

Neue Formen des Zusammenlebens

Mehr als wohnen

Immobilien 13. November 2013



Siedlung Giesserei in Oberwinterthur: Hier wird Wert auf ein aktives Zusammenleben gelgt. (Bild: Giorgia Müller / NZZ)

Zugegeben, der Titel dieses Artikels ist keine Eigenerfindung. «Mehr als Wohnen» nennt sich eine Zürcher Genossenschaft, die zurzeit in Oerlikon ein neues Wohnquartier für 1100 Personen baut, inklusive Gewerberäume, Kinderkrippen, Läden und Ateliers. Der Ausdruck bringt auf den Punkt, worum es im Folgenden gehen soll: um das gemeinschaftliche Wohnen. Diese Strömung im Wohnungsbau hat ihren Ursprung in der 1968er Bewegung und erlebt derzeit eine Renaissance. Raus aus dem bürgerlichen Wohnmodell lautete damals wie heute die Devise. Doch aus den Hippies-Kommunen der 1970er Jahre sind inzwischen Mehrgenerationenhäuser geworden, in denen Jung und Alt in Clusterwohnungen zusammenleben.

Andrea Kucera

Zugegeben, der Titel dieses Artikels ist keine Eigenerfindung. «Mehr als Wohnen» nennt sich eine Zürcher Genossenschaft, die zurzeit in Oerlikon ein neues Wohnquartier für 1100 Personen baut, inklusive Gewerberäume, Kinderkrippen, Läden und Ateliers. Der Ausdruck bringt auf den Punkt, worum es im Folgenden gehen soll: um das gemeinschaftliche Wohnen. Diese Strömung im Wohnungsbau hat ihren Ursprung in der 1968er Bewegung und erlebt derzeit eine Renaissance. Raus aus dem bürgerlichen Wohnmodell lautete damals wie heute die Devise. Doch aus den Hippies-Kommunen der 1970er Jahre sind inzwischen Mehrgenerationenhäuser geworden, in denen Jung und Alt in Clusterwohnungen zusammenleben.

Ein Balkon für alle

«Den Kern des gemeinschaftlichen Wohnens bildet die Gemeinschaft, das Haus ist nur die Hülle darum herum.» Diese Worte stammen von Martin Geilinger, dem Geschäftsführer der Winterthurer Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo). Die Gesewo ist eine von wenigen Genossenschaften in der Schweiz, welche die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens konsequent umsetzen. Sie war Bauträgerin bei der Siedlung «Sagi Hegi», die vor kurzem ihr 20-jähriges Bestehen feiern konnte. Und sie steckt auch hinter dem schweizweit derzeit grössten gemeinschaftlichen Projekt namens Giesserei, das im Februar eingeweiht wurde.

Die beiden Siedlungen stehen nur wenige hundert Meter voneinander entfernt in Oberwinterthur, unterscheiden sich aber in der Grösse und in der Mieterstruktur: Die Sagi Hegi ist in erster Linie eine Familienhochburg und bietet Wohnraum für 130 Personen. In der Überbauung Giesserei, die sich auch Mehrgenerationenhaus nennt, ist der Altersdurchschnitt der 300 Bewohner um einiges höher. Bewusst wurde hier Wert auf die Durchmischung gelegt, wie ein Blick auf das auf der Homepage publizierte «Credo» der Siedlung zeigt: «Unser zentrales Anliegen ist eine altersdurchmischte Siedlung, die das Verständnis zwischen den Generationen und die Solidarität unter der Bewohnerschaft fördert.»

Der gemeinschaftliche Gedanke wird in beiden Fällen zudem in der baulichen Struktur ersichtlich. Die Wohnungen sind um einen Innenhof gruppiert, der als Begegnungszone dient. Es gibt Gemeinschaftsräume, Werkstätten und Bastelräume sowie in der Sagi Hegi einen gemeinsam genutzten Fitnessraum. In der Giesserei teilen sich die Mieter mehrere Gästezimmer, die sogenannte Pantoffelbar mit hauseigener Bibliothek sowie zwei Waschbars. Letztere sind Waschküchen, die nicht nur mit Waschmaschinen und Tumbler, sondern überdies mit Kaffeemaschinen, Nähmaschinen und Töggelkasten ausgestattet sind. Man soll sich hier gerne die Zeit vertreiben. Ein weiteres bauliches Detail verdeutlicht die Grundidee: Zwischen den Balkonen gibt es keine Trennwände.



Die Wohnung ist Privatsphäre, doch auf dem Balkon ist man bereits im gemeinschaftlichen Raum. (Bild: Giorgia Müller / NZZ)

Wo darf geraucht werden?

Gemeinschaftliches Wohnen geht indes über das Teilen von Räumen hinaus – man kennt solche Konzepte schliesslich auch von vielen Miethäusern. Der springende Punkt ist die Selbstverwaltung. Das Rückgrat dafür bildet eine geeignete Struktur, die den Mietern ein Mitbestimmungsrecht garantiert. Meist wird dafür eine Genossenschaft gewählt. Es gibt aber auch andere Akteure: Hinter der gemeinschaftlichen Siedlung Burgunder in Bern Bümpliz steckt zum Beispiel eine Aktiengesellschaft. In diesem Fall kaufen sich die Mieter in die Firma ein und erwerben so ihr Mitspracherecht. Letztlich läuft das Ganze also mehr oder weniger auf das Gleiche wie bei den Genossenschaften hinaus.

Zentral ist, dass die Mieter ihre Liegenschaft in Eigenregie verwalten. Handelt es sich um einen Neubau, sind die künftigen Bewohner oft sogar die Urheber des Projekts. So war es auch bei der Giesserei. Mit ihrer Vision eines Mehrgenerationenhauses traten die Initianten an die Gesewo heran und brachten ihre Vorstellungen bereits während der Bauphase in verschiedenen Workshops ein.

Auch in der Betriebsphase haben die Bewohner das Sagen. Die Gesewo macht lediglich das Mietzinsinkasso und überweist dem Hausverein einen jährlichen Unterhaltsbeitrag. Alles Weitere – die Auswahl der Neumieter, das Putzen und Instandhalten der Infrastruktur – obliegt den Bewohnern. Sie sind es auch, die die Regeln des Zusammenlebens definieren: Dürfen Jugendliche die Pantoffelbar ohne Begleitung eines Erwachsenen betreten? Wo darf geraucht werden? Braucht es einen Waschplan? An den Mitgliederversammlungen wird Schritt für Schritt über all diese Fragen abgestimmt.

So viel Basisdemokratie ist nicht jedermanns Sache. Kommt hinzu, dass die Selbstverwaltung mit Mitarbeit verbunden ist. In der Giesserei verpflichtet sich zum Beispiel jeder Bewohner, 36 Stunden Arbeit pro Jahr in das Zusammenleben zu investieren. Einige bauen im Innenhof einen Spielplatz, andere beantworten am Info-Desk die Fragen von Neuzuzügern oder backen Kuchen für die nächste Versammlung des Hausvereins. Fest steht: Fast jeder hat ein Ämtli. Die wenigsten sind hier «nur» zum Wohnen, auch wenn grundsätzlich die Möglichkeit besteht, seine Arbeitsstunden mit einem Geldbetrag abzugelten.

Weshalb also entscheiden sich Leute für diese Wohnform? Das grosse Plus sei der soziale Zusammenhalt unter den Nachbarn, sagt die Präsidentin des Hausvereins der Giesserei, Yvonne Lenzlinger. Schliesslich ergebe sich der Austausch beim Wischen des Hofes, beim Kompostensorgen oder Festeorganisieren beinahe von selbst. Und so wachse die heterogene Mieterschar zu einer Hausgemeinschaft zusammen.

Nicht zwingend günstig

Nicht zuletzt müssen sich die Bewohner in einer selbstverwalteten Struktur keine Regeln von oben verordnen lassen. Es gibt keinen Aushang im Treppenhaus mit dem Hinweis: «Musizieren ab 19 Uhr verboten. Die Verwaltung.» Und es ist ausgeschlossen, dass ein Eigentümer über die Köpfe der Bewohner hinweg beschliesst, eine Liegenschaft zu sanieren, wodurch sich in der Regel die Mieten

erhöhen. Natürlich müssen auch selbstverwaltete Häuser instand gesetzt werden. Voraussetzung aber ist, dass eine Mehrheit der Bewohner einverstanden ist. In der Sagi Hegi etwa werden derzeit neue Fenster eingebaut, weil die Mieter dies wünschten und dafür einen höheren Mietzins in Kauf nehmen.

Überhaupt wohnt nicht zwingend günstig, wer sich für gemeinschaftliches Wohnen entscheidet. Zwar gilt (zumindest bei den Genossenschaften) das Prinzip der Kostenmiete. Dies bedeutet, dass der Mietzins die effektiven Kosten, die der Kauf und der Unterhalt der Liegenschaft mit sich bringen, nicht übersteigen darf. Das zahlt sich aber vor allem längerfristig aus. Weil kein externer Besitzer für sich einen Gewinn aus der Liegenschaft zieht, werden die Mieten in Genossenschaftsbauten im Vergleich zum herkömmlichen Mietmarkt immer attraktiver.

Die Anfangsmiete ist hingegen unter anderem abhängig vom Ausbaustandard, der von den Bewohnern bestimmt wird: In der Giesserei wurde zum Beispiel viel Wert auf Nachhaltigkeit und Ökologie gesetzt. Entsprechend entschied man sich für den Standard Minergie-P, was den Bau verteuerte. Auch innen ist der Standard eher gehoben. In einem anderen Haus der Gesewo optierten die Bewohner hingegen für minimalen Komfort und verzichteten auf eine eigene Dusche in den Wohnungen, um so die Miete möglichst niedrig zu halten. Generell gilt aber, dass die Selbstverwaltung tendenziell mehr kostet als eine herkömmliche Verwaltung, weil die basisdemokratische Entscheidungsfindung länger dauert. Wer sich also für diese Wohnform entscheidet, macht dies, weil er im Gemeinschaftlichen einen Mehrwert sieht.

Zukunft Clusterwohnen

Wie weit die Wohngemeinschaft gefasst wird, ist bei jeder Liegenschaft anders. Interessant ist in dieser Hinsicht das Projekt der Genossenschaft Kalkbreite in Zürich Wiedikon. Auf dem Dach des Tramdepots an der Ecke Kalkbreitestrasse/Badenerstrasse entsteht derzeit eine Überbauung, die sich als ein neues Stück Stadt definiert. Zur Gemeinschaft gehören nicht nur die 230 künftigen Bewohner und das eingemietete Gewerbe, sondern das ganze Quartier: Laufend gibt es Informationsveranstaltungen für die Nachbarn, und der Innenhof ist als öffentlicher Stadtpark konzipiert. Auch das Kino – ein Ableger des Kinos Riffraff –, ein Bed and Breakfast und Atelier-Plätze sollen einen Mehrwert für die Bewohner und für Auswärtige bieten.

Experimentiert wird zudem mit neuen Wohnkonzepten: Wie bereits bei der Genossenschaft Karthago in Zürich Wiedikon erprobt, entsteht auch in der Kalkbreite ein Grosshaushalt für rund 50 Bewohner. Diese werden zwar in ihren eigenen vier Wänden wohnen, sich aber eine Köchin teilen, die jeweils abends in der Grossküche für alle kochen wird. Eine weitere interessante Neuentwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens ist das Clusterwohnen, das von der Genossenschaft Kraftwerk1 in einem Mehrgenerationenhaus in Zürich Höngg erstmals umgesetzt wurde und das nun auch in der Kalkbreite zur Anwendung gelangt: Anders als bei einer herkömmlichen WG verfügen die Bewohner nicht nur über ein Zimmer als privaten Rückzugsort, sondern zudem über eine Kochnische und Bad mit WC.

Die Mini-Wohnungen sind um eine grosszügige Stube mit Küche gruppiert. Gerade für ältere Menschen sei diese Wohnform ideal, sagt der Architekt Andreas Hofer. Er war bei der Ausarbeitung des Cluster-Konzepts massgeblich beteiligt und ist bei fast allen neuen gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Raum Zürich involviert. Clusterwohnen eigne sich für all jene, die früher womöglich in einer WG gewohnt und danach eine Familie gegründet hätten. Auf's Alter hin wünschten sie sich erneut eine gemeinschaftliche Wohnform, wollten dabei aber nicht zu viel von ihrer Privatsphäre preisgeben.

Das Prinzip Clusterwohnen ist auch über den Kreis der Genossenschaften hinaus auf offene Ohren gestossen. So sieht etwa das Alters- und Versicherungsamt der Stadt Bern in solch gemeinschaftlichen Wohnformen das Potenzial, dass die Leute länger ein selbstbestimmtes Leben führen können, weil sie sich gegenseitig helfen. Und auch die Abteilung Real Estate Research der Credit Suisse nannte jüngst an einem Seminar der Hochschule Luzern zum Thema Wohnungsmarkt Wohngemeinschaften als geeignete Wohnform im Alter. Fest steht: Auch wenn das gemeinschaftliche Wohnen zurzeit noch ein Nischendasein fristet, hat es sich längst über den Kreis von Altachtundsechzigern hinaus einen Namen gemacht. «Mehr als wohnen» ist in.

Mehr zum Thema «Mehr als wohnen»

GENOSSENSCHAFTER: Sind sie die besseren Stockwerkeigentümer?

WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN: Konkurrenz belebt die Kreativität