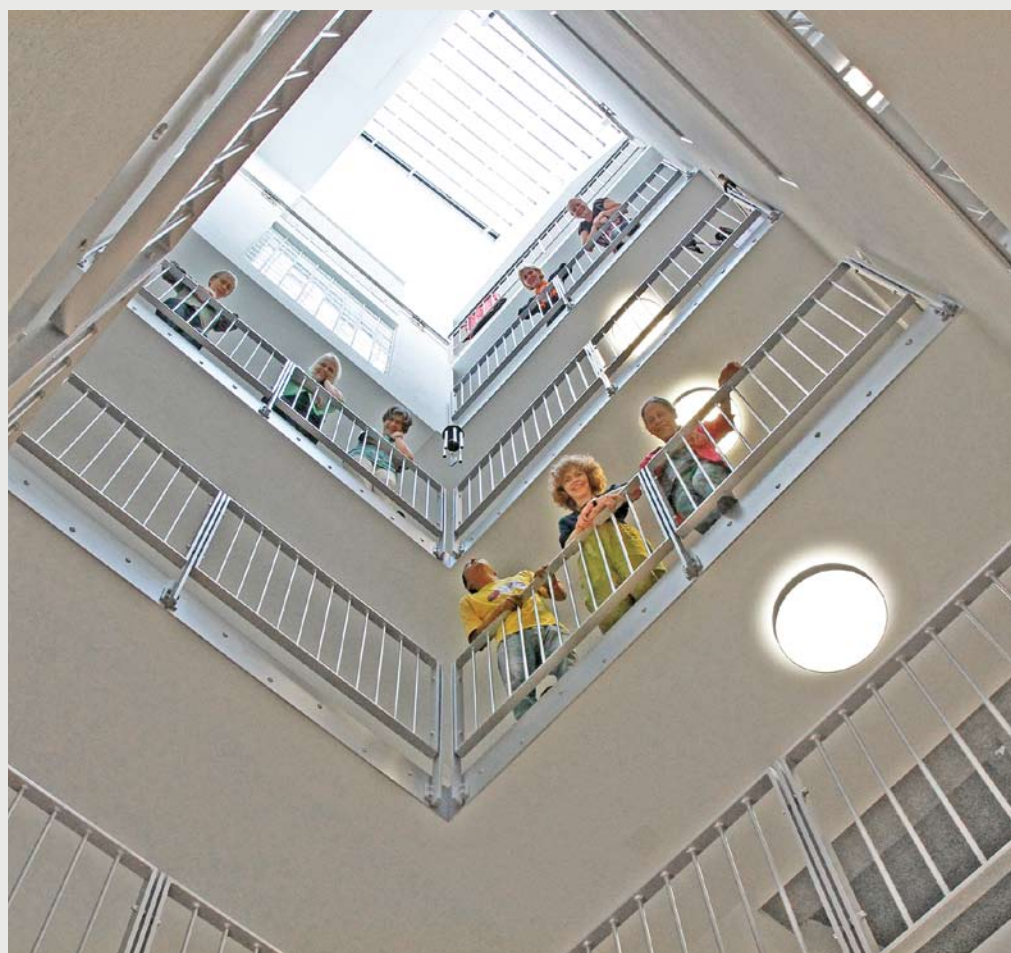




THEMA

Autonomes Wohnen in Gemeinschaft

GEMEINSAM STATT EINSAM

Im Alter autonom wohnen und trotzdem Teil einer Gemeinschaft sein, das ist der Wunsch vieler Menschen in der zweiten Lebenshälfte. Dieses Age Dossier zeigt, wie fünf private und gemeinnützige Trägerschaften dieses Wohnkonzept unterschiedlich und doch erfolgreich umsetzen und was dabei beachtet werden muss.

PORTRÄT



5 Wohnmodelle in der Praxis

ASPEKTE



Vorausschauend planen und umsetzen

KONTEXT



Perspektiven und Grenzen

Von *Antonia Jann*
Geschäftsführerin Age Stiftung

PORTRÄT

Gemeinsam ganz gross: Die Hausgemeinschaft 55+ in Zürich Nord	6
Miteinander mit Eigentum: Bodan 44+ in Kreuzlingen	10
Komfort durch Kooperation: Die Hausgemeinschaft 50plus in Uster	18
Zusammen zum Ziel: „Wohnen im Hirschen“ in Diessenhofen	22
Verbunden im Geist: „Haus Sein“ in Bern	28

ASPEKTE

Finanzierung	14
Vorausdenken lernen Prof. Elsmarie Stricker-Herrmann im Gespräch	15
Fragiles Alter in der Wohngemeinschaft	16
Grundlage Netzwerk	32

KONTEXT

Perspektiven gemeinschaftlichen Wohnens im Alter	3
Hilfe zur Selbsthilfe Simone Gatti im Gespräch	26
Impressum	32

Die modernen Grundlagen des partizipativen Wohnens, des Cohousing, stammen aus Dänemark und wurden in den 1960ern von Gruppen von Familien entwickelt, die mit den bestehenden Bebauungen und dem existierenden Gemeinwesen unzufrieden waren. Mit dem Älterwerden der Protagonisten hat sich die Idee auch im Bereich des Alterswohnens etabliert.

Heute gibt es unterschiedliche Ausprägungen von Cohousing, von gemeinschaftlichem Wohnen, von Haus- oder Wohngemeinschaften. Die Modelle unterscheiden sich in der Grösse und Intensität des Austausches, im Baustil und Kostenrahmen, in der Altersverteilung der Bewohnerinnen und Bewohner und nicht zuletzt in den Ansprüchen, die an das Leben in Gemeinschaft gestellt werden.

Die Formen des gemeinschaftlichen oder partizipativen Wohnens sind also vielfältig. Es lässt sich nicht auf einen einfachen Nenner bringen, was alles dazu gehört und inwiefern sich das Leben in einer Hausgemeinschaft vom Leben in einer guten zuverlässigen Nachbarschaft unterscheidet.

Frägt man ältere Menschen, welche Wohnformen für sie denkbar wären, zeigen sich im Age Report 2009¹⁾ rund 10% der Befragten interessiert an gemeinschaftlichen Wohnformen. In einer ähnlichen Befragung älterer

Menschen in Berlin²⁾ gaben 5% an, sich ein Leben in einer Gemeinschaft vorstellen zu können. Die überwiegende Mehrheit der befragten Personen gab in dieser Studie aber an, als ideale Wohnform ein Leben mit Freunden im gleichen Haus oder in unmittelbarer Nachbarschaft zu sehen.

Die Unterschiede zwischen guten Nachbarschaften und Hausgemeinschaften sind also graduell, ebenso wie die Kontraste zwischen einzelnen Hausgemeinschaften. Mit den ausgewählten Beispielen in diesem Heft wird ein Einblick in diese Vielfalt geboten. Die Beschreibung der Wohnbeispiele soll nicht nur dazu anregen, neue Modelle des gemeinschaftlichen Wohnens zu entwickeln, sondern auch dazu, gemeinschaftsfördernde Elemente aus dem partizipativen Wohnen zu erkennen und wo möglich in andere Wohnformen einzubringen.

Denn was allen vorgestellten Beispielen gemeinsam ist, ist die Sicherstellung von Autonomie und Privatheit und die gleichzeitige Sicherheit, in einem stabilen sozialen Netz zu leben. Das, so meinen wir, hat Inspirationspotenzial für die Zukunft.

¹⁾ Höpflinger, François (2009): *Age Report – Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter*. Zürich, Seismo.

²⁾ Empirica AG (2007): *Die Generation über 50 – Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven*

Perspektiven gemeinschaftlichen Wohnens im Alter

Autonomes Wohnen in Gemeinschaft – ein Überblick

von **Ulrich Otto**

Die öffentliche Aufmerksamkeit haben meist die anderen – die schillernderen, die explizit gemeinschaftsorientierten Alterswohnprojekte. Wenn es denn beim Wohnen Älterer überhaupt um Gemeinschaft geht – denn in vielen Investorenköpfen, Bewohner(innen)- und Stadtplanerherzen herrschen völlig andere Leitbilder – zwischen ländlichem Einfamilienhaus oder dem „Einfamilienhaus in der Innenstadt“ und hochindividualisierten Wohnformen für Zahlungskraftigste (Typus Hamburg-Hafencity), die eher auf Service statt Gemeinschaft setzen. Splendid Isolation als Megatrend?

Bedürfnisse im Wandel

Trotzdem und gerade deshalb hat das Thema „Autonomes Wohnen in Gemeinschaft“ kaum zu überschätzende Bedeutung im demografischen Wandel. Das autonome Wohnen Älterer verändert sich rasant. Das gemeinschaftliche Wohnen im eigenen Haushalt wird immer seltener. Gleichzeitig verbindet die älteren Menschen der Wunsch, so lange wie möglich autonom zu wohnen. Entsprechend konstatiert die gängige Singularisierungsthese sorgenvoll: „Autonom wohnen: ja, aber einsam statt gemeinsam“. Fakt ist: Die Bevölkerung wird dort alt, wo sie wohnt, und das ist mehrheitlich nicht in Ge-

meinschaftsprojekten, jedoch in einer gemeinsamen Umwelt – per se eine ideale Bedingung für Gemeinschaftlichkeit auf der Basis geteilter Erfahrungen? Selbst wenn dieses Potenzial des Gemeinschaftswohnens keineswegs ausgeschöpft ist, realisiert wird es auch künftig nur durch eine zwar relevante, aber kleine Minderheit.

Gemeinschaft weiter fassen

Dieser Beitrag gibt einen ersten Einblick in die sehr unterschiedlichen Zielbündel, Akteurskonstellationen, Gemeinschaftsbegriffe und Ansatzpunkte von autonomem Wohnen in Gemeinschaft im Alter. Die Suche nach Möglichkeiten intensiver Gemeinschaftsbezüge im Wohnen ist international. Neben den in diesem Heft vorgestellten Wohn- und Hausgemeinschaften lohnt es sich deshalb, die Perspektive sozialräumlich und netzwerkbezogen auszuweiten. Damit heisst wohnen in Gemeinschaft auch wohnen in Nachbarschaften, in lebendigen Quartieren und netzbezogenen Assoziationen, die nicht räumlich definiert sind oder urbane Qualitäten im Sinne der europäischen Stadt aufweisen.

Formen von Gemeinschaft im Wohnen

Eine erste vielgestaltige Gruppe stellen *aktuelle Assoziationsformen*, die teilweise auf traditions-



Prof. Dr. Ulrich Otto
Leiter Kompetenzzentrum
Generationen, FHS St. Gallen

Perspektiven gemeinschaftlichen Wohnens im Alter

Autonomes Wohnen in Gemeinschaft – ein Überblick

→ reichen Fundamenten aufbauen. Dazu gehören explizite Gemeinschaftsprojekte, Ökodörfer und „intentionale Gemeinschaften“, die einem sehr weitgehenden Gemeinschaftsbegriff folgen. Mal ökosozial, mal sozialutopisch zielen sie oft über das Wohnen hinaus auf kommunitäre Lebensformen und lokale sowie politische (Innen-)Regulation. Eine Art Light-Variante davon ist „Wohnen mit Commons“, in der eine Gruppe von Haushalten über mindestens eine gemeinsame Einrichtung verfügen. Die deutschen *Seniorengeossenschaften* wiederum versuchen seit 1990 in bürgerschaftlicher Bewegung der Älteren systematisch, Gemeinschaftlichkeit im Sozialraum zu aktivieren. Dabei suchen sie sich unterschiedliche Kristallisationspunkte: In manchen Orten haben sie die Sozialplanung, einzelne Wohn- oder Heimprojekte und die lokale Wohlfahrtskultur gründlich mobilisiert. Es sind keine Wohninitiativen, aber sie strahlen meist intensiv ins Wohnen aus. Auch sie setzen auf *Zeittauschbörsen* usw. Evaluationen zeigen, dass die Tauschlogik

nicht zu kühlem Rechnen, sondern zu lebendigem Austausch und gar gemeinschaftsnahen Beziehungen führt.

In einer zweiten Gruppe finden sich unterschiedlichste Gemeinschaftsformen im Rahmen der vielfältigen *Wohnungsgeossenschaften*. Diese verstehen sich je nach Leitbild und Praxis unterschiedlich intensiv als Gemeinschaften und versuchen vermehrt nachbarschaftsorientierte Modelle in ihren Immobilien. Sie bieten dafür starke programmatische und praktische Anknüpfungspunkte.

Eine dritte Gruppe bilden *kompakte Überbauungen*, die oft im Zusammenwirken mit Stadt-, Sozial-, Raumplanung, Trägern oder Investoren entstehen. Drei heterogene Pole markieren das Spektrum:

- Homogenitätsorientierte Siedlungen z.B. für Ältere werden auf Grundlage der impliziten oder expliziten Vorstellung entwickelt, dass hier Gemeinschaft durch Ähnlichkeit und Gleichbetroffenheit entstehe.
- Das Nicht-nur-Alten-Modell der deutschen „Lebensräume

für jung und alt“ macht sich die Nutzung gemeinschaftlicher Ressourcen statt Dienstleistungen zur Aufgabe. Mit dem nachbarschaftlichen Für- und Miteinander von Jung und Alt, der Förderung der eigenen Mobilität zur Erhaltung grösstmöglicher Selbständigkeit und einer professionellen Gemeinwesenarbeiterin entspricht dieses Modell idealtypisch unserer Überschrift.

- Stadtquartiere mit Leitideen der Verdichtung und der Nutzungsmischung zeigen in ihrer Programmatik und ihren Evaluationen eine ganz andere Gemeinschaftsidee für alle Generationen: Sie basiert auf alltäglichen Kontakten, komplementären Ressourcen und Bedürfnissen ganz unterschiedlicher Menschen. Teilweise zielen sie auf Wiedervermischung der immer stärker getrennten Lebensbereiche und setzen auf gute Infrastruktur und differenzierte (halb)öffentliche Räume.

In solchen Stadtquartieren, aber auch verstreut, findet man oft eine vierte Gruppe: die *Baugruppen*. Sie stehen für selbstinitiierte Formen im weiten Spektrum zwischen Gemeinschaftswohnidee und pragmatischem Ein-Punkt-Zusammenschluss zur Baurealisierung und reichen von kleinen Mehrparteienhäusern bis hin zu sehr grossen Vorhaben. Evaluationen zeigen teilweise beeindruckend nachhaltige Identifikations- und Austauschpotenziale und nachgerade Pionierqualitäten, wenn es darum geht, auch schwierige Quartiere neu zu beleben.

Die fünfte ist eher eine Nicht-Gruppe – überall dort, wo autonomes Wohnen in Gemeinschaft als Kontinuum bis tief ins Normal-Wohnen hineinreicht. Es sind Formen, die nicht unbedingt auf kompakter räumlicher Nähe, sondern auf Verdichtungszone von Netzwerkbezügen im Quartier, in Assoziationen usw. basieren. Da diese Gemeinschaftsformen die Menschen in den anderen vier Typen (u.a. als sog. „Wohnumfeld“) ebenfalls betreffen und sie eng mit Politik,

Planung und Dienstleistungen zusammenhängen, greifen wir einige querliegende Aspekte heraus – alle bauen auf der aktuellen Wiedererlangung des Gemeinwesens und Quartiers auf.

Förderung und Erfordernisse im Wohnumfeld

- *Gemeinschaftlichkeit wächst im Wohnumfeld!* Umso mehr, wenn dieses partizipativ mitgestaltet wird. Es meint mehr als das Drumrum um die Wohnungen: die Qualität öffentlichen Raums. Gemeinschaftlichkeit entsteht eben nicht in zweckentfremdeten Städten, in vorangetriebener Entmischung von Lebensbereichen, bei Freiflächen, die steinern und „designed“ wirken, wenn die Aufenthaltsqualität fehlt. Sie braucht das Gegenteil: lebendige Kristallisationspunkte für Austausch und Begegnung – zwischen den Aktivitäten des alltäglichen Lebens bis hin zu veranstalteten Anlässen, zu angebotsförmigem Feiern, Partizipieren, Lernen. Sie braucht quartierinterne (halb)öffentlich nutzbare Räume u.v.a.m.
- Planung, Sozialarbeit und -politik können mit den *Konzepten des Sozialkapitals* sowie der *netzwerk- und sozialraum-sensiblen Demografie* genauer verstehen, welche Ressourcen und Belastungen in konkreten Sozialen Räumen bestehen.
- *Gemeinschaft und Nachbarschaftlichkeit lassen sich auch bewusst fördern.* Mit Blick auf Ältere lässt sich dabei viel aus den grossen Erfahrungen der Engagementförderung, der Sozialraumbezogenen Kinder- und Jugendarbeit bzw. -hilfe lernen. Auch einige Modelle des lokalen Quartiermanagements können noch stärker für die speziellen Belange und Potenziale der Älteren sensibilisiert werden. Sehr häufig finden Aktivierungsstrategien (z.B. über aktivierende Befragungen oder „Schlüsselpersonen“) in Kombination mit strukturellen Strategien (z.B. Nachbarschaftsbörsen, Gemeinschaftsräume und -plätze, Begegnungsstätten, Nachbarschaftsläden u.a.)

Anwendung. Erfolgsmodelle zeichnen sich häufig durch gezielte Zusammenarbeit mit Ehrenamtlichen, mit der Wohnungswirtschaft sowie durch soziale und strukturelle Vernetzung aus. Auf diese Weise lässt sich auch die *Renaissance der Nachbarschaft* fördern, ohne sie gleich wieder zu überfordern und die negativen Begleiter zu stärken.

- Erforderlich sind vielfältige Wohnungstypen, die eine *Mischung an Haushaltsformen, Alters- und Sozialgruppen* ermöglichen. Aber verheisst Mischung schon Gemeinschaft? Es gilt wohl eher umgekehrt: Entmischung begrenzt Gemeinschaftserfahrungen u.a. der Andersheit. Sie begrenzt aber auch das Potenzial, das gerade in heterogenen Netzwerken steckt: die Vielzahl von Talenten, Bereitschaften und Verfügbarkeiten kann das kollektive „Vor-sich-hin-Altern“ von Quartieren verhindern, das sich über kurz oder lang negativ auswirkt. Eine Gegenrede zur Vorstellung gewachsener social convoys – sozialer Geleitzüge durch die Zeit? Gewiss nicht!
- Dass von lebendigen Quartiersnetzen auch *manifeste Kostenwirkungen* ausgehen, wurde kürzlich in einer deutschen Studie nachgewiesen. Die positiven Effekte zeigten sich ebenso finanziell wie in einer messbar höheren Zufriedenheit mit der Wohnqualität und dem Leben im Wohnquartier.

Alter – Gemeinschaft – Autonomie, ein Spannungsfeld

Das Spannungsfeld zwischen Alter, Gemeinschaft und Autonomie betrifft Ältere und Jüngere gleichermaßen. Es wird durch Individuen und Gruppen ebenso geprägt wie durch gesellschaftliche Strukturen – und es ist gestaltbar. Aber Gemeinschaftskräfte brauchen Zeit und Pflege und die richtigen Bedingungen. Sie sind verletzlich und eben nicht einfach und schnell herzustellen. Aber sie sind förderbar. Obwohl die Formen und Bedingungen von Gemeinschaftlichkeit vielgestaltig sind, lassen sich

zusammenfassend fünf Punkte hervorheben:

- Gemeinhin wird gefragt, was Gemeinschaftlichkeit für Ältere bedeutet. Ebenso wichtig aber ist auch, was Ältere für lebendige Gemeinschaftlichkeit bedeuten! Dies zeigt sich gerade in benachteiligten Stadtteilen mit oft stark fragmentierten oder gar erodierten sozialen Netzwerken. Hier sind es gerade die ‚alten Bande‘ vor Ort, die gewachsenen Nachbarschaften älterer Menschen, also deren ‚Sozialkapital‘, von dem ein Gegentrend ausgehen kann.
- Fast ist sie versteckt im Titel „autonomes Wohnen in Gemeinschaft“ – eine wichtige qualitative Pointe: Wohn- und Lebensqualität Älterer wächst durch Gemeinschaftlichkeit der Wohnbezüge immer mehr nur noch dort, wo sie selbst – autonom – ausgewählt, balanciert, ausgestaltet werden kann.
- Immer mehr zeigt sich auch hier, dass aktives Netzwerken zur Schlüsselkompetenz wird: Auch ältere Menschen müssen in Zukunft noch mehr als bisher kompetent und in der Lage sein, sich eigenständig soziale Netze aufzubauen, „sich zu vergemeinschaften“.
- Und wenn damit Gemeinschaft weniger als tradierte (Familien-, Dorf- oder Milieu- usw.) Gemeinschaft, sondern im Horizont von Nachbarschaft, Solidarität, Wahlverwandtschaft, freier Assoziation usw. zu verorten ist, dann wird die Gemeinschaft auf Gegenseitigkeit immer wichtiger – die Kompetenz, ausbalancierte Reziprozität zu leben.
- Und wenn dies alles nicht als „Gleich-zu-gleich-Gesellung“, nicht in segregierten Gestalten und Parallelwelten stattfinden soll, dann geht es darüber hinaus um Integration und Umgang mit Diversität. Im besten Falle handelt es sich um gegenseitig bereichernde Verschiedenartigkeit, um gezieltes kollektives Managen und um individuelle Neugier darauf und Umgehen damit. ●

Gemeinsam ganz gross

*Die Hausgemeinschaft 55+
in Zürich Nord*

von **Jolanda Lucchini**



6

Die „Hausgemeinschaft 55 +“ ist in die Neubaussiedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern integriert und in der Schweiz die Grösste ihrer Art. Damit das Zusammenleben im Alter auch unter diesen Voraussetzungen funktioniert, gilt für das gegenseitige Engagement eine gewisse Verbindlichkeit.

Bling – die silberne Kugel hat auf dem Weg über den grobkörnigen Sand eine gegnerische Kugel weggekickt und bleibt direkt bei der Zielkugel liegen. Anerkennendes Kopfnicken, kurzes Abzählen, Kugeln wieder aufsammeln. Ein Knirps, der freiwillig als „Ballboy“ fungiert, hilft den vier Spielerinnen und Spielern dabei.

Sie könnten seine Grosseltern sein – sind aber „nur“ Nachbarn. In der Siedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern, wo auch der Bub sein Zuhause hat, leben sie in der „Hausgemeinschaft 55 +“

und haben sich an diesem Nachmittag mit sechs weiteren Mitbewohnerinnen und -bewohnern für eine Runde Boule auf dem Platz inmitten der Häuser eingefunden.

Die Grösste ihrer Art

Ruggächern ist eine 2007 eingeweihte Wohnanlage der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ, dem schweizweit grössten Unternehmen für gemeinnützigen Wohnungsbau. Das vom Vaduzer Architekturbüro Baumschlager & Eberle bebaute Areal liegt in Af-



Inmitten einer modernen Neubauanlage: Die Hausgemeinschaft 55+ hat ihr Domizil in zwei miteinander verbundenen Gebäuden in der Siedlung Ruggächern in Zürich Nord. Auf dem zentralen Platz treffen sich einige Mitglieder der Hausgemeinschaft regelmässig zum Boule-Spiel.

foltern am nördlichen Stadtrand Zürichs und umfasst 14 moderne, bis zu sieben Stockwerke hohe, durch rote Klinkerstein-Sichtfasaden geprägte Neubauten. Sie sind mehrheitlich für Familien konzipiert. Eine Ausnahme bilden Gebäude Nummer 3 und 5, erschlossen durch einen gemeinsamen Haupteingang. Die ABZ hat sie für selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Alter bestimmt. Die zwanzig 2½-Zimmerwohnungen und die vierzehn 3½-Zimmerwohnungen für rund 50 Personen wurden dazu möglichst hindernisfrei und durchwegs rollstuhlgängig ausgebaut, im Erdgeschoss stehen Räume zur Nutzung aller zur Verfügung. Besonders anspruchsvoll war es, bei dieser ebenfalls für die Schweiz einmaligen Grösse eines solchen Projekts die Voraussetzungen zu schaffen, damit der Gemeinschaftsgedanke kein Papiertiger bleibt. Mit einem Vertrag wird die Basis dafür geschaffen: Er verpflichtet die Bewohnerin-

nen und Bewohner, sich nach ihren Möglichkeiten im Wohnalltag zu unterstützen und einen aktiven Beitrag zur Gemeinschaft zu leisten. Zwei bis vier Wochenstunden werden dafür veranschlagt. Kein streng kontrolliertes Fixum, „es soll aber klar erkennbar machen, dass beides in gewissem Rahmen erwartet wird“, so Martina Ulmann, Leiterin Vermietung und Kommunikation bei der ABZ. Auf welche Art sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft konkret engagieren und was sie zusammen organisieren, bleibt ihnen dabei selbst überlassen. Das Spektrum reicht von der kleinen Handreichung über die allen dienende Eigenleistung bis zum Partizipieren an Geselligkeiten wie dem Essen, das in der Regel an einem Freitagabend im Monat im Gemeinschaftsraum serviert wird.

Ein sensationell guter Ort

Die treibende Kraft hinter diesem internen Anlass ist die 72-jährige Doris Nowack, die auch in

der Hauskommission einsitzt. Nach dem Tod ihres Mannes ist die gelernte Apothekerhelferin von ihrem Wohnort Zofingen in ihre Heimatstadt Zürich zurückgekehrt und hat in Ruggächern einen für sie „sensationell guten Ort“ gefunden. Man lebe im Grünen, sei dank der S-Bahn dennoch nur 15 Minuten vom Zentrum entfernt und die vielen Kinder beleben die Anlage, sagt sie. An einer Hausgemeinschaft teilzuhaben, aber auch mal die Türe hinter sich schliessen zu können, behage ihr zudem sehr.

Fürs gemeinsame Abendbrot besorgt Doris Nowack jeweils den Einkauf, gekocht wird zusammen mit der ehemaligen Kantinenleiterin und heutigen Motivatorin der Walking-Gruppe, Brigitte Oertli (70). Bis zu vierzig Mitbewohnerinnen und -bewohner lassen sich jeweils für einen kleinen Unkostenbeitrag von 10 Franken schmecken, was die beiden auf den Tisch zaubern. Anklang findet auch die Bi-

bliothek, die im Eingangsbereich zum Stöbern in allerlei Lesestoff einlädt. Den Dienst für Ausleihe und Rückgabe der Lektüre wird von Freiwilligen aus der Hausgemeinschaft übernommen, mit der Aufstockung der Bücherregale ist Hans Weibel (86) betraut, der dieses Angebot initiiert und aufgebaut hat.

Der frühere Verwaltungsangestellte und seine um drei Jahre jüngere Frau Trudi haben fast ihr halbes Leben in einem kleinen Genossenschafts-Block in Zürich-Schwamendingen gewohnt. Dass es dort keinen Lift gab, war mit ausschlaggebend, dass sie ihre vertraute Umgebung verliessen und ein paar Kilometer nordwestlich nach Affoltern zogen. Die beiden sind zwar noch rüstig, er bringt sich jeden Tag im hauseigenen Fitnessraum in Schwung, sie klettert öfters mal auf einen Schemel, um in den für sie etwas zu hohen Küchenschränken an die oberen Regale zu gelangen. Aber vorsorgen sei



Gemeinsam ganz gross

*Die Hausgemeinschaft 55+
in Zürich Nord*

→ gut, meinen die beiden. „Man kann ja nie wissen.“

Wie schnell es gehen kann, dass man nicht mehr voll mobil und deshalb froh ist, wenn einem jemand unter die Arme greift, haben die beiden hier schon erlebt. Etwa, als ihre Nachbarin Doris Nowack den Arm operieren lassen musste. Abwechselnd mit Brigitte Oertli haben sie der Rekonvaleszenten warme Mahlzeiten gebracht. Inzwischen geniessen sie wieder deren Fürsorge: Doris Nowack macht täglich eine Kurzvisite bei ihnen, „um zu schauen, ob alles in Ordnung ist“. Kein Wunder, kann sich Hans Weibel „nicht vorstellen, dass hier jemand zwei Tage

krank im Bett liegt, ohne dass es jemand merkt“.

Ein Mikrokosmos in der Familiensiedlung

Die Verbundenheit ist freilich nicht überall in der Hausgemeinschaft so ausgeprägt wie bei Weibels und ihren direktesten Nachbarn, die sich auch gegenseitig zu Jass- oder Grillabenden einladen. „Im Haus nebenan gibt es mehr Zweipersonenhaushalte“, sagt Doris Nowack, „deshalb ist dort wohl ein Austausch auch nicht so gefragt.“ Zudem seien einige Personen noch ins Arbeitsleben eingebunden und hätten für ein Engagement in der Gemeinschaft nur wenig Zeit. Mit ein Grund für ABZ, die untere Altersgrenze neu auf 60 zu erhöhen. Heterogen wird die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft trotzdem bleiben, weshalb Doris Nowack ihre Grösse als „gerade richtig“ bezeichnet. Denn bei 50 Personen ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass zumindest ein paar Gleichgesinnte enger zusammenfinden.

Als solcher Mikrokosmos existiert bislang auch die Hausgemeinschaft innerhalb der Siedlung – obwohl ihr die ABZ zwecks besserer Durchmischung von jung und alt eigens die beiden Immobilien an einem der belebtesten Siedlungsplätze zugeteilt hat. Man grüsst sich in der Anlage zwar freundlich, mit Kindern ergibt sich temporär auch ein etwas näherer Kontakt. An Gesamtveranstaltungen wie dem Sommerfest bleiben die Teilnehmenden aus der Hausgemeinschaft aber meist unter sich. Ebenso am Montag- und Donnerstagmittag, wenn der Gemeinschaftsraum zum „Ruggächern-Treff“ wird und Doris Nowack mit Hilfe anderer Mitbewohnerinnen Kaffee, Kuchen und Sandwiches zu günstigen Preisen anbietet. Mehr Gäste von ausserhalb wären willkommen.

Das alles hat auch eine acht Monate nach Inbetriebnahme von Ruggächern durchgeführte Evaluation des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO aufgezeigt. Dies nebst der insge-

samt hohen Zufriedenheit in der Hausgemeinschaft. Die ABZ und die Siedlungskommission, in der auch ein Vertreter der Hauskommission 55+ eine Stimme hat, halten ein Auge darauf. Eine erneute Umfrage des BWO, deren Auswertung noch aussteht, wird gefestigtere Anhaltspunkte darüber geben, wo Optimierungsbedarf besteht, damit sich das Projekt 55+ hinsichtlich Gemeinschaftlichkeit und Integration ins Umfeld in die gewünschte Richtung weiterentwickelt.

Trudi Weibel begnügt sich derweil damit zu beobachten, was sich sonst in der Welt so tut. Von ihrem Balkon aus kann sie ein Zipfel des Katzensesee sehen, der je nach Wetter seine Farbe verändert. Und wenn sie mit ihrem Feldstecher über die Felder hinweg gegen Norden fokussiert, das Bauernhaus, in dem die Familie ihrer Tochter wohnt. Ebenfalls in einer Hausgemeinschaft. ●

Jolanda Lucchini ist Journalistin, Fotografin und Teilhaberin des Medienbüros Publizierbar.ch

Übersicht | Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern, Zürich

Ort

Zürich-Affoltern

Lage

Stadtstrand, Einkaufsmöglichkeiten und S-Bahn in unmittelbarer Nähe, Fahrt ins Zentrum Zürich weniger als 15 Min.

Besonderheit

Grösste derartige Hausgemeinschaft in der Schweiz, zudem integriert in eine Siedlung.

Organisation

Die von den Bewohnern gewählte Hauskommission fördert und unterstützt das Zusammenleben, organisiert Anlässe und Versammlungen, bei Bedarf Betreuung und Versorgungsleistungen, betreibt mit Freiwilligen den auch von der Siedlung genutzten Gemeinschaftsraum, vertritt die Hausgemeinschaft in der Siedlungskommission (eine Stimme) und gegenüber der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ (Eigentümerin und Vermieterin). Bei Wiedervermietung kann sie der ABZ eine Empfehlung abgeben.

Anlagekosten (ohne Parkierung)

Ganze Siedlung Fr. 117,1 Mio., HG 55+/Häuser 3 und 5: Fr. 11,7 Mio.

Finanzierung

Anteilscheine Fr. 167 000, ABZ-Solidaritätsfonds Fr. 21 058, Age Stiftung Fr. 150 000 und Hypotheken (Globalfinanzierung ABZ).

Infrastruktur

Zwei Gebäude mit Minergiestandard und gemeinsamem Eingang, Mietwohnungen (20 mit 2½-Zimmern, 14 mit 3½-Zimmern), rollstuhlgerechter Ausbau, bodenbündige Duschen, Balkon oder Loggias, Gemeinschaftsraum, Bibliothek, Fitnessraum, Computerraum mit Internetzugang, Gästezimmer.

Verhältnis Gemeinschafts-/Privatraum

Total Nettowohnfläche Haus 3 und 5: 2 387 m². Total gemeinsam nutzbare Fläche: ca. 140m² (ohne Gemeinschaftsraum (72 m², Lobby mit 50% gerechnet).

Wohnungskosten

Netto-Mieten je nach Grösse der Wohnung: Fr. 980 bis 1390 (2½-Zimmer-Whg.) und Fr. 1210 bis 1690 (3½-Zimmer-Whg.). Anteilschein anstelle von Mietzinsdepot Fr. 4500 resp. Fr. 5500. Plus Fr. 20 pro Person und Monat als Anteil an die Betriebskosten der HG 55+.

Bewohner

Rund 50, mehrheitlich weiblich und alleinstehend, zwei pro 3½-Zimmer-Whg., ein bis zwei pro 2½-Zimmer-Whg., Alter zwischen 55 und 86 (neu ab 60), vorwiegend aus dem Grossraum Zürich hergezogen und mittelständisch.

Mietersuche

Eigene Website, Inserat ABZ intern und in der Mitgliederzeitung „ABZforum“, kleines Inserat im „Tages-Anzeiger“.

Philosophie

Selbstbestimmtes, gemeinschaftsorientiertes Wohnen. Beitrag zur Gemeinschaftlichkeit und gegenseitige Hilfeleistung im Wohnalltag wird in gewissem Rahmen erwartet.

Gemeinsame Werte

Nächstenhilfe leisten und auch annehmen wollen, den Gemeinschaftsgedanken leben.

Einsätze

Zwei bis vier Stunden pro Woche und Kopf vertraglich vereinbart, Einhaltung wird aber nicht streng kontrolliert. Geht von unauffälliger Hilfestellung über Leitung sportlicher Aktivitäten (Stretching, Walking, Boule etc.) bis zur Organisation von gemeinsamen Essen, Bücherausleihe, Vermietung des Gemeinschaftsraumes. Arbeitsleistungen, die darüber hinausgehen, werden nach Absprache aus dem Pool der Hausgemeinschaft entgeltet.

Regelung bei ernsthafter (Alters-)Erkrankung

Solange mit Spitex möglich und nicht zu belastend für Mitbewohner. Ein Raum wäre umfunktionierbar in Krankenzimmer.

Einbindung Umfeld

Ruggächern-Treff im Gemeinschaftsraum für ganze Siedlung, Vermietung des Gemeinschaftsraums an Siedlung und Externe, Einsatz in Siedlungskommission, Besuch von Veranstaltungen der Siedlung.

Erfolgsfaktoren

Attraktive Siedlungsanlage, gute Anbindung an Stadtzentrum, engagierte Kerngruppen, die den Gemeinschaftsgedanken auch wirklich umsetzen.

Stolpersteine

Veloräume zu klein konzipiert (auch die Gruppe 55+ fährt heute Velo), Altersgrenze zu tief gesetzt (Arbeitstätige haben zu wenig Zeit für Engagement in Gemeinschaft), Austausch zwischen Hausgemeinschaft und Siedlung.

Nachhaltige Sicherstellung des Projekts

Untere Altersgrenze neu auf 60 angehoben zwecks besserer Implementierung der Gemeinschaftlichkeit, Auswahl neuer Bewohner auf Verjüngung der Hausgemeinschaft und gute soziale Durchmischung ausrichten.

Weiterentwicklung

Evaluation durch Bundesamt für Wohnungswesen, mehr Zusammenarbeit mit der Siedlungskommission.

Websitewww.abz.ch/de/projekte/hausgemeinschaft_ruggaechern

In Sichtweite zur Tochter: Trudi Weibel geniesst den prächtigen Weitblick von ihrer Wohnung aus.

Miteinander mit Eigentum

Bodan 44+ in Kreuzlingen

von **Jolanda Lucchini**



10

In Kreuzlingen am Bodensee stellten Privatleute ein ganz spezielles Wohnmodell auf die Beine: Die Hauskooperation Bodan 44+. Sie zeichnet sich zuvorderst dadurch aus, dass sie nicht genossenschaftlich, sondern als Stockwerkeigentümerschaft organisiert ist. Dazu musste eigens ein anwendbares Vertragswerk geschaffen werden.

Seit jüngst reichen sich an der Bodanstrasse im thurgauischen Kreuzlingen alt und neu die Hand: Der östliche Gebäudeteil eines 1913 an dieser Adresse errichteten Jugendstil-Doppelhauses, wiewohl optisch zu seinem architektonischen Pendant gehörend, bildet jetzt mit dem modernen Stahl-Glas-Bau nebenan ein Ensemble. Eine gemeinsame Gartenanlage und die darunterliegende Tiefgarage verbinden

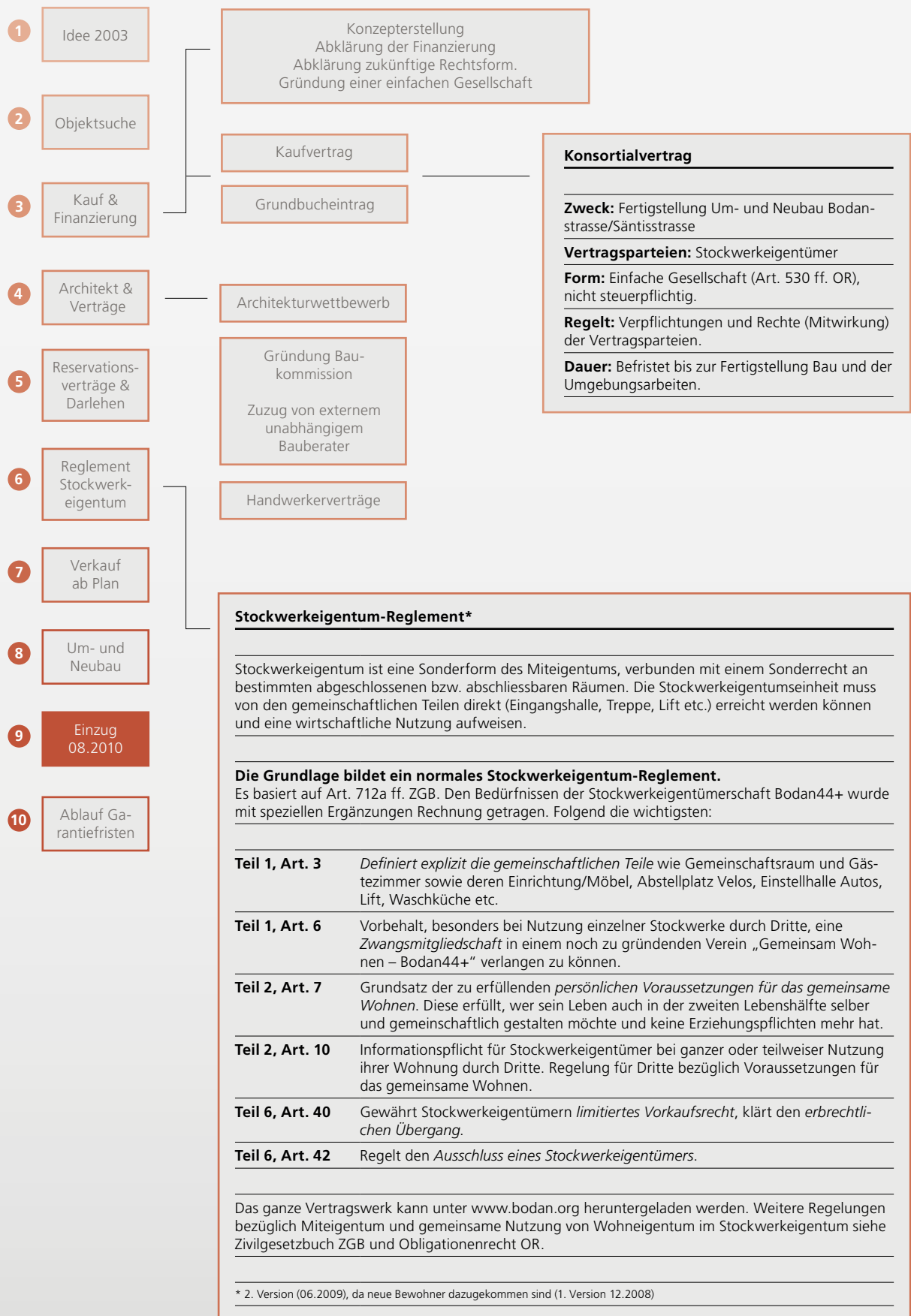
die beiden Liegenschaften, der Kooperationswille und das Alterssegment die darin lebenden Menschen. Sie befinden sich alle in der nachfamiliären Lebensphase oder bereits im Ruhestand und sind hierher an den Bodensee gezogen, um in schöner Umgebung und guter Nachbarschaft ein komfortables und eigenständiges Dasein zu genießen – auch im späteren Alter.

Für dieses Vorhaben, das in den vergangenen sieben Jahren unter dem Namen Bodan 44+ Form angenommen hat, stehen im Neu- und im Altbau gesamthaft neun rollstuhlgängige, teils im Grundriss variable Wohnungen mit Minergie- und hohem Ausbaustandard zur Verfügung. Da diese erst ab diesem August von den 16 Bewohnerinnen und Bewohnern bezogen wurden, muss sich der Alltag in den Häusern noch konstituieren. Die Voraussetzungen, dass gelingt, was den drei initiiierenden Parteien und den dazugekommenen

Hauspartnern vorschwebt, sind allerdings gut: Damit das Modell nicht auf wackeligen Beinen steht, wurde ein solides Vertragsfundament gelegt (siehe Grafik).

Der Spekulation vorbeugen

Um dabei die Steine richtig zu schichten, war man auf das Know-how eines Juristen angewiesen. Denn anders als die meisten Hausgemeinschaften in der Schweiz ist Bodan 44+ keine Genossenschaft, sondern ein Zusammenschluss von Stockwerkeigentümern mit genossenschaftlichen Ideen. Das heisst: Nebst der Regelung der Verpflichtungen und Rechte der Eigentümer während der Bauphase mittels eines Konsortialvertrags musste spekulativen Weiterverkäufen der Wohnungen vorgebeugt und die Zweckbindung festgeschrieben werden. „Eine Rechtsform, die es so für Stockwerkeigentum bisher nicht gab“, sagt Jürg Brühlmann, 56, der zur Gründergruppe des Projekts gehörte.





Miteinander mit Eigentum

*Bodan 44+
in Kreuzlingen TG*

→ In den Vertrag aufgenommen wurde insbesondere ein limitiertes Vorkaufsrecht, das laut dem von Bodan 44+ beigezogenen Juristen Dominik Hasler „für Stockwerkeigentum atypisch, aber auf der Basis einer entsprechenden Vereinbarung möglich ist“. Es funktioniert so: Durch zwei Schätzungsgutachten wird der Verkaufswert der Wohnungen festgelegt. Offeriert ein externer Kaufinteressent eine den Schätzwert übersteigende Summe, dürfen die internen Bieter die Wohnung zum Schätzwert erwerben respektive ihr Besitzer muss sich mit diesem Betrag zufrieden geben. „Somit ist das

Vorkaufsrecht eindeutig für den internen Kaufwilligen vor allem im Fall eines konjunkturellen Mehrwertes ein Vorteil und für den Eigentümer einschränkend“, so Hasler.

Nicht in Kraft tritt das Vorkaufsrecht, wenn eine Wohnung an Nachkommen vererbt oder verschenkt wird. Diese oder ein von ihnen bestimmter Mieter dürfen in der Wohnung leben. Allerdings nur, wenn die wohnende Person die persönlichen Voraussetzungen gemäss dem Konzept „Gemeinsam Wohnen Bodan 44+“ erfüllt. Dies ist der Fall, wenn jemand sein Leben auch in der zweiten Lebenshälfte selber und gemeinschaftlich gestalten möchte und keine Erziehungspflichten mehr hat. Wollen die Erben die Wohnung verkaufen, tritt wiederum das Vorkaufsrecht ein.

Projekt mit guter Gesamtqualität

Diese Vorkehrungen sowie ein Verwaltungs- und Erneuerungs-

fonds sichern das nachhaltige Bestehen des Projekts. Für die Konzepterhaltung unerlässliche Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten gelten als „notwendige bauliche Massnahmen“, die alle mitzutragen haben. Für den Architekten Peter Eberhard, 67, war all das mit ein Grund, dass er mit seiner Frau von Zürich hierhin gezogen ist. „Wir haben schon lange nach einem Domizil fürs Alter gesucht und viele Möglichkeiten angeschaut. Hier waren wir sofort überzeugt, weil die Gesamtqualität stimmt.“ Damit meint er auch die Tatsache, dass die Initianten für den Bau drei Studienaufträge herausgegeben hatten und sich dann für den besten, den der Konstanzer Schaudt Architekten, entschieden. Ausschlaggebend war für Eberhard auch die Lage: See und Hafen sind in Fussnähe, Migros und Bahnhof ebenso, rasch erreichbar ist mit Konstanz eine Kleinstadt mit guten Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangebot. „Kreuz-

lingen ist als Vorort von Konstanz vergleichbar mit den an der Goldküste liegenden Vorortsgemeinden von Zürich, hat aber mehr urbane Qualität als diese. Zudem sind Boden und Objekte hier noch erschwinglich“, sagt Peter Eberhard. Wenn man europäisch denke, wohne man hier zudem sehr zentral.

All diese Vorzüge waren auch für die anderen Mitbewohner Argumente genug, ihr Domizil hierherzuverlegen. Die meisten von ihnen wurden via Mailversand und Mund-zu-Mund-Propaganda im Bekanntenkreis rekrutiert, einige bringen aus ihrer Jugend WG-Erfahrung mit oder sind genossenschaftssiedlungserprobt. Das wird der Gemeinschaft in der kommenden Zeit zugute kommen: Denn nun gilt es Dinge wie die Verwaltung des Hauses, der gemeinsamen Räume und des Gartens zu organisieren und ein gutes Gleichgewicht zwischen Miteinander und Autonomie zu finden.

Übersicht | Gemeinschaftliches Wohnmodell Bodan 44+, Kreuzlingen

Ort

Kreuzlingen (TG)

Lage

Einkaufsmöglichkeiten in Kreuzlingen, zwei Bahnhöfe, Seeuferpark mit Bademöglichkeit, Schiffe und Altstadt von Konstanz in fünf bis zehn Fussminuten erreichbar. Gute Verkehrsanbindung an Autobahn.

Besonderheit

Für das gemeinschaftliche Wohnmodell im Stockwerkeigentum und mit Gemeinschaftsräumen musste ein spezielles Vertragswerk geschaffen werden. Damit kann der Zweck erhalten und verhindert werden, dass sich die Wiederverkaufspreise spekulativ entwickeln.

Organisation

Für den Kauf des Grundstücks einfache Gesellschaft mit drei Parteien / sechs Personen, dann wachsendes Konsortium gemeinsam mit neu dazukommenden Interessierten für den Bau, ab Bezug Stockwerkeigentümergeinschaft mit Selbstverwaltung: Dreiköpfige Verwaltung mit den Ressorts Finanzen, Technik & Unterhalt, Gemeinschaftliches Leben / Kultur.

Rechtsform: Stockwerkeigentumsgemeinschaft

Mit dem Kaufvertrag werden die beschränkte Nutzung der Wohnungen gemäss Konzept Bodan 44+ sowie ein Vorkaufsrecht der bisherigen Stockwerkeigentümer und der spätere Wiederverkaufspreis mit Schätzung festgehalten.

Anlagekosten

Die Anfangsinvestitionen für Grundstückkauf, Gebühren und Vorstudien beliefen sich insgesamt auf gut Fr. 1,5 Mio. Die Anlagekosten für die Überbauung betrugen insgesamt gut Fr. 7 Mio.

Finanzierung

Der Kaufpreis konnte bis zum Einstieg von weiteren Interessierten mit einem günstigen Darlehen der Verkäufer (1/3), Hypotheken (1/3) und Eigenkapital (1/3) sichergestellt werden. Interessenten wurden mit einem Darlehensvertrag in die Finanzierung eingebunden. Beitrag Age Stiftung Fr. 100 000.

Infrastruktur

Zwei Häuser mit gemeinsamem, altersgerechtem Garten (ein Neubau und eine renovierte Wohnhaushälfte Baujahr 1913), Minergie-Standard (Warmwasser/Heizung mit Sonnenenergie und Erdwärme), neun Wohnungen, sechs ca. 100m² (wo möglich vorbereitet für spätere allfällige Aufteilung) und drei 60m², durchgängig rollstuhlgerechter Ausbau, bodenbündige Duschen. Multifunktionaler Grossraum (50 m²) mit Terrasse, Weinkeller, Werkstatt, je einer Waschküche und je einem Trockenraum, Gästezimmer (kann auch als Zimmer für Betreuungsperson genutzt werden).

Verhältnis Gemeinschafts-/Privatraum

Ca. 18 % der Bausumme für gemeinschaftliche Nutzung investiert.

Wohnungskosten

Je nach Grösse und Lage der Wohnung: Fr. 500 000 (60m²) bis max. Fr. 950 000 (120m²) inkl. gemeinschaftlicher Anteile.

Bewohner

Aktuell 16 Personen, sieben Paare, zwei Einzelpersonen, in meist leitenden oder selbstständigen Berufen in Naturwissenschaft, Bildung, Pflege, Betreuung, Architektur, Kultur, Kommunikation u.ä. Alter 50 bis 70, internationale Zusammensetzung (Schweiz, Österreich, Deutschland, Montenegro), die meisten Zuzüger aus dem Grossraum Zürich-Winterthur, einige davon früher im Thurgau aufgewachsen.

Mietersuche

Private Netzwerke, Inserat, Website, Flyer oder Präsentationen an einschlägigen Tagungen.

Philosophie

Wohnen nach 44 in guter Nachbarschaft, selbstbestimmt, gemeinschaftsorientiert.

Gemeinsame Werte

Gemeinschaftliches Wohnen.

Einsätze

Noch nicht genau definiert, voraussichtlich Jahresverpflichtungen für Verwaltungsarbeiten in Stunden od. Geldzahlungen als Kompensation.

Regelung bei ernsthafter (Alters-)Erkrankung

Keine formelle Regelung.

Einbindung Umfeld

Noch offen.

Erfolgsfaktoren

Kein Zeitdruck, fünfjährige ruhige Aufbauphase, wo nötig professioneller Support (Jurist, Bauberatung), internes Know-how (Erfahrung mit Gruppen, gemeinschaftliches Wohnen an früheren Wohnorten, Bau), ideale Lage (zentral, ruhig, zentraler Garten), attraktive Lage Nähe Bodensee.

Stolpersteine/Risiken

Rekurs gegen Baueingabe mit über einem Jahr Verzögerung, für die Abfahrt in die Garage keine Zusammenarbeit mit Nachbarn möglich, mit neun Parteien eher kleine Gruppe, aus Schweizer Sicht periphere geografische Wohnlage, deutsche Pensionäre versteuern Renten in der Schweiz sehr viel höher als in Deutschland.

Nachhaltige Sicherstellung des Projekts

Juristische Konstruktion mit Einschränkungen für Nutzung und Wiederverkauf, interne Organisation in Selbstverwaltung, hoher Anteil an Kosten für gemeinschaftliche Anteile, Öffentlichkeit u.a. durch Age Stiftung und Website.

Weiterentwicklung

Noch zu früh, Bewohner sind erst gerade eingezogen. Allfällige spätere Ausweitung durch Arealvergrösserung (Zukauf), dadurch wäre eine Konzepterweiterung in Richtung gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen möglich.

Website

www.bodan.org

Finanzierung

Eine Herausforderung für gemeinschaftliche Alterswohnprojekte

von **Daniela Weber Conrad**

Wohnen im Alter muss früh geplant werden. Um die Kosten im Griff zu haben, sind viele Faktoren im Blick zu behalten. Es muss das Engagement der Beteiligten geklärt, ein Standort gewählt, eine Rechtsform gefunden und über den Einbezug von Beratern entschieden werden.

14

Es gibt die engagierten Privatpersonen 50+, welche sich frühzeitig mit dem Wohnen im Alter auseinandersetzen. Dabei handelt es sich um eine Minderheit. Umso mehr müssen diese Initiativen unterstützt werden. Dazu gehört auch Beratung in Finanzierungsfragen. Die Dachverbände der Genossenschaften bieten diese an.¹

Die grosse Mehrheit beschäftigt sich meistens zu spät mit dieser Frage. Oft erst dann, wenn sich das Wohnumfeld nach ersten Gebrechen als nicht altersgerecht erweist und ehemalige Vorteile des Wohnortes zu Nachteilen werden. Viele Senior(inn)en wohnen bis zu diesem Zeitpunkt dank langjährigem Mietverhältnis oder kaum belastetem Eigentum relativ günstig. Ihre Ansprüche bezüglich Preis-Leistung sind daher recht hoch. Dieser Nachfrage versuchen vielfach lokale Trägerschaften gerecht zu werden. Häufig sind es Genossenschaften. Sie profitieren von vorteilhaften Finanzierungsmöglichkeiten und jährlich zwei kostenlosen Beratungsstunden beim Dachverband. Dabei geht es um mehr als um günstiges Geld oder gar Förderbeiträge.

Was wollen und können wir?

Wenn eine Gruppe das eigene Wohnen im Alter plant, muss

früh offengelegt werden, in welchem Mass sich jedes Mitglied finanziell engagieren kann und will. Dabei geht es einerseits um das notwendige Eigenkapital, andererseits um die künftigen Lasten für die Mieter oder Eigentümer. Unterschiede können in der Rechtsform Genossenschaft besser aufgefangen werden.

Unabhängig von Rechtsform und Grösse der Trägerschaft sind folgende Fragen zu beantworten:

- Geht es nur um altersgerechten Wohnraum oder doch um begleitetes, allenfalls betreutes Wohnen?
- Welche Leistungen würden im zweiten Fall zum Grundangebot gehören, und was würden diese kosten?
- Was kann und will die künftige Mieterschaft für Wohnen ausgeben?
- Sind neben Wohnungen auch Gemeinschaftsräume geplant, und auf wie viele Einheiten können deren Kosten umgelegt werden?
- Wo liegen die Anlagekosten-Limiten des Bundes pro Wohnung, falls man als gemeinnütziger Wohnbauträger von entsprechenden Förderungen profitieren will?

- Wie und in welcher Form wird das Eigenkapital für das Projekt aufgebracht?

Standort beeinflusst Kosten

Vor der Standortwahl bzw. vor dem Landerwerb sind wichtige Abklärungen zu machen:

- Gibt es Faktoren, welche den Bau verteuern wie z.B. Hanglage, schwierige Erschliessung, schlechter Untergrund, Altlasten etc.? – Mangelhafte Abklärungen können teuer werden.
- Ist allenfalls eine Übernahme des Landes im Baurecht möglich? – Dies erleichtert die Finanzierung eines Projektes.
- Wie viel Volumen darf auf dem Grundstück realisiert werden? – Je tiefer der Landanteil pro Wohneinheit, desto besser.
- Wie viel Umschwung braucht es wirklich? – In St. Gallen wurde ein Projekt am Rande eines wunderschönen Parks realisiert. Eigener Umschwung war nicht notwendig.
- Wie attraktiv ist der Standort für einen Nutzer des Erdgeschosses? – EG-Wohnungen sind bei Senior(inn)en aus Sicherheitsgründen unbeliebt. Ein starker Partner für EG, allenfalls UG, erleichtert die Finanzierung.

Beim Baurecht muss die Formel für die Bestimmung des Bau-

rechtszins sehr genau geprüft werden. Gehört das Land der Gemeinde oder einer Korporation, kann mit Hinweis auf das öffentliche Interesse des Projektes evtl. ein günstiger Baurechtszins ausgehandelt werden.

Planung planen

Der Planungsprozess muss exakt etappiert und die Kostenobergrenze für jeden Schritt im Voraus festgelegt werden. Wenn Leute aus dem Projektteam Eigenleistungen einbringen, ist vorgängig festzulegen, ob und wie diese abgegolten werden. Für Honorare beigezogener Fachberater ist ein Kostendach zu vereinbaren. Mit dem Architekten oder Generalplaner ist eine Abmachung zu treffen, wie viel Honorar fällig wird, falls das Projekt z.B. an Einsparungen scheitern sollte.

Die Kosten im Griff

„Wer die Kosten im Griff haben will, muss den Architekten im Griff haben!“, sage ich oft zugespitzt in den Beratungsgesprächen. Ich warne immer auch vor Spezialwünschen der Projektbeteiligten bei allen möglichen Positionen und in jeder einzelnen Wohneinheit. Diese verteuern das Bauen ungemein.

Ich empfehle zudem:

- Referenzen von möglichen Planungspartnern bez. Qualität des Kostenmanagements einholen.
- Sich am Wünschbaren orientieren, aber nur das Finanzierbare realisieren.
- Realisierte Projekte mit ausgewiesenem gutem Preis-Leistungs-Verhältnis studieren (z.B. Siedlung Ruggächern der ABZ).
- Förderbeiträge von Gemeinden, Kanton und Bund ausschöpfen (Beiträge Solaranlagen etc.).
- Strukturen der näheren Umgebung optimal nutzen.
- Gemeinschaftsräume nur bei ausgewiesenem Bedarf realisieren.
- Auf eine gute Anbindung an den öV achten und mit Mobility Carsharing zusammenarbeiten.

- Nur das vorgeschriebene Minimum an Aussenpark- und Einstellplätzen erstellen.
- Mit optionalen Angeboten Kosten senken.
- Wünschbares nur baulich vorbereiten und allenfalls später realisieren (intelligente Haustechnik).
- Bei Projekten mit Modellcharakter sich um Sonderbeiträge bemühen (Bund, Age Stiftung).
- Anreizsystem für Unternehmensvorschläge zur Kostenoptimierung setzen.

Genossenschaft, Stockwerkeigentum oder?

Falls altersgerechter, preisgünstiger Wohnraum realisiert werden soll, drängt sich die Rechtsform der Genossenschaft fast auf. Hohe Renditeerwartungen müssen nicht erfüllt und lokale Korporationen können über die Zeichnung von Anteilscheinkapital einfach eingebunden werden. Zudem können Genossenschaften mit weniger Eigenkapital bauen. Prüfwert für kleine Selbsthilfegruppen ist der Anschluss an eine bestehende Genossenschaft. Das kann die Finanzierung erheblich erleichtern und verschafft Zugang zu Know-how.

Es gibt auch Alterswohnprojekte, welche die Form des Stockwerkeigentums gewählt haben. Probleme kann es mit der Folgenutzung nach dem Ableben eines Eigentümers geben. Ich rate daher eher davon ab.

Bei der Nutzung des Erdgeschosses durch einen Partner ist eine Mischform sinnvoll. Die Bauherrin der Alterswohnungen ist eine Genossenschaft. Zusammen mit der Nutzerin des EG bildet sie eine Stockwerkeigentümergemeinschaft (z.B. die Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa, St. Gallen mit der Krebsliga St. Gallen-Appenzell beim Projekt Flurgarten). ●

Daniela Weber Conrad ist Präsidentin des Fonds de Roulement SVW

¹ siehe Adressverzeichnis am Ende des Dossiers.

Vorausdenken lernen

.....

Elsmarie Stricker-Herrmann vom Kompetenzzentrum Gerontologie der Berner Fachhochschule über das Tabuthema Krankheit und fragiles Alter.

Das Gespräch führte
Jolanda Lucchini

Elsmarie Stricker-Herrmann, in Hausgemeinschaften für Menschen in der zweiten Lebenshälfte ist vieles detailliert geregelt. Die Frage, wie man damit umgehen wird, wenn jemand pflegebedürftig wird, schiebt man jedoch vor sich hin. Weshalb ist das so?

Krankheit, Fragilität und Tod wird nicht nur in Hausgemeinschaften gerne tabuisiert, sondern überhaupt in unserer Gesellschaft. Wir sind sehr gegenwarts- und genussorientiert und überlegen uns zu wenig, wo wir morgen stehen möchten oder möglicherweise stehen werden. Dabei ist es sehr wohl möglich, und sogar wahrscheinlich, dass wir eines Tages in einem hohen Mass von anderen abhängig sein werden.

Wer in eine Hausgemeinschaft zieht, blickt aber in die Zukunft.

Sicher, aber als Beweggrund steht hier wohl eher die Intention im Vordergrund, gut und komfortabel zu Altern. Die Tatsache, dass Menschen auch in Hausgemeinschaften fragil werden und man potenziell auch ein Betroffener ist, wird lieber ausgeklammert.

Wie liesse sich das ändern?

Als Menschen haben wir im Gegensatz zu anderen Lebewesen das Potenzial, vorausdenken und sich auf etwas noch Kommendes einstellen zu können. Wir müssen lernen, dieses Potenzial auszuschöpfen.

Was würden sie einer Hausgemeinschaft also raten?

Die Mitbewohner sollen doch

einmal vor einem Kaminfeuer, bei einem Essen oder einfach in einer guten Atmosphäre Krankheit und fragiles Alter zum ernsthaften Thema machen. Sich fragen: Wie sehen wir als Gemeinschaft in zwei, fünf oder zehn Jahren vielleicht aus? Welche Vorstellungen haben wir? Wie wollen wir das Alter handhaben? Wieviele Ansprüche hat der Einzelne an die Gemeinschaft, welche sind realistisch? Dabei sollten auch Tabuthemen wie Sterben und Tod angesprochen werden. Vielleicht ist es entlastend, wenn eine externe Person solche Gespräche moderiert. Auf jeden Fall sollten sie nicht nur einmal stattfinden, sondern in angemessenem Rhythmus wiederholt werden.

Könnten auch Patientenverfügungen den Anstoss zu einem solchen Gespräch geben?

Ja, durchaus. Wenn die Mitglieder einer Hausgemeinschaft Patientenverfügungen machen möchten, wäre es aber ratsam, eine Fachperson zuzuziehen. Einen Juristen, Seelsorger, Hausarzt oder eine Beratungsfachperson. Diese kann helfen, die geeignete Vorlage einer Verfügung auszuwählen und konkret Formulierungen für die geäusserten Wünsche zu finden, so dass diese dann gegebenenfalls von Angehörigen oder vom Arzt verstanden und im Sinne des Betroffenen umgesetzt werden können. ●

Prof. Elsmarie Stricker-Herrmann ist Studien- und Projektleiterin am Kompetenzzentrum Gerontologie der Berner Fachhochschule.

Fragiles Alter in der Wohn- gemeinschaft

—
*Wenn ein Mitbewohner
zum Pflegefall wird*

—
von **Jolanda Lucchini**



16

Viele Schweizer Hausgemeinschaften sind noch sehr jung. Erfahrung im Umgang mit Altersfragilität, Krankheit und Tod haben sie deshalb noch kaum. Um besser darauf vorbereitet zu sein, liessen sich Vorkehrungen treffen.

Boris Mlosch ist krank. Der Künstler leidet an Lungenhochdruck und ermüdet rasch. Zwischendurch ist er auf den Rollstuhl angewiesen, manchmal geht es ihm sehr schlecht. Dann muss er hospitalisiert werden. Von einem solchen Spitalaufenthalt ist der 57-Jährige eben wieder in seine Wohnung zurückgekehrt. Hier fühlt er sich wohl. Die Räume sind hell und weitgehend hindernisfrei, er erhält Hilfe von der Spitex, seiner getrennt von ihm lebenden Frau und einem Freund. Auch Nachbarn schauen

täglich bei ihm vorbei und kaufen regelmässig für ihn ein.

Boris Mlosch lebt seit Anfang Jahr in der Hausgemeinschaft 50 plus, ein Wohnmodell der Baugenossenschaft Gewo Züri Ost, das seit Winter 2009/2010 in einer neuen Liegenschaft in Uster erprobt wird. Der Bau ist so konzipiert, dass ein Verbleib bis ins höhere Alter möglich ist. Gemeinschaftlichkeit und Nachbarshilfe sollen ebenfalls dazu beitragen. Letztere zu leisten, sind die Mitbewohner allerdings nicht explizit verpflichtet, als Re-

ASPEKTE



Der Künstler Boris Mlosch in seinem Atelier: Er ist auf den Rollstuhl angewiesen, kann aber dank einer weitgehend hindernisfreien Wohnung, der Hilfe der Spitex und seiner Mitbewohner in der Hausgemeinschaft 50plus in Uster bleiben.



Boris Mlosch in seiner Küche: „Wenn ich die Funktion meiner Hände verlieren und nicht mehr selber kochen könnte, käme ich wahrscheinlich in ein Pflegeheim.“

gelingt: Pflegeleistungen können nicht erwartet werden. „Für mich ist das in Ordnung“, sagt Boris Mlosch. Bei der Bewerbung für die Wohnung habe er klar gesagt, er erwarte keine Unterstützung von den anderen. Dass ihm drei Bewohner nun trotzdem unter die Arme greifen, geschieht freiwillig. Rund eine bis anderthalb Stunden, so schätzt er, wenden sie zusammen dafür wöchentlich auf. Doch was, wenn sich seine Krankheit verschlimmern würde? Die anderen ihn mehr betreuen

müssten, weil sie sich moralisch dazu verpflichtet fühlten? Er dies plötzlich als selbstverständlich ansehen, uneinsichtig oder gar bössartig würde? Darüber sei bislang nicht diskutiert worden, so Mlosch. „Ich habe auch schon gedacht, dass ich das einmal ansprechen sollte.“

Wenn die Belastung zu gross wird

Tatsächlich werden in Hausgemeinschaften für Menschen in der zweiten Lebenshälfte viele Dinge prospektiv organisiert

und abgesprochen – das genauere Vorgehen bei Fragilität oder Krankheit eines Mitglieds aber oft nicht. Ein Passus in der Hausordnung schliesst wohl üblicherweise die Pflege aus. Alles Weitere, so heisst es, schaue man dann im konkreten Fall.

Tritt dieser Fall ein, sind die Hausbewohner mitunter überfordert. Doris Nowack hat das selber erlebt. Die 72-Jährige wohnt in der 2007 gegründeten Hausgemeinschaft 55+ Ruggäbern in Zürich, in der viele Alleinstehende leben. Vor einem Jahr wurde die Frau über ihr krank. Die Bettlägrige wünschte, in den vier eigenen Wänden zu sterben. Doris Nowack und drei weitere nahe Nachbarn besorgten für sie freiwillig das Kochen, die Wäsche und den Putz, „weil wir fanden, dass wir ihr doch irgendwie helfen müssen“. Am Schluss brachte die Spitex immerhin Entlastung. Das schlechte Gewissen konnte Doris Nowack aber niemand abnehmen. Wenn sie die Frau nach einem Besuch wieder allein liess, plagte sie die Vorstellung, dass diese womöglich völlig einsam stürbe. „Aus dieser Erfahrung“, sagt sie, „haben wir die Lehre gezogen, dass wir es nicht mehr so weit kommen lassen sollten.“

Eine Möglichkeit dazu wäre, in der Gruppe ein Gespräch zum Thema zu führen. Rechtlich gesehen kann man sich hingegen nur schwer vor belastenden Situationen wie der oben beschriebenen schützen. In genossenschaftlichen Hausgemeinschaften geniessen die Mitglieder einen hohen Kündigungsschutz, in Hausgemeinschaften mit Stockwerkeigentum ist das Wohnrecht erst recht kaum entziehbar. „Es müsste schon eine schwere Pflichtverletzung vorliegen, die ein Mitglied für die Gemeinschaft untragbar macht“, sagt Enrico Magro, Jurist beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen. „Zum Beispiel, wenn jemand derart lärmt, dass die anderen nachts nicht mehr schlafen können, die Leute im Treppenhaus beschimpft oder gewalttätig wird.“ Allerdings könne eine

Hausgemeinschaft ohnehin in solchen Fällen – oder auch wenn sie sich sonst wegen eines kranken Mitglieds überfordert fühlt – die Vormundschaftsbehörde informieren, sofern das nicht Angehörige übernehmen. Die Behörden treffen die nötigen Vorkehrungen – von der Organisation der Spitex bis hin zum fürsorgerischen Freiheitsentzug.

Abmachungen frühzeitig treffen

Dies anzugehen, ist allerdings unangenehm. Und ebenso schwierig, wie einem erkrankten Mitbewohner klar zu machen, dass man zwar gerne mehr für ihn tun möchte, dies aber einfach nicht mehr schafft. Daniela Brunner, Leiterin Betriebsmanagement bei der Spitex Bern, rät deshalb einander nahestehenden Hausgemeinschaftsmitgliedern, „frühzeitig und wenn man noch wohlauf ist miteinander abzumachen, ob und in welchem Umfang man sich unterstützen will. Und dass man Stopp sagen darf.“ Als Instrument bietet sich dazu auch die Patientenverfügung an. In ihr können weite Teile des Älterwerdens geregelt werden, entsprechende Unterlagen sind bei Patientenorganisationen oder bei der Pro Senectute erhältlich. „Wichtig und fair ist es, beim Erstellen einer Verfügung mit allen Personen zu reden, die sie betrifft. Und der Hausgemeinschaft, falls sie nicht darin vorkommt, dies ebenfalls mitzuteilen“, sagt Daniela Brunner. „Wenn ein Mitbewohner sich um einen anderen kümmert, kann er es als verletzend empfinden, wenn plötzlich der bisher unsichtbare Sohn kommt und befugt ist, alles zu bestimmen.“

Boris Mlosch hat eine Patientenverfügung gemacht. Falls er die Funktion seiner Hände verlieren würde, nicht mehr künstlerisch tätig sein und auch nicht mehr kochen könnte, sagt er, käme er wahrscheinlich in ein Pflegeheim. „Sollte ich nicht mehr richtig ticken und mich dagegen wehren, habe ich in dem Papier festgelegt, wer was für mich bestimmt.“

PORTRÄT

Komfort durch Kooperation

—
*Die Hausgemeinschaft 50plus
in Uster*

—
von **Jolanda Lucchini**



18

Für den Bau der Kleinsiedlung Brandstrasse in Uster ZH spannten drei Genossenschaften zusammen, die ihre Häuser jetzt aber mit unterschiedlichen Konzepten betreiben. In jenem der Gewo Züri Ost wurde die Hausgemeinschaft 50plus gegründet. Sie hat Mitbestimmungsrecht und ihr Zentrum liegt im attraktiven Attikageschoss.

„Bei denen dort drüben“, sagt die Frau und zeigt auf das graue Wohngebäude mit den grünen Storen – bei denen gäbe es einen schönen Garten und oben einen tollen Raum mit riesiger Terrasse. „Wir haben das nicht“, fügt sie leicht neidisch an und geht mit ihrem Töchterchen Richtung Spielplatz weiter. Mit „wir“ hat sie die beiden anderen Häuser am Platz gemeint, gekennzeichnet durch rote respektive blaue Storen.

Tatsächlich bestehen zwischen den drei Neubauten an

der Brandstrasse in Uster wesentliche Unterschiede – auch wenn sie alle von der Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur ASA entworfen wurden und optisch als Einheit wirken. Zwei der im Winter 2009/2010 fertiggestellten, Minergie-zertifizierten Liegenschaften sind für Familien konzipiert, die Dritte für Menschen in der nachfamiliären Phase. Kinder gibt es in Letzterer somit keine. Dafür verfügt man über allerlei Supplements, darunter die vom Profi gestaltete Umgebung



Ein bisschen Luxus muss sein: Die Liegenschaft der Hausgemeinschaft 50plus in Uster ist schön begrünt und verfügt über grosszügige Balkone. Der Ausbau wurde von den Bewohnern mitbestimmt, Ursula Koppensteiner liebt ihren Wohnraum mit offener Küche.

Zusätzlicher Wohnraum: Hanspeter Mösch schlägt sein Schlaf-lager im Sommer jeweils auf dem Balkon auf.



mit Obstbäumen, Hortensien, Rosen, Lavendel, Sonnenblumen und Kräutern anstelle einer pflegeleichten Rasenfläche; und die gemeinsamen Nutzungsflächen, die nicht wie meist üblich im Parterre, sondern im Attikageschoss liegen. Die Bewohnerinnen und Bewohner, die Hausgemeinschaft 50plus, haben sich das so gewünscht – im Gegensatz zu ihren Nachbarn konnten sie den Ausbau mitbestimmen und verwalten jetzt auch ihre Liegenschaft weitgehend in Eigenregie.

Ein erfolgreicher Schulterschluss

Die divergierenden Konzepte innerhalb der Überbauung gründen in einer aussergewöhnlichen Konstellation. Als das Areal Brandstrasse, ein ehemaliges, im Besitz des Kantons Zürichs und der Stadt Uster stehendes Werkhofgelände, zur Veräusserung stand, gab es drei lokale Bewerberinnen: die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft WSGU, die Baugenossenschaft für zeitgemässes Wohnen BZU und die Gewo Züri Ost. Sie sind alle darin

bestrebt, Immobilien der Spekulation zu entziehen und günstigen Wohnraum zu schaffen, stehen aber je einer anderen Partei (SVP, FDP und SP) nahe. Durch einen Schulterschluss gelang es ihnen, als Kaufinteressentinnen die politische Mehrheit zu gewinnen. 2006 erhielten sie den Zuschlag für das Grundstück „zu einem 30 Prozent tieferen Preis, als ihn ein privater Investor geboten hatte“, sagt Jean-Pierre Kuster, Geschäftsführer der Gewo Züri Ost, der Initiantin und Trägerin der Hausgemeinschaft 50plus.



Komfort durch Kooperation

.....
*Die Hausgemeinschaft
50plus in Uster*

Ein weiterer positiver Effekt der Kooperation, die auch Planung und Ausführung der Überbauung umschloss: Die Kosten pro Haus fielen tiefer aus als budgetiert. Das hätte eine Reduktion der Mieten um drei bis vier Prozent ermöglicht. Doch man entschied sich, den eingesparten Betrag in die Qualität des Ausbaus zu reinvestieren: Fassaden und Böden wurden hochwertiger ausgestaltet, die Balkone mit Wasseranschlüssen ausgerüstet, die Treppenhäuser mit Corbuser-Farben gestrichen.

Veränderte Wohnbedürfnisse

Die Mitglieder der Hausgemeinschaft 50plus bezahlen heute für ihre 19 Einheiten mit 2½ oder 3½ Zimmern nebst dem Genossenschaftsdarlehen zwischen 1430 und 1900 Franken monatlich. Was sie dafür bekommen, stimmt für sie. „2½ Zimmer mit einem nahezu dreissig Quadratmeter grossen Balkon würde man sonst in Uster zu diesem Preis nie bekommen“, ist Ursula Degen überzeugt. Wie andere Bewohner auch hat die 55-Jährige, die in Uster eine Laufbahn- und Berufsberatungs-Praxis betreibt, auch noch selber etwas in den Wohnkomfort investiert. Das lohnt sich, meint sie, „denn ich gehe davon aus, dass ich hier sehr lange bleibe und alt werde.“

In dieser Zeitspanne dürften sich ihre Wohnbedürfnisse weiter verändern. Dem tragen die Ateliers Rechnung, die wie der Gemeinschaftsraum in der obersten Etage liegen. Für 280 bis 400 Franken monatlich stehen sie den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Die Idee dahinter: Im frühen Alter ist man möglicherweise temporär froh um etwas mehr Platz, zum Beispiel für ein Büro. Der Run auf die Räume hält sich bislang jedoch in Grenzen. Einzig Ursula Degen benutzt einen – derzeit noch als Lager für Zügelkisten. Die anderen mussten fremdvermietet werden.

„Wir brauchen einfach nichts Zusätzliches“, erklärt Hanspeter Mösch (59), der mit seiner Frau Brigitte (57) in einer

2½-Zimmer-Wohnung lebt und im Sommer sein Schlaflager draussen auf dem Balkon aufschlägt. Ursula Koppensteiner (52) wiederum findet es sozialer, wenn sie im dritten Zimmer ihrer Wohnung arbeitet und so zwischendurch spontan mit ihrem Mann schwatzen oder einen Kaffee trinken kann. Zudem hätten sie mit dem Umzug von ihrer 4½-Zimmer-Wohnung in Uster hierher ja gerade eine räumliche Verkleinerung bezweckt. „Jetzt haben wir dafür einen Wohnraum mit offener Küche, in dem ein Hauptteil unseres Lebens stattfindet. Das wollte ich schon immer“, sagt sie. Jean-Pierre Kuster ortet den Grund für das mangelnde hausinterne Interesse an den Ateliers indes vor allem im Faktum, dass man auch die grösseren Wohnungen teils an Einzelpersonen vergab. „Das würden wir heute nicht mehr tun.“

Knackpunkt Erstausschreibung

Die Gewo Züri Ost ist im Jahr 2000 aus der Fusion von drei jungen Wohnbaugenossenschaften im östlichen Kanton Zürich entstanden und hat schon etliche auf die Eigeninitiative und Mitsprache ihrer Mitglieder abstützende genossenschaftliche Wohnsiedlungen und Hausgemeinschaften ins Leben gerufen. Es ist indes das erste Mal, dass sie ein solches Modell für Menschen in der zweiten Lebenshälfte erprobt. Zu den Erkenntnissen, die man dabei bislang gewonnen hat, gehört auch, „dass man mit der Erstausschreibung der Wohnungen genug früh beginnen muss“, so Kuster. „Auf unserer Website haben wir das zwar getan. Wir nahmen an, dass sich das Haus dann organisch füllen würde, indem jeder neue Teilnehmer aus seinem Umkreis wieder neue Interessenten bringt.“ Da das nicht der Fall war, schaltete man fünf Monate vor Einzug Inserate auf der Immobilienplattform Homegate. Das Haus war danach schnell vermietet, der Planungsprozess aber schon weitgehend beendet. Das schliesst nicht aus, dass

die Gewo auf neue Bedürfnisse eingeht – gerade im Bereich altersgerechter Ausbau. „Hier suchen wir im Einzelfall nach der richtigen Lösung, weil nicht alle das Gleiche brauchen“, so Kuster. „Für einen sehbehinderten Mieter haben wir zum Beispiel eine randlose Dusche eingebaut. Als Nächstes werden wir für einen anderen Bewohner, der auf den Rollstuhl angewiesen ist, Hürden wie die Schwelle zwischen Gemeinschaftsraum und Terrasse abbauen.“

Gemeinschaft entwickeln

Auch Ideen und Beiträge zur Entwicklung der Hausgemeinschaft sind weiterhin gefragt. In- und ausserhalb der für Finanzen, Administration, Interieur, Garten und Neumitgliederwahl zuständigen Arbeitsgruppen. Erste Keime spriessen schon: Jemand stellt seine private Wärmekammer auf Reservation zur Verfügung; Ursula Degen organisierte im Gemeinschaftsraum zwei Workshops, in welchen 80 A4-Leinwände bemalt wurden, die dem grünen Treppenhaus eine noch persönlichere Farbnote verleihen; auf dem Anschlagbrett im Eingangsbereich wird mitunter spontan verkündet, man grilliere am Abend auf dem Dach, wer möge, sei eingeladen, sein Fleisch auch auf den Rost zu legen.

Dass man sich durch die Verlegung der gemeinschaftlichen Geselligkeiten nach oben von den Bewohnern der anderen beiden Liegenschaften absetzt, empfindet man in der Hausgemeinschaft 50plus nicht als Problem – das Alltagsleben der ganzen Siedlung zusammen zu organisieren, war nicht explizit vorgesehen. Kontakte wie in einem normalen Quartier ergeben sich zudem auch so: Man habe die Nachbarn bereits einmal eingeladen, erzählt Ursula Koppensteiner. „Ein Paar, das wir dabei kennenlernten, setzte sich kürzlich in einem Restaurant spontan zu uns. Wir haben einen sehr schönen Abend zusammen verbracht.“

Ort

Uster ZH

Lage

Zentrumsnah, ruhig, ca. 5 Minuten von Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten.

Besonderheit

Die Gewo Züri Ost als Trägerschaft arbeitet mit zwei weiteren Genossenschaften (WSGU und BZU) anderer politischer Couleur zusammen. Der Gemeinschaftsraum liegt im wirtschaftlich wertvollsten Bereich des Gebäudes im Dachgeschoss, weitere gemeinschaftliche Räume im EG und UG.

Organisation

Genossenschaft Gewo Züri Ost (Eigentümerin/Vermieterin) ermöglicht grösstmögliche Selbstverwaltung durch Hausbewohner. Letztere bestimmen das Innenleben, haben Mitsprache bei der Auswahl neuer Mitbewohner und im Idealfall bei der Projektentwicklung. Sie unterstehen Reglementen und unterzeichnen Verpflichtungserklärung für Engagement in der Hausgemeinschaft.

Anlagekosten

Fr. 8,8 Mio.

Finanzierung

Baukosten 8,8 Mio (10 % Eigenmittel, wovon 4 % von Bewohnern, 6 % von Gewo). 90 % Fremdkapital, inkl. Beitrag Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW (Solidaritätsfonds), Beitrag Age Stiftung Fr. 250 000.

Infrastruktur

Gebäude mit Minergie-Standard, acht 2 ½-Zimmer-Whg., elf 3 ½-Zimmer-Whg., rollstuhlge-rechter Ausbau (bis auf Zugänge zu Terrassen und Balkonen), Gemeinschaftsraum mit Küche und Cheminée, Fitnessraum, Werkstatt, zumietbare Ateliers und Büros, ein Gästezimmer.

Verhältnis Gemeinschafts-/PrivatraumWohnen/Ateliers 1607 m², Gemeinschaftsraum/Fitness/Gästezimmer 115 m².**Wohnungskosten**

Brutto-Mieten je nach Grösse der Wohnung Fr. 1420 bis 1650 (2½-Zimmer-Whg.) und Fr. 1850 bis 1950 (3½-Zimmer-Whg.). Genossenschaftsanteile Fr. 12 000 resp. 16 000.

Bewohner

26 Personen, zwischen 48 und 79.

Mietersuche

Eigene Website, Inserat Homegate.

Philosophie

Selbstverwaltung, formuliert auch im Leitbild der Gewo Züri Ost.

Gemeinsame Werte

Toleranz, Unvoreingenommenheit.

Einsätze

Nachbarschaftshilfe, Arbeitsgruppen für Finanzen, Administration, Interieur, Garten und Neumitgliederwahl, keine Vorgaben für Hilfeleistungen.

Aktivitäten

Gemeinsamer Sport, Workshops, spontane Treffen und Anlässe.

Regelung bei ernsthafter (Alters-)Erkrankung

Pflege kann nicht erwartet werden, Fitnessraum im EG könnte in Zukunft als Spitex-Raum o.ä. dienen.

Einbindung Umfeld

Tag der offenen Türe, Externe, Einsitz in Siedlungskommission.

Erfolgsfaktoren

Gewo-Projekterfahrung, gute Anbindung an Stadtzentrum und gute Altersdurchmischung.

Stolpersteine

Arbeitstätige haben zu wenig Zeit für Engagement in Gemeinschaft. In der kurzen Zeit seit Einzug noch kaum Austausch zwischen Hausgemeinschaft und anderen zwei Genossenschaftshäusern.

Nachhaltige Sicherstellung des Projekts

Auswahl neuer Bewohner auf Verjüngung der Hausgemeinschaft anlegen mit Ziel gleich-mässige Altersdurchmischung.

Weiterentwicklung

Gewo stellt bei Bedarf der Hausgemeinschaft eine Fachperson für Prozesscoaching zur Verfügung – zahlbar aus Rückstellungen, Eingangsbereich und Pavillon (Aussenbereich) fertigstellen.

Websitewww.gewo.ch

Zusammen zum Ziel

„Wohnen im Hirschen“
in Diessenhofen

von Jolanda Lucchini

22



Ab 55 gemeinsam wohnen und eine Begegnungs- und Kulturstätte betreiben: Das war die Idee von „Wohnen im Hirschen“ in Diessenhofen TG. Um sie zu realisieren, hat sich die kleine Genossenschaft mit der grossen Gesewo für selbstverwaltetes Wohnen zusammengetan. Eine neue Herausforderung für beide Seiten.

Spaziert man in Diessenhofen Richtung Siegelturm, Wahrzeichen des mittelalterlich geprägten Städtchens, fällt einem linker Hand das Gasthaus Hirschen ins Auge. Lange Fensterreihen und ein eingemittetes Bogenportal prägen den dominanten Bau, dessen Geschichte bis ins 16. Jahrhundert zurückreicht und bei dem früher die Kut-

schen zwecks Erfrischung von Ross und Reisenden haltmachten. Hier schaut man nicht einmal, sondern zwei Mal hin.

So erging es auch der Diessenhoferin Vre Piatti, als sie 2004 mitverfolgte, wie der Plan der Stadt, im zum Verkauf stehenden „Hirschen“ Alterswohnungen einzurichten, im Sand verlief. Das Objekt machte

wohl einen ziemlich angejahrten Eindruck, doch seine zentrale Lage und räumliche Grosszügigkeit waren genau das, was die damals 63-Jährige suchte. Sie spielte schon länger mit der Idee, ein Projekt für selbstbestimmtes Wohnen im Alter aus der Taufe zu heben.

Wie Cousinen und Cousins

Heute, fünf Jahre später, ist im „Hirschen“ zu erleben, was damit gemeint sein kann. Während das namensgebende Tier im Wirtshausschild den Passanten stolz sein in der Sonne golden glänzendes Fell präsentiert, sitzt drinnen im schattigen Innenhof eine muntere Schar Frauen und Männer um einen Tisch und schmaust ein Mittagmahl aus der Küche von Restaurantpächterin Sonja Schärer. Sie haben alle vor ein paar Monaten in dem Gebäudekomplex, der den Hof umrahmt, ein neues Zuhause gefunden. Und neue Nachbarn. Für die beiden Mitt-

PORTRÄT



Das Restaurant direkt vor der Türe: Das Projekt „Wohnen im Hirschen“ wurde in einem historischen Gasthaus im Städtchen Diessenhofen verwirklicht. Im Erdgeschoss wird immer noch gewirtet, durch das alte Bogenportal gelangt man zum Wohntrakt, wo sich auch ein Kursraum von Pro Senectute befindet.

23

siebziger Werner und Cäcilia Aepli-Hobi, die früher in einem St. Galler Oberländer Bergdorf eine Privatschule leiteten, als Zugezogene mit der Bevölkerung aber nie so richtig warm geworden waren, sind sie „ein wenig wie Cousins und Cousins“. Eine treffliche Metapher: Wie Verwandte ausserhalb des Eltern-Kinder-Kreises fühlen sich die „Hirschaner“ zwar verbunden, leben aber allein oder als Paar in getrennten Haushalten.

16 moderne Genossenschaftswohnungen mit Minergiestandard, zwischen 50 und 110 Quadratmeter gross, dazu diverse Gemeinschaftsräume stehen im „Hirschen“ seit Herbst 2009 gegen Miete und Zahlung eines Pflichtdarlehens zur Verfügung. Um sie unterzubringen, wurde die ursprünglich aus fünf aneinandergebauten Häusern bestehende und auf ihrer Rückseite in die Stadtmauer übergehende Liegenschaft mit Ausnahme des Restaurants

vollständig ausgekernt. Ihre Bausubstanz war in schlechtem und schwer einschätzbarem Zustand. Nur die historische Fassade blieb erhalten. Aufgefrischt nach denkmalpflegerischen Kriterien ist sie nun für das Ortsbild wieder ein echter Gewinn. Und die Hausgemeinschaft dahinter, so Vre Piatti, „macht als alternative Wohnform zum Altersheim auch die Infrastruktur von Diessenhofen attraktiver.“

Partner suchen – Unterstützung finden

Eine imposante Leistung, hinter deren Gelingen nebst der architektonischen Ausführung vor allem viel organisatorische Arbeit steckt. 2006 erarbeitet Vre Piatti mit einer von ihr initiierten lokalen Interessengruppe, zu der auch der später ausführende Architekt Roman Giuliani gehörte, ein Projekt. In der Folge wurde ein Finanzberater beigezogen, die Genossenschaft 55plus „Wohnen im Hirschen“ gegrün-

det und ein Startkapital von 30 000 Franken eingeworfen. Erste Gelder wurden von der Diessenhofener Bürgergemeinde und der Age Stiftung zugesprochen. Alsdann war auch die Stadt bereit, das Projekt mitzutragen. Die Banken aber blieben zurückhaltend.

Kein Grund, aufzugeben. Vre Piatti wandte sich 2007 an die Gesewo, eine gemeinnützige, in Sachen Bauten für selbstverwaltete Wohnformen erfahrene Genossenschaft. In Winterthur, wo sie beheimatet ist, war sie bereits Besitzerin von zehn Mehrfamilien-Häusern mit preisgünstigem Wohnraum für Hausgemeinschaften. Jetzt wollte sie ihr Angebot auch auf derartige Projekte für Senioren erweitern. Bei „Wohnen im Hirschen“ – dem ersten Engagement ausserhalb des Stammgebiets – sei man aber in erster Linie eingestiegen, „weil alle wichtigen Voraussetzungen stimmten“, erklärt Gesewo-Geschäftsführer Martin





Ruhige Atmosphäre und schönes Licht: Die Wohnung von Suzanne Nicolet-dit-Félix ist wie der ganze Wohnteil von „Wohnen im Hirschen“ neu und modern ausgebaut, die schöne alte Bausubstanz des Restaurants Hirschen blieb erhalten und wurde sorgfältig aufpoliert.



Zusammen zum Ziel

„Wohnen im Hirschen“
in Diessenhofen

→ Geiling. „Uns überzeugten die Initiative und die Leute dahinter, die Vorstudie war seriös, die Lage der Liegenschaft gut, die lokale Genossenschaft in Diessenhofen vernetzt.“

Die Zusammenarbeit wurde vertraglich vereinbart. Im Herbst des gleichen Jahres kaufte die Gesewo den „Hirschen“ für 1,15 Millionen Franken, eine Baukommission mit Vertretern beider Genossenschaften sowie einem Spezialisten für Alters- und Behindertenbauten wurde ein-

gesetzt und auf deren Antrag der Architekturauftrag an Moos, Giuliani, Herrmann Architekten in Diessenhofen vergeben. Die Finanzierung – für den Umbau wurden 6,5 Millionen Franken veranschlagt – konnte mit Hypotheken sowie Darlehen und A-fonds-perdu-Beiträgen von Institutionen, Firmen und zukünftigen Bewohnerinnen gesichert werden. Über eine Million davon wurde durch die Genossenschaft 55plus „Wohnen im Hirschen“ generiert.

Ursi Angst (70) war von Anfang an in der Baukommission dabei und ist zusammen mit ihrem Mann Werner im Oktober 2009 auch als eine der Ersten in den „Hirschen“ eingezogen. Nach einer überstandenen Krankheit hatten beide beschlossen, eine Alternative zu ihrem dreistöckigen Haus im oberaargauischen Städtchen Huttwil zu suchen. Freunde machten sie auf das Projekt „Wohnen im Hirschen“ aufmerksam. Sie informierten sich und die Vorstellung „mit Gleichgesinnten unter einem Dach zu leben, einzuspringen, wenn jemand krank ist oder etwas braucht, auch mal etwas zusammen zu unternehmen und trotzdem ein Privatleben zu führen“, begeisterte sie. Bereits nach drei Wochen sagten sie zu. Im Hausverein, der sich aus allen Bewohnerinnen und Bewohnern zusammensetzt, sind sie derzeit die Ansprechpartner, wenn etwas nicht funktioniert. Im verpachteten Restaurant schwingt Ursi Angst zudem mit andern Mitbewohnern den

Kochlöffel, wenn Not an der Frau ist.

Kompetenzen und Verantwortung definieren

Das öffentliche Restaurant Hirschen selber zu führen, haben sie nicht in Betracht gezogen. Sie wollen ihren Ruhestand genießen. Dafür mietete sich auf Anregung von Vre Piatti in einer Parterrewohnung Pro Senectute ein, die jetzt Kurse im Bereich Bildung und Sport für Leute ab 55 anbietet. Betreffend weitere Veranstaltungen gesellschaftlicher und kultureller Art, mit welchen Vre Piatti das Haus zusätzlich nach aussen öffnen möchte, besteht noch Gesprächsbedarf. Die Gesewo war davon ausgegangen, dass die Initianten der ersten Stunde selber im „Hirschen“ wohnen würden. Diese wiederum, dass sie als Partnergenossenschaft der Gesewo vom Hausverein Hirschen weiter mitgetragen und mit der Organisation des kulturellen Teils betraut würden. Selbst dann, wenn sie sel-



ber nicht in das Haus einzögen, wie das der Fall ist.

Diese Punkte hatte man im Vertrag zu wenig genau ausformuliert. Für beide Seiten, die sich gegenseitig grosse Verdienste am Projekt zuweisen, ein Lehrstück. Ihr Fazit: Sympathie hin oder her, beim Zusammenschluss zweier Genossenschaften zugunsten eines Hausprojekts seien Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungsbereiche der einzelnen Vertragsparteien exakt und juristisch verbindlich festzuhalten.

Fast ganz von allein eingestellt hat sich derweil die häusliche Atmosphäre. Suzanne Nicolet-dit-Félix (73), die früher nahe der Anflugschneise zum Flughafen Kloten wohnte, lobt „die Ruhe und das schöne Spiel des Lichts“ in ihrer drei Meter hohen, loftartigen 1½-Zimmer-Wohnung. Wohl fühlt sie sich hier aber auch aus einem anderen Grund: „Die Hilfsbereitschaft im Haus vermittelt mir das Gefühl von Geborgenheit, ohne dass ich mich eingeengt fühle.“

Übersicht | Wohnen im Hirschen, Diessenhofen

Ort

Diessenhofen TG

Lage

Kleinstädtisches Zentrum am Rhein mit Kultur-, Sport- und Bildungsangeboten sowie Einkaufsmöglichkeiten und ÖV.

Besonderheit

Zusammenschluss zweier Genossenschaften zur Projektrealisierung. Öffentliches Restaurant und Pro-Senectute-Standort im Haus.

Organisation

Genossenschaft Gesewo als Eigentümerin, Hausverein (alle Bewohner plus Restaurantpächterin). Letzterer regelt Selbstorganisation (auch Suche und Auswahl von Neumieter*innen) und in separatem Vertrag die Selbstverwaltung mit der Gesewo. Die Mitgliederversammlung ist das oberste Organ des Vereins, der Vorstand Ansprechpartner für die GESEWO in Sachen Hausverwaltung und Unterhalt.

Gesamtkosten

Hauskauf Fr. 1,15 Mio, Bau Fr. 6,5 Mio.

Finanzierung

Hypotheken Fr. 4,34 Mio., Darlehen Fr. 1,26 Mio., Pflichtdarlehen Mieter Fr. 627 000, Anteilsscheine Fr. 40 000, A-fonds-perdu-Beiträge Fr. 860 000.

Infrastruktur

Haus in Minergiestandard, 16 rollstuhlgerechte Mietwohnungen (50 bis 110 m²), Nasszellen mit Duschen, teils Balkon, Kellerabteile, Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, gemeinsame Nasszelle mit Bad, gemeinsame Loggia, gemeinsamer Innenhof. Verpachtetes Restaurant.

Verhältnis Gemeinschafts-/Privatraum

Wohnungen 1348 m², Gemeinschaftsflächen 99 m², Gewerbeflächen 156 m².

Wohnungskosten

Mieten je nach Grösse der Wohnung von Fr. 1300 bis 1900, Pflichtdarlehen zwischen Fr. 31 000 und 45 000 (10 % der Anlagekosten).

Bewohner

Drei Ehepaare, zehn alleinstehende Frauen, ein alleinstehender Mann, Alter zwischen 60 und 80, jüngere Bewohner ab 50 erwünscht. Aus der ganzen Schweiz hergezogen. Sozio-ökonomische Durchmischung: Krankenschwestern, kaufm. Bereich, Lehrpersonen, Ingenieure, Therapeutin etc.

Mietersuche

Eigene Website, Mailversand an potenzielle Mieter, Inserate in Zeitungen, Presseberichte.

Philosophie

Selbstbestimmtes und aktives Wohnen im Alter, Platz für Individualität und Gemeinsamkeit.

Gemeinsame Werte

Freude als Grundstimmung, Freiwilligkeit, sich so einzubringen, dass es für einen stimmt, Friede innerhalb der Gemeinschaft.

Einsätze

Freiwillige persönliche Unterstützung, Arbeiten im Rahmen der Gemeinschaftlichkeit, zuständig Vorstand Hausverein und Bereichsverantwortliche.

Regelung bei ernsthafter (Alters-)Erkrankung

Hilfe so lange wie möglich zusammen mit der Spitex.

Einbindung Umfeld

Durch öffentliches Restaurant, Kursangebot von Pro Senectute.

Erfolgsfaktoren

Gutes Architekturbüro, Netzwerk der Initianten am Ort, Zusammenschluss mit einer erfahrenen Genossenschaft zur Projektrealisierung.

Stolpersteine

Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortungsbereiche im Vertrag zwischen den beiden Genossenschaften zu wenig genau geregelt. Initianten zogen selber nicht in das Haus ein.

Nachhaltige Sicherstellung des Projekts

Leute mit gleichen Idealen suchen, Verjüngung bei frei werdender Wohnung.

Weiterentwicklung

Bessere Positionierung des Restaurants am Ort.

Website

www.wohnenimhirschen.ch

Hilfe zur Selbsthilfe

Simone Gatti, Fachfrau für das Thema Wohnen im Alter, über Perspektiven und Grenzen gemeinschaftlicher Hausmodelle.

Das Gespräch führte **Jolanda Lucchini**



„Es sollte mindestens 10 bis 12 Wohnungen für rund 15 Personen geben. Sonst ist die gegenseitige Kontrolle zu gross und die Chance geringer, Mitbewohner mit gleichen Interessen zu finden.“

Simone Gatti, ältere Menschen bleiben laut Umfragen nach wie vor am liebsten in ihren eigenen vier Wänden. Welche Alternativen gibt es heute für sie in der Schweiz nebst dem Alters- und Pflegeheim?

Genossenschaften haben schon seit den 70er-Jahren mit gemeinschaftlichen Wohnmodellen Erfolg. Seit einiger Zeit gibt es solche nun auch vermehrt für ältere Menschen: In diesen Hausgemeinschaften lebt man in einer eigenen Wohnung und benutzt zusammen Gemeinschaftsräume. Eine weitere, in der Schweiz aber eher selten anzutreffende Form sind die Alters-Wohngemeinschaften. Eine Art WGs, wie sie in den 68ern entstanden sind. Dann gibt es Formen von begleitetem Wohnen. Hier unterstützt und motiviert eine Fachperson die Bewohner, den gemeinschaftlichen Teil zu leben. Eine weitere

Alternative stellt die betreute Kleinwohngruppe mit familienähnlicher Struktur und 24-Stunden Rundum-Betreuung dar.

Was können gemeinschaftliche Alterswohnmodelle leisten?

Hausgemeinschaften, das in der Schweiz am häufigsten anzutreffende Modell, leisten Hilfe zur Selbsthilfe. Sie ermöglichen es, einerseits unabhängig zu leben und andererseits in Kontakt mit Menschen der gleichen Generation zu kommen. Man kann sich gegenseitig im Wohnalltag unterstützen, gemeinsam kochen, Veranstaltungen besuchen, und wenn man sich besonders mag, sogar zusammen in die Ferien gehen.

Widerspricht das nicht unserer individualisierten Gesellschaft?

Gerade wegen der Individualisierung liegt in solchen Hausge-



.....

Im Alter unabhängig leben und in Kontakt mit Menschen der gleichen Generation kommen: In der Stockwerkeigentümerschaft Bodan 44+ wollen die Bewohnerinnen und Bewohner in guter Nachbarschaft miteinander ihre zweite Lebenshälfte genießen und sich trotzdem gegenseitig genügend Freiraum lassen.

meinschaften eine grosse Chance. Die Zahl der alleinlebenden, über 64 Jahre alten Frauen und Männer hat sich in den letzten vierzig Jahren verdoppelt, rund 40 Prozent von ihnen wohnen in Einzelhaushalten. Einerseits entspricht dies der heutigen Gewohnheit, selbstbestimmt und eigenständig zu sein, andererseits kann es auch zu Vereinsamung führen. Hausgemeinschaften berücksichtigen das eine und verhindern das andere. Auch wenn wir die Individualität hochhalten, sind es die sozialen Kontakte, die die Basis für unsere Gesundheit und für unser Selbstwertgefühl bilden. Und gesund zu bleiben ist wichtig, denn wir leben heute nach 65 im Durchschnitt noch zwanzig Jahre – so lang wie Kindheit und Jugend zusammen.

Ist die Herausforderung nicht sehr gross, wenn sich jemand,

der bisher höchstens mit Familie oder Partner zusammengelebt hat, plötzlich in einer Gemeinschaft bewegen soll?

Viele befürchten tatsächlich, dass ihre Privatsphäre verloren geht. Und es ist schon so: Eine gewisse Sozialkompetenz sollte man mitbringen. Dies gilt besonders bei Wohngemeinschaften. Hier ist es vorteilhaft, wenn die Bewohner eine ähnliche Lebensphilosophie haben. Sie leben ja fast noch enger als in einer Familie aufeinander, da oft auch tagsüber alle anwesend sind und man nur einen beschränkten privaten Raum für sich hat. Gibt es hier richtig Krach, bleibt oft nichts anderes übrig, als ein neues Zuhause zu suchen.

Auch in einer Hausgemeinschaft kann es zu Unstimmigkeiten kommen. Was dann?

Wenn man den Kontakt nicht mehr sucht, kann man sich wie

in einem normalen Wohnhaus in seine Wohnung zurückziehen. Auch für die Trägerschaften ist das Risiko hier nicht so gross: Wenn sich eine Hausgemeinschaft nicht bewährt, können die Wohnungen auch anderweitig vermietet werden.

Ist es für das Gemeinschaftsleben förderlich, wenn auch im Berufsleben stehende Personen aufgenommen werden?

Zunächst vielleicht nicht. Sie sind noch in einem anderen Lebensrhythmus und nehmen deshalb in der Regel nicht gleich aktiv am Gemeinschaftsleben teil wie ihre älteren Mitbewohnerinnen und -bewohner. Aber auch sie werden in den Ruhestand kommen und sich vermehrt einbringen. Zudem sorgen sie für eine gute Altersdurchmischung.

Macht es einen Unterschied, ob sich eine Hausgemeinschaft nur aus ein paar wenigen oder aus fünfzig Personen zusammensetzt?

Meine Erfahrung ist, dass es mindestens 10 bis 12 Wohnungen für rund 15 Personen sein sollten. Sonst ist die gegenseitige Kontrolle zu stark. Bei grösseren Hausgemeinschaft ist zudem die Chance für die Einzelnen grösser, mehrere Personen zu finden, die mit ihnen ein Interesse teilen.

Welche Ansprüche werden an Hausgemeinschaften und WGs gestellt und auch erfüllt?

In der WG möchte und kann man günstig wohnen. Bei Hausgemeinschaften darf man erwarten, dass man eine hindernisfreie Wohnung bekommt, man sich gegenseitig unterstützt und den Kontakt pflegt. Und dass man seine Fähigkeiten einbringen kann, soweit sie gefragt sind.

Gibt es auch Erwartungen, die realitätsfremd sind?

Es ist zum Beispiel ein Irrtum zu glauben, dass man in einer Hausgemeinschaft davor gefeit ist, je auf Spitex oder auf andere Hilfe von aussen zurückgreifen oder gar ins Pflegeheim umziehen zu müssen. Ab einem gewissen Grad ist die Pflege durch

die Hausgemeinschaft zeitlich, fachlich und psychologisch nicht mehr leistbar. Auch die Wunschvorstellung, dass man rund um die Uhr Gesellschaft hat, kollidiert mit der Realität.

Auf welche Art könnte man die Integration ins Umfeld noch optimieren?

Gut ist, wenn die Hausgemeinschaften von Anfang an in Siedlungen eingebunden sind. Wenn dies nicht möglich ist, sollte die Kommunikation über das Projekt öffentlich geführt werden. Zur besseren Integration trägt zudem bei, wenn die Gemeinschaftsräume zeitweise auch der Nachbarschaft offenstehen.

Wo geht der Trend betreffend Wohnmodelle fürs Alter hin?

Die vielen Alleinlebenden bilden eine heterogene Gruppe von Individualisten. Deshalb braucht es verschiedenste Modelle.

Mit welchen Modellen liesse sich die Palette in der Schweiz künftig noch ergänzen?

Möglich wären sogenannte Gated Communitys. Das sind ganze Dörfer, die von Menschen über 50 bewohnt und betreut werden. Ein Modell, das es im Ausland bereits gibt. Allerdings entspricht es wohl weniger unserer Mentalität.

Wie kann das Interesse an Wohnmodellen fürs Alter bei der Zielgruppe noch vermehrt geweckt werden?

Indem man über die verschiedenen Modelle spricht, immer wieder öffentliche Informationsveranstaltungen macht, auch in den Hausgemeinschaften selbst. Es gilt aufzuzeigen, dass diese Wohnformen individualistische Lebensweisen ebenso berücksichtigen wie die gegenseitige, punktuelle Unterstützung. ●

Simone Gatti ist Gerontologin und Präsidentin der Genossenschaft ZukunftsWohnen zweite Lebenshälfte, die seit 2002 in der ganzen Schweiz gemeinschaftliche Hausprojekte begründet, berät und vernetzt. www.zukunftswohnen.ch

PORTRÄT

Verbunden im Geist

„Haus Sein“ in Bern

von Jolanda Lucchini



28

Im „Haus Sein“ in der Berner Altstadt leben nicht nur Menschen in der zweiten Lebenshälfte, jüngere sind ebenfalls willkommen. Geteilt werden ausserdem nebst den Gemeinschaftsräumen auch Wertvorstellungen, die auf einer positiven und spirituell geprägten Lebenshaltung basieren.

Gemeinschaftsgeist und gesellschaftliches Engagement
haben an der Berner Brunnengasse lange Tradition. Zwischen ihren Häuserzeilen wuschen einst Frauen an einem der ersten Nutzbrunnen der Stadt Schulter an Schulter ihre Wäsche; eine privat gestiftete Herberge bot Pilgern und Bedürftigen Unterkunft; eine wohlthätige Spinnanstalt unterstützte Heimarbeiterinnen und deren Familien; und in der Wirtschaft Zimmermania soll 1846 die neue liberale Verfassung des Staates Bern entstanden sein.

Gemeinsame Lebenshaltung ...

Seit bald vier Jahren reiht sich auch die Brunnengasse Nr. 16, das „Haus Sein“, in diese Geschichte ein. In den 14 mehrheitlich kleinen Wohnungen unter seinem Dach leben 12 Frauen und 4 Männer, die miteinander und gegen aussen einen sozialen Umgang pflegen, am gesellschaftlichen Leben mitwirken und zur Umwelt Sorge tragen. Verankert haben sie diese Punkte in einem Leitbild, dessen Grundlage eine spirituell ausgerichtete Lebenshaltung bildet.

Beim Eintreten in die blumengeschmückte Liegenschaft gelangt man zunächst in einen Lichthof. Ein architektonisches Sinnbild für das, was innerhalb ihrer Mauern angestrebt wird: Die Sichtverbindung ist über alle Stockwerke hinweg und via verglaste Wandöffnungen auch bis in die Küchen der Wohnungen gegeben; durchs Dachfenster dringt Helligkeit bis ins Erd-



Grosses Bild: Spirituelle Inspiration im Gemeinschaftsraum: Hausbewohner und Gäste nehmen an der Gesprächsrunde mit Chan-Meditationsmeistern aus Taiwan teil.

Oben: Wohl in den eigenen vier Wänden: Ulla von Wurstemberger zieht sich ab und an gerne in ihre Wohnung zurück.

Unten: Gelebte Gemeinschaft: Lesung von Schauspielerinnen Ulla von Wurstemberger für ihre Mitbewohner.

geschoss des Gebäudes. Infolge der Hanglage befinden sich auf der Aarseite noch zwei tiefer liegende Wohngeschosse und zuunterst ein Meditationsraum. Von Montag bis Freitag können die Bewohner hier frühmorgens in der Stille in sich gehen und Entspannung finden, vier Mal pro Woche sind dabei auch externe Interessierte willkommen.

Organisiert und geleitet werden diese Stunden der Kontemplation von Hilde Thalmann (69), die den Raum am meisten nutzt und für zwei Drittel seiner Miete aufkommt. Die Kinderärztin hatte nach ihrer Scheidung und weil die Kinder längst ausgeflogen waren nach einer Neuorientierung gesucht, sich 2001 vorzeitig pensionieren lassen und das Studium der Religionswissenschaften mit Schwerpunkt chinesischer Buddhismus aufgenommen. In einer Meditations-Gruppe fand sie Gleichgesinnte. Man begann, von einer gemeinschaftlichen Lebensform fürs

Alter zu träumen, „in der den geistigen Aspekten in allen Lebensbereichen zumindest gleichviel Gewicht zugemessen wird wie den materiellen“, so Hilde Thalmann.

... trotz Unterschieden

Wie diese Grundidee heute im „Haus Sein“ umgesetzt wird, darüber wird beim für die Journalistin einberufenen Höck im Gemeinschaftsraum von den Anwesenden rege diskutiert. Es ist nicht das erste Mal: Denn dass alle Bewohnerinnen und Bewohner zu einer auf spiritueller Basis gründenden Werthaltung Ja sagen, bedeutet nicht, dass sie sich auch alle auf die gleiche Weise mit Spiritualität befassen. Die Hälfte von ihnen sucht sie nicht in der Meditation.

Zu ihnen gehört auch Theres Blöchliger (63), die sich für den Umzug in eine Hausgemeinschaft entschlossen hat, um selbständig zu bleiben und ihrem Sohn nicht zur Last zu fallen. „Wir sind kei-

ne Sekte und schotten uns nicht ab. Wir respektieren die Leitidee, setzen sie im Einzelnen aber so um, dass es auch für einen selber stimmt.“ Diese Freiheit zu haben, empfinde sie als grosses Plus. Hilde Thalmann formuliert es etwas anders: „Dass unser Modell trotzdem funktioniert, ist ein toller Erfolg.“

Vernetzt zum Wunschhaus

Bevor sich das Zwischenmenschliche in diesem Projekt überhaupt ausformen konnte, waren freilich ganz andere Herausforderungen zu meistern. Eine Genossenschaft musste gegründet und eine passende Liegenschaft gefunden werden. Um nah bei Kulturangebot, Einkaufsmöglichkeiten, Tram, Bus und Zug zu sein, wurde bevorzugt auf Berner Stadtboden gesucht, obwohl dort grössere und trotzdem erschwingliche Häuser rar sind. An die hundert Objekte wurden evaluiert, dank Hilfe des Berner Vereins Andere Wohnformen AWF

schliesslich mit Erfolg: Über diese 1997 gegründete Interessengemeinschaft, deren Mitglieder im Hinblick auf ihr Älterwerden neue Wohnformen entwickeln und unterstützen, erfuhr man 2005 von einer geeigneten Immobilie in der Brunnengasse. Sie diente als Bürohaus, ihr Besitzer, der Bernische Lehrerverein, war von der Umnutzung in eine Hausgemeinschaft angetan. Nur zwei Wochen dauerte der Entscheidungsprozess, dann war man sich handelseinig.

Die Genossenschafter, zu welchen sich jetzt auch ein paar AWF-Mitglieder gesellten, trafen sich fortan wöchentlich für lange Sitzungen. Es galt, mit eigenen Darlehen ein Grundkapital bereitzustellen, mit Banken Baukredite und Hypotheken auszuhandeln, bei Institutionen um Darlehen und Beiträge zu ersuchen, mit dem ausgewählten Architekturbüro A. Furrer und Partner Art und Umfang des Umbaus festzulegen, für die Hausge-



Lichtstrahlen bis ins Erdgeschoss: Das Treppenhaus ist das architektonische Verbindungselement im „Haus Sein“.

Verbunden im Geist

.....
„Haus Sein“ in Bern

→ I meinschaft Reglemente und Vereinbarungen auszuarbeiten und Arbeitsgruppen zu bilden, nicht zuletzt auch Gespräche mit neuen Interessenten zu führen. Im Juli 2006 wurde die Brunn gasse 16 eingerüstet, ab März 2007 war sie einzugsbereit. In den folgenden Wochen führten sich ihre neuen Bewohnerinnen und Bewohner mit einem Suppen-Zmittag bei den Nachbarn und mit einem Tag der offenen Türe im Stadtleben ein.

Eine offene Gemeinschaft

In der Zwischenzeit wurden bereits viele Erfahrungen gesammelt. Bewährt haben sich etwa die Bemühungen, das Haus zu

öffnen. Wird die Samstag-Suppe geschöpft, sitzen mitunter 15 Mitesser am Tisch, vom Meditations-Angebot profitierten bislang 50 Personen. Auch die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft präsentiert sich wie gewollt durchmischt: Da man ab 15000 Franken Eigenkapital dabei ist und es keine Altersbegrenzung gibt, gehören auch Menschen mit knapperen finanziellen Möglichkeiten zur Gemeinschaft. Zudem berufstätige und ganz junge Leute wie die Physiotherapeutin Judith Rinzin und ihr Mann Tenzin, ein gebürtiger Tibeter mit einem Bachelor in Humanwissenschaften. Sie sind eines von zwei Paaren im

Haus, beide Mitte 30 und aus Fribourg zugezogen, wo er keinen richtigen Anschluss fand. Hier habe er dagegen gleich „mehrere Mütter und Freundinnen bekommen“, sagt er.

Im „Haus Sein“ ist man sich bewusst, dass junge Leute noch andere Wege vor sich haben und deshalb nicht ewig bleiben. Doch sie seien belebend für die Gemeinschaft. „Besonders“, so Hilde Thalmann, „weil wir Alten im Denken enger werden.“

Das Hauskonzept bleibt dynamisch. Neben den öffentlichen Veranstaltungen und den vier „Frei-Tagen“ pro Jahr, die dem Beieinandersein, Meinungsaustausch und vertieften Kennenlernen von Neumitgliedern dienen, ergeben sich unzählige Kontakte während des Alltags im Haus und auf der Gasse sowie beim Erledigen der Aufgaben in den Arbeitsgruppen. Zudem trifft man sich immer wieder zu spontanen Unternehmungen, etwa Geburtstagsfeiern, gemeinsamen Essen und Theaterbesuchen. Das Schwergewicht hat sich dabei

eher zu kleineren Gruppen hin verlagert.

Nähe und Distanz lernen

Etwas bewegen möchte auch Ulla von Wurstemberger. Die 62-jährige Schauspielerin und Bibliothekarin ist Anfang 2010 von ihrer Berner Wohnung ins „Haus Sein“ gezogen, weil sie sich nach einer Scheidung „in einem grösseren Rahmen orientieren wollte und mir auch ethische Werte wichtig sind“. Ihr ist aufgefallen, dass der Gemeinschaftsraum bei Anlässen wie etwa der öffentlichen Gesprächsrunde mit den Chan-Meditationsmeistern aus Taiwan mit Leben erfüllt ist, im normalen Alltag aber oft leer steht. „Ich habe deshalb vor, hier öfters Musik zu hören, zu schreiben oder zu lesen“, sagt sie. Könnte sein, dass sie dadurch auch andere animiert, vermehrt aus ihren vier Wänden zu kommen. Schliesslich spürt sie, „dass der Umgang mit Nähe und Distanz hier von allen geübt und gelernt wird. Das schätze ich sehr.“ ●

Ort

Bern

Lage

Altstadt, optimale Nähe zu Kulturangebot, Läden und öffentlichem Verkehr.

Besonderheit

Gemeinsame Werthaltung, die auf einer ökologischen, sozialen und spirituellen Ausrichtung basiert. Keine Altersgrenze.

Organisation

Genossenschaft mit Statuten, das tägliche Zusammenleben und der Betrieb sind im Reglement und den Vereinbarungen geregelt, Haussitzung (Versammlung aller Hausbewohner, bestimmt auch über Aufnahme von Neumitgliedern) alle sechs Wochen, Arbeitsgruppen für Finanzen, Öffentlichkeitsarbeit, Hauswirtschaft, Vermietung Gästestudio, Meditation, Gemeinschafts-Aktivitäten und Bibliothek.

Gesamtkosten

Hauskauf Fr. 2,775 Mio., Umbau Fr. 2,425 Mio.

Finanzierung

Investitionsbeiträge der Genossenschafter Fr. 310 000, verzinsbare Darlehen durch Genossenschafter Fr. 1,38 Mio., unverzinsliche Darlehen durch Genossenschafter Fr. 175 000 Fr., Bank-Hypotheken Fr. 2,7 Mio., A-fonds-perdu-Beiträge Fr. 200 000 (Age Stiftung), Darlehen Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Fr. 380 000, Förderbeitrag Kanton Bern Minergie Fr. 53 000.

Infrastruktur

Umgebautes Altstadtgebäude in Minergiestandard, 14 Mietwohnungen, zwei 1-Zimmer, neun 2-Zimmer, drei 3-Zimmer, die beiden Parterrewohnungen sind rollstuhlgängig, teils Balkone, Lift, Gemeinschaftsraum mit Küche, Atelier, Meditationsraum und Gästestudio (beide werden auch extern vermietet).

Verhältnis Gemeinschafts-/PrivatraumWohnungen insgesamt 682,3 m², Gemeinschaftsflächen 141,9 m².**Wohnungskosten**

Mieten von Fr. 890 bis 2340, Genossenschaftsbeiträge zwischen Fr. 15 000 und 30 000, Darlehen zwischen Fr. 20 000 und 300 000.

Bewohner

Zwölf Frauen und vier Männer zwischen 35 und 73, die meisten alleinstehend, aus Bern, Zürich, Neuenburg und Fribourg zugezogen, mittelständisch, mit kulturellen und gesellschaftlichen Interessen.

Mietersuche

Netzwerk Verein Andere Wohnformen in Bern, Flyer und Aushänge an Orten wie z.B. Stadtbibliothek oder Zentrum für Buddhismus in Bern, Inserat in der Kundenzeitschrift der Alternativen Bank Schweiz ABS.

Philosophie

Individuelles Wohnen in einer Gemeinschaft, in gegenseitiger Achtung und entsprechend den gemeinsamen Werten.

Gemeinsame Werte

Ökologisches und soziales Handeln, spirituelle Ausrichtung der Lebenshaltung.

Einsätze

Bewohner sind nach Möglichkeit in zwei Arbeitsgruppen eingebunden, dürfen aber nur eine leiten. Leistungsumfang für Haus und Gemeinschaft zeitlich nicht fixiert.

Aktivitäten

Samstags-Suppe, Meditation, vier gemeinsame Unternehmungen und mind. zwei öffentliche Anlässe pro Jahr, viel Spontanes.

Einbindung Umfeld

Tag der offenen Türe, Samstags-Suppe, Meditationsstunden und -seminare, mind. zwei kulturelle und sozial-politische Anlässe pro Jahr, Bibliothek mit Ausleihe etc.

Regelung bei ernsthafter (Alters-)Erkrankung

Pflege kann nicht erwartet, aber freiwillig geleistet werden.

Erfolgsfaktoren

Attraktive Zentrums Lage, gute Integration ins Umfeld, gezielte Öffnung nach aussen.

Stolpersteine

Auseinandersetzung über die unterschiedliche Betonung der gemeinsamen Werte, v.a. betr. Ökologie und Spiritualität. Nähe und Distanz.

Nachhaltige Sicherstellung des Projekts

Genossenschafts- und Darlehensbeträge möglichst gleichmässig auf alle Bewohner verteilen, damit bei Mieterwechsel finanziell keine zu grosse Lücke gefüllt werden muss. Gute Altersdurchmischung, Konzeptanpassung, wo nötig.

Weiterentwicklung

Zur Belebung der Hausgemeinschaft möglichst noch jüngere Mitbewohner aufnehmen (ab 20), auch wenn sie nur temporär bleiben. Fortwährende Übung im Umgang mit Nähe und Distanz und im Respekt gegenüber der individuellen Art, wie Spiritualität gelebt wird.

Website

www.haus-sein.ch

Netzwerke schaffen Zugänge zu Know-how und Erfahrungen.

Warum sollte man sich mit Gleichgesinnten vernetzen?

Unter Freunden in den besten Jahren kommt irgendwann der Gedanke auf, wie schön es doch

wäre später, nach der Pensionierung mehr Zeit miteinander zu verbringen. Vielleicht könnte man gemeinsam sogar ein Hausprojekt realisieren, um bis ins hohe

Alter möglichst selbstständig zu wohnen und einander gegenseitig dabei zu unterstützen. Sobald diese Idee konkreter wird, ist es Zeit, sich umzuschauen: Wer hat solche Projekte bereits realisiert, wo entstehen ähnliche Vorhaben und welche Gruppen beschäftigen sich mit diesem Thema?

Durch Vernetzung kann ein Austausch mit Gleichgesinnten stattfinden. Es können Fragen gestellt und Lösungen diskutiert werden. Man wird auf Unwägbarkeiten und Stolpersteine aufmerksam. Natürlich sind die einzelnen Projekte sehr unterschiedlich, genauso wie die Gruppen, welche diese entwickeln. Und doch bringt das Netzwerk viel. Man wird mit baulichen, organisatorischen, strukturellen und rechtlichen Details vertraut, die den eigenen Plänen weiterhelfen. Man lernt auch aus den Erfahrungen anderer, zum Beispiel, dass auf dem bevorstehenden Weg, von der Idee bis zum Einzug neben vielen Highlights auch Auseinandersetzungen dazugehören.

Wer sollte sich mit wem vernetzen?

Wenn eine Gruppe sich frisch formiert, kann es sinnvoll sein, sich an Fachberatungsstellen in der Region zu wenden, welche Entwicklungsprozesse von Wohn- und Bauprojekten unterstützen. Will sich eine Gruppe eine bestimmte Organisations- oder Rechtsform geben, können die Dachverbände weitere Auskünfte erteilen. Weitere Informationen dazu finden sich im Internet beispielsweise auf www.zukunftswohnen-netz.ch. ●

Simone Gatti Gerontologin INAG, Organisationsberaterin BSO, Präsidentin Genossenschaft Zukunftswohnen

Age Dossier 2010

Autonomes Wohnen in Gemeinschaft

Mitarbeit an diesem Dossier: Simone Gatti, zukunftswohnen.ch; Antonia Jann, Age Stiftung; Jolanda Lucchini, publizierbar.ch; Prof. Dr. Ulrich Otto, FHS St. Gallen; Daniela Weber Conrad, Fonds de Roulement SVW; Karin Weiss, Age Stiftung

Redaktion: Andreas Sidler; Maya Sidler; Fotografie: Jolanda Lucchini; Gestaltung: medialink, Zürich; Druck: Zofinger Tagblatt AG

Stiftungsrat der Age Stiftung: Hans Peter Farner, Präsident; Alfred Grieder, Benjamin Vetterli

Das Age Dossier erscheint jährlich und kann bei der Age Stiftung kostenlos bezogen werden. Diese Broschüre steht auch als PDF zum Download zur Verfügung. Das Age Dossier und viele weitere spannende Publikationen finden Sie unter: www.age-stiftung.ch

Age Stiftung
Kirchgasse 42, 8001 Zürich
Telefon 044 450 70 60
info@age-stiftung.ch
www.age-stiftung.ch

Übersicht | Verbände und Organisationen

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW)

Kompetenzzentrum für Belange des selbstbestimmten genossenschaftlichen Wohnens. Dienstleistungen, Interessenvertretung und Netzwerke für Mitglieder. Kontakt: Bucheggstrasse 109, Postfach, 8042 Zürich, Tel. 044 362 42 40, E-Mail: svw@svw.ch, Website: www.svw.ch

Der Schweizerische Verband für Wohnbau und Eigentumsförderung (SWE) (Noch bis 31.12.2010)

Beratung von Wohnbaugenossenschaften, Gemeinden und gemeinnützigen Organisationen für günstigen Wohnraum für das Alter. Kontakt: Guggistrasse 7, Postfach, 6002 Luzern, Tel. 041 317 05 60, E-Mail: info@swe-wohnen.ch, Website: www.swe-wohnen.ch

Der Schweizerische Verband Liberaler Baugenossenschaften (VLB)

(Noch bis 31.12.2010) Beratung und Dienstleistungen zur Gründung genossenschaftlicher Bauträger. Kontakt: VLB, Grossfeldstrasse 3, Postfach 1750, 6011 Kriens, Telefon 041 310 00 50, E-Mail: info@vlb-wohnen.ch, Website: www.vlb-wohnen.ch

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

(Ab 1.1.2011) Neuer genossenschaftlicher Dachverband aus Fusion von VLB und SWE (siehe oben). Beratung, Unterstützung, Vernetzung, sowie Beschaffung günstiger Finanzierungsmittel für Mitglieder. Förderung von Genossenschaftsgründungen. Kontakt: Guggistrasse 7, Postfach, 6002 Luzern. Weitere Angaben folgen Ende 2010.

Schweizer Stockwerkeigentümerverband

Bietet Informationen rund um das Thema Stockwerkeigentum und gratis Rechtsberatung für Mitglieder. Kontakt: Mettmenniedt Weg 5, 8606 Greifensee, Tel. 043 244 56 40, E-Mail: info@stockwerk.ch, Website: www.stockwerk.ch

Hauseigentümerverband

Beratung, Dienstleistungen und Publikationen für Mitglieder zum Thema Hauseigentum. Kontakt: Seefeldstrasse 60, Postfach, 8032 Zürich, Tel: 044 254 90 20, E-Mail: info@hev-schweiz.ch, Website: www.hev-schweiz.ch

Hausverein

Beratung und Unterstützung bei Erwerb, Umbau, Unterhalt und Vermietung von Wohn- und Geschäftsraum für Mitglieder. Ein umweltfreundlicher Ansatz wird verfolgt. Kontakt: Zentralsekretariat, Bollwerk 35, Postfach 6515, 3001 Bern, Tel. 031 311 50 55, E-Mail: kontakt@hausverein.ch, Website: www.hausverein.ch

Wohnform50plus

Das Angebot von Pro Senectute Schweiz gibt Anregungen, stellt Modelle und Projekte vor und vermittelt Adressen von Beratungsstellen und Fachleuten, die bei Bau-, Rechts- und Finanzierungsfragen weiterhelfen. Internetplattform für die Suche nach Partnern für ein Wohnprojekt oder eine Hausgemeinschaft. Kontakt: www.wohnform50plus.ch

AWF Verein andere Wohnformen Bern

Interessengemeinschaft von Personen, die ihre Wohnform im Hinblick auf das Alter verändern möchten. Die Mitglieder bilden Gruppen, um ein Wohnprojekt zu realisieren. Kontakt: Erika Schulthess, Graffenriedstrasse 3, 3074 Muri, E-Mail: info@AWFBern.ch, Website: www.awfbern.ch

Gleichgesinnte

Gleichgesinnte findet man unter Freunden, mit Kleininseraten oder Anschlägen bzw. auf Plattformen zur Vermittlung von Wohnpartnerschaften.