und ausdifferenzierten Quartiers 318
5.2 Wohnen im gesamten Lebenslauf 319
5.3 Vielfalt leben können 322
5.4 Suffizient bauen, leben und wohnen 323
5.5 Experimentieren als Dauerprojekt 326
5.6 Undogmatisches Wohnen – trotz aller hochambitionierter Innovation 329

ANHANG 331
Informationen zur Forschung für diese Fallstudie 331
Dank 331
Lesetipp 331

LITERATUR 332

6 Neues Normal in genossenschaftlichem Realexperiment im Quartiersmassstab

Ulrich Otto
age-research.net (D-Tübingen/CH-Zürich)

Eine erste Einleitung könnte so gehen: erstmal Film schauen – ein Filmexperiment aus zweien der Häuser.[1] Natürlich: partizipativ gemacht. Ungewohnt und bezeichnend: Die Architekt:innen wollen – längst nach Abschluss des Baus – wissen, wie das Leben tatsächlich drinnen tickt. Es geht darum, wie's wirkt. Faszinierend: die Einblicke in einige Facetten davon. Und die «Kulisse»: die Häuser, die Plätze, die Materialisierungen, die möblierten Aneignungen… Und richtig viele Anknüpfungsszenen und -bilder an unser Forschungs- und Buchthema: Generationenwohnen…

Eine zweite Einleitung könnte sein, mehr als wohnen an den Leitsätzen eines zentralen Referenzdokuments zu messen: der Charta des Netzwerks Generationenwohnen (2023), die 2024 publiziert wird. Sie spornt an zum genau-hinschauen: ob mehr als wohnen die Einlösung zu guten Teilen schon vorweggenommen hat?

Und eine dritte, die konventionell-ordentliche Einleitung, würde etwa so gehen: Aus einer Industriebrache an einem vormals ziemlich unwirtlichen Ort eine dichte urbane Oase für ganz viele ganz diverse ganz normale Menschen machen. Dabei auf so vielen Ebenen gleichzeitig Neuland betreten, wie in anderen Projekten eher selten – kann das gelingen? Und wie bewährt sich das nach einigen Jahren? Im Hunziker Areal wurde das umgesetzt. Dies Projekt wird von vielen als ziemlich einzigartig gesehen. «Klar ist: Jedes Projekt ist einzigartig, es gibt keine allgemeingültigen Rezepte, nur mögliche Erfolgsfaktoren – und Fallen, in die man nicht zu tappen braucht. Einiges von dem, was wir gelernt haben, ist übertragbar, anderes nicht.» (Schmid/Hofer/Wieland 2017: 6)

Auch die vorliegende Fallstudie will hierzu beitragen. Im genauen Blick auf einige Facetten des Quartiers[2] – und eben dadurch, dass das grosse Hunziker Arealprojekt im Kontext der anderen «kleineren» Projekte dieses Bandes diskutiert wird. Ganz viele Fragestellungen sind ja gemeinsam. Aber das Hunziker Areal fügt nicht nur Grösse hinzu, sondern auch Komplexität, eine Reihe von damit zusammenhängenden Chancen, aber auch Herausforderungen.

1
→ *www.mitdenaugenderanderen.ch/de*

2
mehr als wohnen bezeichnet sich explizit als Quartier und nicht als Siedlung. Die Studie folgt diesem Selbstverständnis, auch wenn die Grössenordnung aus bestimmten begrifflich-theoretischen Perspektiven am unteren Rand oder unterschritten ist.

Ein Sonderfall also im Kontext der in diesem Band versammelten Projekte? Durchaus – aus mehreren Gründen. Im Quartier leben mehr als 10 mal so viele Menschen wie im nächst grösseren unserer Auswahl (Meinier), auch die Zahl der Wohnungen ist um rund den Faktor 7 höher als bei den nächst grösseren (Centre intergénérationnel Meinier und MixAge Crissier; vgl. Pock et al. 2021). Dann die Massstabsebenen: Es geht nicht um ein Einzelhaus oder eine überschaubare Mehrhausanlage, sondern um ein regelrechtes Quartier mit seinen vielfältigen Bezügen zwischen Wohnung, Haus, Areal und umgebendem Stadtteil. Auch thematisch übertrifft damit die Komplexität der möglichen und relevanten Fragestellungen die anderen Fallstudien mehrfach. Immerhin: vereinfacht wird dies dadurch, dass zum Hunziker Areal ein reicher Fundus nicht nur an Beschreibungen, sondern auch an wissenschaftlichen Studien vorliegt.

Damit ergeben sich weitere Unterschiede zu den anderen Fallstudien – in Sachen wissenschaftliches Vorgehen, Methodenmix, Aussagen-Flughöhe. Es werden weniger persönliche oder gruppenbezogene Eindrücke auf Mikro- und maximal Mesoebene geschildert und analysiert. Stattdessen wird mit vergleichsweise grösseren Anteilen auf Meso- und Makroprozesse geschaut. Und auch dazu wird – neben dem eigenen empirischen Material – eher mehr Sekundärliteratur herangezogen. Dinge, die anderswo ausführlicher und qualifiziert analysiert sind, werden hier bestenfalls nochmals zusammenfassend und mit Bezug auf die Referenzen formuliert, aber nicht vertieft.[3] Insofern beansprucht die Fallstudie gar nicht, das Hunziker Areal als Generationenwohnenkosmos auch nur annähernd umfassend und noch dazu im Längsschnitt beschreiben zu können.

Vier ausgewählte Aspekte werden dagegen ausführlicher behandelt: Das Leben in Clusterwohnungen bzw. WG-Formen.[4] Sowie die Alleinstellungsmerkmale eines Projekts in vollem Quartiersmassstab – mit einer besonders grossen Diversität unter der Bewohner:innenschaft, sowie ebenso unaufdringlich-normalisierten wie vielfältigen Möglichkeiten gemeinschaftlicheren Wohnens (Otto 2010) und Lebens für alle Lebensphasen.

3
Während der empirischen und literaturbezogenen Explorationen wurden natürlich weitere deutliche Erkenntnis- und Forschungsbedarfe sichtbar. Sie wurden aber hier nicht aufgegriffen, um die Fallstudie nicht «zu verzetteln». Etwa zur Frage der Einbeziehung institutionsgestützter Sonderwohnformen für Menschen mit Handicap oder geringen Einkommen u. a. m.

4
Sie kommen ansonsten in diesem Band auch in den Fallstudien Kanzlei Seen sowie Karthago vor. Im Hunziker Areal wurde zunächst von «Satellitenwohnungen» gesprochen, die in einem Cluster gruppiert waren.

Eckdaten – Das Wohnprojekt in Kürze

Standort	Hagenholzstrasse 104, 8050 Zürich
Ausrichtung & Wohnformen	Innovationsprojekt im Quartiersmassstab
Wohnungen / Wohnformen	373 Wohnungen in breiter Palette von Wohnformen und Wonungstypen: von klassischen Einzel- und Mehrpersonenhaushaltswohnungen bis zu vielfältigen gemeinschaftlichen Haus- und Wohnungsmodellen. Darunter 24 Wohnungen mit mindestens 8 Zimmern: Gross-WGs sowie 15 Clusterwohnungen. Unterschiedliche Wohnflächen: z. B. 2½-Zimmer-Wohnungen 47 – 70 m², 4½-Zimmer-Wohnungen 94 – 123 m²
Anzahl Bewohnende	ca. 1250 Bewohnende. Alle müssen Mitglied bei der Baugenossenschaft werden und sind Anteilseigner:innen.

PROJEKTENTWICKLUNG	
Projektwettbewerb – Ausschreibung – Eingabe Projekt – Entscheid	2007 anlässlich Ideenwettbewerb zum 100-jährigen Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich Gründung am 5.12.2007 2009 Projektwettbewerbsverfahren für die Überbauung 2009. An der 2. GV vom 22.6.2010 wurde die Realisierung des Projektes mit einer voraussichtlichen Bausumme von CHF 180 Mio. beschlossen
Baurechtsvertrag	Juli 2010. Der Vertrag ist zunächst für 62 Jahre gültig und kann darüber hinaus verlängert werden.
Baugesuch	2011
Baubewilligung	Dezember 2011
Baubeginn	Juli 2012
Bezug	November 2014 – Mai 2015

EIGENTUMSSTRUKTUR UND VERWALTUNG	
Besitzerin der Gebäude	Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich
Rechts- und Eigentumsform	Genossenschaft. Grundstück von der Stadt Zürich im Baurecht abgegeben
Verwaltung (technisch und administrativ)	Geschäftsstelle mit mehreren Mitarbeitenden Teilzuständigkeiten bezüglich Gemeinschaftsinfrastruktur durch Quartiergruppen; Verwaltung der Clusterwohnungen und Wohngemeinschaften durch je eigenen Verein

KOSTEN	
Mietpreise pro Monat	Festlegung nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich[5] Mietzinse freitragend[6]: In der Erstvermietung rund CHF 20.– bis CHF 24.–/m² (je nach Lage und Attraktivität der Wohnung). Eine 3½-Zimmer-Wohnung mit 80 m² Wohnfläche inkl. Nebenkosten rund CHF 1575.–, eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 105 m² Wohnfläche rund CHF 2070.– (Jakovac 2019: 9).[7] Nach den Richtlinien der öffentlichen Hand ist ⅕ der Wohnungen gemäss Baurechtsvertrag um rund 20 % vergünstigt, entsprechend max. Mietzinse gemäss Wohnbauförderung Kanton ZH. Vergünstigte Wohnungen und Areal- resp. Solidaritätsfonds zur Inklusion sozial benachteiligter Gruppen sowie Finanzierung der Aktivitäten der Quartiergruppen.[8] Clusterwohnungsvereine können interne Mietdifferenzierungen selbst vornehmen

5
Zur Mietzinspolitik Hoffmann (2019: 19), zu den ursprünglich kalkulierten Mieten vgl. Stadt Zürich (2010: 3), zum Mietzinsmodell ZH vgl. BWO (2015: 86).

6
Im Schnitt gemäss dem Kommunikationsverantwortlichem (10/2023) rund 30 % unter den durchschnittlichen Mietzinsen in der Stadt Zürich für vergleichbaren Wohnraum.

7
Das Bsp. der 4½-Zimmer-Wohnungen spiegelt mit Monatsmieten zwischen 1900 – 2600 Franken netto bei Erstvermietung die unterschiedlichen Grössen und Qualitäten wider.

8
2022 wurde der Fonds aufgeteilt in einen Solidaritäts- und je Areal einen Arealfonds. Der Solidaritätsfonds dient sozialen und solidarischen Aufgaben, die Arealfonds Quartieraktivitäten der Bewohnenden. Einkommensabhängige Beiträge nach Selbsteinschätzung.

Zielgruppen	Gemeinnütziger Wohnungsbau, 80 % freitragend (im Modell Kostenmiete) und 20 % mit Mitteln der Wohnbauförderung vergünstigt: für Familien, junge Erwachsene in Ausbildung, Menschen mit Handicap, Senior:innen, welche die Bedingungen für vergünstigte Wohnungen erfüllen.
Projektkosten Landkosten Baukosten BKP 1–5 Eigenkapital	gesamte Projektkosten (BKP 1–9) CHF 195 Mio. Grundstück von der Stadt Zürich im Baurecht abgegeben CHF 186,5 Mio. (ohne Bauherrenleistungen) CHF 3450 CHF/m² Anteilkapital (AK) juristische Personen: CHF 2,4 Mio.; AK Stadt Zürich CHF 1,1 Mio., AK Mieter:innen CHF 8,9 Mio. (CHF 250 m² HNF; BWO 2015: 85) CHF 183,6 Mio. (entspricht 93,7 %)
Baurechtszins pro Jahr	ca. TCHF 1034 lt. Baurechtsvertrag 2010; aktuell ca. TCHF 550[9]

BAULICHE SPEZIFIKATIONEN	
Gebäudetyp	5- bis 8-geschossige Punkthäuser mit 11–47 Wohnungen / Haus Grossvolumige Kubatur mit hoher Gebäudetiefe, 3 Häuser ohne Keller, nur 1 Grosstiefgarage mit rund 100 Stellplätzen
Anzahl Gebäude	13 Häuser (plus weiterhin Vorhaltegrundstück für 1–2 zusätzliche Häuser)[10]
Quartierbezüge	Vielfältige EG-Nutzungen geöffnet zum Quartier
Architektur / Planung	Städtebau: ARGE Duplex Architekten und Futurafrosch; Architektur Häuser: Duplex Architekten, Futurafrosch, Neubau: Müller Sigrist Architekten, Pool Architekten, Miroslav Šik; Landschaftsarchitektur: Müller-Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
Grundstücksfläche Geschossfläche Arealüberbauung Hauptnutzfläche Wohnen weitere Nutzflächen (gerundete Werte)	40’200 m² 75’000 m² AZ ca. 160 % 41’000 m² Gewerbe: 6000 m²; Allmendfläche: 840 m²; total vermietbare Hauptnutzfläche über 47’800 m²; total vermietbare Nebennutzfläche: 1400 m² Gemeinschaftsflächen 1,75 % der gesamten Nutzfläche
Wohnfläche pro Kopf	31,7 m²/Person durchschnittlich (Hoffmann 2019: 25)
Terrassen- / Dachfläche	Nur in den beiden Häusern mit Wohnungen ohne Balkone gibt es Dachterrassen resp. Wintergarten.
Gebäudevolumen (Bsps.)	18’300 m³ (Haus A), 17’470 m³ (Haus C), 16’430 m³ (Haus I), 13’390 m³ (Haus J)

KOLLEKTIVE RÄUME	
Kollektiv genutzte Innen- und Aussenräume sowie weitere Angebote	Allmendflächen insgesamt circa 840 m². Waschsalon (tw. dezentral etagenweise); zumietbare Wohn- und Arbeitszimmer (u. a. seit 2021 teilweise aus Zimmern im Gästehaus umgewandelt); Zimmer und Studios im Gästehaus; zentrale Tiefkühlanlage mit Mietfächern für das gesamte Areal; Ausstellungsraum mit mehr als wohnen Ausstellung; Mobilitätsstation; zwei «klassische» Gemeinschaftsräume mit Kücheninfrastruktur; Lebensmittel- und Warendepot; Seminarräume; Dachsauna; Galerie für Kunstprojekte; Werkstatt; Musikräume; Co-Working-Space; Treffpunkt (mit Seminarraum zusammenschaltbar; mit Küchenausstattung und Bibliothek); Indoorspielplatz; Aussensportplatz; weitere Allmendflächen; Tauschbörse u. a. Aussenräume; Parkplätze

9
Wird alle 5 Jahre dem Durchschnittsreferenzzins der letzten 5 Jahre angepasst.

10
Aufgrund einer Baulinienverschiebung in 2023 wären statt bisher einem nun zwei neue Häuser im bestehenden städtebaulichen Kontext realisierbar.

I INTENTIONEN UND AUSGANGSLAGE

Ein Experimentierquartier auf so vielen Ebenen wie kaum sonstwo



Quelle: Ursula Meisser, Zürich

1.1 Ausgangslage: eine Brache, ein Jubiläum, ein hoher Anspruch

Ein Areal. Plus 100 Jahre Wohnungsbau: Anstoss war das anstehende Jubiläum zu 100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Zürich – der dazu international ausgeschriebene Ideenwettbewerb des Zürcher Wohnbaugenossenschafts-Verbandes (in Zusammenarbeit mit der Stadt) zeigt faszinierende Visionen auf. 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 (zur Phase 2007–2010 vgl. BWO 2010).

Entwicklung, Planung: Über 30 verschiedene Zürcher Genossenschaften schliessen sich daraufhin zu einer Genossenschaft der Genossenschaften namens mehr als wohnen zusammen, um im wachsenden Zürich Nord ein regelrechtes Innovations-, Experimentier- und Wegweiserprojekt zu entwickeln.[11] Es soll «neue Standards für den Wohnbau setzen und vor allem mehr sein als nur ein Konglomerat architektonisch ansprechender, gut ausgestatteter Wohnbauten» (Feuerstein/Leeb 2015: 101). Und es soll möglich werden, dort und in dieser kräftigen Akteurskonstellation «visionäre Ideen zu erproben, die für kleinere Genossenschaften in der Regel zu riskant sind» (Feuerstein/Leeb 2015: 102). Schnell sind es über 50 institutionelle Mitglieder (incl. Stiftungen, Stadt Zürich, Unternehmungen).[12]

Daraufhin wird ein internationaler Architekturwettbewerb ausgeschrieben. Den Zuschlag bekommt sowohl ein städtebauliches Konzept (ARGE Duplex Architekten und Futurafrosch)

11
Zur Innovationsorientierung von Wohnbaugenossenschaften vgl. Suter/Gmür (2017).

12
Die heutigen Partner:
→ *www.mehralswohnen.ch/genossenschaft/partnerschaften/*

Abb. 1: Meilensteine[13]

Jahr	Monat	Ereignis
2007		Ideenwettbewerb zum 100-Jahr Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Zürich
	Dezember	Gründung Baugenossenschaft (BG) mehr als wohnen (maw)
2008	–2010	Partizipationgefässe für mehr als wohnen-Mitglieder: Arbeitsgruppen und Echoräume; letztere werden weiter durchgeführt
2009	März	Architekturwettbewerb: Entscheid Städtebau und Haustypologie
	–2010	Dialogphase mit den 5 siegreichen Architekturbüros
2010	Juli	Baurechtsvertrag: Genehmigung im Gemeinderat Stadt Zürich
2011	Januar	Ausschreibung Totalunternehmen und Beginn des Auswahlverfahrens
	Dezember	Baubewilligung durch Stadt Zürich
2012	Mai	3. GV BG maw: Statutenänderung «autofreie Mitgliedschaft»
	Juli	Beginn der Bauarbeiten (Abriss, Altlasten etc.)
	ab Sommer	Start mit Vermietung von Gewerbeflächen
2013		DEUBAU-Preis für beste junge Architektur[14]
2014	ab November	Bezug
2015	seit Sommer	Mehr als 1200 Personen wohnen im Areal, 90 % der Gewerbeflächen sind vermietet
2017		Erstmals mehr als 30 Quartiergruppen
		Auszeichnung mit dem World Habitat Award
2018	Anfang	Kauf des nahe gelegenen Gewerbegebäudes Siewerdtstrasse
		Zielsetzung in Strategie 2018-2020: innovativ und nachhaltig weiterwachsen
		Beschäftigung mit Areal Thurgauerstrasse nahe Hunziker Areal
	Dezember	Ausserordentliche GV beschliesst den Kauf des Hobelwerk Oberwinterthur
2020		Erstmals mehr als 50 Quartiergruppen
		Einrichtung Ombudsstelle für Konfliktbearbeitung (Pilotprojekt: zunächst 2 Jahre)
		Coronajahr: GV schriftlich, viele Treffen online, spontane Soli-Netze, Soli-Fonds für Notlagen
2021	Herbst	Bezug erste Baufelder im Hobelwerk
2022		Trennung Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds in den Solidaritäts- und die Arealfonds
		Unterstützung für ukrainische Geflüchtete im Areal
	April	1. Arealversammlung im Hunziker Areal
	Juni	Nach 2 Jahren schriftlicher GV's erstmalig wieder Versammlung vor Ort
	Juli	Eröffnungsfest Hobelwerk
2022/23		Neue Mitarbeitende folgen auf den Grossteil der Geschäftsstellenmitglieder, die maw verlassen
2023	Januar	Beat Fellmann übernimmt Nachfolge von Peter Schmid als Präsident
2024		Erwarteter Bescheid zu Baulinienverschiebung bei Haus 14 (dann zusätzliches Haus 15 möglich)

13 Daten bis Sommer 2012 auf Grundlage BWO (2010, 2013, 2015), vgl. auch Hugentobler / Hofer / Simmendinger →

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

(2015). Weitere Angaben durch die Geschäftsstelle, Peter Schmid sowie Interviewte sowie auf Basis mehrerer Jahresberichte.

14
→ www.detail.de/de_de/deubau-preis-2014-hunziker-areal-in-zuerich-11171

15
Vgl. bspw. die Sozialraumanalyse von Stokar et al. (2011: 36 ff.).

16
Zur Massstabsgrösse und entsprechenden Grenzziehungen mit Blick darauf, was als Projekt anzusehen ist, vgl. Glockner / Gysi (2009: 10 ff.). Zur besonderen Eignung des Quartiersmassstabs für Innovationen in der Stadtentwicklung vgl. BBSR (2021: 12 f.) sowie die Neue Leipzig Charta (BBSR 2020).

17
Das 2000-Watt-Konzept wurde 2008 mit einer Volksabstimmung in der Zürcher Gemeindeordnung verankert. Seit 2017 ist mehr als wohnen als 2000-Watt-Areal im Betrieb zertifiziert. Die Überbauung war damals eines von fünf im Betrieb zertifizierten solchen Arealen in der Schweiz. Es gehörte zu den Leuchtturmprojekten, mit denen das BFE die Entwicklung von sparsamen und rationellen Energietechnologien fördert (Vogel 2017: 5; Rütti 2018). Gerade bzgl. Gebäudeinfrastruktur und Mobilität werden die ambitionierten Vorgaben sogar deutlich unterschritten (ebd.: 2). Aktuell läuft das 2000-Watt-Label aus und wird in zwei neue überführt:
→ www.energieschweiz.ch/news/harmonisierung-gebaeudelabels/

18
Themen der beiden grossen seit Einzug gefahrenen 3-Jahres-Forschungsprojekte waren: Gebäudetechnik / Energieversorgung (Mühlebach et al. 2018) sowie die soziale Zusammensetzung / ihre Dynamik auf dem Areal (Heye et al. 2015).

diskutiert und weiterentwickelt.» (Jakovac 2019: 6 f.) Die Dialogphase ist selbst schon eine der frühen Innovationen. Es geht auch um die Verteilung der Häuser, um die Frage, was das Quartier zusammenhält etc., zum Teil unter Beteiligung von rund 30 Architekt:nnen aus den verschiedenen Büros. Diese Art der Entwicklung war in der Schweiz vorher nicht bekannt.

Mehr als Gebäude – zumal einzelne. Und mehr als wohnen: «Das 40'200 m² 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: 5) Und es ist ein Quartier innerhalb eines wachsenden Stadtraums, mit dem sich das Projekt von Beginn an sehr genau beschäftigte[15] – es ging gerade nicht um abgeschottete Arealentwicklung: «Wir bauen keine Siedlung, sondern ein Quartier», so eines der beteiligten Architekturbüros (mehr als wohnen 2017: 11).[16]

1.2 Intentionen und Visionen rund um Lernen

Ausprobieren und lernen – dies Ziel verfolgte und verfolgt 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 Wohnungsbau und die Immobilienbranche voranzubringen. Dazu gehört innerhalb der Genossenschaften auch der Zürcher Wohngenossenschaftsverband, aber eben nicht nur. Und es gehören dazu auch die Akteure des «freien Markts». Und es gehört die eigene Genossenschaft der Genossenschaften dazu: Dies wird sowohl an den internen Weiterentwicklungen deutlich, besonders aber im Skalierungsschritt hin zur Mehrarealgenossenschaft.

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 Das Projekt wurde von Beginn weg als integrale Innovations- und Lernplattform angelegt.» (mehr als wohnen 2017: 5) Zentral gehören dazu die Themen vielfältige Wohn- und Lebensformen und passende Wohntypologien (Huber / Gruber / Gutmann 2019), Leben von Partizipation und Mitverantwortung, nachhaltig leben, so nah wie möglich am Modell der 2000-Watt-Gesellschaft,[17] Lebensraum für Menschen verschiedener Generationen, Herkünfte und sozialer Schichten.[18]

«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: 6) Und zwar in einem Modus permanenter Weiterentwicklung – sowohl der Siedlung als auch der individuellen Lebensweisen in puncto Konsum, Ernährung oder Reisen (mehr als wohnen 2017: 5).[19] Und sowohl in der Planungs- und Bauphase, als auch im Betrieb (ebd.: 26 ff.).

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.). Das Aufwands-Nutzen-Verhältnis der Forschungsprojekte rund um das Hunziker Areal scheint in puncto Aufmerksamkeit und Impact ausserordentlich positiv auszufallen. Dies lässt sich ebenso an der wissenschaftlichen Rezeption, an der Bekanntheit des Projekts, an den vielen Exkursionen unterschiedlichster Stakeholder sowie den vielen Projekten ablesen, die zentrale Merkmale des Hunziker Areals als beispielgebend aufnehmen und adaptiert ebenfalls umsetzen (vgl. für ein aktuelles deutsches Beispiel Otto 2023).

Dabei ist das Verhältnis von Geben und Profitieren zwischen den Forschungsakteur:innen und dem Areal keineswegs immer positiv: «Die Zusammenarbeit mit Hochschulen ist aufwendig und braucht viel Zeit ([...] langsamer als die Projektdynamik). Wir konnten viel zur Weiterbildung von Studierenden beitragen; der Erkenntnisrückfluss [...] war jedoch eher gering. Am meisten haben Settings gebracht, bei denen wir sowohl die



Forschungsfrage als auch das Forschungsdesign bestimmen konnten; das bedingt, dass in der Geschäftsleitung Forschungskompetenz personell vorhanden ist. Interessant wird es da, wo man teilnehmende Forschung initiiert; beispielsweise mit sozialen Institutionen zu ihren konkreten Bedürfnissen, mit Hausgruppen, Gewerbetreibenden oder mit Bewohnenden von neuen Wohnungstypen (zum Beispiel Clusterwohnungen). In der sozialwissenschaftlichen Wohnforschung besteht ein Methoden- und Theorievakuum.» (mehr als wohnen 2017: 41)

Bei all diesem Lernen aus dem grossen Projekt für weitere Wohn-, Bau- und Städtebauaktivitäten auf der Makroebene bezieht sich Lernen aber auch auf die Mikro- und Mesoebene des Lernens. Viele Bausteine des Projekts setzen auf gegenseitiges Lernen, auf Qualifizierung individuellen und gruppenbezogenen Wohn- und Verbrauchshandelns beispielsweise. Und der Kreis zum Lernen-aus-dem-Projekt schliesst sich auch hier wieder: indem etwa in den Bereichen Mobilität oder Energie nicht nur technische Kennziffern betrachtet werden, sondern empirische – die das menschliche Handeln innerhalb der Hunzikerstrukturen mitberücksichtigen.

1.3 Intentionen und Visionen rund um mehrdimensionale Nachhaltigkeit und Suffizienz

Hinsichtlich der heute immer stärker diskutierten Suffizienzausrichtung im Gebäude- und Quartiersbereich hat sich das Hunziker Areal beispielgebend und früh auf den Weg gemacht. Ebenso mit Blick auf die damit verschränkte Ausrichtung an mehrdimensionalen Nachhaltigkeitszielen. Der langjährige Präsident Peter Schmid sieht ein «in Bezug auf alle systemisch verbundenen Nachhaltigkeitsaspekte wegweisend geplantes Quartierteil.» (Heye et al. 2015: 4)

Nachhaltigkeit und Suffizienz wird auch beispielsweise auf technische Ausstattungen bezogen, aber eben nicht rein auf sie beschränkt. Dort ist sie im Hunziker Areal allerdings ausgeprägt – und gut evaluiert mit mehreren Studien.[20] In der Fallstudie wird sie nur gestreift. Suffizienzaspekte sind dagegen wesentlich nachfrageorientierte, im weitesten Sinne verhaltensorientierte. In ihnen geht es um die «übergeordnete Fragestellung [...] nach dem ‹richtigen Mass› [...]: Wie viel und welche Art von Konsum erlauben uns planetare Grenzen und eine langfristige globale Verteilungsgerechtigkeit?» (BBSR 2023: 11) Hier sollen einige wenige Hinweise genügen – ausgewählt mit Blick auf den Wohn- und Generationenbezug.

Mit Blick auf soziale Nachhaltigkeit sind Mischung und Vielfalt zentral. Es sind von Beginn an mehrdimensionale Zielwerte: «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.» (Jakovac 2019: 6)

Eine Reihe der damit verbundenen Elemente würden heute als «produktive Stadt» diskutiert. Auch in diesem zukunftsträchtigen Weg «zurück zu einem traditionelleren Verständnis, in dem Städte immer ein Nebeneinander, Übereinander und Miteinander von Wohnen, Produktion, Dienstleistung, Handel und Kultur» (Drexler 2022) darstellten, war das Hunziker Areal sicher einer der Trendsetter. Eine vielfältige Erdgeschossnutzung mit Platz für Gewerbebetriebe und Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung sind Bestandteil des Programms (vgl. von Stokar et al. 2011: 23ff.). Im dazu neu entwickelten Konzept wurden Allmendflächen, Quartiernutzflächen und reine Büro- und Gewerbeflächen unterschieden. Man wollte einen möglichst hohen Anteil von Quartiernutzflächen erhalten. Also Gewerbe, das nicht zuletzt auch den Quartierbe-

19
Vgl. zu den Grundlagen von Partizipation in mehr als wohnen das darauf bezogene Grundlagenpapier mehr als wohnen (2019) sowie die aktuelle Partizipationsbroschüre mehr als wohnen (2023).

20
Ein bezeichnendes Beispiel ist die Evaluation der erzielten Energieverbräuche. Nicht nur im Total, sondern eben auch vergleichend – in den zwar ähnlich grossen Häusern mit ihren absichtsvoll unterschiedlichen Ausrüstungen (etwa bei Lüftungsanlagen) (vgl. Mühlebach et al. 2018). Dies hat in der ganzen Branche – so Peter Schmid (Kommentar 26.10.2023) – tatsächlich mehrfach zum Umschwenken auf einfachere und kostengünstigere Verfahren geführt. Am Beispiel lässt sich einerseits zeigen, dass eine architektonische und technische Vereinheitlichung zwar Investitionskosten eingespart hätte, andererseits aber diese outcomes eines bewohnten Reallabors nicht erzielt worden wären.

wohnendenden dient (von Nahversorgung über [Kinder-]Arztpraxis bis zu Restaurant und Bagel-Shop, Coiffeursalon, Tattoo-Salon, Veda-Zentrum [Mediation, Ayurveda, Coaching], Psychotherapie-Praxis etc.): ***«all das, was eben viele Leute auch in Anspruch nehmen»*** – so Peter Schmid.[21] Zum kommerziellen Gewerbe kommen die sozialen Organisationen hinzu, vom Züriwerk über die Domicil-Stiftung bis zu einer als soziales NPO-Projekt organisierten Malerwerkstatt (die auch bei den Wohnungssanierungen zum Einsatz kommt). Die damit vielfältig verbundenen Nahversorgungsmöglichkeiten sind für Lebensgefühl, für Generationengerechtigkeit und Älterwerden und für nachhaltige Mobilitätsmuster ebenso nützlich.[22]

Mit Blick auf Suffizienz ist das wichtigste Thema ein haushälterischer 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 – ein typisches Merkmal «konstruktiver Flexibilität» (Loch 2011, o.S.), die ohne Umbau auskommt. Es werden sehr unterschiedliche Wohnungstypen und -grössen angeboten. Mit all dem soll eine flexible Anpassung an geänderte Lebensumstände möglich werden. 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 – auch ohne das Vorhalten privateigener «Arbeitszimmer» (das gerade rund um Corona zusätzliche – wohnflächenvermehrende – Konjunktur erfuhr, vgl. Eisfeld/Just 2021).

Dass die vielfältigen Bausteine für Wohnflächensuffizienz empirisch tatsächlich wirken, zeigt der reale Flächenverbrauch: Im Hunziker Areal ist er mit 31,7 m²/Person[23] deutlich unter dem Durchschnittswert für die Stadt Zürich von 39,1 m²/Person (Hoffmann 2019: 25). Und nochmals deutlicher unter den 2017/18 erhobenen 46 m² im gesamtschweizerischen Durchschnitt (Frischknecht 2021: 7 f.).[24]

Weitere wichtige Beiträge für tatsächlich wirksame Nachhaltigkeit bestehen in den vielen «weicheren» und teilweise soziokulturellen Mechanismen, mit denen auch das individuelle Nutzungsverhalten, die individuellen Lebensweisen, verantwortliches Wohnhandeln entsprechend ermutigt werden. «Mit diversen Projekten wird [...] versucht, die Suffizienz zu erhöhen und die Bewohnenden zu unterstützen, sich nachhaltig und umweltbewusst zu verhalten (Konsum, Ernährung und Reisen).» (mehr als wohnen 2019a: 1)

1.4 Zwischenfazit

Schon die nur gerafft angetönten Aspekte in der engen Auswahl der drei Abschnitte zeigen die Vielfältigkeit, Ansprüchlichkeit und Komplexität sowohl hinsichtlich der Ausgangslage und den Intentionen. Aus deren zentralen Merkmalskonstellationen ergeben sich für die vorliegende Studie eine Reihe von Fragen, vor allem nach den jeweils erzielten Wirkungen in puncto

- Akteurskonstellation und (Selbst-) Organisation,
- Wohn- und Partizipationshandeln sowie Engagement im Kontext des Quartiersanspruchs,
- Ausstrahlung nach aussen und auf unterschiedliche Stakeholder – von der Wohnungswirtschaft im Allgemeinen und die Wohnbaugenossenschaften im Speziellen über die Architektur bis zur Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

Bei den Intentionen ist fast frappierend, wie vollständig und passgenau sie zu den ganz aktuellen Leitsätzen der Charta des Netzwerks Generationenwohnen (2023) passen. Umso spannender ist, wieviel und wie gut diese eingelöst und täglich gelebt werden können. Einiges kann die vorliegende Studie dazu sagen. Auch weil sie auf viel schon vorhandenes Wissen aufbauen kann – denn mehr als in vielen anderen Projekten wurde bei mehr als wohnen von Anfang an grosser Wert auf die Analyse realer Wirkungen gelegt. Über Intentionen hinaus. Über die Beschreibung der hochglänzenden Anfangsphase direkt nach Projektfertigstellung und über Marketing hinaus. Auf die oben genannten Wirkungen und auch auf die Wirkung dieser Versuchsanlage kommen wir später zurück – weshalb dies Zwischenfazit ganz kurz bleibt.

21
Übersicht je aktuelle Gewerbebetriebe:
→ *www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/gewerbe/*

22
An diesem Beispiel lassen sich auch Lernprozesse mit Scheiternsanteilen verdeutlichen: ein ursprünglich angezielter kleiner Nahversorger liess sich mangels Umsatzerwartungen nicht finden. Die dann versuchte Lösung eines selbst organisierten Ladens kam nicht zum Fliegen. Die gute Nachricht nach allem: durch die Umfeldentwicklung in Oerlikon hat sich die Versorgungssituation durch Einkaufsmöglichkeiten in direkt benachbarten Lagen deutlich verbessert.

23
Im Schwesterprojekt Hobelwerk Winterthur sind 33 m² angezielt.

24
Grossenbacher (2015: 6) weist mit Zahlen der Eidgenössischen Volkszählung darauf hin, dass 2013 zwar der Flächenkonsum pro Person «nur» auf 45,0 m² angestiegen war, bei nach 2000 gebauten Wohnungen aber im Schnitt 49,0 m² betrug.

II ORGANISATION UND STRUKTUR

Eine Genossenschaft der Genossenschaften als Akteurin bis zum Bezug

Die Prozesse in der langen Vorlaufphase sind vielfach detailliert und qualifiziert beschrieben worden – auch mit Bezug auf die intensiven, aber auch gesteuert-begrenzten Formen der Partizipation und ihre unterschiedliche Gestaltung in den Phasen der Projektentwicklung. Oder auf das innovative Zusammenspiel von Vorgaben – beispielsweise im Regelwerk «Häuser im Dialog» – und grossen Gestaltungsspielräumen. Auch für die Wohnphase liegen vielfältige Ergebnisse vor (z. B. Hoffmann 2019; Jakovac 2019) – sodass hier eine Konzentration auf «das Gemeinschaftliche» bzw. Generationenbezüge sinnvoll möglich ist.

2.1 Projektierungs- und Realisierungsphase

Die Hauptakteurin der Projektentwicklung ist die Baugenossenschaft mehr als wohnen mit ihren vielen Mitgliedsorganisationen. Diese breite Abstützung und die vielfältigen eingebrachten Kompetenzen waren wesentliche Faktoren für das erfolgreiche Zustandekommen. Die Projektentwicklung ihrerseits zeigt viele innovative Merkmale auf der Struktur-, Organisations- und Prozessebene – sie ist selbst Teil des lernenden Realexperiments. Entsprechend veränderten sich die Organisationsebenen im zeitlichen Verlauf (Übersicht bei Hoffmann 2019: 30).

Beim o. g. kooperativen Planungs- und Entwicklungsverfahren etwa kam es zu einer beispielgebenden längeren Dialogphase, in der die Projektbeteiligten aus den Genossenschaften, den städtischen Akteur:innen sowie denjenigen aus Architektur- und Planungsbüros in einem dialogisch-partnerschaftlichen Verfahren Optimierungsfragen zu Gebäuden und Umgebung verhandelten (vgl. Feuerstein/Leeb 2015: 102). Anders als in den anderen Fallstudien werden deshalb diese gut zugänglichen Infos hier nicht breiter thematisiert. Auch wenn in einigen Interviews deutlich wird, wie sehr beispielsweise diese dialogischen Planungsverfahren bis heute als Erfahrung positiv nachwirken. Dabei seien eben nicht nur aus einem vorher mitgebrachten Werkzeugkasten bekannte Elemente ausgewählt worden: ***«Bei Duplex hab' ich erstmalig etwas anderes Denken gesehen. Duplex hat sich immer wieder gefragt: was macht das mit den Menschen? Das waren die ersten Architekten, die ich kenn', die diese Frage ganz weit vorne hatten. Und ich glaube: das brauchen wir mehr»,*** so eine Bewohnenden-Interviewaussage, die den Bogen von den damaligen positiven Erfahrungen zu heutigen Weitergestaltungen des Areals schlägt.[25]

Die Finanzierung folgt genossenschaftlichen Prinzipien und basiert auf mehreren Komponenten (Hoffmann 2019: 26; BWO 2015: 85). Trotz ausserordentlich niedriger Eigenmittel konnte eine ebenso solide wie wirtschaftliche Finanzierung erreicht werden. Zugleich wurden differenzierte soziale Ziele damit verbunden. Gewohnt wird ausschliesslich in Miete, die Mietzinse werden nach dem Kostenmietmodell der Stadt Zürich kalkuliert. Eine feste Quote von 10 Prozent ist gemäss Absprachen mit der Stadt Zürich reserviert für institutionelle Mieter:innen aus dem Sozial-, Behinderten- und Jugendbereich (Hoffmann 2019: 49 ff.). Ausserdem sind eine Reihe von Wohnungen subventioniert (20 Prozent). Deren maximal zulässige Mietzinse werden durch die Wohnbauförderung des Kantons festgelegt. Schliesslich gibt es 50 Zimmer für studentisches Wohnen. All dies dient auch dem Ziel einer sozial ebenso diversen wie ausgeglichenen Bewohner:innenschaft.

In die Entwicklung und Evaluation des Projekts sind durchaus nennenswerte Summen von Förderstiftungen (beispielsweise Age-Stiftung), dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) und anderen geflossen – sowohl für die Planungsphase als auch für die Entwicklung von Prozessen, die Mobilisierung von Learnings sowie breite Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit und des Wissenstransfers.

Eine Planungskultur der Vielen – ihre Ausprägung und ihre Langfristwirkungen: Was Sabi-

25 Bei Interview-Zitaten ohne Sprecher:innenangabe handelt es sich um Bewohnende.

ne Wolf mit Bezug auf die Kalkbreite schreibt, wäre trotz aller Unterschiede grossteils auch für den Hunziker-Prozess anwendbar: «Das prozesshafte Vorgehen, eine ‹Planungskultur der Vielen›, mag ein gewisses Wagnis bergen angesichts der Ungewissheit des Ausgangs, doch sie schafft von Anfang an eine gemeinsame Vision und gegenseitige Akzeptanz. Bei dieser ‹generischen Partizipation› wird die gemeinsame Auseinandersetzung mit künftigen Wohn-, Arbeits- und Lebensmodellen zur eigentlichen gestalterischen Kraft. Diese Form bedarfsbasierter Projektentwicklung fördert nicht nur an den Ort angepasste, massgeschneiderte und zukunftsfähige Konzepte. Sie leistet [...] zugleich auch die Einbettung in einen grösseren gesellschaftlichen und örtlichen Kontext. Nicht spektakuläre Autorenprojekte sind gesucht, sondern Lösungen, die auf die Bedürfnisse der künftigen Nutzer eingehen. Dass die [...] Kalkbreite mit dieser Planungskultur nicht allein ist – und auch nicht die erste war –, ist ein entscheidender Standortvorteil von Zürich. Die Genossenschaften Dreieck, Karthago und Kraftwerk1 haben dies bereits seit den 1990er Jahren in ihren Projekten verfolgt, ebenso wie später die Genossenschaft ‹mehr als wohnen›.» (Wolf 2015: 78). Die davon stark profitieren konnte

Für das Hunziker Areal trifft tatsächlich vieles davon zu – nicht zuletzt die von Wolf genannte Einbettung in einen grösseren gesellschaftlichen Kontext. Allerdings ist der Anteil der «Vielen», die dann auch zu den Bewohner:innen gehören, aufgrund der Grösse des Projekts sehr viel kleiner als in vielen kleineren Projekten. Das mindert keineswegs die positiven Effekte der beschriebenen Planungskultur. Aber deren positive Auswirkung in Form von hochidentifizierten späteren Bewohnenden ist einfach anteilsmässig weniger bedeutend als in kleineren Projekten – wo die «Vielen» im Grenzfall alle späteren Bewohnenden umfassen können. Mit seinen guten wie seinen schlechten Auswirkungen.

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: 40) Die Erfahrung ist, dass gerade gemeinsam «reflektierte, dialogorientierte Forschungsprojekte wertvolle Erkenntnis für das Zusammenleben liefern und die Gemeinschaft stärken» (ebd.: 41) können.

2.2 Service und Partizipation – gleichzeitiges Mit-, Neben- und Gegeneinander?

Im komplexen Projekt mehr als wohnen ist auch die Organisationsstruktur komplex – in der ganzen Breite von Serviceleistungen über Vermietung und Hausbewirtschaftung, bis hin zu weiteren Geschäftsführungs- und Leitungsfunktionen. Auch die Partizipation findet im grossen Projekt potenziell auf allen Massstabsebenen statt – von der Wohnung über das Haus bis hin zur Siedlung. Und sie fand und findet im ganzen zeitlichen Längsschnitt statt – von der Ideen- über die Realisierungs- bis zur Wohnphase. Auch hier konzentriert sich die Fallstudie auf eine bewusste Auswahl: den Bereich der Partizipation und einige für das Wohnhandeln rund um Generationen- und Gemeinschaftsprozesse wichtige Gefässe und Prozesse.

Entscheidungs- und Organisationsstrukturen – laut Konzept

Ein Fragenbündel, das weit in die Entstehungsphase zurück reicht, sei hier erinnert: Menschen einerseits sehr frühzeitig in partizipative Prozesse einbinden, damit auch Stimmungen, erste lustvolle Bilder zu produzieren und Menschen anzuziehen (mehr als wohnen 2017: 8) – teilweise vor dem Wettbewerb – und andererseits die gerade dann sehr lange Projektdauer nicht zur grossen Enttäuschung der Mitwirkungsbeteiligten werden zu lassen. Und dann über die Bezugs- und die Wohnphase eben auch in die Normalität des Alltags zu finden.

Was lässt sich hier aus dem Projekt für andere mitnehmen? Eben auch für die Wohnphase? Und findet sich diese Spannung ähnlich wieder im gar nicht leichten Erwartungsmanagement mit Blick auf Partizipation zwischen Hauptamtlichen und engagierten Bewohnenden? Zwischen schon vorher Engagierten, ab Bezug Engagierten und denen, die vorrangig einfach eine Wohnung gesucht haben? Andreas Hofer pointiert im Interview: ***«Man will ja nicht Labor sein, sondern man will da einfach wohnen. Das zieht aber vor allem auch am Anfang sehr viele Leute an, die dieses Projekt zu einer Herzensangelegenheit machen, die sehr viel investieren, Jahre teilweise vor Bezug. Und diese hohen Anspruchshaltungen dann in eine Normalität zu überführen, das ist tatsächlich eine Herausforderung.»***

Seit der Wohnphase existiert ein gestuftes Modell unterschiedlicher Partizipationsstufen – von der reinen Information über einige Zwischenstufen bis zur vollen Selbstorganisation. Immer wieder divergieren hier die Ansprüche und Interpretationen etwa zwischen Bewohner:innen und Geschäftsstelle. Die aktuelle Partizipationsbroschüre (mehr als wohnen 2023: 16f.) verdeutlicht das mehrfach weiterentwickelte Modell an mehreren Beispielen.[26] Sie nimmt dabei die Perspektive der Bewohnenden und Engagierten ein:

Abb. 2: Von der Information bis zur Selbstorganisation

Es gibt verschiedene Stufen der Partizipation. Das heisst, dass sie verschieden intensiv stattfinden. Während ihr in den Quartiergruppen selber gestaltet und Verantwortung trägt, werdet ihr in anderen Anliegen nur konsultiert. Beides ist Partizipation.

Beispiel	Stufen der Partizipation: Information	Konsultation	Mitsprache	Mitentscheidung	Partielle Selbstorganisation	Unterstützte Selbstorganisation	Selbstorganisation	Entscheidungsträger:in
Quartierfest	■					■	■	Allmendkommission (AK)
Quartiergruppe (QG)	■				■	■	■	AK
Hausversammlung (HV)						■	■	HV und Geschäftsstelle (GS)
Jugendraum	■				■			GS
Gemeinschaftsgarten	■					■		AK + evtl. GS
Bauliche Massnahmen im Aussenraum	■	■						AK + GS
Wahl der Gremien	■			■				General- und Arealversammlung
Entwicklung der Genossenschaft	■		■					(GV/AV)
Personalentscheide	■							Vorstand (VS)

Selbstorganisation
In den Quartiergruppen organisiert ihr euch selbst. Ihr gestaltet Angebote für Areale. Wie ihr in der Gruppe zusammenarbeitet, entscheidet ihr unabhängig. Ihr könnt aber nicht überall selber entscheiden. Für Bauliches ist zum Beispiel die Geschäftsstelle zuständig. Bei Einrichtungen von euren Allmenden ist es die Allmendkommission.

Unterstützte Selbstorganisation
Wenn ihr als Quartiergruppe beim Aufbau und Betrieb eines Projektes unterstützt werden möchtet, können wir euch beraten und fachlich coachen. Oder euch Expert:innen vermitteln, etwa für den Gemeinschaftsgarten.

Partielle Selbstorganisation
Beispiel: mehr als wohnen organisiert ein Eröffnungsfest. Als Quartiergruppe übernehmt ihr einen Teil der Festorganisation, etwa die Konzertbühne.

Mitentscheidung
Eine Arbeitsgruppe erstellt ein Konzept für die Umgestaltung von Parkplätzen in einen kleinen Park. Sie stimmt sich vorgängig mit der Geschäftsstelle über den Budgetrahmen und die baulichen Voraussetzungen ab. Nun wird an einem Workshop mit euch bestimmt, welche Variante zum Zug kommt. Ihr entscheidet hier mit.

Mitsprache
Beispiel 1: Für die Weiterentwicklung der Aussenräume führen wir Workshops mit euch durch. Ihr bringt euch inhaltlich mit Ideen, Fragen und Kritik ein. Gemeinsam entwickeln wir die Fragestellungen weiter und erabeiten konkrete Konzepte. Die Entscheidungskompetenz liegt hier bei der Geschäftsstelle.

Beispiel 2: Die Allmendkommission (AK) lädt euch zu einem Workshop zur Nutzung der Allmenden ein. Die AK stellt die Regeln vor, und ihr könnt dazu eure Ansicht äussern. Eure Rückmeldungen zeigen der AK, ob ihre Vorschläge von den Bewohner:innen unterstützt werden.

Konsultation
Eine Konsultation ist eine Befragung. Beispielsweise lässt euch die Allmendkommission an einer Arealversammlung zu einem Projekt abstimmen, etwa zum Betrieb des Trinkbrunnens oder zum Boulder-Raum. Das Resultat ist nicht verpflichtend, ergibt aber ein «Stimmungsbild», eine Entscheidungsgrundlage.

Informationen
Informationen sind keine Partizipationsgefässe. Sie sind aber eine Grundlage für Partizipation. Es ist wichtig, dass alle Bewohner:innen und Projektbeteiligten möglichst auf dem gleichen Wissensstand sind.

Quelle: mehr als wohnen 2023: 16f.

26
2021/22 fanden sowohl sehr viele Wechsel bei Personal und Führung statt, ausserdem anschliessend Neuakzentuierungen und Prozessüberarbeitungen. Dies ist bei den Studienbefunden als Hintergrund wichtig, da der längere Zeitraum der empirischen Erhebungen genau in dieser Umbruchzeit erfolgte.

Als sehr grosses und komplexes Projekt mit seinen mehreren hundert Wohnungen und weit über 1000 Bewohner:innen 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 – so jedenfalls die Selbstbeschreibung (mehr als wohnen 2017) sowie einige Evaluationen. Ganz wesentlich dienen die partizipationsorientierten der Gefässe auch der Bespielung und Bewirtschaftung der gemeinsam genutzten Flächen und Strukturen. Dies macht eine weitere Matrix deutlich. In ihr werden die Entscheidungskompetenzen und Antragsberechtigungen zusammengestellt – ein guter und aktueller Überblick über die Organisationsstruktur:



Abb. 3: Entscheidungskompetenzen und Antragsrechte

Entscheidungsträger:in	Kompetenzen	Wer kann Anträge stellen?	Informationsquellen
Generalversammlung (GV)	– Änderung der Statuten – Wahlen Vorstand/Präsidium – Genehmigung Jahresbericht und Rechnung – Kauf/Verkauf von Land und Neubauprojekte – Beschluss über Fonds- und Vermietungsreglemente	– Alle Genossenschaftsmitglieder (Bewohner:innen/Gewerbetreibende) – Vorstand – Geschäftsstelle	Statuten Art. 26
Vorstand (VS)	– Strategie der Genossenschaft – Beschluss über die Traktanden und Anträge zuhanden der GV – Einsetzung und Aufsicht der Geschäftsführung (= Leitung der GS) – Finanzen der Genossenschaft inkl. Budget – Einsetzung von Arbeitsgruppen	– Alle Genossenschaftsmitglieder – Bewohner:innen – Gewerbetreibende – Geschäftsstelle – Allmendkommission	Statuten Art. 33 ff.
Geschäftsstelle (GS)	– Betrieb der Areale (Unterhalt, Pflege, Reinigung, Versorgung, Ausstattung von Veloräumen, Waschsalons etc.) – Budget für Unterhalt und Betrieb der Areale – Pflege der Aussenräume – Betriebskonzept der Mobilitätsstation – Bauliche Massnahmen im Rahmen des Budgets – Einsetzung von Arbeitsgruppen	– Bewohner:innen – Gewerbetreibende – Vorstand (Weisungs- und Antragsrecht) – Allmendkommission – Hausversammlungen	Geschäftsreglement
Allmendkommission (AK)	– Finanzielle Unterstützung für QG – Sicherstellen eines jährlichen Festes auf dem Areal – Anpassung des Beitrags in den Arealfonds – Einsetzung von Arbeitsgruppen – Bewilligung von Allmendenutzung der QG	– Quartiergruppen – Gewerbetreibende für Aktivitäten im Tätigkeitsfeld der AK – Lokal tätige Organisation wie zum Beispiel Jugendarbeit	Statuten Art. 38 Reglement Allmendkommission Hunziker Areal
Arealversammlung (AV)	– Wahlen der Allmendkommission und der AV-Leitung – Anträge an GV, GS, VS, AK – Abstimmung über die Höhe des Beitrags in den Arealfonds – Einsetzung von Kommissionen – Abstimmung über das Reglement der Allmendkommission – Stellungnahme zu Aussenraumgestaltung – Zusammenleben und Gemeinschaft auf dem Areal	– Bewohner:innen des Areals – Gewerbetreibende im Areal	Statuten Art. 37
Hausversammlung (HV)	– Nachbarschaftliches Zusammenleben im Haus – Aufstellen von hausinternen Regeln, z. B. über die Nutzung von Veloraum und Waschsalon – Anträge an die Geschäftsstelle (GS)	– Bewohner:innen des Hauses – Gewerbetreibende im Haus	Statuten Art. 39
Quartiergruppe (QG)	– Gründung einer QG mit mindestens 5 Mitgliedern – Entscheidung über die geeignete Organisationsform, Aktivitäten und Angebote – Antragstellung bei der AK für Geld aus dem Arealfonds und für die Nutzung der Allmendräume	– Es gibt kein formelles Antragsrecht an eine QG – QG sollen offen sein für die Mitwirkung und aktive Teilnahme von weiteren Interessierten	Keine statutarische Regelung (Das AK-Reglement eines Areals findet sich auf Flink)

Quelle: mehr als wohnen 2023: 18 f.



In den mehr als wohnen-Organisationslogiken gibt es auch vielfältige hybride Mischungsverhältnisse – wie in den meisten grösseren gemeinschaftlich und innovativ orientierten Wohnprojekten. Im Hunziker Areal ist dies etwa einerseits eine professionelle Geschäftsführung, die ergänzt wird durch Quartiergruppen für das Anstossen, Aufgleisen und die Verwaltung von Allmendbelangen. Hinzu kommen aber noch weitere Organisationsformen (die die Matrix gar nicht zeigt), etwa die wohnungsbezogenen Vereine für jede einzelne Clusterwohnung. Die beiden letzteren verdienen als spannende Hybride auf der Mesoebene sicher besondere Beachtung. Teilweise funktionieren gerade die kaum kodifizierten Gefässe, die zusätzlich zum Formellen stark auf sozialen Beziehungen beruhen, besonders gut. Ein Beispiel dafür laut Interviewaussagen sind die Hausversammlungen in einigen Häusern. Die Generalversammlungen (GV) werden dagegen von mehreren Interviewpartner:innen (2022) als problematisch und wenig partizipationsförderlich wahrgenommen.

In der Begleitstudie wird rückblickend hervorgehoben, dass die satzungsmässigen Partizipationsmöglichkeiten durch Bewohnende in den ersten Jahren nach Bezug deutlich erhöht wurden: «An der GV 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 GV von 2017 sitzen zudem vier Personen im neunköpfigen Vorstand von mehr als wohnen, die selber im Hunziker Areal wohnen.» (Jakovac 2019: 14)[27] Ein Sitz wurde aufgrund der Gründungsgeschichte und des Baurechtvertrags gemäss Statuten durch die Stadt Zürich und (bis Mitte 2023) einer durch die Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Regionalverband Zürich) eingenommen.[28] Die weiteren Mitglieder werden durch die GV bestimmt.

Partizipation und deren Begleitung – Anspruch und wahrgenommene Realität

Noch nach den vielen Jahren seit Planung und Erstbezug tauchen Partizipationsthemen von damals auf: Mehrfach wird in den Interviews der Wunsch geäussert, dass nicht alles gleich von Anfang an hätte gestaltet und festgelegt sein sollen. Mehr aneignungsoffene Räume, Bespielungen und Flächen wären gut gewesen. Raumbezogene Auseinandersetzungen verlaufen einigen Interviews zufolge nicht optimal, auch die Form der Partizipation bzw. Nicht-Partizipation spielt dabei eine grosse Rolle. Ein Beispiel aus Bewohnendensicht: ***«Auf den Plätzen hier, also es geht oft um Lautstärke, oder die pingpong-Gruppe, die wollte 'nen Tisch noch installieren – das ist übers ganze Quartier mit Abfrage gewesen, aber ist auch nicht richtig erfolgreich gewesen. Es gab 'nen wahnsinnigen Konflikt wegen 'ner Boulderhalle und dem Ortsmuseum, was dann über 'ne Versammlung, 'ne Arealversammlung gelöst werden musste, mit 'ner Abstimmung, die sogar nicht-namentlich gemacht wurde, weil der Riss durch die Familien ging. Also es war wirklich ziemlich heftig – ja das war letzten Sommer [2021], da hat's hier ziemlich geknallt.., also es gibt solche Konflikte».***

Eine andere interviewte Person bezieht sich auf eine kürzlich gelaufene Spielplatzumgestaltung. Hier sei wieder top-down praktiziert worden. Die Stadt habe ein Büro beauftragt, das einen fixen Baukasten präsentiert habe: eine Toolbox, was man alles machen könne. Dabei sollte man doch lieber nicht mit einer Toolbox starten, sondern die Expert:innen fragen – und die seien die Alten, die dort rumlaufen und die Kinder, die dort spielen. Von denen solle es ausgehen. ***«Und dann, wenn ihr von denen hört, was die brauchen dort vor Ort, dann könnt ihr in den Werkzeugkasten schauen und überlegen: haben wir was Passendes, wo passt was und wo auch nicht. [...] Wir müssen nicht Sachen haben, die die Grünplaner und Architekten in ihrem Kämmerli am PC ästhetisch gestalten, sondern wir müssen einen Prozess***

27
Aktuell hat jedes Areal Anrecht auf mindestens einen Sitz im Vorstand, der gemäss Statuten 7–9 Personen umfasst.

28
Dahinter steht laut Peter Schmid das Faktum, dass sich der Verband nicht in der Lage sieht, die Innovationsgenossenschaften zu koordinieren und diesen Auftrag auch nicht bei mehr als wohnen sieht, was sehr schade sei. Der Verband verstehe mehr als wohnen nicht mehr als normales Gefäss für den gemeinnützigen Wohnungsbau.



der Aneignung haben, den wir unterstützen – und dann irgendwann den Trampelpfad zum Weg ausbauen. Und das müssen wir auch in Jahren denken, nicht nur gleich zu Beginn.»

Peter Schmid, einer der massgeblichen Gestalter des Projekts und bis 2022 Präsident, akzentuiert die Bilanz im Interview deutlich anders. Er betont mit Blick auf Innenräume, dass nur weniges gleich zu Beginn gefixt war – vom Treffpunkt und Seminarraum über die Sauna bis zum Ausstellungsraum. Aber die Werkstatt, Co-Working-Spaces usw. seien spätere Ergebnisse aus Echoraum-Prozessen gewesen.[29] Und mit zeitlichem Blick auf die gesamte Phase seit der Planung und räumlich auf Aussenräume betont auch die Eigenauskunft etwa im Papier mehr als wohnen (2019a: 2): «Ein grosses Anliegen war es auch, den Aussenraum nicht komplett vorzudefinieren, sondern den zukünftigen Bewohnenden Raum für Eigeninitiative und Kreativität zu geben.» Entsprechend gab es einen Aussenraumprozess, der im Papier als Beispiel für den dauerhaften partizipativen Aneignungsprozess gewertet wird. Und zusammen mit weiteren Initiativen von Bewohnenden (zum Beispiel Quartiergarten, Gruppe Hunznatur) gestaltet wird. Diese Lesart akzentuiert den Anspruch auf eine lebendig erfahrbare, lohnend-partizipative Selbstorganisation, die von früh an durch strukturelle Fundamente gestützt wurde. Eben u. a. von Beginn weg beispielsweise in Gestalt der in den Aussenräumen angelegten sowohl dauerhaften als auch flexiblen Gestaltungselemente – und dafür auch längerfristig eingeplanter Ressourcen (mehr als wohnen 2017: 17).

Geschäftsstelle

Aber zunächst zur Geschäftsstelle.[30] Sie ist eine der besonders exponierten Instanzen. Sie liefert bestenfalls – so ihr Selbstverständnis – einen gewissen Rahmen für Engagement, Partizipation und Selbstverwaltung, steuert das Geschehen aber in dieser Hinsicht nicht. Die Bedürfnisse – so das Credo – sollen sich selbst ausdrücken. Auch Gemeinschaftsbildung und Partizipation sollen durch sorgfältig mitgestaltete weitere Gefässe und Anlässe gefördert werden. 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: 29). Der Stellenwert von Moderation durch die Geschäftsstelle respektive die Partizipationsverantwortlichen, die von Beginn weg eingesetzt wurden, hatte dabei aus deren Sicht (Interview 2021) einen nicht zu unterschätzenden positiven Einfluss. Er werde durch die klare Ausrichtung auf Unterstützung zur Selbstorganisation sowie transparente Rollen- und Entscheidungsstrukturen begünstigt.

29
Er spricht auch den Preis extensiver Partizipation an, der im ganzen Prozess – auch schon lang vor der Wohnphase – anfallen kann: «Plus die höheren Kosten, die durch mehr Anforderungen und Wünsche entstehen. Wir hätten bei einem partizipativen Prozess nie überall die gleichen Küchen installieren können…»

30
Übersichtlich zu den Aufgabenbereichen Hoffmann (2019: 33 ff.).



Die zur Geschäftsstelle gehörende Fachstelle Partizipation hat (laut Reglement und Selbstverständnis) die Aufgabe, Mitwirkungsprozesse zu begleiten sowie die Arbeit der Allmendkommission und der Quartiergruppen zu unterstützen. Es sind (Stand Ende 2022) mit 54 deutlich mehr als am Anfang. Leitendes Prinzip ist also das Anstossen von Selbstorganisation. Standen beim Erstbezug der Aufbau von Strukturen wie der Hausversammlung, die Etablierung von Quartiergruppen sowie Nutzung und Betrieb von Allmendräumen im Fokus, so gibt es in der Wohnphase laut Bewohnenden-Interviews deutliche Erwartungen mit Blick auf serviceorientierte Begleitung und Empowerment gegenüber den Engagierten. Ebenso mit Blick auf eine Haltung des Ermöglichens. Wesentlich geht es dabei eben um die erwähnte Allmendkommission und die Quartiergruppen, aber auch Hausversammlungen. Mehrere Interviews (2022) – und zwar gerade von besonders stark engagierten und vernetzten Personen – zeigen hier deutlich andere Akzentuierungen als die Geschäftsstellensicht. Die Unterstützung der Bewohnenden-Partizipation und des Gemeinschaftlichen (beispielsweise durch die Geschäftsstelle oder eine leistungsfähige Quartiersapp oder wirklich partizipative Versammlungen usw.) wird von ihnen als nicht besonders stark wahrgenommen.

Auch weitere Jahre nach der Evaluation bleibt die Balance zwischen Fördern und Fordern mit Blick auf die Mitwirkung durch die Nutzenden dauerhafter Gegenstand der dort schon angesprochenen kontroversen Auseinandersetzung (Hoffmann 2019: 63ff.), die ein grosses Mass an Diskursbereitschaft, ständiger (Selbst-)Überprüfung und Moderation erfordert. In einem Interview wird dieser Aspekt materialreich illustriert: Wer sei legitimiert und motiviert, eine Hausversammlung einzuberufen und zu leiten, besonders wenn Probleme auftauchen (z. B.: Ordnung in der Waschküche, Fahrradkeller voll herrenloser Fahrzeuge und Sperrmüll)? In der Regel kämen dann die «Verursacher» nicht zur Sitzung. Da sei es oft hilfreich, wenn die Geschäftsstelle offiziell zur Versammlung lädt. So die Interviewperson, während aus Organisationssicht hier gefragt wird, ob dies nicht Partizipation und Bewirtschaftung vermischt. Manchmal wäre es in den Augen der interviewten Person auch besser, wenn zum Beispiel die Partizipationsbeauftragte auch eine neutrale Moderation anbieten würde. Und nicht zuletzt spielten bei den sozial durchmischten Hausgemeinschaften oft auch kulturelle und sprachliche Verständigungsprobleme eine Rolle.

Die Geschäftsstelle wird von den befragten Bewohnenden also unterschiedlich beurteilt. Teilweise gar als Hemmfaktor, und als wenig bewohner:innenorientiert. In Interviewpassagen (Mitte 2022) werden ihr gegenüber auch ambivalente Erfahrungen des partizipationsorientierten Miteinanders deutlich: wenn etwa im konkreten Alltag von Bewohnenden ihre Involvierung durch die Geschäftsstelle eher als Überwälzungsprozess von Aufgaben erlebt wird, die deutlich von der Geschäftsstelle zu übernehmen seien. ***«Und das sind lauter so Sachen, wo ich einfach merke.. also es gibt viele andere Geschichten, wo ich in der Genossenschaft Leute erleb', die sich mal sehr engagiert haben, auch in Gremien mitgearbeitet haben, und sich jetzt nur noch frustriert komplett zurückziehen, oder Leute, die frustriert sind, aber im Hintergrund stänkern.»*** Häufig wird auch auf die sehr starken Personalwechsel in der letzten Periode als Problemanzeige Bezug genommen: ***«Wenn's einen extremen Personalwechsel gibt, dann ist irgendwas nicht in Ordnung.»***

Peter Schmid sieht die Geschäftsstellen-Situation als komplexe Herausforderung. Es habe immer auch Probleme gegeben, weil sie notgedrungen eine andere Haltung hätte. Und durchaus auch Mitarbeitende dabei waren, die kommunikativ und von der Komplexität der Aufgabe her die Aufgabe nicht optimal gelöst hätten. Und: ***«Es gibt ein systemisches Problem. Die Komplexität ist fast zu gross. […] Sie müssen so***





viel händeln, […] alle geben sich Mühe, aber man kann den Vorstellungen der Mitglieder nie gerecht werden. Das führt auch zu Frustrationen» auf Mitarbeitendenseite, aber auch zu mehr Fehlern. Über eine Flut von Anfragen, dann Fluktuation usw. könne ein unguter Kreislauf entstehen. Hinter der Komplexität der Aufgaben stünden ja keineswegs nur Bewohnendenanliegen. Sondern jahrelang beispielsweise habe auch die Mangelbeseitigung in einem Holzbaubereich nicht nur Kräfte absorbiert, sondern das notwendige Handling wurde auch seitens der Bewohnenden nicht verstanden. Ebenso beim Thema der Signaletik der Hauskennzeichnungen (hier sei die Geschäftsstelle zum Sündenbock geworden für Prozesse, die in Verantwortung von Stadt oder Feuerwehr lagen), oder dem trotz aller Anstrengung gar nicht einfach lösbaren «Papierfischli-Problem».

Dass sich die Sicht von Geschäftsstellenmitgliedern – ebenso wie die Vorstandssicht – mit Blick auf Partizipationsfragen teilweise deutlich anders akzentuiert als die Bewohnendensicht, ist nicht erstaunlich. Aber durchaus folgenreich. Andreas Hofer beschreibt es als ein organisationsstrukturelles Thema, umso mehr mit Blick auf die Pioniergeneration. Er habe es zum Teil ***«sehr schmerzhaft erlebt. […] Also du hast die Pioniergeneration, die hat andere Werte, andere Ziele, und dann kommen die Verwaltungen, man hat die Mieterfragen, Reinigungsfragen […] das gibt so einen Konflikt zwischen Pioniergeist und Verwaltungsgeist, den muss man aushalten.»***

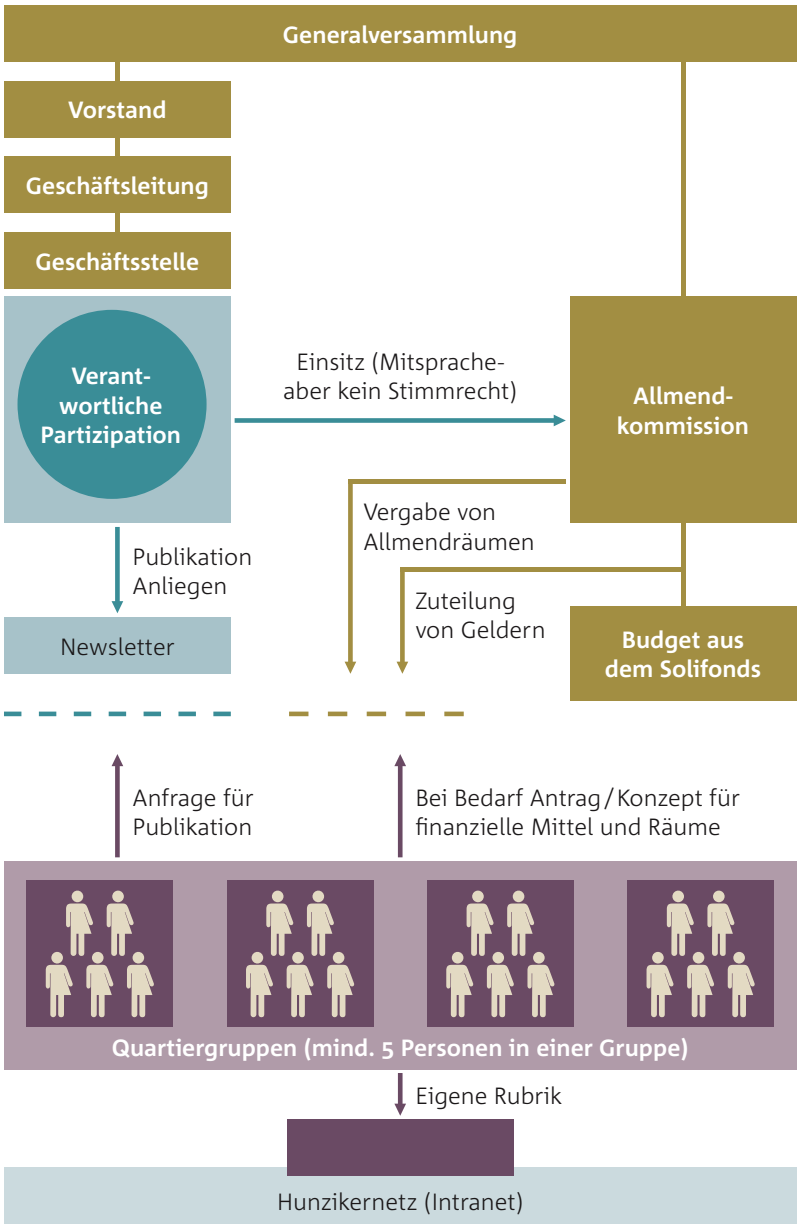
Peter Schmid – teilweise selbst auch Adressat der Unzufriedenheit – resümiert die heutige Situation so: Es gebe breite und höchst positive und sehr niedrigschwellige Partizipationsformen rund um Zusammenleben und Nachbarschaftlichkeit. Aber es gebe eben auch ***«Leute, die stellen sich unter Partizipation vor, sie können überall mitreden, sie sind ja Mitglied der Genossenschaft, alles ist basisdemokratisch. Aber das überfordert ja alle Systeme in der Regel, wenn man das ernst meint. Ab einer gewissen Grösse wird das eher schwierig. Und dort haben wir eigentlich seit Anfang immer verschiedene Vorstellungen […], die Diskrepanz bleibt dann eigentlich.»*** Aber das beziehe sich nur auf einen Teil. ***«Und nur daran wird alles gemessen: entspricht das ihren Vorstellungen oder nicht, auch wenn das Konzept anders ist. Da gibt es immer Reibungsflächen».*** Die Erwartung einiger Bewohnender sei auch, dass man über die Geschäftsstelle mitreden dürfe, wer dort was wie zu tun habe – und das werde dann schwierig. Und dann gebe es in jeder Genossenschaft auch noch ***«die Spezialmenschen, die ihre Defizite ausleben […], die dann überall dabei sein wollen und aber niemand will sie dabeihaben […]. Mit dem muss man dann auch umgehen.»***

Im folgenden Abschnitt sollen deshalb ausgewählte einzelne Gefässe in den Blick kommen, mit sparsamen Hinweisen. Denn auch sie sind in anderen Publikationen ausführlich beschrieben worden.

Gerade zum Thema Partizipation ist ein methodologischer Hinweis nochmals angebracht: Die Interviewergebnisse stammen aus einer teils bewussten, teils zufälligen Auswahl der Gesprächspartner:innen und sind qualitative Aussagen. Sie sind explizit nicht repräsentativ. Die vorliegende Studie lässt dabei auch exponiert-kritische Standpunkte häufiger zu Wort kommen. Ganz viele Nicht-Befragte – auch die Stilleren, vielleicht ganz besonders auch die unauffällig-Zufriedenen kommen dabei nicht zu Wort. Das sollte bei der Lektüre der Studie präsent bleiben – umso mehr, weil sie versucht, einen mehrperspektivischen Blick auf die Diskurslandschaft zu ermöglichen und hier zugleich nichts «weichzuspülen».[31]

[31] Nachtrag ganz zum Redaktionsschluss dieser Studie (Ende 2023): zwei aktuelle weitere Kündigungen neuer Mitarbeitender aus dem Bereich Partizipation können als weitere Hinweise gelesen werden, wie herausfordernd dieser ist.

Abb. 4: Allmendkommission und Quartiergruppen



Quelle: Infografik nach anamorph.ch (2019), aus: Hoffmann, Marco: Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen. Begleitstudie 2015–2019, S. 59

Allmendkommission und Quartiergruppen

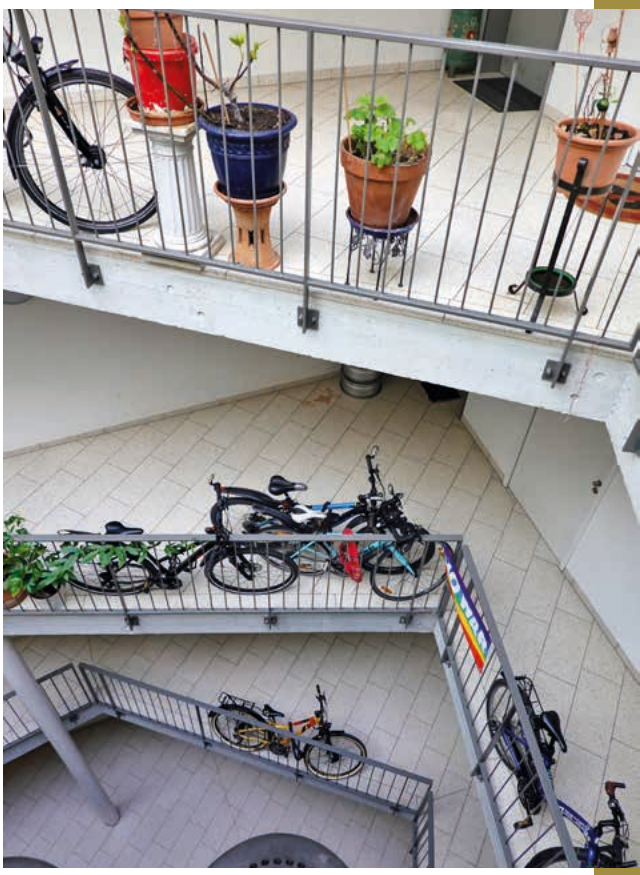
Beide Gefässe sind besonders wichtig für Partizipation und Engagement. Hier die Beschreibung aus offizieller Sicht:

- Als Allmenden bzw. Allmendräume werden im Hunziker Areal alle Innen- oder Aussenräume bezeichnet, die den Genossenschafter:innen «als gemeinsame Infrastruktur, als erweiterter Wohnraum sowie für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Aktivitäten zur Verfügung stehen» (Jakovac 2019: 10). Dazu gehört der Treffpunkt ebenso wie mehrere Seminar- und Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsgärten, eine Sauna und eine Galerie. «Die Allmendkommission Hunziker Areal fördert Aktivitäten in den Bereichen Kultur und Gemeinschaft, Kunst und Ökologie. Sie ist das genossenschaftliche Gremium, das finanzielle Mittel aus dem Arealfonds an Quartiergruppen vergibt und die Nutzung von Allmendräumen koordiniert. Die fünf Mitglieder engagieren sich dafür, dass im Hunziker Areal eine Vielzahl von gesellschaftlichen Angeboten stattfinden kann.»[32]

- Die Quartiergruppen «bestehen aus je fünf oder mehr Bewohnenden und leisten ehrenamtliche Beiträge zum gesellschaftlichen Leben wie beispielsweise einer Werkstatt oder einem Café International. Sie sind berechtigt, für kostenlose Angebote, die allen Bewohnenden offen stehen, bei der Allmendkommission finanzielle Beiträge zu beantragen und Allmendräume gratis zu nutzen.»[33]

In der Zeit wenige Jahre nach Bezug galt das links abgebildete Organigramm (Abb. 4). Aus ihm geht auch die Verortung der Allmendkommission sowie der Quartiergruppen hervor. Gegenüber der Abbildung hat sich bis heute einiges geändert – Ergebnis des Nachsteuerns in einer lernenden Organisation, Ergebnis aber auch der Entwicklung hin zur Mehrareal-Genossenschaft.

Die Allmendkommission (AK) wird neu von der Arealversammlung (AV) bestellt (vgl. mehr als



wohnen 2023a: 15). Diese beschliesst auch über die Anträge der AK (zum Beispiel über den Allmendbeitrag). Das Organigramm zeigt auch nicht, dass die Geschäftsstelle auch operativ für die Allmendkommission tätig ist (bezüglich Zahlungsverkehr, Buchhaltung, Reservation von Räumen etc.).

Sowohl die organisationelle und räumliche Allmendstruktur als auch die Quartiergruppen sind Kernelemente des lebendigen Hunzikerareal-Lebens. Die kostenlos zur Verfügung stehenden Allmendräume sind auf jeden Fall sehr begünstigend für Aktivitäten, nicht zuletzt der über 50 Gruppen – von der Kinogruppe über das Ortsmuseum bis hin zur Werkstattgruppe oder dem Sonntagscafé (RZU/mehr als wohnen/Stadtentwicklung Zürich: 2018). Die Quartiergruppen sowie die Querstruktur der Allmendkommission entwickeln insgesamt eine Reihe von wichtigen Initiativen, sind Kristallisationspunkte für Engagement- und Mitgestaltungsbereitschaft.

Nicht zuletzt funktioniert das auf Antrag mögliche Quartiergruppen-Budget als motivierender Antrieb, verantwortungsvolle Kleinprojekte zu starten. Dieser Mechanismus ist ein deutliches Erfolgsmerkmal der Quartiergruppen. Die Aktivität dort beinhaltet eine Art Versprechen, gute Ideen durch dann rasch erreichbare Ressourcen auch wirklich umsetzen zu können, ohne dass die Ressourcenseite ihrerseits ein möglicherweise entmutigendes Ausmass an Engagementressourcen beansprucht. Dem überschaubaren Ressourceneinsatz (2022: 23,4 TCHF) steht ein hoher positiver Impact gegenüber.

Auch wo Vorstand, Geschäftsstelle oder die Allmendkommission Partizipationsprojekte anstossen – die Selbstorganisation der Bewohnenden ist ein zentrales Prinzip. Entsprechend seien die Aktivitäten überwiegend auf Impulse der Bewohner:innen zurückzuführen (vgl. Jakovac 2019: 11 ff.). Dies wird als langfristige Herausforderung verstanden – hier eine entsprechende Nachbarschafts-, Aneignungs- und Beteiligungskultur zu schaffen. Etwa zwei Jahre nach Bezug formulierte die Partizipationsverantwortliche: «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. […] 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: 83).

Waren oben im Text die Einschätzungen zur Geschäftsstelle allgemein Thema, so tauchen wesentliche Aspekte davon speziell rund um die Allmendkommission als auch manche Quartiergruppen auf – wo diese sich (2022) keineswegs durchgängig durch die Geschäftsstelle gut gestützt fühlen. ***«Und es gibt Riesenineressenkonflikte um die Räumlichkeiten. Weil wir eben letztlich zu wenig Allmendräume haben. Und da ist die Allmendkommission eben wirklich wahnsinnig wichtig, weil wir sind die Hüter der Allmendräume – ja, da gibt's halt diverse Anfragen zu Abrechnungen und so. An der Stelle ist's eher Konflikt.»*** Die vorgesehene Serviceleistung der Geschäftsstelle gegenüber der Allmendkommission hat dabei natürlich auch eine strukturell-komplementäre Seite – unabhängig ob das Serviceniveau eingelöst wird: Die hauptamtliche Partizipationsverantwortliche besitzt gegenüber den relativ schnell wechselnden Freiwilligen der Allmendkommission einen grossen Wissensvorsprung und – so wird es in einem Interview akzentuiert – damit auch Macht.

32
→ www.mehralswohnen.ch/genossenschaft/allmendkommission/
Hier sind auch die je aktuellen Reglemente zur Allmendkommission (AK) verfügbar. Die beiden Gemeinschaftsräume mit ihrer Kücheninfrastruktur werden ebenso als Treffpunkte, für Sitzungen der Genossenschaftsorgane (ob Sitzungen von Vorstand, Quartiergruppen oder AK) wie für private Feste u.ä. genutzt.

33
→ www.mehralswohnen.ch/genossenschaft/mitwirken/



Ob das Glas also halb leer, oder eher halb voll oder gar deutlich voller ist? Die Herausforderungen und Ambivalenzen scheinen jedenfalls sehr dauerhaft. Und andererseits ist insgesamt die engagierte Mitwirkung in nun über 50 Quartiergruppen – relativ kurz nach den Corona-Einbrüchen – eine starke Entwicklung. Und eine, die offenbar weiterwächst und sich stabilisiert.

Clustervereine als Selbstorganisation

Auch die unten näher beschriebene vereinsbasierte Organisation der Satellitenwohnungen ist ein mittlerweile bewährter Selbstorganisationsmechanismus. Früh hatte ihn beispielsweise die Genossenschaft Kraftwerk1 angewendet (Thiesen 2017: 165 f.). Damit wird nicht nur die Gruppenfindung und Nachrekrutierung selbst organisiert,[34] sondern es können dort auch niedrigschwellig soziale Gestaltungen umgesetzt werden, wie beispielsweise ein innerhalb einer Satellitenwohnung gestaffelter Mietzins je nach finanziellen Möglichkeiten[35] oder ein individueller Innenausbau. Oder auch ein interner «Ämtliplan». Vorgegeben ist das Erfordernis eines Vereins mit Statuten und Verantwortlichen (Mörtl 2022: 87), die darüberhinausgehenden Freiheiten sind gross. Des weiteren dient das Vereinskonstrukt zur Vereinfachung der Verwaltung: der Verein regelt die Wohnungsübergaben, Schlüsselverwaltung und die Abrechnung bezogen auf die gesamte Clusterwohnung.[36] Aber neben dem Praktischen dient es eben auch ganz stark der Herstellung von internem Zusammenhalt und Verantwortungsübernahme.

Das alles heisst keineswegs, dass die Vereinsseite einfach wäre: «Der organisatorische Aufwand vor dem Bezug einer an Vereine vermietete Clusterwohnung ist nicht zu unterschätzen. Es braucht Aushandlungsprozesse und Entscheide über die Verteilung der Zimmer, der Mieten, des Anteilkapitals, die Nutzung und Einrichtung der gemeinschaftlichen Flächen. Es geht um Wertedefinitionen und das gegenseitige Kennenlernen, denn oft kennen sich zukünftige Wohnpartner:innen nicht oder nur entfernt und finden erst in der Vermietungsphase zueinander. Ist die Gruppe komplett, kommen Vereinsgründung, Erstellen von Untermietverträgen, Eröffnen eines Kontos, Aufbau einer Buchhaltung, Verteilen der Aufgaben, Organisation des Erstbezugs hinzu.» (Thiesen 2017: 174) In den Interviews kommen ganz unterschiedliche Eindrücke dazu zum Vorschein. Mal routinierte, pragmatische, gut eingespielte Abläufe. Mal zusätzlich souverän-originelle Abläufe beispielsweise beim Dating im Kontext von Nachrekrutierungen.

2.3 Zwischenfazit

Ein sehr positiver Gesamteindruck vorweg – zum Aspekt Partizipation sowie zum Aspekt Gefässe und Prozesse. Im Anschluss noch einige ausgewählte Reflexionen.

1 Partizipation findet im Hunziker Areal insgesamt in hohem Umfang statt.

- Partizipation findet in sehr vielfältigen Formen, Intensitäten bzw. Verbindlichkeiten und Abstufungen bezüglich der Selbstorganisation statt.

- Der langjährige Präsident Peter Schmid geht von einer Kerngruppe von über 50 Quartiergruppen und rund 100 Leuten sehr aktiver Bewohnender aus, die dann teilweise auch mehrfach tätig sind. In seiner Sicht: ***«das heisst, dass auch jedes Engagement seinen Raum findet, [...] und das funktioniert eigentlich super. Das ist eigentlich auch das grösste Erfolgserlebnis.»***

- Partizipation stellt sich als dauernder Kultur- und Aneignungsprozess dar: «Das Hunziker Areal zeigt [...], wie viel Energie und Einsatz in ein solches Projekt gesteckt werden muss, um diesen Erfolg zu erzielen.» (Jakovac 2019: 29)

- In Verbindung mit der hohen räumlichen und Begegnungs-Dichte ist Partizipation – so auch

34 Vgl. anschaulich am Bsp. einer Clusterwohnung (von «Widerstandspunkten» bis «Speed Friending») in Mörtl (2022: 88).

35 Das muss nicht auf den Mietzins begrenzt bleiben. Im Kraftwerk1 Heizenholz bezieht sich das angegebene Pflichtanteilkapital für die Grosswohnungen jeweils ebenfalls auf das ganze Mietobjekt und kann unter den Mietenden frei aufgeteilt werden (Hoffmann / Huber 2014: 16).

36 Ein Bsp. für eine Verteilung im 350 m²-Cluster ohne Sozialabschläge: «Wir teilen die kumulierte Nettomiete proportional zur jeweiligen Zimmergrösse jedoch Nebenkosten, Internet, Strom, etc. anteilig auf die Anzahl der Zimmerbewohner auf. Zusätzlich wird ein Anteil an der Gemeinschaftsfläche/ Person berücksichtigt – jedoch mit einem Faktor 0,25 pro m².» Vgl. die Mieten-Aufteilung:
→ *www.dialogweg6stock4sued.wordpress.com/mieten/*

viele Interviewbefunde – ein wichtiger Schlüssel für Teilhabe sehr verschiedener Bewohnendengruppen und für die stark geäusserte Identifikation mit dem Hunziker Areal. Und ein ebenso wichtiger Schlüssel für die Sozialintegration und den hohen sozialen Austausch- und Vernetzungsgrad, teilweise auch Engagementgrad. Denn tatsächlich wurde von sehr unterschiedlichen Menschen aus unterschiedlichen Milieus und ethnischen Hintergründen genau dies betont – doch dazu mehr im Kapitel IV.

- Das ursprüngliche Konzept hat sich auch aus Interview-Sicht des langjährigen Präsidenten Peter Schmid sehr bewährt. Es führe zu einer viel höheren Aktivität in den Siedlungen. Gute Partizipationsmöglichkeiten seien besonders auf der Arealebene möglich. Ganz abgesehen von den demokratischen Wahlmöglichkeiten innerhalb der genossenschaftlichen Generalversammlung mit Blick auf das Führungspersonal.

2 Die eben thematisierten Gefässe und Prozesse sind grösstenteils mehr als nur Gefässe und Prozesse der Administration, Entscheidungsfindung oder Organisation. Sondern sie tragen auch zu einer Kultur der Teilhabe und der Partizipation bei. Im Modus des Einladens, der Begegnung, des Unterstützens, der Freiwilligkeit. Ob im Interview mit der Partizipationsverantwortlichen oder Bewohnenden: Sie tragen bei zu einer reichen Vielfalt von Kernen für nach innen und aussen gerichtete Aktivitäten und Engagement. (Wie darüber hinaus gemeinschaftliche Wohnformen teilweise Engagement beflügeln, davon später ebenso mehr wie zur Frage, was der gebaute Raum dazu beiträgt).

3 Beim Aspekt sozialer Teilhabe und Vernetzung sieht die Bilanz sehr positiv aus. 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 demographische 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: 5). Hier wird auch weiter experimentiert, etwa mit den erst seit Kurzem eingeführten Neuzuzüger-Anlässen.

4 Durchgängig wird das Prinzip Freiwilligkeit hochgehalten.[37] Es gibt keine geregelten Verpflichtungsstrukturen – keine Mindestdienste, Pflichtstunden o. ä. Stattdessen wird konsequent einerseits auf Angebote gesetzt. Andererseits auf Bewohnendeninitiative. Nicht zuletzt wird damit auch ein als zu hoch erachtetes Mass an Kontrolle überflüssig, so die Interviewauskunft einer Geschäftsstellenmitarbeiterin (2021).[38]

5 Die Ansprüche einerseits an soziale Durchmischung, andererseits an über Teilhabe hinausgehende aktive Partizipation sind indes immer wieder auch nicht leicht zu vereinen. Beim Versuch einer Bewertung ist eben auch zu betonen, dass das sprichwörtliche Glas durchaus auch halb voll ist:

- Sowohl die hier herangezogene Evaluation (Hoffmann 2019) als auch einige Projektinterviews zeigen die beiden folgenden Seiten: «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.» (ebd.: 95) Das vorliegende Studiendesign kann hierzu bestenfalls bestätigende Eindrücke beisteuern.

- Deutlicher und aufschlussreich in vielen der Interviews sind Einschätzungen zur Ungleichheit beim Engagementgrad: es sei eigentlich nicht wirklich problematisch, dass manche sehr stark und manche kaum aktiv sind – so äussern sich ganz verschiedene Personen. Aber das Engagement gehe tatsächlich sehr weit auseinander. Und zumindest in einigen Bereichen zeige es immer noch auch bekannte Muster sozio-kulturelle Unterschiede.

6 Partizipation dauerhaft in einem guten Mass in der Balance zu halten, ist Dauerthema von Anbeginn an. Dieser Aspekt ist schon bis hier mehrfach (und oft auch kritisch aus Interviewtensicht) vorgekommen – er begleitet ein so grosses Projekt mit seinen sehr vielen und unterschiedlichen Stakeholdern wohl immer: der Aspekt des Selbst- bzw. Mitentscheidens innerhalb des breiten Spektrums der Partizipation. Und das darauf bezogene Erwartungsmanagement.

37
U. a. in der Sozialraumanalyse (von Stokar 2011: 44 f.), als zentral hervorgehoben unter dem Fokus Bedürfnisse der Bewohnenden.

38
Durchaus aber können Bewerbende für Wohnungen, die sich im Quartier aktiv einbringen wollen, bei der Vergabe bevorzugt werden (mehr als wohnen 2017: 29; Heye et al. 2015) – komplementär zu Verpflichtung also eher Anreiz.

In einigen Interviewaussagen kam hier deutliche Unzufriedenheit zum Vorschein. Allerdings seitens ziemlich engagierter Bewohnender – die nicht so Involvierten bekommen davon offenbar kaum etwas oder auch nichts mit.

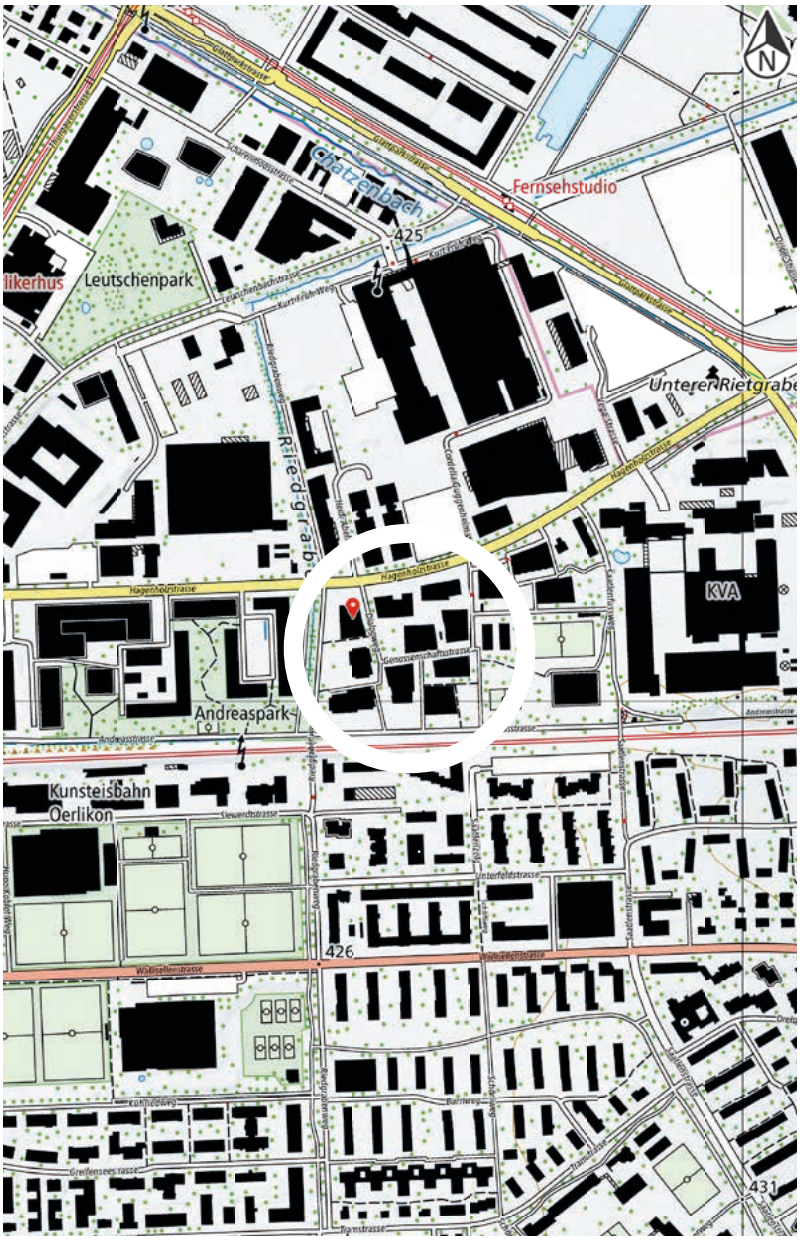
Und es ist wohl auch nicht überraschend, dass das Partizipationsthema gerade nach einigen Jahren der Konsolidierung nach Einzug wieder stärker wird. So der langjährige Präsident Peter Schmid: Sein Nachfolger habe ***«erkannt, dass der Dialog und die Frage der Partizipation jetzt angegangen werden muss. Wir wollten das auch machen, und dann kam die Pandemie dazwischen, und der Wechsel. Ich glaube, es ist jetzt Zeit, dass man sich mit diesen Fragen nochmal auseinandersetzt, und es geht ja besonders darum, das Verständnis zu wecken bei den Leuten: was möglich ist und was nicht. Dass sie das einsehen. Es ist immer einfach, Ansprüche zu haben.»***

Nachfolger Beat Fellmann (seit Anfang 2023) sieht entsprechende Auseinandersetzungen tatsächlich für nicht ganz untypisch nach rund 15 Jahren Projektlaufzeit an: nach dem einige Jahre zurückliegenden Bezug und positiven Start komme es typischerweise zu einer Konsolidierungsphase unter dem Aspekt «wie geht es jetzt weiter». Nach dem Durchleben von Pionierphasen und Abklingen von Euphorie komme es zur kritischen Bilanzierung und einem expectation management – auch mit Blick auf die Hauptamtlichen. ***«Da kommen dann natürlich auch gewisse kritische (auch selbstkritische) Stimmen auf. Gleichzeitig muss man sagen: das sind auch Leute, die sich enorm engagiert haben über ganz viele Jahre. Und beim einen oder anderen setzt dann auch ein wenig Müdigkeit und Erschöpfung ein – vielleicht auch Gedanken über persönliche Zukunftsperspektiven.»*** Und ähnlich gelte das auch für die Bewohnenden, die sich fragen: ***«Ist das, was man uns in Aussicht gestellt hat und das, was wir uns selber vorgenommen haben – ist das wirklich so eingetroffen?»*** Und diese Fragen – zusammen mit einigen persönlichen Differenzen – seien im 2022 etwas kulminiert, sicher verstärkt durch Corona.

Fellmann akzentuiert dabei nach knapp einem Jahr Präsidentschaft, dass man daran schaffen muss: Partizipation und Selbstverwaltung nochmals genauer zu konturieren, zu schärfen, was es denn genau heisse. Zugleich sei der Austritt von wichtigen Figuren der Gründungsgeneration eine Herausforderung für eine neue Professionalisierung (Überblick Ein- und Austritte 2022: mehr als Wohnen 2023a: 35). Fundament in vielen Bereichen sei deren grosses Erfahrungswissen und ihr gutes Gespür namentlich im Bereich der Finanzen gewesen, aber auch hinsichtlich Leitungsversprechen gegenüber den Mitgliedern. Im Übergang sei es nun Aufgabe, stärker systematische Strukturen aufzubauen – bis hin zu Fragen der Auffindbarkeit von Ablagen. ***«Die Gründermentalität wird eigentlich abgelöst durch eine Serviceorganisation.»***

III GEBAUTER RAUM

Hohe Dichte und Wohnvielfalt in eigenwilligen Kubaturen und Layouts



Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Auch in diesem Kapitel profitiert die Studie davon, dass auch zum gebauten Raum umfangreiche Beschreibungen und Analysen vorliegen. Auf deren Basis kann sie sich gezielt auf ausgewählte Fragestellungen konzentrieren, die für das Generationenwohnen besonders bedeutsam sind. (Und vielleicht zusätzlich: die besonderes Potenzial entfalten, wenn die anderen in diesem Band vertretenen Projekte mit ihnen kontrastiert werden.)

3.1 Übergreifende Ausrichtung über alle Massstabsebenen

«Generationenwohnen» – im Rahmen der Hunziker-Fallstudie ist dies fast nie nur ein Wohnerleben und Wohnhandeln «in den eigenen vier Wänden» – der kleinen Arena der Wohnung (respektive beim Cluster: der privaten Räume darin). Sondern es spielen fast immer die umgebenden «Zwiebelschalen» eine bedeutsame Rolle mit: die WG beziehungsweise der Grosshaushalt, die Ebene des ganzen Hauses respektive der «Hausgemeinschaft» (bisweilen als erfahrene bedeutsame Zwischenebene zusätzlich noch das Stockwerk), schliesslich die Ebene des ganzen Areals. (Und teilweise auch noch die arealexterne Umgebung des Stadtteils und der Gesamtstadt.) Und auf allen Ebenen spielt das Zentralmerkmal verallgemeinerten gemeinschaftlichen Wohnens eine Rolle: Es «gründet in der Idee, die Privatsphäre zu reduzieren und der gemeinschaftlichen Sphäre mehr Fläche und Gewicht zu verleihen.» (Eberle 2019: 5) In all dem ist das Hunziker Areal viel mehr vieldimensionales Quartier als nur ein Wohnprojekt.

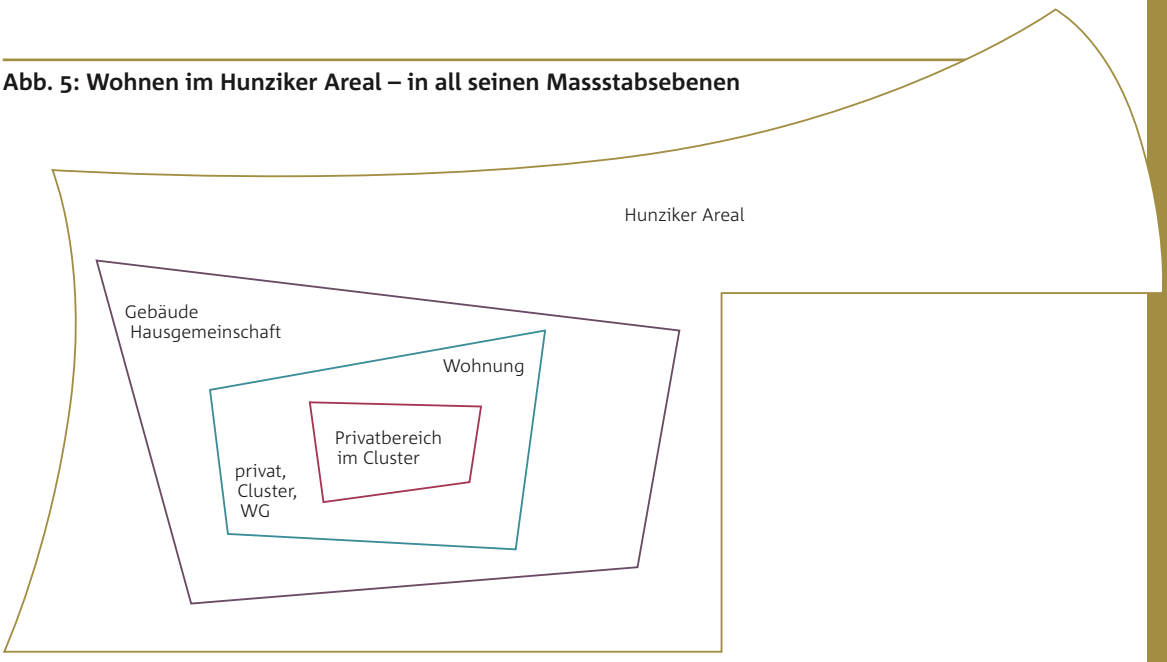
Natürlich spielt sich auch in den anderen Fallstudien-Orten das Leben der Menschen auf allen Massstabsebenen ab – der Unterschied beim hier berichteten Projekt aber ist, dass es alle diese Ebenen von der ursprünglichen Planung bis zur Bewirtschaftung und Bespielung heute umfasst. Und viele der Bezüge, Austauschgefässe und Spielregeln zwischen all diesen Massstabsebenen wurden und werden innerhalb des Projektrahmens gestaltet und bewirtschaftet. Und sie werden entscheidend durch die entsprechend gestaltete gebaute Umwelt geprägt.

So gesehen ist klar: wenn in diesem Kapitel über gebauten Raum geschrieben wird, dann weder vorrangig beschreibend, aus ästhetischer, physikalischer oder ingenieurwissenschaftlicher Optik. Sondern mit Blick auf die Wechselbeziehungen zwischen Gebautem und darin sich abspielendem Leben.





Abb. 5: Wohnen im Hunziker Areal – in all seinen Massstabsebenen



Quelle: eigene Darstellung, adaptiert und erweitert angelehnt an Feuerstein 2016: 10

Angesichts der vielen fokussierbaren Massstabsebenen im Hunziker Areal lässt sich auch das soziale Zusammenleben nur mehrdimensional analysieren – von der Haushalts- über die Stockwerks- und Hausebene bis zum Quartiers-Massstab – und hier nochmals differenziert: der als Mikroquartier begriffenen Gesamtsiedlung sowie des übergreifenden Quartiers mitsamt seinen Nachbarschaftsüberbauungen.[39] Zu denen in einigen Jahren noch die spezielle Nachbarschaft des Schwesterareals Thurgauerstrasse hinzukommen wird – explizit in den damit sich eröffnenden Quartierssynergien konzipiert. Nach seiner Reflexion auf die gebauten Räume nach Jahren des Bewohnt- und Belebtseins befragt, resümiert Peter Schmid: ***«Ich fang' mal grundsätzlich an: Einheit, Verschiedenheit, Einzigartigkeit: einheitlicher Städtebau – quasi ein Konzept –, Verschiedenheit der Häuser, und jedes hat seinen Charakter. Und das führt eigentlich zu einem einzigartigen Quartier, im Zusammenhang mit den Plätzen.»***

3.2 Städtebauliche Situation und Quartier

Eine «begehrte Lage» sieht anders aus. Es war schon ein hohes Mass an Phantasie und Vorstellungskraft nötig, um sich vorzustellen, wie an diesem Ort im Vorortsquartier Leutschenbach gutes, lebendiges, identifiziertes Wohnen und so etwas wie moderne Urbanität entstehen kann. Vielleicht gar ein angesagtes Viertel, eine «Art Prototyp für urbanes Leben» (Heye et al. 2015: 7) – jedenfalls gerade kein abgehängtes Benachteiligtenquartier. «Auch das Hunziker Areal verbindet sich durch Wege, Strassen sowie grössere und kleinere Plätze mit der bestehenden Umgebung, die aber [...] typische Eigenschaften eines Stadtteils an der Grenze zur Agglomeration aufweist: grosse Büro- und Wohnbauten mit gesichtslosen Erschliessungsflächen, Industrie- und Gewerbebauten, breite Strassenräume und erste Ansätze einer kleinteiligeren Struktur mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen wie Restaurants, die aber nur werktags geöffnet sind. Kehrichtverbrennungsanlage, Bahnlinie und eine stark befahrene Strasse sind die weiteren Nachbarn in diesem beanspruchten Gebiet.» (Glanzmann 2015)

Diese Umgebung (Heye et al. 2015: 7) wurde zu Beginn des Projekts ebenso intensiv untersucht (von Stokar et al. 2011) und konzeptionell in das städtebauliche Konzept einbezogen wie Überlegungen zu einem starken eigenständigen Quartiersansatz.

■ Gemeinflächen und -räume spielten dabei – auch, aber nicht nur im Erdgeschoss – eine wesentliche Rolle. Peter Schmid: ***«Die Architekten, die das gemacht haben, haben eigentlich bei den Plätzen angefangen. Und bei der Sichtverbindung.»*** Das Städtebaukonzept setzte insofern – «ausgehend von einem wohldurchdachten Entwurf für den Aussenraum – auf eine vielgestaltige und dichte Anordnung der Bauten, die ein urbanes Quartier mit unter-

39 Der gleichzeitige Blick auf mehrere Massstabsebenen wird auch in weiteren Studien im Themenfeld eingenommen, vgl. zum Beispiel Dürr/Kuhn (2022).



schiedlich grossen Plätzen, Strassen und Gassen erzeugen. Auch der Erdgeschossnutzung wurde mit diversen Räumen für Gemeinschaftsnutzung, Infrastruktur und Gewerbe viel Aufmerksamkeit geschenkt.» (Hoffmann 2019: 2)[40]

- Peter Schmid: ***«Wir hatten ein Konzept. Konzept heisst Allmendflächen, Quartiernutzflächen. Und dann erst allgemeine Gewerbenutzflächen. [Aufzählung aller Allmendflächen und Gemeinschaftsräume] Also ein zentraler Faktor sind die Räume: genügend Räume für die Aktivitäten des Quartiers. Ganz zentral.»*** Das zweite seien die Quartiernutzflächen: ***«Das sind alle die Flächen, die an jemand vermietet sind, der dem Quartier einen Nutzen bringt. Eigentlich einfach ein sehr schöner Begriff – den haben wir kreiert.»***

- Nach der Realisierung und intensiver Aneignung durch die Bewohnenden resümierte die Evaluation: «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: 2) 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 beispielsweise sind es die nicht-kommerziellen Gemeinschaftsstrukturen, die zur Vielfalt beitragen, und gerade zu Beginn für Belebung sorgen können (ebd.: 7). Mehr noch als gemeinschaftsorientierte Einzelprojekte zeigt das Hunziker Areal, wie sehr die «Programmierung, Ausstattung und Gestaltung des Erdgeschosses [für die Stadt- und Quartiersentwicklung] eine Schlüsselrolle [erhält]. Die hier situierten Gemeinschafts- und Gewerberäume – auch für soziale und kulturelle Funktionen – können transitorische Räume sein und als Drehscheibe zwischen dem Haus und der Innenstadt, zwischen Aussen und Innen vermitteln.» (Dürr 2022: 22)

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 Häuser durch fünf verschiedene Architekt:innen-Teams innerhalb relativ lockerer Rahmenvorgaben entworfen wurden, zeigt sich interessante Vielfalt und Abwechslung in Gestaltungs- und Bauweisen.

- Gemeinsam ist den Bauten die hohe Gebäudetiefe mit ihren Vorteilen bezüglich Kosten und Energieverbrauch. Sowohl in puncto Konstruktionsart als auch Baumaterial wurden sehr verschiedene Lösungen gewählt – als Mosaikstein für das experimentelle Vorgehen, der aber zugleich 5–10 Prozent höhere Baukosten bedeutete im Vergleich zu einer Standardbebauung mit 13 gleichartigen Häusern (mehr als wohnen 2017: 5). Für ein noch nicht realisiertes eventuelles vierzehntes (und ganz aktuell: zusätzlich fünfzehntes) Haus wurde eine Fläche als Reserve vorgehalten – falls sich noch fehlende Nutzungen herausstellen sollten.

3.3 Urbane Dichte als Herausforderung und Qualität

Leitgedanken von Louis Wirth (1938) zu Urbanität und Dichte

«In ‹Urbanism as a way of life› von 1938, einem der bis heute wichtigsten stadtsoziologischen Aufsätze überhaupt, definierte der nordamerikanische Stadtforscher Louis Wirth, einer der wichtigsten Vertreter der ‹Chicago School of Sociology›, das Städtische als eine ‹Lebensweise›, die auf bestimmten materiellen Faktoren des Zusammenlebens basiert: ihrer Grösse, ihrer Dich-

40
Zur Darstellung auf der homepage vgl.
→ *www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/aussenraum/*





te und ihrer Heterogenität. […] Seine Definition […] ist allerdings mit verschiedenen Schwierigkeiten konfrontiert. So postuliert er […] einen beinahe naturgesetzlichen Zusammenhang zwischen einer materiellen Einheit (wie der Dichte) und einer sozialen Eigenschaft (der Urbanität). Die Dichte verweist jedoch letztlich nur auf eine Möglichkeit: dass sich unter vorteilhaften Bedingungen mehr Menschen begegnen können. **Entscheidend für ein urbanes Leben ist aber, ob die Möglichkeiten, die in der Dichte liegen, auch ausgeschöpft werden, und ob es zu aktiven Interaktionsprozessen kommt, was wesentlich von sozialen und kulturellen Aspekten des Zusammenlebens abhängt, die somit einen grossen Einfluss auf die Art und die Ausprägung von Urbanität haben.»** (Angélil et al. 2016: 33; Hervorhebung U. O.)

«Bei der Dichte ist unklar, was genau damit gemeint ist. Die Reduktion auf die bauliche Dichte, die in vielen Beiträgen fälschlicherweise gemacht wird, macht dieses Dilemma noch deutlicher: Eine hohe bauliche Dichte in einem Gebiet bedeutet ja nicht automatisch, dass hier auch viele Menschen wohnen und arbeiten. Auch die soziale Dichte, also die Zahl der Menschen in einem bestimmten Raum, bedeutet für sich allein noch keine urbane Situation. **Erst die Interaktionsdichte, also die relative Zahl der Interaktionen an einem Ort, wäre ein taugliches Mass für Urbanität, wobei dann auch noch Qualität und Dauer der Interaktionen eine Rolle spielen. Ebenso sagt Heterogenität wenig darüber aus, was konkret an einem Ort passiert. Ob unterschiedliche Menschen wirklich aufeinandertreffen und eine lebendige urbane Situation entsteht, hängt entscheidend davon ab, ob sich die verschiedenen sozialen Gruppen und Milieus gegeneinander abschotten, oder ob eine offene Gesellschaft es erlaubt, dass sich unterschiedlichste Menschen auch begegnen und gegenseitig anregen.»** (Angélil et al. 2016: 34; Hervorhebungen U. O.)

Dichte als soziale und urbane Herausforderung und Qualität

Eine der zentralen Herausforderungen im Hunziker Areal – aus heutiger Sicht in vieler Hinsicht zugleich: zentralen Qualitäten – bestand in der gewollten hohen (städte-)baulichen Dichte. Angezielt war nicht statistische Dichte. Sondern ganz im Sinne von Louis Wirth urbane Dichte, die Soziales ermöglicht. Im Hunziker Areal leben etwa 1250 Menschen auf 40'200 m² Arealfläche. Das sind – ohne die etwa 150 Arbeitsplätze – etwa 473 Personen/ha. Selbst wenn man die mitgenutzten umliegenden Allgemeinflächen mitberücksichtigen würde, ist dies ein hoher Wert. In Paris, die als die am dichtesten besiedelte Stadt der westlichen Welt gilt, beträgt dieser Wert 204.

Umso bemerkenswerter die Eindrücke aus den Interviews: Die hohe Dichte wird differenziert kommentiert – es kommt nirgends vorrangig eine Erzählung von «Dichtestress» zum Vorschein: Öffentliche Plätze, Grün und Aufenthaltsqualitäten spielen dabei natürlich eine entscheidende Rolle. Während die mächtigen und dicht stehenden Kubaturen – selbst auf explizite Nachfrage – selten problematisiert werden, geschieht dies häufiger mit Blick auf nicht ausreichende Aussenraumspielräume und -qualitäten. Und auf die insbesondere zu Beginn ausserordentlich umfangreichen asphaltierten Flächen.[41] ***«Wir haben dann Initiativen gehabt, ‹mehr Grün, mehr Grün!› Und jetzt hat's angefangen, bei jeder Gelegenheit wieder Asphalt wegzureissen und extensive Begrünung zu machen.»*** Mehrfach kommt in Interviews das Thema Klimaanpassung vor – dass gegebenenfalls heute hier mehr investiert worden

41 Als Hintergrund: Der Asphalt war von den Bewilligungsbehörden verlangt, weil die Gewerberäume nicht für eine Nutzung definiert waren und Klimaarchitektur war 2009 noch kaum Thema.



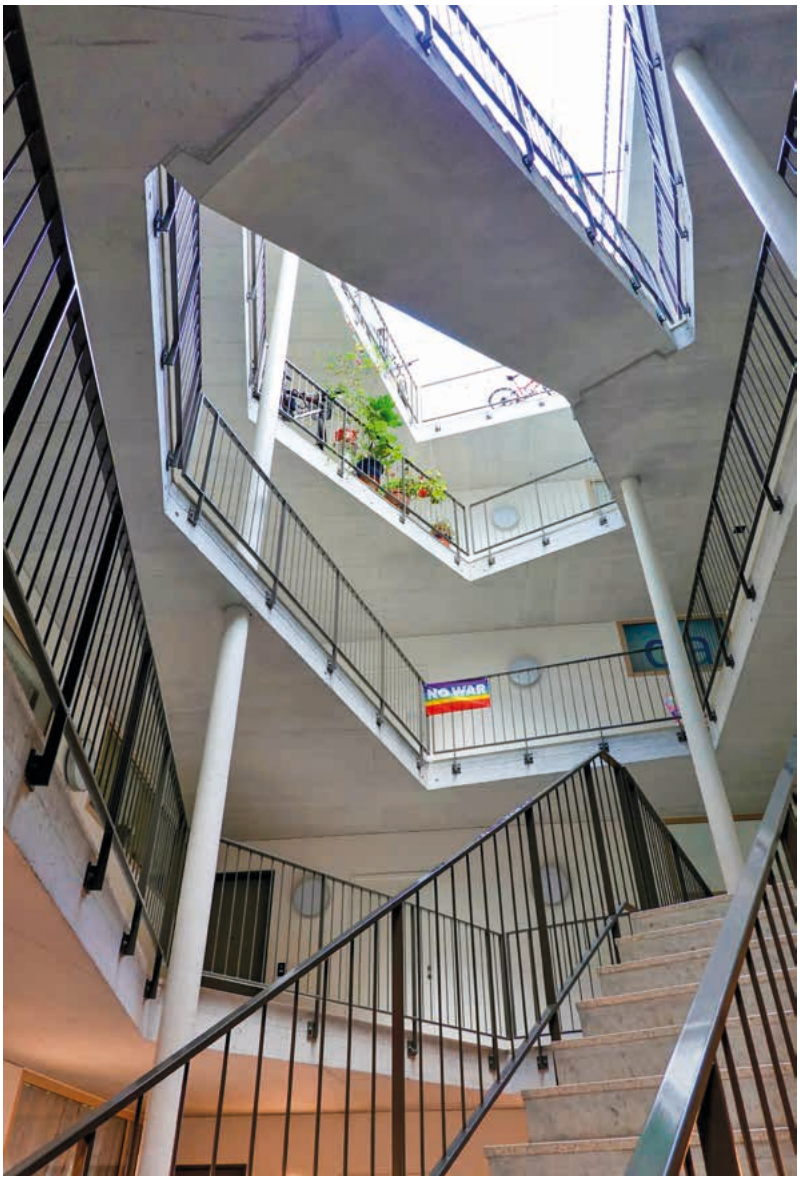
wäre. ***«Ich hätte beispielsweise gerne im EG Laubengänge gehabt. Wettergeschützt bewegen, auch mal drunter sitzen, wenn's Wetter nicht passt usw. Ist diskutiert worden aber unterwegs einfach versandet. Hat man 100'000 Wünsche gehabt, konnte man nicht auf alle eingehen.»***

Die Quartiersplätze haben nicht nur aufgrund der hohen Dichte so zentrale Bedeutung. So wurden zwar fast in allen Häusern Balkone realisiert, aber die Ausrichtung auf öffentliche und halböffentliche Räume wurde explizit betont. Mit den nur zwei Dachterrassen (auf den beiden Häusern ohne Balkone) ***«wollte man die Belebung der Quartierplätze fördern anstelle des Rückzugs auf's Dach».*** Die Plätze funktionieren unterschiedlich gut – dabei werden einige auch aktuell weiterentwickelt. ***«Ich glaub', ich würd' nicht am Platz einziehen wollen. So vom Getümmel her.»*** Dies äussern mehrere bezüglich des damit gemeinten Quartiersplatzes. Der werde teilweise von Kids lieber frequentiert als die eigentlichen Spielplätze. Womit wieder die Verbindung da ist zur – aus Sicht einzelner Interviewter – nicht optimalen Partizipation aus Nutzer:innensicht.

Doch damit zurück: Der stärkste Eindruck zum Thema baulicher Dichte ist der, dass dies Thema den Interviewpartner:innen nicht sonderlich unter den Nägeln brennt. Allerdings gibt es auch Stimmen, die dies anders akzentuieren – zumal, wenn sie die umfassende Massstabsebene des Stadtteils miteinbeziehen. Hier herrschen häufig wenig begrünte und umfangreich versiegelte Flächen mit grossen Gewerbebauten vor – beispielsweise am von vielen häufig frequentierten Weg zum Bahnhof Oerlikon. In einigen Interviews wurde dies mit der Arealdichte zusammen eben doch als wenig grün, und wenig sinnlich attraktiv etwa fürs Zufuss-Gehen bewertet (vgl. ähnlich Dunkel/Piccot 2019: 8).

Zusammenfassend zum Zusammenhang von Dichte mit unserem Zentralthema des Gemeinschaftlichen: Dichte wurde in kluger Stadtplanung und Architektur nie schon als Qualität per se gesehen – abgesehen vom Flächenverbrauch und entsprechenden Klimafolgen. Im Hunziker-Konzept war klar: Entsprechende Qualitäten urbaner Dichte müssen durch städtebauliche und Wohnbau-Qualität ermöglicht werden. Nicht zuletzt der Gemeinschaftsgedanke hat in der städtebaulichen Konzeption und Umsetzung eine wichtige Rolle gespielt, explizit auf mehreren Ebenen – nur drei seien angedeutet:

1 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: 16). Begegnungsorte im Erdgeschoss, grosszügige Erschliessungsbereiche und Treppenhäuser mit Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Velos, Gassen, Plätze und Gärten – all dies sollte dazu beitragen, dass sich die Bewohnenden wohlfühlen, sich die Räume aneignen und Nachbarschafts-Verbindungen knüpfen.





2 Auf der grösseren Areal-Massstabsebene ging es um eine gut gestaltete Durchlässigkeit des Areals (mehr als wohnen 2019a: 2). Die Leitideen der städtischen Durchmischung, der Nutzungsmischung[42], der vielfältigen Begegnungsorte und -anlässe spielten konzeptionell-städtebaulich ebenso eine wichtige Rolle für die Herausbildung gemeinschaftsorientierten Alltagslebens. Und Jahre nach Bezug lässt sich zu beiden Ebenen ein deutlich positives Wirkungs-Fazit ziehen.

3 Auf der Haus-Ebene wird Dichte im Hunziker ebenso ausgeprägt wie aussergewöhnlich umgesetzt – mit den grossen tiefen Hauskubaturen, sehr vielen Bewohnenden (im Schnitt etwa 100 zuzüglich Arbeitsplätze) und seinen ausgeprägten Begegnungszonen insbesondere in Form einladender und bespielungsoffener Treppenhäuser in einigen der Häuser. Teilweise sind sie direkte Konsequenz des architektonischen Umgangs mit den bis zu 32 Meter tiefen Baukörpern und mit die attraktivste der drei planerischen Hunziker-Treppenhaus-Strategien, die Herzog (2016) kommentiert: Leerraum schaffen, die dunkle Mitte zonieren oder rund um die grosszügige Erschliessung planen.

Indes gibt es auch einige wenige Beispiele einzelner konkreter Häuser, wo die hausinterne Dichte im Zusammenwirken mit baulichen Mängeln und der Belegungsmischung zumindest zeitweise Probleme offenbarte. Andreas Hofer: ***«Da gibt's den Sonderfall Haus J, das Holzhaus mit dem Innenhof ohne private Balkone, das ein bisschen abgestürzt ist: das sind die günstigsten, kompaktesten Wohnungen, […] da sind dann sehr viele Leute tatsächlich aus sehr schwierigen ökonomischen Verhältnissen eingezogen. Also Klassiker … ich sag jetzt: […] Familie mit 5 Kindern über dem Schichtarbeiter, der den Tag über eigentlich Ruhe braucht. Und dann kamen in dem Holzhaus Baumängel gerade bezüglich Schall hinzu … und das ist dann ziemlich schief gegangen»*** – allerdings durch mehrfaches Nachsteuern auch wieder aufgefangen worden.

Hohe Dichte wurde im Hunziker Areal angestrebt und umgesetzt. Aber sie wurde einerseits nicht schon als urbane Qualität an sich angesehen, andererseits ebensowenig als Problem an sich. Peter Schmid im rückblickenden Interview: ***«Die normale Investorenstruktur sind ja etwa so Grämschnitten- oder so Schuhschachtelsysteme, und diese [mit Plätzen und Sichtbeziehungen] zu durchbrechen, das ist eigentlich das, was ein Quartier schafft, in dem man gerne lebt. Die Dichte ist weniger wichtig als dieses Prinzip.»*** Und als Ausblick erwähnt er, dass das Hunziker Areal ja mit den noch möglichen Häusern 14 (und neu aufgrund einer Baulinienverschiebung Haus 15) einen weiteren Verdichtungsprozess noch vor sich habe.

42
Schon damals inklusive dessen, was heute verstärkt als «produktive Stadt» diskutiert wird.





3.4 Wohnungsmix und -typologien – Diversität, Lebenslaufflexibilität und Suffizienz baulich ermöglichen

Wieviele Wohnungen, wie gross und wo? – Ziele und Zahlen

1250 Bewohnende in 373 Wohnungen, verteilt auf 13 Häuser mit je 11–47 Wohnungen. Eine Vielfalt an Wohnungstypen und Haus-Konstellierungen sollte 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: 8) Im Wohnungsspiegel finden sich insofern – das ist in vielen grösseren aktuellen Projekten nicht anders – zunächst «Normal-Wohnungen» in einer grossen Bandbreite. Sie reichen von Studios über reguläre 2- bis 7½-Zimmer-Wohnungen bis hin zu unterschiedlichen Gemeinschaftswohnungen (Wohnateliers[43], Gross-WGs und Satelliten- bzw. Clusterwohnungen).

Dabei wurde darauf geschaut, dass nicht ein Renditeziel beispielsweise besonders teuer vermietbare Wohnungen für kleinere Haushalte privilegiert – von diesen im kommerziellen Wohnungsmarkt besonders lukrativen Wohnungen wurden sogar besonders wenige realisiert *(s. Abb. 7 Wohnungsmix).* Noch dass strukturell auf dem Zürcher Wohnungsmarkt zu selten vorhandene Wohnungen auch im Hunziker Areal zu schwach vertreten sind. Die Mischung sollte zudem nicht vorrangig nach Häusern sortiert nur mit Blick auf das ganze Areal gelten, auch in mehreren einzelnen Häuser wurde absichtsvoll gemischt (mit einer gewissen Ausnahme bei dem Cluster-WG-Haus Dialogweg 6, dem Haus Dialogweg 7 mit fast ausschliesslich kleineren Wohnungen bis maximal 3½ Zimmern sowie einem 3½- und 4½-Zimmer Haus).

Konventionellerweise fokussieren wohnungswirtschaftliche Wohnungsmix-Konzepte vor allem auf gute Erstvermietbarkeit sowie gute Nachvermietungsnachfrage. Im Hunziker Areal aber wurde explizit auch die weitere – längsschnittliche – Frage gestellt: Wie gelingt suffizientes Wohnen in nicht zu grossen und nicht zu kleinen Gehäusen auch im Lebenslauf? Bei veränderten Bedürfnissen, bei veränderten Haushaltskonstellationen? Hier kommen sowohl informelle Lösungen in den dichten sozialen Netzwerken einiger der Hausgemeinschaften in den Blick, aber auch die experimentelleren Gehäuse der Clusterwohnungen. Denn neben den traditionellen privaten Wohnungen für Singles, Paare und Familien- oder Haushaltsgemeinschaften findet sich eine ausgeprägte Zahl innovativer Wohnungstypen. Schon im Architekturwettbewerb sowie den anschliessenden Planungsphasen wurde explizit darauf geachtet, dass hier ebenso innovative wie funktionierende Lösungen erarbeitet – und dann angeboten – werden.

Der Wohnungsmix im Erstvermietungsjahr zeigt deutliche Unterschiede zu den Vergleichszahlen von Stadt Zürich/Kanton Zürich (in Klammern aufgeführt) (gemäss Heye 2015: 32):

- 4½-Zimmer-Wohnungen mit rund 37 Prozent deutlich übervertreten (21 %/28 %).
- Der Hunziker-Anteil kleinerer Wohnungen mit 1½–3½ Zimmern ist mit rund 41 % (70 %/50 %) gering.

43
Potenzial und Spielarten dieses zum aktuellen Trend der produktiven Stadt passenden Wohnungstypus werden differenziert dargestellt in Dürr/Kuhn (2022: 82 ff.).

Abb. 6: Wohnungsspiegel nach Einzelhäusern

Haus	Studio mit Nasszelle und Kochstelle	2 + 2½ Zi.-Whg.	3 + 3½ Zi.-Whg.	4½ Zi.-Whg.	5½ Zi.-Whg.	6½ Zi.-Whg.	7½ Zi.-Whg.	8½ + 9½ Zi.-Whg.	12½ Zi.-Whg.	Satelliten-Whg. Typ A 10½ / 12½ Zimmer	Satelliten-Whg. Typ B 9½ / 13½ Zimmer	Wohnatelier	Total Einheiten pro Haus
Dialogweg 6										11			**11**
Dialogweg 3	2	5	4	13	10								**34**
Dialogweg 7		12	22					1					**35**
Dialogweg 11	4	4	10	16	4								**38**
Hagenholzstrasse 104 a/b			10	15		5							**30**
Hagenholzstrasse 106 a/b		5	6	11	6		1						**29**
Genossenschaftsstrasse 13				16	6	2			3				**27**
Genossenschaftsstrasse 5/7			15	15									**30**
Dialogweg 2			7	7							4	1	**19**
Genossenschaftstrasse 11	2		8	10	4								**24**
Genossenschaftsstrasse 18				6	6	3		5					**20**
Hagenholzstrasse 108 a/b		18	10	17								2	**47**
Genossenschaftsstrasse 16	4		5	10	5	5							**29**
Total	**12**	**44**	**97**	**136**	**41**	**15**	**1**	**6**	**3**	**11**	**4**	**3**	**373**

Quelle: mehralswohnen.ch, Wohnungsspiegel 2018

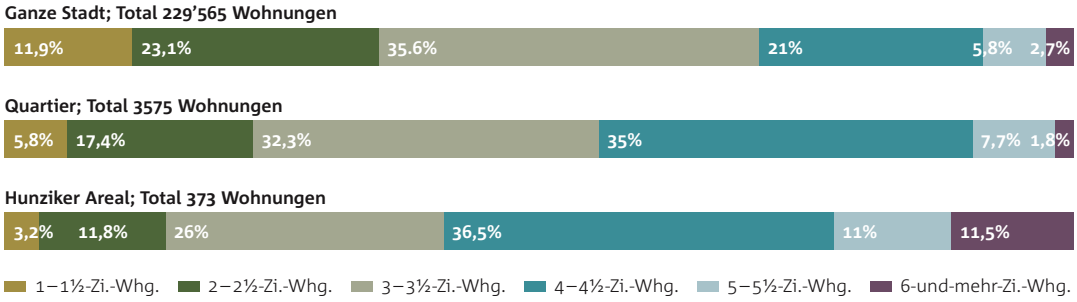
– Grössere Wohnungen (5½+ Zimmer) machen wie im Kanton rund 1/5 der Wohnungen aus, sind aber im städtischen Vergleich überdurchschnittlich hoch.
– Die Wohnungsspiegel-Übersicht *(vgl. Abb. 6)* zeigt, wie viele innovative Wohnungen insgesamt in das Gesamtquartier eingestreut sind – allein 15 Clusterwohnungen in zwei unterschiedlichen Layouts mit jeweils 9½–13½ Zimmern. 5 der 14 Clusterwohnungen wurden von Stiftungen reserviert, 9 wurden ausgeschrieben. Ausserdem gibt es in 2 Häusern 9 WG-Wohnungen: 6 mal mit jeweils zwischen 8½/9½ und 3 mal mit 12½ Zimmern und grossem Gemeinschaftsraum. Drei von ihnen sind für studentisches Wohnen reserviert.

Wohnungs-Passung als Mehrfach-Herausforderung

Ein an der Markt-Nachfrage und Renditechancen und/oder Normaltrends orientierter Wohnungsmix sieht sich mindestens drei Gesellschafts- und wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen gegenüber. **1):** Trägt er dazu bei, die wachsende individuell «verbrauchte» Wohnfläche zu verringern? **2):** Gibt es gemeinschaftlichere Grundrisse in kleinen Normalwohnungen? **3):** Wie lässt sich in Erst- und Nachvermietungen die angezielte Bewohnenden-Diversität nachhaltig erreichen? Zu diesen Aspekten je nur knappe Hinweise:

1 Die Wohnflächen-Suffizienzstrategie gerade in grösseren, dicht mit nahräumlich vielen Menschen in vielen Haushalten besiedelten Projekten erfordert nicht nur den Gemeinplatz einer vielfältigen Wohntypologie. Sondern diese muss eben noch vielfältiger und zugleich anders konfiguriert sein als üblich. Zumal, wenn sich mit ihr Erwartungen auf eine weitere Normalisierung gemeinschaftlicher(er) Wohnformen in immer heterogeneren, diverseren Bevölkerungskreisen verbinden. Sparsamere Wohnflächen lassen sich dabei mit der grössten Wirkung bei Ein- oder Zweipersonenkonstellationen erzielen, denn diese haben im konventionellen Wohnen einen besonders hohen m²-«Verbrauch». Und zusätzlich bei weiteren Menschen, die bisher besonders viel Wohnfläche beanspruchen – auch bei ihnen korreliert diese sehr stark mit Familien- bzw. Lebenslaufkategorien (vgl. Kenkmann et al. 2019). Schlicht gesprochen: Menschen am Ende oder nach der Erwerbskarriere sowie nach Auszug der Kinder – und zusätzlich im Eigenheim und

Abb. 7: Wohnungsmix nach Zimmerzahl im Vergleich zu Quartier und Stadt Zürich 31.12.2021



Quelle: Amt für Statistik der Stadt Zürich, GWZ

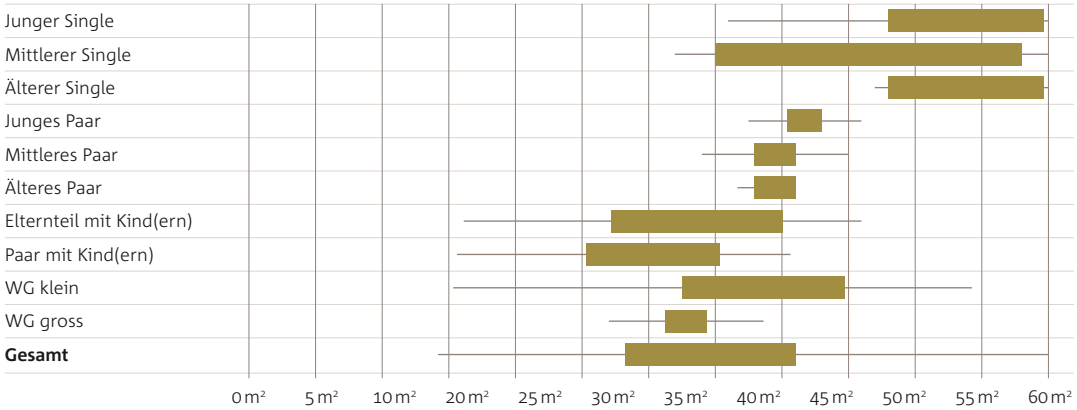
allenfalls auch noch dem Typus Einfamilienhaus: Diese Personen wohnen besonders häufig auf besonders grossem Flächen-Fuss (ebd.). Für Suffizienzstrategien ist das bedeutsam.

Abb. 8 zeigt die Ergebnisse über alle Hunziker-Areal-Wohnformen hinweg – gegliedert nach Haushaltsformen und Alter. Hier zeigt sich zwar im Prinzip das aus konventionellem Wohnen bekannte Muster – allerdings summiert es sich insgesamt auf je deutlich niedrigere Niveaus. Und einen deutlich niedrigeren overall-Durchschnittswert: 31,7 m² gemäss Factsheet (2021: 4), gemäss Erstvermietungsstudie 35 m² im Hunziker-Schnitt/Person (Heye et al. 2015: 45). Das ist (für ein so «normales» Quartier) eine reife Leistung – im Vergleich zu 45 m² im Kanton Zürich.

2 Auch «normale Wohnungen» dürfen mit Fokus auf Gemeinschaftliches und Generationenaspekte nicht vergessen werden. Auch wenn wir es in Kapitel 3.5 vor allem mit Blick auf das Clusterwohnen anschauen. In Normalwohnungen führt allerdings in vielen Grundrissen – gerade bei kleinen Wohnungen – eine angestrebte Wohnflächenminimierung zu Zielkonflikten: noch kleinere(s) Schlafzimmer? Wegfall nutzungsneutraler (barrierefreier) Mindestzimmergrössen? Verzicht auf Flure bei Mehrzimmerlayout, dafür Durchgangszimmer?

Erste Akteure brechen hier derzeit konsequent mit der vorherrschenden Idee möglichst grosszügiger Wohn- und Essbereiche. Zum Beispiel die Zürcher Stiftung Alterswohnen SAW, die demgegenüber auf mehr und nutzungsneutrale Zimmer auf vergleichbarer Gesamtfläche setzt: «Sogenannte ‹Paar-Wohnungen› verfügen neu über zwei abtrennbare Zimmer und entsprechen somit auch den Bedürfnissen von 2er-WGs» (Schneider 2023: 8). Solche nutzungsneutralen Auslegungen versprechen viel mehr Spielarten gemeinschaftlicher Konstellationen im weiteren Sinne auch bei Wenige-Personen-Haushalten – sie versprechen mithin ebenfalls neue Wohnmodelle und das im Kernsegment ganz normaler Wohnungen.[44] Und obwohl Flexibilität und Vielfalt im Hunziker Areal schon weit entwickelt waren, wurden im Hobelwerk-Prozess deutlich radikalere Flexibilisierungs-Beispiele anderer Bauten intensiv diskutiert (mehr als wohnen 2019b) und Teile davon umgesetzt.

Abb. 8: Wohnflächen pro Person nach Lebensphase und Haushaltsform (Erstvermietung)



Quelle: Darstellung nach raumdaten GmbH, abgedruckt in: Heye et al. 2015: 45

44
Diesen Gedanken formulierte u. a. Nina Schneider (SAW): aus dem hergebrachten Typus Paarwohnung ebenfalls einen neue-Wohnformen-Typus machen. Dabei nimmt sie meist ausgeblendete Haushaltskompositionen in den Blick: z. B. ältere Menschen mit behindertem Kind, zusammenlebende Geschwister im Alter, Mutter mit Tochter und kleiner Enkelin, junge Familien mit Grosseltern (Dürr 2022: 20) u. a. m.

3 Neben der gebauten Struktur zählen die Prozesse: Die Erstvermietung wurde nicht nur wissenschaftlich dokumentiert und zeigt interessante Effekte bei Bewerbungszahlen auf Wohnungen je nach Grösse und weiteren Qualitäten einerseits, soziodemographischen Merkmalen andererseits (Heye et al. 2015). Zudem wurde mit der Erstvermietung ein wohnungswirtschaftliches Monitoring-Tool entwickelt, um einerseits Nachhaltigkeit auch mit Blick auf die Durchmischungsziele im späteren Betrieb zu erreichen, andererseits Strukturdaten für die Begleitstudie (Hoffmann 2019; Jakovac 2019) zu gewinnen. Eine Interviewte sieht indes auch mit Blick auf die Erstvermietungserfahrungen noch vorgespurtes Verbesserungspotenzial: ***«Wenn wir so eine Veränderungskonferenz hätten, wär' die Zufriedenheit sicher noch um einiges höher.»*** *(vgl. 4.7)*

3.5 Spezialfall Cluster

Clusterwohnungen sind eine spezielle Form innerhalb der grösseren Kategorie gemeinschaftlichen Wohnens, die in der Stadt und im Kanton Zürich durchaus schon recht verbreitet ist (Hugentobler / Otto 2017). Die Fallstudie Kanzlei Seen (in diesem Band) dokumentiert einen der Vorreiter dieser Wohntypologie. Allerdings waren die Gross-Wohnformen (Cluster- plus Gross-WGs) «im Hunziker Areal quantitativ so stark vertreten wie sonst nirgends. Arealintern liegt der Anteil, gemessen an der Anzahl Wohneinheiten, bei knapp 7 Prozent und bei 10 Prozent gemessen an der Gesamtwohnfläche» (BWO 2015: 12 f.). Mittlerweile sind die auch andernorts realisierten Formen sehr vielfältig, unterscheiden sich stark nach Anzahl Wohneinheiten, Standard und Flächen von 150–800 m².

Allgemeine Clustermerkmale

Diese Wohnungen sind eine «Kombination aus privaten Wohneinheiten mit ein bis zwei [selten mehr] Zimmern und gemeinsam genutzten Flächen» (Jakovac 2019: 8).[45] In der SAW-Cluster-Definition wird der Raumbezug betont offen gefasst: «Gemeinschaftlich bewirtschaften sie eine Wohn-Ess-Küche oder andere Begegnungsflächen, die irgendwo zwischen den Cluster-Wohneinheiten liegen.» (Scheu 2022: 6) Claudia Thiesen (2017: 163) begrenzt sich in einem Definitionsversuch auf die ihr zufolge «immerhin einheitliche Zielsetzung» innerhalb genossenschaftlicher Projekte: «Die Weiterentwicklung der herkömmlichen Wohngemeinschaft zu einer WG mit grösserer Privatsphäre für die einzelnen darin wohnenden Personen, also eine Kombination aus Kleinwohnung und Gross-WG».

Damit sollen grosse – auch generationengemischte – Wohngemeinschaften (unter Einschluss Älterer) ermöglicht werden, die zugleich Rückzugsmöglichkeiten bieten. Und es wurde erwartet, dass sich insbesondere auch (junge) Ältere für das Leben in den je nach Projekt auch grosszügig layouteten Clustern gewinnen liessen. Bezugspunkte waren und sind dabei oft die vielen Einpersonenhaushalte älterer Menschen, das Thema der drohenden (Alters)Einsamkeit sowie die Gruppe der Babyboomer mit ihren biografischen Hintergründen und vielfältigen Ressourcen. Die explizite Adressierung Älterer benennt Thiesen in einem Aufsatzuntertitel von «Moderne WGs zwischen Individualität und Gemeinschaft auch für die ältere Generation?» (Thiesen 2017) und dort im Text: «Vor allem [...] gelten Clusterwohnungen als zukunftsfähiges Modell für gemeinschaftliches Wohnen im Alter.» (ebd.: 163)

Über längere Zeit wurde – das zeigen auch die gerade genannten Aussagen – über Clusterwohnen wesentlich programmatisch beziehungsweise konzeptionell nachgedacht und gesprochen. Oder es wurde von Trendforschern oder institutionellen Immobilienunternehmen in Marketingabsicht als Lösungsmodell gänzlich unkritisch gehypt. Ein schönes Beispiel für solche Hochglanzadoptionen: Die Seite des Hausgeräteherstellers Miele namens Future Living: Hier werden – neben rein technischen Nachhaltigkeits-Demohäusern oder Smart-Home-Beispielen – insbesondere zwei Wohntrends hervorgehoben: Micro-Living und – dort anglizistisch formuliert – Cluster-Living. Obwohl effektheischend mit einem nicht recht passenden Foto bebildert, dient letztlich dann doch ein Artikel zum Hunziker Areal (Mörtl 2022) als einziger Link.[46]

Mittlerweile aber sind – die Schweiz voran – so viele empirische Erfahrungen damit gemacht worden, dass die meisten Fragen auf ordentlichem empirischem Fundament diskutiert werden können. Die Fallstudie will dazu beitragen – und von hier aus wiederum analytische und konzeptionelle Schlussfolgerungen ziehen. Hier geht es dabei nur um die baubezogenen Aspekte. (Im

45
Vgl. am Bsp. von mehr als wohnen programmatisch vor mehr als 10 Jahren Hofer (2011).

46
Wie Wohngemeinschaften als Markt für Investoren thematisiert werden, zeigen seit vielen Jahren sowohl konkrete Bauten als auch Arbeiten wie Baumann (2012).

Abb. 9: Clustergrundriss Typ A



Kapitel 4.4 geht es dann auch anhand umfangreicher Interviews um die sozialen und wohnbezogenen Prozesse).

Cluster in der Hunzikerspielart …

Originell: Die mehr als wohnen-Clustergrundrisse adaptieren das städtebauliche Prinzip des Hunziker Areals auf den Wohnungsgrundriss (vgl. Thiesen 2017: 168). «Ein neuer Massstab, für den Duplex Architekten eine Art inneren Städtebau ersannen. Die privaten Räume stehen wie Häuser im Grundriss, der Flur verläuft als Strasse mit Abzweigungen dazwischen – wie im Quartier selbst. So aktivieren die Architekten die dunkleren Bereiche und ermöglichen Blicke quer durchs Haus. Das Ergebnis: fast gründerzeitliche Weite, und dies in der Epoche der Hochverdichtung.» (Herzog 2016: 62 f.) Es ist ein sehr grosszügiges, fliessendes Raumlayout der Gemeinschaftsbereiche, von dem die privaten Zonen jeweils abgehen. Nicht zuletzt mit Auswirkungen auf die Wohnkosten pro Person. Die gemeinschaftlichen Flächen sind zwar attraktiv zoniert und bilden gewissermassen Plätze und Räume aus, es gibt aber keine Abtrennungen, keine Türen. Mit allen Konsequenzen für die Akustik oder für Wünsche nach Rückzug. Interessanterweise finden sich in einigen Clustern starke und viele bauliche Veränderungen – der Bedarf dazu ist dort offensichtlich gross.

Neben den in den Interviews vorwiegend diskutierten Wohnungen des Typ A mit 330 resp. 400 m² (die ebenfalls eingestreute Zweizimmer-Einheiten aufweisen), wurden auch Familiensatelliten Typ B realisiert. Sie haben grosszügiger bemessene Einheiten mit 2 bis 3 Zimmern und eigenem Bad und bieten Platz für 3 bis 4 Paare oder Kleinfamilien. Sie gehören zu jener Hälfte der Cluster- und Gross-Wohnungen auf dem Areal, die an öffentliche und private Organisationen vergeben wurden. Interessanterweise leben auch in einigen der nicht für Familien vorgesehenen Cluster inzwischen Familien *(s. 4.4)* – mit dann sehr stark begrenzter Wohnfläche pro Familienmitglied und teilweise mit mehrfachen eingezogenen leichten Wänden und Türen.

… bzw. weiteren Cluster-Spielarten

Im Hobelwerk in Winterthur – dem Hunziker-Nachfolgeprojekt der BG mehr als wohnen – wurden teilweise Konsequenzen bei den Clusterlayouts gezogen: u. a. in Richtung weniger flächenintensiv sowie flexibler organisierbar. Auch mehrere andere – nach mehr als wohnen realisierte – Projekte haben ebenfalls das Thema Flexibilität verstärkt verfolgt. Zuschaltbare Kleinwohnungen, die aber auch unabhängig funktionieren (beispielsweise in Zwicky Süd) dienen dem Ziel, Wohnungsarrangements durchlässiger – auch lebenslaufflexibler – zu gestalten, um auf sich ändernde Bedarf besser zu reagieren.

Ebenfalls gibt es – über die Gesamtszene der Projekte mit Clusterwohnungen hinweg – eine lebhafte Diskussion nach geeigneten Clusterlayouts – mittlerweile eindeutig im Plural formuliert. Denn «die» Clusterwohnung oder «das» Clusterwohnen gibt es nicht. Thiesen (2017: 170) unterscheidet instruktiv zwei Pole clusterförmiger Wohnformen in zwei Wohn- respektive Mietmodellen: «Clusterwohnen als Wohngemeinschaft und Wohncluster mit abgeschlossenen Kleinwohnungen. In den Clusterwohnungen ist der Bezug zu den gemeinschaftlich genutzten Flächen direkter, in den Wohnclustern liegt die



Schwelle zur Benutzung der Gemeinschaftsräume durch die räumliche Trennung höher. Hier braucht es allenfalls mehr Anreize zur Nutzung in Form von Aktivitäten und Ritualen. Hilfreich kann sein, nicht alle Wohnfunktionen in den privaten Einheiten abzudecken und zum Beispiel auf die Teeküche zu verzichten.» (Hervorhebung U. O.)

■ Instruktiv ist der Ordnungsversuch am Beispiel Kalkbreite. «Hier steht der gemeinschaftliche Aspekt weniger im Fokus, die abgeschlossenen Einheiten und Gemeinschaftsräume reihen sich entlang einer öffentlichen Rue Intérieure auf. Unterschieden werden 3 Wohnclustertypen: Im Typ Siedler bleibt der Gemeinschaftsraum mit Küche den im Cluster Wohnenden vorbehalten. Im Nomadencluster ist der Anspruch an Gemeinschaft tiefer, der Gemeinschaftsraum steht allen Hausbewohnern offen. Der dritte Cluster ist an einen Grosshaushalt angeschlossen und nutzt das dortige Kochangebot. Die Genossenschaft vermietet in allen Clustern die Kleinwohnungen an Einzelpersonen. Bei Neuvermietungen haben die übrigen im Cluster Wohnenden ein Mitspracherecht.» (Thiesen 2017: 168)

Die Übergangs- und Zwischenformen sind mittlerweile zahlreich. Sie umfassen viele Spielarten von «Kleinwohnungen in Grosswohnungen» bzw. von Layouts, bei denen Gemeinschaftsräume zu ansonsten herkömmlichen Privatwohnungen assoziiert werden. Mal fest zugeordnet, mal auch in grösseren Häusern nicht fest zugeordnet.[47] Im Sinne eines sehr breiten Überbegriffs sprechen manche hier von Clustern,[48] manche wenden sich eher dagegen (so etwa Peter Schmid mit Blick auf die Kalkbreite; schriftlicher Kommentar 26.10.2023). Nicht zuletzt deshalb, weil diese Layouts potenziell eine je sehr verschiedene (und auch sehr geringe) Dynamik des Gemeinschaftlichen stimulieren können.

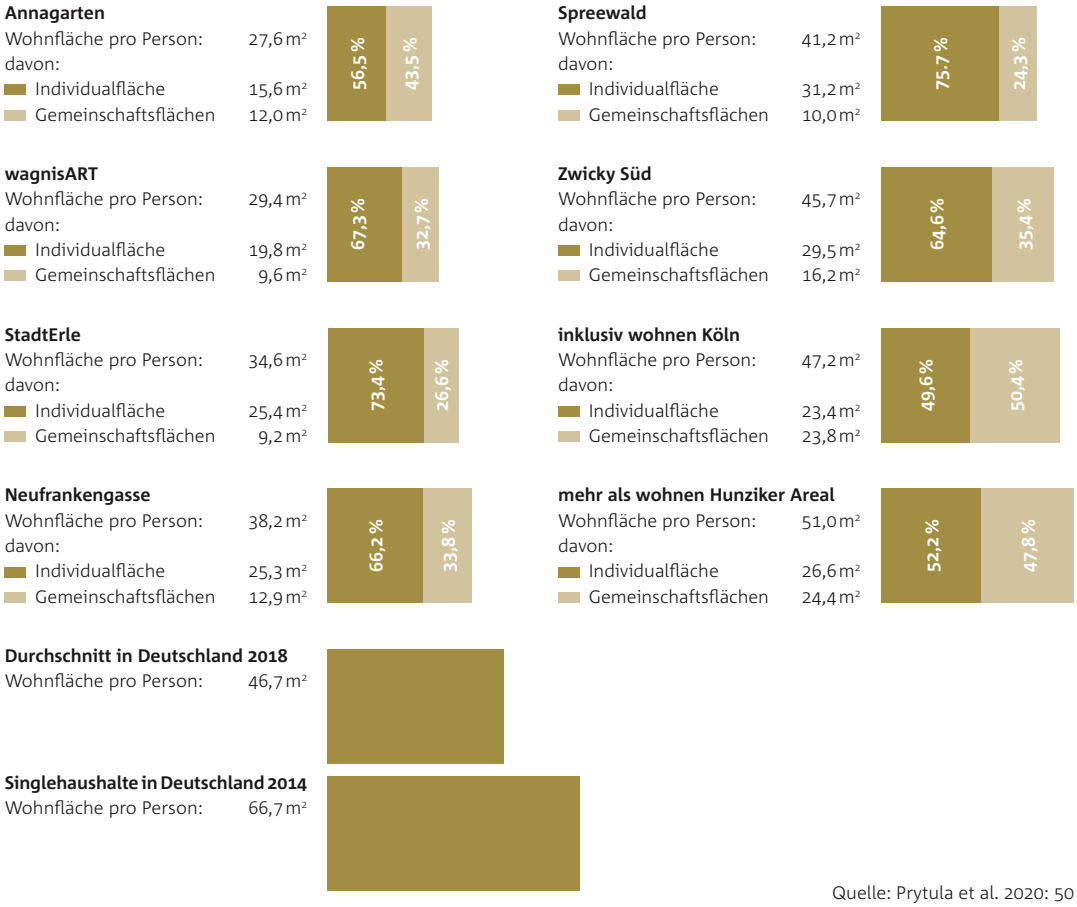
■ Verglichen zu seither verwirklichten Clusterformen sind die Hunziker-Cluster (jenseits der Unterschiede Typen A und B) eher stark standardisiert. Das Kraftwerk1-Projekt Zwicky Süd beispielsweise experimentiert mit Mischformen aus Clustereinheiten und WG-Zimmern innerhalb einer Wohnung. Oder gar einem Brückencluster, bei dem mehrere Studios – nur über eine Brücke erreichbar – mit dem grosszügigen Wohn-Essbereich einer 5½-Zimmer-Wohnung verbunden sind. Bedarfsweise sind weitere Kleinwohnungen zuschaltbar. Die Wohneinheiten können aber auch unabhängig vermietet werden. «Kraftwerk1 verfolgte mit diesen komplexeren Typologien das Ziel, Wohnungen durchlässiger zu gestalten und flexibler auf sich ändernde Bedürfnisse reagieren zu können.» (Thiesen 2017: 175) Auch hier wird bereits interessiert die Frage gestellt, wie diese durchaus noch unabhängiger aneigenbare Konstellation für Ältere sein könnte: Ob sie «den Mut haben, sich auf dieses Experiment einzulassen, wird die Zukunft weisen. Denn die Erfahrung zeigt, dass sich neue Wohnmodelle erst etablieren müssen, bis sie von einzelnen Zielgruppen wahrgenommen und erobert werden.» (Thiesen 2017: 175)

■ Die Fokussierung auf die Generation der Babyboomer hatte dabei ja schon sehr konkreten Erfahrungsvorlauf in Zürich. Nicht zuletzt im Kraftwerk1 Heizenholz mit seinen zwei Grosswohnungen und den beiden Clusterwohnungen mit rund 250 respektive 330 m² Fläche (vgl. Pock et al. 2021: 71 ff.; Hoffmann / Huber 2014: 11). Für den 2008 partizipativ gestarteten Heizenholz-Prozess weist Claudia Thiesen (2017: 164) auf den mehrheitlich von den Babyboomern geprägten Charakter hin. Einer Generation, «die aus ihrer Vergangenheit sowohl Formen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens kannte, als auch Erfahrung in Gruppendiskussionen und demokratischer Entscheidungsfindung mitbrachte, oft gut gebildet, mit links-alternativ-ökologischer Gesinnung und mit ersten Erfahrungen in der Nachfamilienphase».

47
So z. B. im SAW-Clusterkonzept, Info Nina Schneider in Vortrag 28.03.2023 beim ETH-Netzwerk Alter-Wohnen-Umwelt.

48
Z. B. Emmenegger / Fanghänel / Müller (2017: 116): «Cluster, die sich aus mehreren Einpersonen-Wohnungen zusammensetzen und über einen Gemeinschaftsraum verfügen».

Abb. 10: Flächenrelationen in ausgewählten Cluster-Wohnungen



Quelle: Prytula et al. 2020: 50

Die Ausdifferenzierung spiegelt sich deutlich auch im Wohnflächenverbrauch wider. Er unterscheidet sich erheblich zwischen den verschiedenen realisierten Clustern. Nicht nur in der absoluten Fläche, sondern auch in der Aufteilung auf Individual- und Gemeinschaftsflächen (Abb. 10).

Minifazit Cluster baulich

Mit Bezug auf die baulichen Belange sollen hier vier ausgewählte Aspekte zum Schluss genannt werden. In 4.4 kommen sie nochmals auf den sozialen Prüfstand.

1 Gute räumliche Qualitäten müssen vielen Aspekten gerecht werden: Neben Layouts mit sehr grosszügigen Gemeinschaftsräumen wie im Hunziker Areal «trifft man [...] auch auf kosteneffiziente Flursituationen, die bisweilen an Heime erinnern und wenig Aufenthaltsqualität aufweisen. Entscheidend für die Akzeptanz der Wohnungen sind die räumlichen Qualitäten, die sich durch folgende Fragen bestimmen lassen: Welche Räume sind wie gut erreichbar? Welche Nutzungen sind dort möglich? Verursacht ihre Nutzung möglicherweise (Lärm-)Störungen? Sind sie mit ausreichend Tageslicht versorgt? Stellen sie Bezug zum Aussenraum her?» (Prytula 2020: 50)

So herausfordernd für manche Bewohnende Privatbereiche sind, die direkt aus gemeinsamen Wohnbereichen erschlossen werden, so herausfordernd kann auch der andere Pol sein – das Beispiel des Gemeinschaftsraums «Zollküche» im Zollhaus zeigt dies: Er «ist zwar gut positioniert, jedoch vom Flur aus nicht gut einsehbar – eine bekannte, aber in ihrer Bedeutung oft unterschätzte Schwäche von Gemeinschaftsräumen. Wäre Wohnen im Alter schon früh Thema gewesen, wäre es vielleicht an einem anderen Ort der Überbauung mit direkterem Bezug zu Begegnungsflächen gelandet.» (Weidmann 2023: 37)

2 Flexibilität und Aneignungsbreite entscheidet mit über das Zukunftspotenzial: Es lässt sich sicher heute schon sagen: «Das Clusterwohnen kann ein Baustein für die Gestaltung zukunftsfähiger Städte und Gemeinden sein.» (Thiesen 2017: 176) Allerdings gilt dies umso mehr – und spricht vor allem umso mehr unterschiedliche Menschen an –, je aneignungs- und gestaltungs-



flexibler die baulichen Grundlagen gestaltet sind. Bauliche Flexibilität beispielsweise bei den Clustern wird bei einigen neueren Projekten inzwischen weitergedacht. Ganz direkt auch beispielsweise im Folgeprojekt Hobelwerk.

3 Eine offene Diskussion bezieht sich auf die Frage, ob höhere Ausstattungsstandards in den privaten Zonen (von Wohnfläche über eigene Miniküche bis zu eigenem Aussenraum) zu niedrigerer Gemeinschaftsorientierung im Alltagsleben führe *(s. auch 4.4)*. Nina Schneider auf Grundlage ihrer Kalkbreite-Erfahrung *(s. Fussnote 47)*: ***«Damit Menschen Gemeinschaft leben, braucht es eine gewisse Verknappung. Also wenn man alles selbst hat, ist es viel schwieriger, den Kontakt zu anderen zu suchen, als wenn einem etwas fehlt. Und bitte alle die bauen: achtet darauf, dass Ihr nicht alle Bedürfnisse in den Wohnungen abdeckt – damit zerstört Ihr das Gemeinschaftsleben.»***

4 Die Clustertypologie (Grundriss und Ausstattung) ist prinzipiell anwendbar auf sehr vielfältige Wohnherausforderungen: In wohnwirtschaftlicher Hinsicht ist die grundsätzliche Eignung – und gegebenenfalls Wandelbarkeit in seinem Lebenszyklus – des Typs Clusterwohnen für sehr unterschiedliche Zielgruppen und Nutzungen beachtenswert. Ob es sich um Pflege-WGs mit beispielsweise 6-12 Mitgliedern handelt, um studentisches oder inklusives Wohnen oder um deren Kombination (Prytula 2020: 36 ff.), um Formen des Micro-Co-Living (wie auch im Winterthurer Hobelwerk)[49]: es sind jeweils Spielarten von Cluster-Grundrissen und -Ausrüstungen: mit dem Pol gemeinschaftlicher Flächen einerseits, nutzungsneutraler Privatbereiche andererseits, die zumindest eine minimale private Sanitärausstattung haben. Trotz grundrissbezogenen Schnittmengen sind die Unterschiede in vielen Punkten aber markant – von den Zielgruppen über die Wohndauer oder den Mitwirkungsgrad bis zum zugehörigen Servicepaket (zu Co-Living vgl. Schmid/Eberle/Hugentobler 2019: 272 ff.). Im Vergleich zu einigen jüngeren Projekten wird im Hunziker Areal temporäres, ortspolygames oder nomadisches (Dürr/Kuhn 2022: 122 ff.) Wohnen typologisch kaum adressiert, ausser im Typus der Gross-WGs, nur je nach Gruppe auch in einzelnen Clustern.

Im Heizenholz-Projekt wurde die Umnutzbarkeit bereits explizit beachtet: Die Clusterwohnungen könnten bei Bedarf in Pflegewohnungen umgewandelt werden (Age-Stiftung 2015: 2; Hoffmann/Huber 2014: 15). Allerdings ist klar: Raumtypologie, Grundriss und Sanitärausstattung allein sind notwendige, aber keineswegs hinreichende Bedingungen für die Umwandlung etwa in eine Pflegewohngruppe.[50]

3.6 Zwischenfazit

Die baulichen und architektonischen Ziele beim Bau des Hunziker Areals waren in sehr vieler Hinsicht hochambitioniert – und aus heutiger Sicht klar der Zeit voraus. Hier wird nur eine Auswahl aufgegriffen:

1 Ein ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden ist eines seiner baubezogenen Essentials. Mit Bezug auf Klimaschutz gilt es ebenso wie mit Bezug auf bezahlbares Wohnen: Die verfolgte starke Orientierung auf Boden- und Wohnflächensuffizienz ist aus heutiger Sicht so modern und zwingend – und so besonders wirkungsstark – wie wenige andere Faktoren. In hochrangigen Dokumenten gilt sie als «die Basis für klimafreundlichen Wohnbau. Dafür braucht es überregionale sozialökologische Kriterien für angemessene Wohnraumversorgung bei gleichzeitiger Reduktion von Zersiedelung und Versiegelung», so stellen Jany und Mitautor:innen im APCC Special Report (2023: 227) den Befund mit hoher Evidenz fest. Nur dass dies vor über 15 Jahren – zu Beginn des mehr als wohnen-Prozesses – beileibe noch nicht so vielen klar war.

49
«Das pionierhafte Micro-Co-Living richtet sich an Personen, die wenig privaten Raum [...] für sich beanspruchen [...]. Die [...] 24 kleinen Wohnungen sind für ein bis zwei Bewohnende gedacht. Über 3 Stockwerke verteilte Gemeinschaftsflächen (grosse Küche, Arbeits- und Wohnflächen) ermöglichen Austausch und Begegnung.» → *www.hobelwerk-winterthur.ch/de/bauen/bauprojekt/160-wohnungen.html*
Vgl. ETH-Studie Herdt (2016)

50
Hier bestimmen u. a. oft Mindest-Personenanzahlen über die ökonomische und personelle Darstellbarkeit. Wenn konkret bspw. 25 Bewohnende als Mindestzahl gelten, belegt eine solche Einrichtung dann für viele Projekte einen zu grossen Teil des Bauvolumens – so die Hobelwerk-Erfahrung.

Ebenso wie deren zusätzlicher Klimaschutzeffekt der erheblichen Energieeinsparung pro Person bei reduzierter Wohnfläche (vgl. Kenkmann et al. 2019). Wenn der Bodensparsamkeit zusätzlich noch – wie im Hunziker Areal – «Hüllflächensparsamkeit» durch grossvolumige kompakte Baukörper korrespondiert, wird wärmebezogen die energetische Nachhaltigkeit noch stärker. Und erneut die Zahlbarkeit ebenso.

2 Ein weiteres Hunziker-Essential war die Quartiersorientierung. Auch hier kann aus heutiger Sicht gesagt werden, dass deren Konsequenz richtungsweisend war. Und dass sie durch vielfache Befunde zu ihren positiven Auswirkungen empirisch sehr stark unterfüttert ist. «Um Beiträge für die Lösung der heutigen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Probleme leisten zu können, sollte auf Quartierebene gedacht werden, nicht auf Siedlungs-, Gebäude- oder Wohnungsebene. Baut man Siedlungen in diesem Massstab, wird immer auch das städtische Umfeld, das Quartier mit beeinflusst; es lohnt sich, die Bedürfnisse des Quartiers zu evaluieren.» (mehr als wohnen 2017: 7)

3 Ohne dass die urbane Dichte ein besonderer Schwerpunkt in der Exploration war, wird gerade daraus etwas ersichtlich: die bauliche Dichte als negativ empfundenes Merkmal ist offenbar nicht besonders präsent. Das Merkmal muss in den Interviews geradezu fragend aufs Tableau kommen. Im Gegenteil: Ganz wichtige Arealqualitäten werden von den positiven Seiten her berichtet, wesentlich eben von der sozialen und kommunikativen Dichte mit ihren Potenzialen. Sowohl mit Blick auf die Aussenräume als auch die Häuser im Innern. Die bauliche «Dichte an sich» wird eher gar nicht bewusst. Stattdessen gibt es eben die Hinweise auf geschätzte und funktionierende Qualitätsräume – ebenfalls im Innern und Aussen. Viel prägender ist offenbar das Erleben von Nahraummobilität (einschliesslich Autoarmut), von völlig selbstverständlicher Nahversorgung sowie vielfältigen Vernetzungen, von Kommunikations- und Beteiligungsreichtum.

4 Das führt uns zurück zu den jahrelangen Prozessen hin zum gebauten Raum: In der Rückschau auf die Interaktion mit den Architekt:innen beispielsweise von Duplex wird von einigen Interviewpartner:innen die Partizipation und Bewohnenden-Orientierung sehr hervorgehoben Auch durch diese Prozessgestaltung habe sich Architektur ebenso wie der Städtebau bei aller Innovations- und Experimentierlust nicht gegenüber den menschlichen Bedürfnissen verselbständigt. Und ein zweites kommt recht häufig positiv zur Sprache: An ganz vielen Stellen unterstützt die realisierte Architektur Begegnungen, Austausch, Interaktion soziale Vernetzung.

5 Das Gemeinschaftliche spielte im Zielkatalog eine wesentliche Rolle. Zahlreiche Eindrücke aus den aktuellen Interviews drücken aus, dass hier vieles gut eingelöst wurde. Hierher gehört zentral der Hinweis auf einen flächenmässig mit rund 840 m² nur kleinen Anteil des Gebauten mit gleichwohl stärkster positiver Wirkung – in den Worten von Peter Schmid: Allmend- und Gemeinschaftsräume seien ***«ein Teil des Erfolgs. […] Dass man genügend Raum hat, ist ein unheimlich wichtiger Faktor in der Entwicklung quasi der Selbsttätigkeit der Siedlung. Es scheitert [anderswo] oft an den Räumen.»*** Aber viele Interviewhinweise lassen sich so interpretieren, dass die gemeinschaftsbezogenen Elemente des Gebauten weit über die speziellen Gemeinschaftsflächen hinausgehen. Im vollen Bewusstsein der Ambivalenzen. Andreas Hofer: ***«Ich war immer ein bisschen zurückhaltend mit gemeinschaftsfördernder Architektur und so, weil das hat auch so leicht etwas Klebriges. Aber es ist tatsächlich so, dass es Häuser gibt, wo es diese Unterstützung […] oder dieses Incentive gibt und wo er auch funktioniert im Alltag.»*** Das passt insofern zu den Formulierungen, die die Genossenschaft mehr als wohnen (2017: 29) wenige Jahre nach Bezug aus den gemachten Erfahrungen heraus nachgerade als Empfehlung für künftige Projekte formuliert: «Dass die Architektur gemeinschaftsfördernd ist, sollte Teil des Wettbewerbsprogramms und zentrales Bewertungskriterium sein.»

IV SOZIALES ZUSAMMENLEBEN

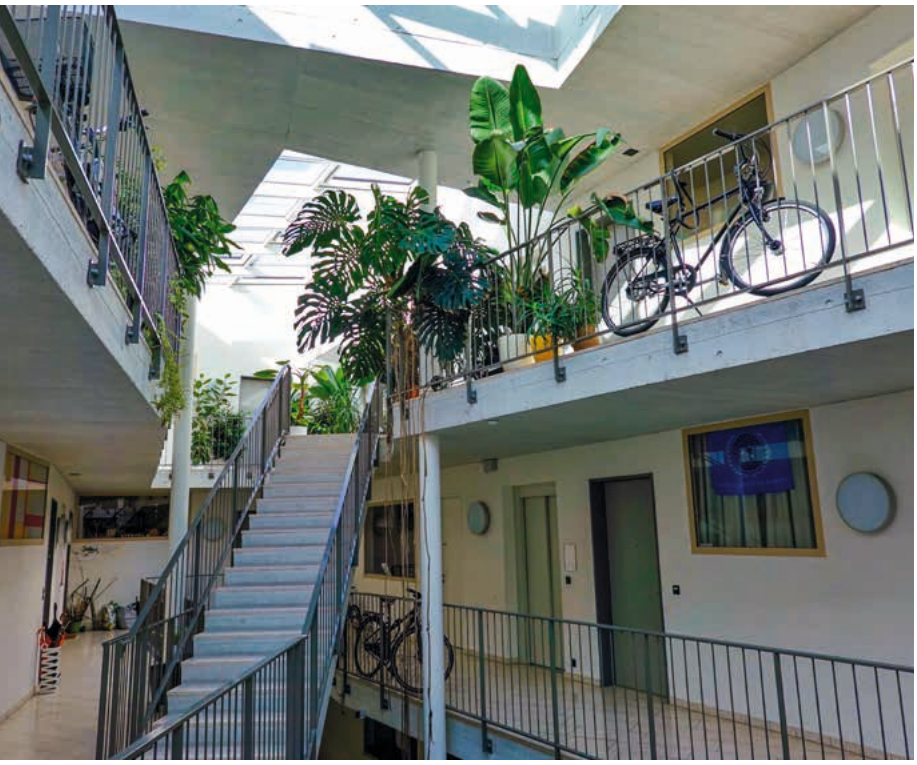
Normalisierung anspruchsvollen Mehralswohnens



«Die Lebendigkeit von mehr als wohnen ist für mich lebensnotwendig.»
«Es war immer klar, dass wir – wenn wir alt sind – so wie hier leben wollen.»

Die generationsübergreifenden und gemeinschaftlichen Merkmale präsentieren sich in einem sehr breiten Spektrum – schon allein mit Bezug auf die Zusammensetzung der Bewohnenden nach Alters- und Sozialmerkmalen sowie mit Bezug auf Ort und Organisation von Begegnungen und sozialem Austausch zwischen Bewohner:innen (vgl. ausführlicher in Age-Stiftung 2020: 9ff.). Wesentliche Kapitelteile beziehen sich auf die mehr oder weniger gemeinschaftlichen Wohnformen innerhalb der breiten Hunziker-Wohntypologie. Die Formen des «Wohnen wie gewohnt» sind zwar auch im Areal die mehrheitlichen, um sie geht es in dieser Fallstudie jedoch knapper.

Aber es geht nicht nur um das Wohnen in den Wohnungen. Auch nicht nur in den einzelnen Häusern. Sondern um das Wohnen, Begegnen, Aktiv-Sein, Entspannen usw. im ganzen Quartiersmassstab. All diese Massstabsebenen sollen im Projekt (und ebenso die Ebenen der Betrachtung in der Fallstudie) Beachtung finden, aber gerade «nicht im Sinne einer klaren Trennung, sondern im Sinne der Durchdringung, Überlagerung und Vernetzung» (Dürr/Kuhn 2022: 9). Es geht um sehr viel mehr als die blosse Grösse des Projekts: Mit den Möglichkeiten der Grösse wurde eine Chance und ein Anspruch verbunden: keine Siedlung, sondern ein Quartier zu bauen – so das Credo des jungen Architekturbüro futurafrosch (vgl. Hofer 2017). Und «bauen» ist hier weit über das Bauliche hinaus zu verstehen. In diesem Praxis- und Forschungsverständnis über alle Massstabsebenen hinweg ist diese Fallstudie in immer spannenderer Gesellschaft – in Analyse (Dürr/Schmid 2022), Konzeption und Leitidee (Netzwerk Generationenwohnen 2023) und Umsetzung. «Die bisherige Fokussierung auf den Wohnungsgrundriss – wobei alltagstaugliche Grundrisse sich langfristig als flexibel erweisen – wird nun ergänzt durch die Erkenntnis, dass neben der Wohnung auch das Haus und das Quartier Teil der Innovationskette sind.» (Dürr 2022: 19)



Grösse ist dabei nicht hinreichende, aber notwendige Bedingung. Peter Schmid: ***«Die Grösse bringt Vorteile. Es hat mehr Leute, mehr Quartiergruppen, mehr Diversität […], man kann sich auch besser ausweichen. Es gibt ja bei uns auch Leute, die haben sich nicht gern, […] man kommt dann besser aneinander vorbei. Ich glaube einfach, dass es eine minimale Grösse gibt. Die seh' ich schon als untere Grenze so bei 100 bis 150 Wohnungen. Weil sonst die gemeinschaftliche Infrastruktur zu teuer wird in den Mieten.»***

4.1 Zusammenlebenschancen zugänglich machen

In gar nicht wenigen Wohnprojekten gibt es ziemlich exklusive Hürden, überhaupt einziehen zu dürfen. Wenn etwa im Erstbezug nur Aktivist:innen berücksichtigt werden, wenn danach Kriterien etwa rund um Gemeinschafts-Eignung angelegt werden, die ganz viele Menschen ausschliessen. Oder wenn der Standort Ausschluss bewirkt. mehr als wohnen tickt da mit der mehrfach benannten Normalisierung gemeinschaftlichen und generationenübergreifenden Wohnens deutlich anders. Sie meint sehr unterschiedliche Gruppen – hier nur an fünf ausgewählten verdeutlicht:

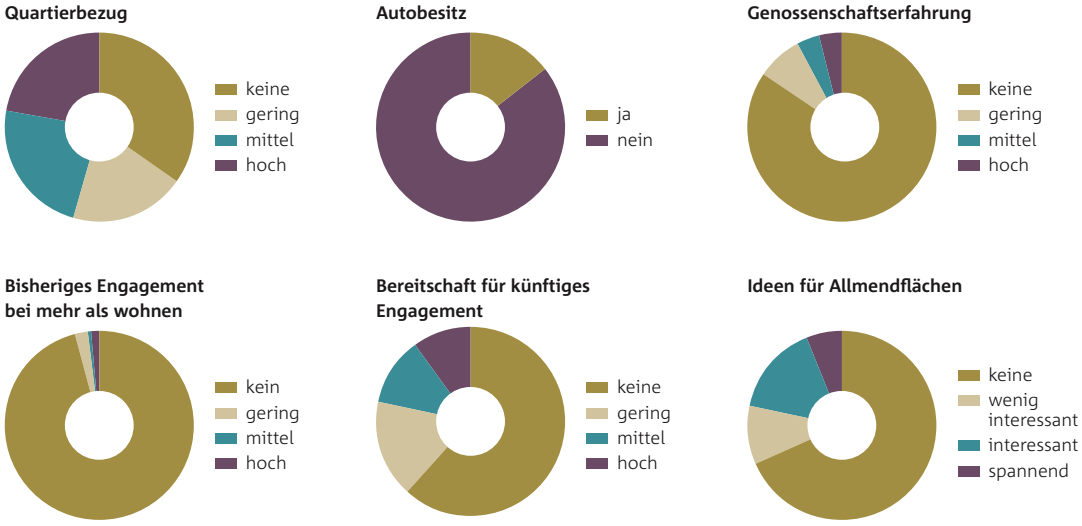
1 Der Standort: ***«Ja, das ist natürlich Schwamendingen, Zürich Nord», so Andreas Hofer. Während «diese junge Genossenschaftsszene, Kalkbreite und so […] natürlich kreatives Langstrassen-Milieu» sei, sei es «mit dem Hunzikerareal erstmals gelungen, aus dem auszubrechen», speziell in Zürich. «Mit mehr als wohnen ist uns tatsächlich erstmals institutionell, aber auch sozial diese Koppelung gelungen: in einem ‹Unterschichtquartier im Umbruch›, viel Migration, auch für diese Leute ein gutes Angebot zu schaffen.»***

2 Die Gemeinschaftsaffinen: Im Hunziker Areal werden entsprechende Wohnformen verfügbar für Menschen, die «etwas Gemeinschaftlicheres» mehr oder weniger aktiv suchen – aber gerade in bottom-up-Projekten in der Regel lang und kräftezehrend erkämpfen müssten: «Das grösste Hemmnis für selbst initiierte Wohnprojekte ist die lange Phase der Etablierung, Unsicherheiten über die Realisierungschancen und die konkrete Planung und Errichtung der Gebäude und Aussenanlagen.» (Spellerberg et al. 2018: 191)

3 Normalisierung des gemeinschaftlicheren Wohnens (Otto 2010) bedeutet auch: es wird verfügbar für diejenigen, die gar nicht unbedingt bewusst danach suchen und es für sich gewünscht hätten. Die wesentlich eine leistbare und passende Wohnung suchen. Viele ziehen offenbar in diesem Modus im Hunziker Areal ein – und kommen erst dann auf den unterschiedlichsten Ebenen mit gemeinschaftlicheren Wohnpraxen und -formen in Kontakt.

4 Und das letztere gilt darüber hinaus noch für weitere Untergruppen, die erst durch die früh gesetzte Zusammenarbeit mit mehreren Sozialwerken (BWO 2015: 13f.; 26f.) Zugang erhalten – in den Worten von Peter Schmid: ***«Wir haben zum Beispiel Leute mit Beeinträchtigungen, die bei uns wohnen, wir haben Domicil, die Leuten hilft, die auf dem Markt keine Chance haben, […] da kommen Leute rein, die sonst gar nie reinkommen würden.»*** Für **2)** und **3)** gelte: Neben den Studierenden oder den Wohnungen mit Mietverbilligungen seien das dann ***«nicht die Leute, die in die Genossenschaft gehen, weil sie mitsprechen wollen, sondern weil sie dringend eine zahlbare Wohnung brauchen.»*** Alles zusammen ist damit die Diversität sehr hoch.

Abb. 11: Charakterisierung der Bewerbenden Erstvermietung nach Beurteilungskriterien



Quelle: Quelle: Heye et al. 2015: 38

5 Damit nochmal zurück zu 2: Zwar gibt es eine Reihe von Menschen, die nach jahrelangem Engagement dann auch selbst ins Projekt gezogen sind. Aber in der weit überwiegenden Zahl der Einzüge gibt es keine Hunziker-Engagement-Geschichte. Auch keine vorgängige Genossenschaftserfahrung (Heye et al. 2015: 33). Trotz aller auch im Hunziker Areal in allen Phasen der Realisierung gegebenen Partizipationsmöglichkeiten: die Unterschiede zur Entstehungsgeschichte selbstorganisierter bottom-up-Projekte sind vielfältig, die Folgen für die Wohnphase auch. Auch in diesem Punkt ist das grosse Projekt ein gesellschaftliches Experiment: Wie gehen wir mit den Erfahrungen um, dass es hier im Vergleich zu bottom-up-Projekten schwieriger ist, Gruppen mit hohem Identifikationspotenzial zu bilden (vgl. Thiesen 2017: 170f.)? Weil der vorgängige Prozess fehlt? Was bedeutet es, dass hier so viele Menschen einfach einziehen konnten, ohne selbst Initiant:innen, Antreibende, vorgängige Mitmacher:innen oder einschlägig Erfahrene gewesen zu sein (vgl. dazu zum Zollhaus: Weidmann 2023: 39f.)?

Insgesamt resümiert Peter Schmid: ***«Mit diesem Vermietungskonzept haben wir Vielfalt geschaffen. Und, wieder: Vielfalt, Einheit, Einzigartigkeit. Eine Vielfalt an Menschen, aber auch viele einzigartige Menschen. Die sich dann doch engagieren und so. Das führt dann auch zu dieser Farbigkeit und Buntheit. Und auch Normalität.»***

4.2 Bewohnendenmix und -zahl – Basis für soziales Leben und Infrastruktur

Natürlich ging es auch um Städtebau, um Energiefragen und technische Dinge und und und. Nicht zuletzt um ein integrales Nachhaltigkeitskonzept. In ganz vieler Hinsicht aber waren – auch in letzterem – soziale Aspekte auf jeder Ebene des Projekts mitgedacht: von der Raumplanung (vgl. Frischknecht 2021: 25), über die Architektur, den Wohnungsmix bis zum Bewirtschaftungs- und Vermietungskonzept u.v.a.m. Einige dieser Grundlagen und Strukturen werden in den nächsten Abschnitten genauer beleuchtet. Obwohl der Grössenmassstab die meisten anderen Projekte (auch in diesem Band) deutlich übertrifft, betreffen diese Herausforderungen vielfach auch diese. Zunächst zum basalen Dreieck aus Bewohnendenmix und -zahl sowie sozialer Infrastruktur:

1 Das Projekt steuert den Bewohnendenmix aktiv – nicht nur mit Blick auf Wohnungsversorgung, sondern auf Diversität: Explizit verfolgt das Quartier nicht die typische Neu-Überbauungs-Zielgruppenauswahl – etwa ein «Jungfamilienprojekt», so Andreas Hofer. Er beschreibt im Interview, wie auch die sehr pionierhaft gestarteten damaligen jungen Genossenschaften der 20er und 50er/60er Jahre in der Schweiz Jahrzehnte später – und bis heute – mit heftigen Generationenzyklen zu kämpfen haben. Anders bei den jüngeren Genossenschaften wie Kraftwerk1



oder mehr als wohnen: **«Den Generationenswitch, den gibt es dort [im Hunziker Areal] deutlich weniger».** Auch wenn die traditionelleren innerhalb der mehr als wohnen-Mitgliedsgenossenschaften die Wohnexperimente zugunsten von Familienwohnungen nicht allzu breit hätten aufstellen wollen (A. Hofer). Ebenso explizit soll das Quartier keine Auswahl der besonders Engagierten oder Bessergestellten oder besonders Potenzialorientierten darstellen – sondern den Querschnitt der Zürcher Stadtbevölkerung. Er wird operativ durch die Vergabekriterien mit ihrem teils verbindlichen, teils orientierenden Charakter abgebildet sowie durch die Verfahrensgestaltung umgesetzt (BWO 2015: 10f.). Zwar spielen also auch «triagierende Kriterien» im Vermietungsprozess eine Rolle (Heye et al. 2015: 23ff.), im Vergleich zu vielen anderen (oft kleineren) Gemeinschaftswohnprojekten sind sie aber weniger ausschliessend als viele derer Aufnahmeverfahren. Denn soziale Durchmischung ist ein wesentliches Teilziel, das nicht dem Zufall überlassen wird.[51]

Das Hunziker Areal gehört zu jenen Projekten, die die generationelle (und teilweise sozialstrukturelle und -kulturelle) Zusammensetzung sorgfältig zu steuern versuchen, insbesondere mit Blick auf Nachrekrutierungen. Dabei stösst es auf einige Schwierigkeiten und es gelingt nicht immer bei der Erstvermietung (Heye et al. 2015) sowie auch den Neuvermietungen, den ursprünglich intendierten Sozial- und Generationenmix abzubilden. Dies ist eine Erfahrung, die auch andere der gut organisierten Zürcher Projekte, zum Beispiel das Kraftwerk1-Projekt Heizenholz oder das Zollhaus (Weidmann 2023: 15f.), machen. Auch das Nachsteuern der Zusammensetzung über die Zeit wird also häufig zu einer wiederkehrenden und nicht immer einfachen Herausforderung. Allerdings bieten die Grösse, der vielfältige Wohnungsmix sowie die Erstvermietungsdiversität hier bessere Rahmenbedingungen als in kleineren und/oder homogener gestarteten Projekten. Zudem wurde von Beginn an ein Monitoringtool entwickelt und angewendet (Heye et al. 2015).

Vom Start weg war bewusst mit der Stadt eine integrierte Zusammenarbeit mit sozialen Partnerorganisationen und Institutionen (Hoffmann 2019: 49ff.) vereinbart. Sie trägt nicht nur zur Einlösung des Ziels Wohnen für alle durch rund 10 Prozent dafür reservierte Wohnflächen für bestimmte Bedarfsgruppen bei, sondern stützt inklusives und integratives Wohnen und Leben insgesamt im Quartier ab.

2 Das Hunziker Areal hat mehr als 370 Wohnungen. Die Grösse bei gleichzeitig bewusst vielfältig-gemischtem Wohnungsangebot wirkt sich auf die Vielfalt von Sozialbeziehungen u.v.a.m. aus. Das bedeutet Preis und Potenzial zugleich – nur an zwei Aspekten angedeutet: Einer grösseren Auswahlmöglichkeit von Bezugskontakten und Binnennetzwerken bei den grösseren Projekten steht eine potenziell höhere Unübersichtlichkeit bis hin zu Formen der Anonymität gegenüber. Grössere Projekte bergen potenziell mehr Chancen, dass auch ein notwendig werdender oder gewünschter Wohnungswechsel häufiger innerhalb der vertrauten Gemeinschaft aufgefangen werden kann (vgl. Glockner/Gysi 2009: 21ff.) – angesichts moderner Lebensverläufe und der älter werdenden Gesellschaft ein wichtiges Merkmal.

3 Die explizit angestrebte Diversität im Bewohner:innenmix wie die Vielfältigkeit und Grösse des Projekts waren von Anfang an auch wichtige Punkte für ein zentrales Hunziker-Merkmal: die ebenso vielfältige wie ökonomisch leistbare soziale Infrastruktur. Dazu nun genauer:

4.3 Gemeinschaftsinfrastruktur/Angebote/Sharing usw. im Gesamtquartier

Das Hunziker Areal weist eine grosse Palette sozialer gemeinschaftlicher Infrastruktur auf. Sie bezieht sich auf eine Bandbreite von Mobilität[52] über wohnbezogene Zusatzflächen, hauswirtschaftliche Flächen und Nutzungen bis

51 Zu Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft vgl. Blumer (2012).

52 Zum gesamten Mobilitätskonzept: → *https://intelligentmobil.de/hunziker-areal*

Abb. 12: Kollektive Räume und soziale Infrastruktur

Quartierbezüge	Vielfältige Nutzungen geöffnet zum Quartier, insbesondere in den Erdgeschossen
Anteil Gemeinschaftsflächen	1,75 % der gesamten Nutzfläche
Art der kollektiven Räume	– Waschsalon – Anmietbare Zusatzzimmer – Zimmer im Gästehaus (mittlerweile z. T. als zumietbare Arbeitszimmer) – zentrale Tiefkühlanlage mit Mietfächern für das gesamte Areal – Lebensmittel- und Warendepot «Speicher» – Ausstellungsraum – Ortsmuseum – Mobilitätsstation – 2 «klassische» Gemeinschaftsräume mit Kücheninfrastruktur – Seminarräume – Sauna – Galerie für Kunstprojekte – Musikräume – Werkstatt – Treffpunkt (zum Beispiel regelmässig Sonntagscafé) – Aussensportplatz – weitere Allmendflächen u. a. Aussenräume, 2 Gemeinschaftsgärten; Parkplätze
Weitere Angebote	– Restaurant mit Mittags- und Abendangebot – Hombi: Salon mit klassischer Musik und Essen (2–3× wöchentlich)[54]
Moderation / Ansprechperson	Gewisse Moderationsleistungen durch die Réception, die Geschäftsstelle sowie die Partizipationsverantwortliche

hin zu Freizeiteinrichtungen oder Angebote für Engagement oder auch (zeitweise) Erwerbsaktivitäten.[53] Teils sind es Flächen, Räume oder Angebote. Zur seit langem sozialwissenschaftlich und praxisbezogen diskutierten Frage «Schafft Raum Gesellschaft?» (Gruber 2021) ein «insgesamt: entschieden ja» vorweg. Aber schauen wir genauer hin:

Allgemeiner Überblick

Bei einigen von ihnen ist ihr Charakter ein mehrfacher, der beispielsweise den eigentlichen Gebrauchsnutzen mit Begegnungselementen verbindet. Dabei gelten beide Wirkungsrichtungen: die Infrastrukturen können wichtige Gelegenheitsstrukturen für Kennenlernen, Begegnen und Teilen darstellen. Umgekehrt profitieren sie von sozial vernetzten Bewohnenden, die für Bekanntheit und Nutzungsfrequenz wichtig sind – gerade weil das Areal so gross und seine Angebote so differenziert sind. Im nächsten Abschnitt schauen wir einige ausgewählte Infrastrukturen aus dem «Gesamtkatalog» an, dann folgen die Studienbefunde.

Die Breite der einbezogenen Ebenen im Vergleich zu reinen Hausprojekten verändert die Möglichkeiten auch hinsichtlich der Gemeinschaftsinfrastrukturen entscheidend: sie sind im Massstab des Hunziker Areals in manchen Fällen hausbezogen, häufig aber auch quartiers- bzw. stadtteilbezogen konzipiert. Die Bezugnahme auf «Allmende» *(vgl. 2.2)* weist schon darauf hin – und dies markiert einen deutlichen Unterschied zu den meisten kleineren Gemeinschaftswohnprojekten. Erst die schiere Grösse der Gesamtanlage erlaubt die erfolgreiche und ökonomische 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.» (Jakovac 2019: 9) Oder die Hunziker-Ausstellung, die Mobilitätsstation, zentrale Tiefkühlanlage, Musikräume. Zunächst zu zwei ausgewählten Infrastrukturen:

Die Réception ist als primäre Anlaufstelle für die Bewohnenden, Gewerbemietenden, Besucher:innen und Gäste des Gästehauses konzipiert. Sie übernimmt eine Vermittlungsfunktion, welche Prozesse der gesamten Verwaltung unterstützt (vgl. Jakovac 2019: 13; Hoffmann 2019: 35 f.). Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Réception sind nicht gering: Bei mehr als woh-

53
Gemeinschaftsinfrastrukturen beschränken sich keineswegs aufs Soziale, sondern wurden auch auf technische und energetische Nachhaltigkeitslösungen ausgedehnt. Hierzu gehören ebenso die Chancen, die sich jenseits sozial-gemeinschaftlicher Wirkungen aus gemeinsamen Strukturen und Ressourcen ergeben, die gemeinsam entschieden, aufgebaut und dann dauerhaft bewirtschaftet werden. Dabei handelt es sich um ein ganzes Spektrum: z. B. die Heizzentrale, die die Abwärme eines nahegelegenen Rechenwerks für die Wärmepumpen nutzt, die die gesamte Siedlung beheizen, die direkte Verrechnung des selbsterzeugten Solarstroms u. a.

54
→ *www.hombissalon.ch*



nen 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 Bewohnender kann das wichtig sein.» (mehr als wohnen 2017: 27) Freilich findet sich diese deutlich Innensicht-bezogene und durchgängig positive Akzentuierung in einigen Interview-Bewertungen (2022) nur schwächer oder auch infrage gestellt wieder.

Das Gästehaus, das in erster Linie den beschränkten Wohnraum der Bewohnenden erweitern soll, wurde relativ gross angelegt. Auch mit Bezug auf ein wirtschaftliches Betriebskonzept. Es soll ausgleichen, dass moderne, günstige Wohnungen zugunsten eines geringeren Flächen- und Energieverbrauchs keine Gästezimmer haben – ein bedeutender Faktor bei flächensparsamem Wohnen – und eines der häufigsten Gegenargumente dagegen.[55] Besucher des Hunziker Areals geniessen im Gästehaus Vorrang und Rabatt. Die überwiegende Werktagsnutzung durch Geschäftsleute und Messebesucher:innen passt sehr gut zum höheren Bedarf seitens der Bewohnenden an Wochenenden (mehr als wohnen 2017: 28). Allerdings musste mittlerweile nachgesteuert werden, nachdem durch Corona der Bedarf sank. Sechs Zimmer des Gästehauses werden seit 2021 als Arbeitszimmer vermietet. Die Nachfrage reichte nicht für die 20 Einzel-, Doppel- und Dreibettzimmer. Die Studios für bis zu vier Personen mit Küchenzeile sind minimal 1 Woche, maximal 2 Monate anmietbar. Nur in ausreichend grossen Projekten sind Synergien etwa zwischen Réception und Gästehausbewirtschaftung möglich – gut für Ökonomie und Servicequalität.

Empirisch-analytische Befunde – Überblick

1 Der allgemeine Eindruck: Die Angebote werden quer durch die Interviews grossteils als sehr gut kommentiert. Viele schätzen die potenziellen Möglichkeiten, nutzen demgegenüber aber eher wenige von ihnen.

2 Hervorgehoben wird nicht zuletzt der kostensparende Aspekt – und zwar sowohl von Menschen mit geringeren wie höheren finanziellen Ressourcen. Er wurde im Übrigen ebenfalls an exemplarischen Nutzungen evaluiert.

- Sein Gewicht hängt zunächst von der aktiven Nutzung der Angebote ab. Denn von der potenziell kostensparenden gemeinschaftlichen Infrastrukturnutzung ist nur weniges obligatorisch – abgesehen vom flächensparenden Wohnen, dem kostensparenden Energiekonzept oder dem vertraglich geforderten Verzicht auf ein privateigenes Auto.

55
Im SAW-Beteiligungsprozess wurden bei Wünschen nach gemeinschaftlichen Räumen und Flächen Gästezimmer mit 73 % klar am häufigsten genannt (Mehrfachnennungen) (Schneider 2023: 10).

56
Das Depot verbindet eine Reihe positiver Merkmale mit dem kollektiv organisierten Beitrag zur Nahraumversorgung: den Grosseinkauf ökologischer und nachhaltiger Waren und Lebensmittel, die fast ohne Zwischenhandelsaufschläge kostengünstig abgegeben werden, eine schlanke und effiziente Organisation in einer Art Abo-Modell, 24/7-Zugang, teils Unverpackt-Abgabe, vergemeinschaftende Aspekte wie das Vertrauensmodell sowie überschaubare Gemeinwohleinsätze aller Nutzniessenden.



- Eine interviewte Person wies darauf hin, dass die Bewohner:innen des Areals zusätzlich noch von vergünstigten Leistungen profitieren: dem günstigen Zugriff auf rund 3000 Mobility-Autos an 1500 Standorten schweizweit, verbilligten Zoo- und Theater-Tickets oder dem Offenverkauf unverpackter Lebensmittel sowie weiterer Waren des täglichen Bedarfs im «Spichär» usw.[56]

- Der Kostenspar-Nutzen hängt in einigen Fällen zudem stark vom Wohnungstyp ab. Die Faustformel: gemeinschaftlichere Wohnformen profitieren davon am umfangreichsten – sei es durch Skalenvorteile beim Einkaufen (vgl. Mörtl 2022: 30) oder geringeren Mengen verderbender Nahrungsmittel. Beides nennen Cluster-Interviewte explizit. Und auch das wohnungsinterne Gegenstände-Sharing ist bei Cluster- oder WG-Formen deutlich intensiver als in den konventionellen Wohnungen. Zudem sind beispielsweise stockwerksbezogene wohnungsexterne Waschküchen – durch ihre unmittelbare räumliche Nähe und die klare vertraute Nutzer:innengruppe – hochattraktiv und unkompliziert. Einige der Kostenspar- und Nachhaltigkeits-Nutzen sind aber im Hunziker Areal auch von dieser wohnungsbezogenen Ungleichheit entkoppelt, beispielsweise die Teilnahme am gerade genannten Warendepot oder an Mobilitätsangeboten.

3 Auch bei Allmend- und Sharing-Nutzungen verbinden sich häufig mehrere Wirkungen – nicht nur in der Konzeption, sondern gemäss den Interviews auch ganz konkret:

- Wie beschrieben sind sie «ein relevanter Teil der Haushaltsökonomie von einkommensschwachen Familien, und sie tragen zum interkulturellen Austausch unter den Bewohnenden bei» (mehr als wohnen 2017: 33).

- Die Gemeinschaftsflächen und -angebote seien ein ganz wesentlicher Faktor dafür, so einige Interviewaussagen, dass es sich auch mit den vergleichsweise sparsamen Flächen so gut leben lasse.

- Sie werden überall dort auch als kultur- und vertrauensbildender Mehrwert erlebt, wo ihre Nutzung zuverlässig, offensichtlich kostensparend und einfach möglich ist. Wo damit sinnlich erfahrbar ist, dass gemeinsames Nutzen eher einfacher und entlastender ist als privates Besitzen – ob bei Mobilität, Vorratshaltung, Kühlen oder Waschen.[57]

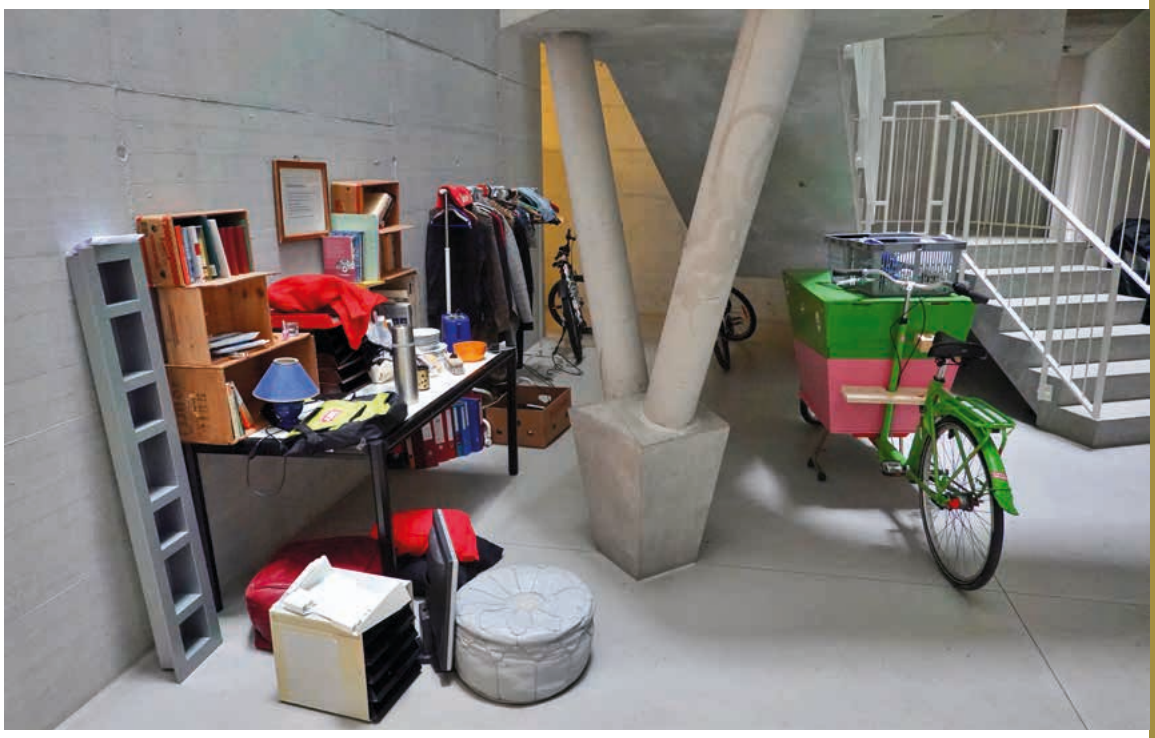
- Und sie wurden explizit auch als gemeinschaftliche Nutzungen und potenziell gemeinschaftsförderliche Strukturen und Aktivitäten integriert und werden so wahrgenommen. Dies braucht einen genaueren Blick:

Empirische-analytische Befunde – Gemeinschaft und Diversität

4 Tatsächlich sind einige dieser Infrastrukturen oft wichtige Kristallisationspunkte für das Entstehen von Begegnung, gemeinsamen Aktivitäten und Gemeinschaftsgefühl. Zudem zeigt sich an ihnen häufig, wie die Projekte (und ihre Subgruppen) «ticken» – je nachdem, wie sie diese Infrastrukturen aneignen, mehr oder weniger mit Leben zu füllen imstande sind, wie sie sie organisieren usw. Und welches Gewicht den unterschiedlichen Kriterien beigemessen wird – von sozialökonomischem Nutzwert über ökologische Prämissen bis hin zum angesprochenen Gemeinschafts-Mehrwert.

Im besten Falle findet rund um Gemeinschaftsräume und -angebote statt, was auch aus anderen grösseren Generationenwohnprojekten bekannt ist: Werden diese Räume «als Räume verstanden, in denen sich die Bewohnenden begegnen, können dazu auch andere Formen von Räumen geplant werden: Soziale Treffpunkte bilden sich [...] auch in halböffentlichen Räumen wie dem Treppenhaus oder dem Innenhof (Dorfplatz) oder in gewerblichen Angeboten wie im [...] Restaurant, im Veloladen oder im Saal im Rahmen der [...] kulturellen Veranstaltungen. Menschen treffen sich an solchen Orten niederschwellig, weil etwas los ist oder weil sie ein gemeinsames Interesse haben (Bücher lesen, Velo flicken, etwas trinken, frische Luft tanken).» (Zimmerli / Mueller Schmid 2016: 66)

57
Dazu passt eine Interviewaussage von Peter Schmid: «Was auch noch speziell ist, ist die Tatsache, dass das Waschen im Waschsalon ‹gratis› ist, also in den Nebenkosten inbegriffen. Damit spart man Vieles an grauer und Betriebsenergie sowie Nerven der Betroffenen ein. Viele Besuchende beeindruckt das sehr, weil das in der Schweiz sehr unüblich ist.»



5 Zwischen Gemeinschaftlichkeit im Sinne von gemeinsam finanzierten und organisierten Flächen und Ressourcen einerseits und deren gemeinschaftsstiftenden Wirkungen andererseits gibt es vielfältigste Mischungen: ob Ressourcen, die als inklusive Orte, shared spaces oder ähnliches geplant und gedacht sind, tatsächlich als solche angeeignet und erfahren werden, ist eine empirische Frage. Und ebenso gilt dies bei der Frage, ob die Gemeinschaftsinfrastrukturen zum Fliegen kommen, ob sie gut angenommen werden und ob das Verhältnis zwischen Organisations- und Unterhaltungsaufwand und den unterschiedlichen Erträgen im Sinne der oben genannten Kriterien positiv ausfällt. Nicht unerwartet ist sicher, dass zumindest zeitweise die gemeinschaftlichen Flächen auch in problematischen Aneignungen genutzt werden. Andreas Hofer berichtet ein Beispiel: ***«Es gab dann auch Unterstützung bei der Einrichtung von diesem Gewächshaus, was ja eigentlich ein tolles Angebot ist, aber das wurde dann irgendwann einmal von jugendlichen Kiffern okkupiert… da musste man nachsteuern.»***

6 Schliesslich noch zur Diversitätsfrage: Eine wichtige Frage mit Blick auf das tatsächliche Nutzungsverhalten ist, ob die gemeinschaftlichen Infrastrukturen auch jenseits der häufig vorherrschenden Milieus der Gemeinschaftswohnen-Interessierten angenommen und geschätzt werden. Im Interview mit einer eriträischen Bewohnerin einer domicil-Wohnung wird dies durchaus deutlich: dass auch sie beispielsweise die gemeinsame und preiswert anmietbare Infrastruktur schätzt und nutzt – die Waschmaschine oder das Mietfach in der Tiefkühlanlage. Den grossen Gemeinschaftsbalkon, den Wintergarten oder die Säle zum Beispiel für Familienfeiern, die für Arealbewohnende nur rund die Hälfte des externen Preises kosten. Zwar seien sie öfter auch eher in ihrer eigenen Gruppe, aber dadurch fühlten sie sich nicht etwa ausgeschlossen, sondern suchten das auch. Eine andere Interviewperson sieht dahinter teils allerdings auch patriarchale Einschränkungen des Radius für Frauen. Dafür hebt sie so etwas Unscheinbares wie die Saunagruppe hervor: ***«Das ist auch etwas, das sehr durchmischt, nicht nur generationendurchmischt, sondern auch kulturendurchmischt läuft.»*** Ergänzt wird das Bild durch andere Interviewaussagen, dass es auch sehr viele Menschen mit Migrationshintergrund gebe, die sich engagieren.

Das Fazit einer Interviewten (ohne Migrationshintergrund) zur erreichten Diversität: ***«Ich find', in den Häusern funktioniert's recht gut, in den Quartiergruppen zum Teil. Wir hatten 'ne Gruppe, die nennen sich ‹Powerfrauen›, sind alles Frauen aus Eriträa, da gab es ein Projekt ‹Frauen lehren Frauen Fahrradfahren›, es war eigentlich eine sehr schöne Erfahrung, aber letztendlich die Durchmischung […], sie haben uns dann auch eingeladen, zusammen zu essen, und am Schluss sind wir dann doch wieder separat gesessen.»*** Natürlich läge das auch am Sprachthema, und sie sehe ja selbst, dass auch sie etwa den von den Frauen angebotenen Kaffee-Anlass erst einmal besucht habe, auch deshalb.

Mehrere Passagen zeigen weitere Diversitäts-Aspekte:

- Auch Menschen mit Handicaps oder schwächeren sozioökonomisch-kulturell-ethnischen Startchancen profitieren von der ausgeprägten sozialen Infrastruktur auch indirekt: Hier passiere etwa über die Kinder sehr viel, die sehr unmittelbar an der gemeinschaftsförderlichen Häuser- und Quartiersstruktur teilhaben. Mit ihren vielfach gestuften halböffentlichen und öffentlichen Begegnungs- und Aktivitätsräumen sowie Anlässen.

- Und irgendwie gehört auch das zur undogmatischen Diversität des Areals: dass sich ein florierender Edel-Kebap eingemietet hat. Eine Interviewstimme: ***«Das ist natürlich wieder das Klientel, das grad im Gegenteil zu dem ist, was hier wohnt. Wer 50 km mit dem Auto fährt, […] so eben, um 'nen Edel-Kebap für 25 oder 90… ich seh's ja an der Autonummer, woher die kommen. Und die haben ja diverse Preise auch gekriegt, …wenn Du Kebap mit Gold drauf essen willst oder mit Trüffeln […]. Aber das Klientel, das sie – Fleisch ohne Ende, natürlich Biofleisch vom bestgestreichelten japanischen Rind oder so – bedienen […], wenn Du hier dann die Extremveganer siehst, dann prallen halt Welten aufeinander».*** Sie trifft sich da inhaltlich mit Peter Schmid: ***«Wir sind ja ein nachhaltiges Quartier, und dort kommen dann alle, die anders sozialisiert sind, also über Benzin sozialisiert sind …»***

- 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 beispielsweise 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: 7).

Minifazit soziale Infrastruktur

Als etwas dreist verallgemeinerndes Minifazit quer über den grossen Bereich der gemeinschaftlichen (wohnungsexternen) Infrastruktur: Die empirischen Befunde aus den Interviews decken sich deutlich mit den konzeptionellen Vorüberlegungen. Im Hunziker Areal ist die Nutzung der Angebote schon lang nicht mehr exotisch – ihre soziokulturelle Normalisierung ist weit vorangeschritten. Die Wertschätzung für Gebrauchsnutzen statt aufwändige privateigene Vorhaltung, für weniger Wartungsaufwand und Stauraumbedarf, für kostensparendes Nutzen nur bei Bedarf – all dies hat Verzichtsdebatten und ähnliches längst überholt. Nirgends wurde das Zurückgreifenkönnen auf die Angebote mit Zwang konnotiert, viel häufiger mit der Idee einer reichen Palette, die zur Verfügung steht. Und die neben den Geldbeuteln tatsächlich auch die überschaubaren privaten Wohnflächen entlastet, sowohl faktisch wie gefühlt – auch dies wurde mehrfach unterstrichen. Keineswegs nur von Personen aus dem links-grün-alternativen Milieu. Es kommt hinzu, dass mit der gemeinschaftlichen Infrastruktur so viele Elemente von Kulturbildung und Begegnung einhergehen – sozusagen en passant. Und dass sie geradezu conditio sine qua non für flächensparsames Wohnen ist.

4.4 Gemeinschaftliches Leben im Cluster

Clusterwohnungen wurden als eine Art Zwitter zwischen Wohn- und Hausgemeinschaft beschrieben *(s. 3.5).* Gemeinschaftsleben gehört zu ihrer DNA – in einer Kombination aus Angebot und Versprechen einerseits, Anforderung andererseits. Positive Seiten gemeinschaftlichen Lebens sind die wichtigsten Argumente für Clusterwohnen – im Sinne von Austausch, Bereicherung, Kommunikation, Einsamkeitsvermeidung. Weitere beziehen sich auf im weiteren Sinne ökologische und ökonomische Nachhaltigkeitseffekte. mehr als wohnen ist hier auch deshalb so interessant, weil an den hier realisierten Clusterwohnungen nicht nur die konzeptionellen und strukturellen Aspekte in den Blick geraten, sondern inzwischen auch reiche organisationale und sozial-emotionale Erfahrungen. Um letztere geht es im Folgenden an ausgewählten Aspekten.

Cluster nach innen und aussen organisieren

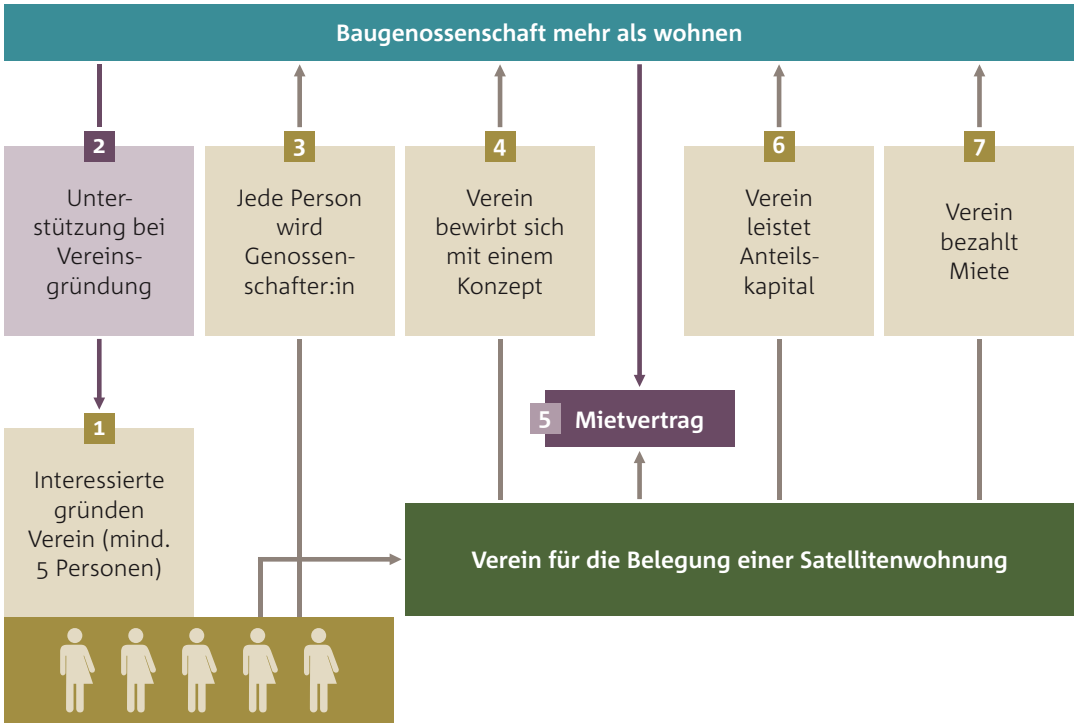
Tragfähige Gemeinschaften für die Satellitenwohnungen – dies Thema beschäftigt mehr als wohnen seit der Strategie- und Konzeptionsphase. Und einige der mitgestaltenden Genossenschafter:innen schon viel länger, weil sie etwa bei der Kalkbreite und anderen Vorläuferprojekten involviert waren. Das Thema hört auch nicht mit dem Wohnbezug auf, sondern dauert an. Hier nur vier organisationelle Antworten dazu:

1 Das Vereins-Modell, das dabei von Beginn an gefahren wurde, verbindet 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 also 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 und übernehmen das Vermietungsrisiko. Dies entlastet die Geschäftsstelle ebenso, wie deren Buchhaltung nur mit einem Ansprechpartner zu tun hat.[58] Sie bekommt andererseits nicht mit, wenn es einen Wechsel gibt, dieser aber nicht wie vereinbart gemeldet wird. Die Vereinsform bewährt sich in vielen Fällen – dort, wo es gut läuft und tragfähige Gruppen bestehen. Sie ist aber nicht per se schon die Lösung für die grundsätzlich eben anspruchsvolle Cluster-Gruppenfindungsphase.[59]

2 Nicht bis kaum formalisierte Elemente: Im Binnenraum der Wohnungen werden freilich die meisten eigentlichen Themen und Entscheidungen in mehr oder weniger informellen Formen verhandelt. Im weiten Spektrum zwischen Flurgespräch, gemeinsamem Kochen und Essen, Messenger-Gruppen, wiederkehrenden Arbeits- oder Räumevents oder regelmässigen Plenen, ergänzt durch – so eine Interviewaussage – «speed-friending»-artige Rekrutierungsformen oder weiteres.

3 Begleitung, Moderation – ob und wofür und wann? Aus verschiedenen Clusterprojekten wissen wir heute: bevor oder wenn die Selbstorganisationspotenziale überfordert sind, werden bisweilen weitere Elemente zu Hilfe genommen: Nachdem wir mittlerweile über viele Projekte hinweg schon viele Clusterjahre überblicken, zeigen sich mehrfach Begleitkonzepte. Teilweise nur auf die Initialphase bezogen[60], teilweise auch auf die Wohnphase. Oder hier speziell auf eine Neuausrichtungsphase. Etwa, wenn mehrere Personenwechsel und Neurekrutierungen besondere Herausforderungen darstellen: «Ein Nachteil von grossen Gruppen sind die häufigeren Wechsel, die jedes Mal das Gefüge gefährden können.» (Weidmann 2023: 41) Anlässlich solcher Herausforderungen gab es beispielsweise in der Kanzlei Seen nach 2014 die mit wenigen Stellenprozenten ausgestattete Wohnwirtin (vgl. Fallstudie in diesem Band; Thiesen 2017: 167). Im Zollhaus wird rückblickend selbstkritisch resümiert: «Die

Abb. 13: Vermietungsprozess Satellitenwohnungen



Quelle: Infografik nach anamorph.ch, angepasst 2024. Aus: Hoffmann, Marco: Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen. Begleitstudie 2015–2019. S. 73, Zürich: Oktober 2019.

58
Am Bsp. Kraftwerk1: «Die Bewerber:innen für die 4 Grosswohnungen [...] mussten sich gegenüber der Genossenschaft [...] als Verein organisieren. Mustervorlagen [...; wurden] zur Verfügung gestellt. [...] Es mussten sich Kerngruppen von mindestens 3 Personen bilden. Jede Person war verpflichtet, die Bewerbungsunterlagen für sich zusammenzustellen und diese [...] einzureichen. Im Bewerbungsschreiben sollte ersichtlich sein, wie die Person [...; zum] Kraftwerk1 gekommen war, ob sie sich bereits für das Projekt engagiert hat und wie sie sich das zukünftige Leben in der Siedlung [...] vorstellt. Die weiteren Mitmietenden [...] wurden dann von der Kerngruppe ausgesucht. [...; Sie] war verpflichtet, die Genossenschaft regelmässig über den Stand der Suche zu informieren.» (Hoffmann/Huber 2014: 16)

59
Ein aktuelles Beispiel: Im 2023 neu bezogenen Neustart-CH-Projekt LENA in Basel war die vereinsbasiert-selbstorganisierte Clustererstvermietung nicht erfolgreich, sodass nun Einzelvermietungen erfolgen (Stand 11/2023).

60
Vgl. Weidmann (2023: 20ff.) zum Zollhaus, das diese Alters-Wohnformen aber explizit nicht Cluster, sondern WG nennt.



moderierende Begleitung von ähnlichen Projekten bis in die Wohnphase hinein fortzuführen, kann als […] Lehre aus der Erfahrung gezogen werden.» (Weidmann 2023: 38)

4 Ein Stück weit «ausser Konkurrenz» sei hier noch die im Hunziker Areal bedeutsame organisierte bzw. institutionelle Spielart des Clusterwohnens erwähnt: Mehrere der Wohnungen wurden an die Institution Züriwerk vermietet. Deren Ziel ist die Wohn- und Arbeitsintegration für Menschen mit physischen, psychischen und/oder kognitiven Einschränkungen. Letztgenannter Aspekt kann durchaus auch als Gemeinschaftsorientierung nach wohnungsextern gewertet werden – im Sinne dessen, dass damit «Inklusion mittendrin» in einem gemischten lebendigen Quartier ermöglicht werden sollte. Mit allen potenziellen Begegnungs- und Gemeinschaftsmöglichkeiten. Und es ist – etwa im Vergleich zu hergebrachten Wohnformen für Menschen mit Behinderung – eine neuartige Gemeinschaftsorientierung wohnungsintern: «Das Leben in der Satellitenwohnung respektive in der eigenen Einheit fühlt sich selbstständiger an, die Organisation als Wohngemeinschaft wiederum vereinfacht die Betreuung.» (Thiesen 2017: 171) Dass diese Zusammenarbeit das Vermietungsrisiko – und den mehrfach thematisierten Erstvermietungsaufwand – für die Genossenschaft vermindert, ist willkommener ökonomisch-organisatorischer Zusatzeffekt.

Einzugswünsche und -barrieren: wer wagt den Einzug – in welchen Prozessen?

Das generelle Interesse an Clusterwohnen in der interessierten Öffentlichkeit scheint sehr hoch zu sein. Das lässt sich an den vielfältigen Berichterstattungen und Diskussionen ablesen, aber auch an Befragungen wie derjenigen der Zürcher Stiftung Alterswohnen SAW. Die über 500 Antwortenden äusserten zu über 52 Prozent ein generelles Interesse an Clusterwohnen (Scheu 2022; Schneider 2023a: 23). Konkreter gefragt, ob dies auch für die Situation gelte, «wenn ich morgen umziehen könnte», waren es immerhin noch 30 Prozent. Für Nina Schneider zeigt das, dass es sich doch lohne, auf Investorenseite mutig zu sein, da eine deutliche Nachfrage da sei *(s. Fussnote 47)*. Geäussertes Interesse und tatsächliches Zügeln sind aber zwei Paar Stiefel – umso mehr, wenn es **1)** um Ältere und **2)** um Clusterwohnungen geht.

In den Hunziker-Planungen wurde mit deutlichen Präferenzen Älterer für die «Satellitenwohnungen» gerechnet. Schnell wurde klar, dass dies alles andere als ein Selbstläufer würde. Um es dennoch hinzubekommen, wurde auch im Hunziker Areal am Anfang relativ viel Aufwand von der Geschäftsstelle aus dafür betrieben. U. a. gab es einen Versuch, eine Alters-WG anzuschieben, was aber letztlich nicht geklappt hat, trotz zweier anfänglicher Gruppen. Auch Erfahrungen der Kalkbreite waren ja bereits deutlich geworden – mit dem auch dort zu Beginn niedrigeren Anteil älterer Menschen in den Gemeinschaftsformen. Mehrheitlich bewarben sie sich auf Kleinwohnungen (vgl. Weidmann 2023: 7).

Stand Hunziker Areal heute: Immerhin zwei Cluster-WGs sind recht altersdurchmischt. Die meisten Bewohnenden aber sind 30–45-jährig, ***«entgegen der Prognose, sie haben's ja eigentlich gebaut für die älteren Leute. Aber das hat ja nicht funktioniert. Sie zügeln weniger und es ist ja doch ein bisschen experimentell gewesen. Es sind viele Ältere wieder gegangen, ein paar sind noch da. NN ist noch da – aber das ist jetzt grad die einzige WG, wo jetzt Leute über 50 – nein, im dritten Stock hats auch noch eine. Alle anderen sind jünger.»*** Insgesamt ist die Vermietbarkeit dieses Wohnungstyps kein Problem. Zu Beginn braucht es Zeit für die Gründung von Wohngemeinschaften. Dies wird für die meisten Clusterwohnungen berichtet.

Differenzieren wir also genau bei Motivationen und Prozessen rund um den Einzug. Die Entscheidung dafür ist in jedem Fall individuell eine ziemlich komplexe, bei älteren Menschen nochmals verstärkt. Dabei sind sowohl Push- als auch Pull-Faktoren im Spiel. Und deren Spektrum ist gross:

1 Barriere Neubaugebiet: Der sehr verhaltene Einzug älterer Menschen in die Hunziker-Clusterwohnungen war zu einem bedeutsamen Teil wohnformunabhängig. Aus einem Interview: ***«Wir haben gelernt, dass ältere Menschen eine neue Wohnung vorwiegend in dem Gebiet suchen, in dem sie leben. Im Neubaugebiet ‹ausserhalb der Stadt› lebten aber noch keine Menschen.»*** Hinzu kommt der spezifische Charakter von Schwamendingen, der für manche zusätzlich eher wenig attraktiv gewesen sei.

2 Clusterwohnform schwer vorstellbar, **2a)** weil regional unbekannt: Eine explizit mit neuen Wohnformen verbundene Barriere kann es sein, wenn in einer Stadt oder Region noch gar keine Clusterwohnungen üblich und bekannt sind – dann braucht es hier noch eine zusätzliche Pionierleistung und -dauer.[61] Mehrere Gesprächspartner:innen – Cluster-Bewohnende ebenso wie Beat Fellmann mit Blick auf Winterthur – weisen darauf hin, dass viel davon abhänge, wie bekannt die konkrete neue Wohnform im Stadtteil, in der Stadt beziehungsweise in der Region sei. **2b)** Aber auch lokal vorhandene Cluster ändern nicht unbedingt etwas an dem, was eine Interviewte ausdrückte: Teilweise reichte das Vorstellungsvermögen nicht aus. Sich vorstellen können, wie es wirklich kommt: das ist beim Gemeinschaftswohnen viel schwieriger als in konventionellem Wohnen.

3 Haltekräfte: 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 billigeren) – Wohnung sie sich trennen müssten. Ist der Kontrast zu einer konventionellen kleineren Wohnung hier oft schon gross, so kann er zum nochmal minimierten Cluster-Privatbereich noch viel grösser empfunden werden.

4 Barriere Generationenmix: In einem Interview kam sehr deutlich zum Vorschein, dass es sicher auch schwierig sei, eine:r der ganz wenigen Älteren in einer Clusterwohnung zu sein. Gerade intergenerationelles Wohnen hinter einer Haushaltstür wird als deutlich herausfordernder als eine Hausgemeinschaft gesehen. Eine:r der wenigen älteren Cluster-Bewohner:innen: ***«Wir sind eigentlich die einzigen, die über die ganze Zeit das Generationen-wohnen gepflegt haben.»*** Und seitens jüngerer Person im selben Cluster: dies sei ***«auf jeden Fall bereichernd, mit anderen Personen im Alter meiner Eltern, aus unterschiedlichen Milieus […], unterschiedliche Lebensziele, wo ich sonst eben keine Berührungspunkte hätte. Es gibt mir persönlich sehr viel, diese unterschiedlichen Lebensstile kennenzulernen und […] eigene Vorurteile abzubauen».*** Es gebe da so eine Spannung: daran festhalten zu wollen, aber: ***«manchmal denk ich auch: ich hätt's doch lieber.., wenn es homogen wär', wär's einfacher».*** Allerdings werde hierzu ja auch der Austausch im Quartier, beispielsweise über die QG 60plusminus, gesucht.

5 Damit endlich zur Frage «wie zentral ist überhaupt das Gemeinschaftliche? Im Guten wie im Schlechten, oder auch im Neutralen? **5a)** Wohnungs- nicht Clustersuche: Oft finden sich recht nüchterne Zugänge: «In den Gesprächen mit den WGs zeigte sich, dass die meisten eine bezahlbare Wohnung in einem auf Vielfalt und Gemeinschaftlichkeit ausgerichteten Mehrgenerationenhaus in der Stadt suchten – was ja eine gute Voraussetzung für eine solidarische Hausgemeinschaft wäre. Aber sie brachten ihre gewohnten Bedürfnisse mit.» (Weidmann 2023: 40) Diese kommen in den Interviews in den verschiedensten Formen ebenfalls zur Sprache. Etwa im Interview mit Nicht-Cluster-Bewohner:in: ***«Ich glaub', das hat damit zu tun, dass Schweizer sowieso nicht so WG-orientiert sind, eher Einsiedler sind. Mir hat mal ein Psychotherapeut gesagt: die Schweizer sind Bergbauern: Jeder sitzt auf seinem Hof und es gibt schon einen Weg zum Nachbarhof, aber ein schmaler Trampelpfad.»***

5b) Will ich (so) viel teilen und Gemeinschaft …? Knackpunkt für die Entscheidung ist oft das effektive Teilen von Wohnraum und Alltagsrealität. Häufig lassen sich dabei durchaus auch romantisierte Vorstellungen zur Gemeinschaft beobachten – so die Partizipationsverantwortliche (2021) mit Blick auf die von ihr geleistete Begleitung einer Reihe von Gruppenbildungsprozessen. Was bei den WG-Veranstaltungen von mehr als wohnen beobachtet werden konnte, ist sicher auch bezeichnend für «die Babyboomer», die zwar eine gemeinsame Kohorte darstellen, aber alles andere als eine homogene Gruppe: Es «trafen teils sehr unterschiedliche Menschen aufeinander. Ältere Menschen, die einen solchen Schritt als Aufbruch in ein wilderes Leben bezeichneten und eine Gruppe ehemaliger Hausbesetzer:innen, in Familiengründungsphase, die abwägte,

61
Für die verschiedenen mehr als wohnen-Areale und Erstvermietungsphasen heisst das entsprechend verschiedenes: Dieser Aspekt war bedeutsam für das Hunzikerareal (zu einer Zeit, als noch nicht allzu viele Clusterwohnungen in Zürich bestanden) und im Leutschenbach-Umfeld, wo es weit und breit keine gibt. Für das Hobelwerk trifft der letztgenannte Punkt zwar nicht zu (vgl. bspw. Kanzlei Seen, in diesem Band), aber sowohl Cluster- als auch Micro-Co-Living sei – so Beat Fellmann – «in der Region Winterthur noch nicht selbstverständlich» und brauche entsprechend Nachbearbeitung. Im kommenden Projekt Thurgauerstrasse könnte dagegen die Situation durch den langen Vorlauf der geografisch nahen Hunzikererfahrungen deutlich einfacher sein.

ob eine Satellitenwohnung in einer Genossenschaft nicht doch ein zu grosser Schritt in die Spiessbürgerlichkeit bedeuten würde» (Thiesen 2017: 172). Sicher werden Clusterwohnungen auch deshalb so prominent beim Zukunftswohnen diskutiert, weil sie eine so schillernde Projektionsfläche für unterschiedlichste gesellschaftliche Trends darstellen.

Nach all diesen Entscheidungsprozessen (Individuumssicht) und nach erfolgreichem Erstbezug (Gruppensicht) beschreiben einige die weitere Entwicklung quasi als Selbstläufer. Auch wenn in manchen Gemeinschaften zeitweise ein sehr grosser – und als sehr belastend erlebter – Wechsel stattfand. Andere Cluster dagegen sind sehr stabil in ihrer Zusammensetzung. Und praktizieren kompetente Nachrekrutierungsverfahren. In den Interviews werden auch dazu viele Facetten erfahrungsgesättigt deutlich:

- Ob das Alter keine so grosse Rolle bei Clusternachbesetzungen spiele *(vgl. auch 4.6)*? Ü30-Mann: ***«Nein, nicht zwingend. Also ich kann auch nicht behaupten, dass es keine Rolle spielt. Also wenn sich eine 19-Jährige meldet, dann ja so, vielleicht unerfahren, keine Ahnung, […] checkt vielleicht noch nicht, was wichtig ist, zum Beispiel abzuwaschen nach dem Kochen. Nichts gegen 19-Jährige, aber sie haben eben noch nicht diese WG-Erfahrung […; Sie] wählen diese Wohnform vielleicht nicht, weil sie auf diese Wohnform stehen, sondern weil sie in einer Phase sind. Aber wenn ein 28-jähriger Mensch entscheidet: ‹Ich will in eine WG!› – das ist eine bewusste Entscheidung. Und jetzt hat sich eine 70-jährige Dame gemeldet für das Zimmer […] also sie wurde nicht wegen dem Alter abgelehnt. Sie war nicht so besonders begeistert in ihrer Bewerbung. Aber es gibt coole 60- bis 70-Jährige. Also Iggy Pop ist über 70 und der ist immer noch cool. Aber vielleicht würde Iggy Pop nicht in die WG passen. Genau, Alter ist an sich kein Ausschluss.»***

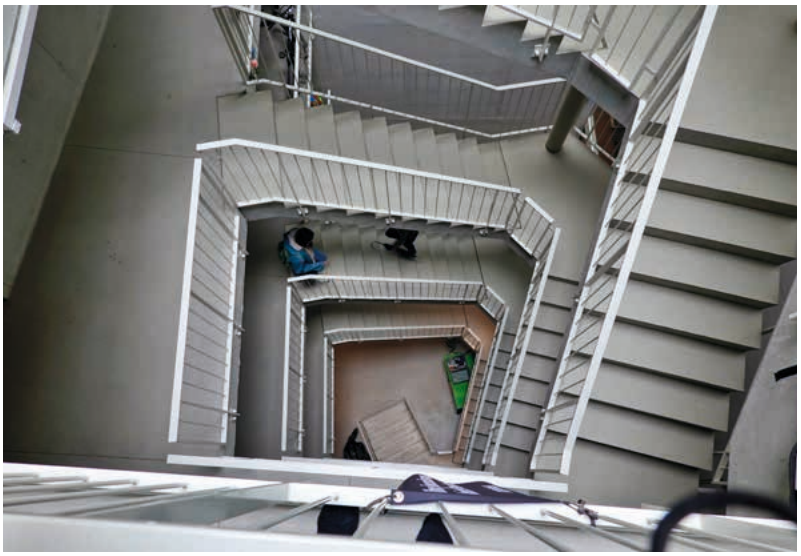
- Wie Nachrekrutierungsverfahren (auch in puncto Alter) gehandhabt werden? ***«Also allgemein ist's bei uns so: Wenn ein Zimmer frei wird, haben wir ein relativ gut eingespieltes Aufnahmeverfahren. Speed friending nennen wir's. Erst mal legen wir in einer Sitzung fest: er muss mindestens 40 sein, oder nicht älter als 30 – das hatten wir kürzlich schon mal: eine Jüngere also nur und alle anderen waren 40+. Wir wollen eigentlich wie in einem Grundsatz das Mehrgenerationenwohnen wirklich pflegen. Das ist uns ein Anliegen.»*** Eine jüngere Interviewstimme eines anderen Clusters, der explizit auf Jung-Alt zielte: ***«Aber das war noch nicht so stark konzeptionell. […] Wir wollten eben von der Diversität oder Heterogenität möglichst breit sein. […] Über die Jahre ist jetzt immer mehr an Methode hinzugekommen.»*** Spannenderweise ist gerade aus diesem Cluster die ältere der beiden Gründerpersonen, die gemeinsam die Alt-Jung-Struktur dort ins Rollen gebracht haben, ausgezogen, um sich eine altershomogenere Konstellation zu suchen.

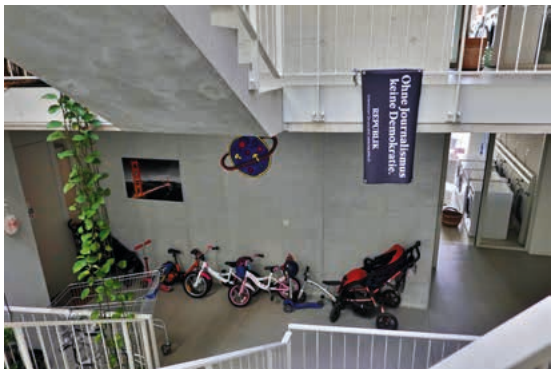
Alltag mit Gemeinschaftsanteilen

Die Presse ist wesentlich positiv: Modulor schreibt: «Mittlerweile wohnen Andreas und Marianne seit fünf Jahren in der Wohnung am Hunziker Areal und haben schon so einige Wechsel miterlebt. Eine Dynamik, die Gemeinschaft bereichert und immer in Schwung hält, wodurch man auch als vielleicht schon eingeschworenere Gemeinschaft offener für Neuzugänge bleibt. Gleichzeitig erweitert diese Wohnform stets den eigenen Horizont, denn miteinander zu leben, heisst nicht nur günstiger zu leben, sondern vor allem auch voneinander zu lernen.» (Mörtl 2022: 30) Die Interview-Erfahrungs-Schlaglichter beziehen sich auf ausgewählte Alltagsthemen:

Gemeinschaft aktiv leben: Jede Wohnung gestaltet natürlich ihr Gemeinschaftsleben eigenständig und je sehr unterschiedlich. Bei einer der gut funktionierenden Clustergemeinschaften nehmen sie beispielsweise das gemeinsame Feiern der Geburtstage sehr ernst, ergänzen es ausserdem durch unregelmässige WG-Veranstaltungen: vom wöchentlichen Film- oder gelegentlichen Pizzaabend bis zum Brunch am Wochenende – teilweise auch für Externe geöffnet. Gerade das Filmangebot werde auch generationsübergreifend gut angenommen. Dass die räumlichen Möglichkeiten nicht nur wohnungsintern, sondern auch im ganzen Haus hier viel mehr Möglichkeiten als im Normal-Wohnen bieten, begünstigt solche Aktivitäten natürlich sehr.

Baustruktur und ihre Aneignungen spielen teilweise bestens zusammen: ***«Eins vom tollsten ist unser Stiegenhaus, man winkt, wenn man vorbeigeht, man lernt sich kennen.»*** Immer wieder machen die Interviews und eige-





nen Erfahrungen deutlich, wie viel die besten Treppenhäuser für internes Sich-Begegnen bewirken. Nicht nur in den Clusterhäusern. In dieser Qualität scheinen sich die Häuser sehr zu unterscheiden, haben – auch darauf bezogen – einen unterschiedlich positiven Ruf unter den Quartiersbewohnenden.

Feste spielen dabei eine wichtige Rolle. ***«Einmal im Jahr haben wir auch ein gemeinsames Hausfest im Januar, mit allen, das Treppenhaus wird da in einen Partyraum verwandelt, wo dann alle WGs rauskommen […] Was man sicher merkt: durch die grossen Stiegenhäuser – also hier ist's ja wirklich ein grosses Stiegenhaus, und es ist auch hell – also man bleibt auch mal eher stehen und schwatzt e chli mit dem Nachbar oder der Nachbarin. Wir machen 1× im Jahr ein Fest im Treppenhaus.»*** Die Art, Feste zu feiern, verrät sicher viel über die Kultur und das Selbstverständnis des Gemeinschaftslebens. Dabei ist es auch in den gut funktionierenden Clusterwohnungen keineswegs so, dass zum Beispiel Weihnachten in stärkerem Masse gemeinsam gefeiert wird (Mörtl 2022: 29).

Unterschiedliche Alltagsmuster leben – dies ist ein häufiges Thema in den Interviews in den Clusterwohnungen. Zum Beispiel gemeinsam Kochen und Essen – was in manchen Clustern u. a. wegen der Erwerbs-, Studien- oder Ruhestandsrhythmen nur ganz selten stattfindet. Während aus Sicht einer Bewohnerin im Rentenalter es ein gar nicht so einfaches Alltagsleben weniger Älterer im hauptsächlich Erwerbstätigen- und Studierenden-Cluster ist, können schon im nächsten Satz oder dem nächsten Interview die positiven Seiten des geteilten Raums dominieren: Gerade wegen der verschiedenen Lebensrhythmen stünden trotz nominell geringerer Wohnfläche pro Kopf über lange Zeitfenster grosse Teile der grossen Gesamtflächen und -infrastrukturen den wenigen Personen zur Verfügung, die etwa tagsüber zuhause sind. Dies wurde u. a. von Elternseite auf die Frage eingebracht, ob sie das Gefühl hätten, ihre Kids seien angesichts beengten Platzes und der Lärmthematik eine Belastung für die anderen.

Dabei spielen die konkreten und «biographischen Rucksäcke» naturgemäss eine grössere Rolle als im Normalwohnen. O-Ton ältere:r Clusterbewohner:in – aufgehängt an mitgebrachten Dingen wie Möbeln, aber weit darüberhinausgehend: ***«Also ich bring' meine Geschichte mit ins Wohnen. Und die jungen Leute bringen natürlich nur ihren Familienrucksack mit. Sind sich noch am Finden und am Experimentieren. Und das finde ich schon recht herausfordernd.»*** Auch die Erfahrung in Pandemiezeiten war deutlich anders akzentuiert im Vergleich zu konventionellem Wohnen: für viele war es belastend, auf die sehr kleinen privaten Räume im Cluster begrenzt zu sein (vgl. auch Zollhaus-Erfahrungen: Weidmann 2023). Zwar wurde von einigen Interviewpartner:innen der grössere bespielbare Binnenraum im Vergleich zu Normalwohnen hervorgehoben. Aber es mussten eben auch Umgangsweisen mit der Pandemie und im Kontakte-Leben kollektiv abgestimmt werden. ***«Es war auch der Wunsch von der WG, dass man keinen Kontakt nach draussen hat. Weil wenn man sich ansteckt, dann steckt man gleich neun andere Leute an. Als Single in dieser Gross-WG war das eine sehr schwierige Zeit.»***

Mit grösseren Wohn-Gemeinschaften ist potenziell auch mehr Fluktuation verbunden. Eine jüngere Interviewperson berichtet von mindestens 25 Wechseln: ***«Ich bin die Einzige bei uns in der WG, die von Anfang an seit Februar 2015 dabei ist».*** Einige seien so 3–5 Jahre geblieben,

manche auch nur ein Jahr oder nur wenige Monate. Andererseits hängt die Fluktuation offenbar sehr ab von der je konkreten WG. Wechsel ist alles andere als nur ein Organisationsproblem. Und er wird möglicherweise je nach Lebensphase auch unterschiedlich erlebt – zwischen interessanter Bereicherung und Belastung. Auch hier ein O-Ton ältere:r Clusterbewohner:in aus demselben Cluster: ***«Das ist dann so das nächste, was so meine Herausforderung grad' ist: Wir haben jedes Jahr einen Wechsel gehabt. Ich hab' gemerkt, also ich hab' neue Leut'… also ich hab' meinen Freundeskreis, einen grossen, einen nahen Freundeskreis.»*** Gerade im Kontrast zu solchen stabilen eigenen WG-externen Beziehungen und durchaus gerade durch Ältere wird berichtet, dass die Bereitschaft zu immer neuen Mitbewohnenden ermüde, man nicht mehr so bereit sei, sich auf sie einzulassen. Eine jüngere Stimme: Am Anfang habe eine Bewohnerin gesagt ***«‹ich bin gekommen, um zu bleiben›. Und die kam dann nicht damit zurecht, dass andere gesagt haben: ‹ich zieh wieder aus, ich hab 'nen neuen Partner, ich hab 'ne neue Stelle›, und dass einfach da die Interessen so unterschiedlich sind.»***

Nur Singles oder auch Paar- und Familienformen?

Leben als Paar, Leben in Familientransitionen – in den Normal-Clustern im Hunziker Areal war dies nicht allzu stark vorgesehen. Entsprechend sind nicht zuletzt für Paare als auch vor allem für Personen mit (kleineren) Kindern die Hunziker-Cluster (zumindest des Typ A) baulich nicht optimal gestaltet. «In mehreren Satellitenwohnungen leben inzwischen Kleinkinder. Wenn dies zu Beginn nicht vorgesehen war oder nicht diskutiert wurde, können Konflikte entstehen. Grundsätzlich ist dieser Wohnungstyp für Personen mit Kindern nicht in jedem Fall geeignet. Die einzelnen Wohneinheiten sind für ein Paar plus Kind eher beengt.» *(Jakovac 2019: 22; vgl. auch 4.6)*

Wie also geht das in der Praxis, was braucht es? Knapp zusammengefasst: bei richtig guten Beziehungen kann es wie eine Gross-WG super funktionieren. Baulich gut wären aber abgeteilte Gemeinschaftsflächen zur gleichzeitigen unterschiedlichen Nutzung und Separierung – teilweise nehmen das Bewohnende im Hunziker Areal selbst in die Hand. Wichtig für alle Beteiligten ist Schallschutz,[62] begünstigend sind unterschiedliche Tagesabwesenheiten, die räumlich und akustisch entzerren. Und ganz wichtig sind Absprachen zur Entzerrung – das können auch kinderfreie Teil-Zeit-Fenster bei gemeinsamen Mahlzeiten am Abend sein. Erneut zeigen die Interviews erfahrungsgesättigte Facetten auf:

- Hier Reflexionen eines Singles Ü30 auf mögliches Paar- oder Familienleben in oder ausserhalb Cluster: ***«Natürlich, jetzt da ich Single bin, kann man sagen, es ist wie Ersatzfamilie. Aber ja, ich wünsche mir jetzt nicht, mit einer Frau zusammen in eine Wohnung zu ziehen. Wenn ich jetzt noch Kinder haben sollte, würde ich mir wünschen, in einer Gross-WG-Umgebung Kinder zu kriegen. Ja, wenn ich vergleich', diese drei Lebensformen: […] als Pärchen, […] ganz allein oder […] als WG. Dann wenn ich allein als Single lebe, dann eher in einer WG. Für den Moment. So, so meine ich das als Single eher eine Ersatzfamilie. Ich weiss nicht, […] ob das für mich klar ist! Weil eben im Moment die Frage kommt, irgendwie als Pärchen zusammenzuziehen. […] Ich würde viel opfern, wenn ich mein Leben hier für eine Frau, zu zweit einziehen, ich würde sehr viel opfern. Das müsste eine sehr beeindruckende Frau sein, dass ich hier wegziehe und zu zweit einziehe. Also wenn Kinder, dann könnte es auch so funktionieren, ja Gross-WG, sie zieht ein, Kinder… Und wenn's nicht funktioniert und wir uns gut verstehen als Pärchen, dann irgendwie als Familie auszuziehen. Aber den Schritt würde ich jetzt ziemlich sicher nicht machen. Irgendwie das hier hergeben, und als Pärchen einzuziehen, ohne getestet zu haben, wie es ist, zusammenzuwohnen. Ja, ich weiss nicht. Wenn Shakira sich meldet, vielleicht. Sie ist jetzt Single, hab' ich gehört. Aber sie schreibt nicht zurück, Shakira.»***

Eine andere Interviewperson Ü30 beschreibt eine ursprünglich nicht vorgesehene Nutzungsänderung. Sie macht den Cluster, der interne Verpartnerungen ebenfalls nicht vorsah, dafür dennoch kompatibel: sie nutzt im anderen Cluster ein grosses Zimmer mit Kühlschrank- und Bad-Infrastruktur, die Partnerperson dagegen wohnt in dem «nackten» Raum, der ursprünglich als Zusatzzimmer oder Büro fungierte.

- Über das Leben mit Kindern in einem WG-ähnlichen Cluster – aus Elternteil-Sicht: ***«Am Wochenende ist dann eher mal ein Brunch am Sonntag, abwechselnd, am Mittag kocht***

62 Konkret u. a. Schallschutz der Türen und Wände (Mörtl 2022: 88) bzw. durch ein Entrée-Layout der Teeküche mit weiterer Tür zum Privatbereich. Das Thema wohnungsinterner Schallschutz beschäftigt viele Cluster- bzw. WG-Wohnungen (z. B. Zollhaus in Zürich: Weidmann 2023: 29; z. B. Stadterle in Basel: Dürr/Kuhn 2022).

jemand meist, für die, die da sind. Aber mehr als drei bis vier sind selten da, also die, die zum Beispiel Homeoffice machen, am Freitag oft paar mehr. Das läuft recht spontan. Am Abend kocht eigentlich immer jemand für alle. Und da isst man eigentlich oft in der Gemeinschaft, mit den Kindern ein bisschen vorher, dass die dann wieder gehen. Also das ist eher so der Fixpunkt für uns, wo man sich dann trifft. Und kann über Zeug reden und so. Kann aber auch sehr laut sein, vor allem, wenn die Kinder in der Kita gewesen sind, dann haben sie am Abend noch Nachholbedarf.»

■ Auch auf Patchwork-Konstellationen wurde mittlerweile reagiert – hier in Sachen Belegungsvorschriften: *«NN ist 17, vor der Matur, sie wohnt halb da. Das ist neu seit der letzten GV […]: dass man, wenn man getrennt ist und Kinder hat, dass die als Bewohner gelten, auch wenn sie nur Teilzeit da sind. […] Wir müssen Mindestbelegung 9 Leute sein. NN zählt als vollwertiges WG-Mitglied, auch wenn sie nur 40 Prozent hier ist. Sonst müssten wir einen Zuschlag zahlen»,* so die ältere Person. Der in dem bewusst schon sehr altersheterogenen Cluster noch grösser gewordene Generationenrange samt noch komplexerer Zeit- und Beziehungsstruktur macht die jüngere Interviewperson auch nachdenklich: *«Jetzt haben wir die beiden Teenager, das ist schon eine Herausforderung. Die sind in 'ner ganz andren Lebensphase […]. Da weiss ich dann manchmal nicht: was hab' ich jetzt davon, dass die da sind.»*

Cluster versus WG – fliessende Grenzen?

Schon allein in diesem Band sind sehr unterschiedliche Spielarten wohngemeinschaftlicher Wohnformen vertreten (Karthago, Kanzlei Seen). Noch stärker gilt dies für das Booklet (Pock et al. 2021). Es zeigt sich, wie fliessend teilweise die Übergänge sind. Mal wird der Charakter mehr vom Baulich-Grundrisslichen her geprägt, mal mehr durch unerwartete Aneignungsmuster, die so vielleicht gar nicht geplant waren.

Schwächen opulentere Grundrisse und Ausstattungen die Gemeinschaftsorientierung? Dies ist ein Dauerthema zur konkreten Cluster-Ausgestaltung *(s. auch 3.5):* «Der grössere Komfort in den privat genutzten Bereichen, die bereits sämtliche Wohnbedürfnisse abdecken, führt in vielen Clusterwohnungen zu einer weniger intensiven Nutzung der gemeinschaftlichen Räume als in herkömmlichen Wohngemeinschaften.» (Thiesen 2017: 172) «Hilfreich kann sein, nicht alle Wohnfunktionen in den privaten Einheiten abzudecken und zum Beispiel auf die Teeküche zu verzichten.» (Thiesen 2017: 170).

Die authentisch berichteten Erfahrungen zeigen indes gegenüber dieser sicherlich erfahrungsgesättigten aber sehr pointierten Einschätzung eine grosse Bandbreite sowohl zum Thema Ausstattung, als auch nicht zuletzt zum Thema Flexibilität der Grundrisse und Aneignungsoffenheit:

■ Witzigerweise wittern beide folgenden Vertreter:innen im jeweiligen Layout etwas Ideologisches: Ein Familienvater in einer sehr WG-artigen Clustergemeinschaft: *«Was es überhaupt nicht braucht, sind die einzelnen Teeküchen, klar isch es gäbig, mal nen Schoppen auswaschen zu können, aber die braucht's nicht, die Küchen.»*

Sehr konträr dagegen ein:e ältere:r Clusterbewohnende:r – Rückzug und privat gestaltete Sphäre nehmen hier viel mehr Gewicht ein: *«Ja, [es gibt eine] Teeküche, noch nicht mal eine Herdplatte. Das müsste man sozusagen selber machen, die Idee ist schon: zusammenkochen. Die die jetzt grad ausgezogen […], die hatte eine Mikrowelle, Einzelne haben eine Kochplatte, ist aber eigentlich nicht vorgesehen. Damit man nicht da so allein drin wohnt. Das ist wie ein Zwangsding und das ist eigentlich nicht praktikabel. Ich würd's nicht mehr so machen. Ich würde es besser ausrüsten. Grad wenn man an die älteren Leute denkt. Ich zum Beispiel hab' so anspruchsvoll g'schaffet und dann ist's mir einfach zu viel gewesen mit den Leuten so, und dann ist es einfach so gewesen, den Ruheraum zu haben. Eigentlich war das ein offenes Zimmer bei meiner Vorgängerin. Danach hatte die folgende Frau eine Partnerin, und dann hat man eine Wand eingezogen.»*

■ In einigen Interviews kommen temperamentvolle Plädoyers zugunsten weniger Vorannahmen und weniger baulichen Vorgaben, dafür einer leistungsfähigeren Grund-Infrastruktur zum Vorschein. Diese beziehen sich auf die Grössenordnung private versus gemeinschaftliche Flächen, auf die Zimmeranordnung und -organisation, auf



die Eignung Kühl- und Kochgelegenheiten – sowohl je in den privaten Clusterzonen wie den gemeinsamen. Erneut aus WG-affinerer Seite:

Kücheninfrastruktur: ***«Die meisten Kühlschränke in den Clustern laufen gar nicht. Wir haben dafür dort nochmal einen grossen hingestellt. Denn nur ein Kühlschrank isch a chli wenig für 14. Also wir hätten das Bedürfnis gehabt, in der Küche eigentlich 2, vielleicht sogar 3 Kühlschränke, und wir hätten auch lieber 6 Herdplatten statt nur 4.»***

Grundrissfragen Privatcluster: ***«Wir haben hier letztlich ein grosses Zimmer gehabt und wir haben jetzt drei draus gemacht.»***

- Grundriss und Aufteilung integrierter Grossbereich: ***«Wir haben jetzt 2 Stuben draus gemacht mit einer Wand dazwischen. So dass, wenn's am einen Ort mal laut ist, kann man sich am anderen zurückziehen, ohne dass man immer in die Privatgemächer rein muss. […] der Eingangsbereich [Richtung Fenster], der ist ja ziemlich überdimensioniert und hat wenig Funktion gehabt. [Interviewer: Das hat mir die NN auch erzählt, dass das da hinten ein bisschen ein toter Raum…] Wir haben einen kleinen Teil abgetrennt für ein Gemeinschaftsbüro, und das lässt sich auch mal als Spielzimmer nutzen. Vornedran haben wir jetzt den Bastelbereich. Im Eingang die Garderobe.»***

- Kommunizierende Röhren Privat- vs. Gemeinschaftsflächen: ***«Ich persönlich find' eigentlich, dass die Privaträume eher ein bisschen zu gross sind im Vergleich zur Gemeinschaftsfläche, aber ich hätte gerne mehr voneinander abgetrennte Gemeinschaftsflächen – mit Kindern, ohne Kinder wär's ja egal. […] Es sind wahnsinnig wenig Flächen, die abtrennbar von der Gemeinschaftsfläche sind, aber der Gemeinschaft zur Verfügung stehen. Und das ist megawichtig. Und ich glaube, das ist in den Köpfen von den Leuten, die es nicht kennen, nicht so fest drin. Die wollen immer ihre Privaträume optimieren – das muss man dann wieder zurücktrennen. Da haben am Schluss alle mehr davon. Wenn jetzt die Schlafzimmer alle nur halb so gross wären… würden denn auch noch funktionieren.»***

- Bauliche Flexibilität und Anpassung, Nutzungsoffenheit konsequent gedacht: ***«Wir haben nur eingebaut. Und ich fänd's auch eine sehr gute Idee, wenn man Clusterwohnungen neu baut, dass man ein wenig zurückhaltender agiert [zum Beispiel in der Erstausstattung?] genau: vielleicht mal ein***

grösseres Zimmer ohne irgendwelche Wände, die keinen Sinn machen. Und das später die Leute machen lassen, dass man's vielleicht auch mitfinanziert, wenn sie's nicht selber können – es haben ja nicht alle einen Schreiner in der Wohnung… Aber eigentlich schon mehr in die Richtung, die man jetzt vom Hallenwohnen kennt: wo man den leeren Raum zur Verfügung stellt. Also ich würde sogar so weit gehen, und gewisse Wände weglassen, die mehr Funktionen gehabt hätten [Du hättest sozusagen nur eine Tragstruktur angeboten?] Das wäre jetzt für mich ideal. Aber für die anderen wahrscheinlich nicht. Ja… vielleicht sogar… Man könnte ja einfach eine grosse Fläche […] zur Verfügung stellen, man kann ja trotzdem Mindestbelegung machen. Man sagt zum Beispiel: da wohnen 10 Leut', den Space bekommt Ihr. Vielleicht findet sich eine Gruppe, wo alle im selben Zimmer schlafen wollen. Dann machen sie halt da nen Massenschlafsaal – so what? Es wär' auch günstiger vom Baustandard her, wenn man's im Rohbau übergibt. Sie müssen dann halt mehr investieren. Aber dann hat's die Qualität, die sie wollen.»

Cluster im Sinne von WG-Leben aneignen? Faszinierend und teilweise zumindest aufschlussreich ist, wie 180-Grad unterschiedlich in den Interviews die Reflexionen bezüglich der Clustervorannahmen, -grundrisse und -ausstattungen ausfallen. Einschätzungen sind ebenso diametral gegensätzlich wie Nutzungen, Umnutzungen und Umbau- oder Nichtumbauaktivitäten. Einige der zufriedensten Gesamtcluster-Gruppen beschreiben ihr Leben viel stärker im Sinne einer klassischen WG-Typologie. In obigen Interviewausschnitten schimmerte das durch. Es geht so weit, dass sie teilweise die aufwändigen Installationen der Privat-Cluster mit Sanitär und Küchenausrüstung für verzichtbar halten und stattdessen eher die mangelnde Leistungsfähigkeit der Gemeinschaftsküche beispielsweise in Sachen Stauraum, Geschirrspüler und Kühlraum beklagen. Gerade diese Gruppen sind häufig auch stärker international von den Bewohner:innenherkünften.

Es überrascht nicht, dass die Bewohnenden der gut funktionierenden (hier auch eher WG-artigen) Cluster auch die Anforderungen an die Einzelnen sehr ernst nehmen: «Auf alle Fälle bedeutet es, Zeit in die Wohngemeinschaft zu investieren und darin sehe ich die grösste Herausforderung in dieser Wohnform. Neben Alltag, Arbeit und Privatleben muss man die Zeit für Sitzungen und gemeinsame Abende einplanen. Zeit, um die wenigen Pflichten innerhalb der WG zu erfüllen, Zeit für etwaige Bewerbungsprozesse und Zeit, sich auf Andere einzulassen. Ein subtiler Aspekt, der mir als Pensionistin vermutlich noch am einfachsten fällt.» (Marianne, in Mörtl 2022: 29; vgl. Jamil 2020)

Eine sehr fluktuationsgeprägte Cluster-WG machte sich methodisch an die Ausbuchstabierung ihrer individuellen und gemeinschaftlichen Ansprüche. Sie erarbeitete sich mehrere Jahre lang in gemeinsam angeeigneten soziokratischen Verfahren explizite «Kreisziele»: *«Einfach irgendwie sowas wie: ‹wir wollen gut und gerne zusammenleben›. Und dass wir den individuellen und gemeinschaftlichen Raum für Entwicklungen geben wollen. […] Und das ist jetzt immer wieder auch Thema, wie man das dann jeweils auch immer einbringt in den WG-Alltag.»*

Die Frage nach der sinnvollsten Personenzahl beschäftigt viele Gemeinschaftswohnprojekte – das zeigt sich im ganzen vorliegenden Band. Im Hunziker Areal wurden viele Hinweise gegeben auf spezifische Vor- und Nachteile des grossen Areal- und Hausmassstabs, hier geht es nun um die Ebene der gemeinschaftlichen Wohnung. Ein individuelles Plädoyer Person Ü30 für die grössere Personenzahl.

- Zunächst zum robusteren Beziehungsgeflecht: *«In einer 9-, 10-, 13-, 14-er WG, da kann man sagen: ‹Ja, okay die zwei drei Leute, mit denen verstehe mich sehr gut. Ja, mit den anderen nicht, aber nicht so schlimm.› Zum Beispiel 3er-WG, und 2 verstehen sich super, und dritte Person? Ja, okay. Vielleicht nicht so gut.»*

- Praktisches und Schönes kommt bei WG-artigen grossen Gruppen zusammen: *«Es ist schon schön, wenn wir so viele Leute sind und eine Party machen, jeder trägt ein bisschen bei und bereitet 2 Stunden vor für die Party, dann sind schon 20 Stunden Arbeit in Partyvorbereitung und Deko. Und das ist erstaunlich, wie die Energie und Aufwand zusammenkommen, und wieviel wir zusammen hinkriegen. Und das Aufräumen geht auch super schnell, wenn 10 Leute zu-*

sammenaufräumen, dann ist alles ganz schnell sauber. Oder wir müssen den Keller aufräumen. Wir gehen eine ¼ Stunde runter, 10 Leute zusammen, dann ist der Keller ganz schnell sauber. Und natürlich das Kochen. Ich mag es, wenn 10 Leute gemeinsam am Tisch sitzen beim Essen, viele angenehme Leute. Das hatte ich auch früher mit Onkeln und Cousinen am Tisch, weil ich nicht alle Onkel und Tanten gleich gern hatte. […] Und es ist auch eine Effizienzsache. Weil wenn man für 9 statt für 3 Leute kocht, dann ist es dreimal so viel Essen, aber nicht dreimal so viel Aufwand. […] Sagen wir in einer 10er WG koche ich alle 10 Tage für 10 Leute, dann habe ich schlussendlich weniger Aufwand, als wenn ich allein wohnen und jeden Tag kochen würde. […] Und es fühlt sich auch schöner an. Ich koche nicht gerne allein, aber wenn wir als Gruppe kochen: ‹Okay, du schnippelst! Du kochst!› […] Auch Frühlingsputz macht mehr Spass, wenn man es in einer grossen Gruppe macht, […] das sind so die Faktoren.»

■ Ob lieber Cluster oder Gross-WG? Und ob das mit dem Alter zu tun hat, diese privaten Einheiten mehr zu schätzen? Nochmal in eine normale WG ziehen? ***«Ja, ich kann es mir vorstellen, wieder in eine ‹normale› WG zu ziehen, statt Cluster. Es wäre wie eine Qualitätsminderung. […] Ja, ja … natürlich: an bequeme schöne Sachen gewöhnt man sich schnell, gerne. Das eigene Bad. Und auch, ja, dass ich Besuch habe oder eine Beziehung habe. Das ist schon schöner, dass ich sie so einladen kann, dass wir unser Bad haben. Es wäre vielleicht weniger schön, für Damenbesuch, wenn sie dann akzeptieren muss, dass es ein geteiltes Bad ist, das wir mit mehreren Leuten teilen. So gesehen ein Nachteil.»***

Bauliche Learnings

Gewiss: der öffentliche Diskurs, das weiter grosse Interesse an Clusterwohnformen läuft in weiten Teilen weiterhin durchaus scherenschnittartig – mit Blick auf eine implizite Einheitlichkeit «des» Clusterwohnens. In den fachlicheren Diskursen dagegen wird im Querschnitt der älteren und neueren Projekte seit einiger Zeit sowohl das bauliche Layout als auch die entsprechende Passung zu Präferenzen potenzieller Bewohnender intensiv und teilweise widersprüchlich diskutiert *(s. auch 3.5)*.[63] Ausgewählte Aspekte aus den



Hunziker-Einblicken können hierzu eine Menge beitragen:

Zur Zonierung, Abtrennbarkeit multifunktionaler Räume, Umnutzungen konvergieren mehrere Interviews: Gemeinschaftsflächen in den Clusterwohnungen sollten besser getrennt bespielbar beziehungsweise konkret abteilbar sein – ein fliessendes Raumlayout auf einer ungeteilten Fläche ist oft nicht passend. Auch die (Binnen-) Erschliessung ist hier von grösster Bedeutung. Sie muss im Sinne von Balancierung von privat versus gemeinschaftlich zu den hier sehr unterschiedlichen Präferenzen möglichst gut passen.

Überall sollte das Thema unterschiedlicher Bespielung handlungsleitender sein. In den Hunziker-Clustern unterstreichen dies die vielfältigen Umwidmungen – teils baulich unterstützt, teils (bedauernd) nicht: Gäste-Sanitärraum wird zusätzlichem Einzelzimmer zugeschlagen, Zusatzzimmer wird aus Nische generiert u. a. m. Die in einigen Clustern vorgefundenen baulichen Veränderungen in Selbsthilfe zeigen den Bedarf. Da wo Vorbereitung dafür getroffen wurde, lohnt sich baulich optional vorbereitete Flexibilität insofern offenkundig fallweise ganz stark.

Die mehr als wohnen-Genossenschaft wäre nicht wirklich ein Experimental- und Lernprojekt, würde sie entsprechende Diskussionen nicht in ihren neuen Quartieren berücksichtigen.[64]

63
Die Kraftwerk1-Erfahrungen gemäss Hoffmann/Huber (2014: 17) sind bis heute instruktiv: Die Grosswohnungen für WGs waren schnell vermietet. Eine Gruppe (5 Frauen, 1 Mann) übernahm zu Beginn beide Wohnungen zusammen. Überraschend waren bei den Ü55 die Gross-WGs beliebter als die Cluster – auch aufgrund geringerer Miete. «Auch die Nasszelle […] teilen zu müssen, werde nicht als Einschränkung oder Hindernis angesehen. […: Es] würden einige lieber zusätzlich noch ein Atelier mieten.» (ebd.: 17) Die erste Clustervermietung 2010 (gleichzeitig mit den WGs) war etwas schwieriger. Sie ging an eine Kerngruppe aus 3 Personen (Jahrgänge 1962–1965). Der zweite Cluster hatte Mühe, die geforderte Dreiergruppe zu bilden. Trotz etlicher Interessierter gab es letztlich wenig formelle Zusagen. Zudem waren vor allem Frauen um die 40 interessiert, Männer erst nachdem speziell inseriert wurde. Und Clusterwohnungen sind nicht viel billiger als konventionelle. Sie werden jedoch häufig als kleiner und damit teurer wahrgenommen (privat nutzbare Flächen ca. 32 m² im Schnitt; kleinste Einheit: 20 m², grösste: 49 m².

64
Im Zollhaus gibt es keine Clusterwohnungen. «In den schmalen Baukörpern um den Innenhof und entlang der Zollstrasse waren die Möglichkeiten dafür beschränkt. Um Cluster mit ihren Gemeinschaftsflächen realisieren zu können, hätte die Anzahl Wohnungen beträchtlich reduziert werden müssen. Ausserdem hatte die Genossenschaft in der Überbauung Kalkbreite sehr viele Küchen und Gemeinschaftsräume gebaut. Neben den Clusterküchen gibt es dort auch eine Terrassenküche, eine im grossen Gemeinschaftsraum und eine im Grosshaushalt. Nicht alle werden intensiv genutzt. Sie entschied darum, im Zollhaus zwei grosse Gemeinschaftsräume einzurichten, die sich alle Bewohnenden unabhängig von ihrer Wohnform teilen.» (Weidmann 2023: 13)

Minifazit Cluster sozial

Die Clusterwohnen-Pionierin Claudia Thiesen erfährt, begleitet und analysiert seit vielen Jahren aktiv unterschiedlichste Cluster-Wohnformen im Kanton Zürich. Gerne soll für den kurzen Zwischenhalt ihr Resümée (2023) die Basis sein: **1)** «Wohnform wird dem Wunsch nach Rückzug und Austausch gerecht, **2)** Wohnform ermöglicht mehr Menschen eine andere Organisation von Haushalt und Care-Arbeit, **3)** unterschiedliche Einheiten decken wandelnde Wohnbedürfnisse zum Teil ab, **4)** attraktive Küche/grosszügiger Essraum elementar für Zusammenleben, **5)** [Stabilität und] Qualität des Zusammenlebens [sowie Zufriedenheit mit der Wohnform] hängen von Gruppe und ihren Werten ab, **6)** grosse Clusterwohnungen bereichern die Siedlung (Raum und Menschen), **7)** Wohnform hat grosses Potenzial für Bedürfnisse ausserhalb konventioneller Wohnvorstellungen (Patchworkfamilien, Alterswohnen, betreutes Wohnen)[65], **8)** Zusammensetzung Bewohner:innen hat sich in vielen Projekten diversifiziert». **9)** Im Sinne einer tragfähigen Gruppe erfordert sie einen gestalteten und in manchen Fällen auch begleiteten Prozess des Zustandekommens und Matchings, für den **10)** in der Erstvermietung erhebliche Zeitdauern und Verwaltungsaufwände eingeplant werden müssen.

4.5 Gemeinschaftliches Leben in den anderen Wohnformen

In dieser Studie etwas weniger intensiv gestreift: Auch die konventionellen Hunziker-Wohnungen sind alles andere als per se isolierte Behausungen. Das Studienmaterial zeigt es deutlich: Obwohl keine expliziten Gemeinschaftswohnungen, tragen auch bei ihnen vielfältige Wohnungs-, Haus- und Arealmerkmale zu stärker gemeinschaftlichem Generationenwohnen im Sinne von Nachbarschaftlichkeit bei (Age-Stiftung 2020).[66] Hier kommt vieles zusammen, was keineswegs jedes Normalwohnen-Haus bietet – und wieder spielt das Geschehen im gestuften Alltagsleben innerhalb aller Areal-Massstabsebenen eine besondere Rolle.

- In vielen der 13 Fälle sind die Einzelhäuser gut vernetzt. Begegnung, Sich-Kennenlernen und dichter Austausch auf Hausebene entstehen nicht urwüchsig, sondern werden in vielen der Häuser durch viele Elemente befördert. ***«Das Einzelhaus ist wichtiges Gefäss für Nachbarschaft: im Haus sind etwa 100 Leut'. Und intensiveren Kontakt haben wir zu ca. 20. Man erkennt alle. Man grüsst alle. Man weiss: sie gehören her. Bei den Iranern gibt's ein Kommen und Gehen, wo man nicht die Übersicht hat.»*** Nicht jedes der Häuser zeigt dabei gleich hohe Qualitäten, weder im Baulichen, noch in der sozialen Durchmischung.

- Auch die bauliche Gestaltung auf Hausebene hat dabei massgeblichen Anteil – positiv nicht zuletzt die in der Fallstudie mehrfach thematisierten Treppenhäuser als Begegnungs- und Veranstaltungsorte.

- Sowohl Feste als auch Hausversammlungen oder die Messenger-Gruppen sind hierfür ebenso wichtige Kristallisationspunkte. Die laufen aber nicht von alleine, sondern müssen auch aktiviert werden. Eine Bewohnendensicht Mitte 2022: ***«Es gibt jetzt beispielsweise grad' die Hausversammlung am Freitag. Wir haben vor einigen Tagen Abendessen gehabt, unten im Gemeinschaftsraum. NN von unten hat gekocht, jeder ein Fünfliber … und jeder hat noch Essen mitgebracht. Und so Sachen, die sind während Corona tot gewesen, die haben vor Corona sehr gut funktioniert. Wir haben eben erkannt, dass wir jetzt eigentlich wieder einen Anschub geben müssen und es aktivieren müssen – bevor die Leut' sich wieder anfangen, anderswo zu organisieren. Und ich glaub', das läuft wieder gut an.»***

Die relativ kleinen organisierten Anstupse für Sich-Begegnen (Sommerfeste usw.) funktionieren offenbar ganz gut. Sie sind aber – umgekehrt betrachtet – auch unverzichtbar für gute ausreichend dichte Beziehungen. Ein positiver Circulus vitiosus gewissermassen. ***«Und ich glaub', dass vor allem wir Alten da viel angeschoben haben. Und das hat von Anfang an … wir haben ganz schnell am Anfang 'ne Hausversammlung gemacht, und ganz schnell 'ne Haus-App-Gruppe, in der alle drin waren. Und wir hatten Hausessen. Und ich glaub', das hat dazu beigetragen, dass hier was ganz Lebendiges ist. Natürlich hat man hier Untergruppen …»***

- Anders als in engeren kleinen Gemeinschaften wird mehrfach angesprochen, dass gar nicht

65 Clusterwohnungen bewähren sich auch als Wohntypologie für inklusives Wohnen (vgl. zu deutschen Projekten Prytula 2020: 36 ff.). Das zeigt auch die nun schon langjährige Praxis des Züriwerk im Hunziker Areal. Deren Clustererfahrungen waren nicht Gegenstand der Studie, gehören aber ebenso hierher.

66 Auch zu weiteren der Hunziker Areal Wohnformen wären weitere Debatten ertragreich, die hier aber aussen vor bleiben. Z. B.: Lässt sich die eher zurückhaltende Bilanzierung bezüglich EG-Arbeitsräumen mit gekoppelten dahinter- oder darüberliegenden Wohnungen (Atelierwohnen) auch auf andere Projekte übertragen (aufgrund von Zweckentfremdung in angespannten Wohnungsmärkten und nichtintendierten Folgen für die EG-Nutzung)?

die Mehrheit der hausinternen Beziehungen sehr eng sein muss. Aber dass ein Grossteil doch immerhin voneinander als Hausmitbewohnenden weiss. Und dass aus diesem teils engeren, teils lockereren Beziehungsgeflecht recht unterschiedlicher Bewohnender auch eine Stärke erwächst – die «Stärke schwacher sozialer Beziehungen» (Granovetter 1973; vgl. Otto 2018). Es kommen genau deshalb so viele unterschiedliche Begabungen, Beiträge, Ideen und Wissen zusammen, weil es gerade nicht eine eingeschworene, in sich zirkulierende Gemeinschaft ist.

- Aber es ist in mehreren Häusern eine ziemlich stabile Hausgesellschaft, und das sagt doch einiges aus: ***«Und wir sind extrem stabil hier: ich glaub' in den letzten zwei Jahren haben zwei Wohnungen oder so gewechselt, was wahnsinnig wenig ist.»*** Es gilt aber nicht für alle Häuser.

- Die Gesprächspartner:innen berichten durchaus von sehr unterschiedlich gut vernetzten Einzelhäusern – ebenso von vermuteten Zusammenhängen zu baulichen Charakteristika – wie beispielsweise eben auch viel weniger attraktiven Treppenhaus-Begegnungszonen. Das sieht auch Peter Schmid: ***«Die [Häuser], die wirklich gut funktionieren, sind wirklich solche, die eine gegen innen gemeinschaftliche Architektur haben. Das Haus Genossenschaftsstrasse 16, mit dem grossen Innenraum und Stiegenhaus, das ist super! Da funktioniert das. […] Das zeigt einfach, wie wichtig ein Innenraum auch sein kann für die soziale Interaktion.»***

- Und die Interviewten berichten von als Bereicherung erlebtem Generationenleben, das aber seinerseits klar benennbare Bedingungen braucht. Was auch noch zum Zusammenhalt im Haus beigetragen habe: ***«dass wir so kleine Gangs hatten. Das ist witzig, die sind jetzt alle so zwischen 15 und 18, aber wir sind ja vor 8 Jahren so eingezogen, da waren die klein. Jetzt ist so die kleinste Gang so zwischen 3 und 6. Und die sind dann unterwegs. Und dann kommt eben einem so eine Horde entgegen, mit 5 Kindern, alle barfuss, und die sind dann auf dem Gelände unterwegs. Die sind hier alle wahnsinnig früh draussen, aber das ist nicht nur hier im Haus so, aber ist schon relativ extrem in unserem Haus, weil die Kinder sich eben gegenseitig besuchen.»*** Starke netzwerkstiftende Mechanismen in ausreichend dichtem Generationenwohnen auch jenseits von Gemeinschaftshaushalten…

- …zu denen auch das interessante Bild gehört, das eine Bewohnende einer Einzelwohnung zeichnet: ***«Ich verstehe eigentlich das ganze Areal letztlich als Clusterwohnen. Dass die Wohnung zwar Teil von einem Haus ist, ist auch eine wichtige Einheit. Aber letztendlich fühle ich mich wie in einem Clusterwohnen – und ich nutze dafür das ganze Areal als Gemeinschaftsfläche. […] Das Haus: ja.., aber noch wichtiger: das ganze Areal.»***

4.6 Älterwerden im Hunziker Areal

Eine Interviewsequenz auf die Frage, ob das Quartier zum Älterwerden gut geeignet oder nur normal wie jedes andere auch, bringt einiges auf den Punkt: ***«Ich behaupte: sie ist sehr gut geeignet. Im Übrigen hat es am Anfang sehr g'harzet.»***

Für jedes Siedlungs- oder Wohnprojekt, das sich dem nachhaltigen Wohnen im gesellschaftlichen Kontext verschreibt, ist das Wohnen Älterer bzw. das Gut-Älterwerden-im-Wohnen so etwas wie ein Pflichtthema, für einige auch ein Anliegen aus Überzeugung. mehr als wohnen hat die Herausforderung der alternden Gesellschaft – und mithin der Bewohnendenpopulation – von Anfang an gesehen. Schon weit vor der aktuellen Zürcher «Altersstrategie 2035», die als einen wichtigen Handlungsbereich explizit das Wohnen setzt mit einem grossen Massnahmenkatalog. Unter anderem gibt es dort jene Massnahme 1.12.A «neue Wohnformen fürs Alter prüfen». Eine darin von der SAW durchgeführte online-Befragung (Schneider 2023a) bei Stadtzürcher:innen Ü55 findet auf Basis von knapp 500 Antworten ein grundsätzlich grosses Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen, von diesen wollen über 80 Prozent explizit generationendurchmischtes Wohnen.

Wo sind sie geblieben, die Älteren?

Die Älteren im Hunziker Quartier – Ziele und Status Quo im Überblick: Nicht zuletzt für intergenerationelle Gemeinschafts- und Nachbarschaftsbeziehungen ist die Zusammensetzung

der Bewohnenden bedeutsam. Auch die altersbezogene. Beides war nur ungenügend gelungen: **1)** die Älteren gemäss ihrem Bevölkerungsanteil auch bei den Bewohnenden zu repräsentieren. Und **2)** sie als eine wichtige angedachte Zielgruppe des Clusterwohnens in grösserer Zahl zu gewinnen.

Im Vergleich zur Bevölkerungsreferenz ist der Hunziker-Altersdurchschnitt viel tiefer. Paare mit Kindern bilden bis heute die grösste Bewohnendengruppe, während der Anteil derer im Pensionsalter besonders tief ist: Nur 3 Prozent oder rund 40 Personen gehörten im April 2018 dazu (vgl. Jakovac 2019: 15). Ihm zufolge erreichte mit rund 107 Personen die Personengruppe 55+ noch nicht einmal einen 10 Prozent-Anteil. Im Rentenalter sind es Ende 2021 gerade einmal rund 4,5 Prozent (Amt für Statistik der Stadt Zürich, GWZ; vgl. Age-Stiftung 2020: 15). Andererseits gibt es bereits erste darunter, die ins fragile Alter kommen. Das Phänomen kennen wir allerdings auch aus anderen Siedlungen mit explizitem Generationenanspruch.[67] Bei allen anderen Kriterien der Zusammensetzung (vom Geschlecht über Herkunft und Sprachen bis zum Einkommen) wurden die Ziele aber in der Erstvermietung recht gut erreicht (Heye et al. 2015). Wie den Anteil älterer Menschen erhöhen – diese Frage steht also schon früh im Raum.

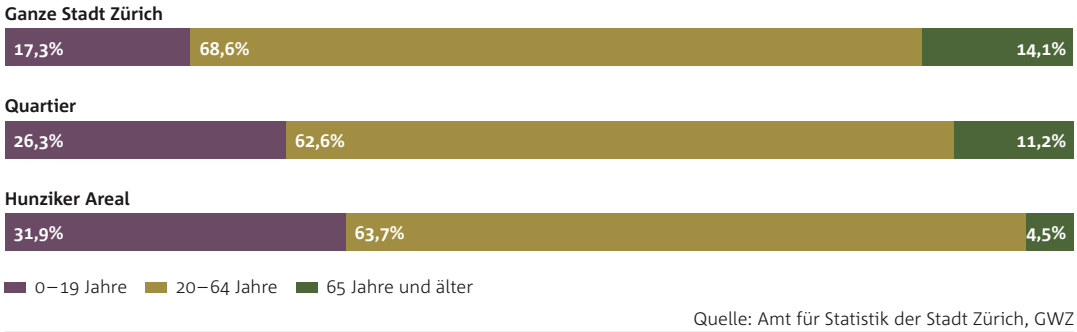
Spezielle Wohnformen für Ältere? Mit Blick auf die in ganz vielen grösseren Generationenüberbauungen oder -projekten oft diskutierte Frage relativ homogener Häuser für Ältere (beispielsweise 55+) wurde ein früher Plan für ein 50+-Haus im Hunziker Areal (BWO 2013: 46) nicht umgesetzt. «Geblieben ist ein Haus am Dialogweg 7, das sich [...; durch seine Wohnungsgrössen] besonders für Einzelpersonen und Paare eignet, aber ohne Beschränkung auf ein bestimmtes Segment ist.» (Hoffmann 2019: 20) Für eines der allenfalls noch realisierbaren Häuser 14 oder 15 ist die Idee aber nicht vom Tisch. Ziel war klar, die Häuser einerseits durch steuernde Vermietung sowie teilweise auch durch verschiedene Wohnungstypen altersbezogen zu durchmischen.[68] Andererseits wurde gerade das Satellitenwohnen speziell auch für Ältere und Mehrgenerationenhaushalte als attraktiv eingeschätzt, mit der bekannten nur teilweise positiven Bilanz (Jakovac 2019: 15). Und in der Fachdiskussion werden weitere Faktoren für die demographische Unterrepräsentanz der älteren Menschen im Areal benannt *(vgl. auch 4.4):*

1 Sie wird auch auf die verhältnismässig geringe Zahl kleiner Wohnungen zurückgeführt, die gerade von diesem Bevölkerungssegment stark nachgefragt werden (ebd.).

2 Eine Hauptursache besteht im Prozess der Vermietung. Thiesen (2017: 173) bezieht sich im folgenden Gedanken zwar auf Satellitenwohnungen – er ist aber insgesamt für die Wohnmobilität Älterer bedeutsam: «Ältere Menschen benötigen deutlich mehr Zeit, bis sie sich für einen Umzug entscheiden. In ihrer Vorstellung ist es der letzte Umzug in ihrem Leben. Dieser Schritt geht einher mit einer Verkleinerung des Haushaltes und nicht selten dem Verlassen der gewohnten Umgebung. Jüngere Menschen sind flexibler, risikofreudiger und schlussendlich oft schneller in ihren Entscheidungen.» (vgl. zur Giesserei in Winterthur Zimmerli / Mueller Schmid 2016: 66 f.)

«Es war ein Fehler der Geno ganz am Anfang, wo sie vermietet hat. Also die Idee [...] war ja, dass man den Bevölkerungsquerschnitt von Kanton und Stadt abbildet. Also vielleicht 20 Prozent Pensionierte. Und wenn man's umbricht auf unsere Genos-

Abb. 14: Die Altersdurchmischung im Vergleich mit der Stadt und dem Quartier 31.12.2021



Quelle: Amt für Statistik der Stadt Zürich, GWZ

67
Die Mehrgenerationen-Siedlung Heizenholz strebte gemäss Hoffmann/Huber (2014: 12) Anteile von 40 % 55+, 40 % 20- bis 54-Jährigen und 20 % Kindern an. «Diese Ziele wurden zwar nicht erreicht, aber die Altersspanne ist dennoch gross, und alle Altersgruppen sind gut vertreten.» (ebd.) Früh wurde dort gelassen gesehen, dass gerade bei noch unbekannten Wohntypologien die Alters-Zielgruppe noch nicht in der Erstvermietung erreicht würde, sondern erst über demographisches Altern und dann gelingende Nachrekrutierungen. 55+ «sollen 40 % der Bewohner ausmachen, was in einigen Jahren der Fall sein wird» (Herzog 2012: 54).

68
Allerdings gibt es bspw. mit dem Haus C auch eines, das neben einer Gross-WG nur Kleinwohnungen beherbergt und damit haushaltsbezogen eher wenig gemischt ist. Zur Verteilung der Wohnungsgrössen auf die einzelnen Häuser vgl. Abb. 6 (Wohnungsspiegel nach Einzelhäusern) und Heye et al. (2015: 34 ff.).





senschaft: wir haben vielleicht nur 40 Leute Ü65. Vielleicht unterdessen 45 … Und wahrscheinlich liegt das daran, dass alle Häuser etwa gleichzeitig fertiggeworden sind, und dass der Druck für junge Familien oder junge Leute beispielsweise besonders gross war und die Älteren sind einfach nicht so schnell gewesen – das hab' ich auch gesehen: man muss einen Haushalt auflösen, das macht man auch nicht von einem Tag auf den anderen.»

■ Angesprochen wird, dass es ja keine Probezeit gebe, und dass es wahrscheinlich eine der grossen Hemmschwellen sei, nicht genau zu wissen, was auf einen zukommt. Beim privaten Wohnen sei das wahrscheinlich einfacher: *«Ja … da geht man dann eben einfach wieder. Und vor allem: man muss sich eben reduzieren, aus der grösseren Wohnung, zu entscheiden: was geb' ich weg. Und wenn man wieder in eine grössere Wohnung ginge, müsste man es wieder alles anschaffen, und die Finanzen sind eben schon nochmal anders, als wenn man noch im Erwerbsleben ist. Und dadurch hat's einfach sehr viel weniger ältere Leute.»*

3 Das Vorstellungsvermögen als Zügel-Nadelöhr ist eine weitere empirische Erfahrung. Peter Schmid pointiert: *«Ältere Menschen mieten eher nicht ab Plan, das ist schwierig»*, möglicherweise zusätzlich in Konversions-Stadträumen, deren künftiges Gesicht noch weniger vorstellbar ist. Komplementär die gute Botschaft: dies ist ein Handicap vorrangig in der Erstvermietung. Allerdings kann es sich potenzieren bei Wohnungstypen, die auch anderswo noch nicht erlebbar sind (beispielsweise Clusterwohnen). All dies macht es gemäss mehreren Interviews älteren Menschen noch schwerer, sich das individuell vorstellen zu können als anderen Altersgruppen. Es geht also hier um konkretes Sich-Vorstellen-können, was aber nicht im Widerspruch zum generellen Interessenstrend hin zu neuen Wohnformen in immer breiteren Raumschaften steht. Aus der angesprochenen SAW-Befragung (Schneider 2023a) unterstreicht dies auch der folgende Befund: Das dort breit gefundene Interesse an Clusterwohnen wird keineswegs nur aus dem Stadtzentrum geäussert, sondern aus allen Stadtkreisen.

4 Das Thema Nahräumlichkeit von Wohnungsalternativen ist beim ganzen Komplex Umzüge Älterer prominent, ergänzt um das Thema «Rückwege» oder «nochmal-nahräumlich-umorientieren», das einem zunächst vollzogenen ersten Alters-Umzug bisweilen folgt. Absichtsbekundungen wie in der aktuellen SAW-Erhebung machen das ebenso deutlich – «für 41 Prozent der Befragten ist die Wohnform weniger wichtig als im aktuellen Quartier wohnen bleiben zu können» (Schneider 2023a: 13) – wie Evidenz-Befunde: «Wenn realisiert, konzentriert sich Wohnmobilität im Alter häufig auf einen Umzug innerhalb der bisherigen Wohngemeinde. 2020 lag die Umzugsdistanz bei 49 Prozent der 65-79-jährigen Personen und bei 58 Prozent der 80-jährigen und älteren Personen bei unter 2 Kilometer.» (Höpflinger 2023: 35)

Zusammengenommen: Wenn sowohl die Wohnform als auch die Grösse und dann noch das Quartiersumfeld sich einerseits ändert (und andererseits zusätzlich vorab schwer vorstellbar ändert), kommen sehr viele Faktoren zusammen, die besonders für Ältere Hürden darstellen. Sie verdeutlichen zugleich das Potenzial, das ein grosses, verdichtetes Quartier mit einer Vielzahl von Wohnungs- und Gemeinschaftlichkeitstypen bildet. Umso mehr, wenn es vielfach adaptives Wohnen (Loch 2011; Dürr/Kuhn 2022; Beisi o.J.) anbietet oder sogar ein dynamisches internes Umzugsmanagement anbieten würde.



Mosaiksteine einer Art Alternskonzept

Intensiv wird vor dem Hintergrund der geringen Anteile Älterer in der Erstvermietung schon seit längerer Zeit über die Teilgruppe der Älteren nachgedacht und es wurde an einer Art Alterskonzept gearbeitet. Es knüpft an eine eigene schon vor Jahren engagierte Quartiergruppe (QG) 60plusminus an. Diese brachte sich nun in die Erarbeitung des Konzepts zusammen mit Mitarbeitenden der Geschäftsstelle ein. Sie organisiert aber auch für das ganze Quartier Treffen, Ausflüge oder beispielsweise ein Boule-Turnier. Durch die gemeinsame «AG Wohnen und Altern» sind eine Reihe konkreter Massnahmen vor nicht allzu langer Zeit vorgeschlagen worden, manches kam danach in Umsetzung, manches wird weiterentwickelt. Die Arbeit der AG wurde damit zunächst beendet, der Austausch der Verwaltung mit der QG 60plusminus aber bleibt im Sinne der Verstärkung des Fokus Wohnen im Alter aktuell. Und diese QG ist ausserordentlich engagiert.

Schon 2021 wurden einige alternsbezogene 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 wurde als stärkere Vorgabe angezielt, den Anteil Älterer bei Wiedervermietungen von Wohnungen zu erhöhen, gegebenfalls im Sinne einer Zielvorgabe mit einem konkreten Wert. Wohnungen werden entsprechend inseriert.

- So sollten gerade die in eher knapper Zahl eingestreuten Kleinwohnungen künftig vorrangig an Personen 55+ vergeben werden, was auch gut funktioniert, sowohl mit Bezug auf ältere Einzelpersonen wie auch Paare.

- Allerdings lässt sich beobachten, 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. Das damit «naturwüchsige demographische Altern» ist zumindest derzeit willkommener Nebeneffekt.[69]

- Die genannte QG 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, weiterem.

- 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 wurden beispielsweise 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

69
Heye et al. (2015: 46) bezweifeln die demographische Nachhaltigkeit des Wohnungsmix. Familienwohnungen zu vermieten sei sicherlich auch in Zukunft kein Problem. Das Angebot kleinerer Wohnungen für ältere Menschen in der Nachfamilienphase dagegen sei knapp. «Wenn bei vielen Familien die Kinder ähnlichen Alters ausziehen und damit viele Haushalte voraussichtlich gleichzeitig die Belegungsvorschriften nicht mehr erfüllen, könnte sich mittelfristig ein Ungleichgewicht ergeben.» (ebd.) Sie bezweifeln, ob dann ausreichend Möglichkeiten für Wohnungswechsel im Quartier bestehen. «Das Credo von mehr als wohnen, ‹Quartier ein Leben lang›, wird damit allenfalls nur schwer einlösbar sein.» (ebd.)

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 durch wen weitergehende Beratungsbedarfe oder Wünsche nach einer Ansprechperson vor Ort für Bewohnende des Quartiers abgedeckt werden könnten. Dagegen sind konkrete Einzelfallhilfen oder Massnahmen wie eine Pflegewohngruppe aktuell nicht priorisiert.

- 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 (beispielsweise bei den Hauseingangstüren) zu gestalten. Bei Neubauten empfahl die AG, vermehrt Waschsalons auf der Etage und Reduits in den Wohnungen oder auf der Etage zu planen.

- Neu wurde zusammen mit dem lokalen Restaurant Riedbach am Quartiersplatz ein Mittagstisch-Menü-Angebot mit kleineren Portionen und verbilligten Preisen für Ältere lanciert – auch mit der Absicht, neben der sozialen Ausgleichsidee damit einen Beitrag zur Tagesstruktur und einer gesunden Ernährung anzubieten. Die Genossenschaft übernimmt dabei eine gewisse Subvention für Bedürftige.[70]

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

Während sich unter den dokumentierten Wohnprojekten unseres Booklets (Pock et al. 2021) sowie den Fallstudien in diesem Band auch Wohnangebote mit institutionellen Generationenschnittflächen finden – beispielsweise im MixAge-Haus, im Projekt Soligänter mit seiner integrierten Pflegewohngruppe oder im Projekt Papillon, das Pflegezimmer, Alterswohnungen und Kindertagesstätte unter einem Dach vereint – sind solche betreuungs- und pflegenäheren Settings im Hunziker Areal letztlich nicht umgesetzt worden. Und sind auch nicht im Fokus der genannten laufenden Aktivitäten. Immerhin wäre eine der Wohnungen vom Layout her für eine allenfalls spätere Nutzung als Pflege-Wohngemeinschaft vorbereitet. Und es gibt seit 2020 einen Spitex-Stützpunkt im Areal. Ausserdem ist inzwischen klar, dass die Stadt Zürich demnächst in unmittelbarer Nähe ein Alterswohnprojekt mit Pflegeabteilung erstellen wird.

Älterwerden im Quartier

Ein Stück weit jenseits der soeben diskutierten spezielleren Alternsmassnahmen zeigt das Hunziker Areal aber eine Art «strukturelle Alternstauglichkeit». Eigentlich vereint es mit seinem umfassenden Quartiersansatz, mit seinen Teilhabe- und Teilgabemöglichkeiten, mit seinem inklusiven und diversen urbanen Charakter einschliesslich vorhandener Nahversorgung[71] und öffentlicher Mobilitätsangebote ganz viele jener Elemente, die derzeit als die wichtigsten Pull-Faktoren für Umzüge Älterer betrachtet werden. Und für Gut-alt-werden-im-Quartier. Paradigmatisch deutlich wird diese prinzipielle Alterns-Eignung in der auf Zürich bezogenen Studie von Frischknecht: «Wohnen im Alter wird zukünftig weniger für sich gedacht werden müssen, sondern im Verbund mit Siedlungs-, Quartier- und Stadtentwicklung insgesamt. Ältere Menschen benötigen nicht per se spezifische Häuser, die allein von ihrer Generation bewohnt werden und unbedingt an einem Alters- und Pflegeheim angedockt sein müssen.» (Frischknecht 2021: 16)[72] Und immer mehr ältere Menschen – gerade im Umfeld der Baby-boomer-Generation – suchen solche Alters-Sonderumgebungen immer weniger (ganz aktuell dazu die SAW-Ergebnisse; Schneider 2023a: 13 ff.). Dazu passen einige Studieneindrücke – wenn Interviews unter den (zwar wenigen) Hunziker-Älteren geführt werden, zeigen sie das Potenzial für ältere Menschen durchaus:

- Etwa zum typischen Motiv der Suche nach einer ebenso lebendigen wie nachhaltigen neuen Wohnform und -umgebung für die Altersphase: ***«Nach dem mit meiner Mutter war mir klar: ich werde nicht so im Alter leben wie sie, und da fing ich an zu suchen.»***

- Dabei ist das Kontaktmotiv, sind Kommunikation und Teilhabe ganz zentrale Aspekte: ***«Und ich hab' mir immer geschworen: ich möchte so um die 70 'rum an 'nem Ort sein, wo ich weiss: da kann ich bleiben. Und jetzt bin ich 69, und da hab' ich 'ne gute soziale Umgebung. Ich bin eher auch auf Kontakte angewiesen, also so ganz allein in 'ner Wohnung, da würd' ich verkümmern. Wenn überhaupt.»***

70
Und nicht nur für Ältere gut: Stand Ende 2023 ist das Restaurant Riedbach zusätzlich zu den Werktagen neu auch Samstag-Nachmittag geöffnet.

71
«Mehr als wohnen wollte einen Gewerbemix installieren, der sich durch Vielseitigkeit und hohe Nahversorgungsqualität auszeichnet.» (Jakovac 2019: 24) Während anfangs für grössere Händler die Bewohner:innenzahl zu klein war, verändert sich das derzeit laut Interviews stark – die Nahversorgung in nah und fussläufig angrenzenden Lagen wird deutlich stärker.

72
«Ältere Menschen sind ebenso Teil der Gesellschaft wie die fünfköpfige Familie, die jungen Studierenden in der WG oder berufstätige kinderlose Personen. Sie stehen einfach an einem anderen Punkt im Leben, und haben ihre eigenen Bedürfnisse wie die anderen Gruppen auch. Diese [...] Diversität soll sich in einem gemischten Angebot an Wohnraum [...] spiegeln. Mehrgenerationenwohnen soll eingebettet sein in ein Umfeld, das Begegnung, Bewegung, Kontakte sowie Gemeinschaft und Teilhabe [...] ermöglicht. Der Trend dürfte dahin gehen, dass diese Art des Wohnens das bisher oft singulär betrachtete Wohnen im Alter zukünftig in vielen Fällen ablöst und somit einer gesamtheitlicheren und inklusiven Sicht weicht.» (Frischknecht 2021: 16)



■ Die hochengagierte Interviewperson profitiert stark vom altersgemischten Areal, inklusive vieler deutlich jüngerer Haus- und Quartiersbewohnender. ***«Ich kenn' sonst vor allem Leute, die jünger sind, zu meinem Geburtstag waren alle, ja alle, im Schnitt 20 Jahre jünger. Ich hatte hier lauter junge Familien und Kinder. Und ich hab' keine echten Freunde in meinem Alter. Die sind alle in [früherer Wohnort in weit entfernter Grossstadt]. Aber in der 60plusminus-Gruppe, die baut sich grad richtig massiv auf, da ist vielleicht die Möglichkeit, dass ich so zwei, drei Frauen finde, die, ja …»*** Und das Intergenerationelle profitiert auch von Aktivitäten einzelner Aktiver, die es in diesem Areal zusätzlich so zahlreich gibt. Ein quer durch alle Alter geschätztes Beispiel dafür sind die Filmabende im Treffpunkt, teilweise mit Diskussion.

■ Bei einigen Interviewpartner:innen ist dabei das Thema altershomogenerer Hausgemeinschaften gar kein prinzipielles Tabu. Vor allem, wenn durch einen allfälligen Umzug dorthin nicht der ganze soziale – und intergenerationelle – Nahraum aufgegeben werden müsste: ***«Ich bin auch sicher: wenn das Haus 14 [derzeit noch Vorhaltegrundstück] gebaut wird und da Altenwohnungen entstehen, dass wir vielleicht dann dahin ziehen werden, irgendwann, wenn uns der Trubel hier zu viel ist. Aber ich geniesse es, wenn's klingelt und NN, die Kleine von unten, steht vor der Tür und sagt ‹darf ich bei Euch spielen› und ich sag: ‹ja komm, ich hab grad Zeit› und dann schreib ich grad' geschwind in der App an ihre Mutter: ‹falls du NN suchst, sie ist bei uns›. Also so was geniess' ich einfach.»***

■ Ob die Basis auch für das fragile Alter besonders tragfähig wäre? ***«Wie das wäre, wenn jetzt hier jemand wohnen würde, der alt und gebrechlich ist, ob das Haus ihn auffangen würde… weiss ich nicht. Also während Corona hat das Auffangen der Alten hier sehr gut funktioniert.»***

■ Immer wieder wird deutlich, dass die Partizipation Älterer im Gesamtquartier nicht zuletzt durch die sehr aktive QG sehr stark ist. ***«Also sind auf jeden Fall 20 Leute in der Gruppe so in der Zwischenzeit. Was natürlich lächerlich ist, wenn du zum Beispiel mehralsgmüs anschaust, die haben vielleicht 250 oder so. Wobei die nicht alle vom Quartier sind. Oder die U9 – wieviel Leute machen da mit… oder die Elterngruppe: da sind vielleicht 50, 60 Leute drin. Dafür sind wir sehr aktiv – eben in dem, was angeboten wird.»*** Das passt zu dem überhaupt eher überproportional starken Engagement Älterer, das mehrfach in den Interviews herauskommt.

Und bedeutsame Aussagen in den Interviews zeigen, wie das ganz normale Alltagsleben für viele Ältere sowohl teilhabeförderlich als auch ausserordentlich stützend sei – mit seinen Stockwerks-, Haus- und Arealbezügen. Es habe auch weitergehende Konzepte rund um das schwere Alter, um Betreuung und Pflege gegeben. Hier sei viel gefordert, aber dann eher wieder aufgegeben worden und es habe sich auch als überflüssig gezeigt. Allerdings gebe es ja auch erst vergleichsweise wenig Ältere.

Ältere im Clusterwohnen

Welche weiteren Aspekte gibt es noch zur Erhöhung des Anteils Älterer in WG- und Clusterformen?

Dies ist eine Diskussion, die keineswegs allein im Hunziker Areal geführt wird. Und die durch die weiter wachsende Vielfältigkeit von Clusterformen sowohl breiter, aber auch noch komplexer wird. Im Sinne des gegenseitigen Lernens wird deshalb im Folgenden absichtsvoll nicht vorrangig nur Hunziker-Wissen diskutiert. Dabei sind die Fragen rund um «Ältere ins Clusterwohnen» eng verknüpft mit den Fragen zu «Älteren im Clusterwohnen».





1) Durch die Vereinsstruktur und deren Selbstrekrutierung neuer Bewohnender gibt es nur eine sehr geringe Einflussmöglichkeit seitens der Genossenschaft. **2)** Thiesen formuliert (2017: 175): «In zukünftigen Projekten sollten die vermietenden Gruppen mehr Zeit und Sorgfalt in den Vermietungsprozess investieren und Gruppenprozesse mit älteren Interessierten unterstützen oder initiieren», gegebenenfalls denkt sie dabei auch an Expert:innen/Beratungsstellen für das Alter. Ausserdem kommen **3)** Zwischennutzungen temporär an Firmen in Betracht. Damit der (gleichzeitige) Erstvermietungsdruck vermindert wird und Gemeinschaften mehr Zeit bekommen, sich zu organisieren (vgl. ebd.). Und bereits gestartete Gemeinschaftswohnsettings zu besuchen – sowohl in Sachen Gruppenfeeling wie Grundrisse und Umfeld in bewohntem Zustand. **4)** «Bei mehreren Clusterwohnungen in einem Gebäude sind auch wohnungsübergreifende anpassbare Angebote denkbar.» (Thiesen 2017: 175) **5)** Instruktiv auch dazu der Zollhaus-Prozess: Hier wurden relativ spät in den dort statt Clustern realisierten 5½-Zimmer-WG-Wohnungen für die Gruppe der Älteren jeweils ein Zimmer weggelassen und auf Kosten eines Reduits ein zweites Bad eingebaut– eine Flächenprivilegierung explizit mit Blick auf die Zielgruppe der Älteren (wobei auch höhere Mietzinse dafür bezahlt werden) (Weidmann 2023: 28f.).

Gibt es weitere Strategien zur Erstvermietung, die ebenso relevant wie oft auch schwierig ist?

1) Das mehrfach angerissene Thema der vorgängigen Partizipation kann bei bottom-up-Projekten eine wichtige Ressource in der Bildung tragfähiger Erstbelegungsgruppen sein. **2)** Die Zeitachse des Entscheidungsprozesses sollte möglichst genug Raum bieten – das ist gerade für Ältere besonders wichtig.[73] **3)** Abstrakte Pläne usw. sind für viele Interessierte weniger vorstellbar, als etwa ein Besuch in vergleichbaren Wohnprojekten mit Erfahrungsaustausch – auch darauf hatte mehr als wohnen gesetzt (indem Besuche der Heizenholz-Wohnungen angeboten wurden). **4)** Bei solchen Gelegenheiten lassen sich auch bauliche oder lagebezogene Vorbehalte manchmal eindrucksvoll korrigieren: In zusätzlichen Interviews mit Kalkbreite-Bewohner:innen kam oft das Thema Nordausrichtung – noch dazu direkt an lärmexponierter Hauptstrasse – zur Sprache. Die hier gemeinte Pointe: Die Bewohner:innen-Antwort, dass angesichts der heissen Sommer diese Zimmer mittlerweile die angenehmsten seien, war überzeugender als Dutzende Pläne oder Renderings. Das funktioniert aber eben nicht in der Erstvermietung, sondern erst mit authentischen Wohnerfahrungen.

Damit noch zu einigen Eindrücken zum Wohnerleben Älterer im Clusterwohnen auf dem Hunziker Areal.

Mit Blick auf die Verallgemeinerbarkeit ist bei den Befunden zu beachten, dass die Datengrundlage hier tatsächlich sehr ausschnitthaft ist, vor allem, was die Sicht älterer Bewohnender selbst angeht – ganz anders also als in der Fallstudie zur Kanzlei Seen. Vor diesem Hintergrund werden hier wesentlich O-Töne wiedergegeben – zusätzlich zu den oben gemachten analytischen und konzeptionellen Aussagen.

■ In vielen Interviewsequenzen geht es um das Leben als Ältere:r im Cluster. Es geht nicht zuletzt um das Sich-Einlassen, um unterschiedliche Bedürfnisse aufgrund unterschiedlicher biographischer Erfahrungen und Erwartungshorizonte. ***«Es melden sich immer viel mehr Jüngere. Für die ist das attraktiv, es ist ja auch rela-***

73
Im Erstvermietungsprozess Zollhaus wurden bspw. 1½ Jahre dafür vorgesehen.

tiv billig und bequem. Und Hunziker Areal kennt man. Und […] wir haben extrem viele deutsche Bewohnende da. Vor allem ETH, da hat's extrem viel Doktoranden. Die gehen dann eben wieder, wie der NN, die können ja dann auch nicht aussuchen: ich geh' da oder da hin, sondern die gehen dann wieder dahin, wo sie 'ne Stelle haben. Und die Schweizer sind da einfach viel weniger flexibel: sich wirklich einlassen auf so ein Experiment.» Eine jüngere Stimme: *«Es gibt weniger so Generationenkonflikte. Ganz selten, dass jetzt jemand irgendwie denkt: ‹du bist nicht mein Vater›, oder: ‹was bildest du dir ein, mir was vorzuschreiben›. Sondern es geht eher darum: was investiert man in die Gemeinschaft, wieviel Gemeinschaft möchte man.»*

■ Und es geht um die Verletzlichkeit eines guten Gruppenzusammenhangs, der schon durch eine einzige Person empfindlich gestört werden kann. Eine ältere Interviewperson: *«Wir haben eben wirklich jemand gehabt, wo's schwierig war. Und du musst eben wirklich nur einen haben, wo dich stört und dann geht's nimmer. Das ist dann das, wo ich mir gesagt hab: das muss ich mir doch nicht antun. Das ist mein Privatraum, auch wenn ich noch 60 bin und noch schaffen muss – das ist mein Daheim und ich will keinen Streit haben zuhause. Ich will entspannen und locker sein, und mit meinen Freunden sein.»* Über Alternsfragen hinaus berichtet eine jüngere Person von Konflikten, die die Gruppe mit einzelnen Personen hatte, die sich weder durch Gespräche, noch mehrere Mediationen noch die hinzugezogene Ombudsstelle auflösen liessen.

Das Grundrisslayout kommt hier nun nochmal mit Alterns- bzw. Generationenbezug auf den Tisch: Ob das Bedürfnis nach ungestörter zeitweiser Privatheit für Ältere wichtiger ist, wie es einige ältere Interviewteilnehmende ausdrücken?

■ *«Das ist der zweite Punkt, den ich noch anders machen würde neben der Küche: Ich würde eine Stube machen, die abgeschlossen ist. Ich hab's auch gemerkt, ich habe zum Beispiel eine Freundin hier, oder wenn meine Familie kommt, die wollen nicht in eine WG gehen… da passt das eben nicht so… Viele Freundinnen von mir haben dann… die einen Krebs oder die anderen haben Sorgen und das macht man nicht in so 'nem Raum.»*

■ Wichtig wäre der Person also beispielsweise ein zusätzlicher abgeschlossener Gemeinschaftsraum, wo man die Tür zu machen kann. Aber auch da kommen sogleich Generationenfragen und mitgebrachte «Sozialisations-Rucksäcke» auf den Tisch: *«Und das ist natürlich […] extrem schwierig: wie tut man so etwas einrichten?… Der Geschmack von 10 Leuten. […] Die einen wollen gar kein Geld investieren – wir haben eben hier einen, der da extrem auf der Bremse steht im Sinne von ‹wir leben sowieso so im Überfluss, ich will nicht, dass etwas gekauft wird›. Und die anderen sagen: ‹das ist mein Daheim, ich wills gemütlich haben, will da entspannen, und ich will hier leben, so wie ich bin und wie ich aufgewachsen bin.›»* Das sei gerade vor dem Hintergrund längerer biographischer Erfahrungen und Eigenwilligkeiten so, auf die die Person reflektiert hinweist und zu denen sie steht. Während sie sieht – und für ebenso wichtig hält –, dass Jüngere ihre zwar kürzeren, aber ebenso prägenden Erfahrungen mit einbringen, genauso wie ihre Entwicklungsaufgaben. *«Und das finde ich schon recht herausfordernd.»*

■ Gesundheitsbezogene Alterns-Themen können hinzukommen: «Eine auch für hohes Alter geeignete WG- oder Clusterwohnung müsste wohl mehrere kleine Gemeinschaftsräume haben. Denn ein einziger grosser multifunktionaler Gemeinschaftsbereich führt bei vielen älteren Menschen, vor allem solchen mit Hörproblemen, rasch zur Reizüberflutung.» (Weidmann 2023: 41) Dieselbe Forderung kommt aber auch von einem Clusterwohnen-Elternteil mit Kindern: *«Ich wär' froh, wenn's mehr multifunktionale Räume gäb', weil ich nicht immer ins Spielzimmer kann, wegen allen Kindern. Zum Beispiel. Und dafür müssten halt wie die Zimmer etwas kleiner sein, dafür gäb's mehr. Würd' ich jetzt anders machen.»* Mithin ein Doppelbefund aus jüngerer und älterer Sicht, der über Alternstauglichkeit hinaus auf Lebenslauftauglichkeit setzt.

■ Das im Hobelwerk erstmalig realisierte Micro-Co-Living akzentuiert eine Interviewte explizit mit Blick auf Ältere: als *«Weiterentwicklung vom Cluster mit der Idee, dass es auch für Ältere interessanter wird: weil die Cluster-*

74
All dies stimmt in Sachen Zimmerlayout, Grundrisse sowie Individual-Sanitärräume zumindest abstrakt. Das mit der Pflegewohngruppe würde aber bei einem bestehenden Cluster bedeuten, dass dies für die Mehrheit oder alle der Bewohnenden überhaupt eine Option darstellte. Oder eine Entmietung vorgenommen wird. Die hohe Flexibilität freilich – «unterhalb» der Umwandlung in eine Pflegewohngruppe – ist tatsächlich sehr positiv. Bis hin zu einziehenden 24-Stunden-Kräften («Care-Migrant:innen») oder auch zum Zusammenziehen von Angehörigen. Allerdings setzen auch diese prinzipiell positiven Optionen jeweils freie/freiwerdende Wohnräume voraus.



einheiten dann auch stärker ausgebaut sind, eine wirkliche kleine Küche […] und auch vom Grundriss her: die funktionieren autonomer und haben aber auch Gemeinschaftsräume.» Es ähnle eher einem Cluster wie in der Kalkbreite.

So sind eine Reihe Fragen in diesem Abschnitt noch deutlich offen:

- Wie wird sich die heute noch immer unklare Akzeptanz der neuen Wohnformen (insbesondere Clusterwohnungen) für unterschiedliche Haushaltstypen und Lebensalter entwickeln? Und wie stellt sich das dar im Kontrast der unterschiedlichen Gestaltungen *(s. 4.4)* zwischen eher Cluster- versus eher WG-Formen, zwischen grosszügigeren und sparsameren Layouts usw?

- Wird grössere Bekanntheit dieser Wohnform das Interesse und die Vorstellbarkeit steigern? Ebenso eine Situation, wenn in Clustern dereinst grössere, älter gewordene, Teilgruppen Älterer wohnen – anders als bei den hier interviewten Personen.

- Müsste statt der beobachtbaren Bewegung hin zu flächensparsameren Clustergrundrissen mit Blick auf die Babyboomer hier ausdifferenziert werden, inklusive etwas grösserer Privatfläche? Andreas Hofer zieht die Erfahrungen aus normalem Wohnen heran: ***«Wenn Du aus dem Einfamilienhaus ausziehst, ziehst Du nicht in die 1-Zimmer-Wohnung, Du ziehst in die 3-Zimmer-Wohnung. […] Wir müssen bei den völligen Fehlallokationen Alternativen anbieten, und da geht's nicht um zwei, drei m²».***

- Wie steht es tatsächlich um das Bedürfnis nach Rückzugsmöglichkeiten? Claudia Thiesen vermutet, dass es bei den älteren Menschen gar nicht so gross sei wie angenommen (Hoffmann/Huber 2014: 17). Eine Interviewperson sieht das aber deutlich anders: ***«Diese Vermutung deckt sich definitiv nicht mit meiner Erfahrung in zwei Alterssiedlungsgenossenschaften. Spätestens im fragilen Alter wird die Privatsphäre immer wichtiger…»***

- Wie können generationsgemischte Cluster – und gerade deren ältere Bewohnende – damit umgehen, wenn jüngere Bewohnende Kinder bekommen? Eine Interviewperson berichtet für einen als Alt-und-Jung gestarteten Hunziker-Cluster ***«vom Konflikt, dass die jungen Paare dann Familien gegründet haben und für die Älteren das nicht passend war, oder es gab unterschiedliche Schwierigkeiten… Dann kam's 'ne Zeitlang zu Auszügen der Älteren. Eine Zeitlang war's dann nur noch 'ne Familien-WG»,*** die durch Studierende, Post-Docs – also eher temporäre Mitbewohnende – ergänzt wurde. Lässt sich die Nachwuchsthematik tragfähig antizipieren, wäre damit die Cluster-Gemeinschaft darauf besser vorbereitet gewesen?

- Und nicht zuletzt interessiert schon heute stark, was für viele Betroffene möglicherweise noch weit weg ist: Wie sich das schwere abhängige Alter mit Wohnen im Gemeinschaftssetting (vgl. Beck/Otto 2012) und speziell im Cluster verträgt. Hier wurden von konzeptioneller Seite durchaus hohe Erwartungen und Vermutungen über positive Wirkungen geäussert: «Dass die in einem Cluster gelebte Gemeinschaftlichkeit ein längeres autonomes Wohnen im Alter ermöglicht und der zusätzliche Komfort im Vergleich zu einer WG von älteren Personen bevorzugt werde» (Hoffmann/Huber 2014: 12 f.). Tatsächlich finden wir beispielsweise im Clusterwohnen in der Kalkbreite (laut Auskunft Nina Schneider) Messenger-gestützte Notruf-Gruppen. In deren eng begrenztem Rahmen sei auch die Bereitschaft da, die Kontaktdaten nächster Angehöriger zu hinterlegen. Das zeigt sicher alternsrelevante Chancen der potenziellen Beziehungsdichte «Diese Wohnstruktur weist eine hohe Flexibilität auf und lässt bei erhöhtem Betreuungsbedürfnis angepasste Lösungen zu – bis hin zur Umwandlung einer Clusterwohnung in eine Pflegewohngruppe.» (Hoffmann/Huber 2014: 12 f.)[74]

4.7 Vernetzt leben im Massstab des so grossen Quartiers

Insgesamt sind die Bereiche Nachbarschaft, Vernetzung und Gemeinschaftlichkeit deutlich ausgeprägt: 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 wird von der Partizipationsverantwortlichen im Interview (2021) eine gute Vernetzungssituation gesehen: Für die, die dies wollen, ergeben sich im Quartier sehr viele Kontakte. Dies gilt auch für die älteren Bewohnenden. Insgesamt bestehen recht aktive Nachbarschaften, die das Quartier zu einem ausgesprochen aktiven Quartier machen. Die eigenen Befunde unterstreichen all dies – und zeichnen es teilweise bis auf die darunterliegenden Ebenen des Hauses und der Wohnungsgemeinschaft nach:

- Es gibt sehr viele positive Reflexionen auf die Grösse der Gesamtsiedlung – ihre Vielfalt der Menschen und der Angebote –, die erst viele Dinge möglich macht.

- Tatsächlich berichten mehrere Personen, dass sie einen Löwenanteil ihres Alltags- und Beziehungslebens innerhalb des Quartiers erfüllen. Sie beschreiben es so, dass sie kaum darauf angewiesen sind, in andere Stadtteile zu gehen – weder für Versorgung, Freizeit, Aktivität oder Begegnung.

- Die gut vernetzten unter den Bewohnenden sind sehr gut vernetzt nicht nur in den grossen Häusern, sondern auch im Gesamtquartier. Viele der Interviewpartner:innen berichten von durchaus häufigeren Haus- und Arealkontakten als in ihren früheren Wohnumgebungen.

- Die Frage nach prägenden Einzelpersonen oder Initiator:innen wird offenbar in diesem grossen Massstab nicht so zentral – das macht die Verletzlichkeit bei Ausscheiden, Misskredit oder Generationswechsel geringer.

Das Wechselverhältnis zwischen Wohnungs- und Arealebene ist stark ausgeprägt – der Quartiersmassstab beeinflusst die vielfach positiven Einschätzungen des Lebens im Hunziker Areal erkennbar stark. Das betrifft nicht nur die tägliche Bewältigung des Alltagslebens. Sondern auch die herausgehobeneren besonderen Anlässe – illustrierbar etwa an der Kaskade vielfältiger Feste: mal in der Grosswohnung, dann im schönen Stiegenhaus fürs ganze Haus nebst Nachbarschaft bis hin zur erfolgreichen «Vollmondbar» im Treffpunkt, bei der regelmässig 30–40 Leute teilnehmen. Einige Interviewausschnitte verdeutlichen das angesprochene Wechselverhältnis lebendig:

- Gedanken über eine Form urbanes Dorf: ***«Es ist witzig: ich bin aus'm Dorf damals geflohen, über X [deutsche Grossstadt], Y [deutsche Grossstadt], nach Z [deutsche Grossstadt] – und jetzt bin ich wieder im Dorf gelandet. Aber es ist 'ne and're Form von Dorf, mit and'ren Werten.. natürlich gibt's hier auch Klatsch und Tratsch. Ich weiss: bestimmte Leute finden mich ziemlich doof oder so, aber trotzdem hat man mehr Freiheiten hier, weil's halt doch in der Stadt ist.»***

- Vernetzt in gutem Massstab: ***«Dabei kochen wir nie mit Chili-Schoten, aber sie sahen halt so schön aus. Und waren dann im Kühlschrank hier. Und gestern hab' ich dann im Dorfchat ein Foto gemacht: ‹wer will›? Innerhalb von 10 Minuten waren sie weg. Und das ist so … ja?»***

- Spannend, wie eine Cluster-Person auf die Frage «Wie ist es denn mit einer Community aus 10 Personen? Was sagst du da?» völlig selbstverständlich nicht nur die Wohnung, sondern auch das Haus und das Areal erwähnt: ***«Ja, mhm, also wenn Sie die Frage stellen, wie es ist mit einer Community aus 10 Personen? Grossartig! Grossartig, wir machen viel Zeug zusammen. Also alltägliches Zeug wie zusammen kochen, Filme gucken, plaudern, und Spiele spielen, und dass wir einmal im Jahr eine grosse Party machen. Und dann erzähle ich vielleicht vom Quartier. Dass es Konzerte gibt im Nachbarhaus und eine Dachsauna gibt. Und was erzähle ich noch wie es ist? Ja, ungefähr das. Und dass die Leute halt, ja, ich erzähle dann über die Connections von den Leuten, dass die Leute nicht die Vorstellung haben, dass es eine Zweck-WG ist. Dass es nicht das ist. Ja, so …»***

Natürlich gibt es auch hier noch eine Reihe von Fragen:

- Ist weiterhin Partizipation geprägt durch die Bessergestellten? «Erfahrungen aus partizipativ ausgerichteten Wohnprojekten zeigten [...], dass sich im Kreis der engagierten Nachbar:innen zwar die Altersgruppen mischen. Doch bilden sie gleichzeitig eine homogene Gruppe, was ihren sozioökonomischen Status betrifft: ‹Es beteiligen sich vor allem gut gebildete und qualifizierte Personen aus dem Mittelstand und mit deutscher Muttersprache›, so die Erfahrung von Anna Haller, der Partizipationsverantwortlichen auf dem Hunziker Areal. ‹Aber es gibt auch immer wieder Ausnahmen, was mich freut.›» (Age-Stiftung 2020: 57)

- Wird Diversität und Durchmischung (inklusive Menschen mit Migrationsgeschichte oder mit Handicap) wirklich gelebt? Oder findet sich eher freundlich-friedliche Co-Existenz und teilweise ein (zufriedenes) Leben in ethnischen Enklaven? Eine interviewte Schweizer Person sieht gute Ansätze und Potenziale, aber noch nicht optimale Unterstützung. ***«Dort wo's gut klappt, da ergeben sich wunderbare Austauschmöglichkeiten. Das ist mein Anliegen: der Betrieb einer Siedlung ist entscheidend: man muss das fördern. Muss sogar proaktiv solche Ideen unterstützen. Mit der Veränderungskonferenz usw.»*** Eine Bewohnerin einer Domicil-Wohnung betont beispielsweise, wieviel Austausch und Hilfe sie über den Hauschat bekommt. Und wie wertvoll dies auch in der Corona-Zeit und mit einer Erkrankung war. Sie drückt aus, dass es sicher mit all diesen Chats und Angeboten usw. hilft, dass man sich eher getraut, auf Leute zugehen kann, dass die Barriere ganz niedrig wird. Sie berichtet von vielfältigen Bezügen im Quartier, für die es eine Menge guter Bedingungen gebe: Mitmachmöglichkeiten, Treffpunkte, preiswert nutzbare soziale Infrastruktur. Das habe mit beigetragen, dass sie und ihr Kind im Areal gut vernetzt seien.

- Das insgesamt vorhandene Engagementniveau seitens der Bewohnenden wird von den Interviewten ziemlich ausgeprägt geschildert. Auch wenn es deutliche Unterschiede nach soziokulturellen Merkmalen gibt, wird dies nicht als problematisch berichtet. Insbesondere die Quartiergruppen ermöglichen Zugänge und wirken motivierend und vernetzend. Kaum fällt einem dabei noch auf, dass dies durchgängig im Freiwilligkeitsmodus funktioniert – also ohne Anreiz- und Verpflichtungsstrukturen wie Pflichtstunden oder ähnliches.[75]

- Mehrfach wurde in der Studie das prinzipiell im Hunziker Areal besonders ausgeprägte Potenzial mit Bezug auf nahräumliches Umziehen angesprochen. Es ist andernorts viel zu selten vorhandenes Potenzial für Wohnmobilität Älterer, für Wohnflächensuffizienz, für das Aufrechterhalten sozialer Beziehungen und Quartiersbezüge, wenn denn ein Umzug nötig oder wünschbar erscheint. Oder für das aktive Nah-Zusammenziehen im Sinne von (Wahl-)Verwandtschaft. Einige Interviewaussagen markieren hier zumindest Zweifel, ob die Handhabung der Vermietung durch die Verwaltung dies Potenzial tatsächlich wirksam werden lässt.

Aus den verschiedensten Gründen aber wäre das sehr wünschenswert und könnte noch deutlich stärker angeschoben werden. Andreas Hofer nennt hier – ebenso wie eine interviewte Bewohnerin – die 2× jährliche «Veränderungskonferenz» im Kraftwerk1 Hardturm: ***«dass man wirklich auch sagt: ich brauch' eine kleinere Wohnung; Du brauchst eine grössere; wir sind in Trennung, gibt es eine Lösung im Haus, ich zieh' vielleicht in eine WG, meine Partnerin bleibt mit den Kindern in der Wohnung, nimmt noch jemand mit dazu wegen den Belegungsvorschriften – das geht schon in eine tetrisartige Herausforderung»*** (vgl. Kraftwerk1 2019). Es dürfe aber nicht zu einem Pfründesystem werden auf Kosten der kriteriengeleiteten Belegung, bestenfalls zu einem Zusatzkriterium. Und im Bewohnenden-Interview wird unterstrichen: ***«Für eine Verdichtung nach innen muss aber die neue, kleine Wohnung auch attraktiv sein.»*** Im Hunziker Areal sei das so.

Und natürlich gibt es auch vielfältige Konflikte im Zusammenleben und Engagieren – der vorliegende Band erzählt an einigen Stellen auch davon. In allen gemeinschaftlichen Wohnprojekten gibt es sie. Häufig Konflikte, die bei weniger partnerschaftlichen, weniger offenen oder weniger gemeinschaftsorientierten Umgangsweisen mit Mitbewohnenden sowie wohnbezogenen Organisationsstrukturen gar nicht auftauchen würden. Die vom Vorstand Mitte 2020 zunächst für eine zweijährige Pilotphase eingesetzte externe Ombudsstelle (mehr als wohnen 2020: 1) mit anfangs wöchentlicher Sprechstunde vor Ort und

75
Vgl. z. B. die Evaluation der «Giessereistunden» in Zimmerli/Mueller Schmid (2016: 43 ff.).

konsequentem Vertrauensschutz wird hier erwähnt, wurde aber nicht evaluiert. Sie «soll mithelfen, Konflikte zwischen Bewohnenden in den Häusern, aber auch zwischen Bewohnenden und Gremien und Organen der Genossenschaft zu schlichten. […] Die Fachstelle temis übernimmt diese Aufgabe.»

4.8 Zwischenfazit

Im folgenden telegrammartig noch einige sowohl kritische wie würdigende Aspekte:

1 Das prinzipiell sehr grosse Potenzial der «selbstwählbaren Nachbarschaften» wird – je nach Ebene freilich – nicht optimal gehoben. Die Regularien der Cluster-Wohnungen mit ihrer vereinsbasierten Selbstrekrutierung markieren hier den fortgeschrittensten Pol. Für alle anderen bleibt es beim prinzipiellen Potenzial eines räumlich dichten differenzierten Wohnungsangebots. Ein systematischer möglich gemachtes in-die-Nähe-ziehen oder Nachbarschaft-selbstauswählen ist sonst nicht vorgesehen. Dazu bräuchte es Formen interner koordinierter Wohnungsrochaden oder ähnliches. In diesem Sinne Wohnungstausch gemeinsam organisieren – dies funktioniert in mehreren erlebten Fällen nur deshalb auch ohne Geschäftsstelle, weil ein paar hochvernetzte Leute es im Rahmen mehrerer Rochaden selbst in die Hand genommen haben – über 1:1-Wohnungstausch hinaus. Und in angespannten Mietmärkten funktioniert es eben sonst fast nicht.

2 Hierzu gehört auch das prinzipiell vorhandene Potenzial zu Formen wie beispielsweise «Sippenwohnen»: dem Zusammenziehen von grösseren oder kleineren Verbänden, Verwandtschaftscliquen o. ä.[76] – gegebenenfalls auch nicht von Anfang an, sondern sukzessive. Oder dem wieder-in-die-Nähe-ziehen im Alter. Das muss auch nicht zwangsläufig eine Wohnung («Koresidenz»), Etage oder ein Haus sein, sondern räumliche Nähe. Auch in der Forschung wird dies mittlerweile stärker thematisiert. Denn die räumliche Wohnentfernung zwischen Familienmitgliedern insbesondere zwischen den Generationen nimmt statistisch zu, die Potenziale räumlicher Nähe dagegen sind unverändert evident (Isengard 2023). Ebenso wie der gerade im Älterwerden verbreitete Wunsch nach «Intimität auf Abstand» bzw. «innerer Nähe bei äusserer Distanz».[77] Hierzu gehört im Übrigen nicht nur Zusammenziehen, sondern auch nahräumlich-Auseinanderziehen – etwa bei der Suche nach «Nestmodellen», wenn Eltern heranwachsender Kinder sich getrennt haben.[78] Oder wenn Kinder den Elternhaushalt zwar verlassen, aber in der Nähe bleiben wollen. In all diesen Bereichen bestünde wohl noch deutlich Luft nach oben. Und das Potenzial liesse sich gerade durch Massnahmen beim Wohnungs-Belegungsaushandeln bzw. -management gar nicht so schwer heben.

3 Diversität und Inklusion sind in deutlich höherem Masse möglich als in vielen kleineren Projekten – sowohl in Normalformen wie im Einstreuen betreuter Formen. Teilweise werden sie aber auch hier eher als friedliches Nebeneinander gelebt – bei den Gesprächspartner:innen aber mit einiger Zufriedenheit damit.

4 So viele und unterschiedliche Bewohner:innen sowie die breit wählbaren und gestaltbaren Nähe- bzw. Abstandsoptionen – auf allen Massstabsebenen – machen das Quartier (aber auch die Einzelhäuser, teilweise auch die Einzelwohnungen) widerstandsfähiger gegenüber individuellem «Menscheln».

5 Dies setzt voraus, dass die Diversität sich auch tatsächlich in der Bewohner:innenschaft abbildet. Nicht zuletzt auch generationenbezogene Diversität spielt im gesamten Vermietungsprozess eine bedeutende Rolle – keineswegs nur im Blick auf die älteren Menschen. Wo landauflandab in neuen Überbauungen immer neu etwa vorrangig junge Familien angeworben werden, wurde im Hunziker Areal in der zweiten Anmeldewelle explizit der Anteil der kleineren Kinder begrenzt. Weil sinnvollerweise von Anfang an lebenslaufbezogen in Kohorten gedacht wurde. Sowohl mit Blick auf die langfristige generationelle Zusammensetzung. Als auch mit Blick auf die öffentliche Infrastruktur oder die lebensphasenbezogenen Wohnflächenkonsummuster.[79]

6 Nach innen engagierte und gut vernetzte Wohn-Gemeinschaften im weitesten Sinne strahlen auch nach aussen besonders stark aus in die grösseren Massstabsebenen Haus und Areal (vgl. Otto 2014: 12). Das ist aber kein Automatismus gemeinschaftlicher Wohnformen – auch dann nicht, wenn spezifisch auf «aktive Teilnahme künftiger Bewohner:innen am Entwicklungs- und Umsetzungsprozess» (Weidmann 2023: 36) geachtet wurde. Es könnte aber besonders instruk-

76
Danach hat bspw. Karin Weiss von der Age Stiftung im Interview gefragt.

77
Die empirische gerontologische Forschung zeigt sowohl auf, wie verbreitet der Wunsch ist, als auch, wie sehr entsprechende Wohnkonstellationen zur Wohn- und Beziehungszufriedenheit beitragen.

78
Vgl. hierzu auch Befunde in der Karthago-Fallstudie.



tiv für jene sein, die bei den Formen gemeinschaftlichen Wohnens vorrangig erhöhte Kosten und Anlaufanschub sehen – der Social Return on Investment scheint bemerkenswert.

Besonders stark trifft dies für die Clusterwohnungen zu: ***«Dies Haus ist von Anfang an megagut organisiert gewesen. Weil es sind nur 10 Haushalte. D.h. wenn wir Hausversammlung machen, ist in der Regel aus jeder Wohnung jemand dort, das kriegst du in keinem anderen Haus hin. Mit 40, 50 Kleinhaushalten kann man das nicht machen. […] Die müssen sich anders organisieren. Und das spürt man schon auch auf dem Areal.»«Also es hat sehr Initiativen aus dem Quartier, die massgeblich geprägt sind von Leuten aus diesem Haus. Die einerseits die Ressourcen haben – sie müssen auch nicht jeden Abend kochen, und die eben auch viele Leute angezogen haben, die eher so ein Teilzeit-Berufsleben suchen. Damit man in der Gemeinschaft irgendwie sinnvoll was beitragen kann, schafft man nicht 5 Tage Vollzeit in der Woche [bist Du auch Teilzeitler?] Ja, also das ist fast bei allen so hier in dem Haus. Sonst entgeht einem ja grad' ein megagrosser Teil. Oder man kommt fast zu nichts. Also man setzt vielleicht seine Prioritäten ein bisschen anders. Und das spürt man dann auch wiederum auf dem Areal. Also es gibt ja hier über 50 Quartiergruppen. Und die sind massgeblich von den Leuten halt geprägt, die hier [in diesem Haus] wohnen und leben.»***

- Auf die Interviewfrage, wieviel Engagierte bzw. Nicht-Engagierte es wohl gibt: ***«Das ist schwierig zu quantifizieren. 20 Prozent, die sicher viel machen. Und dann vielleicht 40–50, die vielleicht in irgend'ner Gruppe sind oder so Anschluss haben. 5 Prozent, wo megafest dabei sein. Ich hab' das Gefühl, das ist ein bisschen mehr als in anderen Quartieren, weil's natürlich auch die Leute anzieht, die 'was machen wollen. Und das hat vor allem damit zu tun, dass man hier halt auch kann, sich engagieren: es stehen finanzielle Mittel zur Verfügung, es stehen Allmendflächen zur Verfügung, und die Verwaltung zeigt nicht einfach der da [Achselzucken] und sagt zu allem nein.»***

7 Besonders häufig finden sich in der Gesamtszene gemeinschaftsorientierter Wohnformen generationengemischte Hausgemeinschaften (allgemein dazu Glockner / Gysi 2009) – dies trifft aber nur abgewandelt auch für das Hunziker Areal zu. Denn hier sind es mehrheitlich nicht selbstrekrutierte Wohnungsparteien. Als Besonderheit sind hier sowohl die entsprechenden Steuerungsaktivitäten seitens der Geschäftsstelle zu beachten als auch die besonders grossvolumigen Hauskubaturen, die zu Einzelhäusern von deutlich mehr als 100 Personen führen.

8 Zu den zahlreichen Aspekten, die für viele Ältere als höhere Hürden für eine Umzugsentscheidung erlebt werden *(vgl. 4.4 und 4.6)*, gibt es auch eine komplementäre Seite: Wenn sie den Umzug denn realisiert haben, sind diese älteren

79
«Eine zu grosse Anzahl gleichaltriger Kinder würde im […] Hunziker Areal mittelfristig zu Problemen führen. Bspw. dann, wenn wegen des Auszugs der mittlerweile herangewachsenen Kinder in einem relativ kurzen Zeitraum mögliche Unterbelegungen drohen. Oder wenn die geschaffenen Infrastrukturen im öffentlichen Raum erst nur von Kleinkindern, danach von grösseren Kindern und zuletzt von Jugendlichen genutzt würden.» (Heye et al. 2015: 26)

Personen häufig für Gemeinschaftswohnprojekte ein stabilisierender Faktor: Sie sind – so Interviewaussagen, aber auch Befunde aus anderen Projekten (Zimmerli/Mueller Schmid 2016: 67) – besser nach innen und aussen vernetzt. Und «Investitionen in einen aufwändigeren Informations- und Vermietungsprozess werden [...] mit weniger Wegzügen» (ebd.) belohnt.

9 Die noch immer aktuelle und alle Projekte gleichzeitig und in grosser Plötzlichkeit betreffende externe Erfahrung, die intern verarbeitet, bewältigt und gelebt werden musste und muss: die Corona-Pandemie – gerade für Gemeinschaft und räumliche Nähe, für geteilte Flächen und Gegenstände eine Herausforderung wie kaum je vorher. Dabei kommt im Querschnitt durch die Projekte beides widersprüchlich und komplementär zum Vorschein: zum einen eine besondere Verletzlichkeit – durch das Gemeinschaftliche und gerade auch Generationenverbindende, sowie durch die oft bestehende räumliche Dichte mitsamt häufigen sehr geringen individuellen Wohnflächen. Zum anderen eine besondere (Pandemie-)Resilienz und Bewältigungsfähigkeit – durch die damit fundierten Beziehungsnetze und Solidaritätspotenziale sowie nahräumliches Voneinander-Mitbekommen, bei einigen Projekten auch durch die in vielen anderen Siedlungen oder Überbauungen fehlenden besonderen Aufenthaltsqualitäten in den Erschliessungs- und Aussenflächen, die während der Coronazeit besonders wichtig wurden.

- Speziell im engeren Gruppenrahmen von Clustern – nur stark abgeschwächt auch in Hausgemeinschaften – führt dies ebenso dazu, dass Corona auch Konfliktlinien oder konträre Meinungen wie in einem Brennglas zutage förderte – die in klassischen Privatwohnungen viel einfacher vermieden werden können. Ein Interviewpartner formuliert es bei Mörtl (2022: 89) zurückhaltend, «diese spezielle Zeit [habe] auch zur einen oder anderen zusätzlichen Diskussion geführt». Die es im Normal-Wohnen nicht geben muss.

- ***«Wir sind ein wenig an Grenzen gekommen in der Pandemie, wo unser Wohnraum begrenzt ist: pro Person ein Zimmer. Riesige Herausforderungen mit Homeoffice, denn wir haben kein Büro in der Wohnung, das ist wirklich strikt verboten Niemand darf sagen: ich miete einen der Räume zusätzlich als Büro. Das ist ausgeschlossen. Zum Beispiel wenn jemand auszieht. Und das wird sicher eine der künftigen Herausforderungen, wenn wieder so etwas auf uns zukäme – für Familien beispielsweise ist das extrem herausfordernd.»*** Andere (auch: Cluster-)Haushalte haben hier demgegenüber ganz andere Regelungen gefahren – und wurden eher als räumliche Ressourcen erlebt.

Abschliessend auch hier: Wohnhandeln in einem solchen Quartier ist viel mehr als nur wohnen: «Gerade im gemeinschaftlichen Wohnen [findet inzwischen] eine Erweiterung der Wohnpraktiken statt, die ebenfalls flexible ‹Dazwischenräume› hervorruft. Soziale Räume wie Lernorte (Home-Schooling), die neue Heimarbeit (Home-Working) oder Räume der Gemeinschaft (Gemeinschaftsraum oder -küche, Kreativraum, Werkstatt [...]) erweitern das Wohn- und Lebensangebot. Die vertrauten Orte des privaten Familienlebens bleiben dabei aber unerlässlich.» (Dürr 2022: 21) Mehr als wohnen – keineswegs nur in den expliziten Gemeinschaftsgehäusen...

V ABSCHLIESSENDES FAZIT

5.1 Chancen eines so grossen und ausdifferenzierten Quartiers

Im Vergleich zu den kleineren in diesem Band versammelten Projekten ragt ein Grösseneffekt deutlich heraus: Grösse macht die Diversität einfacher, ebenso wie die Anpassung an individuelle und haushaltliche Entwicklungen im Lebenslauf oder sich wandelnde Prioritäten im Zeitablauf. Dieser Grösseneffekt ist nicht nur ein prinzipieller, sondern – so unsere Befunde – ganz offensichtlich auch empirisch deutlich.

- Die Zugänge, eine Wohnung im Areal bekommen zu können, sind mit Blick auf typische andernorts angewendete Gemeinschaftswohnen-Anforderungen niedrigschwelliger.

- Die Vielzahl und Diversität der Bewohnenden – eben gerade über die Massstabsebenen der kleineren Einheiten des Grosshaushaltes oder eines nicht so grossen Hauses hinweg – macht das Gesamtprojekt resilienter gegenüber je einzelnen Beziehungsproblemen.

- Und da, wo solche beispielsweise auf Wohnungsebene doch stören, sind eher und potenziell unaufwändiger Nahraumumzüge möglich.

- Das Spektrum der möglichen Balancen zwischen allein und gemeinsam, zwischen Nähe und Distanz scheint für die meisten Bewohnenden grösser zu sein als in kleineren Projekten in deren Innenverhältnis. Wo jene freilich gut vernetzt und eingebettet in lebendige Quartiere sind, werden diese Unterschiede kleiner.

Dies, ebenso wie die sozialintegrativen und partizipativen Gefässe, machen es möglich, dass erfolgreiches Mehr-als-wohnen keineswegs davon abhängt, dass der Löwenanteil der Bewohnenden die Ursprungsideen bei Einzug und im weiteren Verlauf aktiv verinnerlicht. Oder schon langjährig am Entstehungsprozess beteiligt war. Auch bei der sozialen Infrastruktur zeigen sich strukturelle Vorteile eines grossen Quartiers:

- So stehen dort insgesamt rund 840 m² Gemeinschaftsfläche zur Verfügung – eine absolut gesehen ziemlich grosse Fläche aus Sicht kleinerer Projekte: «Masse macht Möglichkeiten.» (Gruber 2021: 189)

- Indes kommt auf jede erwachsene Person letztlich weniger als 1 m² Gemeinschaftsfläche – es sind ja rund 800 Erwachsene unter den 1250 Bewohner:innen. Das kommt nicht zuletzt der Wirtschaftlichkeit zugute, ebenso aber auch der Flächensparsamkeit. Ein ähnlich differenziertes Angebot in einer kleineren Siedlung anzubieten, wird rasch mietzinsrelevant – das Thema stellt sich klar im Hobelwerk.

- Selbst nach mittlerweile fast neun 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 einmal leer – zum Beispiel die Galerie, die als Kunstraum gedacht war. Aber jetzt hat sich endlich auch dort ein perspektivreiches Projekt eingerichtet. Oder zu anderen Beispielen: Wo Flächen und Bedarfe zu hoch eingeschätzt worden waren – etwa im Gästehaus – konnte sinnvoll umgenutzt werden. Aus Sicht kleinerer Projekte scheinen «nur» zwei klassische Gemeinschaftsräume (zusätzlich zum Treffpunkt) sehr wenig – sie bewähren sich aber und sind gut bespielt. Insgesamt ist die Bedeutung der letztlich umgesetzten sozialen Infrastrukturen sehr hoch. In vielen Interviews kommt ähnliches zutage, was Peter Schmid so sagt: ***«Der Treffpunkt ist wahrscheinlich schon das Herz».*** Weil die Gemeinschaftsräume «nicht den Gesetzen des Marktes und der Miete unterliegen, können sie ermöglichen, was man sich wünschen, aber nicht leisten kann. Dann können sie ein Quartier zur Nachbarschaft machen.» (Gruber 2021: 193)

- Allerdings kann es prinzipiell auch negative Seiten der Grösse, Vielfalt und geringeren Überschaubarkeit geben: Es kann eher Anonymitätseffekte geben. Es gibt im Areal sicher auch eine

grössere Zahl von Menschen, die keinen Deut «gemeinschaftlicher» leben als in anderen konventionellen Überbauungen. Oder Menschen, die von vielen der innovativen Angebote gar nichts wissen, geschweige sie – und ihr Kommunikationspotenzial – nutzen. Selbst im Selbstverständnis recht massgebliche, zentrale Infrastrukturen wie die Mobilitätsstation sind beispielsweise einige Jahre nach Quartiersbezug knapp der Hälfte nicht bekannt.[80]

Anders als in manchem kleineren Gemeinschaftswohnprojekt aber scheint dies für die meisten Lebensvollzüge und -gefühle der stärker Involvierten im Hunziker Areal gar kein grösseres Thema zu sein. Und für das Funktionieren der sozialen Infrastrukturen ebenso wenig.

Es zeigt sich also schnell: auch Aspekte, die soeben als «negative Seiten» gerahmt wurden, werden möglicherweise gar nicht unbedingt so negativ erlebt und berichtet – wir kommen darauf zurück.

So ist es eben viel mehr als eine Überbauung geworden: «Mit einem grossen Aufwand – unter anderem durch den intensiven Einbezug der Bewohnenden sowie durch eine sorgfältige Planung der Aussenräume und der Erdgeschossnutzung – ist es mehr als wohnen gelungen, einen lebendigen Ort zu schaffen. Etwas, das in Arealüberbauungen, die abseits städtischer Zentren liegen, meist nicht in diesem Mass erreicht wird.» (Jakovac 2019: 29) Ein spannender Befund dabei: dass von dem überdurchschnittlichen Aktivitäts- und Engagementniveau auch die meisten Nichtaktiven profitieren – eine Art Trittbrettfahrereffekt ganz ohne negativen Beiklang.

Im Übrigen spielen für die positiv erlebten Qualitäten – von Nahversorgung bis zu Kristallisationspunkten für Begegnung – auch die Gewerbeflächen eine Rolle. Hier wünscht sich Beat Fellmann Nachschärfung bei Konzeption und Bewirtschaftung: an welchen Stellen sollte mehr Einfluss genommen werden im Sinne von mehr inhaltlicher Nähe der Betriebe zu den mehr als wohnen-Zielen.

Und es profitieren von vielen Quartiersqualitäten und -angeboten auch Menschen aus den Arealen drumherum – ein wichtiger Zusatzaspekt mit Blick auf den Fokus «gestufte Massstabsebenen und deren Synergieeffekte». Hier setzt die Genossenschaft nun noch eines drauf: Die stadtteil-



bezogene Massstabsebene wird für Interne und Externe in einigen Jahren durch das in der Nähe gelegene zusätzliche mehr als wohnen-Areal Thurgauerstrasse noch weiter gestärkt. Explizit geht es neben anderem um zwei Ziele: «Mit dem eingereichten Konzept das Quartier Leutschenbach prägen und stärken» (mehr als wohnen 2022a: 4) sowie «Wohn- und Allmendangebote Hunziker Areal ergänzen» (ebd.). Also die Stärken des sowieso schon durch den grossen Massstab ermöglichten ausdifferenzierten Quartiersangebots durch ein nahräumliches Satellitenareal noch weiter zu stärken. Gegenseitig.

Gehen wir in der damit angedeuteten Interpretation noch einen Schritt weiter, dann zeigen sich auch Aspekte dazu, welche Bedeutung die Projekte für den grösseren Rahmen der Stadtgesellschaften entfalten (LaFond/Tsvetkova, 2017: 16; Eisinger 2019). Als Entwicklungs-Reallabore, als Leuchttürme für Technik, Bauen, Soziales, Nachhaltigkeit. Als multidimensionale Trendsetter, als «gesellschaftliche Pioniereinheiten» sowohl für schwer besiedelbare Areale (Otto 2014: 9), als auch – allgemeiner und im Stadt- und Gesellschaftsmassstab – für schwer vorstellbare Zukunftsoptionen des Wohnens mitsamt seinen Umfeldaspekten: von Mobilität über Arbeiten und Konsumieren bis zu gesellschaftlicher Partizipation.

5.2 Wohnen im gesamten Lebenslauf

Das Thema dieses Abschnitts ist sicher ein besonders wichtiges in einer Studie über Generationenwohnen.[81] Fast hat sich dabei in der öffentlichen Wahrnehmung ein Befund dominant in den Vordergrund geschoben: dass zunächst nur

80
Datengrundlage allerdings nur 55 Befragte; Dunkel/Piccot (2019: 30).

81
Freilich haben wir die so deutlichen Hinweise auf sehr gute Lebens- und Wohnbedingungen von Kindern, Jugendlichen sowie jüngeren und mittelalten Erwachsenen etwas stiefmütterlich behandelt.



wenige Ältere ins Hunziker Areal – und hier in die neuartigen Wohnformen – eingezogen sind. Und tatsächlich besagt dieser Befund vieles Allgemeinere über Wohnungsneuentscheidungen im fortgeschrittenen Alter *(s. 4.4; 4.6).* Er darf aber nicht kurzschlüssig gelesen werden. Denn er besagt ganz wenig darüber, ob ein Quartier für Lebenslaufwohnen gut geeignet ist – für ein Wohnen in jeder Lebensphase. Für ein so robustes Wohnen, dass es allen möglichen Fährnissen des Lebenslaufs gut gerecht werden kann. Und dies auch im Älterwerden und Ganz-alt-werden.[82]

Und so robuste Wohnmöglichkeiten, dass sie nicht nur individuellem Wandel, sondern auch dem gesellschaftlichen Wandel gewachsen sind. Denn beide verstärken sich gegenseitig: «Struktureller Wandel und steigende Lebenserwartung, neue Lebensstile und Haushaltsformen, die Auslagerung klassischer Wohn- und Funktionsbedürfnisse wie Raumpflege, Kinder- oder Altersbetreuung, das Leben und Arbeiten an verschiedenen Orten und stetig wachsende Mobilitätsanforderungen – der gesamtgesellschaftliche Wandel hat sich mit enormer Komplexität und in einem rasanten Tempo vollzogen. Das derzeitige Wohnungsangebot bzw. die Wohnraumgrössen werden der Nachfrage nicht gerecht; der Wohnflächenverbrauch pro Kopf steht häufig nicht in gesunder Relation zum Bedarf.» (Hugentobler 2019)

Prinzipiell hat das Quartier sehr hohe Potenziale für Passung im gesamten Lebenslauf. In allen damit verbundenen Belangen:

- für die verschiedenen Lebensalter – Kinder, Jugendliche, Erwachsene, ältere Menschen,

- für die verschiedenen Kohorten von Menschen. Mit ihren je unterschiedlichen zeitgeschichtlichen Erfahrungshintergründen. Und in ihrem meist langjährig-gemeinsamem Durchwandern der Lebensalter im Quartier,

- für Generationenbegegnung – in unterschiedlichsten Wohnverhältnissen, die so viel Spielraum für auch intergenerationelles Wohnen bieten wie nur irgend möglich. Aber Generationen- und nachbarschaftliche Begegnung muss hier nicht unbedingt durch gemeinsamwohnen hinter der einen Haushaltstür oder in engen intensionalen Gemeinschaften stattfinden – die urbane Dichte *(s. 3.3)* mit ihren vielfach einladend gestalteten Begegnungs- und Aktivitätsräumen bringt hier den ganzen Reichtum des gestuften integrierten Quartiers zur Geltung.

Prinzipiell hat das Quartier (mitsamt seinen darunterliegenden Massstabsebenen der Häuser und Wohnungen) ebenso sehr hohe Potenziale auch fürs Gut-Älterwerden, auch im hohen und höchsten Alter. Wenn wir die prominentesten Leitbilder für lokale oder quartiersbezogene Alternskonzepte auf das Hunziker Areal anwenden,

82
Der Befund besagt auch noch nichts über die Entwicklung der Altersverteilung im Lebenslauf des Quartiers. Bei bisher beobachtbarer hoher Wohnzufriedenheit und demgemäss möglicherweise geringeren Neubezügen könnte in einigen Jahren sogar eine Überrepräsentierung älterer Altersgruppen entstehen. Das bisherige Längsschnittfenster ist deutlich zu kurz, um darüber schon etwas aussagen zu können.

dann ergibt sich eine fast unheimliche Passung. Etwa mit den Leitbildern der age-friendly community (WHO; vgl. Otto/Hegedüs 2018; vgl. auch in der Meinier-Studie), dem Paradigma der Quartiersorientierung in der Altersarbeit und der Altenhilfe oder dem Leitbild der Caring Community. Sie setzen teilweise zwar unterschiedliche Akzente – aber alle drei sind explizit ziemlich integrale Konzepte: Es steht bei ihnen konsequent das Zusammenwirken beispielsweise von Städtebau, Wohnen, Mobilität, Nahversorgung, sozialen Bindungen und ehrenamtlichen wie professionellen Dienstleistungen im Mittelpunkt.[83] Die zentralen Aspekte werden im Folgenden nicht nur als Leitidee angerissen, sondern auch mit Blick auf die empirischen Befunde knapp kommentiert:

- Aktiv und gut Älterwerden mitten drin – in guter Einbindung und grösstmöglicher Normalität. Diesem Normalisierungsprinzip korrespondieren in der Gestaltung des Stadtraums, der Häuser und Wohnungen oder der Technik viele Merkmale des inklusiven bzw. universal designs – ohne stigmatisierende Sonder-Alters-Adressierung. Aber für Alternseignung. Und analog gilt dies für die ebenso wichtige «gesellschaftliche Software-Seite»: viele Angebote sind nicht speziell altersadressiert, sind aber dennoch in Sachen Zugänglichkeit für Ältere gut geeignet.

- Die Leitidee der 10-Minuten-Nachbarschaft – gemäss ETH-Lehrbuch: «Innerhalb von 500 Metern erreicht man zu Fuss alles, was es für das tägliche Leben braucht: Wohnen, Arbeit, Dienstleistungen, öffentlicher Verkehr. Das gelingt, wenn an immer mehr zentralen Orten innerhalb eines 500 Meter Radius mindestens 15'000 Personen leben und auf zwei Einwohner ein Arbeitsplatz kommt.»[84] Auch wenn das Hunziker Areal deutlich kleiner ist, so ist es ein veritabler Beitrag für den gesamten Stadtteil auf dem Weg dahin. Und intern verfolgt es energisch dieselben Ziele und löst sie teilweise schon ein.

- Übergänge zwischen verschiedenen Wohnungen bzw. Wohnformen im Lebenslauf sind im Areal sehr vielfältig und auf allen Massstabsebenen prinzipiell besser möglich als in vielen herkömmlichen Wohnumwelten. Das ist wichtig für Wahlmöglichkeiten für ein Leben und Sterben, wo ich hingehöre – in welcher Wohnform, mit wem, wie gemeinschaftlich usw. Es gibt sehr unterschiedliche Wohnungstypen. Und auch das Potenzial nahräumlichen Umziehens ist prinzipiell gross: Wenn überhaupt umziehen (müssen), dann ist die Chance gut, dass dies ohne Aufgabe des sozialen Nahraums gelingen kann.

- Zusammengenommen schafft dies ziemlich robustes Wohnen für alle – für starke Selbständigkeit und Wohnenbleiben-bis-zuletzt (Hochheim/Otto 2011), auch wenn das Leben schwerer wird. Auch kleinere Gemeinschaftswohnprojekte haben hier Potenzial, indem «die räumliche wie strukturelle Vernetzung vieler Projekte mit der Nachbarschaft die Zielsetzung des lebenslangen Wohnens im Quartier vor[bereitet]» (Dürr 2022: 20) – aber im Quartiersprojekt geht hier mehr und einfacher und verallgemeinerter.

- Und dies alles nicht unbedingt nur nach innen: Das genossenschaftliche Wohnprojekt macht selbst auch für den umgebenden Sozialraum moderne Antworten und Angebote – um so age-friendly wie möglich zu sein.

- Mit solchen Quartiersstrukturen und -praxen lassen sich Caring Communities stärken – indem all dies zusammenkommt mit den vielen Partizipations-, Begegnungs- und Vernetzungsmöglichkeiten, mit einem dichten aber zugleich offenen und bunten Bindungsgeflecht (vgl. Otto 2023a).

- Das Hunziker Areal ist hier bester Humus für das Entstehen von «Wahlverwandtschaften» und «Bastelnachbarschaften» (Rohr-Zänker/Müller 1998: 13) – analog zu Ulrich Becks Rede der Bastelbiographien: weniger statisch und homogen, mehr selbst konfiguriert und potenziell vielfältiger (Dürr/Kuhn 2022: 21).

- Weitere Fragen richten sich auf die Weiterentwicklung als Prozess. Welche Prozesse mit Bezug auf die noch stärkere Entwicklung hin zu einem alternsfreundlichen Quartier können oder sollen angestossen werden und von wem? Welche Teilaufgaben sowie -qualifikationen können respektive sollen dabei selbst von der Genossenschaft übernommen werden, welche in Zusammenarbeit mit anderen Akteur:innen? Das Spektrum reicht von der Einrichtung von Nachbarschaftsplattformen über Capacity Building mit Blick auf barrierefreie Wohn(umfeld)-Gestaltung oder Sensibilisierungsmassnahmen für differenzierte Bedürfnisse älterwerdender Bewohnendengruppen. Und damit entsprechende Entwicklungspotenziale wirksam aktiviert werden: was würde das allenfalls für eine dies begünstigende Organisationsentwicklung bedeuten?

83
Otto et al. (2021); weitere Paradigmen ebd.; Steffen/Otto (2017).

84
→ *www.10-minuten-nachbarschaften.ch*



Das Wichtigste an unseren empirischen Befunden: Vieles ist sehr gut fundiert für Wohnen im gesamten Lebenslauf, einschliesslich dem gut-Älterwerden im Hunziker Quartier. Zugleich finden sich viele Hinweise darauf, welche Zukunftsperspektiven und Herausforderungen es im Kontext der Weiterentwicklung, der Inkubation und Implementierung generationenorientierter Wohnformen gibt – auch mit Blick auf Skalierbarkeit (LaFond / Tsvetkova 2017: 16). Und welche Bedingungen hier wirksam sind und welche wünschbar wären.

5.3 Vielfalt leben können

Eine Vorbemerkung zum Gesamttableau der in diesem Band ausgewählten Projekte: Es ist nicht überraschend, dass Genossenschaften auch unter dem Gesichtspunkt Generationenwohnen zahlreich vertreten sind – experimentieren sie doch traditionell und erfahrungsstark mit gemeinwohl- und gemeinschaftsorientierten Wohnformen (Kurz 2000) und verteidigen Diversität vor der Durchsetzungskraft des Geldbeutels sowie anderen Ausschlusspraktiken. Andreas Hofer schon 2012: «Wir wissen schon, was wir nicht wollen: eine Gated Community der ‹Gutmenschen› und der ökologisch Korrekten. Wir möchten Menschen ansprechen, die Lust haben, etwas Neues in der Stadt auszuprobieren. Zurzeit ist das Thema Wohnen für Ältere enorm wichtig, die Leute wollen nicht mehr in die Heime und suchen nach Alternativen.» (Hofer 2012a)

- Aus den ansonsten teilweise weit divergierenden Interviewaussagen ragt ein Befund deutlich hervor: mit dem Hunziker Areal ist ein Quartier entstanden, in dem die Menschen in hohem Masse zufrieden sind, wie sie Vielfalt leben können. Ohne einengend erlebte Erwartungen mit Bezug auf Lebensstile, Sich-Einbringen usw. Die mehrdimensionale Normalisierungsstrategie ist weitgehend aufgegangen: eine ganze Bevölkerung in ihrer Heterogenität und Diversität abzubilden. Und eben keine einseitige Auswahl.

- Von äusserst verschiedenen Menschen – nach kulturellem, ethnischem und sozialem Hintergrund – wird geäussert, dass im Hunziker Areal sehr viele Wünsche des alltäglichen Lebens gut verwirklicht werden können. Insbesondere auch der Wunsch nach Lebendigkeit, Teilhabe, Teilgabe und Kontakt.

- Ebenso aber haben auch Personen einen Platz und werden akzeptiert und je nach Wollen und Können einbezogen, die nicht das Gemeinschaftliche aktiv suchen, die vielleicht eher die Anonymität schätzen, oder die vorrangig auf zahlbaren Wohnraum angewiesen sind.

- Es könnte auch für andere Projekte beispielgebend sein, wie erfolgreich im Hunziker Areal keineswegs nur Menschen mit überdurchschnittlichem Engagement und grösserer Genossenschaftserfahrung (Karin Weiss, in: BWO 2015: 22) gewonnen wurden und werden – die alle zusammengenommen dennoch das Projekt so stark tragen.

- Dies gilt sowohl für solche Bewohnende, die die mehr als wohnen-Konzeptmerkmale (2000-Watt-Gesellschaft, soziale Infrastruktur usw.) aktiv und bewusst vertreten, als auch für solche, die davon teilweise noch nicht einmal viel wissen und die diese nicht als für sie zentral einschätzen würden. Oder es kann, so Andreas Hofers zuspitzende Interviewaussage, gar dazu führen, dass ein paar sehr Engagierte finden: ***«jetzt habt Ihr's aber ein bisschen übertrieben mit der Integration von Ausländerfamilien: die machen nicht mit, die haben nicht begriffen, wie man mit den Freiräumen umgeht in einer Genossenschaft. […] Mittlerweile find ich's eigentlich fast spannender, wenn wir die Secondo-Generation, die halt ihr Auto haben will und nicht begreift, warum wir ein autofreies Projekt sind, wenn wir die tatsächlich in diese Projekte hineinbringen und dann eben nicht zur grünen Hölle[85] werden mit einem einheitlichen Wertebild, aber auch in einem gewissen Sinne exklusiven Mittelstandsprojekt.»***

85
So titulierte ein Spiegel-Artikel den gemeinschaftsorientierten Baugruppen-Trendsetter-Stadtteil Französisches Viertel in D-Tübingen (Feldenkirchen 2011).



- Spielräume haben und sich mit anderen zusammen für gute Dinge stark zu machen – dies wird als besonders grosse Stärke des Hunziker Areals erlebt. So äussern das sehr verschiedene Menschen.

- Die age-friendlyness (vgl. WHO-Konzept) des Hunziker Areals wird als sehr positiv beurteilt. Daran ändern auch die in der Öffentlichkeit recht prominent diskutierten harzigen Rekrutierungserfolge Älterer in der Erstbesiedelung nichts. Die ganz offensichtlichen strukturellen Bedingungen unterstreichen dies ebenso wie der Erfolg, mit dem eine sehr rührige Quartiergruppe 60plusminus sowohl an Strukturen wie an einer generationenübergreifenden Community arbeitet.

- Ein wichtiges Merkmal verbindet das genossenschaftliche Wohnen im Hunziker Areal mit jeder anderweitigen Genossenschaft: Gewohnt wird zur Miete. Nach dem Prinzip der Kostenmiete – die laut dem langjährigen Präsidenten Peter Schmid deutlich mehr als 30 Prozent günstiger als vergleichbare Wohnungen im Stadtteil auf dem «freien Markt» sind.[86] Damit bestimmt nicht das Bankkonto den Zugang zum Wohnen, ausserdem besteht prinzipiell lebenslanges Wohnrecht. Wenn eine Genossenschaft dann zudem den Anspruch hat (und ordentlich umsetzt), Vielfalt im Bewohnendenmix aktiv zu steuern – und längsschnittlich nachzusteuern – dann ist dies für Strategien gegen Wohnungsmarkt-Ausschlüsse beispielsweise älterer und sozial schlechter gestellter Menschen ein grosser Beitrag.

- Die prinzipiell gegebene Vielfalt der Wohntypologien und der möglichen nahräumlichen Umzüge wird demgegenüber nur suboptimal genutzt. Hier hapert es aus Sicht Einiger an einem konzeptionellen wir-wollen-das und einer ermöglichenden Organisationspraxis.

- Die schon benannten Wünsche, Diversität differenziert abzubilden, verweisen sowohl auf die Komposition des Wohnungsangebots, auf sozialkulturelle Zugangswege oder -barrieren und nicht zuletzt auf die Kosten. Hier unterscheiden sich die verschiedenen Gemeinschaftswohnen-Projekte nicht nur im Niveau. Sie unterscheiden sich auch in der Frage, ob es wie in der Giesserei Winterthur und im Hunziker Areal Formen eines Solidaritätsfonds gibt, mit dem Bewohner:innen in Notlagen unterstützt werden. Oder ob es subventionierte Wohnungen gibt. Hierzu gehört auch die Möglichkeit für die Clusterwohnungs-Vereine, die Mietzinse in dieser Mikroeinheit nach Bedarfen und Ressourcen zu differenzieren.

5.4 Suffizient bauen, leben und wohnen

Allgemeine Suffizienzziele

Das Hunziker Areal hatte klare und ausgeprägte Suffizienzziele – in einer bemerkenswert grossen Bandbreite. Sie korrespondierten mit einer baulichen Kostenstrategie – im Telegramm: «Grossprojekt – grosse Volumen und tiefe Gebäudekörper / Grundrisse – Reduktion der unterirdischen Flächen: 3 Häuser sind nicht unterkellert – Reduktion Ausbaustandard: roh belassene Oberflächen, einheitliche Küchen und Bäder – Low-Tech-Ansatz: einfache, aber robuste Lösungen sorgen für tiefe Betriebskosten – Kostentreiber: Baugrund und Grundwasserspiegel» (zawonet 2015). Dem korrespondierten weitere Bestandteile einer Kostenstrategie bezüglich Mobilität und Wohnflächen – auch hier jeweils eng verwoben mit Suffizienzzielen.

86 Schriftliche Kommentierung 23.10.2023 zur Entwurfsfassung dieser Studie.



Das war damals früh und richtungsweisend. Heute wird innerhalb der Debatte um nachhaltige Wohn- und Lebensstile immer häufiger die Leitidee der Suffizienz diskutiert – weit entfernt aber von Allgemeingut-Status. mehr als wohnen war auch hier unter den Trendsettern – mit vieldimensionalen Suffizienzzielen. Auch wenn hier der Aspekt Wohnfläche genauer beleuchtet wird, sind im Hunziker Areal tatsächlich auch wesentliche andere Suffizienzaspekte gut erfüllt. Angefangen vom Bau über das konsum- und gütersparende Sharing in Mainstreaming-Strategie bis hin zu Aspekten suffizienter Lebensführung – etwa geringer Automobilität (durch Verpflichtung, Sharing und 10-Minuten-Charakter).[87] In der Tat ist die «Stellplatz-Suffizienz» vorbildlich: auch nach Entwidmung vormaliger Parkplätze ist (ausser zu den Hoch-Zeiten des Kebab-Ladens) auch im Bereich Besuchenden-Parkplätze keine Unzufriedenheit zu registrieren. Mit den Nachhaltigkeits- und städtebaulichen Begründungen verbindet sich gesellschaftlich und individuell mehr und mehr die Bezahlbarkeit des Wohnens, umso stärker durch die anhaltende Krise beim Neubau.

Wohnflächensuffizienz: Grundlagen und Massnahmen

Das Entscheidende, um besserer Wohnflächensuffizienz näherzukommen, ist das Umzugsverhalten derer mit vergleichsweise grösserer Wohnfläche. Deshalb wird einerseits nach den soziodemografischen Mustern hohen Wohnflächenverbrauchs gesucht, andererseits die Umzugsbereitschaft sondiert:

Wo sind die höchsten Potenziale? Dass gerade Umzüge Älterer sowie von Menschen in Ein- und Zweipersonenkonstellationen besonders wichtig beim Gegensteuern gegen immer höheren Wohnflächenverbrauch pro Kopf sind, ergibt sich aus deren besonders hohem Flächenkonsum.[88]

Wie steht es um die Umzugsbereitschaft? Gemäss der Untersuchung von Zimmerli (2016: 66) in den Kantonen Zürich und Aargau 2016 ist knapp die Hälfte (43 Prozent) der Bevölkerungsgruppe 65+ umzugswillig, würde sich gerne verkleinern, wenn es entsprechende Angebote gäbe (Frischknecht 2021: 9). Das entspräche 113'000 Umzugswilligen, die durchschnittlich 69 m² Wohnfläche pro Kopf beanspruchen.[89] Die Schlussfolgerung: Da mit weiterer Alterung und Bevölkerungswachstum zu rechnen ist, dränge es sich auf, «im Rahmen der Siedlungsentwicklung nach innen Lösungen aufzuzeigen, die diesem Trend entgegenwirken. Es ist deshalb sinnvoll, die Auswirkungen der demographischen Alterung […] auch raumplanerisch» (Frischknecht 2021: 9 f.) anzugehen.

Es gibt allerdings eine Reihe von Umzugshemmnissen der Menschen, einiges haben wir schon thematisiert *(s. 4.4)*: «was wichtig ist, damit sie umziehen (können) […]: Bezahlbarkeit der neuen Wohneinheit, Dienstleister des täglichen Bedarfs in ‹Pantoffeldistanz› sowie medizinische Versorgung in der Nähe und gut erreichbar, Anbindung an das lokale und übergeordnete öffentliche Verkehrsnetz» (Frischknecht 2021: 16). Hinzu kommt der häufige Wunsch nach dem Behalt des sozialen Umfelds, nach Barrierearmut von Wohnung und Wohnumfeld und immer häufiger nach einem inklusiven, gemischten, lebendigen und nicht-altersseparierten Quartier (vgl. zum Beispiel Frischknecht 2021: 16). Nahversorgung und Verkehrsanbindung finden sich in vielen urbanen Räumen, bezahlbares Wohnen macht die Auswahl schon viel schwerer, umso mehr, wenn es barrierearm sein soll. Und wenn nahräumliches Umziehen hinzukommen soll, wird es eng, zumal in Kombination mit den qualitativen Quartierswünschen.

In der Beurteilung des Hunziker Areals wird tatsächlich sehr vieles eingelöst, was für nachhaltige Wohnflächensuffizienz zentral ist – zunächst

87
Die strukturellen Weichenstellungen mit Bezug auf das Mobilitätsverhalten sind das Eine – z. B. entsprechende Stadtplanung. Oder die von Anfang an verfolgte mietrechtliche Absicherung des Autoverzichts der Bewohnenden – im Nachbarland Deutschland bspw. so nicht möglich. Das Andere aber ist das konkrete Mobilitätsverhalten. Es ist bzgl. konkreter Nachhaltigkeitsimpacts ebenfalls matchentscheidend. Die Studie Dunkel / Piccot (2019) ist hier instruktiv: mit einem aktivierenden Forschungsparadigma sollte getestet (und eingeübt) werden, wie weitere Fortschritte nachhaltiger Mobilität der Areal-Bevölkerung aussehen könnten.

88
Erhebungen des BFS zeigen, «dass der Wohnflächenverbrauch in der Altersgruppe […; 65+] am grössten ist. […] 9 von 10 leben entweder in Paarhaushalten ohne Kinder oder in 1-Personenhaushalten und nehmen […] je nach Haushaltstyp, zwischen 58–90 m² Wohnfläche / Kopf in Anspruch» (Frischknecht 2021: 7) – deutlich über dem Kantonsschnitt (45 m²) *(s. 3.4)*.

89
Vgl. Vergleichswert Stadt Zürich: Schnitt 39,1 m² lt. Hoffmann (219: 25) – aber über alle Haushaltsgrössen und Altersgruppen. Über 64-Jährige dagegen leben in Zürich im Schnitt auf 64 m² (Zürich 2017).

für die Realisierung von Umzugsverhalten aus grösseren vormaligen Wohnungen (Zuzug), dann auch für das längsschnittliche Aufrechterhalten angemessen suffizienter Wohnfläche im Laufe längerer Hunziker-Wohnbiographien.

Wohnflächensuffizienz im Cluster

«Da gibt's diesen ein bisschen blöden Wettbewerb, den vor allem die Kalkbreite losgetreten hat: ‹Bei uns sind's 33 m²/Person und bei denen 37› – das find ich wirklich eine blöde Diskussion, weil wir müssen die Haushaltsformen anschauen», so Andreas Hofer. Die Frage sei eher: ***«Gelingt es Dir für die Kohorte der Nachfamilienphase – das sind Millionen Menschen – attraktive Angebote anzubieten. Ob das dann 45 m² sind, ist völlig Wurst. Aber wir müssen von den 70 m² herunterkommen»*** – bei den Einpersonenhaushalten. Diese Perspektive zeigt Clusterwohnen als klar wirksame Option. Nehmen wir also nur noch ausgewählte «Denkzettel» zum Thema auf.

- Die Cluster-Wohnflächenbilanz wird in der öffentlichen Bilanz vor allem deshalb als mässig bis schlecht kritisiert, weil oft Äpfel mit Birnen verglichen werden. Meist wird die durchschnittliche Wohnfläche aller Haushaltstypen verglichen mit der Wohnfläche pro Person im Cluster. Dabei wird vor allem übersehen, dass es hier sich sonst grossmehrheitlich um Einpersonen- oder Paarhaushalte (ohne Kinder) handeln würde. Clusterflächen wären also sinnvollerweise mit Ein- oder Zweipersonenwerten zu vergleichen – und stünden dann deutlich positiver da. (Thiesen 2017: 176) formuliert: «Auch wenn der Flächenverbrauch/Person in den Clusterwohnmodellen höher liegt als in herkömmlichen WGs[90] und Familienwohnungen, leistet diese Wohnform einen Beitrag zur effizienteren Nutzung der beschränkten Ressource Wohnraum und unterstützt nachhaltiges Teilen.»

- Tragen wir einige Vergleichswerte zusammen: Kalkbreite insgesamt über alle Wohnformen pro Person laut Feuerstein/Leeb (2015: 77): 32 m², laut Weidmann (2023: 6): 31 m². Zollhaus noch geringer: 29,8 m² (Weidmann 2023: 12).

- Schauen wir uns noch zwei Einzelaspekte an: **1)** Einer der häufigsten Treiber für Wohnflächenvorhaltung in privaten Haushalten ist der Wunsch, in der Wohnung und zeitflexibel Gäste zu empfangen. Selbst bei im Prinzip flexibilitätsbereiten Personen werden als besonders bedeutsame Aspekte Zeiten wie Weihnachten gewertet. In den Interviews wird hier deutlich, wie die Kombination mehrerer Elemente im Hunziker Areal insbesondere für die Clusterbewohnenden deutlich mehr möglich macht als konventionelle Wohnformen: Neben dem Gästehaus sowie möglicherweise tageweise leerstehenden Wohnungen im Quartier gibt es solche eben laut einigen Interviews gerade auch öfter zu typischen Besuchstagen wie Weihnachten, auch im Cluster selbst. **2)** Der Umgang mit der Mindestbelegung kann durchaus auch flexibel gehandhabt werden – und dennoch wohnflächensparsam sein.[91]

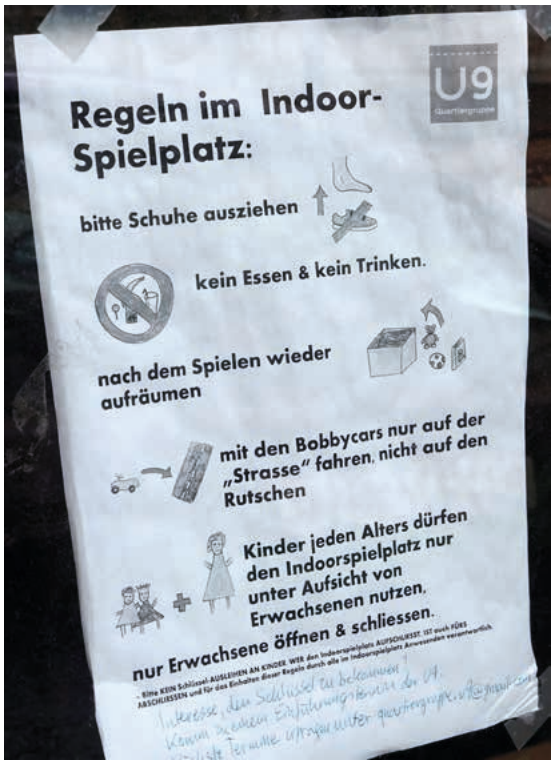


- In unserer Studie wurde bereits ausführlich verdeutlicht, wie weit die unterschiedlichen Cluster-Typologien mittlerweile auseinandergehen – bei Flächengrössen, Erschliessungslogik, Raumabfolgen, Ausstattung mit Sanitärflächen und Miniküchen usw. Dies spiegelt sich in extrem unterschiedlichen Individualwohnflächen und extrem unterschiedlichen Anteilen von Privat- versus Gemeinschaftsflächen. Spannenderweise zeigt sich: auch die grosszügigsten Layouts (zu denen die im Hunziker Areal zählen) halten dem Vergleich mit den durchschnittlichen Wohnflächen von konventionellen Einpersonen-Haushalten mit Abstand stand *(s. 3.5).* Zugleich weist Andreas Hofer auf etwas hin, was die blossen m² nicht zeigen: dass ***«über die relativ grossen Wohnflächen ein unglaublich effizientes kompaktes Haus»*** erreicht werden konnte – durch grosse Wohnungen vergleichsweise sehr geringe Erschliessungs-, Brandschutz- und weitere Aufwände.

90
Die Gross-WGs im Hunziker Areal bieten mit durchschnittlich 26,4 m²/Person (Heye 2015: 37) noch deutlich weniger.

91
Für die 8 Zimmer der WGs im Kraftwerk1 gilt eine Mindestbelegung von 7, für die 6 Wohneinheiten im Cluster eine Mindestbelegung von 6 Personen (Hoffmann/Huber 2014: 16). Im Zollhaus wurde dagegen (auch aufgrund harziger Erstvermietung) für die Älteren-WGs eine reduzierte Mindestbelegung festgelegt.





Mit Blick auf die anderen Kapitel braucht es hier weiter mehr Wissen: in welcher Richtung werden Nachhaltigkeitsbilanzierungen der Clusterwohnungen (angesichts von – je nach Konzept und Vergleichsreferenz – baulichem Mehraufwand und grösserem Wohnflächenverbrauch) bei grösserem empirischem Fundament ausfallen? Und bei methodisch tragfähiger Abbildung des längsschnittlichen Wohnhandelns (vgl. Girault 2023)?

Zum Quantitativen noch das qualitative Essential: Viele Interviewergebnisse decken sich in einem Punkt mit denen anderer Studien an anderen Orten: Clusterwohnen wird für diejenigen, die sich dort gut angekommen fühlen, «oftmals nicht als Einschränkung oder Verzicht beschrieben, sondern es wird vielmehr der Mehrwert betont, den man durch die gemeinschaftlichen Räume erhält, welche sich so nicht auf privater Ebene umsetzen liessen» (Emmenegger / Fanghänel / Müller 2017: 123, zur Kalkbreite). In guten Umsetzungen gilt es allgemein für gemeinschaftliches Wohnen: «Die Beschränkung individueller Wohnfläche zugunsten gemeinschaftlich genutzter Bereiche ist ein wesentliches Merkmal des Neuen Sozialen Wohnens und wird von den Bewohner:innen nicht als Beschränkung von Individualität, sondern als Bereicherung durch die Gemeinschaft wahrgenommen und damit eine gemeinsame Alltagsgestaltung ermöglicht, die weit über die sozialen Beziehungen in Standardwohnformaten hinausgeht.» (Holm et al. 2021: 238)

5.5 Experimentieren als Dauerprojekt

Experimentieren und Evaluieren als Dauer-Lernprojekt: Die Idee der «Innovations- und Lernplattform für gemeinnützigen Wohnungsbau» (Age-Stiftung 2020: 15) wird auch nach innen, vor allem aber nach aussen mit vielen Teilaktivitäten umgesetzt. Als heutiger IBA'27-Intendant bezeichnet es Andreas Hofer als immer noch aussergewöhnlich: Es seien ***«natürlich auch wahnsinnig viele Ressourcen reingeflossen […], auch die Ressourcen zur Reflexion zur Weiterentwicklung».*** Dazu gehörte eine mittlerweile beeindruckende Liste von Entwicklungsvorhaben. Oft waren sie verbunden mit Evaluationen, um Teilaspekte auszuleuchten und vor allem den tatsächlichen Impact zu untersuchen. In so einem quicklebendigen Lebensraum, der strukturell zugleich Experimentallabor und Living Lab zugunsten von Wohninnovationen ist. Im Interview fiel auch mal augenzwinkernd das Stichwort «Versuchskaninchen».

Es ging etwa um die Thematik Erstvermietung auf Basis einer eigens entwickelten Software (Heye et al. 2015; mehr als wohnen 2017: 30). Auch die vergleichende Studie zur Nutzung der Erdgeschosszone (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 wenn Innovation gewissermassen in der DNA von mehr als wohnen angelegt ist – sie als Dauerprozess aufrechtzuerhalten, ist ein schwieriges und noch keineswegs dauerhaft gelöstes Unterfangen. Das macht Beat Fellmann im Interview deutlich – seit einiger Zeit etwa mit Blick auf die Ressortierung der Aufgabe Innovation, ihre herausfordernde Personalbesetzung und die ebenso herausfordernde Frage, über welche Transmissionsriemen eine solche Stelle Innovation voranbringen kann in den verschiedenen Arenen (wie beispielsweise der Baukommission).

Schlüsselfaktor Evaluation und Verbreitung: 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 – zumeist in offen verfügbaren Studien.[92] Und es liegt daran, dass an ihm und für es viele Einzelaspekte in Konzeptions- und Entwicklungsprojekten (weiter-) entwickelt und dokumentiert wurden. So wird in einem Age-Dossier, das sich auf Bistros und Siedlungsbeizen im Kontext gemeinschaftlicher Wohnformen bezieht (Age-Stiftung 2021), die Hunziker-Kneipe vergleichend mit einbezogen. Ebenso liegen vergleichende Studien zum Clusterwohnen (Herdt 2016; Stattbau 2019; Prytula et al. 2020) oder zu genossenschaftlichem Generationenwohnen (Fanghänel 2016) vor.

Partizipatives Entwickeln: Manche Projekte – so die Erfahrung nach knapp neun Jahren – brauchen eben auch Zeit. Und es zählt nicht immer nur, dass gut ist, was von vielen genutzt wird. Obwohl es andererseits klasse ist, wenn genau dies bei bestimmten Infrastrukturen so ist – der Indoor-Spielplatz beispielsweise ist dafür ein klares Beispiel: er ist richtig stark 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. Jedenfalls nichts Unrevidierbares. Und vieles hat sich richtig gut bewährt (Interview Anna Haller).

Wirkungen des Projekts lassen sich in den verschiedenen Arenen finden:

- Aktuell sind die Erfahrungen in das zweite, etwas kleinere, aber ähnliche Quartier eingeflossen – das Hobelwerk. Es wird in gewisser Weise als Ergebnis des Experimentier- und Lernprojekts Hunziker verstanden. Der Bezug der Bauabschnitte C, D und E im Herbst 2023 ist gut vorangekommen – bei schlussendlich geplanten rund 440 Bewohnenden.[93] Forschungsbasierte Innovationsprozesse wurden dort ganz stark von einem extern geleiteten und vom Bundesamt für Energie (BFE) geförderten Projekt «Skalierbare Lösungen auf dem Weg zu Netto Null» angetrieben (Kurzüberblick: mehr als wohnen 2023a: 20f.). Hier wird der ganz praktische Nutzen deutlich – zunächst allerdings in Konzeptanpassungen und Weiterentwicklungen, teilweise auch in aussagestarken Kennziffern. Empirisch muss sich allerdings erst wieder im Lauf der Besiedelungs- und Wohnphase erweisen, ob diese Entwicklungen zu real empfundenen und gelebten Verbesserungen geführt haben.

- Hobelwerk und die weiteren angebahnten Areale sind sicher gut in Sachen Implementierung weiterer so erfahrungsgesättigter Mosaiksteine in Stadtteilen für morgen. Aber es gibt auch einen Preis dieses dauernden Dranbleibens: in einigen Interviews kommt Unmut zum Ausdruck, dass eine bau- und expansionsorientierte Ausrichtung der Genossenschaft im Sinne einer ***«‹maximalen Überforderung› der Hauptamtlichen»*** der Serviceorientierung im Hunziker Areal schade.

- Wissenstransfer und Skalierung spielt auch bei der 2022 gestarteten Bewerbung für ein Baurecht an der Thurgauerstrasse eine wichtige Rolle – dem dann dritten mehr als wohnen-Areal. Hier ging es «vor allem darum, dass mehr als wohnen weiterhin einen Beitrag für die Quartierentwicklung Leutschenbach leisten kann» (mehr als wohnen 2022).

- Zunächst ist ein hoher Beitrag des Hunziker Areals ganz konkret im direkten Umfeld bedeutsam: mit Blick auf die Stärkung der Identität des gesamten wachsenden Quartiers Zürich Nord (mehr als wohnen 2017: 5), die Thurgauerstrasse wird dies noch befördern.

- Jede Menge Stakeholder interessieren sich für die lessons learned, für best practice, auch für Schwieriges. Starkes Interesse kommt von institutionellen Immobilienentwickler:innen (den genossenschaftlichen und gemeinwohlorientierten sowieso), von Architekt:innen, Stadtplaner:innen, Behörden und der Planungsbranche. Aber auch immer wieder von Publikumsmedien

92
Vgl. v.a. die Begleitstudie als aufbereitete Kurzstudie Jakovac (2019); Evaluation in Langfassung Hoffmann (2019). Sie wird stark rezipiert, vereinzelt auch als zu affirmativ kritisiert (Pestalozzi 2019).

93
Auf einem Areal von 15'400 m² werden ca. 14'300 m² Wohnfläche und 1300 m² Gewerbefläche realisiert. Die Wohnfläche/Person soll etwa 33 m² betragen.



(d'Avino 2021). Der Wissenstransfer erreicht so sehr unterschiedliche relevante Öffentlichkeiten.

■ Auch die internationale Aufmerksamkeit ist hoch. Beispiele für den grossen Fokus: Es wurden schon Gruppen aus über 20 Ländern durchs Areal geführt und auf drei Kontinenten referiert. Der UN Habitat Award 2017/18 fürs Hunziker Areal hat hier nochmal stark angeschoben. Zum kleineren Fokus zählen beispielsweise die genannten zwei deutschen Clusterwohnen-Vergleichsstudien (Prytula et al. 2020; Stattbau 2019).

■ Die (Weiter-)Entwicklung von neuen Wohnformen ist konsequenterweise Teil des mehr als wohnen-Leitbilds und der Strategie. So wurde beispielsweise Micro-Co-Living bezüglich der Implementation in einem der Hunziker-Häuser geprüft. Und wird nun im Hobelwerk in Winterthur umgesetzt.

■ Viele der Nachhaltigkeitsaspekte wirken natürlich stark nach aussen – bis hin zum erfolgreich erreichten viel niedrigeren individuellen Wohnflächenverbrauch *(s. 5.4)*. Oder bis zum stark verminderten automobilen An- und Abfahrtsverkehr durch ebenso stark eingeschränkten privaten Autobesitz: So besitzen bei mehr als wohnen lediglich 4 Prozent der Bewohner:innen ein Auto – während es in der Stadt Zürich jede:r dritte ist (Hoffmann 2019: 26). Tatsächlich wurden gar einige oberirdische Stellplätze wieder rückgebaut und entsiegelt – es standen einige der 100 Tiefgaragenplätze leer. Derzeit bestehen noch rund 40–50 Stellplätze, die von Bewohnenden angemietet sind.[94] Dem standen andererseits von Beginn an gut genutzte über 1300 Fahrradstellplätze in Kellern und der Tiefgarage gegenüber. Bei den Velo-Stellplätzen zeigte sich aber eine dennoch durchaus zurückhaltende Zufriedenheit seitens der Bewohnenden (Hoffmann 2019: 17) und schon bald Bedarf nach Doppelstock-Nachrüstung sowie zusätzlichen gedeckten Aussen-Stellplätzen (Stadt Zürich 2017: 23).

■ Zusammenfassend mit Blick auf die Hauptadresse des Lern- und Innovationsmodus: Mehr als wohnen wird als sehr erfolgreiches Modell für die Entwicklung «schwieriger Areale» angesehen.[95] Und es gilt 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 sowie durch institutionelle Akteure kompetent adaptiert werden können. Der Wissenstransfer läuft zwar über sehr viele Kanäle, sehr aktiv, oft attraktiv. Aber andere externe Akteur:innen oder Nachahmer:innen müssen sich schon auf die Learnings tief genug einlassen, wenn sie wichtige Teile der Innovationsexperimente ebenfalls umsetzen wollen.

Interessant ist die Reflexion von Andreas Hofer aus seiner aktuellen Position als IBA'27-Intendant in Stuttgart: ***«Die Fragen, die wir uns hier natürlich stellen: geht's auch mit ein bisschen weniger Aufwand, wie gehen wir damit um, wenn wir dieses Know-how nicht haben, auch in den Verwaltungen und in den traditionellen Genossenschaftsstrukturen, wie können wir diese Qualitäten oder Teile dieser Qualitäten in den normalen Wohnungsbau bringen?»*** In Gesprächen mit privaten Wohnungsunternehmen rate er häufig ab, ähnliches zu machen, weil er nicht wisse, wie sie das dann verwalten, vermieten, organisieren wollen, z. B. auch beim Thema Clusterwohnen.

Andreas Hofer sieht komplementär dazu bei internen Akteur:innen eine ganz andere Herausforderung – gerade wenn sie sich so tief aufs Entwickeln und Verbessern, aufs Experimentieren und Weiterlernen eingelassen haben. Die daraus entstehenden Ansprüche gerade der Pioniergeneration gegenüber dem Wohn-Normalvollzug

94
Vgl. Stellplatzreglement mehr als wohnen (2016).

95
Immer wieder sind es (oft gemeinnützige) Gemeinschaftswohnprojekte, die «Städtebauliche Verantwortung in schwierigem Umfeld» und «Pionierbauten in Industriebrachen und am Stadtrand» umsetzen, so schon im Jahr 2000 zwei Kapitel mit jeweils mehreren Beispielen in Caduff/Kuster (2000), vgl. Otto (2014: 9).

und dessen Verwaltung, könne man eigentlich nur über das Weiterbauen auffangen, also durch Engagement in Folgeprojekten. Sonst ***«hat man unglaublich viel Wissen aufgebaut, das dann verloren geht, weil man einfach nicht weitermacht.»*** Baugruppen oder Einzelprojektinitiativen zeigen für ihn, dass – gerade wenn so viel Wissen erzeugt wurde – ohne Weiterbauen hier zwangsläufig Probleme entstehen.

Fazit: Die Anlage eines ausgeprägten Entwicklungs- und Innovationslabors mit längerdauernder mehrdimensionaler Evaluation «lohnt sich». Denn das Niveau der Erkenntnisse ist so hoch und die Learnings sind so nachhaltig für die beteiligten und externe Akteur:innen, dass die beträchtlichen Kosten-Aufwände für Experimentieren und Evaluieren gut «angelegt» scheinen. Und das Niveau des Impacts in sehr verschiedenen Arenen ist damit ebenfalls sehr hoch – intern und extern. Nur billiges Nachahmen oder Abkupfern – das wird kaum Erfolg haben.

5.6 Undogmatisches Wohnen – trotz aller hochambitionierter Innovation

Eine Schlagzeile könnte lauten: höchst innovativ und ambitioniert – zutiefst undogmatisch. Und die wichtigsten Bullet-Points:

- Undogmatisches Wohnen für Viele und Verschiedene trotz aller hochambitionierter Ziele,
- positive Effekte ziemlich identifizierten Wohnens (auf einigen oder allen Massstabsebenen),
- Normalisierung anspruchsvollen Mehralswohnens – zum Beispiel Gemeinschaftswohnen oder soziale Infrastruktur raus aus der Nische holen,
- recht unaufgeregte Koexistenz bezüglich Engagement und Partizipation – von ganz wenig bis ganz viel.

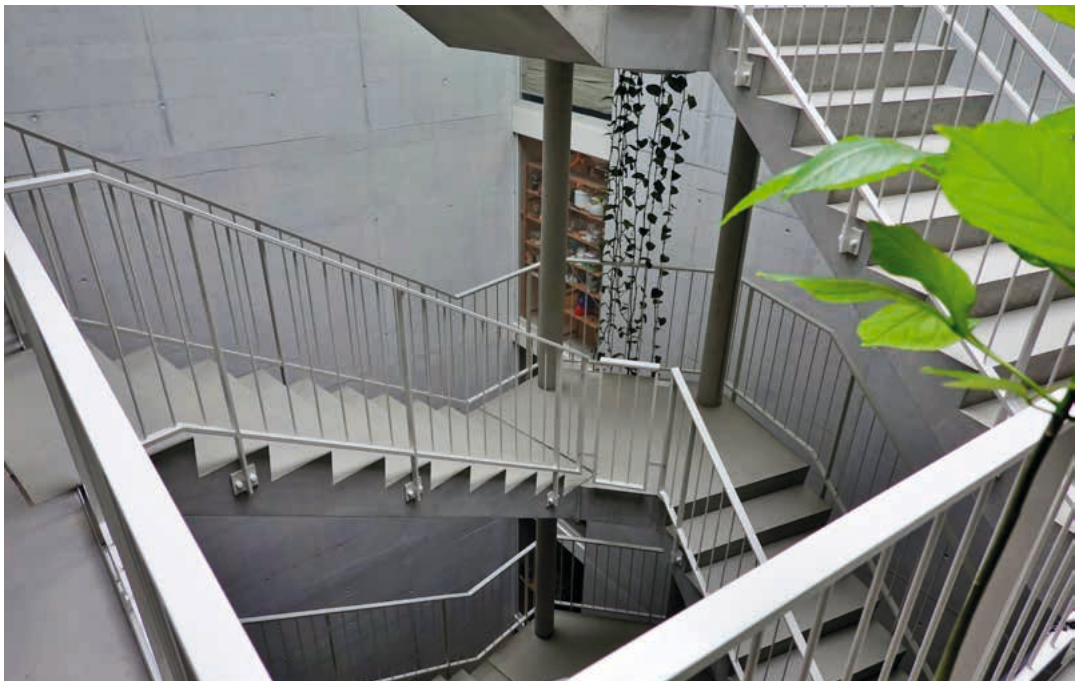
Einiges lässt sich über die neueren von Neustart Schweiz inspirierten Projekte möglicherweise gemeinsam aussagen. So zum Beispiel die folgende Spur, die nicht nur in der vorliegenden Studie schon zur Sprache kam, sondern auch im Heizenholz-Projekt: «Das Mitmachen ist zwar gewünscht, aber kein Muss. Darin liegt wohl ebenso das Geheimnis für ein gedeihliches Zusammenleben wie darin, dass es statt eines Kontrollsystems eine funktionierende, lösungsorientierte Konfliktkultur gibt. Das Gelingen des Projekts Siedlung Heizenholz ist wohl auch durch eine gute Portion Antidogmatismus begründet, mit der sich die Bewohnerschaft auf das Miteinander der Generationen eingelassen hat.» (Feuerstein/Leeb 2015: 65)

In den vorstehenden Formulierungen tritt durchaus zutage, dass es darauf ankommt, eine funktionierende Balance zu finden, dass sich viele (oder zumindest genügend) der Bewohnenden auf die Kultur des Zusammenlebens und des Mitmachens (oder zumindest Mittragens) einlassen. Denn es könnte hier auch Kipppunkte geben, Andreas Hofer deutet sie an: ***«Es müssen nicht alle mitmachen. Aber irgendwo kann es unter eine kritische Schwelle sinken, wo dann quasi die Privilegien des gemeinschaftlichen Wohnprojekts fast gestört oder verhindert werden durch die, die sagen: ‹wir wollen hier einfach wohnen›. Das kann dann sogar so weit gehen, dass man sagt: ‹wir sind nicht mehr bereit, diese Solidaritätsbeiträge zu bezahlen, lieber 20 Franken weniger Miete› … also solche Konflikte, die gibt es».***

Im 19-Projekte-Booklet (Pock et al. 2021: 15) hatten wir gefragt: «Wird wesentlich auf ein ‹auf Freiwilligkeit basierendes Gemeinschaftsleben› (Glockner/Gysi 2009: 35) gesetzt? Oder wird ein erhöhtes Mass an Miteinander bzw. gar an Caring und/oder Solidarität erwartet? Konkret gelebt? Oder organisiert abverlangt bzw. gefördert?» Weitergehend könnte gefragt werden: Gibt es möglicherweise auch ein Zuviel an Partizipation, Gemeinschaft und Engagement? Das vielleicht auch immer schwieriger händelbar wäre?

Im Telegramm lautet ein übergreifendes Fazit: Konkret gelebt wird sehr viel Gemeinschaftliches, mit und zwischen den Generationen. Gefördert wird in vieler Hinsicht wirksam, teils noch ausbaufähig. Das mit dem Abverlangen wird glücklicherweise eher sehr sparsam dosiert. Und auch bei den Erwartungen wird lieber nicht viel verlangt oder erwartet – umso erfreulicher ist es, wenn die soziale Dynamik aus den vielen klug gefügten Bausteinen – und den davon angezogenen tollen Menschen – so viel Lebendigkeit, Buntheit, Zusammenhalt, Integrationskraft und Identifikation hervorbringt.[96]

96
Ergänzend ein selbstkritischer Gedanke mit Bezug auf das Studiendesign: Bei aller angestrebten und erreichten Multiperspektivität wäre der stärkere Einbezug von Menschen, die mehr als wohnen kritisch verlassen haben, sicher zusätzlich aufschlussreich gewesen.



Genau mit Blick auf diese Frage der sozioökonomischen und -kulturellen Selektivität versus Normalität und Diversität (schon mit Bezug auf die Bewohner:innenschaft als auch mit Bezug auf Partizipation) ist mehr als wohnen ein besonders spannendes Experiment. Trotz aller Innovationselemente wird eben eine Normalisierungsstrategie angestrebt, gerade nicht eine selektive Sonderbelegschaft. Und viele der bisherigen Erfahrungen zeigen, dass hier ganz schön viel eingelöst wird. Einem der Initiatoren, Andreas Hofer, sei hier gerne der Schlussgedanke überlassen: «Die BG 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: 82). mehr als wohnen löst vieles von dem nicht in der Zukunft, sondern ganz konkret schon heute. Auch bezogen auf die Leitsätze der Charta des Netzwerks Generationenwohnen (2023) gilt dies ganz stark. Und trotzdem sieht sich mehr als wohnen weiter auf dem Weg.

ANHANG

Informationen zur Forschung für diese Fallstudie

Feldzugang
Kontaktaufnahme mit der Partizipationsverantwortlichen in 2021. Rekrutierung der Interviewteilnehmenden im Schneeballverfahren. Bewusstes iteratives Auswahlverfahren.

Einzelinterviews
Alle insgesamt 16 Interviews wurden durch Ulrich Otto geführt, ausser mit einem Ü30-Clusterbewohner (Interview Leonie Pock im Rahmen des Filmprojekts) und dem Vortrag mit Diskussion (Nina Schneider).
1) Bewohnende: Insgesamt 9 Einzelinterviews (ausser dem o. g. Filminterviews) face-to-face à 1½–2 Stunden mit Bewohnenden (darunter auch Personen, die in der Projektentwicklung mit Genossenschaftsmandat involviert waren, sowie zwei Personen, die zeitweise im Vorstand vertreten waren).
- Die Bewohner:innen wohnen in unterschiedlichen Häusern. Mehrere der Personen wohnen in den Clusterwohnungen, einige in konventionellen Wohnungen. Mehrheitlich in der Erstbezugs-Kohorte eingezogen.
- Eine dieser Personen wurde im Abstand von 10 Monaten ein zweites Mal interviewt.
- Eine dieser Personen auf Vermittlung der Stiftung Domicil. In deren Wohnung wohnt sie.
- Eine Person wurde im Rahmen des Filmprojektes interviewt.

2) Funktionsträger:innen: Einzelinterviews (Telefon bzw. Video-Konferenz) mit aktuellen bzw. ausgeschiedenen Personen aus Führung bzw. Geschäftsstelle:
- Anna Haller, 23.9.2021, Kommunikationsbeauftragte bis Juni 2022,
- Peter Schmid, 25.5.2023, langjähriger Präsident Genossenschaft mehr als wohnen,
- Beat Fellmann, 14.11.2023, seit Anfang 2023 Präsident der Genossenschaft,
- Andreas Hofer, 28.11.2023, langjähriger Vorstand sowie Leiter Innovation.

3) Expert:innen:
- Karin Weiss, 15.12.2022, Stellvertretende Geschäftsführerin Age Stiftung Zürich, Leitung Förderbeiträge,
- Nina Schneider 28.3.2023, Fachspezialistin Angebotsentwicklung, Stiftung Alterswohnungen Stadt Zürich,
- Margrit Hugentobler 6.12.2023, Wohnforscherin, ehemalige Leiterin ETH Wohnforum.

Interviewdaten
Postscripte und verbatim Transkripte, Beobachtungsprotokolle (bei Bewohnenden).

Interviewauswertungen
Mehrstufig: Codierungen / Kategorien (in Anlehnung an Grounded Theory), Auswertungs-Sitzungen im Wohnforums-Projektteam.

Sichtung und Analyse Evaluationen sowie Projektpapiere
Sichtung und Auswertung ausgewählter Studien sowie Sichtung und Auswertung ausgewählter Statuten sowie Informationsmedien der Genossenschaft.

Fotos
Ulrich Otto

Punktuelle teilnehmende Beobachtungen
Anlässlich mehreren je etwa halbtägigen Aufenthalten vor Ort sowie an einer Exkursion als Mitglied des Habitologie-Netzwerks. Dort war faktisch ein modifiziertes Fokusgruppensetting gegeben aus Wohnforschungs-Expert:innen.

Entwurfskommentierungen (ganz oder ausgewählte Teile)
- Werner Brühwiler (Bewohner),
- Peter Schmid (s. o.),
- Beat Fellmann (s. o.),
- Michael Loss, seit 2022 Kommunikationsverantwortlicher bei mehr als wohnen,
- Heidi Kaspar (BFH) und Leonie Pock (ETH Wohnforum), aus dem GeWo-Forschungsteam.

Dank

Allen Personen, die zu einem oder gar mehrfachen Interviews bereit waren: ganz ganz herzlichen Dank. Zumeist auch für das Geschenk, in Sequenzen teilnehmender Beobachtung in den Wohnungen zugegen sein zu dürfen. Sowie Miriam Meuth, die mir die wichtigen ersten Türen öffnete. Wertvoll ebenso die Diskussionen über Clusterwohnen mit den geschätzten Kolleg:innen vom Netzwerk Habitologie beim Workshop im Hunziker Areal (2022), ebenso mit den Freund:innen im Netzwerk Alter-Wohnen-Umwelt des ETH Wohnforums beim Netzwerktreffen über Clusterwohnen in der Kalkbreite und der Kanzlei Seen (2023) mit seinen Diskussionen und Referaten. Teile verschiedener Fassungen gegengelesen und kommentiert haben Werner Brühwiler, Beat Fellmann, Heidi Kaspar, Michael Loss, Leonie Pock und Peter Schmid – mit sehr wertvollen Rückmeldungen. Und während des gesamten Forschungsprozesses mobilisierte ebenso ganz zentral das GeWo-Team, aber auch die Projekt-Begleitgruppe, wichtige Lernprozesse und Denkanstösse.

Lesetipps

mehr als wohnen (2017): knapp gefasste Reflexion durch die Schlüsselpersonen auf 10 Jahre Prozess

Jakovacs (2019): Kurzfassung der Evaluation der ersten drei Wohnjahre

mehr als wohnen (2023): Kurze Infobroschüre zu den Partizipationsstrukturen der Genossenschaft mehr als wohnen

3–4 mal jährlich gibt es einen Newsletter
(verfügbar auch fürs Schwesterprojekt Hobelwerk Winterthur:)
Subskription hier:
→ *www.mehralswohnen.ch/maw/newsletter/*

«Mit den Augen der Anderen» – ein interaktives Filmprojekt eines der ausführenden Architekturbüros mit ganz vielen filmischen Einblicken in das Alltagsleben inmitten der gebauten Hunziker-Umwelt:
→ *www. mitdenaugenderanderen.ch/de*

www.mehralswohnen.ch

LITERATUR

Age-Stiftung (2020): Generationenwohnen heisst Nachbarschaft. Age-Dossier 2020/2. Redaktion und Texte: Andreas Sidler. Zürich: Age-Stiftung.
→ *www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2020_02.pdf*
(letzter Zugriff am 21.10.2023).

Age-Stiftung (2021): «Café, Bistro, Siedlungsbeiz» – eine Planungshilfe für Wohnbauträger. Age-Dossier 2021. Zürich: Age-Stiftung.
→ *www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2021_Web2.pdf*
(letzter Zugriff am 20.9.2021).

Angélil, Marc / Bornhauser, Rebecca / Christiaanse, Kees / Hömke, Maik / Kissling, Thomas / Klaus, Philipp / Kretz, Simon / Kueng, Lukas / Magnago Lampugnani, Vittorio / Muri-Koller, Gabriela / Nüssli, Rahel / Poloni Esquivié, Verena / Schmid, Christian / Ting, Caroline / Vogt, Günther (2016): Urbane Qualitäten Ein Handbuch am Beispiel der Metropolitanregion Zürich. Zürich: Edition Hochparterre.
→ *www.doi.org/10.3929/ethz-b-000119976*

Baumann, Beat (2012): Wohngemeinschaften – ein Markt für Investoren?» Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für ein neues Immobilienanlageprodukt. Zürich (zugl. Masterthesis zur Erlangung des MAS in Real Estate Management HWZ).

Beck, Sylvia & Otto, Ulrich (2012): Gemeinschaftliches Wohnen – bewusst gestaltete Nachbarschaft, auch eine Form Sozialen Wohnens. sozial aktuell, 44. Jg., H. 11, 15–17.

Beisi, Jia (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), no 2, 139–162.
→ *www.epfl.ch/labs/lasur/wp-content/uploads/2018/05/BEISI.pdf*
(letzter Zugriff am 15.10.2021).

Blumer, Daniel (2012): Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Bern: BWO

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Neue Leipzig-Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl (Fassung vom 30. November 2020). Bonn: BBSR.
→ *www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf*
(letzter Zugriff am 26.11.2023).

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hg.) (2023): Unterstützung von Suffizienzansätzen im Gebäudebereich. BBSR-Online-Publikation 09/2023. Bonn: BBSR.
→ *www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2023/bbsr-online-09-2023.html*
(letzter Zugriff am 20.10.2023).

Bundesamt für Wohnungswesen, BWO (2010): mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier. Abschlussbericht, Report 1: Dokumentationsreport 1: Vom Jubiläumswettbewerb «Zukunft der Wohnbaugenossenschaften» (2007) bis zum Baurechtsvertrag «mehr als wohnen» (2010). Bern: BWO.
→ *www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Innovation/BWO_Report_1.pdf*
(letzter Zugriff am 20.10.2023).

Bundesamt für Wohnungswesen, BWO (2013): mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier. Abschlussbericht, Report 2: Vorprojekt 2011 bis Spatenstich Sommer 2012. Bern: BWO.
→ *www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Innovation/BWO_Report_2.pdf*
(letzter Zugriff am 20.10.2023).

Bundesamt für Wohnungswesen, BWO (2015): mehr als wohnen. Von der Brache zum Stadtquartier. Abschlussbericht, Report 3: 2013–2015. Bern: BWO.

Caduff, Christian / Kuster, Jean-Pierre (Hg.) (2010): Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert. Zürich: Scheidegger & Spiess.

D'Avino, Paolo (2021): Hauptsache, nicht allein. NZZ am Sonntag, 21.3.2021.

Drexler, Hans (2022): Beitrag aus dem IBA'27-Kuratorium: Zukunft der Vergangenheit – die Produktive Stadt.
→ *www.iba27.de/hans-drexler-zukunft-der-vergangenheit-die-produktive-stadt/*
(letzter Zugriff am 8.1.2024).

Dürr, Susanne (2022): Räume für veränderte Beziehungs- und Lebensformen. In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung (Hg.): Neue Wohnformen – Impulse für ein gemeinwohlorientiertes Bauen und Wohnen. Hannover: FGW, 19–22.
→ *verein.fgw-ev.de/media/forum_onlinedokumentation_a4_2022-04-08_barrierefrei_links.pdf*
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Dürr, Susanne / Kuhn, Gerd (2022): Wohnoptionen. Gemeinschaftsorientiert, produktiv, adaptiv. Ludwigsburg: wüstenrot Stiftung.

Dunkel, Katja / Piccot, Delphine (2019): Nachhaltige Mobilität: Das Hunziker Areal in der Stadt Zürich. Report.
→ *www.doi.org/10.3929/ethz-b-000628645*
(letzter Zugriff am 14.10.2023).

Eberle, Dietmar (2019): Vorwort. In: Schmid, Susanne / Eberle, Dietmar / Hugentobler, Margrit (Hg.): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens. Basel: Birkhäuser, 5–7.

Eisfeld, Rupert K. / Just, Tobias (2021): Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte. IMK Studies, Hans-Böckler Stiftung.
→ *www.researchgate.net/publication/354601728_Die_Auswirkungen_der_Covid-19-Pandemie_auf_die_deutschen_Wohnungsmarkte_Study_No_74_Hans-Bockler-Stiftung_September_2021/link/6141e7d960f0fe3442618f62/download*
(letzter Zugriff am 14.10.2023).

Eisinger, Angelus (2019): Die Stadt und das gemeinschaftliche Wohnen. Versuch einer Annäherung an eine widersprüchliche Beziehung. In: Schmid, Susanne / Eberle, Dietmar / Hugentobler, Margrit (Hg.): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens. Basel: Birkhäuser, 117–127.

Emmenegger, Barbara / Fanghänel, Ilja / Müller, Meike (2017): Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen. Als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld – ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Luzern: HSLU.
→ *www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Innovation/KTI_Nachbarschaften_Schlussbericht_lang.pdf*
(letzter Zugriff am 28.11.2023).

Fanghänel, Ilja (2016): Gemeinschaftliches und Generationenübergreifendes Wohnen in Genossenschaften mit den Referenzprojekten Kalkbreite, Heizenholz, Hunziker Areal und Giesserei mit Empfehlungen für die Wohnbaugenossenschaft Warmbächli Bern. Vorstudie im Auftrag des Fördervereins Generationenwohnen-Bern. Bern.
→ *www.warmbaechli.ch/static/website/download/forschung/Warmbaechli_Vorstudie_Generationenwohnen_Fanghaenel_2016.pdf*
(letzter Zugriff am 18.12.2023).

Feldenkirchen, Markus (2011): Die grüne Hölle. Der Spiegel 12/2011.
→ *www.spiegel.de/panorama/die-gruene-hoelle-a-f2760e56-0002-0001-0000-000077531620?context=issue*
(letzter Zugriff am 3.12.2023).

Feuerstein, Christiane (2016): GenerationenWohnen. Schlagwort oder Konzept? Fachexkursion Wien (September 2016). Age-Stiftung, Zürich.
→ *www.christianefeuerstein.at/index.php?inc=page&id=1139*
(letzter Zugriff am 11.10.2023).

Feuerstein, Christiane / Leeb, Franziska (2015): Generationen Wohnen: Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. Erste Aufl. München: Edition Detail. München.

Frischknecht, Katharina (2021): Altersdurchmischtes Wohnen. Raumplanerische Strategien zur Förderung generationendurchmischten Lebens und Wohnen mit Blick auf eine immer älter werdende Gesellschaft. Kurzexpertise im Auftrag des ARE Kanton Zürich. Solothurn.

Frischknecht, Sanna (2017): Mehr als wohnen, Zürich / Warmbächli, Bern. Genossenschaftliche Wohn- und Nachbarschaftsentwicklungen in der Schweiz. In: ID22: Institut for creative sustainability (Hg.): CoHousing inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle. Berlin: Jovis, 78–91.

Girault, Felix (2022): Ökologische Wirkungen suffizienter Wohnpraktiken am Beispiel des Wohnflächenverbrauchs. Masterarbeit Universität Heidelberg.
→ *www.ifeu.de/fileadmin/uploads/Publikationen/Energie/MA_Girault_2022_%C3%96kologische_Wirkungen_suffizienter_Wohnpraktiken_am_Beispiel_des_Wohnfl%C3%A4chenverbrauchs.pdf*
(letzter Zugriff am 10.10.2023).

Glanzmann, Jutta (2015): Die neue Gründerzeit. In: Espazium.
→ *www.espazium.ch/de/aktuelles/die-neue-gruenderzeit*
(letzter Zugriff am 28.11.2023).

Glockner, Marco / Gysi, Susanne (2009): Hausgemeinschaften – Erkenntnisse und Beispiele. Zürich: ETH Wohnforum.
→ *www.ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/Publikationen/forschungsberichte/2009/hausgemeinschaften-erkenntnisse-und-beispiele/090212_abz_grundlagenbericht_endfassung_mailversand.pdf*
(letzter Zugriff am 10.11.2023).

Granovetter, Mark S. (1973): The Strength of Weak Ties. In: The American Journal of Sociology, Vol. 78, No. 6.1360–1380.
→ *https://snap.stanford.edu/class/cs224w-readings/granovetter73weakties.pdf*
(letzter Zugriff am 30.11.2023).

Grossenbacher, Jürg (2015): «Clusterwohnungen» – Herausforderungen und Perspektiven. Eine empirische Untersuchung realisierter Projekte. Masterarbeit, Universität Zürich, Zürich.
→ *www.curem.uzh.ch/static/abschlussarbeiten/2015/Grossenbacher_Jürg_MT_2015.pdf*
(letzter Zugriff am 1.10.2023).

Gruber, Ernst (2021): Schafft Raum Gesellschaft? Der Gemeinschaftsraum im Wohnbau: Potenzialflächen für eine neue Solidarität. In Holm, Andrej / Laimer, Christoph (Hg.). (2021): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. TU Wien Academic Press, Wien, 181–194.
→ *https://library.oapen.org/bitstream/handle/20.500.12657/50157/1/Gemeinschaftliches%20Wohnen%20und%20selbstorganisiertes%20Bauen.pdf*
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Herdt, Tanja (2016): Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte. Bern: BWO und ETH Wohnforum – ETH CASE.
→ *www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/15_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/Mikro-Wohnen_Bericht_DE.pdf.download.pdf/Mikro-Wohnen_Bericht_DE.pdf*
(letzter Zugriff am 20.12.2023).

Herzog, Andreas (2012): Gemeinsam Allein Wohnen. Hinter dem grauen Putz des «Kraftwerk2» verbirgt sich ein bunter Grundrissmix. Cluster vereinen Kleinhaushalt und Gross-WG. Hochparterre, Nr. 4: 52.
→ *https://thiesenwolf.ch/wp-content/uploads/2020/06/201204_Hochparterre_Nr4_S52_Gemeinsam-Allein-Wohnen_Heizenholz_Andreas-Herzog.pdf*
(letzter Zugriff am 14.10.2021).

Herzog, Andreas (2016): In die Tiefe gehen. In Bauwelt, 12, 62 f.
→ *www.bauwelt.de/dl/1008755/artikel.pdf*
(letzter Zugriff am 14.10.2023).

Heye, Corinna / Fuchs, Sarah (2015): Bewohnerschaft und Bewerbungen im Hunziker Areal. In: Hugentobler, Margrit / Hofer, Andreas / Simmendinger, Pia (Hg.): mehr als wohnen. Genossenschaftlich planen. Ein Modellfall aus Zürich. Birkhäuser Verlag. 127–137

Heye, Corinna / Borowski, Thomas / Fuchs, Sarah / Craviolini, Christoph (2015): Erstvermietung auf dem Hunziker Areal. Instrumente, Prozesse, Erfahrungen. Zürich: Age-Stiftung.
→ *www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Hilfsmittel_und_Werkzeuge/Erstvermietung_MAW.pdf*
(letzter Zugriff am 5.10.2021).

Hochheim, E. & Otto, U. (2011): «Das Erstrebenswerteste ist, dass man sich so lange wie möglich selbst versorgt» – Altersübergänge im Lebensbereich Wohnen. Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, 44 (5), 306–312.

Hoepflinger, François (2023): Alter im Wandel – Zeitreihen für die Schweiz. Studiendossier (Aktualisierung vom 8.11.2023).
→ *www.hoepflinger.com/fhtop/Wandel-des-Alters.pdf*
(letzter Zugriff am 20.12.2023).

Hofer, Andreas (2011): Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss. Tec21, H. 7, 23-31.
→ www.adrianstreich.ch/fileadmin/user_upload/publikationen/presse/2011/dokumente/TEC21_2011_Nr.7_S.23.pdf
(letzter Zugriff am 12.10.2023).

Hofer, Andreas (2012): Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss. Espazium.
→ www.espazium.ch/de/aktuelles/von-der-familienwohnung-zum-cluster-grundriss
(letzter Zugriff am 26.11.2023).

Hofer, Andreas (2012a): Wir mischen sehr wild. Interview. Bauwelt, Heft 12.
→ www.bauwelt.de/themen/Wir-mischen-sehr-wild-Mehr-als-Wohnen-Andreas-Hofer-Mischung-Urbanitaet-Wohnungsbau-Schweiz-2085654.html
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Hofer, Andreas (2017): Stadtbaustein: mehr als wohnen, Hunziker Areal Zürich. Vortrag auf dem 13. BDA-Tag 2017 in Münster. Video:
→ https://vimeo.com/226299243
(letzter Zugriff am 12.10.2023).

Hoffmann, Marco (2019): Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen. Zürich: Baugenossenschaft mehr als wohnen und Age-Stiftung.
→ www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00012/Hunziker_Areal_e-Version_lang.pdf
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Hoffmann, Marco / Huber, Andreas (2014): Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz, Zürich.
→ www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00028/2014_Age_I_2009_00028.pdf
(letzter Zugriff am 26.11.2023).

Holm, Andrej / Kravets, Anna / Laimer, Christoph / Steinfeld, Jana (2021): Bausteine für ein Neues soziales Wohnen. In: Holm, Andrej / Laimer, Christoph (Hg.): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. TU Wien Academic Press, Wien, 229–244.
→ https://library.oapen.org/bitstream/handle/20.500.12657/50157/1/Gemeinschaftliches%20Wohnen%20und%20selbstorganisiertes%20Bauen.pdf
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Huber, Margarete / Gruber, Ernst / Gutmann, Raimund (2022): Geplant – gebaut – genutzt. Neue Wiener Wohntypologien. Eine Post Occupancy Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels. Beiträge zur IBA_Wien 2022, Band 15. Wien.
→ www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/magalone/magalon_file_1627319965/pdf/full.pdf
(letzter Zugriff am 5.10.2023).

Hugentobler, Margret (2019): Wohnen im Jahr 2040: Wie Lebensweisen das Angebot bestimmen könnten. Thesenpapier zum Vortrag. Dialog zum Flächennutzungsplan 2040. Freiburg/Br.
→ www.freiburg.de/pb/fnp/uebermorgen/prozess/Perspektiven+des+Wohnens.html
(letzter Zugriff am 6.10.2023).

Hugentobler, Margret / Otto, Ulrich (2017): Gemeinschaftliche Wohnformen für die zweite Lebenshälfte. In: Sinning, Heidi (Hg.): Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Stuttgart: Fraunhofer, 135–162.

Hugentobler, Margrit / Hofer, Andreas / Simmendinger, Pia (Hg.) (2015): mehr als wohnen. Genossenschaftlich planen. Ein Modellfall aus Zürich. Birkhäuser.
→ www.doi.org/10.1515/9783035604634

ImmoQ (2019): Infografiken zu Hoffmann (2019).
→ www.immoq.ch/hunzikerareal/infografiken.html#0
(letzter Zugriff am 12.10.2023).

Isengard, Bettina (2023): Raum. Von Koresidenz und Entfernung. Zürich: Universität Zürich.
→ www.zora.uzh.ch/id/eprint/237616/15/ZORA_237616_de.pdf
(letzter Zugriff am 26.11.2023).

Jakovac, Andrej Rudolf (2019): Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen. Kurzfassung der Begleitstudie 2015–2019. Zürich: Age-Stiftung.
→ www.immoq.ch/hunzikerareal/srcs/images/Hunziker_Areal_Kurzfassung_e-Version.pdf
(letzter Zugriff am 12.10.2023).

Jamil, Sonya (2020): Das Leben zu elft auf dem Hunziker Areal. Tsüri, Ausgabe vom 10.11.2020.
→ https://tsri.ch/zh/das-leben-zu-elft-auf-dem-hunziker-areal-zurich.7Ogsqyxwp8skW57U
(letzter Zugriff am 12.5.2022).

Jany, Andreas / Bukowski, Meike / Heindl, Gabu / Kreissl, Katharina (2023): Wohnen. In: Görg, Christoph / Madner, Verena / Muhar, Andreas / Novy, Andreas / Posch, Alfred / Steininger, Karl W. / Aigner, Ernest (Hg.): APCC Special Report: Strukturen für ein klimafreundliches Leben. Springer Spektrum: Berlin/Heidelberg, 227–244.

Kenkmann, Tanja / Cludius, Johanna / Fischer, Corinna / Fries, Tilman / Keimeyer, Friedhelm / Schumacher, Katja / Brischke, Lars-Arvid (2019): Flächensparend Wohnen. Energieeinsparung durch Suffizienzpolitiken im Handlungsfeld «Wohnfläche». TEXTE 104/2019. Dessau-Rosslau: Umweltbundesamt.
→ www.umweltbundesamt.de/publikationen/flaechensparend-wohnen
(letzter Zugriff am 13.10.2023).

Kraftwerk1 (2019): «Veränderungskonferenz – Wohnbedürfnisse ändern sich je nach Lebensphase». Eingabe Jubiläumswettbewerb 100 Jahre Wohnbaugenossenschaften Schweiz «Wohnraum für alle». Zürich.
→ www.kraftwerk1.ch/assets/wettbewerbseingabe_kw1_for%20Website.pdf
(letzter Zugriff am 9.1.2024).

Kurz, Daniel (2000): Die Genossenschaft baut mit an einer besseren Menschengemeinschaft. Wurzeln und Entwicklungslinien des gemeinnützigen Wohnens. In: Caduff, Christian / Kuster, Jean-Pierre (Hg.): Wegweisend wohnen. Gemeinnütziger Wohnungsbau im Kanton Zürich an der Schwelle zum 21. Jahrhundert. Zürich: Scheidegger & Spiess, 9–21.

LaFond, Michael / Tsvetkova, Larisa (2017): Editorial. In: ID22: Institut for creative sustainability (Hg.), CoHousing inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle. Berlin: Jovis, 12–20.

Loch, Sigrid (2011): Das adaptive Habitat Typologie und Bedeutungswandel flexibler Wohnmodelle. Dissertation. Stuttgart: Universität Stuttgart.
→ www.iwe-stuttgart.de/sites/default/files/161016_das_adaptive_habitat_zusammenfassung_summary.pdf
(letzter Zugriff am 8.1.2024).

Mehr als wohnen (2016): Parkierungsreglement, gültig ab 1.9.2016.
→ www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/maw_Parkierungsreglement.pdf
(letzter Zugriff am 13.10.2023).

Mehr als wohnen (2017): Baugenossenschaft mehr als wohnen 2007–2017. Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen. Zürich: Genossenschaft mehr als wohnen.
→ www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/1711_mehr_als_wohnen_10_Jahre_gesammelte_Erfahrungen.pdf
(letzter Zugriff am 13.10.2023).

Mehr als wohnen (2019): Partizipation in mehr als wohnen – ein Grundlagenpapier. Zürich. Baugenossenschaft mehr als wohnen.
→ www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/190506_maw_Grundlagenpapier_Partizipation_def.pdf
(letzter Zugriff am 29.10.2021).

Mehr als wohnen (2019a): Einreichung Wettbewerbsbeitrag für den Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für alle» 2019 in der Kategorie «Best Practice» Das Hunziker Areal: Eine Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau. (Antrag vom 28.3.2019).
→ www.wbg-100jahre.ch/form-builder/?view_file=3,441,projektbeschrieb_wettbewerbsbeitrag_baugenossenschaft_mehr_als_wohnen_28_03_2019-1.pdf,0ca6a94a0cf2bc4be4e45cb2efe2d71e7521912d
(letzter Zugriff am 5.10.2021).

Mehr als Wohnen (2019b): Powerpointpräsentation zum Echoraum «nachhaltig kostengünstig bauen» (26.6.2019).
→ www.hobelwerk-winterthur.ch/-downloads-/document/847/20190626_echoraum_hobelwerk_5_kostenguenstiges_bauen.pdf
(letzter Zugriff am 27.11.2023).

Mehr als Wohnen (2020): 44. Rundschreiben an die Bewohner*innen und das Gewerbe des Hunziker Areals.
→ www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Newsletter/20200514_mehr_als_wohnen_Rundschreiben_44.pdf
(letzter Zugriff am 17.11.2023).

Mehr als Wohnen (2021): Factsheet. Baugenossenschaft mehr als wohnen. Zürich: Baugenossenschaft mehr als wohnen.
→ www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/190628_mehr_als_wohnen_Factsheet.pdf
(letzter Zugriff am 27.11.2023).

Mehr als Wohnen (2022): Bericht aus der Vorstandssitzung vom 25.10.2022.
→ www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/221025_Bericht_VS_Okt_2022_FINAL.pdf
(letzter Zugriff am 27.10.2023).

Mehr als Wohnen (2022a): Protokoll der a. o. GV vom 15.11.2022.
→ www.mehralswohnen.ch/fileadmin/user_upload/2022_aoGV_maw_Protokoll_221115.pdf
(letzter Zugriff am 21.10.2023).

Mehr als Wohnen (2023): mitdenken, mitwirken, mitentscheiden – bei der Baugenossenschaft mehr als wohnen.
→ www.hobelwerk-winterthur.ch/de/aktuell/746/partizipationsbroschuere.html
(letzter Zugriff am 21.10.2023).

Mehr als Wohnen (2023a): Jahresbericht 2022. Baugenossenschaft mehr als wohnen.
→ www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/maw_jb2022_web.pdf
(letzter Zugriff am 21.10.2023).

Mörtl, Theresa (2022): Wohnkosmos im Vorteilspack. In: Modulor, Nov. 2022, 86-90.
→ www.miele-futureliving.ch/wp-content/uploads/2023/05/DR_Pj_MehralsWohnen_0222.pdf
(letzter Zugriff am 21.10.2023).

Mühlebach, Martin / Ménard, Martin / Carisch, Lara / Hofer, Andreas (2018): 2000-Watt-Leuchtturm-Areal mehr als wohnen. Schlussbericht (Studie von Lemon Consult AG im Auftrag des Bundesamts für Energie). Bern: BFE.
→ www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Innovation/Leuchtturmareal_mehr_als_wohnen_2018.pdf

Netzwerk Generationenwohnen (2023): Generationenwohnen – was brauchen wir für die Umsetzung?
→ www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/02_Wie_wir_wohnen/21_Wohnen_im_Alter/generationenwohnen-bericht.pdf.download.pdf/Bericht-GeWo-d.pdf
(letzter Zugriff am 26.11.2023).

Otto, Ulrich (2010): Perspektiven gemeinschaftlichen Wohnens im Alter. Autonomes Wohnen in Gemeinschaftein Überblick. In: Age Stiftung (Hg.): Autonomes Wohnen in Gemeinschaft. Zürich: Age Stiftung, 35.
→ www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2010.pdf
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Otto, Ulrich (2014): Gemeinschaftliche Wohnprojekte im Quartier – viel mehr als nur Projektinseln. In: Heinrich & Erna Walder-Stiftung (Hg.): Generationsübergreifende Wohnformen. Referate und Debatten zu Projekten. Zürich: Walderstiftung, 6–14.
→ www.docplayer.org/23018406-3-referat-gemeinschaftliche-wohnprojekte-im-quartier-prof-dr-ulrich-otto-6.html
(letzter Zugriff am 25.11.2023).

Otto, Ulrich (2018): Soziale Netzwerke. In: Otto, Hans-Uwe / Thiersch, Hans / Treptow, Rainer / Ziegler, Holger (Hg.): Handbuch Soziale Arbeit. Grundlagen der Sozialarbeit und Sozialpädagogik. 6. Auflage. München: Ernst Reinhardt, 1478–1491.

Otto, Ulrich / Hegedüs, Anna / Kempter, Guido / Maier, Edith / Kunze, Christophe (2021): Digitalisierung und Quartiersentwicklung im Kontext aktueller Diskurse der Altenhilfe. In: Kempter, Guido / Ritter, Walter (Hg.): Beiträge zum Usability Day XIX. Grenzüberschreitende Reallabore für Assistenztechnik. Lengerich: Pabst, 153–162.

Otto, Ulrich (2023): Wohngenossenschaften können nicht nur «Wohnen». In: Contraste, Nr. 465, Juni 2023, 7.

Otto, Ulrich (2023a): Gut Älterwerden in Neustart-Genossenschaftsquartier. In: Linkedin
→ https://de.linkedin.com/pulse/gut-%C3%A4lterwerden-neustart-genossenschaftsquartier-ulrich-otto
(letzter Zugriff am 7.1.2024).

Pestalozzi, Manuel (2019): Unter der Lupe. In: Siwss-architects.com 8.11.2019.
→ www.swiss-architects.com/de/architecture-news/meldungen/unter-der-lupe
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Pock, Leonie / Althaus, Eveline / Otto, Ulrich / Kaspar, Heidi / Greusing, Marie-Helene / Glaser, Marie (2021): Eine Dokumentation von 19 Generationenwohnen-Projekten im Rahmen des Forschungsprojekts «Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung». Zürich: ETH Wohnforum.
→ *www.ethz.ch/content/dam/ethz/special-interest/arch/ncl/eth-case-dam/documents/Publikationen/forschungsberichte/2021/ETH%20Wohnforum%20%E2%80%93%20ETH%20CASE_Dokumentation%20Generationenwohnen.pdf*
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Prytula, Michael / Lutz, Manuel / Rexroth, Susanne / May, Friedrich (2020): Cluster-Wohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Berlin: BBSR.
→ *www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22-dl-korr.pdf*
(letzter Zugriff am 10.10.2023).

Rohr-Zänker, Ruth / Müller, Wolfgang (1998): Die Rolle von Nachbarschaften für die zukünftige Entwicklung von Stadtquartieren: Expertise. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Rütti, Toni (2018): «mehr als wohnen»: Hunziker-Areal auf dem Zielpfad der 2000-Watt-Gesellschaft. In: ee news.
→ *www.ee-news.ch/de/article/39715/mehr-als-wohnen-hunziker-areal-auf-demzielpfad-der-2000-watt-gesellschaft*
(letzter Zugriff am 10.1.2024).

RZU, mehr als wohnen, Stadtentwicklung Zürich (2018): Lebendige Erdgeschosse – die Gestaltung von Erdgeschosszonen als eigenständige und interdisziplinäre Planungsaufgabe. Zürich: Planungsdachverband Region Zürich und Umgebung.
→ *www.rzu.ch/news-publikationen/lebendige-erdgeschosse-publikation*
(letzter Zugriff am 5.10.2021).

Spellerberg, Annette / Gerhards, Pia / Langenbahn, Eva / Schelisch Lynn & Schlauch, Alexandra (2018): Fazit. In: Spellerberg, Annette (Hg.) (2018): Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens. Wiesbaden: Springer.
→ *https://doi.org/10.1007/978-3-658-19608-0, 187-195*

Scheu, Nina (2022): Wohnen in der Zukunft. In: WohnZeit. Magazin der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich SAW. Nr. 3/2022, 4–7.

Schmid, Peter / Hofer, Andreas / Wieland, Andrea (2017): Vorwort. In: Mehr als Wohnen (2017): Eine Vision wird real – 10 Jahre gesammelte Erfahrungen. Baugenossenschaft mehr als wohnen 2007-2017, 5–6.
→ *www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Publikationen/1711_mehr_als_wohnen_10_Jahre_gesammelte_Erfahrungen.pdf*
(letzter Zugriff am 10.10.2021),.

Schmid, Susanne / Eberle, Dietmar / Hugentobler, Margrit (Hg.). (2019): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens. Basel: Birkhäuser.

Schneider, Nina (2023): Selbständig aber gemeinschaftlich Wohnen im Alter. Welche Form passt für Sie? Einblicke in den Mitwirkungsprozess. Präsentation bei dem Workshop des ETH-Netzwerks Wohnen-Alter-Umwelt am 27.03.2023 in Zürich.

Schneider, Nina (2023a): Gesamtauswertung der Umfrage Gemeinschaftlich Wohnen im Alter. Welche Form passt für Sie? Zürich: SAW.
→ *www.wohnenab60.ch/wp-content/uploads/20230104_Auswertung_Umfrage_inkl_qualitativ.pdf*
(letzter Zugriff am 10.10.2023)

Stadt Zürich (2010): Weisung 483 Baurechtsvertrag für genossenschaftlichen Wohnungsbau mit der JubiläumsBaugenossenschaft «mehr als wohnen» auf dem Hunziker Areal, Hagenholzstrasse 102a.
→ *www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Hunziker_Areal/Weisung_Baurechtsvertrag_100203.pdf*
(letzter Zugriff am 10.10.2023).

Stadt Zürich (2017): Leitfaden Veloparkierung in Wohnsiedlungen. Zürich: Tiefbauamt.
→ *www.wohnen-mobilitaet.ch/wordpress/wp-content/uploads/2018/02/Leitfaden_Veloparkierung_in_Wohnsiedlungen.pdf*
(letzter Zugriff am 10.10.2023).

Stattbau (2019): Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster. Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen. Berlin: Stattbau.
→ *www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_brosch%C3%BCren-dokumentationen/2019-12-13_Broschuere_Cluster_web.pdf*
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Steffen, Gabriele / Otto, Ulrich (2017): Unterschiedliche Stadtquartiere und Quartierstypen – wie eignen sie sich für heutiges und künftiges Älterwerden? In: Sinning, Heidi (Hg.): Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft. Stuttgart: Fraunhofer IRB, 53–71.

Suter, Peter / Gmür, Markus (2017): Innovation und Expansion als Bezugspunkte der strategischen Ausrichtung von Wohnbaugenossenschaften. Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis 5 (2), 31–43.
→ *www.ebz-business-school.de/fileadmin/ebz-bs/publikationen/ziwp/ZIWP_2-2017__gesamt__Screen.pdf*
(letzter Zugriff am 19.12.2023).

Thiesen, Claudia (2017): Clusterwohnen in Schweizer Genossenschaften – Moderne WGs zwischen Individualität und Gemeinschaft auch für die ältere Generation? In: Sinning, Heidi (Hg.): Altersgerecht wohnen und leben im Quartier. Trends, Anforderungen und Modelle für Stadtplanung und Wohnungswirtschaft. Stuttgart: Fraunhofer IRB, 163–178.

Thiesen, Claudia (2023): Clusterwohnen – eine Wohnform für die zweite Lebenshälfte? Vielseitige Grundrisstypologien und Erfahrungen. Vortrag beim Netzwerktreffen Alter – Wohnen – Umwelt, 30.3.2023 in Winterthur.

Vogel, Benedikt (2017): 2000 Watt: Die Vision ist Realität. Fachbeitrag im Auftrag des Bundesamts für Energie (BFE). Bern: BFE. Beitrag ist u. a. auch im Fachmagazin HK Gebäudetechnik (Ausgabe November 2017) erschienen.
→ *www.aramis.admin.ch/Default?DocumentID=66232&Load=true*
(letzter Zugriff am 14.10.2021).

Von Stokar, Thomas / Zandonella, Remo / Schwab Cammarano, Stephanie (2011): Sozialraumpotenzialanalyse mehr als wohnen. Schlussbericht. Zürich: Infras.

Weidmann, Ruedi (2022): Altersdurchmischtes Wohnen im Kanton Zürich. Schlussbericht. Kanton Zürich.
→ *www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/raumplanung/strategien-und-konzepte/wohnen-im-alter/ARE_Bericht_Altersdurchmischtes_Wohnen.pdf*
(letzter Zugriff am 19.10.2023).

Weidmann, Ruedi (2023): Zollhaus: Älterwerden im gemeinschaftlichen Kontext. Begleitdokumentation 10/2020-09/2022. Zürich.
→ *www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2018/040/2023_Age_670_2018_040.pdf*
(letzter Zugriff am 19.10.2023).

Wolf, Sabine (2015): Ein neues Stück Stadt: gemeinsam Visionen umsetzen. In: Feuerstein / Leeb (2015: 78).

zawonet (Netzwerk zahlbar wohnen) (2015): Faktenblatt.
→ *www.zawonet.ch/site/assets/files/1046/fact-sheet-hunziker.pdf*
(letzter Zugriff am 14.10.2021).

Zimmerli, Joëlle (2016): Wohnmobilität im Alter – ein zukunftsfähiger Ansatz für die Siedlungsentwicklung nach innen? In: disP – The Planning Review, Vol. 53:3. Zürich, 61–72.

Zimmerli Joëlle / Mueller Schmid, Nadja (2016): Giesserei, das Mehr-Generationen-Haus. Begleitstudie 2014–2016. Winterthur / Zürich: Age Stiftung.
→ *www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2012/045/2016_Age_I_2012_045.pdf*
(letzter Zugriff am 22.11.2023).

Zürich (2017): Kleine Haushalte brauchen mehr Wohnfläche. Medienmitteilung 17.03.2017.
→ *www.zh.ch/de/news-uebersicht/medienmitteilungen/2017/03/kleine-haushalte-brauchen-mehr-wohnflaeche.html*
(letzter Zugriff am 22.11.2023).