



Marco Hoffmann

Begleitstudie

Hausgemeinschaft Sunnehof in Hegnau

2015–2018

immoQ
Qualitätsentwicklung
SPIN-OFF ETH ZÜRICH

ZUSAMMENFASSUNG

Der Sunnehof Hegnau in Volketswil ist eine Hausgemeinschaft für Menschen ab 60 Jahren. Ziel war es, eine gemeinschaftsorientierte Wohnform zu realisieren, in der die Bewohner/innen in einer altersgerechten Umgebung möglichst lange selbstbestimmt leben können. Der Sunnehof zeichnet sich durch drei Besonderheiten aus:

1

Hausgemeinschaft

Der Sunnehof ist eine Hausgemeinschaft von älteren Menschen, organisiert in einem Hausverein (Verein Hausgemeinschaft Sunnehof Hegnau), in dem alle Mieter/innen Mitglied sind. Der Hausverein fördert das soziale Zusammenleben und regelt die Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Zur Umsetzung dieser Aufgaben wurden mehrere Arbeitsgruppen ins Leben gerufen. Es gibt neben dem Hausverein keinen übergeordneten Rahmen, der die Bewohner/innen darin unterstützt, die beabsichtigen Formen des Zusammenlebens zu entwickeln und aufrechtzuerhalten. In diesem Sinne handelt es sich beim Sunnehof um einen selbstorganisierten Betrieb.

2

Kooperation

Der Sunnehof wurde als Kooperation zwischen einer Bürgerinitiative und privaten Eigentümern realisiert. In einer Vereinbarung wurde eine Arbeits- und Aufgabenteilung festgehalten: Die Eigentümer erstellten als Bauherren die Liegenschaft und vermieten die Wohnungen an die Bewohner/innen. Sie zeichnen auch für sämtliche Verwaltungs- und Hauswartsaufgaben verantwortlich. Der Hausverein ist für das soziale Zusammenleben und die Nutzung der Gemeinschaftsräume verantwortlich.

3

Projektbegleitung

Die Initiant/innen der Idee Hausgemeinschaft Sunnehof und der spätere Hausverein wurden von der Konzeptentwicklung bis in die Betriebsphase durch eine Fachperson begleitet. Deren Aufgaben umfasste Beratung und Coaching, Organisationsentwicklung sowie auch Vermittlung zwischen den Projektbeteiligten und Mediation bei Konflikten. Diese externe Unterstützung gab den Initiant/innen ein Gefühl der Sicherheit, da sie jederzeit auf Fachwissen und einen grossen Erfahrungsschatz zählen konnten, aber auch Anregungen und ein Feedback für ihre Tätigkeit erhielten.

Begleitstudie

Die Begleitstudie deckt den Zeitraum vom Bezug der Siedlung im Sommer 2015 bis im Frühling 2018 ab. Es werden die Entstehung und der Betrieb der Hausgemeinschaft dokumentiert und die Erfahrungen in den ersten zweieinhalb Jahren seit Bezug evaluiert.

Der Sicht und Beurteilung durch die verschiedenen Akteure (Initiant/innen, Vorstand Hausverein, Eigentümer, externe Projektbegleitung (ZukunftsWohnen), Bewohner/innen) ist ein wichtiges Element der Studie. Sie wurden mit Interviews zu verschiedenen Zeitpunkten erfasst. Darin kamen auch die Aktivitäten in der Hausgemeinschaft und die Nutzung der Gemeinschaftsräume zur Sprache. Weiter werden die Entstehung und die baulichen Umsetzung der Liegenschaft nachgezeichnet. Das Betriebsmodell mit der Zusammenarbeit zwischen Hausverein, den privaten Eigentümern und der Liegenschaftsverwaltung wird ebenso detailliert beschrieben wie die Organisation des Hausvereins und die Zusammensetzung Bewohnerschaft.

Ergebnisse

Modellfall Der Sunnehof ist zum postulierten Modellfall geworden. Die Umsetzung der zentralen Ideen zum altersgerechten und gemeinschaftsorientierten Wohnen ist gelungen. Es ist eine Hausgemeinschaft entstanden, in der ein selbstbestimmtes, aber auch ein selbstständiges Leben möglich ist. Und auch die Kooperation mit den privaten Eigentümern hat sich bisher bewährt und funktioniert im grossen Ganzen sehr gut.

Starkes Konzept Der Betrieb und das Zusammenleben im Sunnehof sind stark durch seine Entstehung geprägt. In einer kleinen Gruppe wurden Ideen entwickelt, wie ein gemeinschaftliches Wohnen im Alter aussehen könnte. Diese Ideen schlugen sich in den architektonischen Entwürfen nieder und sorgten so dafür, dass die Bedürfnisse der Zielgruppe im realisierten Bau berücksichtigt wurden. Die beiden Häuser wurden schliesslich von Privaten gebaut, die das Konzept übernahmen und der Hausgemeinschaft Raum zur Umsetzung ihrer Ideen gaben.

Stabile Hausgemeinschaft Die Hausgemeinschaft funktionierte in den ersten zweieinhalb Jahren seit dem Bezug sehr gut. Das Gemeinschaftsgefühl unter den Bewohner/innen ist in dieser Zeit gewachsen. Sie fühlen sich im Sunnehof wohl und gut aufgehoben. Dieser Befund wird auch durch die wenigen Mietwechsel gestützt. Es ist keine Person aus dem Sunnehof ausgezogen, weil sie hier unzufrieden war. Gewöhnlich muss in den ersten Monaten vermehrt mit Umzügen von Menschen gerechnet werden, deren Erwartungen enttäuscht wurden.

Angemessene Selbstverwaltung Die Belastung war für den Vorstand rund um den Bezug der Liegenschaft hoch. Seither hat sich der Aufwand verringert und wird vom Vorstand nicht mehr als belastend empfunden. Es ist aber von Vorteil, dass sich der Hausverein nicht um Verwaltungsaufgaben kümmern muss, wie das in selbstorganisierten Wohnformen häufig der Fall ist. Gerade auch weil sich die Hauptlast auf sehr wenige Personen verteilt, konnte so eine beständige Überforderung vermieden werden. Dennoch zeigte sich, dass es schwierig ist, neue Bewohner/innen für eine dauerhafte Mitarbeit zu finden. Deshalb wird eine Neuorganisation angegangen, die den Vorstand entlastet und die punktuell Mithilfe und Mitarbeit der Bewohnenden ohne dauerhafte Verpflichtung in einem Gremium stärker gewichtet.

Wert der externen Projektbegleitung Das Mandat für eine externe Projektbegleitung hat sich für den Vorstand des Hausvereins gelohnt. Da die Initiant/innen alles Laien für alters- und gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte waren, hat sich die Unterstützung in der Konzept- und Organisationsentwicklung und später im Betrieb sehr bewährt. Die Projektbegleitung vermittelte dem Vorstand Sicherheit in seiner Tätigkeit, konnte Anregungen für Aktivitäten liefern und zwischen den verschiedenen Akteuren in diesem Prozess vermitteln.

Reges Gemeinschaftsleben Es hat sich bereits in den ersten Monaten eine Reihe von regelmässigen Anlässen etabliert, die jeweils gut besucht sind. Rund die Hälfte der Bewohner/innen nimmt in der Regel daran teil. Es gibt zwar eine Anzahl von Bewohnenden, die selten oder nie bei diesen Anlässen dabei ist, aber die Beteiligung ist dennoch erfreulich hoch. Der Gemeinschaftsraum wird überwiegend im Rahmen dieser Veranstaltungen genutzt. Ansonsten halten sich in diesem Raum und in der Bibliothek nur selten Bewohnende auf. Die Gemeinschaftsflächen werden von ihnen nicht als erweiterter Wohnraum wahrgenommen. Im Aussenraum ergeben sich hingegen immer wieder spontane Zusammentreffen von Bewohner/innen.

Gute Perspektiven Die Aussichten für eine weiterhin gute Entwicklung der Hausgemeinschaft Sunnehof stehen gut. Das Gemeinschaftsgefühl zwischen den Bewohner/innen ist gewachsen und eine Anzahl von regelmässigen Anlässen hat sich etabliert. Bei gleich bleibendem Engagement aller Beteiligten dürfte sich an dieser Diagnose so schnell nichts ändern. Offen bleibt natürlich, wie sich die Situation darstellt, wenn die Bewohnenden einige Jahre älter sind und es mehr Personen gibt, die aus gesundheitlichen Gründen weniger aktiv am Gemeinschaftsleben teilhaben. Bisher gab es auch nur wenige Mieterwechsel und es deutet einiges darauf hin, dass dies vorerst so bleiben wird. Die ersten Schritte zur Anpassung der Strukturen im Hausverein sind aber möglicherweise genau richtig, um das hohe Niveau auch bei abnehmenden Kräften der engagierten Personen zu halten.

IMPRESSUM

Auftraggeberin	Verein Hausgemeinschaft Sunnehof Hegnau, Volketswil
Begleitgruppe	Hausgemeinschaft Sunnehof: Herma Schmitt, Margrit Otz, Edgar Otz Age-Stiftung: Karin Weiss
Projektverantwortung	ImmoQ GmbH, Schaffhauserstrasse 560, 8052 Zürich
Autor	Marco Hoffmann
Korrektorat	Andreas Huber
Gestaltung	Simone Kuhn, sqn grafik, www.sqn.ch
Infografiken	Marcel Schneeberger, anamorph.ch , Seiten 9, 10, 21, 24, 26, 27, 35
Foto Titelseite	Alma Johannis
Fotos	Alma Johannis: Titelseite und Seiten 7, 9, 14, 17, 18, 19, 26, 34, 38 Edgar Otz: Seiten 16, 20, 22, 25, 30, 37, 42 Anna Kummer: Seiten 33, 36, 39
Dank	Den Bewohner/innen des Sunnehofs, dem Vorstand des Hausvereins, der Familie Brüngger sowie allen am Projekt Beteiligten sei ganz herzlich gedankt. Mit ihrem Interesse, ihrer Gesprächsbereitschaft und ihren Informationen haben sie zum Gelingen dieser Studie entscheidend beigetragen.
Projektförderung	Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch . Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.
Datum	Juli 2018

INHALT

1	EINLEITUNG	6
1.1	Das Begleitforschungsprojekt Sunnehof	6
1.2	Methodisches Vorgehen	7
1.3	Aufbau des Schlussberichts	7
2	DER SUNNEHOF	9
2.1	Entstehungsgeschichte und Projektverlauf	9
2.2	Architektur, Wohnkonzept und Wohnungstypen	13
2.3	Beurteilung von Haus und Wohnung	18
3	BETRIEBSMODELL HAUSGEMEINSCHAFT SUNNEHOF	21
3.1	Eigentümer, Verwaltung und Hausverein	21
3.2	Organisation und Aufgaben des Hausvereins	23
3.3	Beratung und Coaching	27
4	DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER	31
4.1	Einzugsgründe und Erwartungen	31
4.2	Zusammensetzung der Bewohnerschaft	32
5	GEMEINSCHAFTSLEBEN UND MITWIRKUNG	33
5.1	Das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft	33
5.2	Arbeitsgruppen und regelmässige Veranstaltungen	35
5.3	Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur	37
5.4	Beurteilung des Gemeinschaftslebens	39
6	KRITISCHE WÜRDIGUNG UND EMPFEHLUNGEN	41

1 EINLEITUNG

1.1 Begleitforschungsprojekt Sunnehof

Der Sunnehof in Volketswil-Hegnau ist aus einer Idee der Interessengemeinschaft der Senior/innen in Volketswil (Senig) entstanden, Wohnraum für ältere Menschen ab 60 Jahren zu schaffen. Das Ziel war aber nicht nur, ein Mehrfamilienhaus mit hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen zu bauen, wo die Bewohner/innen so lange wie möglich in gewohnter Umgebung eigenständig wohnen können. Vielmehr sollte eine Hausgemeinschaft entstehen, in der sie sich gegenseitig unterstützen und ein intensives nachbarschaftliches Zusammenleben pflegen. Diese selbstbestimmte und gemeinschaftsorientierte Wohnform will Menschen ansprechen, die eine Alternative zu herkömmlichen Mietwohnungen suchen.

Ursprünglich war beabsichtigt, dieses Vorhaben in Form einer eigenständigen Wohnbaugenossenschaft oder zumindest in Kooperation mit einer Genossenschaft umzusetzen. Kurz bevor es zum Kauf einer Parzelle kam, entschlossen sich die Grundeigentümer, das Bauvorhaben selber zu realisieren. Sie wollten aber am Konzept einer Hausgemeinschaft für ältere Menschen festhalten und boten den Initiant/innen eine Zusammenarbeit an. Daraus ist eine ungewöhnliche Kooperation zwischen einem privaten Bauherrn und einer Bürgerinitiative entstanden. Das Modell der Siedlung Sunnehof ist exemplarisch und wurde deshalb auch von der Age-Stiftung mit einem Realisierungsbeitrag unterstützt.

Da das Konzept der Hausgemeinschaft Sunnehof im Rahmen einer Bürgerinitiative entwickelt wurde, waren ein Teil der zukünftigen Bewohner/innen und weitere interessierte Personen in die Planung des Bauprojekts eingebunden. Der Sunnehof widerspiegelt in seiner realisierten Form daher ganz wesentlich die Wohnvorstellungen der anvisierten Zielgruppe.

Die Wohnform der Hausgemeinschaft für ältere Menschen ist eine weitere Besonderheit des Sunnehofs. In einer Hausgemeinschaft spielt Selbstverwaltung eine wichtige Rolle. In Folge der Zusammenarbeit mit einem privaten Eigentümer beschränkt sie sich hier auf die Organisation des Zusammenlebens und die Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur. Sämtliche Bau- und Verwaltungsaufgaben werden von den Eigentümern beziehungsweise von einer professionellen Liegenschaftsverwaltung übernommen. Im Sunnehof lassen sich das Potenzial und die Grenzen von Selbstverwaltung und

Nachbarschaftshilfe bei zunehmender Fragilität dennoch beobachten, weshalb das Projekt im Zeitraum 2015 bis 2018 in dieser Begleitstudie dokumentiert wird. Sie soll der Prozessbegleitung, der Erfahrungssicherung und der Abbildung des Betriebsmodells dienen.

In dieser Begleitstudie liegt der Fokus auf folgenden Themenschwerpunkten und Fragestellungen:

- **Entstehungsgeschichte:** Wie ist es zum Projekt gekommen?
- **Betriebsmodell:** Wie funktioniert das Modell und wie bewährt es sich im betrieblichen Alltag?
- **Hausverein:** Welche Aufgaben hat der Hausverein und wie ist er organisiert?
- **Partizipationsdynamik:** Welche Arbeitsgruppen, Aktivitäten und Angebote sind im Sunnehof entstanden? Wie werden die Gemeinschaftsflächen genutzt?
- **Mieterschaft im Sunnehof:** Wie ist die Bewohnerschaft zusammengesetzt?
- **Zusammenleben:** Wie schätzen die Beteiligten (Bewohner/innen, Vorstand) das Zusammenleben, die Wohn- und Lebenszufriedenheit sowie die Entwicklung der Gemeinschaft ein?

1.2 Methodisches Vorgehen

Die Informationen für diese Begleitstudie wurden mit verschiedenen Methoden erhoben. Es wurden mehrere Gruppen- und Einzelinterviews anhand eines Leitfadens geführt, der für die jeweilige Zielgruppe entworfen wurde. Der Leitfaden für die Interviews stellt sicher, dass alle als relevant eruierten Aspekte behandelt werden. Die halb-offene Struktur des Leitfadeninterviews ermöglicht es aber auch, auf die spezifische Sichtweise der interviewten Person einzugehen und deren Anliegen aufzunehmen.

Für die Vorgeschichte des Projekts wurde ein Interview mit Robert Kressig (ehemals Vorstand Senig und Mitglied der Arbeitsgruppe für das Alterswohnprojekt), Margrit Otz (Mitglied der Arbeitsgruppe für das Alterswohnprojekt der Senig und Hausverein Sunnehof Hegnau) und Edgar Otz (Mitglied der Arbeitsgruppe für das Alterswohnprojekt der Senig und Präsident Hausverein Sunnehof Hegnau) geführt. Mehrere Interviews gab es mit Mitgliedern des Vorstands des Hausvereins, unter anderen mit Herma Schmitt und Margrit Otz. Die Sicht des Bauherrn Bruimo AG wurde mit zwei Interviews mit Heinz Brüngger aufgezeichnet. Mit Simone Gatti von ZukunftsWohnen, die dem Hausverein beratend zur Seite steht, gab es mehrere Gespräche über die gesamte Dauer der Begleitstudie. Und schliesslich gab es vier Gruppeninterviews mit insgesamt 24 Bewohner/innen des Sunnehofs Hegnau, die zu drei verschiedenen Zeitpunkten (Winter 2016, Herbst 2016 und Frühjahr 2018) geführt wurden.

Neben den Interviews und Gesprächen wurden noch weitere Informationsquellen für diesen Bericht verwendet:

- Die Anzahl der teilnehmenden Personen bei den verschiedenen, regelmässig durchgeführten Aktivitäten wurde für diese Begleitstudie durch Personen der zuständigen Arbeitsgruppen erhoben.
- Daten zu den Personen und Haushalten im Sunnehof.
- Die Ergebnisse dreier Kurzumfragen (Blitzlicht), die im Februar 2016, Februar 2017 und Oktober 2017 von ZukunftsWohnen durchgeführt wurden.
- Verschiedene Dokumente zum Betriebsmodell Sunnehof: Vereinbarung zur Zusammenarbeit zwischen der Bruimo AG und dem Hausverein, Leitbild und Organigramm der Hausgemeinschaft Sunnehof, Statuten des Vereins Hausgemeinschaft Sunnehof (Hausverein).

1.3 Aufbau des Schlussberichts

In Kapitel 2 wird die besondere Entstehungsgeschichte von den ersten Ideen für ein Wohnprojekt für ältere Menschen bis zum Bezug des Sunnehofs geschildert. Weiter werden der Bau sowie das Wohnungsangebot und die Ausstattung der Wohnungen und der Gemeinschaftsräume beschrieben. Zum Schluss wird die Bewertung des Baus durch die befragten Personen resümiert.



Das Kapitel 3 widmet sich dem Betriebsmodell des Sunnehofs. Es wird beschrieben, wie die Aufgabenteilung zwischen Hausverein, Eigentümer und Verwaltung organisiert ist und welche Schnittstellen zwischen diesen drei Akteuren bestehen. Anschliessend wird der Aufbau und die Rolle des Hausvereins erläutert. Und schliesslich wird die wichtige Rolle, die die externe Projektbegleitung in diesem Projekt einnimmt, dargelegt.

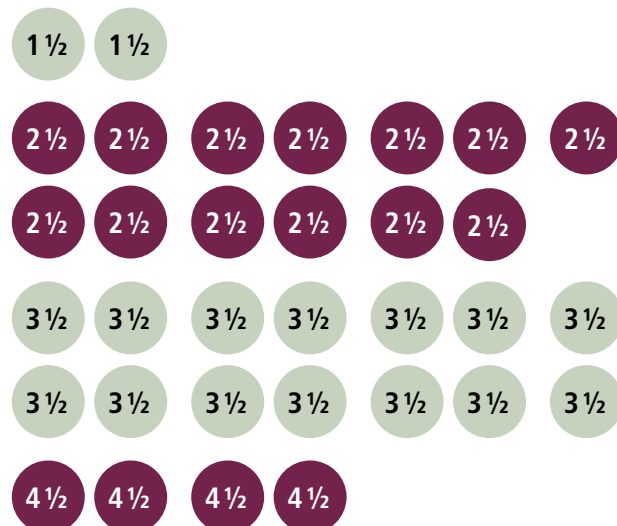
In Kapitel 4 werden die Einzugsgründe und die Erwartungen der Bewohner/innen sowie die Zusammensetzung der Bewohnerschaft beschrieben. Und das fünfte Kapitel zeigt, welche Möglichkeiten zur Mitwirkung für die Bewohner/innen bestehen und welche regelmässigen Aktivitäten angeboten werden. Weiter werden die Erfahrungen, die die Bewohnenden in der ersten Zeit nach dem Einzug gemacht haben, und ihre Beurteilung der Siedlung und des Zusammenlebens nachgezeichnet.

Abschliessend werden im Kapitel 6 wichtige Merkmale und Empfehlungen aufgeführt, die sich aus dieser Begleitstudie ergeben und die der Planung vergleichbarer Projekte dienen können.

2 GEBÄUDE

33 Wohnungen
 Nettowohnfläche ca. 2570 m²
 3 Gemeinschaftsräume mit ca. 180 m²
 4 Gewerberäume mit ca. 300 m²

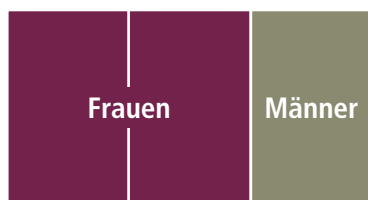
33 WOHNUNGEN



Wohnungsflächen: 33 bis 123 m²
 Mietkosten: 980.– bis 2460.–
 Nebenkosten: 70.– bis 250.–

45 BEWOHNER:INNEN

Altersspanne: 51 bis 92 Jahre
 Durchschnitt: 75 Jahre



1 HAUSVEREIN

Alle 45 Bewohner/innen sind
 Mitglieder des Hausvereins

15 Personen haben eine Funktion
 im Hausverein

Es gibt einen Vorstand und
 4 Arbeitsgruppen

Mitgliederbeiträge
 intern: 80.– pro Haushalt
 extern: 15.– pro Person

2 DER SUNNEHOF

2.1 Entstehungsgeschichte und Projektverlauf

Arbeitsgruppe der Senig

Als der Sunnehof ab Mitte 2015 bezogen werden konnte, waren acht Jahre vergangen seit den ersten Ideen für ein Alterswohnprojekt in Volketswil. Der Ursprung des Sunnehofs liegt in einer Initiative der Senioren Interessengemeinschaft Volketswil (Senig). Die Senig wurde 1982 unter anderem mit dem Ziel gegründet, ein Bauprojekt mit Alters- und Sozialwohnungen zu realisieren. Daneben organisiert die Senig vorwiegend Freizeit- und Weiterbildungsaktivitäten für Senior/innen der Gemeinde Volketswil und setzt sich für die Interessen älterer Menschen ein.

Ein Bauprojekt kam damals nicht zustande, da kein passendes Grundstück gefunden wurde. Der Einsatz für altersgerechtes Wohnen blieb aber erster Zweck in den Statuten.

2007 hat man sich in der Senig Gedanken gemacht, welche Aufgaben der Verein – neben den diversen Angeboten für ihre Mitglieder – verfolgen soll. Der Entscheid fiel auf ein Wohnprojekt für ältere Menschen, das durch eine neu zu gründende Genossenschaft realisiert werden sollte. Die ausschlaggebende Überlegung war, dass die Gründung einer Wohnbaugenossenschaft eine langfristig sichere Wohnsituation ermöglicht. Bald kristallisierte sich das Konzept einer Hausgemeinschaft heraus, das ein Mehrfamilienhaus mit verschiedenen gemeinsam genutzten Gemeinschaftsflächen vorsah. Es wurde eine Arbeitsgruppe (AG) mit vier bis fünf Personen gegründet. Diese AG konnte relativ unabhängig vom Vorstand der Senig arbeiten, da drei bis vier Mitglieder der AG auch im Vorstand waren.



Zwei Vorstandsmitglieder und der Präsident des Hausvereins, ehemalige Mitglieder der Senig-Arbeitsgruppe

Die Gemeinde Volketswil hat das Projekt nicht direkt unterstützt und auch kein eigenes Land angeboten. Sie hat der Senig aber eine Liste mit eingezonten privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt, die als Bauland in Frage kommen könnten. Die Arbeitsgruppe hat den verschiedenen Eigentümern dieser Grundstücke das Vorhaben vorgestellt, aber nur die Familie Brüngger hat sich für die Idee interessiert und die Bereitschaft zu einem Verkauf der Parzelle signalisiert.

Finanzierung und Eigentumsform

An einem Informationsabend 2009 wurde die Idee eines Bauprojekts mit Wohnungen für ältere Personen vorgestellt, an dem 80 bis 90 interessierte Personen teilnahmen. Die Senig erhoffte sich, Besitzer von Einfamilienhäusern und Personen mit Ersparnissen zu finden, die bereit waren, in das Vorhaben zu investieren und so einen Teil zur Finanzierung beizutragen. Nicht zuletzt aufgrund der damals tiefen Hypothekarzinsen, die

Abbildung 1: Zeitachse

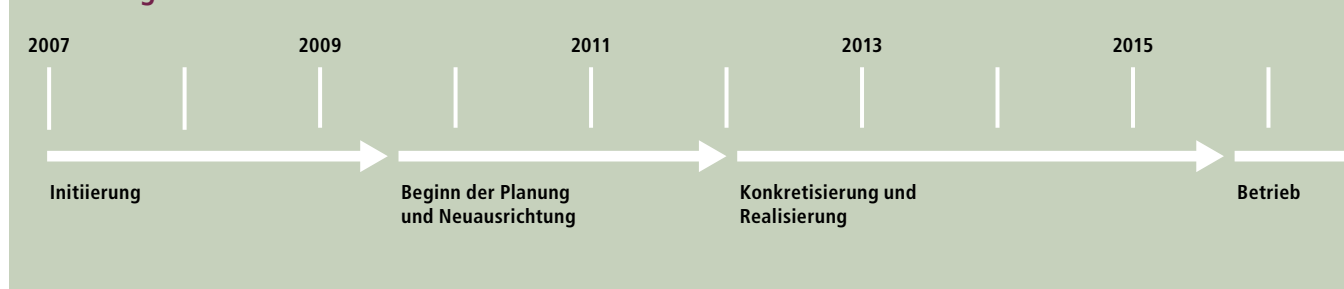


Abbildung 2: Projektverlauf

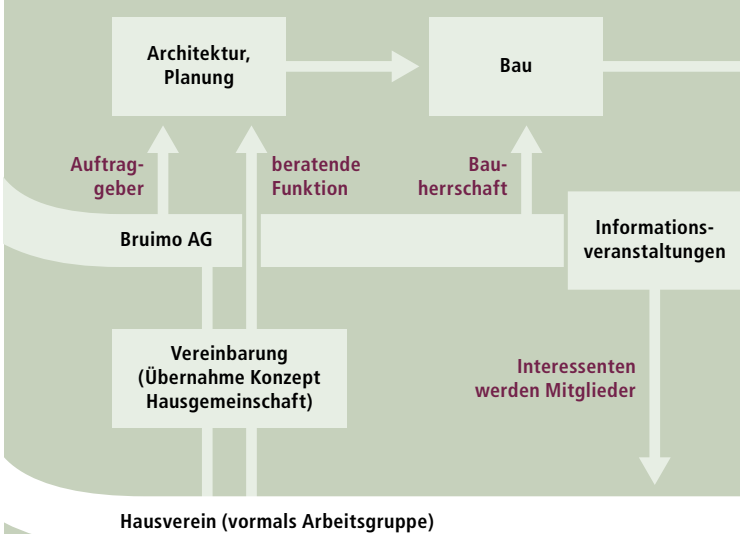
Initiierung: Anfang 2007 bis Mitte 2009



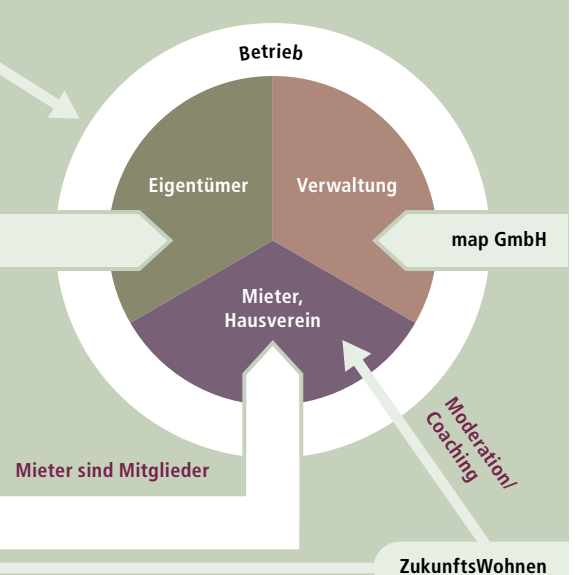
Beginn der Planung und Neuausrichtung: Mitte 2009 bis Ende 2011



Konkretisierung und Realisierung: 2012 bis Ende 2015



Betrieb: Ab 2016



Eigentum relativ erschwinglich machten, konnten nicht genügend Personen von dieser Idee überzeugt werden. Personen, die über eigenes Kapital verfügten, neigten eher dazu, dieses in eine eigene Wohnung zu investieren. Es fehlte in der Folge das notwendige Eigenkapital. Die Initiant/innen verzichteten zu diesem frühen Zeitpunkt aber bewusst darauf, Anteilkapitalscheine für Leute mit (kleinerem) Investitionsinteresse auszustellen, da die Realisierung zu unsicher war und das Geld möglicherweise hätte zurückbezahlt werden müssen.

Da sich die Finanzierung als schwierig erwies, entstand in der Arbeitsgruppe die Idee, eine Partnerschaft mit einer Baugenossenschaft einzugehen, anstatt selber eine Genossenschaft zu gründen. Die Absicht war, sich als quasi autonome Abteilung einer bestehenden Baugenossenschaft anzuschliessen, die eigentlich nur einen rechtlichen Rahmen bieten und die Administration übernehmen, aber der Arbeitsgruppe ansonsten freie Hand lassen sollte. Die angefragten Baugenossenschaften haben dieses Modell aber abgelehnt, da das Konstrukt zu kompliziert geworden wäre. Mit der Familie Brüngger gab es damals nur eine mündliche Vereinbarung für den Verkauf des Grundstücks. Ein Vertragsentwurf lag zwar vor, aber die Finanzierung war aus Sicht der Arbeitsgruppe der Senig noch zu unsicher, um bereits zu unterschreiben. Zuerst musste eine Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft vereinbart sein oder eine andere Finanzierungsmöglichkeit gefunden werden.

Schliesslich konnte Simone Gatti, die externe Projektbegleiterin von ZukunftsWohnen (vgl. Kapitel 3.3) einen Kontakt zur Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (WSGZ) vermitteln. Die WSGZ war bereit, in dieses Projekt einzusteigen. Von der Idee, als eigenständige Einheit innerhalb der Genossenschaft zu fungieren, musste allerdings Abstand genommen werden, da die WSGZ diesem Modell nicht zustimmte. Die WSGZ hätte aber sämtliche Aufgaben für die Realisierung des Projekts übernommen (Landkauf, Beauftragung der Architekten, Risiko der Vermietung etc.). Die zukünftigen Bewohner/innen wären Mitglieder der WSGZ geworden und hätten in Form eines Hausvereins das Gemeinschaftsleben organisieren können. Die Senig hätte – wie das immer vorgesehen war – mit der Verwaltung und dem Betrieb der Siedlung nichts mehr zu tun gehabt. Zu diesem Zeitpunkt (2011) wurde eine Vereinbarung zwischen der Arbeitsgruppe der Senig und der WSGZ geschlossen. In dieser wurden die Zuständigkeiten der beiden Parteien geregelt.

Beginn der Planung und Neuausrichtung

Im selben Zeitraum (2010/2011) wurde auch mit der baulichen Planung begonnen. Parallel zu den Kontakten mit den verschiedenen Genossenschaften wurden in Rücksprache mit der Familie Brüngger zwei Architekten mit dem Entwurf eines Vorprojekts beauftragt. Als Grundlage für die Architekten diente ein detaillierter Anforderungskatalog der Arbeitsgruppe. Ausgewählt wurde der Entwurf der map Architektur und Planung AG. Dieser passte aus Sicht der Arbeitsgruppe mit seinem Satteldach besser in die Umgebung. Auch der Gemeinschaftsraum war besser platziert. Die beiden schliesslich realisierten Bauten entsprechen weitgehend diesem Vorprojekt.

Während die Verhandlungen mit der WSGZ liefen, beschloss die Familie Brüngger, das Land nicht zu verkaufen, da sie es langfristig im Familienbesitz behalten wollte. Die Familie Brüngger beabsichtigte stattdessen, die Überbauung selber zu realisieren und war bereit, weiterhin mit der Senig bzw. dem später neu gegründeten Verein zusammenzuarbeiten und das bestehende Projekt weitgehend zu übernehmen. Die Familie Brüngger bevorzugte denselben Entwurf wie die Arbeitsgruppe der Senig. Und auch die Ausrichtung auf ältere Bewohner/innen stand nie zur Debatte. Mit der Zusammenarbeit mit der Senig bzw. dem Hausverein versprach sich die Familie Brüngger zudem, dass ein grosser Teil der Wohnungen an die Mitglieder des Hausvereins vermietet werden kann und die Vermietung deshalb einfacher wird.

Die Familie Brüngger kaufte darauf der Senig die bestehenden Pläne ab, deren Ausgaben dadurch gedeckt waren. Die Gründung einer Aktiengesellschaft (Bruimo AG) stellte sich für die Familie als beste Lösung heraus. Diese Eigentumsform bot die Möglichkeit, den Besitz auf die drei Brüder aufzuteilen und vereinfacht so auch die Vererbung auf die nächste Generation.

Nachdem die Familie Brüngger entschieden hatte, das Land nicht zu verkaufen, zog sich die Senig aus dem Projekt zurück. Ende 2011 wurde die Arbeitsgruppe aufgelöst. Während ein Teil der Mitglieder der AG sich wegen der neuen Ausgangslage und auch wegen des bereits langen Einsatzes zurückzog, war ein anderer Teil der Meinung, es wäre schade, wenn das Projekt in diesem fortgeschrittenen Stadium aufgegeben würde, und entschied, weiter zu machen. Bereits im Frühjahr 2012 wurde der Verein «Hausgemeinschaft Sunnehof» (im Weiteren als Hausverein bezeichnet) gegründet.

Der neu gegründete Verein suchte nun den Kontakt zur Familie Brüngger, um herauszufinden, wie die Zusammenarbeit aussehen und in welcher Form das bestehende Projekt tatsächlich umgesetzt werden könnte. Schliesslich kam es zwischen dem Hausverein und der Bruimo AG zu einer Vereinbarung zur Zusammenarbeit. Darin wurde festgehalten, dass die Familie Brüngger Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen für Menschen in der zweiten Lebenshälfte erstellen wird. Der Hausverein sollte das Zusammenleben der Bewohner/innen in Form einer Hausgemeinschaft fördern. Dem Hausverein wurde die Teilnahme an den ordentlichen Bau- und Projekt-sitzungen und eine beratende Funktion bei der Ausgestaltung und Ausstattung der Räumlichkeiten zugestanden. Der Hausverein vertrat auch die Wohnungsinteressent/innen und informierte diese über den Fortschritt des Projekts. Zudem erhielt er ein Vorschlagsrecht für die Erst- und Folgemieter.

Interessent/innen für einen Einzug

Im Sommer 2012 organisierte die Familie Brüngger eine Informationsveranstaltung auf der Baustelle, mit der einige weitere Interessent/innen gewonnen werden konnten. An weiteren Veranstaltungen informierte der Hausverein über den Verlauf des Projekts. Diese Anlässe hatten den positiven Nebeneffekt, dass sich die späteren Bewohner/innen näher kennenlernten. Dass sich deshalb die meisten Bewohner/innen des Sunnehofs bereits vor dem Einzug kannten, war für den Beginn des Zusammenlebens ein grosser Vorteil und wurde allgemein geschätzt.

Von der ursprünglichen Arbeitsgruppe der Senig sind schliesslich nur wenige eingezogen. Das wurde von denjenigen, die dabei blieben, bedauert, da die Gruppe gut harmonisiert habe und eine wesentliche Motivation zum Mitmachen gewesen sei. Für einige zwischenzeitliche Interessent/innen ging die ganze Planung aber zu lange, weshalb sie sich wieder zurückgezogen haben. Es gab auch einige Interessent/innen, die es vorzogen, eine Eigentumswohnung zu kaufen, als in eine Mietwohnung einzuziehen. Relativ viele Personen haben auf einen Einzug verzichtet, weil die Wohnungen für sie zu teuer waren. Auf einer Liste mit 33 Interessent/innen, die später abgesagt haben, gaben neun Parteien finanzielle Gründe an. Für Personen, die in einer älteren, günstigen Wohnung leben, hätten sich die Mietkosten massiv erhöht, teilweise nahezu verdoppelt. Das lag aber primär nicht daran, dass die Wohnungen anstelle von einer Genossenschaft nun von einem Privat-

eigentümer vermietet wurden. Die Wohnungsmieten wären in einer Genossenschaft wohl nur unwesentlich tiefer gewesen. Wie viele von den abgesprungenen Interessent/innen eingezogen wären, wenn es sich um einen Genossenschaftsbau gehandelt hätte, ist schwierig zu sagen. Auf der erwähnten Liste haben fünf Parteien ihre Absage damit begründet, dass die Senig nicht mehr in der Realisierung involviert war. Sehr wahrscheinlich waren aber die Mietkosten oder der Kauf von Eigentum insgesamt weit entscheidender als der Wechsel zu einem privaten Bauherrn. Es ist aber auch nicht auszuschliessen, dass einige Haus- oder Wohnungseigentümer/innen nicht wieder zu «abhängigen» Mieter/innen werden wollten.

Die Eltern der drei Brüngger-Brüder, die das Projekt als Bauherren realisierten, haben sich schliesslich entschieden, ebenfalls in den Sunnehof einzuziehen. Sie wohnten zuvor im Bauernhaus, das an das Areal des Sunnehofs angrenzt. Für sie bot sich so die Chance auf einen Alterswohnsitz in unmittelbarer Nähe zum Haus, in dem sie ihr bisheriges Leben verbracht hatten.

Realisierung des Bauprojekts

Die Bruimo AG hielt an ihrem Versprechen fest, die Grundidee des Projekts, die zwei Wohnhäuser vorsah, zu übernehmen und weiter mit denselben Architekten zusammenzuarbeiten. Einige Anpassungen an der baulichen Planung wurden aber vorgenommen.

In der Zusammenarbeitsvereinbarung war ein Mitspracherecht des Hausvereins im Planungs- und Bauprozess vorgesehen. Die Entscheidungen lagen aber letztlich immer bei der Bruimo AG. Beim Ausbau der Küche setzten sich die Vertreter/innen des Hausvereins erfolgreich für eine Winkelküche anstelle einer Zeilenküche ein. Weitere Anregungen waren manuelle Regler bei den Induktionsherden, Duschen anstatt Badewannen und der Bau eines Gartenhäuschens. Auch die Idee, mit einem Pétanqueplatz die Vorgabe des vom Baurecht verlangten Spielplatzes zu erfüllen, kam aus dem Hausverein. Wichtige Aspekte des ursprünglichen Konzepts – wie der Gemeinschaftsraum mit Küche, die Bibliothek und der Werkraum – wurden beibehalten. Die Vertreter/innen des Hausvereins gehen davon aus, dass die Mitsprachemöglichkeit bei einem Zusammengehen mit der WSGZ oder einer anderen Genossenschaft auch nicht wesentlich grösser gewesen wäre.

Die Gemeinde war während des gesamten Projekts nie direkt involviert (abgesehen von den für alle Bauvorhaben üblichen Aufgaben). Die Gemeinde war auch nicht bereit, das Projekt finanziell zu unterstützen oder Land zur Verfügung zu stellen, obwohl es ein Bedarf an mehr Wohnraum für die ältere Bevölkerung gibt. Bei der Gemeinde konnte aber immerhin durchgesetzt werden, dass in der Einstellhalle aufgrund der speziellen Zielgruppe weniger Parkplätze als vorgeschrieben bereitgestellt werden mussten.

Die Initiant/innen des Projekts sind mit dem Resultat sehr zufrieden und der Meinung, der Aufwand habe sich gelohnt. Die Vorstandsmitglieder des Hausvereins betonen, dass sie von den Vorarbeiten (Konzepte und Pläne) der Arbeitsgruppe der Senig, in die sie teilweise auch involviert waren, stark profitieren konnten. Wäre das Projekt zum Zeitpunkt, als sich die Familie Brüngger gegen den Verkauf des Grundstücks ausgesprochen hatte, nicht schon so weit gediehen gewesen, hätten sie nicht weitergemacht.

Für eine kleine, unabhängige Gruppe ist es sehr schwierig, ein Projekt dieser Komplexität von Grund auf selber zu entwickeln, denn es stellen sich hohe Anforderungen. Eine institutionell abgestützte Gruppe wie die AG der Senig, die auch einen gewissen finanziellen Rahmen zur Verfügung stellen kann, ist deshalb ein gutes Beispiel, wie ein solches Projekt gestartet werden kann.



Umgebungsplan

2.2 Architektur, Wohnkonzept und Wohnungstypen

Lage

Die Siedlung Sunnehof befindet sich im Ortsteil Hegnau der Gemeinde Volketswil. Volketswil liegt in der Region Glatttal im Kanton Zürich und hat rund 18 600 Einwohner (Ende 2017). Die Gemeinde ist vor allem in den 1960er- und 1970er-Jahren stark gewachsen. Aus dieser Zeit stammen unter anderen die bekannten Göhner Wohnsiedlungen. Volketswil hat auch ein Industriegebiet und eine grössere Anzahl Arbeitsplätze. Hegnau ist mit rund 9000 Einwohnern der grösste der fünf Ortsteile. Die Gemeinde Volketswil ist mit Zug und Autobahn gut angeschlossen, und das Zentrum von Zürich kann in 20 bis 30 Minuten erreicht werden.

Die beiden Gebäude des Sunnehofs liegen in einem Wohngebiet, das aus grösseren Mietwohnungsblöcken und kleineren Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen zusammengesetzt ist. Neben dieser Parzelle steht das Haus der Familie Brüngger, von dem aus der ehemalige Bauernhof bewirtschaftet wurde. Eine Bushaltstelle mit Anschluss zum Bahnhof Schwerzenbach und die Zufahrt auf die Autobahn sind von der Siedlung schnell zu erreichen.



Situation

Tabelle 1:
Wohnungsangebot

Wohnung	Tödiweg 1	Tödiweg 3	Total	Fläche	Mietkosten* ohne NK
1 ½ Zimmer	1	1	2	33 m ²	ca. CHF 980.–
2 ½ Zimmer	3	10	13	59 – 79 m ²	ca. CHF 1350.– bis 1830.–
3 ½ Zimmer	12	2	14	87 – 100 m ²	ca. CHF 1920.– bis 2190.–
4 ½ Zimmer	1	3	4	107 – 123 m ²	ca. CHF 2140.– bis 2460.–
Total	17	16	33		

* Gerundet. Nebenkosten: 70 bis 250 Franken (abhängig von der Wohnfläche)

Gebäude und Wohnungen

Die Siedlung Sunnehof besteht aus zwei Gebäuden, die in einem rechten Winkel zueinander stehen und den Aussenbereich mit Gartenhaus, Grill, Pétanque-Anlage und Wiese auf zwei Seiten umschliessen. In den zwei Häusern gibt es insgesamt 33 Wohnungen mit 1 ½ bis 4 ½ Zimmern. Die Erschliessung erfolgt im Haus Tödiweg 1 über einen Laubengang. Im Haus Tödiweg 3 fiel der ursprünglich ebenfalls vorgesehene Laubengang zugunsten von zwei zusätzlichen Wohnungen weg. Die Bruimo AG beabsichtigte zuerst, mehr grosse Wohnungen zu realisieren. Teilweise wurden diese 4 ½-Zimmer-Wohnungen dann aber zu 3 ½- und 1 ½-Zimmer-Wohnungen verkleinert. Im Nachhinein würde die Bruimo AG im Wohnungsmix noch mehr auf kleinere Wohnungen setzen. Der Hausverein teilt diese Ansicht.

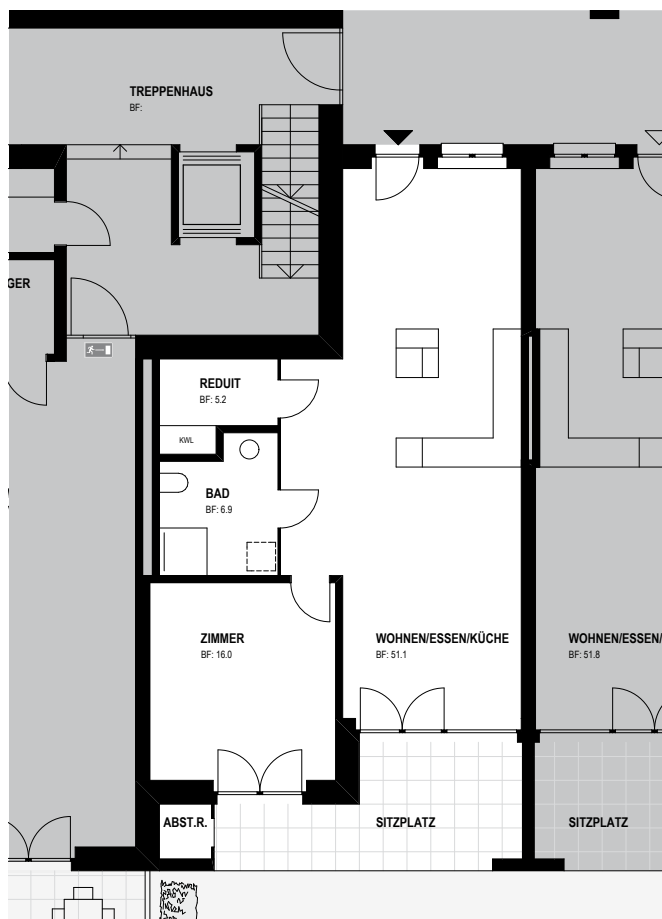
Hindernisfreiheit und altersgerechtes Bauen waren während des gesamten Prozesses immer sehr zentral. Diese Ausrichtung wurde auch von der Gemeinde unterstützt (aber nicht finanziell gefördert), da es in der Gemeinde bis jetzt kaum Alterswohnungen mit neuerem Standard gibt. Die betreffenden Richtlinien des BWO waren für die Architekten eine verbindliche Vorgabe ebenso wie die Richtlinien der Behindertenkonferenz. Viele Anforderungen des hindernisfreien Bauens sind für ein Projekt dieser Grösse durch das Baurecht aber bereits vorgegeben. Damit die Badezimmer rollstuhlgerecht sind, mussten die Grösse und die Dimensionierung angepasst werden. In den Badezimmern wurden keine Schränke unter dem Lavabo und keine Spiegelschränke installiert. Stattdessen gibt es ein Badezimmermöbel neben dem Lavabo (dieses wurde in den Dachwohnungen weggelassen und auf Wunsch nachträglich geliefert). Die Wände sind für die Befestigung von Haltegriffen vorbereitet. Wegen den Vorgaben der Behinderten-

konferenz steht die Dusche frei, und es gibt keine Türen und Duschtrennwände. Dass Duschtrennwände fehlen, wird von vielen Bewohner/innen als störend empfunden. Sie konnten von den Mieter/innen aber auf Wunsch auf eigene Rechnung nachgerüstet werden.

Die Küche wurde aus Sicherheitsüberlegungen (Platten ausschalten vergessen) mit einem Induktionsherd ausgestattet, der aber für eine leichtere Bedienung über Drehschalter verfügt. Im Bereich Wohn- und Esszimmer und Küche wurde wegen der fehlenden Abgrenzung des Wohnraums zur offenen Küche ein Plattenboden anstatt eines Parketts gewählt. Im Bad sind Anschlüsse für Waschmaschine und Tumbler vorhanden. Die Beschaffung erfolgte bei Bedarf durch die Mieter/innen auf eigene Rechnung. In jedem Wohnraum gibt es Anschlüsse für den Internetzugang.



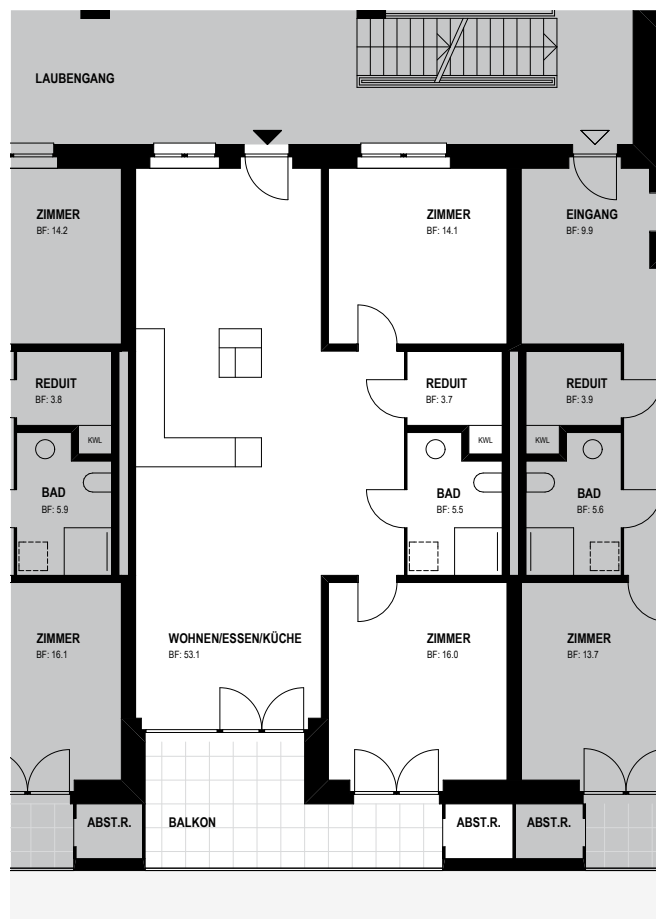
Küche im Gemeinschaftsraum



Grundriss einer 2 1/2-Zimmer-Wohnungen

Das Haus besteht aus einem Einsteinmauerwerk und ist Minergie zertifiziert. Eine kontrollierte Lüftung wäre gemäss Aussage der Eigentümer auch dann eingebaut worden, wenn sie auf den Minergiestandard verzichtet hätten, damit eine gute Durchlüftung der Wohnungen sichergestellt werden kann. Für das Heizsystem wurde eine Wärmepumpe, die das Grundwasser nutzt, gewählt. Die Heizleistung ist eher tief ausgelegt, es werden aber dennoch ausreichend hohe Temperaturen – auch für das Kälteempfinden von älteren Menschen – in den Wohnungen erreicht. Die Bruimo AG setzt nicht auf einen tiefen Energieverbrauch, wie er für die Zielerreichung der 2000-Watt-Gesellschaft erforderlich wäre. Für Notfälle beziehungsweise bei sehr kalten Temperaturen steht eine Gasheizung zur Verfügung.

In jedem Haus gibt es eine Waschküche mit Trocknungsraum, die mit zwei Waschmaschinen und zwei Wäschetrocknern

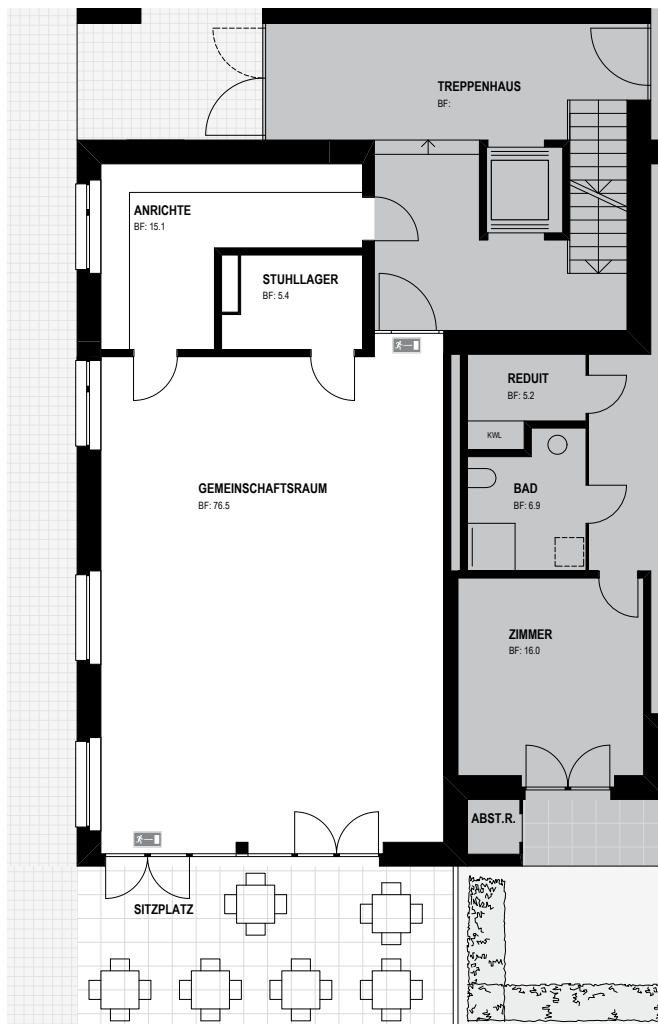


Grundriss einer 3 1/2-Zimmer-Wohnungen

ausgestattet ist. Da Aufhängevorrichtungen fehlten, wurden nachträglich Wäscheständer angeschafft. Ebenfalls nachträglich wurden die fehlenden Wasseranschlüsse und Handwaschbecken installiert. Die Waschmaschinen sind mit einem Abrechnungssystem ausgestattet, mit dem die Kosten direkt dem jeweiligen Haushalt verrechnet werden können. Für einen höheren Komfort und die Schonung der Installationen wurde eine Entkalkungsanlage installiert.

Gemeinschaftsflächen

Im Sunnehof sind drei Räume für die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen, die sich auf die beiden Gebäude verteilen. Im Erdgeschoss des Hauses Tödiweg 1 liegt der Gemeinschaftsraum mit Küche. Im Haus Tödiweg 3 befinden sich zwei weitere Räume, die als Bibliothek und als Werk- bzw. Fitnessraum genutzt werden. Die Fläche dieser drei Räume beläuft sich insgesamt auf 180 Quadratmeter. Das sind etwa



Grundriss des Gemeinschaftsraumes im Haus Tödiweg 1

sieben Prozent der Nettowohnfläche. Die Kosten für die Gemeinschaftsräume sind auf die Wohnungsmieten aufgeteilt worden.

Der Gemeinschaftsraum bietet ausreichend Platz, damit sich alle Bewohner/innen dort bequem treffen können. Der Zugang zum Raum befindet sich in der Nähe des Haupteingangs vom Tödiweg 1. Ein weiterer Zugang ist über die Glastür auf der dem Eingang gegenüberliegenden Seite möglich. Die Küchenausstattung (Geräte) und die Möblierung des Gemeinschaftsraums (Tische und Stühle) wurden von der Bruimo AG finanziert. Danke den viel kürzeren Spülzeiten wurde eine Gastronomiespülmaschine angeschafft. Vom Gemeinschaftsraum aus gibt es auch einen Zugang zum Stuhllager. Die Kü-



Mittagessen im Gemeinschaftsraum

che ist sowohl durch den Gemeinschaftsraum als auch durch das Treppenhaus zugänglich. Sie bietet ausreichend Platz und Arbeitsflächen, sodass mehrere Personen gemeinsam ein Essen zubereiten können.

Der Hausverein hat mit eigenen Mitteln die Ausstattung ergänzt. Es wurde ausreichend Geschirr gekauft, damit alle Bewohner/innen zusammen essen können. Zudem wurde der Raum mit einer TV- und Audio-Anlage ausgestattet. Eine Bewohnerin sorgt für wechselnde Dekorationen auf den Tischen und an den Fenstern.

Zum Gemeinschaftsraum gehört auch ein geschlechtergetrenntes WC, das sich im Untergeschoss befindet, aber schnell zu erreichen ist. Durch die harten Oberflächen im Gemeinschaftsraum wird der Schall unangenehm reflektiert und verstärkt. Mit verschiedenen Massnahmen wurde im Verlauf der ersten Jahre nach Bezug eine Verbesserung erreicht. Die Bruimo AG hat ein schalldämpfendes Deckenpanel installieren lassen und der Hausverein hat die Anschaffung von schallschluckenden Vorhängen beschlossen.

Ein weiterer kleiner Raum, der von Beginn an als Bibliothek geplant war, befindet sich unmittelbar angrenzend zum Seiteneingang des Hauses Tödiweg 3. Parallel zum Eingang und entlang des Korridors bieten die verglasten Wände und Türen einen guten Einblick. Der Raum ist mit einer kleinen Teeküche mit Spülbecken ausgestattet. Diese wurde durch den Hausverein mit einer Kaffeemaschine, einem Wasserkocher sowie mit Tassen und Gläsern ergänzt. Die einladende, geschmackvolle



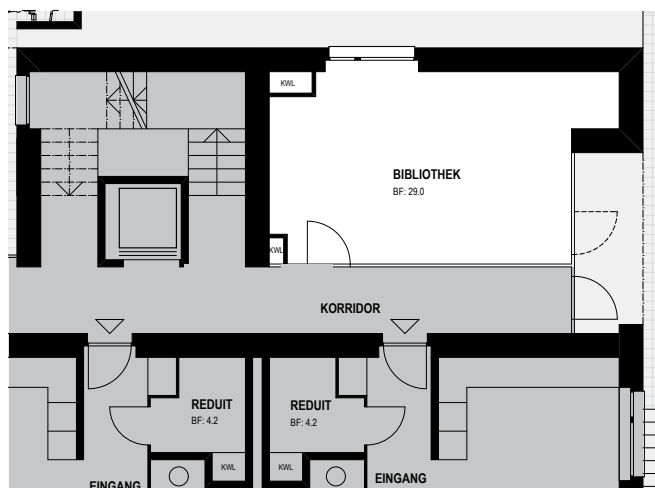
Bibliothek mit kleiner Teeküche

Einrichtung mit einem Tisch und Stühlen sowie zwei Sesseln wurde von Bewohner/innen und aus Mitteln des Hausvereins beige-steuert. Zwei Regale bieten Platz für Bücher und Zeitschriften.

Wie für die Bibliothek war auch für die Gemeinschaftsflächen im Untergeschoss früh die Nutzung als Werkraum festgelegt worden. Der Werkraum wurde den Bewohner/innen ohne Ausstattung zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer haben eine alte Werkbank aus eigenem Besitz an die Einrichtung gestiftet. Die übrige Ausstattung wurde von Mieter/innen beigetragen. Im zweiten Jahr nach Bezug wurde die Nutzung erweitert. Der Raum dient nun auch als Fitnessraum und ist mit einigen von den Mieter/innen zur Verfügung gestellten Fitnessgeräten (u. a. einem Fahrradergometer) ausgestattet.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht auch der Aussenraum zur Verfügung. Zur Ausstattung gehören ein grosszügiges Gartenhaus, das zur Aufbewahrung von Gartenwerkzeugen,

Spielgeräten und Sitzbänken dient, sowie eine Pétanque-Anlage. Auch ein gemeinsamer Gartensitzplatz mit Pergola ist vorhanden.



Grundriss der Bibliothek im Haus Tödiweg 3



Gemeinschaftsraum

Gewerberäume

Verteilt auf die beiden Gebäude gibt es auch insgesamt vier Gewerberäume, deren Fläche gesamthaft 305 Quadratmeter ausmachen. Die Gewerberäume konnten überraschend gut und schnell vermietet werden. Es gab keine Vorgaben an die Verwaltung, welche Mieter man sich für das Haus vorstellt. Die Eigentümer waren froh, die Gewerberäume überhaupt vermieten zu können, da sie nicht sicher waren, ob es an diesem Standort für die Räume im UG eine Nachfrage geben würde. Es wurden bisher alle Räume an auswärtige Personen vermietet. Rund ein Jahr nach Bezug des Sunnehofs konnte ein Allgemeinarzt als Mieter im Tödiweg 1 gewonnen werden. Mittlerweile praktizieren dort zwei Ärzte. Der Einzug eines Hausarztes in diese Siedlung mit älteren Bewohner/innen wird von den Eigentümern als Glücksfall bezeichnet, den man nicht hätte planen können.

Ein Gewerberaum wurde während rund einem Jahr als Massagepraxis genutzt. Da es keine Klingel für diese Räume gibt, war dies für die Praxis sehr ungünstig. Die Haustüre musste vor Terminen jeweils offen gelassen werden. Inzwischen hat sich dort eine Fotografin eingemietet.

2.3 Beurteilung von Haus und Wohnung

Die Familie Brüngger ist mit den Bauten sehr zufrieden, wenn auch die Entwicklung und Umsetzung sehr aufwändig und zeitintensiv war. Sie sind ohne einschlägige Erfahrung ins Projekt eingestiegen und mussten ihre Lehren daraus ziehen. Sie würden zum Beispiel genauer darauf schauen, dass Abmachungen und Entscheide mit Architekten und Handwerkern schriftlich festgehalten werden und somit keine Meinungsverschiedenheiten entstehen können. Im Nachhinein sind sie der Ansicht, dass die Unterstützung durch eine erfahrene Fachperson vorteilhaft gewesen wäre. Die Zusammenarbeit mit dem Hausverein beurteilen sie hingegen sehr positiv.

Der Bau beschäftigt die Eigentümer auch mehr als zwei Jahre nach Fertigstellung immer noch. Sie haben für die Mängelbehebung zusätzlich einen Bauleiter engagiert. Die Bestandsaufnahme der Mängel lief über verschiedene Kanäle, meistens über die Verwaltung und gelegentlich auch über den Präsidenten des Hausvereins, da sich viele Mieter/innen an ihn gewandt haben.

Die Eigentümer würden aus heutiger Sicht das eine oder andere anders machen. Wie erwähnt, würden sie mehr kleine Wohnungen einplanen sowie die Wohnungen mit eigenen Waschtürmen ausstatten und auf Waschküchen verzichten. Anstelle eines Einsteinmauerwerks würden sie ein Doppelschalenmauerwerk wählen. Sehr glücklich sind sie hingegen, dass sie sich für eine kontrollierte Lüftung entschieden haben. Sie sind der Ansicht, dass ausreichend frische Luft für ältere Menschen sehr wichtig ist und mit der Lüftung dafür gesorgt ist, auch wenn von den Bewohnenden nicht so häufig gelüftet werde. Sie würden dies für Bauherren mit ähnlicher Zielgruppe weiterempfehlen.

Wohnung

Es gab einige kritische Voten zur baulichen Gestaltung und zur Ausstattung. Verschiedentlich wurde von Bewohner/innen kritisiert, dass festverschraubte Fenster mit Scharnieren für ältere Personen nicht geeignet seien. Damit sie auch an der Aussenseite gereinigt werden können, müssen zuerst die Schrauben gelöst werden. Die Qualität der Fenster und deren Lärmdämmung werden hingegen sehr gelobt.



Garten und die zwei Gebäude des Sunnehofs

Einige Kritikpunkte gibt es bei den Badezimmern. Von einer altersgerechten Wohnung könne man erwarten, dass es rutschhemmende Böden und Griffe habe, wurde mehrfach gesagt. Auch die Duschtassen sind nicht rutschhemmend, obwohl es geeignete Lösungen dafür gibt. Mehrere Bewohner/innen haben entsprechende Ergänzungen in ihrem Badezimmer vorgenommen. Zudem wurde die offene Gestaltung der Dusche bemängelt, weil beim Duschen der ganze Boden nass werde. Viele Bewohner/innen haben deshalb selber einen Duschvorhang montiert.

Der Spiegel im Badezimmer wurde ebenfalls häufig kritisiert. Es sei zu hoch oben und zu weit hinten angebracht. Mehrere Personen kommen damit im Alltag schlecht zurecht. Wäre statt dieses Spiegels ein Spiegelschrank gewählt worden, wäre der Spiegel weiter vorne und die Situation somit besser. Es war zwar den meisten befragten Personen klar, dass diese Lösung für Personen im Rollstuhl gedacht war. Sie sei allerdings nicht richtig umgesetzt worden. So sei der Spiegel auch für Personen im Rollstuhl nicht geeignet.

Die Küche gefällt den Bewohner/innen hingegen. Kritisch erwähnt wurde, dass die Böden sehr anfällig für Flecken seien. Das ist aber eine Folge des leicht porösen, dafür rutschhemmenden Bodenbelags. Ein weiterer Nachteil der Bodenplatten in der Küche – im Vergleich zu den Holzböden in den

Zimmern – ist, dass sie sich ausserhalb der Heizperiode kalt anfühlen. Im weiteren wurde bemängelt, dass es in der Küche keine Auszugsbrause gibt. Zudem empfinden einige Bewohner/innen die Bedienung des Backofens als kompliziert.

Vereinzelt gibt es Klagen über Lärmstörung auch bei geschlossenen Türen und Fenstern. Offensichtlich sind bei einigen wenigen Wohnungen schalltechnische Probleme vorhanden. Andere Bewohner/innen heben hingegen die sehr hohe Schallisolation besonders hervor.

Kritisiert werden die Haustüren und die Türen zur Einstellhalle, da diese nur mit dem Schlüssel und sehr schwer zu öffnen sind. Da das Türschloss gleichzeitig als Türöffner funktioniert, müsse man beim Öffnen beispielsweise die Taschen abstellen und danach den Fuss dazwischen halten. Mit nur einer Hand können diese Türen nicht geöffnet werden.

Hinsichtlich des Sicherheitsgefühls wird die Feuertreppe im Tödiweg 1 kritisiert, da die Treppe aus feuerpolizeilichen Gründen nicht abgeschlossen werden darf. Die Treppe gewährt einen direkten Zugang zum Laubengang. Die Wohnungstüren erfüllen zwar den Sicherheitsstandard für Haustüren, ein subjektives Unsicherheitsgefühl bleibt aber bei einigen Bewohner/innen dennoch bestehen.

Infrastruktur und Gemeinschaftsflächen

Die Ausstattung der Waschküchen wird von den Bewohner/innen gelobt. Man könne eigentlich jederzeit waschen. Das liege aber auch daran, dass nicht alle Haushalte die Waschmaschinen nutzen oder teilweise auch nur den Wäschetrockner verwenden würden. Nicht ideal ist, dass die zwei Waschmaschinen in jedem Haus jeweils nur mit der passenden Karte genutzt werden können. Da jede Wohnung nur mit einer Karte ausgestattet wurde, ist es nicht möglich, auf die andere Waschmaschine auszuweichen, wenn eine besetzt ist. Da die Maschinen unterschiedlich intensiv genutzt werden, ist das ungünstig. Die Bauherren haben abgeklärt, ob eine Umrüstung möglich ist, sodass mit einer Karte (Zähler) beide Waschmaschinen genutzt werden können. Wegen den vorhandenen elektrischen Installationen und dem Abrechnungssystem würde das aber sehr kostspielig werden, weshalb darauf verzichtet wurde.



Bewohnerinnen spielen Pétanque

In den ersten zwei Jahren standen für die Bewohner/innen nur fünf Schlüssel für den Gemeinschaftsraum zur Verfügung, die sich bei fünf verschiedenen Mieter/innen befanden. Der Zugang war nicht für alle Bewohner/innen jederzeit möglich und erschwerte so eine Nutzung ausserhalb der organisierten Anlässe. Durch die Auswechslung des Schliesszylinders ist es nun möglich, dass der Gemeinschaftsraum und der Eingang zu beiden Häusern mit dem Wohnungsschlüssel geöffnet werden kann. Auch der Werkraum ist nun auf die gleiche Weise zu-

gänglich. In einer Hausgemeinschaft ist es sicher die beste und naheliegende Lösung, wenn alle Mieter/innen die gemeinschaftlichen Räume jederzeit betreten können.

Die Bauherren weisen explizit darauf hin, dass bei einem Gemeinschaftsraum unbedingt auf ausreichende Schallschutzmassnahmen oder auch auf eine geeignete Materialisierung geachtet werden sollte. Dem wurde in der Planung des Sunnehofs zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Die Bibliothek wird von vielen Bewohner/innen wegen der guten Einsicht («ausgestellt sein») kritisiert, weshalb sie sich ungern darin aufhalten würden. Wäre das der einzige Grund für die geringe Nutzung dieses Raums, könnten Vorhänge Abhilfe schaffen.

Gelobt wird von den Bewohner/innen die Ausstattung des Gartens mit dem grosszügigen Gartenhaus, den Bänken und Tischen und der Pétanque-Anlage. Der Garten weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf und ist mit seiner zentralen Lage ein gern genutzter Treffpunkt. Einzig der (noch) fehlende Schatten und der oftmals braune Rasen werden als kleine Negativpunkte erwähnt. Ein Grill und Sonnenschirme wurden vom Hausverein angeschafft.

3 BETRIEBSMODELL HAUSGEMEINSCHAFT SUNNEHOF

3.1 Eigentümer, Verwaltung und Hausverein

Das Besondere am Sunnehof ist die Zusammenarbeit eines privaten Eigentümers mit einer als Verein organisierten Hausgemeinschaft. In diesem Betriebsmodell gibt es vier Akteure: Den Eigentümer (Bruimo AG), die Verwaltung, den Hausverein und die Mieter/innen. Die Aufgaben im Betrieb teilen sich der Eigentümer, die Verwaltung und der Hausverein. Die Mieter/innen sind über den Mietvertrag und die Mitgliedschaft im Hausverein in das Modell eingebunden.

Aufgabenteilung zwischen Hausverein und Eigentümer

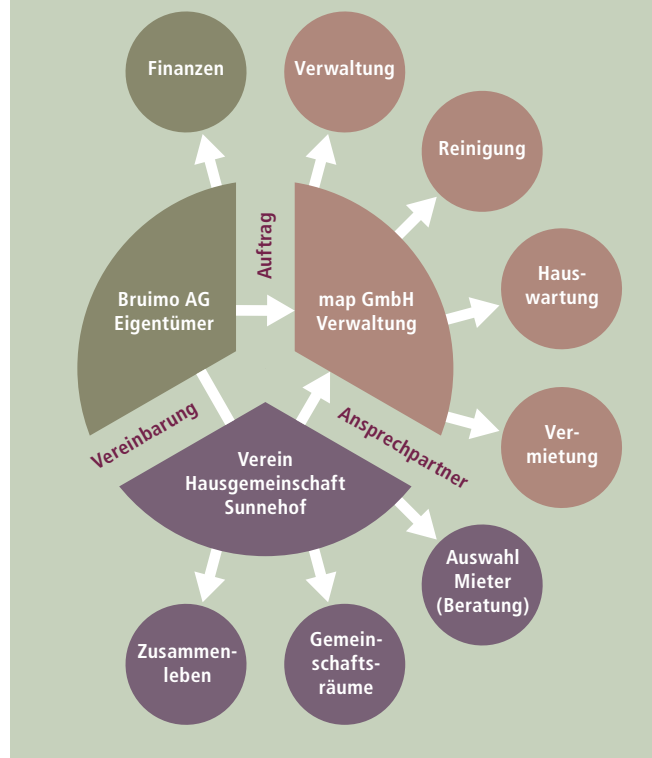
Die Aufgabenteilung zwischen dem Hausverein und der Bruimo AG ist in einer Vereinbarung (Zusammenarbeitsvertrag) festgehalten, die im Juni 2012 – also noch vor dem Start der Bauarbeiten – unterzeichnet wurde. Diese Vereinbarung war deshalb auch stark auf den Planungs- und Bauprozess sowie die Vermietung ausgerichtet. Der Zusammenarbeitsvertrag wurde schliesslich Anfang 2018 erneuert.

In der Vereinbarung ist festgehalten, dass alle Mieter/innen verpflichtet sind, Mitglied des Hausvereins zu werden. Da es sich bei der Bruimo AG um einen privaten Vermieter handelt, ist eine solche Verpflichtung nur möglich, wenn sie als Bedingung für ein Mietverhältnis gilt. Für Mieter/innen von Gewerberäumen gilt dies nicht, da der Vermieter dies nicht verlangt.

Der Hausverein ist in erster Linie für das Zusammenleben im Haus und für die gemeinschaftlich genutzten Räume zuständig. Er wird verpflichtet, das Zusammenleben und den Betrieb der gemeinsam genutzten Infrastruktur zu regeln. Für die Eigentümer ist der Hausverein das Bindeglied zur Hausgemeinschaft. Es besteht ein regelmässiger Austausch zwischen dem Präsidenten des Hausvereins und der Bruimo AG.

Die Bruimo AG ist für die Finanzen, die Liegenschaftsverwaltung sowie für die Reinigung und Hauswartung verantwortlich. Die Verwaltung wird allerdings nicht von der Bruimo AG selbst übernommen, sondern an die map Architektur und Verwaltung GmbH delegiert. Sie ist für die Vermietung, den Unterhalt und die Reinigung verantwortlich. Die Verwaltung ist auch der Ansprechpartner des Hausvereins für alle betrieblichen Erfordernisse. Für die Reinigung und für wei-

Abbildung 3: Aufgabenteilung zwischen Eigentümer, Verwaltung und Hausverein



tere Hauswartungsarbeiten ist von der Verwaltung ein externes Unternehmen beauftragt worden. Dieses übernimmt die Hauswartungsarbeiten für die Allgemenräume (Instandhaltung, Reparaturen melden etc.). Anliegen und Probleme, die die Wohnung betreffen, müssen hingegen direkt der Verwaltung gemeldet werden.

Eine Mitarbeit bei der Hauswartstätigkeit bzw. Übernahme von Verwaltungsaufgaben wäre möglich gewesen und ist von den Eigentümern auch als Option vor dem Bezug angeboten worden. Als Gegenleistung hätten sie sich eine Reduktion der Nebenkosten vorstellen können. Das wurde dann aber mit dem Hausverein nie ernsthaft diskutiert, da die zukünftigen Mieter/innen diese Aufgaben weder ganz noch teilweise selber übernehmen wollten. Einige Bewohner/innen machen allerdings etwas Gartenarbeit. Die Übernahme weiterer Aufgaben hätte den weiteren Aufbau von selbstorganisierten Strukturen erfordert, in denen hätte festgelegt werden müssen, welche Leistungen gefordert werden, wie sie abgegolten



Gemeinsamer Gartensitzplatz

werden und wie ein Ausgleich zwischen den Mietparteien sichergestellt werden kann. Das hätte möglicherweise für die ältere Bewohnerschaft zu einer hohen Belastung oder einer Überforderung geführt.

In der erneuerten Vereinbarung ist festgehalten, dass der Hausverein einen Antrag an die Eigentümer stellen kann, wenn die Bewohner/innen vorhandene Räumlichkeiten anders nutzen möchten. Im Aussenraum wurden Möbel bereits etwas umgestellt. Das ist aus Sicht der Eigentümer auch völlig in Ordnung. Die Hausgemeinschaft soll solche Dinge nach ihren Vorstellungen regeln.

Vermietung

Die Vermietung liegt in der Kompetenz der Verwaltung. Sie übernimmt alle administrativen Arbeiten und macht alle notwendigen Abklärungen zu den Mietinteressent/innen. Allerdings ist im Zusammenarbeitsvertrag zwischen Hausverein und Bruimo AG festgehalten, dass der Hausverein ein Vorschlagsrecht für neue Mieter/innen hat. Das ist aus Sicht des Hausvereins in den ersten Monaten nach Bezug nicht ideal verlaufen. Die Verwaltung sei zu Beginn auch nicht richtig darüber informiert gewesen, welche Rolle der Hausverein dabei spielen sollte. Im erneuerten Zusammenarbeitsvertrag ist das Vorschlagsrecht oder das Recht, sich zu Mietinteressent/innen zu äussern, nochmals klar festgehalten worden. Diese Vereinbarung gilt für die Verwaltung nun als Richtlinie, an der sie sich bei der Wiedervermietung einer Wohnung halten soll.

Der Hausverein führt eine Liste mit Mietinteressent/innen. Die Verwaltung muss sich bei bevorstehenden Wohnungswechseln beim Hausverein melden, damit abgeklärt werden kann, ob jemand von der Warteliste passt. Die Eigentümer haben mit der Vermietung im Normalfall nichts zu tun.

Mietverträge und Gemeinschaftsflächen

Die Mietverträge werden zwischen den einzelnen Mieter/innen und der Bruimo AG geschlossen. Die Kosten für die Gemeinschaftsflächen sind auf die Wohnungsmieten aufgeteilt worden. Der Hausverein tritt also nirgends als Mieter auf. Mit dem Hausverein besteht nur die Vereinbarung zur Zusammenarbeit, ansonsten gibt es keine rechtliche Bindung. Falls der Hausverein nicht mehr existieren würde, hätte das für Mieter/innen und Vermieter keine direkten Konsequenzen. Die Mietverhältnisse würden für die Gesamtheit der Flächen problemlos weiterlaufen.

Die Wohnungsmieten beinhalten ansonsten keine weiteren Kosten, die auf den gemeinschaftsorientierten Charakter des Sunnehofs zurückzuführen wären. Die Mitgliederbeiträge werden durch den Hausverein erhoben. In den Nebenkosten sind die üblichen Positionen enthalten (Heizung, Warmwasser, Wasser, Hauswartung, Unterhalt Aussenräume, Betriebs- und Servicekosten, Gebühren).

Wahrnehmung der Verwaltung durch den Vorstand

Die Zusammenarbeit mit der Verwaltung hat aus Sicht des Vorstands zu Beginn nicht immer reibungslos geklappt. Es haben sich gelegentlich Unstimmigkeiten im Zusammenhang mit der Mängelbehebung und in der Kommunikation ergeben. Mittlerweile hat sich die Zusammenarbeit aber gut eingespielt. In der Phase nach dem Bezug seien sowohl die Bewohner/innen als auch die Verwaltung etwas überfordert gewesen. Für die Verwaltung war die Vermietung und der Bezug eines Neubaus ausschliesslich durch eine ältere Bewohnerschaft, die mehr Schwierigkeiten mit einem Umzug hat als eine jüngere und zum Teil etwas mehr Zeit braucht, bis sie sich am neuen Ort zurechtfindet, eine ungewohnte Situation. Die Bewohner/innen und vor allem auch der Vorstand des Hausvereins hätten sich mehr Unterstützung durch die Verwaltung gewünscht. Die Moderation durch die Projektbegleiterin von Zukunfts-Wohnen (vgl. Kapitel 3.3) zwischen den Parteien war hilfreich und führte auch zu Lösungen. Ihre vermittelnde Position in gewissen Fragen riefen aber auch Kritik bei den Bewohner/

innen hervor, die sie vor allem als ihre Interessensvertreterin wahrnahmen. Der Vorstand ist aber der Ansicht, dass eine Vermittlung zwischen den verschiedenen Akteuren auch bei vergleichbaren Projekten sehr wertvoll ist.

Die Kooperation zwischen den privaten Eigentümern und der Hausgemeinschaft funktioniert bisher gut, vor allem auch weil die Eigentümer das Konzept ideell unterstützen und der Selbstorganisation der Bewohner/innen Raum geben. Das Verständnis für die Bedürfnisse älterer Bewohner/innen ist vorhanden. Die Eigentümer haben einen persönlichen Bezug zur Liegenschaft und nicht eine professionelle Distanz, wie sie bei grösseren Eigentumsgesellschaften üblich ist. Sie nehmen deshalb an den Vorgängen im Sunnehof Anteil und sind auch bereit, sich für eine gelingende Entwicklung einzusetzen. Das sind gute Voraussetzungen, damit ein solches Modell funktionieren kann.

Erleichtert wurde die Zusammenarbeit sicher durch den Umstand, dass das Konzept für die Hausgemeinschaft und sogar die architektonischen Grundlagen mit den Gemeinschaftsflächen bereits vor dem Einstieg der privaten Bauherren durch Personen aus der anvisierten Altersgruppe entwickelt wurden. Diese Grundlagen wurden von den Bauherren übernommen und in den zentralen Aspekten beibehalten. Somit widerspiegeln sich die Bedürfnisse der Zielgruppe (altersgerechtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen) im realisierten Bau. Inwiefern in einem gemeinsamen Prozess die Vorstellung aller beteiligten Personen berücksichtigt worden wären, ist deshalb offen. Ein solcher Prozess ist aber sicher konfliktträchtiger, da ein Bauherr primär seine eigenen Zielsetzungen erfüllen möchte.

3.2 Organisation und Aufgaben des Hausvereins

Die Aufgaben des Hausvereins leiten sich ab aus dem Leitbild, den ursprünglichen Richtlinien (der Hausgemeinschaft Sunnehof) und den Statuten sowie aus der Vereinbarung zur Zusammenarbeit mit der Bruimo AG. Der Zweck des Vereins «Hausgemeinschaft Sunnehof» ist gemäss den Statuten der Aufbau, die Organisation und der Betrieb einer Hausgemeinschaft in der Überbauung Sunnehof. Neben den Wohnungsmieter/innen, die zu einer Mitgliedschaft verpflichtet sind, können auch weitere interessierte Personen Mitglied werden. Neben den 45 Bewohner/innen des Sunnehofs sind noch etwa 26 externe Personen Mitglied im Verein. Dazu gehören Personen, die sich zu einem späteren Zeitpunkt einen Einzug vorstellen können, und solche, die den Sunnehof ideell unterstützen. Zur Deckung der Kosten zahlen die Mitglieder Beiträge an den Verein.

Die Eigentümer haben mit der Organisation des Zusammenlebens und des Hausvereins nichts zu tun. Im Zusammenarbeitsvertrag ist festgehalten, dass der Hausverein dafür zuständig ist. Der Hausverein organisiert sich völlig autonom und setzt sich selbständig Ziele. Für die Eigentümer sind die Bewohner/innen letztlich nur Mieter/innen, auch wenn sie hinter den Zielsetzungen stehen, die der Hausverein im Sunnehof anstrebt.

Der Vorstand des Vereins führt die laufenden Geschäfte und vertritt den Hausverein und die Interessen der Hausgemeinschaft gegenüber dem Vermieter. Und er stellt den Informationsfluss zwischen den Bewohner/innen und der Bruimo AG sicher. Der Hausverein vertritt sie aber nicht in ihrer Eigenschaft als Wohnungsmieter/innen, denn diese Mietverhältnisse bestehen unabhängig vom Hausverein.

Der Vorstand muss aus mindestens drei Mitgliedern bestehen und umfasst die Funktionen Präsident, Vizepräsident, Kassier und Aktuar. Er besteht seit dem Bezug des Sunnehofs aus sieben bis acht Mitgliedern. Im Vorstand sitzen auch Vertreter/innen aller Arbeitsgruppen. Einmal im Monat findet eine Vorstandssitzung statt. Eine Entschädigung für die Mitarbeit im Vorstand gibt es nicht. Vorstandsmitglieder bezahlen aber keinen Mitgliederbeitrag. Einmal im Jahr findet ein Vorstandessen statt, das vom Hausverein übernommen wird. Spesen werden entschädigt.

Ziele des Hausvereins

Das Leitbild und die Statuten sind die Führungsinstrumente an denen der Vorstand seine Tätigkeiten orientiert. Im Leitbild ist festgehalten, dass die Bewohner/innen das gemeinsame Ziel verfolgen, als Hausgemeinschaft selbstständig, aber gemeinschaftsorientiert zusammenzuleben. Weiter wird darin betont, dass sie für die Gemeinschaft Verantwortung übernehmen und Leistungen erbringen sollen. Und schliesslich, dass die Hausgemeinschaft den Betrieb und die Nutzung der Gemeinschaftsräume und des Gartens selber organisiert. Der Hausverein muss die dafür notwendigen Reglements erlassen. Der Hausverein ist zudem für die Reinigung und Pflege der gemeinschaftlich genutzten Räume (Gemeinschaftsraum, WC im Untergeschoss des Tödiwegs 1, Bibliothek und Werkraum) zuständig. Ansonsten hat der Hausverein keine weiteren Verwaltungs- oder Reinigungsaufgaben. Im Gemeinschaftsraum und in der Bibliothek gibt es zweimal jährlich eine Grundreinigung der Böden, die durch die Reinigungsfirma vorgenommen und über die Nebenkosten bezahlt wird.

Pflichten

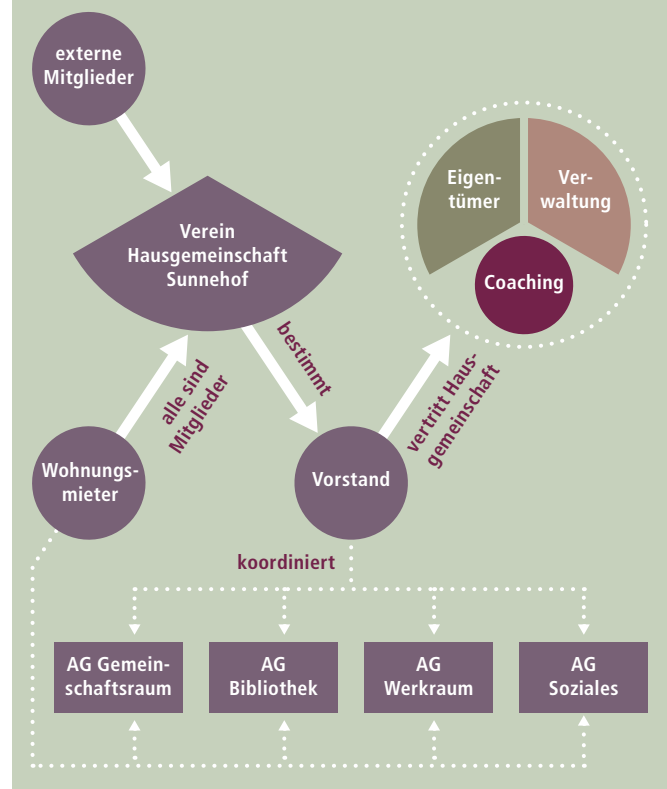
Diese Ziele werden ergänzt mit dem Hinweis, dass sich die Bewohner/innen verpflichten, Mitglied des Hausvereins zu werden und als solche den Vorstand wählen. Dem Vorstand wird die Aufgabe übertragen, für die Bewohner/innen bei Bedarf Unterstützung zu organisieren und zuständige Stellen zu informieren. Im Leitbild wird betont, dass der Einsatz der Bewohner/innen für die Gemeinschaft entsprechend ihrer Möglichkeiten und im zumutbaren Rahmen erfolgen soll und dass eine professionelle Pflege nicht ersetzt werden kann und soll.

Es ist in erster Linie die Aufgabe des Präsidenten, die Interessen und Anliegen der Bewohner/innen vor allem hinsichtlich der gemeinschaftlichen Räume gegenüber der Verwaltung und dem Eigentümer zu vertreten. Der Vorstand ist auch Anlaufstelle für die Bewohner/innen für alle Anliegen, die nicht die Wohnungen betreffen. Für Sachverhalte, die die einzelnen Wohnungen betreffen, müssen sich die Mieter/innen selber mit der Liegenschaftsverwaltung in Verbindung setzen.

Beanspruchung des Vorstands

Die Vorstandsmitglieder und insbesondere der Präsident waren vor allem in der Zeit rund um den Einzug sehr stark beansprucht. Die Addition vieler kleiner Verpflichtungen haben sie zusätzlich zum eigenen Umzug, der parallel geplant werden

Abbildung 4: Organisation des Hausvereins



musste, an die Grenzen ihrer Kräfte gebracht. Die Vorstandsmitglieder berichteten, dass es weniger die einzelnen Sachen an sich waren, die anstrengten, sondern die Entgegennahme von Anliegen und Sorgen der zukünftigen Bewohner/innen, lange Telefonate, die geführt werden mussten und die Verpflichtung, immer freundlich zu bleiben. Unmittelbar nach dem Einzug gab es auch viele Beschwerden, die beim Vorstand deponiert wurden, wenn auch dieser dafür nicht zuständig war und nicht konkret weiterhelfen konnte.

Seither hat die Arbeitsbelastung aber deutlich abgenommen und betrifft vor allem die monatliche Vorstandssitzung. Am meisten Arbeit hat immer noch der Präsident, bei dem viele Fäden zusammenlaufen, der die Sitzungen einberufen und in Kontakt mit der Verwaltung und der Eigentümerin bleiben muss. Die weiteren Aufgaben verteilen sich auf eine grössere Zahl von Personen, die in den Arbeitsgruppen aktiv sind. Da die Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft keine Verwaltungsaufgaben beinhaltet, wie beispielsweise die Vermietung,

Instandhaltungsmassnahmen, Hauswartungsaufgaben, Finanzierung und Kostenabrechnungen, hält sich die Belastung im Rahmen. Die grösste Belastung für den Vorstand sind zwischenmenschliche Konflikte und Kritik, die an den Vorstand herangetragen wird. Dies beschäftigt sie teilweise intensiv, während die anderen Aufgaben gerne übernommen werden und ihnen meist auch Freude machen. Zur Entlastung in Konfliktsituationen sind sie froh, auf die Unterstützung durch die externe Projektbegleitung (vgl. Kapitel 3.3) zurückgreifen zu können.

Informationskanäle

In beiden Häusern hat der Hausverein im Eingangsbereich ein Anschlagbrett anbringen lassen. Alle Angaben zu kommenden Anlässen und alle wichtigen Informationen sind dort ausgehängt. Für bestimmte Anlässe liegen Listen zum Anmelden auf. Das Anschlagbrett ist, neben dem Monatsapéro, die einzige Kommunikationsplattform des Vorstands und der Arbeitsgruppen. Es ist die Bringschuld der Bewohner/innen, sich selbstständig über die Aktivitäten im Sunnehof zu informieren. Ein Protokoll wird nicht verfasst. Es werden auch keine Informationen per E-Mail versendet oder auf der Webseite publiziert.

Erwartungshaltung der Vorstandsmitglieder

Welches Engagement von den Bewohner/innen erwartet werden kann, war bereits vor dem Bezug der Überbauung Sunnehof ein wichtiges Thema. Die externe Projektbegleiterin von ZukunftsWohnen hat früh versucht, die Erwartungen der engagierten Initiator/innen zu dämpfen. Dennoch war die Erwartungshaltung einiger Vorstandsmitglieder eingeständnermassen zu hoch. Das prägte in den ersten Monaten die Wahrnehmung des Engagements der Bewohner/innen. Mit den Erfahrungen aus dieser Zeit und dem durch ZukunftsWohnen vermittelten Wissen im Hintergrund hat sich diese Erwartungshaltung stärker dem Wissen um die zu erwartende «Aktivenquote» angepasst. Auch das Verantwortungsgefühl für die Gemeinschaft wird nicht mehr als so belastend empfunden, wie es in der Startphase für einige Personen aus dem Vorstand der Fall war. Die Sicht auf das Gemeinschaftsleben im Sunnehof ist gelassener geworden. Es wird von niemandem verlangt, sich zu involvieren. Und es wird akzeptiert, dass nicht alle Menschen die gleichen Kontakt- und Gestaltungsbedürfnisse haben und sich deshalb in unterschiedlichen Graden einbringen.



Grillieren auf dem Sitzplatz vor dem Gemeinschaftsraum

Mitverantwortlich für diese entspannte Haltung ist auch die abnehmende Belastung durch die Vorstandsarbeit. Die Vorstandsmitglieder setzen sich nach wie vor sehr aktiv für die Gemeinschaft ein. Viele haben das Gefühl, dass das auch so bleiben wird, auch wenn sie dereinst nicht mehr im Vorstand sein sollten. Die gelassener Haltung hat bei manchen Vorstandsmitgliedern zur Einsicht geführt, dass sie die Arbeit nicht nur aus einem Pflichtgefühl machen, sondern weil sie es gerne machen und die Arbeit befriedigend sei. Das wird mittlerweile als die Hauptmotivation für ein aktives Engagement im Sunnehof genannt.

Beurteilung und Kritik

Die Bewohner/innen sind mit der Arbeit des Vorstands überwiegend sehr zufrieden. Der Vorstand sei sehr aktiv, stelle vieles auf die Beine und lanciere viele Ideen. Er wird aber dennoch nicht als zu dominant empfunden. Es wird auch kein störendes Gefälle zwischen dem Vorstand, der eine Führungsrolle einnimmt, und dem Rest der Bewohner/innen wahrgenommen. Es brauche Leute, die etwas in Bewegung setzen, wird festgestellt. Gut sei, dass der Vorstand bei Konflikten nicht Partei ergreifen müsse. Hier helfe die Mediation durch ZukunftsWohnen sehr. Vereinzelt gibt es aber auch Kritik am Vorstand, die aus einer anderen Wahrnehmung der oben erwähnten Punkte entspringt.

Überlegungen zur mittel- und langfristigen Organisation

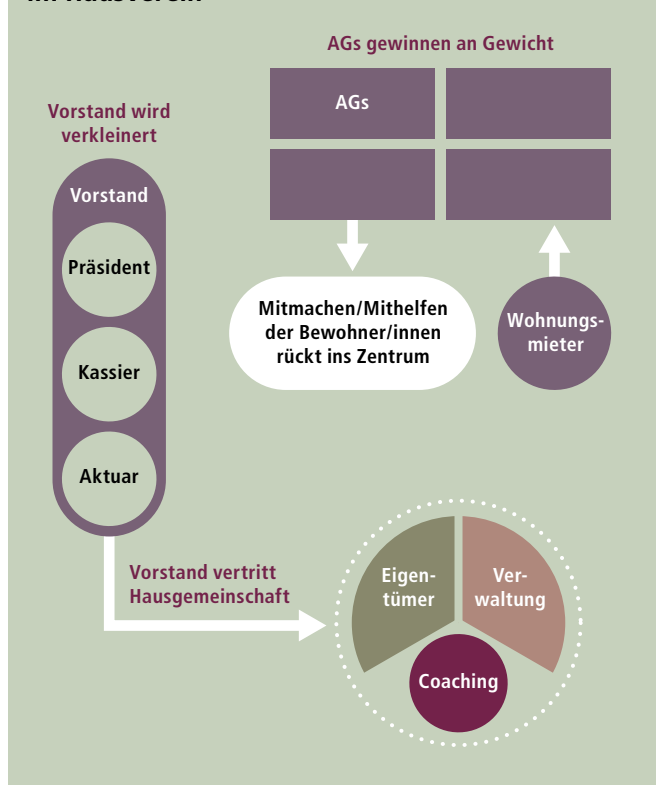
Die Vorstandsmitglieder erwähnen immer wieder, dass es schwierig ist, neue Leute für den Vorstand zu gewinnen. Die Bewohner/innen nennen verschiedene Gründe dafür. Neben der gesundheitlichen Situation, die gegen eine solche zusätzliche Belastung spricht, ist für viele der wichtigste Grund, keine weiteren Verpflichtungen einzugehen. Sie möchten ihre Zeit für andere Aktivitäten einsetzen und betonen, dass gerade im höheren Alter bereits das Wissen um mögliche Verpflichtungen belastend sein könne.

Im Vorstand gab es bisher nur wenige personelle Änderungen. Das Amt des Kassiers hat zweimal gewechselt, das des Aktuars einmal. Der aktuelle Vorstand ist noch bis 2019 gewählt. Dennoch werden bereits 2018 Anpassungen in der Organisationsstruktur diskutiert und ausprobiert. Alternative Organisationsformen werden in erster Linie wegen der abnehmenden Belastbarkeit im höheren Alter und der Nachfolgefrage im

Vorstand ein Thema. Vorgesehen ist eine Gewichtsverlagerung vom Vorstand hin zu den Arbeitsgruppen. Die bestehenden Strukturen sollen aufgeweicht und das Mitmachen und Mithelfen in den Mittelpunkt gestellt werden. Nachdem die Aufbauarbeiten in der Hausgemeinschaft abgeschlossen sind, muss der Vorstand im Wesentlichen nur noch die notwendigen Funktionen für den Verein erfüllen und bei Bedarf als Schnittstelle zu den Partnern (Eigentümer, Verwaltung, Coach) dienen. Es wird in Betracht gezogen, den Vorstand deshalb auf drei Personen (Präsident, Kassier, Aktuar) zu verkleinern und den Sitzungsrythmus (bisher monatlich) zu reduzieren. Dieser Umbau soll verschiedene Vorteile mit sich bringen: Es wird einfacher, Nachfolger für den Vorstand zu finden, wenn es weniger Personen braucht und dessen Arbeitsbelastung geringer wird. Es gibt auch ein geringeres Konfliktpotential zwischen der Bewohnerschaft und dem Vorstand, wenn dessen Rolle für das Zusammenleben in der Gemeinschaft an Gewicht verliert. Und die Arbeitsgruppen, die die verschiedenen Bereiche des Gemeinschaftslebens prägen, bieten einen niederschweligen Zugang zur Mitwirkung. Die Arbeitsgruppen sind der Ort, wo sich die meisten Bewohner/innen für die Gemeinschaft engagieren, während es im Vorstand weniger als ein Viertel sind. Deshalb wird die Gemeinschaft durch die Aufwertung der Arbeitsgruppen mutmasslich gestärkt und eine Unterscheidung zwischen Vorstand und einfachen Mitgliedern im Hausverein wird weniger akzentuiert und verliert an Bedeutung.

Dieser Prozess wurde durch die externe Beraterin (vgl. Kapitel 3.3) angestoßen und wird weiterhin begleitet. Die aktiven Personen aus dem Vorstand müssen sich aber von den bestehenden Strukturen lösen und den Wandel aktiv unterstützen, damit sich die erhofften Veränderungen einstellen.

Abbildung 5: Geplante Änderungen im Hausverein



Vorstand des Hausvereins

Der Hausverein und die Mitwirkung funktionieren rund zweieinhalb Jahre nach Bezug immer noch sehr gut. Es gibt genügend engagierte Bewohner/innen, die etwas auf die Beine stellen, viele Bewohner/innen beteiligen sich an den angebotenen Aktivitäten und das Zusammenleben wird überwiegend als sehr angenehm und bereichernd empfunden. Dass es bisher nur sehr wenige Konflikte unter den Bewohner/innen oder zwischen den Bewohner/innen und dem Vorstand gab, rundet diesen positiven Eindruck ab. Die Vorstandsmitglieder haben nach belastenden Monaten rund um den Einzug wieder Energie gewonnen. Die Wahrnehmung der Partizipationsquote der Bewohner/innen ist auch entspannter geworden. Es ist ihnen klar geworden, dass sie die Arbeit auch gerne machen und die Verantwortung nicht nur übernehmen, weil sie befürchten, das Gemeinschaftsleben würde sonst einschlafen. Es zeigt sich hier deutlich, dass das Engagement vor allem eine Frage der Persönlichkeit ist und weniger eine der Funktion. Mit anderen Worten: Auch ohne Hausverein und formale Organisation würden wohl dieselben Personen aktiv im Siedlungsleben mitwirken.

Das im Sunnehof realisierte Betriebsmodell beinhaltet eine aufs Zusammenleben und die Nutzung der Gemeinschaftsräume beschränkte Selbstverwaltung. Im ursprünglichen Konzept war die Gründung einer Genossenschaft vorgesehen, die ein hohes Mass an Selbstverwaltung mit sich gebracht hätte und eine grosse Herausforderung – gerade auch für eine ältere Bewohnerschaft – gewesen wäre. Insofern ist dieses Betriebsmodell für die anvisierte Zielgruppe sicher mit weniger Risiken zur Überforderung der beteiligten Personen verbunden. Dennoch ergeben sich auch in diesem Modell Belastungsmomente für die aktiven (Vorstands) Mitglieder im Hausverein. Vor allem die Phase vor und nach dem Einzug war sehr intensiv. In diesen Momenten zeigten sich die Belastungsgrenzen für ältere Personen, insbesondere auch, weil sich die Hauptlast auf wenige Personen verteilte. Seither sind es vor allem die Kritik einzelner Bewohner/innen und das Verantwortungsgefühl für das Funktionieren der Gemeinschaft, die anstrengend sein können.

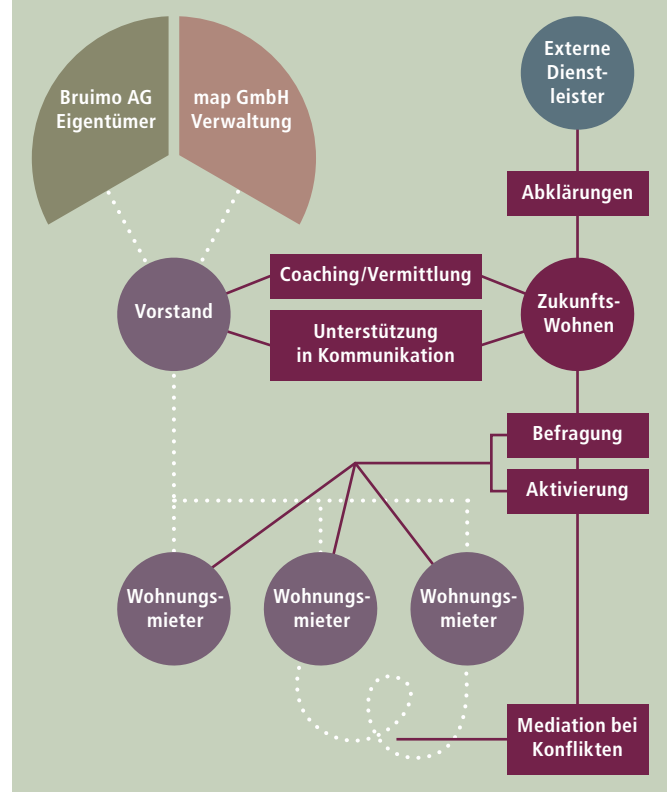
3.3 Beratung und Coaching

Aufgaben und Funktion

Simone Gatti von der Genossenschaft ZukunftsWohnen begleitet als Beraterin und Coach das Projekt Sunnehof seit 2010, als sich die Idee eines gemeinschaftlichen Alterswohnprojekts konkretisierte. Zuerst führte sie ihre Tätigkeit im Mandat der Senig aus. Nachdem die Senig aus dem Projekt ausgestiegen war, wünschten die übriggebliebenen Initiant/innen, aus denen später der Hausverein hervorging, weiterhin eine Zusammenarbeit mit ihr. Ihr Auftrag umfasst die Beratung und die Unterstützung während der Projektentwicklung und im Betrieb. Ihr Mandat läuft weiter, sie wird aber nur noch auf Anfrage punktuell aktiv werden (vgl. Abb. 2: Projektverlauf).

In der Planungsphase unterstützte ZukunftsWohnen die Arbeitsgruppe der Senig bei der Zielformulierung und bei den verschiedenen Planungsschritten mit der Expertise zum gemeinnützigen und gemeinschaftlichen Wohnen im Alter und

Abbildung 6: Beratung und Coaching



in der Organisationsentwicklung. Es ging in dieser Phase darum festzulegen, wer der Träger des Bauvorhabens ist, wie es finanziert werden kann und welche Rolle die Gemeinschaft der zukünftigen Bewohner/innen dabei spielen soll. In diesem Prozess entstand zunächst die Idee, eine Kooperation mit einer Genossenschaft zu suchen. Zu diesem Zweck wurde ein erstes Betriebskonzept für eine Hausgemeinschaft verfasst.

Nachdem das Bauvorhaben von der Familie Brüngger übernommen und die Absicht zur Zusammenarbeit mit den verbleibenden Initiant/innen bekräftigt wurde, haben diese sich zu einem Hausverein zusammengeschlossen. Auch in dieser Phase unterstützte ZukunftsWohnen die Gruppe, eine geeignete Form der Selbstorganisation zu finden, den Verein mit Leitbild und Statuten aufzubauen, sowie die Zusammenarbeit mit den Eigentümern festzulegen. Etwa zwei Jahre vor dem Bezug wurden mögliche Arbeitsgruppen definiert und überlegt, wie das Zusammenleben im Sunnehof aussehen soll und wie die Siedlung und die Gemeinschaftsräume belebt werden können.

Im Jahr vor dem Bezug organisierte ZukunftsWohnen mehrere (monatliche) Treffen für Nachbarn und Interessierte im nahen Restaurant Wallberg. Die Treffen sollten Gelegenheit geben, das Projekt und die Menschen dahinter kennenzulernen und so eine bessere Entscheidungsgrundlage für einen Einzug zu

schaffen. Personen, die sich schon für einen Einzug entschieden hatten, konnten bereits vorher mit den neuen Nachbarn Kontakte knüpfen (sofern diese nicht schon bestanden). ZukunftsWohnen bot auch an, Personen bei der Entscheidungsfindung zu begleiten. Empfohlen wurde auch, einige grössere Anlässe zu organisieren (zum Beispiel beim Spatenstich, Tag der offenen Tür), die einen Einblick in die entstehende Siedlung ermöglichen. Ab dem Bezug des Sunnehofs wurde ein monatliches Treffen festgelegt, das als Informationsanlass dienen, aber auch als Treffpunkt die Beziehungen zwischen den Bewohner/innen fördern sollte.

In die Vermietung war ZukunftsWohnen nie involviert, obwohl das vom Hausverein ursprünglich vorgesehen war, da es dafür nie einen Auftrag von der Bruimo AG oder der Verwaltung gab.

Aufgaben im Betrieb

Nach Bezug des Sunnehofs bestand die Hauptaufgabe von ZukunftsWohnen in der Beratung und Unterstützung des Hausvereins bei der Entwicklung und Verankerung des Betriebsmodells (Organisationsentwicklung). Die Mitglieder des Vorstands mussten sich in ihrer neuen Rolle erst zurechtfinden und waren froh, von der Erfahrung von ZukunftsWohnen profitieren zu können. Ein wichtiges Anliegen war auch, die Erwartungshaltung des Vorstands bezüglich des erhofften Enga-

Exkurs: Beispiel für eine alternative Organisationsform

Ein alternatives Modell einer Hausgemeinschaft wurde in der Überbauung Zopfmatte der Genossenschaft LEBENSuhr in Suhr umgesetzt. Auch hier sollte nicht nur eine Siedlung mit altersgerechten Wohnungen geschaffen werden, sondern auch ein gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben gefördert werden. Es wird aber nicht auf Selbstverwaltung durch die Bewohner/innen gesetzt, sondern es wurden professionelle Strukturen aufgebaut, die eine Belastung der Bewohner/innen durch Verpflichtungen und Verantwortung im Vorneherein vermeiden. Alle Aufgaben im Bau und Betrieb werden von einem engagierten Genossenschaftsvorstand übernommen, der sich nicht aus aktuellen Bewohner/innen zusammensetzt. Für die Entwicklung einer guten Gemeinschaft

und Nachbarschaft wurde eine Kontaktperson angestellt, die in Zusammenarbeit mit zwei Bewohner/innen Aktivitäten organisiert und die Nutzung der Gemeinschaftsräume fördert und regelt. Dem Vorteil einer geringeren Belastung der Bewohner/innen steht ein geringeres Verantwortungsgefühl für eine gelungene Gemeinschaft bei den Bewohner/innen gegenüber. Damit aber ein Modell in dieser Form entstehen kann, braucht es engagierte Personen, die die benötigten Strukturen aufbauen. Das ist ausserhalb bestehender Institutionen eher selten der Fall. Deshalb gibt der Sunnehof mit der Kooperation zwischen einem privaten Bauherrn und einer Bürgerinitiative auch ein gutes Beispiel für ähnlich gelagerte Vorhaben ab.

Tabelle 2:
Hauptsächliche Aufgaben von Beratung und Coaching

Aufgaben in der Entwicklung	Aufgaben im Betrieb
Beratung zu Konzepten Wohnen im Alter	Teilnahme am Monatsapéro (Anliegen, Aufträge)
Gesuche für finanzielle Unterstützung	Teilnahme bei der Vorstandssitzung des Hausvereins
Organisationsentwicklung	Aktivierung der Bewohner/innen
Organisation von Anlässen für Interessent/innen	Kommunikation mit Verwaltung und Eigentümer
	Mediation bei Konflikten

gements zu steuern. ZukunftsWohnen unterstützte weiter die Planung der ersten Anlässe und den Aufbau der Arbeitsgruppe, für die genügend engagierte Bewohner/innen gefunden werden mussten. Auch die Begleitung sozialer Prozesse in der Bewohnerschaft (Aktivierung und Mediation bei Konflikten) gehört zur Tätigkeit. Im Sunnehof gab es allerdings bisher nur sehr wenige Konflikte unter den Bewohner/innen.

Die Moderatorin und Coach von ZukunftsWohnen hat in den ersten anderthalb Jahren nach Bezug regelmässig an den Vorstandssitzungen des Hausvereins und an den monatlichen Info-Veranstaltungen für die Bewohner/innen teilgenommen. Seither ist sie an diesen beiden Terminen nur noch nach Bedarf anwesend. Sie steht dem Hausverein unterstützend zur Seite und nimmt Aufträge vom Vorstand an.

Schnittstellen

Die Projektbegleiterin von ZukunftsWohnen nimmt durch ihre Rolle als externe Beraterin eine wichtige Schnittstelle zwischen dem Hausverein und der Verwaltung bzw. den Eigentümern einerseits und zwischen dem Hausverein und der Bewohnerschaft andererseits ein. Sie hat beispielsweise bei Baumängeln, die mehrere Mietparteien betrafen, Kontakt zur Verwaltung aufgenommen und konnte so eine Lösung finden. Auch bei Diskussionen zur Nebenkostenabrechnung hat sie vermittelnd eingegriffen. Wichtig ist in dieser Rolle der Moderatorin vor allem der Blick von aussen. Gerade in diesem Modell mit privaten Eigentümern und selbstständig organisierter Hausgemeinschaft leistet diese Funktion eine wichtige vermittelnde Aufgabe.

Nachdem sich verschiedene regelmässige Anlässe etabliert haben und sich die Gemeinschaft zwischen den (aktiven) Bewohner/innen vertieft hat, widmete sich ZukunftsWohnen

mit der Hausgemeinschaft und im Speziellen mit dem Vorstand der Frage, wie sich der Hausverein mittel- und langfristig entwickeln und wie er sich organisieren kann. Die Aufgabe des Coachings in dieser Phase liegt unter anderem darin, Perspektiven aufzuzeigen und alternative Modelle, wie der Verein geführt und die Aktivitäten in der Gemeinschaft organisiert werden können, zur Diskussion zu stellen (vgl. Kapitel 3.2).

Beitrag zur Datenerhebung

Mit ihrem jährlich eingesetzten Kurzfragebogen (Blitzlicht genannt) erfasste die Projektbegleiterin von ZukunftsWohnen den aktuellen Zufriedenheitsgrad und die Stimmung in der Bewohnerschaft. Diesen Fragebogen hat sie in vergleichbarer Form auch in anderen Projekten eingesetzt und zusammen mit ImmoQ für den Einsatz im Sunnehof angepasst. Da die Projektbegleiterin den Fragebogen vor Ort mit den Bewohner/innen ausfüllt, ergibt sich so auch eine informelle Möglichkeit, ihr wichtige Anliegen oder auch Probleme und Ärger mitzuteilen. Und auch die Stimmungslage der stilleren und weniger aktiven Bewohner/innen erhält einen Platz. Die Ergebnisse dieses Stimmungsbarometers dienen ZukunftsWohnen vor allem dazu, den Stand in der Entwicklung des Zusammenlebens und der Gemeinschaftsbildung zu beurteilen und nach Bedarf zu justieren. Der ImmoQ halfen sie, die aus den Gruppeninterviews gewonnenen Einsichten zu bestätigen und auf eine breitere Basis zu stellen. Und dem Hausverein konnte so auch ein gewünschtes Feedback zu seiner Arbeit gegeben werden.

Aufwand und Finanzierung

Finanziert wurde das Beratungs-Mandat in der ersten Phase bis zum formalen Ausstieg der Senig-Arbeitsgruppe durch die Senig. Der (spätere) Hausverein war sehr an einem kontinuierlichen Coaching interessiert. In der Übergangsphase mit dem



Pétanque-Anlage

Planungsstart des Bauprojekts bis zum Einstieg der Age-Stiftung wurde das Mandat durch Bruimo AG finanziert. Dafür wurden im Baubudget 10 000 Franken als Obergrenze reserviert, die aber nicht ausgeschöpft wurden. Von der Bruimo AG wurde der Nutzen dieses Coachings für die Gruppe der Initiant/innen erkannt und sie wollte durch die Zwischenfinanzierung die Kontinuität dieser Unterstützung sicherstellen. Mit der Unterstützung des Hausvereins durch die Age-Stiftung ab 2014 ist die Finanzierung von ZukunftsWohnen von der Bruimo AG zum Hausverein übergegangen.

Den grössten zeitlichen Aufwand bringt gemäss der Projektbegleiterin die Organisationsentwicklung mit sich. In der Entstehung des Sunnehofs mussten wegen den sich ändernden Rahmenbedingungen mehrmals neue Strukturen aufgebaut werden, weshalb der Aufwand dafür über die ganze Projektzeit grösser ausgefallen ist als in vergleichbaren Projekten. Wenn die Strukturen einmal stehen, kann eine effektive Unterstützung mit kleinem Aufwand geleistet werden. Zwei Jahre nach Bezug ist schliesslich nur noch ein punktueller Einsatz notwendig. Die Leistungen für Beratung und Coaching wurden auf Stundenbasis abgerechnet. In den beiden Jahren rund um den Bezugstermin betrug der Aufwand etwa 40 bis 50 Stunden pro Jahr. Im zweiten Jahr nach Bezug (2017) waren es noch etwa 30 Stunden.

Anforderungen an Beratung und Coaching

Eine Begleitung, wie sie hier von der Beraterin angeboten wird, vereint vielfältige Rollen: Sie ist Motivatorin, Coach und Vermittlerin (Mediatorin). Damit diese Rollen ausgefüllt werden können, braucht es neben fachlichem Wissen in den

Bereichen Organisationsentwicklung und Wohnen im Alter auch einen Erfahrungsschatz in gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten mit älteren Menschen, um Ideen zu lancieren und um zu wissen, wann es eine Intervention braucht. Eine angemessene Einschätzung, wann es in einer Gemeinschaft gut läuft und wann es problematische Entwicklungen gibt, ist wichtig, aber auch anspruchsvoll und setzt ein gutes Augenmass voraus. Dabei muss von den Ressourcen ausgegangen werden, die in einer Bewohnergemeinschaft vorhanden sind, damit Zielsetzungen auch umgesetzt und von den Bewohner/innen gelebt werden können.

Die Begleitung durch eine erfahrene Fachperson ist eine nicht zu unterschätzende Hilfe in einer selbstorganisierten Gemeinschaft. Es erleichtert den Aufbau von Strukturen durch die beteiligten Personen, die üblicherweise nicht über das spezifische Know-how und Erfahrungen mit vergleichbaren Aufgaben verfügen. Der Vorstand des Hausvereins war in den verschiedenen Phasen in der Entwicklung der Hausgemeinschaft Sunnehof froh um die Unterstützung durch ZukunftsWohnen. Das sind einmal die offensichtlichen Unterstützungsleistungen bei der Bildung der Organisationsstrukturen, als Ideenlieferant für konkrete Massnahmen zur Förderung des Gemeinschaftslebens, wie der Schaffung von Arbeitsgruppen und der Festlegung von Anlässen, und als Motivatorin in schwierigen Situationen. Betont wurde vom Vorstand aber auch, dass sie viel Sicherheit gewonnen hätten, weil sie wussten, dass im Hintergrund jemand bereit steht und hilft, wenn es nötig ist.

Entlastend wirkt auch die Vermittlungsfunktion einer externen Person bei Konflikten in der Gemeinschaft und – in diesem Modell – auch zwischen der Hausgemeinschaft und den Eigentümern bzw. der Verwaltung. Von Bewohnenden wurde allerdings kritisiert, dass sie nicht immer die Partei der Hausgemeinschaft ergreife. Gerade diese Unabhängigkeit, die auch die Anliegen der Gegenpartei zu vermitteln versucht, macht aber einen wesentlichen Wert dieser Funktion für eine Hausgemeinschaft aus. Das gilt ganz ähnlich für die Vermittlung in Konflikten zwischen Bewohner/innen. Die Vorstandsmitglieder sind auch Bewohner/innen und Teil der Gemeinschaft. Es ist einfacher für eine ausenstehende Person einzugreifen und ihre Intervention stösst auf mehr Akzeptanz. Durch die ausenstehende Position verringert sich die Gefahr, dass sich eine Konfliktsituation weiter ausbreitet. Eine Begleitung durch eine Fachperson ist deshalb für vergleichbare Projekte empfehlenswert.

4 DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

Ungefähr drei Viertel der Bewohner/innen des Sunnehofs sind aus Volketswil zugezogen. Einige von ihnen sogar aus der unmittelbaren Nachbarschaft. Gemäss dem Leitbild werden Personen aus oder Bürger von Volketswil bevorzugt. Ein Passus, der auf die ursprüngliche Initiative der Senig verweist, die eine Volketswiler Institution ist. Diese Menschen konnten deshalb ihr soziales Netzwerk und selbst die Bekanntschaften in der näheren Nachbarschaft beibehalten und nahtlos fortführen. Das erleichterte das Einleben in der neuen Wohnung, da es nicht zugleich auch ein neuer Wohnort oder eine neue Umgebung war. Das ist sicher auch ein wichtiger Grund, wieso sich bereits nach kurzer Zeit die grosse Mehrheit sehr wohl im Sunnehof fühlte, wie sich in der Befragung zeigte.

4.1 Einzugsgründe und Erwartungen

In erster Linie waren es drei Aspekte, die für den Umzugsentscheid ausschlaggebend waren. Erstens Nachteile der alten Wohnsituation, auch im Hinblick auf mögliche Altersbeschwerden, die noch auftreten könnten. Häufig genannt wurde etwa der fehlende Lift. Auch Probleme, die sich mit zunehmenden Alter mit einem Einfamilienhaus ergeben können (zum Beispiel Aufwand des Unterhalts, Treppen im Haus, Gartenarbeit), waren gegebenenfalls ausschlaggebend. Zweitens eine bevorstehende Sanierung der bisherigen Wohnung. Drittens die Erwartungen an ein gutes soziales Umfeld im Alter, das einer drohenden Vereinsamung entgegenwirken kann (zum Beispiel wenn keine Angehörigen da sind oder nach dem Tod des Ehepartners). Diese drei hauptsächlichen Gründe kamen teilweise auch in Kombination vor. Zudem wurde häufig auch argumentiert, dass man einen Umzug machen wollte, solange es noch gut geht. Der Umzugsentscheid wurde durch die Erwartungen an das (Zusammen)Leben im Sunnehof erleichtert. Die Lage, die Wohnungen und die zukünftigen Nachbarn würden hier stimmen, wurde wiederholt konstatiert. Es sei vor allem die viel bessere Alternative zu einem Eintritt ins Altersheim.

Einleben am neuen Wohnort

Bereits rund ein Jahr nach Bezug hatte sich die Mehrheit der Bewohner/innen im Sunnehof gut eingelebt und fühlte sich dort wohl, wie sich in den Befragungen zeigte. Allerdings ist auch deutlich geworden, dass es für fast alle eine mehr oder

weniger grosse Umstellung war, und es eine Zeit der Eingewöhnung brauchte, bis sie sich am neuen Wohnort zu Hause fühlten. Denn neben dem neuen Wohnort muss auch mit den neuen Nachbarn eine Beziehung aufgebaut werden. Das brauche Zeit, wurde immer wieder betont. Viele Bewohner/innen konnten allerdings an bereits bestehende Kontakte anknüpfen, was den Start erleichterte.

Nicht selten war der Umzug auch mit dem Abschied von einem Wohnort verbunden, an dem sie viele Jahre lebten. Einige mussten die Umstellung vom Leben in einem Einfamilienhaus zum Leben in einer Mietwohnung oder auch von einer deutlich grösseren Wohnung in eine kleinere meistern. Eine Reduktion der Besitztümer war dann nötig, zum Beispiel die Entsorgung von Möbeln. Aber auch wenn es keine wesentliche Einschränkung bei der Wohnfläche gab, mussten sie sich beispielsweise von einem schönen Garten, einer grosszügigen Terrasse oder einer besseren Aussicht verabschieden.

Verschiedentlich wurden aber auch Vorteile genannt, die mit dem Umzug verbunden sind. Häufig wurde dabei die Vereinfachung genannt, die das Leben in einer modernen Wohnung in einem Mehrparteienhaus mit sich bringt. Es gibt weniger Arbeiten (zum Beispiel Putzen oder Garten), die erledigt werden müssen, und auch die Reduktion der Wohnfläche kann entlastend sein.

Es gibt aber auch Personen, die sich im Sunnehof sofort wohl und glücklich fühlten, weil der Umzug für sie eine klare Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation darstellte. Dabei wurden besonders die neuen Kontaktmöglichkeiten erwähnt, die sich in der Hausgemeinschaft bieten. Andere geben zu, dass es mehr Zeit für die Umstellung braucht als erwartet oder der Prozess der Eingewöhnung lange dauern würde. Niemand hat sich dahingehend geäussert, dass er den Einzug bereut. Wenn auch teilweise angedeutet wurde, dass es störende Faktoren gibt. Das betrifft aber eher die Verwaltung oder auch bauliche Aspekte als die neuen Nachbarn.

Funktion im Hausverein

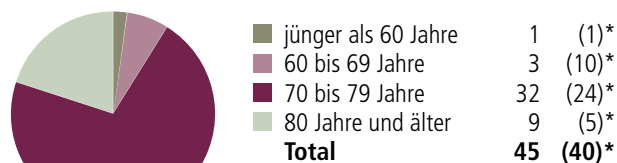
15 der 45 Bewohner/innen haben eine oder mehrere Funktionen im Hausverein übernommen. Fünf Personen sind sowohl im Vorstand als auch in einer Arbeitsgruppe aktiv. Drei sind ausschliesslich im Vorstand tätig und sieben nur in einer Arbeitsgruppe.

4.2 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Seit dem Erstbezug im Juli 2015 hat sich die Zusammensetzung der Bewohner/innen der Hausgemeinschaft Sunnehof nur wenig verändert. Eine lange Zeit leerstehende Wohnung im Erdgeschoss im Tödiweg 1 wurde Anfang Januar 2017 durch einen Mieter bezogen, der intern die Wohnung gewechselt hatte und die frei gewordene Wohnung konnte dann ebenfalls vermietet werden. Somit waren zu diesem Zeitpunkt erstmals alle Wohnungen in den beiden Häusern vermietet. Ende März 2017 hatte zudem ein jüngerer Mann seine Wohnung gekündigt, der aufgrund seines Alters nicht in das Konzept der Hausgemeinschaft passte. Ihm wurde damals die Wohnung durch die Verwaltung vermietet, damit es möglichst keine Leerstände gibt. Weitere Wegzüge gab es bisher nicht, es waren aber zwei Todesfälle zu verzeichnen, die in einem Fall zu einem internen Umzug führten. Seit dem Bezug im Juli 2015 sind bisher fünf Personen neu in den Sunnehof gezogen. Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft blieb deshalb sehr stabil.

32 der 45 im Sunnehof wohnhaften Personen sind im Alterssegment von 70 bis 79 Jahren. Die mit Abstand jüngste Bewohnerin ist 51 Jahre alt (die Zweitjüngste ist 65), der älteste Bewohner ist 92 Jahre alt. In zwei Dritteln der Haushalte lebt nur eine Person. Und zwei Drittel der Bewohner/innen sind Frauen. Die Tabellen zeigen den Stand im Juni 2018. In Klammern sind die Daten nach der Erstvermietung beigefügt, falls es eine Veränderung gegeben hat. Die Veränderung in der Alterszusammensetzung seit diesem Zeitpunkt ist fast ausschliesslich auf die zweieinhalb Jahre zurückzuführen, die seither vergangen sind. Waren damals 70 Prozent der Bewohner/innen jünger als 75, sind es Mitte 2018 nur noch 44 Prozent.

Abbildung 7:
Alterszusammensetzung der Bewohner



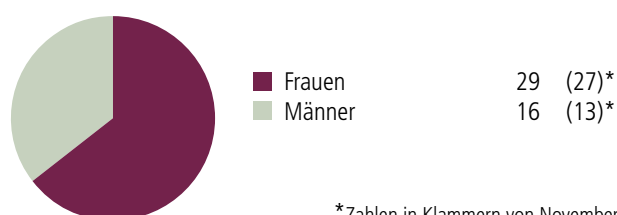
*Zahlen in Klammern von November 2015

Abbildung 8:
Haushaltszusammensetzung der Bewohner



*Zahlen in Klammern von November 2015

Abbildung 9:
Geschlecht der Bewohner



*Zahlen in Klammern von November 2015

5 GEMEINSCHAFTSLEBEN UND MITWIRKUNG

5.1 Das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft

Die wichtigste Aufgabe des Hausvereins ist die Organisation und Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens im Sunnehof. Damit das Ziel eines vielfältigen und unterstützenden Nachbarschaftslebens erreicht werden kann, wurden Personen, die sich für einen Einzug in den Sunnehof interessierten, frühzeitig über das Leitbild informiert. Die Arbeitsgruppen zur Nutzung der Gemeinschaftsräume nahmen bereits vor dem Einzug in die Siedlung ihre Arbeit auf. Alle wichtigen Aktivitäten zur Förderung des Zusammenlebens werden im Rahmen dieser Arbeitsgruppen diskutiert und umgesetzt. Sie sind deshalb gewissermassen das Herz der Hausgemeinschaft Sunnehof. Ohne die Arbeitsgruppen könnte der besondere Anspruch ans Gemeinschaftsleben, der dem Konzept Sunnehof zugrunde liegt, nicht erfüllt werden.

Nachbarschaftshilfe

Im Leitbild ist festgehalten, dass die Bewohner/innen in der Hausgemeinschaft mithelfen und sich bei alltäglichen Aufgaben gegenseitig unterstützen sollen. Diese Idee der Nachbarschaftshilfe wurde gegenüber den Interessent/innen betont. Obwohl diese gegenseitige Unterstützung freiwillig ist und keinesfalls Pflegeaufgaben beinhalten soll, waren viele der Interessenten zuerst skeptisch. Sie befürchteten, dass es dennoch eine implizite Verpflichtung zur gegenseitigen Hilfe gibt oder die Erwartungen zu hoch sind. Verschiedentlich wurde auch betont, dass man sich nicht zu stark in die Gemeinschaft einbinden lassen möchte. Der Vorstand des Hausvereins musste in den Vorgesprächen dann jeweils präzisieren, dass die Bewohner/innen für kleine Hilfestellungen im Alltag sensibilisiert werden sollten. Der Vorstand wollte erreichen, dass nicht Leute einziehen, die überhaupt kein Interesse an der Gemeinschaft haben. Die Bereitschaft für zumutbare Nachbarschaftshilfe muss vorhanden sein. Es herrscht aber Konsens bei den interviewten Bewohner/innen, dass diese kleinen Hilfen im Alltag selbstverständlich sind. Solche gängigen Hilfestellungen, wie zum Beispiel Blumen giessen und Briefkasten leeren bei einer Abwesenheit, wurden auch bereits einige Male geleistet. Auch bei Krankheiten und Spitalaufenthalten gab es viel Unterstützung. Es haben sich mit der Zeit auch gegenseitige Hilfestellungen zwischen Wohnungsnachbarn oder mit engeren Bezugspersonen in der Hausgemeinschaft eingespielt.



Bewohnerinnen bei der Gartenarbeit

Öffnung zum Quartier

Ursprünglich war im Hausverein die Idee präsent, mit dem Sunnehof auch einen Treffpunkt für ältere Menschen aus dem Quartier zu schaffen. In dieser Hinsicht wurde aber schliesslich nur wenig unternommen und es sind gegenwärtig keine weiteren Bestrebungen geplant. Es gebe momentan weder bei den Bewohner/innen des Sunnehofs noch in der umliegenden Nachbarschaft ein entsprechendes Bedürfnis, äussert sich dazu der Vorstand. Die Zusammensetzung der Bevölkerung im umliegenden Quartier unterscheidet sich stark von der Bewohnerschaft im Sunnehof. Es gibt nur wenige ältere Bewohner/innen in der Nachbarschaft, die auch schon zum Sonntagskaffee eingeladen wurden. Aber nur sehr wenige Personen haben bisher tatsächlich daran teilgenommen.

Der Hausverein hätte das wöchentliche Sonntagskaffee im Winterhalbjahr (vgl. Kapitel 5.2) gerne fürs Quartier geöffnet, damit mehr Verbindungen zur Nachbarschaft entstehen. Es darf aber in der aktuellen Form nicht offiziell als Quartiercafé betrieben und beworben werden, da es dafür sehr hohe Auflagen gibt (WC, Lizenz, Hygienevorschriften etc.). Solange es privat betrieben wird und es zu den Gästen bekanntschaftliche Verbindungen gibt, gibt es aber rechtlich keine Probleme.

Die Eigentümerversammlung der gegenüberliegenden Überbauung darf ihre GV im Gemeinschaftsraum gegen eine kleine Gebühr abhalten. Eine Vermietung des Gemeinschaftsraums kommt aber nur für Personen und Gruppen aus dem Bekanntenkreis in Frage.



Gemeinsamer Sitzplatz mit Gartenhaus im Hintergrund

Gemeinschaftsleben und Mitwirkung

Sowohl die Zählungen durch verschiedene Vorstandsmitglieder als auch die Einschätzungen der Bewohner/innen deuten darauf hin, dass rund die Hälfte der Bewohnerschaft regelmässig an den angebotenen Aktivitäten teilnimmt. Grob geschätzt nimmt ein weiterer Viertel gelegentlich an einem Anlass bzw. einer Aktivität teil. Ein letzter Viertel besteht aus Personen, die selten oder nie teilnehmen. Davon sind zwei bis drei Personen aus gesundheitlichen Gründen eingeschränkt oder kaum in der Lage, ohne Unterstützung daran teilzunehmen. Die Personen, die diese beiden Viertel umfassen, sind nach eigenen Angaben entweder stark nach aussen orientiert (Familie, Bekanntenkreis oder Beruf) oder leben sehr zurückgezogen. Sie nehmen am ehesten am Monatsapéro oder an der GV teil. Damit entspricht die Partizipation in etwa der vor dem Einzug von ZukunftsWohnen prognostizierten Teilnahmequoten: Ein Drittel engagiert sich aktiv, ein weiterer Drittel macht regelmässig mit und der letzte Drittel tritt nur selten in Erscheinung.

Viele Bewohner/innen führen ein aktives (Sozial)Leben ausserhalb des Sunnehofs und haben deshalb weniger Zeit oder ein geringeres Bedürfnis, an Anlässen in der Siedlung teilzunehmen. Verschiedentlich wurde von diesen Personen darauf hingewiesen, dass sich dies mit zunehmendem Alter ändern könnte und sie dann gerne häufiger mit dabei sein werden. Ob es diesen Personen leicht oder schwer fallen wird, sich später ins Gemeinschaftsleben zu integrieren, wird sich zeigen müssen. Die Beziehungen zwischen den aktiven Bewohner/innen sind in den vergangenen zweieinhalb Jahren stärker geworden. Das kann es für den einen oder die andere schwieriger machen, sich dannzumal in die Gruppe zu integrieren. Der Vorstand weist aber regelmässig darauf hin, man sei für alle offen und jeder könne zu bestehenden Gruppen hinzustossen.

5.2 Arbeitsgruppen und regelmässige Veranstaltungen

Arbeitsgruppen

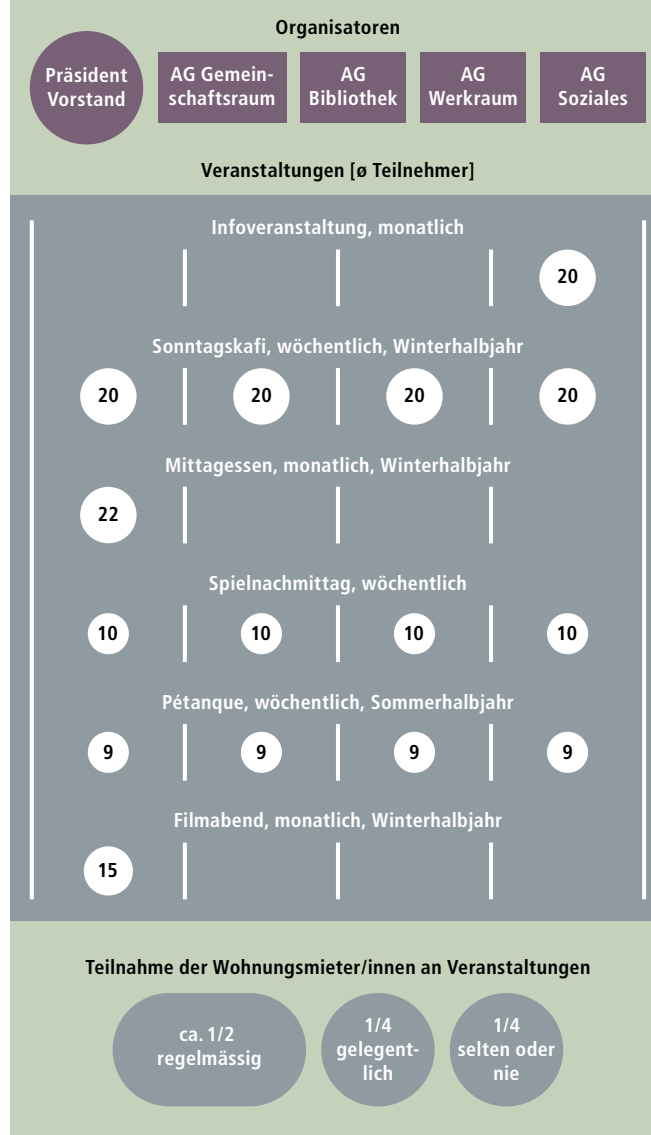
Regelmässige Aufgaben und gemeinschaftliche Anlässe werden in der Hausgemeinschaft durch Arbeitsgruppen (AG) wahrgenommen und organisiert. Es gibt im Sunnehof vier ständige Arbeitsgruppen, die sich um den Gemeinschaftsraum, die Bibliothek, den Werkraum und Soziales kümmern. Die Arbeitsgruppen bestehen aus sechs Mitgliedern (AG Gemeinschaftsraum), vier Mitgliedern (AG Bibliothek) oder einem Mitglied (AG Werkraum und AG Soziales). Aus jeder AG gibt es eine Vertretung im Vorstand.

Die AG Gemeinschaftsraum kümmert sich um die Organisation von Anlässen in diesem Raum (Mittagstisch und Sonntagskaffee im Winter). Auch der Treff zum Pétanque-Spielen im Sommerhalbjahr ist eine Initiative dieser AG. Zu den Aufgaben gehört auch die Ausstattung, Dekoration und Instandhaltung des Raums. Die Einrichtung der Küche musste mit Geschirr und dem notwendigen Hausrat ergänzt werden und für den Gemeinschaftsraum wurden ein Fernsehgerät und eine Audioanlage angeschafft. Die AG erhielt ein Startkapital und verpflichtet sich, selbsttragend zu wirtschaften.

Die AG Bibliothek hat sich in den Monaten nach dem Bezug der Liegenschaft vor allem um die Einrichtung der Bibliothek gekümmert. Die Bücher wurden von den Bewohner/innen zur Verfügung gestellt. Es wurde ein Reglement für den Betrieb der Bibliothek erstellt, das im Raum aufliegt. Im Turnus von je zwei Monaten ist jeweils ein Mitglied der AG für den Raum verantwortlich (aufräumen, staubsaugen, entsorgen etc.). Die AG versuchte auch, mit verschiedenen Ideen den Raum mehr zu beleben und zu seiner Nutzung zu animieren. Die Auflage und Ausleihe von aktuellen Zeitschriften fand nur wenig Anklang. Rund 15 Personen nutzen die Bibliothek regelmässig.

Die AG Werkraum kümmert sich um die Einrichtung und Instandhaltung des Werkraums. Die Einrichtung wurde in den ersten Monaten nach Bezug Schritt für Schritt mit Werkzeugen und Geräten, die von Bewohner/innen zur Verfügung gestellt wurden, ausgestattet. Die Familie Brüngger hat eine alte Werkbank beigeleitet. Seit der Raum auch als Fitnessraum genutzt wird, sind noch Fitnessgeräte hinzugekommen. Etwa

Abbildung 10: Arbeitsgruppen und Veranstaltungen



sechs Personen nutzen den Werkraum regelmässig und vier bis fünf den Fitnessraum.

Die AG Soziales besteht nur aus einer Person. Sie betreut Bewohner/innen bei gesundheitlichen oder psychischen Problemen und besucht sie regelmässig. Sie bringt entsprechende Berufserfahrung mit.

Regelmässige und unregelmässige Veranstaltungen

Bereits kurz nach dem Bezug der Siedlung wurden verschiedene regelmässige Veranstaltungen ins Leben gerufen, die sich etabliert haben. Weitere regelmässige Angebote sind bis jetzt nicht mehr hinzugekommen. Es gab aber auch Aktivitäten, die nur für eine gewisse Zeit bestanden hatten (zum Beispiel eine Walking-Gruppe).

- Monatsapéro am ersten Donnerstag im Monat zum Austausch gegenseitiger Informationen.
- Monatliches gemeinsames Mittagessen im Winterhalbjahr mit wechselnder Organisation. Diese Aktivität wurde Anfang 2016 gestartet.
- Wöchentlicher Spielnachmittag im Gemeinschaftsraum.
- Wöchentliches Sonntagskaffee ab 14 Uhr im Gemeinschaftsraum ausserhalb der Sommerzeit. Es wird jeweils von zwei Personen betreut und vorbereitet. Es stehen selbst gebackene Kuchen bereit. Das Sonntagskaffee ist auch für Externe (Bekannte aus der Nachbarschaft, Freunde, Familienangehörige) offen. Hin und wieder wird auch ein Lotto-Spiel veranstaltet.
- Wöchentliches Pétanque in den warmen Monaten.
- Monatlicher Filmabend (im Winterhalbjahr).
- Start Männertreff mit diversen Aktivitäten im Spätherbst 2017.

Der Vorstand empfiehlt den Bewohner/innen, beim Monatsapéro wenn immer möglich zu erscheinen, da dort alle wichtigen Informationen zum Sunnehof mitgeteilt werden und auch die Möglichkeit besteht, eigene Anliegen in die Diskussion einzubringen. Obwohl die Beteiligung recht hoch ist, gibt es dennoch etliche Bewohner/innen, die nie oder fast nie daran teilnehmen. Wer am Leben im Sunnehof teilhaben und es mitgestalten will, sollte diese Veranstaltung regelmässig besuchen.

Das monatliche Mittagessen hat sich gut etabliert und ist immer gut besucht. Rund die Hälfte der Bewohner/innen nimmt jeweils daran teil. Gekocht wird fast immer durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe, die durch weitere Bewohner/innen unterstützt werden. Nicht alle Bewohner/innen trauen es sich zu, für eine so grosse Gruppe zu kochen. Einzelne Bewohner/innen übernehmen diese Aufgabe aber hin und wieder. Es gibt immer auch genügend Leute, die bei den Vorbereitungen und beim Abräumen helfen.

Neben diesen regelmässigen Anlässen gibt es Veranstaltungen, die nur hin und wieder oder auch nur einmalig stattfinden. Feiertage bieten oft den Anlass für ein Treffen: Ein Weihnachtsapéro wurde bisher zweimal durchgeführt und auch ein Osterbrunch, ein «Chlaushöck» und ein 1.-August-Frühstück wurden organisiert. Es gab ein Racletteessen und mehrere Grillnachmittage. Und im Sommer findet jeweils ein Siedlungsfest statt. Auch kleine Wanderausflüge und eine Besichtigung der Rega wurden schon angeboten. Dazu kommen immer wieder privat organisierte Geburtstagsapéros von Bewohner/innen und weitere private Anlässe im Gemeinschaftsraum.



Kuchenbuffet beim Sonntagskaffee

Statistik zur Teilnahme

Die Anzahl der teilnehmenden Personen ist insgesamt recht stabil geblieben. Bei einzelnen Anlässen gab es zwischendurch Schwankungen, aber es lässt sich bei keinem eine klare Tendenz zur Abnahme oder Zunahme der Teilnehmerzahl beobachten.

Monatsapéro	Ø 20 Personen	●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●
Sonntagskaffee	Ø 20 Personen	●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●
Mittagessen	Ø 22 Personen	●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●
Spielnachmittag	Ø 10 Personen	●●●●●●●●●●
Pétanque	Ø 9 Personen	●●●●●●●●●
Filmabend	Ø 19 Personen	●●●●●●●●●●●●●●●●●●●●



Osterbrunch im Gemeinschaftsraum

Unterschiede zwischen Männern und Frauen

Sowohl der Vorstand als auch die Bewohner/innen selber haben festgestellt, dass es vorwiegend Frauen sind, die sich am Siedlungsleben in irgendeiner Form beteiligen. Es gibt verschiedene Überlegungen, woran das liegen könnte. Zum einen gibt es deutlich mehr Frauen als Männer in der Siedlung (das Verhältnis liegt bei 3:1). Zudem würden in vielen Partnerschaften die sozialen Kontakte über die Frauen laufen. Und es gebe auch Männer, die arbeiten oder sonst ausserhalb aktiv seien. Die Versuche, spezielle Treffen für Männer einzurichten (zum Beispiel Sportereignisse im Fernsehen zusammen anschauen), haben sich bisher nicht etablieren können. Es gelang nicht, dafür ein Interesse zu wecken und die Beteiligung blieb immer sehr gering. Am meisten Männer seien jeweils bei Geburtstagsapéros oder vergleichbaren Anlässen (zum Beispiel Samichlausabend) anwesend. Zurzeit wird wieder versucht, die Männer mit einem monatlichen Männertreff zu aktivieren.

5.3 Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur

Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum ist der am meisten genutzte Raum aller Gemeinschaftsflächen. Er wird für alle organisierten Aktivitäten genutzt und gelegentlich auch für private Anlässe, zum Beispiel für private Geburtstagsfeiern. Hingegen wird er kaum spontan genutzt, das heisst es sitzen dort selten Bewohner/innen zusammen, ohne dass es im Rahmen einer organisierten Aktivität geschieht.

Aus den Befragungen der Bewohner/innen lässt sich schliessen, dass sich an diesem Nutzungsmuster kaum etwas ändern dürfte. Die interviewten Personen haben kein Interesse, den Raum ausserhalb von Aktivitäten zu nutzen, zum Beispiel zum Jassen. Sie bleiben lieber zu Hause. Die Wohnungen seien schön und man habe dort alles, was man brauche, deshalb würde man in kleinen Gruppen eher dorthin gehen.

Die Atmosphäre des Raumes wird als etwas kühl empfunden. Auch die Akustik machte zu Beginn einigen Personen zu schaffen, vor allem wenn sich viele Personen im Raum aufhielten. Es sei so kein Genuss, weil es zu lärmig sei, kommentiert eine Bewohnerin diese Problematik. Mit Massnahmen zur Verbesserung der Akustik konnte die Situation aber entschärft werden.

Bibliothek

Bei der Bibliothek ist die Situation ähnlich wie beim Gemeinschaftsraum. Es hält sich kaum jemand in der Bibliothek auf. Die Ausleihe wird zwar rege genutzt (im Jahr 2016 haben beispielsweise 15 Personen 134 Bücher ausgeliehen), niemand der Befragten will sich aber dort mit einem Buch hinsetzen. Wiederum wird argumentiert, es gebe keinen Grund, in der Bibliothek zu verweilen. Zu Hause sei es gemütlicher und dort wisse man auch, wie die Kaffeemaschine funktioniere. Es hat sich dort auch tatsächlich noch nie jemand einen Kaffee gemacht, mit Ausnahme der Mitglieder der AG Bibliothek oder des Vorstands. Die Mitglieder der AG Bibliothek halten in der Bibliothek gelegentlich eine Sitzung ab. Gerade für kleinere Gruppen eignet sich die Grösse des Raums gut. Wöchentlich findet ein Italienischkurs statt, der aber mittlerweile nur noch von einer Person besucht wird.



Laubengang im Haus Tödiweg 1

Die Einrichtung der Bibliothek wird gelobt. Es sei ein schöner und gemütlicher Raum. Es wurde auch gesagt, dass sich dieser Raum fürs Jassen oder ähnliches eigentlich anbieten würde. Die Teilnehmer des Spielnachmittags hätten sich allerdings schon an den Gemeinschaftsraum gewöhnt. Dort könnten sie sich auch mit verschiedenen Getränken bedienen. Nachteilig hat sich möglicherweise auch ausgewirkt, dass in den ersten neun Monaten kein Wasseranschluss vorhanden war und die Teeküche deshalb erst danach eingerichtet werden konnte. Mehrere Personen haben erwähnt, dass die grossen Glasflächen sie von einem Aufenthalt in der Bibliothek abhalten würden, da sie sich etwas ausgestellt fühlen würden. Die planerische Überlegung, dass der Raum durch seine Lage und Einsichtigkeit eine spontane Nutzung anregen und sich als Treffpunkt im Sunnehof etablieren könnte, bewirkt möglicherweise eher das Gegenteil.

Werkraum/Fitnessraum

Der Werkraum wurde bisher von etwa 25 Frauen und 5 Männern genutzt, wenn auch nicht regelmässig. Die gute Ausstattung mit Werkzeugen und einer Werkbank hat insbesondere einige Männer zur Nutzung animiert. Die Frauen nutzen die vorhandene Ausstattung kaum, sondern arbeiten mit ihren eigenen Gerätschaften. Im Werkraum sind mittlerweile auch Fitnessgeräte installiert. Seither wird der Raum etwas häufiger genutzt.

Orte für spontane Begegnungen

Die gemeinschaftlichen Räume werden kaum unabhängig von Veranstaltungen genutzt. Nur der Garten wird auch spontan bzw. privat genutzt. Es kommt vor, dass sich bei schönem Wetter Bewohner/innen zusammensetzen und sich weitere hinzugesellen, ohne dass etwas geplant war. Ansonsten treffen sich die Bewohner/innen im Alltag nicht in den Gemeinschaftsräumen. Begegnen würde man sich bei den Briefkästen, im Zentrum von Volketswil oder unterwegs in der Gemeinde und beim Pétanque im Garten. Einige Bewohner/innen seien, vor allem vormittags, im Café der Migros im Zentrum anzutreffen. Diese hätten sich aber schon zuvor dort getroffen. Auch in der Badi Waldacher seien im Sommer einige Bewohner/innen des Sunnehofs anzutreffen.

Die meisten Bewohner/innen nehmen die gemeinschaftlichen Räume nicht als erweiterten Wohnraum wahr. Sie werden eher als Ausweichmöglichkeiten gesehen, wenn in der Wohnung der Platz fehlt, oder als Ort für organisierte Anlässe. Dass Gemeinschaftsflächen in einer Hausgemeinschaft auch die (reduzierte) private Wohnfläche ergänzen und als solche in den Wohnalltag integriert werden könnten, wird nicht in Betracht gezogen. Das Verhältnis von gemeinschaftlichen und privaten Räumen wird eher traditionell interpretiert: Gemeinschaftsflächen sind für Aktivitäten in organisierten Gruppen.

Der Bedarf an Gemeinschaftsflächen wird erfahrungsgemäss häufig überschätzt. Wie auch bei anderen Wohnprojekten mit gemeinschaftlichem Anspruch zeigt sich auch beim Sunnehof, dass die vorhandenen Flächen nicht so intensiv genutzt werden, wie man sich das in der Konzeptphase vorgestellt hat. Dennoch kann nicht davon gesprochen werden, dass viel zu viel Gemeinschaftsfläche oder teure Infrastrukturen (wie beispielsweise Pflegebad, gut eingerichtete Fitnessräume, Sauna) eingeplant wurden, wie es häufig beobachtet werden kann. Dass neben dem grossen Gemeinschaftsraum mit der Bibliothek noch ein zweiter, kleiner Raum mit Aufenthaltsqualitäten vorhanden ist, wäre zwar für das Gelingen des gemeinschaftsorientierten Wohnens nicht zwingend gewesen, steht aber nicht im Missverhältnis zur Grösse der Siedlung.

5.4 Beurteilung des Gemeinschaftslebens

«Es ist nicht selbstverständlich, dass es so gut funktioniert. Es passt hier einiges zusammen: Wohnsituation, Wohnumfeld, Offenheit und die Einstellung der Bewohner/innen. Es besteht der Wille, einen guten Umgang miteinander zu finden.» Dieses Zitat drückt die Stimmung der interviewten Personen sehr gut aus. Die Balance zwischen Nähe und Distanz scheint zu stimmen. Eine Verpflichtung oder einen unerschweligen Druck zum Mitmachen wird nicht empfunden. Mehrheitlich wird auch die Entwicklung sehr positiv wahrgenommen. Man spüre nach zwei Jahren des Zusammenlebens die wachsende Vertrautheit unter den Bewohner/innen, wurde mehrfach betont. Sehr geschätzt wird von den Hundehaltern, dass Haustiere im Sunnehof erlaubt sind. Auch von anderen Bewohner/innen wird das positiv erwähnt. Auch der Vorstand freut sich über das gute Zusammenleben im Sunnehof. Man habe mehr Schwierigkeiten und auch Konflikte im zwischenmenschlichen Bereich befürchtet.

Überwiegend fühlen sich die Bewohner/innen auch sicher und aufgehoben im Sunnehof. Eine Bewohnerin sagt dazu, es sei ein gutes Gefühl, dass immer Leute im Haus sind. Am ehesten Anlass zur Unsicherheit gibt der direkte Zugang zu den Wohnungstüren im Haus Tödiweg 1, was wegen der Feuerterreppie möglich ist.

Stellenwert des Zusammenlebens

Das Zusammenleben wird von allen Gesprächspartnern gelobt. Unterschiede zeigen sich in Art und Ausmass der Kontakte innerhalb der Siedlung und dem Stellenwert, den die Bewohner/innen diesen zumessen. Während für einige Bewohner/innen die Aussicht auf vermehrte soziale Kontakte im Alltag eine entscheidende Motivation für den Einzug in den Sunnehof war, war es für andere einer von mehreren Aspekten. Wenn sich auch viele von Beginn weg im Sunnehof wohl fühlten, wird allgemein betont, dass in den zwei Jahren seit dem Bezug eine grössere Vertrautheit zwischen den Mitbewohner/innen entstanden sei. Das erleichtere den Umgang untereinander und mache beispielsweise auch nachbarschaftliche Hilfestellungen selbstverständlicher.

Einige bedauern, dass es schwierig sei, jemanden spontan zu einem Kaffee einzuladen oder in einem der gemeinschaftli-



Hunde sind im Sunnehof gerne gesehen

chen Räume ohne Verabredung zusammensitzen. Hingegen gebe es viele Begegnungen im Alltag, die gerne für einen kurzen Schwatz genutzt werden. Genannt wurde beispielsweise der tägliche Gang zum Briefkasten. Die meisten alltäglichen Begegnungen würden sich mit den Nachbarn auf dem gleichen Stockwerk ergeben.

Die organisierten Aktivitäten bieten eine gute Möglichkeit, vielfältige Kontakte innerhalb der Siedlung zu pflegen und neue aufzubauen. Das wird von den Gesprächspartnern sehr geschätzt. Es gäbe keine festen Grüppchen, die immer untereinander bleiben würden. Die Bewohner/innen seien offen, miteinander ins Gespräch zu kommen. Auch Personen, die noch keine Bekanntschaften unter den neuen Mitbewohner/innen hatten, fühlten sich gut aufgenommen. Die Stimmung unter den Bewohner/innen sei gut und der Umgang miteinander nett und rücksichtsvoll. Es gibt bisher keine negativen Stimmen zum Zusammenleben in der Hausgemeinschaft. Es gebe zwar einige wenige, die sehr zurückgezogen leben würden, aber die Mehrheit beteilige sich am Leben in der Gemeinschaft.

Intensität der Kontakte

Zuweilen hatten Interessent/innen im Zuge des Entscheidungsprozesses ihren Vorbehalt vor zu viel Nähe geäussert. Deshalb wurde die Freiwilligkeit der Teilnahme an den verschiedenen Aktivitäten und Veranstaltungen nun positiv erwähnt. Es wird geschätzt, dass die Freiheit besteht, selber zu bestimmen wie intensiv man das nachbarschaftliche Zusam-

menleben pflegen möchte. Und es sei gut, dass es nicht negativ gewertet werde, wenn man nicht so oft teilnehme. Dies erleichtere es, in die Gemeinschaft reinzuwachsen. Dieser Aspekt wurde verschiedentlich erwähnt, gerade von denjenigen, die etwas mehr Zeit für die Umstellung brauchten und auch der Meinung sind, die zwischenmenschlichen Beziehungen könnten sich nur schrittweise entwickeln.

Personen, die weniger häufig an Aktivitäten teilnehmen, begründen dies meist damit, dass sie viele Kontakte ausserhalb des Sunnehofs pflegen würden und häufig unterwegs seien. Beispiele sind enge familiäre Kontakte, wie die Betreuung von Enkelkindern, Ausflüge oder auch eine Ferienwohnung. Wer ein aktives Leben führe, für den sei die Zeit manchmal begrenzt. Man müsse deshalb Prioritäten setzen, wurde gesagt. Alle Gesprächspartner nehmen aber gerne, zumindest gelegentlich, an organisierten Anlässen teil.

Es gibt auch einige wenige Bewohner/innen, die kaum in die Gemeinschaft integriert und so gut wie nie bei Anlässen präsent sind. Ursache dafür sind häufig gesundheitliche Einschränkungen. Erwähnt wurde aber auch, dass es Personen gibt, die nicht mehr Kontakte pflegen möchten. Diese Personen hätten immer schon so gelebt. Das sein in Ordnung, waren sich die interviewten Bewohner/innen einig. Wenn man aber Teil der Gemeinschaft sein wolle, müsse man auch etwas Energie in die Beziehung zu den anderen Bewohner/innen stecken.

Positiv erwähnt wurde auch, dass es bereits vor dem Einzug diverse Veranstaltungen gab, bei denen sich Interessierte untereinander besser kennenlernen konnten. Das habe geholfen, von Anfang an eine gute Basis für ein intensiveres Zusammenleben zu schaffen. Allerdings kannten sich etliche Bewohner/innen bereits vorher.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass es nicht möglich sei, zu allen Bewohner/innen gleich intensive Kontakte zu pflegen. Man habe nicht mit allen Mitbewohner/innen die gleiche Wellenlänge. Zudem wurde verschiedentlich betont, dass sich die Kontakte innerhalb der Siedlung in den kommenden Jahren verstärken und wichtiger werden könnten, wenn sich die Lebensumstände verändern. In dieser Perspektive wird das gemeinschaftliche Leben vor allem auch als Potential gesehen, das auch eine gewisse Sicherheit im Hinblick auf den Alterungsprozess vermittelt.

Inwiefern die positive Bilanz für jede einzelne Bewohnerin und für jeden einzelnen Bewohner gilt, hängt davon ab, wie gut die vorhandenen Möglichkeiten für die eigenen Bedürfnisse genutzt werden. Der Sunnehof ermöglicht ein eigenständiges und auch zurückgezogenes Leben. Es gibt keine Verpflichtung zur Partizipation in der Gemeinschaft. Die weitgehend altersgerechte und hindernisfreie Bauweise schafft die Voraussetzung, ein selbstständiges Leben zu führen, ausser eine mögliche Pflegebedürftigkeit lässt sich nicht mehr durch die Spitex abdecken. Erst in diesem Fall kommt das Modell an seine Grenzen. Auch die Möglichkeit, das eigene Wohnumfeld mitzugestalten, ist über die Mitwirkung im Hausverein gegeben.

Für die grosse Mehrheit der interviewten Personen haben sich die Erwartungen an ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben denn auch erfüllt. Das Gefühl, im Sunnehof gut aufgehoben zu sein, und eine gewachsene Vertrautheit mit den Mitbewohner/innen sind die Zeichen dafür. Nur vereinzelt scheint der Eindruck vorhanden zu sein, man müsse sich dafür rechtfertigen, wenn man nur wenig am Gemeinschaftsleben teilnimmt. Wenn auch der Grad der Integration in die Gemeinschaft offen gelassen wird, gibt es dennoch eine gewisse Erwartungshaltung vom Vorstand, aber auch von vielen Bewohner/innen, an der Gemeinschaft Anteil zu nehmen. Diese Erwartungshaltung entspricht auch der Grundidee, die hinter dem Konzept des Sunnehofs steht. Wer absolut kein Interesse an nachbarschaftlichen Kontakten hat, der entspricht nicht der Zielgruppe.

6 KRITISCHE WÜRDIGUNG UND EMPFEHLUNGEN

Tragfähiges Konzept

Das tragfähige Konzept, das eine Hausgemeinschaft und die Stärkung des Zusammenlebens vorsah, hat sich im Fall des Sunnehofs bei der Neuausrichtung und der Kooperation mit einem privaten Eigentümer bezahlt gemacht. Die übrig gebliebenen Initiant/innen hatten damit nach der Neuausrichtung eine solide Basis für die Weiterverfolgung des Projekts. Die Ideen und Vorarbeiten überzeugten auch die Eigentümer des Baugrundstücks, weshalb sie in Zusammenarbeit mit dem Hausverein die Hausgemeinschaft realisierten. Ein solides Konzept bietet auch eine gute Grundlage für den architektonischen Entwurf, damit dieser den Zielsetzungen und den Bedürfnissen der Zielgruppe gerecht wird.

Gefestigte, harmonisierende Initiativgruppe

Von grossem Wert ist es, wenn in einer Gruppe von Initiant/innen keine grundlegenden Differenzen über die Ausrichtung und Zielsetzung beim Start eines Wohnprojekts vorhanden sind. Konzeptionelle Fragen müssen frühzeitig geklärt werden, damit klar ist, welche Ziele verfolgt werden sollen. Einigkeit in den zentralen Fragen stärkt auch die Widerstandskraft, wenn nicht alles wie gewünscht gelingt und das Vorgehen veränderten Bedingungen angepasst werden muss. Eine selbstreflektierte und kooperierende Geisteshaltung bildet einen guten Ausgangspunkt.

Chancen der Kooperation einer Bürgerinitiative mit privaten Eigentümern

Die Kooperation einer Initiativgruppe mit privaten Eigentümern ist eine gute Alternative zu einem Alleingang als Genossenschaft oder als Eigentümergemeinschaft. Die Initiativgruppe wird von Bau- und Verwaltungsaufgaben entlastet und muss keine langfristigen Verpflichtungen eingehen. Sollten die Ziele der Initiativgruppe nicht umgesetzt werden können (zum Beispiel den Betrieb einer Hausgemeinschaft), würden die Mietverhältnisse normal weiterlaufen und es blieben keine finanziellen Verpflichtungen bestehen. Wohnen zur Miete bietet dafür weniger Sicherheit als eine Liegenschaft im (Mit) Eigentum. Wichtig ist zudem, dass das Konzept von den Eigentümern geschätzt und mitgetragen wird und der Selbstorganisation einer Gemeinschaft Raum gelassen wird.

Für Familien mit einem Baugrundstück ist eine Kooperation eine Alternative zum Verkauf oder zum Bau einer normalen Mietliegenschaft. Das Zusammengehen mit einer Gruppe, die

ein klares Konzept für eine innovative Wohnform für ältere Menschen mitbringt, bietet auch die Chance, eine angemessene Wohnmöglichkeit für die Elterngeneration zu schaffen, wenn dafür ein Bedarf besteht.

Richtiges Mass an Selbstverwaltung

Bei Initiativen für gemeinschaftliche Wohnprojekte stellt sich oft die Frage nach dem Umfang und der Art der Selbstverwaltung. Es gibt Modelle gemeinschaftlichen Wohnens (im Alter) mit ganz unterschiedlichem Mass der Selbstverwaltung. Hier gilt es die richtige Balance zu finden, wobei das nicht völlig frei gewählt werden kann, sondern in Abhängigkeit der Trägerschaft steht. Im Sunnehof ist die Selbstverwaltung nur partiell, das heisst, sie beschränkt sich auf das Zusammenleben und die Nutzung der Gemeinschaftsräume, während keine Verwaltungsaufgaben übernommen werden müssen. Eine Entlastung von Verwaltungsaufgaben kann ein grosser Vorteil sein. Es werden Ressourcen für andere Aufgaben frei und die Gefahr der Überforderung von engagierten Personen ist kleiner. Das ist gerade für Initiant/innen in einem höheren Alter ein sehr wichtiger Aspekt und darf auf keinen Fall unterschätzt werden.

Externe Projektbegleitung

Die Anstellung einer externen Projektbegleitung im Mandat ist sehr zu empfehlen. Sowohl in der Prozessbegleitung bei der Entwicklung des Konzepts und bei der Formierung der Gruppe (Organisationsentwicklung) als auch im Betrieb kann ihr Einsatz sinnvoll sein. Sie entlastet die engagierten, initiativen Personen mit Inputs und Erfahrungswissen und bringt einen frischen Blick von aussen. Damit hilft sie Führungspersonen, die eigene Tätigkeit kritisch zu reflektieren und gibt ihnen Sicherheit für ihre Tätigkeit. Vermittlung zwischen verschiedenen Akteuren und Mediation bei Konflikten runden das mögliche Einsatzspektrum dieser Fachperson ab. In einem grösseren Wohnprojekt kann sich auch eine dauerhafte, interne Lösung in Form einer Siedlungsassistentin oder einer Kontaktperson anbieten. Diese angestellte Person übernimmt dann auch gemeinschaftsbildende Aufgaben und bietet so eine Alternative zu selbstorganisierten Gemeinschaften.

Akzeptanz des Vorstands

Die hohe Akzeptanz des Vorstands und seiner Arbeit bei den Bewohner/innen ist für das Gelingen eines gemeinschaftsorientierten Wohnprojekts sehr wertvoll. Das ist nicht selbstverständlich und ein Glücksfall, wenn es erreicht wird. Der Vor-

stand des Hausvereins im Sunnehof setzt sich aus reflektierten Personen zusammen, die wohlwollend gegenüber Bewohner/innen mit anderen Bedürfnissen oder mit weniger Energie für ein Engagement für die Gemeinschaft sind. Das ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für eine selbstorganisierte Wohnform.

Eine Herausforderung stellt in selbstorganisierten Wohnformen das Verhältnis zwischen Führungsgruppe (zum Beispiel Vorstand) und Bewohner/innen ohne Funktion dar. Dieses Spannungsfeld ist häufig konfliktträchtig. Es ist für Führungspersonen wichtig, dafür ein Fingerspitzengefühl zu entwickeln. Am besten ist aber, wenn Mitsprache und Mitwirkung möglichst niederschwellig im Wohnalltag gelebt werden können.

Angemessene Erwartungshaltung bei den aktiven Personen

In jeder Gruppe gibt es aktivere und weniger aktive Personen. In einem gemeinschaftsorientierten Wohnprojekt, das stark auf die Mitwirkung der Bewohner/innen setzt, muss den aktiven Personen klar sein, dass es auch Personen gibt, die sich nicht aktiv einbringen wollen. Engagement ist meist mehr eine Frage der Persönlichkeit als der Funktion. Deshalb ist es wichtig, dass die aktiven, engagierten Personen eine angemessene Erwartungshaltung entwickeln und so unnötige Enttäuschungen vermeiden. Es wird in den meisten Fällen nur eine Minderheit in der Bewohnerschaft die Verantwortung für die Umsetzung von Ideen übernehmen oder sich für ein Amt verpflichten wollen. Die punktuelle Mitarbeit und die (stille) Unterstützung sind aber für eine funktionierende Gemeinschaft ebenfalls von grossem Wert.

Balance zwischen gemeinschaftlichem und privatem Leben

Die Balance zwischen gemeinschaftlichem und privatem Leben ist nicht primär eine architektonische Frage des Verhältnisses zwischen halb-öffentlichen und privaten Räumen, sondern vor allem eine Frage, wie das Modell der Hausgemeinschaft gelebt wird. In jeder Gemeinschaft gibt es unterschiedliche Bedürfnisse und Persönlichkeiten. Es muss möglich sein, seinen Vorstellungen von Privatheit und Gemeinschaft und seinen individuellen Bedürfnissen gemäss zu leben, ohne dass das Modell gleich in Frage gestellt wird. Es darf keinen Rechtfertigungszwang für Personen geben, die eine andere Wohn- und Gemeinschaftsvorstellung als die Initiant/innen haben. Es sollte aber dennoch darauf geachtet werden, dass Interessent/



Weihnachtsstimmung im Sunnehof

innen genau wissen, welche gemeinschaftsorientierten Zielsetzungen verfolgt werden, um auch auf dieser Seite Enttäuschungen zu vermeiden.

Wenige Mieterwechsel

In den ersten Monaten nach Bezug einer Liegenschaft gibt es häufig mehrere Mieterwechsel. Diese Wechsel können als Korrektur verstanden werden, weil die Erwartungen dieser Personen nicht mit der neuen Wohnform oder Wohnsituation übereinstimmen. Gerade bei gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten sind die Erwartungen der neuen Bewohner/innen oft höher als bei einem Umzug in eine normale Liegenschaft und das Enttäuschungspotential entsprechend grösser. Eine sehr tiefe Zahl an (freiwilligen) Umzügen – wie es im Sunnehof der Fall ist – kann daher als Qualitätsmerkmal interpretiert werden.

Bauherrenbegleitung

Bauherren sind in den meisten Fällen Laien, auch wenn – wie im vorliegenden Fall – Erfahrungen mit Bautätigkeiten vorhanden sind. Der Bau einer grösseren Liegenschaft ist eine sehr komplexe Aufgabe und überfordert häufig die Kompetenzen und das Zeitbudget eines privaten Bauherrn. Das gilt im gleichen Mass für Initiativgruppen. Eine Bauherrenbegleitung durch eine professionelle Fachperson ist deshalb zu empfehlen. Diese berät bei Entscheidungen, kann auf wichtige Fragen aufmerksam machen und agiert auch als kompetente Interessensvertretung gegenüber Architekten und Handwerkern.

Altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen

Altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen, Gebäude und Aussenräume sind eine wichtige Grundlage, um ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen. Will man die Anforderungen ans Wohnen im Alter ernst nehmen, dürfen dabei keine Kompromisse eingegangen werden.

Nicht zu viele Gemeinschaftsflächen einplanen

Viel Gemeinschaftsfläche bedeutet nicht zwangsläufig viel Gemeinschaft. Die Erfahrung zeigt, dass die Gemeinschaftsflächen in gemeinschaftsorientierten Siedlungen meist nicht (im erwarteten Umfang) in den eigenen Wohnalltag miteinbezogen, sondern eher im Rahmen von organisierten Aktivitäten genutzt werden (seien das spezielle Anlässe oder die Nutzung als Café). Meist stellt sich dann bald die Frage, wie man diese Räume häufiger nutzen kann. Ein genügend grosser, gut ausgestatteter und einladend gestalteter Gemeinschaftsraum deckt im Normalfall die meisten Bedürfnisse ausreichend ab. Ein weiterer, kleinerer Raum, der multifunktional genutzt werden kann, kann aber unter Umständen als Potential für spezielle Nutzungen oder Veränderungen in der Gemeinschaft gerechtfertigt sein. Da die gebauten Gemeinschaftsflächen nicht zuletzt ein Kostenfaktor sind, der sich auch in den Mietkosten niederschlägt, hängt die angemessene Anzahl und Grösse dieser Flächen auch von der Grösse der Liegenschaft ab.

Auf gute Akustik und Gestaltung achten

Der Problematik eines hohen Schallpegels in Gemeinschaftsräumen muss bereits bei der baulichen Planung genügend Aufmerksamkeit geschenkt werden. Gerade für eine ältere Bewohnerschaft hat eine gute Akustik grossen Einfluss auf die Teilhabe am Gemeinschaftsleben.

Eine wohnliche, aber auch praktische Gestaltung und Ausstattung ist ebenfalls eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg und die Funktion eines Gemeinschaftsraumes. Eine gut eingerichtete und vor allem genügend grosse Küche ist gerade für Alterswohnprojekte eine sinnvolle Investition, damit dort tatsächlich mehrere Personen zusammen kochen können. Denn gemeinsame Essen werden gerne als regelmässige gemeinschaftliche Aktivität organisiert.

Aussenraum mit Aufenthaltsqualitäten

Während Gemeinschaftsräume häufig weniger als erwartet genutzt werden, zeigt sich immer wieder, dass gerade Aus-

senräume ein grosses Potential für ein regelmässiges, spontanes Zusammentreffen von Bewohner/innen aufweisen. Sie laden – eine gelungene Gestaltung vorausgesetzt – bei schönem Wetter zum Verweilen ein und bieten so die Chancen auf Begegnungen. Terrassen und Gartenanlagen können diesen Zweck gleichermassen erfüllen, wenn sie die Qualitäten bieten, die von den Bewohner/innen geschätzt werden.

Der richtige Wohnungsmix

Wie in vergleichbaren Alterswohnsiedlungen zeigt sich auch im Sunnehof, dass grössere Wohnungen schwieriger zu vermieten sind. Kleine und mittelgrosse Wohnungen (bis 3 ½ Zimmer) sind meist die erste Wahl. Das ist zum einen natürlich auch eine Preisfrage: Die Preise liegen im Neubau im Vergleich zu denjenigen in langjährigen Mietverhältnissen meist deutlich höher, unabhängig davon, ob es sich um einen privaten, institutionellen oder genossenschaftlichen Vermieter handelt. Für viele Personen im Rentenalter kommen deshalb grosse Wohnungen schon finanziell nicht in Frage. Zudem ist gerade auch in Alterswohnsiedlungen der Anteil an Einpersonenhaushalten sehr hoch. Deshalb genügen in vielen Fällen 2 ½-Zimmer-Wohnungen den Ansprüchen dieses Mietersegments. Nicht selten geht bei einem Umzug im höheren Alter auch der Wunsch nach Reduktion der Besitztümer und Vereinfachung des Wohnalltags einher. Das heisst zwar in vielen Fällen auch, dass auf liebgewonnene Möbel verzichtet werden muss. Viele empfinden aber eine solche Veränderung als Entlastung.