Marco Hoffmann

Begleitstudie

ALTERSWOHNUNGEN ZOPFMATTE, SUHR

Genossenschaft LEBENsuhr

2015–2018

immoQ
Qualitätsentwicklung
SPIN-OFF ETH ZÜRICH

ZUSAMMEN FASSUNG

Die Genossenschaft LEBENsuhr bietet mit der Überbauung Zopfmatte nicht nur eine für ältere Personen baulich optimierte Wohnsiedlung, sondern will auch die Voraussetzung schaffen, dass ein selbstständiges Leben eingebettet in einem nachbarschaftlichen Umfeld in einem hohen oder fragilen Lebensalter möglich ist.

Vision LEBENsuhr

Der Ursprung der Siedlung Zopfmatte liegt in einer Arbeitsgruppe, die ein neues Altersleitbild für die Gemeinde Suhr erstellte. In dieser sehr vielfältig zusammengesetzten Arbeitsgruppe – mit Personen aus sozialen und privatwirtschaftlichen Berufsfeldern sowie mit Gemeindevertretern – sind viele Ideen hervorgegangen, die im Vorhaben mündeten, eine neue Siedlung mit Alterswohnungen zu bauen. Hans Grundmann – ein Bauunternehmer aus der Region – und Dr. Walter Widmer haben schliesslich die Vision LEBENsuhr formuliert, die vorsah, für ältere Menschen ein möglichst langes und autonomes Leben in Suhr zu ermöglichen. Die Siedlung sollte sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen umfassen. Bauträgerin ist die neu gegründete Genossenschaft LEBENsuhr. Die Gemeinde Suhr ist an dieser Alterssiedlung nicht beteiligt.

Eigentums- und Mietwohnungen

Die Zopfmatte besteht aus einem Haus mit 26 Eigentumswohnungen und einem Haus mit 30 Mietwohnungen, die 2½ bis 4½ Zimmer aufweisen. Mit den Eigentumswohnungen wollte man auch denjenigen Personen ein Angebot machen, die es vorziehen, ihr Geld in Wohneigentum zu investieren (zum Beispiel nach dem Verkauf eines Einfamilienhauses). Ein wichtiger Grund für die Aufteilung in Eigentums- und Mietwohnungen war auch die Finanzierung. Durch den Verkauf der Eigentumswohnungen konnte die Genossenschaft ihr Eigenkapital erhöhen. Die Bank verlangte für die Finanzierung des Baus den Verkauf von mindestens 15 Wohnungen.

Unterstützte Selbstständigkeit

Die Zielsetzung, den Menschen ein möglichst langes, autonomes Wohnen zu ermöglichen, wurde mit dem Konzept eines Kontaktteams unter der Bezeichnung «unterstützte Selbstständigkeit» umgesetzt. Zentral ist die Kontaktperson, die von der Genossenschaft angestellt ist und an mehreren Tagen pro Woche vor Ort präsent ist. Dazu wurde ein Kontaktbüro eingerichtet, wo die Bewohner unkompliziert mit ihren Anliegen vorbei gehen können. Eine Bewohnerin und ein Bewohner ergänzen das Kontaktteam. Sie übernehmen einige Hauswartfunktionen und sind ebenfalls Ansprechpersonen. Die Kontaktperson dient als Informations- und Anlaufstelle für die Bewohner, unterstützt diese in ihrem Alltag und fördert das soziale Zusammenleben in der Siedlung. Pflegeaufgaben werden keine übernommen. Da die Spitex in der Zopfmatte ihren Standort hat, sind entsprechende Bedürfnisse gut abgedeckt. Finanziert wird das Kontaktteam durch eine monatliche Pauschale von 120 Franken, die jeder Haushalt zu entrichten hat.

Grosszügige Gestaltung

Die Siedlung und die Wohnungen zeichnen sich durch eine grosszügige und atmosphärische Gestaltung aus. Die Wohnungen bieten grosse Flächen und einen hohen Ausbaustandard. In der Siedlung steht viel Gemeinschaftsfläche zur Verfügung. Neben dem Gemeinschaftsraum mit Küche, der für vielfältige Aktivitäten und Anlässe genutzt wird, gibt es auf allen Stockwerken grosse Flächen, die als Piazza bezeichnet werden. Auch die grossen Terrassen auf den Dächern der beiden Häuser sind frei zugänglich. Mehrere grosse Wasch-Lounges runden das Angebot ab.

Die Begleitstudie

Die Begleitstudie deckt den Zeitraum kurz nach dem Bezug der Siedlung Zopfmatte im Frühjahr 2016 bis in den Herbst 2018 ab. Es werden die Entstehung und der Betrieb der Siedlung dokumentiert und die Erfahrungen in den ersten zweieinhalb Jahren seit Bezug evaluiert.

Die Informationen in der Studie basieren auf mehreren Interviews mit verschiedenen Akteuren (Mitglieder der Arbeitsgruppen für die Projektentwicklung, Vorstand der Genossenschaft, Kontaktperson, Bewohner). Das Betriebskonzept und der Bau werden detailliert beschrieben. Dazu gehören das Kontaktteam, das Wohnungs- und Infrastrukturangebot und die Gemeinschaftsflächen. Die Darstellung der Zusammensetzung der Bewohnerschaft, des Zusammenlebens in der Siedlung, des Angebots an Aktivitäten und Anlässen sowie der Nutzung der Infrastruktur runden den Bericht ab.

Ergebnisse

Das Konzept ist aufgegangen

Die zentralen Überlegungen, die ins Konzept eingeflossen sind, haben sich bewährt. Es ist eine Siedlung entstanden, die altersgerechtes und selbstbestimmtes Wohnen für ältere Menschen bietet, und die Voraussetzung schafft, *ageing in place* zu ermöglichen.

Kontaktteam als Modell

Unter dem Stichwort «unterstützte Selbstständigkeit» wurde erfolgreich eine Form gefunden, den Bewohnern das eigenständige Leben auch in einem höheren Alter zu erleichtern. Mit den regelmässigen Präsenzzeiten der Kontaktperson ist eine niederschwellige und persönliche Unterstützung im Alltag gewährleistet. Mit der Initiierung verschiedener Aktivitäten und der Aktivierung der Bewohner leistet sie auch einen wertvollen Beitrag zum gemeinschaftlichen Zusammenleben. Die Grösse der Siedlung erlaubt es, dieses Angebot über einen obligatorischen Beitrag aller Haushalte zu finanzieren.

Freiwilligenarbeit

Die erfolgreiche Umsetzung der Vision LEBENsuhr war nur durch sehr viel Freiwilligenarbeit möglich. Bereits bei der Planung wurde von Interessierten viel Zeit investiert. Die Umsetzung und der Betrieb haben – in erster Linie vom Vorstand der Genossenschaft – nochmals einen hohen Zeiteinsatz erfordert. Dieser enorme Einsatz an Freiwilligenarbeit hat hier zwar funktioniert, kann aber nicht in jedem Fall als Modell für vergleichbare Vorhaben dienen. Die Gefahr einer Überforderung der Beteiligten ist zu gross.

Engagierter Vorstand

Der engagierte Vorstand der Genossenschaft pflegt einen unkomplizierten Umgang mit den Bewohnern und ist in der Siedlung häufig präsent. Und auch die Kontaktperson sorgt für einen guten Informationsfluss zwischen dem Vorstand und den Menschen in der Zopfmatte. Diese Nähe zu den Bewohnern trägt dazu bei, die Stimmung in der Siedlung zu kennen und steuernd auf die Entwicklung Einfluss zu nehmen.

Aktivitäten

Ein weiteres Ziel war es, in der Zopfmatte die Geselligkeit zwischen den Bewohnern zu fördern. Mit wirksamen Massnahmen soll so gegen die drohende Vereinsamung im Alter entgegengewirkt werden. Im Gegensatz zu vielen selbstorganisierten Wohnprojekten liegt hier die Verantwortung für ein vielfältiges Gemeinschaftsleben nicht bei den Bewohnern alleine. Die Kontaktperson übernimmt eine Art Coaching, in dem sie vorhandenen Bedürfnissen nachspürt, Ideen aufnimmt oder selber vorschlägt und die Mitwirkung der Bewohner fördert. Viele Bewohner – vor allem diejenigen im Pensionsalter – schätzen diese Angebote sehr und nehmen gerne daran teil. Die Lust, selber aktiv zu werden und eigene Ideen zu verwirklichen, haben hingegen nur wenige. Der gewählte Ansatz zur Mitwirkung war bisher sehr erfolgreich: Sowohl das Angebot als auch die Teilnehmerzahlen sind über die vergangenen Monate stabil geblieben.

Nutzung der Gemeinschaftsflächen

Das grosszügige räumliche Angebot mit den vielen gemeinschaftlich genutzten Flächen (Gemeinschaftsraum mit Küche und Aussensitzplatz, Flächen auf den Stockwerken (Piazza), Wasch-Lounges, Dachterrasse) trägt zwar zur Wohnqualität bei, konnte aber nicht die erhoffte Vielfalt an Treff-

Zugang zur Wasch-Lounge

punkten schaffen. Weder die Wasch-Lounges noch die Piazzas funktionieren wie ein Dorfplatz, wo man sich täglich trifft und verweilt. Spontane Treffen an diesen Orten bilden eher die Ausnahme. Geschätzt werden hingegen die Grosszügigkeit der Räume und die Wohnlichkeit durch die Möblierung. Und der Gemeinschaftsraum wird vielfältig genutzt. Hier finden auch die organisierten Aktivitäten statt.

Wohnungsangebot nicht optimal

Die Wohnungen in der Zopfmatte sind nicht nur schön und grosszügig, sondern auch altersgerecht und hindernisfrei ausgebaut. Die Siedlung Zopfmatte bietet die ersten Wohnungen an, die mit einem Zertifikat des LEA-Labels der Stufe LEA 3 ausgezeichnet wurden. Dennoch ist das realisierte Wohnungsangebot bei den Mietwohnungen nicht optimal. Es gibt zu viele grosse Wohnungen und auch die Wohnflächen sind etwas gross. Das trägt zwar zu einer hohen Wohnqualität bei, verteuert aber auch die Wohnungen, so dass sie – auch unter dem Primat der Kostenmiete – für viele Interessenten zu hoch liegen. Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen war aus diesem Grund viel höher.

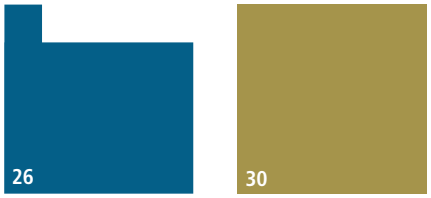
Auswirkungen des Eigentums

Auch die Eigentümer müssen Mitglieder der Genossenschaft werden. Die Genossenschaft hat aber selbstverständlich keinen Einfluss darauf, an wen die Wohnungen weiterverkauft oder untervermietet werden. In diesen Fällen müssen die Vergaberichtlinien der Genossenschaft (über 50 Jahre und in Suhr wohnhaft bzw. anderer Bezug zu Suhr) nicht erfüllt werden. Das hatte schon seit dem Erstbezug Auswirkungen auf die Bewohnerzusammensetzung im Eigentumshaus. Der Altersdurchschnitt ist viel tiefer als im Mietshaus und es gibt auch Familien mit Kindern sowie eine Wohngemeinschaft. In diesem Haus ist das Wohnen 50plus nicht im eigentlichen Sinn erfüllt, sondern es entspricht eher dem Mehrgenerationenwohnen.

Perspektive

Im Frühjahr 2019 gibt es bei den Mietwohnungen erstmals keine Leerstände mehr. Dazu beigetragen hat unter anderem eine Reduktion der Mieten auf den 1. Januar 2019. Diverse Aktivitäten und Anlässe finden regelmässig statt und weisen stabile Teilnehmerzahlen auf. Die Wohnzufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner ist sehr hoch. Das Kontaktteam wird vor allem von den älteren Bewohnern sehr geschätzt, und deren Angebote werden gerne genutzt. Einzig einige Baumängel, vor allem die Heizung und die Lüftung betreffend, die durch den Totalunternehmer nur schleppend behoben werden, trüben die Zufriedenheit etwas. Dies macht sich bei den Eigentümern stärker bemerkbar als bei den Mietern. Die Aussichten stehen sehr gut, dass die Vision LEBENsuhr auch langfristig als gelungen bezeichnet werden kann.

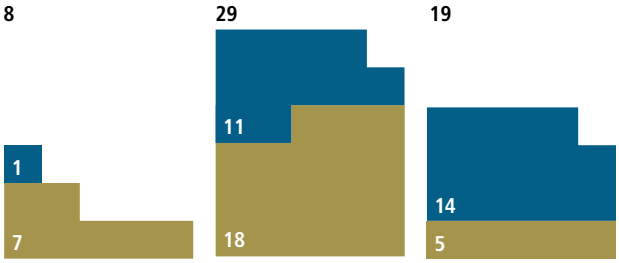
2
GEBÄUDE



Geschossflächen ca. 9135 m²
davon ca. 17% Gemeinschaftsflächen ca. 1503 m²
1 Gemeinschaftsraum mit ca. 99 m²
8 Wasch-Lounges von 17 bis 30 m²
2 Velo-/Scooterräume von 15 und 25 m²
2 Dachterrassen von 108 und 131 m²

2 Gewerberäume
Spitex, Zenith Gesundheitszentrum

56
WOHNUNGEN



Wohnungsflächen

Miete:	**75–124 m²**
Eigentum:	**77–139 m²**

Mietkosten:	**CHF 1235.– bis 2270.–**
Nebenkosten:	**CHF 150.– bis 240.–**
Verkaufspreise:	**CHF 438 000.– bis 818 000.–**

77 ohne Kinder
BEWOHNERiNNEN

Haushaltszusammensetzung

- Einpersonenhaushalt **47%**
- Paarhaushalt **41%**
- Familien mit Kindern **8%**
- Andere **4%**

Geschlecht

- Frauen **52%**
- Männer **48%**

	Eigentum	Miete
Altersspanne	28–85 Jahre	49–92 Jahre
Altersdurchschnitt	55 Jahre	76 Jahre

6 Kinder verteilt auf 4 Haushalte

etwa 150
GENOSSENSCHAFTER

inkl. Externe
Alle Mieter/innen und Eigentümer/innen müssen Genossenschafter sein

Bauträgerin: Genossenschaft LEBENsuhr, Suhr

Erstbezug: 2016

Gremien: Vorstand der Genossenschaft
Generalversammlung der Genossenschafter/innen
Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümer/innen

Siedlungsassistenz: Kontaktteam
1 Kontaktperson
2 «Hauswarte plus» (1 Bewohnerin und 1 Bewohner)

Pauschale für Kontaktteam: CHF 120.– pro Monat

INHALT

1 EINLEITUNG 7

1.1 Das Begleitforschungsprojekt Zopfmatte, LEBENsuhr 7

1.2 Methodisches Vorgehen 8

1.3 Aufbau des Schlussberichts 8

2 DAS KONZEPT VON LEBENsuhr 9

2.1 Entstehung und Projektverlauf 9

2.2 Finanzierung 14

2.3 Das Modell LEBENsuhr 15

2.4 Das Kontaktteam 19

3 DIE SIEDLUNG ZOPFMATTE 25

3.1 Architektur, Wohnkonzept und Wohnungstypen 25

3.2 Beurteilung von Haus und Wohnung 32

3.3 Hindernisfreiheit und Altersgerechtheit 34

4 DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER 36

4.1 Einzugsgründe und Erwartungen 36

4.2 Mieter, Eigentümer, Untermieter 38

4.3 Zusammensetzung der Bewohnerschaft 40

5 DAS GEMEINSCHAFTSLEBEN 42

5.1 Das Zusammenleben in der Zopfmatte 42

5.2 Regelmässige Veranstaltungen und Aktivitäten 45

5.3 Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur 49

6 KRITISCHE WÜRDIGUNG UND EMPFEHLUNGEN 53

1 EINLEITUNG

1.1 Das Begleitforschungsprojekt Zopfmatte, LEBENsuhr

Die Genossenschaft LEBENsuhr hat mit der Überbauung Zopfmatte eine Wohnsiedlung gebaut, die sich in erster Linie an Menschen ab 50 Jahren richtet. Sie will damit die Voraussetzung schaffen, ein selbstständiges Leben – eingebettet in einem nachbarschaftlichen Umfeld – auch in einem hohen oder fragilen Lebensalter zu ermöglichen. Neben dem altersgerechten Ausbau der Wohnungen wurde ein Konzept erarbeitet, das im Sinne der «unterstützten Selbstständigkeit» ein möglichst eigenständiges Leben sicherstellen soll. Die Hardware des Gebäudes soll also gewissermassen mit einer Software ergänzt werden, damit die Ideen und Visionen, die in den Bau eingeflossen sind, tatsächlich im Alltag gelebt werden können. Eine zentrale Rolle nimmt darin das Kontaktteam ein. Es hat die Aufgabe, die Bewohner im Alltag zu unterstützen, gemeischaftliche Aktivitäten zu fördern sowie die Gemeinschaftsflächen zu betreuen.

Hinter der Siedlung Zopfmatte steht eine längere Entwicklungsgeschichte. Eine Arbeitsgruppe mit Persönlichkeiten aus der Gemeinde Suhr strebte zuerst die Kombination von Alterswohnungen und verschiedenen Dienstleistungsangeboten an zentraler Lage in der Gemeinde an. Dieses Vorhaben kam aber nicht zustande, an seine Stelle trat die Vision «LEBENsuhr». Diese sah einen Neubau mit altersgerechten Eigentums- und Mietwohnungen vor, mit dem Ziel, für ältere Menschen aus Suhr geeigneten und sicheren Wohnraum zu schaffen. Bauträgerin wurde die neu gegründete Genossenschaft LEBENsuhr. Mit dieser Rechtsform wollte man sicherstellen, dass keine Gewinne abfliessen und die Wohnüberbauung der Spekulation entzogen wird.

Das Modell Zopfmatte liegt zwischen der Form einer Hausgemeinschaft und der einer Alterswohnsiedlung. Ein Gemeinschaftsraum und weitere Gemeinschaftsflächen sollen das gemeinschaftliche Zusammenleben fördern. Die Kontaktperson, die an mehreren Tagen pro Woche in der Siedlung präsent ist, hat unter anderem die Aufgabe, zusammen mit den Bewohnern regelmässige, gemeinschaftliche Aktivitäten zu organisieren. Die Zopfmatte bietet den Menschen, die hier leben, mehr als nur schönen und altersgerechten Wohnraum. Wer will, kann hier soziale Kontakte mit den Nachbarn pflegen und die Mitbewohner an den regelmässig stattfindenden Anlässen treffen. Die Zopfmatte bietet somit gute Voraussetzungen, sich auch im fortschreitenden Alter in einer Gemeinschaft aufgehoben zu fühlen.

Themenschwerpunkte und Fragestellungen dieser Begleitstudie

- **Entstehungsgeschichte:**
  Wie ist es zum Projekt gekommen?
- **Betriebskonzept:**
  Wie ist das Modell Zopfmatte organisiert und wie bewährt es sich im Alltag?
- **Kontaktteam:**
  Welche Aufgaben hat das Kontaktteam und wie ist es organisiert?
- **Bewohner der Zopfmatte:**
  Wie ist die Bewohnerschaft zusammengesetzt?
- **Zusammenleben und gemeinschaftliche Aktivitäten:**
  Wie wird das Zusammenleben beurteilt?
  Welche Aktivitäten und Angebote sind entstanden?
  Wie werden die Gemeinschaftsflächen genutzt?

ImmoQ GmbH

Diese Begleitstudie wurde von der ImmoQ GmbH verfasst. Sie ist ein Spin-off-Unternehmen der ETH Zürich, das auf die Evaluation von Wohnimmobilien aus Bewohnersicht spezialisiert ist. Für institutionelle, gemeinnützige, kommunale und private Wohnbauträgerschaften führt das Unternehmen Bewohnerbefragungen durch und bietet Beratungen bei wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen an. Die ImmoQ GmbH verfügt über ein grosses Know-how und ausgewiesene Erfahrung in der Begleitung und Evaluation von innovativen Wohnprojekten – nicht nur – für ältere Menschen. Die ImmoQ GmbH führt qualitative und quantitative Studien durch und wendet dabei ein breites Methodenspektrum an. Im Fokus steht dabei immer die Nutzersicht auf das Gut «Wohnen».

1.2 Methodisches Vorgehen

Es wurden mehrere Gruppen- und Einzelinterviews anhand eines Leitfadens geführt, der für die jeweilige Zielgruppe entworfen wurde. Der Leitfaden stellt sicher, dass alle als relevant eruierten Aspekte behandelt werden. Die halb-offene Struktur des Leitfadeninterviews ermöglicht es aber auch, auf die spezifische Sichtweise der interviewten Person einzugehen und deren Anliegen aufzunehmen.

Um die Entstehung der Siedlung Zopfmatte nachzeichnen zu können, wurde ein Interview mit Kristina Terbrüggen und Walter Widmer geführt, die beide in verschiedenen Arbeitsgruppen tätig waren und die Entwicklung des Konzepts für die Zopfmatte wesentlich mitgestaltet haben. Weitere Informationen zur Entstehung und zum Betrieb wurden in mehreren Gesprächen mit Boris Kathe, Hanjürg Rohner und Wabo Weber zusammengetragen. Alle drei sind im Vorstand der Genossenschaft LEBENsuhr vertreten. Wabo Weber ist auch deren Präsident.

Vier Gruppeninterviews mit insgesamt 23 Bewohnern der Zopfmatte wurden zu zwei verschiedenen Zeitpunkten (Frühjahr 2017 und Frühjahr 2018) geführt. Es wurden etwa gleich viele Eigentümer wie Mieter befragt.

Zusätzlich wurde zweimal eine schriftliche Bewohnerbefragung mit einem standardisierten Kurzfragebogen durchgeführt. Mit dieser Methode wird sichergestellt, dass es eine individuelle, anonymisierte Befragung aller Bewohnerinnen und Bewohnern gibt, in der auch Meinungen geäussert werden können, die in Gruppensituationen eventuell verschwiegen werden. Inhaltlich werden die Themen Wohnsituation, Zusammenleben und Kontaktteam abgedeckt. Im Jahr 2018 haben 27 von 48 Haushalten geantwortet, was einem Rücklauf von 56 Prozent entspricht (Haus Miete: 76 Prozent / Haus Eigentum: 41 Prozent). Im Jahr 2017 haben sogar 66 Prozent geantwortet. In diesem Bericht werden meistens nur die Ergebnisse der Befragung von 2018 präsentiert, da die Unterschiede zwischen den beiden Befragungen bei den meisten Fragen nicht sehr gross sind.

Neben den Interviews und Gesprächen wurden noch weitere Informationsquellen für diesen Bericht verwendet:

- Die Anzahl der teilnehmenden Personen bei den verschiedenen, regelmässig durchgeführten Aktivitäten hat die Kontaktperson gezählt.
- Daten zu den Personen und Haushalten in der Zopfmatte haben wir von Boris Kathe erhalten.
- Die Pläne und Angaben zur Baueingabe wurden von fsp Architekten AG zur Verfügung gestellt.
- Verschiedene Dokumente zum Konzept LEBENsuhr, zum Betriebsmodell und zur Genossenschaft LEBENsuhr.

1.3 Aufbau des Schlussberichts

Im zweiten Kapitel wird die Entstehungsgeschichte der Siedlung Zopfmatte geschildert und die Finanzierung erläutert. Anschliessend werden das Betriebskonzept und die Aufgaben, die Organisation und das Profil des Kontaktteams detailliert beschrieben.

Das dritte Kapitel ist den baulichen Aspekten gewidmet. Es behandelt den Bau, das Wohnungsangebot und die weitere Infrastruktur der Siedlung sowie die Beurteilung der baulichen Qualitäten durch die Nutzer. Anschliessend werden die Ergebnisse der Zertifizierung nach dem LEA-Standard vorgestellt.

Im Kapitel vier werden zuerst die Einzugsgründe und Erwartungen der Bewohner beschrieben. Weiter werden der Verlauf des Verkaufs und der Vermietung der Wohnungen nachgezeichnet und die Auswirkungen, die sich aus dem Wohnungseigentum auf die Bewohnerschaft ergeben. Abschliessend wird die Bewohnerzusammensetzung beschrieben.

Im fünften Kapitel werden das Zusammenleben in der Zopfmatte, die regelmässigen Aktivitäten und Anlässen sowie die Nutzung der Infrastruktur erläutert.

Im Kapitel sechs wird schliesslich eine kritische Würdigung des Projekts vorgenommen, und es werden Empfehlungen aufgeführt, die sich aus dieser Begleitstudie ergeben und die der Planung vergleichbarer Projekte dienen können.

2 DAS KONZEPT VON LEBENsuhr

2.1 Entstehung und Projektverlauf

Die Charakteristika der Zopfmatte – ein Kontaktteam vor Ort, Eigentums- und Mietwohnung in einer Genossenschaft und die Ausrichtung auf die Zielgruppe 50plus – standen als Vision nicht schon zu Beginn der Planung fest, sondern sind das Resultat eines längeren Prozesses mit vielen Beteiligten.

Ausgangslage

Die Idee für das Bauprojekt Zopfmatte geht auf das Altersleitbild der Gemeinde Suhr zurück. Dieses Leitbild ist im Zeitraum von 2006 bis 2008 entstanden. Darin sind zwei Schwerpunkte enthalten: Erstens wurde ein Bedarf für eine Fachstelle für Alter und Freiwilligenarbeit festgestellt, welche die verschiedenen Ansätze und Vorhaben der Gemeinde im Bereich Alter koordiniert und Netzwerke zwischen allen Interessierten und Betroffenen in der Gemeinde knüpft. Diese Fachstelle wurde unter der Bezeichnung «Netzwerk 50plus Fachstelle Alter und Freiwilligenarbeit» zuerst als Pilotstelle und ab 2011 als feste Verwaltungsstelle eingerichtet. Und zweitens wurde das Thema Wohnen im Alter hervorgehoben, da festgestellt wurde, dass vermehrt Personen aus Suhr wegziehen, weil sie keinen zentralen und altersgerechten Wohnraum finden. Zu diesem Zweck wurde eine Arbeitsgruppe geschaffen, die eine Gesamtstrategie fürs «Wohnen und Alter» in Suhr verfolgte.

Erste Idee: Zusammenführung wichtiger Dienstleistungen an zentralem Standort

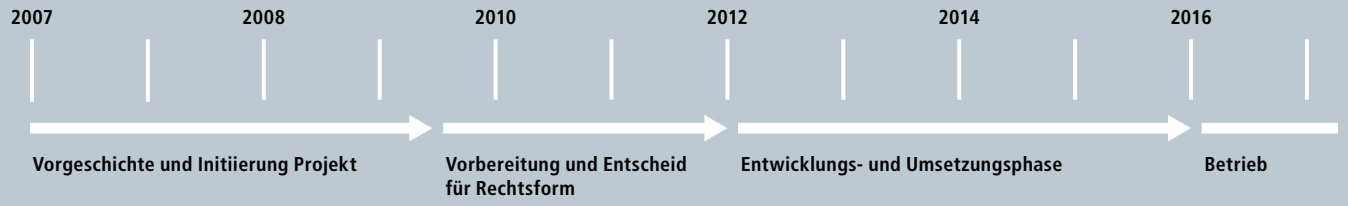
Die Gruppe war sich schnell einig, dass nicht der altersgerechte Ausbau die hauptsächliche Herausforderung sein wird, da alle grösseren Neubauten von Gesetzes wegen zu gewissen baulichen Standards hinsichtlich der Hindernisfreiheit verpflichtet sind. Deshalb richteten sich die Überlegungen mehr auf die Zusammenführung wichtiger Dienstleistungsangebote an einem zentralen Standort. Dort sollten neben Alterswohnungen auch Betreuungsangebote für Kinder, eine Arztpraxis und weitere vergleichbare Angebote realisiert werden. Dadurch sollte für ältere Menschen ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden, das auch eine Vielzahl von Kontaktmöglichkeiten bietet.

Das Werkhof-Areal der Gemeinde wurde als idealer – weil zentraler – Standort für ein solches Angebot identifiziert. Als sich aber die Hoffnungen zerschlugen, dass dieses Areal frei wird, stand von diesem Zeitpunkt an die Realisierung eines eigenen Bauprojekts im Vordergrund.

Vision LEBENsuhr

Zwei Mitglieder der Arbeitsgruppe – Kristina Terbrüggen vom Netzwerk 50plus und Walter Widmer, Allgemeinarzt aus Suhr – suchten daraufhin das Gespräch mit Hans Grundmann, einem wichtigen Bauunternehmer aus der Region (Grundmann Bau AG). Von ihm erhofften sie Unterstützung für ihr Vorhaben, geeigneten Wohnraum für ältere Menschen in Suhr zu schaffen. Sie präsentierten ihm die Idee und luden ihn als Gast zu einer Sitzung der Arbeitsgruppe Gesamtstrategie Wohnen im Alter ein. Einige Wochen später präsentierte Hans Grundmann der Arbeitsgruppe seine Vision «LEBENsuhr», die ein lebenslanges, möglichst autonomes Leben in einem Neubau vorsah. Es sollten Eigentums- und Mietwohnungen entstehen. Um dieses zentrale Anliegen herum begann man, das Projekt zu entwickeln. Als Zielgruppe wurden Menschen ab 50 Jahren mit einem Bezug zu Suhr definiert.

Abb. 1: Zeitachse



Sitzplatz vor dem Gemeinschaftsraum und Verbindung zwischen den Häusern

Gesamtarbeitsgruppen und weitere Arbeitsgruppen

Mit der fortschreitenden Entwicklung eines eigenen Bauprojekts entstanden – neben der Gesamtarbeitsgruppe – verschiedene Untergruppen wie die Konzeptgruppe oder die Baugruppe. Diese Arbeitsgruppen hatten auch später, nach der Gründung der Genossenschaft LEBENsuhr, parallel zum Vorstand der Genossenschaft Bestand. Der Vorstand hat sich primär um die Statuten und die Finanzierung der Genossenschaft gekümmert, während die verschiedenen Aufgaben und Konzepte rund um das Bauprojekt und den zukünftigen Betrieb der Siedlung in den Arbeitsgruppen besprochen wurden. Alle Vorstandsmitglieder der Genossenschaft waren auch in der Gesamtarbeitsgruppe. In dieser flossen alle Ideen und Ergebnisse der Untergruppen zusammen und wurde die Projektentwicklung festgelegt. Die Gesamtarbeitsgruppe und weitere Arbeitsgruppen wurden nach dem Abschluss des Baus aufgelöst. Nur die Konzeptgruppe besteht weiterhin. Ihre Mitglieder begleiten die Umsetzung des Betriebskonzepts.

Personen und Schnittstellen

Die Gesamtarbeitsgruppe war aus einer sehr vielfältigen Gruppe von zeitweise vierzehn Persönlichkeiten zusammengesetzt. Sie brachten einen unterschiedlichen Fach- und Erfahrungshintergrund mit, teilten aber ihre Motivation, sich für attraktive Wohnmöglichkeiten für ältere Personen einzusetzen. Diese Mischung sei eine grosse Stärke dieses Projekts gewesen, sind sich ehemalige Mitglieder der Gruppe einig. So kamen verschiedene Ideen, Erfahrungen und Kenntnisse zusammen, die eine einseitige Gewichtung in der Planung verhinderten. Personen mit einem unternehmerischen Hintergrund waren wichtig, damit nicht unrealistische, nicht finanzierbare Ideen die Realisierung des Projekts verhinderten, und dafür, dass die Umsetzung des Projekts richtig und frühzeitig angegangen wurde. Andere sorgten dafür, dass dennoch an wichtigen Zielsetzungen für ein Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität festgehalten wurde und dafür tragfähige Konzepte entwickelt wurden. In der Gemeinde und bei den Bürgern gut vernetzte Personen konnten die Akzeptanz des Projekts verbessern. Und Personen, die in der Gemeindeverwaltung tätig waren und gründliche Kenntnisse administrativer Abläufe hatten, trugen zu einem reibungslosen Planungsprozess bei.

Diese Heterogenität hat aber auch zu intensiven Diskussionen geführt, und nicht immer bestand Einigkeit über den Weg, den man verfolgen wollte. Eine hohe Konfliktfähigkeit der Mitglieder der Arbeitsgruppen war notwendig, damit sich alle auf gemeinsame Lösungen verständigen konnten. Jedes Mitglied musste dafür auch mal über den eigenen Schatten springen.

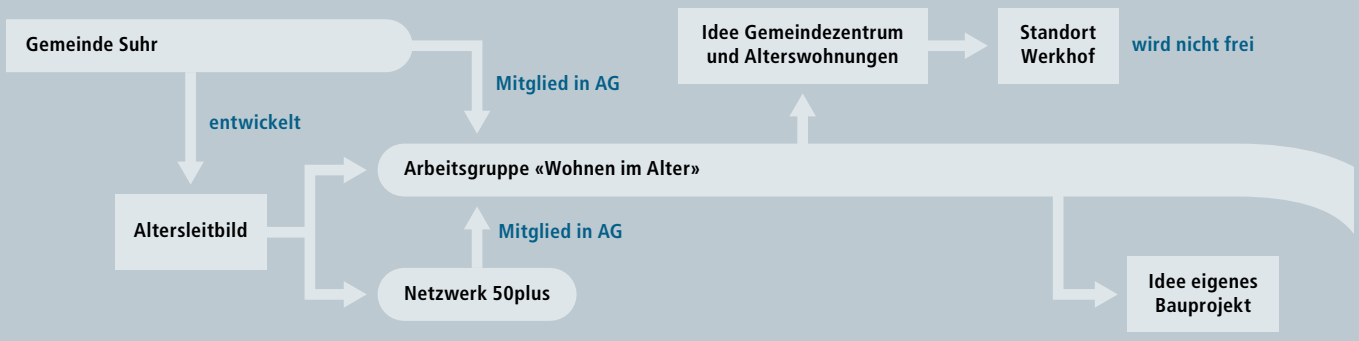
Mit Walter Widmer war eine Person dabei, die in der Gemeinde sehr gut vernetzt ist und viel Erfahrung mit Freiwilligenarbeit aufweist. Als Allgemeinarzt kennt er auch die Bedürfnisse älterer Menschen gut. Es konnten auch zwei Bürgerinnen von Suhr zur Mitarbeit gewonnen werden, die im Dorf ebenfalls bekannt und stark verankert sind. Eine Frau hatte früher mit ihrem Mann eine Metzgerei besessen und ist deshalb gerade bei älteren Personen sehr bekannt. Sie hat das Vorhaben auch nach aussen sehr unterstützt und ist später auch in die Zopfmatte eingezogen. Astrid Jäggi stammt aus einer angesehenen Familie aus Suhr. Ihr wurde später die Stelle der Kontaktperson angeboten. Diese in der Gemeinde verankerten Schlüsselpersonen waren für die Akzeptanz dieses Vorhabens sehr wichtig.

Verbindungen zur Gemeinde

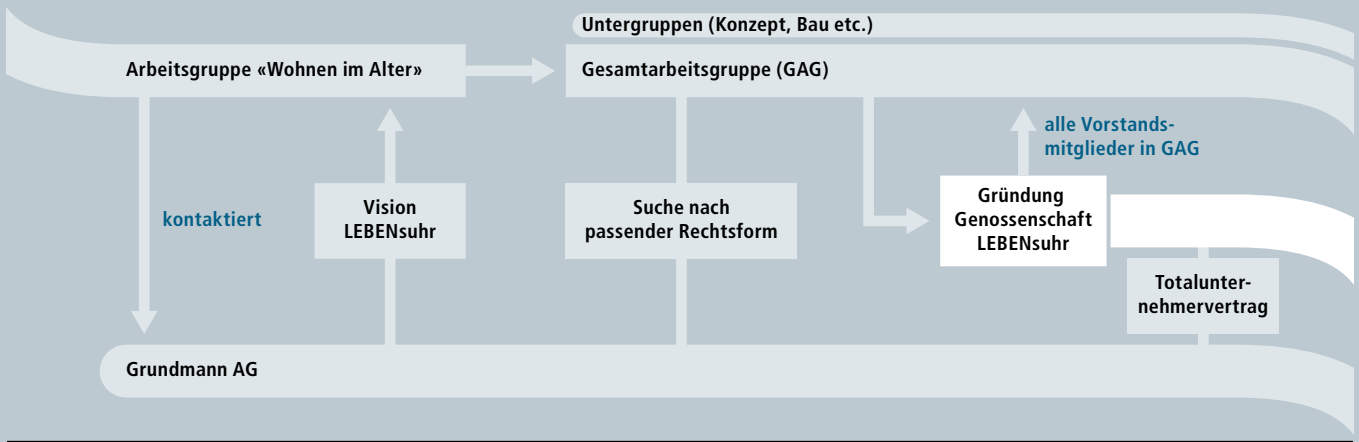
Kristina Terbrüggen, die neue Altersbeauftragte der Gemeinde Suhr, und Hansjürg Rohner, ehemaliger Leiter der Fachstelle für Altersfragen in Wettingen, setzten sich für das soziale Zusammenleben und die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner ein. Terbrüggen besetzte – als Leiterin des

Abb. 2: Projektverlauf

Vorgeschichte und Initiierung Projekt: 2006 bis Mitte 2009



Vorbereitung und Entscheid für Rechtsform: Mitte 2009 bis 2011



Entwicklungs- und Umsetzungsphase: 2012 bis 2015

Betrieb: Ab 2016

Netzwerk 50plus – auch eine wichtige Schnittstelle zwischen Gemeinde, Gesamtarbeitsgruppe und Genossenschaft und trug zu einem guten Informationsfluss bei. Zwei Personen aus der Gemeindeverwaltung hatten ebenfalls eine Zeitlang in der Arbeitsgruppe mitgearbeitet. Beide leisteten wertvolle Beiträge zum Vorhaben. Der Gemeindeschreiber konnte unter anderem sein Wissen bei der Gründung der Genossenschaft einbringen. Und der Bauverwalter hat beim Gestaltungsplan entscheidend dazu beigetragen, dass dieser ohne Einsprache von der Gemeindeversammlung angenommen wurde.

Bald nach dem Start konnte Wabo Weber für die Mitarbeit gewonnen werden. Der Unternehmer aus Suhr hat vor allem auch auf die Umsetzbarkeit der Vorschläge geachtet und unternehmerisches Denken eingebracht. Er hat in der Gesamtarbeitsgruppe eine Führungsrolle und später das Präsidium der neu gegründeten Genossenschaft übernommen. In dieser Funktion stand und steht er in regelmässigem Austausch mit den Gemeindevertretern. Und mit Hans Grundmann, der die erste Vision für eine neuartige Wohnüberbauung skizziert hatte, war schliesslich ein weiterer Unternehmer stark in die Entwicklung des Projekts involviert.

Als grösstes Manko wurde im Nachhinein das Fehlen eines Baufachmanns im Vorstand beziehungsweise in den Arbeitsgruppen gesehen. Gerade während der Bauphase wäre ein unabhängiger Bauherrenvertreter sehr wichtig gewesen. Da diese Fachleute in der Region auf Aufträge von den Bauunternehmen angewiesen sind, ist es für sie schwierig, die Interessen der Bauherren gegenüber diesen potentiellen Auftraggebern durchzusetzen. Ein unabhängiger Fachmann für Versicherungsfragen war hingegen verfügbar. Die Unabhängigkeit externer Fachberater wird als sehr wichtig eingestuft.

Entscheid für die Rechtsform Genossenschaft

Ein Ausschuss der Gesamtarbeitsgruppe schlug als Rechtsform eine Genossenschaft vor. Damit kann gewährleistet werden, dass die Einnahmen wieder für den gleichen Zweck verwendet werden und nicht abfliessen. Zudem konnte das Land so auch der Spekulation entzogen werden. Diese Eigentumsform fand die Unterstützung aller beteiligten Personen.

Wie die Arbeitsgruppe setzt sich auch der Vorstand der Genossenschaft aus Personen mit einem unterschiedlichen beruflichen Hintergrund zusammen. Er bestand zu Beginn aus vier Personen, die Führungserfahrungen in Non-Profit- und For-Profit-Organisationen haben. Bereits während der Planungsphase konnten rund 70 Mitglieder gewonnen werden. Das ursprüngliche Ziel von 200 Mitgliedern, als Teil der Finanzierung des Bauprojekts, wurde indes nicht erreicht. Die Initiatoren erachten die erreichte Mitgliederzahl dennoch als beachtlich, da zu diesem Zeitpunkt noch kein konkretes Bauprojekt vorlag.

Landverkauf durch die Gemeinde

Nach der Gründung der Genossenschaft LEBENsuhr im November 2011 wurden die weiteren Schritte in sehr hohem Tempo angegangen. Bereits am 24. 11. 2011 wurde an der Gemeindeversammlung das Vorhaben präsentiert und ein Antrag zum Kauf der Grundstücke, die der Gemeinde gehörten, gestellt. Die Konditionen für den Kauf waren für die Genossenschaft sehr günstig, da der beantragte Kaufpreis unter dem ortsüblichen Niveau lag (vgl. Kapitel 2.2). Für die Annahme des Antrags wesentlich war auch, dass ein Projektierungskredit durch Hans Grundmann gewährt wurde und die Gemeinde dadurch kein finanzielles Risiko eingehen musste.

Auch wenn die Gemeinde Suhr sich nicht direkt finanziell engagierte, war sie am Projekt Zopfmatte sehr interessiert. Sowohl die Erstellung von altersgerechtem Wohnraum als auch die Verbesserung der Lebensqualität in den Quartieren genossen hohe Priorität. Ausdruck davon sind das Netzwerk 50plus und die Fachstelle für Quartierentwicklung. Dass sich in diesem Projekt gute vernetzte Persönlichkeiten aus der Gemeinde engagierten, war deshalb sehr willkommen und wurde von den Behörden unterstützt.

Rolle von Hans Grundmann

Der Unternehmer Hans Grundmann nahm in der Vorbereitungsphase des Projekts eine doppelte Rolle ein. Er hatte die Vision LEBENsuhr formuliert und war in der Gesamtarbeitsgruppe aktiv. Er hatte aber auch einen Projektierungskredit gesprochen, und die Grundmann AG sollte als Totalunternehmer den Bau erstellen. Damit es im Verlauf des Projekts nicht zu Interessenskonflikten kam, konnte Grundmann nicht in den Vorstand der neu gegründeten Genossenschaft eintreten.

In den Verhandlungen für den Totalunternehmensvertrag kam es zu Unstimmigkeiten. Der Vorstand wollte im Vertrag klar festhalten, welche Rolle Grundmann einnehmen darf, damit

Korridor mit Treppenhaus

es zu keinen Konflikten kommt. Grundmann wollte aber einen branchenüblichen Vertrag, der eine feste Kostenobergrenze vorsah, und konnte sich damit schliesslich weitgehend durchsetzen. Der Verkauf der Eigentumswohnungen erfolgte ebenfalls in seinem Sinn (vgl. Kapitel 4.2).

Die Erfahrungen von Grundmann waren von grossem Wert in der Projektentwicklung. Dadurch war es möglich, dass die Gesamtarbeitsgruppe Ideen schnell aufgrund der damit verbundenen finanziellen Konsequenzen und hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit beurteilen konnte. Zuweilen war diese Erfahrung aber auch hinderlich, wenn es darum ging, neue Wege einzuschlagen. Grundmann hat sich stark an von ihm realisierten Projekten orientiert. Es gab aber in der Gesamtarbeitsgruppe einen breiten Konsens, dass man die Zopfmatte anders bauen möchte, als es bei Renditeliegenschaften üblich ist. Diese Ausrichtung konnte schliesslich durchgesetzt werden.

Anforderungen an den Bau

Fünf Architekturbüros wurden zu einem anonymen Architekturwettbewerb eingeladen. Walter Widmer präsentierte den Architekten die wichtigsten Rahmenbedingungen, die durch die Entwürfe erfüllt werden sollten. Da der Wirkungsradius der Menschen mit zunehmendem Alter kleiner wird, wird das Wohnen in der Folge wichtiger. Eine hohe Wohnqualität trägt also viel zur Lebensqualität bei. Deshalb sollten die Wohnungen Geborgenheit bieten, aber auch helle Räume aufweisen. Damit die Bewohnerinnen und Bewohner zur Bewegung angespornt werden, sollte der Lift nicht zentral beim Eingang liegen, sondern etwas verborgen positioniert werden. Im Gegenzug sollten die Treppenhäuser einladend und grosszügig gestaltet sein. Weiter müssen die räumlichen Voraussetzungen für ein Fitnesszentrum vorhanden sein. Die Sieger des Wettbewerbs haben alle diese Forderungen umgesetzt.

Kurze Planungs- und Bauzeit

Ursprünglich war vorgesehen, zuerst nur die Eigentumswohnungen zu bauen und die Mietwohnungen erst dann zu erstellen, wenn die Genossenschaft durch den Verkauf der Wohnungen mehr Eigenmittel erwirtschaftet hatte. Einsparmöglichkeiten sprachen aber klar dafür, die beiden Häuser gleichzeitig zu bauen. Nachdem die gesamte Finanzierung zustande gekommen war, lag dieses Vorgehen auf der Hand. Dank einer guten Vorbereitung und der schnellen Annahme des Gestaltungsplans durch die Gemeinde war die Planungs- und Bauzeit schliesslich sehr kurz.

Kritik am Vorhaben

Das Projekt war in Suhr zu Beginn umstritten. Ein wichtiger Grund dafür war die zentrale Rolle, die Hans Grundmann darin spielte. Er ist eine umstrittene Person in der Gemeinde und auch selber gegenüber der Gemeinde kritisch eingestellt. Dass er als Totalunternehmer an dem Projekt auch mitverdiente, hat nicht allen gepasst. Auch in der Nachbarschaft gab es zu Beginn viele Vorbehalte. Ein wesentlicher Grund war, dass eine schöne Wiese überbaut wurde und die Leute nicht recht wussten, was von diesem Projekt zu erwarten war. Die Initiatoren haben viel Energie und Zeit dafür aufgewendet, über dieses Projekt zu informieren und im persönlichen Gespräch der Kritik zu begegnen. Sie waren wiederholt bei Anlässen in der Gemeinde präsent und haben auch aktiv das Gespräch gesucht. Dieser persönliche Austausch hat sicher viel dazu beigetragen, dass in der Gemeinde und in der Nachbarschaft mittlerweile überwiegend Wohlwollen gegenüber der Siedlung Zopfmatte besteht und auch die Infrastrukturangebote – vor allem das Gesundheitszentrum – von vielen genutzt werden.

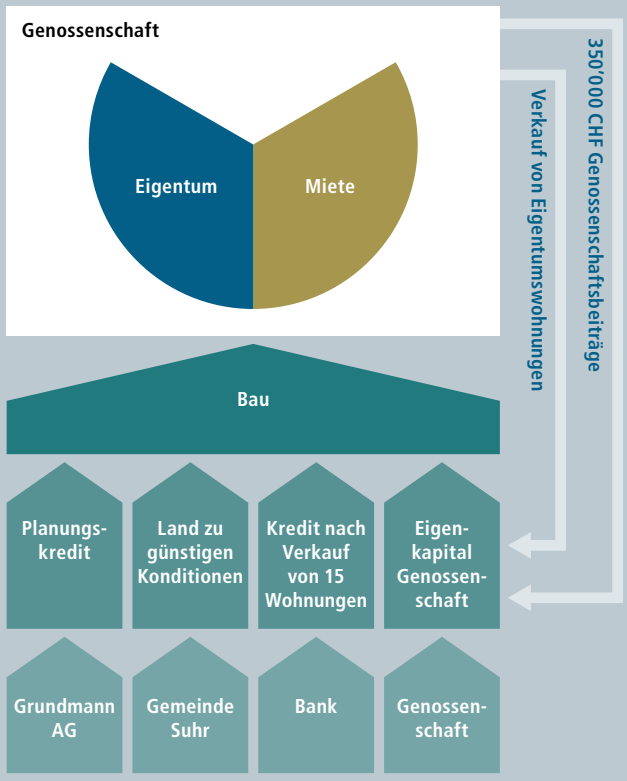
2.2 Finanzierung

Verkauf von Eigentumswohnungen

Einer der wichtigsten Punkte im Konzept von Hans Grundmann war die Finanzierung. Sie basiert auf der Idee, zwei Häuser zu bauen: eines mit Eigentumswohnungen und eines mit Mietwohnungen. Der Verkauf der Eigentumswohnungen sollte die Mittel generieren, die für die Finanzierung der Mietwohnungen eingesetzt werden konnten und so auch eine Gesamtfinanzierung durch eine Bank möglich machte. Mit den Eigentumswohnungen kann zudem Personen ein Angebot gemacht werden, die Eigentum der Miete vorziehen.

Ein weiterer entscheidender Punkt bei der Finanzierung war die Kooperation mit einer kleineren Bank, die bereits Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Hans Grundmann und Wabo Weber, dem Präsidenten der Genossenschaft, hatte. Eine Grossbank hätte das Bauprojekt wahrscheinlich nicht finanziert, weil im Verhältnis zur Wohnfläche der halböffentliche Raum bzw. die gemeinschaftlich genutzten Flächen zu gross sind. Die Regionalbank stellte für die Übernahme der Gesamtfinanzierung die Bedingung, dass zuerst 15 Eigentumswohnungen verkauft sein mussten.

Abb. 3: Finanzierung



Das war allerdings eine grosse Hürde. Es war sehr schwierig, ältere Menschen vom Kauf einer Wohnung zu überzeugen, die erst auf den Plänen existierte. Zudem war wegen der offenen Finanzierung der Zeitpunkt des Bezugs nicht verbindlich festgelegt. Trotz sehr intensiver und persönlicher Überzeugungsarbeit, insbesondere durch Walter Widmer, konnten nur wenige Personen zu diesem Zeitpunkt zu einem Kauf motiviert werden. Der Verkauf der 15 Wohnungen kam schliesslich nur deshalb zustande, weil auch drei Vorstandsmitglieder der neuen Genossenschaft eine Wohnung kauften.

Eigenkapital

Das Grundkapital der Genossenschaft lag zu diesem Zeitpunkt bei rund 350 000 Franken. Dies Betrag kam durch den Genossenschaftsbeitrag in der Höhe von 5000 Franken zusammen, der von 70 Mitgliedern geleistet wurde. Der Bau von Eigentumswohnungen war in diesem Konzept deshalb zwingend, da sonst das von den Banken geforderte Eigenkapital nicht erreicht worden wäre.

Weitere finanzielle Unterstützungen spielten für das Zustandekommen der Finanzierung keine wesentliche Rolle. Beantragte Gelder – zum Beispiel von der Age-Stiftung – wurden nie in die Berechnung des Eigenkapitals einbezogen.

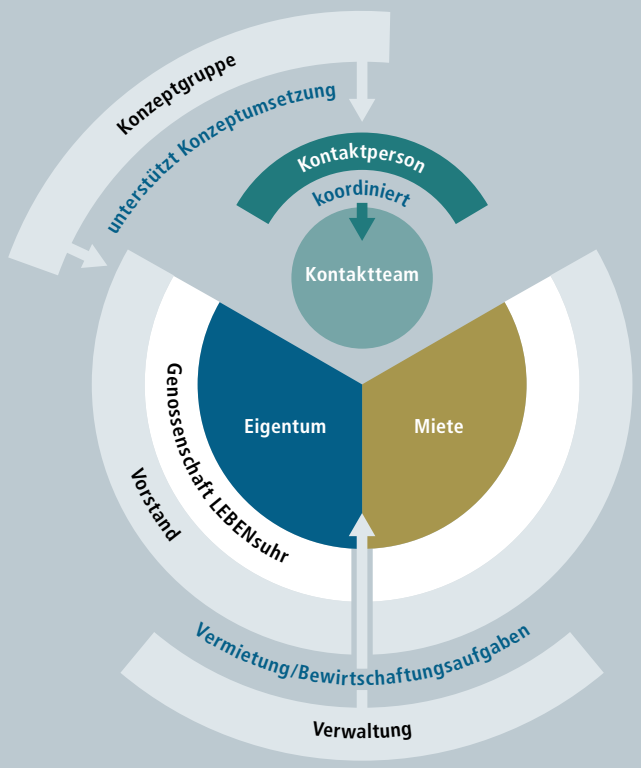
Neben dem Verkauf von Wohneigentum waren die vergünstigte Abgabe des Landes durch die Gemeinde und der Projektierungskredit von Hans Grundmann für das Zustandekommen der Finanzierung entscheidend (vgl. Abbildung 3). Der Kaufpreis des Landes lag etwa eine Million unter dem Marktpreis. Mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen konnte so mehr Geld eingenommen werden, als wenn das Land zu marktüblichen Konditionen verkauft worden wäre. Eine Mitfinanzierung des Baus durch die Gemeinde stand hingegen nie zur Debatte.

Das Konstrukt mit einem Haus mit Mietwohnungen und einem Haus im Stockwerkeigentum sei zur Finanzierung notwendig gewesen, betont der Vorstand. Die Erfahrungen damit waren

aber gut, sie würden es unter den gegebenen Bedingungen wieder so machen. Dieses Modell hat allerdings zur Folge, dass die Genossenschaft keinen Einfluss auf den Weiterverkauf und die Untervermietung der Eigentumswohnungen hat, was beispielsweise zu einer anderer Bewohnerzusammensetzung führen kann als angestrebt (vgl. Kapitel 4). Diesem Umstand müsste in einem Konzept nach diesem Modell vermutlich mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Das Projekt wurde mit einer eher zu knappen Finanzierung umgesetzt, wie der Präsident der Genossenschaft konstatiert. So sei man stark vom schnellen Verkauf und auch von der Vermietung abhängig gewesen. Der Spielraum war dadurch – auch gegenüber den Partnern beim Bau – eingeengt. Eine wichtige Erkenntnis aus dem Projekt ist deshalb, dass man ein Vorhaben dieser Grössenordnung (Investitionssumme etwa 33 Millionen Franken) mit einer grosszügigeren Finanzierung starten sollte. Denn der finanzielle Spielraum ist sehr wichtig, um vorhandene Zielsetzungen wirklich optimal umsetzen zu können.

Abb. 4: Betriebsmodell



2.3 Das Modell LEBENsuhr

Grundidee des Betriebskonzepts

Die Vision LEBENsuhr verfolgt das Ziel, möglichst lange eine möglichst hohe Lebensqualität sicherzustellen. Sie basiert auf der Annahme, dass *ageing in place* die bestmögliche Lösung für ältere Menschen ist, die selbstständig einen Haushalt führen können. Damit dies erreicht werden kann, genügt aber ein Bau mit hoher Qualität alleine nicht. Diese Überlegungen führten deshalb zum speziellen Betriebskonzept in der Siedlung Zopfmatte (vgl. Abbildung 4). Unter dem Motto «unterstützte Selbstständigkeit» zeichnet sich dieses durch ein Kontaktteam aus, das – mit täglichen Präsenzzeiten vor Ort – Anlaufstelle für die Bewohner ist, Unterstützung im Wohnalltag bietet und das soziale Zusammenleben in der Siedlung fördert. Ein grosses Angebot gemeinschaftlich nutzbarer Flächen schafft den Raum und die Gelegenheiten für Begegnungen und Kontakte zwischen den Bewohnern.

Ein weiterer Grundsatz des Konzepts ist, dass in der Zopfmatte keine Dienstleistungen angeboten werden, die es in der Gemeinde Suhr bereits gibt. Eine wichtige Aufgabe der Kontaktperson ist deshalb die Triage zu externen Dienstleistungen. Dafür muss sie die entsprechenden Angebote kennen und die Kontakte pflegen.

Aktivierung der Bewohner

LEBENsuhr setzt anstelle der Selbstorganisation der Bewohner, wie sie häufig mit dem Modell eines Hausvereins praktiziert wird, auf die Aktivierung der Bewohner und die Moderation der Mitwirkung durch die Kontaktperson. Dieser Ansatz wurde gewählt, da er weniger verpflichtend ist. Es sollen so Belastungen von wenigen, engagierten Bewohnern und Gruppenbildungen vermieden werden. Dahinter steht auch die Annahme, dass eine projektbezogene Mitarbeit der Bewohner die Motivation fördert, aber nicht überfordert. Mit diesem Ansatz versprechen sich die Initiatoren auch ein geringeres Konfliktpotential innerhalb der Bewohnerschaft, wie es in selbstorganisierten Hausgemeinschaften häufiger vorkommt.

Die Kontaktperson soll selber Aktivitäten organisieren und dafür auch Bewohner einbinden. Sie soll aber ebenso Ideen aus der Bewohnerschaft aufnehmen und Initiativen unterstützen. Im Kern ist es ein partizipativer und ressourcenorientierter Ansatz. Die Bewohner sollen mobilisiert und zu eigenen Aktivitäten ermutigt werden. Die Geduld, das Einfühlungsvermögen und die Bereitschaft, den Bewohnern zuzuhören und eventuell gemeinsam etwas auf die Beine zu stellen, sind deshalb wichtige Anforderungen an diese Funktion. Die Kontaktperson ist aus Sicht der Initiatoren entscheidend, damit die Ziele des Betriebskonzepts umgesetzt werden können.

Führung der Genossenschaft

Da LEBENsuhr eine Genossenschaft ist, werden alle Entscheidungen an der Generalversammlung von den Genossenschaftern getroffen. Die operative Führung liegt beim Vorstand der Genossenschaft. Der Vorstand ist zwei Jahre nach Bezug immer noch sehr stark ins Alltagsgeschäft involviert und übernimmt auch die Geschäftsleitungsaufgaben. Seit dem Bezug setzt er sich aus einem Präsidenten und fünf weiteren Mitgliedern zusammen. Die Führung der Genossenschaft orientiert sich an den Statuten, in denen als oberster Zweck aufgeführt ist, den Mitgliedern «(…) gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.» Die Genossenschaft will weiter allen Bevölkerungssegmenten von Suhr alters- und behindertengerechten Wohnraum anbieten. Und auch ein harmonisches Zusammenleben und eine sich gegenseitig unterstützende Solidarität sind als Richtlinien des Handelns aufgeführt.

Die Genossenschaft will gemeinschaftliche Strukturen und Sicherheit durch zusätzliche Hilfsangebote schaffen. Diese Punkte sind vornehmlich Aufgaben des Kontaktteams, das gemeinschaftliche Aktivitäten fördert und den Bewohnerinnen und Bewohnern Sicherheit vermitteln kann, weil für alle Arten von Anliegen jemand da ist, der ein offenes Ohr hat und Unterstützung bieten oder vermitteln kann.

Die Organisationsstruktur wurde in den verschiedenen Phasen der Entstehung der Zopfmatte jeweils angepasst (vgl. auch Abbildung 2). In der Vorbereitungsphase sind die verschiedenen Arbeitsgruppen entstanden, die sich mit inhaltlichen und organisatorischen Fragen beschäftigten. In der Entwicklungsphase und der Umsetzungsphase ist ein Grossteil der Aufgaben in diesen AGs bearbeitet worden. Mit der Gründung der Genossenschaft ist ein weiteres Gefäss hinzugekommen. In der Betriebsphase und nach Bezug der Wohnungen sind die verschiedenen Arbeitsgruppen sukzessive aufgelöst worden, mit Ausnahme der Konzeptgruppe, die weiterhin Bestand hat und den Betrieb unterstützend begleitet (vgl. Abbildung 4).

Richtlinien für Verkauf und Vermietung

Die Richtlinien für den Verkauf und die Vermietung von Wohnraum sind ebenfalls in den Statuten festgelegt. Käufer und Mieter müssen Genossenschaftsmitglieder sein. Aus dem Verkauf darf ein Gewinn für die Genossenschaft resultieren, der aber der Genossenschaft zufliesst und für die Erfüllung der gemeinnützigen Zwecke eingesetzt werden muss. Für die Vermietung ist festgehalten, dass diese sich am Selbstkostenpreis orientiert und damit in erster Linie alle Finanzierungs-, Verwaltungs- und Unterhaltskosten gedeckt werden müssen.

Die Genossenschaft LEBENsuhr hat gegenwärtig über 150 Mitglieder. Der grössere Teil davon wohnt nicht in der Zopfmatte. Gemäss dem Präsident sind die meisten aus ideellen Motiven Mitglied geworden, ohne Absicht, einmal in die Zopfmatte zu ziehen. Der Genossenschaftsanteil eines Mitglieds beträgt 5000 Franken. Wohnungsmieter müssen darüberhinaus noch einen Wohnungsanteilschein bezahlen, dessen Höhe sich an den Anlagekosten für die Wohnung orientiert.

Gleichbehandlung von Eigentümern und Mietern

In der Zopfmatte gibt es Eigentums- und Mietwohnungen. Diese Kombination ist eher untypisch für eine Genossenschaft. Die Gleichbehandlung von Eigentümern und Mietern ist ebenfalls eine wichtige Säule des Betriebsmodells. Die Wohnungseigentümer müssen genauso wie die Mieter Mitglieder in der Genossenschaft sein und haben dasselbe Stimmrecht. Auch die Gemeinschaftsflächen sind für alle Bewohner gleichermassen zugänglich, und die organisierten Aktivitäten richten sich an die Bewohner beider Häuser. Die Entscheidungsgewalt der Genossenschaft erstreckt sich auf das gesamte Areal mit Ausnahme des Hauses mit Eigentumswohnungen. Dieses ist im Stockwerkeigentum organisiert, und allgemeine Belange werden in der Eigentümergemeinschaft entschieden. Das Land ist aber nur im Baurecht an die Eigentümergemeinschaft übergeben worden. Die Genossenschaft hat keinen Einfluss auf die interne Organisation und Entscheidungen in diesem Haus. Als Bauherrin ist die Genossenschaft aber die

Verkäuferin der Wohnungen und somit auch in die Behebung der Baumängel involviert, wobei aber der Totalunternehmer in der Verantwortung steht.

Haltung und persönliches Engagement

Die Gemeinschaft und das Wohl des einzelnen Bewohners stehen für den Vorstand immer im Zentrum des Handelns. Die Haltung des Vorstands drückt sich im Glauben an das Projekt und in einem grossen persönlichen Engagement aus. Das wird von den Bewohnern auch so wahrgenommen. Der Vorstand spürt viel Verständnis und Wohlwollen seitens der Bewohner, auch wenn hinsichtlich einiger Baumängel noch nicht alles zufriedenstellend gelöst werden konnte.

Führungsprinzip

Auswahl und Führung des Personals gehören zur Aufgabe des Präsidenten. Er pflegt einen kooperativen Führungsstil. Ziel ist eine selbstorganisierte Organisation, in der die Führung durch den Präsidenten möglichst nicht mehr benötigt wird. Dem Kontaktteam gesteht er viel Freiheit zu bei der Festlegung und der Erledigung der Aufgaben. Es kann Entscheide weitgehend selber treffen, wird aber auf Wunsch vom Vorstand oder der Konzeptgruppe unterstützt. Die Kontaktperson steht mit dem Präsidenten in ständigem Austausch und alle sechs bis acht Wochen findet mit dem Vorstand eine Sitzung statt.

Selbstorganisierte Organisation

Die leitende Zielsetzung für das Zusammenleben in der Zopfmatte ist die selbstorganisierte Organisation der Bewohner. Das wird dahingehend umgesetzt, dass man möglichst die Bewohner selber machen lässt, bevor von Seiten der Genossenschaft eingegriffen oder Unterstützung geliefert wird. Anliegen aus der Bewohnerschaft werden gerne aufgenommen und Anregungen werden über die Kontaktperson Astrid Jäggi eingebracht. Es sollen aber keine fertigen Entschlüsse sein, sondern die Bewohner sollen untereinander einen Konsens finden. Die Dauer der Entscheidungsfindung spielt dabei keine Rolle. Wichtig sei es, dass die Entscheide von den Bewohnern dann auch getragen werden.

Wichtig ist aus Sicht des Vorstands, dass Prozessen genügend Zeit gelassen wird. Die Erfahrung zeigt auch in der Zopfmatte, dass gerade ältere Menschen teilweise relativ viel Zeit brauchen, um Entscheidungen zu fällen oder um sich an etwas Neues zu gewöhnen. Das war bei der Entscheidung für einen Umzug und auch bei der Dauer der Umzugsphase (bis zu sechs Monaten) bei vielen Interessenten zu beobachten. Diese Zeit will man den Bewohnern – wenn immer möglich – lassen.

Mitsprache

Diese offene, kooperative Vorgehensweise macht keine formalisierten Entscheidungsprozesse innerhalb der Bewohnerschaft notwendig. Erstens sind es nicht Entscheidungen von grosser Tragweite für die Genossenschaft, die durch die Bewohnergemeinschaft gefällt werden, sondern sie betreffen vor allem das Zusammenleben und die Nutzung und Gestaltung der gemeinschaftlichen Flächen. Und zweitens kann die Genossenschaft über die Kontaktperson steuernd Einfluss nehmen und so darauf achten, dass die Entscheidungen nicht zu sich verhärtenden Konflikten führen. Die Kontaktperson ist in diese Diskussionen meistens involviert, nicht zuletzt auch weil die Bewohnerinnen und Bewohner gerne auch bei ihr um Rat fragen.

Hausordnung

Die Genossenschaft besteht nicht auf einer strengen Hausordnung. Schuhe dürfen vor die Wohnungstüre gestellt und Netze an Balkonen angebracht werden. Im Mietshaus – mit überwiegend Personen in höherem Alter – sei es sowieso sehr ordentlich. Solange es niemanden stört, werde nicht eingegriffen. Die Wohnzufriedenheit der Bewohner wird höher gewichtet als die architektonische Ästhetik. Auf die Durchsetzung der Hausordnung im Haus der Eigentümer hat die Genossenschaft keinen Einfluss. Das muss innerhalb der Eigentümergemeinschaft geregelt werden.

Verwaltung

Die Verwaltungs- bzw. Bewirtschaftungsaufgaben werden für beide Häuser von Boris Kathe im Mandat ausgeführt. Kathe sitzt auch im Vorstand der Genossenschaft. Von der Eigentümerversammlung musste er für diese Aufgabe gewählt werden. Es gibt drei Einheiten, die zu diesem Mandat gehören: Haus Stockwerkeigentum, Haus Miete und die gemeinsame Garage. Kathe war bereits für die Erstvermietung der Wohnungen verantwortlich.

Viel Freiwilligenarbeit

Die Entwicklung und Umsetzung des Projekts wäre ohne sehr viel Freiwilligenarbeit nicht möglich gewesen. Das Konzept für die Zopfmatte und die Genossenschaft LEBENsuhr

Treppenhaus

wurden in mehreren Arbeitsgruppen entwickelt, deren Mitglieder überwiegend freiwilligen Einsatz leisteten (vgl. Kapitel 2.1). In der Bauphase und in den Monaten nach dem Bezug der Siedlung war der zeitliche Einsatz des Vorstands weiterhin sehr hoch. Nur ein kleiner Teil der Stunden wurde finanziell entschädigt. Der Präsident der Genossenschaft schätzt, dass er insgesamt Arbeit in der Grössenordnung von einigen tausend Arbeitsstunden investiert habe. Während vieler Monate habe er rund hundert Stunden pro Monat nebenbei investiert: für Organisation und Kommunikation, später auch für Vermietung und Bau. Auch die weiteren Vorstandsmitglieder setzten teilweise mehrere hundert Stunden ein. Rechnet man den freiwillig geleisteten Aufwand aller Beteiligten zusammen, wurden schätzungsweise rund 10 000 Stunden eingesetzt. Diese Grössenordnung zeigt, welche grosse Summe aufgewendet werden müsste, um den Aufwand für ein vergleichbares Projekt abzugelten. Da die Genossenschaft über keine professionellen Strukturen für diese Aufgaben verfügte, verteilte und verteilt sich diese Last zu einem grossen Teil auf den Präsidenten und den Vize-Präsidenten der Genossenschaft.

Sehr viel Zeit sei vor allem in die Organisation und die Begleitung des Baus eingeflossen, betonen die Vorstandmitglieder. Ständig mussten Entscheidungen getroffen, Gespräche vor Ort geführt und Arbeiten überprüft werden. Der Präsident und der Vize-Präsident waren dafür immer abrufbar. Die Verantwortlichen der Genossenschaft hatten aber dennoch nicht erwartet, dass es so ein grosser Aufwand werden würde. Aufgrund dieser Erfahrung würden sie sich aus heutiger Sicht anders organisieren. Zum Beispiel durch die Beauftragung eines Baufachmanns für die Begleitung und Überprüfung des Bauprozesses. Dazu braucht es aber ein grösseres Polster bei der Finanzierung, damit es mehr Handlungsspielräume gibt und weniger Abhängigkeiten entstehen.

Beurteilung Betriebskonzept durch die Bewohner

Das Betriebskonzept – Geschäftsführung durch den Vorstand der Genossenschaft, Kontaktteam, lockere Auslegung der Hausordnung etc. – wird von den Bewohnern überwiegend sehr gelobt. Die meisten Bewohner sind beeindruckt von dem Mehrwert, den sie hier im Vergleich zu einer herkömmlichen Wohnsituation erhalten. Die Vertreter der Genossenschaft (Vorstand, Kontaktperson) werden sehr positiv wahrgenommen, ihr Einsatz und ihre menschlichen Qualitäten werden sehr ge-

schätzt. Deshalb gibt es für die Bewohner wenig Anlass, Kritik zu üben. Vorbehalte wurden vereinzelt gegenüber der obligaten Pauschale fürs Kontaktteam formuliert, die auch dann zu entrichten ist, wenn (noch) kein Interesse an den Angeboten besteht.

Auch die Möglichkeit, mitzusprechen und mitzuentscheiden, wird von den Bewohnern geschätzt. Das betrifft beispielsweise Diskussionen über Vorhänge im Gemeinschaftsraum oder die Möblierung der Gemeinschaftsflächen in den einzelnen Stockwerken.

Schnittstellen zur Gemeinde

Es gibt verschiedene Schnittstellen zwischen der Genossenschaft und der Gemeinde Suhr. Der Präsident der Genossenschaft, Wabo Weber, steht in regelmässigem Kontakt mit Gemeindevertretern. Und die Kontaktperson Astrid Jäggi hat sich kontinuierlich mit Kristina Terbrüggen vom Netzwerk 50plus und mit Frau Humm von der Fachstelle für Quartierentwicklung ausgetauscht. Die beiden Frauen haben aber ihre Stellen auf Ende 2018 verlassen. Bei der Gemeinde bestand auch die Idee, die Zopfmatte zu einem kleinen Quartierzentrum zu entwickeln, das gerade auch für ältere Personen Möglichkeiten des sozialen Kontakts bieten könnte. Diese Überlegungen stehen aber momentan bei der Gemeinde nicht mehr im Vordergrund. Die Zusammensetzung im Gemeinderat hat sich verändert, und es gab eine Reorganisation und eine Neuausrichtung der Aufgabenbereiche.

2.4 Das Kontaktteam

Konzept des Kontaktteams

Der Ansatz der unterstützten Selbstständigkeit, mit dem LEBENsuhr das Ziel eines möglichst lebenslangen Wohnens in der Zopfmatte sicherstellen will, setzt in erster Linie auf das Konzept eines Kontaktteams. Der Kerngedanke ist, dass das Kontaktteam mit einer Präsenz vor Ort die Bewohner in ihrem Alltag vielfältig unterstützt. Die Zusammensetzung des Kontaktteams ist seit Bezug unverändert geblieben. Die Aufgaben teilen sich eine Kontaktperson und zwei Personen, die einen Teil der Aufgaben übernehmen, die denen eines im Haus wohnhaften Hauswarts entsprechen (auch als «Hauswart plus» bezeichnet) (vgl. Abbildung 5).

Kontaktperson Astrid Jäggi

Die Kontaktperson ist die hauptsächliche Ansprechperson für die Bewohner. Sie organisiert und koordiniert Anlässe und Aktivitäten und ist die primäre Schnittstelle zwischen Bewohnern, Kontaktteam, Vorstand und Gemeinde. Astrid Jäggi, die diese Position übernommen hat, bringt einen beruflichen Hintergrund aus dem Gesundheitswesen und der Langzeitpflege mit und arbeitete mehrere Jahre bei der Spitex. Sie kennt dadurch die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen. Sie arbeitete bereits längere Zeit in der Konzeptgruppe mit, bevor sie das Angebot erhielt, die Aufgabe der Kontaktperson zu übernehmen. Sie ist von der Genossenschaft angestellt und wohnt nicht in der Zopfmatte.

Pflichtenheft

Gemäss Betriebskonzept soll die Kontaktperson die Bewohner in den folgenden Bereichen unterstützen:

- Informations-, Anlauf- und Vermittlungsstelle für Bewohneranliegen,
- Unterstützung anbieten für das Leben im Alltag,
- Aktivierung der Bewohnerschaft,
- Moderation und fachliche Begleitung bei Initiativen aus der Bewohnerschaft,
- Mediation von Konflikten,
- Betreuung der gemeinschaftlich genutzten Zonen,
- Kommunikation zwischen Vorstand und Bewohnerschaft,
- Leitung Konzeptgruppe.

Astrid Jäggi steht nicht für Auskünfte über Gesundheitsthemen zur Verfügung, da dies nicht Teil ihres Pflichtenhefts ist. Mit ihrem beruflichen Hintergrund wäre sie zwar für diese Aufgabe prädestiniert, es würde aber zu viel Arbeitszeit erfordern. Da die Spitex einen Standort in der Zopfmatte eingerichtet hat, gibt es im Bedarfsfall pflegerische Unterstützung. Die Kontaktperson nahm in den ersten zwei Jahren auch keine Verwaltungsaufgaben wahr. Das ist Aufgabe des Vorstands bzw. des beauftragten Verwalters. Sie kann sich somit ausschliesslich um Anliegen der Bewohner und das gemeinschaftliche Zusammenleben kümmern.

Schnittstellen

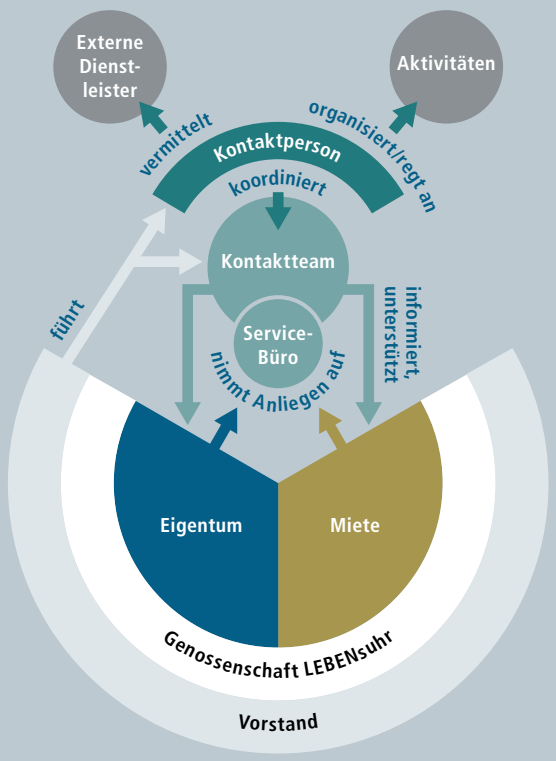
Jäggi leitet das Kontaktteam und ist mit dem Präsidenten regelmässig in Kontakt, um wichtige Fragen zu besprechen. Wabo Weber übernimmt als Präsident der Genossenschaft die Führungsfunktion über das Team.

Anforderungsprofil

Der Präsident der Genossenschaft legte Wert darauf, dass für die Stelle der Kontaktperson jemand mit Erfahrung im Bereich der Pflege und nicht in der Organisationsentwicklung gesucht wurde. Denn in dieser Funktion muss sie sich primär um den Mensch und sekundär um die Organisation kümmern, so die Begründung. Selbst- und Sozialkompetenz im Umgang mit älteren Menschen stehen im Vordergrund und sind unabdingbar. Fachkompetenz in der Administration kann erlernt werden. Bei einer Fachkompetenz in der Pflege sind die Sensibilität und das Verständnis für die besonderen Situationen und Bedürfnisse älterer Menschen im Allgemeinen höher. Gemäss Weber war es ein richtiger Entscheid. Die Wahrnehmung durch die Bewohner stützt dieses Urteil. Den interviewten Personen war es mehrfach ein Anliegen zu betonen, wie sehr sie die Person Astrid Jäggi und ihre Hilfsbereitschaft schätzen.

Die Kontaktperson betonte im Interview, dass der persönliche Kontakt sehr wichtig für die Aktivierung der Bewohner sei (informieren, auffordern [«komm doch auch!»], erklären [«das ist auch für dich»] etc.). Gerade bei zurückhaltenden oder unsicheren Personen können so schöne Erfolge erzielt werden. Nur ein Aushang mit Informationen über einen Anlass würde zu Beginn oft nicht genügen, damit die Bewohnerinnen und Bewohner auch tatsächlich kämen. Erst wenn es zur Gewohnheit geworden ist, geht es auch ohne persönliche Ansprache.

Abb. 5: Organisation des Kontaktteams

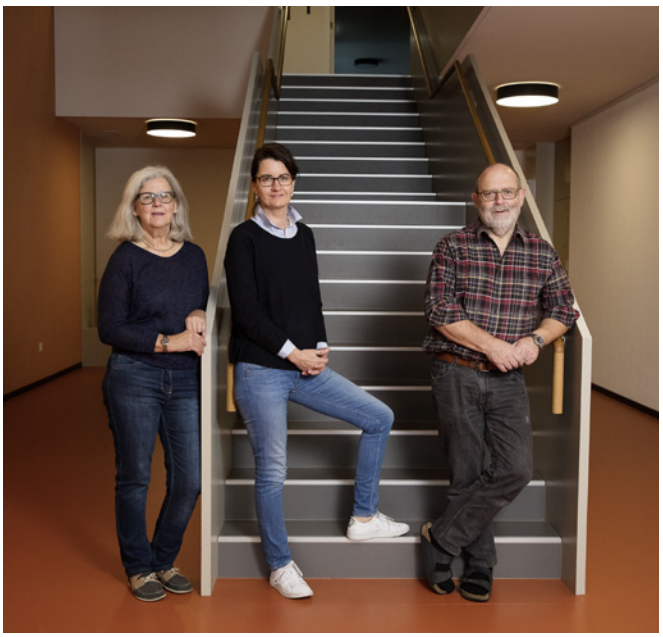


Überhaupt sei ein zentraler Teil ihrer Tätigkeit, mit den Leuten das Gespräch zu suchen und Anlaufstation für alle Arten von Anliegen zu sein.

Übernahme neuer Aufgaben

Während der Vermietung und dem Start in den Betrieb war die Belastung der Kontaktperson sehr hoch. Mittlerweile hat sie mehr Zeit, um sukzessive weitere Aufgaben zu übernehmen. Es sind vor allem alltagsnahe Bewirtschaftungsaufgaben, die von ihr ausgeführt werden sollen, zum Beispiel Schlüsselbestellung oder Beschriftung. Administrative Aufgaben schaffen auch neue Kontaktmöglichkeiten mit den Bewohnern, was wiederum die soziale Funktion stärkt.

Die Übernahme von administrativen Aufgaben gehört üblicherweise nicht zum Berufsverständnis und zur Aufgabenauffassung von solchen Stelleninhabern. Die Bereitschaft der Kontaktperson, solche Aufgaben zu übernehmen, ist deshalb nicht selbstverständlich. Die Veränderung des Stellenprofils sorgt



Kontaktteam:
Helene Gerber, Astrid Jäggi und Hanspeter Gisler

aber auch dafür, dass der Job spannend bleibt. Sie kann ihr Aufgabenspektrum neu gestalten, sich in neue Themenfelder einarbeiten und erhält neue Kompetenzen. Diese Aufgabenerweiterung muss aber zur Person passen und setzt ein Vertrauensverhältnis mit den Vorgesetzten voraus.

Bei der Erweiterung des Aufgabenspektrums spielen auch betriebswirtschaftliche Überlegungen mit. Die Stelle muss finanziert und auch gerechtfertigt werden. Mit der Übernahme von administrativen Aufgaben bleiben längerfristig ein höherer Anstellungsgrad und somit auch eine häufigere Präsenz vor Ort möglich.

Unterstützung vor dem Einzug

Bereits in der Zeit vor der Fertigstellung der Überbauung hat die Kontaktperson ihre Tätigkeit aufgenommen. Ab Mitte 2015 stand sie für Fragen zum Konzept und Betrieb zur Verfügung. Somit gab es für Interessierte schon frühzeitig die Möglichkeit, offene Fragen zu klären und das Konzept kennenzulernen. In dieser Phase umfasste die Anstellung ein Pensum von rund 20 Prozent, das auf Stundenbasis abgerechnet wurde.

Leitung der Konzeptgruppe

Seit dem 2. Quartal 2018 hat Astrid Jäggi die Leitung der Konzeptgruppe übernommen, die zuvor durch Wabo Weber geführt wurde. Die Konzeptgruppe ist die einzige Arbeitsgruppe, die aus der Entwicklungs- und Bauphase übriggeblieben ist. Sie ist eine Plattform für strategische Überlegungen und Diskussionen, bietet die Möglichkeit Ideen einzubringen und gibt dem Vorstand und der Kontaktperson ein Feedback oder leistet Unterstützung. Über die Mitglieder der Gruppe ergibt sich auch eine Verbindung zur Gemeinde. Mitglieder sind neben Astrid Jäggi und Wabo Weber auch Walter Widmer (einer der Initiatoren) und Kristina Terbrüggen (ehemalige Leiterin des Netzwerks 50+, Fachstelle Alter und Freiwilligenarbeit in Suhr). Die Konzeptgruppe tagt mittlerweile nur noch vier Mal pro Jahr (vorher alle 6 Wochen).

Anstellungsumfang

Der Anstellungsumfang der Kontaktperson ist seit Bezug der Siedlung gleich geblieben und liegt bei 45 Stellenprozenten. Ihr Aufwand ist 2017 und 2018 im Rahmen dieses Anstellungsumfangs gewesen. 2016 war der Aufwand hingegen wesentlich höher. Das war wegen des Bezugs der Siedlung und wegen des Aufwands im Zusammenhang mit der Mängelbehebung auch so erwartet worden. Wie die Auslastung in Zukunft sein wird, ist noch offen. Der Aufwand für Arbeiten im Zusammenhang mit Baumängeln dürfte weiter abnehmen und auch der Aufwand für die Organisation von Aktivitäten könnte kleiner werden, da sich diese gut etabliert haben und inzwischen keinen grossen Input durch die Kontaktperson mehr benötigen. Deshalb werden Kapazitäten frei, um neue Aufgaben anzugehen.

Weitere Mitglieder des Kontaktteams

Die Stelle des «Hauswarts plus» teilen sich Helene Gerber und Hanspeter Gisler, die beide in der Zopfmatte wohnen. Sie wurden bereits kurz nach dem Erstbezug von Astrid Jäggi angefragt, ob sie sich die Übernahme dieser Aufgabe vorstellen könnten. Sie übernehmen zwar einen Teil der normalen Hauswartsaufgaben, sollen aber insbesondere auch die Bewohner unterstützen. Frau Gerbers Aufgaben umfassen die Betreuung des Gemeinschaftsraums (zum Beispiel Kaffee auffüllen) sowie die Kontrolle des Eingangsbereichs und der Wasch-Lounges. Sie unterstützt auch den Kaffeebetrieb am Donnerstagvormittag (vgl. Kapitel 5.2). Herr Gisler übernimmt vor allem technische Aufgaben, wie beispielsweise die

Eingangsbereich mit Briefkastenanlage und Eingang zum Kontaktbüro

Kontrolle von Heizung, Lüftung oder der Wasseraufbereitung und ist bei Schwierigkeiten mit der Haustechnik behilflich oder führt kleinere Reparaturen in der Wohnung aus. Diese Aufgabenteilung wurde erst festgelegt, nachdem die Personen zugesagt hatten, und richtet sich nach deren Kenntnissen und Eignung. Wichtig ist in dieser Funktion eine gute Kommunikationsfähigkeit und die Offenheit für Anliegen und Probleme der Bewohner.

Die beiden Hauswarte plus haben eine Anstellung im Umfang von 7 bis 10 Stellenprozenten, die auf Stundenbasis abgerechnet werden. Es gibt neben ihnen keinen weiteren Hauswart, der für die Zopfmatte beauftragt wurde. Die Reinigung der Allgemeinflächen wurde an ein Reinigungsinstitut übergeben. Und für die diversen technischen Anlagen sind Serviceabonnements abgeschlossen worden. Die Wartung oder die Behebung von Störungen wird von den entsprechenden Fachpersonen vorgenommen, wenn sie über das Aufgabenspektrum von Herrn Gisler hinausgehen.

Jäggi hat mit dem Kontaktteam ein Handbuch mit allen wichtigen Informationen zur Wohnung und Siedlung zusammengestellt (Bedienungsanleitungen für Duschablauf, Kaffeemaschine, Heizung, Electrolux-Geräte, Hausordnung, Betriebskonzept etc.). Jeder Haushalt hat ein Exemplar dieses Handbuchs erhalten.

Kontaktbüro

Im Eingangsbereich des Mietshauses liegt das Kontaktbüro. Es gibt festgelegte Präsenzzeiten, an denen die Kontaktperson in der Siedlung anwesend ist. Die Bewohner sind angehalten, im Büro vorbeizukommen, wenn sie ein Anliegen haben. Dieses Angebot wird auch genutzt, um nur mal kurz Hallo zu sagen und ein paar Worte zu wechseln. Das ist durchaus im Sinne von LEBENsuhr, da dieser regelmässige soziale Austausch zum Wohlbefinden der Menschen im Haus beiträgt. Die Lage des Büros begünstigt dies. Da die Briefkästen beider Häuser unmittelbar neben dem Eingang zum Kontaktbüro liegen, gibt es für alle einen guten Grund, dorthin zu gehen. Und der Gemeinschaftsraum ist auch nah, auf der anderen Seite des Hauseingangs. Zugleich ist der Eingangsbereich zum Haus vom Büro aus nicht direkt einsehbar. Es entsteht somit nicht das Gefühl kontrolliert zu werden, wie es bei einer Conciergerie häufig der Fall ist.

Finanzierung des Kontaktteams

Finanziert wird dieses Modell durch einen monatlichen Beitrag, den alle Haushalte – Mieter und Eigentümer – unabhängig von Alter und Bedarf leisten müssen. Diese Pauschale liegt bei 120 Franken im Monat. Dadurch ergeben sich

aber auch höhere Wohnkosten, was vor allem die Vermietung der Wohnungen zusätzlich erschwert hat, da die Mietkosten wegen den grosszügigen Wohn- und Allgemeinfläche sowieso schon relativ hoch sind (vgl. Kapitel 3 und 4).

Damit die Finanzierung eines Kontaktteams möglich ist und diese Personen auch ausgelastet sind, muss eine Siedlung eine gewisse Grösse aufweisen. Das ist in der Zopfmatte laut dem Vorstand der Fall. Die Gefahr einer ungenügenden Auslastung bestehe nicht. Man erkenne bereits wenige Monate nach Bezug, wie wichtig so eine Person sei. Dies wird auch durch die Kontaktperson bestätigt.

Informationskanäle

Informationen vom Kontaktteam oder von der Genossenschaft werden primär über das Anschlagbrett im Eingangsbereich vermittelt. Wenn es wichtig ist, auch durch einen Einwurf in den Briefkasten oder durch persönliche Kontaktaufnahme an der Wohnungstür. Einzelne Bewohner werden auch über E-Mail oder SMS kontaktiert.

Umgang mit Spitalaufenthalten und Todesfällen

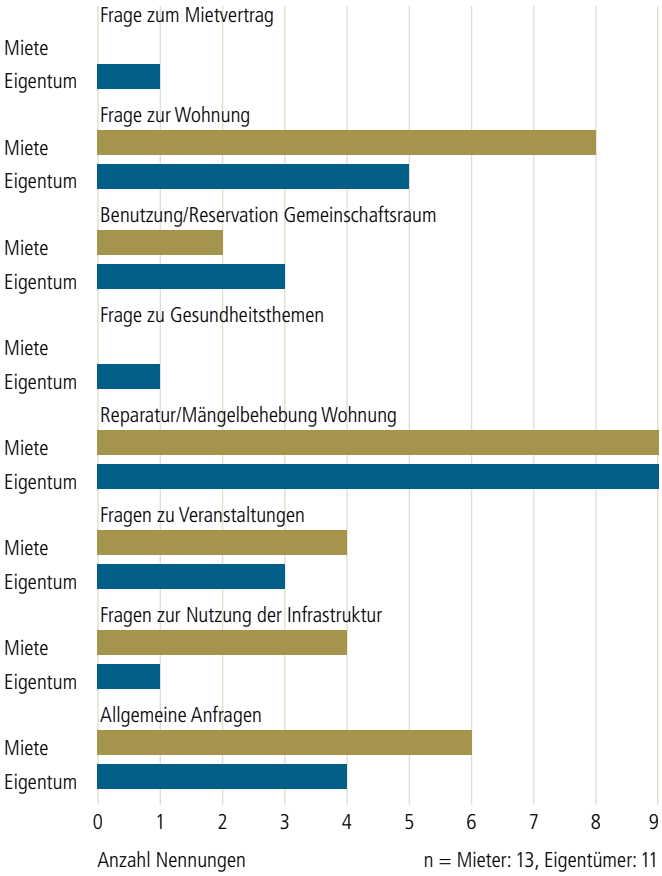
Die Kontaktperson wird über reguläre Spitaleintritte meistens von den Bewohnern selber informiert. Über Notfälle wird sie durch andere Bewohner oder durch das Spital unterrichtet, sofern die Bewohner dies wünschen. Auf Wunsch führt sie ein Notfallblatt. Darin ist festgehalten, wer einen Wohnungsschlüssel hat, wer zu benachrichtigen ist und ob Haustiere in der Wohnung sind.

Über Todesfälle informiert Astrid Jäggi mit einem Aushang am Anschlagbrett, sofern die Angehörigen damit einverstanden sind.

Schnittstellen zu Bewohnerschaft

Der Vorstand ist sehr präsent in der Siedlung. Zwei bis drei Mal im Jahr nimmt er am Feierabend-Bier teil. Diese Termine werden als spezielle Anlässe angekündigt. Auch sonst sind die Mitglieder immer wieder bei unterschiedlichen Gelegenheiten anzutreffen. Daneben nimmt aber die Kontaktperson die wichtige Scharnierfunktion zwischen den Bewohnern und dem Vorstand wahr. Sie steht mit beiden Seiten regelmässig in Kontakt, weiss, was läuft und spürt, wie die Stimmung ist. Auf einen unkomplizierten, persönlichen Umgang zwischen den Bewohnern, der Kontaktperson und dem Vorstand wird viel Wert gelegt. Die Mitglieder des Vorstands und der Konzeptgruppe sowie die Kontaktperson wohnen alle nicht in der Zopfmatte. Das verschafft ihnen auch eine gewisse Distanz und erleichtert die Entscheidungsfindung.

Abbildung 6: Anliegen an Kontaktteam

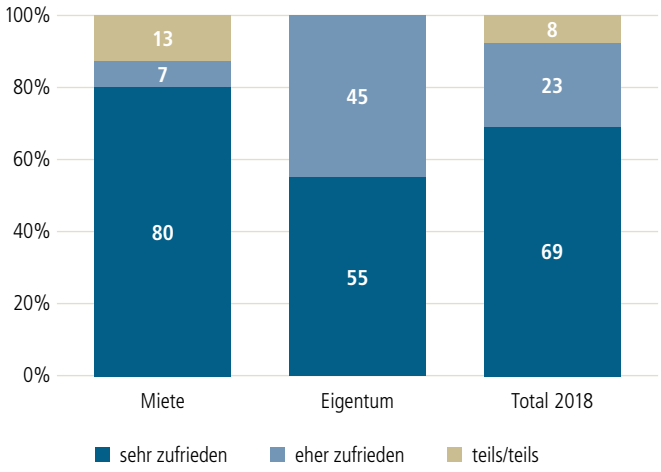


Anliegen ans Kontaktteam

Das Angebot des Kontaktteams wird nach wie vor rege genutzt. 90 Prozent der Haushalte, die an der Befragung teilgenommen haben, haben sich bereits mit einem Anliegen an das Kontaktteam gewendet. Nur zwei Haushalte im Mietshaus haben das noch nie gemacht. Dabei könnte es sich auch um neu zugezogene Personen handeln.

Die Ergebnisse der zweiten schriftlichen Befragung zeigen, dass Fragen zu Reparaturen und Mängelbehebung – wie bereits 2017 – am häufigsten waren (vgl. Abbildung 6). Daneben

Abbildung 7: Zufriedenheit mit Dienstleistung des Kontaktteams



n = Mieter: 15, Eigentümer: 11

wurden Fragen zur Wohnung und allgemeine Anliegen am häufigsten genannt. Von den Mietern gab es auch sehr häufig Fragen zur Nutzung der Infrastruktur.

Bei der Betrachtung dieser Zahlen darf aber nicht vergessen gehen, dass die weitaus häufigsten Kontakte von Bewohnern mit der Kontaktperson ohne konkretes Anliegen stattfinden. Es sind alltägliche Interaktionen, kleine Mitteilungen, Nachfragen, Bestätigungen von persönlichen Vorhaben etc., die dominieren. Ihre Bedeutung ist aber für das Wohl- und Sicherheitsbefinden, die Integration in die Gemeinschaft und das Einleben am neuen Ort sehr hoch einzuschätzen.

Beurteilung des Kontaktteams

Die Arbeit des Kontaktteams und insbesondere von Astrid Jäggi wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern sehr gelobt. Sie wird wegen ihres fröhlichen Naturells und offenen Umgangs als ideale Besetzung dieser Position bezeichnet. Astrid Jäggi habe das Einfühlungsvermögen, um den Menschen, die vermutlich das letzte Mal in ihrem Leben umgezogen sind, auch ein Stück Heimat und Geborgenheit zu bieten. Das Kontaktteam wird als ein Mehrwert und eine zusätzliche Qualität in der Zopfmatte wahrgenommen.

Für viele Bewohner ist das Kontaktteam vorerst aber wohl eher noch ein Luxus, der nicht unbedingt gebraucht würde. Vereinzelt wird dieses Angebot auch als Kostenfaktor wahrgenommen, der nicht unbedingt sein müsste. Mit zunehmender Fragilität, weniger Sozialkontakten ausser Haus und höherem Sicherheitsbedürfnis, könnte das Angebot aber für viele wichtiger werden. Dessen sind sich auch viele der jüngeren Personen bewusst.

Die Dienstleistung des Kontaktteams dürfte aber für viele bei der Entscheidung für die Zopfmatte eher im Hintergrund gestanden haben. Das lässt sich aus den Aussagen und Antworten der Bewohner schliessen. Verschiedentlich wurde aber erwähnt, dass man nach dem Einzug häufig schon froh über diese Dienstleistung gewesen sei und sie schätzen gelernt habe. Die meisten Bewohner wussten vor ihrem Einzug aber nicht genau, worin dieses Angebot bestehen würde.

Die Beurteilung des Kontaktteams in der schriftlichen Befragung fällt ebenfalls sehr positiv aus (vgl. Abbildung 7). Rund 70 Prozent der Befragten sind mit den Dienstleistungen sehr zufrieden.

3 DIE SIEDLUNG ZOPFMATTE

3.1 Architektur, Wohnkonzept und Wohnungstypen

Raumkonzept

Auf dem Areal, das von der Gemeinde Suhr erworben werden konnte, realisierte die Genossenschaft LEBENsuhr die Überbauung Zopfmatte mit insgesamt 56 Eigentums- und Mietwohnungen. Sie besteht aus zwei Einzelbauten, die durch einen überdachten Weg verbunden sind. Beide Gebäude sind in zwei leicht versetzte Gebäudeteile untergliedert, die jeweils auf jedem Stockwerk einen grossen, zweiteiligen Korridor aufweisen. Die Bauten zeichnen sich durch ein grosszügiges Raumkonzept mit weitläufigen Wohnungsgrundrissen und vielen Gemeinschaftsflächen aus. Charakteristisch für diese Architektur sind die attraktiven Treppenhäuser sowie die Korridore mit viel Platz und Tageslicht. Diese Korridore werden Piazzas genannt. Die Geschossfläche beträgt 9135 m^2.

Wie im Anforderungskatalog für die Architekten aufgeführt (vgl. Kapitel 2.1), befinden sich die Lifte in beiden Häusern nicht direkt im Eingangsbereich, sondern etwas zurückversetzt im Korridor (vgl. Grundrissplan.). Im Mietshaus liegt die Treppe für den Zugang in den ersten Stock zentral im vorderen Korridor. Um zum Lift zu gelangen, muss man in den hinteren Gebäudeteil gehen, wo sich der Lift vom Eingang abgewandt befindet. Mit dieser Anordnung sollte erreicht werden, dass die Mieter häufiger die Treppen benutzen und sich so mehr bewegen. Das Konzept ist aufgegangen, wie die Resultate der Befragung belegen (vgl. Kapitel 5.3 Abbildung 22): 76 Prozent der Bewohner aus dem Mietshaus und 91 Prozent aus dem Eigentumshaus benutzen mehrmals wöchentlich die Treppen anstelle des Lifts.

Die aufwändig gestaltete Fassade mit den versetzt angeordneten Balkonen hat einen einladenden Charakter. Die Siedlung wurde nach dem MINERGIE-Standard erstellt und verfügt über eine kontrollierte Wohnungslüftung. Ein weiterer wichtiger Aspekt im Konzept war, eine gleich hohe Qualität für die Eigentums- und die Mietwohnungen anzustreben. Die Mietwohnungen haben denselben Ausbaustandard wie die Eigentumswohnungen. Selbstverständlich konnten die Eigentümer auf eigene Kosten Änderungen im Ausbau vornehmen. Die Erschliessungsflächen sind mit einem durchdachten Farbkonzept in warmen Tönen gestaltet, das eine angenehme Atmosphäre ausstrahlt, aber auch eine gute Orientierung bietet.

Fassadengestaltung

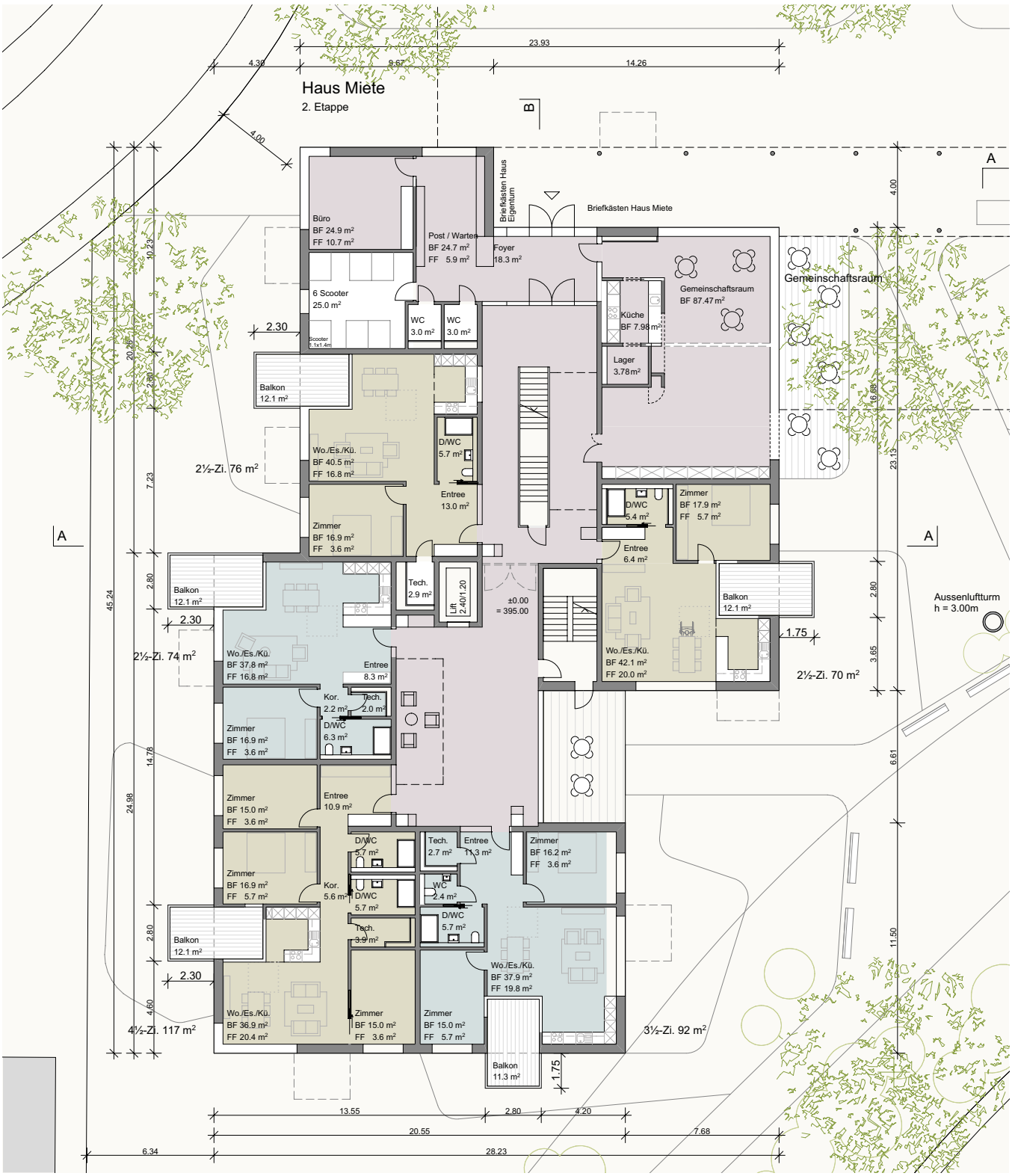
Lage

Die Siedlung Zopfmatte liegt wenige Gehminuten vom Zentrum Suhr entfernt am Rande eines Wohngebietes. Die Gemeinde Suhr ist Teil der Agglomeration von Aarau und ist mit Aarau und Buchs zusammengewachsen. Suhr hat rund 10 600 Einwohner (Ende 2018).

Die Siedlung ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Die Busstation liegt rund drei Fuss-Minuten entfernt. Mit dem Bus ist der Bahnhof Aarau in nur 12 Minuten zu erreichen. Zum Bahnhof Suhr sind es zwei Minuten mit dem Bus, wo die S14 und die S28 den Anschluss Richtung Aarau, Zofingen und Lenzburg sicherstellen.

Quelle: fsp Architekten AG

Situationsplan



Quelle: fsp Architekten AG

Grundrissplan Erdgeschoss

Tabelle 1: Wohnungsangebot

	Miete*		Eigentum	
Wohnung	Anzahl	Fläche (m²)	Anzahl	Fläche (m²)
2 ½ Zimmer	7	75–88	1	77
3 ½ Zimmer	18	79–102	11	101–106
4 ½ Zimmer	5	124	14	122–139

* Vier 4 ½-Zimmerwohnungen konnten auch als 2 ½- oder 3 ½-Zimmerwohnung gemietet werden, wobei dann ein bzw. zwei Zimmer nicht bewohnt werden können. In diesen Fällen beträgt die Wohnfläche 92 bzw. 107 m². Diese Möglichkeit wurde zwei Mal wahrgenommen.

Wohnungsangebot

Die 26 Eigentums- und 30 Mietwohnungen umfassen 2½- bis 4½-Zimmerwohnungen (vgl. Tabelle 1). Die Wohnungen weisen eine hohe Wohnqualität auf, wie es von LEBENsuhr gefordert wurde. Besonders die Mietwohnungen heben sich vom üblichen Angebot auf dem Markt positiv ab. Alle Wohnungstypen zeichnen sich durch eine überdurchschnittlich grosse Wohnfläche aus. Die Wohnungen verfügen über zum Wohnbereich und zum Balkon hin offene Küchen. Die 4½-Zimmerwohnungen sind mit zwei Sanitärräumen mit Dusche ausgestattet. Die 3½-Zimmerwohnungen haben neben dem Badezimmer ein zusätzliches WC. Alle verfügen über einen Abstellraum.

Mietpreise

Der Vorstand hat im August 2018 beschlossen, die Mieten auf den 1. Januar 2019 zu senken. Die Reduktion ist beträchtlich: Für eine 4½-Zimmerwohnung reduziert sich die Miete um 450 Franken, für eine 3½-Zimmerwohnung um 200 Franken und für eine 2½-Zimmerwohnung um 50 Franken. Mit dieser Reduktion war das Ziel verbunden, die Leerstände bis in drei Jahren auf höchstens eine Wohnung zu reduzieren. Dieses Ziel konnte schneller als erwartet erreicht werden: Seit dem 1. März 2019 sind sämtliche Wohnungen vermietet.

Waren die Mieten bereits vor der Reduktion – bezogen auf die Wohnfläche – moderat, liegen sie nun deutlich unter den vergleichbaren Mietpreisen bei Neubauwohnungen.

Tabelle 2: Mietkosten*

Wohnung	Fläche (m²)	Mietkosten (CHF)
2 ½ Zimmer	75–84	1235–1345
2 ½ Zimmer mit Terrasse von 46 m²	85	1905
3 ½ Zimmer	79–102	1460–1935
4 ½ Zimmer	124	1675–2270

* Mietpreis ab 1. 1. 2019 ohne Nebenkosten (Nettopreise, abhängig von Fläche und Stockwerk). Nebenkosten: 150 bis 240 Franken (abhängig vom Strom- und Warmwasserverbrauch)

Die Nebenkosten betragen zwischen 150 und 240 Franken und sind abhängig vom Strom- und Warmwasserverbrauch. Die Gesamtkosten für eine durchschnittliche 3½-Zimmerwohnung belaufen sich inklusive der Pauschale von 120 Franken für das Kontaktteam auf rund 1850 Franken.

Von der Kommission für Altersfragen der Gemeinde war gewünscht worden, dass möglichst günstiger Wohnraum entstehen soll. Das ist aber in der Zopfmatte nicht der Fall, vor allem nicht vor der Reduktion der Mieten. Die Wohnungen sind nicht so günstig, dass auch Personen mit wenigen finanziellen Mitteln, die beispielsweise Ergänzungsleistungen beziehen, einziehen können. Dafür ist die räumliche und bauliche Qualität zu hoch. Die vergleichsweise grossen Wohnflächen und auch die grossen Allgemeinflächen schlagen sich in den Mieten deutlich nieder. Eine Mehrheit der Gesamtarbeitsgruppe strebte auch explizit keinen «sozialen Wohnungsbau» an. Die Zielgruppe der Zopfmatte liegt in mittelständischen Gesellschaftsschichten.

Blick in eine 31/2-Zimmer-Wohnung

Leerstände

Seit dem Start der Erstvermietung im Frühjahr 2016 waren die Leerstände immer sehr hoch. Über einen längeren Zeitraum stand etwa jede vierte Wohnung leer. Erst in der zweiten Jahreshälfte 2018 sank die Zahl allmählich. Auf den 1. März 2019 sind alle Wohnungen vermietet. Die Mietzinssenkung hat sicher auch zu diesem Erfolg beigetragen. Die Wohnungen weisen für Mietwohnungen vergleichsweise grosse Flächen auf, weshalb die Mieten vor der Mietsenkung für die jeweilige Anzahl Zimmer relativ teuer waren. In diesem Zeitraum sind in der Region viele Mietwohnungen gebaut worden. Dieses grosse Wohnungsangebot hat die Vermietung ebenfalls erschwert.

Wohnungsmix

Eine weitere Schwierigkeit in der Vermietung stellte der Wohnungsmix dar. Die 2½-Zimmerwohnungen konnten sehr gut vermietet werden, während es insbesondere mit den 4½-Zimmerwohnungen Probleme gab. Einige heutige Bewohner hätten eine kleinere Wohnung bevorzugt, wenn die Möglichkeit bestanden hätte.

Aus dieser Erfahrung würde der Vorstand der Genossenschaft in einem neuen Projekt mehr kleinere Wohnungen einplanen und auch die Wohnfläche teilweise etwas reduzieren. Der Wohnungsmix sollte demnach vor allem aus 2½- und 3½-Zimmerwohnungen bestehen. Auch ein gewisser Anteil an 1½-Zimmerwohnungen für weniger finanzkräftige Personen wäre sinnvoll. Zudem könnte die gleiche Zimmerzahl mit unterschiedlichen Wohnungsflächen angeboten und so ein differenziertes Angebot geschaffen werden. Grosse 4½-Zimmerwohnungen würde der Vorstand hingegen kaum mehr ins Angebot für das angepeilte Segment aufnehmen. Die Erwartung, dass Paare, die aus einem Einfamilienhaus ausziehen, eine grosse Wohnung bevorzugen, hat sich nicht erfüllt. Personen, die höhere Ansprüche an den Wohnraum (und die entsprechende Finanzkraft) haben, würden eher kaufen als mieten. Das Wohnungsangebot für Stockwerkeigentum müsste deshalb weiterhin eher grosse Wohnungen beinhalten.

Preisniveau der Eigentumswohnungen

Die Preise für die Eigentumswohnungen entsprechen dem Marktniveau zum Zeitpunkt des Erstverkaufs. Die Wohnungen verkauften sich – nach anfänglichen Schwierigkeiten in der Finanzierungsphase (vgl. Kapitel 2.2) – sehr gut. Zusätzliche Kosten entstehen bei den Käufern durch die Mitgliedschaft in der Genossenschaft und durch die monatliche Pauschale für das Kontaktteam.

Tabelle 3: Kaufpreis

Wohnung	Fläche (m²)	Mietkosten (CHF)
2 ½ Zimmer	77	438 000
3 ½ Zimmer	101–106	575 000–645 000
4 ½ Zimmer	122–139	713 000–818 000

Eingang zum Gemeinschaftsraum

Die Gemeinschaftsflächen und Infrastruktur

Verschiedene Flächen in den Gebäuden sowie das Areal um die Häuser sind als Begegnungszonen konzipiert. Die grossen und gut gestalteten Gemeinschaftsflächen sind ein Charakteristikum der Siedlung. Sie sind als Ergänzung der grosszügigen Wohnungen gedacht und sollen den Bewohnern auch ausserhalb ihrer Wohnungen vielfältige und einladende Aufenthaltsmöglichkeiten und vor allem auch Begegnungsorte bieten.

Eingangsbereich mit Kaffeebar und Kontaktbüro

Der wichtigste und am häufigsten genutzte Bereich sind die Flächen im Eingangsbereich zum Mietshaus (vgl. Kapitel 5.1). Hier befinden sich auf der einen Seite die Briefkästen beider Gebäude sowie das Kontaktbüro und auf der anderen Seite der Gemeinschaftsraum mit Küche. Dieser Raum lässt sich mit Faltwänden unterteilen. Im vorderen Teil befindet sich die Kaffeebar, die jederzeit genutzt werden kann. Der hintere Teil wird oft als Besprechungszimmer von der Genossenschaft, aber auch von der Spitex, die in der Zopfmatte ihren neuen Standort eingerichtet hat, genutzt. Der Eingangsbereich mit Briefkästen und Kaffeebar ist durch die automatische Schiebetür immer zugänglich – auch ohne Schlüssel. Damit die Sicherheit für die Bewohner des Hauses gewährleistet ist, gibt es eine zweite automatische Schiebetür, die nur mit einem Badge geöffnet werden kann.

Piazzas

Eine weitere Besonderheit sind die grossen Flächen auf den Geschossen, die Korridore und Treppenhäuser. Diese Räume sind hell, offen und einladend gestaltet und heben sich von der oft sterilen Atmosphäre in Treppenhäusern normaler Wohnbauten deutlich ab. Eine Möblierung dieser Flächen durch die Bewohner wird von der Genossenschaft begrüsst und gefördert. Feuerpolizeilich stellt eine Möblierung kein Problem dar, solange genügend freier Raum um die Treppen vorhanden bleibt. Dies wurde im Vorfeld abgeklärt.

Bibliothek

Im Erdgeschoss des Mietshauses gibt es auf der Piazza eine Bibliothek. Diese wurde rund ein Jahr nach Bezug des Hauses eingerichtet. Die Organisation und die Möblierung wurden durch die Kontaktperson koordiniert. Sie hat einen Aufruf gemacht und aus einer Hausauflösung ein Sofa und ein Klavier erhalten. Weitere Möbel und Bücher wurden ebenfalls von Bewohnern zur Verfügung gestellt.

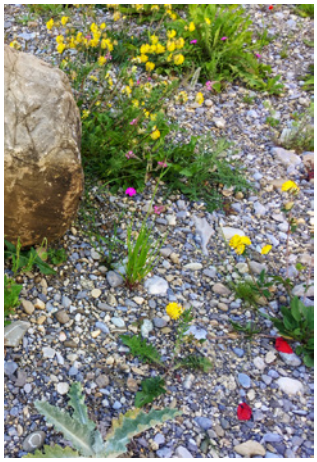
Wasch-Lounge

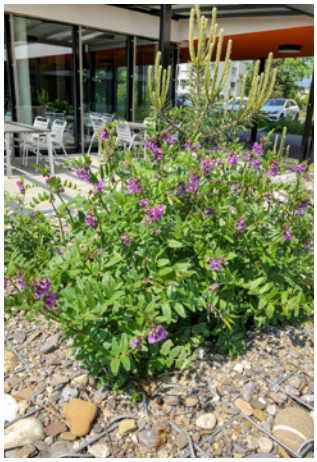
In beiden Häusern gibt es auf jeder Etage – mit Ausnahme des Erdgeschosses – eine grosse Waschgelegenheit mit einer grosszügigen Ausstattung. Sie werden als Wasch-Lounges bezeichnet, da sie nicht nur eine Waschküche, sondern auch ein Begegnungsort sein sollen. Die Waschgelegenheiten nicht im Keller, sondern auf den Geschossen zu platzieren, ist eine für die Zielgruppe adäquate und bedürfnisgerechte Lösung, die ein Plus an Sicherheit und Komfort bietet. Die Räume sind gross und dank der grossen Fensterfronten auch hell. Zu den Korridoren sind sie mit halbtransparenten Glaswänden abgegrenzt.

Mit jeweils zwei Waschmaschinen und zwei Wäschetrocknern sind die Wasch-Lounges sehr gut ausgestattet. Es kann deshalb eigentlich jederzeit gewaschen werden. Es gibt keinen Waschplan. Die Wäscheleinen sind für die meisten älteren Bewohner etwas hoch angebracht. Deshalb werden zusätzlich Wäscheständer zur Verfügung gestellt.

Aussenraum

Zwischen den beiden Bauten und teilweise auch um die Gebäude herum dehnt sich der Aussenraum aus. Er ist gegenüber den anliegenden Flächen nicht abgegrenzt und bietet auch Durchgangs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Quartierbevölkerung. Eine naturnahe Bepflanzung mit einheimischen Arten hebt den Aussenraum von der im Wohnungsbau üblichen Aussenraumgestaltung ab. Über das ganze Areal verteilt finden sich Sitzbänke. Vor dem Gemeinschaftsraum gibt es einen überdachten Sitzplatz, der im Sommer mit Tischen bestückt ist. Eine Pétanque-Anlage rundet das Angebot ab. Der Aussenraum bietet mit seiner Gestaltung und Bepflanzung versteckte Ecken. Er ist nicht sehr einsichtig und dadurch auch nicht sehr kontrolliert. Die Gestaltung des Aussenraums ist auch Ausdruck davon, die Öffnung zu Anwohnern, Nachbarn und zur Gemeinde zu pflegen. Die Integration ins Quartier war eine Zielsetzung des Projekts.





Bepflanzung im Aussenraum

Zenith Gesundheitszentrum

Im Erdgeschoss des Eigentumshauses hat das Zenith Gesundheitszentrum einen zweiten Standort eröffnet. Es passt mit der Ausrichtung, die gerade auch auf Menschen ab 50 zielt, perfekt in die Zopfmatte. Das Angebot umfasst Fitnessgeräte, Physiotherapie und Massagen. Es bietet unter anderem Geräte, die speziell auf ein älteres Publikum ausgerichtet sind, zum Beispiel für Gleichgewichtsübungen oder für das Rückentraining. Die Einstellung der Geräte lassen sich individuell speichern, was ein korrektes Training erleichtert.

Spitex

Die Spitex der Gemeinde Suhr, die auf der Suche nach neuen Räumlichkeiten war, konnte als Mieterin gewonnen werden. Für die Genossenschaft ist das ein Glücksfall, da die Spitex zusammen mit dem Zenith Gesundheitszentrum eine ideale Ergänzung zum Angebot der Genossenschaft bildet und sehr gut zur Ausrichtung der Siedlung auf ältere Menschen passt. Die Spitex belegt die Fläche zweier ursprünglich geplanter Wohnungen. Für sie wurden die Flächen zusammengelegt und mehrere Büros erstellt.

3.2 Beurteilung von Haus und Wohnung

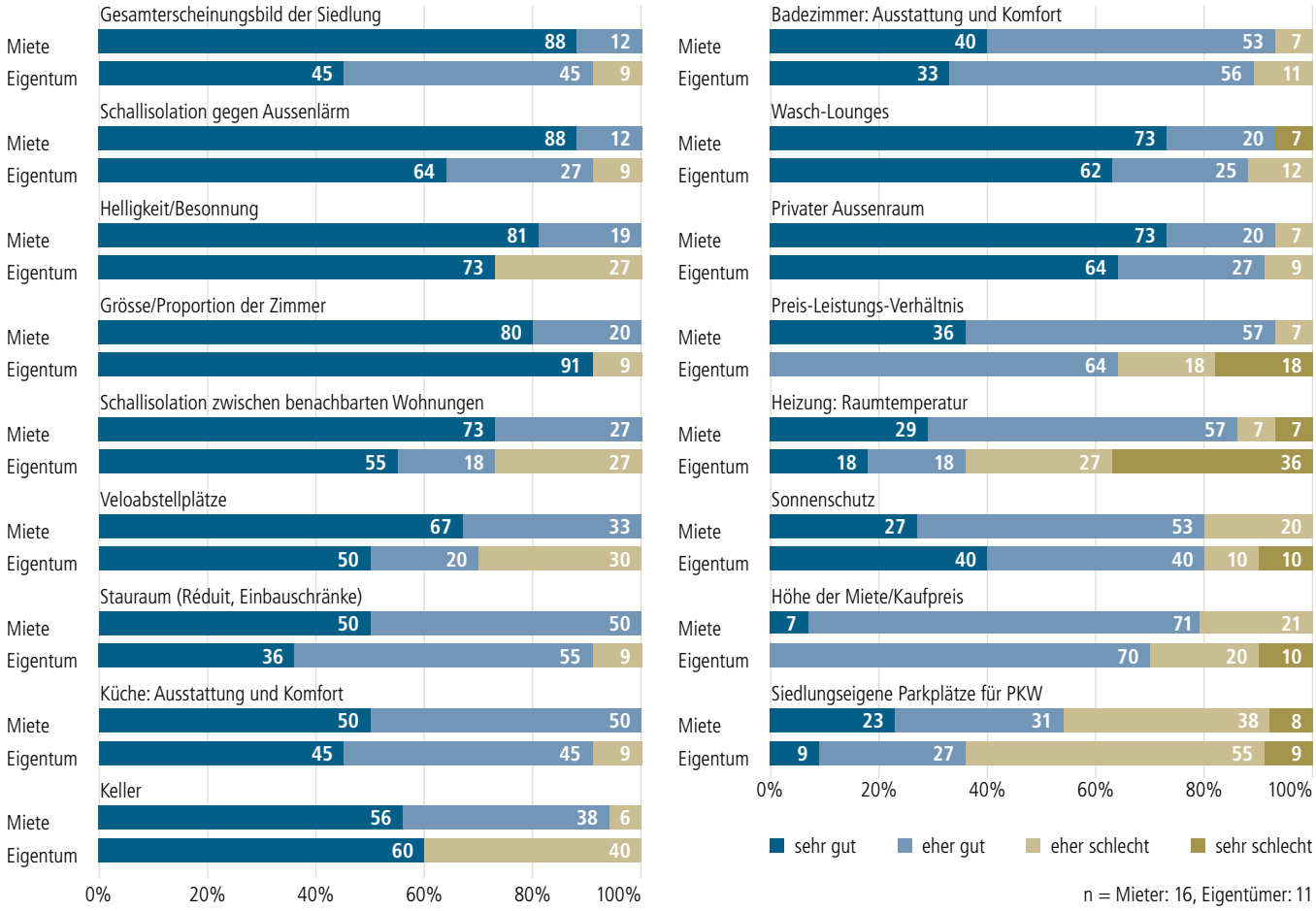
Beurteilung der Wohnung

Die Wohnungen und das Gebäude werden von den Bewohnern im grossen Ganzen sehr positiv beurteilt. Die Wohnungsgestaltung und der Ausbaustandard werden sehr gelobt. Das trifft für die Mieter stärker zu als für die Eigentümer. Die Unterschiede in der Beurteilung zwischen Eigentümern und Mietern werden auch in der Abbildung 8 deutlich, die die Resultate der schriftlichen Befragung zeigt. Die Bewertungen durch die Eigentümer fallen fast durchwegs weniger gut aus.

Mit Abstand am meisten Kritik gab es für die siedlungseigenen Parkplätze. Auch die Höhe der Miete wurde nicht so gut bewertet, was sich im geringen Anteil «sehr gut» zeigt. Von den Eigentümern wurde sowohl der Kaufpreis als auch das Preis-Leistungs-Verhältnis nicht sehr gut bewertet.

Die geringe Anzahl Besucherparkplätze gibt immer wieder zu reden. Diese seien zudem teilweise für die Spitex und oder für das Zenith Gesundheitszentrum reserviert. Der Präsident verweist darauf, dass das Parkplatzangebot den gesetzlichen Vorgaben entspreche und sie nicht mehr Parkplätze bauen durften.

Abbildung 8: Beurteilung der Wohnung



Im Aussenraum der Zopfmatte

Mit der kontrollierten Lüftung sind nicht alle Bewohner zufrieden. Von einem Bewohner wurde sie als «Zwangsbelüftung» bezeichnet. Die Luft wird teilweise als zu trocken empfunden. Zudem berichteten mehrere Personen von einem sehr feinen, aussergewöhnlichen Staubfilm, der sich sehr schnell auf den Oberflächen ablegen würde.

Kritik gab es auch am Dampfabzug: Der Wechsel der Aktivkohlefilter sei sehr schwierig und überhaupt nicht altersgerecht. Zudem sei er sehr tief angebracht. Von mehreren Bewohnern wurde berichtet, dass sie sich häufig den Kopf anstossen würden. Der Zugang zur hinteren Herdplatte sei dadurch auch erschwert.

Baumängel

Weiterhin grosse Kritik gibt es an den Baumängeln, die vereinzelt auch nach mehr als zwei Jahren noch nicht behoben werden konnten oder zumindest aus Sicht der Bewohner weiterhin störend sind. Dabei steht aber der Totalunternehmer und nicht die Genossenschaft in der Kritik. Der Unmut darüber ist insbesondere bei den Eigentümern gross, da sie die Wohnung erworben und nicht nur gemietet haben. Das ist sicher ein wichtiger Grund für die Unzufriedenheit mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Am meisten zu reden gibt das Heizungssystem. In einigen Wohnungen funktionierte die Raumtemperaturregulierung auch im zweiten Winter noch nicht einwandfrei. Mehrfach wurde berichtet, dass die individuelle Temperatureinstellung in den Zimmern nicht richtig reagieren würde. Es sei in einzel-

nen Zimmern zu kalt oder zu warm. Ob das Problem in jedem Fall technisch bedingt ist oder eventuell auch an Schwierigkeiten mit der Heizungseinstellung liegt, lässt sich nicht genau sagen. Kritik gibt es jedenfalls auch an der unzureichenden Instruktion für die Regulierung. Zudem sei die Heizungssteuerung nicht altersgerecht, da zu kompliziert, wurde bemerkt.

Beurteilung der Gemeinschaftsflächen

Eine Besonderheit im Mietshaus sind die grossen Flächen auf den Geschossen. Diese Flächen werden von den Bewohnern unterschiedlich beurteilt. Schön finden sie eigentlich alle. Allerdings sind einige Leute der Meinung, man hätte stattdessen eine zusätzliche Wohnung machen können. Die «leeren» Flächen werden auch als Kostenfaktor wahrgenommen. Die Bewohner halten sich zudem eher selten in diesen Räumen auf, was auch vom Vorstand registriert wurde. Deshalb würden sie bei einem neuen Projekt diese Flächen nicht mehr ganz so gross gestalten, aber immer noch grösser als in anderen Mehrfamilienhäusern üblich, da diese besonderen Qualitäten zum Selbstverständnis der Genossenschaft gehören.

3.3 Hindernisfreiheit und Altersgerechtheit

Eine hindernisfreie und altersgerechte Gestaltung der Häuser und Wohnungen gehörte zu den Zielsetzungen für die Zopfmatte. Man hat sich dafür primär auf die gesetzlichen Vorgaben und die Empfehlungen des SIA gestützt.

Zertifizierung durch den Verein LEA

Im Juni 2016 wurden zwölf Wohnungen (sechs Wohnungstypen) nach den Kriterien des Qualitätslabels LEA überprüft (vgl. Kasten). Die Siedlung Zopfmatte erzielte sehr gute Ergebnisse. Sie war zum Zeitpunkt der Zertifizierung die erste Liegenschaft, in der Wohnungen mit der Stufe LEA 3 ausgezeichnet wurden. Von den überprüften Wohnungen haben acht ein Label der Stufe LEA 2 und vier ein Label der Stufe LEA 3 erreicht. Zudem sind sehr viele Kriterien der Stufen LEA 4 und LEA 5 erfüllt. Ungenügend waren die Ausladung der WC-Schüssel von der Rückwand gemessen und eine zu grossflächige Vormauerung bei den Spülkästen. Bei diesen beiden Kriterien handelt es sich um Ausschlusskriterien, weshalb kein Label der Stufe LEA 4 vergeben werden konnte. Die acht Wohnungen, die die Stufe LEA 2 erreicht haben, weisen beim Wohnungseingang eine zu geringe Freifläche neben dem Schwenkbereich des Türflügels auf. Diese wird für ein problemloses Manövrieren mit einem Rollstuhl gefordert. Mehrere Sachverhalte, die bei der Zertifizierung aufgefallen sind, wurden von den Bewohnern ebenfalls erwähnt.

Das LEA-Label

Das 2017 in der Schweiz eingeführte LEA-Label ist das weltweit erste Gütesiegel mit Zertifizierung, das die Hindernisfreiheit und Altersgerechtheit von Wohnungen bescheinigt. Dazu gehören nicht nur ein stufenloser Zugang zu allen Räumen in Wohnung und Gebäude, genügend breite Korridore und Türen sowie eine gute Beleuchtung, sondern eine Vielzahl von Details, die erst dann wirklich zum Tragen kommen, wenn die körperlichen Einschränkungen zunehmen. Bewohnerinnen und Bewohner können deshalb auch bei veränderten Umständen länger in ihrer Wohnung bleiben. Träger des Labels ist der Verein LEA. Er bezweckt die Förderung des hindernisfreien und altersgerechten Bauens.

Je nach Erfüllungsgrad der bis zu 1000 Anforderungen, die in Wohnung, Gebäude und Aussenraum überprüft werden, erhalten zertifizierte Wohnungen ein Label der Stufe LEA 1 bis LEA 5+. LEA 3 heisst, dass alle Anforderungen der Norm SIA 500 (Kapitel 9 und 10) inklusive der als vorzugsweise bezeichneten Anforderungen erfüllt sind. Bei LEA 2 müssen die als vorzugsweise bezeichneten Anforderungen der Norm hingegen nicht erfüllt sein.

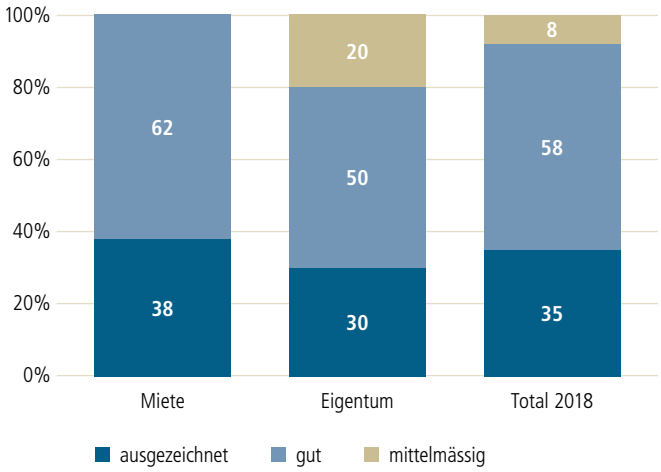
www.lea-label.ch

Beurteilung durch die Bewohner/innen

Bei der Beurteilung der Hindernisfreiheit sind die Eigentümer etwas kritischer eingestellt als die Mieter (vgl. Abbildung 9). Sie wird aber überwiegend als gut oder sehr gut eingestuft. Bemängelt wurde beispielsweise, dass die Hindernisfreiheit nicht ganz erfüllt ist. So mussten für eine behinderte Person zusätzliche Umbauten im Badezimmer vorgenommen werden. Verschiedentlich wurde auch erwähnt, dass die Dusche sehr

Badezimmer mit Dusche

Abbildung 9: Beurteilung der Altersgerechtheit und Hindernisfreiheit



n = Mieter: 16, Eigentümer: 10

eng bemessen ist. Das deckt sich auch mit dem Befund der LEA-Zertifizierung, in dem festgehalten wird, dass es in den Wohnungen mit zwei Nasszellen vorteilhafter gewesen wäre, die Fläche der einen auf Kosten der anderen grösser zu planen. Damit würde in einem Badezimmer für einen Rollstuhl oder bei Pflegebedarf mehr Platz zur Verfügung stehen.

Als nicht altersgerecht wurden weiter das Schliesssystem, die Regulierung der Heizung und auch der Dampfabzug kritisiert. Negativ vermerkt wurde, dass sich die Briefkästen alle in einem Haus befinden, sodass dieser Weg regelmässig zurückgelegt werden muss. Erwähnt wurde auch, dass die hohen Fenster schwierig zu putzen seien. Zudem liessen sich etliche Fenster zum Putzen schlecht öffnen. Sie müssten dafür aufgeschraubt werden. Weitere Kritik wurde an der zu kleinen Beschriftung der Sonnerie und am Herd geäussert: Abhängig vom körperlichen Zustand ist das Kochen erschwert, da es nur im hinteren Bereich eine grosse Heizfläche gibt. Das wurde im Bericht von LEA ebenfalls erwähnt. Bei der Küche wurde auch kritisiert, dass eine Arbeitsfläche auf Sitzhöhe fehlt.

Mehrfach wurde angesprochen, dass sich die Türen zu den Wasch-Lounges und zur Garage nur schwer öffnen lassen. Auch bei der Zertifizierung durch LEA wurde festgehalten, dass es fürs Öffnen der Türe zur Wasch-Lounge zu viel Kraft braucht. Erlaubt wären nur 30 Newton (= ca. 3 kg). Der Wert lag hier aber klar darüber.

Positiv hervorgehoben wurden die grosse Dimensionierung der Erschliessungsflächen sowie der helle Eingangsbereich und die hellen Treppenhäuser mit guten Handläufen. Gelobt wurde auch, dass das Haus schwellenlos und rollstuhlgängig ist. Die Möglichkeit auf jeder Etage zu waschen, wurde ebenso positiv gelobt. Auch dass die Spitex im Haus ist, wird von den Bewohnern geschätzt.

Erfahrungen aus der Bauphase

Der Aufwand, um das architektonische Konzept – gemeinschaftsorientiert, hindernisfrei, altersgerecht – gegenüber kritischen Stimmen durchzusetzen, sei sehr gross gewesen, beklagt sich der Vorstand. Verschiedene Partner im Bauprozess (Auftragnehmer und Lieferanten) beharrten darauf, es so zu machen, wie sie es gewohnt waren. Es seien sehr viele Sitzungen nötig gewesen, um zu erklären, wieso man es hier anders machen wollte. Häufig habe es mehrere Anläufe gebraucht, bis die Ansprüche endlich erfüllt wurden, selbst wenn sie im Protokoll einer Besprechung schon länger vermerkt gewesen seien. LEBENsuhr sah sich mehrmals dem Vorwurf ausgesetzt, zu sehr auf die Wünsche und die Bedürfnisse der Bewohner zu schauen.

4 DIE BEWOHNERINNEN UND BEWOHNER

4.1 Einzugsgründe und Erwartungen

Einzugsgründe

Die Gründe für die Wahl einer Wohnung in der Siedlung Zopfmatte haben sich häufig aus der bisherigen Wohnsituation ergeben, beziehen sich aber oft auch auf die Qualitäten der Zopfmatte. Für Personen, die ein Einfamilienhaus bewohnten, war die damit verbundene Arbeit ein wichtiges Motiv, um sich nach einer neuen Wohnung umzusehen. Auch der Wunsch, die Wohnfläche zu verkleinern, zielt in dieselbe Richtung. Mehrfach wurden auch Krankheiten und körperliche Beschwerden als wichtigste Auslöser für den Wohnungswechsel genannt. Ein weiteres Motiv war, nicht mehr länger alleine in einem Haus leben zu wollen. Begründet wurde dies mit Überlegungen zur Sicherheit, aber auch mit fehlenden Kontaktmöglichkeiten. Hinter all diesen Überlegungen stehen mehr oder weniger explizit die zunehmenden (körperlichen) Einschränkungen, die sich aus dem Älterwerden ergeben. Verschiedentlich wurde denn auch ergänzt, dass man einen Umzug machen wollte, solange das noch eigenständig möglich sei. Die genannten Gründe sind vergleichbar mit denjenigen, die auch bei anderen Alterswohnprojekten beobachtet werden.

Tabelle 4: Einzugsgründe (schriftliche Befragung)

schöne, ruhige, zentrale Lage (12x)
ÖV Anbindung (4x)
Einkaufsmöglichkeiten (2x)
Verwandtschaft in der Umgebung (2x)
Umgebung und Naherholungsgebiet
schöne, grosse Wohnung (3x)
altersgerechte Wohnungen (3x)
hoher Qualitätsstandard (2x)
grosszügiges Raumkonzept
Lift
Erscheinungsbild der Siedlung
Neubau
rollstuhlgängige Wohnung
Konzept mit Gemeinschaftsflächen und Kontaktteam (4x)
Kontaktmöglichkeiten zu Nachbarn (4x)
Konzept 50plus (ohne Kinder)
Gemeinschaftsflächen
Gesundheitszentrum
Privatsphäre
kaufen günstiger als mieten
Vorstand der Genossenschaft

In der schriftlichen Befragung wurden folgende Einzugsgründe genannt (vgl. Tabelle 4). Klar am häufigsten wurde die Lage erwähnt, die als schön, zentral und ruhig beschrieben wird. In diesem Zusammenhang wurden die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und auch die Einkaufsmöglichkeiten hervorgehoben. Die Qualität und Grosszügigkeit der Wohnungen, aber auch der gesamten Anlage wurden ebenfalls häufig genannt. Dies wurde auch in den Interviews sehr häufig erwähnt. Verschiedentlich wurde auch das Konzept von LEBENsuhr als wichtiger Einzugsgrund genannt, in den meisten Fällen aber ohne Ergänzung dazu, welche Aspekte besonders geschätzt werden. Die erwarteten Kontaktmöglichkeiten mit anderen Bewohnern wurden aber mehrmals explizit erwähnt.

(Un)Erfüllte Erwartungen

Zwei Jahre nach Bezug waren sich die interviewten Bewohner einig, dass sich ihre Erwartungen an das Leben und Wohnen in der Siedlung Zopfmatte im grossen Ganzen erfüllt haben, vor allem was die Wohnung, den Wohnort und auch das Konzept der Zopfmatte betrifft. Kritik und enttäuschte Erwartungen betreffen – wie schon in Kapitel 3.2 erwähnt – überwiegend Baumängel und technische Probleme sowie besonders die schleppende Mängelbehebung.

Einige Bewohner wollten mit dem Einzug in die Zopfmatte auch das Altersheim vermeiden. Sie sind mit ihrem Entscheid nach wie vor zufrieden, wenn sie sich auch bewusst sind, dass in gewissen Situationen die Betreuungsmöglichkeiten hier möglicherweise nicht mehr ausreichen werden.

Mehrfach wurde auch gesagt, dass es Zeit gebraucht habe, bis man sich hier richtig wohl gefühlt habe. Sich einzurichten und an die neue Wohnung zu gewöhnen, habe einige Monate gedauert. Das sind Aussagen, wie sie von älteren Menschen nach einem Umzug oft zu hören sind.

Tabelle 5: Erfüllte Erwartungen / positive Aspekte

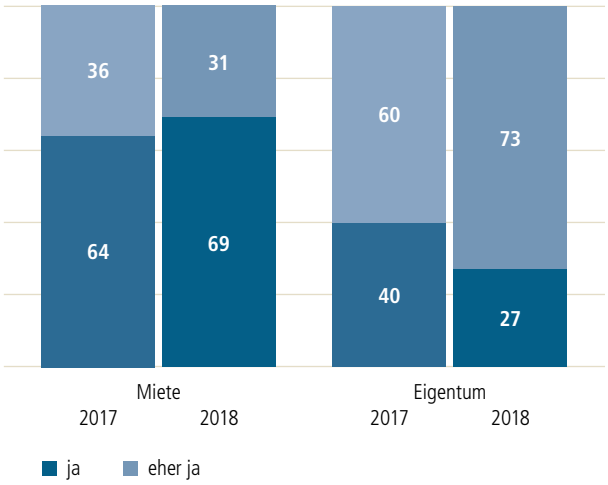
Konzept hat ihnen von Anfang an gefallen und sie interessiert.
die Kontaktperson hat zu einer schnellen Integration wesentlich beigetragen
keine Eingrenzung beim Wohnraum
Gemeinschaft ohne Zwang
gute Anbindung ohne Auto
guter Kontakt zu den Menschen im Haus («mehr als nur Nachbarn»); nette Bewohner («von den Bewohnern her passen wir gut zueinander»)
kein Gefühl der Einsamkeit
die Wohnung ist sehr schön
Altersgerechte, hindernisfreie Wohnung; Lift vorhanden
Spitex im Haus
Zentrumsnähe; Einkauf geht auch ohne Auto; auch Arzt und Freibad sind in der Nähe

Tabelle 6: Nicht-erfüllte Erwartungen / negative Aspekte

das Gemeinschaftsleben intensiver erwartet
Wunsch nach mehr geselligen Anlässen
Bedarf für mehr Anlässe sei bei den Bewohnern nicht so hoch; es braucht auch für alles Leute, die das organisieren
Wenige Kontakte im Haus Eigentum. Unter anderem wegen der Bewohnerzusammensetzung.
Dorfplatzeffekt trifft nicht zu (zum Beispiel in der Wasch-Lounge treffe man selten jemanden)

Nicht für alle Bewohner im Haus Eigentum haben sich die Erwartungen an eine ungestörte Ruhe erfüllt, die sie sich von einem Wohnhaus 50plus erhofft haben. Dass in diesem Haus nun auch junge Leute und Familien wohnen (vgl. Kapitel 4.3), wird deshalb nicht von allen gleichermassen geschätzt. Die Ruheerwartung reibt sich aber auch mit dem Konzept der Durchlässigkeit des Aussenraums (Durchgangsweg durchs Areal der Zopfmatte, vgl. Kapitel 3.1).

Abbildung 10: Erfüllung der Erwartungen



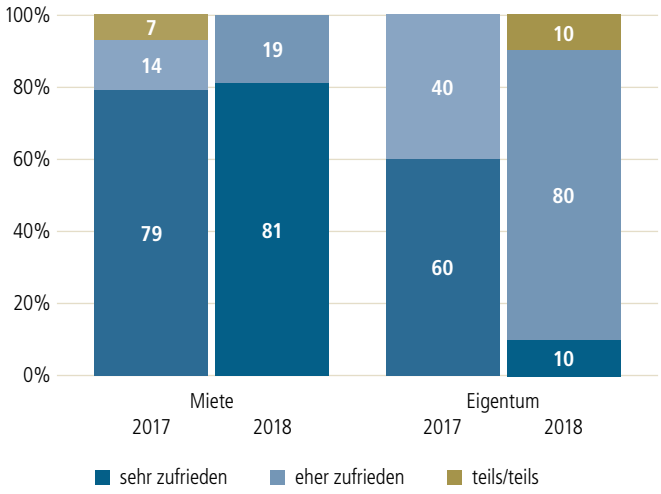
n = Mieter: 16 (2017: 14), Eigentümer: 11 (2017: 17)

In der schriftlichen Befragung wurde die Erfüllung der Erwartungen von den Eigentümern gegenüber 2017 etwas schlechter beurteilt (vgl. Abbildung 10). Auch hier liegen die Gründe dafür sicher zu einem grossen Teil in der Unzufriedenheit mit baulichen Aspekten. Dies wurde vereinzelt in den Interviews so geäussert. Die Antworten in der dazugehörigen offenen Frage decken sich denn auch mit den Äusserungen in den Interviews. Bei den Mietern hat sich die Bewertung im zweiten Jahr hingegen sogar noch etwas verbessert.

Bewohner als Genossenschafter

Dass die Zopfmatte einer Genossenschaft gehört, war kein wichtiger Grund, hierhin zu ziehen. Für die meisten Bewohner war das Projekt an sich und die Qualität von Haus und Wohnung ausschlaggebend. Als Genossenschafter fühlen sie sich zwar eher zusammengehörig, aber nicht wirklich als Mitbesitzer. Sie wissen, dass sie Mitglieder einer Genossenschaft sind, aber darüberhinaus hat diese Rechtsform für den überwiegenden Teil der Bewohner wenig Bedeutung. Das lässt sich zumindest aus den Interviews und der Bewohnerbefragung ableiten. Mit der Genossenschaft wird aber ein Gefühl grösserer Sicherheit verbunden, da man kaum eine Wohnungskündigung befürchten muss.

Abbildung 11: Zufriedenheit mit der Wohnsituation



n = Mieter: 16 (2017: 14), Eigentümer: 10 (2017: 17)

Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Die Zufriedenheit mit der Wohnsituation ist in der Zopfmatte insgesamt sehr hoch. Das wurde nicht nur in den Interviews mit den Bewohnerinnen und Bewohnern deutlich, sondern zeigte sich auch in der schriftlichen Befragung (vgl. Abbildung 11). Von den Eigentümern wurde die Wohnsituation gegenüber 2017 aber schlechter bewertet. Es ist möglich, dass sich der Ärger über Baumängel bzw. deren schleppende Behebung auch in dieser Bewertung niederschlägt. Die Mieter hingegen sind mit ihrer Wohnung und auch mit der ganzen Siedlung noch zufriedener als ein Jahr zuvor.

4.2 Mieter, Eigentümer, Untermieter

Die Zusammensetzung der Siedlung Zopfmatte mit einem Haus mit Mietwohnungen und einem Haus mit Eigentumswohnungen bringt es mit sich, dass hier Eigentümer, Mieter und Untermieter wohnen. Von den 26 Eigentumswohnungen sind elf untervermietet. Vereinzelt sind die Wohnungen an Verwandte vermietet. Die Untermieter sind nicht verpflichtet, Genossenschafter zu werden. Die Eigentümer müssen hingegen Mitglied der Genossenschaft sein, auch wenn sie nicht in der Zopfmatte wohnen.

Auswirkung des Wohnungseigentums auf das Konzept 50plus

Die Genossenschaft kann keinen Einfluss darauf nehmen, wer in den Eigentumswohnungen wohnt. Die Eigentümer sind darin frei, an wen sie die Wohnung untervermieten oder verkaufen. Es gibt für die Eigentümer bzw. für die Bewohner dieser Wohnungen keine Vorschriften bezüglich des Alters. Die Alterszusammensetzung ist denn auch deutlich heterogener und der Altersdurchschnitt ist klar tiefer als im Mietshaus (vgl. Kapitel 4.3). Beim Verkauf der Wohnung wurde zwar darauf geachtet, dass die Käufer das Konzept von LEBENsuhr unterstützen und vorzugsweise auch ins anvisierte Alterssegment passen. Bei der Untervermietung oder dem Weiterverkauf der Wohnungen ist dies allerdings nicht mehr möglich.

Die Genossenschaft hat also keine direkte Einflussmöglichkeit. Eine gewisse Filterung ergibt sich durch die Pauschale fürs Kontaktteam. Dass sie auch für die Eigentümer verpflichtend ist, kann dazu beitragen, dass eher Personen aus dem angestrebten Alterssegment eine Wohnung nachfragen. Zudem wurden die Parzellen des Areals so aufgeteilt, dass die gemeinschaftlichen Einrichtungen und der Aussenraum nicht durch die Eigentümerversammlung bestimmt oder verändert werden können.

Verkauf und Vermietung der Wohnungen

Der Verkauf der Eigentumswohnungen bedurfte zwar eines grossen Aufwands, aber das Ziel konnte erreicht werden. Bei den Mietwohnungen hat sich hingegen die Erwartung an eine relativ einfache Vermietung überhaupt nicht erfüllt.

Verkauf und Vermietung der Wohnungen fanden durch zwei beauftragte Personen unabhängig voneinander statt. Der Verkauf der Eigentumswohnungen lag in den Händen von Jürg Kellermüller, der jeweils auch den Verkauf für die Grundmann AG macht. Dies wurde mit dem Unternehmen vertraglich festgehalten. Weil Hans Grundmann auch selber in den Bau investiert hat (Projektierungskredit), bestand vermutlich auch der Anspruch, den Verkauf stärker zu steuern. Der rasche Verkauf der Wohnungen wurde so stärker gewichtet als die Ausrichtung auf das Segment 50plus und das Interesse am nachbarschaftlichen Zusammenleben.

Für die Erstvermietung war Boris Kathe zuständig, der auch weiterhin die Vermietungs- und Verwaltungsaufgaben für die Genossenschaft übernimmt. Er ist bereits in die Entwicklung des Konzepts involviert gewesen und sitzt auch im Vorstand der Genossenschaft. Deshalb war es naheliegend, das Mandat für die Erstvermietung ihm zu übertragen. Damit war sichergestellt, dass die Erstvermietung im Sinne der Genossenschaft verläuft.

Schwierigkeiten bei der Vermietung

Die Vermietung der Wohnungen gestaltete sich schwieriger als vom Vorstand der Genossenschaft erwartet. Rund ein Jahr nachdem die ersten Mietwohnungen bezogen werden konnten, standen immer noch neun Wohnungen leer. Erst in der zweiten Jahreshälfte 2018 haben sich die Leerstände schneller verringert und auf den 1. März 2019 waren erstmals alle Wohnungen vermietet.

Die Schwierigkeiten in der Vermietung dürften hauptsächlich auf die verhältnismässig hohen Mieten zurückzuführen sein. Das grosse Angebot an neuen Mietwohnungen in der Region sorgte für starke Konkurrenz. Die Mieten sind aber umgerechnet auf den Quadratmeterpreis nicht das Problem gewesen, da diese in vergleichbarer Höhe wie die Marktpreise lagen (die deutliche Reduktion der Mieten erfolgte erst auf den 1. Januar 2019). Ausschlaggebend war vielmehr, dass die Wohnungen in der Zopfmatte deutlich grössere Flächen als andere Wohnungen auf dem Markt mit gleicher Zimmerzahl aufweisen. Eine 2½-Zimmerwohnung in der Zopfmatte habe beispielsweise fast die gleiche Fläche wie eine übliche 3½-Zimmerwohnung auf dem Markt, betont der Präsident der Genossenschaft.

Die hohen Mietkosten waren für die Mieter beim Entscheid ein wichtiges Thema. Es gab eine Präferenz für etwas günstigere und auch kleinere Wohnungen. Das gelungene Gesamtangebot und der hohe Standard von Gebäude und Wohnung waren letztlich ausschlaggebend gewesen, dass die Zahlungsbereitschaft für grössere und teurere Wohnungen dennoch vorhanden war.

Reduktion der Mietpreise

Auf den 1. Januar 2019 wurden die Mietpreise deutlich verringert (vgl. Kapitel 3.1). Begründet wurde die Reduktion damit, dass sich LEBENsuhr als Genossenschaft auch preislich von der Konkurrenz abheben soll. Die Genossenschaft hat sich die Finanzsituation aufgrund der zweijährigen Vermietungserfahrung nochmals genau angeschaut und neu beurteilt. Die ursprüngliche Festlegung der Preise im Hinblick auf die Finanzierung des Projekts konnte deshalb angepasst werden.

Die Mietreduktion ist aber auch eine Strategie zur Verringerung der Leerstände. Das Ziel war, den Leerstand mittelfristig deutlich zu senken. Nun konnte dieses Ziel bereits nach kurzer Zeit erreicht werden. Die attraktiveren Mieten dürften ihren Beitrag dazu geleistet haben. Wäre die deutliche Reduktion der Leerstände nicht zu Stande gekommen, hätten die Mieten wieder angehoben werden müssen.

Durch die Mietzinsreduktion gehen der Genossenschaft mehrere 10 000 Franken an Einnahmen pro Jahr verloren. Der jährliche Verlust durch die Leerstände reduziert sich hingegen, da auch die entgangenen Einnahmen geringer ausfallen (beispielsweise von etwa 180 000 Franken (Mieteinnahmen und Nebenkosten) auf etwa 120 000 Franken im Jahr bei fünf Leerständen). Die Genossenschaft funktioniert finanziell mit den Miethöhen vor der Reduktion auch bei fünf bis sechs Leerständen. Der finanzielle Spielraum bleibt aber bei so vielen Leerständen eingeengt.

Eine Reduktion der Anteilsscheine ist hingegen nicht möglich, da diese zum Eigenkapitalanteil gehören, der nicht reduziert werden kann. Dafür ist der Bodenpreis in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Der Boden im Besitz von LEBENsuhr ist so auch zu einer Finanzreserve geworden, die als Sicherheit gegenüber der Bank in Anschlag gebracht werden kann.

Auswirkung der Mischung von Eigentum und Miete

In den Interviews mit den Bewohnern wurden auch die Implikationen diskutiert, die sich wegen den Eigentumswohnungen für das Konzept 50plus ergeben. Obwohl für alle klar ist, dass diesbezüglich gegenüber den Eigentümern keine verbindlichen Vorgaben gemacht werden können, gibt es dennoch – teilweise sehr dezidiert – Kritik an der gegenwärtigen Situation. Mit dem Konzept, der Werbung und den Präsentationen sei das Projekt klar als 50plus positioniert worden. Mit den entsprechenden Erwartungen sind die Bewohner denn auch eingezogen. Dass nun auch mehrere Familien hier wohnen, wird nicht von allen geschätzt. Man habe nicht das

erhalten, was beim Verkauf versprochen worden sei, wird argumentiert. Die Genossenschaft selbst habe sich nicht immer an die eigenen Vorgaben gehalten. Diese Personen stören sich hauptsächlich am Lärm, der durch Kinder verursacht wird. Dass die Lärmdämmung gegen innen teilweise als mangelhaft beurteilt wird, verschärft diese Problematik zusätzlich.

4.3 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Veränderungen

Die Zusammensetzung der Bewohnerschaft hat sich nur noch wenig verändert, seit nach rund einem halben Jahr ein Grossteil der Wohnungen bezogen war. Im Mietshaus waren sie etwas grösser, weil es in den ersten Monaten noch viele Leerstände gab (vgl. Kapitel 3.1 und 4.2). Aber auch die (langsame) Abnahme der Leerstände im Mietshaus hat die Bewohnerstruktur nur noch wenig verändert. Neben den Zuzügen in die leeren Wohnungen gab es einige wenige andere Veränderungen. Bei zwei Paaren ist der Partner gestorben. Eine Person ist daraufhin intern umgezogen, und die andere Person ist in ein Pflegeheim gezogen. Weitere Auszüge gab es nicht. Ein Paar ist ebenfalls intern umgezogen. Die Alterszusammensetzung ist deshalb stabil geblieben. Die grösste Altersgruppe mit 46 Prozent sind die 70- bis 79-Jährigen (vgl. Abbildung 12).

Im Haus mit den Eigentumswohnungen sind die Veränderungen noch kleiner. Zwei Personen sind bis Ende 2018 gestorben, wobei der Ehepartner jeweils weiterhin in der Zopfmatte wohnt. Eine Wohnung wurde verkauft und wird weiterhin von einer Person bewohnt. Eine zweite Wohnung stand im Januar 2019 neu zum Verkauf. Eine Familie mit einem Kind ist Anfang 2017, und eine weitere ist Mitte 2018 eingezogen. Ende 2018 leben nun vier Familien mit Kindern in diesem Haus. Die Abbildungen 12 bis 14 zeigen den Stand Ende November 2018.

Alterszusammensetzung

In der Alterszusammensetzung sind die Unterschiede zwischen den Bewohnern aus dem Haus mit Eigentumswohnungen und aus dem Haus mit Mietwohnungen nach wie vor sehr ausgeprägt (vgl. Abbildung 12). In den Eigentumswohnungen sind 60 Prozent der Bewohner jünger als 60 Jahre und 35 Prozent sogar jünger als 50 Jahre (ohne Kinder). Die Mehrheit ist zwar auch in diesem Haus 50plus, aber der Anteil 60plus dann doch eher klein. In den Mietwohnungen sind hingegen 84 Prozent der Bewohner 70 Jahre alt oder älter. Der Altersdurchschnitt beträgt im Eigentumshaus 55 Jahre, im Mietshaus 76 Jahre.

47 Prozent der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, 41 Prozent sind Paarhaushalte (vgl. Abbildung 13). Familien leben in 8 Prozent aller Wohnungen der Zopfmatte, alle im Haus Eigentum, wo ihr Anteil insgesamt 16 Prozent beträgt. Der Anteil der Männer ist mit 48 Prozent für eine Liegenschaft mit Alterswohnungen erstaunlich hoch (vgl. Abbildung 14). Selbst im Mietshaus liegt er bei 45 Prozent, obwohl dort der Altersdurchschnitt deutlich höher ist, was normalerweise mit einem wesentlich höheren Frauenanteil einhergeht.

Abbildung 12: Alterszusammensetzung (Anzahl Personen ohne Kinder)

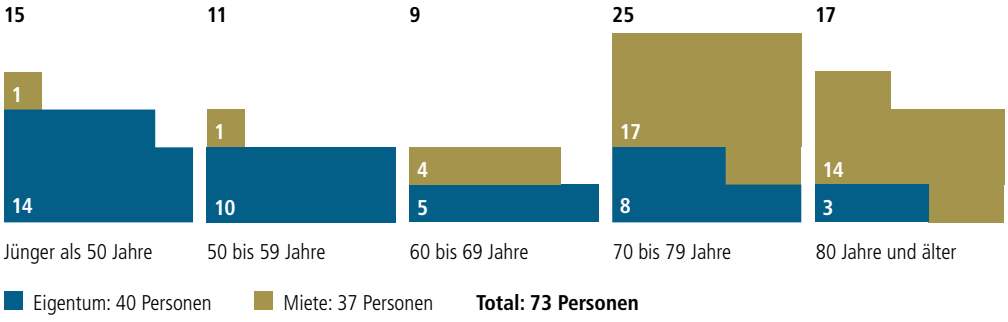
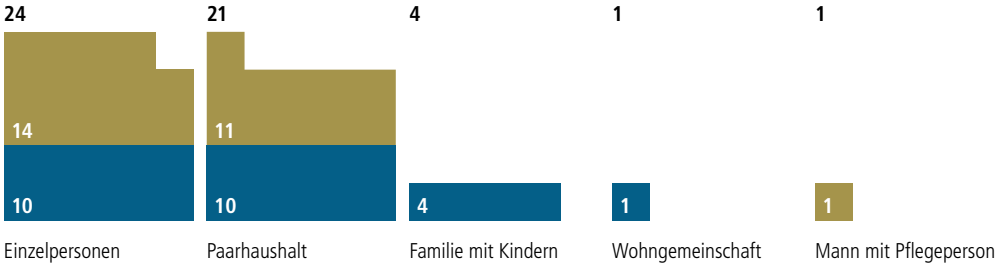
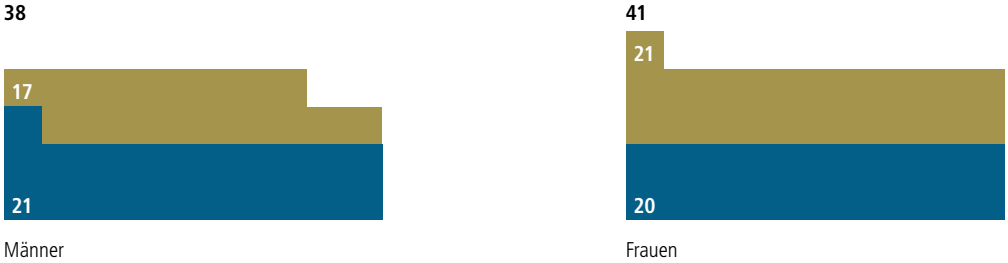


Abbildung 13: Haushaltzusammensetzung



Eigentum: 25 Haushalte Miete: 26 Haushalte **Total: 51 Haushalte**

Abbildung 14: Geschlecht (Anzahl Personen ohne Kinder)



Eigentum: 41 Personen Miete: 38 Personen **Total: 79 Personen**

Aufgrund des Alterssegments der Mieter rechnet der Präsident der Genossenschaft mit einer höheren Fluktuationsziffer, als das sonst üblich ist. Sie wird längerfristig wohl eher derjenigen von jungen Pärchen entsprechen. Dies werde bei der Finanzplanung von Bauprojekten für ältere Menschen zu wenig berücksichtigt.

5 DAS GEMEINSCHAFTSLEBEN

5.1 Das Zusammenleben in der Zopfmatte

Organisation des Zusammenlebens in der Zopfmatte

Das Konzept der unterstützen Selbstständigkeit (vgl. Kapitel 2.3) wird auch auf die Organisation des Zusammenlebens angewendet. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind nicht auf sich alleine gestellt, wenn es darum geht, etwas für die Allgemeinheit zu organisieren. Eine wesentliche Aufgabe der Kontaktperson ist es, Aktivitäten und regelmässige Angebote zu initiieren und die Bewohner in die Organisation einzubinden. So wurde der wöchentliche Kaffeebetrieb am Donnerstagvormittag ursprünglich vom Kontaktteam ins Leben gerufen und getragen. Mittlerweile sind es mehrere Bewohnerinnen, die zusammen die Organisation übernehmen. Die Kontaktperson ist aber immer für Beratung und Unterstützung da, sobald der Wunsch dazu besteht. Auch Ideen von Bewohnern werden durch die Kontaktperson aufgenommen und mit Anregungen und – falls nötig – auch finanziell unterstützt. Der monatliche Spielnachmittag ist ein Beispiel dafür.

Engagement

Die meisten Bewohner sind eher zurückhaltend, wenn es darum geht, sich zu engagieren oder eigene Ideen einzubringen. Sie schätzen es aber sehr, an den angebotenen Aktivitäten nach Lust und Laune teilnehmen zu können. Auch wenn die allermeisten Bewohner kaum selber Aktivitäten initiieren werden, lassen sich aber einige schnell zum Mitmachen motivieren. Es braucht dazu aber erfahrungsgemäss einen Anstoss von aussen.

Der Vorstand ist über das Ausmass des Engagements der Bewohner nicht enttäuscht. Die Erwartungen wurden bewusst nicht zu hoch gesetzt. Man ist sich im Vorstand bewusst, dass es Zeit braucht, bis vielleicht der eine oder andere Vorschlag kommt. Wichtiger ist, dass die Bewohner gut auf das Angebot ansprechen und sich schnell einige regelmässige Veranstaltungen etabliert haben und so das Zusammenleben in der Siedlung vertiefen.

Beurteilung des Zusammenlebens

Das Zusammenleben und die Stimmung im Haus werden von allen Bewohnern, die für ein Gruppeninterview zur Verfügung standen, sehr gut beurteilt. Das gilt auch für die Entwicklung: Die sozialen Kontakte haben sich intensiviert und der Umgang ist in den vergangenen Monaten vertrauter geworden, so die Wahrnehmung der Bewohner. Der Vorstand ist ebenfalls der Ansicht, dass im Haus ein gutes soziales Klima herrscht und sich die Menschen in der Gemeinschaft aufgehoben fühlen.

Die Qualität des Zusammenlebens geht in der Zopfmatte für viele Bewohner weit über normale nachbarschaftliche Beziehungen hinaus. Das gilt besonders für diejenigen, die regelmässig oder zumindest gelegentlich an den Aktivtäten teilnehmen. Es gibt aber auch etliche Bewohner, die noch eher wenige Kontakte geknüpft haben. Das sind zum einen vor allem die jüngeren Personen aus dem Eigentumshaus, die noch im Berufsleben aktiv sind. Zum anderen gibt es auch ältere Personen, die eher zurückgezogen leben, was teilweise auch auf den gesundheitlichen Zustand zurückzuführen ist. In den Interviews wurde deshalb auch betont, dass man sich auch selbst bemühen müsse, wenn man ins Gemeinschaftsleben integriert sein will. Aus dem Mietshaus nehmen aber die meisten mehr oder weniger regelmässig an Aktivitäten teil und sind gut in der Siedlung vernetzt. Aus dem Eigentumshaus sind es in erster Linie die Pensionierten, die von den angebotenen Aktivitäten Gebrauch machen. Die meisten Bewohner kennen sich aber zumindest vom Sehen.

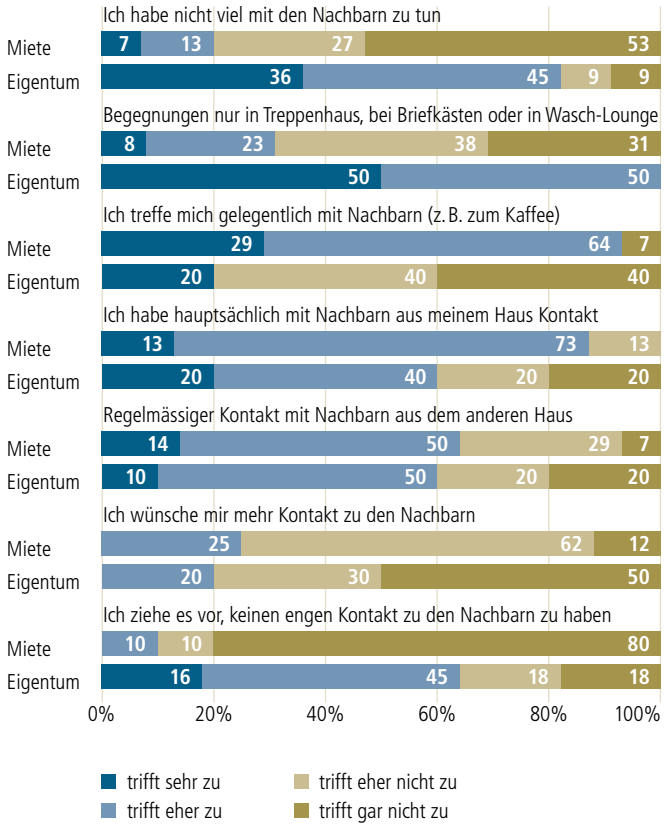
Mieter und Eigentümer

Das Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern wird von den Befragten als unproblematisch eingestuft. Es sei vor allem eine Frage des Alters und auch der Gesundheit, ob eine Person in der Gemeinschaft präsent sei. Die Eigentümer im Pensionsalter partizipieren am Gemeinschaftsleben und an Veranstaltungen im gleichen Mass wie die Mieter. Ob jemand Eigentümer oder Mieter sei, spiele keine Rolle. Sie würden sich alle als Teil der Zopfmatte fühlen. Und es gebe auch keinen Unterschied, wie sie ihren Bezug zur Genossenschaft sehen.

Nachbarschaftshilfe

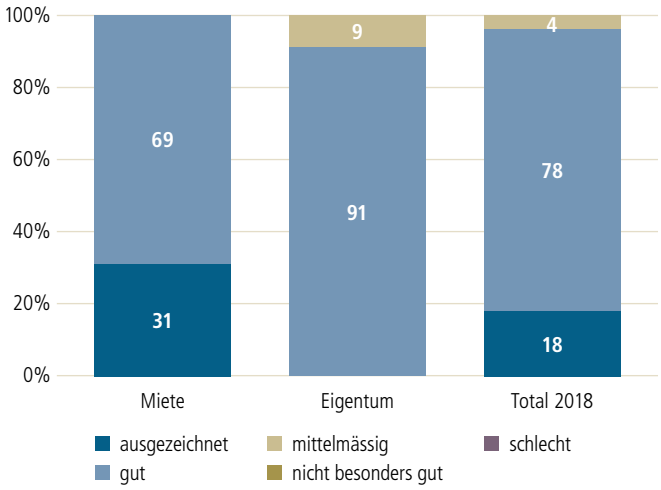
Die Nachbarschaftshilfe funktioniert, nach Aussagen von Bewohnern, insbesondere im Mietshaus schon sehr gut und hat sich schneller als erwartet entwickelt. Kleine Hilfestellungen wie Blumengiessen bei Abwesenheiten, Schlüssel bei Nachbarn hinterlegen, bei Krankheiten Post aus dem Briefkasten holen oder Besuche im Spital werden schon sehr häufig geleistet. Es wird auch darauf geachtet, ob mit den Nachbarn alles in Ordnung ist, oder die Nachbarn werden in ein Notruf-

Abbildung 15:
Intensität der Nachbarschaftskontakte



n = Mieter: 11 bis 16, Eigentümer: 11

Abbildung 16: **Beurteilung des Nachbarschaftskontakts**



n = Mieter: 16, Eigentümer: 11

System eingebunden (automatische Alarmierung übers Telefon). Bei den Eigentümern ist diese Art der Nachbarschaftshilfe noch weniger ausgeprägt, was wiederum auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft zurückgeführt werden kann.

Sicherheit

Die Bewohner der Zopfmatte fühlen sich in der Siedlung sicher. In den Interviews wurden keine Unsicherheitsfaktoren erwähnt. Speziell hervorgehoben wurde die zweite Eingangstür im Mietshaus, die immer abgeschlossen ist, sodass der Zugang zur Kaffeebar, zum Kontaktbüro und zu den Briefkästen gewährleistet ist, ohne dass auch die weiteren Flächen betreten werden können. Die Sicherheit bzw. das Sicherheitsgefühl sei ein grosses Plus der Siedlung, wurde von einem Bewohner betont.

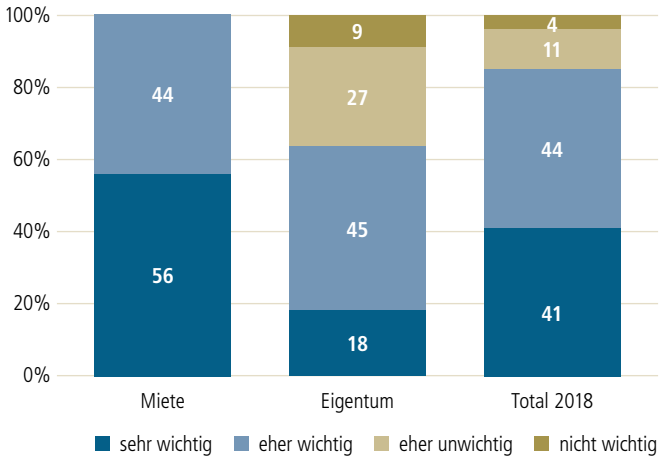
Ergebnisse der schriftlichen Befragung

In der schriftlichen Befragung gab es drei Fragen zum Zusammenleben. Die Intensität des Zusammenlebens wurde durch Aussagen gemessen, die danach bewertet werden mussten, wie stark sie zutreffen (vgl. Abbildungen 15). Auch in dieser Befragung zeigt sich, dass das nachbarschaftliche Zusammenleben im Mietshaus intensiver ist als im Eigentumshaus und dass dem Zusammenleben auch eine höhere Bedeutung zugemessen wird. So sagen etwa die Bewohner im Eigentumshaus häufiger, dass sie nicht viel mit Nachbarn zu tun haben, oder dass Kontakte mit anderen Nachbarn vor allem im Treppenhaus, am Briefkasten oder in der Wasch-Lounge stattfinden würden. Im Mietshaus wird die Intensität des Zusammenlebens insgesamt höher eingestuft.

Der nachbarschaftliche Kontakt wird in der Zopfmatte sehr gut beurteilt. Das trifft insbesondere für das Mietshaus zu, aber auch im Eigentumshaus sind die Resultate gut ausgefallen (vgl. Abbildung 16). Ein guter nachbarschaftlicher Kontakt ist für die Menschen im Mietshaus entsprechend auch sehr wichtig (vgl. Abbildung 17). Im Haus Eigentum ist dieses Bedürfnis sehr viel weniger ausgeprägt.

Diese Unterschiede zwischen den beiden Häusern dürften vor allem daran liegen, dass sich viele Bewohner im Eigentums-

Abbildung 17: Wichtigkeit eines guten Nachbarschaftskontakts



n = Mieter: 16, Eigentümer: 11

Wasch-Lounge

haus in einer anderen Lebensphase befinden als die Bewohner des Mietshauses. Der Altersdurchschnitt ist tiefer, es gibt mehrere Familienhaushalte und auch von den älteren Bewohnern sind einige noch arbeitstätig. Entsprechend ist die Orientierung hinsichtlich sozialer Kontakte stärker nach aussen gerichtet.

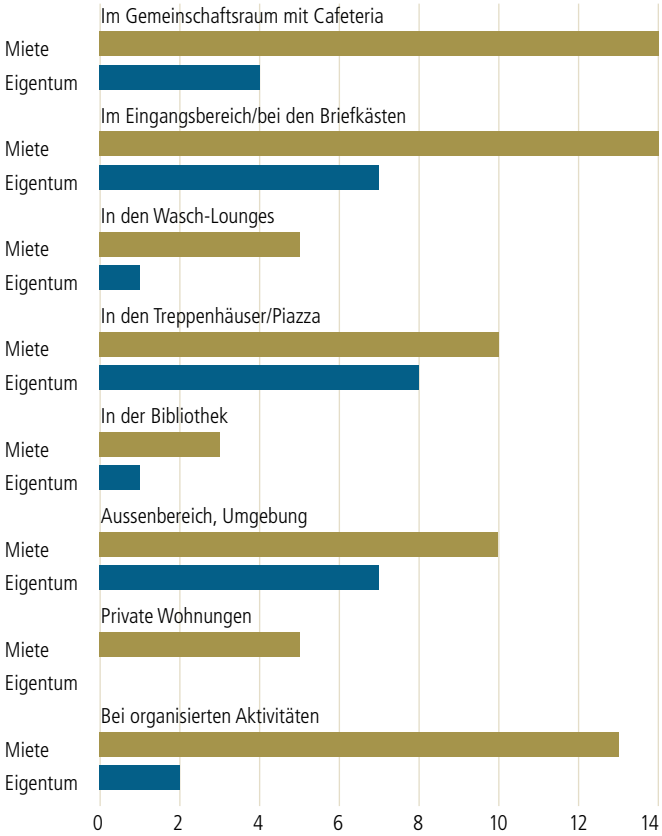
Begegnungsorte

Die Kontakte finden bisher hauptsächlich ausserhalb der eigenen Wohnungen statt. Die Nachbarn treffen sich vor allem bei den organisierten Aktivitäten oder dann zufällig in der Siedlung. Häufig ist das im Eingangsbereich und bei den Briefkästen der Fall.

Die (im Mietshaus möblierten) Piazzas und die Wasch-Lounges haben sich bisher noch nicht – wie während der Planung erhofft – als Treffpunkte etabliert. Da viele Bewohner die Treppenhäuser wegen der hellen und schönen Gestaltung aber gern benutzen, kommt es dort wenigstens regelmässig zu Begegnungen. Das trifft auch auf die Wasch-Lounges zu.

Auch hinsichtlich der Begegnungsorte gibt es grosse Unterschiede zwischen den beiden Häusern. Personen aus dem Mietshaus treffen ihre Nachbarn am häufigsten im Gemeinschaftsraum und im Eingangsbereich des Mietshauses. Auch die organisierten Aktivitäten bieten ihnen demnach sehr

Abbildung 18: Begegnungsorte



n = Mieter: 16, Eigentümer: 11

wichtige Begegnungsmöglichkeiten (vgl. Abbildung 18). Bei den Eigentümern sind die Treppenhäuser gefolgt vom Eingangsbereich und dem Aussenraum die primären Begegnungsorte.

5.2 Regelmässige Veranstaltungen und Aktivitäten

Regelmässige Veranstaltungen

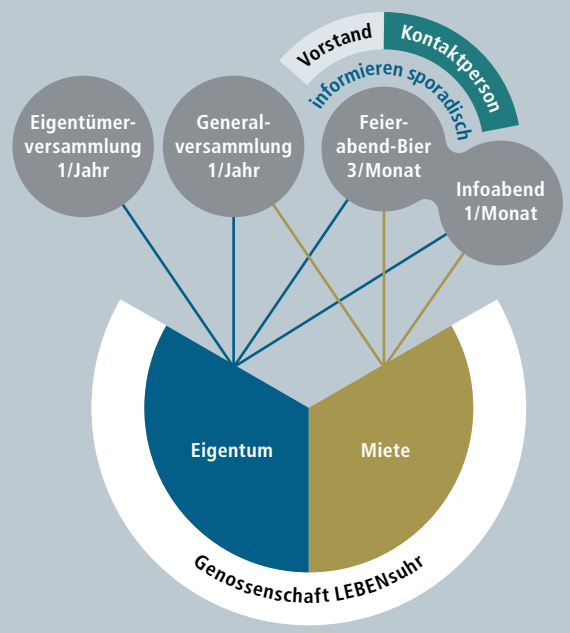
Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts der Siedlung Zopfmatte sind verschiedene Aktivitäten, die regelmässig angeboten werden und an denen die Bewohnerinnen und Bewohner je nach Interesse und Zeit teilnehmen können. Ein grosser Teil dieses Angebots wurde durch die Kontaktperson initiiert (vgl. Kapitel 5.1). Aber auch die Bewohner haben die Möglichkeit, eigene Ideen einzubringen. Das ist beispielsweise beim Spielnachmittag der Fall, der von einem Ehepaar angeregt wurde. Die Bewohner sind teilweise auch in der Organisation dieser Angebote involviert, zum Beispiel bei der Betreuung des Kaffeebetriebs.

Das Angebot an regelmässigen Aktivitäten ist seit zwei Jahren stabil geblieben. Und auch die Teilnehmerzahlen bewegen sich sehr konstant in der gleichen Höhe. Die Ausnahme ist ein monatlicher Kaffeebetrieb nach dem Mittagessen. Dieser Termin hat sich nicht etablieren können. Nach dem Mittagessen gab es kein Bedürfnis, noch länger im Gemeinschaftsraum zu bleiben. Von Seiten der Genossenschaft wurden bisher bewusst nicht weitere Ideen lanciert. Man will die Bewohner nicht mit einem zu breiten Programm überfordern und zum Mittun unter Druck setzen. Die Kontaktperson hat zwar einige Ideen, die teilweise auch auf Bemerkungen von Bewohnern zurückgehen. Sie möchte aber noch etwas zuwarten, bis diese Bedürfnisse deutlicher ausgesprochen werden.

Feierabend-Bier

Der erste Anlass, der für die Bewohner ins Leben gerufen wurde, ist das wöchentliche, gesellige Beisammensein am Montagabend im Gemeinschaftsraum. Seit Beginn wurde dieser Anlass als «Feierabend-Bier» bezeichnet, obwohl nur selten Bier getrunken wird. Er war in den Wochen und Monaten nach dem Bezug der Siedlung vor allem auch als eine

Abb. 19: Versammlungen und informelle Treffen



Plattform gedacht, bei der die Bewohnerinnen und Bewohner ungezwungen in Kontakt kommen und sich so besser kennenlernen können. Diese Funktion erfüllt der Anlass nach wie vor, er hat sich aber vor allem als geselliger Abend gut etabliert und ist auch meistens gut besucht. Er bildet auch weiterhin einen guten Rahmen, an dem sich neue Bewohner vorstellen und Kontakte knüpfen können. An jedem dritten Montag im Monat gibt es das Feierabend-Bier mit sicherer Teilnahme einer Person aus dem Kontaktteam. Die beiden anderen Montage hingegen funktionieren mittlerweile auch ohne Begleitung durch das Kontaktteam gut.

Zwei Mal im Jahr gibt es einen speziellen Feierabend-Bier-Anlass, an dem auch der Vorstand der Genossenschaft anwesend ist. Von den Bewohnern wird dieser zwanglose Kontakt zum Vorstand sehr geschätzt. Der Vorstand ist nicht nur an der jährlichen Generalversammlung präsent, sondern auch häufig vor Ort anzutreffen.

Monatliches Mittagessen im Gemeinschaftsraum

Monatlicher Informationsanlass

Am ersten Montag im Monat gibt es seit 2017 eine Infoveranstaltung zu unterschiedlichen Themen. Sie ersetzt beziehungsweise ergänzt an diesem Termin das wöchentliche Feierabend-Bier. Die Vorschläge für Themen kommen teilweise von den Bewohnern. Die Kontaktperson organisiert diese Veranstaltung und stellt das Programm zusammen. In den meisten Fällen wird eine Fachperson eingeladen, die ein kleines Referat hält und für Fragen zur Verfügung steht. Es wurden beispielsweise Themen zu Gesundheitsfragen (Patientenverfügung und Vorsorgepass von der Pro Senectute, zum richtigen Umgang mit Medikamenten von einer Apothekerin) oder zur Sicherheit (Informationen zum Notrufknopf vom Roten Kreuz) aufgegriffen und auch eine Lesung fand schon statt. Dieser Anlass ist auch für Leute aus dem Quartier und der Gemeinde offen. Es wird jeweils im «Suhr Plus» – dem Informationsblatt der Gemeinde Suhr – darauf hingewiesen. Bisher kamen aber nur wenige Personen aus dem Quartier, zum Beispiel zu einem IT-Informationsabend. Auch eine IT-Sprechstunde wurde gestartet.

Diese Veranstaltungsreihe stösst bei den Bewohnern auf grosse Resonanz. Die Auswahl der Themen und die Organisation der Abende durch Astrid Jäggi werden gelobt. Die Leute schätzen es auch, dass sie eigene Ideen einbringen können.

Wöchentlicher Kaffeebetrieb

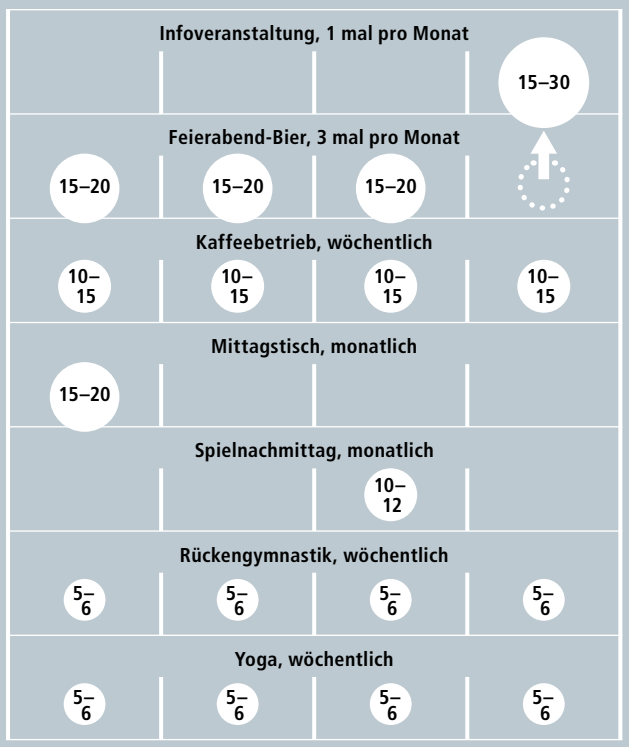
Der Kaffeebetrieb am Donnerstagvormittag wird von einem Team von Bewohnerinnen organisiert. Diese sorgen für Gipfeli und sind für das Aufräumen nach Beendigung des Anlasses verantwortlich. Dieser Termin hat sich gut etabliert und steht auch den Quartierbewohnern oder anderen Personen, zum Beispiel Handwerkern, offen. Es kommen immer zwischen 10 bis 15 Personen. Die Ausweitung auf einen weiteren Vormittag ist in der Diskussion, wird aber nicht forciert. Die Initiative zur Umsetzung der Idee soll vom Kaffee-Team kommen.

Monatlicher Mittagstisch

Das Mittagessen am monatlichen Mittagstisch wird durch eine externe Person (Theresa Waltenspühl) geplant und zubereitet. Es gibt jeweils ein 3-Gang-Menü. Diese Tätigkeit ist Freiwilligenarbeit. Die Köchin erhält dafür nur eine kleine Entschädigung. Die Bewohner zahlen eine Pauschale für das Essen. Der Mittagstisch wird ohne die Mitarbeit von Bewohnern durchgeführt. Die meisten Gerichte werden zu Hause vorgekocht und später in der Zopfmatte von der Köchin fertig zubereitet.

Bereitet das monatliche Mittagessen zu: Theresa Waltenspühl

Abb. 20: Regelmässige Aktivitäten



Am Essen nehmen jeweils rund 15 bis 20 Personen teil, rund drei Viertel davon aus dem Mietshaus. Es sind meistens dieselben Leute, die daran teilnehmen. Manchmal sind auch Leute von der Spitex dabei. Momentan ist keine Öffnung für die Gemeinde vorgesehen, da der Aufwand und der Platzbedarf schnell zu gross werden könnten. Zudem ist es möglich, dass mit der Abnahme der Leerstände die Teilnehmerzahl noch anwachsen wird.

Im Gemeinschaftsraum werden zudem zwei regelmässige Aktivitäten durch externe Dienstleister angeboten:

- Eine Rückengymnastik-Stunde im hinteren Teil des Gemeinschaftsraums wird am Donnerstagmorgen durch das Zenith Gesundheitszentrum angeboten. (Personen mit einer Mitgliedschaft beim Gesundheitszentrum können gratis teilnehmen, alle anderen können ein 10er-Abonnement erwerben.)
- Eine Yoga-Lektion durch eine externe Leiterin, die dieses Angebot auf eigene Rechnung durchführt. Astrid Jäggi hat die Idee lanciert, den Bedarf dazu abgeklärt und die Aktivität organisiert.

Einmalige Anlässe

Neben den regelmässigen Veranstaltungen gibt es auch immer wieder einmalig oder nur gelegentlich durchgeführte Anlässe. So gab es einen Filmabend, einen Raclette-Abend, einen Grillabend und im Frühjahr 2018 eine pflanzenkundliche Führung durch den Garten. Ein Weihnachtsessen und ein Silvester-Apéro fanden bereits zweimal statt. Die Idee für den Silvesterabend kam von einer Bewohnerin. Eine Gruppe hat den Abend dann weitgehend selber organisiert, mit etwas Unterstützung durch die Kontaktperson.

Beteiligung

Die Kontaktperson Astrid Jäggi schätzt, dass etwa 60 bis 70 Prozent der Bewohner sich mehr oder weniger häufig an irgendeiner Aktivität beteiligen. Bei den älteren Bewohnern (60 plus) sei die Teilnahmequote sehr hoch, fast alle würden an Aktivitäten teilnehmen. Bei den jüngeren, teilweise noch berufstätigen Bewohnern ist die Teilnehmerzahl deutlich tie-

fer. Die Teilnehmerzahlen sind über die ersten zwei Jahre sehr stabil geblieben. Mit der Vollvermietung im Frühjahr 2019 kann eine leichte Zunahme erwartet werden.

Die Gründe, wieso diese Angebote von Bewohnern nicht oder nur selten genutzt werden, sind hauptsächlich in der Lebenssituation dieser Personen zu suchen. Von den Bewohnern im Eigentumshaus sind viele noch arbeitstätig oder auch sonst noch sehr aktiv ausser Haus (zum Beispiel hüten von Enkelkindern, Ferienwohnung) und deswegen zeitlich stärker ausgelastet. Oder sie fühlen sich von den Angeboten (noch) nicht angesprochen.

Die Ergebnisse der schriftlichen Befragung bestätigen den Unterschied in der Teilnahme zwischen den Bewohnern des Eigentumshauses und des Mietshauses (vgl. Abbildungen 21). Es zeigt sich auch in diesen Zahlen, dass der monatliche Informationsanlass auf sehr grosses Interesse stösst. Auch das Feierabend-Bier und der Kaffeebetrieb am Donnerstag werden sehr gerne besucht. Die Teilnahmequote ist, vor allem bei der Bewohnerschaft des Mietshauses, erfreulich hoch.

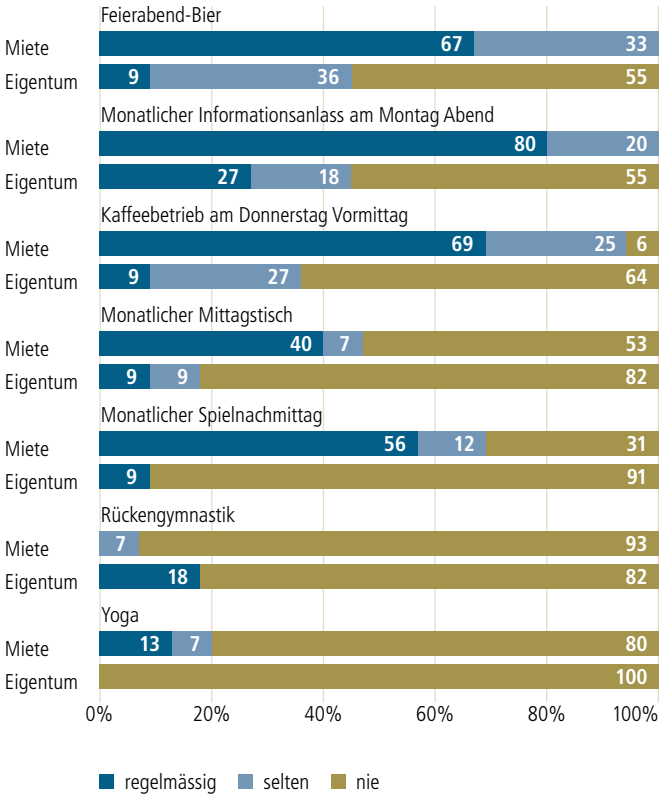
Kontaktchancen

Für viele regelmässig Teilnehmende werden diese Angebote als eine Stärke der Zopfmatte gesehen, unter anderem auch, weil dadurch leichter Kontakte entstehen. Die meisten hatten aber zuvor von vergleichbaren Angeboten in anderen Wohnsiedlungen noch nie etwas gehört und wussten deshalb auch nicht genau, was sie zu erwarten hatten. Deshalb hat die Aussicht auf gemeinschaftliche Aktivitäten meistens keine Rolle gespielt für den Entscheid, in die Zopfmatte zu ziehen.

Verbindung zum Quartier

Es gehörte zu den Zielsetzungen, mit der Zopfmatte auch einen Mehrwert für das Quartier und die Nachbarschaft zu schaffen, gemäss dem Motto «Suhrer bauen für Suhrer». Vorgesehen war eine sukzessive Öffnung der Angebote und Aktivitäten für externe Personen. Die Kontaktperson und der Vorstand machen sich immer wieder Gedanken darüber, wie sie diese Idee verwirklichen können. Bisher hat man das für den Informationsanlass und den wöchentlichen Kaffeebetrieb gemacht. Auch der Yoga-Kurs und die Rückengymnastik, die beide im Gemeinschaftsraum stattfinden, stehen für Externe offen. Beim Mittagstisch hat man hingegen aus Kapazitätsgründen vorerst darauf verzichtet. Man will diesen Prozess

Abbildung 21: Beteiligung an Aktivitäten



n = Mieter: 15 bis 16, Eigentümer: 11

aber auch nicht zu schnell vorantreiben. Zuerst sollen sich vor allem das Netzwerk und die Gemeinschaft in der Zopfmatte entwickeln.

Die ursprüngliche Idee, die Cafeteria auch zum Quartiertreffpunkt auszubauen, wurde von der Gemeinde nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde hat in der Nähe einen eigenen Kaffeetreffpunkt eröffnet. Es gab aber einen regelmässigen Austausch der Kontaktperson mit Annemarie Humm, die bis vor kurzem die Fachstelle für Quartierentwicklung der Gemeinde Suhr geleitet hat. Sie schickten sich gegenseitig die Flyer von Veranstaltungen zu. Ein kleines Angebot fürs Quartier bzw. die Gemeinde gibt es aber mit den oben erwähnten Veranstaltungen in der Zopfmatte bereits.

Möblierte Piazza und Zugang zur Wasch-Lounge

5.3 Nutzung der gemeinsamen Infrastruktur

In der Zopfmatte wurden verschiedene Infrastrukturen geschaffen, in der Hoffnung, dass damit die Lebensqualität und das Gemeinschaftsleben gefördert werden können.

Der Gemeinschaftsraum

Die Aktivitäten, die im vorhergehenden Abschnitt vorgestellt wurden, finden alle im Gemeinschaftsraum statt. Er wird aber auch ausserhalb von organisierten Anlässen regelmässig genutzt. Er ist immer offen und steht allen Bewohnern zur Verfügung. Er ist auch im Alltag ein Ort für Kontakte zwischen den Menschen in der Zopfmatte. Der Raum ist – vor allem unter der Woche – belebt, auch wenn sich nicht immer jemand dort aufhält. Am Samstag und Sonntag ist hingegen eher wenig Betrieb. Der Raum dient vor allem als Kaffeebar. Es ist jederzeit möglich, sich einen Kaffee zu machen (mit Jeton) oder etwas aus dem Kühlschrank zu nehmen (dafür steht ein Kässeli bereit). Die Aargauer Zeitung wurde abonniert und drei bis vier Personen lesen sie regelmässig vor Ort. Der Gemeinschaftsraum wird teilweise auch privat genutzt (zum Beispiel für ein Geburtstagsfest oder einen Vereinsanlass). Die Küche wird aber wegen ihrer kleinen Grösse und der Ausstattung einer Privatküche als ungeeignet beurteilt für die Bewirtung einer grösseren Anzahl Personen, weshalb in diesen Fällen ein Catering notwendig sei. Auch mit mehreren Personen zusammen etwas zu kochen, sei darin nicht möglich.

Weitere Flächen

Neben dem Gemeinschaftsraum umfassen die gemeinschaftlichen Flächen auch den Eingangsbereich, die grossen Flächen auf den Etagen (Piazzas), die Wasch-Lounges sowie die beiden Dachterrassen und den Aussenraum (vgl. Kapitel 3.1). Der Eingangsbereich ist dank den Briefkästen, dem Kontaktbüro und dem schwarzen Brett gut ins Siedlungsleben einbezogen. Die Piazzas hingegen sind zwar – zumindest im Mietshaus – möbliert und bieten Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, sie werden aber nicht als Treffpunkte genutzt und haben sich noch nicht zu eigentlichen Begegnungsorten entwickelt. Der erhoffte Dorfplatzeffekt hat sich bisher nicht eingestellt, wenn sich auch Bewohner hin und wieder kurz zusammensetzen. Die interviewten Personen können es sich kaum vorstellen, dass sich die Piazzas zu Treffpunkten entwickeln. Sie geben der Siedlung zwar eine Grosszügigkeit, wie man sie kaum je in

Bibliothek im EG des Mietshauses

Mehrfamilienhäusern antrifft. Da die Flächen aber nicht sehr intensiv genutzt werden, sind sie etwas überdimensioniert. Sie sind eine Herausforderung für eine gute Nutzung und sollen deshalb in Zukunft auch vermehrt im Fokus des Kontaktteams stehen.

Möblierung der Piazzas

Die Möblierung auf den Stockwerken ist gewünscht und wurde durch die Genossenschaft auch angeregt. Sie ist Sache der Bewohner auf den jeweiligen Stockwerken. Die Nachbarn sollen sich untereinander absprechen. Die Kontaktperson wird durch die Bewohner zwar oft involviert bzw. informiert, macht aber keine Vorgaben. Die Möblierung im bisherigen Rahmen scheint allen zu passen. Es gab noch keine Beschwerden deswegen. Die Möbel werden aber eher selten für einen Aufenthalt genutzt. Sie sind eher Dekoration. Eine eigentliche Begegnungszone sind diese Flächen deshalb nicht. Bei den Eigentümern wurden diese Gemeinschaftsflächen bisher nicht möbliert, sieht man von praktischen Gegenständen – wie einem Schuhgestell – ab.

Bibliothek

Die Bibliothek wurde mit einem Ensemble schöner Möbel, Orientteppichen und einem Klavier eingerichtet. Sie wirkt auch in diesem offenen Raum behaglich und weist Aufenthaltsqualitäten auf. In Regalen stehen Bücher zur Ausleihe bereit. Davon wird regelmässig Gebrauch gemacht. Bücher können jederzeit geholt und wieder zurückgebracht werden. Es halten sich aber nur selten Leute in der Bibliothek auf. Gelegentlich spielt jemand spontan Klavier. Das wird von den befragten Bewohnern geschätzt und sie hören den kleinen Darbietungen gerne zu. Die Kontaktperson kann sich vorstellen, in Zukunft in der Bibliothek kleine Konzerte zu organisieren.

Wasch-Lounges

Sehr geschätzt werden von den Bewohnern die Wasch-Lounges. Deren Grosszügigkeit wird als Luxus gesehen, der den hohen Preis für die Wohnungen in gewissem Masse rechtfertigt. Die Wasch-Lounges werden von allen Bewohnern des Mietshauses genutzt, da keine Wohnung über eine eigene Waschmaschine verfügt. Auch die Eigentümer würden gemäss dem Vorstand zu einem grossen Teil in den Wasch-Lounges waschen. Nur wenige Haushalte hätten eine eigene Waschmaschine.

Aussenraum mit öffentlich zugänglichem Weg

Dachterrasse

Die erhoffte Funktion als Begegnungsort erfüllen aber auch die Wasch-Lounges nicht. Bewohner würden sich dort nie zusammensetzen, wird berichtet. Der Vorstand würde aber trotz diesen Erfahrungen wieder ein ähnliches Konzept verfolgen. Er würde die Wasch-Lounges aber etwas kleiner planen und nicht mehr längs der Fassade anordnen, so dass noch Platz für eine weitere kleine Wohnung bliebe.

Aussenraum

Die Gestaltung des Aussenraums wird von den Bewohnern unterschiedlich beurteilt. Vor allem im ersten Jahr empfanden viele die raue Gestaltung mit Steinkörben und vielen Kieselsteinen als öde und zu wenig grün. Seit die Vegetation, die aus einheimischen Arten besteht, stärker zur Geltung kommt, haben deutlich mehr Personen am Aussenraum Gefallen gefunden. Hervorgehoben wird, dass die Wege für Rollatoren geeignet seien und die Sitzbänke zum Verweilen einladen würden. Die Sitzbänke werden von Bewohnern aber wenig genutzt. Es würden dort vor allem Passanten sitzen, wurde in den Interviews berichtet. Punktuell werden Bewohnende für die Pflege des Aussenraums einbezogen, organisiert vom Vorstandsmitglied Walter Widmer, dem die naturnahe Gestaltung ein wichtiges Anliegen war.

Viele Menschen aus dem Quartier nutzen die Wege durch das Areal der Siedlung. Das trägt zur Belebung bei und war ein wichtiger Teil des Konzepts Zopfmatte. Es sind aber auch verschiedentlich Belastungen durch die Nutzung von externen Personen aufgetreten. In erster Linie durch Jugendliche, die sich in den weniger gut einsehbaren Ecken treffen. Berichtet wurde von Lärm, Littering und zu schnellem Fahrradfahren. Einige Bewohner fühlen sich gestört und haben ihre Beobachtungen der Genossenschaft gemeldet. Es sei zwar bisher nicht sehr schlimm gewesen, aber doch störend, beurteilt die Kontaktperson die Situation. Deshalb will man von Seiten der Genossenschaft die Situation im Auge behalten und gegebenenfalls nach Lösungen suchen.

Pétanque-Anlage

Die Pétanque-Anlage wird gelegentlich genutzt. Kugeln stehen im Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Einige Bewohner treffen sich hin und wieder zum Spielen. Und die Kontaktperson hat schon Kurse und ein Turnier organisiert. Die Überlegung steht im Raum, einen wöchentlichen Termin festzulegen, an dem sich die Bewohner zum Pétanque treffen.

Dachterrassen

Die Dachterrassen sind allen zugänglich. Sie werden aber bisher wenig genutzt. Es sei häufig zu kalt, zu heiss oder zu windig, wurde argumentiert. Es gibt aber doch ein paar Bewohner, die sich gelegentlich auf die Terrasse setzen. Da die Wohnungen über grosse Balkone verfügen, ist das Bedürfnis gemäss den befragten Personen allerdings nicht sehr gross. Auf den Sommer 2018 hin wurden von der Genossenschaft Möbel

für die Dachterrasse des Mietshauses angeschafft. Das wurde nicht früher in Angriff genommen, weil man zuerst die Bedürfnisse der Bewohner kennen wollte.

Spitex

Die Dienstleistungen der Spitex werden von zehn Personen in Anspruch genommen. Zusätzlich erhält die Hälfte davon auch Haushaltshilfe als zusätzliche Unterstützung. Zwei bis drei der Betroffenen sind auf einen Rollstuhl angewiesen. Somit benötigt fast jeder siebte Bewohner eine ambulante Pflege.

Die Kontaktperson erhält nur hin und wieder Anfragen zur Spitex. Die Bewohner sind im Allgemeinen gut informiert über deren Angebote. Es war auch einmal Thema einer Informationsveranstaltung. Weitere medizinische oder pflegerische Fragen werden der Kontaktperson gelegentlich ebenfalls gestellt, sind aber die Ausnahme.

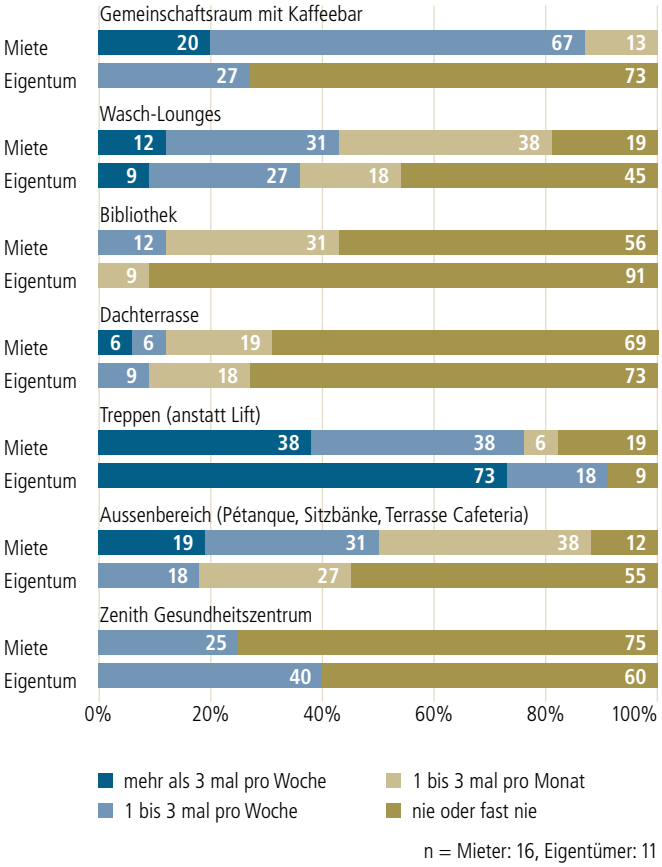
Zenith Gesundheitszentrum

Das Angebot des Zenith Gesundheitszentrums wird nach Einschätzung der Kontaktperson durch Bewohner rege genutzt. Es sei auch von den Leuten auf dem Quartier sehr gut angenommen worden. Zenith spielt dadurch eine wichtige Rolle für die Integration der Siedlung ins Quartier.

Resultate der schriftlichen Befragung

Die Ergebnisse aus der schriftlichen Befragung bestätigen die Aussagen aus den Interviews (vgl. Abbildungen 22). Der Gemeinschaftsraum wird demnach von den Bewohnern des Mietshauses sehr häufig genutzt, von denjenigen des Eigentumshauses hingegen deutlich weniger. Darin spiegeln sich auch die ungleichen Teilnahmequoten an den angebotenen Aktivitäten (vgl. Kapitel 5.2). Das gilt in der Tendenz auch für die übrigen Gemeinschaftsflächen, vor allem auch für den Aussenbereich. Nur das Treppenhaus («Treppen laufen anstatt Lift fahren») wird von Eigentümern sehr häufig genutzt. Ein beträchtlicher Teil der Bewohner trainiert zudem im Zenith Gesundheitszentrum.

Abbildung 22: Nutzung von Gemeinschaftsbereichen und Einrichtungen



n = Mieter: 16, Eigentümer: 11

6 KRITISCHE WÜRDIGUNG UND EMPFEHLUNGEN

Erfolgreiche Umsetzung der Vision LEBENsuhr

Das Konzept für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter, das aus einem längeren Entwicklungsprozess in einer heterogen zusammengesetzten Arbeitsgruppe entstanden ist, konnte mit der Siedlung Zopfmatte weitgehend umgesetzt werden. Zentrale Anliegen dieses Konzept sind tragende Elemente geworden und funktionieren im Alltag der Menschen in der Zopfmatte. Das Kontaktteam mit der Kontaktperson hat die Erwartungen der Initiatoren erfüllt. Vor allem die Bewohner in einem höheren Alter schätzen ihre Präsenz und die organisierten Aktivitäten, die ein gutes Nachbarschaftsleben fördern.

Die Wahrnehmung der Wohnzufriedenheit, der Nutzungsintensität der Infrastruktur und auch der kritisierten Aspekte liegt bei Vorstand, Kontaktperson und der Bewohnerschaft nahe beisammen. Darin zeigt sich auch die Nähe, die die Verantwortlichen zu den Bewohnerinnen und Bewohnern pflegen. Man weiss, was läuft, spricht mit den Menschen und kennt deshalb deren Befindlichkeit.

Auch die Anforderungen an die architektonische Gestaltung – grosse, helle Wohnungen, viel Gemeinschaftsfläche, attraktive Treppenhäuser, Wasch-Lounges – sind erfüllt worden und haben zu schönen und grosszügigen Bauten geführt. Von den Bewohnern wird das sehr geschätzt. Die Verantwortlichen der Genossenschaft sind einerseits auch glücklich mit den Häusern, sehen andererseits aber auch Elemente, die sie im Nachhinein etwas anders angehen würden (vgl. Wohnungsgrössen und Wohnungsmix; das richtige Mass an Gemeinschaftsflächen.)

Unterstützte Selbstständigkeit

Eine Kontaktperson oder Siedlungsassistenz vor Ort mit Präsenzzeiten an mehreren Tagen pro Woche ist ein grosszügiges Angebot für ältere Menschen. Eine unkomplizierte und niederschwellige Unterstützung ist so möglich und eignet sich auch gerade für kleine, alltägliche Anliegen. Ein vergleichbares Angebot setzt aber die Bereitstellung von grösseren Stellenprozenten voraus – im vorliegenden Fall sind es 45 Prozent für die Kontaktperson und für das ganze Kontaktteam zusammen rund 60 Stellenprozente. Diese Stellen müssen durch die Bewohner finanziert werden. Damit die finanzielle Belastung durch diese Dienstleistung für den einzelnen Haushalt nicht zu hoch wird, braucht es eine gewisse Anzahl von Haushalten und auch die Bereitschaft der Bewohner, dafür zu zahlen. In der Zopfmatte bezahlt jeder Haushalt 120 Franken im Monat. Das ist für Haushalte mit kleineren Einkommen bereits ein beachtlicher Betrag, zumal auch die Wohnungen nicht sehr günstig sind. Es ist aber auch eine Ausgabe, die sich durch eine höhere Lebensqualität, ein soziales Umfeld und höhere Sicherheit für die Menschen auszahlen kann.

Unterstützte Mitwirkung

Die Organisations- und Führungsprinzipien der Genossenschaft LEBENsuhr werden von den Bewohnern geschätzt. Dass sie bei Fragen, die ihr Wohn- und Lebensumfeld betreffen, mitreden und mitentscheiden dürfen, gibt ihnen ein gutes Gefühl. Die Genossenschaft versucht, bei diesen Themenbereichen möglichst wenige Entscheidungen vorzugeben. Bei strategischen und betriebswirtschaftlichen Fragen, über die an der Generalversammlung entschieden wird, nimmt der Vorstand hingegen starken Einfluss. Die Bewohner sind also nicht gefordert oder überfordert, sich mit schwierigen Sach- und Finanzthemen auseinanderzusetzen und die Verantwortung für diese Entscheidungen alleine zu tragen.

Auch die Organisation des Zusammenlebens liegt nicht alleine in der Hand der Bewohnergemeinschaft. Durch die Kontaktperson gibt es eine starke Unterstützung. Da die Kontaktperson nicht selber Bewohnerin ist, sondern von der Genossenschaft angestellt ist, kann sie als aussenstehende Instanz moderierend auf die Gemeinschaftsbildung einwirken. Sie übernimmt in vielerlei Hinsicht die Funktion eines Coachs. Entsprechend muss im Anforderungsprofil für so eine Position der Fähigkeit im Umgang mit älteren Menschen ein grosses Gewicht zukommen.

Wichtig ist aus Sicht des Vorstands, dass Prozessen genügend Zeit gelassen wird. Die Erfahrung zeigt auch in der Zopfmatte, dass gerade ältere Menschen teilweise viel Zeit für Entscheidungen brauchen oder, um sich an etwas Neues zu gewöhnen. Diese Zeit will man den Bewohnern wenn immer möglich lassen. Es ist auch eine wichtige Empfehlung für andere Institutionen, die sich mit ähnlichen Vorhaben beschäftigen.

Auswirkungen des Eigentums

Im Eigentumshaus sind viele Bewohner unter 50 Jahre alt, es gibt Familien und eine Wohngemeinschaft. Die Bewohnerstruktur unterscheidet sich also von einer reinen Al-

Aussenraum und Haus mit Stockwerkeigentum

terswohnsiedlung. Im Nachhinein wäre es – zumindest beim Eigentumshaus – klüger gewesen, in der Kommunikation von einem Mehrgenerationenhaus zu sprechen. Damit hätten die Erwartungen offener gehalten werden können. Die Ausrichtung der Genossenschaft, die angebotenen Aktivitäten und die obligatorische Pauschale für das Kontaktteam sorgen zwar dafür, dass auch im Eigentumshaus mittel- und langfristig das Segment 50plus überwiegen dürfte. Die Eigentumsfreiheit, die (zwischenzeitliche) Untervermietung, die Weitergabe des Eigentums in der Familie und auch die hohe Anzahl 4½-Zimmerwohnungen sind aber verantwortlich dafür, dass immer mit einer heterogeneren Bewohnerschaft gerechnet werden muss als bei der Vermietung von Alterswohnungen.

Auswirkungen der Mischung von Eigentum und Miete

Die Unterschiede zwischen dem Haus mit Eigentumswohnungen und dem Haus mit Mietwohnungen sind mitunter recht gross. Nicht nur die Bewohnerstruktur ist unterschiedlich, sondern als Folge davon auch die Nutzung der Infrastruktur, die Teilnahme an Aktivitäten und die Bedeutung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Da die Ausrichtung der Zopfmatte aber von Anfang an klar definiert wurde und die beiden Besitzformen ausserdem auf zwei Häuser aufgeteilt sind, entstehen dadurch keine Konflikte zwischen den beiden Gruppen. Die Integration ins Gemeinschaftsleben ist keine Folge davon, in welchem Haus jemand wohnt, sondern vor allem vom Alter und dem persönlichen Interesse abgängig. Zudem entsteht über die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ein Zusammengehörigkeitsgefühl. Nur Untermieter müssen nicht in die Genossenschaft eintreten.

Wohnungsgrössen und Wohnungsmix

Die lange Zeit hohen Leerstände bei den Mietwohnungen können durch die vielen grossen Wohnungen (3½ und 4½ Zimmer) und die überdurchschnittliche Wohnfläche erklärt werden. Die Mietpreise waren deshalb für viele Interessenten zu hoch und es gab auf diesem Preisniveau ein grosses konkurrenzierendes Wohnungsangebot in der Region. Mit der Mietpreissenkung hat sich die Situation inzwischen verbessert. Dennoch zeigte sich bei der Zopfmatte einmal mehr, dass kleinere Alterswohnungen stärker nachgefragt werden als grosse. Das betrifft hauptsächlich den Neubau: Moderne 2½-Zimmerwohungen beispielsweise bieten eine hohe Wohnqualität mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, die einer breiten Nachfragegruppe zusagen und für sie erschwinglich sind. Eine Wohnsiedlung mit einem guten Mix von 1½- bis 3½-Zimmerwohungen bietet wohl das beste Spektrum für dieses Alterssegment.

Umgang mit Leerstand

Leerstände bei Mietwohnungen, die nicht an absoluten Toplagen liegen, häufen sich in den vergangenen Monaten. Die Zopfmatte bildet hier keine Ausnahme. Die Leerstände in der Zopfmatte rührten primär vom hohen Standard her, den die Wohnungen – insbesondere was die Wohnfläche betrifft – aufweisen. Ein probates Mittel zur Bekämpfung von Leerständen sind Mietsenkungen. Die Anwendung dieses Mittels / Instruments ist für eine Genossenschaft leichter durchzusetzen, da keine Gewinnerwartungen bestehen. Die Voraussetzung ist einzig, dass mit den Einnahmen ein Ausgleich zu den Kosten erreicht werden kann.

Das richtige Mass an Gemeinschaftsflächen

Zum Konzept der Zopfmatte gehören eine gute Infrastruktur und viel Gemeinschaftsfläche. Damit wollte man die Voraussetzungen schaffen, damit sich ein gemeinschaftliches Zusammenleben entwickeln kann. Die grossen Flächen der Wasch-Lounges und auf den Stockwerken sollten wie ein Dorfplatz alltägliche Interaktionen fördern. Der erhoffte Dorfplatzeffekt ist bisher nicht eingetreten. Es kommt zwar zu Begegnungen und Interaktionen an diesen Orten, aber als Aufenthaltsorte werden sie kaum genutzt. Diese Funktion könnte auch mit einem etwas geringeren Flächenaufwand erreicht werden. Dennoch trägt die Grosszügigkeit und die sorgfältige Gestaltung der Treppenhäuser und Korridore zu einem guten Wohngefühl bei.

In der Zopfmatte wurde im Gegensatz zu vielen anderen Projekten mit einem gemeinschaftsorientierten Ansatz darauf verzichtet, mehrere gemeinschaftlich genutzte, geschlossene Räume zu schaffen, denen erst eine Funktion zugewiesen werden muss (zum Beispiel eine Bibliothek, ein Lesezimmer, ein Werkraum), in der Hoffnung, dass sich daraus auch ein vielfältiges Siedlungsleben ergibt. Der vorhandene Gemeinschaftsraum bietet ausreichend Platz und kann multifunktional genutzt werden. Seine Lage unmittelbar neben dem häufig frequentierten Eingangsbereich sorgt für eine gute Integration des Raumes in den Alltag der Bewohner. Er ist mit den Fensterfronten zum Aussenraum zudem offen gestaltet, ohne dass sich Aufenthaltende darin ausgestellt vorkommen. Nur die Küche eignet sich nicht sehr gut für die Versorgung grösserer Gruppen.

Kosten der grosszügigen Gestaltung

Für ein ambitioniertes Wohnprojekt wie die Zopfmatte gilt es, die Balance zwischen Grosszügigkeit (Gemeinschaftsflächen, grosse Wohnungen mit guter Ausstattung) und den Kosten zu finden. Das Konzept und die Gestaltung werden zwar überwiegend sehr geschätzt und waren ein wichtiger Anziehungspunkt. Zugleich sind die damit zusammenhängenden Wohnkosten für viele Interessenten an der Schmerzgrenze oder hatten zur Folge, dass sie von einem Einzug absehen mussten. Will man mit einem speziellen Konzept mehr bieten, als es die durchschnittlichen Renditeliegenschaften tun, gibt es einen Trade-off zu machen zwischen dem, was man anbieten will, und den Zielgruppen, die überhaupt noch erreicht werden können. Wer die finanziellen Mittel nicht hat, für den sind Wohnanlagen wie die Zopfmatte nicht oder nur mit einer hohen finanziellen Belastung zu erreichen. Aus dieser Perspektive wird verständlicherweise eher Kritik am Raum- und Dienstleistungsangebot laut. Wer hingegen weniger aufs Geld schauen muss und zugleich grosszügiger denkt, wird ein Konzept, wie es die Zopfmatte anbietet, als viel selbstverständlicher erachten.

Altersgerechte und hindernisfreie Wohnungen

Die Vision LEBENsuhr will ein möglichst langes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Im Hinblick auf die Leistungen des Kontaktteams wurde dieses Konzept als unterstützte Selbstständigkeit bezeichnet. Damit dieses Ziel erreicht werden kann, ist es notwendig, dass sowohl Haus als auch Wohnung die wichtigsten Anforderungen ans altersgerechte und hindernisfreie Bauen erfüllen. Der Zusatzaufwand ist im Neubau klein, der Effekt kann aber für die betroffenen Personen – abhängig von möglichen körperlichen Einschränkungen – sehr gross sein. Es zahlt sich für die Bauträger aus, möglichst früh in der Planung diese Anforderungen zu berücksichtigen und während des gesamten Planungs- und Bauprozesses im Auge zu behalten. So kann mit wenig Aufwand viel erreicht werden.

Kooperation zwischen Auftragnehmern und Bauträger

Die Genossenschaft LEBENsuhr hat Widerstände von Auftragnehmern und Lieferanten erfahren, wenn ihre Vorgaben von den üblichen Ausführungen abgewichen sind. Das war beispielsweise beim hindernisfreien und altersgerechten Ausbau der Fall, wenn er über die bekannten Standards hinaus

ging. Solche Diskrepanzen können mit zunehmender Technologisierung des Bauens und Wohnens zunehmen. Eine gute Kooperation zwischen Auftragnehmern (Handwerkern, Lieferanten) und Bauträgern bei der Implementation der Systeme ist deshalb sehr wichtig. Ein Baufachmann beim Bauträger oder ein unabhängiger Berater sind deshalb sehr zu empfehlen, damit die eigenen Vorstellungen wie gewünscht umgesetzt werden.

Kreative Finanzierung

Die Zopfmatte geht zwar zurück auf die Ausarbeitung eines neuen Altersleitbildes für die Gemeinde Suhr. Dennoch erhielt das Projekt keine direkte finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde. Nur das Grundstück hat die Gemeinde zu einem günstigeren Preis verkauft. Genauso wenig steht hinter dem Projekt ein grosser Investor. Der Bauunternehmer Hans Grundmann hat zwar mit einem Projektierungskredit wichtige Anschubhilfe geleistet, aber die Finanzierung des Baus musste unabhängig davon erreicht werden. Mit der Planung von Eigentums- und Mietwohnungen und dem Verkauf eines Teils der Wohnungen vor dem Baustart konnten Eigenmittel erwirtschaftet werden, die schliesslich für die Finanzierungszusage einer Bank ausreichten. Dieses Modell war zwar letztlich erfolgreich, aber gerade der Verkauf der Wohnungen zur Finanzierung und somit zur Sicherung des Baus stellte eine hohe Hürde dar. Inwiefern der gewählte Weg ein Modell für vergleichbare Vorhaben sein kann, muss im Einzelfall genau überprüft werden.

Der Vorstand betont auch, dass die Finanzierung eher knapp war. Die Handlungsfreiheit – vor allem auch während der Bauphase – war dadurch sehr eingeschränkt. Das erschwerte die Entscheidungsfindung für optimale Lösungen, da der finanzielle Druck sehr hoch war. Und auch die Notwendigkeit, sehr viele Aufgaben durch Freiwilligenarbeit abzudecken, war dadurch gegeben. Deshalb empfiehlt der Vorstand der Genossenschaft LEBENsuhr, genügend Eigenkapital bereit zu stellen und somit eine etwas grosszügigere Finanzierung zu erreichen.

Grenzen der Freiwilligenarbeit

In die Entwicklung und den Betrieb der Siedlung Genossenschaft Zopfmatte ist sehr viel Freiwilligenarbeit eingeflossen. Hätte dieser Arbeitsaufwand vollumfänglich bezahlt werden müssen, wäre das Projekt in dieser Form kaum zustandegekommen. Wollen interessierte Kreise neue Wege gehen, braucht es wohl in den meisten Fällen einen grösseren freiwilligen Einsatz, vor allem in der Konzeptphase. Wenn es aber um die Begleitung eines Bauprojekts und Geschäftsleitungsaufgaben geht, besteht die Gefahr der Überforderung der verantwortlichen Personen. Der Erfolg bei LEBENsuhr besteht darin, dass einige sehr engagierte und kompetente Personen diesen enormen Aufwand bewältigen konnten. Aber auch sie würden im Nachhinein Wege suchen, diesen Aufwand zu reduzieren und teilweise auf bezahlte Mandate zu übertragen. Sie hatten aber im Vorfeld den zu erwartenden Aufwand stark unterschätzt. Den zeitlichen Aufwand richtig einzuschätzen, Aufgaben zu verteilen – auch auf Auftragsbasis – und die dafür notwendigen finanziellen Mittel zu budgetieren, ist sicherlich eine grosse Herausforderung für Wohnprojekte mit einer vergleichbaren Trägerschaft.

Öffentliche Zugänglichkeit des Aussenraums

Der Aussenraum der Siedlung Zopfmatte ist gegenüber den angrenzenden Arealen nicht abgeschlossen und die Wege und Sitzbänke sind öffentlich zugänglich. Die damit verbundene Belebung der Siedlung ist ein wichtiger Teil des Konzepts Zopfmatte, da man mit dem Neubau auch eine Verbindung zum Quartier schaffen wollte. Dies wird von den Bewohnern auch geschätzt. Es kam aber auch zu Störungen, vor allem durch Jugendliche, die abends Lärm verursachten und Abfall hinterliessen. Diese Vorkommnisse können die Folge sein, wenn der Aussenraum öffentlich zugänglich ist. Besonders wenn die Gestaltung gerade auch Jugendliche anzieht und in der Gemeinde Freiräume fehlen. Ob derartige Konflikte auftreten, lässt sich aber nicht vorhersehen. Will man auf Nummer sicher gehen, wählt man ein geschlossenes Aussenraumkonzept, verliert dann aber Qualitäten, die eigentlich gewünscht sind. Bei anhaltender Belastung muss möglicherweise der Eigentümer (hier die Genossenschaft) nach Lösungen suchen, was neue Aufgaben mit sich bringt und auch die Bereitstellung zusätzlicher Ressourcen nötig machen kann.

IMPRESSUM

Auftraggeberin	Genossenschaft LEBENsuhr, Suhr
Begleitgruppe	Genossenschaft LEBENsuhr: Hansjürg Rohner, Wabo Weber Age-Stiftung: Karin Weiss
Projektverantwortung	ImmoQ GmbH, Schaffhauserstrasse 560, 8052 Zürich
Autor	Marco Hoffmann
Korrektorat	Andreas Huber
Gestaltung	Simone Kuhn, sqn grafik, www.sqn.ch
Infografiken	Marcel Schneeberger, anamorph.ch
Fotos	Alma Johanns (Titelseite, Seiten 4, 10, 13, 18, 19, 21, 22, 30, 44, 46, 47, 49, 50) Diego Alborghetti (Seiten 25, 29) Walter Widmer (Seite 31) Andreas Huber (Seiten 35, 51) LEBENsuhr (Seiten 33, 51, 54)
Dank	Den Bewohnern der Zopfmatte und dem Vorstand der Genossenschaft LEBENsuhr sowie allen am Projekt Beteiligten sei ganz herzlich gedankt. Mit ihrem Interesse, ihrer Gesprächsbereitschaft und ihren Informationen haben sie zum Gelingen dieser Studie entscheidend beigetragen.
Projektförderung	Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu finden Sie unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.
Datum	März 2019

immoQ Qualitätsentwicklung SPIN-OFF ETH ZÜRICH

Age Stiftung Wohnen und Älterwerden

LEBENsuhr