

# Vereinte Kraft in der Gemeinschaft

Gemeinschaftliche Wohnprojekte waren und sind beliebt. Früher wie heute, in ländlicher Umgebung wie auch in urbanen Zentren, gestaltet man Wohnformen, die die Gemeinschaft einbinden, die sie fordern und fördern. Ein Augenschein vor Ort in Unterägeri sowie in Zürich und Winterthur. **Text Paolo D'Avino**

**E**s ist das Streben der Menschen nach Freiräumen, das sie auch immer wieder über selbstbestimmte Wohnformen nachdenken lässt. Bereits 1851 propagierte Karl Bürkli, der Gründer des ersten Konsumvereins in der Schweiz, dass in der Schaffung von Kommunen die Lösung der gesellschaftlichen Probleme liege. Die Menschen sollten sich zu Gemeinden zusammenschliessen und Wohnen, Arbeit und Konsum gemeinsam regeln. Die Idee gemeinschaftlicher Wohnformen war auch der Anfang des Buechliparks, einer schicken, kleinen Wohnresidenz in Unterägeri, mit Blick auf den nahen See und auf den

fernen Wildspitz. Ein Idyll. Auch für Anita Matter, eine von vier Personen, die ehrenamtlich im Besitzerausschuss für die Liegenschaft besorgt sind.

### Keine reine Altersresidenz mehr

«Die ersten Eigentümer sind vor zirka 34 Jahren hier eingezogen, und von der damaligen Generation wohnen heute nur noch wenige Bewohner im Haus», sagt Matter. Sie sei erst im Jahr 2007 in den Buechlipark gezogen. Früher, als dies geplant gewesen sei. Nach dem Tod ihres Mannes sei es ihr nicht leicht gefallen von der Stadt Zug aufs Land zu ziehen und sich

sofort heimisch zu fühlen. «Jetzt geniesse ich es umso mehr auf diesem wunderschönen Flecken Erde», erklärt sie. Als aktive Sportlerin habe sie ihren Fitnessraum praktisch vor der Haustüre. «Die Wohnung hatten wir vorher während einigen Jahren vermietet.» Doch die Liegenschaft habe ihre ursprüngliche Bestimmung verloren. Sie sei gebaut worden, damit sich die Eigentümer auf das Leben nach der Pensionierung einrichten könnten. Daran erinnern die Gemeinschaftsräume, der grosszügig angelegte Eingangsraum mit der Empfangszentrale, die heute nicht mehr besetzt ist, der Spa-Bereich mit Sauna,



**Der Buechlipark: Einst als reine Altersresidenz geplant, ist er heute, mehr als dreissig Jahre später, eine ganz alltägliche Wohnsiedlung.**



**Die Kalkbreite in Zürich bietet im Kreis 4 ein vielfältiges und gemischtes Raumangebot an. Die Empfangszentrale (links) mit den Postfächern und der Innenhof, der auch für die Öffentlichkeit bestimmt ist.**

Ruheraum, Whirlpool und Fitnesscenter, das grossräumige Cheminéezimmer, wo allwöchentlich am Mittwochmorgen der Hauswart für die Bewohner ein Kaffeekränzchen organisiert, das von einer Handvoll Pensionären regelmässig besucht wird. Oder auch die Aussenanlage mit der herrlichen Parkanlage, der Bocciabahn und dem eigenem Badestrand mit Bootshaus. Den Bewohnern würden zudem zwei Gästezimmer zur Verfügung stehen, die für wenig Geld gemietet werden könnten, ergänzt Matter. «Früher half der Hauswart noch auf Wunsch bei einigen Personen bei der Wohnungsreinigung oder bei der Betreuung der Pflanzen oder Haustiere mit.» Doch das sei alles überholt. «Der Hauswart kümmert sich heute um den Unterhalt und um die Pflege des Aussenbereiches.» Dies hänge mit der Zusammensetzung der Bewohner zusammen, vermutet Matter. Viele ehemalige Eigentümer leben nicht mehr und haben die Wohnung vererbt. Heute sei die Durchmischung eher zufällig, sagt Matter. Es würden Familien mit Kindern, Berufstätige, Alleinstehende oder auch Pensionierte im Haus wohnen. Die Gemeinschaft werde heute, wie in anderen Liegenschaften auch, nur auf privater Basis gepflegt. Nach der vor kurzem abgeschlossenen Hausfassadensanierung habe man ein gemeinsames Fondueessen organisiert. «Die Kaffeerrunde am Mittwoch bleibt die Ausnahme.» Und was auch noch an die alte Bestimmung erinnere, er-

gänzt Matter, sei der Notknopf in jeder Wohnung bei der Eingangstüre, der bei Betätigung einen Alarm beim Hauswart auslöst.

### **Bewegte und lange Geschichte**

Noch weit entfernt von seiner ursprünglichen Bestimmung ist man in der neuen «Stück Stadt», wie die Genossenschaft Kalkbreite ihren Wohn- und Gewerbebau in der Stadt Zürich nennt. «Die meisten der insgesamt 240 Bewohnerinnen und Bewohner sind seit April dieses Jahres eingezogen», freut sich Sabine Wolf, im Vorstand der Genossenschaft für die Kommunikation zuständig, auf das neue Leben im Quartier. Bis das «Stück Stadt» seine Bestimmung gefunden hatte, brauchte es einen langen Atem. Noch vor ein paar Jahren sah es im Kreis 4 an der Kalkbreite anders aus. Der Ort wurde als Tram- und Autoabstellplatz genutzt und verkam zusehends. Obwohl das Areal seit 1975 durch einen Gemeinderatsbeschluss für den genossenschaftlichen Wohnungsbau reserviert war, kam in den Folgejahren kein Projekt in Gang. Die Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ) reklamierten die Gleisanlagen für sich, und der Stadtrat meinte, der Ort eigne sich nur für eine gewerbliche Nutzung. Bis 2006 der Zürcher Stadtrat beauftragt wurde, die Entwicklung zusammen mit einem gemeinnützigen Bauträger voranzutreiben. Der Anstoss dazu kam aus dem Quartier, als 2005 eine Gruppe rund um

den heutigen Geschäftsführer der Genossenschaft, Res Keller, auf das Areal aufmerksam wurde. Sie rief die Quartierbewohner auf, an einem öffentlichen Workshop Ideen für die Kalkbreite zu entwerfen. Dann ging alles sehr schnell: Die Initianten gründeten einen Verein und bald darauf die Genossenschaft Kalkbreite. Ende 2006 bewarb sie sich um das Baurecht. «Vier Genossenschaften traten damals an», sagt Wolf, und im Herbst 2007 wurde der Genossenschaft Kalkbreite das Baurecht zugesprochen. «Die Freude war riesig», erinnert sich Wolf an den Tag zurück. Wolf staunt heute noch, dass die Stadt eine Genossenschaft, die weder Referenzen noch Erfahrungen zu bieten hatte, mit dem 63-Millionen-Projekt beauftragte. «Ein mutiger Entscheid.»

### **60 Prozent Wohnraum, 40 Arbeitsraum**

Das Modell des gemeinschaftlichen Zusammenwohnens ruht auf verschiedenen Pfeilern. Zuerst die Durchmischung, die gemäss Wolf verschiedene Kriterien beinhaltet. «Die Heterogenität wird durch einen Mix von Alters-, Wohngemeinschafts-, Familien- und Gemeinschaftsräumen sowie durch Einzelwohnungen und subventionierte Wohnungen erreicht.» Es wurde von Anfang an auf Dialog und Transparenz gesetzt. «Die künftigen Nutzer wurden bereits während des Planungsprozesses mit ins Boot geholt.» Die Partizipation auf verschiedenen Ebenen sei zwar zeit-



**Die Siedlung Giesserei auf dem ehemaligen Sulzer-Fabrikareal in Oberwinterthur besteht aus zwei fünfstöckigen, langgezogenen Gebäuden mit 155 Wohnungen und Gewerberäumen. Das Mehrgenerationenhaus verwaltet sich selbst.**

► raubend, zahle sich aber letztlich durch Identifikation, Integration und Engagement aus. «Gemeinsam an einem Projekt zu arbeiten, kann unglaublich kreativ und lösungsorientiert sein», sagt die studierte Landschaftsgärtnerin, die sich seit 2008 im Vorstand für die Anliegen der Kalkbreite engagiert. Das verbinde, und die gute Stimmung übertrug sich auf die spätere Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Müller Sigrist und mit der Stadt Zürich als Bauherrin des Tramdepots. Alles Elemente, die zu einer hohen Lebensqualität im Quartier beitragen würden. Letztlich sei auch das vielfältige Raumangebot für das Kleingewerbe zu erwähnen. «Auf rund 5000 m<sup>2</sup> bieten wir Raum für rund 150 Arbeitsplätze.» Der Mix zwischen Wohnen und Gewerbe beträgt gemäss Wolf 60 zu 40 Prozent, und bald beleben ein Quartierladen, ein Restaurant, zwei Bars, ein Blumenladen, Boutiquen, eine Kinderkrippe und eine Arztpraxis den Ort an der Kalkbreite. Demnächst wird auch das Kino Houdini seine fünf Säle öffnen. «Im ersten und zweiten Obergeschoss haben sich neben kleineren Dienstleistern

auch die Alternative Bank Schweiz und Greenpeace eingemietet», rundet Wolf ab.

#### Weniger ist mehr

Heute steht auf dem Tramdepot, das im Jahr 2010 erneuert und saniert worden ist, ein stattlicher Neubau, und wer in der Kalkbreite wohnen will, muss besondere Kriterien erfüllen. Er darf kein Auto besitzen, muss sich mit 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person zufriedengeben und sollte gerne Kontakt zu anderen Menschen haben. «Die Genossenschaft hat bewusst nicht alltägliche Wohnformen konzipiert», sagt Wolf. Und so teile man rund 600 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsräume wie Werkstätten, Waschsalon, Dachsauna, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Die Dachterrasse werde von der Bewohnerschaft unter anderem für den Gemüseanbau oder als Rückzugsort genutzt. Der 2500 m<sup>2</sup> grosse Hof über den Geleisen steht den Bewohnern und der Öffentlichkeit als grüner Erholungsraum offen. Eine andere Wohnform, fährt Wolf fort, sei der Grosshaushalt: «Das sind 20 unterschiedliche Wohnungen, von der Familienwohnung über die Einpersonen-

bis zur WG-Wohnung mit 17 Zimmern, die sich in einem Verein organisiert haben.» Der Verein hat eine Köchin angestellt, die unter der Woche für seine gut 50 Mitglieder ein Abendessen kocht. Die Mietpreise betragen für eine Einpersonenzimmer-Wohnung um die 2000 Franken. «Es soll eine bunte Mischung unter den Bewohnern geben.» Noch arbeiten die Bauarbeiter unter Hochdruck, damit alles bereit ist, wenn im August im neuen «Stück Stadt» auf dem Tramdepot die letzten Läden ihre Türen öffnen.

#### Der Ideengeber steht am Anfang

Die rote Siedlung mit den grünen Verstreutungen fällt auf. Ihr Name: Giesserei Winterthur. Wie bei der Kalkbreite begann alles mit einer Vision. Der Architekt Hans Suter schaltete 2005 ein Inserat für ein ökologisches Mehrgenerationenhaus, das man selber planen und verwalten wolle. Ursprünglich habe er an ein Haus für 20 Gleichgesinnte gedacht, sagt Yvonne Lenzlinger, Präsidentin des Hausvereins Giesserei. «Rund 40 Personen kamen da-

mals zusammen, die das Projekt mittragen wollten.» Die Ideen, wie das Zusammenleben zu gestalten sei, reiften nach und nach, doch stellte die Gruppe bald fest, dass man gegenüber einer Bank nicht kreditwürdig war. Die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) trat auf den Plan. Seit mehr als 20 Jahren realisiert die Genossenschaft Projekte mit selbstverwaltetem Wohnen. Ihr Ziel ist es, Wohnraum für Leute zu schaffen, die neue Lebensformen ausprobieren und traditionelle Rollenverteilungen aufbrechen wollen. Gleichzeitig ergab sich die Möglichkeit, ein Grundstück von rund 11 000 m<sup>2</sup> Fläche auf dem ehemaligen Sulzer-Fabrikareal in Oberwinterthur zu kaufen. «Es kam Schwung in das Mehrgenerationenprojekt. Das Projekt wurde eine Dimension grösser als geplant.» Im Jahr 2009 habe die Gesewo dem Projekt zugestimmt, im Februar 2010 unterschrieb sie den Kaufvertrag mit Sulzer, und im November des gleichen Jahres seien bereits 50 Prozent der Wohnungen vermietet gewesen.

#### **Auch finanziell eine Gemeinschaft**

Die Siedlung besteht aus zwei fünfstöckigen, langgezogenen Gebäuden mit 155 Wohnungen und Gewerberäumen. Verbunden durch zwei Riegel an den Enden umschliessen die Bauten einen Innenhof. Das gesamte Gebäude ist in Holzbauweise erstellt, und die Isolation und Energieversorgung sind so gestaltet, dass das Label Minergie P erreicht wird. Grosse Balkone im Osten und Westen ermöglichen allen die Nutzung des Aussenraums. «In diesem Mehrgenerationenhaus wohnen 340 Menschen, davon 80 Kinder», sagt Lenzlinger. Der Wohnungsspiegel reiche von der Eineinhalb-Zimmer-Wohnung bis zur Neun-Zimmer-Wohnung. Sie räumt ein, dass im Moment die 20- bis 30-Jährigen noch untervertreten seien. Das erklärt sie sich mit der Beteiligung an den Kosten des 84-Millionen-Franken-Baus. Neben der Miete von 1600 Franken und den Nebenkosten für eine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung von 95 m<sup>2</sup> fallen Kosten von 130 Franken für die Gemeinschaftsräume an. Dazu kommen ein Pflichtdarlehen und das Genossenschaftskapital. Viel Geld, das die Mieter aufzubringen haben. «Als Hausverein sind wir dazu verpflichtet, zusätzlich 10 Prozent der Hypothekarsumme mit Fremddarlehen zu decken.» Dieses verzinsliche Fremddarlehen mit festen Laufzeiten hätten vor allem Handwerker, die Bewohner und Dritte gewährt, die das Projekt fördern wollten. Das Soll habe man um fast 10 Prozent überschritten, meint Lenzlinger stolz. Sie selber sei mit ihrem Mann erst im April 2013 und zufällig von der Stadt Zürich nach einer Baustellenbesichtigung

in die Siedlung gezogen. Das Ehepaar hatte den langgehegten Wunsch, im Alter von über 70 Jahren nochmals in ein neues Umfeld zu wechseln.

#### **Gelebte Selbstverwaltung**

Ein halbes Jahr nach ihrem Einzug ist die Juristin Yvonne Lenzlinger vom Hausverein als Präsidentin gewählt worden. Gemeinsam mit sieben anderen teilt sie sich die Aufgaben des Vorstandes. Sie erklärt die nicht alltägliche Organisation der Gieserei. «Der Hausverein verwaltet und regelt das gemeinschaftliche Leben in Eigenregie. Gesewo ist Eigentümerin und Vermieterin der acht Häuser, die zur Siedlung gehören.» Der Selbstverwaltungsvertrag regelt nicht nur das gemeinschaftliche Zusammenleben, sondern auch die finanzielle Entschädigung. «Der Hausverein erhält 150 000 Franken von der Gesewo für den laufenden Unterhalt der Siedlung, für das kulturelle Zusammenleben und für administrative Aufgaben.» Einen neuen Ansatz der Selbstverwaltung setzt die Gieserei auch beim Engagement der Bewohner. «Wir sind zwar frei in unserer Entscheidung, wie wir das Geld verwenden, solange die Werterhaltung gesichert ist», doch der

Hausverein habe sich entschieden, fast alles selber zu erledigen, angefangen bei der Büroarbeit, über die Reinigung des Treppenhauses, die Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume bis zur Gartenarbeit. «36 Stunden sind es pro Person und Jahr», schmunzelt Lenzlinger und ergänzt, dass man sich auch von den Arbeiten gegen ein Entgelt von 20 Franken pro nicht geleistete Arbeitsstunde freistellen lassen könne. «Die Selbstverwaltung funktionierte bisher sehr gut.» Die Arbeitszeiten werden von den Bewohnern in einer Datenbank eingegeben und vom jeweiligen Ressortleiter quittiert. «Kinder sind von der Arbeit ausgenommen, Behinderte und Betagte können sich dispensieren lassen.» Auch die Gewerbetreibenden in der Siedlung seien eingebunden und müssten mit anpacken. «Das Selbstverwalten muss organisiert werden», meint Lenzlinger, und sie betont mehrmals, dass es in der Siedlung keinen Platz für Ideologien gebe. Man wähle den pragmatischen Weg und vertraue den Bewohnern. Lenzlinger ist überzeugt, dass auf dem ehemaligen Giessereiareal der Firma Sulzer etwas Gutes und Lebendiges zusammenwachsen kann. Ganz im Sinn des Initianten Hans Suter. ■