«Es ist für mich ein Experime

Selbstbestimmt mit anderen zusammenleben: Diesen Traum möchte sich Judith Schläpfer im Alter erfüllen. Jetzt ist sie ins neue Mehrgenerationenhaus in Winterthur eingezogen. M&W hat sie dort getroffen.

Bilder m&w

Judith Schläpfer zieht mit grossen Erwartungen ins neue «Mehrgenerationenhaus Giesserei» in Winterthur ein.

Judith Schläpfer hat vor kurzem das Pensionsalter erreicht. Sie hat zwei erwachsene Kinder und lebt seit längerem allein in St.Gallen. Nachdem sie auch das Berufsleben abgeschlossen hat – sie arbeitete als Gleichstellungsbeauftragte und auch als Maltherapeutin –, möchte sie nun zu neuen Ufern aufbrechen: «Ich freue mich jetzt auf dieses soziale Experiment», sagt sie.

Das Experiment besteht darin, ihren angestammten Wohnort und Freundeskreis zu verlassen und ein neues Leben im so genannten «Mehrgenerationenhaus Giesserei» in Oberwinterthur zu beginnen. Diese neuartige Siedlung mt rund dreihundert Bewohnerinnen und Bewohnern wird gerade fertiggestellt und in Betrieb genommen (siehe Kasten). Judith Schläpfer konnte eine der letzten freien Wohnungen ergattern. Doch richtig einziehen konnte sie noch nicht.

Im Gästezimmer

Als M&W sie traf, logierte sie in einem der Gästezimmer der Siedlung. Wie alle Wohnungen hat auch dieses Zimmer einen Ausgang auf die freie Holzveranda, von der man einen weiten Blick auf die Umgebung geniesst. Das Zimmer ist einfach eingerichtet: Bett, Tisch, Kochgelegenheit und einige persönliche Utensilien. «In meiner Wohnung gab es einen Wasserschaden, der erst repariert werden muss», berichtet sie. Der Einzug verzögert sich um mehrere Wochen. Bis dahin muss sie mit der provisorischen Loge vorlieb nehmen.

Doch bereits haben sich erste Kontakte mit Nachbarn ergeben. Um M&W den Ausblick von der obersten Etage auf die U-förmig angelegte Siedlung zu ermöglichen, führt uns Judith Schläpfer in eine Wohnung, in der drei Frauen zusammenleben. Es sind Altersgenossinnen, und sie sind sehr engagiert, das Projekt Mehrgenerationenhaus zum Erfolg zu führen. Von ihrem Balkon aus blickt man in den grossen Innenhof, der sorgfältig gestaltet wurde und erahnen lässt, dass er in einigen Jahren, wenn die Bäume ausgewachsen sind, zu einem grünen Juwel heranreifen wird.

Auch die Architekten der Baugenossenschaft Gesewo, welche die Siedlung erstellte, hatten eine glückliche Hand. Sie planten nicht nur das grösste Holzwohnhaus der Schweiz, sondern gestalteten es auch optisch vielfältig und abwechslungsreich. So hat jeder Balkonabschnitt farbige, verschiebbare Holzpaneele. Sie dienen als Sichtblende, aber auch als bewegliche Strukturelemente der Fassade. Trotz der erheblichen Zahl von 150 Wohnungen hat man nie das Gefühl, sich in einer grossen «Wohnmaschine» zu befinden. Identität und Zusammengehörigkeitsgefühl werden hier subtil neu definiert.

Gemeinschaft gross geschrieben

Judith Schläpfer führt uns durch die Siedlung. Da gibt es Gemeinschaftsräume und Werkstätten, die von al-

Die Architekten sorgten für viel Aussenraum und eine lebendige Fassade.

Selbstverwaltet, nachhaltig, zukunftsorientiert: das Mehrgenerationenhaus

Auf dem Gelände der ehemaligen Sulzer-Giesserei wird derzeit das erste Mehrgenerationenhaus bezogen. Die altersdurchmischte, selbstverwaltete Siedlung mit 150 Wohnungen wurde in Holzbauweise erstellt. Sie ist nachhaltig konzipiert, erfüllt das Label Minergie-P-Eco und soll bereits heute die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft umsetzen. Alle Wohn- und Lebensformen haben in dieser genossenschaftlich organisierten Siedlung Platz, vom Single über die Normalfamilie bis zur WG verschiedenster Altersgruppen. Es gibt auch 35 subventionierte Wohnungen. «Gelebte Vielfalt in lebendiger Nachbarschaft» lautet das Credo dieses sozial wie ökologisch ambitionierten Projekts.

Die Idee der Mehrgenerationenhäuser stammt aus Deutschland, wo seit 2006 ein von der Bundesregierung unterstütztes Aktionsprogramm läuft. Es gibt bereits 450 Projekte, die als so genannte «Innovationshäuser» firmieren. Sie sollen austesten, inwieweit es möglich ist, Formen der ehemaligen Grossfamilie, die einst unter einem Dach lebte, in zeitgemässer Form wiederzubeleben und damit dem Wandel der Gesellschaft besser Rechnung zu tragen.

len benutzt werden können und für Versammlungen zur Verfügung stehen. Auch Waschsalons wurden eingerichtet, in denen man bügeln oder auch nähen kann. Ausserdem gibt es die Kinderkrippe «Äntenäscht» sowie das Restaurant «Ida» und ein Velogeschäft. Im Mehrgenerationenhaus wird nicht nur gelebt, sondern auch gearbeitet. Zur Vielfalt der Siedlung gehört eine Station mit hirnverletzten Menschen, eine Praxisgemeinschaft sowie die Quartierbibliothek Oberwinterthur/Hegi.

Braucht es nicht Mut, das gewohnte Umfeld zu verlassen und an einen Ort zu ziehen, wo man gar niemanden kennt? Tatsächlich hat Judith Schläpfer keine Bekannten im Mehrgenerationenhaus. Gerade diese Herausforderung hat sie aber angelockt. Sie möchte «an einem Experiment teilhaben, das Antworten auf die Fragen des Zusammenlebens im 21. Jahrhundert sucht», wie sie sagt. Sie ist fasziniert von einem selbstverwalteten Projekt, das sich durch das persönliche Engagement der Beteiligten erst selber aufbauen muss. An der sozialen Organisation des Zusammenlebens will sie sich aktiv beteiligen: «Es ist spannend zu sehen, ob und wie sich die Ideale verwirklichen lassen.»

Fachmann für Konflikte

Judith Schläpfer ist sich bewusst, dass es auch Konflikte, Probleme und Schwierigkeiten geben wird. Deshalb findet sie es richtig, dass Überlegungen für Konfliktlösung gemacht werden. So wurde eine 40%-Stelle «Siedlungsassistenz» geschaffen. Um diese Stelle habe es grosse Diskussionen gegeben, berichtet sie. Dabei seien sich, wie so oft bei Selbstverwaltungsprojekten, Realos und Fundis gegenüber gestanden. Sie findet es indessen gut, wenn man über eine Fachperson von bereits gemachten Erfahrungen in ähnlichen Projekten profitieren kann.

Jetzt freut sich Judith Schläpfer auf den Bezug der eigenen vier Wände. So wie ihre Wohnung ist auch die Umgebung im Werden begriffen: Während die Stadt Winterthur auf der Nordseite einen vorbildlichen Park angelegt hat und in einer benachbarten Sulzer-Halle ein Bauernmarkt und ein Jugendtreff entstehen, erweckt die Südseite noch den Eindruck einer echten Industriebrache. Kein Zweifel, dass auch dieses Entwicklungsgebiet in ein paar Jahren ganz anders aussehen wird.

BASEL

Einigung bei Massenkündigungen

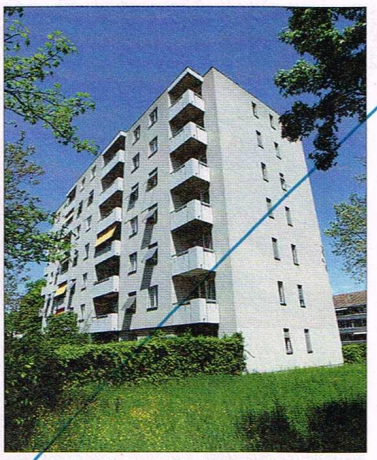
Erfolgreiche Basler Staatsangestellte: Nach den Massenkündigungen durch die eigene Pensionskasse kommt die Einigung. Es bleibt aber ein Nachgeschmack.

Seit anfangs 2012 setzten sich langjährige Staatsangestellte in einem Mehrfamilienhaus an der Basler Wittlingerstrasse 130 zur Wehr. Ausgerechnet die eigene Pensionskasse der Stadt Basel (PKBS) hatte ihnen als Besitzerin wegen einer bevorstehenden Gesamtsanierung gekündigt. Der MV Basel unterstützte die Mietenden.

Manager unter Druck

In der Folge sahen sich die Manager der Dienststelle «Immobilien Basel-Stadt» (IBS), welche die Interessen der Pensionskasse wahrnimmt, zunehmend unter Druck. Die Mietenden hatten eine Petition lanciert und genossen in der Öffentlichkeit viel Wohlwollen. Dem Vorgehen der Vermieterin haftete zudem der Makel einer Kündigung auf Vorrat an. Die Mietschlichtungsstelle folgte

Bild MV BS



Die Mietenden an der Wittlingerstrasse in Basel können einen Erfolg verbuchen.

nämlich dem Antrag der beiden MV-Vertrauensanwältinnen Kathrin Bichsel und Diana Göllrich und erklärte die Kündigungen für ungültig. Schliesslich drohte dem Kanton ein weiterer Imageverlust, als die IBS, statt einzulenken, die Fälle mit Hilfe einer teuren Anwaltskanzlei ans Mietgericht weiterzog.

Die Wende kam, noch ehe das harte Urteil (Kündigungen gültig, keine Erstreckungen) der als investorenfreundlich geltenden ausserordentlichen Mietrichterin bekannt war. Die Appelle, dass sich PK IBS Ihrer Verantwortung b werden müssten, hatten beg Früchte zu tragen. Die IBS gab ihre Gesprächsverweigerung und willigte in stille Verhandl ein. Bei letzteren war auch d Basel vertreten.

Am «runden Tisch» konnt Einigung erzielt werden. Die parteien können nach erfolg nierung in ihre Wohnungen z kehren. Der Preis dafür: umfas Stillschweigen über die getr Lösung. Der Fingerzeig an die toren ist aber klar: Hände w Massenkündigungen.

Kampf am Burgweg

Am Burgweg in Basel haben Dutzend Mietparteien und At die Kündigung erhalten. Die Ve terin ist die Pensionskasse des tons Baselland. Die Betroffenen ren sich auf kreative Weise, wie sich auf ihrer Webseite www.l diger-burgweg.ch selber verg sern kann. Zur Unterstützung Mietenden findet die komm Jahresversammlung des MV am 25. Juni im Warteckgeb («Sud», vis-à-vis Burgweg) stat

UNTERMIETE

Ein Abzocker am Werk

Leider gibt es auch dies: Ein Genfer Mieter zockte während Jahren seinen Untermieter ab. Jetzt muss er dem Vermieter einen sechsstelligen Betrag zurückzahlen.

Ein Bundesgerichtsurteil bringt das fragwürdige Verhalten eines Genfer Mieters an den Tag. Dieser hatte 1975 eine Wohnung in der Rhonestadt bezogen, wurde dann aber von seinem Arbeitgeber nach Kenia versetzt. Dennoch mietete er die Wohnung weiter und überliess sie seinen Eltern. Nach seiner Rückkehr in die Schweiz im Jahr 1994 zog er in eine andere Wohnung und gab die alte an einen Untermieter ab. Er verlangte einen stolzen Untermietzins von 5500 Franken pro Monat, den er in der Folge noch erhöhte, nämlich zuerst auf 5800 und dann nochmals auf 5954 Franken. Dabei hatte er es versäumt, das Untermietverhältnis dem Vermieter zu melden. Dieser bekam im Jahr 2001 Wind von der Sache und verlangte Einsicht in den Untermietvertrag. Aus den eingereichten Dokumenten ging ein Mietzins von lediglich 2200 Franken pro Monat hervor. Vier Jahre später erfuhr der Vermieter durch Zufall, dass der Untermietzins tatsächlich weit höher lag. Da schickte er dem Mieter umgehend den blauen Brief – und verlangte von ihm gleichzeitig den unrechtmässig erzielten Gewinn im Betrag von 274'832 Franken zuzüglich Verzugszins zurück.

Das ging natürlich nicht ohne Streit ab. Das Mietgericht schützte die Forderung des Vermieters im Umfang von 189'032 Franken. Ebenso tat es das Obergericht. Und das Bundesgericht, das auch noch angerufen wurde? Hier war nur noch eine juristische Formfrage strittig, nämlich ob die Regeln de schäftsführung ohne Auftra Anwendung kommen oder Das höchste Gerichte befand bei einer unbewilligten Unte eine Geschäftsführung ohn trag vorliege.

Nun war diese Untermiete nicht unbewilligt, doch wur Bewilligung durch die Täus über den tatsächlichen Unte zins erschlichen. Dem Haupt sei sehr wohl klar gewesen, d Zustimmung zur Unterverm untersagt würde, wenn der tat che Gewinn bekannt würde. E daher auch in diesem Fall ei schäftsführung ohne Auftrag die höchsten Richter. Nicht be ist, was mit dem abgezockten mieter passierte. Eigentlich der Betrag ja nicht in die Tasc Vermieters gehört, sondern i des geneppten Untermieters.

→ *BGer 4A_594/2012 vom 28. 1 2013 (Original französisch)*