Genossenschaft Zusammen_h_alt

Erfahrungsbericht

Winterthur, Lagerplatz

Projektlaufzeit 2016-2021

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung, Zusammenfassung 3

2. Vision 4

3. Gebäude/Architektur/Räumliches/Bewohnerschaft/Gewerbe 5

4. Historie 7

5. Umsetzung – Partizipativer Prozess bereits bei der Konzeptentwicklung 8

6. Vermietungsprozess 11

7. Kooperation mit Stiftung Abendrot, Sonderfall reines Mietmodell 12

8. Einzug und Betrieb 13

9. Die ersten beiden «Spin-Offs»: Gästehaus und Bioladen 14

10. Die Herausforderung: Weiterentwicklung der Partizipation 15

11. Fazit 15

12. Ausblick 15

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung. Weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung.

Trägerschaft/Auftraggeber: Genossenschaft Zusammen_h_alt

AutorInnen: Katrin Böhme, Lisa Jud, Heini Lüthy, Robert Majcen, Peter Thalmann

Redaktion: Heini Lüthy

Fotos: Zusammen_h_alt

Wir danken der Age-Stiftung herzlich für die grosszügige Unterstützung.

Kontakt: Elisabeth Vetterli: office@zusammenhalt.ch, 079 624 50 22, www.zusammenhalt.ch

Winterthur, April 2021

1. Einleitung, Zusammenfassung

zusammen alt – Zusammenhalt – Zusammen_h_alt

Im Wortspiel unseres Logos **Zusammen_h_alt** und im Untertitel **«Die Genossenschaft für Tätigsein und Wohnen in der zweiten Lebenshälfte»** widerspiegelt sich bereits der Schwerpunkt unseres Projektes: Die Bedürfnisse und Potentiale von rund hundert Personen in der zweiten Lebenshälfte, welche unter einem Dach wohnen und tätig sind, sollen sich im gegenseitigen Kontakt ergänzen und verstärken und sich zu einer altersspezifischen Lebenskraft entwickeln.

Eine kleine Gruppe kurz vor der Pensionierung stehender Menschen steht 2006 am Ursprung des Projektes. Es verbindet sie die Überzeugung, dass es dringend Alternativen zum heute gängigen Angebot für das Wohnen und Tätigsein im Alter geben müsse. Weil der Markt dieses Angebot nicht liefert, werden sie selber aktiv und entwickeln ihre eigene Vision.

Seit einem Jahr ist das Haus fertig gebaut. Die Verhandlungen mit der Eigentümerin – die Genossenschaft Zusammen_h_alt ist Mieterin, Eigentümerin ist die Stiftung Abendrot, eine Pensionskasse – über den Bau werden in diesen Tagen abgeschlossen. Alle 75 Wohnungen sind vermietet, 96 Personen wohnen allein oder zu zweit in Wohnungen von jeweils ca. 40, 60 oder 80 m^2, dazu stehen den BewohnerInnen rund ein Dutzend Gemeinschaftsräume und -terrassen zur Benutzung zur Verfügung. Die Bandbreite der Mietpreise reicht von ca. 1000 bis ca. 2100 Franken. Zusätzlich müssen Anteilscheine im Wert von 500 Franken pro m^2 einbezahlt werden. Die 17 Gewerbeateliers sind an Externe oder an BewohnerInnen vermietet. Ein Gästehaus, das auch BesucherInnen von ausserhalb Übernachtungsmöglichkeiten bietet, sowie ein Bio- und Quartierladen wurden von Genossenschaftsmitgliedern aufgebaut und werden von ihnen betrieben. Neben der Genossenschaft gibt es noch eine zweite Mieterin: die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW). In den untersten Stockwerken und neben den Bahngleisen sind Studienräume und Forschungslabors der Bauingenieurinnen und -ingenieure des Departements Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen untergebracht.

Das Wichtigste: Seit einem Jahr funktioniert das Zusammenleben trotz den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie erstaunlich gut (siehe Seite 10), die Stimmung ist gut bis sehr gut.

Das Projekt, wie es sich heute so zeigt, ist also aus dem eigenen Gestaltungsbedürfnis einer stetig wachsenden Genossenschaft in einem partizipativen Prozess und mit Tausenden von freiwilligen Arbeitsstunden entstanden. Die Chance wurde gepackt, im bewussten Älterwerden eine neue Lebensphase zu verwirklichen!

Neu und alt: Gemeinschaftsterrasse, hinten alte Sulzer-Werkhallen

2. Vision

Neue Lebensphase – Die Genossenschaft Zusammen_h_alt verbindet Menschen in der zweiten Lebenshälfte (45 bis 90 plus).

> Diese Zeit wird nicht mehr zentral von familiären Aufgaben und der beruflichen Karriere bestimmt, sondern eröffnet Raum für einen erweiterten Lebensinhalt; einen Raum, der selbstorganisiert und aktiv genutzt und gestaltet sein will. Wir sehen im Älterwerden eine grosse Chance und die Freiheit, noch einmal etwas Neues zu beginnen: Aufbruch, Experiment, Abenteuer, Neugierde, Lebensträume reaktivieren. Mit unserem Projekt möchten wir beitragen zur Entwicklung einer neuen, selbstbestimmten Alterskultur, in welcher Lebenserfahrung und Offenheit, Eigenverantwortung und Gemeinschaftssinn das Zusammenleben prägen.

Vom agilen ins fragile Alter – In unserem Projekt wollen wir den Prozess des Älterwerdens bewusst erleben und unsere Augen vor dem unabwendbaren Abbau und Tod nicht verschliessen.

> Mit zunehmendem Alter werden die BewohnerInnen vermehrt auf gegenseitige Hilfe und Unterstützung angewiesen sein. Um der Vereinsamung vorzubeugen, sollen die älteren Menschen möglichst lange in unserem Haus wohnen und am Leben teilhaben können.

Soziale Idee – Unser neues gemeinschaftliches Lebensmodell verbindet die Bereiche Tätigsein und Wohnen. Gemeinsames und individuelles Sein wird möglich.

> Unser Lebensmodell sieht vor, die Bereiche «Tätigsein» und «Wohnen» zu verbinden, was die Lebensqualität und den Lebenssinn in dieser Phase erhöhen soll. Im tätigen Zusammenleben versprechen wir uns eine Bündelung unserer Kräfte. Neben den individuellen, sich gegenseitig animierenden Tätigkeiten sollen auch gemeinschaftliche Unternehmungen und Aktivitäten stattfinden. Wir wollen profitieren vom grossen Erfahrungs- und Wissensschatz, der in den BewohnerInnen steckt. Wir wollen räumliche Voraussetzungen schaffen, gemeinsame Bereiche für Begegnung/Aktivsein und Wohneinheiten für Rückzug. Das Leben in unserem Haus wird sich also abspielen zwischen dem «Miteinander-Sein-Wollen» und dem «Allein-Sein-Können».

Bauliche Idee – Die Gemeinschaftsidee steht im Mittelpunkt, sie bestimmt das Raumprogramm. Es geht um die Frage: Wieviel Wohnraum brauche ich jetzt noch?

Gemeinschaftsraum Bibliothek: Fast eine Wohnstube

> Der private Wohnraum wird zugunsten des Gemeinschaftsbereiches reduziert und durch diesen grosszügig ergänzt. Das führt Interessierte zur grundsätzlichen Frage: Wieviel Wohnraum brauche ich jetzt noch? Es gilt, Ballast abzuwerfen, vorerst einmal im materiellen Bereich. Geplant sind rund 80 Wohneinheiten in unterschiedlichen Grössen (+/- 40/60/80 m^2) für etwa 110 Personen, ferner ein Gemeinschaftsbereich, bestehend aus der Tätigkeitsplattform als Herzstück. Diese ist flexibel nutzbar für Begegnung und Austausch, Musik und Bewegung, Handwerk und Gestalten, Kurse und Veranstaltungen, Spiel und Kultur. Dazu kommen ein Begegnungsraum mit Küche und Terrasse, Bibliothek, Raum der Stille, Sauna, Waschsalon sowie die Aussenräume Dach- und Südterrasse (für Urban Gardening). Individuell können Ateliers dazugemietet werden. Mit diesem Raumprogramm, welches von den Genossenschaftsmitgliedern erarbeitet wurde, wird unser Haus zu einer

Lebenslandschaft und Alltagsbühne. Das Haus wird rollstuhlgängig und möglichst hindernisfrei gebaut. Ein Gewerbebereich, der vor allem extern vermietet wird, rundet das Ganze ab.

Kultur des Zusammenlebens – Verschiedenheit ist für uns Bereicherung und Lebenskultur. Selbstgestaltung und Selbstverwaltung prägen das Leben im Haus.

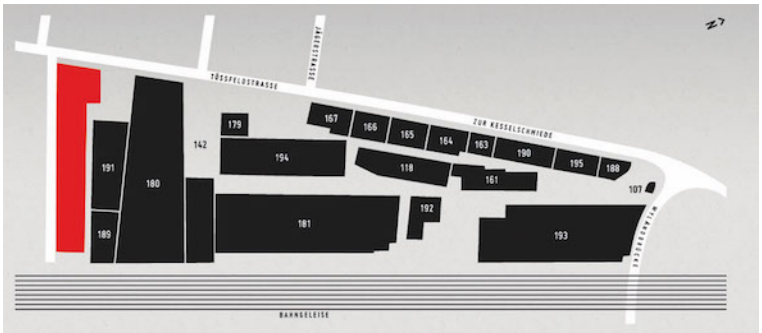
Es ist uns bewusst, dass wir Menschen unser Denken, Fühlen und Handeln in ein solches Projekt mitnehmen. So werden Reibungen innerhalb der Bewohnerschaft nicht ausbleiben. Wir bemühen uns um respektvollen Umgang und gegenseitige Toleranz, um eine Kultur des Zuhörens und eine persönliche Freiheit, die Vielfalt und Solidarität einschliesst. Wir geben uns so wenig Regeln wie möglich und so viele wie nötig. Um das Projekt in möglichst grosser Selbstverwaltung zu tragen, leistet jede und jeder einen Beitrag. Neben der Genossenschaftskultur ist uns auch der Austausch mit dem nachbarschaftlichen Umfeld wichtig. Wir verstehen uns als lebendigen Teil des Lagerplatzes, des Sulzerareals und des Tössfeld-Quartiers. Integrierte Ateliers und Gewerberäume, die teilweise fremdvermietet werden, ergänzen und bereichern dieses Lebenskonzept. Darüber hinaus ermöglicht die urbane Lage des Hauses den Kontakt mit dem öffentlichen, politischen und kulturellen Leben.

Partizipative Projektentwicklung – In den Aufbauprozess, die Entwicklung und die Umsetzung des Projektes sind alle Genossenschaftsmitglieder miteinbezogen.

Partizipation in Aufbau, Entwicklung, Umsetzung und Betrieb: Das ist ein Kernanliegen des Projektes. Alle Genossenschaftsmitglieder engagieren sich entsprechend ihren Ressourcen und Fähigkeiten sowie ihrer zur Verfügung stehenden Zeit. Mit dieser Partizipation bezwecken wir schon Jahre vor dem Bezug des Hauses ein Zusammenwachsen der Menschen zu einer «Dorfgemeinschaft». Dieses starke Beziehungsgeflecht wird eine wichtige Kraft sein für unsere Gemeinschaft im Älterwerden. Eine Herausforderung wird sein, ob all dieser anstehenden Arbeiten die Lust daran nicht zu verlieren. Helfen kann dabei, das gemeinsame Ziel nie aus den Augen zu verlieren.
Auf diese partizipative Projektentwicklung wird weiter unten genauer eingegangen.

Stellenwert dieser Vision – Über die ganze Projektzeit von 14 Jahren hat sich diese Vision kaum verändert. Es war uns wichtig, neuinteressierte Personen immer zuerst mit diesen Grundgedanken vertraut zu machen. Dementsprechend wurde das Aufnahmeprozedere gestaltet. So konnten sie zuerst in diese «Dorfgemeinschaft» hineinwachsen. Erst in zweiter Linie ging es dann um die Zuteilung einer Wohneinheit.

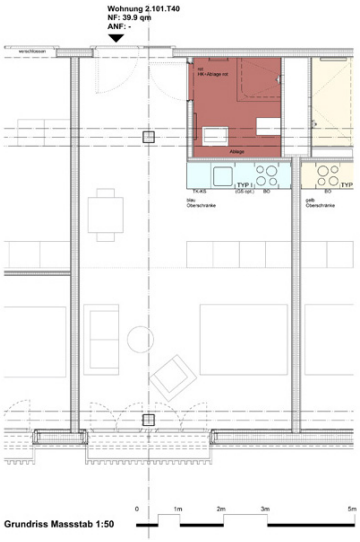
3. Gebäude/Architektur/Räumliches/Bewohnerschaft/Gewerbe



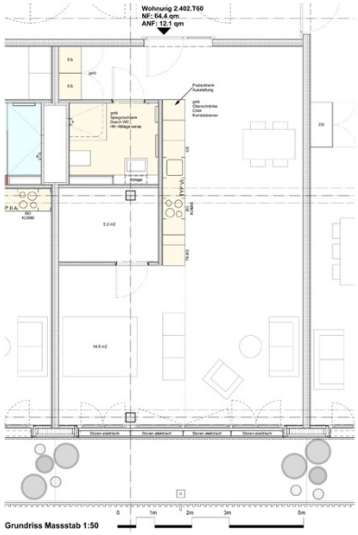
Lage: Der Zusammen_h_alt (rot) befindet sich am südlichen Ende des Lagerplatzes (schwarze Gebäude) an der Tössfeldstrasse in Winterthur. Das Lagerplatz-Areal diente von 1895 bis Ende der Achtzigerjahre des letzten Jahrhunderts dem Unternehmen Sulzer zur Produktion und Lagerung von Industriegütern und -maschinen. Seit 2009 ist es im Besitz der Stiftung Abendrot und heute sind dort rund 100 Gewerbebetriebe eingemietet, die meisten aus der Kreativindustrie und dem Freizeitbereich.

Gebäudestruktur: Die Böden/Decken bestehen aus Doppelschichten von Holz und Beton, was Beton und Gewicht spart. Getragen werden sie von über die ganze Fläche verteilten Säulen. Die Wände zwischen den Wohnräumen bestehen aus Gips. Gegen aussen prägen Sichtbeton und grosse, orangefarben eingefasste Fenster das Bild.

Wohnungen: Die Wohnungen sind jeweils ca. 40, 60 oder 80 Quadratmeter gross und grundsätzlich als Einraumwohnungen konzipiert. Während des Entwicklungsprozesses war es jedoch für die ErstmieterInnen möglich, Schiebtüren zur Abtrennung von Zimmern einzuplanen. Die Wohnungen sind voll eingerichtet mit Dusche/Bad und – mit ganz wenigen Ausnahmen – auch über richtige, zum Teil grosszügige Küchen. Die meisten der grösseren verfügen zudem über ein Reduit.



Wohnung 40m^2



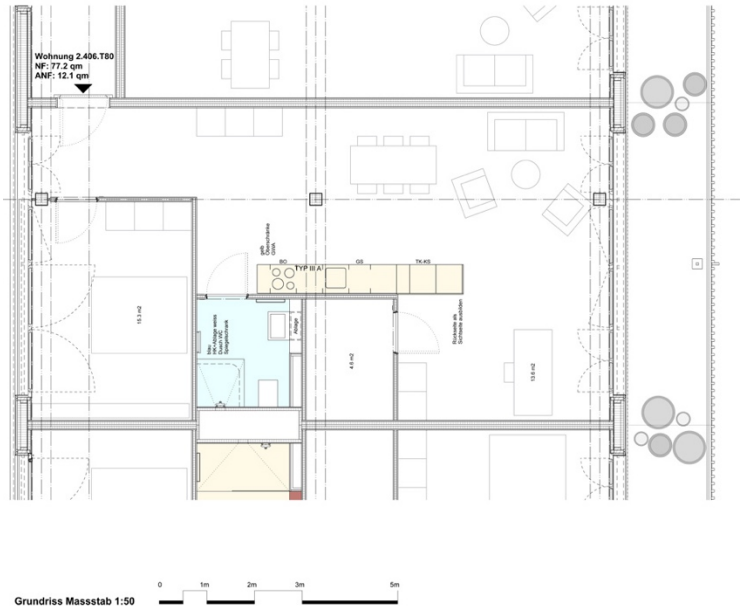
Wohnung 60m^2 mit Reduit und Terrasse

Wohnungen nach Grössen:

Total	75
Typ T40 (bis 43 m^2)	16
Typ T60 (56 bis 69 m^2)	35
Typ T80 (> 71 m^2)	24

Wohnungsbelegung:

1er Haushalte	54
2er Haushalte	21



Wohnung 80m^2 mit abgeteiltem Schlafraum und Terrasse

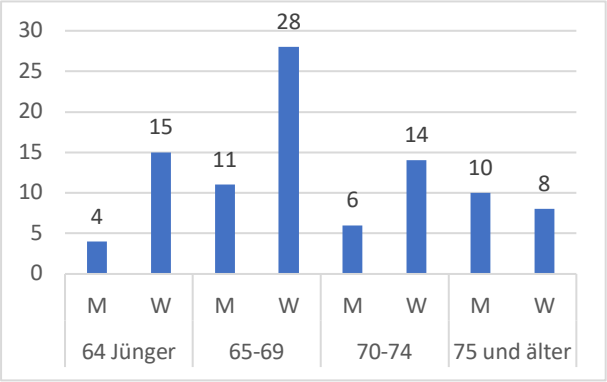
Gemeinschaftsflächen:

Wichtigste Gem.räume:

Tätigkeitsplattform	293 m^2
Gemeinschaftsraum m. Küche	72m^2
Sauna	34 m^2
Raum der Stille	25 m^2
Waschsalon	78 m^2
Bibliothek	40 m^2
Werkstatt	14 m^2
Musikraum	30 m^2
total ca.	600 m^2

Zusätzlich:
3 Gemeinschaftsterrassen, Keller- und Abstellräume, Velokeller usw.

BewohnerInnenstruktur:



Total: 96 BewohnerInnen

Gewerbe:

Gewerberäume/Ateliers	17
Flächen durchschn. 30 m²	
u.a: Coiffeursalon, Kita, Physiotherapie, Med. Massage, Komplementärmedizin, Homöopathie, Podologie, Psychiatrie/Psychologie, Supervision, Coaching , Lerninstitut, Modemanufaktur, Film, Übersetzungen	
Gästezimmer	11

4. Historie

2006 Impulsabend: Ein privater Freundeskreis unter Leitung von Peter Hajnoczky und Alexander Zäh – die beide heute im Haus wohnen – lädt ein zu einer Diskussion über Wohn- und Siedlungsbedürfnisse für die Zeit der 3. Lebensphase.

2007 Visionstag: Bedürfniskatalog und räumliche Modellskizzen werden entwickelt und diskutiert.

2008 Gründung Verein mit 25 Mitgliedern. Weiterentwickeln der Vision.

2009/2010 Konkretisierung: Verfolgung von Spuren anderer, ähnlicher Projekte: Fabrik Lyrchel in Rorbas, Brauerei Weinfelden, Kreisspital Pfäffikon, Zwicky-Areal Zürich, Zeughausareal Winterthur. Aufbau eines Netzwerkes: Schweiz. Verband für Wohnungswesen, Büro für Stadtentwicklung Winterthur, Baugenossenschaften in Zürich und Winterthur.

2010 Gründung Genossenschaft am 27. August mit 18 Mitgliedern; Beteiligung am Investorenwettbewerb Zeughausareal Winterthur gemeinsam mit der Stiftung Abendrot, Pensionskasse mit Sitz in Basel. Die Stadt will das Areal nach dem Auszug des Militärs kaufen und sucht dafür eine neues Nutzungskonzept. Der Wettbewerb endet ohne Resultat.

2011 Vernetzen, Aufbau Gemeinschaft: Vernetzungsarbeit mit Gemeinde- und Stadtbehörden, Baugenossenschaften, LandeigentümerInnen, InvestorInnen, ArchitektInnen, Medien. Einführung von monatlichen «Pool»-Treffs zur Einbeziehung der Genossenschaftsmitglieder in den Entwicklungsprozess und zum Aufbau der Gemeinschaft.

2012 Intensivierung des Kontakts mit der Stiftung Abendrot: Anfrage für eine Projektrealisierung auf dem Areal Lagerplatz in Winterthur; Klausurtagung zur Entwicklung eines Raumprogrammes; die Stiftung Abendrot entscheidet, die Projektvision von Zusammen_h_alt zu realisieren.

2013 Architekturwettbewerb. Fünf Architektenteams nehmen am Studienauftrag teil. Abendrot prämiert die Projektstudie des Architekturbüros Beat Rothen in Winterthur.

2014 Auseinandersetzung mit dem ausgewählten Projekt in einem Workshop.

2015 Baueingabe, Baubewilligung, Leitfaden Erstvermietung: Baueingabe im Juni, Baubewilligung und Bauentscheid im Oktober. Ein Leitfaden für die Erstvermietung wird erarbeitet. Beginn der Erstvermietungsreservationen.

2016 Globalmietvertrag: Globalmietvertrag mit der Pensionskasse Abendrot. Die Age-Stiftung unterstützt unser Projekt mit 210'000 Franken.

2017 Baubeginn: Aushubarbeiten beginnen; die Zuteilung der Wohnungen beginnt, Ende Jahr sind fast zwei Drittel der Wohnungen vorreserviert.

2018 Modell für die Selbstverwaltung: Die AG Partizipation erarbeitet ein Modell für die Selbstverwaltung, aus dem die «Hausversammlung» entsteht, die alle Angelegenheiten der BewohnerInnen regeln soll. Der Einzugstermin muss verschoben werden auf 1. April 2020.

2019 Neuer Globalmietvertrag, Neugründungen: Neufassung Globalmietvertrag mit Abendrot. Gründung der Genossenschaft «Zahredli» mit dem Ziel, im Erdgeschoss ein Bio-Laden/Bistro zu betreiben. Gründung der Aktiengesellschaft «ImHaus AG» zum Aufbau und Betrieb eines Gästehauses.

Frühling 2020: Klare Ziele

2020 Bezug des Hauses – unter starken Einschränkungen: März/April: Bezug des Hauses auf dem Höhepunkt der ersten Corona-Welle. Kommunikation und Kontaktpflege sind erschwert. Die Gemeinschaftsräume werden eingerichtet, können aber gar nicht oder später nur unter Schutzkonzepten benützt werden. Im Haus für Begegnung ist Distanz angesagt! Sommer: Eröffnung des Bioladens Zahredli und des Gästehauses (siehe S. 10).

2021 Das Haus ist praktisch voll vermietet, Hausversammlung mit Anlaufschwierigkeiten, interne Kommunikation: Im Frühling sind praktisch alle Wohneinheiten und Gewerbeateliers vermietet; die Hausversammlung, welche die Anliegen der BewohnerInnen wahrnehmen soll, kann diese Funktion nur beschränkt wahrnehmen (siehe S. 9); eine elektronische Kommunikationsplattform «Beunity» wird eingeführt.

5. Umsetzung – Partizipativer Prozess bereits bei der Konzeptentwicklung

Nach dem Projektentscheid 2013 müssen die Vorstellungen der Räume und Nutzungen konkretisiert werden. Um die weitere Entwicklung der Vision möglichst partizipativ, aber auch realistisch und zeitgerecht voran zu bringen, werden in der Genossenschaft laufend die nötigen Strukturen und Gefässe aufgebaut. Der Übergang von der Pionier- zur Umsetzungsphase beginnt. Wo uns Kompetenzen fehlen, ziehen wir professionelle BeraterInnen bei.

Nach Projektstand und Bedarf entstehen Interessengruppen und Arbeitsgruppen, die mit viel Herzblut und Engagement, aber meist mit eher wenig Wissen und Erfahrung in den geforderten Bereichen an die Arbeit gingen. Sie erarbeiten sich das entsprechende Knowhow und informierten sich bei ähnlichen Projekten. Vieles können wir bei Projekten wie Giesserei Winterthur, Kalkbreite und Kraftwerk Zürich sowie weiteren Pionierprojekten lernen. Diese Zusammenarbeit ist sehr kooperativ und hilfreich – wir sind sehr dankbar dafür.

Verschiedene Gefässe: Für die Umsetzung der partizipativen Prozesse werden verschiedene Gefässe eingerichtet, je nach Bedarf:

- Kommissionen werden vom Vorstand mit einem schriftlichen Auftrag eingesetzt, ihre Mitglieder, diese werden nach bestimmten Kriterien ausgesucht und vom Vorstand gewählt. Sie arbeiten unbefristet.
- Arbeitsgruppen (AGs) werden vom Vorstand oder von einer Kommission mit einem schriftlichen Auftrag eingesetzt, ihre Mitglieder vom entsprechenden Gremium gewählt. Sie werden nach bestimmten Interessen zusammengesetzt. Sie arbeiten befristet.
- Interessengruppen (IGs) bilden sich nach (Eigen-)Interessen und formieren sich selber, arbeiten selbstbestimmt und unverbindlich.

Die Grössen der Gruppen variieren nach Interesse, Bedarf und Situation. Für einige Kommissionen und AGs ist im Auftrag eine Mitgliederzahl festgelegt, bei anderen gilt eine Idealgrösse, die aber nicht immer erreicht werden kann. Für die IGs ist die Gruppengrösse nicht festgelegt. Hier gibt es denn auch eher Fluktuationen als in den Kommissionen und AGs mit gewählten Mitgliedern.

2013: Gründung Interessengruppe (IG) Bau und Raum als Begleit- und Unterstützungsgremium für unsere Mitglieder in der Baukommission. So können unsere baulichen Wünsche und Bedürfnisse direkt in den Planungsprozess einfliessen.

Zusammenleben: Bereits im Konzept angelegt

Eines weiteres Ziel ist, die Vorstellungen bezüglich Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen klarer zu definieren, zu konkretisieren. Was sollen sie ermöglichen? Was braucht es dazu? Dazu werden entsprechende Arbeitsgruppen (AGs) gebildet, die sich um die Weiterentwicklung der Raumprogramme und Nutzungen kümmern.

2014/15: Bildung Ressort und IG Zusammenleben. Weil wir den Fokus nicht nur auf den Bau, sondern vermehrt auch auf das Thema Zusammenleben richten wollen, wird im Vorstand das Ressort Zusammenleben eingerichtet und daneben eine IG Zusammenleben begründet.

- Mehrere Grundlagenpapiere werden von entsprechenden AGs erarbeitet. Sie dienen auch als Leitlinien für den Vermietungsprozess:
- Kultur des Zusammenlebens
- Leitlinien unserer Kultur
- Konfliktlösungsmodell/Anlaufstelle META
- Ombudsstelle
- Haustierordnung

2015 Gründung von Bauentscheidungs-Kommission BEKO und Erstvermietungskommission EVK: Sie wird als erste Kommission vom Vorstand mit klarem Auftrag eingesetzt. Ein bedeutsamer Schritt zu mehr Effizienz und Professionalisierung, denn immer mehr Bauentscheide müssen innert nützlicher Frist gefällt werden. Zudem erfordert der geltende Kostenrahmen immer wieder Abspeckungen und mehrere Sparrunden. Die Erstvermietungskommission wird gewählt, und der Vermietungsprozess beginnt.

Ab 2016 Angebot Dialoggruppe: Mit dem Dialog nach David Bohm führen wir ein Modell der Gruppenkommunikation ein, das den persönlichen Austausch unter den Genossenschaftsmitgliedern fördern und einer guten Gesprächskultur in unserem Projekt dienen soll. Ab 2016 bis heute nimmt ein grosser Teil der BewohnerInnen daran teil.

Herbst 2016 Bildung einer Dialoggruppe zum Thema Partizipation mit dem Zweck, die Grundlagen für ein Konzept für die zukünftige AG Partizipation zu erarbeiten. Daraus entsteht der Auftrag für diese AG, sie wird 2017 eingesetzt.

Weitere Kommissionen mit definierten Aufgaben und Kompetenzen werden während der Projekt- und Bauphase eingesetzt:

- Erstvermietungskommission (EVK); sie sorgt laut Auftrag dafür, dass alle Wohnungen der Genossenschaft zur grösstmöglichen Zufriedenheit der BewerberInnen fristgerecht vermietet sind. Zudem soll sie den Leitfaden Erstvermietung umsetzen. Nach dem Bezug des Hauses wird sie durch die Vermietungskommission (VK) abgelöst (siehe S. 11).
- Finanzkommission (FIKO).
- Gewerbekommission (GEKO); sie ist für die Vermietung der Gewerberäume zuständig.
- Kommunikationskommission (KOKO).

Die grosse Arbeit in diesen Gremien wird von den Genossenschaftsmitgliedern ehrenamtlich geleistet, wie es unserem partizipativen Verständnis entspricht. Sowohl die IGs und AGs wie auch die Kommissionen und der Vorstand waren und sind noch immer eigentliche «Labors» der partizipativen Entwicklung unseres Projekts. Sie dienen nicht nur der Projektentwicklung, sondern sehr stark auch der Problemlösungs- und Zusammenarbeitskompetenz sowie dem intensiven gegenseitigen Kennenlernen. Ein grosser Teil der Mitglieder engagiert sich immer wieder in den aktuellen Gruppen und Gremien.

Einzige von der Genossenschaft bezahlte professionelle Arbeitsleistungen im Anstellungsverhältnis sind:

- Bauprojektleitung,
- Sekretariat,
- Verwaltung (Finanzen, Vermietung).

Eine professionelle Geschäftsführung erweist sich für die Grösse unserer Genossenschaft als finanziell zu aufwendig.

Von IG und AG zur Hausversammlung

Die AG Partizipation erarbeitet ein Modell zur Organisation der Bewohnerschaft («Hausversammlung», HV). Diese soll über alle Themen befinden, die die BewohnerInnen betreffen. Dazu wendet sie «Verfahren der Konsensbildung an, um wenn immer möglich zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen». Eine «Koordinationsgruppe» (KG), zusammengesetzt aus VertreterInnen der fünf Hauseinheiten, bereitet die HV vor und leitet sie. Im November 2019 findet eine erste HV statt, an welcher der Entwurf nochmals evaluiert und in einem partizipativen Verfahren angenommen wird. Im Februar 2020 werden an der zweiten HV die Delegierten der Hauseinheiten in die Koordinationsgruppe bestimmt. 2020: Übergabe der weiteren Arbeit zur Partizipation an die KG und Auflösung der AG Partizipation

Gemeinschaftlich genutzt: Gartenterrasse

Selbstverwaltung und Selbstgestaltung – «Pflicht» und «Kür»

Auch bei den Themen Selbstverwaltung und Selbstgestaltung steht der partizipative Ansatz im Vordergrund. Wir nennen die beiden Aspekte «Pflicht» und «Kür». In unseren monatlichen Pooltreffs (bis zum Einzug) sowie in spezifischen Arbeitsgruppen und Workshops loten wir unsere Bedürfnisse und Wünsche zur Kür aus und definieren die räumlichen Voraussetzungen. Regelmässig werden die Zwischenergebnisse in der Genossenschaft vernehmlasst.

Beispiel: 2018 werden in einem Workshop mit allen Genossenschaftsmitgliedern drei von der AG Partizipation entwickelte Modelle der Selbstverwaltung miteinander verglichen und evaluiert. Sie haben die Schwerpunkte solidarische, pflichtübernehmende und finanzierte Selbstverwaltung. In einem partizipativen Verfahren wird das finanzierte Modell favorisiert.

Farbe nach Wahl: Bäder konnten individuell gestaltet werden

In der ersten Vermietungsphase können die künftigen Mieter ihre Wohnung mitgestalten. So können Farbe der Badezimmer und Küchen gewählt, die Positionierung der Wände kann mitgestaltet werden. Zusätzliche Einbauten wie Closomat, Geschirrspüler, Steamer, Einbauschränke können gegen Aufpreis bestellt werden.

Zudem werden viele Diskussionen über die Nutzung und Ausgestaltung der gemeinschaftlichen Räume geführt. Dabei wird klar, dass aufgrund von zusätzlichen Bestellungen und anderen Faktoren die Kosten über dem Budget liegen werden. Es müssen diverse Sparmassnahmen beschlossen werden.

6. Vermietungsprozess

Herbst 2013: Einsetzung IG Bewohnerstruktur: Diese Themen werden erarbeitet und fliessen in das Erstvermietungsreglement und den Prozess Erstvermietung ein:

- Altersdurchmischung
- Belegungsvorschriften
- Kriterien für Wohnungsvergabe
- Kriterien für die Vermietungskommission
- Themen, Aufgaben, Vorgehen

Während dieser Entwicklung werden die Zwischenresultate bei den Genossenschaftsmitgliedern mehrmals vernehmlasst und diskutiert. Diese Vorarbeiten fliessen in den Auftrag und die Arbeit der Erstvermietungskommission (tätig ab 2015) ein. Diese Kommission ist die erste Anlaufstelle für InteressentInnen für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft und für eine Wohnung. Sie führt mit diesen Gesprächen und gibt danach eine Empfehlung ab. Über die Aufnahme in die Genossenschaft entscheidet der Vorstand, über die Zuteilung einer Wohnung die Erstvermietungskommission. Ende 2015 sind bereits für über die Hälfte der Wohnungen Reservationsverträge unterschrieben.

Kriterien für die Wohnungsvergabe: Hier ein Ausschnitt aus dem Vermietungsreglement, der für den Stellenwert der Partizipation steht:

«Anforderungen an die Mietenden:

Zentrale Kriterien für die Vergabe von Wohnungen sind das Interesse an der Gemeinschaft der BewohnerInnen und die Bereitschaft zur aktiven Mitarbeit und Mitgestaltung der Hausgemeinschaft und der Genossenschaft Zusammen_h_alt. Der Abschluss eines Mietvertrages setzt das Einverständnis der Mietenden mit den Grundsätzen und Zielen gemäss Artikel 1 dieses Vermietungsreglements (Anm: entsprechend der Charta, den Grundsätzen der Statuten, dem Globalmietvertrag sowie dem Genossenschafts- und Mietrecht) voraus.»

7. Kooperation mit Stiftung Abendrot, Sonderfall reines Mietmodell

Schnell zeigt sich, dass die Genossenschaft bei Wettbewerben und Bewerbungen für Landkäufe keine grosse Chance hat. Zusammen_h_alt steht in Konkurrenz zu erfahrenen und mit grossem Eigenkapital ausgestatten Genossenschaften oder Bauunternehmen. Rasch wird klar, dass wir eine Unterstützung durch einen Investor brauchen.

Ein Vorstandsmitglied bemüht sich um einen Kontakt mit der Stiftung Abendrot. 2011 und 2012 finden Gespräche um ein Projekt in Winterthur-Hegi statt. Abendrot wäre interessiert, mit uns eine Projektzusammenarbeit einzugehen. Die Verhandlungen müssen aber abgebrochen werden, da die Vorstellungen der Grundeigentümer weder von Abendrot noch von Zusammen_h_alt getragen werden können.

2012 fragen wir die Stiftung Abendrot an, ob sie ihr Konzept im Rahmen der Entwicklung des Lagerplatz-Areals realisieren könne und wolle. Abendrot schlägt als möglichen Standort ein 6500 m^2 grosses Grundstück südlich der Halle 180 vor.

Im September 2015 wird mit einer Vereinbarung zur Projektenwicklung folgendes festgelegt:

- Abendrot ist Eigentümerin des Grundstücks und finanziert den Bau. Sie stellt sicher, dass das Projekt für eine Nachnutzung (Wohnung und Gewerbe) geeignet ist.
- Zusammen_h_alt und die Zürcher Fachhochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) sind als zukünftige Nutzerinnen Besteller ihres jeweiligen Raumprogramms und werden die Räumlichkeiten mieten.
- Alle drei PartnerInnen zusammen bilden die Bauherrschaft und sind in der Baukommission vertreten. Sie entscheiden im Konsens. Gemeinsam bestimmen sie ArchitektInnen, FachplanerInnen, SpezialistInnen und ausführende Unternehmen.

2016 wird ein Finanzierungsmodell entwickelt, das im Herbst 2016 zum Abschluss des Globalmietvertrags zwischen Abendrot und Zusammen_h_alt führt. Eckpunkte des Vertrags:

- Laufzeit 20 Jahre, mit zwei Optionen auf Verlängerung um je 5 Jahre, Mietbeginn 1.6.2019.
- Der Mietzins wird aufgrund der effektiven Baukosten festgelegt.
- Abendrot entschädigt Zusammen_h_alt für die Übernahme der Verwaltung und stellt einen Betrag für den Gebäudeunterhalt zur Verwaltung im Rahmen eines festgelegten Budgets zur Verfügung.
- Zusammen_h_alt beteiligt sich mit einem Betrag von 2.5 Mio. Franken in Form eines Darlehens an den Baukosten. Dies reduziert die Miete von Zusammen_h_alt.

In dieser Phase kommen Schwachstellen des Globalmietvertrags und der Projektorganisation zum Vorschein:

- Die Bindung des Mietpreises an die effektiven Kosten macht eine Mietzinsfestlegung nicht möglich, resp. nur mit grosser Unsicherheit. Dieses Risiko wollen die Endmieter nicht tragen.
- Das Kostenreporting während der Bauphase ist auf die Gesamtkosten inkl. ZHAW ausgerichtet. Dies führt zu einem ungewissen Kostenstand bei Zusammen_h_alt.
- Für Bestellungen/Änderungen, die in der Baukommission für Zusammen_h_alt ausgelöst werden, gibt es kein genügendes Controlling.
- Das Darlehen an die Stiftung Abendrot (finanzielle Beteiligung von Zusammen_h_alt zwecks Reduktion des Mietzinses) verstösst gegen die Anlagerichtlinien der Pensionskasse. Es wäre für die Pensionskasse eine unerlaubte Fremdfinanzierung gewesen.

Deshalb wird neu verhandelt, und 2019 wird ein neuer Globalmietvertrag abgeschlossen. Wesentliche Änderungen:

- Der Basismietzins wird neu fixiert und ist unabhängig von den effektiven Baukosten.
- Auf das Darlehen wird verzichtet, der ursprünglich vereinbarte Zins wird in eine Mietzinsreduktion umgewandelt.
- Die Genossenschaft erhält eine Mietzinsreduktion für den Unterhalt, ist dafür für den Unterhalt im Rahmen eines Schnittstellenpapiers selbst verantwortlich.

Ab Herbst 2019 werden die Mietverträge mit den Mietern abgeschlossen. Die Mieten müssen etwas höher als ursprünglich geplant festgelegt werden, dafür können die notwendigen Wohnungsanteile halbiert werden.

Mit diesem Modell, in dem unsere Genossenschaft «nur» Mieterin ist, bilden wir ein «Sondermodell», das andere inspirieren kann und soll.

8. Einzug und Betrieb

Einzugsphase im März/April 2020: Völlig anders als erwartet sind die Erfahrungen während der Einzugsphase: Am 17. März, dann, als die ersten rigorosen Einschränkungen wegen der Corona-Pandemie in Kraft gesetzt werden, ziehen die ersten BewohnerInnen ein. Nur wenige Tage später wird ein Chat-Kanal installiert, damit wir uns rasch und unkompliziert untereinander austauschen können.

Die NeuzuzügerInnen werden beispielsweise von den schon Eingezogenen auf dem Chat willkommen geheissen, unterstützt und eingeführt. In einen grossen Neubau zu ziehen und schon (fast) alle Mitbewohnenden zu kennen, sie dort anzutreffen und mit vielen schon vertraut zu sein, ist unglaublich schön und für die meisten einmalig.

Viele Infos und Ratschläge zu den Tücken des Neubaus, Tipps, Hilfsmittel etc. werden kommuniziert. So ziehen wir in ein schon etwas vertraut erscheinendes neues Zuhause.

Corona-konform: Am Anfang keine grossen Gruppen

Corona-Pandemie und Gemeinschaftsleben: Die Corona-Pandemie erschwert vieles. Vor allem können die Gemeinschaftsräume über Monate nicht richtig genutzt werden. Das behindert fast alle Initiativen.

Die Informations- und Entscheidungsgefässe der Hausversammlung und auch die GV der Genossenschaft können nicht oder nur beschränkt real stattfinden, sondern werden zum Teil über Videokonferenzen durchgeführt. Inzwischen funktionieren diese Ersatzkanäle recht gut, können aber die physische Präsenz und Atmosphäre nicht ersetzen.

In den weniger einschränkenden Phasen entstehen trotzdem diverse Anlässe mit Filmen, kleinen Festen, spontanen Treffen auf unseren Terrassen, gemeinsamen Essen, gekocht von Kochgruppen. Angebote wie der Dialog, Vorlesen als «Bettmümpfeli» und Tai Chi können coronakonform trotzdem stattfinden. Im Herbst müssen aber viele Initiativen wieder abgesagt werden, und die Gemeinschaft kann nicht so wie erhofft zum Tragen kommen.

Doch entwickeln sich viele kleinere Begegnungsmöglichkeiten. Unsere Gemeinschaft ist trotz aller Einschränkungen immer spürbar geblieben, und wir blicken hoffnungsvoll den zukünftigen Möglichkeiten entgegen. Fazit aus allen diesen Erfahrungen: Partizipation als Mitwirkung aller Beteiligten ist das prägende Element unseres Projekts Zusammen_h_alt.

Selbstverwaltung auch im Alltag: Drehscheibe und Hauswartgruppe

Für die interne Kommunikation der wichtigen Informationen per Mail und als Ansprechstelle für die BewohnerInnen ist die «Drehscheibe» zuständig. Zwei Bewohnerinnen stehen zu festen Zeiten für Fragen des Betriebs, der Organisation und der Kommunikation mit den zuständigen Stellen zur Verfügung. Ebenso hat sich aus der Bewohnerschaft eine Gruppe gebildet, die bei Problemen des Hauses oder mit Geräten weiterhilft und viele Hauswartarbeiten selbständig und kurzfristig erledigt – ehrenamtlich.

9. Die ersten beiden «Spin-Offs»: Gästehaus und Quartierladen

Im Laufe der Projektentwicklung bilden sich zwei Gruppen aus (vor allem) Genossenschaftsmitgliedern, die in unserem Haus zusätzliche Angebote entwickeln und betreiben wollen: zum einen das «Gästehaus am Lagerplatz», ein «professionelles Haus für Kurz- und Langzeitgäste» mit Gäste- und Arbeitszimmern und einer Ferienwohnung. Als Trägerschaft wird eine eigene Aktiengesellschaft gegründet. Und zum andern der Quartierladen mit Bistro «Zahredli» für Bio- und unverpackte Waren des täglichen Bedarfs. Getragen wird er von einer Genossenschaft.

Bistro und Quartierladen der Genossenschaft Zahredli

Bereits in einer frühen Planungsphase entsteht die Idee, den prominenten, gegen aussen hin auf zwei Seiten verglasten Gewerberaum als Begegnungsort für die BewohnerInnen des Zusammen_h_alts mit dem umliegenden Quartier und den Studierenden der ZHAW gestalten. Gleichzeitig wünschen sich die BewohnerInnen eine Nahversorgungsstätte im Haus (Laden/Bistro).

Im Herbst 2019 gründet eine Gruppe aus dem Zusammen_h_alt die Genossenschaft «Zahredli» mit dem Zweck, einen Quartierladen und ein Bistro mit sozial und ökologisch vertretbaren Lebensmitteln zu betreiben.

In Zusammenarbeit mit «Bare Ware», einem Unverpacktladen in Winterthur, ist das Projekt Zahredli am Entstehen.

Der Laden, in dem biologische und, wenn möglich, regionale Produkte ohne Verpackung eingekauft werden können, ist in stetiger Entwicklung begriffen und stösst auf grosses Interesse intern und extern.

Das Bistro befindet sich noch in der Planungsphase.

Die Partizipation von BewohnerInnen des umliegenden Quartiers wird gefördert:

- Als Genossenschaftsmitglieder können diese Ideen und Wünsche einbringen,
- durch ein Engagement im Vorstand können sie mitgestalten,
- durch gemeinsame Projekte z.B. mit der nahe gelegenen Steinerschule,
- als freiwillige Helfer aus dem Kreis der ökologisch interessierten QuartierbewohnerInnen und StudentInnen.

Die Genossenschaft Zahredli wird zusätzlich von der Age-Stiftung gefördert und in einer Dokumentation im Jahr 2022 ausführlicher beschrieben (siehe Kapitel 12).

Gästehaus am Lagerplatz

Die Gründungsgruppe der ImHaus AG kann mit vielen Spenden von Möbeln, Bildern und Einrichtungsgegenständen sowie talentierten NäherInnen des ganzen Umfeldes die Gästezimmer ansprechend und günstig einrichten. Eine mehrsprachige Website mit direkter Buchungsmöglichkeit wird erstellt. Der coronabedingte Einbruch aller Hotelübernachtungen und die Hygieneanforderungen machen einen dicken Strich durch alle Berechnungen. Der minimal mögliche Betrieb wird vollständig durch Eigenleistung aufrechterhalten.

10. Die Herausforderung: Weiterentwicklung der Partizipation

Das Ziel ist ambitioniert: möglichst alle Entscheide, die die über 90 BewohnerInnen betreffen, partizipativ und per Konsensbildung zu fällen. Die Corona-Situation verunmöglicht es, Hausversammlungen real durchzuführen mit allen, die teilnehmen wollen, wie dies im Konzept vorgesehen ist. Die Kommunikation erfolgt meist per Mail, die Meinungsbildung ist erschwert. Ganz wenige Umfragen können schriftlich durchgeführt werden. Nach einem Jahr zeigt sich, dass nur ganz wenige Entscheide gefällt werden konnten.

Zudem stellt sich heraus, dass der Prozess einer klaren Meinungsbildung und Entscheidfindung in einer Gemeinschaft dieser Grösse, die sich mit neuen, ganz konkreten Themen befassen muss, anspruchsvoll ist.

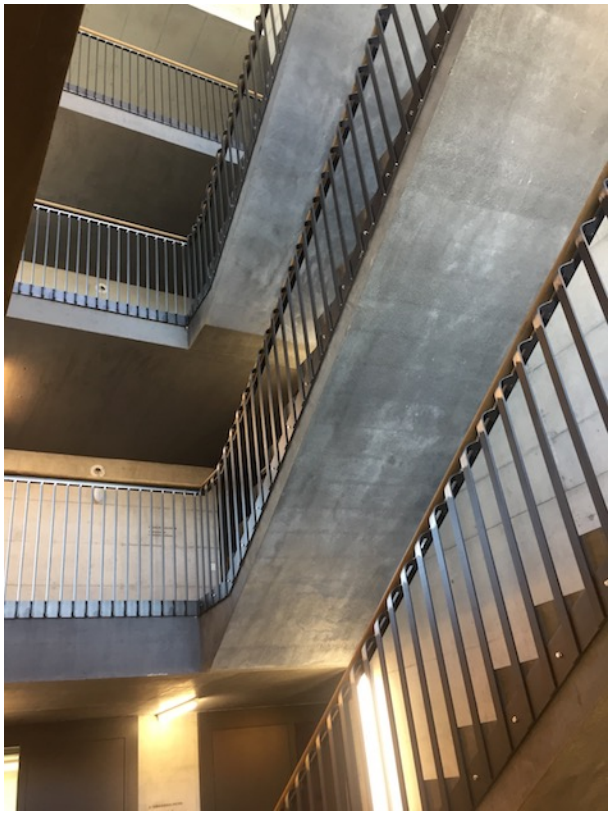
Auch die Klärung der Rollen, Kompetenzen, Verantwortlichkeiten von Hausversammlung als Vertretung der Bewohnerschaft und Vorstand als Vertretung der Gesamtgenossenschaft ist dadurch erschwert.

11. Fazit

Ein Jahr ist seit dem Einzug vergangen. Wir alle haben viel gelernt – darüber, was nicht möglich ist, aber auch, was alles doch möglich ist in einer solchen schwierigen Situation. Und wir sind daran, den Partizipationsprozess zu überdenken, weiterzuentwicklen. Die Prinzipien beizubehalten, aber ihn so zu gestalten, dass er für unsere Zwecke und zum Wohl der BewohnerInnen praktikabel ist.

Das tägliche Zusammenleben funktioniert bereits heute gut. Die BewohnerInnen leben zusammen, halten zusammen.

Die Chance wurde gepackt!



Es geht aufwärts: Treppenhaus

12. Ausblick

Ende des Jahres 2022 wird eine professionelle Dokumentation die beiden Genossenschaften Zusammen_h_alt und Zahredli genauer beleuchten und die Entwicklungen der nächsten Monate festhalten. Wir sind gespannt darauf zu erfahren, wie es weitergeht!