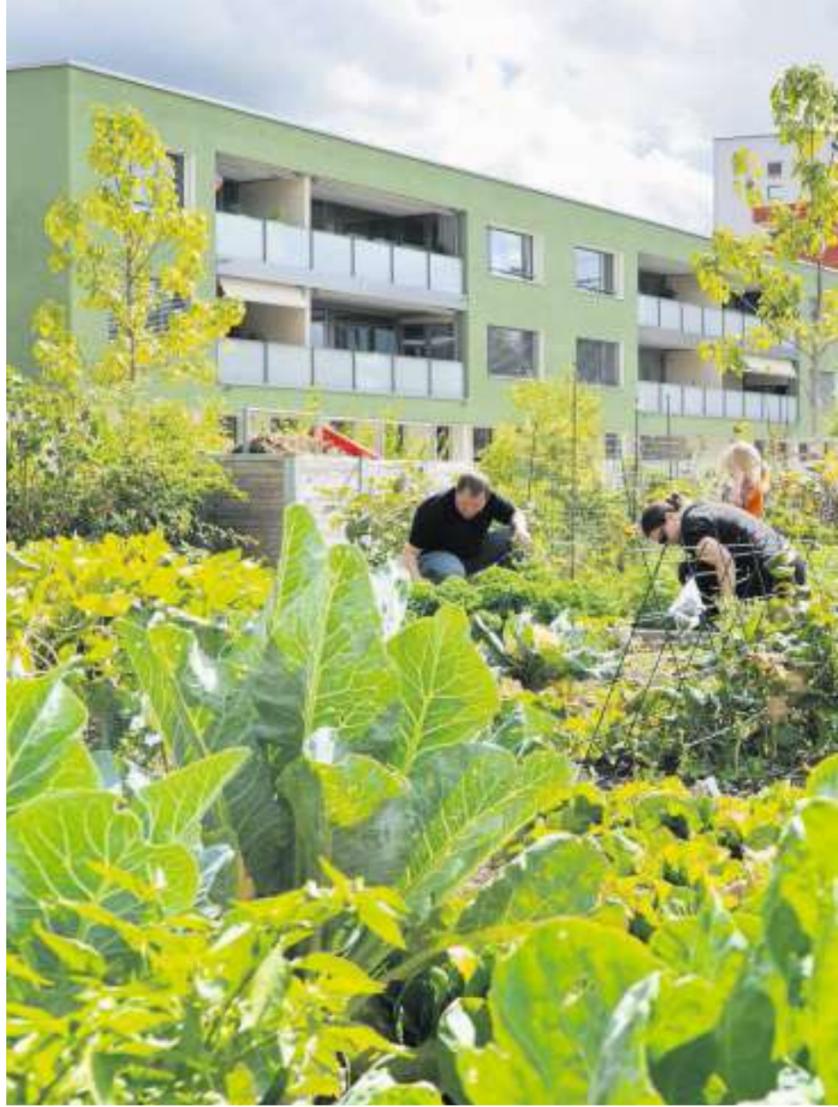




Aussenraum für alle: Neubau der Genossenschaft Kraftwerk 1 auf dem Zwicky-Areal in Dübendorf.



Eigenes Gemüse im Innenhof: In der Siedlung Futura in Schlieren können Mieter ein Stück G...

Betriebsanleitung für die B

Mit Animation vom «Siedlungscoach» und besonderer Infrastruktur versuchen viele Genossenschaften, das Leben in der Gemeinschaft zu verbessern. Wie gut funktionieren diese Experimente? Von Erik Brühlmann und Marius Leutenegger

Der Mensch ist nichts als ein Bündel von Beziehungen», hielt Antoine de Saint-Exupéry in seinem Roman «Flug nach Arras» fest. Tatsächlich: Wir alle suchen Gemeinschaft. Manche Entwicklungen erschweren es uns allerdings, unser Bedürfnis nach dem Miteinander am Wohnort zu befriedigen: Der Nachbar gehört einer Kultur an, die lieber unter sich bleibt, wir verbringen als Pendler unseren Tag woanders, Berührungspunkte mit den anderen Hausbewohnern fallen zusehends weg - seit zum Beispiel immer mehr Wohnungen über eine eigene Waschmaschine verfügen. Das Miteinander wird so immer weniger selbstverständlich.

Je stärker die Anonymisierung voranschreitet, desto häufiger sind die Versuche, ihr entgegenzuwirken. Es sind vor allem Genossenschaften, die sich dahingehend engagieren - also jene Akteure, die bereits seit je auf einen gewissen Mieterzusammenhalt setzen. Ihren reichen Mitgliedschaften in der Genossenschaft und gelegentliche Mieterversammlungen heute oft nicht mehr.

Wer zum Beispiel im Mehrgenerationenhaus «Giesserei» in Winterthur wohnen möchte, muss nicht nur Genossenschafter werden, sondern auch dem Hausverein beitreten und «sich für die Gemeinschaft engagieren, sei es durch Mitwirkung in den Arbeitsbereichen oder Beteiligung an Gemeinschaftsarbeiten». Die zuständige Genossenschaft Gesewo verfolgt als Ziel dieses und all ihrer anderen Projekte, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, den die Mietenden solidarisch und in hoher Eigenverantwortung nutzen können.

Die Vorgaben, was Mieterinnen und Mieter sollen und dürfen, nehmen zu. So gilt in der neuen Siedlung Zwicky Süd der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1 in Dübendorf ein weitgehendes Autoverbot: Nur wer aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen ein Auto braucht, darf auch eines besitzen. Das Ziel solcher Selektion ist klar: Wer ein-



Apartment für Gäste in der Siedlung Futura in Schlieren.

zieht, soll den Gemeinschaftsgedanken und die jeweilige Siedlungs-Philosophie auch explizit leben wollen. Ein Eingriff in die Privatsphäre ist dies nur auf den ersten Blick; auch bei «normalen» Wohnungen können Haustiere, Instrumente oder Rauchgewohnheiten durchaus ein Ablehnungsgrund sein - auch wenn das nicht immer so kommuniziert wird.

Veränderung nötig und möglich

Fred Frohofer hat sich für eine Wohnung in der Überbauung Kalkbreite in Zürich entschieden. Der Neubau entstand im partizipatorischen Verfahren - also unter Einbezug interessierter Genossenschafter. Unter dem Dachbegriff der Nachhaltigkeit jeglicher Art wurde eine «Betriebsanleitung» für die Siedlung erarbeitet, die sich mit Strukturen, sozialer Durchmischung, aber auch mit Gewerbe- und Aussenraumnutzung beschäftigt.

Immer geht es dabei um den praktischen Mehrwert für den Einzelnen. «Es ist nicht so, dass wir jeden Morgen händchenhaltend im Hof stehen und Lieder singen», sagt der 52-jährige Frohofer. «Es geht bei diesem Projekt darum, dass je-



Es ist eine Besinnung auf die Qualitäten, die früher in jedem Dorf zu finden waren, wo jeder dem anderen unter die Arme griff.

Mieter, die kaufen wollen

Plötzlich steht die eigene Miet-Liegenenschaft zum Verkauf. Da heisst es, in kurzer Zeit rasch und richtig zu reagieren: Wer beteiligt sich am Kauf, wer hat wie viel Geld auf der hohen Kante, macht die Bank mit? Mieterinnen und Mieter, die gemeinsam ihr Wohnhaus erwerben wollen, erfahren auf der Website www.aproprio.ch nützliche Tipps, mit Checklisten und Informationsbroschüren zum Download. Die gemeinnützige Stiftung PWG hat Apropro 2012 als eine von der Stadt Zürich unterstützte Beratungsstelle aufgebaut. Sie ist derzeit nicht mehr aktiv, die Informationen sind aber weiterhin verfügbar. Stefan Hartmann

der vom anderen bei alltäglichen Bedürfnissen in irgendeiner Form Nutzen ziehen kann.» Auch die Kalkbreite-Devise, den Ressourcenverbrauch in jeder Hinsicht zu beschränken - Autoverzicht, Minimierung des Energieverbrauchs und vieles mehr - kommt Frohofer entgegen.

«Es ist klar, dass wir unsere Lebensweise ändern müssen», sagt er. Dass sich die Kalkbreite nach dem anfänglichen Enthusiasmus zu einer «normalen» Überbauung entwickelt, glaubt Frohofer nicht: «Je besser wir uns kennen, desto vielfältiger wird unser Gemeinschaftsleben. Wir haben eine Jassgruppe, eine Strickgruppe, ein Gartenteam und vieles mehr. Die Ziele, die man sich mit der Kalkbreite gesteckt hat, wurden erreicht.» Auch wenn die siedlungseigene Sauna, wie Frohofer einräumt, nicht die erhoffte Auslastung verzeichnet.

Das Ende der sozial nachhaltigen Fahnenstange ist die Kalkbreite für Fred Frohofer jedoch nicht. Als Vorstandsmitglied im Verein «Neustart Schweiz» plädiert er für ein gesamtschweizerisches Umdenken beim Wohnen. Dazu sollen Projekte wie jenes in der Kalkbreite wei-



...rten dazumieten. (19. September 2015)

ewohner

tergedacht werden: «Wir sprechen von Nachbarschaften, die auf die Kooperation der Bewohnerinnen und Bewohner setzen und dadurch die alltäglichen Bedürfnisse weitgehend selbst abdecken können.» Es sei eine Rückbesinnung auf die Qualitäten, die früher in jedem Dorf zu finden waren, wo jeder dem anderen bei Bedarf unter die Arme griff. Der Mensch bleibe ein kooperativ veranlagtes Wesen, sagt Frohofer.

Gemeinschaft entstehen lassen

Das Wohnkonzept Futura in Schlieren bei Zürich ist etwas anders. Die Siedlung bietet den Mietenden neben dem reinen Wohnraum zwar auch viel Mehrwert: Gemeinschaftsräume, Kinderkrippe, Waschalons, Partyraum, zumietbare Gästewohnungen, einen Standort für Mobility-Fahrzeuge und E-Bikes. «Hinter Futura steht aber keine Genossenschaft», erklärt Andreas Feuz, Immobilien-Bewirtschafter der für die Siedlung zuständigen Halter AG.

Aline Lucchetta von der Futura-Eigentümerin Next Immobilien AG, erklärt die Motivation hinter dem Projekt so: «Wir fanden es interessant, mit gewissen Dienstleistungen das Alltagsleben vereinfachen zu können. Überzeugt waren wir auch vom sozialen Aspekt, der sich in dieser Überbauung durch die Mieter wie auch durch Ideen der Eigentümerschaft oder Verwaltung bilden kann.»

Die Mieterauswahl erfolgte ähnlich wie sonst auf dem freien Wohnungsmarkt; einen Zwang, sich am Gemeinschaftlichen zu beteiligen, gibt es für die Mieter nicht. Auch nicht in finanzieller Hinsicht. Feuz: «Bezahlt wird nur für Zusatzdienste, wenn man sie auch nutzt.»

Damit aus Futura mehr als nur eine Überbauung mit ein paar Gemeinschaftsräumen und Zusatz-Annehmlichkeiten wird, sicherte sich Next Immobilien die Dienste einer Mediatorin. Sabine Ziegler war als «Siedlungcoach» im ersten Betriebsjahr dafür zuständig, zarte Gemeinschaftspflänzchen zu setzen. «Natürlich gab es Bewohner, die genau wegen des Nachhaltigkeits- und Sozialgedankens in

die Siedlung gezogen waren», sagt sie. «Die meisten sind aber Leute, wie man sie überall in Schlieren und der ganzen Schweiz findet.» Konsequenterweise organisierte Ziegler deshalb viele Anlässe, bei denen sich die Futura-Mietenden erst einmal kennenlernen konnten. «Mit der Zeit kamen dann auch die Leute mit Ideen zu mir und baten mich, diese umzusetzen.» Es sei deshalb bedauerlich, dass sie nur ein Jahr als Siedlungcoach habe wirken können, «denn man sagt ja, dass der Prozess der Gemeinschaftsbildung etwa drei Jahre dauere».

Ziegler's Arbeit wird jetzt von einem Futura-Bewohner weitergeführt. «Ein Vorteil, denn so kommen die Impulse aus den Reihen der Mieter selbst und nicht von einer externen Person», findet Immobilienverwalter Feuz. Er ist aber realistisch: «Das Interesse an Angeboten und Aktivitäten ist noch sehr beschränkt. Momentan werden vor allem die Familiengärten, die E-Bikes und das Mobility-Angebot genutzt. Alles in allem engagieren sich vielleicht 10 bis 15 Prozent der etwa 200 Mietenden regelmässig.»

Flächenverbrauch

Näher beieinander bei den Gemeinnützigen

In Zürich wurden zwischen 2009 und 2014 11586 neue Wohnungen erstellt, 26% davon durch Wohnbaugenossenschaften, 5% durch die Stadt und 69% durch private Bauträger. Eine Untersuchung zeigt, dass die Mieten von Genossenschaftswohnungen pro Quadratmeter etwa ein Fünftel günstiger sind als jene der Privaten. Zudem leben dort im Schnitt mehr Menschen. Im gemeinnützigen Wohnungsbau beträgt die Fläche pro Kopf im Schnitt 33,5 m² pro Person, bei privaten Vermietern 39,1 m² und im Stockwerkeigentum 55 m². M. Leutenegger

Cluster-Wohnungen

Privatsphäre in der Gruppe

Wohnraum, Bad, Küche oder Waschtischsalon zu teilen, das ist nicht mehr nur der guten alten Wohngemeinschaft vorbehalten. In den jungen Siedlungen gehören neue Wohnformen wie Grosshaushalte und Cluster-Wohnungen zum festen Angebot, etwa in den Zürcher Siedlungen der Genossenschaft Kraftwerk 1 (Hardturm, Zwicky Süd, Heizenholz), in der Kalkbreite oder im Hunzikerareal. Das Konzept: Fünf bis zehn Menschen wohnen in ihren eigenen, rund 40 m² grossen Einzimmerwohnungen mit Dusche und Kochnische, die um einen grosszügigen Gemeinschaftsraum mit Balkon und Küche als Treffpunkt gruppiert sind.

Die Bewohner solcher Grosswohnungen sind so nicht alleine, sondern haben stets Anschluss an die Gemeinschaft. Man lebt «gemeinsam privat» und kann aber auch die Türe hinter sich zumachen. Immobilienexperte Stefan Fahrlander spricht von einer «Individuali-



Bis zu 10 Personen teilen sich eine Grosswohnung auf dem Zwicky-Areal.

sierung des Lebensgefühls in Gemeinschaft».

Das Angebot, in Cluster-Wohnungen einzuziehen, spricht auch ältere Menschen oder Alleinerziehende an (siehe auch den Beitrag auf Seite 13). Während man in der klassischen Wohngemein-

schaft zum Teil recht nah aufeinander wohnt und zur gemeinsamen Nutzung der Infrastruktur gezwungen ist, ermöglichen Grosshaushalte und Cluster-Wohnungen trotz der Nähe der Bewohner zueinander genügend Privatsphäre und Autonomie. Stefan Hartmann

ANZEIGE



CREDIT SUISSE

Was macht gute
Hypothekenberatung aus?
Sie entspannt.



Je kompetenter Ihr Finanzierungspartner, desto entspannter können Sie Ihr Eigenheim geniessen. Auch für komplexe Ansprüche bieten Ihnen unsere lokalen Hypotheken-Experten nachhaltige Finanzierungslösungen. Schnell und unkompliziert, bewährt und sicher.

Mehr zum Thema Hypotheken: credit-suisse.com/hypotheken

Quality Check
Beratungszufriedenheit
★★★★★
1'009 Befragungen durch die Credit Suisse 09.14