



BEGLEITSTUDIE

Marco Hoffmann, Andreas Huber

HAUSGEMEINSCHAFT 50 PLUS KANZLEI-SEEN

2008–2013

immoQ
Qualitätsentwicklung
SPIN-OFF ETH ZÜRICH

IMPRESSUM

Auftraggeber	Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen Gesewo
Projektverantwortung	ImmoQ GmbH, Schaffhauserstrasse 560, 8052 Zürich
Autoren	Marco Hoffmann, Andreas Huber
Projektsteuerung	Gesewo: Martin Geilinger, Age Stiftung: Karin Weiss
Dank	Den Bewohnerinnenn der Hausgemeinschaft 50plus, den Vertretern der Genossenschaft, den befragten Experten sowie allen am Projekt Beteiligten sei ganz herzlich gedankt. Ihr Interesse und ihre Gesprächsbereitschaft haben zur Fülle und zum Reichtum der in dieser Studie verarbeiteten Informationen entscheidend beigetragen.
Korrektorat	Andreas Huber
Gestaltung	www.sqn.ch , Simone Kuhn
Foto Umschlag	Vanessa Püntener
Förderung	Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age Stiftung – weitere Informationen dazu 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.

März 2014

Alle Rechte vorbehalten.

INHALT

1	EINLEITUNG	4
1.1	Das Begleitforschungsprojekt Hausgemeinschaft 50plus	4
1.2	Methodisches Vorgehen	5
1.3	Aufbau des Berichts	6
2	DIE GENOSSENSCHAFT GESEWO	7
2.1	Organisation der Gesewo	7
2.2	Der Hausverein	8
2.3	Selbstverwaltung	9
2.4	Vermietung	10
2.5	Finanzierungsmodell für neue Häuser	11
3	ENTSTEHUNGSGESCHICHTE UND PROJEKTVERLAUF	12
3.1	Kauf Häuser bis Gründung Hausverein (2006–2007)	12
3.2	Wettbewerb und Zustimmung zum Projekt «WG 50plus» (2007–2008)	13
3.3	Von der Wohngemeinschaft 50plus zur Hausgemeinschaft 50plus Kanzlei-Seen (2009–2010)	14
3.4	Das Gebäude	15
3.5	Bezug und Leben in der Siedlung (2011–2013)	19
3.6	Neuausrichtung «Clusterwohnen mit Wohnwirtin» (2013–2014)	20
4	DIE MENSCHEN IM HAUS KANZLEI-SEEN	22
4.1	Hintergrund und Motivation der Hausvereinsmitglieder	22
4.2	Vor dem Einzug: Erwartungen an die neue Wohnform	24
4.3	Einige soziodemographische Merkmale der Bewohnerschaft	26
4.4	Das Leben in der Hausgemeinschaft	27
5	PARTIZIPATION IM PLANUNGSPROZESS	31
5.1	Organisation des Mitwirkungsprozesses	32
5.2	Aufwand der Architekten für den Mitwirkungsprozess	33
5.3	Fazit der Beteiligten	34
6	KRITISCHE BEURTEILUNG DES PROJEKTVERLAUFS	36
7	ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	46
7.1	Zusammenfassung	46
7.2	Empfehlungen	48

1 EINLEITUNG



Der Schlussbericht zeigt in kompakter Form charakteristische Entwicklungsstufen, Erfolgsvoraussetzungen und Schwierigkeiten im Verlauf der Realisierung dieses innovativen Wohnprojekts auf und möchte damit Personen, die an der Wohnform «Cluster» interessiert sind, Anregungen für eine erfolgreiche eigene Planung von der ersten Idee bis zum Einzug und darüber hinaus geben.



1.1 Das Begleitforschungsprojekt Hausgemeinschaft 50plus

Mit der «Hausgemeinschaft 50plus» hat die Wohnbaugenossenschaft Gesewo im Jahr 2007 ein innovatives Wohnprojekt für selbstbestimmtes Wohnen in der zweiten Lebenshälfte lanciert. In der Hausgemeinschaft 50plus Kanzlei-Seen sollten dereinst 16 bis 20 Personen gemeinschaftlich zusammenleben. Das Projekt wurde ab Mai 2009 als «Hausgemeinschaft» bezeichnet, obwohl es sich nie am räumlichen Konzept einer klassischen Hausgemeinschaft orientierte, sondern einer Form des Clusterwohnens entsprach.

Die Age Stiftung hat dieses Vorhaben finanziell unterstützt, da hier ein neues Wohnmodell von «älteren Menschen» erprobt wird. Gleichzeitig hat sie die ImmoQ GmbH beauftragt, dieses Projekt in verschiedenen Evaluationsphasen zu begleiten. Sie möchte insbesondere wissen, ob diese Form des gemeinschaftlichen Wohnens eine Alternative für das Alterssegment 50plus ist und wie das gemeinschaftliche Raumangebot, das dieses Projekt besonders auszeichnet, von den Bewohnerinnen¹ genutzt wird.

Hauptziel der im Frühling 2008 gestarteten Begleitforschung «Hausgemeinschaft 50plus Kanzlei-Seen» ist die Dokumentation des Projektprozesses von der Entwicklung bis rund zwei Jahre nach Bezug der Wohnungen. Der Schlussbericht zeigt in kompakter Form charakteristische Entwicklungsstufen, Erfolgsvoraussetzungen und Schwierigkeiten im Verlauf der Realisierung dieses innovativen Wohnprojekts auf und möchte damit Personen, die an der Wohnform «Cluster» interessiert sind, Anregungen für eine erfolgreiche eigene Planung von der ersten Idee bis zum Einzug und darüber hinaus geben.

¹ Aufgrund des deutlich höheren Frauenanteils in diesem Projekt wird im Folgenden im Lauftext für die beteiligten Personenkategorien im konkreten Projekt nur die weibliche Form verwendet, ansonsten zur Vereinfachung und leichteren Lesbarkeit nur die männliche Form. Selbstverständlich sind dabei immer auch die Personen des anderen Geschlechts miteinbezogen.



Foto: Vanessa Püntener

Abbildung 1:
Bistro im
3. Obergeschoss

Die Erfahrungen aus diesem Projekt sind auch für Vorhaben hilfreich, die nicht innerhalb einer vergleichbaren Struktur wie die der Gesewo entstehen. Viele Hinweise können beispielsweise auch für selbstinitiierte Projekte wertvoll sein, wenn es darum geht, die Besonderheiten dieser Wohnform zu verstehen, und zu prüfen, ob sie den eigenen Bedürfnissen entspricht. Dies trifft auch auf die besonderen Anforderungen der Selbstverwaltung zu.

Die letzte Phase der Begleitforschung fällt in eine allgemeine Neuausrichtung des Gesamtprojekts durch die Gesewo. Da nach dem Auszug von mehreren Bewohnerinnen viele der 16 Wohneinheiten leer standen, musste die Genossenschaft aktiv werden. Damit kommt auch die erste Phase des Projekts «Hausgemeinschaft 50plus» zum Abschluss. Das Haus wird seinen Charakter in den kommenden Monaten ändern, da es insbesondere nicht mehr primär als Alterswohnprojekt verstanden wird. Festgehalten wird hingegen an der Form des Clusterwohnens. Diese soll in Zukunft sogar eher noch stärker akzentuiert werden.

Das Material für den vorliegenden Synthesebericht stammt aus der ersten Evaluation in einer frühen Planungs- und Findungsphase im Frühjahr 2008, aus der zweiten Evaluation im

Sommer 2011, gut acht Monate nach Bezug des Hauses, und aus diversen Interviews mit ehemaligen und aktuellen Bewohnerinnen sowie mit dem Geschäftsführer und einem Vorstandsmitglied der Gesewo im Herbst 2013. Das Wohnprojekt Hausgemeinschaft 50plus hat eine bewegte Geschichte hinter sich. Die Erhebungsphasen zeigen jeweils Momentaufnahmen in diesem Projektverlauf.

1.2 Methodisches Vorgehen

Die Einschätzungen von Interessentinnen und späteren Bewohnerinnen stammen aus Fokusgruppeninterviews. Es sind also nicht die Sichtweisen sämtlicher Personen berücksichtigt, sondern nur von den Teilnehmerinnen der Interviews. Zusätzlich zu den Fokusgruppeninterviews wurden im Herbst 2013 auch Einzelinterviews mit ehemaligen Bewohnerinnen sowie mit zwei Vertretern der Gesewo, dem Geschäftsführer Martin Geilinger und dem Vorstandsmitglied Leila Hofmann, geführt. Ergänzt wurden die Informationen aus den Interviews mit zwei schriftlichen Befragungen im Spätsommer 2011 und im Herbst 2013. Neben Personendaten wurden Angaben zur Nutzung der Gemeinschaftsflächen, des Zusammenlebens und zur Freizeitaktivität erhoben.

Die Aussagen der interviewten Personen sind weitgehend anonymisiert. Es geht in diesem Schlussbericht nicht darum, Aussagen individuellen Personen zuzuordnen, sondern das Spektrum der Sichtweisen aufzuzeigen. Daraus können die Stärken und Schwächen dieser Wohnform und deren Realisierung im Haus Kanzlei-Seen erkannt werden. Der Bericht soll allen Interessierten, die weder das Projekt Kanzlei-Seen noch die Besonderheiten der Gesewo kennen, ermöglichen, den Projektverlauf im Kontext dieser Genossenschaft und des Wohnmodells Clusterwohnen verstehen und daraus Schlüsse für vergleichbare Vorhaben ziehen zu können.

1.3 Aufbau des Berichts

Zu Beginn wird die spezielle Organisationsform der Gesewo vorgestellt, die sich durch ihr Selbstverwaltungsmodell von anderen Wohnbaugenossenschaften unterscheidet (Kapitel 2). Die Selbstverwaltung durch autonome Hausvereine hatte auch einen wesentlichen Einfluss auf den bisherigen Verlauf des Projekts «Hausgemeinschaft 50plus».

Im dritten Kapitel wird das Projekt Kanzlei-Seen näher vorgestellt. Der Projektverlauf wird von den ersten Ideen bis zum Beschluss für eine Neuausrichtung im November 2013 nach-

gezeichnet. Zudem wird die architektonische Gestaltung des Hauses im Hinblick auf das Wohnkonzept des Clusterwohnens beschrieben.

In Kapitel 4 werden zuerst die Motive und Erwartungen der späteren Bewohnerinnen vor dem Einzug ins Haus erläutert. Weiter wird die Zusammensetzung der Bewohnerschaft im Herbst 2011 und 2013 aufgezeigt sowie ein Einblick in das Zusammenleben und die Nutzung des Gebäudes in den vergangenen zweieinhalb Jahren gegeben.

Anschliessend wird im Kapitel 5 ein weiteres wichtiges Merkmal dieses Projekts erläutert: die weitgehende Mitwirkung der späteren Bewohnerinnen in der Planung. Es wird beschrieben, wie diese Mitwirkung erfolgte und welches Fazit die beteiligten Parteien – Architektinnen, Gesewo und Bewohnerinnen – daraus ziehen.

Im sechsten Kapitel werden schliesslich die Faktoren für positive und negative Entwicklungen in der Hausgemeinschaft erläutert. Aus diesen Erfahrungen können Erkenntnisse für vergleichbare Projekte gewonnen werden.

Worauf in solchen Projekten besonders geachtet werden muss, wird zusammenfassend in Kapitel 7 ausgeführt.

2 DIE GENOSSENSCHAFT GESEWO



Die Besonderheit der Gesewo liegt in der Selbstverwaltung der einzelnen Häuser in Form von autonomen Hausvereinen. [...] Der Kern der Selbstverwaltung ist, dass die Bewohner selber entscheiden können, wie sie wohnen wollen. Es geht darum, in der Gemeinschaft zu Entscheidungen zu kommen und diese auch zu tragen und umzusetzen.



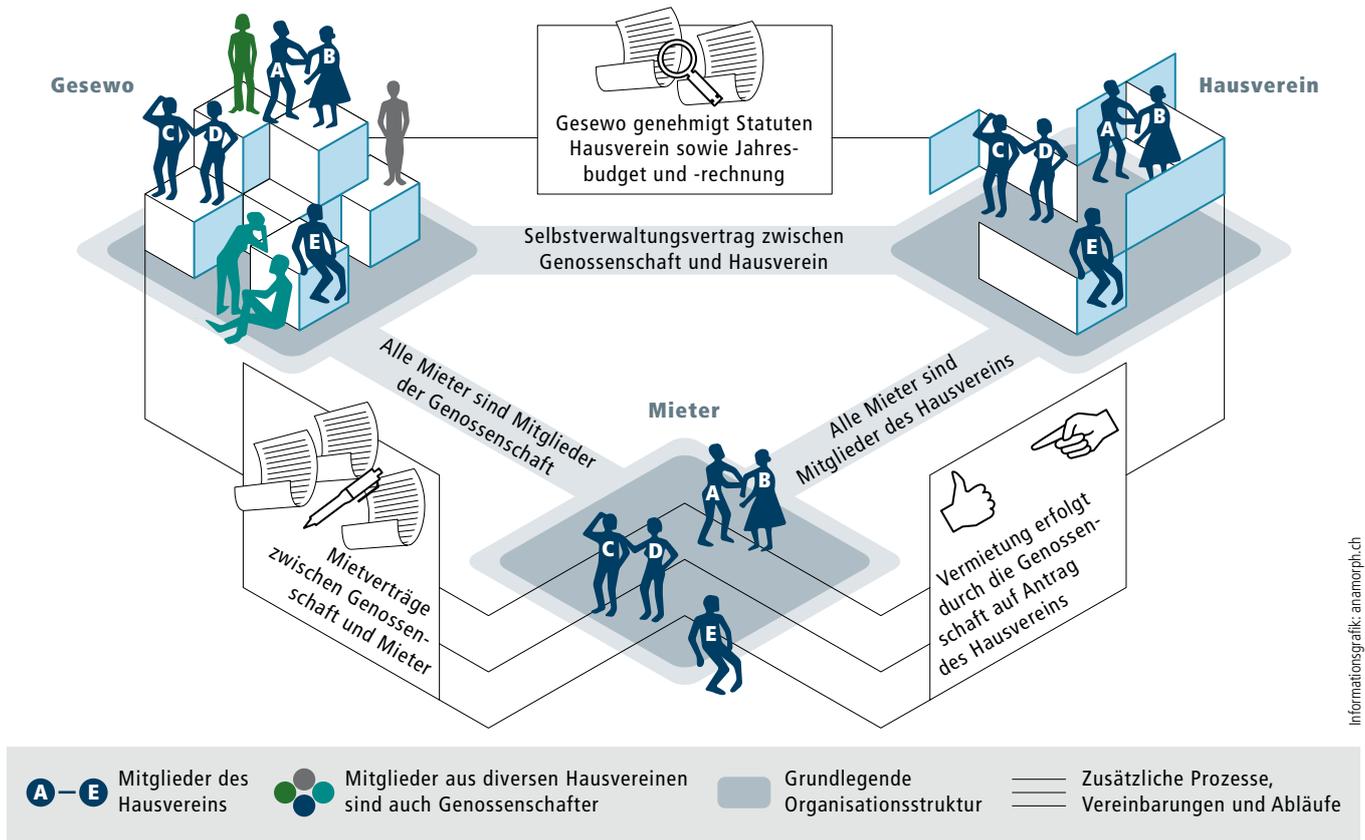
2.1 Organisation der Gesewo

Gesewo steht für Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen. Sie verfolgt die für Baugenossenschaften übliche Zielsetzung, für preisgünstigen, sicheren und spekulationsfreien Wohnraum zu sorgen. Die Mieter sind immer auch Genossenschaftsmitglieder und somit Miteigentümer. Die Genossenschafter haben Mitspracherecht und können über alle wesentlichen Fragen in der Generalversammlung abschliessend entscheiden.

Die strategische Führung der Genossenschaft liegt beim Vorstand, der die Gesamtverantwortung für die Tätigkeiten der Gesewo trägt. Die operative Leitung wird durch die Geschäftsstelle wahrgenommen. Diese unterstützt den Vorstand und die Hausgemeinschaften und kümmert sich um die gesamte Administration. Die Begleitung von Renovationen, Umbauten und neuen Projekten gehört ebenfalls zu ihren Aufgaben – zusammen mit dem Bauvorstand und der jeweiligen Baukommission.

Die Besonderheit der Gesewo liegt in der Selbstverwaltung der einzelnen Häuser in Form von autonomen Hausvereinen. Darin unterscheidet sie sich von den meisten anderen Wohnbaugenossenschaften. Parallelen gibt es zu den WOGENOs (Wohnngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften), die auch ein Selbstverwaltungsmodell pflegen. Die Selbstverwaltung umfasst Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung und der Projektentwicklung, die im Sinne des Subsidiaritätsprinzips an einen Hausverein delegiert werden können. Dazu gehören unter anderem die Suche und Auswahl von Mietern, die Wohnungsabnahme und -übergabe, die Suche nach freien Darlehen sowie die Verantwortung für die Hauswartarbeiten und den laufenden Unterhalt der Liegenschaft. Das Entscheidungsrecht für alle wesentlichen Belange liegt dabei immer bei der Genossenschaft. Diese versteht sich als eine Art «logistisches Zentrum» für weitgehend autonome, selbstverantwortliche Hausgemeinschaften.

Abbildung 2: Struktur der Gesewo



Informationsgrafik: anamorph.ch

Die Grundstruktur besteht aus drei Parteien: der Gesewo, den Hausvereinen und den einzelnen Mietern (vgl. Abbildung 2). Zwischen diesen drei Parteien gibt es Rechtsverhältnisse. Zwischen der Gesewo und dem Hausverein gibt es einen Selbstverwaltungsvertrag. Als Rechtsverhältnis zwischen der Gesewo und dem Mieter gibt es den Mietvertrag und die Mieter sind über die Mitgliedschaft mit dem Hausverein verbunden. Die Beziehungen zwischen diesen drei Parteien sind jeweils gesondert geregelt.

2.2 Der Hausverein

Juristische Person

Die Gesewo möchte auf der Seite des Hauses eine juristische Person als Ansprechpartner haben, mit dem sie einen Vertrag abschliessen kann. Mit einer losen Gemeinschaft ist das nicht möglich. Faktisch sind alle Hausgemeinschaften als Vereine organisiert.

Der Vorteil eines Vereins ist, dass er notwendigerweise interne Strukturen hat. Das heisst, es gibt einen Präsidenten, einen Vizepräsidenten, einen Aktuar, Statuten sind vorgeschrieben, und Entscheidungen werden in einer Versammlung beschlossen. Damit sind klare Abläufe und eine legitime Beschlussfassung garantiert. Die Statuten gibt sich der Verein selber, die Gesewo stellt Musterstatuten zur Verfügung, die als Grundlage verwendet werden können.

Demokratische Entscheidungen

Der Hausverein ist legitimer Vertreter der Mietergemeinschaft. Und da alle Mieter als Mitglieder des Hausvereins ein Stimm- und Wahlrecht besitzen, sind die Entscheide demokratisch legitimiert. Die Beschlüsse des Hausvereins werden in einem Protokoll dokumentiert. Wenn es einen Verein gibt, orientiert sich eine Gemeinschaft auch intern eher an demokratischen Abläufen. Braucht die Gesewo eine klare Meinungsäusserung einer Hausgemeinschaft, kann sie einen Beschluss der Mitgliederversammlung verlangen.

Statuten

Die Statuten des Hausvereins werden durch die Gesewo geprüft und genehmigt. Es ist wichtig, dass in den Statuten die Thematik der Vermietung verdeutlicht ist. Diese Passagen müssen mit dem Mietrecht, den Mietverträgen und dem Selbstverwaltungsvertrag abgestimmt sein. Die Hausgemeinschaft muss sich bewusst sein, dass sie im Bereich der Vermietung eine Verantwortung trägt. Das gilt auch für den Unterhalt, den sie als Hausverein zu leisten haben.

Selbstorganisation

Die Bewohner entwickeln ihre Hausregeln (Hausordnung) selbst und passen sie laufend ihren Bedürfnissen an. Auch die Organisation von Unterhalt, Reinigung etc. ist Sache des Hausvereins (vgl. Kapitel 2.3).

2.3 Selbstverwaltung

Der Kern der Selbstverwaltung ist, dass die Bewohner selber entscheiden können, wie sie wohnen wollen. Es geht darum, in der Gemeinschaft zu Entscheidungen zu kommen und diese Entscheidungen auch zu tragen und umzusetzen. Das spielt sich alles im Rahmen des Selbstverwaltungsvertrags ab. Die Autonomie des Hausvereins ist also nicht absolut. Die Hausgemeinschaft kann nicht einfach machen, was sie will, sondern es gibt Regeln, zum Beispiel zur Vermietung (vgl. Kapitel 2.4).

Selbstverwaltungsvertrag

Die Aufgaben und Pflichten der Gemeinschaft sind in einem Selbstverwaltungsvertrag zwischen Hausverein und Gesewo geregelt. Die Gesewo erteilt dem Hausverein für gewisse Arbeiten einen Auftrag und der Hausverein erhält im Gegenzug dafür Geld in Form einer jährlichen Unterhaltspauschale.

Der Hausverein ist zuständig für Unterhalt und Hauswartarbeiten wie etwa kleinere Reparatur-, Reinigungs- oder Umgebungsarbeiten. Auch der Aufwand für Verwaltung und Vermietung gehört dazu. Meist funktioniert dies in einem System von «Ämtli» und Haustagen. Viele Hausvereine kennen auch eine Regelung mit Eigenleistungsstunden. Wer weniger mithilft oder nicht mithelfen kann, muss etwas zahlen, um diejenigen zu finanzieren, welche mehr arbeiten. Das ist aber im

Selbstverwaltungsvertrag nicht vorgeschrieben. Der Verein entscheidet über Aufgabenteilung und Anteil Eigenleistungen. Individuell zu verrichtende Eigenleistungen werden begrenzt durch körperliche und geistige Zumutbarkeit. Selbstverwaltung schliesst aber nicht aus, dass Arbeiten extern vergeben werden können. Die Unterhaltspauschale kann nach eigenen Gutdünken eingesetzt werden: es können daraus Gärtner, Maler etc. bezahlt werden.

Renovationen und Erneuerungen plant die Gesewo in Abstimmung mit den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner. Die Hausgemeinschaft kann einen Teil der Unterhaltspauschale für gemeinsame Anschaffungen oder Unternehmungen einsetzen. Dieser Teil ist eine Gegenleistung für die in Eigenleistung erbrachten Unterhaltsarbeiten und soll einer entsprechenden Anzahl Eigenleistungsstunden für den Unterhalt (ohne Hauswartung) gegenüberstehen. In der Regel wird auf eine Abrechnung verzichtet. Wenn die Gesewo feststellt, dass der Unterhalt ungenügend ist, kann sie eine Abrechnung über die geleisteten Eigenleistungsstunden verlangen und Anweisungen über die Verwendung der Unterhaltspauschale erteilen.

Benötigt die Hausgemeinschaft im laufenden Geschäftsjahr nicht die gesamte Unterhaltspauschale, legt die Gesewo den Restbetrag in einen Fonds für zukünftige Unterhaltsarbeiten ein. Das Jahresbudget des Hausvereins muss zudem von der Gesewo genehmigt werden, und auch die Jahresrechnung wird geprüft.

Die Hausvereine sind finanziell autonom. Das bedeutet auf der einen Seite, dass finanzielle Verschiebungen oder Quersubventionen unter den verschiedenen Liegenschaften ausgeschlossen sind. Auf der anderen Seite bedeutet die Häuserautonomie für die einzelnen Hausvereine aber auch eine grosse Verantwortung und ein entsprechendes Risiko. Die Gesewo bestimmt lediglich die Kostenmiete über das ganze Haus. Der Verteilschlüssel der einzelnen Mieten wird vom Hausverein beantragt und muss dann vom Gesewo-Vorstand genehmigt werden. Die von der Gesewo angewandte Regel, einen Teil der Leerstandskosten über die Nebenkosten zu verrechnen, birgt gewisse Risiken für die Bewohner, da allfällige Leerstände wieder auf sie zurückfallen können (vgl. Kapitel 2.4).



Foto: Heidi Arens

Abbildung 3:
Aufenthaltsraum
im Erdgeschoss

2.4 Vermietung

Antragsrecht Hausverein und Mietvertrag

Der Mietvertrag wird zwischen dem Mieter und der Gesewo abgeschlossen. Der Hausverein hat aber ein Antragsrecht für neue Mieter und ist sogar verpflichtet, dafür zu sorgen, dass freie Wohnungen vermietet werden. In der Regel treten Mietkandidaten nicht direkt mit der Gesewo in Kontakt. In der Hausgemeinschaft wird der neue Mieter unter den Interessenten ausgewählt. Der Hausverein teilt dann der Gesewo mit, mit welcher Person er gerne einen Mietvertrag abschließen möchte. Dieser Antrag wird in der Regel umgesetzt.

Kündigung

Da der Mietvertrag mit der Gesewo abgeschlossen wird, kann nur die Gesewo kündigen. Weil die Mieter aber Genossenschaftler sind, müssen sie zuerst als Genossenschaftler ausgeschlossen werden, bevor man ihnen kündigen kann. De facto ist es so, dass der Hausverein an die Gesewo einen Antrag auf Ausschluss stellt, mit der Konsequenz, dass man nachher kündigen kann. Für einen solchen Antrag verlangt die Gesewo eine qualifizierte Meinungsäußerung der Mitgliederversamm-

lung des Hausvereins. Der einzelne Mieter hat einen hohen Kündigungsschutz. Einem Mieter kann nur gekündigt werden, wenn die Kriterien für eine fristlose Kündigung erfüllt sind. Die Gesewo ist aber bemüht, möglichst früh zu vermitteln und Konflikte zu lösen.

Finanzierung Leerstände

Leerstände werden über die Nebenkosten den Mietern verrechnet. Dafür entfallen in der Nettomiete die Reserven für allfällige Leerstände. Über mehrere Jahre gesehen ist dieses System kostenneutral für die Bewohner. Die Leerstandskosten beschränken sich aber auf maximal zwei Prozent der Nettomiete. Bei vielen Leerständen (wie zeitweise im Haus Kanzlei-Seen), würden die Nebenkosten stark wachsen, was noch mehr Leute zum Ausziehen zwingen würde. So würde das System nicht funktionieren. Diese Art der Weitergabe der Leerstandskosten ist ein notwendiger Bestandteil der Kompetenz der Hausvereine, die Mieter selber auszusuchen. Sie haben dieses Vorrecht, müssen aber auch dessen Folgen tragen. Es ist aber auch eine Folge der finanziellen Autonomie der Hausvereine, da es zwischen den einzelnen Häusern keine Quersubventionierung gibt.

Wegen dieser finanziellen Autonomie werden die überschüssigen Kosten von Leerständen dem Haus verrechnet. Das heisst, die zukünftigen Mieter eines Hauses müssen diese Kosten mittragen, weil als Folge dieser Leerstände weniger Abschreibungen gemacht werden können. Bei einem neuen Haus gibt es die üblichen Anfangslasten. Wenn das Haus fertig gebaut ist, ziehen nicht gleichzeitig alle Leute ein. Die Mietausfälle des ersten halben Jahres gehen deshalb auf die Projektkosten.

2.5 Finanzierungsmodell für neue Häuser

Um bei der Gesewo Mieter werden zu können, muss man zuerst mit einer Einlage von 2000 Franken Genossenschafter werden. Diese Einlage wird nicht verzinst. Bezieht man schliesslich eine Wohnung, müssen zehn Prozent des Anlagewerts des bewohnten Raums als nicht verzinstes Darlehen einbezahlt werden. Dieses Pflichtdarlehen ist deshalb nicht verzinst, weil es später in die Vollkostenrechnung bzw. in das Kostenmietmodell einfliesst. Das Kostenmietmodell der Gesewo beinhaltet sämtliche Rückstellungen, Amortisationen, Instandhaltungen

etc. Zusätzlich muss auch der Hausverein zehn Prozent der Anlagekosten als so genanntes freies Darlehen einbringen.

Ein Hausverein, der ein neues Projekt finanzieren will, muss also Mitglieder suchen und zwanzig Prozent des Eigenkapitals aufbringen. Das Finanzierungsmodell der Gesewo hat üblicherweise folgende Aufteilung:

- 65% Bank
- 13% Wohnbauinstitutionen
- 10% freie Darlehen
- 10% Pflichtdarlehen der Mieter
- 2% Genossenschaftskapital

Die 10 Prozent Pflichtdarlehen der zukünftigen Mieter und die freien Darlehen sind die eigentliche Basis für die Finanzierung einer Liegenschaft.

Wenn die Hausgemeinschaft nicht in der Lage ist, die im Selbstverwaltungsvertrag zwischen der Gesewo und dem Hausverein vereinbarte Summe freier Darlehen aufzubringen, wird die Kostenmiete neu berechnet und der Mietzins entsprechend angehoben.

3 ENTSTEHUNGSGESCHICHTE UND PROJEKTVERLAUF



Schliesslich wurde eine Form des Clusterwohnens realisiert. Dieses Konzept bietet einzelne private Wohneinheiten mit ein bis zwei Zimmern, einer kleinen Nasszelle sowie einer Kochgelegenheit. Die Cluster werden durch grosszügige Gemeinschaftsflächen ergänzt. Im Endeffekt ergibt sich hier eine Mischform zwischen Wohn- und Hausgemeinschaft für ältere Einzelpersonen und Paare.



3.1 Kauf Häuser bis Gründung Hausverein (2006–2007)

Anfang 2006 konnte die Gesewo zwei Liegenschaften an der Kanzleistrasse in Winterthur-Seen erwerben. Geplant war zunächst eine Hausgemeinschaft, wie sie die Gesewo schon mehrfach realisierte. Diese Initiantengruppe zerbrach aber Ende 2006.

Die Initiative für das Wohnprojekt «WG 50plus» kam von einer Einzelperson. Dieser Mann, damals 53 Jahre alt, war der Überzeugung, dass ein qualitatives Älterwerden nur in einer Gemeinschaft gelebt werden kann. Da er der Ansicht war, dass eine Wohngemeinschaft (WG) eine gewisse Grösse haben muss, damit die Bewohner nicht zu stark voneinander abhängig sind, hatte er die Idee einer WG für 15 bis 20 Personen.

Anfang 2007 bot der Vorstand der Gesewo das Areal an der Kanzleistrasse für die Realisierung dieser Idee an. Voraussetzung war, dass es dem Initiator gelingen würde, bis spätestens Ende Mai eine Gruppe zu bilden, die von der Gesewo als Trägerverein für das Projekt eingesetzt werden könnte. Im Februar gab der Initiator bei Radio DRS1 ein Interview zum geplanten Projekt. Anschliessend wurde im «Landbote» ein Inserat für eine Informationsveranstaltung geschaltet. Über 65 interessierte Personen nahmen an der Veranstaltung teil.

Obwohl der Bewohnerverein formell erst einige Monate später gegründet wurde, hatte eine kleine Gruppe von interessierten Personen bereits unmittelbar nach dieser Veranstaltung die Arbeit aufgenommen. Aus dieser Gruppe kristallisierte sich dann der eigentliche Gründerverein heraus, der damals aus etwa 14 bis 16 Personen bestand, wobei es immer wieder Abgänge, aber auch Neuzugänge gab.



Abbildung 4:
Die erworbenen Liegenschaften
an der Kanzleistrasse.

Die Intention des Projekts war zu Beginn eine Wohngemeinschaft (WG) für ältere Menschen. Im Gegensatz zu einer Hausgemeinschaft, von denen inzwischen schon einige existieren – auch innerhalb der Gesewo –, war es die Absicht des Initiators, eine reine WG zu realisieren. Die potentiellen Bewohner dieser WG sollten zwischen 50 und 75 Jahre alt sein. Seiner Ansicht nach sollte die Altersspanne eine Generation umfassen und einigermaßen gleichmässig verteilt sein. Nur dadurch sei eine kontinuierliche Fluktuation der Bewohnerschaft möglich. Bei ausschliesslich gleichaltrigen Bewohnern seien neue Mitbewohner nur schwer zu integrieren. Zu Beginn des Projekts war diese gewünschte Altersstruktur allerdings noch nicht ganz erreicht. Das untere Alterssegment war etwas zu wenig vertreten, und auch mehr alleinstehende Männer wären wünschenswert gewesen. Auch wenn das Wohnkonzept mit 50plus bezeichnet wurde, gab es nach oben und unten keine festen Altersgrenzen.

3.2 Wettbewerb und Zustimmung zum Projekt «WG 50plus» (2007–2008)

Noch vor der Vereinsgründung mussten die Anforderungen für den bereits beschlossenen Wettbewerb erarbeitet werden. Das bereits vorhandene Wettbewerbsprogramm wurde übernommen und von einer Arbeitsgruppe für das WG-Projekt umgeschrieben. Danach wurde ein Einladungswettbewerb unter fünf Architekturbüros für ein Minergie-P-Eco-Haus ausgeschrieben. In der WG 50plus mit 16 Wohneinheiten sollten dereinst rund 20 Personen wohnen. Im Mai 2007 wurde der Initiator in den Vorstand der Gesewo gewählt.

Anfang Dezember 2007 wurde das Projekt «Janis» von «Haerle Hubacher Architekten BSA» (Zürich) durch die Jury unter der Leitung von Tina Arndt zum Siegerprojekt erkoren. Der Verein WG 50plus, der damals elf Mitglieder hatte, war mit dieser Wahl sehr glücklich. Die Wünsche und Anliegen des Hausvereins waren darin optimal umgesetzt.

Abbildung 5: Projektverlauf

Wann	Meilensteine	2006	2006/2007	Februar 2007	Mai 2007
Was		Kauf Häuser	Idee «WG 50plus»	Informationsveranstaltung 	Gründung Hausverein «WG 50plus»
Wer	Mitgliederzahl	Gesewo	Initiator	Gesewo	Initiator und Interessenten ca. 15
Juli 2007	Dezember 2007	Mai 2008	Anfang 2009	bis Mai 2009	
Definition Studienauftrag an Architekturbüros	Wahl Siegerprojekt Studienauftrag	Zustimmung zum Projekt «WG 50plus» 	Rücktritt Initiator aus «WG 50plus»	Schwerpunktverlagerung: Abrücken von der wohngemeinschaftlichen Ausrichtung	
Gesewo und WG 50plus	Baukommission Gesewo	GV Gesewo	Initiator	WG 50plus	
Mai 2009	November 2009	Dezember 2010	Ende 2010	Mitte 2011	
Neugründung Hausverein «Kanzlei-Seen» 	Grundsteinlegung und Baubeginn «Kanzlei-Seen»	Übergabe Siedlung an Hausverein «Kanzlei-Seen» 	Erste Wohnungen «Kanzlei-Seen» bezogen	Letzte Wohnung «Kanzlei-Seen» bezogen	
3 verbleibende Mitglieder «WG 50plus» 3	Gesewo	Gesewo 11	Mitglieder «Kanzlei-Seen»	Mitglieder «Kanzlei-Seen» 18	
2011 bis Mitte 2013	Juli 2013	Okt./Nov. 2013	April 2014		
Keine Festigung Hausgemeinschaft, Unruhe, viele Auszüge	Beschluss zur Erarbeitung eines neuen Konzepts	Neuausrichtung Clusterwohnen mit Wohnwirtin	Vollvermietung mit Wohnwirtin geplant		
«Kanzlei-Seen»	Vorstand und GL Gesewo 10	Vorstand Gesewo  10	Mitglieder «Kanzlei-Seen» min. 16		

Informationsgrafik: anamorph.ch

An einer ausserordentlichen Generalversammlung am 3. Mai 2008, an der 113 stimmberechtigte Genossenschafter teilnahmen – rund dreimal mehr als bisher jeweils an den ordentlichen Generalversammlungen – wurde dem Projekt WG 50plus mit voraussichtlichen Anlagekosten von etwa 6,5 Millionen Franken mit 95 Ja zu 2 Nein klar zugestimmt. Umschrieben wurde die Wohnform im Projektbescrieb für die GV mit «etwas zwischen einer klassischen WG und einer Hausgemeinschaft»¹. Das entspricht etwa dem, was heute als Clusterwohnen bezeichnet wird.

3.3 Von der Wohngemeinschaft 50plus zur Hausgemeinschaft 50plus Kanzlei-Seen (2009–2010)

Nicht alle Interessierten teilten dieselbe Vision für die neue Siedlung. Für den Initiator war es klar, dass es eine Wohngemeinschaft werden sollte, mit einer grossen, gemeinsam genutzten Küche, wodurch das tägliche Zusammenwohnen fast zwangsläufig entstehen sollte. Für viele der weiteren Be-

teiligten war das nicht so klar. Die Meisten sahen in dieser Konzeptphase einen Möglichkeitsraum, in dem verschiedene Wünsche und Vorstellungen diskutiert werden sollten. In erster Linie in der Auseinandersetzung um die Frage, ob es auch individuelle Küchen in den privaten Wohneinheiten geben sollte, kristallisierte sich dieser Konflikt. Diese konzeptuellen Unstimmigkeiten verzahnten sich in der Folge zunehmend stärker mit persönlichen Schwierigkeiten zwischen den verschiedenen Personen und Personengruppen. Die Eigenheiten der involvierten Personen wurden zunehmend als wesentliche Ursachen des Konflikts wahrgenommen.

Wegen Meinungsverschiedenheiten mit dem Initiator und Präsidenten des Hausvereins traten im April 2008 schliesslich zwei Mitglieder, die von Anfang an dabei waren und sich

¹ Es handelt sich beim Haus Kanzlei-Seen nicht um eine klassische Hausgemeinschaft mit komplett ausgestatteten Einzelwohnungen und allenfalls einem oder mehreren Gemeinschaftsräumen. Diese Bezeichnung wurde aber vom neuen Hausverein gewählt, um sich von der WG-Idee zu distanzieren.

stark engagierten, aus dem Hausverein aus. Dieser Austritt verunsicherte auch weitere Personen im Verein. Gegen den anfänglichen Widerstand des Präsidenten wurde daraufhin eine Mediation für die Gruppe beschlossen, an der die beiden ausgetretenen Personen allerdings nicht mehr teilnahmen, was von den meisten bedauert wurde.

Diese schwer lösbare Situation entspannte sich erst durch den Abgang des Initiators. Anfang 2009 trat er aus dem Hausverein zurück. Eine Kerngruppe von drei Frauen gründete am 18. Mai 2009 den neuen Hausverein «Kanzlei-Seen». Von der optimistischen Stimmung bei der Bewilligung des Projekts ein Jahr zuvor war nicht mehr viel übrig geblieben. An der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2009 wurde der Initiator auch als Vorstandsmitglied abgewählt.

Für den Neustart stellten der Vorstand und die Baukommission einen neuen Zeitplan auf. Die Baufreigabe sollte am 8. Juli 2009 an einer ausserordentlichen Generalversammlung erteilt werden. Dafür mussten verschiedene Punkte erfüllt werden. Unter anderem musste ein Wohnkonzept erarbeitet werden, das auf das Projekt abgestimmt war. Der neu gegründete Hausverein sollte tragfähig, engagiert und vertrauenswürdig sein. Auf Seiten der Gesewo musste die Projektverantwortung im Vorstand geklärt und ein Plan B für den Fall vorgelegt werden, dass die WG Kanzlei-Seen nicht umgesetzt werden konnte. Dieser Plan B umfasste zwei Konzepte: Einerseits mussten die Architekten schon bei der Planung aufzeigen können, wie man das Haus in ein Mehrfamilienhaus umbauen kann. Alternativ wurde eine Alterssiedlung mit Betreuung vorgeschlagen, also eine Art Mini-Seniorenresidenz.

Der neue Zeitplan wurde termingemäss eingehalten. Im September 2009 konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die offizielle Grundsteinlegung fand am 5. November statt.

3.4 Das Gebäude

Nach kontroversen Diskussionen innerhalb des Hausvereins wurde schliesslich eine Form des Clusterwohnens realisiert. Dieses Konzept bietet einzelne private Wohneinheiten mit ein bis zwei Zimmern, einer kleinen Nasszelle sowie einer

Kochgelegenheit. Die Cluster werden durch grosszügige Gemeinschaftsflächen ergänzt. Im Endeffekt ergibt sich hier eine Mischform zwischen Wohn- und Hausgemeinschaft für ältere Einzelpersonen und Paare, wie es im Grunde schon beim GV-Entscheid für das Projekt vorgesehen war. Während in den reinen (Alters-)Wohngemeinschaften Bad und Küche geteilt werden, wohnen die Bewohner von Altershausgemeinschaften in eigenen Wohnungen. Ein Mehrgenerationenhaus wurde explizit nicht vorgesehen.

Das Clusterwohnen – nach dem englischen Wort für Gruppe, Haufen, Ballung – bietet eine Form des Zusammenwohnens, das neben der Gemeinschaft in geteilten Räumen auch den Rückzug in private Wohneinheiten zulässt, die dank ihrer Ausstattung mehr Unabhängigkeit zulassen als in einer reinen Wohngemeinschaft. Die privaten Wohneinheiten gruppieren sich dabei um die Gemeinschaftsbereiche, die je nach Organisation der Clusterwohnung für Kochen, Essen, Hausarbeit, Freizeit genutzt werden. Zentral für die meisten Clusterwohnungen sind eine grosse Küche und ein Essbereich, wo alle Bewohner Platz finden.

Wesentlich für das umgesetzte Konzept eines gemeinschaftlich orientierten Clusterwohnens ist die Abfolge der Räume: Das Haus und auch die einzelnen Etagen werden ausschliesslich über die gemeinschaftlichen Bereiche betreten. Und auch die privaten Bereiche können nur über den Gemeinschaftsbereich erreicht werden. Dadurch wird das unbeabsichtigte Zusammentreffen der Bewohner gefördert, indem es im Alltag zwangsläufig zu Begegnungen kommen muss, sobald man die eigene Wohneinheit verlässt. Auf jedem Geschoss sind sowohl private, wie auch gemeinschaftlich genutzte Räume vorhanden. Jedes Stockwerk ist für alle Bewohner zugänglich.

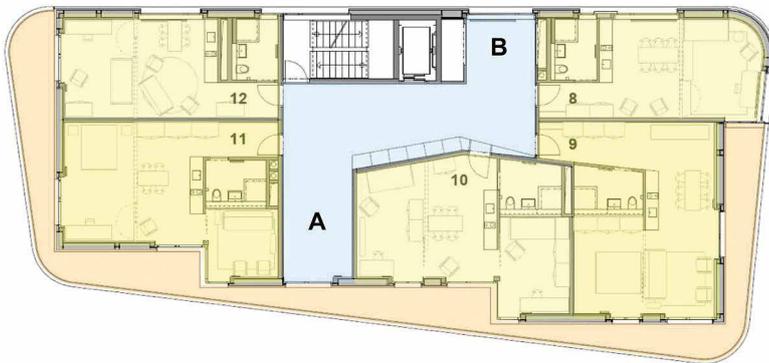
Es gibt insgesamt 16 Wohneinheiten mit einer Fläche von 38 bis 67 Quadratmetern verteilt auf vier Geschosse. Je nach Bedarf können sie mit zusätzlichen Wänden in bis zu drei Zimmer unterteilt und von ein bis zwei Personen bewohnt werden. Jede Einheit ist mit einer Nasszelle mit Dusche und einer Kochgelegenheit im Wohnraum (zwei Herdplatten, kein Backofen) ausgestattet. Jeder Wohnung ist auch ein privater Aussenbereich zugeordnet, der allerdings nicht zu den Nachbarn abgegrenzt ist.

Abbildung 6: Grundrisse der verschiedenen Geschosse



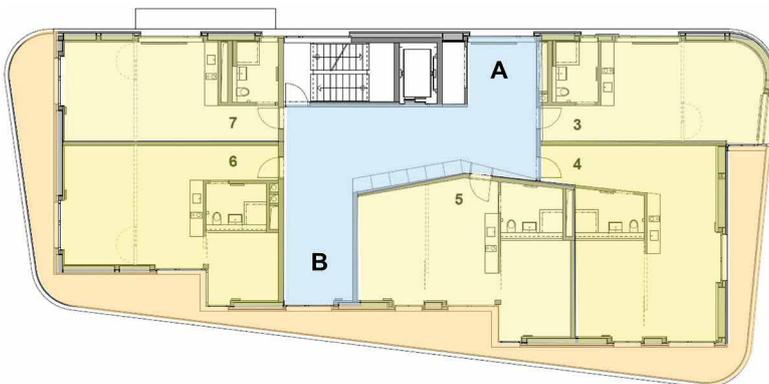
3. Obergeschoss

- A Bistro auf Reservation hin individuell für Familienanlässe usw. nutzbar, sonst allen zugänglich
- B Komfortbad



2. Obergeschoss

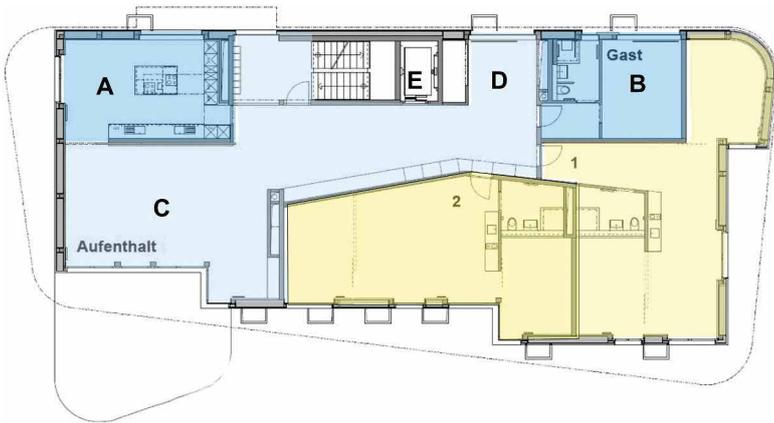
- A Bibliothek
- B Hauswirtschaftsnische (nähen, bügeln usw.)



1. Obergeschoss

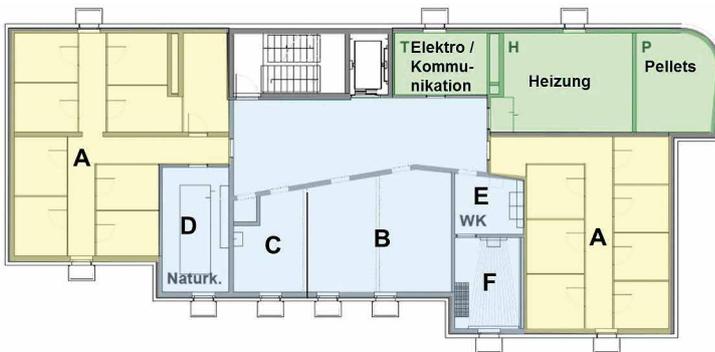
- A Musik- und Singecke
- B Spielecke

3 ENTSTEHUNGSGESCHICHTE UND PROJEKTVERLAUF



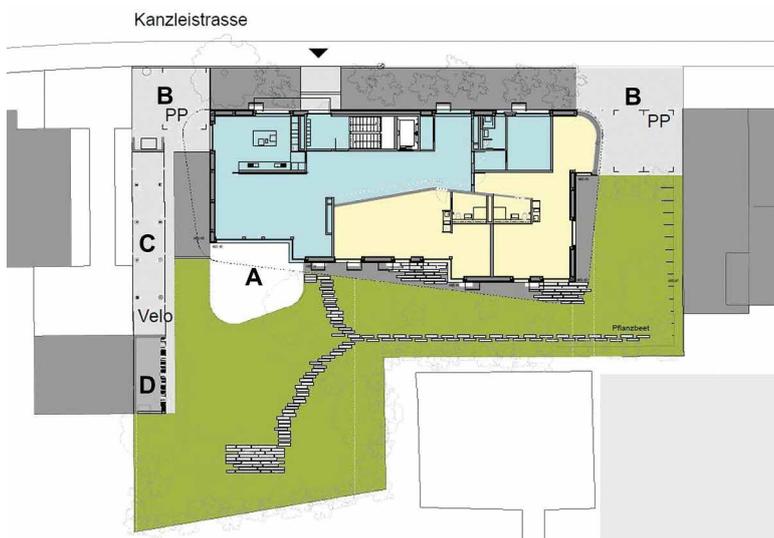
Erdgeschoss

- A Gemeinschaftsküche
- B Gästezimmer kann individuell tageweise genutzt werden
- C Aufenthaltsraum mit Esstisch, Sitzgruppe und Cheminée
- D Büroarbeitsplatz
- E Aufzug



Untergeschoss

- A ein Kellerabteil pro Wohnung
- B gemeinsam genutzter Abstellraum
- C Bastelraum und Werkstatt
- D Naturkeller für Wein/Gemüse
- E Waschküche
- F Trocknungsraum



Umgebung und Garten

- A Terrasse
- B Besucherparkplätze
- C Velounterstand
- D Gartenschopf

Knapp 400 Quadratmeter, das sind etwa 33 Prozent der gesamten Nettowohnfläche, sind für die gemeinsame Nutzung vorgesehen. Sie sind im ganzen Haus durch einen Bodenbelag aus rotem Linoleum gekennzeichnet. Den grössten Anteil nehmen die Flächen im Erdgeschoss ein mit der grossen Gemeinschaftsküche und einem gemeinsamen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Terrasse. Im Gegensatz zu kleineren Clusterwohnungen mit sechs bis acht Bewohnern, braucht es bei 16 Wohneinheiten mehr als nur einen grosszügigen Gemeinschaftsbereich im Zentrum der Wohnung. Durch die Verteilung der Wohneinheiten über vier Geschosse und der relativ grossen Bewohnerzahl, sind verteilte Gemeinschaftsflächen nötig, die sich für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten anbieten. Sie ersetzen einen Teil der privaten Wohnfläche, so dass zum Beispiel nicht jeder in seiner Wohnung ein Büchergestell mit seiner eigenen Bibliothek oder seine Bügelecke haben muss. Indem solche Sachen auf die Gemeinschaftsflächen ausgelagert werden, kann sich ein eigentliches Clusterwohnen entwickeln. Bei Vorhandensein nur eines einzigen Gemeinschaftsbereichs – wie bei vielen Hausgemeinschaften vorherrschend – wird der Schwerpunkt des Wohnens zwangsläufig in den privaten Bereich verlegt.

Jede Partie bewohnt in der Kanzlei eine individuelle Fläche von durchschnittlich rund 50 Quadratmetern. Allerdings ist es irreführend «nur» von einer 50-Quadratmeterwohnung zu sprechen, da rund 25 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche pro Person dazukommen. Die Bewohner mieten in diesem Sinne im Durchschnitt eigentlich eine 75-Quadratmeterwohnung, können aber aufgrund des grossen Anteils an Gemeinschaftsflächen real deutlich mehr Fläche bewohnen und benutzen.

Das gemeinsam genutzte Angebot beinhaltet – neben der grossen Küche und dem Aufenthaltsraum im Erdgeschoss – Gemeinschaftsflächen auf allen Etagen. Die Gemeinschaftsflächen in den Obergeschossen sind als grosszügige Korridore zwischen den Eingängen zu den Wohneinheiten angelegt, die sich jeweils zu ein bis zwei Nischen ausdehnen. Für diese Nischen wurden schon in der Planung verschiedene Nutzungen vorgesehen, die allen Bewohnern zugänglich sind (vgl. Abbildung 6). Im ersten Obergeschoss wurden eine Musik-/Singecke und eine Spielecke geplant, im zweiten Obergeschoss eine Bibliothek und eine Hauswirtschaftsnische mit Bügelbrett,

und im dritten Obergeschoss gibt es eine Nische, die als Fitnessraum dienen soll. In der einzigen Nische im Erdgeschoss ist ein Büroarbeitsplatz vorgesehen.

Im Erdgeschoss ist zusätzlich ein Gästezimmer mit eigener Nasszelle (WC, Dusche) vorhanden, das tageweise gemietet werden kann. Im obersten Stockwerk gibt es ein Komfortbad mit Badewanne, das ebenfalls allen Bewohnern zur Verfügung steht. Angrenzend befindet sich das Bistro, ein Gemeinschaftsraum mit einer vollwertigen Küche, in der für mehrere Personen bequem gekocht werden kann, und der für festliche Anlässe auch reserviert werden kann. Auch dieser Raum steht ansonsten allen Bewohnern offen.

Tabelle 1: Nettomieten Wohneinheiten WG Kanzlei-Seen

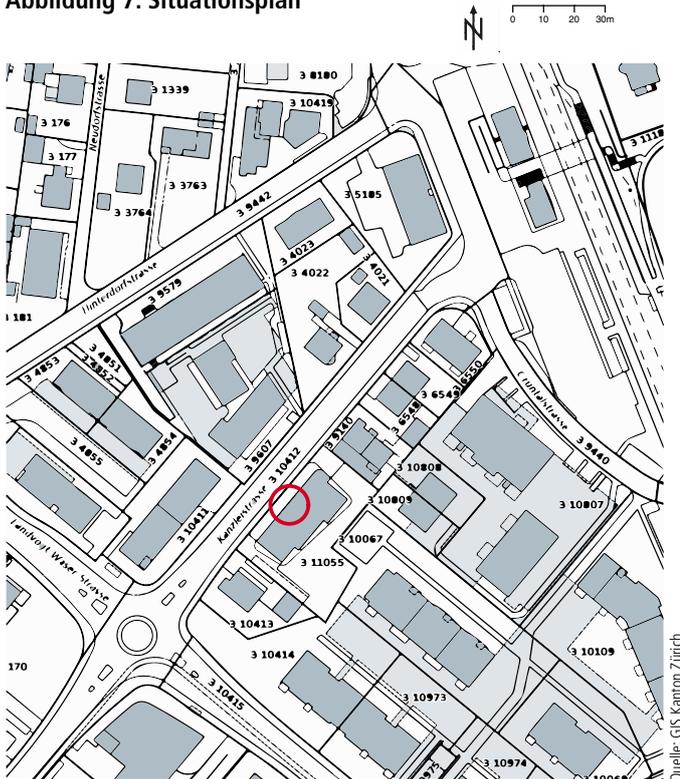
Wohn-einheit	Fläche in m ²	Inkl. 25 m ² Gem.fläche	Nettomiete pro Monat	Neben-kosten	Pflicht darlehen
Nr. 1	67	92	1816.–	306.–	55 000.–
Nr. 2	66	91	1793.–	275.–	54 000.–
Nr. 3	39	64	987.–	213.–	30 000.–
Nr. 4	53	78	1562.–	233.–	47 000.–
Nr. 5	51	76	1516.–	232.–	46 000.–
Nr. 6	51	76	1667.–	341.–	50 000.–
Nr. 7	38	63	1221.–	221.–	37 000.–
Nr. 8	39	64	998.–	212.–	30 000.–
Nr. 9	53	78	1578.–	233.–	48 000.–
Nr. 10	51	76	1531.–	232.–	46 000.–
Nr. 11	51	76	1683.–	232.–	51 000.–
Nr. 12	38	63	1232.–	221.–	37 000.–
Nr. 13	53	78	1593.–	233.–	48 000.–
Nr. 14	66	91	1853.–	233.–	56 000.–
Nr. 15	51	76	1698.–	232.–	51 000.–
Nr. 16	38	63	1243.–	221.–	38 000.–
Total	805	1201	23 971.–	3 879.–	724 000.–

Die Mieten basieren auf dem Stand Januar 2014 betreffend Bau-, Betriebs- und Finanzierungskosten. Die Nettomieten wurden nach Lage, Nutzung und Stockwerk Anfang 2014 neu festgesetzt. Die Kosten für den Hauswart, die Wohnwirtin (vgl. Kapitel 3.6) und der Beitrag für den Solidaritätsfonds sind in den Nebenkosten beinhaltet. Die gesamte Gemeinschaftsfläche von 396 m² wurde gleichwertig unter den 16 Wohneinheiten aufgeteilt (exakt 24,75 m²/Wohneinheit). Die Miete der gemeinsamen Fläche ist in der Nettomiete enthalten.

Lage

Die Siedlung liegt an der Kanzleistrasse in einem Wohnquartier nahe der S-Bahn-Station von Winterthur-Seen. Die S-Bahn und zwei Busstationen stellen schnelle und häufige Verbindungen

Abbildung 7: Situationsplan



dungen zum Zentrum von Winterthur sicher. In der näheren Umgebung gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken und eine Poststelle. Auch die Naherholungs-zonen sind gut erreichbar.

Altersgerechtigkeit

Beim Ausbau wurde auf Altersgerechtigkeit geachtet. Alle Geschosse sind über den Lift stufenlos erreichbar und das ganze Haus ist rollstuhlgängig. Die Nasszellen in den einzelnen Wohneinheiten sind mit einer schwellenlosen Dusche ausgestattet. Die raumhohe Befensterung ermöglicht auch bettlägerigen Personen den Blick ins Freie, und die Balkone können stufenlos betreten werden. Das Haus bietet so auch bei eingeschränktem Bewegungsradius eine grosse Vielfalt an Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten.

Ökologie und Energieeffizienz

Das Gebäude ist ein Vorzeigeprojekt für ökologisches Bauen. Als der Entwurf 2007 entwickelt wurde, gab es nur wenige

vergleichbare Projekte. Das Gebäude wurde in einer Mischbauweise erstellt: Innen Massivbau und die Gebäudehülle als Holzbau. Der Keller sowie alle Decken sind aus Beton, die tragenden Innenwände aus Beton oder Backstein. Die Aussenwand hingegen ist ein Leichtbau mit tragenden Holzstützen, zwischen die nichttragende Holzelemente gestellt wurden. Die Holzelemente, die mit Zellulose gefüllt werden, bringen die gewünschte sehr hohe Dämmleistung. Die Fassade ist eine hinterlüftete Holzverkleidung, die mit mineralischen Farben gestrichen wurde (Projektbeschreibung Haerle Hubacher und Hofmann). Der Holzbau stellte zusätzlich Anforderungen an die Genauigkeit der Ausführung und trug zu einem Mehraufwand für die Architekten bei (vgl. Kapitel 5.2).

Die hohe Dämmung sorgt dafür, dass nur wenig zusätzliche Heizenergie gebraucht wird. Die Wärme für das Warmwasser wird durch Sonnenkollektoren auf dem Dach gewonnen, und die Räume werden durch eine Pelletheizung im Keller erwärmt. Das Gebäude verfügt über eine kontrollierte Wohnungslüftung.

Das Gebäude erfüllt den Minergie-P-Eco-Standard und die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Baumaterialien sind nach baubiologischen Kriterien ausgewählt worden und entsprechen damit den Anforderungen von Minergie Eco. Auch bei der elektrischen Installation wurden baubiologische Grundsätze berücksichtigt.

Das Haus verfügt über keine privaten Parkplätze. In der näheren Umgebung können solche gemietet oder gekauft werden. Auf dem Areal der Siedlung befinden sich drei Besucherparkplätze und überdachte Velostandplätze.

3.5 Bezug und Leben in der Siedlung (2011–2013)

Ein gutes Jahr nach der Grundsteinlegung, am 10. Dezember 2010, wurde die Siedlung in einem feierlichen Akt dem Hausverein Kanzlei-Seen übergeben. Zu diesem Zeitpunkt waren noch fünf der 16 Wohnungen nicht vermietet. Diese wurden bis Mitte 2011 vermietet, wobei die letzte Wohnung erst im September 2011 bezogen wurde.

Neben den zeitlichen Verzögerungen gab es auch Anpassungen am baulichen und sozialen Konzept der Wohngemeinschaft. Entgegen der ursprünglichen Absicht sind nun alle Wohneinheiten neben einer eigenen Nasszelle auch mit einer kleinen Küche ausgestattet. Das vom Hauptinitianten portierte Konzept der reinen Wohngemeinschaft ist spätestens mit der GV 2008 einer eher weicherer Mischform von Wohngemeinschafts-Clustern gewichen.

Abbildung 8: Herkunft der Bewohnerinnen

Region	Anzahl Personen
Winterthur	6
Kanton Zürich	4
Nordostschweiz	3
Westschweiz	2

Die ersten Monate waren für die meisten Bewohnerinnen durch die Notwendigkeit geprägt, sich in die neue Wohnform einzugewöhnen. Die meisten wohnten zuvor lange alleine. Zudem hatten sie überwiegend keine (oder nur wenig) Erfahrung im gemeinschaftlichen Wohnen. Die neue Situation mit den vielen Gemeinschaftsflächen und den Anforderungen der Selbstverwaltung forderten und teilweise überforderten einen Grossteil der Bewohnerinnen. Trotz einigen Überraschungen und grosser zeitlicher Belastung sind viele der interviewten Personen glücklich über den Umzug. Positiv werden die sozialen Kontakte und auch das «miteinander etwas machen» gesehen. Insgesamt gibt es aber eine ambivalente Beurteilung dieser ersten Zeit. Vorzeichen späterer Schwierigkeiten sind bereits erkennbar.

Im Frühjahr 2013 zogen innerhalb kurzer Zeit mehrere Bewohnerinnen aus. Die Situation war bis zum Auszug dieser Personen zunehmend angespannt, und es gab viele Konflikte. Hauptsächlich war es eine Auseinandersetzung zwischen Personen, die versuchten, klare, transparente Strukturen zu schaffen und Personen, denen dieses Vorgehen zu dominant war und die sich dadurch eingeengt, übergangen oder mit ihren Anliegen nicht beachtet sahen. Nach dem Auszug mehrerer Personen war die Gruppe der verbliebenen zehn Bewohnerinnen viel homogener. Das Zusammenleben barg – auch dank der konstanten Begleitung durch eine Mediatorin und

Abbildung 9: Fluktuation und Verweildauer in den Wohnungen (Dezember 2010 bis September 2013)



Die Wohnungen sind nach dem Datum der ersten Belegung sortiert. Die letzte Wohnung wurde erst im September 2011 bezogen. Aus der Abbildung ist ersichtlich, dass im September 2013 in sechs von 16 Wohnungen noch die Erstbezügler wohnten.

der Unterstützung durch die Geschäftsstelle – jetzt weniger Konflikte, zugleich war aber der Hausverein nicht mehr handlungsfähig, und es fehlten die Ressourcen für die Umsetzung der Selbstverwaltung. Zudem waren die Leerstände zu hoch. Für die Gesewo wurde immer deutlicher, dass die bestehenden Mieter eine dauerhafte Unterstützung brauchen. In dieser Situation entschied sich die Gesewo, stärker einzugreifen und eine Neukonzeption anzugehen.

3.6 Neuausrichtung «Clusterwohnen mit Wohnwirtin» (2013–2014)

Für die Neuausrichtung wurden verschiedene Optionen geprüft, beispielsweise, ob es eine Möglichkeit gäbe, dieses Haus für den Betrieb an eine andere Gesellschaft zu übergeben, oder

ob es ergänzend in Richtung Einpersonenhaushalte, Studenten etc. gehen könnte. Das Konzept des Hauses mit den vielen Gemeinschaftsflächen ist aber ganz auf das Clusterwohnen ausgerichtet, weshalb auch mit der Neuausrichtung diese Idee weiter verfolgt wird. Für die Gesewo ist es aber wichtig, dass die neuen Bewohner diese Flächen auch tatsächlich nutzen. Die Neulancierung erfolgt unter dem Motto «Clusterwohnen mit Wohnwirtin». Die Wohnwirtin soll die Bewohner unterstützen, motivieren und animieren. Sie soll aber auch Ansprechperson für Bewohner sein, die mit ganz unterschiedlichen Situationen oder körperlichen Gebrechen etwas mehr Unterstützung wünschen, und damit auch etwas Sicherheit vermitteln. Die Wohnwirtin soll möglichst auch in den Prozess der Vermietung einbezogen werden. Auch die Gesewo übernimmt in der Vermietung voraussichtlich eine aktivere Rolle, indem beispielsweise Bewerber zuerst einmal gefiltert werden. Nachher muss selbstverständlich der Hausverein in die Entscheidung miteinbezogen werden.

Die Wohnwirtin wird über die Nebenkosten finanziert. Im ersten Jahr wird die Hälfte der Kosten vom Solidaritätsfonds der Gesewo übernommen, da mit einem wesentlich grösseren Stundenaufwand der Wohnwirtin gerechnet wird. Die Gröszenordnung wird ab dem zweiten Jahr bei rund zwei Prozent der Miete beziehungsweise rund 50 Franken pro Monat liegen. Der monatliche Aufwand der Wohnwirtin entspricht einem Anstellungspensum von fünf Prozent.

Es gibt neu keine (implizite) Altersbeschränkung mehr. Der Fokus liegt nicht auf dem Alter, sondern darauf, dass diese Personen genau das suchen, was das Haus Kanzlei-Seen bietet. Das können ältere, aber auch jüngere Personen sein, die gerne in einer entsprechenden Gemeinschaft wohnen möchten, weil sie hier ein soziales Umfeld haben. Zu hoffen sei aber,

dass einige verhältnismässig jüngere Personen einziehen, die etwas bewegen wollen. Dadurch könnte wieder eine tragfähige Basis für den Verein entstehen. Mit der verstärkten Unterstützung des Hausvereins und mit der Wohnwirtin könnte es gelingen, solche Leute ins Haus zu bekommen, die es für eine lebendige Gemeinschaft braucht. Die Gesewo hofft sehr, dass ihr verstärktes Engagement als Entlastung und Unterstützung wahrgenommen wird.

Die Bewohnerinnen des Hauses wussten zuerst nichts von den Plänen für eine Neuausrichtung. Die Möglichkeit, daran mitzuarbeiten, habe nicht bestanden, und Informationen habe es nur spät und spärlich anlässlich von zwei Echoräumen gegeben. Die Entscheidung, gegenwärtig keine Neumieter mehr zu suchen, verärgerte die Bewohnerinnen. Es besteht jedoch die Einsicht, dass die Pflichten gemäss dem Selbstverwaltungsvertrag durch den Verein nicht mehr erfüllt werden können. Die Altersstruktur der Mieterinnen lasse es nicht zu, dass das Haus selbstständig bewirtschaftet wird. Es bestand jedoch die Zuversicht, dass mit Hilfe neuer Mieter das Haus wieder selbstständig geführt werden könnte. Zwei Mitglieder Anfang sechzig sind neu im Verein dabei. Den Statutenentwurf haben sie mit Unterstützung durch die Mediatorin auch neu überarbeitet. Insgesamt sind sie der Meinung, dass das Zusammenleben nun nach einem halben Jahr der Krise wieder in Schwung komme. Die Lust etwas anzupacken, Initiativen zu ergreifen, sei wieder da.

Der Entscheid über die Neuausrichtung sorgte zwar für Ärger über die Gesewo, zugleich wurde aber auch betont, dass sie in vielem unterstützt wurden. In der Administration wurde der Hausverein entlastet und ein Hauswart wurde organisiert. Die neue Zielsetzung sieht vor, dass das Haus Kanzlei bis am 1. April 2014 voll vermietet ist.

4 DIE MENSCHEN IM HAUS KANZLEI-SEEN



Während viele Mieter einer Genossenschaftswohnung hauptsächlich am günstigen Mietzins und weniger am genossenschaftlichen Leben interessiert sind, wünschten sich die zukünftigen Bewohnerinnen der WG Kanzlei-Seen ein Gemeinschaftsleben, das über geselliges Beisammensein mit den Nachbarn hinausgeht. Das Herzstück des Projekts ist die Idee, mit anderen Leuten zusammenzuleben.

4.1 Hintergrund und Motivation der Hausvereinsmitglieder

Die Wohnsituationen der ursprünglichen Interessenten und späteren Mitglieder des ersten und zweiten Hausvereins waren gut oder teilweise sehr grosszügig. Einige besaßen sogar ein eigenes Haus. Die Gründe für den Umzug liegen unter anderem im Wunsch nach verstärkten sozialen Kontakten im Wohnbereich und in der fehlenden Altersgerechtigkeit der Wohnsituation.

Die Aussicht, in Zukunft wieder in einer kleineren Wohnung zu leben, hatte für viele auch etwas Befreiendes. Durch den Umzug könne man sich nicht nur von alten Sachen trennen, sondern sich auch gleichzeitig völlig neu einrichten, um damit auch gegen aussen einen Neuanfang zu symbolisieren. Das Reduzieren dürfte hingegen nicht allen leicht gefallen sein.

Die Mitglieder des Hausvereins dachten also eher an die Lebenssituation an sich, die sich mit der Pensionierung radikal ändern wird oder bereits geändert hat, als an die momentane Wohnsituation, mit der die meisten grundsätzlich (noch) zufrieden waren. Im Vordergrund stand mehr der aktive Wunsch nach Gemeinschaft als die Sorge, dass die gegenwärtige Wohnung dereinst den veränderten Ansprüchen im Alter nicht mehr genügen könnte. Von der Gemeinschaft erhoffte man sich eine gewisse Sicherheit für den Fall, dass es einem gesundheitlich mal nicht so gut gehen würde. Es wurde zwar keine eigentliche Pflege oder Betreuung erwartet, aber eine gewisse Fürsorge der Mitbewohnerinnen. Sich im Alter nur noch bedienen zu lassen, konnte und wollte sich niemand vorstellen. Die Mitglieder des Hausvereins wollten im Gegenteil möglichst lange vieles selbst machen und sich bei Bedarf gegenseitig unterstützen.



Foto: Vanessa Püntener

Abbildung 10:
Gemeinschaftsküche
im Erdgeschoss

Einige betonten zudem, dass man den richtigen Zeitpunkt für einen Wechsel nicht verpassen sollte. Es sei wichtig, dass man selbst entscheiden könne, wo und wie man im Alter wohnen möchte. Man wisse ja nicht, was in zehn Jahren sein werde und ob man dann noch in der Lage sei, einen neuen Wohnort selbstbestimmt zu wählen.

Der Wunsch nach einer stabilen Wohnsituation war ebenfalls ein wichtiges Motiv. Man wollte nicht mit der Perspektive umziehen, vielleicht bereits ein Jahr später erneut umziehen zu müssen. Die Genossenschaft bietet Gewähr, dass man in der Wohnung bleiben kann, solange man will. Das gibt Sicherheit.

Für ein Mitglied des Hausvereins war das Haus Kanzlei-Seen auch eine Alternative zu einer Seniorenresidenz. Sie hatte Angst, dass sie in einer solchen Einrichtung vereinsamen und schneller altern würde, wie sie das bei einer Freundin beobachtet hatte. In der Kanzlei hingegen, so ihre Überzeugung, würden sie eine Reihe von Aufgaben fit halten. Auch von anderer Seite wurde betont, dass man trotz des Alters selbstverständlich sämtliche Aufgaben übernehmen werde, die von einem verlangt würden.

Frühere Wohnlagen

Für einige der interviewten Personen spielte aber auch die Situation an ihrem bisherigen Wohnort eine Rolle. Die sehr steile Lage der vorigen Wohnung übte einen grossen Einfluss auf die Entscheidung einer Bewohnerin aus, weil sie grössere Steigungen nicht mehr gut bewältigen konnte. Die Lage der Wohnung in einem oberen Stock floss bei einer anderen Person in die Überlegungen ein, auch wenn das Treppensteigen zum Zeitpunkt des Wechsels noch problemlos ging. Aber sie habe sich natürlich Gedanken gemacht, dass es in Zukunft einfacher werden muss. Bei anderen waren es Überlegungen zur Entfernung zu den Einkaufsmöglichkeiten oder zum öffentlichen Verkehr. Da biete die Lage des Hauses in Seen einige Vorteile.

Entscheidend war für viele auch, dass das Projekt in der Stadt und nicht irgendwo auf dem Land realisiert wurde, auch wenn der Standort in Winterthur-Seen von vielen nicht als optimal angesehen wurde. Viele hätten eine richtige Zentrums-lage vorgezogen. Wichtig seien aber vor allem die Nähe zum Bahnhof und die generell optimale Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Früher sei es wichtig gewesen, eine schöne Aussicht zu haben, jetzt aber sei es wichtig, in der Nähe von Bahn und Bus zu sein, lautete dazu die Meinung einer Person.

Architektur

Dass die Wohnungen altersgerecht sind, war für einige annähernd so bedeutend wie der Wunsch nach Gemeinschaft. In Winterthur gebe es bei vielen Häusern Treppen bis zur Haustüre. Das sei im Haus Kanzlei-Seen anders. Von der Architektur des Baus waren alle sehr angetan. Besonders hervorgehoben wurden die Holzbauweise und das energiesparende Haustechnikkonzept. Auch die grosszügige Gestaltung stiess auf grosse Zustimmung. Man fühle sich überhaupt nicht eingeengt im Haus, auch wenn die privaten Wohneinheiten schon als etwas klein wahrgenommen wurden. Geschätzt wurde auch die Mitsprachemöglichkeit bei einzelnen Aspekten des Baus und der Ausstattung.

Finanzen

Ein entscheidender Punkt für viele war, dass die neue Wohnung finanziell tragbar ist. Da es sich um ein genossenschaftliches Projekt der Gesewo handelt, sei die finanzielle Verpflichtung viel geringer, als wenn man privat ein solches Projekt realisieren würde. So könne man jederzeit aus dem Projekt auch wieder aussteigen, was beispielsweise bei einem Modell mit Eigentumswohnungen nicht so einfach sei.

4.2 Vor dem Einzug: Erwartungen an die neue Wohnform

Welche Erwartungen, Hoffnungen und Befürchtungen haben die Mitglieder des Hausvereins mit einem Umzug bzw. dem Leben in der Hausgemeinschaft Kanzlei-Seen verbunden? Die neue Wohnform soll neue Qualitäten des Zusammen- und Gemeinschaftsleben ermöglichen. Es ist deshalb naheliegend, dass sich die meisten Erwartungen um diesen zentralen Punkt des Projekts drehen. Während viele Mieter einer Genossenschaftswohnung hauptsächlich am günstigen Mietzins und weniger am genossenschaftlichen Leben interessiert sind, wünschten sich die zukünftigen Bewohnerinnen der WG Kanzlei-Seen ein Gemeinschaftsleben, das über geselliges Beisammensein mit den Nachbarn hinausgeht. Das Herzstück des Projekts ist die Idee, mit anderen Leuten zusammenzuleben. Oder wie es eine Interviewpartnerin auf den Punkt brachte: «eine Alternative zum Alleinsein».

Viele fühlten sich von der Projektidee angesprochen, weil es keine «reine» Wohngemeinschaft sein würde. Das Projekt gewähre aufgrund der Grösse mehr Rückzugsmöglichkeiten. Da das Haus Wohnraum für rund 20 Personen böte, müsse man nicht mit allen eng befreundet sein, sondern könne seine «Verwandtschaften» selbst wählen. Einige sahen in diesem Projekt aber eine grössere Herausforderung als in einer Hausgemeinschaft. Genau diese Herausforderung sei für sie reizvoll.

Das Verlangen nach einem mehr als bloss nachbarschaftlichen Zusammenleben war allen Mitgliedern des Hausvereins gemeinsam. Sie teilten den Wunsch, im Alter nicht allein leben und wohnen zu müssen. Es gebe natürlich auch ausserhalb eines solchen Wohnprojekts viele Möglichkeiten, soziale Kontakte zu pflegen. Mit dem Gemeinschaftsleben im Haus Kanzlei-Seen ist jedoch die Hoffnung verknüpft, beispielsweise leichter eine Begleitung für gemeinsame Unternehmungen zu finden. Da fast alle Bewohner bereits pensioniert seien, hätten sie auch mehr Zeit für gemeinsame Ausstellungs- und Theaterbesuche, Wanderungen etc.

Die meisten Gesprächspartner hatten vor dem Einzug ein sehr gutes Gefühl bezüglich der Zusammensetzung der Gruppe. Sie waren überzeugt, dass in einem derartigen Projekt nur Menschen mitmachen, die ähnlich denken, und dass man deshalb immer jemanden finden würde, mit dem man sich besonders gut verstehe. Ängste, dass die Erwartungen an das gemeinschaftliche Leben in der Realität nicht erfüllt werden könnten, hatten die wenigsten. Die zukünftigen Bewohner waren sich aber bewusst, dass ein solches Projekt eine grosse Herausforderung an die Kommunikationsfähigkeit jedes Mitglieds bedeute, denn im Idealfall sollte man schon mit allen mehr oder weniger gut auskommen können. Das verlange sowohl Toleranz als auch Offenheit für andere Ideen und Vorstellungen.

Die eigene Wohnung als Rückzugsmöglichkeit war für viele zukünftige Bewohner sehr wichtig. Wenn es gut laufe, böte ein Projekt wie das Kanzlei-Seen den Bewohnern die Möglichkeit, einerseits für sich zu sein, andererseits auch ein kontaktreiches Umfeld. Man könne hier autonom und eigenständig bleiben und gleichzeitig in einer gemeinschaftlichen Struktur leben. Die Balance zwischen Privatheit und Gemeinschaftlichkeit zu finden, sei die grosse Herausforderung in diesem Wohnprojekt.



Foto: Heidi Arens

Abbildung 11:
Aussenbereich
im Obergeschoss

Erwartungen an den Gemeinschaftsbereich

An die Gemeinschaftsbereiche wurden grosse Erwartungen geknüpft, denn dort sollte in erster Linie das gemeinschaftliche Leben stattfinden. Durch die relativ kleinen Wohneinheiten sei es geradezu gegeben, dass sich das Leben hauptsächlich ausserhalb der privaten Wohnungen abspiele. Herzstück der gemeinsamen Infrastruktur werde die grosse Gemeinschaftsküche mit Essraum im Erdgeschoss sein. Dort wollten die zukünftigen Bewohner zusammen kochen und essen. «Man kann sich das Leben sehr erleichtern, wenn man zum Beispiel Kochmannschaften bildet und nicht mehr jeden Tag selber kochen muss», sagte dazu eine zukünftige Bewohnerin. Es sei doch schön, wenn man sich einfach an den Tisch setzen könne.

Die meisten hatten die Absicht, nach dem Einzug sämtliche räumlichen Angebote im Haus zu nutzen. Es sei attraktiv, wenn neben der eigenen Wohnung noch weitere Räume zur Nutzung zu Verfügung stünden. Man war auch bereit, bestimmte private Dinge – etwa Bücher oder DVDs – nach dem Einzug für eine gemeinsame Bibliothek mit anderen Bewohnerinnen zu teilen. Man müsse sich einfach bewusst sein, dass alle Gegenstände, die man für diesen Zweck bereitstelle, zum Gemeinschaftsgut würden. Dies ergebe ja auch eine Entlas-

tung der eigenen Wohneinheit. Aber nicht alle Mitglieder des Hausvereins glaubten, dass sämtliche Gemeinschaftsbereiche später tatsächlich genutzt würden. Einige befürchteten, dass gewisse Räume unbenutzt blieben oder dass sie ein unnötiger Luxus seien.

Etwas überraschend war schliesslich die Tatsache, dass sich die am Projekt Interessierten vor dem Einzug noch wenige Gedanken zum späteren Funktionieren der Wohngemeinschaft gemacht haben.

Befürchtungen

Bei den Diskussionsteilnehmern überwogen positive Erwartungen und Hoffnungen an das innovative Wohnprojekt. Man war neugierig auf alles, was kommen mochte. Ängste und Befürchtungen standen im Hintergrund oder waren eher pragmatischer Natur. Für einige war die Vorstellung, sich gegenüber der aktuellen grosszügigen Wohnsituation räumlich ziemlich einschränken zu müssen, mit gewissen Ängsten verbunden. So bedauerte eine der interviewten Personen, dass sie einige Möbel nicht ins neue Haus mitnehmen könne. Sie hoffte, zumindest ihr Geschirr in die Gemeinschaft einbringen zu können, sofern es den Mitbewohnerinnen auch gefallen würde.

Eine andere Bewohnerin ergänzte, dass es einfach zum Prozess des Älterwerdens gehöre, Platz für Neues zu schaffen. Man müsse sich überlegen, was man wirklich noch brauche. Eigentlich sei es gar nicht so viel, wenn man alt werde. Beim Entrümpeln stellt sich aber doch auch immer die Frage, ob man das eine oder andere später nicht doch noch brauchen könne.

Gewisse Vorbehalte wurden bezüglich der altersgerechten Gestaltung der Gemeinschaftsküche und der privaten Nasszellen geäußert. Schon allein aus den Plänen seien gewisse Mängel sichtbar, etwa die Positionierung der Toiletten. Ein Problem sah jemand in der allzu offenen Gestaltung des Hauses. Es gebe bislang noch kein Sicherheitskonzept.

Weitere Befürchtungen wurden hinsichtlich des Älterwerdens geäußert. Vor allem dass sie alle miteinander älter werden, fanden viele eine Vorstellung, die ihnen Angst machte. Gleichzeitig sei es aber auch eine schöne Vorstellung, dass alle in einem ähnlichen Alter und in derselben Lebensphase stehen würden, denn das gebe eine gewisse Verbundenheit.

Gewisse Unsicherheiten gab es bezüglich des gemeinsamen Kochens. Die meisten Bewohnerinnen waren sich gewohnt, nur für sich alleine zu kochen. Einige kochten sogar so gut wie nie. Sie trauten es sich deshalb nicht so einfach zu, für eine grosse Gruppe zu kochen. Einige befürchteten auch, dass sie zu wenig gut kochen könnten. Zudem müssten auch die unterschiedlichen Vorstellungen miteinander vereinbart werden, wie der Einkauf und das Kochen organisiert werden sollten. Das betreffe auch unterschiedliche Essgewohnheiten, zum Beispiel vegetarische Ernährung.

Finanzen und Vermietung

Konkrete Bedenken gab es hinsichtlich der Finanzen. Es sei nicht ganz durchsichtig, was sie zu erwarten hätten. Es wurde ihnen eher ein bisschen Angst gemacht, dass die vorhandenen Darlehen nicht ausreichen würden, um die ausstehenden Rechnungen der Handwerker zu zahlen. Die zukünftigen Bewohner fühlten sich diesbezüglich ziemlich unter Druck gesetzt. Die Gesewo habe ihnen respektive dem Hausverein gewisse Vorgaben gemacht: Bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (Oktober 2010) hätten fast sämtliche Wohnungen vermietet

sein sollen. Bis dahin waren aber erst neun oder zehn Wohnungen besetzt, was zu einem grossen Defizit führte.

Letztlich hatten die zukünftigen Bewohnerinnen aber keine grosse Angst, dass die freien Wohnungen nicht auch noch vermietet werden könnten. Es sei einfacher, Leute zu finden, wenn das Haus schon belebt sei. Eine zukünftige Bewohnerin war sogar davon überzeugt, dass sie in einem halben Jahr eine Warteliste für die Wohnungen führen müssten. Dann hätten sie die Möglichkeit, nur noch Leute aufzunehmen, die den Altersdurchschnitt herabsetzen, um eine Balance zu erreichen.

4.3 Einige soziodemographische Merkmale der Bewohnerschaft

Wie in den meisten Wohnprojekten für Menschen im höheren Lebensalter gibt es auch im Haus Kanzlei-Seen einen deutlichen Frauenüberhang. Im Jahr 2011 waren von den 18 Bewohnerinnen 13 Frauen. Der Männeranteil betrug somit gerade mal gut 28 Prozent. Im Jahr 2013 ist die Situation vergleichbar. Von den zehn Bewohnerinnen sind drei männlich (30 Prozent). Seit dem Bezug Ende 2010 gibt es nur zwei Paarhaushalte; ansonsten handelt es sich ausschliesslich um Einpersonenhaushalte.

Die jüngste Person war zum Zeitpunkt der Befragung 51 (2011) bzw. 53 Jahre alt (2013), die älteste 91 bzw. 93 Jahre. Die Altersspanne zwischen der jüngsten und der ältesten Person war zu beiden Zeitpunkten mit 40 Jahren beachtlich. Allerdings hat sich der Anteil der Bewohnerinnen, die 80 Jahre und älter sind, innert zweier Jahren verdoppelt (vgl. Abbildung 12). Das Durchschnittsalter ist von 72 auf 76 Jahre gestiegen.

Zweimal – im September 2011 und im November 2013 – wurden die Bewohnerinnen des Hauses Kanzlei-Seen schriftlich zur Nutzung der Infrastruktur und zum Zusammenleben befragt. Die Befragungen lieferten auch Angaben zur Zusammensetzung der Bewohnerschaft zu diesen beiden Zeitpunkten. Dabei handelte es sich jeweils nur um Momentaufnahmen. Die zweite Befragung fand in einer Phase mit geringer Bewohnerzahl statt. An der Umfrage 2011 nahmen drei Männer und elf Frauen teil, 2013 sechs Frauen und ein Mann. Die nachste-

Abbildung 12: Altersgruppen (absolut und in %)

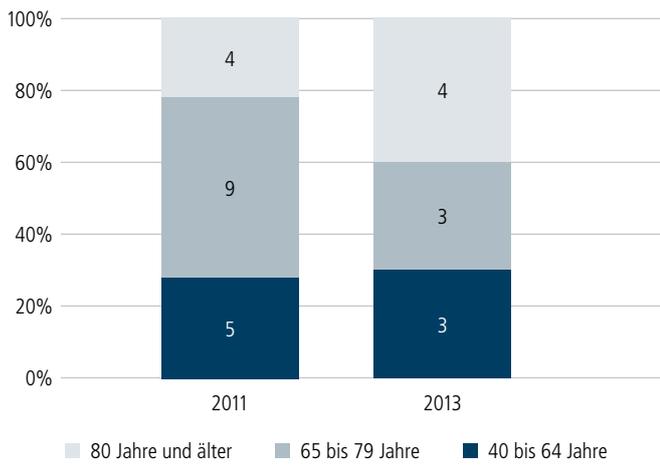
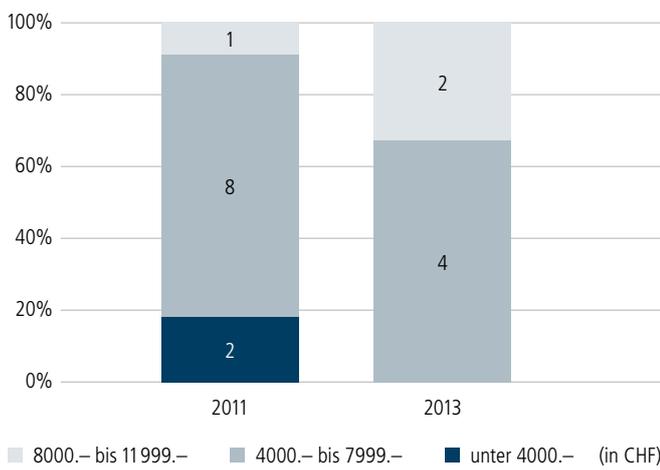


Tabelle 2: Höchste abgeschlossene Ausbildung (in %)

	Befragung 2013	Befragung 2011	Schweiz 2010 (55+)
Keine nach-obligatorische Ausbildung	–	7	26
Sekundarstufe II	Berufsbildung	14	45
	Allgemeinbildung	14	7
Tertiärstufe	Höhere Berufsbildung	29	8
	Hochschule	43	14

Abbildung 13: Haushaltseinkommen (absolut und in %)



henden Ausführungen beziehen sich nur auf diejenigen Personen, die an der Befragung teilnahmen.

Der Anteil der Personen mit einem Abschluss auf Tertiärstufe beträgt hohe 50 bzw. sogar 72 Prozent. Er ist damit mehr als doppelt so gross wie der gesamtschweizerische Durchschnitt für die Altersgruppe 55plus (vgl. Tabelle 2).

Die Haushalte bzw. Personen haben mittlere Einkommen. Während 2011 noch 18 Prozent der Einkommen unter 4000 Franken lagen, weisen 2013 alle ein Einkommen über 4000 Franken auf (vgl. Abbildung 13). 2011 waren zwei Personen Vollzeit, eine Person Teilzeit erwerbstätig. 2013 sind noch drei Personen Teilzeit erwerbstätig mit einem Pensum unter 50 Prozent.

4.4 Das Leben in der Hausgemeinschaft

Umstellung und Eingewöhnung der ersten Bewohnerinnen

Zu Beginn erforderte das Leben in der Kanzlei für die meisten eine grosse Umstellung. Einige fühlten sich sogar leicht überfordert. Die Bewohnerinnen berichteten, dass es Zeit brauchte, das alte Leben hinter sich zu lassen und sich auf das neue Leben einzulassen. Sie mussten sich an ihre kleineren Wohnungen gewöhnen und an das Zusammenleben mit achtzehn Menschen.

Die Beurteilung des Zusammenlebens in den ersten Monaten fiel ambivalent aus. Grundsätzlich hatten sich die Bewohnerinnen in der Hausgemeinschaft schon recht gut zusammengefunden. Es gab Sympathien unter den Bewohnerinnen, und im persönlichen Umgang wurden die Mitbewohnerinnen als angenehm und nett bezeichnet. Es kam immer wieder spontan vor, dass sie zusammen kochten, wenn auch nicht jeden Tag. Auch würden sich immer wieder mal ein paar Bewohnerinnen am Abend zusammensetzen, diskutieren und ein Glas Wein trinken. Es gab gute Gespräche, was als schön und bereichernd empfunden wurde.

Das Leben in der Hausgemeinschaft wurde zwar als viel fordernder wahrgenommen, als es die meisten erwartet hatten, dafür aber auch als spannender. Verschiedentlich wurde auch

erwähnt, dass der persönliche Arbeitseinsatz viel höher sei als im Vorfeld vorgestellt. Man sei zeitlich viel mehr gebunden, als man das erwartet habe.

Schnell hatten die Bewohnerinnen auch gemerkt, dass sie sich neue Strukturen geben müssten. Jeden Monat gab es eine Haussitzung und jede Woche eine Informationssitzung mit anschließendem gemeinsamem Abendessen. Rund neun Monate nach Bezug der Wohnungen war die Organisation so weit geregelt, dass jeder wusste, was er zu tun hatte. Es gab verschiedene Bereichsverantwortliche und alle setzten sich ein.

Erste Krisenzeichen

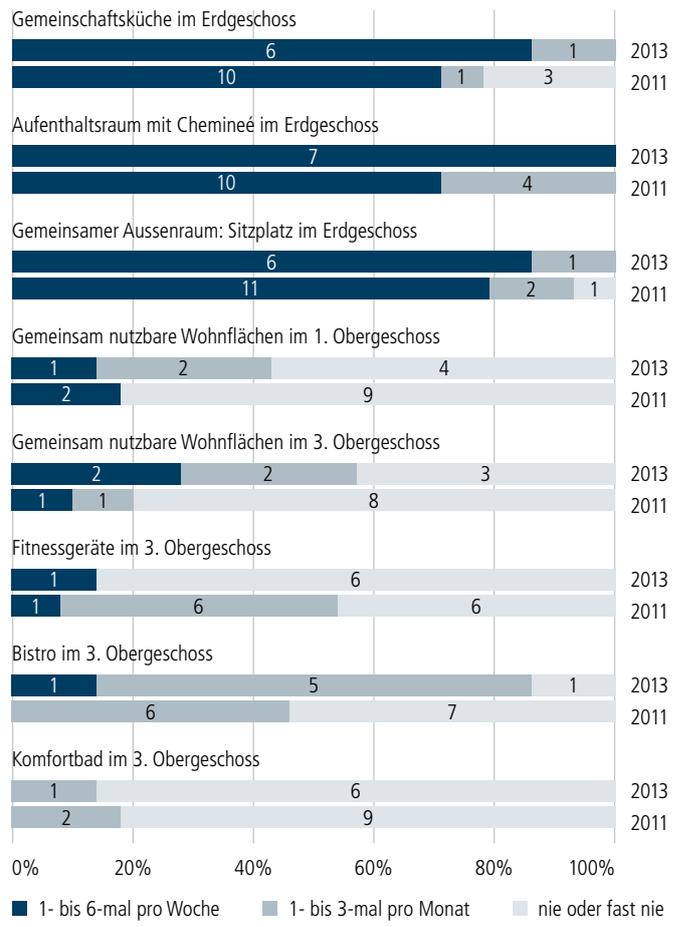
Sobald das Gespräch auf die Organisation des Zusammenlebens und die Umsetzung der Selbstverwaltung kam, wurde aber einiges an Kritik laut. Oftmals würde die Stimmung plötzlich umschlagen und die Sitzungen hinterliessen unguete Gefühle. Die Gesprächskultur wurde stark bemängelt, und verschiedentlich wurde Kritik an den Regeln laut, die in den Versammlungen beschlossen wurden. Die einen klagten, dass sie viel mehr leisten würden als andere und dass dies zu wenig honoriert würde. Andere fühlten sich von den tonangebenden Personen übergangen und sahen ihre Bedürfnisse nicht angemessen berücksichtigt (vgl. Kapitel 6).

Während die einen zu diesem Zeitpunkt optimistisch in die Zukunft schauten, spürten andere schon die ersten Zeichen einer Krise. Die Zeit war nun reif für eine Mediation. Man brauchte einen unabhängigen Coach für eine neue Standortbestimmung.

Zusammenleben 2013

Im Herbst 2013, nachdem in der ersten Jahreshälfte mehrere Personen ausgezogen waren, wurde das Gemeinschaftsgefühl unter den verbliebenen Bewohnerinnen als sehr gut, ja sogar familiär bezeichnet. Es laufe immer wieder mal etwas, ein gemeinsamer Apéro, ein Grillabend oder auch einmal ein spontanes Abendessen. Getrübt wurde diese positive Stimmung durch die Ungewissheiten, die sich durch die angekündigte Neuausrichtung ausbreiteten. Dabei seien sie zu diesem Zeitpunkt eine Gruppe, die gut für diese Wohnsituation arbeite. Eine starke Veränderung dieser Situation könnte die eine oder andere Bewohnerin zum Auszug bewegen, wurde befürchtet.

Abbildung 14: Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen (absolut und in %)



Andere fanden, es könne durchaus wieder etwas mehr Leben ins Haus kommen und waren deshalb auf die Veränderungen gespannt.

Nutzung Gemeinschaftsflächen

Die Gemeinschaftsflächen in den einzelnen Stockwerken wurden, mit Ausnahme des Erdgeschosses, von den Bewohnerinnen im Herbst 2013 genauso wenig genutzt wie zwei Jahre zuvor. Besucher von Infoveranstaltungen würden immer wieder feststellen, dass es so steril und aufgeräumt sei. Man merke sofort, dass die Gemeinschaftsräume nicht wirklich genutzt werden. Die Idee des Clusterwohnens, die Gemeinschaftsflächen als geteilten Wohnraum zu betrachten

und zu bewohnen, wird nicht gelebt. Jeder hat sich in seiner eigenen Wohnung eingerichtet und mit dem Notwendigen ausgestattet.

Zu Beginn wurde die Ursache darin gesehen, dass diese Flächen nicht eingerichtet gewesen waren und zuerst Möbel beschafft werden mussten. Und im Herbst 2013 lautete die Begründung, dass die Gruppe gegenwärtig zu klein sei, um diese Räume zu nutzen und damit zu beleben. Zudem werden sie eher als Ausweichflächen – zum Beispiel für Zweipersonenhaushalte – denn als Teil der eigenen Wohnfläche gesehen. Die Zweckbestimmung für diese Flächen sei nach wie vor nicht geklärt. Daran wollten die Bewohnerinnen aber vermehrt arbeiten und vielleicht auch gegen ein kleines Entgelt private Nutzungen zulassen.

Wie zu erwarten war, wird die gemeinsame Infrastruktur im Erdgeschoss (Küche, Aufenthaltsraum, Aussensitzplatz) am häufigsten genutzt (vgl. Abbildung 14). Die meisten Bewohnerinnen sind mittlerweile mindestens einmal pro Woche dort anzutreffen. Einige Bewohnerinnen würden den Aufenthaltsraum mit dem Cheminée sogar fast jeden Abend für einen Apéro nutzen. Die Gemeinschaftsflächen in den Obergeschossen werden hingegen nach wie vor sehr selten genutzt. In den Nischen, in denen unter anderem eine Spielecke und eine Bibliothek eingerichtet wurden, ist kaum mal jemand zu sehen. Auch das Bistro wurde lange Zeit kaum benutzt, wie sich die Bewohnerinnen erinnern. Mittlerweile treffen sich einige Bewohnerinnen etwas häufiger im Bistro. Auch das Komfortbad und die Fitnessgeräte im dritten Obergeschoss werden sehr selten beansprucht. Diese Gemeinschaftsflächen werden nicht als integraler Bestandteil der eigenen Wohnnutzung verstanden, wie das im Sinne des Clusterwohnens wäre. Es gibt kaum Leben in diesen Räumen, was einige Bewohnerinnen an ein Altersheim erinnert.

Kochen und Essen

In der Regel kocht jede Partei in der eigenen kleinen Küche für sich. Da man keinen eigenen Backofen mehr habe, müsse man die Zeit einteilen und schauen, ob und wann man backen könne. Es sei in diesem Sinne etwas komplizierter geworden. Die grosse Küche wird sonst eigentlich nie von Einzelpersonen genutzt.

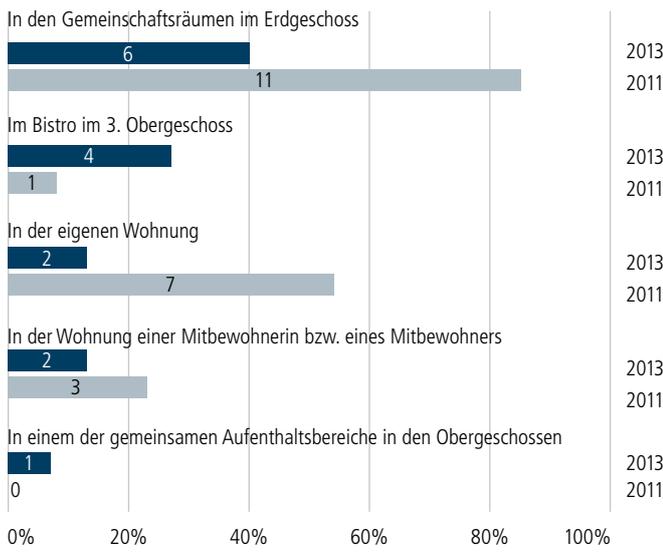
Abbildung 15: Koch- und Essgewohnheiten (absolut und in %)



Eine Institution in der Kanzlei ist das wöchentliche gemeinsame Abendessen, das mehr oder weniger durchgängig stattfand. Die meisten Bewohnerinnen nehmen an diesem Essen jeweils teil (vgl. Abbildung 15). Das Bedürfnis, täglich miteinander zu essen, sei indessen nicht vorhanden. Vielleicht, weil sich die wenigsten so stark binden möchten oder auch, weil es sonst wie in einem Heim sei, wo man jeden Tag eine Mahlzeit zusammen einnehmen müsse.

Während die Bewohnerinnen also zumindest wöchentlich zusammen assen und auch sonst gelegentlich zu einem Kaffee oder Apéro zusammensassen, wurden kaum je andere gemeinsame Aktivitäten durchgeführt, wie beispielweise Jassen. In der Befragung haben mehr als 80 Prozent angegeben, dass sie das nie oder fast nie machen. Eine der Nischen im Obergeschoss wurde in der partizipativen Planung aber als Spielecke vorgesehen.

Abbildung 16: Treffen mit Mitbewohnern (absolut und in %)



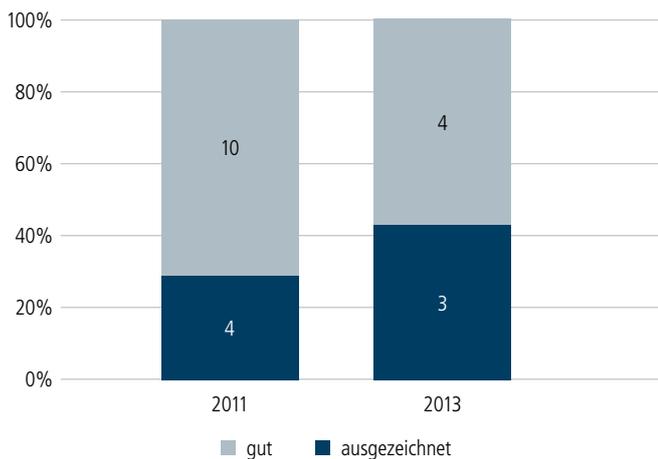
Wo treffen sich die Bewohnerinnen?

Die Bewohnerinnen treffen sich innerhalb der Hausgemeinschaft meist in den Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss. Das ist 2013 nicht anders als zwei Jahre zuvor. Hingegen finden Begegnungen nun auch vermehrt im Bistro im 3. Obergeschoss statt.

Nachbarschaftliches Klima

Die sehr gute Bewertung des nachbarschaftlichen Klimas scheint im Widerspruch zu den grossen Konflikten zu stehen, die das Projekt durchlaufen hat. Der Befund lässt sich aber durch die jeweiligen Zeitpunkte der Befragung erklären. Die erste Befragung fand gut acht Monate nach dem Bezug des Hauses statt. Eine Phase, in der die Bewohnerinnen weiterhin optimistisch waren, dass sie sich zu einer guten Gemeinschaft zusammenfügen würden. Die Befragung 2013 fand nach dem Auszug mehrerer Personen statt. Die verbliebenen Bewohnerinnen bildeten eine relativ homogene Gruppe ohne grosse persönliche Konflikte. Entsprechend wird das nachbarschaftliche Klima zu diesem Zeitpunkt sehr gut bewertet.

Abbildung 17: Beurteilung nachbarschaftliches Klima (absolut und in %)



Zur Beurteilung des nachbarschaftlichen Klimas standen fünf Antwortmöglichkeiten zur Verfügung: «ausgezeichnet», «gut», «mittelmässig», «nicht besonders gut», «schlecht». Antworten gab es nur in den beiden Kategorien «ausgezeichnet» und «gut».

5 PARTIZIPATION IM PLANUNGSPROZESS



Mit einem partizipativen Planungsprozess werden die Betroffenen zu Beteiligten gemacht. [...] Es gibt erstens eine hohe Identifikation der zukünftigen Bewohner mit dem Gebäude. Und zweitens hat man eine grössere Sicherheit, dass das Gebäude den Bedürfnissen der Bewohner entspricht.

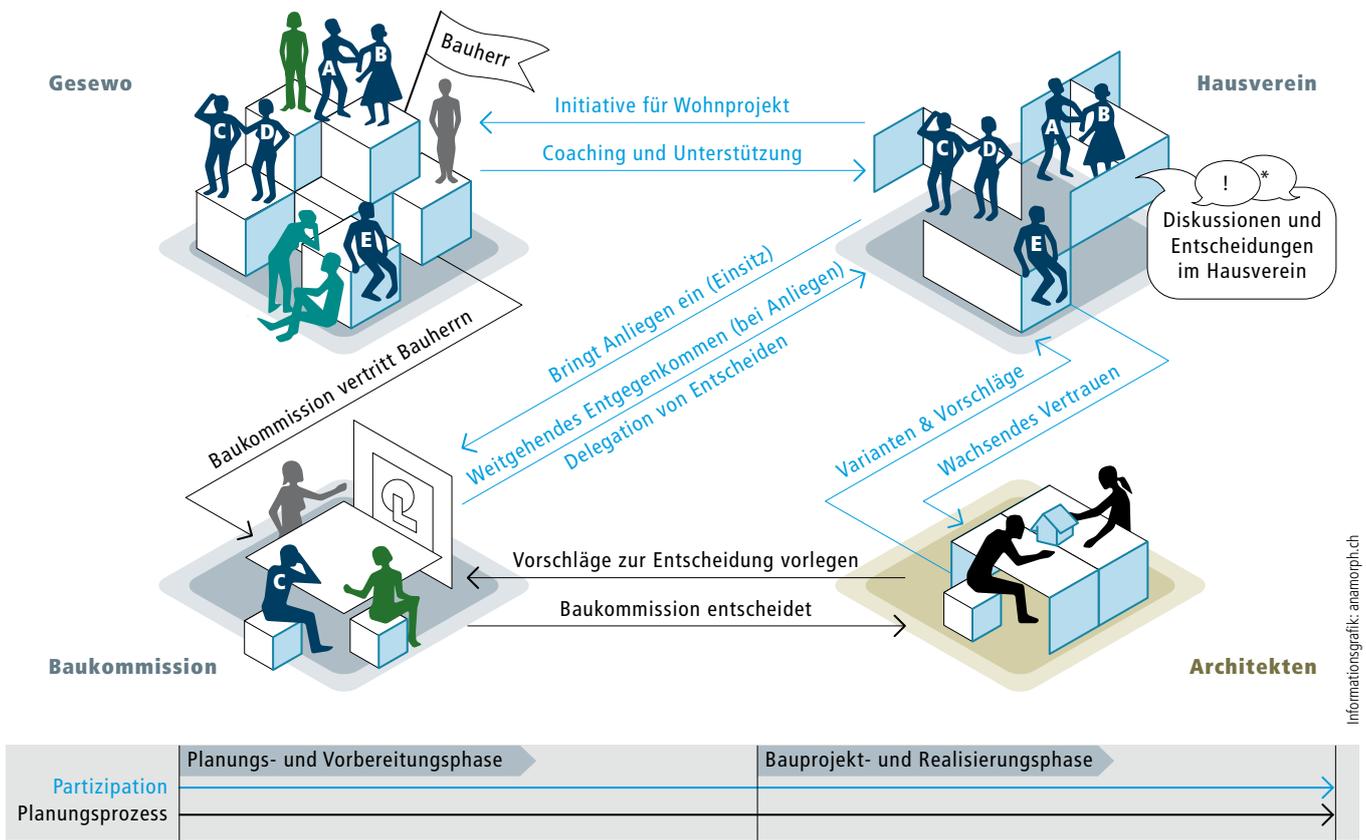


Die zukünftigen Bewohner des Hauses Kanzlei-Seen wurden von Beginn an in die Planung einbezogen. Diese Mitwirkung entspricht der Philosophie der Gesewo, die initiative Gruppen darin unterstützen möchte, ihre Wohnvisionen zu verwirklichen. Da die Initiative nicht von der Gesewo ausgeht, sondern von Interessierten, die sich in einem Hausverein zusammenschliessen, ist es naheliegend, dass diese Gruppe auch wesentlich in die Planung miteinbezogen wird. Da die Wohnungen später von den Bewohnern selbst verwaltet werden und auch deren Geld investiert ist, sollen sie auch ein möglichst grosses Mitspracherecht haben. Vertreten wurden die Interessierten und zukünftigen Mieter im Falle Kanzlei-Seen durch den Hausverein. Der Hausverein wird in der Baukommission durch ausgewählte Mitglieder vertreten. Diese haben volles Stimmrecht.

Auch wenn der Hausverein keine eigentliche Entscheidungskompetenz hatte, war dessen Einfluss relativ gross. Zwei von sieben Mitgliedern der Baukommission waren Vertreter des Hausvereins. Während die Hauptaufgabe der Vertreter der Gesewo darin bestand, die Nachhaltigkeit des Gesamtprojekts sicherzustellen – also zum Beispiel, dass die Wohnungen auch im Falle eines Scheiterns des Projekts kostendeckend auf dem Markt vermietet werden können –, hatte der Hausverein bezüglich Ausstattung und Nutzungskonzept einen relativ grossen Einfluss.

Mit einem partizipativen Planungsprozess werden die Betroffenen zu Beteiligten gemacht. Neben der Einbindung der Beteiligten und damit einer breiten Abstützung der Projektziele, sollen durch die Mitwirkung Konflikte vermieden bzw. frühzeitig gelöst werden. Allerdings ist der partizipative Planungsprozess selber höchst konflikträchtig und kann nicht selten zu Verzögerungen bei der Realisierung eines Projekts führen.

Abbildung 18: Organisation des Mitwirkungsprozesses



Informationsgrafik: anamorph.ch

5.1 Organisation des Mitwirkungsprozesses

Die Gesewo als Bauherr des Projekts wird in der Planung durch die Baukommission vertreten, die alle Aufgaben des Bauherrn übernimmt (vgl. Abbildung 18). Der Hausverein hat durch zwei Personen Einsitz in der Baukommission und kann dadurch seine Anliegen einbringen. Die Baukommission steht wiederum mit den Architekten in Kontakt, die auf Grundlage des Wettbewerbsprojekts das Bauprojekt ausarbeiten. Und die Architekten legen der Baukommission Vorschläge zum Ausbau und Ausstattung vor, über die die Baukommission entscheidet. Es ist also institutionell klar festgelegt, dass die Entscheidungsbefugnisse letztlich bei der Baukommission liegen.

Etwas kompliziert wurde diese Struktur nun im Falle Kanzlei-Seen durch den sehr weitgehenden Einbezug des Hausvereins, der häufig direkt mit den Architektinnen im Austausch stand. Im Hausverein wurden mehrere Arbeitsgruppen gebildet, die

sich spezifischen Fragestellungen widmeten. Es wurden Anliegen formuliert, die dann in die Baukommission getragen oder direkt an die Architektinnen weitergeleitet wurden. Das führte dazu, dass die Architektinnen dem Hausverein teilweise mehrere Varianten für ein Problem vorlegten, auf die dieser dann reagierte.

Auch in der Baukommission wurde auf die Anliegen des Hausvereins praktisch immer eingegangen. Das hatte zur Folge, dass nicht selten auf bereits gefällte Beschlüsse nochmals zurückgekommen werden musste, beispielsweise wenn von neuen Mitgliedern des Hausvereins neue Ideen kamen. Nach Meinung von Daniel Oes, dem Präsidenten der Baukommission war diese wie eine Art erweiterter Hausverein. Während üblicherweise an Sitzungen der Baukommission Vorschläge nur noch abgesehen werden, seien beim Projekt Kanzlei-Seen jeweils nochmals grundsätzliche Anliegen aufgenommen worden. Deshalb sei der Baufortschritt bezüglich wichtiger Entschiede zeitlich häufig kritisch gewesen.

Abbildung 19: Kalkulierter Stundenaufwand pro Leistungsphase «WG Kanzlei-Seen» inkl. Mehraufwand (ohne Mehraufwand Partizipation)

Phase	Vorprojekt	Bauprojekt	Ausschreibung	Realisierung	Total
Kalkulierter Aufwand	358	644	429	978	2409
Mehraufwand	44	79	39	90	252

Erschwert wurde eine zielführende Planung durch unterschiedliche Vorstellungen im Hausverein (vgl. Kapitel 3.1). Während dem Initiator eine Wohngemeinschaft mit einer gemeinsamen Küche als Zentrum des Gemeinschaftslebens vorschwebte, bevorzugten mehrere Mitglieder des Hausvereins eine Lösung, die den privaten Räumen ein grösseres Gewicht verlieh. Die unterschiedlichen Vorstellungen äusserten sich am deutlichsten in der Frage, ob es kleine Küchen in den privaten Wohneinheiten geben soll oder nicht.

Nach dem Ausscheiden des Initiators aus dem Hausverein kam es zu einer Gewichtsverlagerung im Konzept. Die Kochgelegenheiten wurden nun fix eingeplant, und damit bewegte sich das Projekt weg von der Wohngemeinschaft und mehr in Richtung Hausgemeinschaft. Da diese Unklarheiten während der Planungsphase lange nicht ausgeräumt waren, konnte die Detailplanung nicht eindeutig genug ausgeführt werden, was im Endprodukt sichtbar bleibt.

Sowohl die Architektinnen als auch die Vertreter der Baukommission sind sich einig, dass die heutige Küchenlösung architektonisch und räumlich nicht überzeugt. Und auch beim Garten habe man auf Wunsch des Hausvereins die Gestaltung zu frei und offen gelassen, was später dann viel Aufwand für den Hausverein erzeugt hat.

5.2 Aufwand der Architekten für den Mitwirkungsprozess

Für die Architektinnen war das Projekt Kanzlei-Seen sehr aufwändig. Nebst der Partizipation waren auch in anderen Bereichen – wie etwa bezüglich der Standards von Minergie-P-Eco und der 2000-Watt-Gesellschaft, den Kriterien der Altersgerechtigkeit sowie der Planungsgenauigkeit beim Holzbau – hohe Anforderungen zu erfüllen. Diese Anforderungen gingen

gemäss den Architekten über die herkömmlichen Standards für einen Neubau hinaus. Alleine dafür ergab sich ein Mehraufwand von etwa 10 Prozent im Vergleich zum kalkulierten Aufwand (vgl. Abbildung 19).

Sämtliche Themen haben sich überlagert und den Planungsprozess stark beeinflusst, sodass der Mehraufwand für die Partizipation nicht eindeutig, sondern nur ansatzweise beziffert werden kann. Der gesamte Mehraufwand für das Projekt, der sich aus der Partizipation ergab, wird vom Architekturbüro Haerle Hubacher auf fast 500 Stunden geschätzt. Das sind gegenüber dem kalkulierten Aufwand für die Phasen 3 bis 5 (Projektierung, Ausschreibung, Realisierung)¹ rund 20 Prozent Mehraufwand. Abbildung 20 zeigt, für welche Arbeiten und in welchen Phasen dieser Mehraufwand anfiel.

Bei den in Abbildung 20 erwähnten Varianten oder Konzepten handelt es sich um zusätzliche Vorschläge. Neben den im normalen Leistungspaket enthaltenen zwei Grundrissvarianten mussten demnach eine dritte und vierte Variante vorgelegt werden. Der zusätzliche Aufwand war relativ gesehen am grössten in den beiden Teilphasen der Projektierung (Vorprojekt und Bauprojekt). Während der kalkulierte Aufwand für die Projektierung 42 Prozent der gesamten Baukosten ausmacht, fallen über 58 Prozent des Mehraufwandes des Architekturbüros auf Vor- und Bauprojekt. Dass jedoch auch in der Ausschreibung und Realisierung je rund 100 Stunden Mehraufwand geleistet wurden, deutet darauf hin, dass es sich um einen sehr weit gefassten Partizipationsprozess handelte. So stellte das Architekturbüro in dieser Zeit aufgrund der Wünsche und Anregungen des Hausvereins unter anderem Varianten für das Cheminée, den Aussenraum und die Trennwände

¹ Leistungsphasen nach SIA 102.

Abbildung 20: Geschätzter Mehraufwand für den partizipativen Planungsprozess

Vorprojekt	Std.	Bauprojekt	Std.	Ausschreibung	Std.	Realisierung	Std.	Total
3. Variante Grundriss	60	4. Variante Grundriss	60	Variante Cheminée	30	4. Variante Umgebung	40	
2. Konzept Küchen	20	Sunmaschine®*	40	Duschtrennwände	20	2. Variante Trennwände	20	
nachträglicher Einbau	20	3. Konzept Küche	40	2. Farbkonzept	40	Telefonanlage**	–	
Badewannen		Schränke im GR	20			Türe, Küche Bistro	20	
Sitzungen	7	Sitzungen	14	Sitzungen	9	Sitzungen	23	
Mehraufwand Total	107		174		99		103	483
Mehraufwand in %	22		36		21		21	
Kalkulierter Aufwand	358		644		429		978	2409
Kalkulierter Aufwand in %***	15		27		18		40	

* Miniblockheizkraftwerk

** Keine Angabe für den Zusatzaufwand für die Telefonanlage, da dieser bei der Baurealisation anfiel.

*** Die prozentualen Anteile beziehen sich auf den Gesamtaufwand für die drei Phasen Projektierung (ohne Bewilligungsverfahren), Ausschreibung und Realisierung nach SIA 102.

sowie ein neues Farbkonzept her. Und auch das ursprünglich als offener Raum geplante Bistro wurde später mit einer Türe ausgestattet.

Auswirkung der Partizipation

Das Architekturbüro sieht eine Reihe von positiven Auswirkungen des partizipativen Planungsprozesses auf das realisierte Bauprojekt. Zum einen gab es eine genauere Abstimmung von Wohnkonzept und Projekt. So seien die Raumnischen in den Geschossen nun verschieden nutzbar. Auch die Gästewohnung könnte in Zukunft anders genutzt werden. Ebenfalls aufgrund der Mitwirkung gebe es nun im Gemeinschaftsraum im dritten Obergeschoss eine zweite vollwertige Küche. Zum anderen wurden einige Themen wie zum Beispiel das Farbkonzept, die Möblierung und der Ausbau des Kellers gegenüber dem Konzept offener formuliert. Den Mietern standen bezüglich der Positionierung der Wände sowie dem Ausbau der Küche und der Nasszelle verschiedene Optionen offen (zum Beispiel Duschtrennwände aus Glas, nachträglicher Einbau einer Badewanne).

Die Architektinnen sehen aber auch negative Auswirkungen. So habe bei der Gestaltung des Aussenraums der Abgleich von Vorstellung und Umsetzung nicht geklappt. Bei den Küchen

sei der Konzeptwechsel vom reinen Gemeinschaftsküchenmodell zu den Miniküchen in den Wohneinheiten relativ spät gekommen, was bezüglich der architektonischen Qualität des Endergebnisses klar sicht- und spürbar sei. Das sei der Preis, den man bezahlen müsse, wenn man ein derart offenes Konzept habe. Das Ergebnis kann aus architektonischer Sicht am Ende nicht perfekt sein.

5.3 Fazit der Beteiligten

Argumente für die Partizipation

Sowohl die Gesewo als auch die Architekten sehen vor allem zwei Vorteile in der Partizipation. Es gibt erstens eine hohe Identifikation der zukünftigen Bewohnerinnen mit dem Gebäude. Und zweitens hat man eine grössere Sicherheit, dass das Gebäude den Bedürfnissen der Bewohnerinnen entspricht. Martin Geilinger, Geschäftsführer der Gesewo, ist überzeugt, dass aus diesen beiden Überlegungen heraus ein partizipativer Prozess notwendig ist, wenn man bedürfnisgerecht bauen will. Die Architektinnen halten hingegen den konkreten Einfluss der Mitwirkung auf die Architektur und den Bau nach der Projektierung für relativ gering. Die Materialwahl wurde durch die Partizipation nicht wesentlich beeinflusst. Sie haben

zudem festgestellt, dass parallel zum Partizipationsprozess das Vertrauen in die Planenden wächst und dadurch das Bedürfnis, überall mitzureden, geringer wird.

Schwierigkeiten im Fall Kanzlei-Seen

Es gab beim Projekt Kanzlei aber einige Faktoren, die den Mitwirkungsprozess stark belastet und sich teilweise auch ungünstig auf das fertige Gebäude ausgewirkt haben.

- Das unklare Konzept (Wohn- oder Hausgemeinschaft) und die damit verknüpften Konflikte beeinflussten den Partizipationsprozess stark. Ein Grossteil des Mehraufwands sind auf die allmähliche Verschiebung vom einem zum anderen Konzept zurückzuführen. Eine Gewichtsverlagerung, die ihre Spuren auch im Gebäude hinterlassen hat.
- Ein zu enger Terminplan führte zu Verzögerungen im Bauprozess, da der Partizipationsprozess nicht an die Abläufe der Bauplanung angepasst war beziehungsweise diese nicht auf die Anforderungen der Partizipation ausgerichtet waren. Besonders problematisch war, dass der Hausverein immer wieder auf Anträge zurückgekommen ist.
- Die Architektinnen fühlten sich in der Bringschuld für den Hausverein, weil sie immer wieder neue Varianten als Entscheidungsgrundlagen vorlegen mussten.
- Insgesamt sehr aufwändiger und langsamer Prozess. Die unklare Organisation hatte auch zu lange Entscheidungswege zur Folge.
- Fehlende Fähigkeiten, um Entscheide gut zu treffen, über lange Sitzungen und zu grosse Zeitfenster führten beim Hausverein zu Unsicherheit und Überforderung. Dazu trugen auch die Konflikte und die mangelnde Diskussionskultur im Hausverein bei.
- Nicht oder zu wenig klar abgegrenzte Kompetenzbereiche zwischen der Gesewo (Baukommission) und dem Hausverein. Dadurch war den Architektinnen nicht klar, bei welchen Themen der Hausverein die Bestellung alleine festlegen und bei welchen Themen die Gesewo im Hinblick auf übergeordnete Ziele die Bestellung des Hausvereins anpassen oder gar übergehen konnte (auch wenn formell die Entscheidungsbefugnis ausschliesslich bei der Baukommission lag).

- Informelle bzw. unstrukturierte Vorgehensweise. Es wurde nach Bedarf entschieden, wie man als nächstes vorgehen soll. Es gab keine Leitplanken, wie zum Beispiel einen allgemeinen Ausblick und die gezielte Vorbereitung auf Themen, die in der jeweils kommenden Phase wichtig waren.

Worauf bei der Mitwirkung geachtet werden muss

- Beteiligte müssen gemeinsame vor partikuläre Interessen stellen.
- Divergierende Vorstellungen innerhalb der Gruppe, die am Bauprozess beteiligt wird, sind dringend notwendig vor dem Planungsbeginn zu klären, zum Beispiel durch einen bindenden Mehrheitsentscheid.
- Professionelle Prozesssteuerung.
- Die Befugnisse der Beteiligten und die Bereiche der Partizipation müssen klar definiert sein.
- Diese Ansicht wird von der Bewohnerseite grundsätzlich geteilt. Es müsse im Voraus definiert werden, welche Fragen in der Vollversammlung behandelt werden sollen. Für Details, beispielsweise Steckdosen, Fliesen oder Auswahl der Geräte, genüge es, wenn in einer Arbeitsgruppe darüber diskutiert und entschieden wird.
- Professionelle Prozessbegleitung.
- Der Hausverein sollte in der Phase, in der konkret projektiert wird, von einer Fachperson begleitet werden. Diese Person muss dem Hausverein helfen, die Anforderungen zu formulieren, und wissen, zu welchem Zeitpunkt es welche Inputs braucht. Sie muss den Hausverein dahingehend coachen, dass er die Vorstellungen der Mitglieder verständlich an die Architekten weiterleiten kann, ohne dass diese mehrere Varianten vorlegen müssen.
- Verlängerung der üblichen Fristen für die Vorprojektierung.
- Interessierte Planer, die bereit sind, für eine höhere Ergebnissicherheit einen erhöhten Aufwand zu leisten.

Sämtliche Kritikpunkte bzw. Bedingungen für einen erfolgreichen Partizipationsprozess betreffen letztlich die Moderation und Organisation der Partizipation. Das sind die entscheidenden Faktoren für eine gelingende Planung.

6 KRITISCHE BEURTEILUNG DES PROJEKTVERLAUFS



Eine ganz wichtige Erfahrung aus diesem Projekt ist, dass die Gruppe in der Lage sein muss, zu diskutieren und Entscheidungen zu treffen. Die Interessenten müssen sich dessen bewusst sein. Eine weitere wichtige Erkenntnis ist, dass eine solche Gruppe in diesem Prozess nicht unbegleitet gelassen werden darf. Mit einer Begleitung kann man die Gesprächs- und Diskussionskultur verbessern und sichern.



Das Projekt Kanzlei-Seen blickt auf eine konfliktreiche Zeit zurück. Erste Probleme entstanden bereits in der Planungs- und Vorbereitungsphase, in denen Meinungsverschiedenheiten zur Ausrichtung des Projekts zu persönlichen Konflikten und schliesslich zum Rückzug des Initianten und zur Auflösung des ersten Hausvereins führten (vgl. Kapitel 4.1). Aber auch später, nach Bezug des Hauses, kam es immer wieder zu Auseinandersetzungen unter den Bewohnerinnen, so dass etliche Personen innerhalb der ersten zweieinhalb Jahre auszogen und vom Vorstand der Gesewo im Herbst 2013 schliesslich eine Neuausrichtung des Projekts beschlossen wurde.

Im Folgenden sollen nun die möglichen Ursachen für den schwierigen Verlauf des Projekts und für die Konflikte zwischen den Bewohnerinnen erläutert werden. Es sind verschiedene Aspekte, die sich zu einem komplexen Ganzen fügen. Es geht nicht darum, einen oder zwei entscheidende Aspekte für das Scheitern zu bestimmen, sondern die verschiedenen Spannungsfelder zu benennen, die das Projekt belasteten. Ebenso wenig ist es die Absicht, einzelne Schuldige zu benennen und ihnen die Verantwortung für die Probleme zuzuschieben. Vielmehr können aus den unterschiedlichen Perspektiven auf den Projektverlauf Schlüsse gezogen werden, was mögliche Konfliktursachen in vergleichbaren Projekten sein können und wie sie möglichst entschärft bzw. vermieden werden.

Einen entscheidenden Einfluss auf den nicht immer ganz einfachen Projektverlauf haben der Erfahrungshintergrund und die Erwartungshaltung, mit der die meisten Bewohnerinnen in das Projekt eingestiegen sind. Die Mehrheit war sich gewohnt, alleine zu wohnen. Sich in einer Gruppe integrieren zu können und einen Teil der Wohnfläche mit rund 16 weiteren Personen zusammen zu bewohnen, war für viele eine Herausforderung und bedeutete eine grosse Umstellung. Das wurde häufig unterschätzt. Im Hinblick auf vergleichbare Projekte muss sichergestellt sein, dass Interessierte genau wissen, was auf sie zukommt.

Selbstverwaltung und Unterhalt

Das Selbstverwaltungsmodell war für die meisten neu und der Einstieg in das selbstverwaltete Wohnen nicht sehr einfach. Viele brachten nur eine ungefähre Vorstellung davon mit. Für sie bedeutete das wohl auch manchmal eine Art Praxisschock, als sie begriffen, was Selbstverwaltung alles mit sich bringt. Das selbstverwaltete Wohnen erfordert Einsatz, und der persönliche Arbeitseinsatz ist höher, als sich das so mancher vorstellte. Viele sind der Ansicht, dass sie darauf nicht vorbereitet wurden und man beispielsweise nie über den Stundenaufwand gesprochen habe.

Einige Bewohnerinnen waren überrascht und vielleicht sogar etwas ernüchtert, als sie aufgefordert wurden beim Unterhalt und der Reinigung des Hauses mitzuhelfen. Nicht alle waren sich im Klaren darüber, dass es keinen Hauswart gibt, der diese Tätigkeiten übernimmt. Der Unterhalt des Gebäudes bringt einen gewissen Aufwand mit sich. Auch technisches Verständnis wird benötigt, zum Beispiel bei der kontrollierten Lüftung. Dazu kommen administrative Aufgaben bei der Vermietung, bei Abrechnungen und der Buchführung. Diese Dinge sind im Einzelnen nicht sehr aufwändig und auch nicht besonders kompliziert, aber sie addieren sich.

Wenn diese Aufgaben auf viele Hände verteilt werden können, ist das für den Einzelnen gut machbar. Problematisch war in der Kanzlei aber häufig, dass sie sich auf wenige Personen verteilten. Das lag zum einen am verhältnismässig grossen Anteil von Personen in einem hohen Lebensalter, die nicht mehr so viel beitragen konnten. Zum anderen gab es auch einige Personen, die kein richtiges Verständnis dafür entwickelten, dass alle eine Verantwortung für den Unterhalt und den Zustand der Allgemeinflächen haben. Einige wollten deshalb gar nicht mitarbeiten. Sie gingen davon aus, dass sie sich nur um ihre eigene Wohneinheit kümmern müssen und für den Rest gesorgt werde. Unter Selbstverwaltung verstanden sie also die Verantwortung für den eigenen Wohnbereich.

Häufig werden die Hauswartaufgaben als definierte Eigenleistungen in Form von Pflichtstunden durch die Bewohner erbracht. Dieses System ermöglicht es Mietern, die aus zeitlichen oder gesundheitlichen Gründen wenig Eigenleistung

beitragen können, eine finanzielle Abgeltung zu leisten. Das könnte verhindern, dass sich Einzelne ausgenützt fühlen, wenn sie den Eindruck haben, die Arbeit für die Anderen zu machen. Dieses System behagte aber nicht allen. In der Kanzlei war es auch eher diffus, keiner wusste so genau, wie viel die Anderen machten. Die Gesprächspartner waren eigentlich alle der Meinung, dass sie sich engagiert und viel gearbeitet haben. Mehr Transparenz wäre deshalb von Vorteil gewesen. In der Kanzlei haben die meisten Leute die Vorstellung, dass Selbstverwaltung gleich Pflichtstundenmodell heisst, weil die Bewohnerinnen die Hauswartungs- und gewisse Verwaltungsaufgaben übernehmen müssen. Das ist aber nicht zwingend so, da Selbstverwaltung heisst, dass man selber bestimmt. Im Rahmen dieser Selbstverwaltung kann entschieden werden, ein Pflichtstundenmodell einzuführen. Man kann aber auch entscheiden, Arbeiten extern zu vergeben. Die Mehrheit wollte aber keine zusätzlichen Kosten.

Selbstverwaltung und Selbstorganisation

Ein weiterer Aspekt der Selbstverwaltung ist die eigenständige Organisation des Zusammenlebens der Bewohner (vgl. Kapitel 2). Selbstverwaltung bedeutet mehr als nur die Übernahme der Hausverwaltung, es bedeutet, dass sich die Bewohner in einen demokratischen Prozess einbringen. Es sind die Mitglieder des Hausvereins, die das Haus tragen und die Entscheidungsmacht haben. Dieses Verständnis haben nicht alle Interessenten mitgebracht.

Ob es sich dabei um die Organisation in einem Haus, in einer Clusterwohnung innerhalb einer grösseren Siedlung oder in einem unabhängigen Wohnprojekt handelt, ist einerlei. Wichtig ist, dass in der Gruppe gewisse geschriebene oder ungeschriebene Regeln respektiert werden. Und von ganz entscheidender Bedeutung ist, wie die Gruppe zu solchen Entscheidungen kommt. Das ist nur insofern Bestandteil der vertraglichen Bindung zwischen der Genossenschaft und dem Hausverein, als die Gesewo klare Ansprechpartner im Haus möchte und erwartet, dass die Entscheidungen in der Gruppe legitimiert sind (vgl. Kapitel 2.2). Von der Hausgemeinschaft wird erwartet, dass sie die nötigen Regeln für ein einvernehmliches Zusammenleben erlässt (u.a. eine Hausordnung), die die Interessen der Hausgemeinschaft und der Mieter berücksichtigt.



Foto: Heidi Arens

Abbildung 21:
Wohnung mit
Kochgelegenheit

Eine Schwierigkeit liegt auch darin, dass ein grosser Teil der Bewohnerinnen eigentlich gar kein Selbstverwaltungsmodell gesucht hat. Sie interessierten sich für diese gemeinschaftliche Wohnform, weil sie nicht mehr alleine wohnen wollten. Es ist aber sehr problematisch für eine selbstverwaltete Gemeinschaft, wenn viele Beteiligte an diesem Prozess nicht interessiert sind oder die Ressourcen nicht haben, die dazu nötig sind. Dann ist man auf die wenigen angewiesen, die die nötigen Erfahrungen, Energie und Fähigkeiten mitbringen. Es muss aber gewährleistet sein, dass sich die Bewohner für das Modell der Selbstverwaltung interessieren, offen und neugierig sind, mit den anderen etwas auf die Beine zu stellen, dass die Leute sich damit befassen haben, was es heisst, gemeinschaftlich zu wohnen.

Demokratischer Prozess

Es gab die Kritik, dass die demokratischen Strukturen von einem Teil der Bewohnerinnen in der Kanzlei gar nie wahrgenommen wurden. Die Beschlüsse hätten dadurch oft gar keine Kraft bekommen. Es gab zwar viele Regelungen, aber umgesetzt wurden diese dann selten. Beanstandet wurde von anderer Seite aber auch, dass je länger je mehr reguliert worden sei. Es wurde geregelt, wann was geputzt werden muss, was in

den Korridoren stehen darf und was nicht etc. Auch ein Pflichtenheft für die verschiedenen Aufgaben und die Zuständigkeiten wurde erstellt. Für einige waren das zu viele Vorschriften und sie fühlten sich zunehmend unwohl im Haus.

Auch die Gesprächskultur in den Hausvereinsitzungen wurde bemängelt. Eine geäusserte Vermutung ist, dass es mit der mangelnden Identifikation mit diesem Prozess zu tun habe. Selbstverwaltung ist eine Art politischer Prozess. Bei einer Selbstverwaltung muss man sich einbringen. Wenn etwas stört, muss man einen Antrag an die Versammlung stellen und diesen begründen. Man muss versuchen, eine Mehrheit für den Antrag zu finden. Man kann nicht einfach zur Verwaltung gehen und sich beschweren. In einer Selbstverwaltung ist jeder für den Prozess, für die Atmosphäre und den Stil mitverantwortlich. Und jeder muss auf die demokratischen Strukturen Rücksicht nehmen.

Strukturen des Hausvereins zu Beginn ungenügend

Die Strukturen des Hausvereins waren zu Beginn noch nicht ausgereift. Es gab keinen gefestigten Hausverein mit Personen, die zu einer Gruppe zusammengewachsen waren die ein gemeinsames Ziel verfolgt haben. Es lag nur ein Statuten-

entwurf vor. Alles andere musste ohne Grundlage diskutiert und entschieden werden. Da nun aber kaum jemand über die Erfordernisse dieses Modells Bescheid wusste, waren sie überrascht, dass sie dies alles selber organisieren mussten. Wenn dies in einem demokratischen Prozess durchgeführt werden muss – also demokratisch unter Bewohnern mit gleichen Rechten und Pflichten – ergeben sich schon für eine Hausordnung lange Diskussionen. Jeder hatte seine eigenen Ideen und Meinungen, die aber nicht immer umgesetzt werden konnten. Es gab Streitereien, und bereits früh wackelte der Zusammenhalt zwischen den Bewohnerinnen. Diese Konflikte konnten nie ganz beigelegt werden und führten schliesslich zum Auszug mehrerer Personen innerhalb kurzer Zeit.

Diese Wahrnehmung deckt sich auch mit einer wichtigen Schlussfolgerung der Gesewo aus diesem Projekt: Es ist für den Aufbau und Start eines solchen Projektes wichtig, dass es eine gefestigte Gruppe gibt. Damit ist eine Gruppe gemeint, die eine Vision hat und die das Projekt trägt. Dies hat von Anfang an bei diesem Projekt gefehlt.

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Gesewo ist, dass in neu entstehenden Projekten nicht nur der bauliche Teil begleitet und durch Fachpersonen unterstützt werden sollte, sondern dass auch die sozialen Prozesse mehr unterstützt werden müssen. Damit bestätigt sich eine Feststellung, die die Gesewo schon seit längerer Zeit gemacht hat.

Aus Sicht der Gesewo sollte es aber aufgrund der Erfahrungen aus diesem Projekt keine grundlegenden strukturellen Konsequenzen geben für das Vertragsverhältnis zwischen dem Hausverein und der Genossenschaft und keine Einschränkung der Autonomie. Denn dies sind die entscheidenden Elemente für ein gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen und somit für die Einzigartigkeit des Angebots der Gesewo. Punktuell gibt es immer wieder gewisse Sachen, die angepasst werden. Im neuen Selbstverwaltungsvertrag ist zum Beispiel festgehalten, dass die Wohnungsübergabe durch die Gesewo erfolgt.

Machtverhältnisse

Eine weitere Erkenntnis der Gesewo ist, stärker auf die Machtstrukturen innerhalb des Hausvereins zu achten. Der erste Hausverein «WG 50plus» (vgl. Kapitel 4.1) war durch eine

Machtballung beim Initiator des Projekts geprägt. Dieser war Präsident des Hausvereins, Mitglied der Baukommission und im Vorstand der Gesewo. Er hat dadurch die Gruppe dominiert. Es ist zwar praktisch, wenn einer über alles Bescheid weiss, aber für die Dynamik innerhalb der Gruppe ist es ungünstig. Es war keine egalitäre oder demokratische Struktur und in diesem Sinne auch keine Gemeinschaft. Es muss deshalb durch die Genossenschaft stärker darauf geachtet werden, wer welche Rolle innehat und wie die Funktionen verteilt sind.

Auch später, nach Bezug der Siedlung, nachdem der ursprüngliche Initiator längst aus dem Projekt ausgeschieden war, sorgte die unterschiedliche Wahrnehmung von Machtverhältnissen und Seilschaften immer wieder für Spannungen.

Während einige initiative Personen den Takt vorgaben, fühlten sich andere übergangen. Die initiativen Personen hatten das Gefühl, dass sie das Richtige tun, schon alleine deshalb, weil sie etwas taten und weil etwas getan werden musste (Selbstverwaltung, Organisation im Haus). Vieles wurde stark durch die zeitweilige Präsidentin des Vereins geprägt. Von vielen wurde sie als eine Führungsperson akzeptiert, und es wurden auch entsprechende Erwartungen an sie gestellt. Das widerspricht aber einer egalitären Struktur im Hausverein. Andere hatten das Gefühl, dass zu viel oder das Falsche getan wurde. Viele Ideen und Initiativen seien an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen vorbeigegangen. Es sei zu wenig auf andere Sichtweisen und auf die stilleren Bewohnerinnen Rücksicht genommen worden.

Zu dieser ungleichen Machtverteilung trug auch bei, dass ein grosser Teil der Bewohnerinnen nie seine Bedürfnisse klar formuliert oder sich gewehrt hat. Es ist eine Generation, die nicht gelernt hat, für ihre Rechte und Bedürfnisse einzustehen. Wer an einer Versammlung nichts zu sagen wagt, wird nicht wahrgenommen. Die Mächtigen auf der anderen Seite merken, dass andere nicht leistungsfähig sind und sie dadurch mehr Verantwortung übernehmen müssen und werden deshalb noch mächtiger. Eine selbstverwaltete Gemeinschaft in einem kleinen Haus ist aber darauf angewiesen, dass alle ihre Meinung formulieren und zur Diskussion stellen. Andernfalls entstehen unausgesprochene Konflikte und es wird gegenei-



Foto: Heidi Arens

Abbildung 22:
Korridor in einem
Obergeschoss

inander gearbeitet. Ein solches Projekt braucht aber eine gute Gruppendynamik, damit es richtig funktioniert.

Auszugsgründe

Die Anforderungen der Selbstverwaltung wurden für viele Bewohnerinnen zur Belastung. Die Vielfalt der Aufgaben, die sich oft auf wenige aktive Personen verteilten, und noch mehr die aufreibenden Auseinandersetzungen über die Regelungen des Zusammenlebens führten bei vielen Personen zu (mental) Ermüdungserscheinungen. Von (drohendem) Burnout wurde in diesem Zusammenhang gesprochen. Andere fühlten sich auch nicht richtig ernst genommen und übergangen. Die Gesundheit der betroffenen Personen hat unter der Situation und den schwelenden ungelösten Konflikten und Intrigen gelitten. Der Auszug war für sie ein befreiender Schritt.

Frustration und fehlender Glaube an ein aus der eigenen Sicht zufriedenstellendes Zusammenwohnen waren weitere Gründe für den Auszug. Es wurde befürchtet, dass es ständiger Machtkämpfe bedurft hätte, um etwas zu verändern. Es gab für sie keine Perspektive mehr, dort alt zu werden.

Auch enttäuschte Erwartungen waren Auslöser für den Entschluss auszuziehen. Ein ehemaliger Bewohner hat sich ein offenes Haus vorgestellt, wo auch mal eine kulturelle Veranstaltung organisiert werden könnte. Dafür gab es aber kaum Interesse oder sogar Widerstand, da so etwas als störend empfunden wurde. Für diese Person gemahte das an ein Altersheim; es ist nicht das, was er suchte.

Rolle der Gesewo

Ein Grossteil der Bewohnerinnen hätte im Rückblick mehr Unterstützung durch die Gesewo erwartet. Sie hätten sich eine aktivere Rolle der Gesewo erhofft und sind der Meinung, dass die Genossenschaft in der Pflicht steht, wenn sie solche Projekte auf die Beine stellt. Man könne nicht einfach ein Haus zur Verfügung stellen und sagen: «Macht jetzt!», ohne dass die Leute genau wissen, was zu tun ist. Viele hätten nicht gewusst, worauf sie sich einlassen. Erwartet wird, dass die Genossenschaft Grundlagen für die Statuten, die Hausordnung und die interne Organisation im Haus bereitstellt und auch das Zusammenleben und die Integration in die Gemeinschaft begleitet. Sie selber würde sich aber eher als Vermittlerin für die Häuser sehen.

Gerade am Anfang gab es sehr viel zu tun: Es waren Handwerker im Haus, und viele Einrichtungen und Anschaffungen mussten getätigt werden. Hinzu kam, dass noch neue Mieterinnen aufgenommen und die Strukturen aufgebaut werden mussten. Eine Hilfestellung bei all diesen Arbeiten wäre sehr willkommen gewesen. Das war von der Gesewo aber nicht vorgesehen. Sie müsse sich dazu aber etwas überlegen, wenn sie in diesem Alterssegment ein Projekt mit Selbstverwaltung machen wollen. Es funktioniere in dieser Konstellation nicht nach den Erfahrungen, die sie mit anderen Häusern habe.

Andere geben zu bedenken, dass nicht einfach die Forderung aufgestellt werden kann «die Gesewo muss». Das Modell Gesewo geht ja von autonomen und initiativen Gruppen aus, die gemeinsam ein Projekt auf die Beine stellen wollen. In diesem Sinne sind alle Bewohner eines Hauses die Gesewo. Dies habe aber nicht der Auffassung der meisten Bewohnerinnen entsprochen, obwohl diese Informationen allen zugänglich sind. Es gibt die Regel, dass sich der Vorstand und die Geschäftsleitung der Gesewo nicht in die Hausvereine einmischen. Eine Unterstützung des Hausvereins muss aber nicht gleichbedeutend mit Einmischen sein.

Die Gesewo stimmt der Forderung nach einer verstärkten Begleitung weitgehend zu. Sie habe aber während der ganzen Projektdauer Unterstützung angeboten. Diese war aber freiwillig und musste bei Bedarf angefordert werden. Aus heutiger Sicht müsste eine solche Unterstützung vorhanden sein – unabhängig davon, ob die Hausgemeinschaft sie anfordert oder nicht. Auch einen stärkeren Einfluss auf die Auswahl der Mieter kann man sich bei der Gesewo vorstellen. Das bedarf allerdings einiger Anpassungen bei der Selbstverwaltung.

Einfluss des Alters

Viele der befragten Bewohnerinnen bedauern, dass sie sich aufgrund ihres Alters nicht mehr so aktiv in die Gruppe einbringen können. Sie sind körperlich nicht mehr in der Lage oder haben die Energie dafür nicht mehr, selbst wenn sie ihre eigene Gebrechlichkeit nur schwer akzeptieren können. Gerade diese betagten Personen schätzen sich glücklich, dass sie in diese Gemeinschaft aufgenommen wurden. Nicht alle würden

aber im Rückblick wieder in ein solches Projekt einsteigen, da sie sich nicht mehr in der Lage fühlen, die Selbstverwaltung so zu handhaben, wie es nötig wäre.

Alter und Selbstverwaltung

Der grosse Anteil von Personen in einem hohen Lebensalter ist für ein derartiges Projekt problematisch. Diese Ansicht wird von den meisten Gesprächspartnern geteilt. Dabei wird betont, dass das nichts mit dem persönlichen Umgang zu tun hat. Die älteren Mitbewohnerinnen werden als nett und angenehm bezeichnet. Das liegt auch daran, dass diese Personengruppe meist nicht gross in die schwelenden Konflikte zwischen einigen Bewohnerinnen verwickelt war. Die Kritik bezieht sich vielmehr auf die reduzierten Möglichkeiten dieser Personengruppe, sich aktiv in der Selbstverwaltung zu engagieren. Das hat zur Folge, dass die anfallenden Arbeiten und Aufgaben von den aktiveren, meist jüngeren Personen übernommen werden müssen, was bei diesen oft zu einem Gefühl der Überlastung führte. Diese ungleiche Verteilung der Arbeit ist einer der problematischen Aspekte im Haus. Es wäre zwar möglich, mehr Arbeiten extern zu vergeben, aber das würde die Kosten weiter erhöhen.

Die Personen im hohen Alter hätten sich häufig aus den Diskussionen herausgehalten und, was besonders kritisiert wurde, wenig für die Organisationsfragen interessiert. Sie hätten sich eher auf ihre Privaträume konzentriert und soziale Kontakte mit Mitbewohnern gepflegt. Diese Verhaltensweisen sind aber weniger geeignet für ein kleines, selbstverwaltetes Projekt wie dieses, das es nicht verträgt, wenn ein beträchtlicher Teil der Bewohnerschaft nicht aktiv engagiert ist. In grösseren Liegenschaften, wo genügend aktive Leute wohnen, ist das weniger problematisch.

Verschiedentlich wurde bekräftigt, dass eine kleinere Anzahl von Personen in hohem Lebensalter gut integriert werden könnte. Es war schliesslich auch eine der Zielsetzungen dieses Projekts, einen Wohnort zu schaffen, wo man alt werden kann. Es zeigt sich aber deutlich, dass es auch in einem Alterswohnprojekt eine gute altersmässige Durchmischung braucht. Nur so kann sichergestellt werden, dass ein Haus auch langfristig funktioniert. In dieser Hinsicht kann auch eine homogene Gruppe von Personen im frühen Pensionsalter proble-



Foto: Nick Brändli

Abbildung 23:
Südansicht

matisch sein, wenn alle gemeinsam in ein hohes Lebensalter kommen, in dem in der Regel mit verstärkter Fragilität gerechnet werden muss.

Fehlende Alternativen

Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass ein grosser Teil dieser älteren Leute kaum Alternativen hat, ausser in ein Altersheim zu ziehen. Wenn sie sich nicht mehr wohlfühlen, können sie nicht so einfach wegziehen. Zudem haben die fitteren Bewohnerinnen oft das Gefühl, dass sie die Verantwortung tragen für diese Menschen, weshalb sie auch nicht einfach gehen wollen. So kann sich das System schlecht selber regeln.

Eine Generationen- oder eine Altersfrage?

Sind diese Schwierigkeiten eher eine Generationen- oder eine Altersfrage? Während die soeben erwähnten Probleme eine Folge des hohen Alters sind, können andere mit der betroffenen Generation in Zusammenhang gebracht werden. Dazu gehört der fehlende Erfahrungshintergrund mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Nur wenige hatten bereits einmal in einer selbstverwalteten Wohn- oder Hausgemeinschaft gelebt. In jüngeren Generationen gibt es viel mehr Personen, die solche Erfahrungen mitbringen und in ein solches Projekt einfließen lassen können. Sie gehen anders an ein solches Projekt

heran und stellen sich andere Fragen im Vorfeld. Sie wissen, dass sie sich in die Gemeinschaft einbringen müssen und haben eher eine Vorstellung von gemeinschaftlichem Wohnen. Sie haben Erfahrung mit der aktiven Demokratie und können für ihre Rechte eintreten. Entsprechende Erfahrungen schützen also vor falschen Erwartungen.

Alterswohnen und Clusterwohnen

Beim Geschäftsführer der Gesewo hat sich die Auffassung durchgesetzt, dass die Kombination eines Alterswohnprojekts mit Clusterwohnen ohne Unterstützung heute noch nicht funktioniert. Im Alterssegment sei soviel Selbstbestimmung und Gemeinschaft für viele eine Überforderung. Es fehlt die Erfahrung, sich im demokratischen Prozess einzubringen. Bei vielen nehme im Alter auch die Konflikt- und Leistungsfähigkeit ab. Wer die erforderliche Arbeit noch leisten kann, übernimmt mehr Verantwortung, gewinnt aber dadurch auch an Einfluss. Die Gemeinschaftsprozesse tendieren deshalb nicht zum Gleichgewicht, sondern eher zum Kippen. Das Machtgefälle verstärkt sich und das System reguliert sich nicht durch Auszüge.

Die Gesewo ist aber weiterhin für Clusterwohnprojekte offen. Es braucht aber eine breitere Alterszusammensetzung. Dann

passen auch einzelne ältere Personen in ein solches Projekt, wenn sie sich diese Wohnform vorstellen können. Gemeinschaftliche Wohnprojekte für dieses Alterssegment würden in einem Mehrfamilienhaus mit ergänzender Infrastruktur, wie zum Beispiel einem Gästezimmer und einem Gemeinschaftsraum, vermutlich weit besser funktionieren. Aber auch dort brauche es wohl eine Begleitung durch eine Sozialassistentin, die im Haus präsent ist.

Erstvermietung

Die etwas ungünstige Zusammensetzung der Bewohnerschaft ist eine Folge der Schwierigkeiten in der Frühphase des Projekts. Nachdem der erste Hausverein im Frühjahr 2009 aufgelöst wurde, musste der neu gegründete Hausverein «Kanzlei-Seen» bis zum Bezug des Hauses von drei auf 16 Mitgliedern wachsen. Mit der Gesewo wurde für die Vermietung und die Darlehen ein Zeitplan vereinbart. Dies wurde vom kleinen Hausverein als grosser Druck empfunden. Es wurden mehrere Vermietungsanlässe durchgeführt und in der Folge fast alle Interessenten akzeptiert.

Die Altersbalance fehlte dadurch, weil der Altersdurchschnitt beim Start viel zu hoch war. Es hätte zumindest eine Gruppe von vier oder fünf Personen im Alter zwischen 50 und 65 Jahren gebraucht. Dann können auch Menschen bis 90 Jahre besser mitgetragen werden. Je höher der Altersdurchschnitt ist, desto schwieriger wird es, jüngere Personen zu finden, die bereit sind, sich zu engagieren. Auch wurde zu wenig darauf geachtet, ob die ausgewählten Personen überhaupt zusammenpassen und ob sie tatsächlich diese Wohnform gesucht haben. Im Nachhinein ist man bei der Gesewo der Meinung, dass es auch bei der Vermietung eine regelmässige Begleitung gebraucht hätte.

Clusterwohnen und Grösse der Gemeinschaftsflächen

Eine viel diskutierte Frage ist, ob die Gemeinschaftsflächen in der Siedlung Kanzlei-Seen zu gross sind. Wie diese Frage beantwortet wird, hängt natürlich von der Nutzung ab. Bisher wurden diese Flächen eher nicht so genutzt, wie es der Idee des Clusterwohnens entspricht. In der Kanzlei wohnen hauptsächlich Menschen, die vor allem in ihrer Wohnung leben wollen, und nicht diejenigen, die sich in den Gemein-

schaftsräumen wohl fühlen. Damit diese Flächen wie vorgesehen genutzt werden, müssen die Bewohnerinnen aber in den Gemeinschaftsräumen wohnen und sich in erster Linie zum Schlafen in ihre Wohnungen zurückziehen.

Fast alle interviewten Bewohnerinnen sind der Meinung, dass die Gemeinschaftsflächen zu gross sind. Das gilt nicht nur für diejenigen, die eher den sozialen Kontakt als diese spezielle Wohnform gesucht haben, sondern auch für Bewohnerinnen, die sich bewusst für das Konzept des Clusterwohnens entschieden haben. Gemäss dieser Ansicht hätten die Gemeinschaftsflächen nach der Aufgabe des WG-Konzepts stärker reduziert werden und stattdessen die Wohnungen vergrössert werden sollen. Das vor allem auch deshalb, weil sie so gut wie nie genutzt worden seien (vgl. Kapitel 4.4). Die grossen Gemeinschaftsflächen sind nicht zuletzt auch teuer.

Kritisiert wird von Bewohnerinnen auch, dass die grossen Allgemeinräume so offen gebaut wurden. Ausser im Bistro gibt es nirgends eine Türe. Das schränkt mögliche Nutzungen ein, weil sich einige Bewohnerinnen schnell durch Lärm gestört fühlen. Einen Fernsehraum kann man so beispielsweise nicht einrichten.

Auch das Verhältnis zwischen den täglich genutzten Kochgelegenheiten in der Wohnung und der wenig genutzten Grossküche stimmt nicht. Verschiedentlich wurde gesagt, dass man in der Grossküche nicht für sich selber gekocht hat, weil man sonst die ganze Küche hätte putzen müssen. Stattdessen haben sie sich mit der kleinen Küche begnügt, die lediglich zwei Herdplatten aufweist.

Ob die Allgemeinflächen zu gross sind, wenn das Haus tatsächlich im Sinne des Clusterwohnens genutzt würde, kann nicht klar beantwortet werden. Offen bleiben muss auch die Frage, ob die Bewohnerinnen diese Wohnform eher gemäss dem Konzept genutzt hätten, wenn es weniger Konflikte gegeben hätte.

Die Gesewo ist auch nach dieser etwas ernüchternden Erfahrung mit dem Clusterwohnen weiterhin offen für diese Wohnform, wenn auch eher nicht mehr als Alterswohnprojekt. Sollte sich eine gefestigte Gruppe bilden, die diese Wohnform sucht,

würde die Gesewo sie unterstützen. Wirkliche Erfahrung mit Clusterwohnen hat man aber durch den bisherigen Projektverlauf noch nicht gewonnen. So wie das Leben in der Kanzlei organisiert war, kann nicht von Clusterwohnen gesprochen werden. Man ist aber bei der Gesewo überzeugt, dass diese Wohnform in nächster Zeit noch stärker gesucht wird.

Das Grundkonzept des Hauses, dass es über den gemeinsamen Bereich betreten wird und erst danach die privaten Räume angeordnet sind, wird von der Gesewo nach wie vor sehr positiv beurteilt. Das gilt auch für den Umfang der Gemeinschaftsflächen. Wie gut das Gebäude funktioniert, hänge sehr stark von den Personen ab, die dort leben und das Haus füllen können. Man dürfe bei der Beurteilung nicht zu stark von der Wahrnehmung der heutigen Bewohnerinnen ausgehen. Die Gesewo glaubt fest daran, dass das Haus mit diesen Flächen perfekt fürs Clusterwohnen geeignet ist, wenn die richtigen Leute für dieses Konzept einziehen. Das Gebäude passt zu dem, was die Gesewo unter Clusterwohnen versteht, nämlich, dass die Bewohner zusammen wohnen wollen.

Kosten

Zu reden gaben auch immer wieder die Mietkosten in der Siedlung Kanzlei-Seen. Diese sind sehr hoch, wenn man sie nur auf die privaten Wohneinheiten bezieht. Da es sich aber um Clusterwohnen handelt, muss berücksichtigt werden, dass die Benutzung der grosszügigen Allgemeinflächen in diesen Kosten beinhaltet ist. Auf diesen Umstand muss vor allem auch in Inseraten immer hingewiesen werden, damit die Miete nicht fälschlicherweise nur mit der Fläche der ausgeschriebenen Wohneinheit in Bezug gebracht wird. 1600 Franken für 430 Quadratmeter sind in diesem Sinne ein gutes Angebot (vgl. Kapitel 3.2). Wenn die Bewohner an einem derartigen Projekt aber tatsächlich interessiert sind und die Allgemeinflächen in ihren Wohnalltag integrieren, sind sie auch bereit, für die Gemeinschaftsflächen mitzubezahlen. Diese Wohnflächen erhöhen den Wohnwert.

Die Kosten werden auch immer wieder mit der Frage nach der Grösse der Allgemeinflächen in Zusammenhang gebracht. Da diese von vielen Bewohnern als eher zu gross angesehen und wenig genutzt werden, wird oft moniert, dass die Kosten im Verhältnis zur tatsächlich genutzten Fläche nicht stimmen.

Weniger Allgemeinfläche und dafür günstigere Mieten würden von vielen bevorzugt.

Die Nutzung und Möblierung der Allgemeinflächen ist gemeinschaftsbildend, aber auch konfliktträchtig. Grossen Ärger verursachte es, als eine frühere Bewohnerin einen Teil der Fläche mit ihrem Flügel belegte, dieser aber von niemandem benutzt werden durfte. Obwohl dies vom Hausverein akzeptiert wurde, sorgte diese Situation immer wieder für Unstimmigkeiten. Es wurde als unfair empfunden, dass für Wohnfläche anteilmässig mitbezahlt werden muss, die nicht benutzt werden kann. Damit das ohne Konflikt möglich ist, muss es gemeinsam getragene Entscheidungen über die Möblierung geben. Falls ein Teil der Allgemeinfläche von einer Person exklusiv genutzt wird, kann auch vereinbart werden, dass dies finanziell abgegolten wird. Wenn alle Bewohnerinnen ihre – allenfalls auch individuellen – Bedürfnisse und Wünsche in den gemeinsamen Räumen erfüllt sehen, kann eine private Nutzung individueller Räume aber auch ohne finanziellen Ausgleich problemlos sein. Auch eine solche Frage muss von den Bewohnern gemeinsam entschieden und getragen werden. Das konsequente Vermeiden jeglicher Konflikte führt allerdings zum Ende des gemeinsamen Wohnens und damit konsequenterweise zur Einpersonenzwohnung mit dem eigenen Waschturm und dem Lift, der direkt in die Wohnung führt, merkt dazu Martin Geilinger an.

Zu diesen Kosten kamen später weitere Kosten für Hausarbeiten und die Leerstände hinzu (vgl. Kapitel 2.4). An solche zusätzlichen Kosten haben die Bewohnerinnen gar nie gedacht. Sie haben nie damit gerechnet, dass Wohnungen in Anbetracht des herrschenden Wohnungsmangels monatelang leer stehen könnten. Gemäss den Ideen der Neuausrichtung kommen voraussichtlich auch noch Kosten für die Wohnwirtin hinzu. Dank tieferen Kapitalkosten konnten die Nettomieten aber gesenkt werden. Insgesamt bezahlen die Bewohnerinnen heute weniger als beim Einzug.

Die Mieten in der Kanzlei weisen aber dennoch ein Niveau auf, das nicht für alle Leute bezahlbar ist. Die Kosten sind sicher ein weiterer Grund, weshalb es nicht so einfach ist, die Wohnungen an geeignete Personen zu vermieten.

Grösse des Projekts

Sehr unterschiedliche Meinungen gibt es zur Grösse des Projekts Kanzlei-Seen. Die eine Sichtweise ist, dass es zu gross ist und zu viele Leute dort wohnen, damit die Gemeinschaft funktioniert. Eine kleinere Gruppe von Personen, die sich gut mögen, könnte sich auch leichter organisieren. Dies entspricht auch den Erfahrungen in der Phase mit niedriger Belegung 2013. Einige Bewohnerinnen fürchten sich deshalb vor jedem Neuzugang, da sich das Leben dann wieder verkomplizieren und das Gemeinschaftsgefühl schwächen könnte.

Erfahrungen aus anderen Projekten würden zeigen, dass eine Grösse von sechs bis acht Personen optimal sei für diese Wohnform, hingegen sei eine mittlere Grösse eher schwierig. Eine Variante dieser Sichtweise ist, dass die Grösse zu klein ist. In einer grösseren Siedlung, wie zum Beispiel der Giesserei, funktioniert das Gemeinschaftsleben möglicherweise besser, weil dort der einzelne Mensch in der Menge untertauchen kann. Allerdings entspricht das nicht mehr der Idee des Clusterwohnens, sondern eher herkömmlichem genossenschaftlichem Wohnen. Andere sehen die Ursache der Probleme nicht in der Grösse der Siedlung. Der Vorteil einer Gruppe in dieser Grösse ist die grössere Auswahl. Schliesslich harmoniert man nicht mit allen Personen gleich gut.

Einige Empfehlungen für Projekte

«Wohnen im Alter»

Für die Gesewo eignet sich das Modell Clusterwohnen aus heutiger Sicht eher für ein Generationen-, denn als Alterswohnprojekt. Wie das in Zukunft mit einer anderen Generation sein wird, ist offen. Das darf aber nicht zu stark verallgemeinert werden. Bei einer gefestigten Gruppe sei es möglich, dass es

funktioniert. Bei einem Alterswohnprojekt ist es schwierig, die Bewohnerschaft zu verjüngen. Zu 80-Jährigen würden eher keine 60-Jährigen oder Jüngere ziehen. Man müsse es anders verkaufen, zum Beispiel als grosszügiges Clusterwohnen. Es ist kein Zufall, dass das Alter nicht mehr explizit erwähnt wird. Es ist aber schon die Meinung, dass man dort bis ins hohe Alter wohnen bleiben kann.

Eine ganz wichtige Erfahrung aus diesem Projekt ist, dass die Gruppe in der Lage sein muss, zu diskutieren und Entscheidungen zu treffen. Die Interessenten müssen sich dessen bewusst sein. Es braucht eine gute Gruppendynamik. Eine weitere wichtige Erkenntnis ist, dass eine solche Gruppe in diesem Prozess nicht unbegleitet gelassen werden darf. Mit einer Begleitung kann man die Gesprächs- und Diskussionskultur verbessern und sichern. Die Begleitung stellt sicher, dass vor Entscheidungen alle Bedürfnisse gehört und dass diese demokratisch und egalitär gefällt werden. Zudem weiss man, wo die Gruppe steht und welches deren Bedürfnisse sind.

Gut vorstellbar für dieses Alterssegment ist ein Konzept, dass sich baulich an einem Mehrfamilienhaus orientiert, aber neben den normalen Wohnungen auch ein Gästezimmer und Gemeinschaftsräume bietet. Im Vergleich zu einer gewöhnlichen genossenschaftlichen Siedlung würde der gemeinschaftliche Aspekt stärker betont und auch die Selbstverwaltung würde bei der Gesewo dazu gehören. Diese bietet eine Qualität fürs Alterswohnen, weil die Bewohner dann auch eine Aufgabe haben und sich organisieren müssen. Das fördert den sozialen Austausch. Es muss allerdings darauf geachtet werden, dass diese Aufgaben dosiert bleiben und niemanden überfordern.

7 ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN



Ebenso wichtig sind die Lust und die Bereitschaft, sich mit anderen Menschen und deren Vorstellungen des Wohnens und Lebens auseinander zu setzen. Offenheit und Anpassungsfähigkeit, aber auch die Fähigkeit, seine Bedürfnisse und Ideen zu formulieren und in den Entscheidungsprozess der Gruppen einfließen zu lassen, sind sehr wichtig.



7.1 Zusammenfassung

Ungeklärtes Konzept (Ausrichtung)

Das Projekt Hausgemeinschaft 50plus hat eine bewegte Geschichte hinter sich. Es konnte nicht so umgesetzt werden, wie das im Vorfeld geplant und erhofft wurde. Im Rückblick zeigt sich, dass die Schwierigkeiten, die sich im Projektverlauf offenbarten, ihren Ursprung bereits zu Beginn des Projekts hatten. Es gab keine gefestigte Gruppe, die durch eine gemeinsame Vision getragen wurde. Was es gab, war eine Einzelperson mit einer klaren Idee, für die Mitstreiter gesucht wurden. Es kam in der Folge eine Gruppe zusammen, die sich unter der Idee des Initiators versammelte. Wie sich aber bald zeigte, gab es in der Gruppe zwar einen gemeinsamen Wunsch nach einem irgendwie gearteten gemeinschaftlichen Alterswohnprojekt. Es gab aber keinen Konsens, wie dies in der Realität aussehen sollte. Das Projekt wurde aus dieser nicht geklärten Situation heraus gestartet, was schon bald zu diversen Schwierigkeiten führte. Es gab Konflikte in der Gruppe, und Entscheide wurden mehrmals revidiert. Der Planungsprozess war dadurch aus Sicht der Architektinnen nicht effizient und das Ergebnis architektonisch nicht optimal.

Der neue Hausverein, der sich nach dem Ausstieg des Initiators aus dem Projekt bildete, hat sich nicht explizit auf das Wohnmodell «Cluster» geeinigt, das dem architektonischen Entwurf zugrunde lag. Dieses Wohnmodell war in den Grundzügen bereits im Wettbewerbsprogramm formuliert und bildete deshalb zwangsläufig die Basis für die Überlegungen des neuen Hausvereins. Die wichtigste Motivation für den überwiegenden Teil der Mitglieder dieses Hausvereins war der Wunsch nach mehr sozialen Kontakten im Alltag. Wie dieser Wunsch in einem konkreten Wohnkonzept dereinst gelebt werden sollte, war den meisten wohl nicht ganz klar.

Das Konzept der Hausgemeinschaft 50plus

Das Projekt ist als Wohngemeinschaftsvorhaben gestartet (WG 50plus) und schliesslich unter dem Namen Hausgemeinschaft 50plus realisiert worden. Tatsächlich ist es eine Spielart des Clusterwohnens. Die einzelnen Wohneinheiten weisen eine eigene Nasszelle und eine Kochgelegenheit auf und können deshalb autark bewohnt werden. Die grosszügigen Gemeinschaftsflächen und die grosse Gemeinschaftsküche wurden aber für eine Wohnweise geplant, bei der sich ein Grossteil des Lebens in den Gemeinschaftsräumen abspielen sollte. Die Bewohnerinnen nutzten diese Räume aber wenig und wohnten hauptsächlich in ihren privaten Wohneinheiten. Das geplante Gebäude passt so gesehen nicht zur Lebensweise seiner Bewohnerinnen. Die tatsächliche Nutzung weist darauf hin, dass für den überwiegenden Teil der Bewohnerschaft eine andere Wohnform geeigneter gewesen wäre.

Es gibt verschiedene Konzepte fürs Clusterwohnen, die sich durch eine unterschiedliche Organisation der Flächen auszeichnen. Das Clusterwohnen verspricht die Balance zwischen einer eigenen Wohnung und gleichzeitig einem sozialen Umfeld, mit dem man den Wohnalltag teilt. Die Bewohner müssen die Bereitschaft und Lust mitbringen, sich aufeinander einzulassen und gemeinsame Routinen zu entwickeln. Man akzeptiert die Stärken und Schwächen seiner Mitbewohner und bildet dann eine Art Wahlverwandtschaft. Diese Voraussetzung war aber in der Kanzlei nicht gegeben.

Das Modell der Selbstverwaltung

Die Besonderheit der Gesewo, die Selbstverwaltung autonomer Hausvereine, hat auch den Verlauf des Projekts Kanzleiseen geprägt. Die weitgehende Selbstbestimmung, die dem Hausverein gewährt wurde, hat zu einigen Schwierigkeiten geführt. Es fehlte in der Gruppe weitgehend die Erfahrung mit solchen Wohnmodellen. Die Bewohnerinnen wussten zu einem grossen Teil nicht, was sie bei einer Selbstverwaltung erwartet. Das gilt sowohl für die Mitarbeit bei Verwaltungs- und Unterhaltsarbeiten, als auch für die Notwendigkeit eines gemeinsamen Entscheidungsfindungsprozesses.

Die Bewohnerinnen waren durch den grossen Aufwand überrascht. In einem selbstverwalteten Projekt muss allen Beteiligten bewusst sein, dass es Aufgabe der Gemeinschaft ist,

die Hauswartungs- und Unterhaltsarbeiten zu organisieren. Es muss ihnen klar aufgezeigt werden, was das bedeutet und welcher Aufwand damit verbunden ist. Werden Arbeiten extern vergeben, führt das zu Kosten, die von der Gemeinschaft getragen werden müssen. Im Falle der Gesewo bedeutet das auch, über die Verwendung der Unterhaltspauschale zu entscheiden.

Das gemeinschaftliche Wohnen erfordert auch die Selbstorganisation der Bewohner. Das verlangt von den Bewohnern, sich in einem demokratischen Prozess einzubringen. Diese Bereitschaft oder zum Teil auch Fähigkeit haben nicht alle Interessenten mitgebracht. Viele haben sich dafür nicht interessiert und diese Aufgaben anderen überlassen. Alle zusammen bilden aber die Gemeinschaft und sind mitverantwortlich dafür, wie sich das Haus entwickelt. Wenn ein grosser Teil der Bewohner nicht weiss, was das in letzter Konsequenz heisst und kein grosses Interesse daran hat, dann kann ein Wohnmodell mit dieser starken gemeinschaftlichen Ausrichtung nicht funktionieren. Nur wenn alle im demokratischen Prozess teilnehmen, entsteht die notwendige Gruppendynamik, die es für ein erfolgreiches Projekt braucht.

Die Bewohnerinnen waren nicht in der Lage, tragfähige Organisationsstrukturen in einem gemeinschaftlichen Konsens zu erarbeiten. Bereits in diesem frühen Stadium wäre eine stärkere Unterstützung durch die Gesewo wichtig gewesen. Diese Versäumnisse sind erkannt, und es soll in Zukunft darauf geachtet werden, auch die sozialen Prozesse in einer Hausgemeinschaft zu begleiten.

Alter und Selbstverwaltung

Ein weiterer Grund für die Schwierigkeiten bestand in der Alterszusammensetzung. Dieses Projekt ist zwar als Altersprojekt geplant worden, aber ein grosser Teil der Bewohnerinnen ist in einem bereits fortgeschrittenen Alter ins Haus eingezogen und war nicht mehr in der Lage, sich im Haus intensiv zu engagieren und viele Aufgaben zu übernehmen. Die körperlichen und geistigen Fähigkeiten schränken die Möglichkeit ein, Arbeiten zu erledigen (Rasen mähen, Buchhaltung machen etc.). Ohne einen entsprechenden Erfahrungshintergrund ist es auch schwierig, sich nochmals auf eine ganz andere Art des Zusammenlebens einzulassen. Wenn jemand seit 20 oder 30 Jahren

allein gelebt hat, stellt sich die Frage, ob diese Person plötzlich im Alter gemeinschaftlich wohnen kann. Die Konfliktfähigkeit und die Kraft und der Wille für seine Idee zu kämpfen, nehmen mit zunehmendem Alter tendenziell ab. Dadurch besteht die Gefahr, dass die Starken und Fitten mehr Verantwortung übernehmen und von den anderen als dominant wahrgenommen werden. In der Vorstellung vieler Leute gibt es sicher den Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Leben, aber viele wissen nicht, was dies wirklich bedeutet. Hier zeigen sich ganz klar die Grenzen der Selbstverwaltung im Alter.

Für die meisten Leute in einem hohen Lebensalter ist es besser, in einem Umfeld zu wohnen, wo sie von solchen Aufgaben weitgehend entlastet sind. Ob es sich dabei eher um eine Generationen- als um eine Altersfrage handelt, wird die Zukunft zeigen, wenn eine Generation solche Projekte lanciert, die mehr Erfahrung mit gemeinschaftlichem Wohnen mitbringt. Gewisse körperliche und gesundheitliche Einschränkungen werden aber immer Grenzen für die Selbstverwaltung im Alter setzen. Eine externe Unterstützung kann dazu Lösungsansätze bieten.

Weitgehende Partizipation in der Planung

Die Mitwirkung in der Planung durch die späteren Bewohner entspricht der Philosophie der Gesewo, initiative Gruppen dabei zu unterstützen, ihre Wohnvisionen zu verwirklichen. Dank der Mitwirkung konnten die Bewohnerinnen einen Teil ihrer Vorstellungen in den Bau einbringen. Der Mitwirkungsprozess war aber aufwändig und hat die Planung und den Bau verzögert, hauptsächlich wegen Schwierigkeiten im Hausverein. Die Mitglieder des Hausvereins waren sich lange nicht einig, welches Wohnkonzept verfolgt werden soll. Zudem war der ganze Mitwirkungsprozess aus Sicht der Architektinnen nicht optimal strukturiert. Wird dieser Prozess gut vorbereitet und genau geplant, dann kann die Partizipation eine lohnende Erfahrung für alle Beteiligten sein.

7.2 Empfehlungen

Aus dem Projektverlauf und den Ursachen für die Konflikte können einige Lehren gezogen werden, worauf besonders geachtet werden muss, bevor ein solches Vorhaben in Angriff

genommen wird. Es sind Denkanstösse für Personen und Gruppen, die sich für ein vergleichbares Wohnmodell interessieren. Sie sollen helfen, eine Wahl zu treffen, die den eigenen Bedürfnissen gerecht wird.

Klarheit über die Vision

Die Gruppe der Initianten muss vorgängig (vor der Planung) genau klären, welche Vision des gemeinsamen Wohnens sie verfolgen wollen. Es ist darauf zu achten, dass alle Beteiligten dieselben Vorstellungen teilen und keine Missverständnisse bezüglich der Ausrichtung bestehen. Unklarheiten oder Uneinigkeiten beim Konzept beeinflussen die Planung negativ und belasten die Zusammenarbeit und das spätere Zusammenwohnen.

Seine eigenen Bedürfnisse kennen

Wer Interesse an einer neuen Wohnform hat, muss sich seiner Bedürfnisse bewusst sein und abklären, ob sich diese in der gesuchten Wohnform befriedigen lassen. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte sind vor allem die Absicht und die Bereitschaft wichtig, seine Verhaltensweisen teilweise zu ändern, und einer gemeinsamen Form des Zusammenlebens anzupassen. Ebenso wichtig sind die Lust und die Bereitschaft, sich mit anderen Menschen und deren Vorstellungen des Wohnens und Lebens auseinanderzusetzen. Offenheit und Anpassungsfähigkeit, aber auch die Fähigkeit, seine Bedürfnisse und Ideen zu formulieren und in den Entscheidungsprozess der Gruppen einfließen zu lassen, sind sehr wichtig. Wenn die eigenen Erwartungen diffus sind oder nicht klar ist, ob sich diese in der anvisierten Wohnform erfüllen lassen, sind Enttäuschungen vorprogrammiert.

Auf das Gesamtpaket achten

Es reicht nicht, wenn einige Aspekte der Wohnform zusagen, aber andere wesentliche Teile nicht von Interesse sind oder sogar tendenziell abgelehnt werden. Die Interessenten müssen sich selber Rechenschaft ablegen, ob sie die Wohnform in ihrer Gesamtheit spannend finden und ausprobieren wollen. Im Fall Kanzlei-Seen gab es zwar ein grosses Interesse an regelmässigen sozialen Kontakten im Haus, aber wenig Bereitschaft für die intensive Gemeinschaft eines Wohnclusters und die Herausforderung der Selbstverwaltung.

Die Gruppe im Blick haben

Gerade bei der Initiierung von Alterswohnprojekten muss neben der eigenen Situation auch die Gesamtheit aller involvierter Personen beachtet werden. Was heisst es, gemeinsam alt zu werden? Wie altershomogen darf eine solche Gruppe sein? Welche Formen der gegenseitigen Unterstützung sind realistisch und welche externen Formen der Unterstützung werden wahrscheinlich zu einem späteren Zeitpunkt gebraucht? Diese Fragen müssen im Vorfeld diskutiert werden, damit Erwartungen nicht enttäuscht werden und man bereits Lösungen hat, wenn problematische Situationen eintreten.

Ausstiegsoptionen für ältere Bewohner

Ab einem gewissen Alter wird es zunehmend schwierig, eine neue passende Wohnung zu finden. Deshalb müssen sich gerade Personen in einem hohen Lebensalter genau überlegen, ob ein bestimmtes Wohnmodell für sie (noch) passend ist. Im Idealfall werden bereits vor dem Umzug Überlegungen angestellt, welche Alternativen sich anbieten würden, wenn man sich am neuen Wohnort nicht wohl fühlt.

Anforderungen der Selbstverwaltung

Besteht das Interesse an einem Wohnprojekt mit Selbstverwaltung oder möchte eine Gruppe ein eigenes Projekt auf die Beine stellen, dann ist es wichtig, sich eingehend mit den Anforderungen der Selbstverwaltung auseinanderzusetzen. Der Aufwand und die Anforderungen an gruppenspezifische Prozesse dürfen nicht unterschätzt werden. Es ist nicht etwas, das man auf sich zukommen lassen und auf die Zeit nach dem Einzug verschieben sollte. Es ist wichtig zu wissen, ob man die Bereitschaft und Lust verspürt, sich in einem Selbstverwaltungs- und Organisationsprozess zu engagieren.

Entscheidungsprozesse in der Gruppe

Wohnen in der Gemeinschaft erfordert, dass sich Bewohner gemeinsam entscheiden, wie sie wohnen wollen. In einem demokratischen Prozess müssen die Regeln ausgehandelt werden, und Entscheidungen müssen akzeptiert und mitgetragen werden. Dabei ist darauf zu achten, dass alle Bewohner in diesen Prozess einbezogen werden. Abweichende Haltungen müssen respektiert werden. Für Interessenten an solchen Wohnprojekten gilt es, sich bewusst zu machen, was das heisst und ob man dazu die Bereitschaft mitbringt. Man muss

sich bewusst sein, dass man nicht mehr alleine darüber entscheiden kann, wie man wohnt. Und man muss auch gewillt sein, seine Bedürfnisse und Anliegen in die Diskussion einzubringen und für seine Vorstellungen einzutreten. Eine Begleitung durch eine externe Person kann gerade bei Gruppen mit wenig Erfahrung in der Selbstorganisation dazu beitragen, eine gute Gruppendynamik zu entwickeln.

Gemeinsam Planen (Partizipation)

Im grossen Ganzen stellen sich dieselben Fragen, ob es nun um die Partizipation der späteren Bewohner im Rahmen einer Genossenschaft oder um das eigenständige Projekt einer Gruppe geht. Wenn eine Gruppe ihre eigene Wohnvision verwirklichen will, ist es naheliegend und richtig, dass sie in der architektonischen Planung beteiligt ist. Allerdings muss darauf geachtet werden, dass der Planungsprozess durch eine ungenügend organisierte Mitwirkung nicht verkompliziert und unnötig verteuert wird. Eine Begleitung durch eine Fachperson empfiehlt sich. Diese weiss, wann welche Entscheidungen gefällt werden müssen und worauf geachtet werden muss. Partizipation ist vor allem in der Projektierung sinnvoll. Dann werden die wesentlichen räumlichen Fragen geklärt, die entscheidend sind, damit das Haus gut zum anvisierten Wohnmodell passt.

Umfang der gemeinschaftlichen Fläche

Die Verteilung der Wohnfläche zwischen privatem und gemeinschaftlichem Bereich definiert das Wohnmodell. Dieses Wohnmodell muss von den Bewohnern aber auch so gelebt werden, wie es gedacht ist. Wenn ein Cluster-Modell in der Praxis wie eine Hausgemeinschaft funktioniert, dann muss von einer Fehlallokation der Flächen gesprochen werden. Viel Gemeinschaftsfläche heisst nicht automatisch, dass es auch viel Gemeinschaft im Alltag gibt. Gemeinschaftliches Zusammenleben ist zuerst einmal ein sozialer Prozess. Das Gebäude bietet dazu Möglichkeiten, die gut oder weniger gut für ein bestimmtes Wohnmodell geeignet sind. Das räumliche Angebot eines Hauses ist aber nicht ursächlich dafür, wie gewohnt wird. Mit diesen Fragen muss man sich auseinandersetzen, damit nicht falsche Erwartungen in die Wirkung eines selbst geplanten Hauses gesteckt werden.

Wie viel Gemeinschaft ist gewünscht?

Man muss sich Rechenschaft ablegen, welches Ausmass an Gemeinschaft man – auch als Gruppe – will. Man darf sich nicht durch den Wunsch nach sozialen Kontakten und der Vorstellung intensiver Gemeinschaft zu einem Wohnmodell verführen lassen, das sich nachher als unpassend erweist. Kann man sich in einer Wohngemeinschaft tatsächlich vorstellen, mit anderen das Badezimmer zu teilen? Möchte man überwiegend mit den Mitbewohnern zusammen kochen? Legt man grossen Wert auf seine eignen vier Wände, wünscht sich aber ein kontaktintensives Wohnumfeld? Diese und weitere Fragen müssen ehrlich beantwortet werden. Denn je nachdem, wie die Antworten ausfallen, ist eine Wohngemeinschaft, eine Clusterwohnung oder eher eine gemeinschaftlich orientierte Siedlung mit vollwertigen Wohnungen das richtige.

Infrastruktur

Können Interessenten an der Planung eines neuen Hauses mitwirken, lassen sie sich gerne von den vielen Möglichkeiten mitreissen, die sich bieten. Es gibt eine Tendenz zu wenig genutztem Luxus. Häufig ist in solchen Prozessen von Sauna, Wellness und Fitnessraum die Rede. Nicht selten werden später solche grosszügig eingerichteten Räume kaum genutzt. Diese Einrichtungen sind aber meist ein grosser Kostenfaktor. Es muss möglichst nüchtern abgeklärt werden, welche Infrastruktur man sich leisten will. Weniger ist oft mehr.

Coaching, Begleitung

Die Haupteckdaten der Gesewo aus diesem Projekt ist, dass es eine gute Begleitung der Gruppe in den verschiedenen Phasen und Bereichen des Projekts braucht. Das ist gerade bei der Beteiligung von älteren Menschen sehr wichtig. Die Bereitschaft, frühzeitig eine Fachperson heranzuziehen, die weiss, worauf geachtet werden muss und die den Gruppenprozess als neutrale Person moderieren kann, kann viel Ärger ersparen. Eine Begleitung bzw. ein Coaching sollte nicht erst heran-

gezogen werden, wenn Konflikte spürbar werden. Besser ist es, Konflikte möglichst zu vermeiden, indem potentiell heikle Fragen in der Gruppe frühzeitig angegangen werden. Eine Begleitung kann helfen, auf diese Punkte hinzuweisen.

Das Haus Kanzlei-Seen ist ein in vieler Hinsicht einzigartiges Projekt. Die Verbindung eines Wohnmodells für ältere Menschen mit der innovativen Idee des Clusterwohnens hatte Pioniercharakter. Aus der Umsetzung ergaben sich viele interessante Erfahrungen und Einsichten, die hilfreich sein werden für die Entwicklung vergleichbarer Projekte der Gesewo und anderer Wohnbauträger.

Für weitere Fragen zu dieser Begleitstudie, zur Genossenschaft Gesewo und zum Projekt Kanzlei-Seen sowie zur Projektförderung der Age Stiftung können Sie sich an folgende Kontaktpersonen wenden:

ImmoQ GmbH

Marco Hoffmann
hoffmann@immoq.ch
Tel. 043 548 00 71
www.immoq.ch

Gesewo

Martin Geilinger
martin.geilinger@gesewo.ch
Tel. 052 214 04 80
www.gesewo.ch

Age Stiftung

Karin Weiss
karin.weiss@age-stiftung.ch
Tel. 044 455 70 60
www.age-stiftung.ch