

Schlussbericht der Evaluation «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern»

Ein innovatives Wohnprojekt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ
Auswertung der Erfahrungen 2004–2010: Projektierung, Umsetzung und Nutzung

Daniela Gloor und Hanna Meier, Soziologinnen, Dr. phil.

Schinznach-Dorf, Dezember 2010

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	3
1. Konzept und Inhalt des Projekts «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern» der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ	8
1.1. Initiative und Ausgangslage	8
1.2. Ziele des Projekts	8
1.3. Projektanlage	9
a) Projekt-Wohnungen in der Gesamtsiedlung Ruggächern	9
b) Angebote und gemeinschaftlich nutzbare Räume	10
c) Selbstorganisation und gegenseitige Hilfe und Unterstützung	11
d) Alltag und Organisation der Hausgemeinschaft	12
e) Hauskommission und Entschädigungen	13
f) Unterstützung durch die Geschäftsstelle der ABZ	13
g) Schriftliche Grundlagen	14
h) Darstellung zur Projektkonzeption	15
1.4. Tabellarische Übersicht: Projektplanung, Implementation und Betrieb	16
1.5. Zusammenfassung der wichtigsten Punkte	17
2. Wissenschaftliche Begleitung und Evaluation	18
2.1. Evaluation auf Initiative des Bundesamtes für Wohnungswesen	18
2.2. Vorgehen der Evaluation	18
a) Datengrundlagen	19
b) Methodik der Evaluation	20
3. Ergebnisse zur Umsetzung des Projekts	22
3.1. Mitglieder der Hausgemeinschaft	22
3.1.1. Wer wohnt in der Hausgemeinschaft 55+? (Soziodemographie)	22
a) Beteiligte Altersgruppen und berufliche Situation respektive Pensionierung	22
b) Geschlecht, Zivilstand und Haushaltskonstellation	23
c) Sozialindikatoren, Nationalität und Genossenschaftserfahrung	24
d) Motivation der Mitglieder der Hausgemeinschaft	25
e) Resümee zur Soziodemographie	27
3.1.2. Veränderungen zwischen Einzug im Herbst 2007 und Sommer 2010	27
3.2. Projektaktivitäten und Einschätzungen der Hausgemeinschaft	28
3.2.1. Hilfe leisten und Angebote der Hausgemeinschaft nutzen	28
3.2.2. Wahrnehmung des Konzepts und Erfahrungen mit den Strukturen	32
a) Freiwilligenarbeit	32
b) Leben in der Hausgemeinschaft	33
c) Hauskommission	37
d) Geschäftsstelle der ABZ	39
e) Zufriedenheit mit dem Projekt	39
3.3. Einschätzungen der Mietenden zur Wohnsituation	40

4. Schlussfolgerungen und Empfehlungen	43
4.1. Schlussfolgerungen aus dem Projekt Hausgemeinschaft 55+	43
4.1.1. Vorteile, Stärken und Erfolgsfaktoren	43
a) Gelungene Umsetzung des Konzepts	43
b) Grösse des Projekts – breite soziale Zusammensetzung	43
c) Attraktivität der Wohnungen und guter Standort der Siedlung	44
d) Hausgemeinschaft 55+ als Teil der Gesamtsiedlung Ruggächern	44
4.1.2. Herausforderungen und Aspekte der Projektentwicklung	44
a) Betreuung und Begleitung des Projekts durch die ABZ	44
b) Siedlungscafé «Ruggächern Träff»	44
c) Zwei Bauten für eine Hausgemeinschaft	45
d) Wohnungswechsel und neue Mitglieder der Hausgemeinschaft	45
e) Verhältnis Hausgemeinschaft und Siedlung	46
f) Altersgerechtes Bauen	46
4.2. Empfehlungen für weitere Projekte (Übertragbarkeit)	46
1) Notwendige Ressourcen: Know-how, Zeit und Finanzen	47
2) Verschiedene Phasen bis zum eigenständigen Betrieb: vielfältige Vorlaufzeit, Einzug und Erstnutzungsphase	48
3) Commitment des Vorstands für das Projekt Hausgemeinschaft	48
4) Beizug externer Fachleute mit Know-how im Altersbereich	48
5) Kommunikation des Projekts für potenziell Interessierte	49
6) Vermietungsverfahren, Zusammensetzung der Bewohnerschaft	49
7) Partizipation: frühzeitiger Einbezug zukünftiger Bewohner und Bewohnerinnen	49
8) Qualität der Wohnungen und der gemeinschaftlichen Räume	50
9) Öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufen, Naherholung	50
10) Warum eine Hausgemeinschaft 55+ initiieren?	50

Executive Summary

Ausgangslage – Initiative der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ

Der Vorstand der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ beschloss 2004, für das selbstbestimmte, gemeinschaftsorientierte Wohnen in der zweiten Lebenshälfte ein neues, innovatives Angebot zu schaffen. Es entspricht den Zielen der ABZ, den Mitgliedern ein qualitativ gutes Wohnen sowie eine soziale Umgebung zu ermöglichen, die dem Wohlbefinden und der Lebensqualität förderlich sind. Es ist zudem das Anliegen der ABZ, auf Auswirkungen gesellschaftlicher Veränderungen im Wohnbereich zu reagieren und passende Möglichkeiten anzubieten. Eine solche Anforderung stellt sich heute ganz besonders auch im Bereich des Wohnens älterer Generationen. Gemäss demographischen Prognosen steigt die Zahl der älteren Menschen in der Schweiz bis 2060 weiterhin markant an. Projekte, in denen sich diese soziale Gruppe auf freiwilliger Basis gegenseitig Hilfe und Unterstützung anbietet, sind demnach aus gesellschaftlichen wie ökonomischen Gründen bedeutsam und von allgemeinerem Interesse.

Evaluation durch das Bundesamt für Wohnungswesen

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat die Evaluation des Projekts «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern» in Zürich-Affoltern angeregt und finanziert. Der Grund dafür liegt im Pilotcharakter des Projekts. Neuartig ist sowohl die Grösse des Vorhabens – ein Gemeinschaftsprojekt für rund fünfzig Personen – als auch dessen Integration ins genossenschaftliche Wohnen. Für die Durchführung der Evaluation ist das Sozialforschungsbüro Social Insight, Schinznach-Dorf, verantwortlich. Die Evaluation wurde zwischen 2006 und 2010 durchgeführt.

Top-down-Modell der Trägerschaft mit partizipativer Entwicklung des Konzepts durch die (zukünftigen) Mitglieder der Hausgemeinschaft

Eine Arbeitsgruppe der ABZ – Vorstandsmitglieder, Geschäftsleitung und Mitglieder der Geschäftsstelle – entwickelte ab April 2004 ein Konzept für eine Hausgemeinschaft für ältere Menschen. Beigezogen wurde zudem eine externe Fachperson mit Erfahrung in Altersfragen. Ziel war die Entwicklung einer Wohnform, in der Menschen ab circa 55 Jahren individuell in ihren eigenen Wohnungen leben können und sich bei Bedarf gegenseitig unterstützen und im Wohnalltag helfen.

Ab Ende 2005 wurde ABZ-intern und 2006 auch öffentlich über das neue Vorhaben informiert. Interessierte Personen konnten die Baustelle sowie eine Musterwohnung der zukünftigen Siedlung besichtigen und sich anschliessend für eine Wohnung in der Hausgemeinschaft bewerben. Die Mitglieder der zukünftigen Hausgemeinschaft trafen sich bereits rund ein Jahr vor Bezug der Siedlung regelmässig. Sie wurden von der ABZ partizipativ, in der Form von Arbeitsgruppen, in die Detailkonzipierung des Projekts einbezogen.

Zentrale Merkmale des Projekts sind die Selbstorganisation der Hausgemeinschaft im Rahmen der Vorgaben der ABZ. Das Vorhaben entspricht einem Top-down-Modell. Das heisst,

es wurde durch die ABZ als Trägerschaft und nicht durch die Mitglieder selbst initiiert. Die ABZ ist auch verantwortlich für die Mietverträge sowie den zusätzlichen, speziellen Vertrag über die Mitwirkung in der Hausgemeinschaft.

Das Konzept des Projekts «Hausgemeinschaft 55+» sieht eine Hilfe im Umfang von zwei bis vier Stunden pro Woche vor. Was bedeutet es, sich gegenseitig zu unterstützen? Man ist in Notfällen füreinander da, kocht bei Krankheit oder Unfall für die Nachbarin oder den Nachbarn, erledigt Botengänge, begleitet zur Ärztin oder zum Therapeuten, hütet bei Abwesenheit die Wohnung, giesst die Pflanzen und anderes mehr. Wichtig ist auch die Pflege der Gemeinschaft. Der Hausgemeinschaft stehen verschiedene Räumlichkeiten zur Verfügung: ein grösserer Gemeinschaftsraum, der unter anderem als Treffpunkt und Café genutzt werden kann, ein Eingangsbereich im Wohnhaus mit zwei Infotafeln, einer Bibliotheks- und Sitzecke, ein Fitnessraum, ein Computerraum mit Drucker und Kopierer, ein Gästezimmer und eine Sprudelwanne. Der Gemeinschaftsraum und das Gästezimmer stehen sämtlichen Bewohnerinnen und Bewohnern von ABZ-Siedlungen zur Verfügung. Die Hauskommission, bestehend aus drei bis fünf Mitgliedern der Hausgemeinschaft, fördert und pflegt das Zusammenleben und organisiert den Betrieb. Die monetäre Abgeltung der für die Gemeinschaft erbrachten Dienstleistungen spielt im Projekt eine untergeordnete Rolle. Die Freiwilligenarbeit wird nur gering, auf symbolischer Ebene, entschädigt.

Umsetzung und Evaluation der Erstnutzungsphase der Hausgemeinschaft

Das Konzept der «Hausgemeinschaft 55+» wurde 2007 umgesetzt. Die ABZ stellte dafür in der Siedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern zwei aneinander gebaute Häuser mit 20 Zweieinhalb- und 14 Dreieinhalb-Zimmerwohnungen zur Verfügung. Die kleineren Wohnungen können gemäss den Vorgaben der Genossenschaft von einer oder zwei Personen bewohnt werden, die grösseren müssen mit zwei Personen belegt sein. Die rund 50 Mitglieder der Hausgemeinschaft zogen im September 2007 in ihre Wohnungen ein.

Die Hausgemeinschaft ist Teil der Neubau-Siedlung Ruggächern, die sozial und altersmässig breit durchmischt ist. Insgesamt besteht sie aus vierzehn Häusern mit 278 Wohnungen. Bei der „Hausgemeinschaft 55+“ handelt sich somit um ein sogenanntes «Känguru-Modell»¹: Diese ist in den grösseren Kontext einer Gesamtsiedlung eingebunden.

Die Hausgemeinschaft, so zeigt die Evaluation, setzt sich vorwiegend aus mittelständischen Schweizerinnen und Schweizern zusammen. Einpersonenhaushalte bestanden in der ersten Zeit ausschliesslich aus Frauen, Zweipersonenhaushalte vorwiegend aus Ehepaaren. Nach drei Jahren wurde erstmals eine Wohnung durch einen alleinstehenden Mann besetzt. Altersmässig besteht eine gute Durchmischung von 55 bis zu 90-Jährigen. Zwei Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner sind zwischen 65 und 79 Jahre alt. Die meisten Beteiligten sind pensioniert, eine kleinere Zahl ist teilzeitlich erwerbstätig. Zwei Drittel sind Frauen, ein

¹ Vgl. dazu: Glockner Marco und Gysi Susanne (2009): Grundlagenbericht: Hausgemeinschaften – Erkenntnisse und Beispiele. ETH-Wohnforum, Zürich.

Drittel Männer. Der Bedarf an Wohnungen für Einpersonenhaushalte ist insgesamt grösser als solche für Paare.

Die Evaluation hat eine hohe Wohnzufriedenheit festgestellt. Die Befragten fühlen sich sowohl in der Hausgemeinschaft als auch in ihrer Wohnung wohl. Die Kontakte innerhalb der Hausgemeinschaft werden allgemein als gut bezeichnet. Kleinere Mängel betreffen Aspekte der Alters- und Behindertengerechtigkeit (wie Haltegriffe in Bad und Dusche, Schwelle zum Balkon) sowie den zu klein konzipierten Veloraum.

Zentral ist die Feststellung, dass sich die Neueinzügerinnen und Neuzuzüger nicht nur wegen des neuartigen Konzepts für eine Wohnung in der Hausgemeinschaft 55+ entschieden haben. Ausschlaggebend sind ebenso die neuen, schönen Wohnungen und der gute Standort der Siedlung. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist gut, Einkaufsläden und Grünzone liegen in der Nähe.

Im Voraus bestanden zum Teil Ängste und Unsicherheiten in Bezug auf die neue Wohnform, diese konnten nach den ersten Monaten weitgehend abgebaut werden. Das Funktionieren der Hausgemeinschaft wird grundsätzlich positiv beurteilt. Bedenken, die zum Teil geäußert wurden, betreffen das ausgewogene Engagement sowie die uneingeschränkte Akzeptanz gegenüber allen Beteiligten. Die Zufriedenheit mit den gemeinschaftlichen Angeboten ist gut. Anlass zu Kritik gaben die Sprudelwanne sowie die Verfügbarkeit des Gästezimmers. Die Einbettung der Hausgemeinschaft in eine Siedlung mit jungen Familien wird von vielen als bereichernd empfunden. Die Bewohnerschaft schätzt zudem die Begleitung des Projekts durch die ABZ. Grösstenteils geschätzt wird auch die Arbeit der Hauskommission, nicht alle fühlen sich indes genügend informiert oder wahrgenommen.

Die Evaluation zeigt, dass eher weniger gegenseitige Hilfe nötig ist als die ursprünglich angenommenen zwei bis vier Stunden. Viele Mitglieder setzen pro Woche weniger als zwei Stunden ein.

Die ABZ stellt die für das Projekt «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern» erarbeiteten Dokumente der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung. Auf der ABZ-Website abrufbar sind der «Vertrag über die Teilnahme» an der Hausgemeinschaft, das «Reglement» zum Projekt sowie das «Betriebskonzept» (www.abz.ch/de/projekte/hausgemeinschaft_ruggaechern).

Dauerhafte Nutzung seit drei Jahren

Die Mitglieder der Hausgemeinschaft 55+ leben mittlerweile seit drei Jahren in der Hausgemeinschaft der Siedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern. Nur sehr wenige (zwei Paare) sind in der Zwischenzeit wieder ausgezogen, und drei Mitglieder sind in dieser Zeit verstorben. Erstmals konnten neue Bewohnerinnen und Bewohner einziehen. Sie verjüngen die Hausgemeinschaft und bringen frischen Elan.

Die Hausgemeinschaft hat sich nach einer Eingewöhnungsphase konsolidiert. Die Mieterinnen und Mieter leben in ihren Wohnungen für sich und können gleichzeitig auf die Hilfe und den Kontakt durch ihre Nachbarinnen und Nachbarn zählen. Das Konzept funktioniert – dies zeigen die Evaluation und die bisherigen Erfahrung.

Zur Nachahmung empfohlen – Übertragbarkeit

Das Projekt der Hausgemeinschaft 55+ ist aus Sicht der Evaluation zur Nachahmung zu empfehlen. Als Trägerschaft für weitere Projekte geeignet sind sowohl Baugenossenschaften wie auch private Bauträgerschaften. Aus der Evaluation werden zehn Punkte abgeleitet, die die Planung und Umsetzung zukünftiger Projekte unterstützen:

1. Ressourcen: Die Projektierung und Umsetzung einer Hausgemeinschaft benötigen Ressourcen. Dazu gehören fachliches Know-how, zeitliche Ressourcen für die Planung und Umsetzung sowie finanzielle Mittel zur Projektentwicklung und Realisierung des Vorhabens.
2. Projektphasen: Die Entwicklung eines Projekts umfasst verschiedene Aufgabenstellungen. Als zentral zu nennen sind die Konzepterstellung, das Bereitstellen einer angepassten Wohninfrastruktur mit altersgerechten Wohnungen und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, ein Informationskonzept für Interessierte, eine sorgfältige Auswahl und Zusammensetzung der Mitglieder der Hausgemeinschaft sowie der partizipative Einbezug der zukünftigen Mitglieder der Hausgemeinschaft. Im Fall Ruggächern dauerte die Start- und Eingewöhnungsphase rund zwei Jahre. Diese ist gezielt, eventuell unter Beizug externer Fachleute, auszuwerten. Die Erkenntnisse kommen sowohl dem eigenen wie auch anderen Projekten zugute.
3. Commitment der Entscheidungsträger: Die Überzeugung der Entscheidungsträgerinnen und -träger, ein Hausgemeinschaftsprojekt realisieren zu wollen, unterstützt die Entwicklung und den Verlauf des Projekts wesentlich.
4. Know-how im Altersbereich: Der Beizug von Fachleuten mit Wissen und Erfahrung im Altersbereich kann von entscheidender Bedeutung sein. Dies betrifft soziale Fragen, baulich-architektonische Aspekte sowie den rechtlich-organisatorischen Bereich.
5. Kommunikation: Eine intensive Information der interessierten Öffentlichkeit zum Projekt ist lohnenswert. Auf diese Weise entsteht eine breite Nachfrage. Dies wiederum erleichtert das Bilden einer stimmigen, sozial und altersmässig durchmischten Hausgemeinschaft.
6. Vermietung: Die Vermietung von Wohnungen für eine Hausgemeinschaft ist aufwändiger als das herkömmliche Vermieten von Wohnungen. Das Vermitteln des Konzepts und das Prüfen der Motivation der Interessierten bedingt ausführliche Gespräche der Trägerschaft mit potenziellen Mieterinnen und Mietern. Zudem ist die Erstvermietung speziell, muss doch die ganze Altersspanne von 55 bis um die 80 Jahre abgedeckt werden. Später sind vor allem Interessierte am jüngeren Ende der Altersskala gefragt, damit eine breite Alterszusammensetzung der Hausgemeinschaft erhalten bleibt.
7. Partizipation der Hausgemeinschaft an der Detailkonzipierung: Der frühe Einbezug der zukünftigen Mitglieder der Hausgemeinschaft ermöglicht von Beginn weg eine gute Identifikation der Beteiligten mit dem Projekt. Ein solches Vorgehen unterstützt die Entwicklung eines Gemeinschaftsgefühls als Hausgemeinschaft, und Anregungen und Erfahrungen der Beteiligten können integriert werden.

8. Altersgerechtes wohnen: Naheliegend, aber in der Umsetzung immer wieder anforderungsreich ist der Anspruch, dass die Wohnungen und die gemeinschaftlich nutzbaren Räumen altersgerecht ausgebaut sind. Um dieses Ziel zu erreichen, wird der Einbezug erfahrener Fachleute empfohlen.
9. Standort des Wohnprojekts: Die Selbstständigkeit im Alter ist umso länger gewährleistet, je besser die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist, je angenehmer die Möglichkeiten sind, einfach und nah gelegen einkaufen zu können und je unkomplizierter ein Zugang zu einem Naherholungsraum besteht. Diese Faktoren unterstützen die Altersgerechtheit der Gesamtsituation ebenfalls positiv.
10. Warum eine Hausgemeinschaft 55+? Aus der Sicht von gemeinnützigen Wohnbauträgern spricht die Mitverantwortung für den gesellschaftlichen Zusammenhalt dafür, ein solches Projekt anzuregen und umzusetzen. Dieses bietet konkrete Antworten auf drängende soziale Fragen wie das Wohnen im Alter. Es können aber auch ökonomische Überlegungen ausschlaggebend sein. Zwar sind die Anfangsinvestitionen höher als bei Wohnungen der herkömmlichen Art, dafür sinkt gemäss bisheriger Erfahrung die Fluktuation der Mieter und Mieterinnen, was jedoch auch mit der Mobilität im Alter zu tun hat. Von der inhaltlichen Seite her betrachtet zeigt das Projekt Hausgemeinschaft 55+ für das Wohnen im Alter jedenfalls einen interessanten Weg auf, der auch weiteren Wohnbauträgern empfohlen werden kann.

1 Konzept und Inhalt des Projekts «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern» der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ

1.1 Initiative und Ausgangslage

Die Initiative für das Projekt «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern» ging vom Vorstand der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ aus. Dieser hegte die Idee, für das selbstbestimmte, gemeinschaftsorientierte Wohnen in der zweiten Lebenshälfte innerhalb der ABZ ein innovatives Angebot zu schaffen. Es bestand das Anliegen, als Genossenschaft auf die gesellschaftlichen Entwicklungen und die neuen Anforderungen im Wohnbereich zu reagieren und auch gestaltend zumitzuwirken.² Das bedeutet für die Genossenschaftsbewegung, gezielt Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen und speziell für diese Zielgruppe, attraktive, neue Wohnformen zu entwickeln und bereit zu stellen.

Die ABZ bildete im April 2004 eine Arbeitsgruppe zum Thema. Die Projektleitung oblag dem Präsidenten der ABZ, Peter Schmid und Martina Ulmann, Leiterin «Mitglieder und Wohnen» und Mitglied der ABZ-Geschäftsleitung. In der Kerngruppe waren zudem ein weiteres Vorstandsmitglied, die Leiterin der «Fachstelle Siedlungskommissionen» sowie die externe Fachfrau für Altersarbeit, Simone Gatti, vertreten. Hinzu kamen in der erweiterten Projektgruppe der Leiter «Kauf und Bau» als weiteres Mitglied der Geschäftsleitung sowie die Leiterin «Vermietung» und die «Mieterberaterin» der ABZ.

Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die Projektidee einer Hausgemeinschaft für Menschen ab 55 Jahren zu präzisieren. Dazu gehörten die Ausarbeitung eines Konzepts, die Konkretisierung des Vorgehens sowie die Umsetzung des Vorhabens.

Anzufügen ist, dass die ABZ die Gelegenheit wahrgenommen hat, das neue Wohnmodell im Rahmen der Planung und des Neubaus einer grösseren Genossenschaftssiedlung anzusiedeln. Das Projekt Hausgemeinschaft 55+ wurde von Anbeginn weg im Kontext der Neubausiedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern entwickelt.

1.2 Ziele des Projekts

Mit dem Projekt Hausgemeinschaft 55+ will die ABZ sowohl eine Alternative zum Alleinwohnen wie auch zum betreuten Wohnen bieten. Das heisst, es sollen Voraussetzungen für eine gemeinschaftsorientierte, aber dennoch individuelle und selbstbestimmte Lebensgestaltung geschaffen werden, die es alten Menschen ermöglichen, möglichst lange selbstständig wohnen und leben zu können.

² Literatur zur Zunahme der älteren Bevölkerung und zu Wohnfragen im Alter vgl. zum Beispiel: Höpflinger François (2009): Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter (Age Report 2009), Seismo Verlag, Zürich. Huber Andreas (2008; Hrsg.): Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Birkhäuser, Basel, Boston, Berlin. Thematische Internetseiten, die das Wohnen im Alter im Fokus haben, sind zum Beispiel die von der Pro Senectute Schweiz initiierte Homepage www.wohnform50plus.ch, das elektronische Angebot der Age Stiftung, www.age-stiftung.ch, oder die Internetseiten des Kuratoriums der Deutschen Altershilfe www.kda.de.

Gegenseitigkeit und Selbstorganisation sind damit die Kernpunkte, auf denen die genossenschaftlich organisierte Wohnform der Hausgemeinschaft 55+ aufbaut. Im Vordergrund stehen zwei Zielsetzungen:

- a) Zum einen gehören Nachbarschaftshilfe und gegenseitige Unterstützung im Wohnalltag zu den zentralen Zielsetzungen des Projekts. Die Bewohner und Bewohnerinnen der Hausgemeinschaft sollen im Rahmen ihrer Möglichkeiten Verantwortung für das Projekt und die Gemeinschaft übernehmen: Sie unterstützen sich gegenseitig bei alltäglichen Aufgaben und verpflichten sich, Beiträge für die Gemeinschaft im Rahmen von zwei bis vier Stunden Freiwilligenarbeit pro Woche zu leisten.³ Mit dieser organisierten Nachbarschaftshilfe soll, so das übergeordnete Ziel, ein vielfältiges Potential an Ressourcen geschaffen und genutzt werden, das es den Bewohnerinnen und Bewohnern der Hausgemeinschaft erlaubt, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu leben.
- b) Ziel der Hausgemeinschaft ist es zum andern, den Mitgliedern ein verlässliches soziales Netz zu bieten, das im Wohnalltag Kontakte und sozialen Austausch ermöglicht. Die Wohnform der Hausgemeinschaft ist darauf ausgerichtet, gemeinschaftliches Wohnen zu unterstützen und zugleich den Wunsch nach Privatsphäre zu respektieren. Sie soll damit – als weiteres Ziel – dem häufig zu beobachtenden Problem der Vereinsamung im höheren Alter entgegenwirken.

Bemerkenswert im Projekt ist die Verknüpfung von zwei Ansätzen. Einerseits (a) geht es um gegenseitige Hilfe und Unterstützung. Man hilft und unterstützt einander, wo es nötig ist und wo ein Bedarf besteht. Grundbedürfnisse, die vorübergehend nicht selbst erfüllt werden können, werden von Mitgliedern der Hausgemeinschaft übernommen. Bei diesem Ansatz geht es darum, momentane Defizite auszugleichen und Unterstützung zu bieten. Andererseits (b) fördern die Mitglieder der Hausgemeinschaft – mit ihren Einsätzen und ihren je eigenen Fähigkeiten und Erfahrungen – das Entstehen eines guten sozialen Klimas und eines verlässlichen sozialen Netzes. Der zweite Ansatz baut auf den Ressourcen der Mitglieder auf und unterstützt die Lebensqualität der Beteiligten.

1.3 Projektanlage

Im Folgenden sind alle wichtigen Aspekte des Projekts erläutert. Dies erlaubt einen Einblick in das Funktionieren der Hausgemeinschaft und erklärt wichtige Merkmale des Projekts «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern».

a) Projekt-Wohnungen in der Gesamtsiedlung Ruggächern

Für die Hausgemeinschaft 55+ stehen in der Neubausiedlung Ruggächern zwei aneinander gebaute Häuser zur Verfügung (Dora-Staudinger-Strasse 3 und 5, 8046 Zürich). Die

³ Gemeinschaftsorientiertes Engagement wird solange und in der Form erbracht, wie es der geistige und körperliche Zustand erlaubt (siehe: «Vertrag über die Teilnahme an der Hausgemeinschaft 55+», abrufbar unter: www.abz.ch/de/projekte/hausgemeinschaft_ruggaechern [Datum des Zugriffs: 26. August 2010]).

Hausgemeinschaft umfasst 34 Wohnungen, 20 Zweieinhalb- und 14 Dreieinhalb-Zimmerwohnungen. In der Hausgemeinschaft wohnen rund 50 Personen, Einzelpersonen sowie Paare. Während Zweieinhalb-Zimmerwohnungen von einer oder zwei Personen belegt werden können, müssen die Dreieinhalb-Zimmerwohnungen gemäss den Vorgaben der Genossenschaft durch zwei Personen belegt sein; ist eine Dreieinhalb-Zimmerwohnung nur noch durch eine Person bewohnt, muss diese in die nächste frei werdende kleinere Wohnung umziehen. Die Wohnungen liegen im ersten bis fünften respektive sechsten Obergeschoss der beiden Häuser und sind über einen gemeinsamen Eingangsbereich erschlossen. Die beiden Hausteile verfügen je über ein separates Treppenhaus mit Lift. Im Erdgeschoss sind verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Räume untergebracht. Sie werden von der Hausgemeinschaft selbstverwaltet und können teilweise auch von der übrigen Mieterschaft der Siedlung Ruggächern genutzt werden.

Die Mieten für eine Zweieinhalb-Zimmerwohnung inklusive Nebenkosten liegen zwischen 1'120.00 und 1'530.00 Franken pro Monat. Eine Dreieinhalb-Zimmerwohnung kostet inklusive Nebenkosten zwischen 1'340.00 und 1'820.00 Franken pro Monat (Stand: September 2010). Für die Projektaktivitäten der Hausgemeinschaft 55+ sind pro Person monatlich zwanzig Franken zu entrichten. Anstelle des Mietzinsdepots sind zudem Anteilscheine der Genossenschaft in der Höhe zwischen 4'500 und 5'500 Franken zu übernehmen.

b) Angebote und gemeinschaftlich nutzbare Räume

Die Hausgemeinschaft verfügt über folgende gemeinschaftlich nutzbare Räume:

- Ein grosser Gemeinschaftsraum für zirka 60 Personen, eine Küche und ein kleiner, abtrennbarer Raum (z.B. für Sitzungen); der grössere Raum wird von der Hausgemeinschaft unter dem Namen «Ruggächern Träff» zwei Mal pro Woche als Treffpunkt und Café betrieben und kann von der ganzen Siedlung genutzt werden.
- Bibliotheks- und Sitzecke sowie Infotafel im Eingangsbereich
- Computerraum mit Internetanschluss, Drucker und Kopierer
- Fitnessraum mit verschiedenen Geräten und Massageliege
- Wellnessraum mit Sprudelwanne
- Gästezimmer

Weiter sind im Erdgeschoss verschiedene Infrastrukturräume untergebracht. Dazu gehören der Waschsalon und die Trockenräume, der Veloraum sowie individuell mietbare Atelierräume.

Der Betrieb und die Verwaltung der gemeinschaftlich nutzbaren Räume obliegen der Hausgemeinschaft bzw. deren Mitgliedern. Der grosse Gemeinschaftsraum steht auch den Bewohnern und Bewohnerinnen der Gesamtsiedlung sowie interessierten Dritten offen und kann für private Anlässe gemietet werden, während das Gästezimmer nur den Mitgliedern der Hausgemeinschaft sowie allen übrigen ABZ-Genossenschaftsmitgliedern vorbehalten bleibt. Die Bibliotheks- und Sitzecke im Eingangsbereich ist sogar ausschliesslich für die

Hausgemeinschaft bestimmt. Im Betriebskonzept heisst es dazu: «Die gemeinschaftlich nutzbaren Räume sind Orte der Begegnung für die ganze Siedlung. Sie bereichern und fördern die Haus- und Siedlungsgemeinschaft.»⁴ Mit dem Wellness-, dem Fitness- und dem Computerraum verfügt die Hausgemeinschaft über eine gemeinsame Infrastruktur und Räume, die in erster Linie auf den Bedarf und die Lebenssituation der Hausgemeinschaft ausgerichtet sind. Die Benutzung dieser Räume ist für die Mitglieder der Hausgemeinschaft kostenlos, das heisst im Mietzins inbegriffen. Bewohnerinnen und Bewohner der Gesamtsiedlung aber können verschiedene Räumlichkeiten gegen einen kleinen Unkostenbeitrag mitbenutzen.

c) Selbstorganisation und gegenseitige Hilfe und Unterstützung

Die Bewohner und Bewohnerinnen der Hausgemeinschaft 55+ verpflichten sich gegenüber der ABZ im «Vertrag über die Teilnahme», den Zielen der Hausgemeinschaft 55+ zuzustimmen und «nach Kräften zum Gelingen der Hausgemeinschaft beizutragen».⁵ Im Vordergrund steht das Anliegen, dass sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft bei alltäglichen Aufgaben gegenseitig unterstützen und– je nach Bedarf und Situation – gegenseitig verschiedene Hilfeleistungen erbringen. Mit dieser Unterstützung innerhalb der Hausgemeinschaft soll der Lebens- und Wohnalltag bis zu einem gewissen Mass auch im Fall von Krankheit und Unfall oder beim Auftreten altersbedingter Einschränkungen bewältigt werden können. Wie und welche konkreten Leistungen von der Bewohnerschaft erbracht werden, ist im Konzept und im Teilnahmevertrag bewusst breit und offen gehalten, da dies im Voraus nicht einfach bestimmbar ist. Beispielhaft aufgeführte Tätigkeiten und Handlungen zeigen das Spektrum des gemeinschaftsorientierten Engagements auf. Unterstützung und Hilfe soll angepasst nach Bedarf und Situation erbracht und entsprechend organisiert werden. Dies können konkrete Hilfestellungen im Alltagsleben und Arbeiten im Haushalt sein. Es kann sich aber auch um kommunikative Unterstützung und Beziehungsarbeit handeln, um soziale oder sportliche Aktivitäten oder kulturelle Unternehmungen, an denen man teilnimmt respektive die man organisiert.

Konkrete Hilfestellungen in Alltag und Haushalt sind zum Beispiel:

- Einkaufen, Botengänge machen
- Jemanden an einen Ort oder zu einem Termin begleiten
- Essen kochen, Wäsche waschen
- Schriftliches erledigen für jemanden oder etwas Handwerkliches ausführen

Kommunikative Unterstützung und Beziehungsarbeit sind zum Beispiel:

⁴ Betriebskonzept Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern, März 2010, S. 6 [siehe: www.abz.ch/de/projekte/hausgemeinschaft_ruggaechern]

⁵ Vertrag über die Teilnahme an der Hausgemeinschaft 55+ [siehe: www.abz.ch/de/projekte/hausgemeinschaft_ruggaechern; Datum des Zugriffs: 26. August 2010].

- Gesellschaft leisten, Abwechslung bringen
- Mut machen, zuhören, wenn es jemandem nicht gut geht
- Vermittelnd wirken bei Schwierigkeiten

Soziale und sportliche Aktivitäten, kulturelle Unternehmungen sind zum Beispiel:

- Gemeinsam Sport treiben wie Fitness, Walken, Stretching, Pétanque
- Zusammen spielen, Filme schauen
- Mithilfe im «Ruggächern Träff»

Die Organisation dieser Nachbarschaftshilfe und der gemeinschaftsorientierten Aktivitäten erfolgt zum einen im direkten Kontakt zwischen den Mitgliedern der Hausgemeinschaft. Zum andern verfügt die Hausgemeinschaft mit der Hauskommission über eine Struktur, die das Funktionieren der gegenseitigen Hilfe und den Betrieb der Hausgemeinschaft absichert. Sie organisiert die Nachbarschaftshilfe und Freiwilligenarbeit sowie die Nutzung der Gemeinschaftsräume.

d) Alltag und Organisation der Hausgemeinschaft

Die gewählte Organisationsform der Hausgemeinschaft bedeutet, dass die rund 50 Personen ihren Alltag grundsätzlich unabhängig und individuell gestalten und selbstständig in ihren je eigenen Wohnungen leben. Dies steht in klarer Abgrenzung zum Konzept einer Wohngemeinschaft, in der Bewohner und Bewohnerinnen eine gemeinsame Wohnung, die Haushaltführung und in unterschiedlichem Ausmass auch den Alltag teilen.⁶ Die verbindenden Merkmale und Strukturen der Hausgemeinschaft hingegen betreffen wie erwähnt lediglich a) die verbindliche Verpflichtung, Beiträge für die Gemeinschaft zu erbringen und sich bei Bedarf gegenseitig zu unterstützen sowie b) die Nutzung und Pflege der Gemeinschaftsräume ausserhalb der privaten Wohnungen.

Die «Ordentliche Hausversammlung» ist das zentrale Organ der Hausgemeinschaft. Jeder Bewohner und jede Bewohnerin hat an der jährlichen Hausversammlung eine Stimme. Die Hausversammlung

- wählt die Mitglieder der Hauskommission und eine Kassierin oder einen Kassier,
- bestimmt die Höhe des monatlichen Beitrags an den Pool der Hausgemeinschaft (der Beitrag wird pauschal pro Kopf entrichtet und ist für Betriebs- und Unterhaltskosten, Infrastruktur und Anlässe der Hausgemeinschaft sowie Arbeitsentschädigungen für mehr als vier Stunden Freiwilligenarbeit und die Entschädigung der Hauskommission bestimmt)⁷,

⁶ Vgl. zur Definition und Typologie von Hausgemeinschaften Glockner Marco und Gysi Susanne (2009): Grundlagenbericht: Hausgemeinschaften – Erkenntnisse und Beispiele. ETH-Wohnforum, Zürich.

⁷ Aktuell beträgt der Beitrag pauschal 20 Franken pro Person und Monat (Vertrag über die Teilnahme an der Hausgemeinschaft 55+).

- nimmt die Kasse inklusive Revisionsbericht ab,
- fasst Beschlüsse über Anträge von Bewohnerinnen und Bewohnern und der Hauskommission,
- kann an den Vorstand und an die Geschäftsstelle der ABZ Anträge stellen.⁸

e) Hauskommission und Entschädigungen

Die Hauskommission wird von der Hausgemeinschaft jeweils für die Dauer eines Jahres gewählt. Die gewählten Mitglieder sind nach einem Jahr wieder wählbar. Die Hauskommission besteht aus mindestens drei Mitgliedern der Hausgemeinschaft. Zurzeit ist die Hauskommission mit fünf Personen besetzt (August 2010). Jede Person hat eine Stellvertreterin oder einen Stellvertreter, die oder der ebenfalls Mitglied der Hauskommission oder der Hausgemeinschaft ist.

Aufgabe der Hauskommission ist es, das Funktionieren der Hausgemeinschaft zu gewährleisten und zu unterstützen. Im Betriebskonzept heisst es dazu: «Die Hauskommission fördert und pflegt das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft 55+ und organisiert den Betrieb. Sie achtet insbesondere auf eine ausgewogene und den Fähigkeiten entsprechende Verteilung der Aufgaben auf die Mitglieder der Hausgemeinschaft.» (S. 3)

Der Hauskommission obliegen folgende Aufgaben und Ressorts:

- Die Durchführung der jährlichen Hausversammlung und wenn nötig auch die Durchführung von ausserordentlichen Hausversammlungen
- Die Organisation des Betriebs und der Verwaltung der gemeinschaftlich nutzbaren Räume
- Soziale Aufgaben, d.h. bei Bedarf Hilfe und Unterstützung organisieren sowie neue Mitglieder integrieren
- Finanzen, d. h. die Buchhaltung der Hausgemeinschaft führen
- Sicherstellen der Verbindung zur Geschäftsstelle der ABZ sowie Einsitz in der Siedlungskommission der Gesamtsiedlung Ruggächern

Gemäss den bisherigen Erfahrungen trifft sich die Hauskommission knapp ein Mal pro Monat zu einer zwei- bis dreistündigen Sitzung. Dabei wird ein Beschlussprotokoll verfasst, das alle Mitglieder der Hausgemeinschaft zugestellt erhalten. Das Protokoll umfasst im Durchschnitt zweieinhalb Seiten.

Entschädigungen: Die Aufgaben der fünf Mitglieder der Hauskommission werden – symbolisch – mit 27.85 Franken pro Monat entschädigt. Dies ergibt für die Hausgemeinschaft einen jährlichen Gesamtaufwand von 1'670 Franken. Entschädigt wird im Weiteren die Arbeit der Verwalterin des Gemeinschaftsraums (200 Franken/Monat) sowie der für die Vermietung und

⁸ Reglement der Hausgemeinschaft und Betriebskonzept Hausgemeinschaft 55+ [siehe: www.abz.ch/de/projekte/hausgemeinschaft_ruggaechern; Datum des Zugriffs: 26. August 2010].

Betreuung des Gästezimmers zuständigen Person (120 Franken/Monat); beide Personen müssen nicht Mitglied der Hauskommission sein.

Alle andern Aufgaben – das heisst die wöchentlichen Hilfeleistungen im Rahmen der vereinbarten zwei bis vier Stunden Freiwilligenarbeit - werden unentgeltlich erbracht.

f) Unterstützung durch die Geschäftsstelle der ABZ

Die Mieterberatung der ABZ begleitet die Hauskommission. Das bedeutet insbesondere, dass diese an den Sitzungen der Hauskommission teilnimmt und die Prozesse unterstützt. Während der ersten zwei Jahre leitete eine Mieterberaterin die Sitzungen und schrieb jeweils das Protokoll. Mittlerweile wird das Protokoll von einem Mitglied der Hauskommission verfasst. An dieser Unterstützung wird sichtbar, dass es sich bei der Hausgemeinschaft nicht einfach um eine selbstorganisierte Gruppe handelt, sondern um ein Top-down-Projekt, das allerdings unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner entwickelt wurde und hauptsächlich auch von ihnen getragen wird. Da die Hausgemeinschaft nicht einfach unabhängig und autonom ist, wird ein formalisierter Austausch zwischen Hausgemeinschaft und ABZ nötig. Aufgrund des regelmässigen Kontakts zwischen Hauskommission und Mieterberatung stellt dieser Austausch das wichtigste konkrete Verbindungsglied zwischen Hausgemeinschaft und ABZ dar.

g) Schriftliche Grundlagen

Die Organisation der Hausgemeinschaft ist in drei Dokumenten aufgezeichnet:

- Reglement der Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern (2 Seiten)
- Vertrag über die Teilnahme an der Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern (2 Seiten)
- Betriebskonzept Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern (9 Seiten)

Die drei Dokumente sind auf der Website der ABZ einsehbar: www.abz.ch/de/projekte/hausgemeinschaft_ruggaechern

Die Dokumente dienen als Grundlage für den Betrieb der Hausgemeinschaft. Sie haben für die Mitglieder der Hausgemeinschaft und für die ABZ bindenden Charakter. Zu Beginn des Pilotprojekts wurden sie von der ABZ unter Beizug von Fachleuten aus dem Altersbereich in den Grundzügen erarbeitet. Als bekannt war, wer in die Wohnungen einziehen würde, wurden die Grundlagen zusammen mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern angepasst. Seit Projektstart im September 2007 wurden die Dokumente noch einmal überarbeitet und gemäss den ersten Erfahrungen auf den aktuellen Stand gebracht.

h) Darstellung zur Projektkonzeption

Die Übersicht zeigt die wesentlichen Punkte der Projektkonzeption.

Initiatorin des Projekts Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern
in Zürich-Affoltern:

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ



Projektaktivitäten und Angebot:

Hausgemeinschaft (HG)

34 Wohnungen in 2 Häusern,
Gemeinschaftsräume und Infrastruktur

Gegenseitige Unterstützung bei
alltäglichen Aufgaben durch die
Bewohnerschaft und Beiträge für die
Gemeinschaft (nach Möglichkeit und
Verfassung: 2–4 Std./Woche)

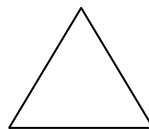
Hauskommission, HK (gewählt von HG)
organisiert den Betrieb und fördert
das Zusammenleben

Begleitung durch ABZ-Mieterberatung



Projektziel:

Selbstbestimmtes,
gemeinschaftsorientiertes
Wohnen im Alter



Projektumfeld:

Gesamtsiedlung Ruggächern (282 Wohnungen
in 14 Häusern) mit Siedlungskommission

1.4 Tabellarische Übersicht: Projektplanung, Implementation und Betrieb

Jahr	Ereignisse und Meilensteine
2004	<ul style="list-style-type: none"> – April–Dez.: Start einer Arbeitsgruppe und Ausarbeitung des Detailkonzepts – Begleitgruppe zur Umsetzung des Pilotprojekts: Information und Kontakt zu Interessierten
2005	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeit der Begleitgruppe: Entwickeln der Instrumente zur Auswahl der Mieterschaft für Hausgemeinschaft und Hauskommission – Nov.: ABZ-interne Information zum Pilotprojekt, ca. 120 Teilnehmende
2006	<ul style="list-style-type: none"> – April: öffentliche Informationsveranstaltung zum Pilotprojekt – April: Besichtigung Baustelle und Musterwohnung, ca. 40 Interessierte – Ab Mai: Erst- und Zweitgespräch mit Interessierten, Auswahl geeigneter Mieter, Vermietung der Wohnungen ab Plan – Ab Sommer: Beginn der Vertragsabschlüsse – Nov.: 1. Treffen der Bewohnerschaft zum Aufbau der Hausgemeinschaft
2007	<ul style="list-style-type: none"> – Entwickeln Betriebskonzept durch zukünftige Mieterschaft und ABZ – Juni: 1. Sitzung der «Hausgemeinschaft 55+», Wahl Hauskommission – Juni: Verabschiedung Betriebskonzept durch ABZ-Begleitgruppe – Juli: Wohnungsbesichtigung und 1. Sitzung der Hauskommission – Aug.: Erstvermietung abgeschlossen – Sept.: Bezug der Siedlung und Begrüssung durch ABZ – Okt.: Information der Gesamtsiedlung zum Projekt – Okt.: Start des Siedlungscafés «Ruggächern Träff»
2008	<ul style="list-style-type: none"> – Grosses Medieninteresse am Projekt – Febr.: 1. Hausversammlung der Hausgemeinschaft 55+ – 8 Sitzungen der Hauskommission, Begleitung durch ABZ – Neubesetzung einer Wohnung (Paarhaushalt) – Erste Evaluationsphase und Workshop zur Projektentwicklung
2009	<ul style="list-style-type: none"> – Jan.: «Offener Tag» für die Gesamtsiedlung – März: 2. Hausversammlung der Hausgemeinschaft 55+ – 11 Sitzungen der Hauskommission, Begleitung durch ABZ – Neubesetzung einer Wohnung (Paarhaushalt) – Überarbeitung Betriebskonzept durch ABZ und Hausgemeinschaft
2010 (bis Sept.)	<ul style="list-style-type: none"> – März: 3. Hausversammlung der Hausgemeinschaft 55+ – 6 Sitzungen der Hauskommission, Begleitung durch ABZ – Neubesetzung von 2 Wohnungen (1 Paar- und 1 Einpersonenhaushalt) – Sept.: mehr Einzelpersonen als Paare sind interessiert – Zweite Evaluationsphase und Schlussbericht der Evaluation

1.5 Zusammenfassung der wichtigsten Punkte

Bewohnerinnen und Bewohner der Hausgemeinschaft 55+:

- Spezifische Ziel- und Nutzergruppe: die Gemeinschaft umfasst etwas mehr als eine Generation von circa 55 bis über 90 Jahre
- Die rund 50 Beteiligten wohnen in 20 Zweieinhalb- und 14 Dreieinhalb-Zimmerwohnungen; die kleineren Wohnungen können mit einer oder zwei Personen, die grösseren müssen mit zwei Personen belegt werden
- Gemeinsame Lebenslage: pensioniert respektive letzte Jahre der Erwerbsarbeit
- Vielfältige Zusammensetzung: unterschiedliche berufliche und soziale Hintergründe, allein Lebende und Paare, Frauen und Männer
- Gemeinsames Interesse: gegenseitige Hilfe und Unterstützung bei Bedarf

Funktionsweise der Hausgemeinschaft 55+:

- Selbstorganisation im Rahmen der Vorgaben der ABZ
- Begleitung und Unterstützung durch die Mieterberatung der ABZ
- Informationspflicht gegenüber der ABZ
- «Känguru-Modell»: die Hausgemeinschaft ist Teil einer breit ausgerichteten Gesamtsiedlung mit einer durchmischten Bewohnerschaft

Initiative für die Hausgemeinschaft 55+:

- Initiierung und Entwicklung durch die gemeinnützige Wohnbauträgerin Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ
- Top-down-Modell: Grundlagen durch ABZ in Zusammenarbeit mit externen Fachleuten im Bereich Altersarbeit
- Partizipatives Vorgehen: früher Einbezug der Bewohnerschaft in die Detailkonzeption des Projekts, d. h. vor Einzug in die Siedlung
- Wissenschaftliche Begleitung der ersten Betriebsjahre durch Social Insight, Schinznach-Dorf, im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen

Rechtsform und formale Organisation:

- Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ: gemeinnützige, politisch unabhängige und konfessionell neutrale Genossenschaft (Art. 828 ff. OR)
- Mieterinnen und Mieter der Hausgemeinschaft 55+ sind zugleich Genossenschaftsmitglieder bei der ABZ
- Abschluss der Mietverträge durch die ABZ
- Zusätzlich zum Mietvertrag: Reglement und Vertrag über die Teilnahme an der Hausgemeinschaft 55+, ein Betriebskonzept regelt den Betrieb der Hausgemeinschaft
- Die formale Organisation der Hausgemeinschaft läuft über die Hauskommission respektive über die Hausversammlung aller Mitglieder der Hausgemeinschaft; die Hausversammlung wählt die Mitglieder der Hauskommission
- Die Hauskommission hat bei Neumieter*innen ein Vorschlagsrecht, der Entscheid für Neuvermietungen fällt die ABZ
- Die ABZ hat das Recht, das Projekt unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten aufzulösen

2 Wissenschaftliche Begleitung und Evaluation

2.1 Evaluation auf Initiative des Bundesamtes für Wohnungswesen

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat die Evaluation des Pilotprojekts «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern» angeregt und finanziert. Der Grund für die Finanzierung einer wissenschaftlichen Auswertung liegt im innovativen Ansatz des Projekts. Neuartig ist sowohl die Grösse des Pilotprojekts für ältere Menschen in der Schweiz als auch dessen Integration ins genossenschaftliche Wohnen. Allgemein besteht im Alterswohnbereich ein grosser Wissens- und Erfahrungsbedarf zu innovativen Wohnformen. Die Begleitevaluation sollte zur Entwicklung und Konsolidierung des Pilotprojekts beitragen und die damit gewonnene Erkenntnis einem interessierten Publikum bekannt machen.

Die Evaluation wurde nach einem Ausschreibungs- und Offertverfahren Social Insight übertragen. Die Arbeiten wurden zwischen 2006 und 2010 ausgeführt. In der Planungsphase des Pilotprojekts wurde 2006 und 2007 je ein Kurzbericht zu wichtigen Ereignissen und Meilensteinen erstellt. Am 1. September 2007 konnte die Hausgemeinschaft in die Siedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern einziehen, worauf Social Insight im darauf folgenden Frühsommer eine erste Evaluation durchführte. Daran beteiligt waren alle Mitglieder der Hausgemeinschaft sowie Fachleute der ABZ-Genossenschaft und der Siedlung. Die zweite Evaluationsphase wurde um ein Jahr auf Frühsommer 2010 verschoben. Auf diese Weise konnte eine längere Zeitspanne von Alltagserfahrungen der Hausgemeinschaft in die Evaluation einbezogen werden. Im Anschluss an diese zweite Evaluationsphase wurden sämtliche Daten ausgewertet und der daraus entstandene Schlussbericht mit Vertretungen von BWO und ABZ diskutiert.

Ziel des Berichts ist es, interessierte Kreise über die Planung und den Betrieb des Pilotprojektes «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern» zu informieren und über dessen Ergebnisse zu berichten. Der positive Verlauf – dies sei vorweg genommen – spricht klar dafür, weitere solche Projekte zu initiieren und umzusetzen. Der Bedarf dafür scheint aufgrund der demographischen Entwicklung und der Bedürfnisse älterer Menschen jedenfalls ausgewiesen.

2.2 Vorgehen der Evaluation

Die zwei Hauptphasen der Evaluation mit ausgedehnten Datenerhebungen fanden 2008 und 2010 statt. Die erste Erhebungsphase begann acht Monate nach dem Einzug der Hausgemeinschaft in die Siedlung. Die Anfangssituation mit viel Neuem und Ungewohntem wurde bewusst nicht in die Evaluation einbezogen. Es war vielmehr von Interesse, die Situation *nach* dem ersten Einleben zu untersuchen. In dieser ersten Phase von 2008 lag das Schwergewicht der wissenschaftlichen Auswertung bei einer formativen Evaluation. Das heisst, das Projekt wurde danach untersucht, inwiefern die Umsetzung aus der Sicht der Nutzenden und der Initiativgruppe gelungen war respektive inwiefern aus Sicht der Evaluation Veränderungen, Verbesserungen und Entwicklungen angezeigt waren. Befragt

wurden alle Mitglieder der Hausgemeinschaft, Verantwortliche der ABZ sowie Personen der Gesamtsiedlung Ruggächern (vgl. Darstellung 2.1).

In der Evaluationsphase von 2010 wurden wiederum alle Mitglieder der Hausgemeinschaft und Verantwortliche der ABZ in die Evaluation einbezogen. Grundlage waren zudem wichtige Materialien und Dokumente des Projekts.

Der Fokus für den vorliegenden Bericht liegt in der Gesamtauswertung aller Informationen, das heisst in der Ausarbeitung eines bilanzierenden Berichts zu Handen der interessierten Öffentlichkeit.

Darstellung 2.1 Zeitplan, Arbeitsschritte und Produkte der Evaluation

	Datenerhebung und Auswertung		Ergebnis/Produkt
	Mitglieder Hausgemeinschaft	Projektumfeld	
Evaluationsphase 1: 2006	--	- Initiantin ABZ: Gespräche und Materialien	Kurzbericht 2006
Evaluationsphase 2: 2007	--	- Initiantin ABZ: Gespräche und Materialien	Kurzbericht 2007
Evaluationsphase 3: 2008	- Schriftliche und mündliche Befragungen - Analyse Materialien	- Initiantin ABZ: Gespräche und Materialien - Gesamtsiedlung: Gespräche	Bericht "formative Evaluation" 2008 und Workshop zu den Ergebnissen
Evaluationsphase 4: 2010	- Schriftliche Befragung - Analyse Materialien	- Initiantin ABZ: Gespräche und Materialien	Schlussbericht 2010 zur gesamten Evaluation

Im Folgenden sind die Datengrundlagen der Evaluation aufgeführt (a). Weiter wird unter (b) die Methodik der Evaluation erläutert.

a) Datengrundlagen

Folgende Akteure, Erhebungen und Materialien bilden die Grundlage der Evaluation und wurden in die Arbeiten einbezogen:

- Mitglieder der Hausgemeinschaft und der Hauskommission: qualitative und quantitative Befragungen, Auswertung von Materialien, vor allem von Protokollen der Hausversammlungen und der Hauskommission
- Verantwortliche seitens der Initiantin ABZ: Interviews, mündlicher und schriftlicher Austausch, Einbezug von Materialien wie Verwaltungsdaten, Projektgrundlagen usw.
- Umfeld des Projekts: Begehungen der Siedlung und Befragung ausgewählter Personen der Gesamtsiedlung, insbesondere Siedlungskommission und Hauswart

b) Methodik der Evaluation

Die Evaluation basiert auf verschiedenen methodischen Zugängen. Dazu zählen die Befragungen und quantitativen Auswertungen, die qualitativen Aussagen der Betroffenen sowie Informationen aus mündlichen Gesprächen mit weiteren Involvierten. Darüber hinaus wurden alle wichtigen Materialien einbezogen, die für die Projektkonzeption schriftlich ausgearbeitet wurden, respektive die nach dem konkreten Start erstellt wurden.

Das reichhaltige Datenmaterial ermöglicht einen breiten und facettenreichen Blick auf das Projekt. Die Materialien wurden für folgende Zwecke aufbereitet:

- Workshop 2008: Die erste Erhebungsphase wurde im Hinblick auf einen Workshop mit Beteiligten der ABZ und des BWO ausgewertet. Es wurden Hinweise für die Weiterentwicklung des Projekts erarbeitet und mit den Projektverantwortlichen diskutiert.
- Schlussbericht 2010: Die Auswertungen der Datenerhebungen von 2008 und 2010 ermöglichten die Aufbereitung des vorliegenden Berichts. Er gibt Interessierten einen umfassenden Einblick in den gesamten Projektaufbau und den Verlauf des Wohnprojekts.

Im Folgenden sind die methodischen Zugänge und das Vorgehen näher beschrieben:

Schriftliche Befragung der Hausgemeinschaft

- Geschlossene, quantifizierbare Fragen (circa 110 Grundvariablen) sowie offene, qualitative Vertiefungsfragen. Der Fragebogen umfasst acht Seiten zu folgenden Themen: Wohnzufriedenheit, Zufriedenheit mit Infrastruktur und Nutzung, soziale Situation in der Hausgemeinschaft und der Gesamtsiedlung, Angebote der Freiwilligenarbeit und Nutzung von Angeboten, Aktivitäten der Hausgemeinschaft, Beurteilung des Konzepts und der Organisation, Zufriedenheit mit dem Quartier, soziodemographische Angaben, Gesamtzufriedenheit mit dem Projekt.
- Auswertung der quantitativen Fragen mit der Statistik-Software «SPSS Statistics»
- Inhaltsanalytische Auswertung der offenen Fragen

Der Rücklauf der schriftlichen Befragung war gut bis sehr gut. Die Beteiligung lag bei der ersten Erhebung bei 90 % und bei der zweiten bei 68 %. Die tiefere Rücklaufquote der zweiten Befragung erklärt sich zum einen mit dem höheren Alter der Befragten und ihrem Gesundheitszustand. Obwohl nur zwei Jahre vergangen waren, trug dies zum geringeren Rücklauf bei: Einige Bewohner/innen waren zum Zeitpunkt der Erhebung unpässlich und konnten nicht teilnehmen. Zum andern zeigten verschiedene Rückmeldungen auf die Befragung, dass die Bewohnerschaft der Hausgemeinschaft von Seiten der Medien und Fachleute seit ihrem Einzug in die Siedlung häufig beansprucht worden waren. Die Gemeinschaft wurde immer wieder besucht und befragt, Bewohnerinnen und Bewohner wurden gefilmt und interviewt und um Auskunft zum neuartigen Projekt gebeten. Zwar wurde das Interesse am Projekt begrüsst, dennoch zeigte sich mit der Zeit eine gewisse Befragungsmüdigkeit.

Mündliche Interviews mit Vertretern und Vertreterinnen der Hausgemeinschaft, der ABZ und der Gesamtsiedlung

- Entwickeln angepasster Leitfäden für Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung sowie für die Verantwortlichen der ABZ und Durchführung der Interviews
- Transkription der Interviews
- Inhaltsanalytische Auswertung der qualitativen Interviews

Materialien der Hausgemeinschaft und der ABZ

- Rezeption und inhaltsanalytische Auswertung der Protokolle der Hauskommission und der Hausgemeinschaft (Hausversammlungen) und der Projektgrundlagen
- Auswertung anonymisierter Verwaltungsdaten zum Projekt

3 Ergebnisse zur Umsetzung des Projekts

In diesem Kapitel sind die Ergebnisse der Projektevaluation dargestellt. In Kapitel 3.1 finden sich Ausführungen zur Frage, welche Leute sich entschlossen haben, im Projekt der Hausgemeinschaft mitzumachen, welche Motive dafür ausschlaggebend waren und wie die Umzugsrate der ersten Jahre aussieht. In Kapitel 3.2 werden die Erfahrungen der Teilnehmenden mit den verschiedenen konzeptuellen und praktischen Punkten des Projekts dargestellt. Abschliessend werden in Kapitel 3.3 die Einschätzungen der Mitglieder der Hausgemeinschaft zu ihrer Wohnsituation und ihrer Wohnung in der Siedlung Ruggächern ausgeführt.

Im vorliegenden Bericht wurden die Erfahrungen der gesamten Projektzeit über eine Zeitspanne von fast 5 Jahren verarbeitet. Das Zahlenmaterial beruht in erster Linie auf der Befragung 2010 und vermittelt aktuelle Ergebnisse. Ausserdem hat der Vergleich der Befragungen von 2008 und 2010 gezeigt, dass sich in den Beurteilungen im Allgemeinen keine grösseren Verschiebungen ergeben haben. Wo dies aber der Fall ist, wird dies in den Ausführungen thematisiert.

Die Ausführungen enthalten nebst dem Zahlenmaterial auch die qualitativen Erkenntnisse aus den mündlichen Gesprächen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Hausgemeinschaft und der Siedlung sowie mit den Vertreterinnen und Vertretern der Geschäftsstelle der ABZ.

3.1 Mitglieder der Hausgemeinschaft

3.1.1 Wer wohnt in der Hausgemeinschaft 55+? (Soziodemographie)

a) Beteiligte Altersgruppen und berufliche Situation respektive Pensionierung

Alter: Die Altersstruktur der Hausgemeinschaft entspricht den Vorgaben des Projekts und ist breit gemischt. Die 65- bis 79-Jährigen sind am stärksten vertreten. Zwei Drittel der Mitglieder der Hausgemeinschaft sind in diesem Alter: 20 % sind 65 bis 69 Jahre alt, 27 % sind 70 bis 74 Jahre alt und 20 % sind 75 bis 79 Jahre alt. Rund jede sechste Person ist jünger als 65 Jahre (16 %), und rund jede fünfte Person ist 80 Jahre oder älter (18 %). Die jüngste Person ist erst 50 Jahre alt, sie ist mit einer älteren Person verheiratet. Die zweitjüngste Person ist 60 Jahre alt. Das älteste Mitglied der Hausgemeinschaft ist 90 Jahre alt (vgl. Tabelle 3.1). Die Geschlechter verteilen sich in ähnlicher Weise auf die verschiedenen Altersgruppen.

Berufliche Situation/Pensionierung: Erwartungsgemäss sind die meisten Beteiligten pensioniert (85 %). Rund jede sechste Person ist indes erwerbstätig: Eine Person ist vollzeiterwerbstätig (3 %), einige sind teilzeiterwerbstätig oder stundenweise angestellt (12 %; vgl. Tabelle 3.2).

Tabelle 3.1 Alter (Daten der Geschäftsstelle der ABZ, Stand 2010)

	Insgesamt	Frauen	Männer
Bis 64 Jahre	16 %	21 %	6 %
65–69 Jahre	20 %	15 %	29 %
70–74 Jahre	27 %	29 %	24 %
75–79 Jahre	20 %	15 %	29 %
80 Jahre und älter	18 %	21 %	12 %
Total (N = 51)	100 %	100 %	100 %

Tabelle 3.2 Berufliche Situation und Pensionierung

Pensioniert	85 %
Vollzeiterwerbstätig	3 %
Teilzeit/stundenweise erwerbstätig	12 %
Total (N = 33)	100 %

b) Geschlecht, Zivilstand und Haushaltskonstellation

Geschlecht: Es sind insgesamt deutlich mehr Frauen als Männer ins Projekt eingebunden. Die Beteiligten sind zu zwei Dritteln Frauen (66 %) und zu einem Drittel Männer (33 %; vgl. Tabelle 3.3). Dies ist kein unerwartetes Ergebnis, entspricht doch der grössere Frauenanteil im höheren Alter der soziodemographischen Zusammensetzung unserer Gesellschaft. In höheren Altersgruppen finden sich allgemein deutlich mehr Frauen als Männer. Zudem ist denkbar, dass Frauen möglicherweise eher auf die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens ansprechen als Männer. Diese Vermutung wäre näher zu prüfen.

Zivilstand: Die grösste Gruppe im Projekt sind verheiratete Personen (55 %). Relativ stark ist zudem die Gruppe der Verwitweten (30 %), sie besteht ausschliesslich aus Frauen. Die grössere Zahl der Verwitweten hängt mit der Altersstruktur zusammen: Zwei von drei teilnehmenden Frauen haben vor Eintritt ins Projekt den Partner verloren und sind alleinstehend. Dies dürfte vermutlich den Entscheid gefördert haben, sich für ein gemeinschaftliches Projekt im Alter zu entscheiden. Ledig sind sodann 12 % und getrennt oder geschieden sind 3 % der Mitglieder der Hausgemeinschaft (vgl. Tabelle 3.4).

Haushaltskonstellation: Die Befragung zeigt auf, dass zwei Drittel der Beteiligten in Zweipersonen-Haushalten leben (66 %), ein Drittel wohnt allein (34 %). Auffallend ist, dass alle Männer in Zweipersonen-Haushalten leben (100 %)⁹. Bei den Frauen lebt die Hälfte allein (50 %) und die Hälfte lebt in Zweipersonen-Haushalten (50 %).

Tabelle 3.3 Geschlecht

Frauen	66 %
Männer	33 %
Total (N = 51)	100 %

⁹ Nach dem zweiten Befragungszeitpunkt im Frühsommer 2010 wurde erstmals eine Wohnung mit einem alleinstehenden Mann besetzt.

Tabelle 3.4 Zivilstand

Ledig	12 %
Verheiratet	55 %
Getrennt oder geschieden	3 %
Verwitwet	30 %
Total (N = 33)	100 %

Tabelle 3.5 Haushaltskonstellationen

	Insgesamt	Frauen	Männer
Einpersonen-Haushalte	34%	50 %	0 %
Zweipersonen-Haushalte	66%	50 %	100 %
	100%	100 %	100 %
Total	(N = 32)	(N = 22)	(N = 10)

c) Sozialindikatoren, Nationalität und Genossenschaftserfahrung

Hinsichtlich der Zusammensetzung der Hausgemeinschaft interessiert auch die Frage, welche Personen aus welchen soziokulturellen Milieus sich am Projekt beteiligen. Ist es eine ganz bestimmte Gruppe von Menschen, die sich dafür interessiert, oder sind unterschiedliche Gründe massgebend?

Ausbildung: Rund ein Drittel hat die obligatorische Schule bzw. eine 1–2-jährige Lehre absolviert (31 %). Die grösste Gruppe hat eine 3- bis 4-jährige Berufslehre absolviert (41 %). Eine höhere Ausbildung haben knapp drei von zehn Beteiligten (28 %; vgl. Tabelle 3.6). Die Zahlen verweisen auf eine vielfältige Zusammensetzung von Menschen mit unterschiedlichem Hintergrund.

Berufe und Branchen: Auch die Angaben zu den (früher ausgeübten) Berufen ergeben ein vielfältiges Bild. Unter den Beteiligten finden sich Hausfrauen, Fachleute aus dem Gastgewerbe, dem Verkauf und der Reinigung (Koch, Service, Vertreter, Verkäuferin, Raumpflegerin), Personen aus handwerklichen Berufen (Schneidergewerbe), aus Pflege- und sozialen Berufen (Krankenschwester, Sozialarbeit, Psychologin) sowie aus dem öffentlichen und privaten kaufmännischen Bereich.

Position und Anstellung: Bezüglich den Berufspositionen zeigt sich, dass die Beteiligten der Hausgemeinschaft 55+ vor allem öffentliche und privatwirtschaftliche Anstellungen inne hatten. Selbstständig Erwerbende aus dem gewerblichen Bereich sowie Leute aus freien Berufen sind kaum vertreten.

Nationalität: Die Mitglieder der Hausgemeinschaft sind vorwiegend schweizerischer Herkunft (ca. 90 %). Obwohl der Raum Zürich einen deutlich höheren Anteil Einwohner und Einwohnerinnen ausländischer Herkunft aufweist, sind Personen mit ausländischem Pass im Projekt eher marginal beteiligt (ca. 10 %; vgl. Tabelle 3.7). In vielen Genossenschaften ist der Anteil an Personen mit ausländischem Pass unterdurchschnittlich. Das Projekt hat nochmals weniger Migrantinnen und Migranten angesprochen. Gemeinschaftliches Wohnen im Alter scheint für diese Gruppen zurzeit kein Bedürfnis zu sein oder sie wurden nicht gezielt genug angesprochen.

Vorherige Wohnsituation: Anhand der früheren Wohnsituationen zeigt sich, dass das Projekt Leute mit verschiedenartigen Wohnkarrieren einbinden konnte. Selten vertreten sind einzig Personen mit früherem Wohneigentum (6 %); dieser Anteil ist indes im Raum Zürich generell nicht sehr hoch. Die grösste Gruppe machen Personen aus, die früher bereits in einer Mietwohnung gelebt haben, nicht aber innerhalb einer Genossenschaft (38 %). Jede dritte Person verfügte hingegen beim Einzug bereits über ABZ-Erfahrung, hatte also bereits früher in einer Wohnung der ABZ-Genossenschaft gelebt (31 %). Jede vierte Person verfügt zwar über Genossenschaftserfahrung, hat aber zuvor in einer Mietwohnung einer andern Genossenschaft gelebt (25 %; vgl. Tabelle 3.8). Bemerkenswert ist, dass das Projekt auch viele Personen ohne Genossenschaftserfahrung ansprechen konnte.

Tabelle 3.6 Ausbildung

Obligatorische Schule, 1–2-jährige Lehre/Anlehre	31 %
Berufslehre 3–4 Jahre	41 %
Matura/Berufsmatura, höhere Fachschule, Universität/ETH	28 %
Total (N = 32)	100 %

Tabelle 3.7 Nationalität (Daten der Geschäftsstelle der ABZ)

Schweizer Pass	> 90 %
Ausländischer Pass	< 10 %
Total (N = 51)	100 %

Tabelle 3.8 Vorherige Wohnsituation

Andere ABZ-Siedlung	31 %
Andere Genossenschaft	25 %
Andere Mietwohnung	38 %
Eigenes Haus/Eigentumswohnung	6 %
Total (N = 32)	100 %

d) Motivation der Mitglieder der Hausgemeinschaft

Die Aussagen der Mitglieder verdeutlichen, dass der Entscheid, in die neue Wohnung und in die Hausgemeinschaft 55+ im Ruggächern zu ziehen, auf zwei Motiven beruht. Einerseits besteht durchaus ein Interesse am Konzept und am Projekt der Hausgemeinschaft 55+. Andererseits kommt noch etwas Zweites hinzu, das nicht unterschätzt werden darf: Das Interesse an einer schönen und qualitativ guten, neuen Wohnung in einer ansprechenden Umgebung.

Rund ein Drittel der Nennungen, so macht die Auswertung deutlich, betrifft das Gemeinschaftsprojekt im engeren Sinn. Ein weiteres Drittel der Kommentare betrifft vorrangig die Wohnung und die Wohnlage, und beim letzten Drittel spielt beides gleichermassen eine Rolle. Die drei Beweggründe, die sich aus den Kommentaren herauskristallisieren, sehen kurz gefasst folgendermassen aus:

- Vorrangiges Interesse am Gemeinschaftsprojekt: interessante Lebensform/Konzept, will aktiv sein, besser als Altersheim, helfen und soziale Kontakte, möglichst lange selbstständig sein
- Vorrangiges Interesse an der Wohnung: Wollte/brauchte eine andere Wohnung, gute Lage, schöne Wohnung, angenehme Umgebung, Lift
- Interesse an beiden Aspekten: Projekt und Wohnung

Die folgenden Aussagen zur Motivation sind Auszüge aus Gesprächen mit Mitgliedern der Hausgemeinschaft:

«Mich hat die Wohnung hierher gezogen. Ich wollte in meinem Leben mal eine neue Wohnung und ich kannte Affoltern.»

«Für uns war die Wohnung das Ziel. Die ABZ sagte, die Siedlung ist voll, aber im Projekt hat es noch Platz. Wir sagten aber wegen der Wohnung zu, vor dem Projekt hatten wir 'ein bitzli' Angst, dass wir 'chrampfen' müssen. Dann kam die grosse Überraschung: Es ist sehr schön mit den Leuten.»

«Für mich war die schöne Wohnung wichtig. Ich habe lange gesucht. Vorher waren wir auch mehrere Parteien, aber alles war so anonym, keine Kontakte, das war schlimm, und es war teuer. Das Projekt hat mich auch angesprochen. Warum sich nicht auch etwas einsetzen? Hier ist es gut, wir sind in der Siedlung integriert, es hat Kinder und jüngere Leute. Es ist gut gelöst, wir sind etwas für uns, aber in einem grösseren Ganzen. Es gibt eine Person, die gar keinen Kontakt will, aber das geht, eine Person kann man mittragen.»

«Ich hatte Bedenken, dass man sich ständig gegenseitig in die Wohnung trampt. Es gab nämlich in der Siedlung keine Wohnung mehr und dann hat uns die ABZ dies vermittelt. In diesem Sinne haben wir nicht das Projekt, sondern die Siedlung angezielt. Ich hatte eine Riesenangst, um Gottes Willen: die überfallen einem, mit allen Duzis machen, kein Privatleben mehr haben. Von der Wohnung bin ich begeistert und das Projekt finde ich jetzt sehr gut. Wenn man davon erzählt, ist die Reaktion sehr positiv: Es ist gut, zusammen zu wohnen. Zuerst haben wir uns gar nicht getraut, vom Projekt zu sprechen – wohnen *die* im Altersheim? könnte die Reaktion sein. Es wird aber gut aufgenommen. Ich wollte doch nicht in ein Altersheim, ich hatte ein falsches Bild vom Projekt. Wir haben hier noch x Velos – meine Mutter hätte dies nicht gekonnt, früher war es noch anders, die Leute waren früher alt. – Ich bin vom Baugewerbe und kann sagen: Es gibt nicht viele Eigentumswohnungen, die so gut sind, wie diese Genossenschaftswohnungen. Die ABZ ist bekannt für gute Bauten und gute soziale Überlegungen.»

Das Fazit der Beweggründe ist, dass das Projekt und Konzept der Hausgemeinschaft bei den Generationen 55+ sehr wohl Interesse weckt. Die Attraktivität der Wohnungen und der Umgebung sind indes entscheidende weitere Faktoren für den tatsächlichen Entschluss, einen Neuanfang zu wagen. Es ist zu bezweifeln, dass ein wenig attraktiver Bau oder eine ungünstige Wohnlage gleich viel Interesse und Engagement wecken würde. Gerade bei Altbauten stellt sich zudem die Frage der Altersgerechtigkeit von Wohnungen und Gemeinschaftsräumen verstärkt. Die Motivation für die Teilnahme, so zeigt die Auswertung der Beteiligten deutlich, liegt in beiden Aspekten: im Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen und an der gegenseitigen Hilfe sowie im Wunsch nach einer qualitativ hoch stehenden, Wohnung an guter Lage.

e) Resümee zur Soziodemographie

Zur Frage, wer sich am Projekt Hausgemeinschaft 55+ beteiligt, zeigt die Evaluation, dass – wunschgemäss – Personen aus verschiedenen Altersgruppen für die Teilnahme am Projekt gefunden werden konnten. Es sind erwartungsgemäss mehr Frauen als Männer. Die Teilnehmenden sind von ihrem sozialen Hintergrund her betrachtet breit gefächert. Dies betrifft sowohl die Ausbildung wie auch den beruflichen Hintergrund. Im Projekt wohnen die Raumpflegerin und die Psychologin ebenso wie die Sozialarbeiterin, der Büroangestellte und der Handwerker. Fachleute aus verschiedenen Verkaufsbranchen sind ebenso vertreten wie Leute aus dem kaufmännischen Bereich und aus der Industrie. Vorrangig sind dabei Personen vertreten, die als Angestellte tätig waren. Selbstständig Erwerbende sind kaum beteiligt. Erstaunlich breit ist das Spektrum, was die frühere Wohnerfahrung betrifft. Zwar sind Leute mit früherem Wohneigentum kaum im Projekt zu finden. Hingegen hat es viele Personen, die bereits früher in einer ABZ-Wohnung gelebt haben, solche, die in einer andern Genossenschaft gewohnt haben wie auch erstaunlich viele Mieterinnen und Mieter aus dem freien Wohnungsmarkt. Erfreulicherweise konnten gerade auch Personenkreise ohne Genossenschaftserfahrung ins Projekt integriert werden. Insgesamt zeigt die Evaluation, dass das Wohnprojekt der Hausgemeinschaft 55+ auf eine breite Nachfrage gestossen ist und verschiedenartige Leute anspricht.

3.1.2 Veränderungen zwischen Einzug im Herbst 2007 und Sommer 2010

Wenig Wechsel in den ersten drei Jahren: Die Hausgemeinschaft blickt mittlerweile auf eine dreijährige Nutzungsphase zurück. Während dieser Zeit gab es nur wenig Wechsel. Dies bestätigt auch der Vergleich mit den ABZ-Daten zum Gesamtsiedlungsbestand. Bisher sind aus der Hausgemeinschaft zwei Paare ausgezogen (2007 und 2010). Bei den Einpersonenhaushalten waren bisher keine Auszüge zu verzeichnen. Das eine Paar zog aus persönlichen Gründen aus der Hausgemeinschaft aus. Im zweiten Fall waren einerseits finanzielle Gründe massgeblich, andererseits fühlte sich das Paar im sozialen Gefüge nicht wohl. Es fand die Gemeinschaft «überaltert» und vermisste die Lebendigkeit und Fröhlichkeit der Kinder. Heute wohnt das Paar in einer gemischten Siedlung mit Kindern und Familien. Es beurteilt indes das ABZ-Projekt nach wie vor als positiv und befürwortet die Umsetzung weiterer, nach Möglichkeit altersgemischter Projekte.

Todesfälle und Umzüge innerhalb der Hausgemeinschaft: Bisher sind drei Personen der Hausgemeinschaft verstorben. Eine Frau musste in der Folge von ihrer Dreieinhalb-Zimmerwohnung, in der sie mit ihrem verstorbenen Partner gelebt hatte, in eine Zweieinhalb-Zimmerwohnung umziehen. Dies entspricht dem Reglement der Hausgemeinschaft, wonach Dreieinhalb-Zimmerwohnungen zwei Personen vorbehalten sind. Es fiel der Frau schwer, ihre grössere Wohnung zu verlassen. Nach dem Umzug hatte sie sich jedoch bald in der neuen Wohnung eingelebt und ist im Nachhinein froh um die kleinere Wohnung.

Neuzuzüge in die Hausgemeinschaft: Insgesamt sind bisher drei Paare und eine Einzelperson neu in die Hausgemeinschaft eingezogen. 2008 waren es zwei Personen, 2009 ebenfalls, und 2010 waren es drei Personen. Die sieben Personen waren beim Einzug zwischen 62 und 69 Jahre alt, also unter dem Altersdurchschnitt der Hausgemeinschaft, der

gegenwärtig 72 Jahre beträgt. Dass jüngere Leute einziehen, ist notwendig, damit der Hausgemeinschaft längerfristig eine ausgewogene Alterszusammensetzung erhalten bleibt und das Geben und Nehmen in einem ausgewogenen Verhältnis steht. Bemerkenswert ist, dass sich zurzeit deutlich mehr Einzelpersonen als Paare für die Hausgemeinschaft interessieren und bei der ABZ für eine Wohnung nachfragen. Das Angebot umfasst indes mehr Plätze für Zweipersonenhaushalte, nämlich 14 Dreieinhalb-Zimmerwohnungen, die durch zwei Personen belegt werden müssen und 20 Zweieinhalb-Zimmerwohnungen, die von einer oder von zwei Personen belegt werden können. Es wird sich zeigen, ob längerfristig genug Zweipersonenhaushalten gefunden werden können.

3.2 Projektaktivitäten und Einschätzungen der Hausgemeinschaft

In diesem Teil des Berichtes wird dargestellt, welche konkrete Hilfe und Unterstützung sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft gegenseitig geben und empfangen, wie sie die Infrastruktur nutzen und wie zufrieden sie mit dem vorhandenen Angebot sind (Kapitel 3.2.1). Weiter sind die Erfahrungen der Beteiligten mit der Konzeptumsetzung ausgeführt. Dazu gehören Einschätzungen zur Freiwilligenarbeit, Wahrnehmungen zum Leben und Wohlbefinden in der Hausgemeinschaft, Angaben zur Arbeit der Hauskommission, zum Verhältnis zur Geschäftsstelle der ABZ und zur allgemeinen Zufriedenheit mit dem Projekt (Kapitel 3.2.2).

3.2.1 Hilfe leisten und Angebote der Hausgemeinschaft nutzen

Hilfe und Unterstützung leisten: Für die Evaluation wurden die Mitglieder der Hausgemeinschaft gefragt, welche Tätigkeiten sie im Sinne von Hilfe und Unterstützung in den vorangegangenen zwölf Monaten für andere Mitglieder der Hausgemeinschaft übernommen und erbracht haben. In der Befragung waren acht Themen vorgegeben, zusätzlich konnten freie Angaben gemacht werden.

Drei Formen der Unterstützung wurden häufig geleistet. Es ist dies «Mut machen und zuhören», wenn es jemandem aus der Hausgemeinschaft nicht gut geht. Über vier von fünf Befragten geben an, diese Hilfe in den letzten zwölf Monaten mindestens einmal geleistet zu haben (84 %). Jede dritte Person hat dies sogar dreimal oder öfter getan (34 %; vgl. Tabelle 3.9). Weiter haben drei von vier Personen mindestens einmal «im Ruggächern Träff mitgearbeitet» (72 %). Über die Hälfte der Befragten gab an, dass sie andern Mitbewohnern bei Bedarf «Gesellschaft geleistet und ihnen auf diese Weise eine Abwechslung» gebracht haben (56 %).

Jede dritte bis fünfte Person nannte bei der Befragung folgende Tätigkeiten, die sie für andere erbracht habe: «bei Schwierigkeiten verbindend wirken» (37 %), «jemanden an einen Ort oder zu einem Termin begleiten» (34 %), «für jemanden kochen oder die Wäsche besorgen» (31 %), «Botengänge machen oder einkaufen» (25 %) sowie «für jemanden etwas Schriftliches erledigen» (19 %). Bei den freien Angaben (44%) kommen sodann Hilfsangebote hinzu zugunsten der ganzen Hausgemeinschaft wie auch einzelner Personen. Konkret genannt wurden Gesundheits- und Freizeitangebote wie «Stretching», «Walking», «Reiki» oder «Rückenmassage», das «Organisieren von Spielnachmittagen», das «Führen der Bibliothek», das «Leiten des Träffs», «backen für den Träff», das Ausführen von «Reini-

gungsarbeiten im Computer-, Fitness- und Gemeinschaftsraum», und auch «handwerkliche Arbeiten» wurden angeboten. Weitere Hilfen bestanden darin, «bei Ferienabwesenheit die Wohnung zu hüten», den «Briefkasten zu leeren», «Blumen zu giessen», «schwer aufgehende Türen zu öffnen» und «in Notfällen Hilfe zu leisten».

Entgegennehmen von Hilfe und Unterstützung: Die Angaben zum Hilfe leisten und zum Empfangen von Hilfe sind, wie die Ergebnisse der Befragung zeigen, nicht spiegelbildlich. Es haben weniger Personen Hilfe entgegengenommen als selber Hilfe geleistet. Dies mag auf den ersten Blick erstaunen, leuchtet auf den zweiten Blick indes ein: Konnte zum Beispiel eine Person wegen eines Armbruchs eine Zeit lang nicht kochen, so haben in dieser Zeit vermutlich mehrere Personen für die verunfallte Person gekocht. Folglich ergibt dies mehr Hilfe leistende als auf Hilfe angewiesene Personen. Hinzu kommt, dass auf Hilfe angewiesene Mitglieder der Hausgemeinschaft, gerade wegen ihres Gesundheitszustands, möglicherweise weniger häufig an der Befragung teilgenommen haben. Vielleicht mag es auch schwer fallen, in der Befragung explizit anzugeben auf Hilfe angewiesen zu sein.

Die Befragungsdaten zum Entgegennehmen von Hilfe zeigen, dass jede zweite Person in den vorangegangenen zwölf Monaten von jemandem der Hausgemeinschaft Unterstützung in der Form von «Gesellschaft leisten und Abwechslung bringen» entgegengenommen hat (50 %; vgl. Tabelle 3.10). Andere Hilfen hat jede zehnte bis fünfte Person genannt respektive erhalten: sie sind «an einen Ort oder zu einem Termin begleitet worden» (19 %), haben «bei Schwierigkeiten verbindende Hilfe» erhalten (18 %), das «Essen wurde ihnen gekocht oder die Wäsche gewaschen» (16 %), sie erhielten «Mut zugesprochen» (13 %) oder es wurden für sie «Botengänge gemacht oder eingekauft» (13 %).

Insgesamt, so zeigen die Daten, lag die benötigte Hilfe und Unterstützung an einem begrenzten Ort. Dies bestätigen die Angaben, welche Hilfen dreimal und öfter in Anspruch genommen worden sind. Sie liegen allesamt tief, das heisst zwischen 0 und 16 %.

Die Frage, ob die Inanspruchnahme von Hilfe künftig eher zunehmen wird, ist nicht einfach zu beantworten. Die Überlegung, dass die Mitglieder der Hausgemeinschaft naturgemäss älter werden, spricht im Grunde dafür. Andererseits rücken jeweils wieder jüngere Mieterinnen und Mieter nach, wenn Wohnungen nach Todesfällen oder Auszügen frei werden. Dies wiederum spricht gegen eine generelle Zunahme des Hilfebedarfs. Insgesamt kann vermutet werden, dass der Gesamtumfang an benötigter Hilfe und Unterstützung etwa im heutigen Rahmen bleiben wird. Möglich ist aber durchaus, dass periodisch markante Anstiege eintreten und der Bedarf temporär ansteigt. Dann wiederum dürfte er wieder abnehmen.

Tabelle 3.9 Hilfeleistungen der Mitglieder der Hausgemeinschaft (letzte 12 Monate)

	Kam vor	Dreimal und mehr
Mut machen, zuhören, wenn es jemandem nicht gut geht	84 %	34 %
Im Träff (Siedlungscafé) mitarbeiten	72 %	47 %
Gesellschaft leisten, Abwechslung bringen	56 %	34 %
Verbindend wirken bei Schwierigkeiten	37 %	13 %
Jemanden an einen Ort/zu einem Termin begleiten	34 %	22 %
Essen kochen, Wäsche waschen	31 %	19 %
Einkaufen, Botengänge machen	25 %	6 %
Schriftliches erledigen für jemanden	19 %	9 %
Etwas anderes	44 %	25 %

N = 32

Tabelle 3.10 Inanspruchnahme von Hilfe durch Mitglieder der Hausgemeinschaft (letzte 12 Monate)

	Kam vor	Dreimal und mehr
Mir Gesellschaft geleistet, Abwechslung gebracht	50 %	16 %
Mich an einen Ort/zu einem Termin begleitet	19 %	6 %
Verbindend wirken bei Schwierigkeiten	18 %	6 %
Für mich gekocht, Wäsche gewaschen	16 %	9 %
Mir Mut gemacht, mir zugehört, als es mir nicht gut ging	13 %	3 %
Für mich eingekauft, Botengänge gemacht	13 %	0 %
Schriftliches erledigen für jemanden	6 %	0 %
Etwas anderes	13 %	6 %

N = 32

Nutzung der gemeinschaftlichen Angebote: Der Hausgemeinschaft stehen gemäss Kapitel 1 verschiedene Infrastrukturen zur Verfügung. Die Befragung zeigt, dass diese Angebote genutzt werden, wenn auch in verschiedenem Umfang.

Am häufigsten genutzt werden die «Infotafel» und der «Ruggächern-Träff». Die Infotafel beim Eingang, die über alle wichtigen Angelegenheiten der Projektgemeinschaft orientiert, wird von 77 % regelmässig und von 18 % der Mieterschaft ab und zu beachtet. Nur wenige geben an, die Infotafel selten oder nie zu konsultieren (6 %; vgl. Tabelle 3.11). Während in der ersten Zeit das Protokoll der Sitzungen der Hauskommission an der Infotafel aushing, wird dies mittlerweile nicht mehr so gehandhabt. Alle Mitglieder der Hausgemeinschaft erhalten das Protokoll persönlich zugestellt.

Sehr gut genutzt wird das Siedlungscafé, der «Träff». Je fast die Hälfte gibt an, den Träff regelmässig (47 %) oder ab und zu (47 %) zu besuchen. Nur wenige sind nie dort anzutreffen (6 %).

Eine gute Nutzung weisen auch der «Fitnessraum», die «Bibliothek mit Sitzecke» im Eingangsbereich und der mit Computer, Drucker und Kopierer ausgestattete «Technikraum» auf. Einige Befragte geben an, diese Angebote häufig zu nutzen (12 % bis 36 %). Häufiger jedoch ist die Antwort, dass man von diesen Möglichkeiten «ab und zu» Gebrauch macht (39 % bis 65 %).

Von der Hausgemeinschaft seltener benutzt werden zwei weitere Angebote, das «Gästezimmer» und die «Sprudelwanne». Diesbezüglich gibt die Mehrheit an, diese nur selten oder gar nicht zu nutzen (Gästezimmer: 67 %; Sprudelwanne: 85 %).

Zufriedenheit mit dem Angebot: Die Angaben zur Zufriedenheit mit den erwähnten Angeboten verweisen für viele Beteiligte auf ein positives Ergebnis. Zwischen 40 % bis 91 % geben an, mit den Möglichkeiten sehr oder eher zufrieden zu sein (vgl. Tabelle 3.12). Zugleich gibt es fast keine Nennungen in der Kategorie «eher oder gar nicht zufrieden» (0 % bis 12 %). Allerdings gibt es für alle Angebote jeweils Antworten im «teils-teils-Bereich»: Sie sind zu einem Teil zufrieden und zu einem Teil unzufrieden. Diese Anteile bewegen sich zwischen 9 % und 48 %. Insbesondere betreffend Gästezimmer war wiederholt zu hören, dass es unerfreulich ist, wenn sich Besuch ankündigt und die Übernachtungsmöglichkeit bereits ausgebucht ist. Betreffend Sprudelwanne gab es bei der konkreten Nutzung verschiedene Schwierigkeiten, vor allem Fragen der Sicherheit. Im Vergleich zur Erstbefragung ist jetzt ein kleiner Nutzungsanstieg feststellbar, vor allem aber hat sich die Zufriedenheit verbessert. Dies dürfte auf die Gespräche zurückzuführen sein, die betreffend Infrastruktur zwischen den Betroffenen der Hausgemeinschaft und der Geschäftsstelle der ABZ geführt worden sind.

Tabelle 3.11 Nutzung der gemeinschaftlichen Angebote (Infrastruktur)

	Häufig/ regelmässig	Ab und zu	Selten/ nie
Infotafeln beim Eingang	77 %	18 %	6 %
Träff (Siedlungscafé)	47 %	47 %	6 %
Fitnessraum	36 %	39 %	26 %
Bibliothek/Sitzecke	12 %	65 %	24 %
Computer, Drucker, Kopierer	12 %	39 %	49 %
Gästezimmer	0 %	33 %	67 %
Sprudelwanne	3 %	12 %	85 %

N = 31–34

Tabelle 3.12 Zufriedenheit mit den gemeinschaftlichen Angeboten (Infrastruktur)

	Sehr/eher zufrieden	Teils, teils	Eher/gar nicht zufrieden
Infotafeln beim Eingang	91 %	9 %	0 %
Träff (Siedlungscafé)	77 %	18 %	6 %
Fitnessraum	82 %	18 %	0 %
Bibliothek/Sitzecke	82 %	18 %	0 %
Computer, Drucker, Kopierer	79 %	21 %	0 %
Gästezimmer	63 %	37 %	0 %
Sprudelwanne	40 %	48 %	12 %

N = 24–34

3.2.2 Wahrnehmung des Konzepts und Erfahrungen mit den Strukturen

In diesem Abschnitt werden die Erfahrungen der Mitglieder der Hausgemeinschaft mit ihrem freiwilligen Engagement aufgezeigt. Funktioniert das Konzept, ist es lebbar und sind die Bewohnerinnen und Bewohner zufrieden damit, oder zeigen sich unerwartete Schwierigkeiten und Hindernisse bei der Umsetzung? Wichtige Aspekte, die zur Sprache kommen, sind die Freiwilligenarbeit (a), das Leben innerhalb der Hausgemeinschaft (b), die Arbeit der Hauskommission (c), der Kontakt zur Geschäftsstelle der ABZ (d) sowie die Gesamtzufriedenheit mit dem Projekt (e).

a) Freiwilligenarbeit

Sich engagieren: Gemäss Konzept verpflichten sich alle Mitglieder der Hausgemeinschaft 55+, gegenseitige Hilfe zu leisten. Aufgrund des Alters ist indes zu vermuten, dass der Zustand der Beteiligten einen vollen Einsatz nicht immer erlaubt. Unpässlichkeiten, Behinderungen, Krankheiten oder Unfälle können den Einsatz vorübergehend oder dauerhaft einschränken oder verunmöglichen. Auch kann der Lebensstil das Engagement einschränken, zum Beispiel wenn öfters Reisen unternommen werden oder viele Aktivitäten ausser Haus stattfinden.

Die Angaben zur Frage, inwiefern die Mitglieder der Hausgemeinschaft in den zwölf Monaten vor der Befragung einsatzfähig waren, zeigen, dass sich nur rund jede vierte Person voll und ganz einsatzfähig fühlte (28 %). Für die Mehrheit war ein teilweises Engagement möglich (59 %), während 13 % angeben, dass für sie ein Engagement kaum möglich war (vgl. Tabelle 3.13).

Zeitlicher Aufwand: Konzeptuell ist ein Plansoll von zwei bis vier Stunden Einsatzzeit pro Woche vorgesehen. Die konkreten Angaben zeigen auf, dass die meisten Bewohnerinnen und Bewohner deutlich weniger Zeit aufwenden. Mehr als die Hälfte sagt nämlich, sie hätten weniger als zwei Stunden Freiwilligenarbeit pro Woche eingesetzt (58 %). Rund jede dritte Person setzte wöchentlich zwischen zwei und vier Stunden für die Gemeinschaft ein (36 %), und 6 % setzen mehr als vier Stunden wöchentlich ein (vgl. Tabelle 3.14). Insgesamt liegt der Aufwand somit unter dem geplanten Umfang an Freiwilligenengagement. Es ist demnach nicht zu befürchten, dass die Beteiligten von den Ansprüchen der Gemeinschaft überfordert würden.

Aufgaben finden: Ist es schwierig oder einfach, Einsatzmöglichkeiten für das eigene Freiwilligenengagement zu finden? Zwar äussert gut die Hälfte der Hausgemeinschaftsmitglieder, es sei einfach, solche Einsatzmöglichkeiten zu finden (59 %), knapp die Hälfte äussert aber das Gegenteil. Sie finden es eher schwierig, genügend Aufgaben zu finden (41 %; vgl. Tabelle 3.15).

Dass es schwierig ist, genügend freiwillige Aufgaben zu identifizieren, liegt vermutlich daran, dass in der Hausgemeinschaft – wie die bisherigen Zahlen aufzeigen (vgl. Tabelle 3.14) – gar nicht so viel Hilfsbedarf besteht, dass sämtliche Mitglieder wöchentlich vier Stunden Unterstützung hätten leisten können. Wie die Erfahrung zeigt, räumt die konzeptuelle Vorgabe mit vier Stunden Freiwilligenarbeit pro Woche und Person genügend Zeit ein.

Aus den Angaben zum Freiwilligenengagement (vgl. Tabellen 3.13–3.15) ist zu schliessen, dass die Anforderungen bisher nicht zu hoch waren. Es musste nicht mehr Zeit als geplant eingesetzt werden, und der Bedarf an Hilfe war nicht grösser als das Angebot. Die bisherige Laufzeit des Projekts von rund drei Jahren zeigt, dass die gegenseitige Hilfe ohne übertriebene Anforderungen an die Einzelnen realisierbar ist. Dies gilt gemäss den Daten sogar auch in der Situation, in der sich eine Mehrheit der Hausgemeinschaft (59 %) aufgrund ihres Zustands nicht voll und ganz oder sogar kaum engagieren konnte (13 %).

Tabelle 3.13 Engagement der Mitglieder der Hausgemeinschaft (letzte 12 Monate)

Voll und ganz möglich	28 %
Teilweise möglich	59 %
Engagement kaum möglich	13 %
Total (N = 32)	100 %

Tabelle 3.14 Umfang der Freiwilligenarbeit (letzte 12 Monate)

Weniger als 2 Stunden/Woche	58 %
2–4 Stunden pro Woche	36 %
Mehr als 4 Stunden/Woche	6 %
Total (N = 33)	100 %

Tabelle 3.15 Finden von Freiwilligenarbeit (letzte 12 Monate)

Sehr oder eher einfach	59 %
Eher oder sehr schwierig	41 %
Total (N = 32)	100 %

b) Leben in der Hausgemeinschaft

Soziale Kontakte in der Hausgemeinschaft: Die Auswertungen der Fragen nach der Kontaktqualität unter den Bewohnerinnen und Bewohnern verweisen auf positive Ergebnisse. Gut die Hälfte der Befragten beurteilt die eigenen Kontakte innerhalb der Hausgemeinschaft als gut (53 %). Weitere vier von zehn Mitgliedern äusserten, dass sie sowohl über gute wie auch über weniger gute Kontakte verfügen (41 %). Lediglich sehr wenige Personen geben an, dass ihre Kontakte zu den Mitbewohner/innen insgesamt eher schlecht seien

(3 %) oder dass sie überhaupt kaum einen Austausch und Kontakte pflegen würden (ebenfalls 3 %; vgl. Tabelle 3.16).

Ausgehend von den Rahmenbedingungen, dass die Hausgemeinschaft viele Leute umfasst und sich zu Beginn niemand kannte, sind diese Ergebnisse erfreulich. Es sind viele gute Kontakte in der Bewohnerschaft entstanden und viele pflegen Kontakte untereinander. Dass auch weniger gute Kontakte darunter sind, überrascht nicht. Die Grösse der Hausgemeinschaft mit rund 50 Personen ist gerade auch bei der Kontaktwahl von Vorteil. Die Mitglieder können auswählen, zu wem sie vertiefte Kontakte pflegen möchten und zu wem nicht.

Kontakte in der Gesamtsiedlung: Erfragt wurden auch Angaben zum Kontakt der Hausgemeinschaftsmitglieder mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gesamtsiedlung (vgl. Tab.3.16). 27 % der Mitglieder berichten über gute Kontakte, 44 % geben an, sowohl gute wie auch weniger gute Kontakte zu pflegen. Wenn es um die Nachbarschaft in der Gesamtsiedlung geht, gibt es mehr schlechte (18 %) und Nicht-Kontakte (12 %) als innerhalb der Hausgemeinschaft. Dass 12 % zum Rest der Siedlung kaum Kontakte pflegen, erstaunt nicht. Hingegen ist der Anteil von 18 % mit schlechten Erfahrungen doch überraschend gross. Dafür verantwortlich dürften vor allem Lärmerfahrungen, von Kindern und vom Festbetrieb im Gemeinschaftsraum, sein. Diese Problematik wurde bereits in der ersten Evaluationsphase erkannt. Seither wurde der Kontakt zwischen Hausgemeinschaft und Gesamtsiedlung intensiviert, unter anderem über die Siedlungskommission als gemeinsames Gremium. Dort wurden die Probleme besprochen und verschiedene Verbesserungen angeregt. Dazu gehören gemeinsame Feste, Aktionen wie der «Fötzeltag» oder auch ein Tag der «offenen Tür» der Hausgemeinschaft, der bei allen auf ein positives Echo stiess.

Tabelle 3.16 Kontakte innerhalb Hausgemeinschaft und Gesamtsiedlung

	Kontakt in der Hausgemeinschaft	Kontakt zur Gesamtsiedlung
Eher gute Kontakte	53 %	27 %
Gemischt, gute und weniger gute Kontakte	41 %	44 %
Eher schlechte Kontakte	3 %	18 %
Selten oder nie Kontakt	3 %	12 %
Total (N = 34)	100 %	100 %

Zusammenleben in der Hausgemeinschaft: In der Befragung beurteilten die Mitglieder der Hausgemeinschaft verschiedene Aspekte des Zusammenlebens. Dazu gehören das Sicherheitsgefühl in der Hausgemeinschaft, die soziale Durchmischung, das Sozialleben, das Engagement der Einzelnen für die Gemeinschaft, die gegenseitige Akzeptanz und anderes mehr. Die Ergebnisse verweisen insgesamt auf ein gutes Zusammenleben in der Hausgemeinschaft. Es sind aber auch kritische Punkte zu verzeichnen.

Auf der positiven Seite zeigt sich, dass sich die Bewohner und Bewohnerinnen in der Hausgemeinschaft sehr sicher fühlen. Fast alle äussern, sie fühlten sich sehr oder eher sicher

(97 %; vgl. Tabelle 3.17). Ebenso wird die soziale Durchmischung als gut bezeichnet (93 %). Weiter gilt mehrheitlich, dass man einander – trotz gemeinsamer Aufgaben und Ziele – je als Individuen leben und tun lasse (83 %), und dass die Hausgemeinschaft nicht als anonym empfunden wird (79 %).

Weitere Aspekte ernten gewisse Kritik. So urteilt die Hälfte der Befragten, das Nehmen und Geben sei in der Hausgemeinschaft nicht immer ausgewogen (50 %), und knapp zwei Drittel stellen fest, dass sich nicht alle im selben Umfang engagieren würden (63 %). Weiter befindet die Hälfte, die soziale Kontrolle in der Hausgemeinschaft sei zu gross (52 %). Und fast neun von zehn Personen äussern, es treffe eher oder gar nicht zu, dass alle Mitglieder gleichermaßen akzeptiert seien (87 %).

Die teils sehr positiven und teils eher kritischen Angaben können ein Gefühl von Widersprüchlichkeit hervorrufen: Die meisten sagen, man lasse einander leben, zugleich äussert die Hälfte, die soziale Kontrolle sei zu stark und viele finden, nicht alle seien gleichermaßen akzeptiert. Eine mögliche Interpretation liegt darin, dass bei den unterschiedlichen Beurteilungen jeweils Teilbereiche oder bestimmte Erfahrungen gemeint sind, die die Betroffenen in ihrem Alltag machen. Zum Beispiel kann man sich in einer bestimmten Situation ausgegrenzt gefühlt haben oder man hat Entsprechendes beobachtet. Im Grossen und Ganzen findet man aber doch, man lasse einander leben in der Hausgemeinschaft.

Gerade die kritischen Ergebnisse machen deutlich, dass mit mehr persönlicher Nähe in der Hausgemeinschaft auch ein erhöhtes Potenzial für Schwierigkeiten besteht. Oder werden Schwierigkeiten wegen der grösseren Nähe und der gegenseitigen Ansprüche auch stärker empfunden? Dem sozialen Klima ist, so legen die Daten nahe, Sorge zu tragen. Das heisst, es sollten einerseits nicht zu grosse Ansprüche gestellt werden und gleichzeitig ist es wichtig, die erfreulichen Seiten der Gemeinschaft auch immer wieder in den Vordergrund zu rücken und zu betonen.

Zur kritischen Aussage, dass nicht alle gleich viel zur Hausgemeinschaft beitragen, ist sodann festzustellen, dass dies, wie wir weiter oben gesehen haben (vgl. Tabellen 3.13–3.15), auch durchaus auf die Selbstbeschreibungen der Befragten zutrifft. Es liegt aufgrund der verschiedenen Altersgruppen und des individuellen Gesundheitszustandes auf der Hand, dass nicht alle vollumfänglich oder im selben Umfang zur Hausgemeinschaft beitragen können. Zudem hat sich gezeigt, dass es nicht immer einfach ist, Freiwilligenarbeit im vorgesehenen Ausmass zu finden.

Die kritischen Haltungen in der Hausgemeinschaft haben von der Erstbefragung im Jahr 2008 zur Zweitbefragung im Jahr 2010 zugenommen. Vier der acht beurteilten Aspekte des Zusammenlebens werden 2010 kritischer beurteilt als 2008. Dies kann dahingehend interpretiert werden, dass sich die Anfangseuphorie, die zu Beginn bestanden hat, inzwischen etwas gelegt hat. Man ist mittlerweile auch bereit, Dinge zu sehen, die nicht nur positiv sind. Das Leben in der Hausgemeinschaft dürfte nach allem Neuen der Anfangsphase mit der Zeit in Alltag übergegangen sein. Dementsprechend sind die Einschätzungen in der Zweitbefragung wohl als pragmatischer zu beurteilen, sie sind möglicherweise auch realistischer erfolgt. Dass nicht immer alles rosig gesehen wird, ist beim Zusammenleben einer

Gemeinschaft durchaus normal. Gemäss der Befragung und der Protokolle der Hauskommission entstand jedenfalls nicht der Eindruck, dass in der Hausgemeinschaft neue Probleme entstanden wären. Grundsätzlich, so zeigt sich vielmehr, funktioniert die Umsetzung des Konzepts. Dass dazu ein gewisses Mass an Kritik gehört, ist normal. Nicht zuletzt ruft diese dazu auf, dass sich die Hausgemeinschaft immer wieder von neuem auf ihre Ziele besinnt und sich anhand ihrer gemeinsamen Aufgaben wieder findet.

Tabelle 3.17 Zusammenleben in der Hausgemeinschaft

	Trifft sehr/ eher zu	Trifft eher/ gar nicht zu
Man fühlt sich sicher in der Hausgemeinschaft	97 %	3 %
Gute soziale Durchmischung	93 %	7 %
Man lässt einander leben	83 %	17 %
Die Hausgemeinschaft ist nicht anonym	79 %	21 %
Nehmen und Geben ist ausgewogen	50 %	50 %
Es gibt keine zu starke Kontrolle	48 %	52 %
Alle engagieren sich in ähnlichem Umfang	37 %	63 %
Alle sind gleichermassen akzeptiert	13 %	87 %

N = 29–31

Wohlbefinden in Hausgemeinschaft, Wohnung und Umgebung: Die zusammenfassende Frage nach dem Wohlbefinden bestätigt den Befund, dass es der Hausgemeinschaft im Grundsatz sehr gut geht. Die grosse Mehrheit, 94 %, äussert nämlich, dass sie sich sehr oder eher wohl fühlt. Für eine kleine Zahl, 6 %, ist dies eher oder gar nicht der Fall.

Ebenso fühlen sich sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner in der eigenen Wohnung sehr oder eher wohl (100 %). Und die Werte betreffend Gesamtsiedlung und Quartier liegen ebenfalls im positiven Bereich. 97 % geben an, dass sie sich in der Siedlung sehr oder eher wohl fühlen. Für das Quartier gilt dies für 91 % der Befragten (vgl. Tabelle 3.18).

Tabelle 3.18 Wohlbefinden in Hausgemeinschaft, Wohnung und Umgebung

	Sehr/ eher wohl	Eher/ gar nicht wohl
Hausgemeinschaft	94 %	6 %
Wohnung	100 %	0 %
Siedlung	97 %	3 %
Quartier	91 %	9 %

N = 34

Einbettung des Projekts in die Gesamtsiedlung Ruggächern: Danach gefragt, ob die Einbettung der Hausgemeinschaft 55+ in eine grössere Siedlung vor- oder nachteilig sei, befindet gut die Hälfte, dies sei von Vorteil (56 %; vgl. Tabelle 3.19). Geschätzt wird, dass es in der Umgebung Kinder hat, die Leben bringen, dass man den Kontakt zu jungen Familien pflegen kann und auch, dass man sich als Gruppe älterer Leute nicht isoliert oder separiert fühlt.

9 % äussern sich negativ. Sie hätten es lieber, wenn die Hausgemeinschaft unabhängig wäre und nicht Teil einer grösseren Siedlung. Dass Familien mit Kindern zum Teil andere Ansichten und Bedürfnisse haben als ältere Leute, finden sie nicht angenehm.

Jede dritte Person kann oder möchte dies nicht beurteilen (34 %). Dies bedeutet möglicherweise, dass es für diese Personen nicht darauf ankommt, ob das Projekt unabhängig ist oder aber in eine Gesamtsiedlung eingebettet ist. In der konkreten Situation haben sie offenbar weder Vorteile noch Nachteile erlebt.

Tabelle 3.19 Einbettung des Projekts in die Gesamtsiedlung «Ruggächern»

Vorteilig	56 %
Nachteilig	9 %
keine Angabe	34 %
Total (N = 32)	100 %

c) Hauskommission

Die Hauskommission übernimmt verschiedene Aufgaben für die Hausgemeinschaft. Sie organisiert bei Bedarf Hilfe und Unterstützung für die Mitglieder und fördert das Zusammenleben der Gemeinschaft. Die Hauskommission ist zudem Bindeglied zwischen Hausgemeinschaft und Geschäftsstelle der ABZ.

Die Angaben zur Bewertung der Tätigkeiten der Hauskommission zeigen, dass 89 % die Arbeit der Hauskommission schätzen. Sie sagen, die Hauskommission mache ihre Arbeit gut. Zudem fühlen sich vier von fünf Befragten durch die Hauskommission gut vertreten, die Arbeit wird geschätzt (81 %).

Daneben gibt es ein nicht zu übersehendes Mass an Kritik, wenn es um die Hauskommission geht. So fühlen sich drei von zehn Mitgliedern der Hausgemeinschaft über die Tätigkeiten dieses Gremiums nicht gut informiert (29 %). Zudem werden das Handeln der Hauskommission (37 %) und ihre Struktur (50 %) als kompliziert empfunden. Und fast die Hälfte findet, es brauche gar nicht unbedingt eine Hauskommission: Dass es eine Hauskommission brauche, treffe eher oder gar nicht zu (45 %; vgl. Tabelle 3.20).

Der Vergleich mit der Erstbefragung zeigt, dass die Einschätzungen damals positiver waren. Die Strukturen wurden seltener als kompliziert empfunden (kompliziert Anliegen aufnehmen 2008: 16 %; 2010: 37 %; zu kompliziert organisiert 2008: 11 %; 2010: 50 %). Zudem fanden 2008 87 %, es brauche eine Hauskommission, 2010 erachten dies nur noch 55 % als eine Notwendigkeit.

Der Zeitvergleich legt einen gewissen Umschwung in der Einschätzung der Hauskommission nahe. Eine Einsicht in deren Notwendigkeit scheint nicht mehr so klar gegeben zu sein. Für die Geschäftsstelle der ABZ ihrerseits war bei der Projektkonzeption klar, dass ein solches Gremium nötig ist. Dies ist auch anhand der aktuellen Projektdokumente ersichtlich: Sowohl im Betriebskonzept wie im Reglement haben Ausführungen zur Hauskommission ein grosses Gewicht. Denkbar ist, dass die Mitglieder der Hausgemeinschaft heute – nach einer

Anfangsphase – der Ansicht sind, der Betrieb ihrer Gemeinschaft könnte auch ohne dieses Gremium aufrecht erhalten werden. Oder es könnte zumindest einfacher organisiert sein.

In den Aussagen zur Hauskommission ist eine gewisse Ambivalenz spürbar. Es wurden nicht sämtliche Aspekte negativ bewertet. So findet eine Mehrheit der Hausgemeinschaft, die Hauskommission mache ihre Arbeit gut (89 %), und viele fühlen sich auch gut vertreten (81 %). Die Kritik wendet sich weniger gegen die Kommissionsmitglieder als womöglich gegen den strukturellen Aufbau dieses Gremiums. Werden vor allem eine komplizierte Organisation und aufwändige Abläufe bemängelt? Oder wird die Position und Aufgabenstellung der Hauskommission als «primus inter pares» als schwierig empfunden?

Qualitative Angaben verweisen auf eine Problematik, die im Laufe des Zusammenlebens in der Hausgemeinschaft entstanden ist. Es stehen, vereinfacht gesagt, zwei Interpretationen im Raum, was die Hausgemeinschaft alles ist und sein soll. Die weniger umfassende Vorstellung geht davon aus, dass sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft gegenseitig freiwillige Hilfe und Unterstützung anbieten, wenn es nötig ist. Das heisst, Ressourcen sollen genutzt und Defizite ausgeglichen werden. Die umfassendere Vorstellung geht ebenfalls von diesen freiwilligen Hilfeleistungen aus, strebt aber darüber hinaus auch ein soziales Gemeinschaftsleben mit Anlässen, der Teilnahme am Träff usw. an, an dem sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft beteiligen sollen.

Während die Hauskommission und einige Mitglieder der Hausgemeinschaft offenbar der umfassenderen Vorstellung zuneigen – die Hausgemeinschaft also auch ein Gemeinschaftsleben pflegen soll und die Mitglieder daran teilnehmen sollen – teilen andere Mitglieder diese Auffassung nicht. Für sie geht dieser Anspruch zu weit bzw. es bestehen unterschiedliche Meinungen hinsichtlich nachbarschaftlicher Aktivitäten. Diese Mitglieder sind sehr wohl bereit, freiwillige Hilfe und Unterstützung zu leisten. Normative Ansprüche und Vorgaben für ein weiter gehendes Gemeinschaftsleben hingegen wünschen sie nicht. Da die Hauskommission ein solches Gemeinschaftsleben aber unterstützt und fördert, sind gewisse Konflikte programmiert. Womöglich hat sich dieses Problem, das sich offensichtlich in jüngerer Zeit entwickelt hat, in negativen Urteilen über die Tätigkeiten der Hauskommission geäußert. Es wird aus der Optik der Evaluation zu den zukünftigen Aufgaben der Gemeinschaft und wenn nötig, der ABZ gehören, dafür eine Lösung zu finden.

Tabelle 3.20 Bewertung der Tätigkeiten der Hauskommission

	Trifft sehr/ eher zu	Trifft eher/ gar nicht zu
Hauskommission macht ihre Arbeit gut	89 %	11 %
Fühle mich gut vertreten	81 %	19 %
Fühle mich informiert, was in der Hauskommission läuft	71 %	29 %
Hauskommission nimmt Anliegen unkompliziert auf	63 %	37 %
Es braucht eine Hauskommission	55 %	45 %
Hauskommission ist nicht zu kompliziert organisiert	50 %	50 %

N = 26–29

d) Geschäftsstelle der ABZ

Wie andere Genossenschafterinnen und Genossenschafter auch, stehen die Mitglieder der Hausgemeinschaft im Kontakt mit der Geschäftsstelle der ABZ. Zusätzlich geniessen sie eine spezielle Begleitung für ihr Projekt. Zu Beginn geschah dies im Rahmen des Mitwirkungsprozesses. Heute, nachdem die Wohnungen bezogen sind, wird die Hauskommission nur noch in ihren monatlichen Sitzungen durch die Mieterberatung begleitet. Wie beurteilt die Hausgemeinschaft den Kontakt zur Geschäftsstelle der ABZ?

Die Ergebnisse weisen eine hohe Zufriedenheit der Hausgemeinschaft mit der ABZ aus. Insgesamt äussern 88 %, sie seien sehr oder eher zufrieden mit der Geschäftsstelle der ABZ. 12 % fühlen sich eher oder sehr unzufrieden (vgl. Tabelle 3.21). Hinsichtlich Begleitung des Projekts durch die ABZ zeigt sich ebenfalls, dass 90 % die Unterstützung durch die Geschäftsstelle der ABZ als gut und konstruktiv erfahren. 7 % empfinden die Begleitung als eine zu starke Einmischung, 3 % die Unterstützung hingegen als zu gering (vgl. Tabelle 3.22).

Insgesamt ist festzustellen, dass eine grosse Mehrheit der Befragten den Kontakt zur Geschäftsstelle der ABZ und die gewährte Unterstützung als befriedigend und gut funktionierend einstuft.

Tabelle 3.21 Zufriedenheit mit der Geschäftsstelle der ABZ

Sehr oder eher zufrieden	88 %
Eher oder sehr unzufrieden	12 %
Total (N = 34)	100 %

Tabelle 3.22 Begleitung der Hausgemeinschaft durch die ABZ-Geschäftsstelle

Gute, konstruktive Begleitung	90 %
Zu starke Einmischung	7 %
Zu wenig Unterstützung	3 %
Total (N = 30)	100 %

e) Zufriedenheit mit dem Projekt

Die obigen Ausführungen haben verschiedene Aspekte des Projekts beleuchtet, und sie haben einen Einblick in den Alltag und das Funktionieren der Hausgemeinschaft verschafft. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Hausgemeinschaft wurden zum Schluss gefragt, wie ihre Zufriedenheit mit dem Projekt der Hausgemeinschaft 55+ insgesamt aussieht. Die Befragten konnten sich auf einer Skala von 1–10 einstufen. 1 bedeutet "ganz unzufrieden" und 10 bedeutet "ganz zufrieden".

Die Ergebnisse sind erfreulich. Alle Befragten stufen sich auf der positiven Seite ein. Während die eine Hälfte «sehr zufrieden» ist (50 %; Werte 9 und 10), ist die andere Hälfte mit dem Projekt «zufrieden» (50 %; Werte 6–8; vgl. Tabelle 3.23).

Haben also die detaillierten Fragen auf die einen und andern Probleme hingewiesen, so ist im Gesamtbild doch eine hohe Zufriedenheit der Bewohnerschaft mit dem Projekt und ihrer Lebenssituation in der Hausgemeinschaft 55+ feststellbar.

Tabelle 3.23 Zufriedenheit insgesamt mit dem Projekt «Hausgemeinschaft 55+»

Sehr zufrieden (9–10)	50 %
Zufrieden (6–8)	50 %
Weniger/nicht zufrieden	0 %
Total (N = 34)	100 %

3.3 Einschätzungen der Mietenden zur Wohnsituation

Die folgenden Ausführungen gehen auf die Zufriedenheit der Mietenden mit einzelnen Aspekten des Wohnens und der Wohnumgebung ein (Tabellen 3.24, 3.25 und 3.26)¹⁰.

Zufriedenheit mit der Wohnung: Die Befragten sind mit vielen Aspekten ihrer Wohnung sehr zufrieden. Dies gilt für die Helligkeit der Wohnung, für den Schutz vor Einblick von aussen, das Lüftungssystem, die Hauswartung und die Bodenheizung. Jeweils 97 % der Befragten haben für diese Punkte ein positives Urteil abgegeben. Ebenso erhalten folgende Aspekte ein überragend positives Urteil: Wohnung insgesamt, Grundriss, Gegensprechanlage, Schallisolation zwischen den Wohnungen (alle 94 %) und Balkon/Loggia (91 %). Ein gewisses Kritikpotenzial besteht bezüglich der Kücheneinrichtung, Keller, Mietzins, Garagenplatz und Altersgerechtheit der Wohnung. Es sind zwischen 12 % und 15 %, deren Urteil im negativen Bereich liegt (Stufen 4–6). Die Reinigung des Treppenhauses bemängeln sodann 29 % der Befragten (vgl. Tabelle 3.24).

Zufriedenheit mit der Infrastruktur der Siedlung: Auch mit Blick auf die Infrastruktur der Siedlung ist die Zufriedenheit im Allgemeinen als sehr hoch einzustufen. Mehr als neun von zehn Personen sind mit folgenden Aspekten zufrieden: Abfallentsorgung (100 %), Briefkasten (97 %), Waschsalon/Trockenraum (97 %), Gestaltung Aussenraum (97 %), Pétanque-Platz (97 %) und Treppenhaus/Lift (91 %). Kritik ist bei drei Punkten feststellbar: Ein Drittel bis fast die Hälfte der Befragten bemängelt die Eingangs- und Durchgangstüren (29 % geben ein Urteil im negativen Bereich ab), die Besucherparkplätze (42 %) und der -Veloabstellplatz (43 %; vgl. Tabelle 3.25). Die Türen, so lautet die Kritik, gehen nur schwer auf, und es mangelt an genügend Besucher- und Veloabstellplätzen.

Während sich die Beurteilung der Abfallentsorgung und des Veloabstellplatzes verbesserte, hat die Zufriedenheit mit den Eingangs- und Durchgangstüren abgenommen. Diese sind für ältere Menschen zu gross und zu schwer. Die Zufriedenheit mit dem Veloabstellplatz liegt noch immer an letzter Stelle, hat sich aber gegenüber der Erstbefragung markant verbessert. Die Geschäftsstelle der ABZ hat nach Interventionen der Bewohnerinnen und Bewohner

¹⁰ Die Wohnaspekte konnten sechsstufig beantwortet werden von «sehr zufrieden» bis «nicht zufrieden». Die Stufen 1–3 liegen im positiven Bereich, die Stufen 4–6 liegen im negativen Bereich.

mehr Abstellplatz für Fahrräder geschaffen. In der Planung waren kaum Abstellplätze eingeplant, es stellte sich aber nach kurzer Zeit heraus, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Altersgemeinschaft eben noch viel aktiver sind als angenommen worden war.

Beurteilung des Quartierumfelds: Die Befragten sind auch mit dem Quartierumfeld häufig zufrieden. Dies gilt vor allem für die Einkaufsgelegenheiten und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (je 100 % im positiven Bereich) sowie für die Grünflächen und den Wald in der nahen Umgebung (97 %). Ein Kritikpotenzial weisen folgende Aspekte auf: Sicherheit (12 %), Sport und Fitness (17 %), Sauberkeit (21 %), Cafés und Restaurants (25 %), Kultur und Unterhaltung (38 %) sowie Lärmbelastung (32 %; vgl. Tabelle 3.26). Das Angebot an Cafés, Restaurants, Kultur und Unterhaltung wird bemängelt, und die Lärmbelastung durch Strasse, SBB und Siedlung als störend empfunden.

Tabelle 3.24 Zufriedenheit mit der Wohnung

		Urteil im positiven Bereich (1–3 von 6 Stufen)
Höchste Zufriedenheit (96–100 % der Befragten im positiven Bereich)	Helligkeit der Wohnung	97 %
	Schutz vor Einblick von aussen	97 %
	Lüftungssystem	97 %
	Hauswartung	97 %
	Bodenheizung	97 %
Hohe Zufriedenheit (91–95 % der Befragten im positiven Bereich)	Wohnung insgesamt	94 %
	Grundriss der Wohnung	94 %
	Gegensprechanlage	94 %
	Schallisolation (zw. Wohnungen)	94 %
Kritikpotential (10–29 % der Befragten im negativen Bereich)	Balkon/Loggia	91 %
	Kücheneinrichtung	88 %
	Keller	88 %
	Mietzins	88 %
	Garagenplatz	87 %
	Altersgerechtheit der Wohnung	85 %
Reinigung Treppenhaus etc.	71 %	

N = 33–34; Garage: N = 15 (viele benötigen keine Garage)

Tabelle 3.25 Zufriedenheit mit der Infrastruktur der Siedlung (Qualität, Komfort)

		Urteil im positiven Bereich (1–3)
Höchste Zufriedenheit (96–100 % der Befragten im positiven Bereich)	Abfallentsorgung	100 %
	Briefkasten	97 %
	Waschsalon/Trockenraum	97 %
	Gestaltung Aussenraum	97 %
	Aussenbeleuchtung	97 %
	Pétanque-Platz	97 %
Hohe Zufriedenheit (91–95 %)	Treppenhaus und Lift	91 %
Kritikpotential (10–43 % der Befragten im negativen Bereich)	Eingangs-/Durchgangstüren	71 %
	Besucherparkplätze	58 %
	Veloabstellplatz	57 %

N = 31–34; Veloabstellplätze: N = 21 (viele benötigen keinen Veloabstellplatz)

Tabelle 3.26 Beurteilung des Quartierumfelds in Zürich-Affoltern

		Urteil im positiven Bereich (1–3)
Höchste Zufriedenheit (96–100 % der Befragten im positiven Bereich)	Einkaufsgelegenheiten	100 %
	Öffentl. Verkehr (S-Bahn, Bus)	100 %
	Grünflächen, Wald	97 %
Kritikpotential (10–32 % der Befragten im negativen Bereich)	Sicherheit	88 %
	Sport und Fitness	83 %
	Sauberkeit	79 %
	Cafés und Restaurants	75 %
	Kultur und Unterhaltung	62 %
	Lärmbelastung	68 %

N = 29–34

Fazit zur Wohnsituation: Die Evaluation zeigt auf, wie wichtig auch die individuelle Wohnsituation für die Mitglieder der Hausgemeinschaft ist. Die Zufriedenheit mit der Wohnung ist gross, und dies ist die «halbe Miete». Mit anderen Worten: Wäre das Projekt in einer andern Umgebung angesiedelt – wären es ältere Wohnungen, eine laute, (luft)verschmutzte oder als unsicher eingestufte Wohnumgebung – so ist zu vermuten, dass nicht nur die Zufriedenheit mit der Wohnung und der Infrastruktur deutlich geringer wäre, sondern dass auch die Beurteilung des Projekts weniger positiv ausfallen würde. Der Kontext der Wohnungen und die konkrete Ausgestaltung des Wohnangebots erweisen sich als wichtige Faktoren für die Gesamtzufriedenheit mit dem Hausgemeinschaftsprojekt.

4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

4.1 Schlussfolgerungen aus dem Projekt Hausgemeinschaft 55+

Das Projekt «Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern» wurde in zwei Phasen, 2008 und 2010, evaluiert. Die Ergebnisse der Auswertung wurden der ABZ als Initiatorin des Projekts und dem BWO als Auftraggeberin der Evaluation in einem Workshop vorgestellt. Im Folgenden sind wichtige Ergebnisse und Erkenntnisse der Evaluation und des Workshops zusammenfassend dargestellt. Sie zeigen besondere Vorteile und Stärken des Wohnprojekts auf. Ebenso wird auf Schwierigkeiten hingewiesen, die den Verlauf der Implementation prägten, und deren Lösungen werden erläutert.

4.1.1 Vorteile, Stärken und Erfolgsfaktoren

a) Gelungene Umsetzung des Konzepts

Die Initiatorin ABZ hat zusammen mit der Hausgemeinschaft eine grosse Leistung vollbracht. Die Baugenossenschaft hatte die Idee und das Grobkonzept entwickelt und sodann – gemeinsam mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern – weiter konkretisiert und umgesetzt. Der Übergang von der Projektphase zur Betriebs-/Nutzungsphase glückte erfolgreich. Zentral war dabei, dass die zukünftigen Mitglieder der Hausgemeinschaft früh, das heisst bereits vor dem Bezug der Siedlung, in die Entwicklung einbezogen wurden. So konnte die Hausgemeinschaft schon im ersten Jahr ein grosses Mass an Selbstorganisation entwickeln.

Als Erfolgsfaktoren für die Umsetzung sind auch die stete, professionelle Begleitung des Projekts durch die ABZ zu nennen sowie der Umstand der Kontinuität und des grossen Engagements der Mitglieder der Hausgemeinschaft. Nicht zuletzt sind die wenigen Auszüge aus der Hausgemeinschaft als Indikator für das gute Gelingen und den positiven Verlauf des neuen Projekts zu werten.

b) Grösse des Projekts – breite soziale Zusammensetzung

Die Grösse des Projekts ist einmalig in der Schweiz. Die Gemeinschaft besteht aus rund 50 Personen. Dies erweist sich als struktureller Vorteil. Für die Beteiligten ergeben sich dadurch Spielräume und Wahlmöglichkeiten für intensivere und weniger intensive soziale Kontakte. Die einzelne Person ist im Vergleich zu kleinen Hausgemeinschaften weniger ausschlaggebend, damit auch weniger belastet.

Ausschlaggebend für das gute Funktionieren war auch die sorgfältige und umsichtige Auswahl der Mieterinnen und Mieter durch die ABZ. Dass die Hausgemeinschaft diese Aufgabe der ABZ als Vermieterin überlassen konnte, bedeutete für die Gemeinschaft eine Entlastung. Die gute, stimmige Zusammensetzung – breit gemischte Beteiligte verschiedenen Alters und aus verschiedenen soziokulturellen Milieus – wurde von den Mitgliedern der Hausgemeinschaft wiederholt positiv erwähnt und geschätzt.

c) Attraktivität der Wohnungen und guter Standort der Siedlung

Die Wohnungen und der Standort der Siedlung sind ohne Zweifel attraktiv. Es sind komfortable Neubauwohnungen, und sowohl der öffentliche Verkehr als auch das Zentrum Zürich-Affoltern sowie der Erholungsraum liegen nahe. Diese Aspekte haben sich als Erfolgsfaktoren erwiesen. Die ABZ konnte die Mitglieder der Hausgemeinschaft unter interessierten älteren Leute auswählen, und die Bewohnerinnen und Bewohner haben heute eine hohe Wohnzufriedenheit. Sie schätzen die qualitativ hoch stehenden Wohnungen wie auch die gute Lage der Siedlung. Dies wiederum beeinflusst das Projektklima positiv und trägt zur guten Atmosphäre in der Hausgemeinschaft bei.

d) Hausgemeinschaft 55+ als Teil der Gesamtsiedlung Ruggächern

Das Projekt der Hausgemeinschaft 55+ ist modern ausgedrückt in einen Diversity-Kontext eingebunden. Das bedeutet lebendige Vielfalt und den Abbau getrennter Welten zwischen Jung und Alt: Die Beteiligten leben nicht abgeschottet nur unter Älteren, sondern sind eingebunden in eine Siedlung mit vielen Familien mit kleinen und grossen Kindern und einer sozial und kulturell durchmischten Bewohnerschaft.

Die Integration der Hausgemeinschaft 55+ in die Gesamtsiedlung Ruggächern ist zu den konzeptuellen Stärken des Projekts zu zählen. Ein homogenes «Altersghetto» wird vermieden. Alt zu sein gehört in der Siedlung einfach dazu und ist nicht speziell, sondern normal.

4.1.2 Herausforderungen und Aspekte der Projektentwicklung

a) Betreuung und Begleitung des Projekts durch die ABZ

Die Begleitung der Hausgemeinschaft durch die ABZ, im Besonderen der Hauskommission, hat sich als wichtig und hilfreich erwiesen. Die Unterstützung durch den Mieterberater ist bei verschiedenen Fragen eine Hilfe. Er gibt Impulse und vermittelt Sicherheit für die Selbstorganisation der Gemeinschaft. Gleichzeitig verfügt die ABZ durch die Informationen des Mieterberaters über ein Frühwarnsystem. Es besteht ein kontinuierlicher Kontakt.

Die Frage der längerfristigen Begleitung der Hausgemeinschaft hat sich in der Umsetzung als Herausforderung erwiesen. Ursprünglich war geplant gewesen, dass sich die ABZ nach einer Anfangsphase stärker zurückziehen würde. Die Praxis zeigte dann aber, dass eine längerfristige Begleitung für beide Seiten sinnvoll ist, für die Hausgemeinschaft respektive die Hauskommission ebenso wie für die ABZ. Der Aufwand auf Seiten der ABZ ist mittlerweile relativ gering, er besteht in erster Linie in der Begleitung der monatlichen Sitzungen der Hauskommission. Der gegenseitige Austausch und die Unterstützung der Hauskommission wirken sich auf das Projekt positiv aus.

b) Siedlungscafé «Ruggächern Träff»

Das Führen des Ruggächern Träffs (Siedlungscafé) hat, so zeigte der Projektverlauf, seine Tücken. Einerseits wird es von den Mitgliedern der Hausgemeinschaft recht gut besucht und ist ein beliebter Treffpunkt. Andererseits können mit dem Angebot nur wenige Leute der

Gesamtsiedlung erreicht werden. Die Erfahrung zeigt, dass sich die Erwartungen der zwei Gemeinschaften, der Hausgemeinschaft und der Gesamtsiedlung, zum Teil unterscheiden.

Eine Erkenntnis besteht darin, dass einer Hausgemeinschaft, die Teil einer grösseren Siedlung ist, besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Die Erwartung der Gesamtsiedlung wie der ABZ, die Gemeinschaft möge der Siedlung als «Dienstleisterin» zur Verfügung stehen, war unrealistisch. Ein solcher Anspruch überfordert den Betrieb und das Selbstverständnis der Hausgemeinschaft.

Für eine befriedigende Situation ist der Einbezug beider Seiten notwendig, der Hausgemeinschaft wie der Gesamtsiedlung (siehe auch Punkt e). Mittlerweile ist der Ruggächern-Träff zwei Mal pro Woche am Morgen geöffnet. Diese Betriebszeiten entsprechen den Kapazitäten der Hausgemeinschaft. Besucht wird der Träff vorwiegend von Mitgliedern der Hausgemeinschaft. An speziellen Anlässen, abends oder am Wochenende (wie zum Beispiel die Fussball-WM-Bar), wird der Gemeinschaftsraum vermehrt auch von andern Bewohnern und Bewohnerinnen frequentiert.

c) Zwei Bauten für eine Hausgemeinschaft

Die 34 Wohnungen der Hausgemeinschaft sind in einem Gebäude mit zwei Treppenhäusern situiert. Diese bauliche Situation hatte einen unerwarteten Effekt: Die Kontakte sowie die gegenseitige Hilfe und Unterstützung entwickelten sich innerhalb der einzelnen Treppenzüge stärker als zwischen den beiden Gebäuden. Es entstanden, so zeigte die Auswertung, je eigene Haus- und zum Teil auch Stockwerk-Atmosphären. Dazu beigetragen hat auch der Umstand, dass im einen Gebäude eher Singles und wenig Paare und im andern viele Paare und wenig Singles leben.

Dieser Umstand weist auf die Gefahr hin, dass die Stimmung kippen und sich die Gemeinschaft in zwei Gruppen teilen könnte. Dass indes innerhalb der Hausgemeinschaft verschiedene Mikroklimas entstehen und entstehen dürfen, zeigte die Reflexion zu dieser Frage ebenfalls auf.

d) Wohnungswechsel und neue Mitglieder der Hausgemeinschaft

Die Evaluation zeigte, dass in der Hausgemeinschaft bezüglich der Neuvermietung von Wohnungen – wenn jemand auszieht oder stirbt – Unklarheiten bestehen. Das Vorgehen schien nicht klar geregelt zu sein, respektive es war den Beteiligten der Hausgemeinschaft nicht genügend bekannt, in welchem Ausmass sie bei Neuvermietungen über ein Mitspracherecht verfügen. Dieser Mangel wurde in der Folge bestätigt: Die Hausgemeinschaft hat neu ein Vorschlagsrecht. In den bisherigen Fällen schlug die ABZ-Geschäftsstelle interessierte Parteien vor, die Hauskommission führte mit ihnen Gespräche und informierte sie über das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft. Nach der Informationsrunde teilt die Hauskommission der Geschäftsstelle ihre Präferenz mit. Den definitiven Entscheid für den Vertragsabschluss trifft die ABZ. Wenn immer möglich berücksichtigt sie den Vorschlag der Hausgemeinschaft.

e) Verhältnis Hausgemeinschaft und Siedlung

Die Hausgemeinschaft schätzt gemäss Evaluation den Kontakt zur Bevölkerung der Gesamtsiedlung. Obwohl ein gegenseitiges Interesse grundsätzlich besteht, findet aber relativ wenig Austausch statt.

Die Evaluation machte deutlich, dass – gerade hinsichtlich von Angeboten der Hausgemeinschaft für die Siedlung – unterschiedliche Vorstellungen und Erwartungen im Raum standen. Während sich die Leute der Gesamtsiedlung zum Teil erhofften, die Mitglieder der Hausgemeinschaft würden ihnen gewisse Unterstützungsleistungen bieten (wie zum Beispiel Kinder hüten, Schulwegbegleitung, Aufgabenhilfe, bügeln, vermehrte Öffnung des Träfts), war dies auf Seiten der Hausgemeinschaft kein Bedürfnis.

Der Austausch zwischen den beiden Seiten wurde in der Folge via die bestehenden Gremien der Hauskommission und der Siedlungskommission intensiviert. Zudem führte die Hausgemeinschaft für die Siedlung einen Tag der offenen Tür durch, um sich damit in der Gesamtsiedlung bekannter zu machen und Offenheit zu signalisieren. In regelmässigem Abstand finden mittlerweile auch gemeinsam organisierte Anlässe statt.

f) Altersgerechtes Bauen

Die ABZ legte bei der Planung grossen Wert auf das altersgerechte Bauen und liess sich von Fachkräften beraten. Trotz der allgemeinen Zufriedenheit machten die Mieterinnen und Mieter auf ein paar Schwachpunkte aufmerksam. Dazu gehören die schwer zu öffnenden Türen, die umständliche Autozufahrt bis direkt vor die Haustüre (wenn jemand nicht gehen kann) oder Details in den Wohnungen. Zum Beispiel verfügen Bad und Dusche über keine Haltegriffe und zum Balkon hin hat es eine Schwelle.

Die Erfahrung zeigt, dass auch bei grosser Umsicht nicht immer alles im ersten Anlauf zur Zufriedenheit gelöst werden kann. Umso wichtiger ist es, dass bei der Projektierung und Umsetzung ausgewiesene und erfahrene Fachleute aus dem Altersbereich beteiligt sind.

4.2 Empfehlungen für weitere Projekte (Übertragbarkeit)

Die Wohnfrage im Alter betrifft heute breite Gesellschaftsschichten und wird zukünftig noch vermehrt an Aktualität und Brisanz gewinnen. Gemäss demographischen Prognosen dürfte die Zahl der älteren Menschen in der Schweiz bis 2060 weiterhin markant ansteigen.¹¹ Projekte, in denen sich ältere Generationen auf freiwilliger Basis gegenseitig Hilfe und Unterstützung anbieten, sind somit aus gesellschaftlichen wie ökonomischen Gründen bedeutsam und von allgemeinem Interesse.

Das Projekt Hausgemeinschaft 55+ der ABZ in der Siedlung Ruggächern in Zürich-Affoltern wurde sorgfältig geplant und erfolgreich umgesetzt: Die Evaluation zeigt das Funktionieren

¹¹ Siehe: www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key/07.html [Zugriff: 24. September 2010]

des Projekts und die hohe Zufriedenheit der Beteiligten auf. Inzwischen besteht die Hausgemeinschaft bereits seit drei Jahren.

Im Folgenden sind zehn Eckpunkte aufgeführt, die bei weiteren Projekten dieser Art beachtet werden sollten. Damit stehen die Erkenntnisse aus dem Projekt Hausgemeinschaft 55+ auch weiteren Vorhaben zur Verfügung. Vorauszuschicken ist, dass das Projekt Hausgemeinschaft 55+ ein Top-down-Vorhaben ist. Es wurde von der ABZ, einer grossen Wohnbaugenossenschaft mit professioneller Verwaltung, konzipiert und später unter Einbezug der zukünftigen Bewohnerschaft umgesetzt. Eine direkte Übertragbarkeit ist somit in erster Linie für grössere Genossenschaften sowie für grössere Liegenschaftsverwaltungen der öffentlichen Hand gegeben.

Wünschbar ist indes auch die Realisierung solcher Projekte durch private Initiatorinnen und Initiatoren sowie durch kleinere Wohnbaugenossenschaften. Wichtig ist in solchen Fällen, den Aufwand zu beachten und im Voraus zu klären, wie die zusätzlich nötigen Ressourcen bereit gestellt werden können, die vor allem während der Aufbauzeit nötig sind.

1) Notwendige Ressourcen: Know-how, Zeit und Finanzen

Die Projektierung und die Umsetzung einer Hausgemeinschaft benötigen verschiedene Ressourcen. Dazu gehören a) das fachliche Know-how, b) zeitliche Ressourcen für die Planung, c) zeitliche Ressourcen für die Umsetzung sowie d) finanzielle Mittel.

- a) Die Konzipierung einer Hausgemeinschaft 55+ benötigte fachliches Know-how im Altersbereich. Speziell zu berücksichtigen sind soziale Aspekte und die Anforderungen betreffend gegenseitiger Unterstützung und Austausch. Unter dem Stichwort altersgerechtes Bauen sind architektonische Fragen von speziellem Belang. Die ABZ griff einerseits auf interne Fachleute zurück und zog zusätzlich eine externe Fachfrau für Altersarbeit mit ein. Dies hat sich als sehr förderlich erwiesen.
- b) Für die Planungsphase einer Hausgemeinschaft sind zeitliche Ressourcen nötig. Im Projekt Ruggächern dauerte die Vorlaufzeit, die parallel zur Konzeptarbeit und zum Bauprozess der neuen Siedlung verlief, dreieinhalb Jahre. Die Projektidee entstand im April 2004 und im September 2007 konnten die Bewohner und die Bewohnerinnen der Hausgemeinschaft in die Siedlung einziehen.
- c) Die Umsetzung benötigt ebenfalls zeitliche Ressourcen auf Seiten der Verwaltung, insbesondere während der ersten zwei Jahre. In dieser Zeit spielt sich das Leben der Hausgemeinschaft ein und es stellen sich spezifische Fragen zum Ablauf und Betrieb (im evaluierten Projekt waren dies etwa Fragen zum Veloraum, zu verschiedenen Kostenaspekten, zum Medieninteresse etc.). Während der Startphase ist ein vermehrter Zeitbedarf nötig, der sich in der darauf folgenden Nutzungsphase reduziert. Der Aufwand der ABZ beschränkt sich heute im Wesentlichen auf die Begleitung der Sitzungen der Hauskommission und die Teilnahme an den jährlichen Hausversammlungen.
- d) Ein Hausgemeinschaftsprojekt verursacht auch einen finanziellen Aufwand, vor allem in der Planungsphase. Dieser setzt sich aus Personalkosten für die internen Ressourcen und für externe Fachkräfte mit speziellem Know-how zusammen. Diese Kosten sind am

Anfang sicher höher und dürften mit zunehmender Akzeptanz und Eigenständigkeit der Hauskommission voraussichtlich sinken.

2) Verschiedene Phasen bis zum eigenständigen Betrieb: vielfältige Vorlaufzeit, Einzug und Erstnutzungsphase

Bei der Projektierung und Umsetzung eines Hausgemeinschaftsprojekts sind unterschiedliche Phasen und Aufgabenstellungen zu berücksichtigen, insbesondere vor dem Bezug einer Siedlung. Die Phasen a) bis e) laufen zeitlich nicht streng linear ab, sondern gehen in der Praxis ineinander über.

- a) Konzept Hausgemeinschaft: Konkretisierung der Vorstellungen und Entwicklung des Konzepts für die Hausgemeinschaft
- b) Bereitstellung einer angepassten Wohninfrastruktur: Realisieren der baulich notwendigen Massnahmen für die Bedürfnisse einer Hausgemeinschaft (altersgerechter Neubau oder Umbau von bestehendem Wohnraum sowie Bereitstellen von gemeinschaftlich nutzbaren Räumen)
- c) Informationskonzept: Information potenziell interessierter Menschen ab 55 Jahren zum Projekt, seinen Möglichkeiten und Erfordernissen (Rechte und Pflichten)
- d) Auswahl der Mieter und Mieterinnen sowie Vertragsabschlüsse: Auswahl von Mitgliedern der Hausgemeinschaft unter Berücksichtigung der künftigen Zusammensetzung der Hausgemeinschaft, insbesondere einer geeigneten, möglichst breit gestreuten Altersstruktur. Abschluss der Mietverträge inklusive des Vertrags über die Teilnahme am Gemeinschaftsleben.
- e) Partizipation der zukünftigen Mitglieder der Hausgemeinschaft: wünschbar ist ein früher Einbezug der zukünftigen Mieterinnen und Mieter in die Detailplanung

Die Startphase dauert rund zwei Jahre. In dieser Zeit machen sowohl die Hausgemeinschaft als auch die Vermieterin erste konkrete Erfahrungen mit dem Alltag in der Gemeinschaft. Diese gilt es gezielt auszuwerten, eventuell im Rahmen einer externen Evaluation. Anstösse für Veränderungen und Anpassungen sind unter Einbezug der Beteiligten zu diskutieren und wenn nötig umzusetzen.

3) Commitment des Vorstands für das Projekt Hausgemeinschaft

Will eine Organisation eine Hausgemeinschaft realisieren, so ist die ideelle, inhaltliche und materielle Unterstützung des Projekt «von oben» zentral. Nur wenn die Leitung einer Organisation vom Vorhaben überzeugt ist, erhält es im Betrieb die nötige Unterstützung. Das Commitment der Leitungsgremien motiviert die Mitarbeitenden und erlaubt ihnen, das Projekt umzusetzen und die dafür notwendige Zeit einzusetzen.

4) Beizug externer Fachleute mit Know-how im Altersbereich

Wohnbaugenossenschaften verfügen zwar über viel Know-how im Bauen und Vermieten von Wohnungen (baulich-architektonische, organisatorische und soziale Ebene). In einem Hausgemeinschaftsprojekt für ältere Generationen kommt aber zusätzlich der Fachbereich

«Alter» hinzu. Diesbezüglich ist sicherzustellen, dass sowohl genügend Wissen wie auch konkrete Erfahrungen vorhanden sind und Lücken gegebenenfalls mit externen Fachleuten abgedeckt werden können. Es ist generell ratsam, während einer gewissen Zeit eine externe Fachperson mit Aussensicht auf das Projekt beizuziehen.

5) Kommunikation des Projekts für potenziell Interessierte

Die ABZ hat für interessierte Kreise zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt. Bei diesen Gelegenheiten konnten auch die Sicht und Bedürfnisse der potenziell Interessierten eruiert werden. Der Aufwand für eine intensive Informationsphase, in der auf das Projekt aufmerksam gemacht wird, zahlt sich längerfristig aus. Auf diese Weise können breite Kreise von Interessierten angesprochen werden, und die Auswahlmöglichkeiten für eine stimmige Hausgemeinschaft werden grösser.

6) Vermietungsverfahren, Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Die Evaluation zeigt auf, dass der Zusammensetzung der Hausgemeinschaft grosse Bedeutung zukommt. Die befragten Bewohner und Bewohnerinnen haben allgemein befunden, die ABZ habe diese Aufgabe gut ausgeführt.

Gegenüber dem Vermietungsverfahren von einzelnen Wohnungen, ist die Vermietung der Wohnungen für eine Hausgemeinschaft deutlich aufwändiger. Die Aufgabe der zuständigen Fachperson besteht aus intensiven Gesprächen mit potenziellen Mieterinnen und Mietern, dem Erläutern des Konzepts der Hausgemeinschaft und dem Beschreiben des erforderlichen Engagements. Weiter muss die individuelle Motivation der Mieterinnen und Mietern geklärt und letztlich die geeignete Auswahl getroffen werden.

Eine Erstvermietung stellt eine spezielle Situation dar. Im vorliegenden Fall waren zu Beginn Personen aus der ganzen Altersspanne von 55 bis 80 Jahre oder älter zu suchen. Es stellte sich die Aufgabe, für die 34 Wohnungen Interessentinnen und Interessenten in diesem Altersbereich zu finden. Eine geeignete Zusammensetzung verschiedener Altersgruppen, von Beginn weg, soll diesen Anspruch auch längerfristig garantieren.

Der Vorteil des Top-down-Verfahrens einer Wohnbaugenossenschaft oder eines privaten Initianten besteht darin, dass die Mitglieder der Hausgemeinschaft von dieser Aufgabe entlastet sind. So fällt es den Mitgliedern einfacher, sich mit einer gewissen Offenheit, aber auch mit der nötigen Distanz zu begegnen. Da sich die Mitglieder im Normalfall im Voraus nicht kennen, besteht keine allzu grosse persönliche Nähe. Dies schützt nicht zuletzt auch vor überhöhten Erwartungen.

7) Partizipation: frühzeitiger Einbezug zukünftiger Bewohner und Bewohnerinnen

Wie oben ausgeführt, handelt es sich beim evaluierten Projekt um ein Top-down-Modell. Der Vorstand der ABZ hat das Vorhaben initiiert und zusammen mit der Geschäftsleitung entwickelt und umgesetzt. Dennoch waren die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner bereits im Vorfeld, nämlich seit der Informationsveranstaltung, beteiligt. Die ABZ hat über das Projekt informiert und gleichzeitig die Gelegenheit benützt, die Sicht und Bedürfnisse der Interessierten einzuholen.

Mehr als ein Jahr vor Bezug der Siedlung wurden Interessierte zu einer Baustellenbesichtigung mit anschließendem Vermietungsverfahren eingeladen. Und zehn Monate vor Einzug fand unter Leitung der ABZ das erste gemeinsame Treffen der zukünftigen Mieterinnen und Mieter zum Aufbau der Hausgemeinschaft statt. In den folgenden Monaten entwickelten verschiedene Arbeitsgruppen mit Unterstützung und unter der Leitung der ABZ das Betriebskonzept zu den gemeinschaftlich nutzbaren Räumen.

Der frühzeitige Einbezug der Mitglieder der Hausgemeinschaft ist empfehlenswert.

Die Partizipation wird dadurch gefördert, dass sich die Teilnehmenden bereits vor dem Einzug kennenlernen und frühzeitig ins Projekt eingebunden werden. Dieses Vorgehen unterstützt die Entwicklung eines Gemeinschaftsgefühls und stärkt die Identität als Hausgemeinschaft – beides sind zentrale Faktoren für das Gelingen des Vorhabens.

8) Qualität der Wohnungen und der gemeinschaftlichen Räume

Die Evaluation verweist auf den hohen Stellenwert, der den individuellen Wohnungen zukommt. Das Angebot der ABZ bestand aus neuen, modernen und qualitativ hochwertigen Wohnungen. Dies wird von den Mitgliedern der Hausgemeinschaft sehr geschätzt und trägt wesentlich zum Wohlbefinden in der Hausgemeinschaft bei.

Dass das Schlagwort «altersgerecht» trotz hohem Bewusstsein nicht nur einfach einzulösen war, hat das Projekt gezeigt. Es ist deshalb empfehlenswert, frühzeitig erfahrene Fachleute im Bereich Altersfragen beizuziehen. Dies hilft die sozialen und baulichen Fragen der Wohnungen wie der Gemeinschaftsräume kompetent anzugehen.

9) Öffentliche Verkehrsanbindung, Einkaufen, Naherholung

Wichtige Standortfaktoren sind der öffentliche Verkehr, Möglichkeiten für den täglichen Einkauf sowie die Naherholung. Die Evaluation hat für diese Faktoren eine hohe bis sehr hohe Zufriedenheit ausgewiesen.

Selbstständigkeit im Alter ist umso länger gewährleistet, je besser die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist, je einfacher und näher die Einkaufsmöglichkeiten sind und je unkomplizierter der Zugang zu einem Naherholungsraum ist.

Als Erkenntnis der Hausgemeinschaft 55+ ist abzuleiten, dass der Standort und die Wohnungsqualität für das Gelingen eines Projekts ebenso Bedeutung haben wie das Konzept für das Zusammenleben im engeren Sinn. Empfohlen wird deshalb, bei der Planung auch die Standortfaktoren zu berücksichtigen.

10) Warum eine Hausgemeinschaft 55+ initiieren?

Warum hat die ABZ das Projekt Hausgemeinschaft 55+ Ruggächern initiiert? Es entspricht zum einen dem Zweck der Baugenossenschaft, den Mitgliedern ein gutes Wohnen und damit eine hohe Lebensqualität zu ermöglichen. Dies gilt im vorliegenden Fall besonders für ältere Leute. Das Projekt kann das Wohlbefinden dieser Gruppe erhöhen, und die gegenseitige Unterstützung ermöglicht eventuell einen längerer Verbleib in der eigenen Wohnung .

Andererseits verfolgt die Wohnbaugenossenschaft mit ihren Aktivitäten auch gesellschaftliche Ziele und will ihre soziale Verantwortung wahrnehmen. So wurde in den letzten Jahren intensiv diskutiert, welche Wohnformen für die älteren Generationen innerhalb von Wohnbaugenossenschaften besonders geeignet sind.