



Marco Hoffmann, Andreas Huber

# BEGLEITSTUDIE KRAFTWERK1 HEIZENHOLZ

2010–2014

**immo**  
Qualitätsentwicklung  
SPIN-OFF ETH ZÜRICH

# IMPRESSUM

Auftraggeberin	Genossenschaft Kraftwerk1
Projektsteuerung	Kraftwerk1: Claudia Thiesen, Age Stiftung: Karin Weiss
Projektverantwortung	ImmoQ GmbH, Schaffhauserstrasse 560, 8052 Zürich
Autoren	Marco Hoffmann, Andreas Huber
Korrektorat	Andreas Huber
Titelbild	Hannes Henz
Fotos	Katrin Simonett
Gestaltung	Simone Kuhn, <a href="http://www.sqn.ch">www.sqn.ch</a>
Infografiken	Marcel Schneeberger, <a href="http://anamorph.ch">anamorph.ch</a>
Dank	Den Bewohnenden des Kraftwerk1 Heizenholz, den Vertreter/innen der Genossenschaft, den befragten Expert/innen sowie allen am Projekt Beteiligten sei ganz herzlich gedankt. Ihr Interesse und ihre Gesprächsbereitschaft haben zur Fülle und zum Reichtum der in dieser Studie verarbeiteten Informationen entscheidend beigetragen.
Projektförderung	Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age Stiftung – weitere Informationen dazu finden Sie unter <a href="http://www.age-stiftung.ch">www.age-stiftung.ch</a> . Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.

November 2014

Alle Rechte vorbehalten.

# INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Die Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz	4
1.2	Forschungsdesign und methodisches Vorgehen	5
1.3	Aufbau des Berichts	7
<b>2</b>	<b>DAS PROJEKT HEIZENHOLZ</b>	<b>8</b>
2.1	Hintergrund und Entstehungsgeschichte	8
2.2	Architektur, Wohnkonzepte und Wohnungstypen	9
2.3	Finanzierung und Vermietung	14
<b>3</b>	<b>MITWIRKUNG UND MITSPRACHE IM HEIZENHOLZ</b>	<b>18</b>
3.1	Organisation des Mitwirkungsprozesses in der Planung	18
3.2	Erfahrungen mit dem Mitwirkungsprozess	22
3.3	Mitsprache und Beteiligung im Siedlungsalltag	24
<b>4</b>	<b>DIE MENSCHEN IM HEIZENHOLZ</b>	<b>26</b>
4.1	Die Interessierten: Hintergrund und Motivation	26
4.2	Vor dem Einzug: Erwartungen und Befürchtungen	31
4.3	Bevorzugte Wohnform	35
4.4	Die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Heizenholz	37
<b>5</b>	<b>HEIZENHOLZ AUS SICHT DER BEWOHNER/INNEN</b>	<b>40</b>
5.1	Das Leben im Heizenholz	40
5.2	Erfahrungen in den Grosswohnungen	50
5.3	Architektur und bauliche Ausführung	54
<b>6</b>	<b>FAZIT</b>	<b>58</b>
6.1	Zusammenfassung	58
6.2	Rückblick der Genossenschaft Kraftwerk1	61
6.3	Schlussfolgerungen	63

# 1 EINLEITUNG



Hier lebte ich einige Jahre mit meiner Frau zusammen im eigenen Haus. Nach ihrem Tod forschte ich nach Wohnmöglichkeiten im Alter. Das Mehrgenerationenhaus Heizenholz kam meinen Vorstellungen am nächsten.

Ernst Schwarzwald

## 1.1 Die Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz

Die Siedlung Heizenholz in Zürich Höngg ist die zweite Siedlung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Deren erste Siedlung Hardturm in Zürich West, die 2001 bezogen wurde, war in ihrer Entstehung und ihrem Wohnangebot ein aussergewöhnliches Vorhaben, das schweizweit und auch international für grosses Aufsehen sorgte. Obwohl die Genossenschaft schon früh die Absicht hatte, weitere Siedlungen zu bauen, dauerte es mehr als zehn Jahre bis zur Realisierung der zweiten Kraftwerk1-Siedlung.<sup>1</sup>

Das zweite Projekt sollte ein Lebens- und Wohnort für verschiedene Generationen sein. Deshalb lag ein Schwerpunkt bei der Planung auf den Bedürfnissen von Menschen ab 55 Jahren, die sich in der nachfamiliären Phase befinden. Von Interesse ist die Frage, wie diesen Bedürfnissen in einem gemeinschaftlich ausgerichteten Wohnprojekt entsprochen werden kann. Im Heizenholz wird zudem das noch neue Konzept der Clusterwohngemeinschaft erprobt, das ein Mittelweg zwischen Wohngemeinschaft und privater Kleinwohnung ist und besonders auch für ältere Menschen als eine attraktive Wohnform angesehen wird. Die Age Stiftung, die das Projekt mit einem grösseren Beitrag gefördert hat, ist als Auftraggeberin der Begleitstudie daran interessiert, wie sich solche innovative Wohnprojekte für ältere Menschen im Alltag tatsächlich bewähren. Kraftwerk1 und die Age Stiftung möchten aus den Erkenntnissen der Evaluation Grundlagen für die Planung und Vorbereitung zukünftiger, ähnlich gelagerter Bauvorhaben gewinnen.

<sup>1</sup> Weitere Informationen zur Genossenschaft Kraftwerk1 und zur Siedlung Heizenholz sind auf der Webseite von Kraftwerk1 zu finden ([www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html](http://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html)).

In diesem Synthesebericht werden die Entwicklung der Siedlung Heizenholz in kompakter Form nachgezeichnet und die zentralen Ergebnisse zusammenfassend dargelegt. Dabei werden die Besonderheiten des Projekts erläutert, die Voraussetzungen für dessen erfolgreiche Entwicklung aufgezeigt und auf die Herausforderungen hingewiesen, die sich den am Projekt beteiligten Personen und dem Projekt insgesamt stellen.

Die Entstehung der Siedlung Heizenholz wurde durch ein Chronikprojekt und eine Fotoreportage begleitet. Beide Projekte orientierten sich an den drei Phasen der wissenschaftlichen Begleitung, indem sie die Situation vor dem Umzug, den Wechsel und die Situation nach dem Einzug umfassten. Für das Chronikprojekt konnte eine Gruppe von Interessierten gewonnen werden, die sich bezüglich Alter, Lebens- und Wohnform unterscheiden und das Wohnprojekt während rund eines Jahres schriftlich begleitet haben. In diesen Chroniken kommen aus persönlicher Sicht der Entscheidungsprozess und die Erwartungen an das neue Zuhause sowie die ersten Eindrücke und Erfahrungen im neuen Wohnumfeld zur Sprache. Unterstützt wurden die Chronist/innen<sup>1</sup> durch Esther Spinner. Die Texte wurden den Bewohner/innen in zwei Lesungen präsentiert und später im Haus aufgehängt. Auszüge aus den Chroniken finden sich grafisch hervorgehoben über den Bericht verteilt.

Fotografisch begleitet wurde das Wohnprojekt durch Katrin Simonett. Die Fotografin besuchte ausgewählte Interessierte vor dem Umzug an ihrem alten Wohnort und später in ihrer neuen Wohnung im Heizenholz. Dadurch entstanden sehr persönliche Portraits, die die Menschen der Siedlung Heizenholz näher bringen. Den Bewohner/innen des Heizenholz wurde diese fotografische Arbeit in einer Ausstellung vorgestellt. Eine Auswahl dieser Fotoportraits ist in diesem Bericht enthalten.

Der Bericht richtet sich hauptsächlich an Personen und Institutionen, die an diesem Projekt im Besonderen und an innovativen Wohnformen im Allgemeinen interessiert sind. Die Besonderheiten der Entstehung, die Grösse dieses Projekts und auch dessen Pioniercharakter lassen zwar keine allgemeingültigen Aussagen zu. Gleichwohl können Rückschlüsse gezogen werden, welche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung nützlich oder hinderlich sind. Solche Hinweise sind für die Planung und Umsetzung vergleichbarer Projekte sehr hilfreich und können als Erfahrungsgrundlage zu einer guten Ausgangslage beitragen.

Wichtigstes Ziel dieser mehrjährigen Begleitforschung ist die Dokumentation des Projektprozesses von der Entwicklung bis zwei Jahre nach Bezug der Wohnungen. Der Fokus der Begleitforschung lag zunächst auf den Erwartungen der interessierten Genossenschaftler/innen an das neue Wohnkonzept, danach auf der Einschätzung und Nutzung der Bewohnenden nach Bezug der Wohnungen. Neben Fragen zur Wohnqualität und Wohnzufriedenheit auf der individuellen Ebene standen dabei vor allem auch Fragen zum Gemeinschafts- und Nachbarschaftsleben und zur Nutzung der Gemeinschaftsflächen im Vordergrund.

## 1.2 Forschungsdesign und methodisches Vorgehen

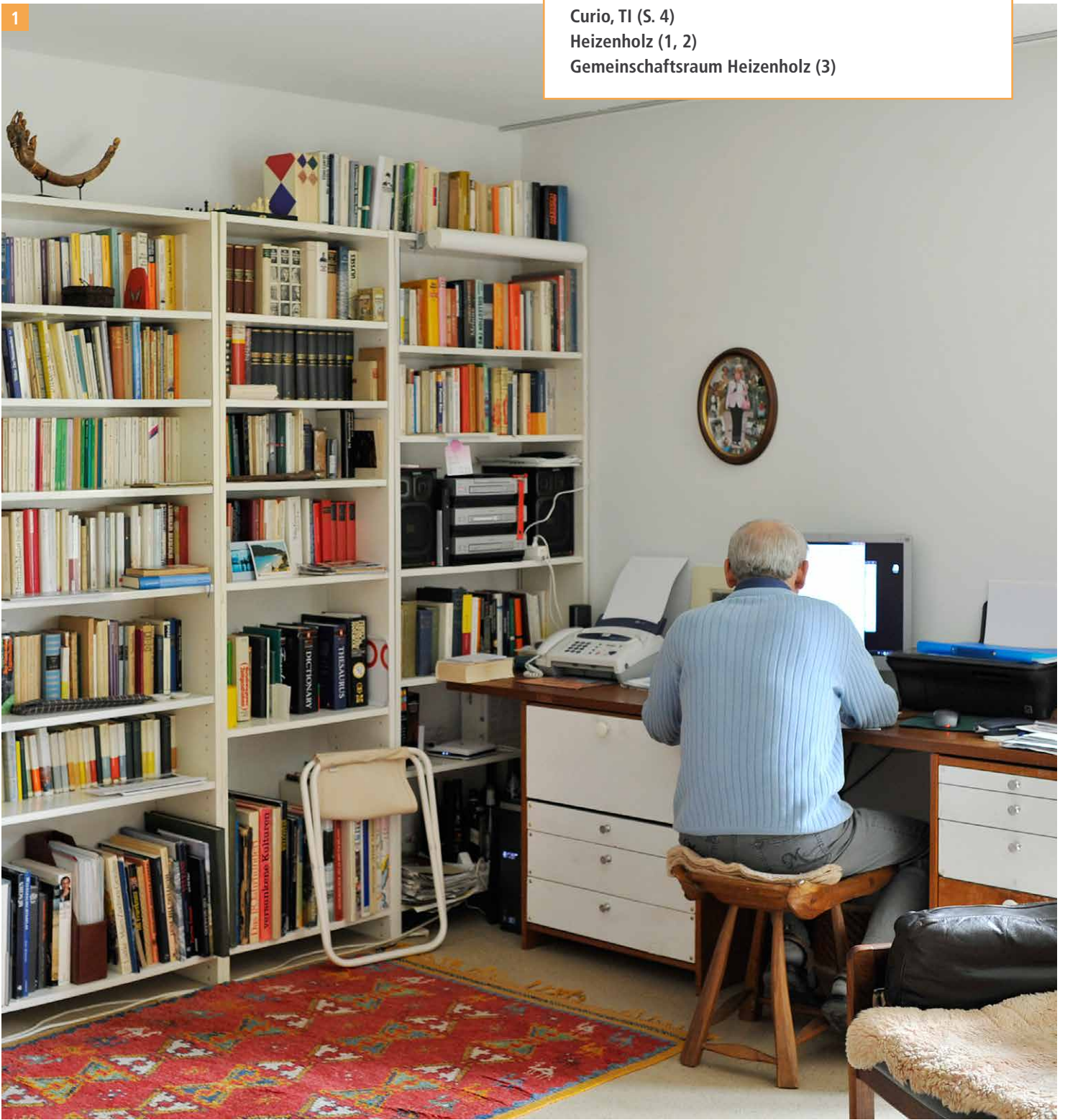
Um ein umfassendes und differenziertes Bild über den Prozess des Projekts zeichnen zu können, wurde ein dreistufiges, mehrheitlich qualitativ orientiertes Vorgehen gewählt. In der ersten Phase wurden die Erwartungen der interessierten Genossenschaftler/innen bzw. der zukünftigen Bewohnenden an das geplante Projekt in mehreren Gruppendiskussionen erfasst. Wenige Monate nach Bezug der Siedlung (August und September 2012) und ein letztes Mal zwei Jahre später (Frühjahr 2014) wurden erneut Gruppendiskussionen durchgeführt. Diese wurden mehrheitlich mit denselben Personen geführt, so dass die Veränderungen und die Kontinuität in der Wahrnehmung und der Beurteilung des Projekts erkennbar wurden. In dieser zweiten und dritten Phase der Begleitforschung ging es hauptsächlich um die Frage, inwieweit sich die Hoffnungen und Erwartungen der Bewohner/innen an das Wohnprojekt erfüllt haben.

Parallel dazu wurden in jeder Phase zusätzlich Daten mit einem Fragebogen erhoben, der von den Bewohnenden selber ausgefüllt wurde (etwa zur Art, Frequenz und Teilnehmerzahl durchgeführter Aktivitäten usw.). Auch soziodemographische Daten wurden erfasst, sodass die Entwicklung der Bewohnerstruktur von der Anfangsphase bis zwei Jahre nach Bezug der Wohnungen aufgezeigt werden kann.

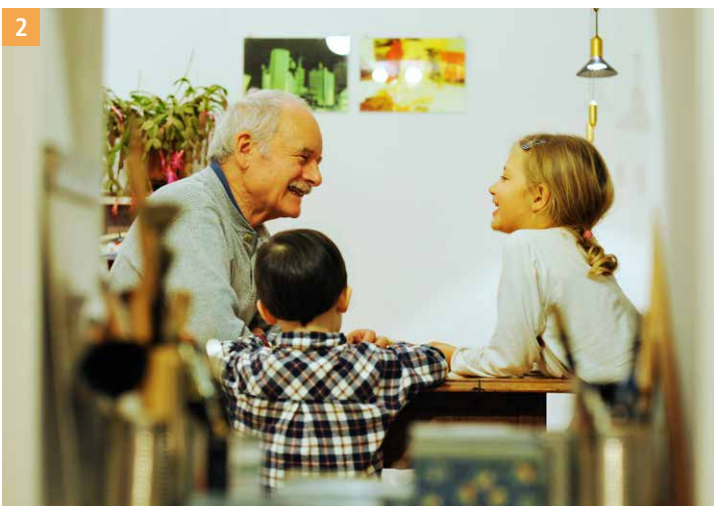
<sup>1</sup> In diesem Bericht wird auf Wunsch der Auftraggeberin eine geschlechtsneutrale Sprachform verwendet. Dabei werden hauptsächlich die beiden am folgenden Beispiel gezeigten Formen verwendet: Bewohner/innen oder Bewohnende.

1

Curio, TI (S. 4)  
Heizenholz (1, 2)  
Gemeinschaftsraum Heizenholz (3)



2



3



### 1.3 Aufbau des Berichts

Im zweiten Kapitel werden der Kontext der Siedlung Heizenholz und die wesentlichen architektonischen Ideen und die verschiedenen Wohn- und Infrastrukturangebote beschrieben. Wie die Finanzierung gelöst wurde, wie hoch die Kosten waren und wie die Vermietung organisiert wurde, wird ebenfalls in diesem Kapitel behandelt. Kapitel 3 zeigt, welche Möglichkeiten der Mitwirkung im Planungsprozess bestanden haben, welche Erfahrungen mit diesem Prozess gemacht wurden und wie die Mitsprache und Mitbestimmung der Bewohner/innen im Siedlungsalltag organisiert ist. Diese Mitwirkungsmöglichkeiten sind eines der wesentlichen Elemente, die den innovativen Charakter des Projekts ausmachen. Das vierte Kapitel beschreibt die Personen, die sich für dieses Projekt interessiert haben und später tatsächlich eingezogen sind. Es werden der persönliche Hintergrund und die Motive der beteiligten Personen dargestellt und die Erwartungen, aber auch die Befürchtungen beschrieben, die vor dem Einzug vorhanden waren. Zudem werden die Überlegungen der interviewten Personen dargelegt, die für die Wahl oder die Ablehnung einer bestimmten Wohnform ausschlaggebend waren. Kapitel 5 beschäftigt sich schliesslich mit den Erfahrungen, die die Bewohnenden in der ersten Zeit nach dem Einzug gemacht haben. Es beschreibt, wie sie die Siedlung und das Zusammenleben beurteilen und wie sie sich organisiert haben. Abschliessend werden die wichtigsten Erkenntnisse wiedergegeben, die der Planung vergleichbarer Projekte dienen können. Es werden die Erfolgsvoraussetzungen für dieses Projekt erläutert und Überlegungen angestellt, für welchen Personenkreis und für welche Bedürfnisse sich vergleichbare Projekte eignen.

## 2 DAS PROJEKT HEIZENHOLZ



Wir wollten in ein Haus, wo viele Kontakte möglich sind; und auch etwas mehr Platz in der Wohnung. Uns hat es mit Zügeln nicht pressiert, aber das Kraftwerk1 Heizenholz war eine Chance, die wir nicht ungenutzt lassen wollten. Samira ergänzt: Ich vermisse den Garten von vorher, aber hier kann ich besser velofahren!

Nadja Schüepf und Samuel Iseli  
mit Samira und Liam

### 2.1 Hintergrund und Entstehungsgeschichte

#### Genossenschaft Kraftwerk1

Am Ursprung der Genossenschaft Kraftwerk1 steht die Vision einer neuen, ganzheitlichen und selbstbestimmten Form urbanen Lebens. Sie hatte ihre Wurzeln in der Zürcher Jugendbewegung der frühen 1980er-Jahre, die unter anderem an der Wohnungsnot entbrannte. Industriebrachen beflügelten die Phantasie kreativer Köpfe, ein Wohn- und Arbeitsprojekt zu konzipieren, das ein Gleichgewicht suchte zwischen Individualität und historischen, am Kollektiv orientierten Sozialutopien. Im Zentrum der Zielsetzung der 1995 gegründeten Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 stand die Verbindung von selbst bestimmtem Wohnen und Arbeiten, ein breites Infrastrukturangebot zur Erleichterung des Alltags und zur Förderung gemeinschaftlicher Aktivitäten sowie die Umsetzung sozialer und ökologischer Anliegen. Im Jahr 2001 war das Projekt realisiert: eine dichte Überbauung im äusseren Kreis 5, auch Zürich West genannt. Es wohnen dort etwa 240 Personen in unterschiedlichen Lebensformen vom Single-Haushalt bis zur Grosswohngemeinschaft. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch rund 100 Arbeitsplätze.

Lange bestand eine enge Einheit zwischen diesem ersten Bauprojekt und der Genossenschaft. Bereits die Nummer im Namen der Genossenschaft weist aber auf die Absicht hin, weitere Siedlungen zu bauen. Mit dem Bau des Heizenholz konnte dieser Schritt schliesslich gemacht werden. Ein weiteres konkretes Projekt beim Turbinenplatz, ebenfalls in Zürich West, wurde 2011 gestoppt, da die Rahmenbedingungen für die Genossenschaft nicht tragbar waren. Zurzeit ist auf dem Areal der ehemaligen Spinnerei Zwicky im Grenzbereich von Zürich, Wallisellen und Dübendorf die dritte Siedlung, Zwicky Süd genannt, in Realisation. Sie ist Teil einer grösseren Überbauung, mit verschiedenartigen Gewerbe- und Wohnflächen unterschiedlicher Bauherren. Es ist ein Projekt, das von der Lage und Grösse wiederum eine neue Herausforderung für die Genossenschaft darstellt, in der die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und die verschiedenen Wohnungstypen für Grosshaushalte weiterentwickelt werden sollen.



### Entstehungsgeschichte Heizenholz

Ab 2006 suchte die Genossenschaft aktiv ein Grundstück oder eine Liegenschaft für ein neues Kraftwerk1-Projekt. Ursprünglich sollte dieses wieder eine ähnliche Grösse aufweisen wie die Liegenschaft Hardturm mit gleichartigen, vielleicht aber auch weiterentwickelten Ideen. Die Suche nach einem geeigneten Areal erwies sich jedoch als schwierig. Auf allen Ebenen wurde versucht, das Projekt bekannt zu machen. Unter anderem vernetzte sich Kraftwerk1 mit anderen bauwilligen Genossenschaften, um ein geeignetes Areal zu finden. Die Bewerbungen bei der Stadt Zürich für die Areale Grünwald, Kalkbreite und Tièchestrasse blieben jedoch ohne Erfolg.

Das Grundstück für die Siedlung Kraftwerk1 Heizenholz fand sich dann letztlich über eine Ausschreibung der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ) für zwei Gebäude der Siedlung Heizenholz aus den 1970er Jahren an der Regensdorferstrasse in Zürich Höngg. Die Stiftung beabsichtigte, das Grundstück im Baurecht an eine gemeinnützige Organisation abzugeben. Da das Land nicht gekauft werden muss, sind Grundstücke im Baurecht für Genossenschaften auch finanziell attraktiv.

Die Stiftung ZKJ ging ursprünglich davon aus, dass die Genossenschaft, die den Zuschlag bekommt, die beiden Häuser minimal sanieren und Familienwohnungen erstellen würde. Ihre Architekten hatten sogar bereits konkrete Vorstellungen, wie dies zu bewerkstelligen wäre. Die intensive Auseinandersetzung mit den bestehenden Häusern und das Studium der Grundrisse ergaben jedoch, dass sich die bestehenden Gebäude, die als Kinder- und Jugendheim dienten, weniger für Familienwohnungen als vielmehr für grössere gemeinschaftliche Wohnformen eignen – zum Beispiel Wohngemeinschaften. Schon damals gab es die Idee von Clusterwohnungen, auch wenn noch keine klaren Vorstellungen der möglichen Zielgruppe vorhanden waren. Obwohl es sich um Gebäude aus den 1970er Jahren mit den für diese Bauperiode typischen Nachteilen handelte, wurde deren Potential an diesem Ort für grössere Wohnformen – etwa Suiten – erkannt, wie sie schon im Kraftwerk1 realisiert wurden.

Die Genossenschaft Kraftwerk1 führte im April 2008 eine Generalversammlung durch. Es gab an dieser Versammlung nur wenig kritische Stimmen, sodass die Genossenschaft einen fast einstimmigen Entscheid feiern konnte. Nach der GV wurde

der Wettbewerb ausgelobt und bereits Ende September 2008 hatte die Jury den Sieger des anonymen Studienauftrages erkoren: das Projekt «Terrasse commune» des Zürcher Büros Adrian Streich AG. Die Jurierung war öffentlich, am Abend des ersten Tages fand ein Austausch zu den eingereichten Entwürfen statt. Von den Personen, die im Rahmen verschiedener Veranstaltungen ihr Interesse für eine Mitwirkung im Planungsprozess signalisiert hatten (vgl. Kapitel 3), kam eine klare Zustimmung zum Siegerprojekt. Es war das Projekt mit dem höchsten Gemeinschaftsanspruch (vgl. Kapitel 2.2).

### Wandel der Genossenschaft Kraftwerk1

Mit der Realisierung der zweiten Siedlung begann auch ein Veränderungsprozess in der Genossenschaft. Die Quasi-Einheit von Genossenschaft und Siedlung Hardturm löste sich auf. Zwei Entscheidungen symbolisieren diesen Schritt: Erstens werden die Siedlungen nicht mehr, wie ursprünglich vorgesehen, nummeriert, sondern es wird der Flurname zusammen mit dem Genossenschaftsnamen verwendet. Als Kraftwerk1 wird nunmehr nur noch die Genossenschaft und nicht mehr die Siedlung Hardturm bezeichnet. Zweitens wurde die Geschäftsstelle reorganisiert, bezog neue Räumlichkeiten im Kreis 4 und ist so von bestehenden und zukünftigen Siedlungen der Genossenschaft räumlich klar getrennt. Die Genossenschaft formulierte nun auch deutlich den Anspruch, weitere Siedlungen zu realisieren.

## 2.2 Architektur, Wohnkonzepte und Wohnungstypen

Das Siegerprojekt Terrasse commune überzeugte die Jury durch zwei entscheidende Ideen: Erstens wurde aus zwei Gebäuden ein Gebäude gemacht, indem man sie mit einem Neubauteil verbunden hat. Daraus ergaben sich allerdings auch Probleme, weil die beiden Gebäudeteile nicht auf gleicher Höhe waren. Die zweite starke Idee der Architekten war die Herstellung einer Verbindung von Neubau und Altbau mit einer gemeinsamen, über alle Stockwerke erstreckenden Terrasse. Die mehrgeschossige Terrasse commune ist einerseits der «private» Aussenraum für die angrenzenden Wohnungen. Als gemeinschaftlicher Aussenraum ist sie aber andererseits auch allgemein zugänglich und Treffpunkt aller Bewohnenden. Die in einem früheren Planungsstadium für einige Wohnungen vorgesehenen privaten Balkone wurden schliesslich nicht reali-

1

Wohnung Heizenholz (S. 8)  
Wohnung Heizenholz, (1, 2)  
Küche in Zürich Höngg (3)



2



3



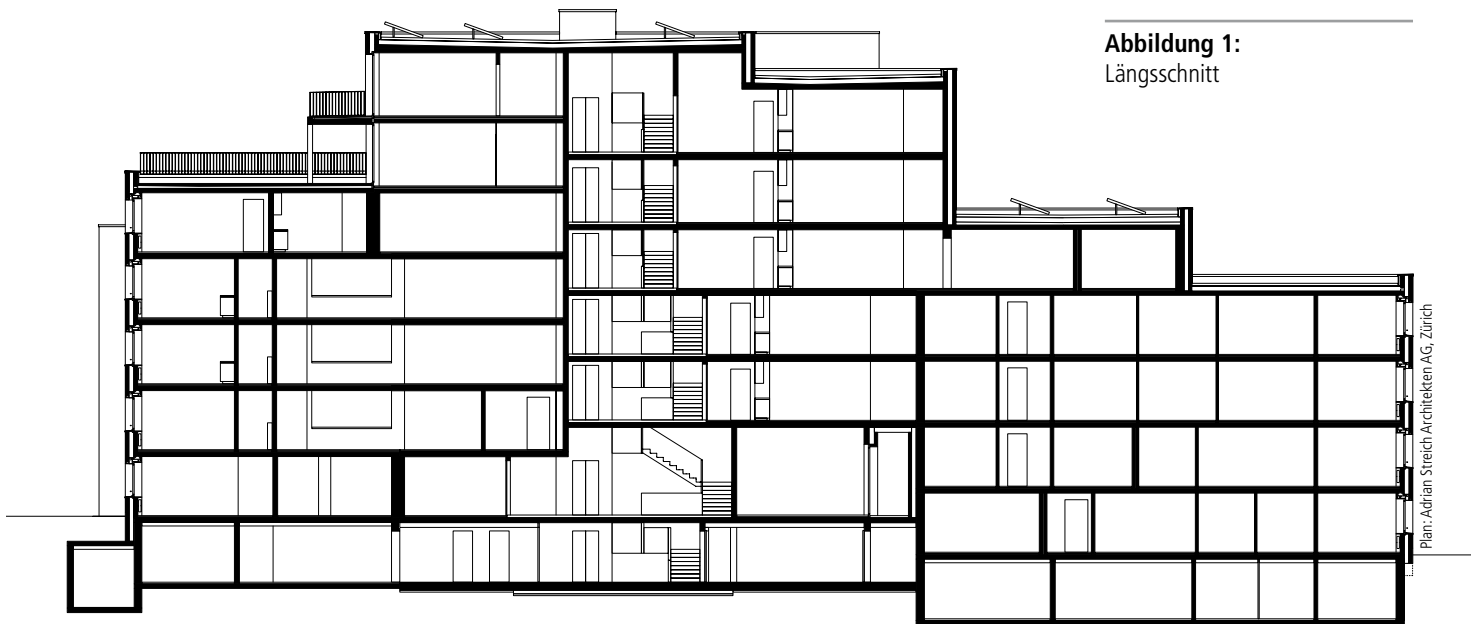


Abbildung 1:  
Längsschnitt

siert. Die Architekten haben absichtlich nicht die Schlafräume, sondern die Gemeinschaftsräume und die eher öffentlichen Räume der Wohnungen zur Terrasse angelegt. Die Schlafräume sämtlicher Wohnungen befinden sich im zum Wald orientierten Teil des Gebäudes. Zu berücksichtigen ist, dass der Spielraum für architektonische Lösungen eingeschränkt war, da sich die Wohnungen überwiegend in den beiden Altbauten befinden.

### Wohnungsspiegel

In der Siedlung Hardturm gibt es nur wenige Kleinwohnungen. Die Erfahrung zeigte jedoch, dass der Bedarf an Kleinwohnungen grösser war als das Angebot. Im Heizenholz wollte man deshalb dem Bedürfnis nach mehr Kleinwohnungen entgegenkommen – nicht zuletzt, weil auch ältere Personen angesprochen werden sollten. Von den insgesamt 26 Wohnungen verfügen lediglich fünf über 5½ Zimmer und drei über 4½ Zimmer. Dies hat zum einen mit der Absicht zu tun, den Bedürfnissen des angestrebten Zielpublikums zu entsprechen, zum anderen aber auch mit den bestehenden Gebäuden. Es wäre sehr schwierig gewesen, im Gebäude mehr Familienwohnungen mit vier bis fünf Zimmern unterzubringen. Doch auch im Heizenholz reicht die Palette wiederum von der 1-Zimmerwohnung bis hin zu den beiden Grosswohnungen und den beiden Clusterwohnungen mit rund 250 respektive 330 Quadratmetern Fläche. Ergänzt wird das Angebot durch einen grossen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss sowie einem Gästezimmer im 5. Obergeschoss.

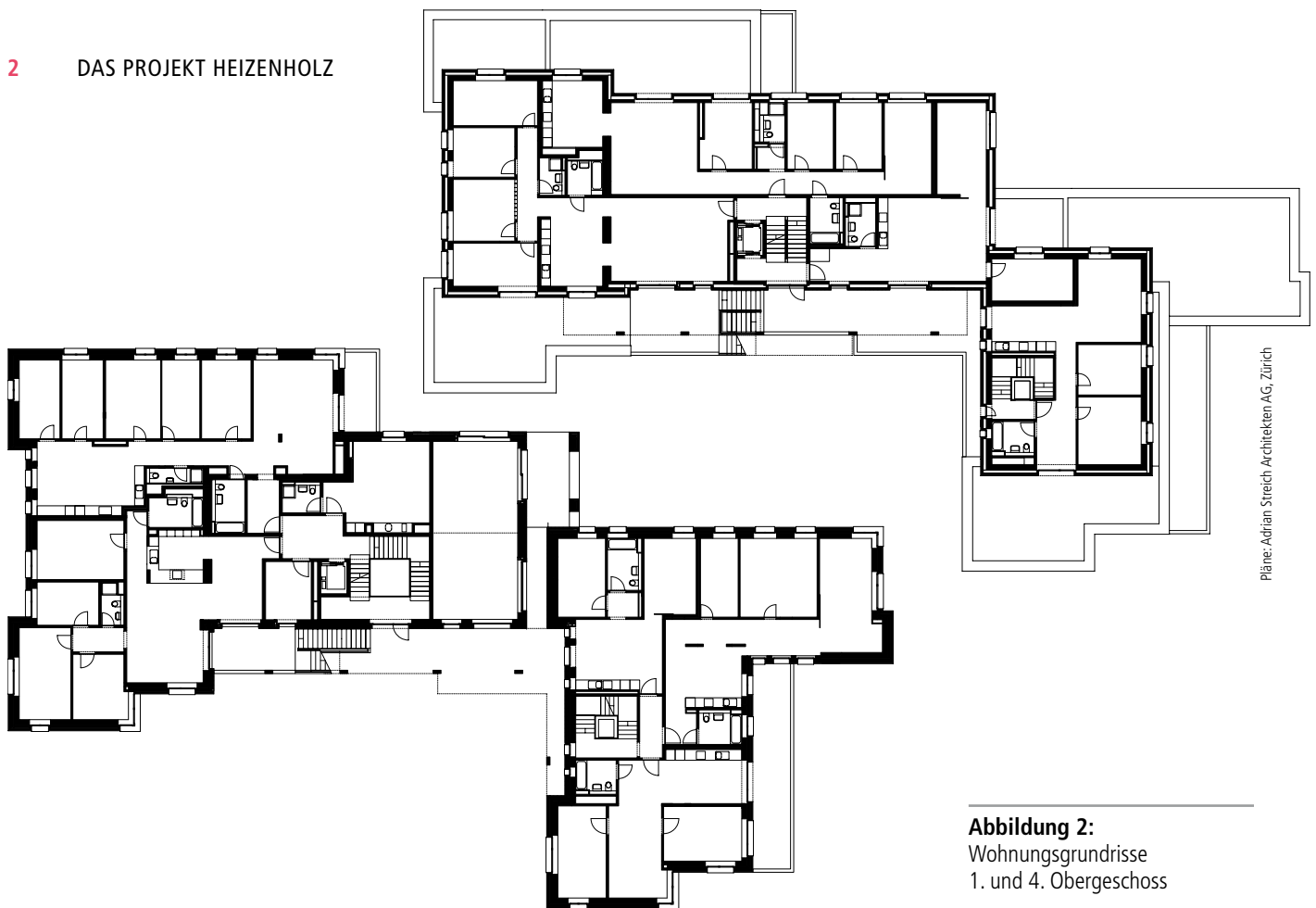
Tabelle 1: Wohnungsspiegel

Anzahl	Wohnungstyp	Fläche
10	1- bis 2½-Zimmerwohnungen	38–65 m <sup>2</sup>
3	3½-Zimmerwohnungen	79–82 m <sup>2</sup>
3	4½-Zimmerwohnungen	103–109 m <sup>2</sup>
5	5½-Zimmerwohnungen	110–140 m <sup>2</sup>
1	6½-Zimmerwohnungen	156 m <sup>2</sup>
2	10-Zr.-Wohngemeinschaften	253 m <sup>2</sup>
2	Wohngemeinschaftscluster	330 m <sup>2</sup>

Neben 22 konventionellen Klein- und Familienwohnungen werden zwei grosse Wohnungen für Wohngemeinschaften und zwei neuartige Clusterwohngemeinschaften angeboten.<sup>1</sup> Das englische Wort «Cluster» bedeutet unter anderem Bündel, Gruppe, Haufen. In einer Clusterwohnung gruppieren sich sechs Wohneinheiten um einen gemeinschaftlichen Bereich. Fünf Wohneinheiten sind ausgestattet mit Nasszelle und kleiner Teeküche sowie einem bis drei Zimmern, die als private Rückzugsräume dienen.<sup>2</sup> Die Bewohnenden einer Clusterwohnung teilen sich eine grosse Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, ein Gemeinschaftsbad und eine abtrennba-

<sup>1</sup> In diesem Bericht werden mit dem Begriff Grosswohnungen die Grosswohngemeinschaften und Clusterwohngemeinschaften zusammengefasst.

<sup>2</sup> Eine der sechs Wohneinheiten weist keine Küche und Nasszelle auf.



Pläne: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

**Abbildung 2:**  
Wohnungsgrundrisse  
1. und 4. Obergeschoss

re Arbeitsnische. Die beiden grossen Wohngemeinschaften haben acht Individualzimmer, ein grosses Wohnzimmer, von dem ein Teil durch eine Schiebetüre abgetrennt werden kann, eine grosse Küche mit Essraum und drei Badezimmer.

### Gemeinschaftsflächen

Der Anteil der Gemeinschaftsfläche im Verhältnis zur privaten Wohnfläche ist im Vergleich zu vielen anderen (genossenschaftlichen) Wohnbauten relativ gross, insbesondere, wenn man auch die Terrasse commune zu den Gemeinschaftsflächen zählt. Diese grosszügigen Flächen decken sich mit den Wünschen der Bewohnenden, wie sie auch im Mitwirkungsprozess formuliert wurden. Ein zu hoher Anteil ist nicht unproblematisch, zeigt sich doch nach der Realisierung von gemeinschaftlichen Bauprojekten immer wieder, dass der Bedarf an Gemeinschaftsflächen und geteilter Infrastruktur überschätzt wird. Es besteht die Gefahr, dass teure Flächen für die gemeinsame Nutzung reserviert werden, die nachher kaum genutzt, aber mit der Miete mitbezahlt werden müssen. Entsprechend waren die Verantwortlichen von Kraftwerk1 auch unsicher, ob hier die richtigen Entscheidungen gefällt wurden, und sie legten Wert darauf, dass für diese Flächen auch alternative Nutzungen möglich sind. Aber auch sie wollten im Erdgeschoss einen grossen Raum mit Küche, wo alle Bewohnenden Platz haben und zusammen kochen und essen können.

Der Raum im 5. Obergeschoss, der gegenwärtig als Gästezimmer dient, ist mit einer rollstuhlgängigen Nasszelle mit WC

und einer Dusche ausgestattet. Dieser Raum könnte auch für andere Nutzungen verwendet werden – zum Beispiel durch den Einbau einer Sauna. Falls die Bewohnenden keine Verwendung für den Raum haben, kann er von der Genossenschaft auch vermietet werden. Im Untergeschoss gibt es zudem noch Bastelräume, die zur privat vermietbaren Fläche zählen, aber auch als Gemeinschaftsflächen genutzt werden können. Einer dieser Räume ist mittlerweile der Allgemeinheit zugänglich und wird als gemeinschaftliches Konsumdepot genutzt, ein anderer von einer Bewohnergruppe als Musikübungsraum gemietet. Da der Mietzins im UG sehr tief ist, fällt eine gemeinschaftliche Nutzung kaum ins Gewicht.

### Mehrgenerationenhaus

Die Siedlung Heizenholz wurde als Mehrgenerationenhaus konzipiert und wird auch als solches bezeichnet. Ein Fokus liegt dabei auf der nachfamiliären Phase und berücksichtigt die Bedürfnisse von Menschen ab 55 Jahren. Angestrebt wurde eine Bewohnerzusammensetzung von 40 Prozent 55-Jährigen und Älteren, 40 Prozent 20- bis 54-Jährigen und 20 Prozent Kindern. Diese Zielgrössen wurden zwar nicht erreicht (vgl. Kapitel 4.4), aber die Altersspanne ist dennoch gross, und alle Altersgruppen sind gut vertreten. Da mit den Clusterwohngemeinschaften ein innovatives Wohnkonzept verwirklicht wurde, bei dessen Konzeption vor allem auch an Menschen im Alter ab 55 Jahren gedacht wurde, hat die Age Stiftung dieses Projekt unterstützt. Damit verbunden sind die Erwartungen oder zumindest die These, dass die in einem Cluster gelebte



**Abbildung 3:**  
Wohnungsgrundrisse  
Cluster- und 10-Zimmer-  
Wohngemeinschaft

Gemeinschaftlichkeit ein längeres autonomes Wohnen im Alter ermöglicht und der zusätzliche Komfort im Vergleich zu einer Wohngemeinschaft von älteren Personen bevorzugt werde. Diese Wohnstruktur weist eine hohe Flexibilität auf und lässt bei erhöhtem Betreuungsbedarf angepasste Lösungen zu – bis hin zur Umwandlung einer Clusterwohnung in eine Pflegewohngruppe.

### Hindernisfreiheit und Altersgerechtigkeit

Der Anspruch, hindernisfreie und altersgerechte Wohnungen zu erstellen, war aufgrund der Konstellation mit den beiden Gebäuden aus den 1970er-Jahren nicht einfach zu erfüllen. Kompromisse waren notwendig. Es wurde versucht, möglichst alles rollstuhlgängig zu machen. In einem der beiden Altbauanteile wurde ein bestehender Lift, der mit einem Rollstuhl nicht begehbar ist, lediglich saniert. Mit einem Rollstuhl kann man die Altbauten nur über den Lift im Neubauteil und über die Terrasse erreichen. Eine Kleinwohnung und ein Teil der Terrasse sind daher mit dem Rollstuhl nicht zugänglich. Bei Bedarf könnte für deren Zugang eine mobile Rampe eingesetzt werden. Um die eine Kleinwohnung auch noch zu erschliessen, hätte anstelle der Sanierung ein neuer Lift eingebaut werden müssen. Der Aufwand dafür wäre aber nicht verhältnismässig gewesen. Grundsätzlich nimmt aber die Genossenschaft Kraftwerk1 die Zielsetzung der hindernisfreien Siedlung sehr ernst und nutzt die bestehenden Erfahrungen im hindernisfreien Bauen.

### Ökologie

Die Genossenschaft hatte beim Projekt Heizenholz auch den Anspruch zu zeigen, wie man eine Liegenschaft aus den 1970er-Jahren ökologisch renovieren und dennoch bezahlbare Wohnungen anbieten kann. Trotz aufwändigem Auswahlver-

Daher wohl das grosse Interesse, wie es läuft im Mehrgenerationenhaus und in der Gemeinschaft. Die Menschen vergessen so schnell, vielleicht weil ihre Gedanken absorbiert sind von täglichen Sorgen. In meiner Kindheit war das Mehrgenerationenhaus noch Realität und gar nicht so selten. Schonung der Ressourcen, Bio und Nachhaltigkeit waren der Normalfall, denn es gab noch keine Industrie für Verpackungen sowie Chemie-, Erdöl- und Pharmaindustrie waren erst in den Anfängen. Die Bauern düngten ihre Wiesen und Felder mit Stallmist und Gülle, die noch nicht mit allerlei Chemikalien und Antibiotika verseucht waren.

fahren für die Fachplaner mussten sie jedoch feststellen, dass vor allem von Seiten der Planer die Bereitschaft nicht allzu gross war, neue Konzepte zu entwickeln. Es konnte aber letztendlich doch der Minergie-Eco-Standard erreicht werden, der neben energetischen Kriterien auch Anforderungen an eine gesunde und ökologische Bauweise erfüllt. Doch nachdem alles für eine Zertifizierung vorbereitet war, erfuhren sie von der Minergie-Fachstelle, dass bestehende Bauten nicht Eco zertifiziert werden können. Alle Gebäudeteile sind deshalb zwar Minergie, aber nicht Minergie-Eco zertifiziert. Der Katalog für die Eco-Zertifizierung wurde aber vollständig ausgefüllt und die Vorgaben für Minergie-Eco Neubauten sind in allen Gebäudeteilen eingehalten.

### Aussenräume

Es gibt grosszügige Aussenräume ums Gebäude, von denen ein Teil zur Freihaltezone gehört, auf der nichts erstellt werden darf. Hinter dem Haus in Richtung Wald gibt es eine naturbelassene Blumenwiese. Der Aussenraum auf dem Vorplatz ist offen gestaltet und mit einem Wasserspiel geschmückt. Der Übergang zu den Aussenräumen des Wohn- und Tageszentrums Heizenholz, die mitbenutzt werden dürfen, ist fliessend angelegt. Die Genossenschaft hat bei den Aussenräumen in der Freihaltezone eher wenig bestimmt und überlässt es den Bewohnenden, eigene Ideen umzusetzen.

### Lage

Die Siedlung liegt am Stadtrand im Quartierteil Rütihof von Höngg. Unmittelbar hinter der Siedlung liegt ein Wald, der weitläufige Spaziergänge ermöglicht. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt durch mehrere Buslinien, die regelmässige Verbindungen ins Stadt- und Quartierzentrum ermöglichen. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten bietet das Quartierzentrum von Höngg, das mit dem Bus in fünf Minuten zu erreichen ist. Die Lage am Hönngerberg erfordert Ausdauer, wenn man mit dem Fahrrad aus der Stadt hochfährt – oder aber ein Elektrovelo.

### Infrastruktur im Quartier

Viele Infrastrukturangebote sind im Quartier bereits vorhanden. So gibt es beispielsweise im Nachbargebäude der ZKJ eine Krippe mit vier Gruppen. Die Stiftung ZKJ verfügt über einen grossen Spielplatz und weitere Plätze, die von den Kindern der Siedlung mitbenutzt werden dürfen. In der näheren Umgebung sind mehrere Areale mit Schrebergärten vorhan-

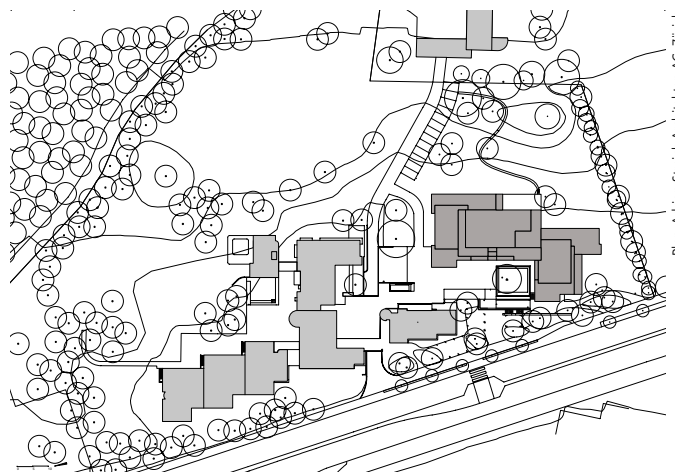


Abbildung 4:  
Situation

den, wo es für Einzelpersonen oder Gruppen immer wieder Möglichkeiten gibt, einen Garten zu pachten. Eine Idee für die nähere Zukunft ist eine Zusammenarbeit mit der Stiftung für Alterswohnungen, die im grossen Wohnbauprojekt Ringling beim Rütihof auch einige Wohnungen erstellen möchte. Ein gemeinsames Vorgehen bei der Spitex und weiteren Angeboten wäre denkbar. Diese Ideen konnten aber bisher nicht weiterverfolgt werden, da es bei diesem Projekt wegen Einsparungen zu grossen Verzögerungen kam.

## 2.3 Finanzierung und Vermietung

### Finanzierung und Kosten

Die gesamten Anlagekosten beliefen sich auf rund 14 Millionen Franken. Neben rund zehn Prozent Eigenkapital, das von den Genossenschaftler/innen in Form von Anteilscheinen eingebracht wurde, erfolgte die Finanzierung mehrheitlich über Fremdkapital von Banken. Die Genossenschaft versuchte zudem, die Genossenschaftler/innen zu animieren, neben den Anteilscheinen nochmals denselben Betrag auf der Depositenkasse der Genossenschaft anzulegen.

Die Genossenschaft hat auch einige Unterstützungsbeiträge von verschiedenen Institutionen erhalten. Für die Minergiesanierung hat sie vom Kanton Zürich einen relativ hohen Beitrag aus dem Nachfolgeprogramm zur Stiftung Klimarappen erhal-

ten. Zudem hat sie einen Förderbeitrag von der Age Stiftung sowie ein Darlehen vom Fonds de Roulement<sup>1</sup> bekommen. Das ursprüngliche Ziel, günstiger zu bauen, weil man die alten Gebäude stehen liess, wurde verfehlt. Ein Neubau wäre vermutlich etwa gleich teuer zu stehen gekommen. Aus ökologischer Sicht kann dieser Entscheid dennoch positiv bewertet werden, da mit einem Abriss eine Menge grauer Energie vernichtet worden wäre.

An der Zukunftskonferenz von Kraftwerk1 im Jahr 2005 wurden bezüglich Anlagekosten und Mietzinsbelastung ein paar Grundsätze festgelegt. Die Siedlung Heizenholz sollte für das Einkommen einer Mehrheit der städtischen Haushalte erschwinglich sein. Als Richtgrösse für die maximale Mietzinsbelastung wurden 25 Prozent des Haushaltseinkommens angenommen. Daraus resultierte damals im Grossraum Zürich eine maximale Monatsmiete inklusive Nebenkosten von 1900 Franken für ca. 100 Quadratmeter Wohnfläche. Berücksichtigt man die Wohnbauteuerung von 15,4 Prozent zwischen 2005 und 2011 ergibt sich ein Mietzins von ca. 2190 Franken. Umgelegt auf den Quadratmeter würde dies einer Jahresnettomiete von rund 260 Franken pro Quadratmeter vermietbarer Fläche entsprechen. Schon früh war klar, dass die Miete bei etwa 240 Franken pro Quadratmeter liegen wird. Da das ganze Projekt verhältnismässig klein ist, ist die gesamte Gemeinschaftsfläche von ca. 120 Quadratmetern im Verhältnis zur privat vermietbaren Wohnfläche vergleichsweise gross, was sich auch auf die Mietpreise der Wohnungen auswirkt. Die Miete für die 120 Quadratmeter Gemeinschaftsfläche wird unter allen Wohnungen anteilmässig aufgeteilt. Pro Wohnung macht dies allerdings im Durchschnitt nur etwa drei Prozent der Miete aus. Die Miete lag bei der Erstvermietung bei rund 245 Franken pro Quadratmeter und Jahr und bewegt sich somit eher im oberen Feld von Genossenschaften. Bei grösseren Neubauten können etwa 235 Franken pro Quadratmeter erreicht werden.

Weitere bauliche Massnahmen und Ausstattungselemente schlagen sich ebenfalls in den Mietkosten nieder. Dabei wurde auch die Meinung der zukünftigen Bewohner/innen mitberücksichtigt. Sämtliche ökologischen Massnahmen sind von den Interessierten sehr begrüsst worden. So wurde von der Interessiertengruppe beispielsweise die Gewinnung von Regenwasser zur Bewässerung der Pflanzen trotz der Mehrkosten explizit gewünscht. Solche Mehrinvestitionen im Hinblick auf

den späteren Betrieb schlagen sich zwar 1:1 auf die Anfangsmieten nieder, werden sich jedoch nach Ansicht der Genossenschaft langfristig auszahlen.

Zusammen mit der Miete werden von allen Mietenden auch einkommensabhängige Beiträge (sog. «Spiritbeiträge») erhoben, die in einen Solidaritätsfonds fliessen, bestehend aus einem Mietzins- und einem Kapitalfonds. Die Spiritgelder werden zur Hälfte für Mietzinsermässigungen bis zu maximal 20 Prozent eingesetzt, der Rest steht den Mietenden zur Finanzierung gemeinsamer Infrastrukturen und Aktivitäten zur Verfügung.

Zwischen den Siedlungen der Genossenschaft gibt es keine Querfinanzierung. Jede Siedlung wird unabhängig finanziert und durch die Mietenden getragen. Die Höhe der Mietkosten hat auch dazu geführt, dass Interessenten aus umliegenden Genossenschaftswohnungen im Quartier Rütihof wieder absprangen, da die Mieten in diesen älteren Liegenschaften erheblich tiefer lagen.

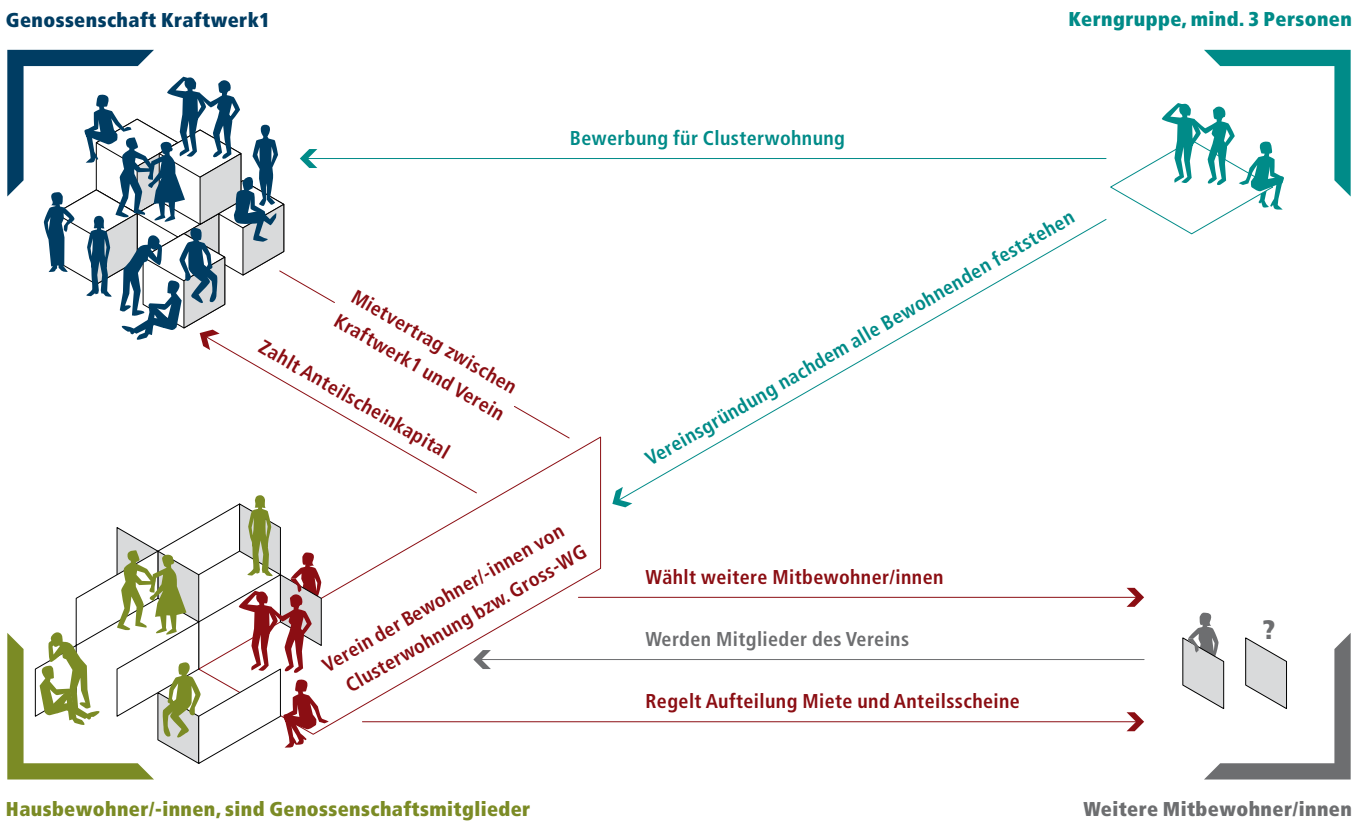
### Mietzinsgestaltung und Vermietungsprozess

Grundlage für die Vermietung sind das «Reglement für die Vermietung von Wohnräumen»<sup>2</sup> sowie die strategischen Vorgaben des Vorstandes der Genossenschaft Kraftwerk1 bezüglich der angestrebten Alterszusammensetzung der Bewohnenden. Diese Vorgaben verlangten einen Anteil von 20 Prozent Kinder und Jugendlichen (bis 19 Jahren), von 40 Prozent im Alter zwischen 20 und 54 Jahren und von weiteren 40 Prozent ab 55 Jahren (vgl. Kapitel 2.2). Der Genossenschaft war klar, dass die Umsetzung dieser Zielsetzung nicht ganz einfach werden würde. Die Alterszusammensetzung der Erstmieter/innen weicht denn auch von diesen Vorgaben ab (vgl. Kapitel 4.4). Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Vermietungsreglements ist die Mindestbelegung, die für jeden Wohnungstyp die Mindestzahl der Bewohnenden festlegt.

<sup>1</sup> Nach Art. 37 des Wohnraumförderungsgesetzes WFG kann das Bundesamt für Wohnungswesen den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Finanzmittel zur Verfügung stellen, damit diese Dachorganisationen gemeinnützigen Bauträgern, die preisgünstigen Wohnraum erstellen oder erneuern, zinslose oder zinsgünstige Darlehen ausrichten können. Die Darlehensrückzahlungen fliessen wieder in den Fonds und werden wieder ausgeliehen. Deshalb der Name Fonds de Roulement.

<sup>2</sup> [www.kraftwerk1.ch/downloads/reglemente.html](http://www.kraftwerk1.ch/downloads/reglemente.html).

Abbildung 5: Vermietung der Grosswohnungen



Alle Wohnungen, also auch die grossen Wohngemeinschaften und die Clusterwohnungen, wurden unter den Genossenschaftsmitgliedern ausgeschrieben. Grundvoraussetzung, um einen Mietvertrag zu erhalten, ist eine bestehende Mitgliedschaft in der Genossenschaft Kraftwerk1. Um Mitglied zu werden, muss man eine Beitrittserklärung einreichen und einen Genossenschaftsanteil von 500 Franken zeichnen. Das Engagement in der Planungsphase verbesserte die Chancen, den Zuschlag für eine Wohnung zu erhalten.

Für die acht Zimmer der Wohngemeinschaften wurde eine Mindestbelegung von sieben, für die sechs Wohneinheiten der Clusterwohnungen eine Mindestbelegung von sechs Personen festgelegt. Das angegebene Pflichtanteilkapital für die Grosswohnungen bezieht sich jeweils auf das ganze Mietobjekt und kann unter den Mietenden frei aufgeteilt werden.

Für die beiden Wohngemeinschaften und die beiden Clusterwohnungen konnte man sich im Juni 2010 schriftlich bei der

Geschäftsstelle der Genossenschaft Kraftwerk1 bewerben. Die Bewerber/innen für die vier Grosswohnungen im zweiten und dritten Obergeschoss mussten sich gegenüber der Genossenschaft Kraftwerk1 als Verein organisieren. Mustervorlagen für Vereinsgründung, Statuten und Darlehensvertrag wurden von der Genossenschaft zur Verfügung gestellt. Es war also nicht möglich, sich für diese Wohnungen als Einzelperson zu bewerben, sondern es mussten sich Kerngruppen von mindestens drei Personen bilden. Jede Person war verpflichtet, die Bewerbungsunterlagen für sich zusammenzustellen und diese auf der Geschäftsstelle einzureichen. Im Bewerbungsschreiben sollte ersichtlich sein, wie die Person zur Genossenschaft Kraftwerk1 gekommen war, ob sie sich bereits für das Projekt engagiert hat und wie sie sich das zukünftige Leben in der Siedlung Heizenholz vorstellt. Die weiteren Mitmietenden der Grosswohnungen wurden dann von der Kerngruppe ausgesucht. Jede Kerngruppe war verpflichtet, die Genossenschaft regelmässig über den Stand der Suche zu informieren.



Genauso wie die konventionellen Wohnungen waren auch die beiden Grosswohnungen für Wohngemeinschaften schnell vermietet. Eine Gruppe aus fünf Frauen und einem Mann mit einem Durchschnittsalter von rund 55 Jahren übernahm zu Beginn beide Wohnungen zusammen. Überraschend waren bei den über 55-Jährigen die beiden Grosswohngemeinschaften beliebter als die Clusterwohnungen. Die Projektleiterin Claudia Thiesen vermutet, dass bei den älteren Menschen das Bedürfnis nach Rückzugsmöglichkeiten gar nicht so gross sei wie angenommen. Ausserdem spielt der Mietzins, der für Personen in Clusterwohnungen höher ist, eine Rolle. Auch die Nasszelle mit zwei oder drei Mitbewohner/innen teilen zu müssen, werde nicht als Einschränkung oder Hindernis angesehen. Anstatt über eine eigene Nasszelle zu verfügen, würden einige lieber zusätzlich noch ein Atelier mieten.

Etwas schwieriger gestaltete sich die Vermietung der Clusterwohnungen. Mitte Juli 2010 wurde – gleichzeitig mit den beiden WGs – die erste Clusterwohnung vergeben. Die Kerngruppe für diese Clusterwohnung bestand aus drei Personen (zwei Frauen und ein Mann mit den Jahrgängen 1962 bis 1965). Auch für die zweite Clusterwohnung gab es etliche Interessierte. Diese hatten jedoch Mühe, die von der Genossenschaft vorgeschriebene Dreiergruppe zu bilden. Es gab zwar viele Interessenten, aber letztendlich wenig formelle Zusagen. Zudem haben sich vorwiegend Frauen um die 40 interessiert. Männer haben sich erst gemeldet, nachdem speziell inseriert wurde.

Erschwerend für die Vermietung kam hinzu, dass die Wohneinheiten im Cluster nicht viel billiger sind als konventionelle Wohnungen. Sie werden jedoch häufig als kleiner und entsprechend auch als teurer wahrgenommen als die herkömmlichen Wohnungen. Denn die privat nutzbaren Wohneinheiten verfügen durchschnittlich «nur» über ca. 32 Quadratmeter (kleinste Einheit: 20 Quadratmeter, grösste Einheit: 49 Quadratmeter).

An einigen Aspekten der Vermietung wurde von den Gesprächspartnern Kritik geübt. So sei es zu Beginn unklar gewesen sei, ob die Leute, die sich seit längerer Zeit für die Siedlung Heizenholz engagierten, überhaupt eine Wohnung bekommen würden. So gab es die Befürchtung, dass langjährige Genossenschaftsmitglieder bei der Wohnungsvergabe gegenüber den aktiven Mitgliedern der Heizenholz-Arbeitsgruppen bevorzugt würden, weil diese noch nicht so lange in der Genossenschaft

dabei waren. Von den Interessierten wurden die Kriterien der Wohnungsvergabe als ziemlich strikt empfunden. Nicht alle hätten überhaupt eine Chance auf eine Wohnung gehabt, auch wenn sie sich aktiv am Prozess beteiligt hatten. Die Genossenschaft habe zwar über Vergabekriterien ausreichend informiert, aber womöglich hätten nicht alle Interessierten genau hingehört. Um Enttäuschungen und Ärger vorzubeugen wurde gefordert, dass die Genossenschaft für transparente Vergabekriterien sorgen müsse.

Eine weitere Kritik betraf die Mieten, deren genaue Höhe zu Beginn unbekannt war. Bereits im Oktober 2009 wurden sie aber mit 230 bis 260 Franken angegeben. Dennoch wurde vermutet, dass sich möglicherweise einige engagierte Personen einen Einzug schliesslich gar nicht leisten konnten. Auch das Zeitmanagement der Genossenschaft bei der Anmeldung für die Clusterwohnungen wurde kritisch erwähnt. Nachdem sich der Mitwirkungsprozess bereits relativ lange hinzog, musste es plötzlich sehr schnell gehen und es wurden konkrete Anmeldefristen gesetzt.

# 3 MITWIRKUNG UND MITSPRACHE IM HEIZENHOLZ



Die Mitwirkung und die Mitsprache der Bewohnenden ist ein wichtiger Bestandteil des Selbstverständnisses von Kraftwerk1. Dies hat viel mit den Wurzeln dieser Genossenschaft in den sozialen Bewegungen der 1980er- und 90er-Jahre zu tun. Die Bewohnenden sollen sich sowohl in der Planung als auch im Siedlungsalltag aktiv an der Gestaltung beteiligen und so mitbestimmen, wie gewohnt und gelebt wird.

## 3.1 Organisation des Mitwirkungsprozesses in der Planung

Eine Besonderheit des Heizenholz-Projekts ist die Art und die Organisation der Mitwirkung von interessierten Personen in der Planung. Diese Mitwirkung ist viel umfassender als bei den traditionellen Genossenschaften, aber zugleich auch weniger weitgehend als bei der ersten Siedlung der Genossenschaft Kraftwerk1 beim Hardturm. Die Genossenschaft Kraftwerk1 und die Siedlung Hardturm sind aus einer Bewegung entstanden, die von einer grösseren Gruppe aktiver Personen getragen wurde. In diesem Prozess konnten sich interessierte Personen sehr früh und auch mit visionären Ideen umfassend einbringen, und die zukünftigen Bewohner/innen konnten weitgehend auf Gestaltung und Ausbau von Siedlung und Wohnung Einfluss nehmen. Ausgehend von dieser Entstehungsgeschichte war es das Ziel des neuen Bauprojekts, aus einer bestehenden Genossenschaft heraus neue Ideen zu entwickeln und dabei den zukünftigen Bewohnenden auch einen verhältnismässig grossen Einfluss auf die Umsetzung zuzugestehen. Darin unterscheidet sich dieses Projekt wesentlich von Neubauprojekten traditioneller Genossenschaften, die innerhalb bestehender Strukturen entwickelt werden und bei denen die zukünftigen Bewohnenden nicht aktiv in den Entwicklungsprozess einbezogen werden.

weniger  
Kälte  
Kaff  
Kalamitäten  
Kellerasseln

mehr  
Komfort  
Küche  
Kollektiv  
Konsumdepot  
Kontakte  
Kinder  
Klanghaus  
Kraftwerk

Silvia Mattenberger  
Karin Moser

Im Vergleich zum Projekt Hardturm war dieser Prozess bei der Siedlung Heizenholz weit weniger offen. Während beim Hardturm die Aktivist/innen in der gegenseitigen Auseinandersetzung etwas Neues geschaffen haben, steht bei der Siedlung Heizenholz immer die Genossenschaft im Hintergrund, die die Rahmenbedingungen vorgibt und den Prozess begleitet und moderiert. Die Erfahrungen aus der Organisation und der Verwaltung der bestehenden Siedlung wurden in den Mitwirkungsprozess eingebracht und es wurde versucht, die Ideen effizienter umzusetzen. Den Leuten wurde nicht gesagt «Macht einfach mal!», sondern die Mitwirkung lief sehr strukturiert ab. Dennoch wurde in diesem Prozess Neuland betreten, da es die Absicht war, die am Projekt Interessierten frühzeitig in die Entwicklung der Siedlung einzubeziehen.

Die Projektführung lag während des gesamten Mitwirkungsprozesses immer ganz klar bei der Genossenschaft. Geleitet wurde das Projekt von Claudia Thiesen. Alle wichtigen Entscheidungen wurden in der Planungskommission des Kraftwerk1 getroffen. Kraftwerk1 hat regelmässig Feedbacks von den Interessierten eingeholt. Es wurden auch Wünsche von ihnen aufgenommen, um für zukünftige Veranstaltungen die Themen setzen zu können. Die Gruppe der Interessierten durfte zwei Vertreterinnen in die Planungskommission schicken, die dort auch Stimmrecht hatten. Damit diese zwei Vertreterinnen auch wirklich die Anliegen der an Projekt und Einzug interessierten Personen vertreten konnten, brauchte es eine klare Organisationsstruktur für den Einbezug dieses Personenkreises.

#### **Wie hat sich der Kreis von Interessierten gebildet?**

Schon vor der Generalversammlung 2008 wurden zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt, zu denen Personen kamen, von denen bekannt war, dass sie bereits Ideen hatten, wie sie nach der Familienphase oder im Alter wohnen wollen. Kraftwerk1 wollte ihnen mit diesen beiden Veranstaltungen ermöglichen, ihre eigenen Ideen einzubringen. Im Rahmen verschiedener Informationsveranstaltungen, deren Daten publiziert wurden und die für alle offen waren, fanden weitere Personen zum Kreis der Interessierten. Rund 270 Personen haben sich bei Kraftwerk1 als Interessierte eingetragen, von denen sich letztlich zwischen 50 bis 100 Personen aktiv am Prozess beteiligten.

Obwohl sich die Genossenschaft über die vergangenen Jahre professionalisiert hatte, war die Mitwirkung von Interessierten in dieser Konstellation dennoch etwas Neues, und es mussten Erfahrungen damit gesammelt werden. Am Anfang ging man bei der Genossenschaft davon aus, dass es genüge, für interessierte Personen ein oder zwei Informationsveranstaltungen durchzuführen sowie zu gewährleisten, dass diese in der Planungskommission vertreten seien. Der Rest würde sich dann von alleine ergeben, und die interessierten Personen würden sich schon selber organisieren. Die Verantwortlichen bei Kraftwerk1 haben aber schnell gemerkt, dass dies nicht reichte. Denn von sich aus meldete sich niemand freiwillig, bestimmte Aufgaben zu übernehmen. Die Genossenschaft musste aktiv Leute anfragen, die für die Leitung der Arbeitsgruppen auch entschädigt werden sollten. Die vielfältigen Aufgaben konnten auch nicht an eine einzige Person delegiert werden. Schliesslich erklärten sich drei Personen bereit, die Leitung zu übernehmen und sich jeweils die Themen der Gruppentreffen zu überlegen. Diese Themen wurden dann der Planungskommission vorgestellt und nach Bedarf ergänzt, bevor sie in den Arbeitsgruppen der Interessierten besprochen wurden.

Insbesondere in kleinen Arbeitsgruppen, die versuchten, ein spezifisches Thema zu bearbeiten, klappte oft nicht alles wunschgemäss. Die Leute waren zwar engagiert, aber sie kamen häufig zu keinem eindeutigen Resultat. Die Genossenschaft beschloss deshalb, eine Ansprechperson für die Gruppe der Interessierten anzustellen, die diese in organisatorischen Fragen unterstützte und den Prozess begleitete. Ohne die Hilfestellung von Seiten dieser Projektassistentin hätten die Arbeitsgruppen zu wenig ergebnisorientiert gearbeitet. Wenn ihnen hingegen eine minimale Hilfestellung geleistet wurde, kam eher etwas Konkretes dabei heraus. Das ist eine der Erfahrungen, die Kraftwerk1 bei dieser Art der Mitwirkung machte.

Die Einladungen zu den Sitzungen wurden von den Leitern der Arbeitsgruppe verfasst und danach von der Projektassistentin verschickt. Neben der Sitzungsleitung sorgten die Leiter/innen auch für das Protokoll. Diese Arbeiten wurden von der Genossenschaft mit 1000 Franken pro Jahr und Person entschädigt. Die verschiedenen Arbeitsgruppen trafen sich regelmässig zu thematischen Anlässen und boten eine für alle offene Plattform. Die Gesamtheit aller Interessierten, die jeweils an den Treffen teilnahmen, wurde als Gesamtarbeitsgruppe

1

Heizenholz (S. 18)  
Heizenholz (1, 2)  
Langnau am Albis (3)



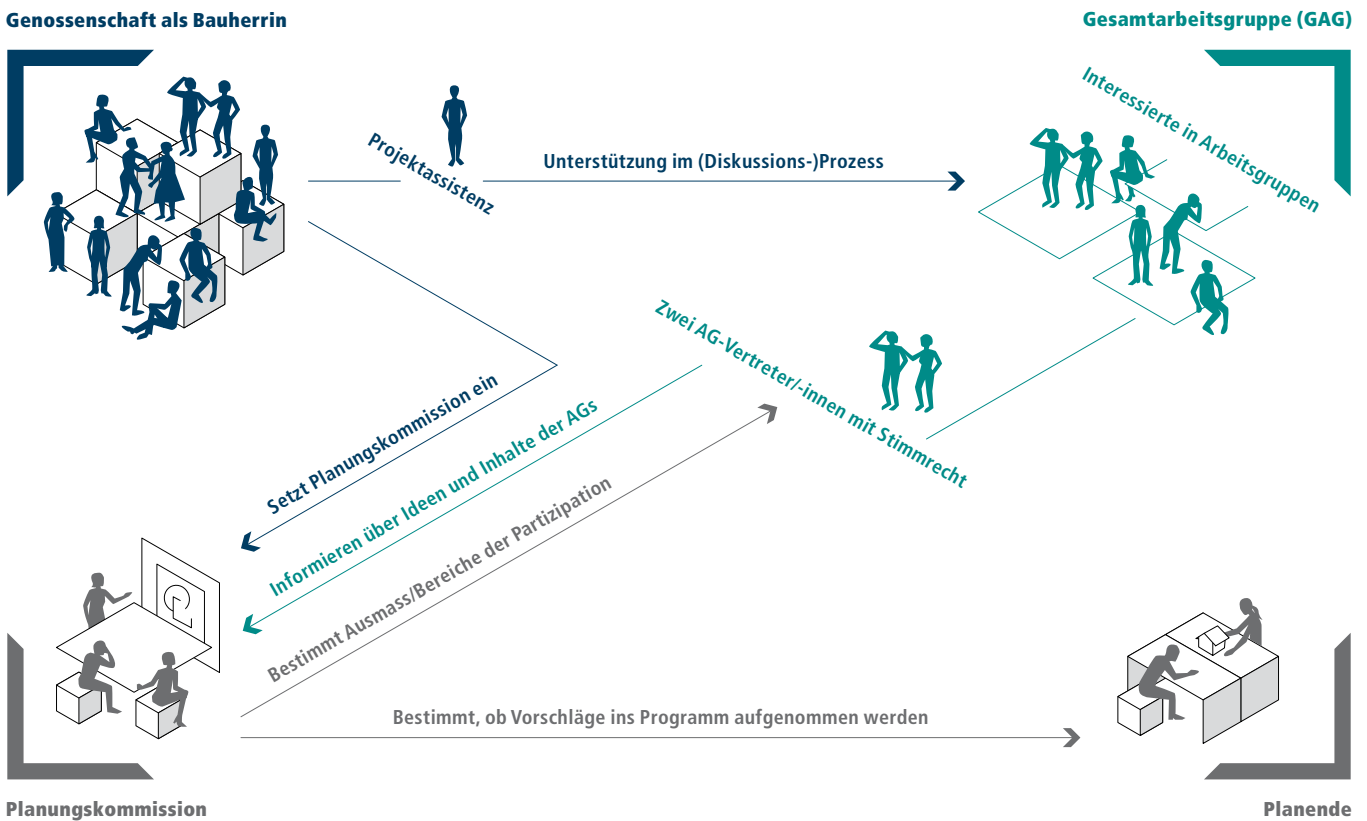
2



3



Abbildung 6: Mitwirkung im Planungsprozess



(GAG) bezeichnet. Die Vertreterinnen der Interessierten in der Planungskommission informierten an den Treffen der GAG jeweils über die Ergebnisse der Sitzungen. In der GAG wurden zentrale Themen wie Raumprogramm, Gemeinschaftsräume, Betriebs- und Mobilitätskonzepte behandelt. Auch Diskussionen über Angebote, die gewünscht wurden, eigneten sich für die Mitwirkung, weil die Interessierten bei diesen Fragen gut mitreden konnten und so auch Ideen entstanden, an die bei der Genossenschaft niemand gedacht hatte.

Generell eignen sich Themen, die das spätere Zusammenleben betreffen, zum Beispiel wie Kontakte und lebendige Nachbarschaften entstehen können und was die Architektur dazu beitragen kann. Welche Freiräume notwendig sind und wie sich die Bewohnenden Orte aneignen können, sind aus Sicht der Projektleitung auch sinnvolle Fragestellungen für Arbeitsgruppen. Weitere Themenkomplexe, zu denen in der Mitwirkung eine Meinungsbildung stattfinden kann, sind die Organisation

des Zusammenlebens, die möglichen Wohnformen, die Flächenansprüche für gewünschte Nutzungen oder das Zielpublikum, das angesprochen werden soll.

Die Verantwortlichen der Genossenschaft Kraftwerk1 sind der Meinung, dass im Mitwirkungsprozess hauptsächlich über Grundsätzliches diskutiert werden soll. Deshalb hatte die Mitsprache der zukünftigen Bewohner/innen auch klare Grenzen. Über die Fliesen im Bad und die Farbe der Küchenabdeckung konnten die Interessierten nicht mitbestimmen. Pointiert formuliert: Man kann über vieles diskutieren, aber möglichst nicht über seine eigene Wohnung. Im Kraftwerk1 Hardturm war dies noch möglich gewesen. Da es sich aber um Mietwohnungen und nicht um Eigentumswohnungen handelt, sind diese Einschränkungen naheliegend. Die Projektleiterin findet es falsch, wenn man unter Mitbestimmung versteht, die Farbe der Küchenfront wählen zu können. Als Architektin verfolgt sie vielmehr den Anspruch der Genossen-

schaft, ein Projekt zu planen, das in seiner Gesamtheit von der Planungskommission abgesegnet wird. Dabei soll im Mitwirkungsprozess über grundsätzliche Fragen des Zusammenlebens- und -wohnens gesprochen werden. Das Ziel ist, dass am Ende eine funktionierende Siedlung entsteht, die auch den Bewohnenden gefällt und ihnen dabei hilft, ihre Vorstellungen des (Zusammen)Wohnens zu erfüllen.

### 3.2 Erfahrungen mit dem Mitwirkungsprozess

Der partizipative Planungsprozess ist aufwändig und auch nicht ganz billig, da laufend dafür gesorgt werden muss, dass Neuinteressenten nicht nur über das Projekt informiert, sondern auch in die bestehenden Gruppen integriert werden. Dennoch sind die Verantwortlichen bei Kraftwerk1 davon überzeugt, dass sich der Aufwand lohnt, um ein gutes Klima und ein Zusammengehörigkeitsgefühl zu erzeugen. Auch für das geplante Projekt Zwicky Süd (vgl. Kapitel 2.1) soll der Einbezug der interessierten Personen ähnlich organisiert werden. Dass die Möglichkeit zur Mitwirkung geschätzt wird, merken sie am guten Feedback, das sie von den Interessierten erhalten haben.

Eine Erfahrung von Kraftwerk1 ist, dass bei solchen Mitwirkungsprozessen immer die gleiche Art von Personen teilnehmen. Sie hätten aber auch gemerkt, dass man mit technischen Fragen die Leute schnell überfordere. Bei baulichen Themen sei es oft schwierig, weil entweder das Fachwissen fehle oder Vorschläge aus persönlichen Bedürfnissen heraus entstünden. Zudem müssen gewisse Rahmenbedingungen eingehalten werden, die Fachwissen erfordern. Der Kostenrahmen ist vorgegeben, und die Mieten sollten eine zuvor festgelegte Zielgrösse erreichen. Zudem müssen die Wohnungen und Räumlichkeiten so geplant werden, dass sie auch vermietet werden können. Für diese Anforderungen fehlte bei den Interessierten zum Teil sowohl das Bewusstsein als oft auch das Wissen, was gewisse Lösungen im Unterhalt kosten und wie langlebig und teuer sie sind. Viele Wünsche schlagen sich letztendlich in höheren Mieten nieder, was von den zukünftigen Bewohner/innen in der Regel nicht erwünscht ist. Aufgrund dieser Überlegung ist es wichtig, dass in der Planungskommission genügend Personen sind, die diese Fragen auf Augenhöhe mit den Planenden entscheiden können. Das spricht aber nicht dage-

gen, dass nach Möglichkeit auch Vertreter/innen der späteren Bewohnerschaft in der Planungskommission sitzen.

Eine generelle Erfahrung von Kraftwerk1 mit Mitwirkungsprozessen ist, dass immer wieder dieselben Fragen und Themen diskutiert werden. Das müsse vielleicht auch so sein. Wichtig ist, dass Bedürfnisse früh geäussert werden, damit sie Auswirkungen auf die bauliche Konzeption haben. In der Planung muss dann darauf reagiert werden, indem den Leuten der entsprechende Raum zur Verfügung gestellt wird, damit sie ihre Ideen später verwirklichen können – wenn möglich so flexibel, dass die Räume später vielleicht auch anders nutzbar sind. Aufgrund dieser Diskussionen wird nun beispielsweise im Untergeschoss ein grosser Fahrradraum zur Verfügung gestellt, ausgestattet mit Steckdosen, um elektrische Fahrräder aufladen zu können.

Beim Heizenholz handelt es sich um ein relativ kleines Projekt, was spezifische Probleme mit sich bringt. Der Aufwand von Seiten der Genossenschaft für «die paar Wohnungen» ist nach Ansicht von Thiesen eigentlich zu gross. Sie hatten sich deshalb von Anfang an bemüht, die Termine eng zu setzen, weil es sonst zu lange gedauert und deutlich mehr gekostet hätte. Aus diesen Gründen wurde der Termin für die Reservationsverträge relativ früh angesetzt, damit das Ziel nicht zu lange unklar und weit entfernt blieb. Der ganze Prozess vom Projektstart bis zu den Verträgen dauerte auch so dreieinhalb Jahre.

Es gab auch Interessierte, die der Ansicht waren, der Prozess habe zu lange gedauert und sei sehr anstrengend gewesen. Im Rückblick wird das Vorgehen von der Projektleitung trotzdem als richtig empfunden. Dieser Prozess habe sich als tragfähig erwiesen, selbst wenn es immer wieder zu Wechseln im Kreis der Interessierten gekommen sei.

Die Projektleitung hat auch festgestellt, dass die Bewohnenden nicht mit allem ganz zufrieden waren (vgl. Kapitel 5.3). Gewisse Lösungen sind im Alltag nicht sehr praktisch. Zudem kam es bei der Ausführungsplanung auch zu kleineren Abweichungen von den ursprünglichen Vorgaben. Im grossen Ganzen wird aber das Zusammenspiel im Mitwirkungsprozess zwischen den Architekten, der Planungskommission und den Interessierten als geglückt beschrieben. Die Projektleiterin Claudia Thiesen glaubt, dass innerhalb der Genossenschaft

eine Professionalisierung stattgefunden hat. Beim zweiten Projekt wollte man effizienter arbeiten, was weitgehend gelungen sei.

Die Teilnahme am Mitwirkungsprozess half vielen Interessenten, Klarheit über die eigenen Bedürfnisse zu gewinnen und eine bessere Vorstellung von diesem Wohnprojekt und den späteren Mitbewohner/innen zu gewinnen. Bei vielen Interessenten führte das auch zur Gewissheit, sich für eine Wohnung zu bewerben. Einigen wurde aber auch klar, dass sie vielleicht nicht ganz glücklich werden würden, wenn sie ihre bestehende Wohnsituation für dieses Abenteuer aufgeben würden. Für andere wiederum war es nicht einmal zentral, später selber im Heizenholz wohnen zu können. Interessant und spannend war für diese Personen die Erfahrung, an diesem Prozess beteiligt gewesen zu sein.

Geschätzt wurde am Projekt auch, dass eine durchmischte Altersstruktur der Bewohnerschaft angestrebt wurde. Die meisten Beteiligten sprachen sich denn auch explizit gegen ein reines Alterswohnprojekt aus. Hier konnte sich in der Mit-

wirkung ein breiter Konsens herausbilden, dass das Zusammenleben verschiedener Generationen angestrebt werden sollte. Wichtig war für viele auch, sowohl aus ökologischen und energetischen als auch aus ideellen Gründen voll und ganz hinter dem Projekt stehen zu können. Zugleich wurde aber der Pragmatismus der Verantwortlichen von Kraftwerk1 geschätzt. Sie seien bei allen wichtigen Themen nicht so ideologisch, wie es bei anderen innovativen Genossenschaften manchmal der Fall sei.

Die Interessierten waren beeindruckt, wie alles, was an den Gesamtarbeitsgruppensitzungen vorgeschlagen wurde, von der Planungskommission sofort aufgenommen und auch angegangen wurde. Als positiv empfunden wurde vor allem, dass die Sitzungen der Gesamtarbeitsgruppen nicht nur pro forma durchgeführt wurden, sondern schnell via Projektleitung Konsequenzen gehabt hätten.

Insgesamt beurteilen die Gesprächspartner den Mitwirkungsprozess sehr positiv. Auch wenn er teilweise als sehr aufwändig empfunden wurde. Der Aufwand habe sich aber in vielerlei Hinsicht bezahlt gemacht. Es gibt selbstverständlich auch einige Kritikpunkte an den architektonischen Lösungen (vgl. Kapitel 5.3). Zudem gibt es in der Bewohnerschaft auch bei einzelnen Aspekten, wie zum Beispiel bei der Begrünung oder dem Farbkonzept in den Erschliessungsflächen, eine mehrheitlich geteilte Unzufriedenheit und die Auffassung, dass bei solchen Fragen den Nutzer/innen eine grössere Mitsprache hätte eingeräumt werden sollen.

Die Sitzungen in den verschiedenen Arbeitsgruppen und die Treffen der GAG haben eine wichtige Rolle beim Prozess des Kennenlernens gespielt. Sie ermöglichten einen einfachen Einstieg in den Personenkreis der Interessierten, so dass sich die meisten schnell in der Gruppe aufgehoben fühlten. Immer wieder positiv erwähnt wurde auch das gemeinsame Wochenende in Scuol, das im Rahmen dieser Treffen organisiert wurde und an dem jede und jeder teilnehmen konnte. Diese gemeinsamen Tage waren für viele Teilnehmenden ein wichtiger Moment der Vergewisserung, dass es mit diesen Mitstreitenden klappen würde. Ein Grossteil der heutigen Bewohner/innen hat daran teilgenommen.

**Es ist viel geschehen. Im September habe ich mich nun entschieden und den provisorischen Mietvertrag für die zugeteilte Wohnung im Heizenholz gekündigt. [...] Es geschah mit einem lachenden und einem weinenden Auge. Das lachende Auge sagt mir: «Nun kannst du deine sonnige, ruhige und preiswerte Wohnung noch etwas geniessen, mit dem Fahrrad schnell zum Einkaufen fahren und in der vertrauten Umgebung herumkurven. Du hast keinen Zeitdruck mehr, kannst dich vorläufig wieder auf andere Dinge konzentrieren und fürs Ent-rümpeln mehr Zeit lassen.» Das weinende Auge meint: «Ja schade, zwei Jahre bist du nun schon in diesen Prozess eingebunden und entscheidest dich jetzt gegen diese Chance. All diese spannenden Menschen, das Gemeinschaftsleben und eine neue Wohnform zu wagen, das bleibt im Moment nun auf der Strecke.» Da sind natürlich noch weitere gefühlte, gedachte und unausgesprochene Wenn und Aber. Und doch habe ich das Gefühl, einen Schritt weiter gekommen zu sein in Bezug darauf, wie ich leben und wohnen möchte, auch wenn ich noch nicht alles klar benennen kann.**

Renate Hobi

### 3.3 Mitsprache und Beteiligung im Siedlungsalltag

#### Hausversammlung

Die Genossenschaft Kraftwerk1 legt grossen Wert darauf, dass alle Mietenden der Siedlungen eine Mitsprachemöglichkeit haben und möglichst viel selbst bestimmen. Sie sollen über die Verwendung der Gemeinschaftsräume und über verschiedene Aktivitäten und Angebote eigenständig entscheiden und eigene Ideen einbringen können. Dadurch soll auch eine stärkere Identifikation mit der Siedlung gefördert werden. Damit Entscheidungen in einem demokratischen und transparenten Prozess gefällt werden, gibt es klare Strukturen. Zentrales Gremium ist die Hausversammlung, die aus allen (erwachsenen) Mietenden der Siedlung besteht. Inwiefern Kinder in einzelne Entscheidungen einbezogen werden, ist nicht klar geregelt. Die Hausversammlungen finden mittlerweile drei- bis viermal pro Jahr statt. Zu Beginn gab es weniger Versammlungen, dafür dauerten sie sehr lange. Nun beschränkt man sich meist auf wenige Themen, denen man sich dafür ohne Zeitdruck widmen kann. Alle Ideen und Anträge werden in diesem Gremium diskutiert. Es wird entschieden, welche Vorschläge weiterverfolgt werden, und wie die finanziellen Mittel eingesetzt werden.

Die Atmosphäre in den Hausversammlungen wird von den Bewohnenden als sehr lösungsorientiert und konstruktiv wahrgenommen. Die anstehenden Themen werden ausdiskutiert, auch wenn bereits schon einmal darüber gesprochen wurde, und es wird nicht hintenherum an den Ergebnissen dieses Prozesses herumgörgelt. Damit eine lebendige Siedlungsgemeinschaft entsteht, braucht es aber auch initiative Personen, die die vorhandenen Möglichkeiten nutzen und etwas auf die Beine stellen. Zudem haben die Gesprächspartner den Eindruck, dass sehr viele Bewohner/innen bereits Erfahrungen mit basisdemokratischen Prozessen mitbringen und die Diskussions- und Entscheidungsprozesse deshalb gut funktionieren.

#### Hausrat

Vorbereitet und geleitet wird die Hausversammlung durch den Hausrat. Dieser besteht aus drei Mitgliedern und wird von der Hausversammlung gewählt. Bei der Zusammensetzung des Hausrats wird darauf geachtet, dass verschiedene Altersgruppen vertreten sind. Der Hausrat steht in regelmässigem

Es war Absicht, mit dieser zweiten Seite bis nach dem Wochenende in Scuol gewartet zu haben, denn wenn man Tag und Nacht zusammen ist, werden die Unterschiede des Generationenmix deutlicher. Die Altersunterschiede vom Säugling bis zum über Achtzigjährigen ist nur ein Merkmal, gross sind die Unterschiede auch der zukünftigen Bewohner im Heizenholz bezüglich geistigen Habitus, sozialer Herkunft, Volkszugehörigkeit und was weiss ich noch alles. Aber das Wesentlichste für das Gelingen des Projekts Heizenholz ist allen gemeinsam: nämlich die Bereitschaft zur Solidarität mit der Gemeinschaft. Diese war an diesem Wochenende deutlich zu spüren.

Ernst Schwarzwald

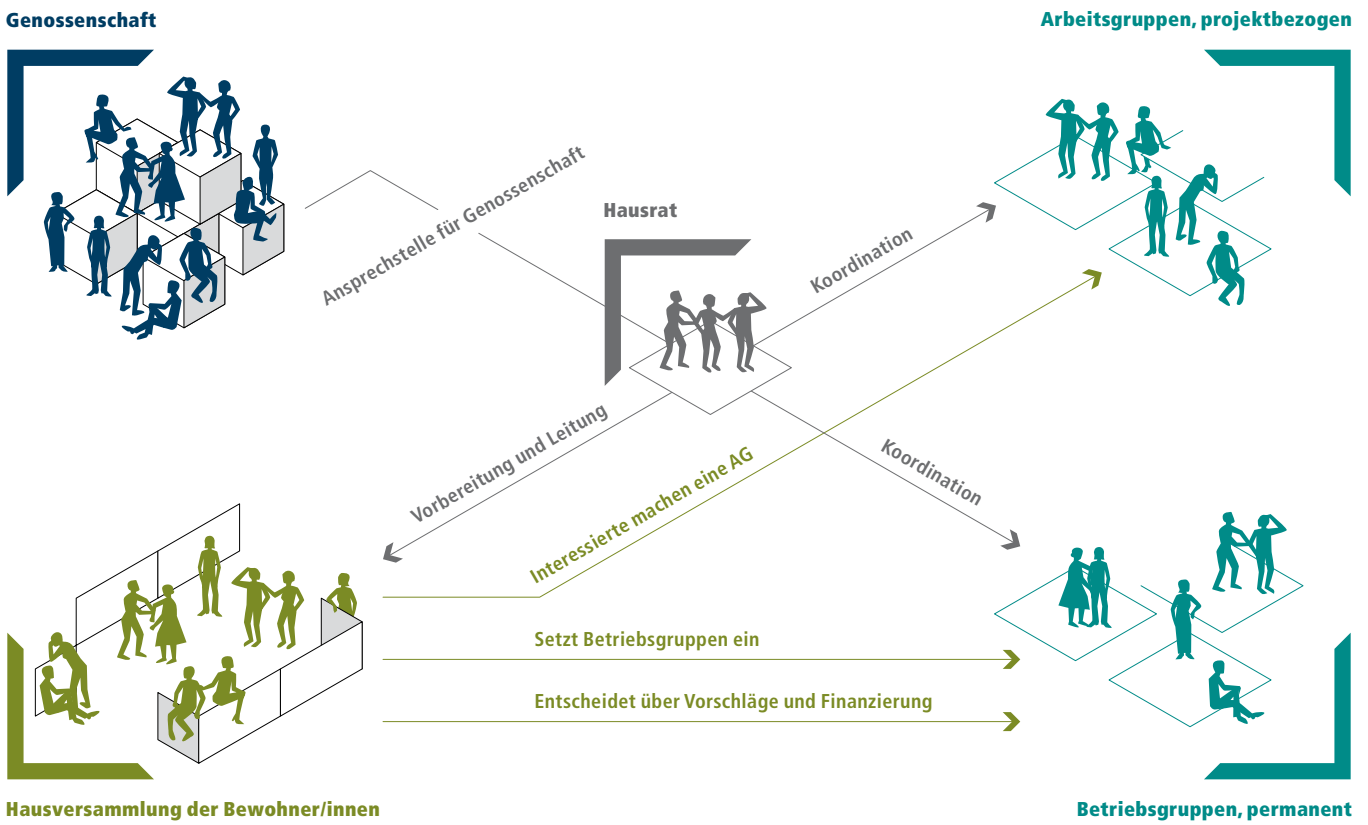
Kontakt mit der Genossenschaft. Er ist Ansprechstelle für Anliegen der Genossenschaft und informiert die Bewohnenden. Der Hausrat klärt mit der Genossenschaft auch ab, ob und wie Anliegen und Ideen aus der Siedlungsgemeinschaft umgesetzt werden können. Dieses Vorgehen wird von der Verwaltung sehr geschätzt. Auch zur Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime (ZKJ), dem unmittelbaren Nachbarn der Siedlung Heizenholz, hält der Hausrat Verbindung.

Die Mitglieder des Hausrats werden in der Bewohnerschaft sehr geschätzt. Sie leisten eine grosse Arbeit und versuchen nicht, ihre Position auszunutzen und ihre Ansichten durchzusetzen. Sie üben ihre Funktion eher zurückhaltend aus und verstehen sich als Dienstleister an der Gemeinschaft. Zu ihren weiteren Aufgaben gehören administrative Tätigkeiten, das Verfassen von Protokollen der Versammlungen, die Beantwortung von Anfragen von Bewohner/innen oder deren Abklärung bei der Genossenschaft und die Führung einer Buchhaltung über die gemeinschaftlichen Mittel, insbesondere der Gelder aus dem Spiritfonds (vgl. Kapitel 2.3).

Hausrat und Hausversammlung übernehmen möglichst viele der Aufgaben, die in der Siedlung anfallen. Sie sind bestrebt, Entscheidungen selber zu treffen und nicht der Verwaltung zu überlassen. Die Siedlung Heizenholz erreicht dadurch ein hohes Mass an Selbstverwaltung durch die Bewohnerschaft. Erst wenn Forderungen der Genossenschaft nicht akzeptiert oder umgesetzt werden, schreitet diese ein. In der Siedlung herrscht zudem auch die Haltung vor, dass bei Konflikten zuerst versucht wird, diese intern in der Hausversammlung zu klären, bevor Beschwerden an die Verwaltung gerichtet werden. Diese weitgehende Selbstbestimmung und Selbstorganisation, die Möglichkeit für jeden Einzelnen sich einzubringen sowie das Bestreben, Konflikte intern zu lösen, sind für die Gesprächspartner wichtige Elemente des Siedlungslebens und tragen stark zur Identifikation mit der Siedlung bei.



Abbildung 7: Organisation der Mitsprache



### Arbeits- und Betriebsgruppen

Wenn in der Hausversammlung entschieden wurde, eine Idee weiterzuverfolgen, werden vom Initianten der Idee weitere Abklärungen zur Umsetzung getroffen, oder es wird eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich damit beschäftigt. Diese holt beispielsweise Offerten ein und klärt ab, wie viel Geld für die Realisierung zur Verfügung steht. Das Vorhaben wird dann bei einer späteren Versammlung nochmals vorgestellt. Wird es durch die Hausversammlung bewilligt, sorgt die Arbeitsgruppe meist auch für dessen Umsetzung, indem sie beispielsweise eine Anschaffung tätigt. Wird ein Gerät angeschafft, das gewartet werden muss, wird das von der AG übernommen. So kann sich diese längerfristig in eine Betriebsgruppe umwandeln.

Im Gegensatz zu den Arbeitsgruppen bestehen die Betriebsgruppen permanent. Gegenwärtig gibt es drei Betriebsgruppen: für den Aussenraum, das Konsumdepot und den Unterhalt (zum Beispiel das Wechseln von Lampen oder Filtern).

# 4 DIE MENSCHEN IM HEIZENHOLZ



Gegen den gesellschaftlichen Trend der Vereinzelung versuche ich, versuchen wir mit dem Einzug ins Kraftwerk1 Heizenholz und in eine WG herauszufinden, ob und in welcher Form gemeinschaftliches Leben noch meinen/unseren Bedürfnissen entspricht.

Otto Hochstädt



Die Genossenschaft Kraftwerk1 hatte interessierte Personen früh in die Entwicklung der neuen Siedlung miteinbezogen (vgl. Kapitel 3.1). Dieser Personenkreis wurde rund sieben Monate vor dem Bezugstermin schriftlich befragt. Im selben Zeitraum fanden auch mehrere Fokusgruppeninterviews statt. Diese Erhebungen zeigen den persönlichen Hintergrund der Interessierten auf, und aus welchen Gründen sie sich für die Siedlung Heizenholz interessierten und engagierten. Aus den Interviews geht zudem hervor, welche Erwartungen, aber auch Ängste und Befürchtungen sie mit diesem Projekt verbunden haben. Die demographische und soziale Zusammensetzung der Gruppe der Interessierten wurde mit einem Fragebogen erhoben. Nach dem Bezug der Siedlung Heizenholz wurde in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Kraftwerk1 auch die Zusammensetzung und Fluktuation der Bewohner/innen erfasst. Dadurch lässt sich die Gruppe der Interessierten recht gut mit den späteren Bewohner/innen vergleichen.

## 4.1 Die Interessierten: Hintergrund und Motivation

### Die Gruppe der Interessierten

Das Interesse an diesem Projekt war von Anfang an immens. Interessierte Personen gab es schon, bevor es überhaupt ein Areal gab. Nicht zuletzt hatten sich viele Leute auch aufgrund des ausgetrockneten Zürcher Wohnungsmarktes auf die Liste der Interessenten setzen lassen. Über 270 Personen haben sich bei der Genossenschaft Kraftwerk1 eingetragen, von denen nach Schätzungen der Verantwortlichen zwischen 50 und 100 aktiv am Mitwirkungsprozess teilgenommen haben (vgl. Kapitel 3). Die folgenden Angaben zeigen, wie sich dieser Personenkreis in etwa zusammengesetzt hat. Wie gut die Gruppe der Interessierten durch diese Daten repräsentiert wird, lässt sich nicht genau sagen, da es sich nur um eine Stichprobe handelt und immer wieder neue Personen zur Gruppe stiessen und andere nicht mehr teilgenommen haben.<sup>1</sup>

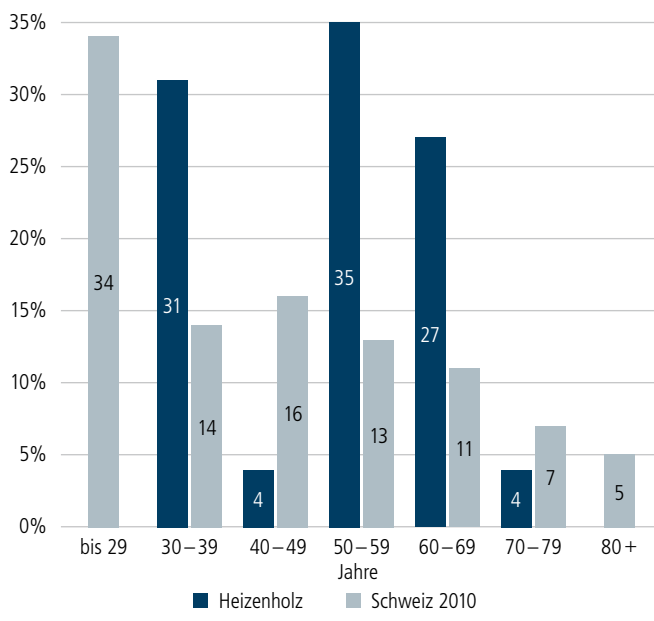
<sup>1</sup> Die Daten wurde wie folgt erhoben: Ende Mai 2010 wurde per E-Mail ein kurzer Fragebogen gleichzeitig mit der Einladung zum dritten Treffen der Gesamtarbeitsgruppe (GAG) an sämtliche Interessierten des Heizenholz geschickt. Zusätzlich wurden an diesem Treffen Fragebogen mit frankiertem Antwortumschlag aufgelegt. Es wurden 14 Fragebogen per E-Mail und 15 per Post zurückgeschickt. Die realisierte Stichprobe umfasst demnach 29 Personen.

**Tabelle 2: Zusammensetzung der Interessierten (in %)**

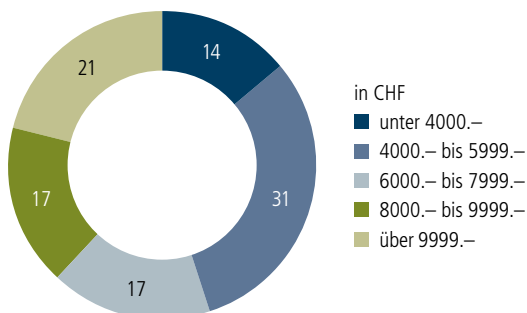
Geschlecht*	Frauen	65
	Männer	35
Nationalität	Schweiz	94
	Deutschland	6
Zivilstand	ledig	31
	verheiratet/eingetragene Partnerschaft	41
	geschieden/getrennt	28

\* Diese Angaben beziehen sich auf die Liste der Interessierten und nicht auf den Rücklauf der schriftlichen Befragung.

**Abbildung 8: Altersstruktur der Interessierten (in %)**



**Abbildung 9: Nettohaushaltseinkommen pro Monat (in %)**



Der Frauenanteil aller im August 2010 auf der Liste befindlichen Personen betrug 65 Prozent. Die bei der Umfrage realisierte Stichprobe bildet diese Verteilung recht gut ab: 62 Prozent Frauen stehen 38 Prozent Männer gegenüber. Die grosse Mehrheit waren Schweizer, die übrigen sechs Prozent Deutsche. 31 Prozent der Befragten gaben als Zivilstand ledig an. 41 Prozent waren verheiratet oder lebten in einer eingetragenen Partnerschaft und 28 Prozent waren geschieden oder lebten getrennt.

Die Altersspanne zwischen der jüngsten und der ältesten befragten Person war mit 38 Jahren beachtlich: Die jüngste Person war 32 Jahre alt, die älteste 70 Jahre. Die Verteilung nach Altersgruppen ist in der Abbildung 8 ersichtlich. Auffallend ist der grosse Anteil der 50- bis 59-Jährigen von 35 Prozent. Über 80-Jährige waren in der realisierten Stichprobe ebenso wenig vertreten wie unter 30-Jährige.

Die Befragten wiesen ein hohes Ausbildungsniveau auf: 72 Prozent verfügten über einen Abschluss auf Tertiärstufe (Hochschule, Fachhochschule bzw. höhere Fach- oder Berufsausbildung). Dieser Anteil war damit mehr als doppelt so gross wie der gesamtschweizerische Durchschnitt von 35 Prozent.

Im Vergleich zum Ausbildungsniveau waren die Einkommen eher tief (vgl. Abbildung 9): 31 Prozent der Befragten verfügten über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von 4- bis 6000 Franken. 14 Prozent hatten pro Monat sogar weniger als 4000 Franken zur Verfügung. Andererseits wiesen 21 Prozent ein Haushaltseinkommen von über 10 000 Franken auf.

Die eher tiefen Haushaltseinkommen sind vor allem auch auf die grossen Anteile von nicht Vollzeitbeschäftigten zurückzuführen. So war fast die Hälfte der Befragten teilzeiterwerbstätig im Umfang von 50 bis 90 Prozent. 21 Prozent arbeiteten sogar weniger als 50 Prozent und 14 Prozent der Befragten waren pensioniert.

**Persönlicher Hintergrund der Interessierten**

Die Siedlung Heizenholz wurde als Mehrgenerationenhaus konzipiert, in der verschiedene Generationen, Haushalts- und Wohnformen Platz haben sollten. Die Zusammensetzung der Gruppe der Interessierten entsprach dieser Ausrichtung. Der persönliche Hintergrund der am Projekt interessierten Personen war vielfältig. Verschiedene Haushaltsformen waren

1



Aussenraum Heizenholz (S. 26)  
Grosswohngemeinschaft Heizenholz (1, 2)  
Küche in Zürich Wiedikon (3)

2

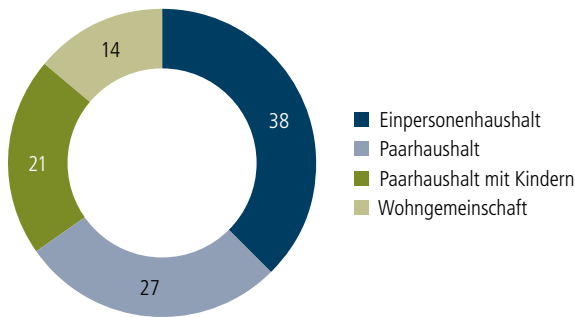


3

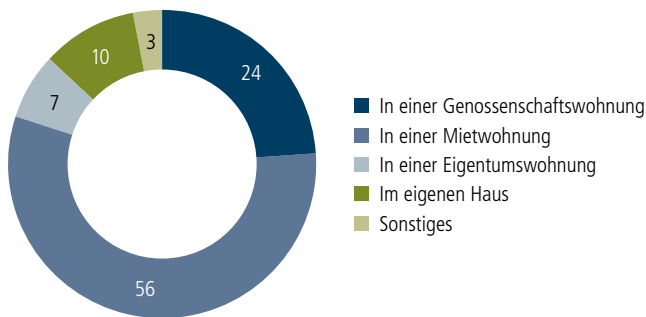


ebenso vertreten wie unterschiedliche Wohnungs- und Eigentumsformen (vgl. Abbildungen 10 und 11). Die Wohnbiographie vieler Interessierten zeigte eine lebensphasenbestimmte Abfolge von Wohnformen: Wohngemeinschaften bzw. gemeinschaftliche Wohnformen prägten die Ausbildungszeit und wurden abgelöst durch eine Familienphase oder einer Phase des Alleinwohnens in herkömmlichen Wohnungen.

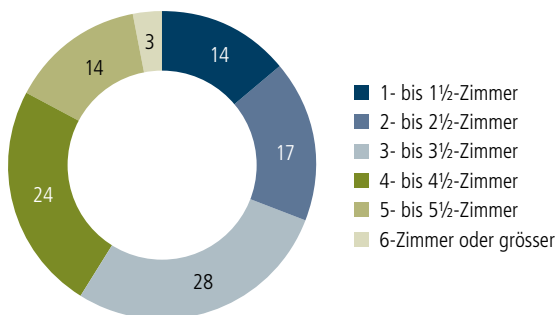
**Abbildung 10: Haushaltstyp (in %)**



**Abbildung 11: Bisherige Wohnform/Eigentumsform (in %)**



**Abbildung 12: Bisherige Wohnungsgrösse (in %)**



Es gab aber auch Personen unter den Interessierten, die schon zu diesem Zeitpunkt in einer Wohngemeinschaft mit gleichaltrigen, nicht mehr jungen Personen zusammen wohnten. Sie hatten bereits ein gemeinschaftliches Wohnumfeld, fühlten sich von diesem aussergewöhnlichen Wohnprojekt aber zusätzlich angezogen.

Die Mehrheit der interviewten Personen wohnte zum Zeitpunkt der Befragung in einer konventionellen Mietwohnung aus dem freien oder genossenschaftlichen Wohnungsangebot. Es waren aber auch einige Personen dabei, die bereit waren, ihre Eigentumswohnung oder ihr Eigenheim aufzugeben, um ein anderes Wohnumfeld zu finden.

Auch bei den Wohnungsgrössen zeigte sich ein breites Spektrum, in dem die verschiedenen Wohnungstypen ähnlich stark vertreten waren. Für viele der Interessierten hätte ein Umzug in die Siedlung Heizenholz einen Verzicht bei Wohnfläche oder Zimmerzahl bedeutet. In einigen Fällen war die damalige Wohnung aber auch zu klein, zum Beispiel, weil die Familie gewachsen war oder heranwachsende Kinder mehr Raum beanspruchten, so dass ein Umzug so oder so ins Auge gefasst wurde.

Teilweise waren die Interessierten auch bereit, sehr schöne, privilegierte Wohnsituationen aufzugeben. Zu diesen gelobten Vorzügen zählten eine schöne Wohnung, günstige Mieten, eine gute Lage, aber auch nette Nachbarn. Auch der Auszug aus dem Eigentum haben sich einige überlegt, obwohl es finanziell dazu keinen Anlass gegeben hätte. Trotz diesen in vieler Hinsicht positiven Wohnsituationen vermissten diese Personen dennoch etwas, das die genannten Vorzüge übertrifft: Sei es die Lust, etwas gemeinsam mit anderen auf die Beine zu stellen oder einfach das Verlangen nach intensiveren und weniger komplizierten Kontakten im Wohnumfeld.

**Motive für das Interesse am Projekt Heizenholz**

Es standen zwei Motive für das Interesse an diesem Wohnprojekt im Vordergrund: die Suche nach einer anderen Wohnform und damit eine Hinwendung zu mehr gemeinschaftlichem Wohnen sowie der Wunsch nach einer grösseren Identifikation mit der Siedlung, in der man wohnt. Dass es sich um ein genossenschaftliches Wohnprojekt handelt, war für viele Interessierte ebenfalls sehr wichtig. Eine Genossenschaft bietet den Bewohnenden mehr Sicherheit, und die Miete fliesst nicht in private Hände.

Etwas mehr als die Hälfte der Befragten verband mit ihrem Engagement auch die Absicht, später in dieser Siedlung einmal zu wohnen (vgl. Abbildung 13). Das heisst aber auch, dass für die andere Hälfte der Interessierten ein Einzug ins Heizenholz nicht zwingend war. 38 Prozent davon gaben an, dass sie grundsätzlich am Projekt interessiert seien, ohne sich schon zu diesem Zeitpunkt festzulegen, ob sie später gerne einmal einziehen würden. Und 10 Prozent wollten über den aktuellen Stand des Projekts informiert bleiben, ohne dass sie sich aktiv engagieren konnten oder wollten.

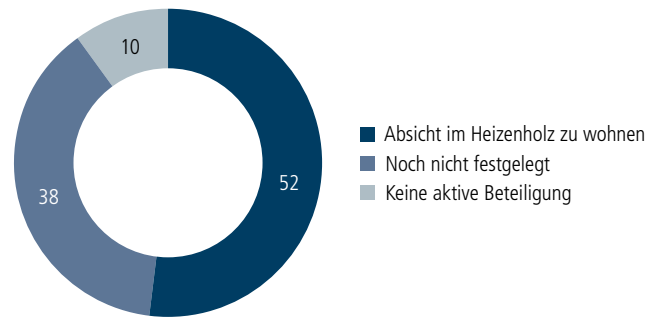
Das Projekt Heizenholz bot eine gute Ausgangslage, um dem Anspruch an ein verbindlicheres Miteinander im Haus gerecht zu werden. Die Interessierten waren überzeugt, dass durch das gemeinsame Planen viel engere Beziehungen zu den potentiellen Mitbewohnenden entstehen würden. Auch wer eine konventionelle Wohnung bevorzugt, würde von diesem gemeinsamen Geist profitieren können. Das Mitwirkungsverfahren bot den Beteiligten die Möglichkeit mit anderen Leuten den gesamten Entwicklungsprozess des Wohnprojekts mitzugestalten. Diese Chance beflügelte viele der Interessierten und gab Anlass zur Hoffnung, dass dieser Elan auch in das Zusammenleben in der Siedlung mitgenommen werden könnte.

Nicht überraschend ist, dass einige der Interessierten die Siedlung Hardturm kannten und die Atmosphäre dort schätzten. Auch aktuelle Bewohner/innen der Siedlung Hardturm fan-

**Denn sind wir ehrlich, die Wohnung ist nicht riesengross. Traditionelle Familienwohnung: Wohn/Esszimmer, Küche, Eltern- und zwei Kinderzimmer, grosse Diele, Bad/WC, WC. Das haben wir jetzt auch, gleich viele Quadratmeter plus Einbauschränke, dazu ein gemütliches Cheminée, und das Kellerabteil ist auch noch viel grösser. Ja sind wir denn blöd, in eine gleichgrosse, gleich gute, aber viel teurere Wohnung zu ziehen? [...] Wie auch immer ich dann alle unsere Betten in dieses Zimmer hineinbekomme, ob ich nun meiner Grossmutter das Ehebett abstaube, ob wir ein Hochbett kaufen oder ein Matratzenlager einrichten. Wir haben uns nicht nur für diese eine Wohnung mit diesem einen kleinen Zimmer entschieden, wir haben uns vor allem für diese eine Wohnform entschieden.**

Flurina Grundlehner

Abbildung 13: Gründe für Interesse und Engagement (in %)



den sich unter den Interessierten. Dieser Personenkreis hatte ziemlich gute Vorstellungen davon, wie das Zusammenleben dereinst im Heizenholz sein könnte. Diese Erfahrung war ein wichtiger Antrieb, sich mit diesem Projekt auseinanderzusetzen. Dabei wurden die Unterschiede zwischen den beiden Siedlungen – wie etwa die Lage oder die Grösse – durchaus auch als Vorteile gesehen, die zu einer Präferenz für die Siedlung Heizenholz führen konnten. Genannt wurden etwa die Stadtrandlage und die bessere Luft, die diese Siedlung für Familien attraktiver machten.

Geschätzt wurde auch die geplante Vernetzung mit dem Kinder- und Jugendheim sowie mit Neubauprojekten in der Nachbarschaft. Das Projekt wurde deshalb trotz der Stadtrandlage nicht als «Ghetto» wahrgenommen, wo man sich selber genügt, sondern als ein Projekt, in dem man als Gemeinschaft Fäden nach Aussen spannen will.

Eigenständig ein Wohnprojekt in der Art des Kraftwerks auf die Beine zu stellen, ist nicht einfach. Eine Gruppe von Freunden, die schon seit längerem mit diesem Gedanken gespielt hatte, hatte sich schliesslich diesem Projekt angeschlossen, da hier eine professionelle Organisation und grosse Erfahrung dahinter standen.

Auffallend war die verhältnismässig grosse Zahl von Personen jenseits der Fünfzig, die sich für die nicht-konventionellen Wohnformen interessierten. Es scheint zuweilen sogar, dass ältere Jahrgänge nicht selten offener gegenüber Neuem sind als jüngere. Dieser Eindruck hatte sich zumindest bei einigen der im Entstehungsprozess aktiven Personen aufgedrängt. Diese Offenheit zeigte sich beispielsweise auch in einer grösseren

Bereitschaft, in eine Wohngemeinschaft mit deutlich jüngeren Mitbewohnenden zu ziehen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage in den Raum gestellt, ob die Hemmschwelle bei Jüngeren höher ist, das Zusammenleben mit unbekanntem älteren Personen zu wagen. Diese Unterschiede sind, so eine naheliegende These, zu einem grossen Teil auf die biographischen Erfahrungen der beteiligten Personen zurückzuführen. Gemeint sind Erfahrungen, die in einem Umfeld gesammelt wurden, in dem nicht nur sehr intensiv über neue Lebens- und Wohnformen nachgedacht wurde, sondern diese auch ausprobiert und gelebt wurden.

Dass viele der älteren Interessierten auf dieses Projekt aufmerksam wurden, war kein Zufall. Mit dem Älterwerden oder der Pensionierung stellte sich für viele von ihnen die Frage, wie sie in Zukunft wohnen wollen, und ob es nicht auch noch andere Wohnformen für das Alter gibt, die sich von den Optionen konventionelle Wohnung oder Alterseinrichtung unterscheiden. Hier bot die Siedlung Heizenholz und mithin die Genossenschaft Kraftwerk1 tatsächlich eine Alternative. Die ideelle Ausrichtung der Genossenschaft erregte viel Interesse und rief gelegentlich sogar Begeisterung hervor.

Viele der älteren Interessierten schätzten zudem, dass im Heizenholz eine altersmässig durchmischte Siedlung angestrebt wurde. Dass hier verschiedene Generationen unter einem Dach leben würden, war für sie ein wichtiges Argument für einen möglichen Einzug. In eine reine Altershausgemeinschaft wären diese Personen kaum gezogen. Zu sehr haften diesen Institutionen für sie der Nimbus eines Altersghettos an. Diejenigen, die sich in diesem Projekt engagierten, wollten den Umgang mit jüngeren Leuten pflegen. Dazu gehörte

**Trotz meiner zu der Zeit bald 80 Jahre konnte ich mir ein Leben im Altersheim, passiv auf den Tod wartend, nicht vorstellen. [...] Jedenfalls suchte ich im Internet nach alternativen Wohnformen, wobei mir die Baugenossenschaft Kraftwerk1 für meine Einstellung zum Leben am passendsten schien. Ich studierte die Unterlagen, und sowohl die Charta als auch die Statuten der Genossenschaft überzeugten mich. Der Neubau im Quartier Heizenholz war der Auslöser, mich für eine kleine Wohnung zu bewerben.**

Ernst Schwarzwald

auch, dass Kinder als Bereicherung wahrgenommen wurden. Gleichwohl wurde aber auch erwähnt, dass es eine wichtige Voraussetzung für einen möglichen Einzug sei, dass es weitere Mitbewohnende in diesem Alterssegment geben würde.

## 4.2 Vor dem Einzug: Erwartungen und Befürchtungen

### Erwartungen allgemein

Auch wenn im Vorfeld niemand sagen konnte, wie das Zusammenleben in der Siedlung Heizenholz dereinst aussehen würde, hatte jeder seine eigenen Vorstellungen und Erwartungen an das Projekt. Allein schon aufgrund der Grösse war zu erwarten, dass die neue Siedlung anders werden würde: Mit 60 bis 80 Personen würde sie viel übersichtlicher sein als die Siedlung Hardturm mit ihren rund 240 Bewohnenden in 81 Wohnungen.

Die Erwartungen an dieses Projekt waren insgesamt sehr hoch. Vor allem die gemeinschaftliche Wohnform und die Aussicht auf intensivere Beziehungen zu den Nachbarn und Mitbewohnenden zogen die Interessierten an. Die Menschen, die im selben Haus leben, sollen nicht nur Nachbarn sein, sondern auch Freunde oder Bezugspersonen. Bei den Gesprächspartnern bestand schon im Vorfeld die Hoffnung, dass dieses Wohnprojekt Leute anziehen würde, die offen für neue Kontakte sind. Dadurch gebe es schon von vornherein weniger Zurückhaltung, auf andere zuzugehen oder bei den Nachbarn an die Tür zu klopfen.

Offensichtlich ist es ein Bedürfnis vieler Menschen, die unmittelbaren Nachbarn zu kennen. Immer wieder wurde ähnlich argumentiert: Das Leben soll dort stattfinden, wo man wohnt, und es sollen jederzeit spontane Begegnungen mit den Nachbarn möglich sein. Der Vorteil einer Siedlung wie dem Heizenholz sei, dass man sich im Alltag begegnet – sei es in der ganzen Anlage oder in einer Wohngemeinschaft. Wenn man davon ausgehe, dass sich die zukünftigen Bewohner/innen für ihre Mitmenschen interessieren würden, dann würden diese Kontakte auch tatsächlich entstehen. Diese Vorstellungen erinnerten einige der Interessierten an ein Dorf, wo man auch jeden kennt. Die Nachbarschaft sei dann sogar eine Art erweiterte Familie. Die Architektur der Siedlung biete zudem Orte, die diese Funktion als Begegnungsstätten übernehmen können.

Eine Siedlung mit Menschen, die Lust auf die Begegnung mit ihren Nachbarn hätten, böte auch mehr als eine einzelne Wohngemeinschaft. Wenn ein ganzes Haus diese Offenheit und Neugier auf die Mitbewohnenden mitbrächte, dann würde die Grösse der Gruppe eine ganz andere Dynamik und Vielfalt der Begegnungen ermöglichen. Damit war aber auch die Hoffnung verbunden, im Heizenholz auf Leute zu treffen, die mitgestalten wollen, die Initiative zeigen und inspirierende Ideen haben und mit denen man sich austauschen kann. Es war die Hoffnung, dass hier eine einzigartige und gut funktionierende Hausgemeinschaft entstehen solle. Das Wohnen ist ein wichtiger Teil des Lebens, darin waren sich alle Interessierten einig. Die Vorstellung, diesen Teil selber stärker mitgestalten zu können, war bei den Gesprächspartnern sehr präsent. Es war das zusätzliche Plus im Leben, auf das man sich freute.

Die zukünftigen Bewohner/innen konnten auch bei der Nutzungsplanung für verschiedene Räume mitreden. Das wurde als weiterer Pluspunkt der Siedlung genannt. Zu diesem Zeitpunkt sei noch nicht alles vorbestimmt gewesen, sondern die Gruppe der Interessierten konnte neue Ideen entwickeln und Möglichkeiten abklären. Ideen für die Nutzung der Gemeinschaftsräume waren bereits vor dem Bezug der Siedlung vorhanden. So hatten sich einige bereits zu einem Filmclub zusammengetan und wollten später regelmässig Filme zeigen. Und auch die Idee des Kochklubs «Circolo», wie es ihn im Kraftwerk1 Hardturm gibt, wurde aufgenommen.

**[...] Mal fühlte ich mich mehr, mal weniger zuhause. Verbrachte längere Zeit oder kürzere Zeit an einem Ort. Nun bin ich so weit, dass ich gerne wieder einmal richtig ankommen möchte, für lange Zeit. Mit der Familie heimisch werden, die Umgebung und den Raum für uns als Zuhause definieren können und wollen. Dabei spielt die Entscheidung für die Wohnform «Kraftwerk» eine grosse Rolle. Heimat und Nachhaltigkeit sind mir dabei zwei wichtige Begriffe. [...] Ein Heim haben bedeutet Geborgenheit, Wurzeln schlagen heisst vernetzen, Bindungen eingehen, was wiederum Verpflichtungen nach sich zieht. Das Privileg Heim und Heimat schätzen können, wollen und dürfen, dabei schliesslich gerne eingebunden sein und sich aufgehoben fühlen.**

Flurina Grundlehner

Die Siedlung Heizenholz ist, mit einigen Einschränkungen, altersgerecht ausgebaut. Das gab vor allem den älteren, aber auch einigen der jüngeren Interessenten, die Perspektive, in dieser Siedlung längerfristig wohnen und darin «alt werden» zu können. Dazu gehörte auch die Vorstellung, bei Bedarf die Wohnung oder sogar die Wohnform innerhalb der Siedlung wechseln zu können.

### Erwartungen ans Gemeinschaftsleben in den Grosswohnungen<sup>1</sup>

Die folgenden Meinungen stammen von Personen, die als Mitglieder einer Kerngruppe bereits eine Zusage für eine Grosswohnung erhalten hatten. Sie ergänzen die bisher erwähnten allgemeinen Erwartungen. Bei den Gross-Wohngemeinschaften und den Clusterwohnungen waren die Erwartungen an das Gemeinschaftsleben unmittelbar an die grosse Küche und den gemeinschaftlichen Wohnbereich innerhalb der eigenen Wohnung geknüpft. Eine Kerngruppe ging davon aus, dass das gemeinsame Essen die Bewohner/innen des Clusters verbinden würde. Deshalb wurde auch beabsichtigt, täglich für alle zu kochen. Es war eine Art Bedingung: Wer bei ihnen mitmachen wollte, musste auch bereit sein zu kochen. Es würde sich dann zeigen, wie aktiv sie tatsächlich sein werden.

Im anderen Cluster hingegen wurden weniger verpflichtende Elemente geplant. Es war «lediglich» alle zwei oder drei Wochen eine Vereinssitzung mit anschliessendem Abendessen für alle Mitbewohnenden vorgesehen.

Die Gesprächspartner teilten die Erwartung, dass für die Grosswohnformen gewisse Aspekte des Zusammenlebens vorgängig geklärt werden mussten. Grössere Diskussionen würde es zu Beginn sicher über die Möblierung der gemeinsamen Wohnfläche und den Einrichtungsstil geben. Eine weitere wichtige Frage würde sein, ob im Gemeinschaftsbereich ein Fernseher aufgestellt werden sollte. Die Tendenz ging in beiden Clusterwohnungen eher gegen einen Fernseher, da dieser den Gemeinschaftsbereich zu stark dominieren würde.

<sup>1</sup> Mit dem Begriff Grosswohnungen werden die Grosswohngemeinschaften und Clusterwohngemeinschaften zusammengefasst (vgl. Kapitel 2.2 Abbildung 3).



Vor dem Einzug waren selbstverständlich noch nicht alle Fragen der Organisation innerhalb der Wohngemeinschaften angegangen oder sogar entschieden worden. Diese Themen würden sicher die ersten Wochen nach dem Einzug dominieren, so die verbreitete Meinung dazu. Offen sei, wie viel überhaupt geregelt werden müsse. Ein Start mit offenen Strukturen würde es später erlauben, verschiedene Formen des Zusammenlebens und der Haushaltsorganisation auszuprobieren, anzupassen oder auch wieder aufzugeben. Einer der zukünftigen Bewohner hatte die Gewissheit, dass man zu Beginn sicher gewisse Leitplanken aufstellen muss, aber anschliessend würde sich das Zusammenleben organisch einpendeln. Diese Entscheidungen könnten aber erst gefällt werden, wenn alle zukünftigen Bewohnenden bekannt sein würden.

Die interviewten Personen teilten die Erwartung, dass sich ihr gemeinschaftliches Leben nicht nur in der Wohngemeinschaft, sondern auch in der Siedlung abspielen würde. Die Architektur würde dazu beitragen, dass viele Kontakte mit anderen Leuten entstehen könnten, so die Hoffnung.

### Ängste und Befürchtungen

Bei den Diskussionsteilnehmern dominierten die positiven Erwartungen an das innovative Wohnprojekt. Dennoch gab es auch einige Vorbehalte und Befürchtungen. Beispielsweise machten sich einige Interessierten Gedanken, was gesehen würde, wenn Leute einziehen würden, die sich nicht wie sie selber für das Gemeinschaftliche interessieren und sich dementsprechend auch nicht engagieren würden. Das wäre sozusagen der Worst Case für all diejenigen, die mit viel Enthusiasmus dem Einzug entgegensehen würden. Ähnlich gelagert war die Befürchtung, dass das Engagement im Laufe der Zeit schleichend nachlassen würde.

**[...] Die Gemeinschaftsräume sind im Bau und können noch nicht benutzt werden, wir haben aber schon viele Ideen, was wir dort alles machen möchten. Überhaupt, die Gemeinschaft und die Selbstverwaltung, für mich ist das Neuland! Also wer putzt nun die Treppenhäuser? Gibt es doch noch eine Sauna? Hast du auch manchmal ein Stimmrecht? Gibt es viele Feste und Anlässe? So viele Fragen, wenn man sie nur im Voraus beantworten könnte, aber das macht's ja auch spannend. [...]**

Flurina Grundlehner

Den interviewten Personen war es wichtig, dass keine reine Alterssiedlung entstehen sollte. Es wurde hingegen als Chance gesehen, wenn es im Heizenholz einen bestimmten Anteil älterer Leute gebe. Denn diese seien immer treu und regelmäßig an die Gesamtarbeitsgruppentreffen gekommen und hätten auch genügend Zeit, die sie für die Gemeinschaft investieren können. Das sei ein Vorteil gegenüber der Siedlung Hardturm, in der die Altersstruktur viel homogener ist.

Einigkeit bestand unter den Gesprächspartnern auch, dass es früher oder später sicherlich zu Konflikten kommen würde. Ohne Konflikte, so eine Interessentin, sei dieses Projekt nicht lebendig. Die Ansichten zu vielen Aspekten des Wohnens und Zusammenlebens seien vielfältig und lassen sich nicht immer ohne Spannungen lösen. Entscheidend wäre aber, wie mit diesen Konflikten im Siedlungsalltag umgegangen würde.

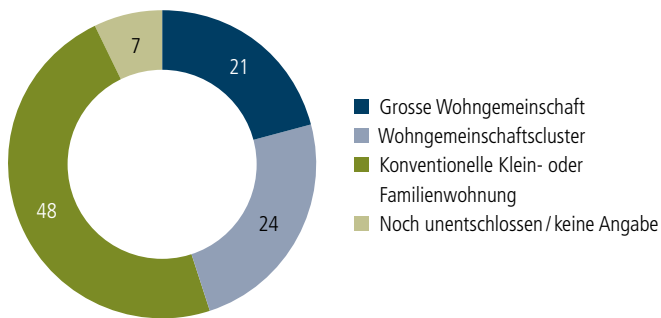
Ähnliches galt für den provisorischen Charakter vieler Gemeinschaftseinrichtungen. Dass nicht alles schon vorgegeben und vieles noch «unfertig» war, wurde aber grundsätzlich eher positiv beurteilt. Es müsse wohl auch akzeptiert werden, dass es immer ein gewisses Provisorium bleiben werde. Sich darin zurecht zu finden, bedeute, die Bereitschaft mitzubringen, sich aktiv mit unterschiedlichen Bedürfnissen auseinanderzusetzen. Es gehe darum, miteinander zu einem Konsens zu kommen.

Eine weitere Unsicherheit vor dem Einzug betraf die Lage der Siedlung. Für viele Interessenten befindet sich die Siedlung zu weit ab vom Stadtzentrum. Dies sei ein Aspekt der Siedlung, mit dem sie sich arrangieren müssen. Die Distanz und auch der Höhenunterschied zum Zentrum habe zur Folge, dass die Schwelle grösser wird, am Abend nochmals in die Stadt zu fahren. Das betreffe auch die Wahl des Verkehrsmittels. Viele der Interessenten hatten bisher häufig das Fahrrad verwendet. Ob das so bleiben würde, war zumindest ungewiss. Auf der anderen Seite gab es aber auch Personen, die explizit beispielsweise nicht in der Siedlung Hardturm wohnen wollten, da ihnen deren Wohnumfeld zu urban wäre. Das würde auch auf vergleichbare Projekte zutreffen, wie etwa den Neubau der Genossenschaft Kalkbreite.

Die Lage könne auch die sozialen Kontakte ausserhalb der Siedlung beeinträchtigen, wurde vermutet. Im selben Masse, wie für die Bewohner/innen die grosse Entfernung zum Zentrum

Bewohner/innen  
der Siedlung Heizenholz  
an ihren Wohnorten  
vor dem Umzug.



**Abbildung 14: Gewünschte Wohnform (in %)**

die Bereitschaft zum Ausgehen beeinflusse, gelte dies auch für Gäste, die einen weiteren und etwas umständlicheren bzw. beschwerlicheren Anfahrtsweg in Kauf nehmen müssten. Generell könne der Umzug ins Heizenholz die freundschaftlichen Kontakte verändern, so eine weitere Befürchtung. Dennoch waren aber die meisten überzeugt, dass die guten Freundschaften weiterbestehen würden und höchstens eine Zeitlang etwas weniger regelmässig gepflegt werden könnten.

### Bedenken bezüglich der Grosswohnungen

Bedenken gab es bezüglich der Vermietbarkeit der Clusterwohnungen. Die Wohneinheiten wurden von vielen Interessenten für zu teuer gehalten, denn für denselben Preis könne man auch eine eigenständige 2-Zimmerwohnung erhalten. In den Augen vieler Gesprächspartner stimmte das Preis-Leistungs-Verhältnis nicht. Die Rechnung gehe nicht ganz auf, weil man mit einer Wohneinheit eben doch keine eigene Wohnung habe, obwohl man dafür ebenso viel Geld bezahlen müsse.

Einige Interessenten befürchteten, dass sie die Wohngemeinschaft überfordern würde. Selbst für WG-erprobte Personen sei der Wechsel in eine Gross-WG nochmals ein grosser Schritt. Beim Zusammenleben so vieler unterschiedlicher Personen würde automatisch mehr Reibungspotential entstehen. Man müsse sich bewusst sein, dass sich sowohl in einem Cluster als auch in einer WG das Leben verändere. Befürchtet oder fast schon erwartet wurde, dass es in einem Wohnprojekt dieser Art schwierige Situationen und grosse Konflikte geben könne. Bereits während des Entstehungsprozesses merkte eine der Interessentinnen im Umgang mit anderen Mitbewerber/innen, dass sie wieder etwas offener werden musste, wenn es sich auch meist nur um Kleinigkeiten handelte, die sie ärgerten.

Ein gewisses Konfliktpotential wurde allerdings als normal angesehen. Es gehe in erster Linie darum, wie mit auftretenden Unstimmigkeiten umgegangen würde. Dies könnte durchaus schon vor dem Einzug etwas gesteuert werden, indem Gemeinsamkeiten gesucht und gewisse Regeln festgelegt würden.

Ein gewisser Grundkonsens unter den zukünftigen Bewohnenden wurde allerdings erwartet. Da es sich auch um ein Projekt mit ökologischer Zielsetzung handelt, sollte davon ausgegangen werden können, dass die Bewohnenden ähnliche Werte teilen. Schon bei der Auswahl der Leute müsse deshalb darauf geachtet werden, dass dieser Grundkonsens vorhanden sei.

## 4.3 Bevorzugte Wohnform

Die Siedlung Heizenholz weist einen breiten Mix an Wohnungsgrundrissen auf und bietet die Chance, unterschiedliche Wohnkonzepte zu verwirklichen. Die Interessenten teilten zwar weitgehend den Wunsch nach einer Wohnsituation, die mehr und intensivere Kontakte zu den Mitbewohnenden und Nachbarn ermöglicht. Ihre bevorzugte Wohnform und die Argumente dafür unterscheiden sich aber.

Der Anspruch an ein aktiveres Wohnumfeld kann auch mit der Bevorzugung einer konventionellen Wohnung einhergehen. Tatsächlich beabsichtigte knapp die Hälfte der Befragten, sich für eine konventionelle Klein- oder Familienwohnung zu bewerben. Weitere 24 Prozent interessierten sich für einen Wohngemeinschafts-Cluster und 21 Prozent für ein Zimmer in einer grossen Wohngemeinschaft (vgl. Abbildung 14).

Viele Interessenten hatten sich nie ernsthaft überlegt, in eine Wohngemeinschaft zu ziehen, sei es, weil sie als Familie oder Paar eine eigene Wohnung bevorzugten, oder weil sie eine Wohnung als Rückzugsort brauchten. Es gab aber auch Personen, für die es nicht eindeutig war, welche Wohnform letztlich die richtige sein würde. Diese Beispiele zeigen, wie wichtig es ist, sich über die eigenen Bedürfnisse Klarheit zu verschaffen, besonders wenn sich die Frage stellt, ob man sich für eine gemeinschaftliche Wohnform entscheiden soll. Und sie machen auch deutlich, dass sich die Gewichte für oder gegen eine Wohnform verschieben können, wenn die Wohnsituation nüchtern reflektiert wird.

Ein gewichtiger Grund, der in den Überlegungen vieler Interessenten gegen einen Cluster sprach, war die Fläche der privaten Räume. Die Gesamtfläche der privaten Clustereinheit misst in den meisten Fällen nur gut 30 Quadratmeter oder sogar noch weniger. Das war für viele potentiell Interessierte zu wenig. Oder wie es eine der Gesprächspartnerinnen pointiert ausgedrückt hatte: «Das spare ich mir fürs Altersheim auf.» Die Interessenten für diese Wohnform mussten sich dieser beschränkten privaten Fläche erst einmal richtig bewusst werden. Allzu leicht würde übersehen, dass mit einem Einzug in einen Cluster auch Einschränkungen verbunden seien. Nicht für alle eigenen, vielleicht liebgewonnenen Möbel bleibt genügend Platz. Meist reicht die Fläche für nicht viel mehr als ein Bett und ein Tisch. Diese Einsicht kann sehr ernüchternd sein. Auf den Plänen oder in den eigenen Vorstellungen wirken die Gesamtfläche der Wohnung und das Wohnzimmer zwar grosszügig: Man hat den schönen Gemeinschaftsbereich, wo man mit den Wohnpartnern zusammensitzen kann, und trotzdem noch eine kleine Wohnung mit der eigenen Nasszelle für sich. Doch erst eine Besichtigung der fertigen Wohnung und eine imaginäre Möblierung der Clustereinheit helfen, sich den tatsächlichen Platzverhältnissen bewusst zu werden. Für einige der Interessenten waren diese Bedenken selbst durch die Hoffnung auf spannende Mitbewohner/innen kaum auszuräumen.

Auch zwischenmenschliche Faktoren waren sehr wichtig für die Entscheidungsfindung. Der Mitwirkungsprozess eröffnete auch die Chance, Personen und Gruppen, die sich für eine der Grosswohnungen interessierten, näher kennenzulernen. Eine Gesprächspartnerin erkannte im Zuge der Auseinandersetzung mit den möglichen zukünftigen Mitbewohnenden, dass sie mit ihnen nicht wirklich vertraut wurde.

**Das Umfeld, welches der Mensch gestaltet, sollte in Übereinstimmung mit der jeweiligen Lebenssituation sein. Das bedeutet, ein alleinstehender alter Mann ist in einer ähnlichen Situation wie ein junger Mann, der beginnt, auf eigenen Füßen zu stehen. Beide brauchen wenig, in dieser Situation wohnte ich in möblierten Zimmern und besass eine Tasse und einen Teekoher, ein paar Kleider, ein paar Bücher. Ganz anders als eine Familie mit Kindern: Da ist ein Dach und ein Zuhause nötig, nach eigenem Geschmack eingerichtet und gestaltet.**

Ernst Schwarzwald

Aus Sicht der Interessenten spielte auch die Altersfrage eine wichtige Rolle: Ein zu grosser Altersunterschied innerhalb der Gruppe könne es erschweren, mit den potentielle Mitbewohnenden die richtige emotionale Basis fürs Zusammenwohnen zu finden. Entweder finde man den Zugang zu den anderen Personen nicht oder man messe selber dieser Differenz eine zu grosse Bedeutung bei. Eine der ältesten Interessentinnen musste feststellen, dass sich niemand in ihrem Alter (70) für eine Clusterwohnung interessierte und sie auch den Zugang zu den jüngeren Personen in den Kerngruppen (10 bis 15 Jahre jünger) nicht richtig fand. Diese Situation führte dazu, dass sie zunehmend zu einer konventionellen Wohnung tendierte.

Das Verhältnis von privaten und gemeinsamen Räumen kann ebenfalls gegen eine Clusterwohnung sprechen. Ein Cluster kann aus dieser Sicht eine schwierigere Wohnform als eine Gross-WG sein. Denn im Cluster muss immer wieder entschieden werden, ob man sich eher im Gemeinschaftsraum oder im eigenen privaten Cluster aufhalten will. Deshalb bieten sich die Clusterwohnungen vielleicht eher für individuell denkende Personen an, weil sie mehr Privatsphäre zulassen. Man könne sich auch einmal der Gruppe entziehen und für sich alleine sein. Vielen war es auch wichtig, eine eigene Nasszelle zu haben, die dem eigenen Sauberkeitsbedürfnis entspricht und in der auch einmal etwas liegen gelassen werden kann. Eine Rückzugsmöglichkeit bietet auch die kleine Teeküche. Sei es, dass man als Morgenmuffel gerne in Ruhe frühstückt oder dass man auch einmal Gäste einladen kann, ohne dass die Mitbewohner/innen dabei sind. Grundsätzlich biete das Zusammenleben im Cluster mehr Freiheiten als in einer Gross-Wohngemeinschaft, ohne dass auf soziale Kontakte innerhalb der Wohnung verzichtet werden müsse, so die Ansicht einiger Interessierten. Will man als Paar oder sogar mit einem Kind in eine Wohngemeinschaft einziehen, bietet eine Clusterwohnung auf jeden Fall mehr Komfort und erleichtert den Tagesablauf, war die Ansicht eines Gesprächspartners. Zugleich sei es aber auch eine Herausforderung, mit dem Partner in eine Wohngemeinschaft zu ziehen. Man müsse sich als Paar in dieser Wohnform zuerst neu finden.

Nicht alle waren aber von der Notwendigkeit einer Teeküche in den Clustern überzeugt, denn die Erfahrung würde zeigen, dass man sich in einer Wohngemeinschaft vorwiegend in der Küche trifft. Das Essen und die Küche, auch als Aufenthaltsraum, sind die verbindenden Elemente einer WG. Wenn aber

diese Qualität aufgrund der eigenen, kleinen Küchen verloren gehen würde, dann sind diese Teeküchen ein Hindernis für das gemeinschaftliche Wohnen. Sie tragen dann nicht zur Gemeinschaft bei, sondern bewirken das Gegenteil.

Für viele kam denn auch eine Clusterwohnung nicht in Frage, da sie eine «reine» Wohngemeinschaft bevorzugten. Ihnen gefiel die Idee, weniger privaten, dafür mehr gemeinschaftlichen Raum zu haben und sie sahen auch keine Notwendigkeit für eine eigene Nasszelle. Die Wohngemeinschaften seien dank ihrer Grosszügigkeit trotzdem sehr komfortabel. Eine grosse Wohngemeinschaft biete räumliche Vorteile gegenüber einer üblichen Wohngemeinschaft in einer 4- oder 5-Zimmerwohnung. So stehen beispielsweise drei Badezimmer für acht Leute zur Verfügung.

#### 4.4 Die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung Heizenholz

Die Daten zur Zusammensetzung der Bewohnerschaft stammen aus dem Mieterregister und aus einer speziellen Erhebung soziodemographischer Daten durch einen Fragebogen im Juni 2013 mit einem Rücklauf von 87 Prozent.

Das Heizenholz weist eine sehr geringe Fluktuation auf. Rund 84 Prozent der 85 Bewohnenden im Juni 2014 sind seit dem Erstbezug in den Monaten Dezember 2011 bis Februar 2012 in der Siedlung wohnhaft. Die Mieterwechsel beschränken sich ausschliesslich auf die Gross-WGs und Clusterwohnungen, wobei sich die Wechsel auf diese Wohnungen ungleich verteilen. Zwischen dem Erstbezug und dem Juni 2013 gab es sechs Wechsel, und im Zeitraum von Juni 2013 bis Juni 2014 haben 7 Erwachsene und 1 Kind die Siedlung verlassen und es sind 3 Personen neu eingezogen. Interne Umzüge gab es nur vereinzelt.

Wie in vielen gemeinschaftlichen Wohnprojekten gibt es auch bei diesem Projekt eine deutliche Frauenmehrheit. Bei den interessierten Personen war der Überhang der Frauen gegenüber den Männern aber noch stärker akzentuiert als bei den Bewohnenden (vgl. Kapitel 4.1).

Von den erwachsenen Bewohnenden sind 87 Prozent Schweizer. Das sind deutlich mehr als in der Stadt Zürich (68%) oder

**Tabelle 3: Geschlecht Erwachsene (ab 20 Jahre) (in %)**

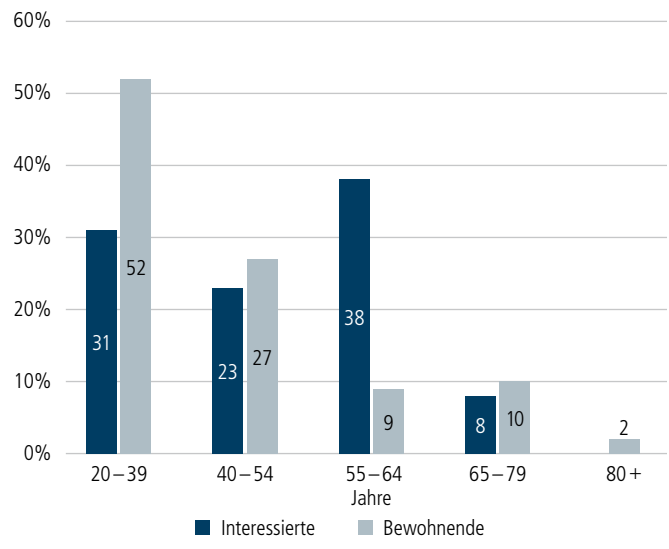
	2012*	2014*
Frauen	55	60
Männer	45	40

\* Die Angaben beziehen sich auf das Mieterregister

**Tabelle 4: Herkunft und Zivilstand (ab 20 Jahre) (in %)**

Nationalität	Schweiz	87
	andere	13
Zivilstand	ledig	63
	verheiratet / eingetragene Partnerschaft	20
	geschieden / getrennt	14
	verwitwet	3

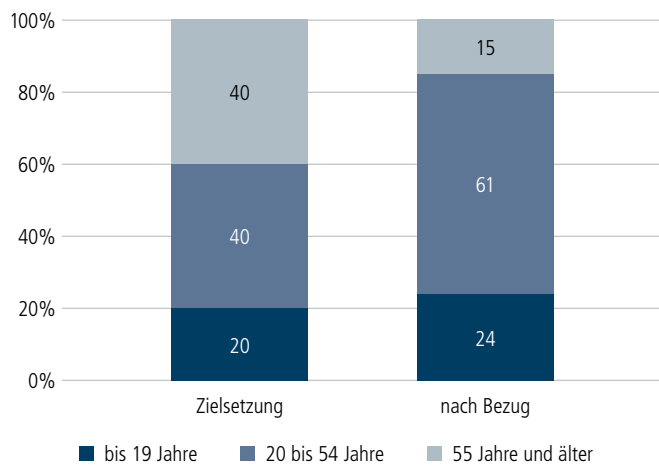
**Abbildung 15: Altersstruktur Interessierte und Bewohnende (in %)**



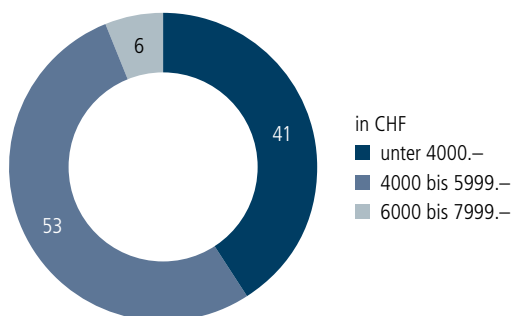
in anderen städtischen Genossenschaften (76%). Nur 20 Prozent der Erwachsenen sind verheiratet oder leben in einer eingetragenen Partnerschaft. Das entspricht etwa dem Anteil der Personen, die in einem Haushalt mit Kindern leben (vgl. Tabelle 4).

Der jüngste der erwachsenen Bewohnenden war zum Zeitpunkt der Befragung 23 Jahre alt, der älteste 83. Die Altersspanne zwischen der jüngsten und der ältesten Person ist mit

**Abbildung 16: Altersstruktur der Bewohnenden im Vergleich zur Zielgrösse (in %)**



**Abbildung 17: Einkommensverteilung in den Grosswohnungen (in %)**



**Tabelle 5: Höchste abgeschlossene Ausbildung (ab 20 Jahre) (in %)**

	Heizenholz	Schweiz 2013 (25–64 Jahre)
Keine nach-obligatorische Ausbildung	7	13
Sekundarstufe II	Berufsbildung	40
	Allgemeinbildung	8
Teritärstufe	Höhere Berufsbildung	14
	Hochschule	25

60 Jahren beachtlich. 52 Prozent der Befragten gehören zum Alterssegment der 20- bis 39-jährigen (vgl. Abbildung 15). Vergleicht man diese Alterszusammensetzung mit derjenigen der

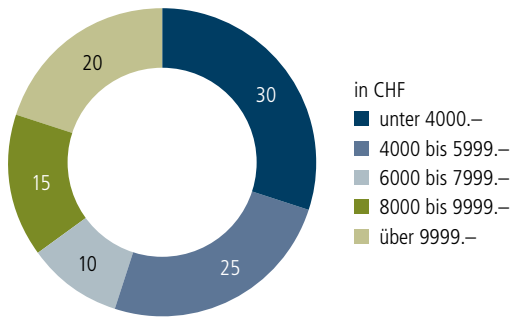
Interessenten von 2010, dann fällt der deutlich höhere Anteil der unter 40-Jährigen auf. Entsprechend ist hingegen der Anteil in der Alterskategorie 55 bis 64 Jahre viel geringer. Der Altersdurchschnitt bei den Interessierten lag bei 51 Jahren. Bei den Bewohnenden liegt er hingegen bei 43 Jahren für die Erwachsenen. Dies deutet darauf hin, dass von den damaligen Interessenten eher ältere Personen sich letztlich gegen einen Einzug in die Siedlung Heizenholz entschieden bzw. keine Zusage erhalten haben. Für die Clusterwohnungen gab es beispielsweise keine Interessenten über 55 Jahren, oder dann haben sie sich wieder zurückgezogen (vgl. Kapitel 4.3).

Das Durchschnittsalter der Erwachsenen in den drei Wohnungstypen liegt nahe beieinander. Es beträgt 45 Jahre in den traditionellen Wohnungen, 40 Jahre in den Gross-WGs und 41 Jahre in den Clusterwohnungen. Wie es sich bereits vor der Fertigstellung der Siedlung abgezeichnet hat, sind die Clusterwohnungen hauptsächlich von Personen mit mittleren und jüngeren Jahrgängen belegt. Die erwachsenen Bewohnenden liegen innerhalb einer Altersspanne von 19 bzw. 21 Jahren. Bei den beiden Gross-WGs ist die Situation hingegen unterschiedlich: In der einen liegt die Altersspanne bei 44 Jahren. Hier steht eine Gruppe «Endzwanziger» einer Gruppe «Sechzigern» gegenüber. Diese Wohngemeinschaft vereinigt also wirklich mehrere Generationen. In der anderen Gross-WG beträgt die Altersspanne hingegen nur 10 Jahre und ist mit erwachsenen Bewohnenden im Alter von 31 bis 41 Jahren sehr homogen.

Im Juni 2013 waren 24 Prozent der Bewohnenden unter 20 Jahre alt, 61 Prozent zwischen 20 und 54 Jahren und 15 Prozent 55 Jahre und älter. Damit sind die Zielgrössen von 20 Prozent (unter 20 Jahre), 40 Prozent (20 bis 54 Jahre) und 40 Prozent (55 Jahre und älter) gegenwärtig nicht erreicht worden (vgl. Abbildung 16 und Kapitel 2.2). Die Abweichung von diesen Vorgaben ist in der Altersgruppe 55plus besonders markant.

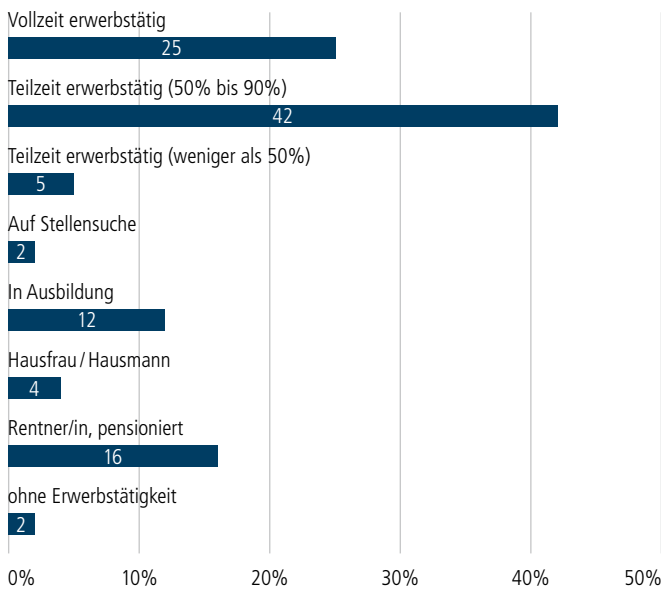
Die Bewohnenden des Heizenholz weisen ein sehr hohes Ausbildungsniveau auf (vgl. Tabelle 5): 62 Prozent der Befragten haben einen Abschluss auf der Tertiärstufe (höhere Berufsbildung und Hochschule), der gesamtschweizerische Durchschnitt liegt nur bei 35 Prozent. Die Einkommen sind hingegen eher tief. Rund 41 Prozent der Bewohnenden von Grosswohnungen verdienen weniger als 4000 Franken und

**Abbildung 18: Einkommensverteilung in den konventionellen Haushalten (in %)**



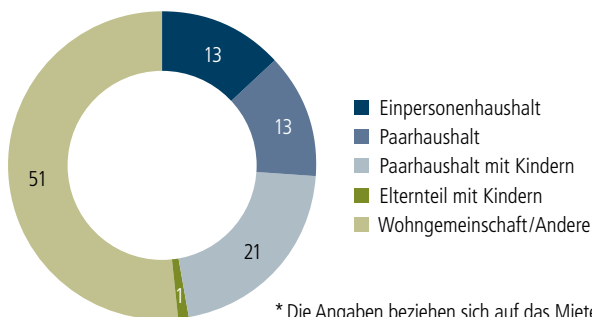
nur 6 Prozent verdienen mehr als 6000 Franken (vgl. Abbildung 17). Die Haushaltseinkommen in den konventionellen Wohnungen sind höher. Aber auch hier liegen sie bei mehr als der Hälfte der Haushalte unter 6000 Franken (vgl. Abbildung 18). Diese Einkommenssituation ist auf den grossen Anteil von Teilzeiterwerbstätigen sowie von Personen in Ausbildung und von Pensionierten zurückzuführen (vgl. Abbildung 19).

**Abbildung 19: Situation im Erwerbsleben (in %)**



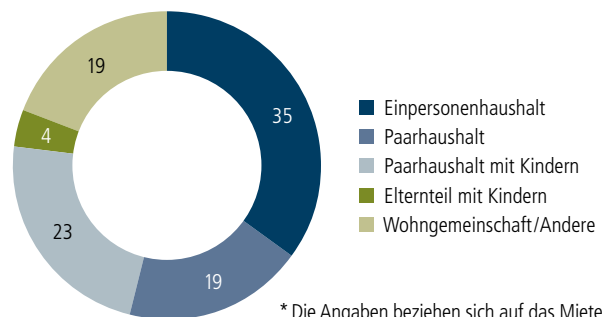
Bei der Planung der Siedlung Heizenholz wurde ein Fokus auf die nachfamiliäre Lebensphase gelegt. Auch wenn die Alterszusammensetzung noch nicht den angestrebten Werten entspricht, gehören dennoch die meisten Haushalte nicht zum Typ der Kleinfamilie. Nur ein Fünftel der erwachsenen Bewohnenden lebt in einem solchen Haushalt. Hingegen wohnt rund die Hälfte der Bewohnenden in einer Wohngemeinschaft (vgl. Abbildung 20). Betrachtet man hingegen die 26 Wohnungen als Vergleichsbasis, dann sind die Haushaltstypen ziemlich gleichmässig auf die Wohnungen verteilt (vgl. Abbildung 21).

**Abbildung 20: Haushaltszusammensetzung nach Bewohnenden\* (in %)**



\* Die Angaben beziehen sich auf das Mieterregister.

**Abbildung 21: Haushaltszusammensetzung nach Wohnungen\* (in %)**



\* Die Angaben beziehen sich auf das Mieterregister.

# 5 HEIZENHOLZ AUS SICHT DER BEWOHNER/INNEN



Mit dem Kraftwerk1 Heizenholz wurde ein alter Traum wahr: Wohnen in einer komfortablen Gross-WG, Kinder im und ums Haus, Bäume vor dem Fenster – hier bleibe ich auch im Alter mitten im Leben.

Yvette Brunner



Nach der Vorstellung der Erwartungen an das Projekt, interessiert nun natürlich, wie das Urteil der Bewohner/innen nach dem Einzug ausfällt und ob die Erwartungen erfüllt wurden. Die folgenden Ausführungen basieren wiederum auf einer schriftlichen Befragung und mehreren Fokusgruppeninterviews, die zu zwei Zeitpunkten durchgeführt wurden. Die erste Erhebung fand rund ein halbes Jahr nach dem Einzug statt und erfolgte im Zeitraum von Juli bis Oktober 2012. Die zweite Erhebung folgte knapp zwei Jahre nach der ersten Erhebung und fand zwischen April und Juni 2014 statt.<sup>1</sup>

## 5.1 Das Leben im Heizenholz

### Erste Eindrücke nach dem Einzug...

Ein zentrales Motiv für das Interesse an der Siedlung Heizenholz war der Wunsch nach einer grösseren Verbindlichkeit und auch Verlässlichkeit in den Beziehungen zu den Nachbarn (vgl. Kapitel 4.1). Diese Hoffnung hat sich gemäss dem Urteil sämtlicher Gesprächspartner weitgehend erfüllt. Die interviewten Personen stellten eine deutliche Zunahme der Interaktionen im Wohnumfeld im Vergleich zu ihren früheren teilweise sehr anonymen Wohnsituationen fest. Insbesondere in den halb-öffentlichen Räumen des Heizenholz kam es zu den erhofften spontanen Begegnungen mit den Mitbewohner/innen.

Für den guten Start war es hilfreich, dass sich die meisten Bewohnenden schon in der Vorbereitungsphase kennengelernt hatten. Und auch die gemeinsamen Projekte, die von verschiedenen Arbeitsgruppen nach dem Einzug in Angriff genommen wurden, bildeten dafür eine hervorragende Ausgangslage.

<sup>1</sup> Für die schriftlichen Befragungen im September 2012 bzw. April/Mai 2014 wurde allen erwachsenen Bewohner/innen ab 20 Jahren ein Fragebogen zugestellt. Der vierseitige Fragebogen enthält Fragen zur Nutzung der gemeinschaftlichen Einrichtungen, zu den sozialen Kontakten sowie zum Zusammenleben. Im Jahr 2012 betrug die Rücklaufquote 72 Prozent. Der Rücklauf für die beiden Clusterwohnungen erreichte sogar 92 Prozent. Im Jahr 2014 lag die Rücklaufquote bei 68 Prozent, wobei für die Gross-WGs 47 Prozent und für die Clusterwohnungen 57 Prozent erreicht wurden.



Die erste Phase nach dem Einzug wurde von vielen Bewohnenden als sehr intensiv erlebt. Der Einzug selbst und danach die Auseinandersetzung mit all den neuen Nachbarn brauchte viel Energie. Zudem starteten zu diesem Zeitpunkt einige neue Arbeitsgruppen, und es gab deshalb häufig Treffen. Diese Anforderungen wurden von vielen Bewohnenden unterschätzt.

Im Allgemeinen hatten die Bewohnenden festgestellt, dass es mehr Zeit brauchte als erwartet, um mit dem neuen Ort vertraut zu werden. Im neuen Quartier mussten zuerst wieder Gewohnheiten und vertraute Abläufe aufgebaut werden. Vielleicht, so vermutete eine Bewohnerin, braucht all dies mehr Zeit, wenn man älter wird.

Diese Feststellung trifft besonders auch für den Einzug in eine Wohngemeinschaft zu. Um sich mit bis zu acht Leuten im Wohnalltag einzurichten, braucht es eine lange Anlaufzeit. Eine Bewohnerin erzählte, dass sie auch ein halbes Jahr nach dem Einzug noch nicht ganz angekommen war. Sie hatte den Umzug zwar nicht bereut, aber diesen Prozess unterschätzt. Sie berichtete, dass es viel Energie und Zeit für die Beteiligten brauchte, um sich als Gruppe zu finden. Manchmal sei es ihr auch etwas zu viel geworden. Die unterschiedlichen

Charaktere erforderten eine intensive Auseinandersetzung mit den Eigenheiten eines jeden Mitbewohnenden. Es sei aber bei allen Mitbewohnenden die notwendige Offenheit vorhanden gewesen, sodass sich die Gemeinschaft entwickeln konnte.

Auch an der Zeit fehlte es vielen Bewohnenden. Das Leben hatte sich für sie nach dem Einzug sehr verändert, weil es im Heizenholz plötzlich eine solche Fülle an Möglichkeiten gab, die sie stark vereinnahmten. Eine Bewohnerin stellte fest, dass sie zuerst herausfinden musste, wann sie mit jemandem zusammen sein und wann sie lieber allein sein wollte. Dieser Prozess sei aber auch spannend für sie. Sie sei sich eben gar nicht gewohnt gewesen, dass man im Haus, wo man wohnt, so vielen Leuten begegnet, mit denen man sich austauschen will. Da spricht man hier und dort mit jemandem und plötzlich dauert es eine Stunde, bis man wieder zu Hause ist. Daher fehlten vielen die Zeit und die Kapazität, ihr bisheriges soziales Leben im gleichen Stil aufrechtzuerhalten. Eine Bewohnerin war der Ansicht, dass sich die Beziehung zu ihren Freunden dadurch sehr verändert habe. Die spontanen Kontakte seien weniger geworden. Eine andere Bewohnerin räumte aber ein, dass sie für den Haushalt deutlich weniger zu tun habe als früher. Sie müsse beispielsweise nur noch dann einkaufen, wenn sie selber koche.

### ... und nach zweieinhalb Jahren

Zweieinhalb Jahre nach dem Einzug hatte sich an diesem Befund wenig geändert. Insgesamt war es auffallend, wie ähnlich die Urteile ausfielen und dass mehr oder weniger dieselben Themen die Gesprächspartner beschäftigten. Ob der Enthusiasmus und das Engagement in der Zwischenzeit etwas nachgelassen haben, wurde unterschiedlich beurteilt. Falls dem so sei, so wurde das durch vertiefte Beziehungen und intensivere Kontakte wettgemacht. Darin stimmten alle überein. Das traf gerade auch auf die Bewohnenden der Gross-WGs und Clusterwohnungen zu, die allmählich die Zeit fanden, sich stärker den weiteren Mitbewohnenden ausserhalb ihrer Wohnungen zuzuwenden. Die Gesprächspartner waren sich auch einig, dass die Stimmung in der Siedlung nach wie vor sehr gut sei. Auch schien bei den Bewohnenden immer noch genügend Energie vorhanden zu sein, um neue Ideen zu lancieren. Die Atmosphäre im Haus hatte im Urteil der interviewten Personen davon profitiert, dass sich die Leute nun besser kannten. Die grössere Vertrautheit mit der Siedlung und der Umgebung festigten das Gefühl, hier zu Hause zu sein.

**[...] Mein Blick schweift nach rechts, ein grosser heller Raum. Mir wird gesagt, dies sei das Wohnzimmer – also das Zimmer, in dem man wohnt. Es sollte sich allerdings herausstellen, dass sich unser Zusammenleben mehrheitlich in der Küche abspielen wird. [...] Nur die Vorstellung, hier nun zu leben und meinen Lebensmittelpunkt zu finden, scheint mir immer noch in einiger Ferne. Ich mache mich auf den Weg in Richtung meines Zimmers. Mir wurden elf Quadratmeter versprochen. Sind es auch. Jedoch sind elf Quadratmeter nicht sehr viel. Dessen war ich mir nicht bewusst. [...] Die ersten Schachteln über die Schwelle und das Zimmer ist meins. Bis heute. Und wenn ich bei Sonnenschein auf dem Balkon den Vögeln im Wald und in den umliegenden Hecken beim Spiel horche, weiss ich, dass ich in den richtigen elf Quadratmetern wohne. Und dies wohl auch für längere Zeit noch sehr gerne weiter tun werde.**

1

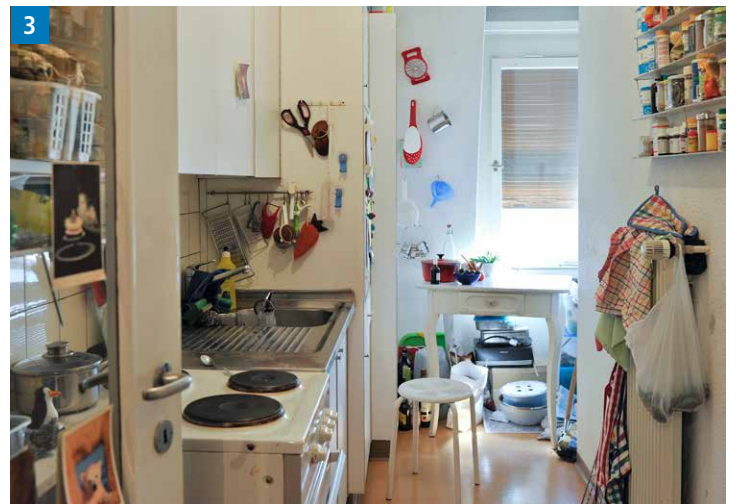
Heizenholz (S. 40)  
Heizenholz (1)  
Küche Grosswohngemeinschaft (2)  
Zürich Riesbach (3)



2



3



Insgesamt waren die meisten Gesprächspartner der Ansicht, dass sich ihre Erwartungen erfüllt haben. Diese Erwartungen waren in den meisten Fällen auch realistisch genug, um auch die Schwierigkeiten und Anstrengungen, die nötig sind, um sich in einer Gemeinschaft einzuleben, berücksichtigten. Dennoch wurde auch betont, dass man froh sei, dass sich die Hoffnungen weitgehend erfüllt haben, denn das sei vor dem Einzug keineswegs selbstverständlich gewesen. Die wenigen Auszüge, die es in den ersten zweieinhalb Jahren gegeben hat, sind in den Augen der Gesprächspartner ein wichtiges Indiz für die verbreitete Zufriedenheit. Es gibt für die Bewohner/innen keinen Anlass, diese privilegierte Wohnsituation aufzugeben. Von den Bewohnenden der konventionellen Wohnungen wurde auch verschiedentlich die besondere Lebensqualität hervorgehoben, die die Kombination einer eigenen Wohnung mit dem intensiven Sozialleben in der Hausgemeinschaft bietet. So hat sich für diese Personen eine ideale Verbindung aus den Rückzugsmöglichkeiten in die eigene Privatsphäre, und den vielfältigen, einfach zu knüpfenden Kontaktmöglichkeiten in der Siedlung ergeben.

### Zusammenleben

Zweieinhalb Jahre nach dem Einzug wurde das Zusammenleben ebenso positiv bewertet wie kurz nach dem Einzug. In der Wahrnehmung vieler Bewohnender hat sich das Gemeinschaftsgefühl in der Zwischenzeit vertieft und dadurch auch eine neue Qualität erhalten. Nicht zuletzt dank regelmässigen Angeboten kennen sich mittlerweile fast alle Bewohnende sehr gut. Alle 14 Tage findet ein Abendessen im Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss statt, zu dem alle Bewohnende eingeladen sind. Dieser Anlass wird gut besucht, rund 40 bis 50 Personen nehmen jeweils daran teil. Auch ein wöchentlicher Mittagstisch, zu dem sich ebenfalls alle Bewohnende einschreiben können, wird von einer Bewohnerin angeboten. Diese und andere Angebote und Anlässe trugen dazu bei, dass die Beziehungsnetze im Haus über die Zeit immer stärker geknüpft wurden.

So besteht für jeden einzelnen Genossenschafter die Möglichkeit, einen kleinen Beitrag zu leisten zur Gestaltung der Gemeinschaft und der Stadt, wo wir leben. [...] Und damit hat der alte Mann gefunden, was er sich erhoffte.

Ernst Schwarzwald

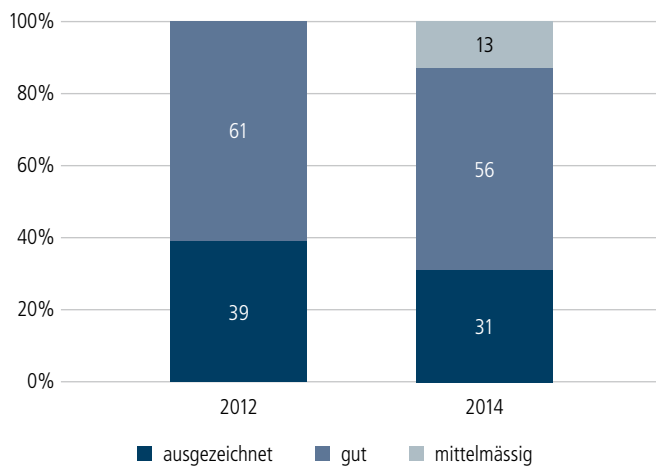
Kurz nach dem Einzug waren die Bewohnenden hoch motiviert und liessen sich durch kleinere Schwierigkeiten nicht so schnell aus der Ruhe bringen. Auch nach zweieinhalb Jahren scheint es in der Siedlung nichts Schwerwiegendes zu geben, das die Bewohnenden stört. In den Interviews wurde zwar wiederholt erwähnt, dass es immer wieder kleinere Konflikte und Meinungsverschiedenheiten gegeben habe, doch wurde dies als normal und nicht weiter erwähnenswert erachtet. Mit einer E-Mail an alle Mitbewohner/innen haben sich einige über als ärgerlich empfundene Gegebenheiten ab und zu Luft verschafft. Ob dieser Weg geeignet ist, um Konflikte zu lösen, wird unterschiedlich beurteilt. Bisher zeigte sich die Gemeinschaft aber alles in allem sehr konfliktfähig. Mit einer «Streitbar» wird seit kurzer Zeit versucht, Konflikte oder Ärger in Gesprächen zu lösen und zugleich eine regelmässige Möglichkeit des sozialen Austausches zu bieten.

In der schriftlichen Befragung wurde auch das nachbarschaftliche Klima bewertet. Etwas überraschend fiel die Bewertung 2014 leicht weniger gut aus als ein halbes Jahr nach dem Einzug, allerdings befindet sich die Bewertung nach wie vor auf sehr hohem Niveau (vgl. Abbildung 22). Das kann daran liegen, dass im Zusammenleben nun der Alltag eingekehrt ist, der auch kleinere Ärgernisse und Meinungsverschiedenheiten mit sich brachte. Das mag einige Bewohnende zu einer kritischeren Bewertung bewegt haben.

### Grösse der Siedlung

Die Erwartung, dass die Grösse der Siedlung Heizenholz – weder zu klein noch zu gross – ideal sein könnte, hat sich gemäss den Erfahrungen vieler Bewohnenden bestätigt und zählt zu ihren hohen Qualitäten. Weil genügend Leute da sind, die etwas bewegen wollen, habe sich schnell eine lebendige Nachbarschaft und Gemeinschaft entwickeln können. Da die Zahl der Mitbewohnenden aber gleichzeitig übersichtlich ist, lassen sich auch einfacher persönliche Beziehungen aufbauen. In grösseren Siedlungen bestehe eher die Gefahr, dass sich kleine Gruppen bildeten. Eine solche Gruppenbildung wurde von den Gesprächspartnern nicht festgestellt und es gebe auch keine Parteien, die miteinander in Konflikt stehen. Zugleich weise die Siedlung aber auch eine gute Grösse auf, um sich bei Bedarf auch mal zurückziehen zu können.

Immer wieder wurde in den Gesprächen die Siedlung mit einem Dorf verglichen. Diese Wahrnehmung hat sich seit den

**Abbildung 22: Beurteilung des nachbarschaftlichen Klimas (in %)**

ersten Monaten nach dem Einzug sogar noch verstärkt. Jeder kennt seine Nachbarn, die einen besser, die anderen etwas weniger gut. Es wird gegrüsst, und die Begegnungen werden gerne für einen kleinen Schwatz genutzt. Die fehlende Anonymität hebt das Heizenholz von vielen anderen städtischen Siedlungen ab.

### Hilfsbereitschaft

Der dörfliche Charakter zeigte sich auch in der verbreiteten Hilfsbereitschaft, Nachbarn bei Krankheiten oder zeitlichen Engpässen zu unterstützen. Es werden Einkäufe getätigt, Kinder betreut und andere Hilfestellungen gewährt. Die Gesprächspartner betonten, dass sich sehr viele der Bewohner/innen in dieser Weise um ihre Nachbarn kümmern würden. Eine solche Gemeinschaft bietet auch einen reichen Fundus an Wissen und Können. Damit dieses Potential auch genutzt werden kann, wurde eine Liste mit den angebotenen Hilfestellungen erstellt, die an alle Bewohnende verteilt wurde. Bei Bedarf kann sich nun jeder Bewohnende an die Person wenden, die eine bestimmte Hilfe oder Unterstützung anbietet. Dabei

**[...] Nun wird aber etwas sichtbar; es beginnt, es funktioniert! So wie ich mir das erträumt habe, bevor wir eingezogen sind, ist es nun in meiner ersten «Krisen»-Situation eingetreten. Es: die gute Nachbarschaft. Einander helfen, nicht alleine sein, gegenseitig.**

Flurina Grundlehner

handelt es sich um verschiedenste Dienste wie zum Beispiel Arbeiten in der Wohnungen, Hilfe bei Computerproblemen oder auch Angebote für Nachhilfestunden für Kinder. Auch Haushaltgeräte, die nur selten gebraucht werden, werden auf dieser Liste aufgeführt. So kann auf eigene Anschaffungen verzichtet werden.

### Mehrgenerationenhaus

Dem Anspruch, ein Mehrgenerationenhaus zu sein, wird das Heizenholz aus Sicht der Bewohnenden weitgehend gerecht. Natürlich gebe es vor allem aufgrund der selben Lebenssituation intensive Kontakte, zum Beispiel zwischen Eltern oder zwischen älteren Bewohnenden, die zusammen etwas unternehmen. Aber es gebe genauso viele Beziehungsnetze über die Altersgruppen hinaus. So werden beispielsweise einige Kinder regelmässig von älteren Mitbewohnenden gehütet.

Im Heizenholz findet der Austausch über verschiedene Generationen statt. Kindern gegenüber sind die Bewohnenden sehr wohlwollend eingestellt. Auch die Kinder empfinden dies so, zeigt die Erfahrung einer Mutter. Die Kinder würden hier sehr ernst genommen und sie profitieren auch von den Kontakten mit Menschen in unterschiedlichen Lebensaltern. Und schon kurz nach dem Einzug sagten die Kinder auch, dass sie hier coole Nachbarn hätten. Natürlich brauche es auch eine gewisse Rücksichtnahme, zum Beispiel die Respektierung der Ruhezeiten über Mittag. Doch gehört das aus Sicht dieser Mutter zum Zusammenleben in jedem Mehrfamilienhaus. Das «Höckli» nebenan mit dem Bauernhof und den Tieren, wo die Kinder ihre Hasen haben und wo sie mitarbeiten können, wertet die Wohnsituation für die Kinder zusätzlich auf. Keiner der Gesprächspartner hat gehört, dass sich jemand im Heizenholz an Kindern stört, sondern es scheinen sich alle darüber zu freuen. Das ist für die Eltern sehr beruhigend. Eine Hausgemeinschaft nur für ältere Menschen wäre für die interviewten älteren Personen nicht in Frage gekommen. Sie schätzen es, jüngere Menschen und Kinder in der Nähe zu haben. Eine ältere Frau zum Beispiel freut sich sehr, an einem Ort zu wohnen, wo Kinder leben. Das hat für sie eine grosse Qualität. Für die älteren Bewohnenden ist es sehr schön, dass in diesem Haus vielfältige Kontaktmöglichkeiten zu jüngeren Erwachsenen bestehen. Diese Personen würden es schade finden, wenn sie nur noch Beziehungen mit Gleichaltrigen pflegen könnten. Ein Ort wie das Heizenholz schaffe diese Kontaktmöglichkeiten in ganz selbstverständlicher Weise.

## Interne Umzüge

Eine weitere häufig genannte Qualität im Heizenholz sind die unterschiedlichen Wohnangebote, die unter demselben Dach bestehen. So besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sich je nach Lebenssituation eine neue Wohnform zu suchen, ohne aus der Siedlung ausziehen zu müssen. Das gibt insbesondere älteren Menschen eine Perspektive. Aber auch Eltern erhoffen sich so die Chance, nach dem Auszug der Kinder in der Siedlung verbleiben zu können. Diese Aussichten sind aber durch das eher kleine Wohnungsangebot und die bisher sehr geringe Fluktuation der Bewohnenden etwas getrübt. Die interviewten Personen sind sich bewusst, dass solche interne Umzüge schwierig zu realisieren sein werden. Die Hoffnung bleibt aber bestehen, dass über längere Zeiträume sich immer wieder Möglichkeiten für Wohnungswechsel ergeben können. Hier zeigen sich dennoch die Grenzen eines verhältnismässig kleinen Projekts: Die Erwartung, sich innerhalb der Siedlung verändern zu können, kann nur in Einzelfällen erfüllt werden. In einer grösseren Siedlung stehen dafür die Chancen viel besser.

## Engagement der Bewohner/innen

Das Heizenholz ist eine Siedlung, die den Bewohnenden ein Mehr an sozialem Austausch bietet. Das setzt Engagement und Teilnahmereitschaft der Bewohnenden voraus. Was an diesem Projekt in den Augen vieler Bewohner/innen bestechend ist, ist die Freude, miteinander zu diskutieren, zusammen zu sein oder etwas gemeinsam anzugehen. Es gibt natürlich auch Konflikte, weil zum Teil verschiedene Ideen und Bedürfnisse aufeinanderprallen. Die Bereitschaft, gute Lösungen zu finden, ist aber gemäss den Gesprächspartnern immer vorhanden. Voraussetzung dafür sei Geduld, und vor allem auch Zeit.

**Wenn ich jemandem erkläre, dass ich an dieser Adresse nun gedenke, mit Stefan alt zu werden, schütteln einige nur den Kopf; du kannst doch nicht... in der heutigen Zeit... flexibel, nicht so anbinden... seid doch noch jung... muss doch auch wechseln können... [...] Was soll ich sagen? Ich möchte mir ja keine Möglichkeiten vorwegnehmen. Was ich anstrebe ist, mir und meiner Familie ein Nest zu schaffen, als festen Ausgangspunkt für unsere Entdeckungen, an den wir zurückkehren werden.**

Flurina Grundlehner

**Alle Hausleute [...] bestätigen, dass sie gerne im Mehrgenerationenhaus leben und wohnen. Die selbstbewussten Hausleute verspüren keinen Gruppendruck, für andere ist dagegen schon etwas spürbar. Alle aber wollen keinesfalls Druck ausüben und ziehen es vor, inaktives Verhalten zu tolerieren oder höchstens die Ursache herauszufinden, um eventuell helfen zu können.**

Ernst Schwarzwald

Gemäss den Gesprächspartnern sind es zwar schon immer mehr oder weniger dieselben Personen, die Ideen lancieren und versuchen, etwas auf die Beine zu stellen. Fast alle Bewohnende beteiligen sich aber in unterschiedlichem Ausmass am Sozialleben. Nur sehr wenige Bewohnende treten im Siedlungsleben überhaupt nicht in Erscheinung. Einige wenige wurden durch andere Bewohnende aktiviert, indem sie persönlich angesprochen wurden (zum Beispiel Aufforderung zur Teilnahme an den Aktionstagen). Die Reaktionen darauf seien eigentlich immer positiv gewesen.

Grundsätzlich besteht keine Verpflichtung, sich im Haus zu engagieren. Darüber sind die Gesprächspartner froh, weil sie nicht in einer Siedlung leben möchten, wo solche Regelungen bestehen. In der Hausversammlung wurde darüber diskutiert, ob ein System entwickelt werden soll, das alle gleichermaßen zur Teilnahme verpflichtet. Ein solcher Zwang wurde aber deutlich abgelehnt.

Dass die überwiegende Mehrheit der Bewohnenden im Heizenholz so engagiert und kontaktfreudig ist, hat auch viel mit dem Entstehungsprozess zu tun. Die verbreitete Teilnahme in den Arbeitsgruppen während der Planung und am gemeinsamen Wochenende vor dem Einzug haben dazu geführt, dass hauptsächlich Personen eingezogen sind, die genau diese Art des Wohnens gesucht haben und ziemlich genau wussten, worauf sie sich hier einlassen. Bei der Auswahl der Bewohner/innen wurde auch darauf Wert gelegt, dass sie sich im Vorfeld engagiert haben und auch in Zukunft aktiv in die Gemeinschaft einbringen wollen. Das ist ein wichtiger Faktor für das gute Gelingen dieses Projekts.

In der schriftlichen Befragung mussten mehrere Aussagen zu den Mitwirkungsmöglichkeiten bei siedlungsinternen Aktivitäten und Veranstaltungen danach bewertet werden, wie stark sie auf die befragten Haushalte zutreffen. Die Antworten geben ein Bild davon ab, wie stark bei der Bewohnerschaft die Bereitschaft vorhanden ist, sich einzubringen. Vergleicht man die Resultate der Befragung von 2012 mit denjenigen von 2014, so lässt sich eine Zunahme der Beteiligung und des aktiven Engagements feststellen (vgl. Abbildung 23). 63 Prozent der Befragten engagieren sich demnach regelmässig bei

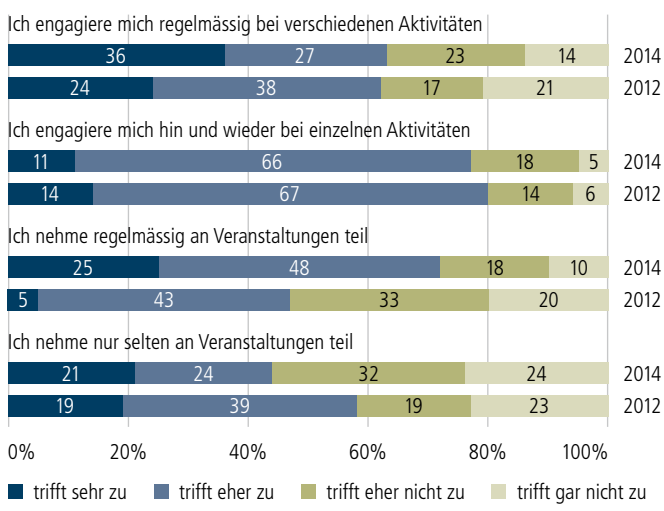
verschiedenen Aktivitäten und Veranstaltungen. Insbesondere nehmen deutlich mehr Personen regelmässig an Veranstaltungen der Arbeitsgruppe teil. Analog hat sich der Anteil derjenigen verringert, die nur selten teilnehmen. Das Potential für ein aktives Engagement ist in dieser Siedlung sicher überdurchschnittlich hoch.

### Aktionstage

Zweimal im Jahr werden die Bewohnenden zur Teilnahme an einem Aktionstag aufgerufen. An diesem Tag werden gemeinsam diverse anstehende Arbeiten erledigt: Es werden die Gemeinschaftsräume geputzt, die Terrasse wird in Ordnung gebracht und im Garten gearbeitet. Die Bewohnenden berichten, dass alle Teilnehmenden jeweils gerne mitmachen, weil es auch ein sozialer Anlass ist, der gut organisiert ist und die Teilnehmenden zudem noch gepflegt werden. Solche Gelegenheiten stärken in der Wahrnehmung der Gesprächspartner das Gemeinschaftsgefühl viel stärker als die formalen Anlässe wie etwa die Hausversammlungen. Gemeinsame Arbeiten würden Erlebnisse schaffen, die verbindend wirken. Die Gesprächspartner hatten auch den Eindruck, dass die Bewohnenden sich dadurch auch mehr um das Haus kümmern und ihm Sorge tragen würden.

Einige wenige Bewohnende, die bisher kaum an Anlässen dabei waren, wurden persönlich eingeladen, am Aktionstag teilzunehmen. Es scheint so, dass dieser Personenkreis nicht aus

**Abbildung 23: Mitwirkung in Betriebs- und Arbeitsgruppen und bei Veranstaltungen (in %)**



[...] Das «Socialize and Organize»-Wochenende. Bereits im Frühling wurde die Idee, zusammen ein Wochenende in den Bergen zu verbringen, in einer Sitzung vorgeschlagen und einstimmig angenommen. Als Gelegenheit, Bewohnerinnen und Bewohner näher kennenzulernen, mit dem Ziel, die «Bewohnerorganisation» Kraftwerk1 Heizenholz zu gründen und anstehende Beschlüsse zu fassen. [...] Wir konnten die grundsätzliche Form der «Bewohnerorganisation» erarbeiten und als beschlussfähig verabschieden, nur die Namensgebung hatten wir noch nicht abschliessend besprochen. Natürlich befassten wir uns auch intensiv mit Fragen zu Themen Unterhalt, Infrastruktur, Raumnutzung, Verantwortung, Aufgabenverteilung, gemeinschaftlich Leben, Verbindlichkeit, Wertung etc. Dabei wurden auch schon konkrete Beschlüsse gefasst. [...] hinter uns liegt ein (ab)stimmiges Wochenende in einem schönen Haus mit toller Umgebung, gutem Essen, anregenden Diskussionen und wunderbar verschiedenen Menschen.

Flurina Grundlehner

Desinteresse nur selten bei gemeinsamen Aktivitäten dabei war, sondern eher aus dem Gefühl heraus, dass sie nicht richtig dazu gehörten. Auch Kinder beteiligen sich an diesen Aktionstagen und profitieren davon, einmal nicht mit den Eltern etwas erledigen zu müssen. Dabei machen sie neue Erfahrungen und knüpfen Kontakte mit Erwachsenen über den Familienkreis hinaus.

### Lage der Siedlung

Zu den Aspekten, gegen die es im Vorfeld einige Vorbehalte gab, gehörte die Lage der Siedlung. Nach dem Bezug war das kein grosses Thema mehr. Alles in allem wird die Lage von den Bewohner/innen positiv gesehen. Auch die Personen, die im Vorfeld eher skeptisch eingestellt waren, haben sich mittlerweile an die Lage gewöhnt und auch einige Vorteile schätzen gelernt. Für andere war diese Stadtrandlage mit dem nahen Wald schon von Anfang an ein positiver Aspekt der Siedlung. Es wurde allerdings nach wie vor der beschwerliche Anstieg für Velofahrer erwähnt. Und auch das Quartier wurde weiterhin als wenig urban bezeichnet und als sehr peripher empfunden («fast schon Agglomeration»). Es wurde denn auch von einigen Bewohnenden gesagt, dass sie kaum je nach Höngg gezogen wären, wenn nicht das Heizenholz dort liegen würde. Es ist die Siedlung, die als attraktiv angesehen wird, nicht das Quartier. Der Arbeitsweg hat sich für viele Bewohnende verlängert, und es ist gegenüber früher aufwändiger geworden, spontan irgendwohin zu gehen.

Abgesehen von diesen erwarteten Nachteilen der Lage gefällt den Bewohnenden die Wohnumgebung. Sie freuen sich über den Weitblick und wie schön grün es hier ist. Die Abendson-

ne, die man hier oben länger geniessen kann als in den meisten anderen Wohnlagen, wird als grosse Qualität der Siedlung gesehen. Zudem wird auch die Luft besser beurteilt als in der Innenstadt. Und eine Bewohnerin berichtet, dass sie noch nie einen so schönen Arbeitsweg hatte: am Waldrand entlang, mit dem Sonnenaufgang am Morgen und dem Sonnenuntergang am Abend.

Immer wieder wird in diesem Zusammenhang von Bewohnenden gesagt, dass das Heizenholz wie eine Insel sei. Eine Vernetzung mit dem übrigen Quartier scheint denn auch kaum stattzufinden. Zumindest die Gesprächspartner haben im Quartier selber keine Kontakte aufgebaut. Eine Ausnahme ist der Verein «Gartengemeinschaft Heizenholz», der einen Schrebergarten gepachtet hat. Diese Gruppe ist für alle offen und besteht etwa zur Hälfte aus anderen Quartierbewohner/innen.

**Soziale Kontakte und Freizeitaktivitäten**

In der Siedlung Heizenholz erhoffte man sich, dass auch ausserhalb der Gross- und Clusterwohnungen ein enger sozialer Austausch zwischen den Bewohnenden entsteht. Um zu erfahren, wie stark sich solche Kontakte, die über zufällige Zusammentreffen hinausgehen, bereits entwickelt haben, wurde nach der Beteiligung an gemeinsamen Aktivitäten gefragt (vgl. Abbildung 24). Über die Hälfte der Befragten nimmt mehrmals monatlich an gemeinsamen Essen teil. Zu einem grossen Teil dürfte dafür der Kochclub Circolo verantwortlich sein, den es in vergleichbarer Form schon im Kraftwerk1 Hardturm

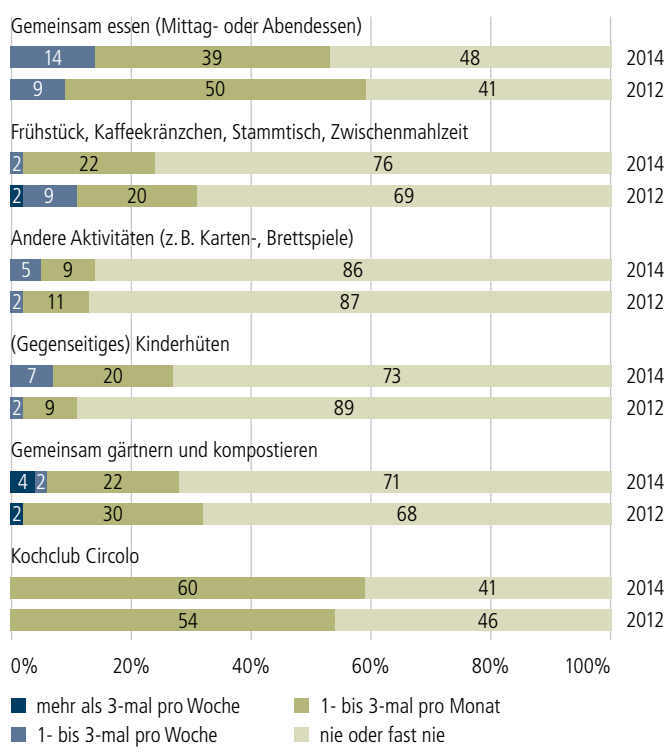
Die Hausgemeinschaft wächst langsam zusammen. Langsam ist ein bewusst gewähltes Wort. Zur Vertrautheit braucht es mehr Zeit als 1,5 Jahre, die wir jetzt zusammenwohnen. Als Beispiel sei ein Mann in der Atelierwerkstatt erwähnt, der sich abmühte und nicht daran dachte, dass ich nur ein paar Schritte entfernt wohne und gerne geholfen hätte. Aber auch ich habe Hemmungen, einfach an der Tür zu läuten und werfe lieber eine Botschaft in den Briefkasten oder telefoniere, wenn es eilt. Man hat immer noch viel Angst, man störe. Das mag mit Erfahrungen aus dem Blockleben früherer Jahre zusammenhängen.

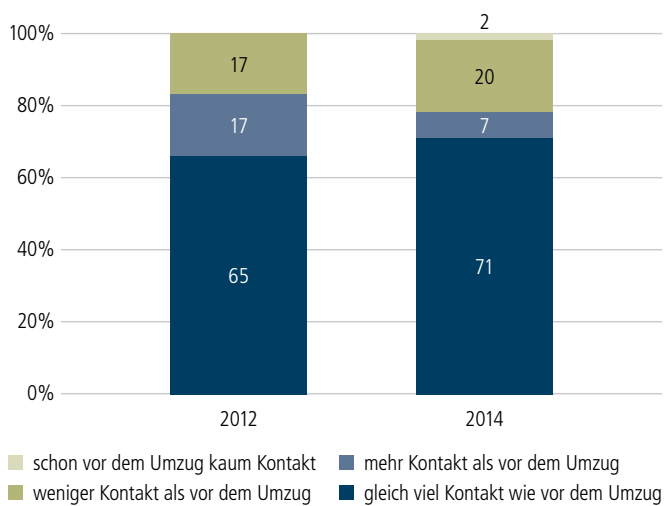
gibt. Er erfreut sich grosser Beliebtheit: Bis zu 60 Prozent der Befragten nehmen regelmässig daran teil. Meist sind an den zweiwöchentlichen Abendessen rund 20 Personen dabei, die gleichermassen aus den Wohngemeinschaften wie aus den konventionellen Wohnungen stammen.

Ein Drittel trifft sich mehr oder weniger häufig zum gemütlichen Zusammensitzen (Kaffeekränzchen und ähnlichem), und auch das gemeinsame Gärtnern wird von einem Drittel regelmässig betrieben. Auffallend ist, dass mittlerweile bedeutend mehr der Befragten Kinder hüten. Das deckt sich mit den weiter oben beschriebenen Erfahrungen der interviewten Personen und zeigt, dass Hilfestellungen im Alltag ein wichtiges Merkmal der Gemeinschaft im Heizenholz geworden sind.

Ein Vergleich der Häufigkeit der Teilnahme an diesen gemeinsamen Aktivitäten zwischen den Bewohnenden der konventionellen Wohnungen und den Bewohnenden von Gross- und Clusterwohnungen zeigt nur kleine Unterschiede, die es nicht erlauben, hier von einem klaren Trend zu sprechen.

**Abbildung 24: Gemeinsame Aktivitäten ausserhalb der eigenen Wohnung (in %)**



**Abbildung 25: Veränderung des Kontakts zu Verwandten und Bekannten (in %)**

Weitere Aktivitäten umfassen unter anderem eine Aussenraumgruppe und eine Unterhaltsgruppe. Eine Bewohnerin hat sich durch den Kochclub inspirieren lassen und bietet gegen einen kleinen Unkostenbeitrag regelmässig ein Mittagessen an.

Die Bastel- und Hobbyräume im Keller sollten ursprünglich privat vermietet werden. Diese werden nun aber mehrheitlich gemeinschaftlich genutzt. Es gibt einen Bastelraum, der von einer Gruppe von Bewohnenden zusammen gemietet wird. Ein anderer Raum steht als Musikraum zur Verfügung, der grundsätzlich von allen Bewohnenden genutzt werden kann, sofern man sich an der Miete beteiligt.

Einige der Gesprächspartner räumten ein, dass ihr bisheriges soziales Leben unter dem Umzug gelitten habe. Das liegt einerseits an der Entfernung zum bisherigen sozialen Netz im Wohnumfeld. Die Stadtrandlage in Höngg erschwert spontane Besuche, so dass dafür mehr Planung nötig ist. Zudem beansprucht das Zusammenleben in den neuen Konstellationen relativ viel Zeit, so dass häufig wenig Energie übrig bleibt, um sich um die alten Kontakte zu kümmern. Dennoch ist aber eine Mehrheit der Meinung, dass sich ihr Kontakt zu Verwandten und Freunden durch den Umzug ins Kraftwerk1 Heizenholz nicht verändert hat (vgl. Abbildung 25). Für einen Teil der Befragten hat sich dieser aber auch verringert. Daran hat sich in den vergangenen zwei Jahren nicht viel verändert.

### Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur

Verschiedentlich wurden die vielen Gelegenheiten für spontane Kontakte erwähnt, die die Architektur des Heizenholz bietet. Im Vordergrund stand dabei die Terrasse commune, die hauptsächlich in der warmen Jahreszeit unkomplizierte Begegnungen ermöglicht, sei es zu einem gemeinsamen Essen oder zu einem Schwatz. So hatte die Terrasse vor allem auch in den ersten Monaten nach dem Einzug viel dazu beigetragen, dass sich die Bewohner/innen allmählich näher kennenlernten. Eine Bewohnerin beschrieb ihre Erfahrungen folgendermassen: Wenn sie Lust hat, auf die Gemeinschaftsterrasse zu gehen, dann macht sie das, wenn nicht, dann muss sie auch nicht unbedingt. Sie begegnet auf der Terrasse immer jemandem, der Zeit oder Lust hat, sich mit ihr zu unterhalten.

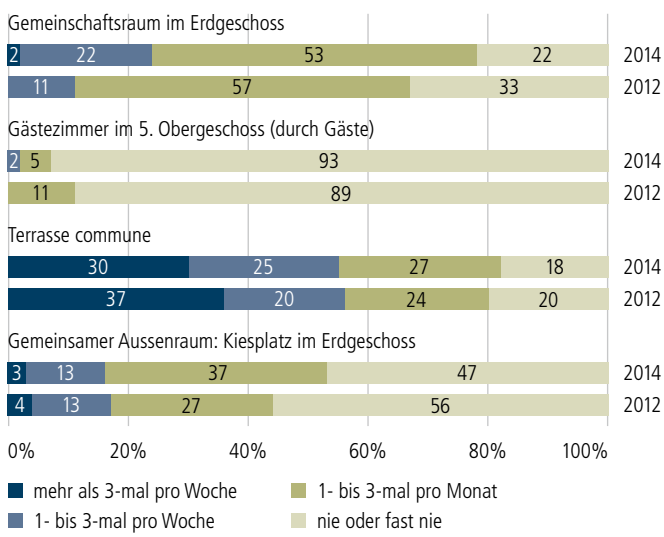
Bereits im Vorfeld gab es die Hoffnung, dass die Terrasse einen wichtigen Beitrag für die Realisierung des Gemeinschaftsanspruches dieses Projekts leisten könnte. Diese Erwartungen wurden im Urteil der interviewten Personen sogar noch übertraffen. Sie hätte nie gedacht, dass eine solche Terrasse so toll sein kann, beschrieb dies eine Bewohnerin. Auch für die Kinder scheint die Terrasse sehr wichtig zu sein, was die Bewohnenden am spielerischen Umgang mit ihr feststellten.

Die Terrasse ist ein entscheidendes bauliches Element der Siedlung, das ein intensives nachbarschaftliches Zusammenleben ermöglicht. Die schriftliche Befragung ergab, dass mehr als die Hälfte der Befragten sich mehrmals wöchentlich auf der Terrasse aufhält und nur ca. 20 Prozent sie nie oder fast nie nutzen (vgl. Abbildung 26). Während die erste Befragung im September stattfand und deshalb durch die Erfahrungen, die im Sommer gemacht wurden, geprägt war, hat sich dieses Ergebnis zwei Jahre später bestätigt.

Die Stärke der Terrasse commune kommt in der kalten Jahreszeit selbstverständlich weniger zum tragen. Kompensiert wird deren Funktion als Begegnungsort für die Bewohnenden durch verschiedene organisierte Anlässe. So werden beispielsweise in einer Clusterwohnung für alle Interessierten regelmässig Filme gezeigt, oder es wird von anderen Bewohnenden Suppe gekocht, für die sich alle anmelden können. Als Treffpunkt bietet sich als Alternative zur Terrasse vor allem der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss an. Allerdings eignet er sich weniger für spontane Begegnungen, sondern mehr für organisierte Anlässe. Entsprechend wird er zwar auch regelmässig



**Abbildung 26: Nutzung der Gemeinschaftsbereiche (in %)**



sig, aber weniger häufig genutzt als die Terrasse commune. 68 Prozent nutzen ihn regelmässig, 11 Prozent davon sogar wöchentlich. Das ist eine sehr viel intensivere Nutzung, als bei den Gemeinschaftsräumen in den meisten Genossenschaften zu beobachten ist. Es besteht zudem die Möglichkeit, private Besuche nicht nur bei sich zu Hause, sondern auch im Gemeinschaftsraum zu empfangen.

Im Heizenholz gab es schon einige Feste. Das Haus eignet sich gemäss einer Bewohnerin auch architektonisch sehr gut für Feste, mit all den vielen gemeinsamen Räumen und Orten. Einige Bewohnende leiden allerdings unter den vielen Festen. Der Festlärm war auch ein Traktandum der ersten Hausversammlung. Diejenigen, die direkt über dem Gemeinschaftsraum wohnen, hören bzw. spüren die Musik auch physisch. Sie hätten sich deshalb auf zwölf laute Feste pro Jahr geeinigt.

Der gemeinsame Aussenbereich (Kiesplatz im Erdgeschoss) schliesslich wird von weniger als der Hälfte der Befragten regelmässig genutzt, wobei die Häufigkeit der Nutzung recht unterschiedlich ausfällt. Nur gerade 11 Prozent der Befragten geben an, dass sie das Gästezimmer im Dachgeschoss regelmässig (1- bis 3-mal pro Monat) beanspruchen. Die grosse Mehrheit benutzt es nie oder fast nie (vgl. Abbildung 26). Eine Übernachtung im Gästezimmer kostet 30 Franken. Das

Gästezimmer ist einigermaßen regelmässig belegt und die Vermietung funktioniert recht gut. Es gibt einen Kalender an der Türe, wo man sich unbürokratisch eintragen kann.

Das Gästezimmer findet bei den Interviewteilnehmern nicht ungeteilte Zustimmung. Nicht alle haben Verwendung für das Gästezimmer, sei es, weil sie nie Gäste über Nacht haben oder weil sie diese in der eigenen Wohnung unterbringen. Einige Bewohnende würden beispielsweise eine Sauna oder einen Fitnessraum bevorzugen, was bereits vor dem Einzug schon zur Debatte stand. Die Hausversammlung entschied sich aber für das Gästezimmer.

Wie werden die allgemeinen Gemeinschaftsbereiche von den Bewohnenden der Gross- und Clusterwohnungen genutzt, die ja bereits in ihren Wohnungen den Austausch mit Mitbewohner/innen pflegen? Die Annahme einer geringeren Nutzung aufgrund eigener Gemeinschaftsbereiche in der Wohnung kann durch die Befragung klar verneint werden. Die Terrasse commune wird von dieser Bewohnergruppe sogar intensiver genutzt als von den Bewohnenden konventioneller Wohnungen. Dieser Befund ist möglicherweise aber auch ein Resultat der Lage der Wohnungen der Befragten. Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss und der gemeinsame Aussenraum werden vergleichbar häufig genutzt.

**Konsumdepot**

Das Konsumdepot ist ein Lager, wo sich alle Bewohner/innen der Siedlung selbstständig gegen Bezahlung mit den wichtigsten Lebensmitteln, aber auch mit einigen Genussmitteln wie Bier, Schokolade oder Glacé eindecken können. Überwiegend handelt es sich dabei um lagerfähige, nicht verderbliche Lebensmittel, zum Beispiel UHT-Milch. Das Konsumdepot wird von einer kleinen Gruppe von Bewohnenden geführt. Diese Gruppe bestellt die Ware und erledigt die Abrechnung. Diese Arbeit sei zeitintensiver als angenommen.

Das Depot funktioniert folgendermassen: Jeder Haushalt hat einen Schlüssel für die allgemeinen Räume, zu denen auch das Konsumdepot gehört. Mit diesem Schlüssel besteht jederzeit Zugang zum Depot. Auf einem persönlichen, vorgedruckten Blatt notiert man, was man bezogen hat. Ende Monat bekommt man für die bezogenen Waren eine elektronische Rechnung. Die unkomplizierte Versorgungsmöglichkeit findet bei den Bewohnenden grossen Anklang. Geschätzt wird auch,

dass es möglich ist, bei Bedarf spontan etwas zu holen. Durch diese intensive Nutzung ist diese Einrichtung zu einem wichtigen Element der Siedlung geworden.

Viele Bewohnende sind auch bei der regionalen Gartenkooperative «ortoloco»<sup>1</sup> dabei, bei der sie im Abonnement Gemüse beziehen. Dieses wird in der öffentlich zugänglichen Zufahrt zum Veloraum deponiert. Es handelt sich dabei um ein Quartierdepot, in dem auch Leute, die nicht im Heizenholz wohnen, ihre Ware abholen können.

## 5.2 Erfahrungen in den Grosswohnungen

Mehr als 40 Prozent der erwachsenen Bewohner/innen des Heizenholz wohnen in einer der vier Grosswohnformen (Grosswohngemeinschaften und Clusterwohnungen). Das besondere an diesen Wohnformen ist, dass sie innerhalb eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts eingebettet sind. Dadurch ergab sich für die Bewohnenden die doppelte Herausforderung, sich innerhalb der Wohnung und im Haus einzurichten sowie sich auf die Mitbewohnenden und die Nachbarn einzustellen. Zuerst stand für alle Gesprächspartner die Eingewöhnung im eigenen Haushalt im Vordergrund. Im Laufe der Zeit konnten auch engere Kontakte innerhalb der gesamten Siedlung aufgebaut werden. Die Gesprächspartner stimmen überein, dass es für sie wichtig und schön ist, auch Teil dieser Hausgemeinschaft zu sein. Einige sind sogar der Ansicht, dass es für sie wichtiger sei, in diesem Haus zu wohnen als in der Clusterwohnung. Für andere wiederum ist es wesentlich, dass sie in einer Wohngemeinschaft bzw. einem Wohngemeinschaftscluster leben.

### Wohnen im Cluster und in der Wohngemeinschaft

Die Clusterwohnungen bieten den Bewohnenden mehr Rückzugsmöglichkeiten und mehr Komfort gegenüber einer herkömmlichen Wohngemeinschaft, in der die meisten Einrichtungen gemeinsam genutzt werden. Für die Bewohnenden gibt es in dieser Hinsicht verschiedene Aspekte, die sie am Modell Cluster schätzen. Für eine Bewohnerin beispielsweise macht das eigene Badezimmer die spezielle Qualität des Clusters aus. Das findet sie super, und sie würde es nie mehr hergeben wollen, obwohl – oder vielleicht gerade weil – sie immer in WGs gewohnt hat. Für andere wiederum steht die grössere

Privatsphäre, die eine Wohneinheit bietet, im Vordergrund. Das erlaubt auch Paaren eine gewisse Intimsphäre, die in einer herkömmlichen WG viel eingeschränkter gelebt werden kann. Für die meisten Gesprächspartner stimmt das Verhältnis von gemeinsamer und privat verbrachter Zeit. Einige wünschen sich aber etwas mehr Austausch mit den Mitbewohnenden, so wie das üblicherweise in Wohngemeinschaften der Fall sei.

Die gemeinsamen Essen in den Clusterwohnungen werden von den interviewten Personen sehr geschätzt. Es zeigen sich aber auch unterschiedliche Auffassungen und Gewohnheiten. So frühstückt die Mehrheit der Bewohner/innen in der eigenen Wohneinheit. Eine Bewohnerin vermisst besonders das gemeinsame Frühstück am Wochenende. Andere schätzen die Ruhe oder bei Paaren auch eine gewisse Zweisamkeit beim Frühstück.

Dass kaum je gemeinsam gefrühstückt wird, ist eine Folge davon, dass (fast) jede Wohneinheit eine eigene Küche hat. Es scheint ein Bedürfnis der Mehrheit, am Morgen alleine zu sein und sich erst in den Gemeinschaftsbereich zu begeben, wenn sie ausgehert sind. Eine Bewohnerin fragt sich, ob Hemmungen vorhanden sind, sich im verschlafenen oder halbangezogenen Zustand zu zeigen. In den WGs ist das anders. Hier begegnen sich die Bewohnenden zwangsläufig auch im Pyjama oder Morgenmantel. Das führt zu einem ungewohnteren und selbstverständlicheren Zusammenwohnen in den WGs im Vergleich zum Cluster. Geteilte Badezimmer und Küche sorgen dafür, dass man sich häufiger und auch zu jeder Tageszeit und in jedem Zustand begegnet.

Vereinzelt gab es die Erwartung, dass das Zusammenleben in den Clusterwohnungen intensiver, WG-artiger sein werde. Aus dieser Sicht ist die tatsächliche Situation in den Clustern etwas enttäuschend. Andere hatten diese Erwartungen nicht oder liessen es generell auf sich zukommen, wie sich das Zusammenleben entwickeln wird. Eine Person betonte, es gehe nicht darum zu sagen, die eine Wohnform sei besser als die andere. Es seien verschiedene Weisen des Zusammenlebens, die je nach den individuellen Vorstellungen besser oder we-

<sup>1</sup> «Ortoloco» ist eine selbstverwaltete Initiative von Landwirten und Konsumenten. Auf einem von der Genossenschaft gepachteten Biobetrieb im Limmattal wird Gemüse angepflanzt, das wöchentlich an die Beteiligten zum Selbstkostenpreis ausgeliefert wird.

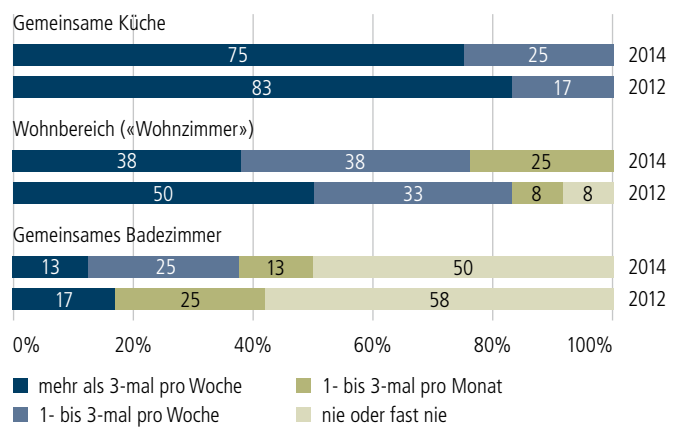
niger gut passen. Es gebe verschiedene Lebenskonzepte und verschiedene Bedürfnisse von Nähe und Distanz. Und eine der interviewten Personen betonte, es sei eine Frage der Persönlichkeit, wie viel Privatsphäre nach aussen getragen werde. In der Gruppe brauche es seine Zeit, bis ein Konsens erreicht ist, mit dem sich alle arrangieren können. Man müsse kompromissbereit sein, wenn man eine solche Wohnform wählt. Der Kompromiss sei dann vielleicht nicht genau so, wie man es sich vorgestellt habe. Es sei einfach eine neue Erfahrung, die man annehmen kann oder nicht.

Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen ist in den Clusterwohnungen eine Herausforderung, die es so in den WGs nicht gibt. Grundsätzlich besteht in den Clusterwohnungen immer der Druck zur Entscheidung, wann und zu welchem Zweck man sich im Gemeinschaftsbereich oder im privaten Bereich aufhält. Die Erfahrungen aus den ersten zweieinhalb Jahren des Zusammenwohnens in den Clusterwohnungen zeigen, dass die grosszügig bemessenen Wohn- und Aufenthaltsbereiche verhältnismässig wenig genutzt werden. In einem Cluster essen die Bewohner/innen zwar gemeinsam zu Abend, daneben wird der Wohnbereich aber eher selten gemeinsam genutzt. Die Bewohnenden ziehen sich für gewöhnlich in ihre Wohneinheiten zurück. Im anderen Cluster essen die Bewohnenden nicht alle gemeinsam und die Nutzung der Gemeinschaftsbereiche ist individuell unterschiedlich, aber auch eher gering.

In der schriftlichen Befragung wurde auch danach gefragt, wie intensiv in den Gross-WGs bzw. den Clusterwohnungen die Gemeinschaftsbereiche, also die Küche, der Wohnbereich und das gemeinsame Badezimmer, genutzt werden. Selbstverständlich werden in den Gross-WGs die gemeinsame Küche sowie die gemeinsamen Badezimmer von 100 Prozent der Befragten mehr als dreimal wöchentlich genutzt; das gilt aber auch für den gemeinsamen Wohnbereich.

In den Clusterwohnungen, wo (fast) jedem Bewohnenden eine eigene kleine Teeküche zur Verfügung steht, wird die Gemeinschaftsküche nur unwesentlich weniger genutzt. Das gemeinsame Badezimmer hingegen wird in den Clusterwohnungen nur von wenigen mehrmals wöchentlich genutzt. Die grosse Mehrheit (63 Prozent) nutzt dieses Badezimmer nie oder nur selten (vgl. Abbildung 27). Zu beachten ist, dass eine Wohneinheit über keine eigene Teeküche und Nasszelle verfügt. Der Wohnbereich wird in den Clusterwohnungen zwar

**Abbildung 27: Nutzung der Gemeinschaftsbereiche in den Clusterwohnungen (in %)**



ebenfalls regelmässig genutzt, aber deutlich weniger intensiv als die Küche. Die Nutzungsintensität ist zwischen der Befragung 2012 und 2014 leicht zurückgegangen. Die gemeinsame Küche wird also in den Clusterwohnungen wie erwartet am intensivsten genutzt und steht deshalb im Vordergrund für die täglichen Kontakte zwischen den Bewohnenden.

### Entscheidungsfindung in den Grosswohnungen

Die unterschiedlichen Formen des Zusammenlebens und der Organisation haben sich in den Grosswohnungen in den zweieinhalb Jahren seit dem Einzug nicht wesentlich verändert, obwohl es vor allem in einer Clusterwohnung zu einigen Wechsels gekommen ist. Die Bewohnenden der Grosswohnungen sind als Verein organisiert und treten gegenüber der Genossenschaft als Verein und nicht als einzelne Mieter/innen auf (vgl. Kapitel 2.3). In den Grosswohnungen müssen deshalb regelmässig Sitzungen abgehalten werden, die von allen Bewohnenden besucht werden sollten. Teilweise werden die Sitzungen auch protokolliert. In den Protokollen werden die wichtigsten Entscheide festgehalten, aber auch weitere Informationen wie zugeteilte Ämtchen oder Geburtstage. In einem der beiden Cluster ist diese Sitzung jeweils der einzige Anlass, an dem alle Bewohnende teilnehmen. Danach wird auch zusammen gegessen, was in diesem Cluster sonst selten der Fall ist.

Die Sitzung hat für beide Cluster eine wichtige integrierende Funktion für die Gemeinschaft. Sie boten zu Beginn eine Möglichkeit, sich besser kennenzulernen. In den Sitzungen

wird zudem auf einer anderen Ebene geredet als im Alltag: Es müssen Entscheidungen gefällt werden, und es entstehen gemeinsame Pläne. Dadurch finden die Bewohnenden heraus, wie ihre Mitbewohner/innen funktionieren und welche Bedürfnisse sie haben. Es werden dabei auch Zielkonflikte aufgedeckt, die sich dadurch eher lösen lassen. Diese Auseinandersetzung mit seinen Mitbewohnenden wird durchaus als spannend empfunden, und das gemeinsame Organisieren führt auch zu einer grösseren Grundzufriedenheit.

Es ist wichtig für das Zusammenleben mit verschiedenen Leuten, dass wichtige Fragen in einem demokratischen Prozess geklärt und ausdiskutiert werden. Sonst funktioniert das Zusammenleben nicht. Eine Bewohnerin berichtet, wie dies in ihrem Cluster abläuft: Die Entscheidungen würden häufig im Konsens gefällt. Wenn kein Konsens erreicht wird, gebe es einen Mehrheitsentscheid, und bei wichtigen Dingen könne ein Veto eingelegt werden.

### **Einkaufen**

Zu Beginn musste in den Grosswohnungen geklärt werden, wie der gemeinsame Haushalt organisiert wird, was gemeinschaftlich bezahlt wird und welche Lebensmittel allen zugänglich sind.

In einem der Cluster wurde zu Beginn definiert, was gemeinschaftlich bezahlt wird und von allen verwendet werden darf. Eine Person ist für den Grosseinkauf von Grundnahrungsmitteln und weiteren Dingen wie Waschmittel zuständig. Welche Produkte gekauft werden, wird vorher gemeinsam besprochen. Im anderen Cluster ist der Einkauf nicht organisiert. Jeder kauft für sich ein. Lebensmittel, die von allen verwendet werden dürfen, werden im Gemeinschaftskühlschrank oder in entsprechenden Regalen gelagert. Zusätzlich haben sie noch ein gemeinsam finanziertes Gemüseabonnement, das bereits einen Teil der Einkäufe abdeckt.

In einer der beiden Gross-WGs wird eine Haushaltskasse für gemeinschaftliche Ausgaben geführt. Die Einkäufe werden von allen Bewohnenden nach Bedarf getätigt. Das Einkaufsverhalten der Bewohnenden ist unterschiedlich. Den einen ist es wichtig, dass qualitativ wertvolle Lebensmittel gekauft werden, anderen ist dies weniger wichtig. Die Kosten für alkoholische Getränke und teures Fleisch sind in der Haushaltskasse nicht inbegriffen. Dadurch gibt es in der Wohngemeinschaft

eine Art sozialen Ausgleich. Wer Fleisch, Wein oder einen teuren Dessert will, kann das spenden. Diesbezüglich müsse deshalb eine gewisse Grosszügigkeit vorhanden sein. Denn im Unterschied zu den Clustern gibt es in der WG auch Leute, die sehr wenig Geld zur Verfügung haben. Deshalb werde auch die Haushaltskasse sehr genau geführt.

### **Ordnung und Sauberkeit**

Bezüglich Ordnung und Sauberkeit in der Wohnung sind in den Grosswohnungen Ämtchen verteilt worden, die verschiedene Putz- und Aufräumarbeiten beinhalten (Kühlschrank, Küchenschränke, Reinigung Boden, aber auch Grosseinkauf, Buchhaltung und Entsorgung). Für die monatliche Reinigung von Küche und Gemeinschaftsbad hat eine der beiden Clusterwohnungen eine Reinigungskraft angestellt. Alle Gesprächspartner sind der Meinung, dass es in ihren Wohnungen sehr sauber und ordentlich ist. Das ist vermutlich auch eine Folge der Alterszusammensetzung. Die Ordnungs- und Sauberkeitsansprüche verändern sich mit dem Alter. Zudem war die gegenseitige Rücksichtnahme – gerade in der Anfangsphase – nach Ansicht der Interviewteilnehmenden sehr gross. Auf eine ordentliche und saubere Wohnung wird sehr geachtet. Von Einzelnen wird die Ordnung fast schon als etwas übertrieben empfunden. Es sei aber möglicherweise auch einfach eine Frage der Zeit, bis man zu einem etwas lockereren Standard findet, der für alle in Ordnung ist.

### **Essen und Kochen in den Grosswohnungen**

In einer Clusterwohnung gibt es täglich ein gemeinsames Abendessen. Jeder Bewohnende ist der Reihe nach mit Kochen dran. Eine Abmeldung bei Abwesenheit wird erwartet. So weiss derjenige, der die Kochschicht hat, wie viele Leute zum Essen kommen und kauft auch dementsprechend ein. Das Ganze soll möglichst unkompliziert sein: Wer kocht, der zahlt, in der Annahme, dass sich die individuellen Ausgaben über längere Zeit ausgleichen. So gebe es keine komplizierten Abrechnungen. Nach dem Essen macht der Koch auch den Abwasch und räumt die Küche auf. Diese Struktur schafft Raum für regelmässiges Zusammentreffen aller Mitbewohnenden und fördert so das Kennenlernen und das Gemeinschaftsgefühl. Hingegen wird in diesem Cluster nicht gemeinsam gefrühstückt. Die Bewohnenden stehen zu unterschiedlichen Zeiten auf und haben unterschiedliche Bedürfnisse. Die Mehrheit nutzt dazu die kleine Teeküche, die in jeder Clustereinheit vorhanden ist.

Gemeinsame Abendessen werden in der anderen Clusterwohnung nicht geplant, sondern finden spontan statt. In der Regel essen selten mehr als zwei bis drei Personen gemeinsam. Während einige vorwiegend in der eigenen Wohneinheit kochen und essen, benützen andere die Gemeinschaftsküche auch, wenn sie für sich alleine kochen. Die unterschiedlichen Tagesabläufe führen dazu, dass die einzelnen Bewohnenden die Gemeinschaftsräume zu unterschiedlichen Zeiten benutzen, falls sie nicht ohnehin in der eigenen Wohneinheit bleiben.

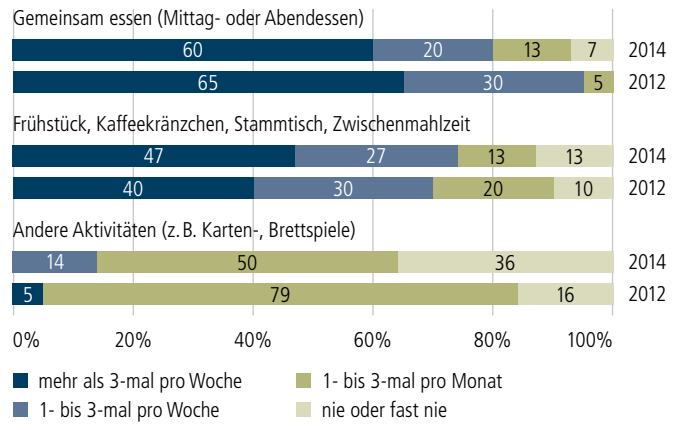
In einer der beiden Gross-WGs wird regelmässig gekocht. Es gibt einen Plan, auf dem sich einträgt, wer kochen oder mitessen will. Nach Einschätzung einer Bewohnerin kochen alle mehr oder weniger gleich häufig.

Zur Bewirtung von Gästen ist die Teeküche in den einzelnen Clustereinheiten weniger geeignet. Darin sind sich die Gesprächspartner einig. Mit nur zwei Kochplatten und ohne Dampfabzug lassen sich keine aufwändigen Menüs kochen. Zudem sind die Clusterwohneinheiten auch flächenmässig eher eng, um eine grössere Anzahl Gäste darin zu empfangen. Deshalb wird für Einladungen in der Regel der Gemeinschaftsbereich beansprucht. Für einen etwas intimeren Rahmen ist die Gemeinschaftsküche aber denkbar ungeeignet. Für diese Fälle muss also doch auf die Teeküche ausgewichen oder eine andere Lösung gesucht werden.

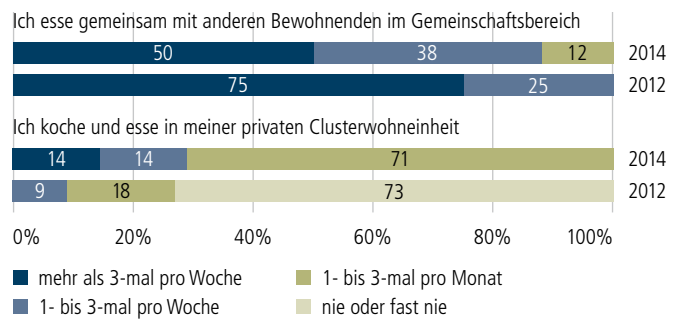
Werden in der Gemeinschaftsküche Gäste empfangen, ergeben sich dieselben Fragen wie in herkömmlichen Wohngemeinschaften: Setzen sich die Mitbewohnenden einfach dazu, oder versucht man, sich etwas zu separieren? Müssen die Mitbewohnenden über eine private Einladung informiert werden? Selbstverständlich kann man nicht einfach die Küche für sich allein besetzen, da sie mitten in der Wohnung liegt und gewissermassen das Herzstück der ganzen Wohnung ist.

Einige Bewohnende finden die Teeküche eher überflüssig, da die Gemeinschaftsküche viel mehr bietet. Nur wenige kochen grössere Gerichte in der privaten Küche. Diese kleinen Küchen werden vor allem fürs Frühstück häufig verwendet. Der private Kühlschrank hingegen wird von den meisten Befragten geschätzt. Allerdings gibt es auch Bewohnende, die ihren Kühlschrank abgestellt haben und nur noch den Kühlschrank in der Gemeinschaftsküche benutzen.

**Abbildung 28: Gemeinsame Aktivitäten innerhalb der eigenen Wohnung (Gross-WGs und Clusterwohnungen) (in %)**



**Abbildung 29: Koch- und Essgewohnheiten in den Clusterwohnungen (in %)**



Die Bewohnenden der Gross-WGs und Clusterwohnungen wurden danach gefragt, wie oft sie an gemeinsamen Aktivitäten innerhalb ihrer Wohnung teilnehmen (vgl. Abbildung 28). Das gemeinsame Essen gehört für fast alle Befragten zum Alltag: Rund 60 Prozent nehmen mehr als dreimal die Woche an einem gemeinsamen Mittag- oder Abendessen teil. Aufgrund der Aussagen in den Fokusgruppeninterviews kann davon ausgegangen werden, dass es sich dabei überwiegend um gemeinsame Abendessen handelt. Auch das gemeinsame Beisammensitzen beim Frühstück, einem Kaffeekränzchen oder ähnlichem gehört für über 70 Prozent der Befragten mehrmals wöchentlich dazu. An weitere Aktivitäten nehmen die meisten hingegen nur sporadisch teil.

Die Bewohnenden der Clusterwohnungen wurden auch nach ihren Koch- und Essgewohnheiten gefragt, um zu erfahren, wie häufig die kleinen Teeküchen in den einzelnen Cluster-

wohnungen genutzt werden. Dabei wird sehr deutlich, dass die grosse Mehrheit der Befragten die Hauptmahlzeiten meistens zusammen mit den Mitbewohner/innen im Gemeinschaftsbereich der Wohnung einnimmt (vgl. Abbildung 29). Bei dieser Zahl fällt natürlich stark ins Gewicht, dass in einer der beiden Clusterwohnungen täglich zusammen gegessen wird. Die Teeküche hat also in den Clusterwohnungen der Siedlung Heizenholz für viele Bewohnende tatsächlich nur die Funktion für die Zubereitung kleinerer Mahlzeiten (zum Beispiel Frühstück) oder von Getränken. Damit erfüllen sich die betreffenden Erwartungen weitgehend.

### 5.3 Architektur und bauliche Ausführung

#### Allgemein

Die architektonische Gestaltung der Siedlung fand im Allgemeinen viel Lob und wird als grosszügig und gelungen empfunden. Die Wohnungen bieten genügend Rückzugsmöglichkeiten, wenn man für sich allein sein will. Die meisten Wohnungen sind auch den ganzen Tag hell, vor allem diejenigen, die auf mehreren Seiten Fenster haben. Insgesamt entsprechen die Wohnungen weitgehend den Bedürfnissen der Bewohnenden, sind sich die interviewten Personen einig. Auch die 1-Zimmersatellitenwohnung wird als ausreichend gross empfunden; ein interviewter Bewohner fühlt sich darin auf jeden Fall nicht eingeeengt. Der Raum sei sehr gross und die Küche auch nicht zu klein. Eine Bewohnerin ist aber der Ansicht, dass die Kühlschränke in den kleinen Wohnungen zu klein seien. Verschiedentlich wurde auch erwähnt, dass die Duschen (nicht die Badezimmer) etwas zu klein seien. Dies sei aber im Mitwirkungsprozess aus ökologischen Gründen so gewollt gewesen.

Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die fehlenden Rollläden. Da es lediglich Sonnenstoren aus Stoff gibt, könne man die Zimmer nicht richtig verdunkeln, wurde mehrmals bemängelt. Zudem wird der Bodenbelag von einigen Bewohnenden als nicht wohnlich empfunden.

Uneinigkeit herrscht darüber, ob es zu wenige private Balkone gibt. Dem wird entgegengesetzt, dass dafür die Terrasse commune mehr lebt. Denn je mehr private Balkone es geben würde, umso weniger würde die Terrasse commune genutzt.

Als weiterer Mangel in der architektonischen Planung wurde der Zugang aus den Wohnungen auf die Terrasse commune erwähnt. Es gibt zwar direkte Zugänge auf die Terrasse, doch lassen sich die Balkontüren von aussen nicht abschliessen und weisen auch keine Türfallen auf. Weil die Terrasse commune eine wichtige Begegnungszone ist, werden diese Türen aber häufig benutzt. Es wird von den Bewohnenden deshalb sehr bedauert, dass sie sich nicht schliessen lassen.

Ärgerlich ist für viele Bewohnende das Einschalten der Beleuchtung auf der Terrasse commune durch Bewegungsmelder. Sobald eine Person oder auch nur eine Katze hinaufgeht, wird plötzlich alles hell. Das zerstört die Atmosphäre auf der Terrasse und stört teilweise auch die Bewohnenden in ihren Schlafzimmern. Das Licht wird auch als unangenehm empfunden. Es sei grell und sehr hell. Da die Treppen über die Terrasse commune keine offiziellen Fluchtwege sind, seien Bewegungsmelder eigentlich nicht nötig.

Ein grosses Anliegen war vielen Bewohnenden auch die Begrünung der Terrasse commune. Die Umsetzung dieser Idee war dann viel aufwändiger als angenommen. Es gab ein langes Hin und Her mit der Genossenschaft und vor allem mit den Architekten, die mit den Gestaltungsideen der Initiant/innen nicht glücklich waren. Schliesslich wurde ein Kompromiss gefunden, und es durften Pflanzen auf die Terrasse gestellt werden. Die interviewten Personen sind der Meinung, die Hausversammlung sollte solche Vorhaben eigenständig beschliessen können, ohne dass die Architekten einbezogen werden müssen. Dasselbe gilt für das Treppenhaus, das eine Mehrheit der Bewohnenden gerne farbig streichen würde. Das konnte im Mitwirkungsprozess nicht durchgesetzt werden, da es nicht den Gestaltungsideen der Architekten entsprach. Nun soll das aber möglich sein, wenn es in der Hausversammlung eine Mehrheit dafür gibt.

Das Lüftungssystem wird grundsätzlich gut bewertet. Die Mehrheit der interviewten Personen ist der Meinung, dass genügend Frischluft in die Wohnungen gelangt. Einige finden aber, dass die Lüftung fürs Schlafzimmer nicht ausreicht. Das System mit den Lüftungsschlitzen an den Fenstern sei zudem anfällig für Lärmstörungen. Wenn auf einem Balkon oder der Terrasse in der Nähe dieser Öffnungen gesprochen wird, könne man in der Wohnung jedes Wort verstehen. Auch Rauch kann bei ungünstiger Luftströmung in die Wohnungen gelangen.

Unzufrieden sind die Bewohnenden mit dem Wasserspiel im vorderen Aussenbereich. Dieses hätte diesen Bereich auffrischen sollen. Das hat aber bisher nicht funktioniert. Der Brunnen sei eher eine Brutstätte für Mücken geworden.

### Gemeinschaftsbereiche

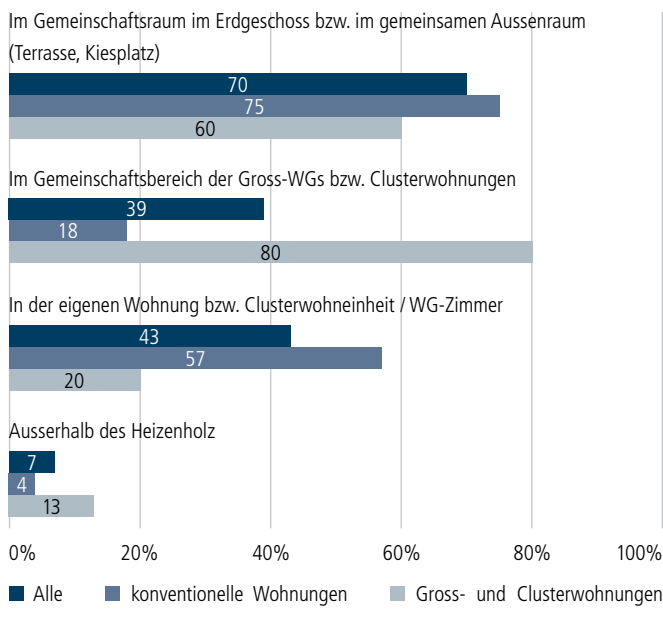
Die Siedlung Heizenholz bietet verschiedene allgemein zugängliche Bereiche, die die sozialen Kontakte zwischen den Bewohnenden erleichtern. Werden diese Räume tatsächlich für Treffen mit anderen Bewohnenden genutzt, oder trifft man sich mehr innerhalb der privaten Wohnungen? Gefragt wurde nach vereinbarten Treffen und nicht nach zufälligen Begegnungen. Die Befragten aus den konventionellen Wohnungen treffen sich mit anderen Bewohnenden sehr häufig im Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bzw. im gemeinsamen Aussenbereich. Weitere 57 Prozent gaben an, dass sie Mitbewohnende auch regelmässig in der eigenen Wohnung treffen. Die Bewohnenden der Gross- und Clusterwohnungen treffen sich mit Mitbewohnenden hingegen in erster Linie im Gemeinschaftsbereich der Wohnungen. Zu einem grossen Teil sind damit wohl die Treffen mit Mitbewohner/innen der eigenen Wohnung gemeint. Weniger häufig finden solche vereinbarten Treffen im Gemeinschaftsraum oder im gemeinsamen Aussenbereich statt (vgl. Abbildung 30).

Es zeigt sich also, dass die Personen aus den konventionellen Wohnungen stärker von den Gemeinschaftsbereichen in der Siedlung profitieren als die Bewohnenden aus den Gross- und Clusterwohnungen. Die Aussagen aus den Fokusgruppeninterviews (vgl. Kapitel 5.1) unterstreichen und erklären

**[...] Räume ich den Geschirrspüler aus, muss ich die Beleuchtung der Küchenkombination abschalten, ich sehe sonst nicht, wo ich die Gläser hinstelle, bin regelrecht geblendet von der Schönheit meiner neuen Küche, deren Kastentüren bereits bis zu drei cm verzogen sind, dafür bringe ich eine Reihe Teepackungen mehr rein. Zwei Tablare oberhalb habe ich nur langhaltbare Konserven eingeräumt, denn ich komme ohne Leiter gar nicht ran. Dasselbe im Badezimmer, da muss ich aufs Lavabo steigen, will ich die oberste Etage knapp erreichen. Wie war das, die meisten Unfälle passieren im Haushalt?**

Flurina Grundlehner

**Abbildung 30: Treffpunkte in der Siedlung Heizenholz (Befragung 2014, in %)**



diesen Befund. Der Zeit- und Energieaufwand für den sozialen Austausch innerhalb der Wohngemeinschaften erschwerte vor allem in den ersten Monaten einen stärkeren Kontakt mit den übrigen Bewohnenden im Heizenholz. Diese Unterschiede haben sich aber seither verringert.

Der Gemeinschaftsraum wird im Heizenholz intensiv genutzt, ganz im Gegensatz zu Gemeinschaftsräumen in vielen anderen Genossenschaftssiedlungen. Für einige Anlässe sei er sogar eher ein bisschen zu klein, wurde in den Gesprächen festgestellt. Aus heutiger Sicht würde man ihn vielleicht sogar grösser planen. Eine Bewohnerin gibt allerdings zu bedenken, dass diese intensive Nutzung nicht auf den Raum zurückzuführen sei, sondern auf die aktive Bewohnerschaft in der Siedlung.

Viel Lob erhält die mehrgeschossige Terrasse commune, die für alle Personen zugänglich ist. Da nicht alle Wohnungen über einen privaten Balkon verfügen, dient die Terrasse sozusagen als «privater» Aussenraum für sämtliche Wohnungen. Eine Bewohnerin wird von ihren Besuchern oft gefragt, ob es sie nicht stören würde, wenn dauernd andere Leute über die Terrasse gingen. Aber genau das findet sie schön – zum Beispiel wenn ihr zum Nachtessen fünf Leute «en Guete» wünschen.

Eine andere Bewohnerin ist froh darüber, dass ihre Wohnung direkt an der Terrasse commune liegt. Sie habe sich auch für eine andere Wohnung interessiert, die auf der hinteren Seite Richtung Wald liegt. Sie wäre jetzt aber unglücklich, wenn ihre Wohnung nicht direkt an die Terrasse angeschlossen wäre. Selbstverständlich können sich auch diejenigen ohne direkten Zugang auf der Terrasse commune aufhalten, aber das sei nicht dasselbe. Das bestätigte eine Bewohnerin aus einer Wohnung ohne direkten Zugang zur Terrasse. Sie sagte, dass sie sich immer einen Anstoss geben müsse, um auf die Terrasse commune zu gehen.

Eine Bewohnerin aus einer Grosswohnung bemängelte, dass die Terrasse auf den verschiedenen Geschossen unterschiedlich breit oder schmal ist. Auf ihrem Geschoss sei die Terrasse schmal, obwohl sehr viele Personen auf diesem Geschoss leben. Die Terrasse könne deshalb nicht gut genutzt werden; es gebe beispielsweise nur für einen kleinen Tisch Platz. Die Terrasse darüber sei hingegen breit und werfe deshalb sehr viel Schatten, so dass es auf ihrer Terrasse kaum Sonne gebe und der Gemeinschaftsbereich in der Wohnung eher düster sei. Sie müssten deshalb den ganzen Tag das Licht eingeschaltet haben.

Einige Bewohnende würden es auch vorziehen, wenn die Terrasse commune nach hinten, zum Wald hin gebaut worden wäre. Diese Lage hätte den Vorteil, dass die Terrasse so besser gegen den Verkehrslärm geschützt wäre. Dass die Terrasse stark dem Lärm ausgesetzt ist, wurde von allen Gesprächspartnern bestätigt.

### Clusterwohnungen

Die interviewten Personen waren sich einig, dass die Gemeinschaftsbereiche in den Clusterwohnungen viel zu gross sind. Sie seien zwar sehr grosszügig, aber zugleich fühle man sich etwas verloren und unwohl darin. Sie würden keine Geborgenheit ausstrahlen. Da der Wohnbereich so wenig genutzt wird, sei es verschenkte Fläche, die erst noch einiges kostet.

Der offene Grundriss mit der zentralen Küche hat für viele zwar ihren Reiz, doch es sei schwierig, sich im Wohnzimmer gemütlich zu unterhalten, wenn in der Küche gleichzeitig gekocht wird und der Dampfzug in Betrieb ist. Deshalb sind einige der Meinung, dass es für das Gemeinschaftsleben von Vorteil gewesen wäre, wenn die Küche oder der Wohnbereich

abgetrennt worden wären. Das hätte verschiedene weitere Vorteile: Kleinere Räume können gemütlicher eingerichtet und auch funktionell getrennt werden. In einem Raum könnte beispielsweise Fernsehen geschaut werden, ohne dass sich Personen im angrenzenden Raum dadurch gestört fühlten. Oder man könnte sich mit Gästen in einen Raum zurückziehen. Das würde vielfältigere Nutzungen ermöglichen.

Es gibt in den Clusterwohnungen zwar eine Schiebetüre, die den Wohnbereich unterteilt. Diese wurde aber von den Gesprächspartnern als unnütz beschrieben. Wird die Schiebetüre geschlossen, befindet sich das Gemeinschaftsbad hinter der Tür. Da der Bewohnende der Wohneinheit ohne Nasszelle aber auf dieses Badezimmer angewiesen ist, kann dieser Raum nicht als Gästezimmer verwendet werden. Zudem ist dieser Raum dann ein Schlauch, in dem es nicht gerade gemütlich sei. Ein Bewohner merkte dazu an, dass es vielleicht sogar besser gewesen wäre, dort eine zusätzliche Wohneinheit einzubauen.

Es gibt auch Bewohnende, die auf die Teeküche in der Wohneinheit verzichten könnten. Eine gut ausgestattete, grosse Küche würde genügen. Diese Meinung ist aber nicht Konsens. Die Meisten möchten nicht auf die eigene kleine Küche verzichten.

Viel Kritik erntet die Lösung für die Wohneinheit, die keine Küche und Nasszelle aufweist. Diese sei gegen Lärm kaum geschützt, weil sie nicht wie die anderen Einheiten quasi eine Lärmschleuse durch zwei Türen aufweise. Die Lage dieses Raums innerhalb der Wohnung sei denkbar schlecht gewählt. Er befindet sich genau gegenüber der Küche. Zudem ist die Wohneinheit an die Lüftung des Gemeinschaftsbereichs angeschlossen und der Lüftungsschacht führt direkt zur Küche. Deswegen wird der Bewohnende dieser Einheit schon durch kleine Lärmimmissionen sehr stark gestört. So sei etwa das Ein- und Ausräumen der Geschirrspülmaschine ohne Störung kaum möglich. Die Gesprächspartner wissen allerdings nicht, ob diese unbefriedigende Lösung der Umnutzung der Altbauten geschuldet ist.

Der Mangel an Stauraum ist ein weiterer Kritikpunkt, der von einem Clusterbewohner erwähnt wurde. Stauraum fehle sowohl im Keller als auch in den Zimmern. Die Cluster-Wohngemeinschaft überlegt sich deshalb, eine Schrankwand einzubauen.



### **Gestaltung der Grosswohngemeinschaften**

Auch in den Grosswohngemeinschaften gibt es ein Problem mit der Akustik, berichten die Gesprächspartner. Die Chromstahlabdeckung in der Küche verursacht relativ viel Lärm, wenn etwas darauf abgestellt wird. Weil die Böden, Decken und Wände aus hartem Material sind, hallt es zudem übermässig. Zudem ist die Küche akustisch überhaupt nicht abgeschirmt. Der Lärm aus der Küche ist in jedem Zimmer hörbar. Selbst die Schiebetüre, mit der man einen Teil des Gemeinschaftsbereichs abtrennen kann, dämmt den Lärm kaum. Die schlechte Lärmdämmung ist auch der Grund, weshalb sie in der WG auf einen Fernseher verzichtet haben, sagte dazu eine Bewohnerin. Die Türen zu den einzelnen Zimmern sind zwar mit Absenkdichtungen versehen und gut gedämmt. Aber besonders gegen den Lärm aus der Küche reicht dies nicht.

Die Küche selbst wird zwar als sehr schön empfunden, aber unpraktisch für eine WG. Wenn zusammen gekocht wird, stehe man sich schnell im Weg. Es können sich kaum mehrere Personen gleichzeitig in der Küche aufhalten. Dass es zwei Kühlschränke gibt, wird angesichts der Grösse der WG geschätzt. Ob es auch zwei Backöfen braucht, ist hingegen umstritten.

Uneinig waren sich die interviewten Personen, ob der Grundriss der grossen Wohngemeinschaften ideal ist. Die Grösse der Gemeinschaftsbereiche wird im Gegensatz zu den Clusterwohnungen nicht als zu gross empfunden. Ob es aber richtig ist, dass die Küche zentral gelegen ist, wird zumindest in Frage gestellt. Da die Küche der wichtigste Treffpunkt in der Wohnung ist, spreche zwar viel für ihre zentrale Lage. Doch nur wenn die Küche akustisch besser abgeschirmt wäre, würde dies die Nutzungsqualität erhöhen. Es wäre möglich, auch spät abends verschiedenes in der Küche zu erledigen, ohne die anderen Bewohnenden zu stören.

# 6 FAZIT



Das Kraftwerk1 Heizenholz ist zukunftsweisend bezüglich Ökologie und neuer Wohnformen. Es hat uns eine neue Perspektive eröffnet: Das Zusammenwohnen in einem lebendigen Mehrgenerationenhaus.

Verena Mühlberger  
Christoph Köpfl



## 6.1 Zusammenfassung

Die zweite Siedlung der Genossenschaft Kraftwerk1 ist aus Sicht der Bewohnenden und der Genossenschaft ein gelungenes Projekt. Die Bewohnergemeinschaft hat sich in den vergangenen Monaten wie erhofft vertieft und ist sehr stabil. Ein Indiz dafür ist die geringe Fluktuation der Bewohnerschaft. Es besteht für die Bewohnenden wenig Anlass, aus der Siedlung auszuziehen, und sie machen sich bisweilen bereits Gedanken, welche Möglichkeiten der internen Veränderungen in einigen Jahren wohl bestehen würden.

### Organisation und Umfang Mitwirkung im Bauprozess

Die Verantwortlichen der Genossenschaft Kraftwerk1 versuchten, den Mitwirkungsprozess klar zu strukturieren und zu lenken, aber dennoch den Beteiligten Einfluss auf die Konzepte fürs Wohnen und Zusammenleben zu lassen. Die Organisationsstruktur mit den verschiedenen Arbeitsgruppen und der Vertretung der Interessierten in der Planungskommission hat nach anfänglichen Schwierigkeiten gut funktioniert. Entgegen den Erwartungen von Kraftwerk1 haben sich die Interessierten nicht eigenständig organisiert. Es brauchte den Anstoss und eine Begleitung von Seiten der Genossenschaft, damit sich eine effektive Mitwirkung entwickelte.

Bemängelt wurde von Seiten der Interessierten zum einen die Dauer des Prozesses, die eine gewisse Ausdauer erforderte. Zum anderen wurde die unklare Kommunikation bezüglich der Kriterien und Termine für die Bewerbung und Auswahl der Mieter/innen kritisiert. Einige wenige architektonische Lösungen wurden nach dem Einzug auch beanstandet. Im Allgemeinen waren die Bewohnenden mit dem Bau aber sehr zufrieden. Das Verständnis ist vorhanden, dass beim kostenbewussten Bauen nicht alles perfekt sein kann.

Der zweijährige Mitwirkungsprozess war für die Beteiligten eine spannende Erfahrung. Im Verlaufe des Prozesses haben sie ein besseres Gefühl dafür entwickelt, was sie brauchen und was sie wollen – kurz: welches ihre ganz individuellen Bedürfnisse sind und welche Wohnform ihnen am besten entspricht. Somit erfüllte die Mitwirkung eine zweite Aufgabe: Sie schuf für die Interessierten eine Entscheidungsgrundlage, ob sie sich für eine Wohnung bewerben wollen und welches Wohnkonzept für sie das richtige sein könnte. Und sie legte die Basis für das gute Gemeinschaftsgefühl, das dieses Projekt erfolgreich durch die ersten zweieinhalb Jahre getragen hat.

### **Gemeinschaftliches Wohnen**

Gut funktionierende Strukturen und engagierte Bewohner/innen sorgen dafür, dass die Hausgemeinschaft nach dem Einzug ein hohes Mass an Selbstverwaltung und Selbstverantwortung erreicht hat. Das ist keine Selbstverständlichkeit. Auch wenn das von Seiten der Genossenschaft gefördert wurde, so braucht es dennoch Bewohnende, die zusammen gut harmonieren.

Damit ein gemeinschaftliches Wohnprojekt wie dieses wirklich funktioniert, wird eine engagierte Bewohnerschaft benötigt. Bereits sehr früh hat sich im Zuge des partizipativen Planungsprozesses eine aktive Gruppe von Interessierten gebildet, aus denen sich später auch ein Grossteil der aktuellen Bewohnenden zusammensetzte. Es bestand die Erwartung, dass in die Siedlung Heizenholz Personen einziehen würden, die neugierig sind auf ihre Mitbewohner/innen und mit denen zusammen etwas entwickelt werden kann. Ein Grossteil der späteren Bewohner/innen hatte sich im Vorfeld sehr differenziert mit den Chancen und Gefahren dieses Wohnprojekts auseinandergesetzt. Diese mentale Vorbereitung half ihnen, sich auf die neue Lebensphase einzustellen.

### **Gemeinschaftsflächen**

Wie viel Gemeinschaftsfläche gemeinschaftliche Wohnprojekte brauchen, ist immer eine entscheidende und schwierig zu beantwortende Frage. Nicht selten werden diese Flächen zu grosszügig bemessen – gerade auch, wenn die zukünftigen Bewohnenden in der Planung mitreden können. Auch die Verantwortlichen der Genossenschaft Kraftwerk1 hatten zu Beginn die Befürchtung, dass im Heizenholz zu viel Gemeinschaftsfläche zur Verfügung stehen würde. Deshalb war es für sie auch wichtig, sich alternative Nutzungen für diese

Flächen zu überlegen. Die im Mitwirkungsprozess beteiligten Personen sprachen sich aber ganz klar für dieses Ausmass an Gemeinschaftsflächen aus. Es bestand in dieser Gruppe ein grosser Gemeinschaftsanspruch. Die Erfahrungen zeigten nun, dass die Gemeinschaftsflächen nicht zu gross bemessen waren. Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss wird sehr regelmässig genutzt und kommt zuweilen sogar an seine Kapazitätsgrenzen. Einige der Hobbyräume im Keller werden ebenfalls durch Bewohnergruppen gemeinsam genutzt. Die Hausgemeinschaft im Heizenholz hat in den vergangenen zweieinhalb Jahren bewiesen, dass ihr Anspruch an Gemeinschaftsfläche gerechtfertigt war.

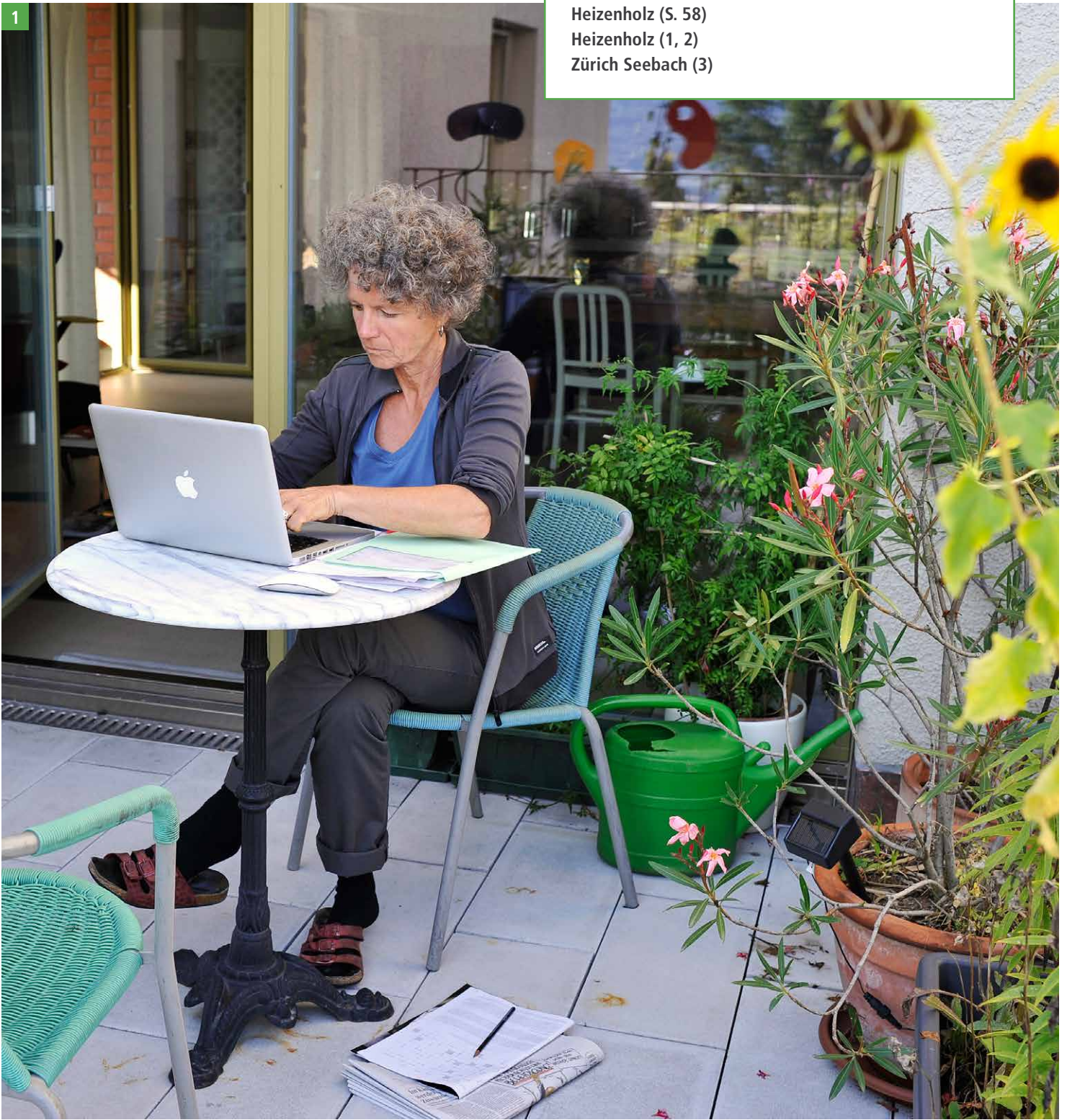
### **Terrasse commune**

Die Terrasse commune ist ein ausgezeichnetes Beispiel für die Realisierung von Gemeinschaftsflächen in einem gemeinschaftlich ausgerichteten Wohnungsbau. Zumindest für die warme Jahreszeit. Sie erstreckt sich über alle Geschosse hinweg und grenzt an einen grossen Teil der Wohnungen. Sie ist allen zugänglich und deshalb der ideale Treffpunkt für die Bewohnenden. Sie bietet verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten, Sonne und einen schönen Blick über die Stadt. Wer die Terrasse aufsucht, sucht nicht – oder nicht nur – einen Gemeinschaftsbereich auf, in der Absicht, andere Bewohnende zu treffen, sondern vollzieht einen qualitativen Wechsel vom Innenraum zum Aussenraum. Es gibt dadurch ein klares Motiv, sich auf die Terrasse zu begeben. Dass durch die offene und zugängliche Anlage der Terrasse die Wahrscheinlichkeit vorhanden ist, Mitbewohnende zu treffen, ist ein angenehmer Nebeneffekt. Ein Konzept, das im Heizenholz voll und ganz aufgegangen ist.

### **Mehrgenerationenwohnen**

Die Siedlung Heizenholz wurde von Beginn an als Mehrgenerationenprojekt geplant. Die ursprünglich angepeilte Alterszusammensetzung wurde allerdings nicht ganz erreicht. Insbesondere ist der Anteil der Bewohnenden im Alter 55plus tiefer als vorgesehen. Dennoch hat sich ein Zusammenleben der Bewohnenden entwickelt, das den Ansprüchen der Genossenschaft weitgehend gerecht wird. Es leben im Heizenholz Personen unterschiedlicher Generationen zusammen, die nicht verwandt sind, aber dennoch Beziehungen aufbauen konnten, die mehr als nur Nachbarschaften sind. Es sind Netzwerke entstanden, die sich über die verschiedenen Altersgruppen erstrecken. Gerade für die älteren Bewohnenden

1

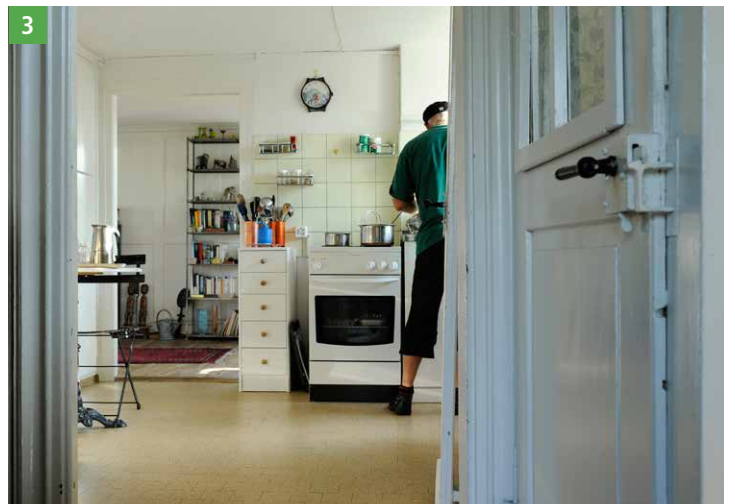


Heizenholz (S. 58)  
Heizenholz (1, 2)  
Zürich Seebach (3)

2



3



hat sich damit die Hoffnung erfüllt, in diesem Haus auch mit jüngeren Erwachsenen und Kindern im täglichen Kontakt zu stehen.

Wie tragfähig diese Netzwerke sein werden, wenn die Älteren vermehrt in ein Lebensalter mit eingeschränkter Selbstständigkeit kommen, wird sich zeigen müssen. Zumindest als Ergänzung zu professionellen Dienstleistungen wie der Spitex könnten sie einen wichtigen Beitrag für lohnenswertes Leben auch bei körperlichen Beschwerden leisten. Kleine Hilfestellungen im Alltag und regelmässige soziale Interaktionen sind von Seiten dieser gut funktionierenden Hausgemeinschaft zu erwarten.

### **Clusterwohnungen**

Neben dem generell hohen gemeinschaftlichen Anspruch dieses Projekts wurden im Heizenholz zwei gemeinschaftliche Wohnkonzepte umgesetzt: Die 10-Zimmer-Wohngemeinschaften und die Wohngemeinschaftscluster, in denen sich sechs Wohneinheiten mit Nasszelle und eigener Küche um die gemeinsamen Wohnräume und die Gemeinschaftsküche gruppieren. Damit hat die Genossenschaft wie bereits in der Siedlung Hardturm Konzepte erprobt, zu denen es wenige Erfahrungswerte gab. Dass sich diese Grosswohnformen innerhalb eines eher kleinen Hauses mit grossem Gemeinschaftsanspruch befinden, war für die Bewohnenden eine doppelte Herausforderung. Sie mussten sich in den ersten Monaten in den Wohngemeinschaften zusammenfinden und sich gleichzeitig mit dem weiteren Wohnumfeld auseinandersetzen. Obwohl es einige Auszüge gab, haben sich diese Wohnformen im Allgemeinen gut bewährt. In den Clusterwohnungen zeigte sich aber, dass die grosszügigen Gemeinschaftsflächen, abgesehen von Küche und Essbereich, eher wenig genutzt werden.

Die Annahme, dass das Clusterwohnen bei älteren Menschen wegen dem Mehr an Komfort und der grösseren Intimsphäre beliebter ist, kann nicht bestätigt werden. Ebenso wenig kann aber der These zugestimmt werden, dass die 68er-Generation die «richtige» Wohngemeinschaft generell bevorzugt, nur weil drei Personen im Heizenholz diese Wohnform dem Clusterwohnen vorgezogen haben. Vielmehr muss wohl festgestellt werden, dass die individuellen Vorlieben entscheidend sind.

## **6.2 Rückblick der Genossenschaft Kraftwerk1**

Für die Genossenschaft Kraftwerk1 ist es sehr erfreulich zu sehen, wie sich die Siedlung Heizenholz in den vergangenen zweieinhalb Jahren entwickelt hat. Die hohe Motivation der Bewohnenden und die verhältnismässig kleine Grösse der Siedlung haben dazu beigetragen, dass eine fast schon familiäre Gemeinschaft mit einem guten Zusammenhalt entstanden ist. Der Gemeinschaftsgedanke war bereits im Mitwirkungsprozess sehr präsent und ist es in der Siedlung immer noch. Die Siedlung wird von einer starken, funktionierenden Gruppe getragen, deren Mitglieder gut zueinander passen. Das Heizenholz hat aus Sicht der Verwaltung beinahe den Charakter einer Mustersiedlung.

Es gab bisher kaum Konflikte, die an die Genossenschaft herangetragen wurden. Die Auseinandersetzung mit den Architekten wegen den Fassadengerüsten für die Begrünung der Dachterrasse ist eine der wenigen Ausnahmen. Diese zeigt aber, dass die Bewohnenden das Haus als ihr Gebäude ansehen und es gestalten wollen. Das wird deshalb von der Genossenschaft eher positiv beurteilt.

Das Engagement der Bewohnerschaft wird von Seiten der Genossenschaft sehr gelobt und als besonders wahrgenommen. Sehr viele Aufgaben werden vom Hausrat und von Bewohnergruppen übernommen. Es gibt einen starken Willen, möglichst viel in der Siedlungsgemeinschaft selber zu entscheiden und nicht durch die Verwaltung oder die Genossenschaft bestimmt zu werden.

### **Wohnungsmix, Konzepte**

Die Genossenschaft sah beim Areal Heizenholz das Potential für einen breiten Wohnungsmix. Dieses Potential konnte genutzt werden. Das Verhältnis zwischen Grosswohnungen, Familienwohnungen und Kleinwohnungen ist ausgewogen. Die Genossenschaft beabsichtigte auch, die Idee der Grosshaushalte ausgehend von den Erfahrungen im Hardturm weiterzuentwickeln. Diese Absichten standen am Anfang des Projekts. Dazu kamen im Laufe des Mitwirkungsprozesses viele Inhalte aus der Gruppe der Interessierten. Gemeinsam wurde das Wettbewerbsprogramm erarbeitet und wurden Ideen weiterentwickelt. Dass die Clusterwohnungen eher

etwas luxuriös geraten sind, ist sich die Genossenschaft bewusst. Zudem ist es nicht gelungen, Clusterwohnungen als alternative Wohnform für ältere Menschen zu positionieren. Das Altersspektrum erstreckt sich von Ende Zwanzig bis Mitte Fünfzig. Die Altersspanne in einer der Gross-WGs ist grösser als in den Clusterwohnungen.

### **Gemeinschaftsräume und Terrasse commune**

Die Terrasse commune ist ein Glücksfall für diese Siedlung und ein zentraler Katalysator für das Zusammenleben. Dass sie so positiv aufgenommen würde, war aber nicht gewiss. Von Seiten der Genossenschaft war man zu Beginn aber eher unsicher, ob das Konzept der Terrasse commune wirklich funktionieren würde, schliesslich ist es für Zürich sehr ungewöhnlich, direkten Einblick in die Wohnungen der Nachbar/innen zu haben. Die Gruppe der Interessierten war aber sofort von diesem Konzept überzeugt.

Ein solches Gemeinschaftsangebot kann aber nicht einfach 1:1 auf ein anderes Projekt übertragen werden. Es muss zur räumlichen Situation des neuen Projekts passen und eignet sich möglicherweise nicht für grössere Siedlungen. Die Dachterrasse im Kraftwerk1 Hardturm beispielsweise ist deutlich weniger zentral gelegen, spontane Treffen mit Mitbewohnenden im Alltag deshalb weniger wahrscheinlich.

Die Verantwortlichen sind sich bewusst, dass die Gegebenheiten nicht überall so sind wie im Heizenholz. Die Ideen waren im Nachhinein gesehen richtig, um die Gemeinschaft entstehen zu lassen. Den Gemeinschaftsgedanken architektonisch aber so umzusetzen, ist nicht an jedem Ort möglich. Zudem komme es aus der Sicht der Verantwortlichen nicht primär darauf an, möglichst viel Gemeinschaftsfläche zu schaffen, sondern diese am richtigen Ort und auf das Projekt abgestimmt zu planen. Aber wichtiger als das räumliche Angebot sind die Bereitschaft und der Wille in der Bewohnerschaft, etwas zusammen auf die Beine zu stellen. Wenn die Bewohner/innen ein Bedürfnis nach viel Gemeinschaft haben, dann werden die vorhandenen Räume auch genutzt.

### **Mehrgenerationenwohnen**

Altersdurchmischtes Wohnen war ein wichtiges Ziel in diesem Projekt. Die angestrebte Altersdurchmischung wurde aber nicht erreicht. Diese Vorgaben waren möglicherweise zu wenig fundiert. Zumindest konnte damit aber erreicht werden,

dass bei der Vermietung auf eine gute Altersdurchmischung geachtet wurde. Zudem konnte die Genossenschaft nur wenig Einfluss auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den vier Grosswohnungen nehmen. Diese machen aber immerhin rund 40 Prozent der Bewohnerschaft aus. Es sind aber alle Altersgruppen in der Siedlung vertreten. Nur ansatzweise ist es hingegen gelungen, über 55-jährige Personen in die Wohngemeinschaften zu holen.

Die Zielsetzung «Mehrgenerationenhaus» wurde aber dennoch zu einem guten Teil erreicht. Indem Menschen verschiedener Generationen am selben Ort wohnen, entstehen auch Kontakte untereinander. Damit leistet die Siedlung einen wichtigen Beitrag zum Wohnen im Alter, wenn darunter nicht nur Wohnen mit Gleichaltrigen verstanden wird.

### **Entwicklung in den nächsten Jahren**

Die Genossenschaft Kraftwerk1 ist zuversichtlich, dass die gute Stimmung und das Engagement im Heizenholz bestehen bleiben. Auch wenn Veränderungen zu erwarten sind, geht die Genossenschaft nicht davon aus, dass das Engagement mit der Zeit stark abnehmen wird. Die Situation im Heizenholz mit der eher kleinen und starken Gemeinschaft bietet gute Voraussetzungen für eine stabile Entwicklung.

### **Erfahrungswerte für weitere Projekte**

Es ist schwierig aus dem Projekt Heizenholz allgemeingültige Erfahrungswerte für den Planungsprozess und die architektonischen Lösungen für andere Projekte zu ziehen. Jeder Standort und jedes Projekt ist anders und stellt die Planenden vor spezifische Herausforderungen. Je nach Projekt fühlen sich unterschiedliche Menschen angezogen. Man muss also auf der einen Seite ein Gespür entwickeln, welche Bedürfnisse vorhanden sind, und auf der anderen Seite genügend offen sein, auf diese Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen. Im entscheidenden Moment muss die Genossenschaft vielleicht auch selber aktiv werden. Und der Lustfaktor darf bei einem Pionierprojekt ebenfalls nicht fehlen.

Kraftwerk1 will viel Spielraum bieten und die Siedlungen nicht bis ins letzte Detail fertig vordefinieren, sondern den Bewohnenden die Mitgestaltung ihres späteren Wohn- und Lebensumfeldes ermöglichen. Dabei muss sie sich überlegen, wie viel Gestaltungsspielraum die am Projekt interessierten Personen haben sollen. Bei einer grösseren Siedlung muss

man sich insbesondere überlegen, wie man das Bewusstsein vermitteln kann, dass die Leute sich betätigen können, und wie man generell eine Identifikation mit dem Projekt schaffen kann. Die Partizipation darf auch nicht als Zwang aufgefasst werden, sondern soll eine Bereicherung für alle Beteiligten sein. Sind alle diese Bedingungen gegeben, ist dies zwar noch keine Garantie, aber auf jeden Fall eine wesentliche Voraussetzung für ein erfolgreiches gemeinschaftliches Wohnprojekt, in dem die Bewohnenden gerne leben.

### 6.3 Schlussfolgerungen

#### Gruppenfindung

Personen, die sich fürs gemeinschaftliche Wohnen interessieren, sollten offen, tolerant und kompromissbereit sein. Wichtig sind auch die Neugierde auf Neues und die Lust, seine Mitbewohnenden kennenzulernen und sich mit ihnen auseinanderzusetzen. Die Bereitschaft, Zeit und Energie aufzubringen für Diskussionen und Entscheidungsprozesse, sollte ebenfalls vorhanden sein. Erfahrungen aus gemeinschaftlichen Wohnprojekten sind nicht zwingend nötig, WG-Erfahrung kann aber sicher nicht schaden.

Interessierte sollten sich vorab mit ihren Erwartungen und Vorstellungen auseinandersetzen und genau überlegen, ob diese zum Projekt und zu den vorhandenen Wohnformen passen. Eine ehrliche Auseinandersetzung mit den eigenen Bedürfnissen und der eigenen Person bietet die beste Gewähr dafür, dass es keine Enttäuschungen gibt. In der Realität ist das allerdings nicht vollumfänglich möglich. Anpassungsbereitschaft und geistige Flexibilität sind deshalb nach dem Einzug in einem gewissen Mass erforderlich.

Von Vorteil ist sicher, wenn die Gruppe einen vergleichbaren Lebensstil pflegt und relevante Grundwerte teilt, die fürs Zusammenwohnen wichtig sind. Dazu gehört zum Beispiel der Stellenwert des ökologisch bewussten Wohnens. Wenn man in Grundsatzfragen zu weit voneinander entfernt ist, sollte man sich den Schritt zur Teilnahme an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt gut überlegen. Um Gruppeneffekte anzuregen, sollte schon früh eine Gesprächs- und Versammlungskultur etabliert werden – im Idealfall unterstützt durch die Genossenschaft. Regelmässige Treffen sind hierbei nützlich und hilfreich.

#### Mitwirkung in der Planung

Die Mitwirkung der späteren Bewohnenden in Planung verspricht für gemeinschaftliche Wohnprojekte in zweifacher Hinsicht einen Gewinn: Erstens entsteht bei den involvierten Bewohner/innen eine starke Identifikation mit dem Bauprojekt. Wenn sie mitreden und mitentscheiden können, ist es später ein Stückweit auch ihre Siedlung. Das stärkt das Verantwortungsgefühl gegenüber der Siedlung; so wird das Engagement für ein gutes Siedlungsleben verstärkt und dem Haus und den Wohnungen mehr Sorge getragen. Zweitens entsteht schon vor dem Bezug der Wohnungen eine gute Grundlage für eine stabile Siedlungsgemeinschaft. Jeder einzelne Teilnehmende an diesem Prozess gewinnt Klarheit über seine eigenen Bedürfnisse, und ob er mit diesem Personenkreis das Zusammenwohnen und -leben wagen möchte. Dadurch wird auch das Solidaritätsgefühl zwischen den Bewohnenden gestärkt.

#### Grösse eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts

Die mittlere Grösse des Heizenholz wurde sowohl von den Bewohnenden als auch der Genossenschaft als ideal empfunden. Sie bietet den Bewohnenden die Chance, alle Mitbewohner/innen gut zu kennen, und fördert damit eine verbindlichere Gemeinschaft. Bei grossen Siedlungen ist es hingegen kaum möglich, engere Beziehungen zu einem Grossteil der Mitbewohnenden aufzubauen, und es bilden sich so zwangsläufig engere Subgruppen von Bewohnenden, die sich untereinander finden und besser kennen lernen. Identifikation und Verantwortungsgefühl für das gesamte Haus sind unter diesen Bedingungen schwieriger zu erreichen.

Bei kleineren Projekten, zum Beispiel bei Hausgemeinschaften, besteht eine stärkere Abhängigkeit von den Beziehungsqualitäten aller Beteiligten. Gibt es zwischen einzelnen Personen Spannungen, kann das aufs ganze Haus ausstrahlen. Grössere Projekte bieten hingegen mehr Kontaktchancen, so dass auch eine gewisse Wahlfreiheit besteht, mit wem man sich mehr austauschen und abgeben möchte.

In grossen Siedlungen bestehen bessere Chancen für die Bewohnenden, sich angepasst an die verschiedenen Lebensphasen intern zu verändern. Das ist ein grosses Anliegen vieler Mieter/innen. Damit können die Wünsche der Bewohnenden nach Sicherheit und Verbleib in der vertrauten Umgebung mit den Belegungsvorschriften der Genossenschaften besser in Einklang gebracht werden. Gerade auch ein Mehrgenera-





tionenhaus kann sich dadurch dynamischer entwickeln und lebenslanges Wohnen wird zur realistischen Perspektive.

### Gemeinschaft und Architektur

Gemeinschaft lässt sich nicht einfach architektonisch planen. Die Qualität, wie sie zum Beispiel die Terrasse commune im Heizenholz bietet, ist schwierig auf andere Wohnbauprojekte zu übertragen, besonders auch für Gemeinschaftsflächen im Innern eines Gebäudes. Damit sich die gleichen beiläufigen Kontaktchancen bieten, muss ein Raum attraktive Aufenthaltsqualitäten aufweisen, so dass man den Ort aufsucht, weil man sich dort gerne aufhält. Eine einfache Sitzgelegenheit auf einem Flur oder in einem kahlen, atmosphärisch unterkühlten Gemeinschaftsraum besitzt diese Anziehungskraft kaum. Solche Orte werden wohl eher zweckgebunden aufgesucht und ein Treffen mit anderen Bewohnenden muss dann organisiert werden (zum Beispiel Angebot zum gemeinsamen Essen). Eine zweite Voraussetzung ist zudem der Wunsch bzw. die Bereitschaft der Bewohnenden, einen intensiven Kontakt mit den Mitbewohnenden zu haben, so dass sich die sich bietenden Kontaktchancen bereitwillig aufgenommen werden.

Zu überlegen ist, ob eine Architektur mit zu vielen Möglichkeiten für den privaten Rückzug das Gemeinschaftliche schwächt. Das würde beispielsweise heissen, dass anstelle von privaten Balkonen gemeinsame Aussenräume geplant werden sollten oder dass in Clusterwohnungen auf Teeküchen verzichtet werden müsste. Nasszelle und Küche in den Wohneinheiten schaffen mehr Distanz zu den Mitbewohnenden, da Begegnungen beim Gang ins Badezimmer und in der Küche wegfallen. Die Antworten auf diese und ähnliche Fragen werden am besten zusammen mit den zukünftigen Bewohner/innen gesucht. In Abhängigkeit von deren Wohnvorstellungen werden sie unterschiedlich ausfallen.

### Clusterwohnen

Clusterwohnungen sind immer noch eine neue und relativ wenig erprobte Wohnform. Die Idee wurde bisher in unterschiedlichen Konzepten umgesetzt, die sich in der räumlichen Gestaltung markant unterscheiden. Es gibt noch wenige Erfahrungen dazu, wie sich diese unterschiedlichen Konzepte bewähren. Zudem sind diese Projekte auch stark durch das Umfeld, in dem sie entstehen, und die Bewohnenden geprägt. Clusterwohnungen zu planen, hat deshalb immer noch Pioniercharakter. Wer sich mit dem Gedanken trägt, ein Projekt

mit Clusterwohnungen zu entwickeln, muss sich mit zwei entscheidenden Fragen beschäftigen. Erstens: Welche Vorstellungen bestehen zum gemeinschaftlichen Leben, zum Beispiel zur Intensität und Nähe im Zusammenwohnen? Zweitens: Wie soll die Raumaufteilung und -anordnung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen organisiert sein?

Die Frage, wie viel Gemeinschaftsfläche es in einer Clusterwohnung braucht, lässt sich aufgrund der vorhandenen Erfahrungswerte nicht abschliessend beantworten. Die Antwort hängt stark von der Dynamik innerhalb einer Bewohnergruppe ab. Wird das Konzept als Komfort-WG interpretiert, wo die Bewohnenden ihr eigenes Badezimmer haben, ansonsten aber eher ein WG-Leben führen möchten, dann sind eher kleine Wohneinheiten und ein grösserer Gemeinschaftsbereich die richtige Wahl. Legen die Bewohnenden hingegen grossen Wert auf Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre und suchen nur gelegentlich den Kontakt zu den Mitbewohnenden, dann muss über eine andere Raumaufteilung nachgedacht werden. In diesem Fall wären vielleicht grössere Wohneinheiten und ein kleinerer Gemeinschaftsbereich, der sich auf Küche und Essbereich beschränkt, die bessere Lösung.

Unabhängig davon, welche von diesen beiden Richtungen eingeschlagen wird, stellt sich die Frage, ob die Gemeinschaftsbereiche nicht auch anders organisiert sein sollten. In den meisten Konzepten von Clusterwohnungen sind die Gemeinschaftsbereiche sehr offen und zentral angelegt. Verschiedene Räume, die – auch akustisch – abtrennbar sind, würden hingegen mehr Nutzungsmöglichkeiten bieten, die auch parallel von einzelnen Bewohnenden ergriffen werden könnten, ohne ständig Rücksicht auf die Mitbewohnenden nehmen zu müssen.

Personen, die beim Wohnen die Privatheit schätzen, aber dennoch den sozialen Austausch im direkten Wohnumfeld suchen, fahren mit dem Clustermodell möglicherweise weniger gut. Vor allem ökonomisch zahlt es sich nicht aus (kleine private Fläche für relativ viel Geld). Diese Personengruppe ist mit einer traditionellen Wohnung in einer Hausgemeinschaft vermutlich besser bedient.

Kraftwerk1 Heizenholz hat sich als sehr erfolgreiches Wohnprojekt erwiesen. Die Grösse des Hauses und die realisierten Wohnformen machen es zu einem interessanten Vorbild für

vergleichbare Vorhaben. Innovative, gemeinschaftliche Wohnprojekte dürfen aber nicht einfach nach einem einmal erfolgreichen Rezept entwickelt werden, sondern müssen an den jeweiligen Standort und die zukünftigen Bewohner/innen angepasst werden. In diesem Sinne bilden die Erfahrungen aus diesem Projekt eine gute Grundlage für die Entwicklung vergleichbarer Projekte von Kraftwerk1 oder anderer Wohnbauträger.

Für weitere Fragen zu dieser Begleitstudie, zur Genossenschaft Kraftwerk1 und zum Projekt Heizenholz sowie zur Projektförderung der Age Stiftung können Sie sich an folgende Kontaktpersonen wenden:

**ImmoQ GmbH**

Marco Hoffmann  
hoffmann@immoq.ch  
Tel. 043 548 00 71  
www.immoq.ch

**Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1**

Claudia Thiesen  
claudia.thiesen@kraftwerk1.ch  
Tel. 044 446 40 60  
www.kraftwerk1.ch

**Age Stiftung**

Karin Weiss  
karin.weiss@age-stiftung.ch  
Tel. 044 455 70 60  
www.age-stiftung.ch