

Zollhaus: Älterwerden im gemeinschaftlichen Kontext

Die genossenschaftliche Überbauung Zollhaus ist ausgesprochen urban. 190 Menschen wohnen direkt am Gleisfeld des Hauptbahnhofs Zürich mit Restaurants, Büros, einem Theater und Läden im Haus. 13 Personen wagten das Experiment, in drei WGs gemeinsam älter zu werden. Die Bilanz nach zwei Jahren ist durchgezogen, aber lehrreich.

Begleitdokumentation Oktober 2020 bis September 2022





Titelbild

Haupteingang der Überbauung Zollhaus an der Ecke Langstrasse/Zollstrasse im Zürcher Industriequartier.

Impressum

Herausgeberin

Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Trägerschaft

Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Finanzierung

Age-Stiftung, Zürich

Autor

Ruedi Weidmann, Häusler + Weidmann,
im Auftrag der Genossenschaft Kalkbreite

Fotografie

Reto Schlatter

Pläne

Enzmann Fischer Partner AG

Gestaltung

Anna-Lena Walther

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist Bestandteil der Förderung.

Kontakt

Valérie Anouk Clapasson, Geschäftsleitung
Genossenschaft Kalkbreite
Kalkbreitestrasse 2, 8003 Zürich
043 317 17 22
valerie.clapasson@kalkbreite.net
www.kalkbreite.net

Februar 2023

Inhalt

In Kürze 4

Vorgeschichte und Ziele

Nachhaltig leben und arbeiten in der Stadt 5

Bauten, Nutzungsmix und Wohnungen

Gemeinschaftlich und vielfältig,
WG als Alterswohnform 8

Bewohnende, Organisation und Angebote

Wohnumfeld für Selbständigkeit im Alter 15

Begleiteter Prozess für die Generation ü60

Partizipation, Begleitung,
Gruppenbildung für WGs 19

Koordination mit der Bauplanung

Wohnen im Alter kommt zu spät –
Anpassung der WG-Wohnungen 26

Die WGs und ihre Erfahrungen

Erwartungen und Realität, Zwischenbilanz
und Zukunft. 30

Lernen vom Zollhaus

Gründe für die Schwierigkeiten, Aufwand und
Ertrag, Lehren 35

Literatur und Quellen 42

In Kürze

Die Genossenschaft Kalkbreite wurde 2007 von Quartierbewohnenden in Zürich Aussersihl gegründet. Sie gehört zu den jungen Baugenossenschaften, die in den letzten 25 Jahren dem Zürcher Genossenschaftswesen mit neuen, zeitgemässen Siedlungskonzepten frisches Leben eingehaucht haben. 2014 eröffnete sie ihren ersten Wohn- und Gewerbebau an der Kalkbreite.

Seither steht sie für innovative Lösungen beim Wohnen, Arbeiten und in der Quartierentwicklung. Sie setzt auf klima- und umweltschonende Bauweisen und Wohnformen, vor allem aber realisiert sie nicht nur günstige Wohnungen, sondern gemischte Überbauungen mit einem grossen Gewerbeanteil. Mit der Vermietung der Gewerbeflächen an ausgesuchte Läden, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht sie ihren Bewohnenden und dem umliegenden Quartier eine tägliche Nahversorgung

in Gehdistanz. Ausserdem strebt sie eine grosse soziale Vielfalt der Bewohnenden an und sorgt durch Mitwirkungsangebote und mit vielen gemeinschaftlich genutzten Räumen dafür, dass sich diese auch begegnen.

Diese Qualitäten sind per se schon gute Voraussetzungen für das Wohnen im Alter. Günstige Mieten, kurze Wege und gute Kontakte zu Nachbarn erleichtern Selbständigkeit bis ins hohe Alter wesentlich. Doch die Genossenschaft Kalkbreite geht noch weiter: In ihrem 2021 fertiggestellten Wohn- und Gewerbebau Zollhaus im Zürcher Industriequartier initiierte sie das hier dokumentierte Förderprojekt: Wohngemeinschaften für Personen über 60 und ein begleiteter Prozess für Interessierte zum Finden von Gleichgesinnten und zur Vorbereitung auf das Experiment.

Vorgeschichte und Ziele

Nachhaltig leben und arbeiten in der Stadt

Weil der Anteil älterer Personen in ihrer ersten Überbauung kleiner war, als erhofft, wollte die Genossenschaft Kalkbreite diese Altersgruppe in ihrem zweiten Bauprojekt aktiv fördern.

Genossenschaft Kalkbreite

Trägerschaft der Überbauung Zollhaus ist die Genossenschaft Kalkbreite. Sie wurde 2007 von Bewohnerinnen und Bewohnern des Zürcher Quartiers Aussersihl und Personen aus dem Umkreis des Stadtlabors¹ gegründet, um auf der Tramabstellanlage Kalkbreite eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu realisieren. Das Gebäude wurde 2014 eröffnet. In seinem Bauch enthält es eine Tramhalle der Verkehrsbetriebe Zürich, darum herum Läden und mehrere Gastrobetriebe, ein Kino, Dienstleistungen in den Bereichen Soziales und Gesundheit und Wohnungen für 250 Personen. Neben Familien- und Paarwohnungen finden sich auch Clusterwohnungen für Single-Haushalte, zahlreiche Wohngemeinschaften, ein Guesthouse und ein Grosshaushalt mit professionell geführter Küche für rund 50 Personen. Der begrünte Innenhof über der Tramhalle ist tagsüber öffentlich zugänglich, ein breiter Gang, die Rue Intérieure, führt quer durch das Gebäude und fördert Begegnungen.

Interessierte Personen aus der Stadt entwickelten gemeinsam das Bauprogramm, mit dem Ziel, «ein neues Stück Stadt» zu schaffen. Dank bunter Nutzungsmischung, sozialer Vielfalt und dem Verzicht auf Autos sollte eine nachhaltige Lebensweise mit kurzen Wegen und hoher Wohnqualität entstehen. Die Genossenschaft achtete auf eine gemischte Bewohnerschaft, was Alter, Einkommen und Herkunft betrifft. Die soziale Vielfalt im Haus sollte etwa jener der Schweizer Bevölkerung entsprechen. Zugunsten von vielen Gemeinschaftsflächen im Innen- und Aussenraum, die



gemeinschaftlich bewirtschaftet werden, wurde im Sinne der Nachhaltigkeit die Wohnfläche pro Person reduziert. Sie beträgt im Schnitt nur 31 m² (Stadt Zürich 39 m², Schweiz 49 m²). In den regelmässig stattfindenden Versammlungen des «Gemeinrats» regeln die Bewohnenden und die im Haus Beschäftigten das Zusammenleben und die Nutzung der gemeinschaftlichen Bereiche. Das Bundesamt für Energie zeichnete die Überbauung mit dem Label «2000 Watt Areal im Betrieb» aus. Diese Suffizienzmaschine² mit Lebensqualität weckt auch nach acht Jahren noch so viel Interesse, dass nach wie vor wöchentlich Führungen stattfinden.

Projekt Zollhaus

Das grosse Gebäude an der Kalkbreite war noch im Bau, als die Genossenschaft die Chance erhielt, sich um ein Stück Land im Zürcher Gewerbeschule-Quartier zu bewerben. An der Zollstrasse entlang des Gleisfelds vor dem Hauptbahnhof plante die

Sicht auf die Dächer der Überbauung Zollhaus: links der Kopfbau mit Innenhof (Zollstrasse 121), rechts davon der Riegel, in dem sich die ü60-WGs befinden (Zollstrasse 115/117), ganz rechts das kleinste Haus mit dem Kindergarten (Zollstrasse 111).

SBB eine Überbauung. Auf der anderen Gleisseite wuchs schon der neue Stadtteil an der Europaallee aus dem Boden, eine ungemein dichte Überbauung mit hohen Mietzinsen, ebenfalls auf Land der SBB. Auf politischen Druck aus der Öffentlichkeit und im Stadtparlament handelte die Stadt mit den SBB aus, das wegen seiner Schmalheit schwierig zu bebauende westlichste Teilstück an der Zollstrasse einem gemeinnützigen Wohnbauträger abzugeben, damit auch günstige Wohnungen entstehen konnten. Die Stadt Zürich und der Regionalverband Zürich des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) schrieben gemeinsam einen Wettbewerb aus.

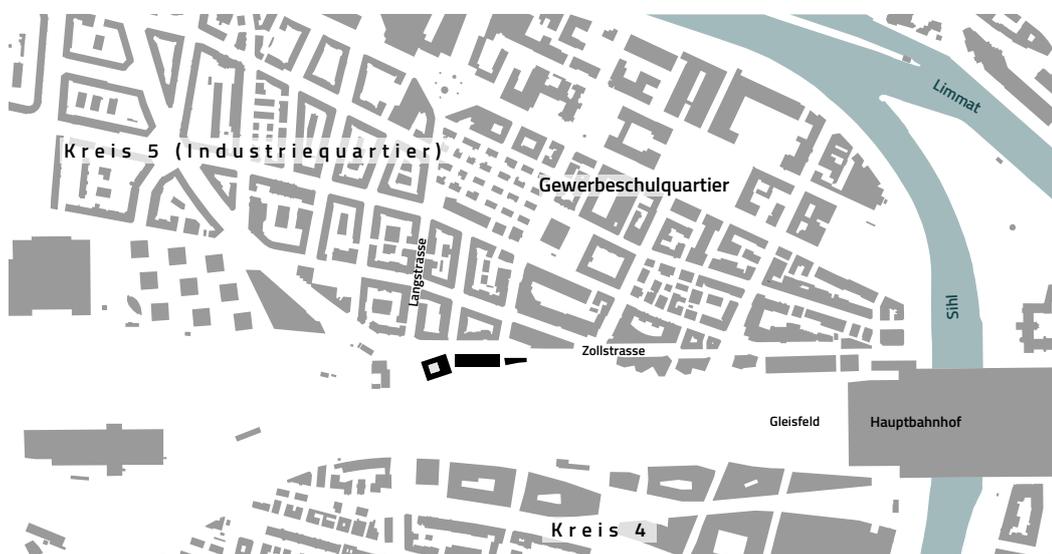
Die Genossenschaft Kalkbreite gewann mit ihrem Projekt und konnte das Areal 2013 erwerben. Ihr Projekt hatte sie in einem offenen Mitwirkungsprozess entwickelt. Rund 50 interessierte Personen erarbeiteten ein dreivierteil Jahr lang in mehreren Arbeitsgruppen eine Vision für die neue Überbauung. Anliegen waren ein möglichst kleiner ökologischer Fussabdruck durch einfache Bautechnik, eine Minimierung der individuellen Wohnfläche, grosszügige Gemeinschaftsflächen für vielfältige Nutzungen, eine enge Verknüpfung mit dem Quartier, grosse soziale Vielfalt und neue Wohnformen. Erneut war soziale Durchmischung wichtig, darüber hinaus war «Wohnen im Alter» zu diesem Zeitpunkt noch kein Thema.

Diese Vision war die Grundlage für einen internationalen Architekturwettbewerb, der 2014/15 durchgeführt wurde. Aus 102 Eingaben ging das Zürcher Büro Enzmann & Fischer als Sieger hervor. Das Projekt erhielt den Namen «Zollhaus». Es formulierte einen gemeinnützigen, nachhaltigen Gegenentwurf zur Europaallee mit ihren teuren Hochhauswohnungen, einen Ort, «der ganz unterschiedlichen Menschen ermöglicht, im Zentrum der Stadt zu wohnen, zu arbeiten, Kultur oder Handel zu treiben»³ und dabei einen möglichst kleinen ökologischen Fussabdruck zu hinterlassen.

Wohnen im Alter als spätes Anliegen

Unterdessen war die erste Überbauung in der Kalkbreite fertig und vermietet. Trotz einer sorgfältigen Vergabe der Wohnungen war die Genossenschaft mit dem Resultat nicht ganz zufrieden. Unter anderem war der Anteil älterer Personen tiefer als geplant. Ältere Menschen waren zwar angesprochen worden, aufgrund der kurzen Bewerbungsfrist bewarben sie sich aber mehrheitlich auf Kleinwohnungen, deren Anzahl im Vergleich zu den WG- und Familienwohnungen klein ist.⁴

Besonders das neu gewählte Vorstandsmitglied Ruth Gurny (2015–2021 Präsidentin) unterstützte tatkräftig die Idee, im zweiten Bauprojekt der Genossenschaft einen Ausgleich anzustreben. Das Thema beschäftigte sie von Berufs wegen. Als Professorin an der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW hatte sie bis zu ihrer Pensionierung 2008 die Forschungsabteilung des Departements Soziale Arbeit geleitet und dort einen Forschungsschwerpunkt zur sozialen Gerontologie etabliert. Im Gewerbeschulquartier, wo das Zollhaus entstehen sollte, sind in den vergangenen Jahrzehnten günstige Wohn- und Gewerberäume praktisch verschwunden. Besonders ältere Menschen wurden dadurch aus dem Quartier verdrängt. Das Zollhaus sollte dies ein Stück weit korrigieren: mit günstigen Mieten, bei der Vergabe der Wohnungen und mit einer aktiven Begleitung der interessierten älteren Personen.



Situation, Mst. 1:10000.

Bauten, Nutzungsmix und Wohnungen

Gemeinschaftlich und vielfältig, WG als Alterswohnform

Das Zollhaus fasst Kultur- und Gastroangebote, Ladengeschäfte, Büros, Gemeinschaftsräume und 50 ganz unterschiedliche Wohnungen für rund 190 Personen – jedoch keine Clusterwohnungen.

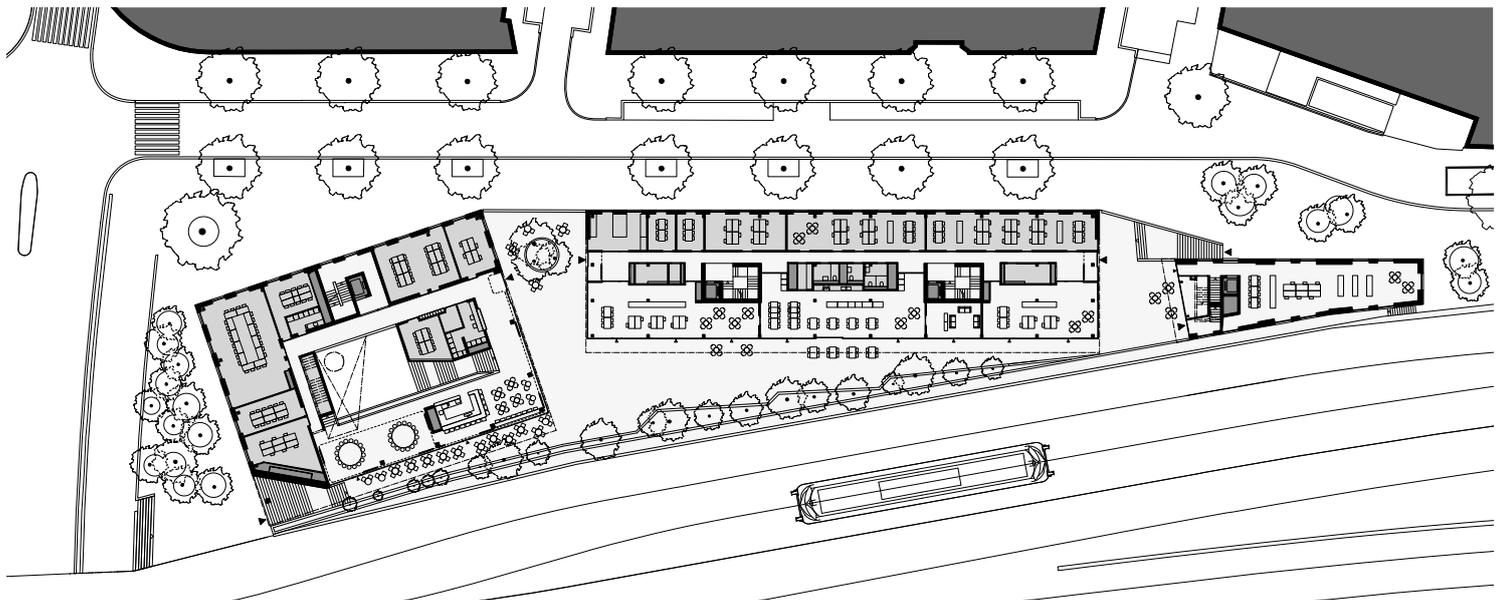
Vielfältige Architektur für die Gemeinschaft

Über den Planungsprozess und die Architektur des Zollhauses hat die Genossenschaft Kalkbreite eine Broschüre veröffentlicht, und diverse Medien haben über die ungewöhnlichen Räume und vielfältigen Nutzungen berichtet (vgl. Literaturliste S. 42). Hier reicht darum eine knappe Beschreibung des Gebäudes.

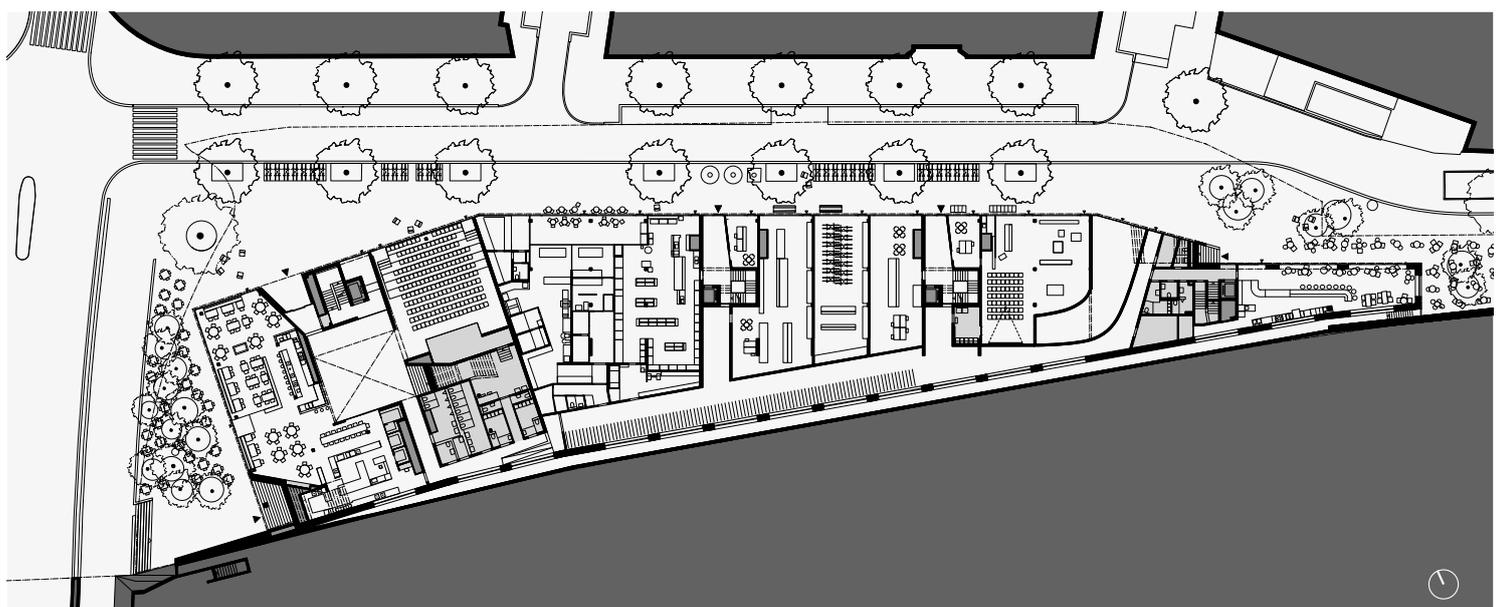
Die Überbauung steht auf einem schmalen Landstreifen zwischen den Gleisen des Hauptbahnhofs und der Zollstrasse. Ihr Kopfbau (Zollstrasse 121) stösst an die Langstrasse, die hier unter den Gleisen durchführt. Die Lage ist zentral, belebt und lärmig. Ein durchgehendes Sockelgeschoss belegt das ganze Grundstück, es enthält zwei Restaurants, ein Theater, Läden, Fahrradgarage und Eingangshalle. Auf diesem Sockel erheben sich drei unterschiedlich hohe Häuser, umgeben von der «Gleisterrasse». Diese bildet als öffentliche Wegverbindung eine Klammer um alle drei Bauten mit Treppenaufgängen an beiden Enden der Überbauung. An der Gleisterrasse liegen ein Café mit Sicht auf die Gleise, die «Zollküche» als Gemeinschaftsraum der Mietenden, eine Waschküche, ein Co-Workingspace, Büros der Behindertenkonferenz und der Fachstelle Hinderisfreie Architektur, eine Praxis, das Regenbogenhaus der LGBTQI-Community und die Reception des Guesthouses mit 14 Zimmern, die auch acht Mehrzweckräume vermietet, darunter vier Sitzungszimmer, die rege genutzt werden und einen Beitrag zur Vernetzung mit dem Quartier leisten. Die dreistöckige Eingangshalle an der Zollstrasse 121 ist zugleich Theaterfoyer,



Grundriss Wohngeschoss: diverse Wohnungstypen, ganz rechts Dachterrasse mit Spielplatz des Kindergartens (Mst. 1:900).



Grundriss 1. OG (Niveau Gleisterrasse) von links: mietbare Sitzungszimmer, Gleiscafé, Reception; Büro, Zollküche, Co-Workingspace; Büro (Mst. 1:900).



Grundriss EG, von links: Restaurant, Eingangshalle, Theater, Ladengeschäfte, Architekturforum, Velokeller mit Einfahrt, Bar (Mst. 1:900).

sie verbindet alle Geschosse mit Publikumsfunktionen. Die drei bis sechs Etagen über der Gleis-terrasse enthalten die Wohnungen und im kleinsten Haus Zollstrasse 111 einen städtischen Kindergarten mit Betreuung und Spielplatz auf dem Dach. Entlang der Zollstrasse erstreckt sich die Ladenzeile mit Geschäften, Gastronomieangeboten und dem Architekturforum Zürich. Die Dachterrassen mit Maulbeerbäumen, wildem Wein und Hochbeeten sind mit kleinen Mehrzweckräumen ausgestattet und den Mietenden

vorbehalten. Über deren Nutzung bestimmt die Versammlung der Mietenden.

Der Flächenanteil des Gewerbes beträgt rund 40 Prozent. 23 Geschäfte und Betriebe mit rund 100 Arbeitsplätzen bieten Lebensmittel, nachhaltig produzierte Kleider, soziale Beratung, Gesundheitsdienste und Kultur an. Das Zollhaus ist autofrei, es stehen 220 gedeckte und 56 offene Veloabstellplätze zur Verfügung. Die balkonlosen Fassaden aus grauen gewellten Faserzement-

Daten und Zahlen zum Bau⁵

DATEN

| | |
|-----------------------|--------------|
| Landkauf | 2013 |
| Architekturwettbewerb | 2014–2015 |
| Baugesuch | Okt 2016 |
| Baubewilligung | April 2017 |
| Baubeginn | Mai 2018 |
| Bezug kleinstes Haus | Okt 2020 |
| Bezug übrige Häuser | Jan–Feb 2021 |

GEBÄUDEKENNZAHLEN

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| Grundstücksfläche | 3771 m ² |
| Geschossfläche | 15470 m ² |
| Terrassen-/Dachfläche | 3244 m ² |
| Hauptnutzfläche | 8711 m ² |
| Gebäudevolumen | 56393 m ³ |
| Wohnen | 4921 m ² |
| Gemeinschaft | 383 m ² |
| Gewerbe | 3407 m ² |
| – Verkauf | 970 m ² |
| – Dienstleistungen | 710 m ² |
| – Gastronomie | 510 m ² |
| – Kultur | 210 m ² |
| Wohnfläche pro Kopf | 29.8 m ² |
| – ohne Anteil Gemeinschaftsflächen | 27.8 m ² |

KOSTEN (FRANKEN GERUNDET)

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Gesamtkosten | 58.6 Mio. |
| Landkosten | 9.1 Mio. |
| Baukosten (BKP 1–5) ⁶ | 49.5 Mio. |
| Eigenkapital | 6.1 Mio. |
| Fremdkapital | 52.5 Mio. |



Die Läden und Gastronomieangebote an der Zollstrasse erleichtern die tägliche Versorgung und sind Treffpunkte für die Bewohnenden.



Das öffentliche Café auf der Gleis-terrasse bietet Ausblick über das Gleisfeld vor dem Hauptbahnhof.

platten und Zinkblech wirken karg. Doch aus der Nähe macht die öffentlich zugängliche Anlage mit ihrem bunten Ladenmix, den vielen Restaurantgästen und der stellenweise schon üppig wachsenden Bepflanzung einen äusserst lebendigen Eindruck.

Günstige Wohnungen

Rund 190 Personen wohnen in 50 Wohnungen. In der Genossenschaft Kalkbreite gilt gemäss Vermietungsreglement die Belegungsvorschrift «Zimmerzahl minus eins». Das bedeutet, dass in einer 4,5-Zimmer-Wohnung mindestens drei Personen leben müssen.⁷ Die Mietenden müssen einen Genossenschaftsanteil von 260 Franken pro Quadratmeter einschliessen. Die Mieten richten

Wohnungsspiegel^B

| ANZAHL | ZIMMERZAHL | FLÄCHE | MONATSMIETE* |
|--------|--------------|----------------------------|---------------|
| 6 | Joker-Zimmer | ca. 21 m ² | 450 Fr. |
| 11 | 1 ½ | 35.3–47.5 m ² | 770–1210 Fr. |
| 9 | 2 ½ | 49.9–58.1 m ² | 940–1310 Fr. |
| 2 | 3 ½ | 91.3 m ² | 1820–1860 Fr. |
| 7 | 4 ½ | 90.8–108.3 m ² | 1680–2410 Fr. |
| 7 | 5 ½ | 107.2–122.3 m ² | 1910–2330 Fr. |
| 6 | 6 ½ | 125.7–144.4 m ² | 2270–3110 Fr. |
| 2 | 7 ½ | 158 m ² | 3030–3250 Fr. |
| 2 | 9 ½ | 217.8–219.7 m ² | 4230–4690 Fr. |
| 4 | Hallenwohnen | 40–260 m ² | 1290–7810 Fr. |

* Die Monatsmieten sind ohne Nebenkosten angegeben, sie variieren je nach Lage und Grösse der Wohnung und nach Anzahl Nasszellen.



Mit dem «Hallenwohnen» betritt das Zollhaus Neuland: Familien oder WGs mieten eine der überhohen Hallen im Rohbau und konstruieren darin ihre Wohnräume selber.

sich nach dem Modell der Zürcher Kostenmiete. Sie sind darum im Vergleich zu privaten Neubauten in Zürich günstig. Dafür sind die Wohnungen für heutige Verhältnisse klein. Bei Bedarf kann eines der sechs Joker-Zimmer mit Nasszelle hinzugemietet werden.

Neben Klein- und Familienwohnungen sowie Wohngemeinschaften gibt es eine neue Wohnform, das Hallenwohnen: Eine Gruppe oder Familie mietet eine 4,10 m hohe Halle im Edelrohbau und baut darin ihre Wohnräume nach Bedarf selber ein. Diese kreative Wohnform ist bei der Zwischennutzung von leeren Fabrikhallen entstanden und die Genossenschaft wollte testen, ob sie auch in Neubauten realisierbar ist. Vier ver-

schiedenen grosse Hallenwohnungen liegen am Innenhof über der Eingangshalle im Kopfbau an der Zollstrasse 121.

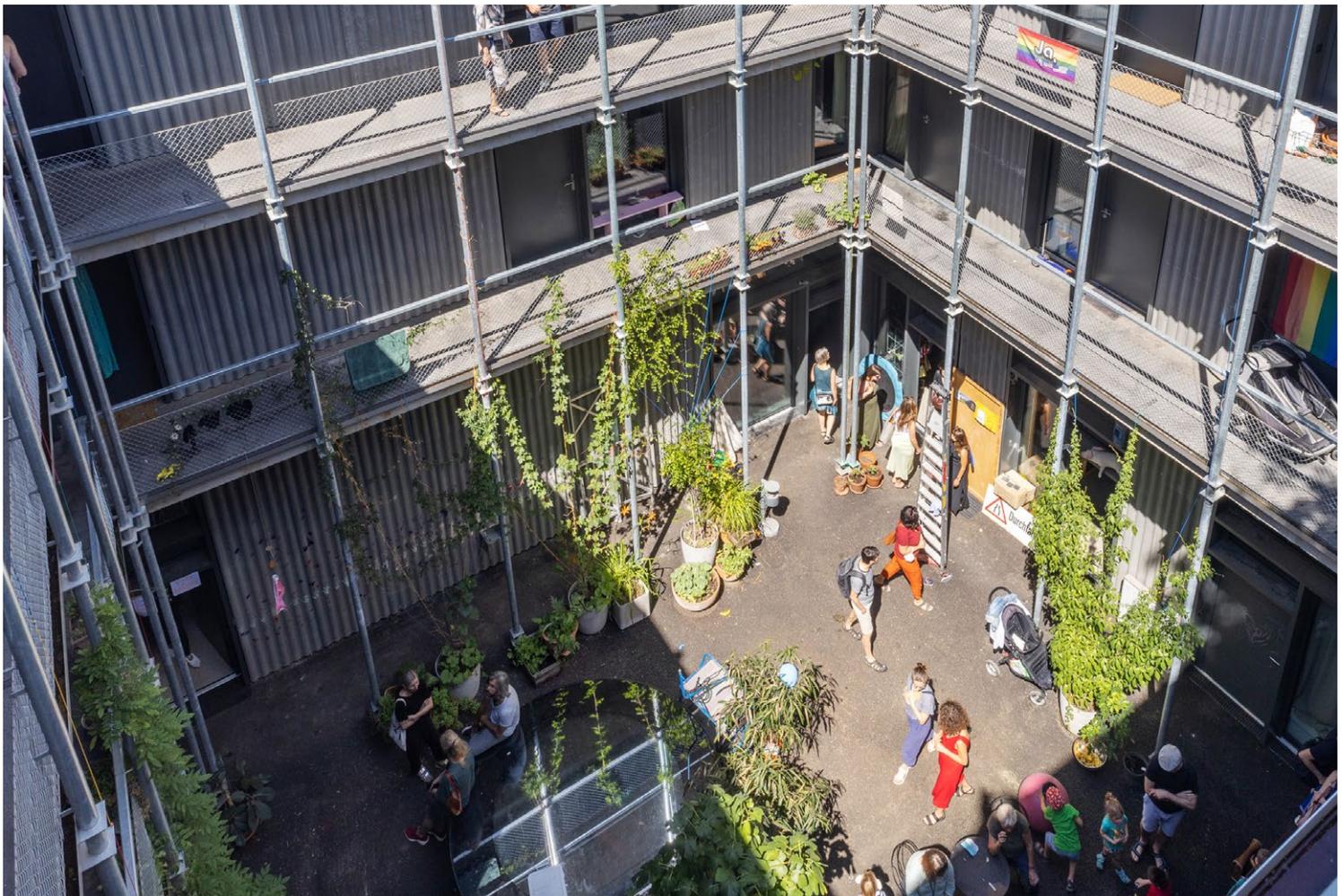
Die Wohnfläche pro Kopf ist im Zollhaus noch kleiner als in der Überbauung Kalkbreite, sie beträgt 29,8 m² – inklusive Anteil an den Gemeinschaftsflächen. Stadt und Kanton Zürich subventionieren acht Wohnungen für einkommensschwache Haushalte, was deren Miete um rund 15 % reduziert.⁹ Die Age-Stiftung hat das Teilprojekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter im Zollhaus» unterstützt. Weitere Finanzförderungen nimmt die Genossenschaft nicht in Anspruch. Die Miete für Gewerbeflächen ist eine moderate Marktmiete, sie beträgt im Schnitt 350 Franken pro Quadratmeter im Jahr. Die Gewerbeflächen generieren rund die Hälfte der Mieteinnahmen im Zollhaus.

Lernen von der Kalkbreite: WGs statt Cluster

Clusterwohnungen gibt es im Zollhaus keine. In den schmalen Baukörpern um den Innenhof und entlang der Zollstrasse waren die Möglichkeiten dafür beschränkt. Um Cluster mit ihren Gemeinschaftsflächen realisieren zu können, hätte die Anzahl Wohnungen beträchtlich reduziert werden müssen. Ausserdem hatte die Genossenschaft in der Überbauung Kalkbreite sehr viele Küchen und Gemeinschaftsräume gebaut. Neben den Clusterküchen gibt es dort auch eine Terrassenküche, eine im grossen Gemeinschaftsraum und eine im Grosshaushalt. Nicht alle werden intensiv genutzt. Sie entschied darum, im Zollhaus zwei grosse Gemeinschaftsräume einzurichten, die sich alle Bewohnenden unabhängig von ihrer Wohnform teilen.

Zollhaus-Fest im Juni 2022: Blick in den Innenhof im Kopfbau (Zollstrasse 121). Um den Hof liegen die Hallenwohnungen, an den Laubengängen darüber vielfältige Wohnungstypen.

Als das Wohnen im Alter für das Projekt Zollhaus an Bedeutung gewann, stellte sich die Frage, wo und in welchen Wohnformen ältere Menschen im Zollhaus leben sollten. Der Architekturwettbewerb war schon abgeschlossen. Hallenwohnen (mit Hochbetten und Holzleitern auf Podeste usw.) eignet sich kaum zum Älterwerden, es zielt auf junge Erwachsene und Familien. Zwanzig Kleinwohnungen mit 1,5 oder 2,5 Zimmern waren geplant. Einige davon wollte die Genossenschaft an ältere Personen vergeben, jedoch nicht alle, da sie auch Alleinerziehende, Personen mit Beeinträchtigungen und kleine Familien berücksichtigen wollte. Da keine Clusterwohnungen vorgesehen waren, entstand die Idee, älteren Menschen neue Wohnformen näher zu bringen und sie in ihrem Entscheidungsprozess für eine Wohngemeinschaft in einer der Familienwohnungen mit 4,5 Zimmern oder einer der Grosswohnungen mit 9,5 Zimmern zu begleiten.



Clusterwohnung

Clusterwohnungen wurden ab 2010 in Winterthur und Zürich, dann in deutschen Städten gebaut, meist von Genossenschaften, seltener von privaten Investoren. In Clusterwohnungen sind mehrere kleine Wohneinheiten mit ein oder zwei Zimmern, Bad und evtl. Teeküche durch eine gemeinschaftliche Erschliessungsfläche verbunden, die einen Koch-/Ess-/Wohnbereich sowie Wohn- und Arbeitsnischen umfasst. Die Idee wird jedoch je nach Trägerschaft sehr unterschiedlich interpretiert. Je nach Standard und Anzahl Wohneinheiten sind Cluster zwischen 150 und 800 m² gross. Sie ermöglichen Teilhabe an der Gemeinschaft, aber mehr privaten Rückzug als eine WG. In der wachsenden Gruppe der Pensionierten mit gesichertem Einkommen stösst

die Idee auf viel Interesse, denn sie verspricht zwei scheinbar gegensätzliche Anliegen einzulösen: den Wunsch nach Privatheit und den Wunsch, im Alter nicht zu vereinsamen (vgl. Literaturliste S. 42).

Beispiele sind:

- Kanzeleistrasse 50, Winterthur, 2010, gesewo
- Heizenholz Zürich, 2012, Genossenschaft Kraftwerk1
- Kalkbreite, Zürich, 2014, Genossenschaft Kalkbreite
- Neufrankengasse 16/18, Zürich, 2014, Vera Gloor (privat)
- Hunziker-Areal, Zürich, 2015, Genossenschaft Mehr als Wohnen



Grundriss einer Clusterwohnung in der Überbauung Kalkbreite mit neun Wohneinheiten und einer Gemeinschaftsküche (hellblau) zu beiden Seiten des Hauskorridors; Mst. 1:400.
(Plan: Genossenschaft Kalkbreite / Müller Sigrist Architekten)



Grundriss einer Clusterwohnung in der Siedlung Heizenholz der Genossenschaft Kraftwerk1 mit sechs Wohneinheiten rund um einen gemeinsamen Koch-/Ess-/Wohnbereich (hellblau); Mst. 1:400.
(Plan: Kraftwerk1 / Adrian Streich Architekten)

Bewohnende, Organisation und Angebote

Nachhaltig leben und arbeiten in der Stadt

Vielfalt bei den Bewohnenden, Vielfalt bei den Angeboten und die Möglichkeit, in Arbeitsgruppen selber zu bestimmen, wie die Gemeinschaftsräume genutzt werden sollen, schaffen beste Voraussetzungen dafür, dass das Haus laufend an neue Bedürfnisse seiner Bewohnenden angepasst werden kann.

Bewohnende

Um im Zollhaus die gewünschte soziale Vielfalt zu erreichen, kennt die Genossenschaft Kriterien zur Erstvermietung der Wohnungen. Sie wurden von einer Arbeitsgruppe im Austausch mit dem statistischen Amt der Stadt Zürich entwickelt, an einem öffentlichen Plenum diskutiert und vom Vorstand verabschiedet. Die anvisierten Anteile entsprachen dabei der durchschnittlichen Bevölkerung im Gewerbeschule-Quartier.¹⁰ Dass die Genossenschaft von künftigen Bewohnenden persönliche Daten verlangte, sorgte für Diskussionen. Die sensiblen Daten wurden aber vertraulich behandelt, damit der Persönlichkeitsschutz gewahrt blieb. Dadurch sollten auch Personen eine Chance auf eine bezahlbare Wohnung erhalten, deren Wohnsituation bedroht war oder die auf dem freien Wohnungsmarkt potenziell diskriminiert werden. Eine breit abgestützte Erstvermietungskommission vergab die Wohnungen gemäss diesen Durchmischungskriterien.

Dank der unterschiedlichen Wohnungsgrössen und der Kriterien zur Wohnungsvergabe ist die soziale Vielfalt im Zollhaus mit Sicherheit deutlich grösser als in anderen Neubausiedlungen. Bei den meisten Zielgruppen gelang es, den angestrebten Anteil zu erreichen, bei Familien mit Kindern und Personen mit prekären Einkommen wurde er übertroffen (vgl. Tabelle S. 16). Nicht erreicht wurde der angestrebte Anteil bei Kindern in Einelternhaushalten und bei Personen über 65. Deren Anteil betrug nach der Erstvermietung 6,3 statt 15%.¹¹ Damit sind Personen über 65 wie schon in der ersten Überbauung der Genos-

senschaft Kalkbreite im Vergleich zum städtischen Durchschnitt (14 %) untervertreten. Mögliche Gründe dafür werden weiter unten im Kapitel «Lernen vom Zollhaus» beschrieben (ab S. 35).

Organisation, Betrieb und Kommunikation

Während der Bauzeit haben vier Arbeitsgruppen den künftigen Alltag im Zollhaus konkreter definiert und vorbereitet. Die AG Aussenraum verfeinerte die Idee der Dachbewirtschaftung. Die AG Betrieb entwarf eine Küche für den Gemeinschaftsraum. Die AG Wohnen überprüfte die Wohnungsgrundrisse und den Wohnungsmix und half Workshops zum Hallenwohnen und zum Wohnen im Alter zu bestreiten. Die AG Zollhaus entwarf das Organigramm für die Selbstverwaltung.

Die Selbstverwaltung im Zollhaus funktioniert über die Gremien Zollhaus-Versammlung, Koordination, Arbeitsgruppen, Betriebsgruppen und Initiativen.¹² Die Zollhaus-Versammlung

ist das Mitbestimmungsforum. Die Mieterinnen und Mieter von Wohn- und Arbeitsräumen können teilnehmen und sich einbringen. Sie diskutieren alle Belange des gemeinschaftlichen Lebens und fällen entsprechende Beschlüsse. Die Zollhaus-Versammlung erhält von der Genossenschaft jährlich ein Budget von 8000 Franken, das sie auf Arbeitsgruppen, Betriebsgruppen und Initiativen verteilt. Sie tagt monatlich und wird jeweils von 20 bis 40 Personen besucht. Organisiert, geleitet und protokolliert wird sie von der Koordination, das sind mindestens zwei Personen aus dem Zollhaus.

Arbeits- und Betriebsgruppen kümmern sich ehrenamtlich um die Gemeinschaftsräume und erarbeiten dafür Nutzungs- und Betriebskonzepte. Für Einrichtungen und Aktivitäten können sie in der Zollhaus-Versammlung Nutzungskonzepte einbringen und Budgetbeiträge beantragen. Die Zollhaus-Versammlung entscheidet, welche Nutzungskonzepte umgesetzt werden. Im zweiten Jahr nach dem Einzug existierten die Gruppen

Durchmischungskriterien zur Erstvermietung der Wohnungen im Zollhaus¹³

| GEBIET | KRITERIEN | ANGESTREBTE VERTRETUNG | ERFOLG |
|--------------------------------------|---|------------------------|------------------------|
| Gender | nonbinäre Geschlechtsidentität | 1 % | ■ deutlich übertroffen |
| Alter | über 65 Jahre | 15 % | ■ deutlich verfehlt |
| | 50–65 Jahre | 15 % | ■ erreicht |
| | unter 16 Jahre | 13 % | ■ deutlich übertroffen |
| Spezielle Bedürfnisse/ Diversität | Kinder in Einelternhaushalten | 5 % | ■ deutlich verfehlt |
| | Menschen mit Behinderung | 5 % | ■ fast erreicht |
| | LGBTQI-Paare | 5 % | ■ erreicht |
| Sozialer Status und Herkunft | tiefer sozialer Status | 30 % | ■ erreicht |
| | arbeitslos/Sozialhilfebezug | 5 % | ■ deutlich übertroffen |
| | ohne Schweizer Pass | 33 % | ■ fast erreicht |
| Mobilität | Schul- oder Arbeitsort wird mehrheitlich ohne ÖV erreicht | 20 % | keine Angaben |
| Weiche Kriterien | Arbeitsort im Zollhaus | berücksichtigt | keine Angaben |
| | Kompakte Belegung | 25 % | keine Angaben |
| | innovative Wohnform | berücksichtigt | keine Angaben |
| | hohes Partizipationsinteresse | 33 % | keine Angaben |
| | «Vertreibung» aus Kreis 5 und angrenzenden Quartieren | berücksichtigt | keine Angaben |

Dachterrasse, Zollküche, Holzwerkstatt, Malatelier, Musikraum, Bewegungsraum, Nähstube sowie Gemeinschaftsraum Zollstrasse 121. Weitere Gruppen kümmern sich um Themen wie Kommunikation, Intranet, Kinder, Party und Wohnen.

Initiativen können von Einzelpersonen oder Gruppen lanciert werden. Sie sollen das Haus beleben und die Nachbarschaft stärken. Sie können Räume im Haus nutzen, Budgetanträge an die Zollhaus-Versammlung richten oder sich über Drittmittel finanzieren. Im zweiten Jahr existieren bisher die Initiativen Analoge Information, Kommunikation und Zollhauskinder.

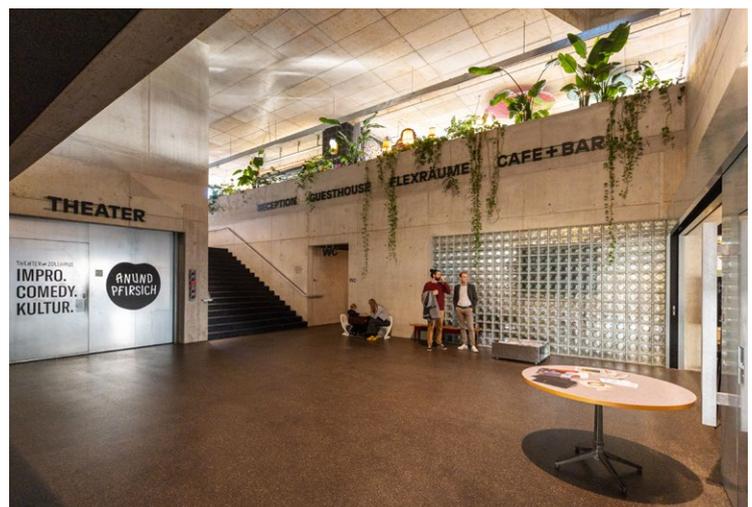
Die Kommunikation läuft über diverse Kanäle: den E-Mail-Newsletter der Geschäftsstelle, Anschlagbretter, Zettel in den Aufzügen, Intranet und Internet und die E-Mails der Zollhaus-Koordination. Auf der Messenger-App «Signal» hat sich eine Zollhaus-Gruppe gebildet, in der über hundert Mitglieder einen regen Austausch pflegen und vor allem Dinge tauschen und teilen. Daneben gibt es themenbezogene Chat-Grüppchen, etwa die «Senioren-Guerilla», die sich mittels App zum Morgenkaffee oder anderen Treffen verabredet, oder die Gruppe «Zollnacht», die gelegentlich gemeinsames Kochen in der Zollküche organisiert und vor allem von Familien genutzt wird.

Wohnumfeld für Selbständigkeit im Alter

Diese Gremien bieten den Bewohnenden die Möglichkeit, sich gute Rahmenbedingungen aufzubauen, die ein selbständiges Leben mit hoher Lebensqualität bis ins hohe Alter erleichtern. Die soziale und altersmässige Vielfalt im Haus dürfte zumindest ein guter Boden sein für ein langsames Wachsen von tragenden Nachbarschaftsbeziehungen, die mit zunehmendem Alter wichtiger werden.

Zu den guten Rahmenbedingungen für das Wohnen im Alter gehören auch die Begegnungsflächen und Gemeinschaftsräume sowie der breite Nutzungsmix mit den kurzen Wegen: Eine medizinische Gruppenpraxis, zwei Restaurants,

Impressionen von der Reception, der Eingangshalle und dem Restaurant im Kopfbau des Zollhauses.





Im Gleiscafé an der Gleisterrasse.

eine Bar mit Konzerten, kleine Imbissläden, ein Blumen- und zwei Kleiderläden erleichtern die tägliche Versorgung. Für Gäste stehen Guesthouse-Zimmer zu vergünstigtem Preis zur Verfügung, ebenso Sitzungs- und Bewegungsräume. Das ganze Haus ist mit einem lokalen Netzwerk (LAN) und WLAN versorgt, es gibt einen grossen Gemeinschaftsraum mit Küche, ein Co-Working-Büro und Mehrzweckräume, in denen sich gemeinschaftliche Aktivitäten wie Nähen, Werken und Gärtnern oder Gelegenheiten für Begegnungen und Austausch organisieren lassen. Dazu kommen die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die urbane Umgebung mit zahlreichen Läden und Dienstleistungen.

Die Reception des Guesthouse führt kleine Dienste für die Bewohnenden aus. Dazu gehören die Vermietung der Sitzungs- und Konferenzräume und der Guesthouse-Zimmer, Gratis-Ausleihe von ÖV-Abos für das Stadtgebiet und das Entgegennehmen von Paketen (nur für Personen mit Beeinträchtigungen). Die Reception wirkt auch als Anlaufstelle der Genossenschaft für die Bewohnenden und gibt allgemeine Auskünfte zum Haus.¹⁴ Im Mitwirkungsprozess wurde auch über Nachbarschaftshilfe und Pflegedienstleistungen debattiert. Es wurde beschlossen, dass dank der barrierefreien Wohnungen und der guten Versorgung im Quartier (Spitex, Läden, Praxen etc.) gegenwärtig kein Bedarf für weitere Dienstleistungen bestehe. Ideen für die Zukunft, wenn mehr Bewohnende ein fragiles Alter erreichen, werden immer wieder diskutiert. Die heute schon angebotenen Dienstleistungen könnten dann etwa durch separat zu bezahlende Wäsche-, Putz- oder Einkaufsdienste ergänzt werden.

Begleiteter Prozess für die Generation ü60

Partizipation, Begleitung, Gruppenbildung für WGs

Die Genossenschaft setzte sich ein Ziel: 15 % der Bewohnenden sollten über 65 sein. Als Wohnform setzte sie auf WGs für Personen über 60. Um Interessierte zu unterstützen, bot sie einen moderierten Prozess zur Vorbereitung und zum Finden von Gleichgesinnten an. Die ü60-WGs wurden zudem vom Vermietungsverfahren ausgenommen. Der begleitete Prozess lief gut an, wurde aber in der Druckphase der Corona-Pandemie vorzeitig aufgegeben.

Das Thema Wohnen im Alter wird lanciert

Im Spätherbst 2015 organisierte die Genossenschaft ein erstes öffentliches Podiumsgespräch zum Thema altersgerechtes Wohnen im Zollhaus. Er stiess auf breites Interesse. Über 80 Personen nahmen teil, stellten Fragen und äusserten Wünsche. Die Anregungen wurden mit Fachleuten (Spitex, Hausarztpraxis, Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich) diskutiert. Dabei schälte sich heraus, dass die Spitex keinen neuen Stützpunkt brauchte und dass für das Alterswohnprojekt im Zollhaus keine besonderen Wohnungen oder spezielle technische Installationen nötig waren. Das Zollhaus wurde ohnehin schwellenfrei konzipiert und musste in den öffentlich zugänglichen Bereichen von Gesetzes wegen die SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» erfüllen.

Die Genossenschaft verdoppelte die Projektleitung. Neben dem Projektleiter Bau richtete sie die Stelle einer Projektleitung Nutzung, Partizipation und Betrieb ein. Sie sollte die partizipative Erhebung von Nutzungsbedürfnissen organisieren und die sozialen Prozesse im Hinblick auf den Betrieb begleiten. Der Vorstand besetzte die Stelle mit Nina Schneider, die viel Erfahrungswissen mitbrachte. Sie war Mitglied der Baukommission der pionierhaften Genossenschaft Dreieck gewesen, engagierte sich später für die Überbauung Kalkbreite als Mitglied der Baukommission und der AG Nutzung und Betrieb und entwickelte mit einer Arbeitsgruppe das Mitbestimmungsgremium in der Überbauung Kalkbreite. Seit 2015 war sie Vorstandsmitglied der Genossenschaft, aus dem sie nun zurücktrat.¹⁵ Im Zollhaus wurde

Schneider verantwortlich für die Erstvermietung der Gewerbeflächen, sie plante die partizipativen Prozesse, begleitete die Arbeitsgruppen, initiierte Konzepte für den Betrieb, den Aussenraum und die Dienstleistungen und sie leitete das Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter».¹⁶

Die Genossenschaft hatte eine Zielgrösse bestimmt: Der Anteil von Bewohnenden über 65 sollte 15 Prozent betragen, das entsprach 25 Personen. Um älteren Menschen mit Interesse an neuen Wohnformen den Zugang zu erleichtern, sollten sie bei ihrer Entscheidung und beim Finden von WG-Mitbewohnenden unterstützt werden. Anderthalb Jahre bevor die Wohnungen ausgeschrieben wurden, startete Schneider das Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» als offenen, partizipativen Prozess. Der Organisationsentwickler Christoph Bertschinger, der bereits geholfen hatte, die partizipativen Prozesse in der Überbauung Kalkbreite zu gestalten, unterstützte sie mit seiner Aussensicht als Co-Projekt-leiter. Eine Resonanzgruppe mit vier Expertinnen im Bereich Wohnen im Alter begleitete das Projekt durch einen Austausch bei allen wichtigen Projektschritten. Im Prozess fanden schliesslich Gruppen zusammen, die sich für die ü60-WGs bewarben. Diese wurden im Vermietungsprozess vorgezogen.

Gesucht: Nachfrage nach Alters-WGs

Den Auftakt zum Projekt machte eine kleine Umfrage unter den Genossenschaftsmitgliedern zu gewünschten Wohnungstypen und Wohnformen. Sie zeigte, dass die Nachfrage nach WGs in der Generation ü60 nur sehr klein war. Von den 70 Teilnehmenden wünschten die meisten eine Kleinwohnung (in einem Mehrgenerationen-Umfeld) und als Wohnform, allein oder als Paar zu wohnen (mit guten Nachbarn). Trotzdem waren der Vorstand und Nina Schneider überzeugt, dass in ihrem urbanen Umfeld ein Bedarf an Alters-WGs bestand, dass aber viele die Idee nicht weiterverfolgen, weil es nicht einfach ist, Gleichgesinnte zu finden: «Mit den geplanten Wohngemeinschaften für Menschen über 60 Jahre trifft die Genossenschaft auf ein wachsendes Segment von Interessierten, die aufgrund ihres

sozialen Engagements oder ihrer Biografie nicht-traditionelle Wohnformen kennen und das Leben in Gemeinschaft suchen. Dieses Potenzial möchte sie nutzen und interessierte Menschen im Entscheidungs- und Findungsprozess unterstützen und fördern.»¹⁷

Aus Sicht der Genossenschaft Kalkbreite sollten Alters-WGs künftig ein normales Angebot auf dem Wohnungsmarkt werden, denn «der Flächenverbrauch und die infrastrukturelle Ausstattung pro Kopf ist in aller Regel kleiner als in herkömmlichen Wohnformen»¹⁸ und auch aus Sicht der sozialen Nachhaltigkeit wiesen Wohngemeinschaften viele Pluspunkte auf: «In WGs bilden sich unter günstigen Bedingungen informelle Unterstützungsstrukturen heraus, die für alle Beteiligten auf verschiedenen Ebenen lohnenswert sind. (...) Wohngemeinschaften ermöglichen eine Neujustierung des Gleichgewichts zwischen Individuum/Privatheit und Kollektiv/Öffentlichkeit. Dieses Gleichgewicht ist in den letzten Jahrzehnten in unserer Gesellschaft verloren gegangen. Gerade Menschen in der dritten oder vierten Lebensphase erleben das Hohelied auf Individualität und Privatheit als sehr belastend und suchen stabile Wege aus der Vereinsamung.»¹⁹

Dem Vorstand und Schneider war jedoch bewusst, dass es kein Selbstläufer würde: «Aufgrund der Erfahrungen im Wohn- und Gewerbebau Kalkbreite war klar, dass sich WGs für Ältere nur realisieren lassen, wenn für den notwendigen Entscheidungs- und Findungsprozess ein genügend grosser zeitlicher Vorlauf und eine Prozessbegleitung sichergestellt wird.»²⁰ Der Genossenschaftsvorstand beschloss daher, «den Erarbeitungs- und Findungsprozess mit potenziellen MieterInnen Ü60 eineinhalb Jahre vor der regulären Ausschreibung im Herbst 2017 zu lancieren und eng zu begleiten. Nach Vergabe der Wohnung im Herbst 2019 werden die ausgewählten BewohnerInnen aktiv bei der Realisierung ihrer Wohn- und Gemeinschaftsbedürfnisse unterstützt.»²¹ Das Projekt sollte «einen Beitrag leisten zum besseren Verständnis der Prozesse, die notwendig sind, um Wohngemeinschaften (auch) für ältere Menschen zu einer realistischen Wohnform zu machen.»²²



Zügeltag im Februar 2020:
Die Siebner-WG zieht ins Zollhaus ein.

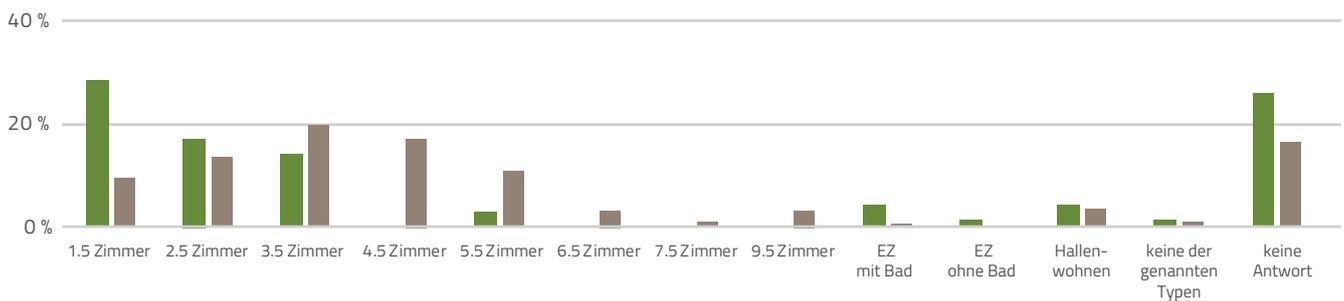
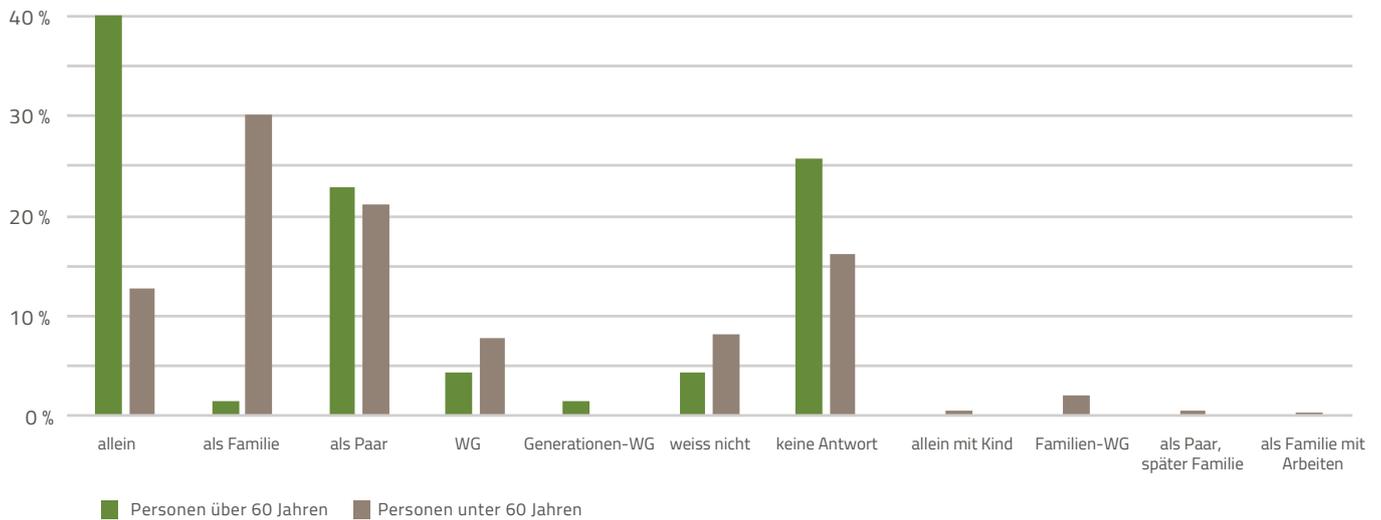
Ein weiteres Experiment der jungen Genossenschaft also, aber ein sorgfältig vorbereitetes und eng begleitetes.

Produktive Arbeitsgruppen

An der Kick-off-Veranstaltung im Herbst 2017 nahmen etwa 70 Personen teil. In den zweieinhalb Jahren darauf folgten regelmässige Treffen mit Diskussionen, Workshops und Besuchen in anderen Alterswohnprojekten. Die Plattform war offen für alle und bot Gelegenheit, sich grundsätzlich mit Wohnen und Älterwerden zu beschäftigen. Mit der Zeit sollten sich Gruppen formieren, die sich für eine WG bewerben wollten. Interessierte kamen und gingen. Einige waren seit Jahren Mitglied der Genossenschaft und hatten die Planung des Zollhauses verfolgt, andere kamen neu hinzu. Frauen waren deutlich in der Mehrzahl. Es formierten sich vier Arbeitsgruppen zu den Themen: Frauen-WG Ü60, ge-

mischte WG 30–90, Barrierefreies Wohnen & Wohnen mit Assistenz sowie die AG «Spin-off». Die letztgenannte sammelte Unentschlossene, die sich vorerst grundsätzlich mit dem Älterwerden und Wohnvorstellungen auseinandersetzen wollten.

Die Arbeitsgruppen trafen sich regelmässig selbständig, nahmen laufend neue Interessierte auf und tauschten sich alle zwei bis drei Monate in Plenen aus, die von Nina Schneider moderiert wurden. Mehrere Dutzend Personen engagierten sich im Lauf der Zeit. Notizen aus dem Prozess²³ und Gespräche mit Beteiligten²⁴ zeugen vom Bedürfnis, mit Menschen der gleichen Generation neue Formen des Zusammenlebens im Alter zu suchen. Oft steckt dahinter die Sorge, im Alter zu vereinsamen, die nötige Energie nicht mehr



Resultat einer Umfrage der Genossenschaft Kalkbreite von 2017 unter Mitgliedern und Interessierten zu gewünschten Wohnformen (oben) und Wohnungstypen (unten). Grün: Antworten von Personen über 60, grau: von Personen bis 60 (in Prozent der total 391 Antworten). Von den Personen über 60 wünschten nur vier Prozent in einer WG und ein Prozent in einer Generationen-WG zu wohnen.

aufzubringen, um seine Beziehungen stets aktiv zu pflegen, den Anschluss zu verlieren und von der gesellschaftlichen Entwicklung abgehängt zu werden. Bei einigen dominierte eher die Lust, nach der Familienphase in die Stadt zu ziehen.

Projekte wie das Zollhaus bieten einen Rahmen, um solche Ängste in Motivation und Produktivität umwandeln, indem sie neue Visionen und gemeinschaftliches Handeln anbieten. Sie versprechen ein durchmischtes soziales Umfeld, das einen im Alter wach und à jour hält, und können praktische Dienstleistungen organisieren, die ein selbständiges Wohnen im hohen Alter erleichtern. Im Rahmen eines begleiteten partizipativen Prozesses wird denkbar, in einem solchen auf Gemeinschaftlichkeit ausgerichteten altersdurchmischten Haus zu leben.

Wer wohnt mit wem?

Zu Beginn waren an den moderierten Plenen übergeordnete Themen wichtig: Zusammenwohnen, Betreuung, Pflege und Nachbarschaftshilfe, der Umgang mit der lärmigen Lage oder die Frage, ob 30 m² dem Platzbedarf von Personen im Pensionsalter genügen. Im Lauf des Findungsprozesses wurden Beziehungsaspekte dominant. Als es darum ging, herauszufinden, ob man sich das Leben im Zollhaus und in einer WG vorstellen konnte, wurde die Offenheit der Gruppen zum Problem. Schneider reagierte mit Einführungstreffen für neue Interessierte, konnte aber nicht verhindern, dass der Gruppenbildungsprozess immer wieder durch neu hinzustossende Personen gestört wurde. Eine AG beschloss darum, sich abzuschotten, um sich im Hinblick auf ihre WG besser kennenzulernen und gegenseitiges Vertrauen aufzubauen, ohne erneut durch Einstiegsthemen abgelenkt zu werden.

Partnerinnen und Partner für eine WG zu finden, mit denen man für längere Zeit zusammenleben möchte, ist anspruchsvoll. Es erfordert Menschenkenntnis, hohe Sozialkompetenz, Flexibili-

tät und kommunikative Fähigkeiten. Schon das Organisieren von regelmässigen Treffen war nicht einfach. Nicht immer konnten divergierende Bedürfnisse unter einen Hut gebracht werden. Es kam zu grösseren Wechseln, eine Gruppe, die den Einzug in eine WG plante, brach auseinander, zwei kleine Gruppen fanden zusammen. Einigen wurde es zu anstrengend, noch einmal neue Beziehungen aufzubauen, und sie stiegen aus. Kritische Themen waren die Zimmergrössen, die geteilten Badezimmer, die Wohnungseinrichtung, der Umgang mit Fernsehen, Ernährungsvorlieben und Besuchen. Interessanterweise beschäftigte sich kaum jemand mit der Arbeitsteilung, Organisation, Kommunikation oder Verfahren zur Entscheidungsfindung innerhalb der WGs. «Das regeln wir dann, wenn wir eingezogen sind», war der Tenor.²⁵

Im gemeinsamen Studium der Wohnungsgrundrisse erkannten die Teilnehmenden, dass sich aufgrund der Zimmergrössen die wenigsten Wohnungen für Alters-WGs eigneten. Deshalb stellten sie einen Antrag an die Genossenschaft, drei Wohnungen mit einigen baulichen Eingriffen anzupassen. Ende 2018 lief die Bewerbungsfrist ab. Vier Gruppen bewarben sich und erhielten im Januar 2019 den Zuschlag. Vom Auswahlprozess durch die Vermietungskommission waren sie ausgenommen. Eine Gruppe sagte jedoch schon bald wieder ab. Ihre Mitglieder hatten geplant, nach dem Umzug ihre Eigentumswohnungen zu vermieten. Sie hatten diese mit vorbezogenen Pensionskassengeldern finanziert und merkten nun, dass sie das Geld vollständig zurückzahlen müssten, um die Wohnungen vermieten zu dürfen. Eine Siebner-WG und zwei Dreier-WGs unterzeichneten den Mietvertrag. Im nachfolgenden regulären Vermietungsverfahren vermietete die Genossenschaft zusätzliche Single- und Paar-Wohnungen an Personen über 60, einige davon an Personen, die sich im Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» engagiert hatten.

Wer ist ausgestiegen?

Einige Interessierte waren enttäuscht, als sie hörten, dass es im Zollhaus nur wenige Kleinwohnungen und keine Cluster gab, und zogen sich

wieder zurück. Ein Teil blieb trotzdem und gründete die AG Spin-off. Darin trafen sich Personen, für die eine WG nicht in Frage kam oder denen 35 m² pro Kopf zu wenig waren. Dennoch wollten sie sich vernetzen, um gemeinschaftliche Wohnformen mit mehr Wohnfläche zu diskutieren und ein passenderes Wohnbauprojekt zu finden. Die meisten von ihnen lebten in privilegierten Wohnsituationen. Ihre Motivation war, ein Wohnumfeld zu finden, in dem sie eine aktive Nachbarschaft aufbauen konnten und wo auch im hohen Alter, wenn die eigene Mobilität schwindet, genügend soziale Kontakte bleiben. Die Spin-off Gruppe beteiligte sich an der Altersstrategie der Stadt Zürich und fragte Wohnbaugenossenschaften und andere Wohnbauträger an, ob sie Interesse hätten, die Gruppe in ein Siedlungsprojekt zu integrieren. Sie produzierten einen Flyer, der beschreibt, was sie mit ihren Berufserfahrungen zur Gemeinschaft beitragen können. Sie bekamen jedoch kaum Antworten und nur Absagen und lösten sich dann auf. Einige wechselten zum «Alterskollektiv», das ähnliche Ziele verfolgt.

Chronologie des Prozesses Gemeinschaftlich Wohnen im Alter

| | |
|----------------|---|
| Nov. 2015 | Öffentliche Podiums- und Diskussionsveranstaltung |
| Okt. 2017 | Kick-off des Projekts «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter», bis Frühling 2019 sind fünf AGs aktiv |
| Feb. 2018 | Info-Veranstaltung für AGs |
| Sept. 2018 | Plenum |
| Okt. 2018 | Jour fix alle AGs |
| Nov. 2018 | Jour fix alle AGs |
| Dez. 2018 | Info-Veranstaltung Vermietung |
| Jan. 2019 | Vergabe der WG-Wohnungen |
| März 2019 | Plenum |
| Mitte 2020 | Abgang von Nina Schneider, Ende der Begleitung |
| Jan.–Feb. 2021 | Bezug der Wohnungen |



Der erste Fauteuil wird platziert – Einzug der grossen ü60-WG im Februar 2021.

Aufgaben der Leitung

Damit der Aufwand der Projektträgerschaft für einen solchen Prozess einigermaßen finanzier- und tragbar bleibt, muss der Grad an Selbstorganisation hoch sein. Der Prozess muss aber zwingend moderiert, mit Inputs stimuliert und durch Strukturen und Termine auf verbindliche Entschiede hingesteuert werden. Diese Erfahrung aus zahlreichen anderen Beispielen wird durch den Prozessverlauf im Zollhaus bestätigt. Wie wichtig Nina Schneiders Rolle war, betonen nicht nur die Verantwortlichen der Genossenschaft, sondern auch die Prozess-Teilnehmenden. Nur dank ihr sei es gelungen, gemeinsam aktiv und entschlossen zu werden und im steten Auf- und-Ab des Prozesses zuversichtlich zu bleiben.

Schneider kümmerte sich um die Kommunikation, um phasengerechte Informationen zum Bauprojekt und um Klarheit in Bezug auf die Rahmenbedingungen und Spielräume des Mitwirkungsprozesses. Sie leitete Plenen, regte die Gründung von Arbeitsgruppen an und sorgte dafür, dass neue Teilnehmende Anschluss fanden. Sie lieferte auch inhaltliche Anregungen und übernahm die wichtige – und geschätzte – Rolle, noch nicht reflektierte Ansichten zum Wohnen im Alter zu spiegeln und neue Perspektiven und Haltungen anzuregen. Zu ihren Aufgaben gehörte es auch, gesammelte und gemeinsam konkretisierte Wohnbedürfnisse in die laufende Bauplanung einzuspeisen. Noch vor der Wohnungsvergabe begleitete und beriet sie die WG-Gruppen im Hinblick auf bauliche Anpassungen der Wohnungen und die Ausstattung der Gemeinschaftsräume, bei der Vernetzung mit anderen Mietenden

und bei ihrer Integration in die Zollhaus-Versammlung, die im Januar 2020 erstmals tagte.

Geplant war, die Personen über 60 auch vor und während des Umzugs und in den ersten zwei Jahren danach zu begleiten, um sie beim Aufbau von tragenden Strukturen in den WGs, rund um die Gemeinschaftsräume und in der Nachbarschaft zu unterstützen. Neben Schneiders Stelle stand auch die Idee im Raum, die Personalleistungen in den Bereichen Conciergerie, Unterhalt, Kultur- und Projektmanagement und Kommunikation um je fünf Stellenprozent zu erhöhen.

Abbruch des Prozesses

Im Herbst 2019 kam der Vorstand zum Schluss, dass die Aufgaben der Projektleitung Nutzung, Partizipation und Betrieb mit der erfolgreichen Vermietung aller Geschäftsflächen erfüllt seien und beim Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» mit der Vergabe von drei Wohnungen an WGs zumindest ein wichtiges Teilziel erreicht sei.²⁶ Er entschied, die Projektleitung auf Sommer 2020 vorzeitig zu beenden, also Nina Schneiders Stelle aufzulösen, und die Inbetriebnahme des ganzen Gebäudes der Co-Geschäftsleitung zu übergeben. Dazu gehörten die Begleitung der partizipativen Prozesse, der Aufbau der Zollhausversammlung, die Nutzung der Dachflächen, das Einrichten eines «Kulturdesks» und die Weiterführung des Projekts «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter». Letzteres sollte wie vorgesehen zu Ende geführt und die WGs weiter begleitet werden.

Für die WG-Mitglieder war Schneider jedoch zu einer wichtigen Bezugsperson geworden. Ihren Weggang bezeichnen sie heute als «Schock» und als «Knacks» im Prozess, der den Enthusiasmus zerbrochen habe.²⁷ Von niemandem vorauszusehen war, wie schwierig und aufwändig es werden würde, einen solchen Prozess unter den Bedingungen des Lockdowns zu moderieren und umzusetzen, den der Bundesrat kurz darauf wegen der Corona-Pandemie verfügte. Dies und Schneiders Weggang waren die Hauptgründe, weshalb das Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» nun ins Stocken geriet. Die Intensität

der Betreuung für die ü60-WGs nahm in der Folge deutlich ab. Ausserdem gab Ruth Gurny Mitte 2021 ihre Funktion als Präsidentin der Genossenschaft aufgrund der Amtszeitbeschränkung ab.

Der Corona-Schock

Mitte März 2020 ging die Schweiz in den Lockdown. Versammlungen von mehr als fünf Personen im öffentlichen Raum wurden verboten, der öffentliche Verkehr wurde ausgedünnt, die Menschen blieben im Homeoffice. Bars und Restaurants durften noch maximal 50 Personen bedienen. Die Schulen und alle Geschäfte ausser Lebensmittelläden, Apotheken und Drogerien wurden geschlossen. Isolationspflicht bei Ansteckung, Quarantänepflicht bei Kontakt mit Infizierten sowie Homeoffice-Pflicht für Büroarbeitende brachten den Geschäftsbetrieb erheblich durcheinander.

Auf der Zollhaus-Baustelle wurde es schwierig. Der Schutz der Arbeitenden verursachte Mehraufwand; Verzögerungen und Lieferprobleme bei Bauteilen störten den Bauablauf. Der Druck auf die Organe der Genossenschaft stieg massiv. Sie mussten alles daransetzen, dass das Zollhaus rechtzeitig in Betrieb genommen werden konnte, dass das dafür nötige Personal zur Verfügung stand und dass die Liquidität erhalten blieb. Die Inbetriebnahme eines so grossen und komplexen Gebäudes ist schon zu normalen Zeiten ein Kraftakt. Unter den Bedingungen der Pandemie erforderte die Situation, dass die vorhandenen Ressourcen in die vordergründig wichtigen Themen flossen, dabei blieben einige andere Themen unbearbeitet bzw. mussten sich aus eigener Kraft organisieren. Geschäftsleiterin Valérie Anouk Clapasson hält im Rückblick fest, dass in dieser Phase auf verschiedenen Ebenen wahrscheinlich nicht immer alle Prioritäten richtig gesetzt worden seien. Dennoch konnte das Zollhaus schliesslich planmässig, mit den einen oder anderen Nachwehen, in Betrieb genommen werden.

Koordination mit der Bauplanung

Wohnen im Alter kommt zu spät – Anpassung der WG-Wohnungen

Wohnen im Alter war nicht von Anfang an ein Anliegen des Projekts. Als es an Bedeutung gewann, war die Bauplanung schon fortgeschritten. Die Möglichkeiten für bauliche Anpassungen waren darum beschränkt. Spielraum gab es bei der Mindestbelegung.

Wohnen im Alter als nachträgliches Anliegen

Der Prozess für die Planung und den Bau eines Hauses von der Grösse und Komplexität des Zollhauses dauert acht bis zehn Jahre – bei Einsprachen auch länger. Er umfasst mindestens die Phasen Vision, Gestaltungsplan, Raumprogramm, Projektwettbewerb, Vorprojekt (bis hier sind Anpassungen am Projekt möglich und üblich), Bauprojekt, Baubewilligung, Ausführungsplanung, Ausschreibung, Rohbau, Innenausbau, Mieterausbau. Je später die Phase, umso schwieriger, aufwändiger und teurer ist es, neue Bedürfnisse und Nutzungsänderungen aufzunehmen.

Im partizipativen Prozess zur Vision und im Raumprogramm für das Zollhaus war «Wohnen im Alter» kein Thema. Darum flossen auch keine altersspezifischen Bedürfnisse in den Architekturwettbewerb ein. Als der Vorstand der Genossenschaft und die Projektleitung Nutzung, Partizipation und Betrieb das Thema nachträglich einbrachten, waren die Baukommission und das Architekturbüro bereits daran, das Bauprojekt auf das Baugesuch hin zu konkretisieren. Und bis der partizipative Prozess «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» in Gang war und erste Feedbacks auf die Architektur lieferte, war das Zollhaus schon im Bau.

Anpassungen in den WG-Wohnungen

Eines dieser Feedbacks betraf die kleine Fläche der Zimmer. Die Begründung, welche die WG-Bewohnenden im Gespräch darlegen, ist interessant: In den Jahren nach der Pensionierung ist man



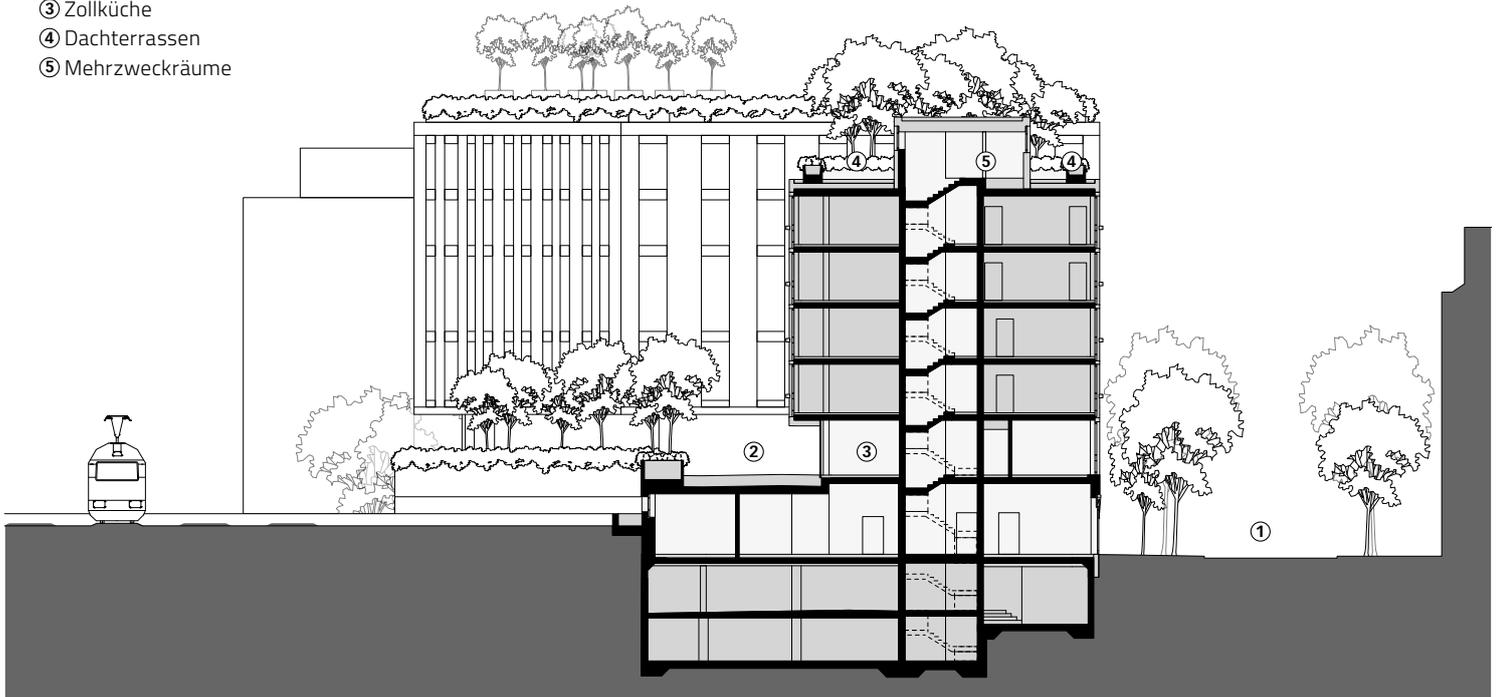
Zollstrasse 115/117, Grundriss 4. OG: grün eine der beiden 3er-WGs ü60, Mst. 1:300.



Zollstrasse 115/117, Grundriss 5. OG: grün eine 3er-WG ü60, gelb die 7er-WG ü60. Die baulichen Veränderungen gegenüber dem 4. OG beruhen auf Vorschlägen aus dem begleiteten Prozess.

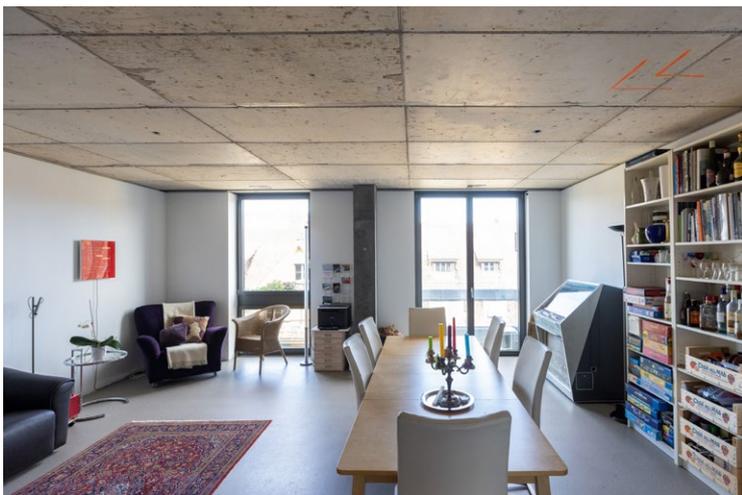
Querschnitt durch die Zollstrasse 115/117, Mst. 1:400.

- ① Zollstrasse
- ② Gleisterrasse
- ③ Zollküche
- ④ Dachterrassen
- ⑤ Mehrzweckräume



mehr zu Hause als vorher, man verlagert die berufliche Tätigkeit nach Hause oder hat endlich Zeit für seine Hobbys, kocht für Gäste oder beherbergt Enkel. Das braucht Platz, und zwar eher mehr als vor der Pensionierung. Erst später nimmt der Raumbedarf wieder ab, im hohen Alter, wenn die Beine schwach werden und man nicht mehr putzen mag. Weil man mit 65 tendenziell häufiger zuhause ist und oft Besuch hat, sind auch die Ansprüche an den Ausbaustandard höher: Es braucht Schallschutz für die, die schon schlafen wollen, wenn andere noch Gäste haben, und ein WC, das die Gäste benutzen können, wenn andere schon zu Bett gehen. Der erhöhte Bedarf an Nasszellen bleibt später bestehen, weil man im hohen Alter aus diversen Gründen das Bad öfter und länger benutzt.

Esszimmer und angrenzendes Schlafzimmer in der Siebner-WG



Die Zimmer im Zollhaus sind zwischen 12,9 und 19,1 Quadratmeter gross. Die kleineren Zimmer sind fürs Wohnen im Alter tatsächlich klein, weshalb die ü60-WGs in den geplanten Wohnungen nur schwer realisierbar waren. Grundrissänderungen waren jedoch nur sehr beschränkt möglich, weil das schmale Grundstück und die Lärmschutzvorschriften die Varianten zur Anordnung von Schlafzimmern stark einschränkten. Aus dem begleiteten Prozess resultierten jedoch konkrete Vorschläge: Für die ü60-WGs sollte die Mindestbelegung um eine Person reduziert und eines der Zimmer zugunsten von Gemeinschaftsfläche weggelassen werden, das würde Entspannung bringen. Eine WG-Gruppe zeichnete den Grundriss einer 9,5-Zimmer-Wohnung um. Sie liess ein Zimmer weg, verschob Wände und es gelang ihr, auf der gleichen Fläche ein angenehmes Wohnzimmer und ein räumlich davon getrenntes grosses Esszimmer zu schaffen und erst noch zwei der kleinsten Schlafzimmer zu vergrössern.

Für den Projektleiter Bau, das Architekturbüro und die Fachplanerinnen und -planer bedeutete das Mehraufwand und Mehrkosten. Für sie kamen die Änderungswünsche spät und tröpfchenweise, was aus ihrer Sicht mühsam war. Doch der Vorstand willigte in die Anpassungen und die Milderung der Belegungsvorschrift ein. Er erkannte, dass es sich nicht um individuelle Wünsche handelte, sondern um das Bedürfnis einer Altersgruppe, die im Haus vertreten sein sollte, weshalb er diese Privilegierung gegenüber den Jüngeren als nötig und gerechtfertigt betrachtete. Bei den Materialien und bei der Ausstattung entsprechen die WG-Wohnungen den anderen Wohnungen.

In zwei 5,5-Zimmer-Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss des Gebäudes Zollstrasse 115/117 wurde ein Zimmer weggelassen und auf Kosten eines Reduits ein zweites Bad eingebaut. So konnten zwei flächenprivilegierte Wohnungen entstehen, die fortan Alters-WGs vorbehalten sein sollten. Im 5. Obergeschoss wurde eine 9,5-Zimmer-Wohnung so für sieben Personen angepasst, wie die WG-Gruppe es vorgeschlagen hatte. Die



Wohnzimmer der Siebner-WG.

Mehrkosten betragen rund 73 000 Franken. Solche baulichen Anpassungen waren im Förderprojekt der Age-Stiftung budgetiert und konnten deshalb ohne wesentliche Mietzinsanpassungen finanziert und realisiert werden. Die WG-Bewohnenden kommen nun auf Monatsmieten von ca. 640 bis 730 Franken ohne Nebenkosten. Damit bezahlen sie rund 100 Franken mehr pro Monat als andere Bewohnende im Zollhaus, da sie pro Person mehr Wohnfläche nutzen. Der Wohnflächenverbrauch pro Person in den ü60-WGs beträgt 31,4 und 36,1 m² pro Kopf und liegt damit im Bereich der kleinen 1,5-Zimmer-Wohnungen (Zollhaus-Durchschnitt 29,8 m²). Bei allen Flächenvergleichen gilt es stets zu bedenken, dass das Leben im Zollhaus nicht auf die eigene Wohnung beschränkt ist, sondern zahlreiche gemeinschaftlich genutzte Räume für Arbeit, Hobbys, Gäste und Anlässe zur Verfügung stehen.

Damit die Geschosse möglichst flexibel unterteilt werden können, besteht das Zollhaus aus Betondecken und Stützen ohne tragende Wände. Die Trennwände im Inneren sind Gipsständerwände, die mit Steinwolle gefüllt sind. Deren Anschlüsse an den Zimmerdecken müssen beweglich sein, da sich das Haus in den ersten Jahren nach dem Bau setzt. Bei dieser Bauweise gibt es oft Klagen über mangelnde Schallisolation zwischen den Zimmern. Um das Problem zu entschärfen, wurden die Trennwände im Zollhaus statt aus Gipskarton aus Gipsfaserplatten erstellt, die besser isolieren, da sie schwerer sind. Die Anschlüsse an den Decken wurden besonders sorgfältig ausgeführt und wo nötig nachgebessert, die Zimmertüren haben umlaufende Dichtungen. Trotz dieser Sorgfalt bleibt die Schallübertragung zwischen den Zimmern für die WGs ein Problem. Es begann sich erst nach rund zwei Jahren und mehrfacher Baumängelbehebung allmählich zu beruhigen.

Die WGs und ihre Erfahrungen

Erwartungen und Realität, Zwischenbilanz und Zukunft

Obwohl sich die Bewohnenden gemeinsam darauf vorbereitet hatten, war der Start der WGs schwierig. Der Einzug fiel in die Corona-Pandemie, die Vorsichtsregeln schränkten das Gemeinschaftsleben enorm ein, und die geplante Begleitung wurde aufgegeben. Eine WG fiel rasch auseinander, eine löste sich sanfter auf, die grösste erlebte nach Wechseln einen Neustart.

Die Menschen in den WGs

Im Januar 2021 begann der gestaffelte Einzug der Bewohnenden ins Zollhaus, die drei ü60-WGs zogen im Februar ein, zusammen mit anderen und den letzten Gewerbebetrieben. Die WGs hatten sich Namen gegeben: In die WG «Zollfrei» zogen fünf Frauen und zwei Männer, die sich im Lauf des Prozesses gefunden hatten. Fünf von ihnen waren noch berufstätig, eine Frau war schon pensioniert, eine war noch nicht 60 und lebte von ihrer IV-Rente. In die WG «ideefix» zogen ein Ehepaar und eine befreundete Frau, alle um die 65. Ihre Wohnungen in der Stadt wurden ihnen zu teuer, wenn sie künftig weniger arbeiten würden. Sie waren schon länger Mitglied der Genossenschaft und eigentlich an einer Clusterwohnung interessiert gewesen. In die WG «Frau am Gleis» zogen zwei Frauen im Pensionsalter, die sich im Prozess gefunden hatten. Hinzu kam spontan eine langjährige Freundin und WG-Partnerin der einen, da die ursprüngliche Dritte im Bunde kurz vor dem Einzug abgesprungen war.

Einige von ihnen brachten viel WG-Erfahrung mit, andere wenig oder gar keine. Die jüngste Person war beim Einzug 52, die älteste 75 Jahre alt. Etwa die Hälfte hatte erwachsene Kinder und Enkel im Kindesalter. Die Lebenserfahrungen waren vielfältig, das Bildungsniveau eher hoch. Berufe aus Architektur, Informatik, Kunst, Verkehrsplanung, Pflege, Landwirtschaft, Handel und Sozialarbeit waren vertreten. Drei der 13 Personen waren nicht in der Schweiz aufgewachsen. Die finanzielle Lage war unterschiedlich, etliche

waren aufgrund ihrer Biografie auf günstigen Wohnraum angewiesen.

Die Mitglieder der grossen WG haben einen Verein gegründet, der die Wohnung von der Genossenschaft mietet und die einzelnen Zimmer an seine Mitglieder untervermietet. Diese flexible Vertragsform erlaubt jederzeit einen Auszug und den Austritt aus dem Verein. Dieser kann die Zahlungspflicht für die Zimmer und die vereinsinterne Kündigungsfrist selber regeln. Die grosse WG legte vier Monate fest, das gibt ihr bei einem Wechsel mehr Spielraum, um eine neue Person zu finden. Die beiden kleinen WGs haben Kollektivverträge mit Solidarhaftung aller Mietenden, die voraussetzt, dass Auszüge und Einzüge von allen Mietenden genehmigt werden.

Die Monatsmieten wurde nach Zimmergrösse aufgeschlüsselt. Die grosse WG engagierte eine Putzhilfe. Neue Möbel wurden kaum gekauft. Die WG-Mitglieder hatten sich vor dem Umzug

gegenseitig besucht und gemeinsam bestimmt, wer welche Stücke in die WG mitbringen würde. Die grosse WG fabrizierte sogar einen Katalog zum Auslesen und einen WG-Plan zum Platzieren der Möbel. Die Stimmung vor dem Umzug war leicht euphorisch bei etwas zurückhaltenden Erwartungen.

Motive und Erwartungen

Die Mitglieder der WGs wurden kurz vor dem Einzug zu Motiven und Erwartungen befragt.²⁸ Bei den Motiven nannten alle denselben Pull-Faktor: Mitten in die Stadt ziehen und in einem vielfältigen Haus mit allen Generationen wohnen können. Bei den Push-Faktoren gab es dagegen zwei Gruppen: Die einen nannten die erwähnten Ängste vor dem Alleinsein im Alter, die anderen suchten eine neue Wohnung, weil das Haus, in dem sie lebten, teuer renoviert oder abgebrochen wurde. Eine

Die grosse WG trifft sich im Herbst 2022 in ihrer neuen Zusammensetzung zu einer Besprechung im Wohnzimmer.



Frau wollte ihre Cluster-Wohnung verlassen, da sie das Tempo der jüngeren Mitbewohnenden im Alltag nicht mehr mitgehen mochte.

Die Erwartungen an das Zusammenleben lassen sich ebenfalls in zwei Gruppen teilen. Bei den meisten (und allen berufstätigen) Personen dominierte die Haltung «Ich ziehe mal ein und schaue dann, was läuft. Wenn andere im Haus etwas anfangen, kann ich mir gut vorstellen, mich anzuschliessen.» Einige hatten aber deutlich höhere Erwartungen an das Gemeinschaftsleben in der WG und im Zollhaus. Sie freuten sich auf gemeinsame Abende und gegenseitige Unterstützung in der WG und waren auch bereits in Arbeitsgruppen aktiv, wo die Einrichtung der Zollküche oder der Dachterrasse geplant wurde.

Dann begann der Alltag. Geplant waren Euphorie und Austausch mit den neuen Nachbarinnen und Nachbarn in den Fluren, auf dem Dach, auf der Gleisterrasse und in der Zollküche. Doch unter den Bedingungen der Corona-Pandemie hiess es nun stattdessen: Bleiben Sie bitte zuhause! Anlässe oder Treffen von Arbeitsgruppen waren untersagt, die Gemeinschaftsräume blieben leer, Aussenkontakte waren kaum möglich. Die soziale Dynamik nahm ihren Lauf und entwickelte viel mehr Druck als unter normalen Umständen – nicht nur in den WGs.

Auf der Dachterrasse der Zollstrasse 115/117 gibt es einen gedeckten Bereich und mehrere kleine Mehrzweckräume.



Zwischenbilanzen der drei WGs

In allen drei WGs kam es zu Konflikten. Einige Bewohnende fanden keine anderen Lösungsansätze als sich ins private Zimmer zurückzuziehen.²⁹ In der WG «Frau am Gleis» klappte es von Anfang an auf persönlicher Ebene nicht. Eine der drei Frauen zog sich zurück und nach einem Jahr aus. Die beiden anderen stritten sich und sprachen bald nicht mehr miteinander. Während sich die eine in der Wohnung einkapselte, flüchtete die andere zu Nachbarn oder in eines der Restaurants und kümmerte sich um die Zollküche. Sie lernte dabei viele Menschen kennen. So hatte sie es sich von Anfang an vorgestellt – allerdings nicht als Flucht aus der eigenen Wohnung. Mit Hilfe der Ombudsstelle der Genossenschaft gelang es ihnen, die Wohnung nach anderthalb Jahren gemeinsam zu kündigen.

Die zweite kleine WG berichtet nach anderthalb Jahren zwar nicht von schweren Konflikten, aber davon, wie sie gemerkt haben, dass es zusammen nicht geht, dass sie das Experiment bald abbrechen, die WG auflösen und getrennt neue Wohnungen suchen werden. Den Hauptgrund dafür sehen sie in der Architektur. Abgesehen davon, dass die Küche im flurähnlichen Wohnungsteil für eine WG unpraktisch sei und zu wenig Stauraum biete, gewähre der Grundriss zu wenig Distanz für ihre unterschiedlichen Lebenswandel und ihre gewohnten Vorstellungen von Privatsphäre. Ein Beispiel: Eine Person kommt erschöpft von einer Reise nach Hause, öffnet die Wohnungstür – da sitzen die anderen mit Gästen





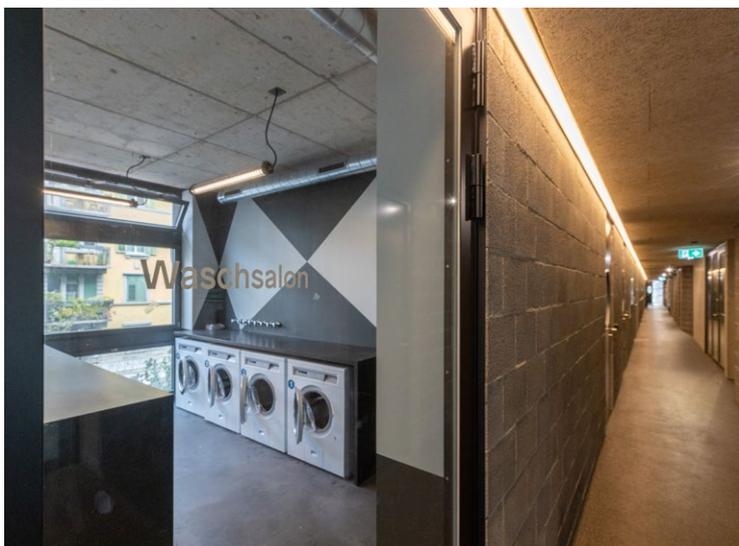
Schlafzimmer in der grossen WG.

und es geht hoch her. Wenn die Person dann trotzdem zu Bett geht, muss sie, wenn sie nochmals auf Toilette muss, im Pyjama durchs Esszimmer gehen, und dann hört man am Esstisch die Geräusche aus dem Bad. – Eine WG ist eben keine Familie. Und tatsächlich liegt das WC in herkömmlichen Wohnungen selten direkt am Esszimmer.

Die grosse WG erzählt einerseits von vielen guten Momenten und Gesprächen, etwa beim Morgenkaffee, beim gemeinsamen Kochen und Essen, von spontanen Entscheiden, gemeinsam ins Kino zu gehen. Es gab aber auch heftige Konflikte. Sie entzündeten sich nicht etwa an unterschiedlichen Vorstellungen von Ordnung und Sauberkeit oder am Teilen der Badezimmer, wie vielleicht erwartet werden könnte. Die WG vermutet, dass sie diese Punkte entschärft hat, indem sie ihre

Wohnung reinigen lässt. Problematisch waren vielmehr unterschiedliche Vorstellungen vom Gemeinschaftsleben und von der Nutzung der gemeinsamen Räume. Als der Lockdown gelockert wurde, waren die Arbeitstätigen meist ausser Haus und wünschten sich abends eher Ruhe als lange Gemeinschaftsabende. Die anderen waren darüber enttäuscht. «Die einen würden gern zusammen im Wohnzimmer fernsehen, für sie ist das ein Gemeinschaftserlebnis. Andere störte das Fernsehen. Wir konnten uns nicht einigen. Nun sassen wir mit unseren Laptops und Kopfhörern in unseren Zimmern.»³⁰

Gespräche über die unterschiedlichen Erwartungen waren schwierig, es gab Spannungen und schliesslich Streit. Die WG zog die Ombudsstelle zur Mediation einiger Sitzungen bei. Das habe zwar das Gespräch wieder ermöglicht, doch die ursprünglich euphorische Gruppe hatte keinen Bestand. Nach etwas mehr als einem Jahr waren drei von sieben ausgezogen. Eine neutrale Beglei-



Blick in den Waschsalon und in den langen, schmalen Gang, der auf dem Niveau der Gleisterrasse durch das Gebäude Zollstrasse 115/117 führt.

tung und ein wenig Beratung bei der Einrichtung hätte ihnen geholfen, sagen die verbliebenen Mitglieder. Ersatz zu finden, war nicht einfach. Den Neustart mit drei neuen Mitgliedern ging die WG etwas vorsichtiger an, mit externer Mediation einer Start Sitzung und noch nicht ganz entspannt: «Wir nahmen zunächst fast zu viel Rücksicht aufeinander, aus Angst, zu stören.» Auch in dieser WG ist eine Frau ausserhalb der Wohnung aktiv geworden, sie hat sich in den Vorstand wählen lassen und ist heute Co-Präsidentin der Genossenschaft.

Vor ihrem Einzug hatten alle Bewohnenden der drei WGs ihre Lust auf ein Leben in einem Haus mit vielfältiger Nutzung als Motiv genannt. Doch nun nutzte nur ein Teil von ihnen die vielen Angebote im Zollhaus und baute Kontakte zu Nachbarn auf, andere selten oder gar nicht. Einige kannten auch nach anderthalb Jahren ihre Nachbarinnen und Nachbarn im Haus nicht. Nur wenige wussten, wie es den anderen beiden ü60-WGs ging. Obwohl sich die meisten zuvor zweieinhalb Jahre lang regelmässig getroffen hatten, organisierten sie nach dem Einzug nie ein Treffen der drei WGs. Der Blick war stark nach innen gerichtet, auf das Leben in ihrer WG und das eigene Befinden. Sie staunen im rückblickenden Gespräch selber über diese Feststellung.³¹

Spielt auch die Architektur eine Rolle, dass man sich im Gebäude Zollstrasse 115/117 nicht so oft antrifft wie erwartet? Oder braucht die Vernetzung mit dem Umfeld einfach mehr Zeit? Die Bewohnenden der drei ü60-WGs sind noch sehr mobil und ausser Haus aktiv und vernetzt. In ihrer Lebenssituation haben Kontakte im unmittelbaren Wohnumfeld noch nicht die Bedeutung, die ihnen im hohen Alter zukommt. Einige WG-Bewohnende weisen darauf hin, dass andere und jüngere Nachbarinnen und Nachbarn auch nicht stärker im Haus integriert sind. «Ich treffe in den Gremien im Zollhaus meistens Menschen um die sechzig an. Im Moment scheint es so, dass vor allem die Älteren engagiert sind und an Sitzungen kommen. Familien sind mit Kindern und Arbeitsleben so ausgefüllt, dass ihnen die Zeit fehlt, und die ganz Jungen haben andere Prioritäten.»³²

Zukunft

Die erste ü60-WG-Wohnung, die frei wurde, schrieb die Genossenschaft im Herbst 2022 gemäss ihrem Vermietungsreglement zuerst Zollhaus-intern aus. Es meldete sich eine Familie, die in ihrer Wohnung über der Gleisterrasse unter dem Lärm der Café-Gäste litt. Ihre Bewerbung entsprach dem Vermietungsreglement und sie erhielt den Zuschlag. Deren 5,5-Zimmer-Wohnung schrieb die Genossenschaft danach genossenschaftsweit aus, bevorzugt an Wohngemeinschaften aus älteren Personen, denen sie eine Lockerung der Mindestbelegung und entsprechende bauliche Anpassungen anbot. Drei Personen bewarben sich gemeinsam für eine neue ü60-WG und erhielten den Zuschlag. Der Anteil von über 60-Jährigen konnte somit gehalten werden. Vorstand und Geschäftsleitung haben die Diskussion darüber begonnen, wie die Genossenschaft im Vermietungsreglement die baulich bereits angepassten Wohnungen für das Wohnen im Alter sichern kann und wie streng sie die Zielwerte der Erstvermietung auch in der langfristigen Entwicklung handhaben soll.

Lernen vom Zollhaus

Gründe für die Schwierigkeiten, Aufwand und Ertrag, Lehren

Die Corona-Pandemie hat das Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» stark gestört. Trotzdem lassen sich wertvolle Lehren daraus ziehen. Sie betreffen den Planungsablauf – das Thema Wohnen im Alter kam spät hinzu – und die Begleitung des Prozesses, die zu früh beendet wurde.

Würdigung

Der Genossenschaft Kalkbreite ist im Zollhaus fast alles gelungen: Trotz der Corona-Pandemie wurde der Bau rechtzeitig fertig, die Räume waren voll vermietet, der Kostenvoranschlag wurde unterschritten. Die Restaurants, Läden und Wohnungen bewähren sich, selbst das Hallenwohnen, das baulich und in Sachen Baubewilligung und Vermietung völliges Neuland war. Das Haus hat sich gut ins Quartier eingefügt, es ist beliebt und stark frequentiert. Die meisten Mieterinnen und Mieter sind zufrieden, bei den Wohnungen gibt es kaum Wechsel, bei den Läden zwei im zweiten Jahr.

Das Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» hat allerdings einige seiner Ziele verfehlt. Trotz grosser Bemühungen sind ältere Menschen wie schon in der ersten Überbauung der Genossenschaft untervertreten und die drei WGs haben nicht wirklich gut funktioniert. Finanziell ist der Schaden nicht bedrohlich. Der Aufwand für den begleitenden Prozess war zwar beträchtlich, vom Start 2016 bis zum Bezug 2021 betrug er rund 500 bis 600 Stunden. Doch frei werdende WG-Wohnungen lassen sich jederzeit wieder vermieten. Trotzdem werfen die Konflikte in den WGs und ihr teilweises Scheitern Fragen auf: nach Gründen, nach dem Verhältnis von Aufwand und Ertrag des begleitenden Prozesses und die Frage, was das Experiment zum Wissen über geeignete Wohnformen im Alter beitragen kann.

«Das Zollhaus wurde dafür konzipiert, dass sich Leute begegnen, kennenlernen, austauschen, sich gegenseitig helfen»³³, beschreibt die Genossenschaft das Bauprojekt und plante dafür zahlreiche gemeinschaftlich genutzte Räume. Sie hoffte, «mittels einer Altersdurchmischung eine Art Care Community zu initiieren»³⁴ und beim Teilprojekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» war sie «überzeugt, dass diese aktive Teilnahme künftiger BewohnerInnen am Entwicklungs- und Umsetzungsprozess zudem eine erhöhte Identifikation mit dem Haus und der Gemeinschaft bewirkt und den Grundstein für Eigeninitiativen im Bereich der Nachbarschaftshilfe legt.»³⁵ Diese Ziele wurden in den ersten zwei Betriebsjahren noch nicht erreicht. Gelungen ist hingegen, eine öffentliche Plattform für die Auseinandersetzung mit dem Thema anzubieten, was offensichtlich einem grossen Bedürfnis entspricht.

Gründe für die Schwierigkeiten der WGs

Für die Schwierigkeiten im Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» sind drei Hauptgründe auszumachen: Erstens wurde das Thema Wohnen im Alter zu spät ins Bauprojekt eingebracht, so dass altersspezifische Anforderungen und Bedürfnisse nur noch beschränkt in die Architektur einfliessen konnten. Zweitens brach die Corona-Pandemie im dümmsten Augenblick aus, sie hat den Aufbau von Kontakten und einer Hausgemeinschaft nach dem Einzug enorm eingeschränkt. Drittens haben die belastende Situation in der Pandemie und die damit einhergehende Ressourcenknappheit dazu geführt, dass das Projekt in der Priorisierung der Genossenschaft nach hinten gerutscht ist.

Wohnen im Alter kam zu spät

Generische Partizipation ist eine Stärke der Genossenschaft Kalkbreite. Zu Beginn des Planungsprozesses entwickeln die Beteiligten gemeinsam eine Vision. Ihre Ideen und Bedürfnisse fliessen ins Programm für den Architekturwettbewerb ein. In dieser Phase war Wohnen im Alter beim Zollhaus noch kein Thema. Mit der Neubesetzung des Präsidiums brachte der Genossenschaftsvorstand das Thema nachträglich ein, als jedoch die wichtigen baulichen

Entscheidung schon gefallen waren. Wären schon zu Beginn altersspezifische Bedürfnisse diskutiert worden, wären vielleicht doch Clusterwohnungen und mehr Kleinwohnungen geplant worden, Wohnungen für Ältere wären vielleicht gezielt mit anderen Wohnungen kombiniert worden und hätten womöglich etwas andere Grundrisse erhalten. Wohnen im Alter hatte in der Ausschreibungs- und Wettbewerbsphase keine Lobby, die es vorangetrieben und Fachwissen gesammelt hätte. Darum wurde es vorerst nicht zu einem Kernanliegen.

Aufgrund der selbstkritischen Analyse der sozialen Durchmischung in ihrer ersten Überbauung Kalkbreite organisierte die Genossenschaft in ihrem zweiten Bauprojekt für die neue Zielgruppe ü60 einen eigenen partizipativen Prozess und gewährte dieser Privilegien. Das war allerdings intern umstritten. Ein Teil des Vorstands monierte, eine separate, privilegierte Vermietung widerspreche dem verschriftlichten Grundsatz, dass Mitwirkung keine Auswirkung auf die Erstvermietung haben dürfe.

Beim Mitwirkungsprozess ü60 ging es um den Einbezug von Bewohnenden als Vorbereitung auf eine neue Wohnform und auf das gemeinsame Nutzen von Gemeinschaftsflächen. Im Vergleich zum Beginn der Planung ist der Rahmen für die Mitwirkung in dieser Phase enger. Zwei Teilnehmerinnen spürten denn auch «grossen Ärger und Enttäuschung, dass man immer zu spät kommt mit dem Anliegen Wohnen im Alter. Immer stehen die baulichen Strukturen schon und die Bedürfnisse der Menschen über 75 können nicht mehr einfliessen.»³⁶ Gemeinsam wurden Bedürfnisse der älteren Interessierten erhoben, doch war die Bauplanung schon weit fortgeschritten.

Während der Kopfbau mit Eingangshalle, Theater, grossem Restaurant, Wohnhof und dem Hallenwohnen viele grosszügige und architektonisch bemerkenswerte Räume enthält, die auch gut genutzt werden, eignen sich die Erschliessungen im Gebäude Zollstrasse 115/117, wo die ü60-WGs sind, nicht als Begegnungsfläche. Die Treppenhäuser und der Flur durchs Haus sind zu eng



Blick von der Dachterrasse übers Gleisfeld auf die Bebauung der Euro-paallee.

dafür. Das ist vor allem eine Folge des schmalen Grundstücks. Der Gemeinschaftsraum «Zollküche» ist zwar gut positioniert, jedoch vom Flur aus nicht gut einsehbar – eine bekannte, aber in ihrer Bedeutung oft unterschätzte Schwäche von Gemeinschaftsräumen. Wäre Wohnen im Alter schon früh Thema gewesen, wäre es vielleicht an einem anderen Ort der Überbauung mit direkterem Bezug zu Begegnungsflächen gelandet.

Wollte die Genossenschaft Kalkbreite zu viel auf Mal? Überfrachtete sie das Projekt Zollhaus mit zu vielen gesellschaftlichen Anliegen und zu vielen Gruppen, denen sie auch noch etwas Innovatives bieten wollte? Packte sie zu viele Experimente unter ein Dach und am Ende fehlten ihr die Kapazitäten, um alles sorgfältig genug zu begleiten? Nicht unbedingt. Denn das Kombinieren von vielen Themen ist eine ihrer Stärken. Ihre

Bauten sind gerade wegen der Vielzahl ihrer Qualitäten Inspirationsquelle für andere Träger-schaften und selbst für die Ortsentwicklung vieler Gemeinden. Hunderte von Führungen durch die beiden Projekte zeigen, dass Neugier und Nachfrage gross sind. Die Komplexität in beiden Überbauungen ist enorm hoch. Doch alle Ideen, die in der partizipativen Entwicklung am Anfang der Projekte entstanden, funktionieren gut. Wohnen im Alter war das einzige Anliegen, das erst spät im Projekt wichtig wurde, als der Vorstand erkannte, dass die Genossenschaft etwas investieren musste, damit es zustande kam. Es war ein später Versuch einer Korrektur. Es war nicht falsch, es zu versuchen.

Die Lehre daraus könnte sein, dass alle wichtigen Ziele eines Bauprojekts in der ersten Planungsphase verankert werden sollten. Alle wichtigen Zielgruppen sollten von Beginn weg eine Lobby im Projekt haben bzw. bei partizipativen Planungsprozessen eine «Powergroup» bilden



Praktische Einrichtungen und Begegnungsorte: Die Briefkästen bei der Reception und ein Anhängerparkplatz im Velokeller.

können, damit das nötige Fachwissen einfließt, die Trägerschaft eine adäquate Haltung entwickelt und das Thema die nötige Akzeptanz und Aufmerksamkeit erhält.

Corona-Pandemie und Abbruch der Begleitung

Die Corona-Pandemie hatte eine verheerende Wirkung für den Prozess «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter». Besondere Initiativen, um deren Einschränkung abzumildern, hat die Genossenschaft nicht ergriffen, im Gegenteil: Genau in dem Moment, wo sie am nötigsten gewesen wäre, fiel die Begleitung weg. Andreas

Billeter, Projektleiter Bau, erinnert sich: «Die Pandemie war schlimm und kam im dümmsten Augenblick. Statt wie geplant ein gemeinsamer euphorischer Start folgten auf den Einzug Isolation, Vereinzelung und Verunsicherung. Niemand ahnte, was es bedeutete, wenn Nina Schneider in diesem Moment aus dem Prozess ausschied. Allen im Zollhaus fehlten Begleitung und Austausch. Die Interessen der Mietenden blieben unkoordiniert, daraus wachsende Spannungen unmoderiert. Abgesehen von der Zollhausversammlung entwickelte sich keine produktive Verhandlungskultur. Eine Folge davon war, dass die Zollküche und die Gemeinschaftsräume auf dem Dach einen harzigen Start erlebten und lange wenig genutzt wurden. Auch ohne Corona hätte es die geplante Begleitung ein paar Monate lang gebraucht. Dass sie ausgerechnet unter den einschränkenden Bedingungen der Pandemie wegfiel, war schlimm für den Start des Gemeinschaftslebens.»³⁷

«Nina Schneider war eine Schlüsselfigur», sagt auch Geschäftsleiterin Valérie Anouk Clapasson im Rückblick, «und ihr Weggang ist wohl der zentrale Faktor für den etwas unglücklichen Verlauf, den das Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» seither genommen hat. Aus heutiger Sicht ist klar: Wir hätten damals jemanden beauftragen sollen, um die Begleitung weiterzuführen.»³⁸ Die moderierende Begleitung von ähnlichen Projekten bis in die Wohnphase hinein fortzuführen, kann als zweite Lehre aus der Erfahrung gezogen werden.

Pensionskassengelder und WG-Verträge

Zwei weitere einfache, aber wesentliche Lehren betreffen Pensionskassengelder und die Mietverträge für WGs und Cluster. Wer in eine Baugenossenschaft ziehen und sein Haus oder seine Eigentumswohnung behalten möchte, muss aus der Pensionskasse vorbezogenes Geld zurückzahlen, um die Wohnung vermieten zu dürfen. Anteilsscheine von Baugenossenschaften dürfen mit Geld aus Pensionskasse erworben werden.

Als Mietvertrag für WGs oder Cluster hat der Kollektivvertrag Nachteile. Er muss jedes Mal aufgelöst werden, wenn jemand ausziehen will,

und alle Mietenden müssen damit einverstanden sein. Das kann für zerstrittene Gruppen zu einer Fessel werden und bietet bei Wechseln denen, die bleiben, wenig Sicherheit. Alternativen sind Einzelmietverträge für Bewohnende in Klein-WGs und die Vereinsstruktur, wie sie die Genossenschaft Kalkbreite bei WGs ab vier Personen handhabt: Die WG gründet einen Verein, der die Wohnung mietet, die einzelnen Bewohnenden haben einen Untermietvertrag mit dem Verein.³⁹

Aufwand und Nutzen des Begleitprozesses

Lohnt sich der Aufwand für einen solchen begleiteten Findungsprozess? Auch aus anderen Alters- und Mehrgenerationenprojekten ist bekannt, dass der Aufbau von Selbstorganisation und Nachbarschaftshilfe mit älteren Personen in einer neuen Siedlung nur mit Support von aussen möglich ist. Er ist auch nach dem Einzug nötig, um die Bewohnenden bei der Vernetzung mit der Nachbarschaft und beim Aufbau von tragenden Strukturen zur Selbstorganisation zu unterstützen, was erfahrungsgemäss mindestens zwei Jahre dauert. Da das Experiment des Begleitungsprozesses in der Mitte abgebrochen wurde, ist leider keine Erfolgskontrolle möglich. Hätten die WGs besser funktioniert, wenn Nina Schneider sie weiter begleitet hätte und die Pandemie nicht dazwischen gekommen wäre? Niemand weiss es. So viel ist allerdings klar: Alle befragten Beteiligten bedauern heute den Abbruch der Begleitung.

Die Phase vor dem Einzug funktionierte gut. Die Rückmeldungen der Beteiligten sind positiv und Nina Schneider sieht einen grossen Gewinn im durchgeführten Prozess. Die Genossenschaft Kalkbreite verstehe sich als Ort für Experimente und Lernort. Das Projekt sei für alle Beteiligten, auch für diejenigen, die nicht einzogen, ein wertvoller Selbstfindungsprozess gewesen. Sie hätten viel gelernt, eine wichtige Erfahrung gemacht und ihre Bedürfnisse ein Stück weit geklärt. Der Bedarf nach Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen im Alter sei riesig.⁴⁰

Nach dem Einzug begannen die WG-Bewohnenden viel weniger oder langsamer als erwartet, sich mit ihrer Umgebung zu vernetzen und sich die

Gemeinschaftsräume anzueignen, auf die sie sich gefreut hatten. Wie stark sie sich nach innen orientierten, erstaunt sogar sie selber, auch wenn man die Verunsicherung und Lähmung durch die Pandemie in Betracht zieht. Die Babyboomer sind doch eigentlich eine Generation, die gelernt hat, die Dinge in die Hand zu nehmen? Ein Stück weit mag es an der Wohnform liegen: Auch in anderen ü60-Projekten absorbiert das WG-Leben zumindest am Anfang viel Zeit und Energie.⁴¹ Und gemeinschaftliche Räume ausserhalb der eigenen Wohnung zu nutzen, ist offenbar sehr ungewohnt und schwer einzuüben.

Nina Schneider ist weniger überrascht: «Die WGs im Zollhaus klagen zum Beispiel über zu kleine Kühlschränke. Sie haben sich nicht gefragt, wie sie das Problem selber lösen können. Im Haus wäre Platz für Kühlschränke oder für ein ganzes Lebensmitteldepot für alle WGs. Oder die Fernseh-Diskussion in der grossen WG: Ein Stock über ihnen auf der Dachterrasse liegen Mehrzweckräume, wo sich ein wunderbares Fernsehzimmer einrichten liesse. Viele Menschen haben offenbar in ihrer Wohnbiografie die Verbote von Hausverwaltungen verinnerlicht und benötigen Unterstützung in der Aneignung neuer Freiheiten. Nur wenige Unerschrockene werden von sich aus aktiv. Anders als in der Überbauung Kalkbreite, sind im Zollhaus kaum Gründerinnen und Gründer oder prägende Gremienmitglieder eingezogen. Darum war die Begleitung und Moderation der sozialen Prozesse um so wichtiger, um anfallende Probleme gemeinschaftlich lösen zu können. Die meisten brauchen nicht viel Unterstützung, da sie alle nötigen Fähigkeiten besitzen, jedoch Zuspruch oder Begleitung von aussen, damit sie aktiv werden können. Das bedeutet Aufwand und es ist Beziehungsarbeit. Damit es funktioniert, muss man auf die einzelnen Personen zu- und eingehen, sie kennenlernen und Vertrauen wachsen lassen, dann kann der Funke springen.»⁴²

WG, Cluster oder Kleinwohnung?

Zur Wohnform der Wohngemeinschaft schreibt die Genossenschaft in ihrer Dokumentation zum Zollhaus eine erste Erkenntnis: «Bei der Gruppe

der über 65-jährigen hatten wir die Bereitschaft, sich im höheren Alter in Bezug auf das Wohnen nochmals völlig neu zu orientieren, ganz offensichtlich überschätzt.»⁴³ Der Projektleiter Bau Andreas Billeter meint selbstkritisch: «Vielleicht ist es einfach zu ambitioniert, Leute, die sich nicht kennen, gemeinsam in eine WG zu bringen. Vielleicht war das Projekt auch zu stark top-down-initiiert. Die interessierten ältere Personen verstanden sich nicht als Trägerinnen und Träger des Projekts.»⁴⁴ Sie wurden es auch im zweijährigen Findungsprozess nicht. In den Gesprächen mit den WGs zeigte sich, dass die meisten eine bezahlbare Wohnung in einem auf Vielfalt und Gemeinschaftlichkeit ausgerichteten Mehrgenerationenhaus in der Stadt suchten – was ja eine gute Voraussetzung für eine solidarische Hausgemeinschaft wäre. Aber sie brachten ihre gewohnten Bedürfnisse mit. Müsste ihnen die Genossenschaft da nicht eine Wohnform anbieten, die für sie leichter funktioniert? Dieser pragmatischen Sicht steht entgegen, dass WGs

Wohnfläche sparen und dass einige der Beteiligten durchaus Lust auf das Experiment WG hatten. Eine WG-erfahrene, 75-jährige Bewohnerin sagt: «Ich brauche keine Clusterwohnung, ein Zimmer in einer WG reicht mir.»⁴⁵

Clusterwohnungen bieten mehr Privatraum für den Rückzug. Aber wenn ein Gemeinschaftsleben stattfinden soll, brauchen Cluster-Gemeinschaften ähnlich viel Zeit, um das Zusammenleben und Konflikte zu regeln, wie eine WG. Das zeigen etwa die Erfahrungen in den Genossenschaften «mehr als wohnen» in Zürich und Zimmerfrei in Basel.

Mehrere Beteiligte machten Aussagen zur Grösse von WGs und Clustern. Grössere Gruppen würden die einzelnen Beziehungen entlasten. Interessant ist in diesem Zusammenhang aber die Erfahrung von zwei Frauen, die für ihren Umzug ins Zoll-

Morgenkaffee in der Zolküche, dem Gemeinschaftsraum für das Haus Zollstrasse 115/117.



haus eine Cluster-Gemeinschaft⁴⁶ verliessen, weil sie ihnen zu gross wurde: «Im hohen Alter, ab 75, müssten WGs und Cluster verkleinert werden. Man wird immer weniger mobil, braucht für alles mehr Zeit, muss auch anders essen, zu bestimmten Zeiten schlafen usw. Der Alltag wird immer komplizierter, nicht weil man im Kopf kompliziert wird, sondern weil es körperlich umständlich wird. Darum kann man sich immer weniger gut in eine Gruppe einfügen. Die Gleichaltrigen sind auch umständlich und das Tempo der jüngeren ist zu hoch. Bei mehr als fünf Personen wird es darum zur Überforderung.»⁴⁷ Ein Nachteil von grossen Gruppen sind die häufigeren Wechsel, die jedes Mal das Gefüge gefährden können. Eine auch für hohes Alter geeignete WG- oder Clusterwohnung müsste wohl mehrere kleine Gemeinschaftsräume haben. Denn ein einziger grosser multifunktionaler Gemeinschaftsbereich führt bei vielen älteren Menschen, vor allem solchen mit Hörproblemen, rasch zur Reizüberflutung.

Wäre es einfacher, für ältere Menschen Kleinwohnungen anzubieten? In enger Nachbarschaft zu Familienwohnungen, was Kontakte zwischen den Generationen schafft, und durch Gemeinschaftsräume ergänzt, wodurch die Wohnfläche minimiert werden kann. Wohnen wie gewohnt. Wer Kontakt sucht, geht raus und wer Ruhe braucht, bleibt drinnen. Weil keine Energie für wohnungsinterne Kommunikation verbraucht wird, steht sie für die Hausgemeinschaft zur Verfügung. Wechsel sind seltener, was ein Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit ist. Diesen Weg sind die Genossenschaftlichen Zimmerfrei in Basel mit ihrem Haus StadtErle und die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich mit der Siedlung Entlisberg 2 gegangen.⁴⁸

Nina Schneiders Meinung über Wohnformen ist klar: «Wir sollten WGs, Cluster und Kleinwohnungen als Wohnformen im Alter keinesfalls gegeneinander ausspielen. Die Gesellschaft verändert sich laufend. Wir wissen noch viel zu wenig darüber, welche Angebote für welche Zielgruppen möglich sind, welche Kombinationen von Wohnungen und begleitenden sozialen Angeboten funktionieren können und Lebensqualität im Alter bringen. Es braucht darum

weiterhin Experimente mit allen Typologien. Im Zollhaus haben wir Fehler gemacht und der Prozess war für alle teilweise schmerzhaft. Trotzdem ist es gut, dass wir das Experiment gemacht haben. Jetzt sollten wir aus den Fehlern und Misserfolgen lernen und daraus Erfolgsfaktoren ableiten. Wenn man das Angebot im Alterswohnen nur auf die Nachfrage abstützt, ergibt sich natürlich eine klare Tendenz zu Kleinwohnungen. Das ist logisch, denn wir wünschen doch meistens das, was wir schon kennen und was uns am einfachsten scheint. Aber wir haben ja vieles noch gar nicht ausprobiert. Für das Wohnen im Alter nur noch Kleinwohnungen mit einem Gemeinschaftsraum zu bauen, wäre eine Kapitulation vor der Komplexität des Themas. Es würde meist funktionieren, wäre pragmatisch, aber es würde uns keinen Schritt weiterbringen. Pragmatismus ist wichtig, aber aus Pragmatismus entsteht nichts Neues. Wir müssen uns Wissen und Fähigkeiten erarbeiten, die uns helfen, die einseitige Individualisierung der letzten Jahrzehnte zu korrigieren. Denn sie verbraucht zu viele Ressourcen, sie produziert zwar individuelle Unabhängigkeit, aber auch viel Einsamkeit und wir werden in absehbarer Zeit den Aufwand an Care-Arbeit nicht mehr decken können, den sie verursacht. Darum müssen wir weiterhin auch WGs und Cluster weiterentwickeln – und bis in die Wohnphase begleiten.»⁴⁹

Zukunft der WGs und Wohnen im Alter in der Genossenschaft

Monika Saxer, Bewohnerin der grossen ü60-WG und heute Mitglied im Vorstand der Genossenschaft Kalkbreite, zieht erst eine Zwischenbilanz: «Aus meiner Sicht ist der Versuch nicht gescheitert. Unsere WG ist immerhin noch dran, vorwärtszukommen. Der Verlauf des Prozesses zeigt aber, wie anspruchsvoll das Thema ist. Die Genossenschaft hat jetzt einen grossen Erfahrungsschatz, auf dem wir in unserem nächsten Projekt aufbauen müssen.»⁵⁰

Die spezifische Begleitung eines Teils der Mietenden und die Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen von alternden Menschen war neu für die Genossenschaft Kalkbreite. Wenn Alterswohnen

künftig ein erfolgreicher Teil ihrer Projekte sein soll, wird sie das Thema schon bei Planungsbeginn lancieren und später wohl auch die Begleitung der Interessierten gewährleisten müssen. Sie könnte aber auch abwarten, bis ihre Mieterinnen und Mieter die Diskussion von selber beginnen, weil sie älter werden und ihre eigenen Erfahrungen einbringen wollen. In ihren Bauten gibt es schon alles, was es dann braucht, um sie fürs Wohnen im Alter fit zu trimmen: Alle Wohnungen sind barrierefrei gebaut, es gibt Gremien, in denen das Thema eingebracht werden kann, Gemeinschaftsräume, die sich für altersspezifische Bedürfnisse nutzen lassen, und ein Betriebsteam, das zur Verwaltung von Pension und Sitzungszimmern eine Conciergerie betreibt und das bei Bedarf auch altersspezifische Dienstleistungen anbieten könnte.

Geschäftsleiterin Valérie Anouk Clapasson kommentiert das Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter» nüchtern: «Es ist gut, dass wir es versucht haben, auch wenn wir dabei im Rückblick vielleicht einiges anders machen würden. Wichtig finde ich, dass wir als Bauherrin fähig sein sollten, alle unsere Wunschzielgruppen von Beginn weg einzubeziehen und deren Bedürfnisse einfließen zu lassen. Da wir aber noch eine junge Organisation sind, bin ich überzeugt, dass wir aus den Fehlern und Herausforderungen der Vergangenheit lernen können.»⁵¹

Weil die Belastung der Verwaltung nicht so stark abnahm wie erhofft, hat die Genossenschaft Kalkbreite die Geschäftsstelle 2022 noch einmal umorganisiert und effizienter gestaltet sowie eine Fachstelle Mitwirkung geschaffen, die von zwei Personen besetzt wird. Mit dieser Fachstelle will die Genossenschaft sozialen Prozessen und ihrer Begleitung künftig mehr Aufmerksamkeit schenken. Es ist unter anderem eine Lehre aus dem Projekt «Gemeinschaftlich Wohnen im Alter».

Nina Schneider hat im August 2022 aus eigenem Antrieb und in Absprache mit der Geschäftsstelle der Genossenschaft ein Treffen mit den Bewohnenden der ü60-WGs und anderen Mietenden über 60 im Zollhaus organisiert. Viele von ihnen

diskutierten das erste Mal seit dem Einzug wieder miteinander über das Thema. Schneider merkte, dass es sinnvoll wäre, die verbliebenen und die neuen WG-Mitglieder beim Aufbau einer produktiveren Alltagskultur zu unterstützen. Sie erhielt ein kleines Mandat der Genossenschaft, um die Begleitung der WGs wieder aufzunehmen.

Literatur und Quellen

Die Genossenschaft Kalkbreite versammelt auf ihrer Internetseite Medienbeiträge zu den Überbauungen Kalkbreite und Zollhaus: www.kalkbreite.net/medien/medienberichte

Literatur

- Genossenschaft Kalkbreite: Kalkbreite – ein neues Stück Stadt. Zürich 2015.
- Genossenschaft Kalkbreite: Jahresbericht 2019.
- Genossenschaft Kalkbreite: Jahresbericht 2020.
- Genossenschaft Kalkbreite: Zollhaus. Zürich 2021.
- Hagmann, Lea: «Zusammen alt werden» in: NZZ am Sonntag Magazin 18/2022, S. 10–15.
- Hebel, Ginger: «Selbständig bis ins hohe Alter» in: Tagblatt der Stadt Zürich, 25.11.2020, S. 21.
- Herdt, Tanja (ETH Wohnforum): Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte. Hrsg. vom Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen 2019.
- Hofer, Andreas: «Von der Familienwohnung zum Cluster-Grundriss» in: TEC21, 7/2011, S. 23–31.
- May, Friedrich u. a.: Clusterwohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. Endbericht des Forschungsprogramms der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und der Fachhochschule Potsdam im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat. Berlin/Potsdam, 2019.
- Simon, Axel: «Die Mischmaschine» in: Hochparterre 3/2021, S. 28–37.
- Vögeli, Dorothee: «Leben auf engem Raum und ohne Auto» in: NZZ, 19.8.2020, S. 14 f.
- Weidmann, Ruedi: Haus StadtErle, Basel. Begleitdokumentation im Auftrag der Age-Stiftung, Zürich 2020.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich: Besichtigung «Zollhaus» Zürich Industriequartier. Datenblatt vom 8. Oktober 2021.

Quellen

Genossenschaft Kalkbreite

- Das Zollhaus, Projektdokumentation 2017.
- Leben und wirken im Zollhaus, 29.5.2018.
- Vermietungsreglement Genossenschaft Kalkbreite, 2018.
- Durchmischungskriterien Erstvermietung Zollhaus, 2018.
- Gemeinschaftliches Wohnen im Alter im Zollhaus – Evaluationskonzept (Nina Schneider), 6.2.2019.
- Evaluation Gemeinschaftlich Wohnen im Alter im Zollhaus, 1. Zwischenbericht (Nina Schneider, Ursina Merkt, Christoph Bertschinger), Mai 2019.
- Dienstleistungen der Genossenschaft Kalkbreite für Mieter*innen des Wohn- und Gewerbebaus Zollhaus, Stand Nov. 2020.

Verein Zollhaus

- Statuten, 1.3.2021.
- Protokolle der Zollhausversammlung 2019–2021 mit div. Beilagen.

Age-Stiftung

- Antrag der Genossenschaft Kalkbreite für Förderbeiträge, 11.7.2018.

Gespräche des Autors mit Beteiligten

- WG Zollfrei, 9.1.2021 und 9.6.2022.
- WG Frau am Gleis, 19.1.2021.
- WG ideefix, 21.1.2021 und 16.6.2022.
- Andreas Billeter, Projektleiter Bau, 4.8.2022.
- Nina Schneider, Projektleiterin Nutzung, Partizipation und Betrieb, 29.8.2022.
- Erika Gessler (ehem. WG Frau am Gleis), 13.9.2022.
- Marianne Pletscher, AG Spin-off, 19.9.2022.
- Valérie Anouk Clapasson, Geschäftsleiterin Genossenschaft Kalkbreite, 23.9.2022.

Anmerkungen

- 1 Das stadt.labor ist eine 2003 gegründete öffentliche Plattform, die sich mit Fragen der Stadtentwicklung in Zürich auseinandersetzt.
- 2 Suffizienz bezeichnet die nachhaltige Begrenzung des Energiebedarfs durch technische, systematische oder kulturelle Massnahmen und Strategien.
- 3 Axel Simon, 2021, S. 28.
- 4 Age-Stiftung: Antrag der Genossenschaft Kalkbreite für Förderbeiträge, 11.7.2018, S. 3.
- 5 Angaben aus: Genossenschaft Kalkbreite: Zollhaus. Zürich 2021, S. 27, 47, 61, 67 sowie aus: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich: Besichtigung «Zollhaus» Zürich Industriequartier. Datenblatt vom 8. Oktober 2021.
- 6 Definitive Kosten nach Bauabrechnung, April 2022.
- 7 Vermietungsreglement Genossenschaft Kalkbreite 2018 sowie Genossenschaft Kalkbreite: Jahresbericht 2019, S. 8.
- 8 Angaben aus: Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich: Besichtigung «Zollhaus» Zürich Industriequartier. Datenblatt vom 8. Oktober 2021 sowie Mail der Geschäftsleitung vom 30.9.2022.
- 9 Drei Wohnungen wurden als Realersatz an die Asylorganisation Zürich vermietet, eine Wohnung an den Verein Domicil.

- 10 Durchmischungskriterien Erstvermietung Zollhaus, 2018.
- 11 Genossenschaft Kalkbreite: Jahresbericht 2021, S. 6.
- 12 Angaben aus: Leben und wirken im Zollhaus, 29.5.2018.
- 13 Durchmischungskriterien Erstvermietung Zollhaus, 2018, sowie: Genossenschaft Kalkbreite: Zollhaus, Zürich 2021, S. 67.
- 14 Dienstleistungen der Genossenschaft Kalkbreite für Mieter*innen des Wohn- und Gewerbebaus Zollhaus, Stand November 2020.
- 15 Gespräch des Autors mit Nina Schneider, 29.8.2022.
- 16 Genossenschaft Kalkbreite: Jahresbericht 2020, S. 5.
- 17 Age-Stiftung: Antrag der Genossenschaft Kalkbreite für Förderbeiträge, verfasst von Nina Schneider, 11.7.2018, S. 3.
- 18 ebd., S. 4.
- 19 ebd., S. 4.
- 20 ebd., S. 3.
- 21 ebd., S. 3.
- 22 ebd., S. 2.
- 23 «Evaluation Gemeinschaftlich Wohnen im Alter im Zollhaus, 1. Zwischenbericht».
- 24 Gespräche des Autors mit den WGs und mit Nina Schneider.
- 25 Gespräche des Autors mit den WGs vor dem Einzug im Januar 2021.
- 26 Jahresbericht 2020, S. 5.
- 27 Gespräche des Autors mit WG-Bewohnenden im Juni und September 2022.
- 28 Gespräche des Autors mit allen WGs vor dem Einzug im Januar 2021.
- 29 Angaben in diesem Abschnitt aus Gesprächen des Autors mit WG-Bewohnenden im Juni und September 2022.
- 30 Zitate der WG Zollfrei aus dem Gespräch mit dem Autor am 9.6.2022.
- 31 Gespräche des Autors mit WG-Bewohnenden im Juni und September 2022.
- 32 Anmerkungen einer WG-Bewohnerin gegenüber dem Autor, 24.1.2023.
- 33 Genossenschaft Kalkbreite: Jahresbericht 2020, S. 4.
- 34 Genossenschaft Kalkbreite: Jahresbericht 2019, S. 11.
- 35 Age-Stiftung: Antrag der Genossenschaft Kalkbreite für Förderbeiträge, 11.7.2018, S. 4.
- 36 Gespräch des Autors mit der WG Frau am Gleis, 19.1.2021.
- 37 Gespräch des Autors mit Andreas Billeter, 4.8.2022.
- 38 Gespräch des Autors mit Valérie Anouk Clapasson, 23.9.2022.
- 39 Hofer, S. 31.
- 40 Gespräch des Autors mit Nina Schneider, 29.8.2022.
- 41 Ruedi Weidmann: Haus StadtErle, Basel. Begleitdokumentation im Auftrag der Age-Stiftung, Zürich 2020.
- 42 Gespräch des Autors mit Nina Schneider, 29.8.2022.
- 43 Ruth Gurny und Jonathan Kischkel: «Impulse gegen die Gentrifizierung» in: Zollhaus, S. 66.
- 44 Gespräch des Autors mit Andreas Billeter, 4.8.2022.
- 45 Gespräch des Autors mit der WG Frau am Gleis, 19.1.2021.
- 46 In der Siedlung Heizenholz der Genossenschaft Kraftwerk1.
- 47 Gespräch des Autors mit der WG «Frau am Gleis», 19.1.2021.
- 48 Ruedi Weidmann: Haus StadtErle, Basel. Begleitdokumentation im Auftrag der Age-Stiftung, Zürich 2020.
- 49 Gespräch des Autors mit Nina Schneider, 29.8.2022.
- 50 Anmerkungen gegenüber dem Autor, 2.10.2022.
- 51 Anmerkungen gegenüber dem Autor, 21.1.2023.