
Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen 30 Fragen und Antworten für die Praxis

IFSAR Institut für Soziale Arbeit und Räume
OST – Ostschweizer Fachhochschule



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen

30 Fragen und Antworten für die Praxis

IFSAR Institut für Soziale Arbeit und Räume
OST – Ostschweizer Fachhochschule

IMPRESSUM

Die vorliegende Publikation stellt die Ergebnisse des angewandten Forschungsprojekts «Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen – neue Wohnkonzepte in der Schweiz» (Projekttitel) dar. Das Projekt haben wir, ein Team vom Institut für Soziale Arbeit und Räume der OST – Ostschweizer Fachhochschule sowie vom Institut für Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW, von April 2022 bis November 2024 durchgeführt. Gefördert wurde es vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO, der Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Migros-Kulturprozent, dem Beitragsfonds des Finanzdepartement Zürich sowie vom Immobilienunternehmen Senn Resources AG. Eine Zusammenfassung dieser Publikation ist auch in französischer Sprache erhältlich.

Die Publikation gibt die Auffassung der Autor:innen wieder, die nicht notwendigerweise mit derjenigen der weiteren Projektbeteiligten übereinstimmen muss.



Im Rahmen der Verbreitung der Ergebnisse wurde auch ein Kurzfilm erstellt, der online über diesen QR-Code abrufbar ist.

Herausgeber

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Projektteam

Nicola Hilti, Luana Massaro und Denis Wizke

Institut für Soziale Arbeit und Räume, Departement Soziale Arbeit,
OST – Ostschweizer Fachhochschule

Christian Reutlinger

Institut Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung sowie
Institut Soziale Arbeit und Gesundheit der Hochschule für Soziale Arbeit,
Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW

Begleitgruppe

Marie Glaser, Jude Schindelholz und
Nynke van Duijn, BWO, Bern
Nina Pfenninger, Stadt Zürich
Valérie Anouk Clapasson, Kalkbreite, Zürich
Sanna Frischknecht, Warmbächli, Bern
Philipp Klaus, Kraftwerk1, Zürich
Johannes Eisenhut, Senn Development AG, St. Gallen
Uli Amos, Coopérative Equilibre, Meyrin
Christina Schumacher, FHNW, Muttenz

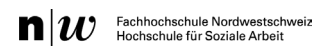
Gestaltung

Denis Wizke

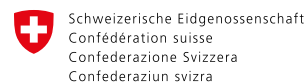
Zitierweise

Hilti, Nicola; Massaro, Luana; Reutlinger, Christian;
Wizke, Denis (2024): Gemeinschaftlich ausbauen und
wohnen: 30 Fragen und Antworten für die Praxis. Bern:
Bundesamt für Wohnungswesen.

Ein Forschungsprojekt von:



mit finanzieller Unterstützung von:



Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO



Download: www.bwo.admin.ch

ISBN 978-3-9525488-3-7

Das Wichtigste in Kürze	6–13
Einleitung	14–19
Zur Anlage des Forschungsprojekts	20–23
Genossenschaftliches Neuland	20
Ziele und Fragen	21
Methodisches Vorgehen	22
Definitorische und historische Einordnung von Selbstausbau und Gemeinschaft	24–27
Die drei Wohnkonzepte im Porträt	28–43
Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich	30
Der Holligerhof 8 mit Selbstausbauloft in Bern	34
Das Projekt Koch mit Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung in Zürich	38
Steckbriefe der fünf untersuchten Wohneinheiten	44–47

30 Bausteine: Fragen und Antworten für die Praxis 48–103

Die Wohnkonzepte konzipieren, regulieren und verwalten	50–93
SELBSTVERSTÄNDNIS UND LEITIDEEN DER TRÄGERSCHAFTEN:	
Inwiefern passen die Wohnkonzepte zu den Trägerschaften?	52
BEDEUTUNG VON PARTIZIPATION:	
Warum entscheiden sich die Trägerschaften für eine partizipative Entwicklung der Wohnkonzepte?	56
PARTIZIPATIONSPROZESSE: Wie gestalten die Trägerschaften die Partizipationsprozesse?	
	58
PARTIZIPATION DER BEWOHNER:INNEN:	
Wie bringen sich die (potenziell) zukünftigen Bewohner:innen in die Partizipationsprozesse ein?	61
AUSSCHREIBUNGEN, BEWOHNER:INNENAUSWAHL UND VERMIETUNG:	
Wie gestalten die Trägerschaften die Prozesse rund um die Vermietung?	64
MIETVERTRÄGE: Welche Besonderheiten ergeben sich für die Mietverträge der Wohneinheiten?	
	70
REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN DES SELBSTAUSBAUS:	
Wie regeln die Trägerschaften den Selbstausbau und wie gehen die Bewohner:innen damit um?	72
FINANZIELLER AUFWAND AUF SEITEN DER TRÄGERSCHAFTEN:	
Was ist der finanzielle Aufwand für die Wohnkonzepte für die Trägerschaften?	77
FINANZIELLER AUFWAND AUF SEITEN DER BEWOHNER:INNEN:	
Was ist der finanzielle Aufwand auf Seiten der Bewohner:innen?	81
ROLLE VON POLITIK UND VERWALTUNG:	
Welche Bedeutung haben Politik und Verwaltung für die Umsetzung der Wohnkonzepte?	84
WOHNRAUM-/WOHNBAUFÖRDERUNG:	
Inwiefern ist die Wohnraum- respektive Wohnbauförderung für die Wohnkonzepte relevant?	86
VONEINANDER-LERNEN UND VERNETZEN: Welche Rolle spielen das gegenseitige Lernen und Vernetzen innerhalb und zwischen den Trägerschaften und Bewohner:innen?	
	90

UMSETZUNG UND HERAUSFORDERUNGEN DES SELBSTAUSBAUS:

Wie gehen die Bewohner:innen in den einzelnen Wohneinheiten beim Selbstausbau vor? 96

PROFIS UND LAI:INNEN IM SELBSTAUSBAU:

Wie spielen Professionelle und Lai:innen beim Selbstausbau zusammen? 102

UNTERSTÜTZUNG VON SEITEN DER TRÄGERSCHAFTEN:

Wie unterstützen die Trägerschaften die Bewohner:innen beim Selbstausbau? 104

GEMEINSCHAFT IM SELBSTAUSBAU: Welche Bedeutung kommt dem Gemeinschaftlichen im Selbstausbau zu? 106

UM- UND WEITERBAUEN: Wie entwickeln die Bewohner:innen den einmal ausgeführten Selbstausbau weiter? 109

DIE ARCHITEKT:INNEN: Welche Perspektiven und Rollen haben die Architekt:innen der Wohnsiedlungen, in denen sich die Wohnkonzepte befinden? 111

ZUSAMMENSETZUNG UND BILDUNG DER BEWOHNER:INNENGRUPPEN:

Wer wohnt in den jeweiligen Wohneinheiten und wie finden sie im Vorfeld zusammen? 118

BEWEGGRÜNDE DER BEWOHNER:INNEN: Warum wollen die Bewohner:innen so wohnen? 121

EIGENSCHAFTEN UND SELBSTVERSTÄNDNIS DER BEWOHNER:INNEN:

Welche persönlichen Eigenschaften und welches Selbstverständnis bringen die Bewohner:innen mit? 125

REGELN DES ZUSAMMENLEBENS: Wie regeln die Bewohner:innengruppen das Zusammenleben innerhalb der Wohneinheiten? 129

WOHNEN IM WANDEL: Wie verändert sich das Zusammenleben in den Wohneinheiten über die Zeit? 133

WECHSEL VON BEWOHNER:INNEN: Wie gehen die Bewohner:innengruppen mit Wechseln innerhalb ihrer Wohneinheiten um? 136

DIE KINDER ALS BEWOHNER:INNEN: Wie sehen und gestalten die Bewohner:innen das Zusammenwohnen von Kindern und Erwachsenen? 138

NUTZUNGEN DER WOHNHEITEN: Wie werden die Wohneinheiten genutzt? 142

WOHNFLÄCHENVERBRAUCH: Wie wohnflächensparend sind die Wohnkonzepte beziehungsweise wie dicht wohnen die Bewohner:innen? 144

PRIVATHEIT UND ÖFFENTLICHKEIT: In welchem Verhältnis stehen das private Leben und das öffentliche Leben in den Wohneinheiten? 146

PRIVATSPHÄRE IN DER GEMEINSCHAFT: Wie gestalten die Bewohner:innen den Rückzug ins Private? 149

GEMEINSCHAFT IN DER GEMEINSCHAFT: Wie stehen die Bewohner:innen der Wohnkonzepte zu den anderen Bewohner:innen in den Siedlungen? 153

Interessante Vergleichskonzepte 166

Glossar 168

Dank 169

Bildnachweis 170

Quellenverzeichnis 171

Das Wichtigste in Kürze

Seit wenigen Jahren gibt es in der Schweiz neue Wohnkonzepte, bei denen die Bewohner:innen die Räume selbst ausbauen und zumeist gemeinschaftlich darin wohnen. Getragen werden diese Wohnkonzepte von innovativen Wohnbaugenossenschaften. Die Untersuchung dieser Konzepte zeigt Faktoren für die erfolgreiche Umsetzung.

Drei genossenschaftliche Wohnkonzepte

Seit wenigen Jahren gibt es in der Schweiz drei neue Wohnkonzepte, die getragen werden von innovativen Wohnbaugenossenschaften. Diese Konzepte heissen *Hallenwohnen*, *Selbstausbau loft* und *Rohbaueinheiten zur Wohn- und Atelier-nutzung* (im Folgenden: *Rohbaueinheiten*). Das Besondere an ihnen ist, dass die Bewohner:innen grosse überhohe Räume selbst ausbauen, um anschliessend zumeist gemeinschaftlich darin zu wohnen.

Die Genossenschaft Kalkbreite hat vier verschieden grosse Hallen errichtet, welche Teil einer Siedlung namens Zollhaus direkt am Zürcher Hauptbahnhof sind. Die Genossenschaft Warmbächli hat in ihre Siedlung Holligerhof 8, die sich im Westen von Bern befindet, ein Selbstausbau loft integriert. Und die Genossenschaft Kraftwerk1 setzt derzeit in ihrer Siedlung Projekt Koch in Zürichs Westen acht unterschiedlich grosse Rohbaueinheiten um. Neben den genannten Wohnkonzepten bieten alle drei Siedlungen vielfältige Wohnungstypen (z. B. Wohneinheiten für Grosshaushalte, Gästezimmer) und weitere Nutzungen (z. B. Gewerbe) an. Der Holligerhof 8 sowie das Projekt Koch sind zudem Teil einer grösseren Quartiersentwicklung.

Ziele, Fragen und methodisches Vorgehen

Hier setzte das Forschungsprojekt mit dem Titel *Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen – neue Wohnkonzepte in der Schweiz* an, welches im November 2024 nach zweieinhalbjähriger Laufzeit abgeschlossen wurde.

Zielgruppen sind im Wesentlichen *Initiant:innen* sowie (*potenzielle*) *Trägerschaften* derartiger Wohnkonzepte, aber auch (*potenzielle*) *Bewohner:innen* sowie *weitere interessierte Akteur:innen* aus Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Sie erhalten Hinweise darauf, welchen Stellenwert die untersuchten Wohnkonzepte in der Schweiz derzeit haben, welche Chancen und Risiken mit ihnen einher gehen und wie sie sich zukünftig entwickeln könnten.

Im Forschungsprojekt wurden folgende drei Ziele verfolgt:

- *Beitrag zur gelingenden Umsetzung künftiger vergleichbarer Wohnkonzepte;*
- *Information und Sensibilisierung von Akteur:innen des Wohnungsmarktes über derlei neue Wohnkonzepte;*
- *Beteiligung am wissenschaftlichen Diskurs rund um neue Wohnkonzepte.*

Folgende Fragen standen im Mittelpunkt:

- Welche *förderlichen Faktoren* unterstützen die Entwicklung und Planung, die Umsetzung sowie den Betrieb und die Nutzung in den drei Wohnkonzepten *Hallenwohnen*, *Selbstausbau loft* und *Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung*?
- Welche *hinderlichen Faktoren* zeigen sich in der Entwicklung und Planung, der Umsetzung sowie dem Betrieb und die Nutzung der Wohnkonzepte?

Um die Ziele zu erreichen und die Fragen zu beantworten, wurden verschiedene Phasen der Wohnkonzepte berücksichtigt, verschiedene Perspektiven einbezogen und verschiedene Methoden angewendet.

Die *Phasen* der Wohnkonzepte lassen sich folgendermassen beschreiben:

- *Phase 1:* Entwicklung und Planung des Wohnkonzepts (z. B. die involvierten Akteur:innen, die Prozessgestaltung, die Produkte wie Planungsleitfaden, Finanzierung, Rechtsform);
- *Phase 2:* Umsetzung des Wohnkonzepts (z. B. die Gestaltung von Grundrissen, der Umgang mit Materialien, die Vermietungspraxis, die gemeinsame bauliche Umsetzung, die Gruppenfindungsprozesse);
- *Phase 3:* Betrieb und Nutzung des Wohnkonzepts (z. B. Nutzungsweisen, Umgang mit dem Gebauten, Zusammenleben, Bedeutungen des Wohnens, Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit, Gestaltungsspielräume, Inklusion verschiedener Gruppen).

Die Fragen nach den förderlichen und hinderlichen Faktoren erfordern *unterschiedliche Perspektiven*: *diejenige der Genossenschaften (als Trägerschaften)* und *diejenige der (zukünftigen) Bewohner:innen*, ausserdem *diejenige der für die jeweiligen Wohnkonzepte verantwortlichen Architekt:innen* sowie ergänzend weitere Fachpersonen, unter anderem aus den Bereichen Wohnraum-/Wohnbauförderung, Baurecht, private Immobilienwirtschaft, Genossenschaftswesen, Genossenschaftsforschung, Architektur- und Planungssoziologie. Diese weiteren Fachpersonen waren teilweise in die Wohnkonzepte involviert, teilweise nicht.

Die zentrale Methode waren *qualitative Leitfadeninterviews*, von denen insgesamt 31 geführt wurden. Neben den Interviews wurden mit den Bewohner:innen Begehungen der Wohneinheiten gemacht und dabei *fotografiert* und anschliessend *Memos* (Gedankenprotokolle) erstellt. Ferner konnten *Veranstaltungen* rund um die Wohnkonzepte besucht sowie vielfältige *Dokumente* einbezogen werden. Wesentlich für die Qualitätssicherung des Forschungsprojekts war schliesslich die Zusammenarbeit mit einer *Begleitgruppe*, bestehend aus insgesamt zehn Fachpersonen aus unterschiedlichen Bereichen: Vertreten waren die Fördergeber:innen Bundesamt für Wohnungswesen BWO, das Finanzdepartement der Stadt Zürich sowie die Senn Development AG, weiter die Trägerschaften der untersuchten Wohnkonzepte; das sind die Genossenschaft Kalkbreite, die Genossenschaft Warmbächli sowie die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Ausserdem waren die Perspektiven der Westschweizer Genossenschaften sowie der Wohn-, Architektur- und Planungsforschung mit dabei.

Die erhobenen Daten zu den neuen Wohnkonzepten (Interviews, Dokumente, Fotos, Informationen aus Begehungen) wurden *inhaltsanalytisch ausgewertet*, zunächst einzeln und anschliessend vergleichend.

Das Ergebnis waren 30 Bausteine. Diese Bausteine stellen zentrale Fragen und Antworten dar, die jeweils auch die wesentlichen förderlichen und hinderlichen Faktoren für die Umsetzung vergleichbarer Wohnkonzepte umfassen. Sie werden in der ausführlichen Publikation «Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen: 30 Fragen und Antworten für die Praxis» dargestellt.

Neue Wohnkonzepte mit historischen Vorläufern

Zunächst hat sich gezeigt, dass die untersuchten Wohnkonzepte zwar neu im genossenschaftlichen Kontext sind, jedoch nicht per se. Denn sie haben vielfältige historische Vorläufer, bezogen auf den Selbstausbau beispielsweise die Wiener Siedlerbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Für die Entwicklung dieser Wohnkonzepte in der Schweiz war besonders die Zürcher Zwischennutzungs- und Hausbesetzungsszene prägend. Vertreter:innen dieser Szene haben seit den 1990er Jahren auf verschiedenen ehemaligen Industriearealen das Hallenwohnen gewissermassen erfunden – und später auch wesentlich den Anstoss gegeben, das Hallenwohnen in den genossenschaftlichen Kontext zu übertragen.

Schon das frühe Hallenwohnen zeichnete sich durch die *Elemente Selbstausbau und Gemeinschaft* aus. Selbstausbau in den untersuchten Wohnkonzepten heisst, dass die Trägerschaften Wohneinheiten im Edelrohbau zur Verfügung stellen und die Bewohner:innen diese nach eigenem Gutdünken selbst ausbauen. Der Edelrohbau umfasst in den meisten Fällen vorab installierte Nasszellen, Küchen und Elektroinstallationen. Zudem ermöglichen die Wohnkonzepte gemeinschaftliches Zusammenleben innerhalb der Wohneinheiten, aber auch darüber hinaus in die weitere Nachbarschaft.

Die Bedeutung der beiden Elemente Selbstausbau und Gemeinschaft unterscheidet sich zwischen den Wohnkonzepten: Beim Hallenwohnen und beim Selbstausbauloft sind der Selbstausbau und das gemeinschaftliche Wohnen gleichermassen wichtig, wohingegen bei den Rohbaueinheiten der Selbstausbau konzeptionell im Vordergrund steht, eine gemeinschaftliche Nutzung kann sich dennoch entwickeln, muss aber nicht.

Betrachtet man die drei Wohnkonzepte beziehungsweise die fünf untersuchten einzelnen Wohneinheiten, so fallen unterschiedliche Zugänge und Konzepte davon auf, wie Selbstausbau und Gemeinschaft umgesetzt und miteinander kombiniert werden. Dies gilt sowohl auf Ebene der Trägerschaften (für die Wohnkonzepte) wie auch auf Ebene der Bewohner:innen (für die Wohneinheiten). Es finden sich unterschiedliche Formen des Selbstausbaus, und in den verschiedenen Phasen und personellen Konstellationen ist der Gemeinschaftsaspekt von wechselnder Bedeutung. Die untersuchten Wohnkonzepte sind auch nicht eindeutig definier- oder abgrenzbar. Vielmehr finden sich etliche andere, die ebenfalls vielfältig umgesetzte vergleichbare Elemente aufweisen – sowohl den Selbstausbau wie auch den Gemeinschaftsaspekt betreffend.

Geringer Wohnflächenverbrauch durch Raumhöhe relativiert

Damit die Wohneinheiten für den Selbstausbau und das Wohnen von Gruppen geeignet sind, sind sie mehrheitlich gross und hoch: Die Wohnflächen betragen zwischen 115 und 280 Quadratmeter, nur in einem Fall sind es 34 Quadratmeter; die Höhen der fertig gestellten Wohnkonzepte belaufen sich auf 3.20 bis 4.60 Meter, die Rohbaueinheiten werden noch höher sein.

In den Wohneinheiten leben eine Einzelperson sowie Gruppen zwischen sieben und 18 Personen; insgesamt sind es in allen fünf Wohneinheiten 34 Bewohner:innen. Der Wohnflächenverbrauch liegt zwischen 15.1 und 34 Quadratmetern pro Person und damit weit unter dem schweizerischen Durchschnitt von 46.5 Quadratmetern pro Person. Der vergleichsweise geringe Wohnflächenverbrauch in den Wohnkonzepten ist allerdings durch die Überhöhe der Räume zu relativieren.

Selbstausbau nicht unbedingt günstiger

Die Kosten für das Wohnen in den Wohneinheiten variieren stark und sind in Summe nur abzuschätzen: Neben der Monatsmiete pro Kopf fallen Genossenschaftsanteile sowie Kosten für den Selbstausbau an. Letztere variieren stark, beispielsweise je nachdem, was selbst und was im Auftrag professionell ausgeführt wird, welche Materialien woher bezogen werden und inwiefern noch Bekannte und Freund:innen (ohne Bezahlung) beim Selbstausbau unterstützen. Allen Bewohner:innen gemeinsam ist, dass sie sehr viel Zeit in die partizipativen Entwicklungsprozesse sowie den Selbstausbau und teilweise auch in die sozialen Prozesse innerhalb der Wohneinheiten investieren. Wenn man alle Aufwendungen einrechnet, vor allem in Form von Zeit und Geld für die Umsetzung, so erweisen sich die Wohnkonzepte nicht als besonders günstig.

Wohnen als soziales Anliegen

Die oder den typischen Bewohner:in der untersuchten Wohnkonzepte gibt es nicht: Die Altersspanne der Bewohner:innen beträgt drei bis knapp 60 Jahre. Die zusammenwohnenden Personen sind teilweise familial verbunden. Die Motive, so zu wohnen, sind ebenfalls heterogen. Was die Bewohner:innen weitgehend verbindet, ist der Wunsch, unkonventionell zu wohnen, sowohl baulich (z. B. nicht in einer typischen 3- oder 4-Zimmer-Wohnung) als auch sozial (z. B. nicht als Paar oder Kleinfamilie in einer Wohnung). Es ist ihnen ein Anliegen, ressourcenschonend zu leben, indem sie beispielsweise auf private Fläche weitgehend verzichten und vieles mit anderen teilen. Insofern ist es für einige auch ein politisches Statement, so zu leben.

Viele Bewohner:innen bringen biografische Erfahrungen mit alternativem Wohnen und Arbeiten sowie umfangreiches handwerkliches Wissen und Geschick mit. Dieses Wissen und Geschick anzuwenden, indem sie das eigene Wohnen – baulich und sozial – nach Gutdünken miteinander gestalten, sich darin ein Stück weit selbstverwirklichen, das ist vielen wichtig. Und: Sie verfügen alle über die notwendigen finanziellen, zeitlichen und sozialen Ressourcen, um sich auf den Selbstausbau und die Gemeinschaft überhaupt einlassen zu können. Insofern sind sie in ihrer Heterogenität auch in gewisser Weise homogen.

Konsequentes Ausloten des Machbaren und Wünschbaren

Die Trägerschaften gehen mit den untersuchten Wohnkonzepten neue Wege und loten – auch gemeinsam mit den Bewohner:innen und den Architekt:innen – offensiv die Grenzen des baulich, rechtlich und sozial Machbaren und Wünschbaren aus. Dabei legen sie grossen Wert auf partizipative Formate und Prozesse, in welchen sich alle genannten Akteur:innen sowie weitere Interessierte beteiligen. Dies gilt für sämtliche Phasen: Entwicklung und Planung, Umsetzung sowie Betrieb und Nutzung.

Das Ausloten des Machbaren und Wünschbaren wirft auf Seiten der Trägerschaften sowie der Bewohner:innen zahlreiche Fragen auf. Diese Fragen wurden im Forschungsprojekt ergründet, systematisiert und Antworten gesucht. Einige Antworten sind offengeblieben. Ein besonderes Augenmerk lag auf der Identifikation *förderlicher und hinderlicher Faktoren*, die sich in den verschiedenen Phasen Entwicklung und Planung, Umsetzung sowie Betrieb und Nutzung zeigen. Dazu lässt sich zusammenfassend sagen:

Auf Seiten der Trägerschaften braucht es grundsätzlich den konsequenten Willen, ein derartiges Experiment zu wagen, und damit verbunden eine grosse Offenheit, Mut, Geduld, Durchhaltevermögen und anderes mehr. Mit diesen Wohnkonzepten stellen sie ihre eigenen Prinzipien auf den Prüfstand, denn einige davon werden durch diese hinterfragt oder überhaupt ausser Kraft gesetzt, namentlich etwa die Steuerung der sozialen Durchmischung oder die Förderung und Ermöglichung von preisgünstigem Wohnen.

Hohe finanzielle und rechtliche Voraussetzungen

Wichtige Voraussetzungen sind eine gute *finanzielle Ausstattung* respektive vertrauensvolle Finanzierungspartner:innen sowie eine *realistische Finanzplanung*, verbunden mit der *Bereitschaft zum finanziellen Risiko*, dies insbesondere für Trägerschaften. Um das finanzielle Risiko abzufedern, kann es hilfreich sein, einen Plan B in der Hinterhand zu haben, falls sich für das angebotene neue Wohnkonzepte nicht genug Interessierte finden lassen. Finanziell schlägt sich unter anderem nieder, dass seitens der Trägerschaft in der Regel sehr viel Zeit in die Entwicklung und Planung sowie Begleitung der Bewohner:innen investiert werden muss.

Trägerschaften, aber auch Bewohner:innen sind bereit, *rechtliches Neuland und rechtliche Grauzonen* zu betreten und in diesen kreative, praktikable und legale Lösungen zu finden. Dies betrifft vor allem bewilligungsrechtliche Aspekte des Selbstausbaus rund um Einbauten und Möblierungen. Dementsprechend ist seitens Trägerschaften eine sehr *gute Kenntnis der Gesetzeslage* erforderlich.

Gute Rahmung und Begleitung durch die Trägerschaften

Eine gute Rahmung und Begleitung durch die Trägerschaften ist wichtig, um den Bewohner:innen einen klaren, aber nicht zu engen Gestaltungsrahmen zu bieten, ohne sie zu überfordern und um die Sicherheit zu gewährleisten (z. B. mit dem Einholen von Baubewilligungen).

Der Gestaltungsrahmen beginnt bei den architektonischen Raumstrukturen (z. B. Raumhöhe, Raumtiefe, Lichteinfall, Vorinstallationen, Einbauten) und geht bis hin zur Regulierung des Selbstausbaus und des Zusammenlebens. Wichtig

ist, dass die Trägerschaften *die Bewohner:innen fachlich beraten und begleiten*, vor allem in der anfänglichen Selbstausbauphase. Hierbei bewährt sich eine Kombination aus genossenschaftsinternen Fachpersonen aus den Bereichen Bauleitung sowie Partizipation und Gemeinwesen, die mit einer vertrauensvollen und offenen Haltung in die Zusammenarbeit mit den Bewohner:innen gehen. In der Selbstausbauphase gilt es auch, die Arbeiten der Handwerker:innen und der Bewohner:innen in der Siedlung (logistisch) gut in Einklang zu bringen.

Bauliche Weiterentwicklung als Herausforderung

Bedenkenswert ist weiter die Frage der *baulichen Weiterentwicklung der Wohnkonzepte*, etwa betreffend die Rückbaupflicht für ausziehende Bewohner:innen. Diese Frage wird bisher *vorläufig* gelöst, dass diese Rückbaupflicht grundsätzlich gilt und auch mietvertraglich so festgelegt ist/wird, aber mit Augenmass verfolgt werden soll. Wie damit letztlich am besten umzugehen ist, muss sich erst noch in der Praxis zeigen. Dieser Umstand, dass erst noch praktische Erfahrungen gemacht werden müssen, spiegelt sich auch in den Mietverträgen wider, die in Teilen neu entwickelt werden müssen. Auch werden verschiedene Modelle des Vermietens umgesetzt, wobei sich die Vermietung an einen Verein – mit Vor- und Nachteilen – als gute Option sowohl für die Trägerschaften wie auch für die Bewohner:innen erweist.

Vielfältig gelebte Gemeinschaft

Der Aspekt von *Gemeinschaft* kommt in unterschiedlichen Facetten zum Ausdruck: Zunächst ist das gemeinsame Entwickeln, Planen und Umsetzen der untersuchten Wohnkonzepte wichtig. Dieses kann in der Gruppe, die gemeinsam ausbaut, gemeinschaftsstiftend wirken, fordert die Gruppe aber auch. Daher ist es wichtig, das *Miteinander kompetent und umsichtig zu gestalten*, etwa indem die Bedürfnisse, Ideen und Bedenken aller angemessen aufgenommen werden oder indem eine für alle stimmige Arbeitsteilung vereinbart wird. Das Ziel ist in der Regel, nach oder parallel zum gemeinsamen Selbstausbau auch gemeinschaftlich zu wohnen, primär innerhalb der Wohneinheiten, aber auch darüber hinaus bezogen auf die ganze Siedlung. Das gemeinschaftliche Wohnen wird sehr unterschiedlich gelebt. Wesentlich für ein gutes Zusammenleben ist unter anderem, Fragen der Regulierung des Zusammenlebens, von Privatheit und Öffentlichkeit sowie von Privatsphäre in der Gemeinschaft gut im Blick zu behalten und gegebenenfalls immer mal wieder auch neu zu verhandeln.

Differenzierte Betrachtung des Ressourcenverbrauchs

Eine weitere zentrale Frage ist diejenigen nach dem *Ressourcenverbrauch der Wohnkonzepte*: Es ist davon auszugehen, dass dieser aufgrund des sorgsamsten Umgangs mit (oft wiederverwendeten) Materialien und des geringen Wohnflächenverbrauchs tendenziell geringer ist als im schweizerischen Durchschnitt. Der Aspekt des Ressourcenverbrauchs ist jedoch zu relativieren beziehungsweise zu differenzieren: Es spielt eine Rolle, ob die Umsetzung im Bestand oder im Neubau erfolgt, welche Materialien für den Selbstausbau tatsächlich gewählt werden und wie diese woher organisiert werden. Bei der Wohnfläche ist zu bemerken: Die Wohneinheiten haben Überhöhen, sodass weniger die Flächen als die Volumina relevant sind. Hinzu kommt, dass manche

Bewohner:innen neben den von den Trägerschaften angebotenen Gemeinschaftsräumen auch extern Ausweichflächen konsumieren, beispielsweise indem sie Zimmer dazu mieten oder weitere Wohnsitze nutzen, wobei dies kein exklusives Merkmal der Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte ist, sondern auf viele andere auch zutrifft.

Politik, Verwaltung und Verbände als wichtige Gegenüber

Ein wichtiges Gegenüber für die Trägerschaften sind *Verantwortliche in Politik und Verwaltung*, vor allem in Bereich des Baubewilligungsrechts und der Wohnraum-/Wohnbauförderung (auf Bundes-, Kantons- und vor allem Gemeindeebene). Sind sie *kooperativ, kompetent und offen für neue Wohnkonzepte*, so erleichtert dies die Umsetzung solcher neuer Wohnkonzepte wesentlich. Inwiefern sie diese Haltung mitbringen, ist wiederum abhängig davon, ob die *wohnungspolitischen Agenden* innovative Wohnkonzepte als förderwürdig ansehen.

Speziell für Genossenschaften als Träger solcher neuer Wohnkonzepte ist ein wichtiger Akteur auch der *Genossenschaftsverband*. Er kann mit seinem umfangreichen Knowhow unterstützend wirken, gerade bei noch wenig erfahrenen Genossenschaften. Und nicht zuletzt erweist sich das *gegenseitige Lernen* voneinander als essentiell, und zwar unter Trägerschaften, Bewohner:innen sowie Architekt:innen, aber auch zwischen diesen Akteursgruppen.

Zukunft in Nischen

Es gibt in der Schweiz ein *Bedürfnis nach derartigen Wohnkonzepten* mit Elementen von Selbstausbau und Gemeinschaft. Und es gibt *Trägerschaften* – bisher sind es Genossenschaften –, die sie umsetzen, weil es ihrem genossenschaftlichen Selbstverständnis entspricht, Innovationen im Wohnungsbau zu fördern. Allerdings sind es sowohl für Trägerschaften wie auch für Bewohner:innen *finanziell, rechtlich und sozial anspruchsvolle Wohnkonzepte*. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach ihrer Zukunft.

In der untersuchten Form werden solche Konzepte unserer Einschätzung nach eher *eine Nische* bleiben, da sie für alle Beteiligten ziemlich voraussetzungsreich sind. Ein grösseres Potenzial sehen wir darin, dass Aspekte des (gemeinschaftlichen) Selbstausbaus auf andere Wohnungstypen oder Zielgruppen übertragen werden können. So könnten Wohnräume flexibler angepasst werden an sich verändernde Bedürfnisse, zum Beispiel wenn sich Familienkonstellationen verändern oder wenn sich der gegenwärtige Trend zu Kleinwohnungen wieder verkehrt. Die ausgeprägte Möglichkeit des Selbstgestaltens könnte auch Personen mit dem Wunsch nach einem konventionelleren Eigenheim ansprechen.

Förderlich für das Weiterdenken und -entwickeln solcher Wohnkonzepte könnte auch das aktuelle diskursive Umfeld zum Bauen im Bestand versus Neubau sein. Hierzu werden im Kontext der Nachhaltigkeit gerade lebhaft öffentliche und fachliche Debatten geführt. Damit verbunden ist die Frage, ob sich diese Konzepte für Altbauten und Neubauten gleichermaßen eignen. Beide Varianten existieren, wie die Studie zeigt. Interessant könnten – vorbehaltlicher der rechtlichen Voraussetzungen – der (gemeinschaftliche) Selbstausbau etwa für Zwischennutzungen sein oder für die Umnutzung von Gewerbebauten.

Derzeit leisten Wohnkonzepte wie Hallenwohnen, Selbstausbauloft und Rohbaueinheiten einen wertvollen Beitrag zur *Diversifizierung und Bedürfnisorientierung des Angebots auf dem Schweizer Wohnungsmarkt*. Inwiefern sie tatsächlich einen relevanten Beitrag zum leistbaren und ressourcensparenden Wohnen darstellen, wird sich allerdings noch weisen müssen. Ihr Platz als *innovationsfördernde Nische und Experimentierfeld* dagegen scheint unbestritten.

Einleitung

«Verrückte Wohnexperimente»

«Zürichs verrücktestes Wohnexperiment beginnt», so titelte die Schweizer Tageszeitung Tages-Anzeiger am 3. Februar 2021 (Manz 2021). Anlass des Artikels war der Einzug der Bewohner:innen in vier Wohneinheiten des Zollhauses in Zürich, die diese selbst ausbauten. Bauherrin ist die Genossenschaft Kalkbreite. Die öffentliche Aufmerksamkeit für dieses angeblich «verrückteste Wohnexperiment» war und ist weiterhin enorm, zahlreiche weitere mediale Beiträge über etliche Jahre hinweg zeugen davon. So etwas in Angriff zu nehmen und anschliessend so zu wohnen, das erstaunt und fasziniert offenbar viele – und weckte auch unser Interesse als Wohnforscher:innen.

Und so starteten wir unsere Recherche und fanden heraus: Parallel zum *Hallenwohnen* im Zollhaus realisiert die Genossenschaft Warmbächli in Bern in der neu entstehenden Siedlung Holliger das Wohnkonzept¹ *Selbstausbau loft* als Teil des Projekts Holligerhof 8 – eine grosse Wohneinheit, die eine Gruppe von Bewohner:innen ebenfalls selbst ausbaut. Und in Zürich werden in den kommenden Jahren die *Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung* umgesetzt, integriert in das Projekt Koch der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1; und auch dort ist Selbstausbau gefordert.

Impulse für neues Wohnen

Die drei Trägerschaften haben diese Wohnkonzepte jeweils im Rahmen grösserer Siedlungen umgesetzt oder sind daran, diese im Rahmen grösserer Siedlungen² umzusetzen, die insgesamt vielfältige Wohnformen und Nutzungen umfassen. Die Trägerschaften verstehen diese Wohnkonzepte als gesellschaftlich relevante Beiträge zu neuen Wohnformen, zum Zusammenleben und zur Gemeinschaft im Quartier und in der Stadt.

Die genannten Wohnkonzepte zeichnen sich dadurch aus, dass sie spezifische Vorstellungen von *Selbstausbau* sowie *Gemeinschaft im Wohnen* verfolgen, und diesbezüglich auch die Grenzen des baulich, rechtlich und sozial Machbaren und Wünschbaren ausloten. Vieles, was für den konventionellen und auch den bisherigen innovativen Wohnungsbau gilt, wird mit diesen Wohnkonzepten auf die Probe gestellt. Das Neuartige, das Experimentieren und das unbekannte Potenzial dieser Wohnkonzepte werfen zahlreiche Fragen auf, die unser Interesse als Wohnforscher:innen geweckt haben. Diese Fragen reichen über alle Phasen hinweg, auf die wir im Kapitel «Ziele und Fragen» näher eingehen: von der Entwicklung und Planung über die Umsetzung bis zum Betrieb beziehungsweise zur Nutzung.

Die Beweggründe der Trägerschaften, die genannten Wohnkonzepte umzusetzen, sind grob gesagt zweiseitig: Einerseits liegen sie darin, dass der Wunsch, so zu wohnen, aus der Bevölkerung an die Genossenschaften herangetragen worden ist, und andererseits liegen sie in ihrem Selbstverständnis als innovative Trägerschaften, die gerne neue Wohnkonzepte erproben und mit diesen

¹ Mit Wohnkonzept oder manchmal nur Konzept bezeichnen wir in der vorliegenden Publikation das Hallenwohnen, das Selbstausbau loft sowie die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung, die wir untersucht haben, vereinzelt nehmen wir damit auch Bezug zu anderen Wohnkonzepten mit vergleichbaren Elementen. Gemeint ist jeweils die Gesamtheit der Wohnkonzepte, also nicht nur ein Plan, eine bauliche Hülle oder die Wohnpraktiken (siehe zu diesen und anderen wichtigen Begriffen das Glossar auf Seite 168).

² Anstelle von Siedlungen verwenden die Trägerschaften teilweise auch andere Begriffe, die Genossenschaft Kalkbreite spricht beispielsweise von Überbauungen, Liegenschaften oder Bauten.

STATEMENTS AUS DER BEGLEITGRUPPE:**Was ist das Interessante an diesen Wohnkonzepten?**

«Das Interessante ist, dass diese Wohnkonzepte mit privaten und kollektiven Flächen neu umgehen. Sie probieren eine andere Verteilung aus, fokussieren auf Gemeinschaftlichkeit und werden partizipativ verhandelt. Da werden neue organisatorische und räumliche Formen erprobt. Das ist innovativ und interessiert uns für eine allfällige Weiterentwicklung. Man muss herausfinden, ob man Elemente davon in den konventionellen Wohnungsbau übernehmen kann.»

MARIE GLASER

«Diese Wohnkonzepte sind sehr interessant, weil sie ein sehr grosses gemeinschaftliches Engagement zeigen. Man wohnt nicht nur zusammen, man baut auch zusammen, man plant auch zusammen. Das ist wirklich etwas Besonderes.»

JUDE SCHINDELHOLZ

«Ich glaube, vor allem der Aspekt des Selbstausbaus ist interessant. Die Halle wird ja zum Teil im Rohbau übergeben. Das gibt den Bewohnenden, die mieten, die Möglichkeit, sich den Raum anzueignen und nach ihren Bedürfnissen auszugestalten. Diese Chance hat man sonst nur noch im Eigentum.»

NYNKE VAN DUIJN

Warum wurde das Projekt gefördert?

«Das BWO hat Interesse an Innovationen im Wohnungsbau. Deswegen waren wir sehr interessiert an der Studie und haben sie gefördert. Es geht darum, neue Konzepte auszutesten, Erfahrungen zu machen und Learnings daraus mitzunehmen. Diese kann man eventuell skalieren oder in Wohnformen übernehmen, die etwas konventioneller und weniger experimentell als Hallenwohnungen oder Selbstbau-lofts sind. Diese Wohnformen sind eine Nische, die aber viele interessante Elemente enthalten. Sie entwickeln Organisationselemente und gehen räumlich neue Wege. Wir würden auch gerne herausfinden, ob die Modelle tatsächlich flächensparend und kostengünstig sind, und welche Erkenntnisse man daraus übertragen kann.»

MARIE GLASER

«Wir wollten wirklich wissen, inwieweit diese Wohnkonzepte nachhaltig sind. Wir wollten genau wissen, ob sie flächensparend sind, ob sie kostengünstig sind und inwieweit sie den Zusammenhalt fördern. Deshalb haben wir dieses Projekt gefördert.»

JUDE SCHINDELHOLZ

«Es ist eine neue, experimentelle Wohnform und es ist sehr interessant zu sehen, welches Potenzial diese Wohnform in Bezug auf soziale und ökologische Nachhaltigkeit hat.»

NYNKE VAN DUIJN

experimentieren. Es sind vorerst Experimente in Nischen und mit offenem Ausgang, bei denen die Frage mitschwingt, inwiefern sie das Potenzial haben, neue Impulse für Wohnformen und Wohnungsbau zu setzen.

Elemente von Selbstausbau und Gemeinschaft

Zunächst kommen wir aber zu den Besonderheiten der untersuchten Wohnkonzepte: Alle drei bedürfen zunächst eines hohen Raumes – einer *Wohneinheit* –, welchen die Trägerschaften in einem mehr oder weniger rohen Bauzustand an die (zukünftigen) Bewohner:innen übergeben. Das heisst, der Rohbau einer Wohneinheit wird professionell errichtet, entweder im Neubau oder im Bestand, Bewohner:innen (nicht selten mit baufachlicher Expertise) übernehmen den Innenausbau. Konkret sind in den untersuchten Wohnkonzepten Küchen beziehungsweise Küchenanschlüsse, Nasszellen und zumeist Haustechnik vorhanden, alles Weitere dürfen die (zukünftigen) Bewohner:innen selbst ausbauen. Die Zusammensetzung der Bewohner:innengruppen ist heterogen: In den fünf untersuchten Wohneinheiten leben eine Einzelperson, eine Patchwork-Familie, zwei Familien sowie zwei grosse Gruppen.

Mit den Bewohner:innengruppen ist auf das zweite zentrale Element der Wohnkonzepte verwiesen, das insbesondere das Hallenwohnen und das Wohnen im Selbstausbauloft charakterisiert: das gemeinschaftliche Wohnen. Das gemeinschaftliche Wohnen drückt sich in den unterschiedlichen Wohneinheiten unterschiedlich aus.

Insbesondere das Hallenwohnen und das Selbstausbauloft sind «experimentelle Modelle des Teilens» (Schmid et al. 2019, S. 11). Inwiefern dies bei den Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung der Fall sein wird, bleibt abzuwarten. Geteilt werden Flächen, aber auch Werkzeuge, Lebensmittel und anderes mehr. Grenzen zwischen Privatheit und Gemeinschaft (respektive mitunter auch Öffentlichkeit) im Wohnen werden teilweise bewusst zugunsten letzterer verschoben. Elemente von Selbstausbau und Gemeinschaft im Wohnen können sowohl vor als auch nach dem Einzug in die Wohnräume zum Tragen kommen. Im gemeinschaftlichen Bauen an den eigenen vier Wänden verschränken sie sich beim Hallenwohnen und Selbstausbauloft in spezifischer Weise. Und sie sind nicht rein Mittel zum Zweck, sondern folgen oftmals auch einer gesellschaftspolitischen Grundhaltung.

Gesellschaftlicher Kontext

Die untersuchten Konzepte beeinflussen die wissenschaftliche Diskussion ebenso wie die praxisorientierten Diskurse rund um den Wohnungsbau. Trägerschaften und Bewohner:innen machen pionierhafte Erfahrungen und bauen Expertisen bei der Entwicklung und Planung, der Umsetzung und im Betrieb beziehungsweise in der Nutzung auf. Und es stellen sich Fragen nach der gesellschaftlichen Bedeutung und dem zukünftigen Gelingen solcher Konzepte.

Zunächst können diese Wohnkonzepte als Reaktionen auf tiefgreifende gesellschaftliche Entwicklungen interpretiert werden: Individualisierung, Singularisierung und Pluralisierung führen zu vielfältigeren Wohnbedürfnissen und Wohnweisen, aber auch – nicht zuletzt in Verbindung mit dem demografischen Wandel – zu vermehrtem Alleinwohnen und damit mitunter zu Einsamkeit und Isolation. Hinzu kommt: Der Schweizer Wohnungsmarkt ist vielerorts angespannt,

immer mehr Menschen haben Mühe, eine leistbare Wohnung zu finden, es herrscht Wohnungsknappheit (Meuth und Reutlinger 2023). Und schliesslich setzt sich ein Teil der Gesellschaft vermehrt mit ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit auseinander und möchte mit dem eigenen Wohn- und Lebensstil einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Welt leisten.

Vor diesem Hintergrund können Wohnkonzepte wie Hallenwohnen, Selbstausbau loft und Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung als Reaktion auf ein weitgehend standardisiertes und für viele Menschen teures und knappes Wohnungsangebot gelesen werden, das die (wiedererstarkten) Bedürfnisse nach Selbstausbau und Gemeinschaft im Wohnen nur unzureichend erfüllt. Insofern ist zu prüfen, ob und falls ja, wie die experimentellen Konzepte zur Diversifizierung und Bedürfnisorientierung des Wohnungsangebots beitragen.

Bei alledem ist nicht zu vergessen: Weder Selbstausbau im Wohnen noch Gemeinschaftswohnen sind historisch neue Phänomene. Vielmehr sind sie im Zuge des beschriebenen gesellschaftlichen Wandels (wieder einmal) im Aufwind begriffen. Sie sind «wohnkulturelles Erbe» (Schmid et al. 2019, S. 10), welches wiederentdeckt wird. Und die Beweggründe für diese Formen des Teilens im Wohnen variieren seit jeher zwischen ökonomischen Vorteilen, politischem Engagement und sozialen Zielen (Schmid et al. 2019, S. 13).

Wohnkonzepte wie Hallenwohnen, Selbstausbau loft und Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung erscheinen also als besondere Hoffnungsträger für eine ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltigere Zukunft des Wohnens und des Zusammenlebens. Sie sind jeweils eingebettet in grössere Siedlungen, mit welchen gemäss dem Selbstverständnis und der Ziele der Trägerschaften ein Beitrag zu einer demokratischen, vielfältigen und inklusiven Stadtgesellschaft geleistet werden soll.

Während es zu vielfältigen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens bereits etliche Untersuchungen gibt (z. B. Birrer und Glaser 2017; Emmenegger et al. 2017; Fedrowitz und Gailing 2003; Holm und Laimer 2021; Philippsen 2014; Schmid et al. 2019; Spellerberg 2018; Wonneberger 2015), sind die genannten neusten Wohnkonzepte oder auch deren Vergleichskonzepte [→].

→ siehe «Interessante Vergleichskonzepte»,
S. 166

Während es zu vielfältigen Formen des gemeinschaftlichen Wohnens bereits etliche Untersuchungen gibt (z. B. Birrer und Glaser 2017; Emmenegger et al. 2017; Fedrowitz und Gailing 2003; Holm und Laimer 2021; Philippsen 2014; Schmid et al. 2019; Spellerberg 2018; Wonneberger 2015), sind die genannten neusten Wohnkonzepte oder auch ähnliche Konzepte bislang unerforscht.

Fokus des Forschungsprojekts

Hier setzten wir mit unserem Forschungsprojekt an: Wir gingen der Frage nach, inwiefern die drei Wohnkonzepte *Hallenwohnen*, *Selbstausbau loft* und *Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung* diese Hoffnung erfüllen können, oder anders gesagt, was von ihnen gelernt werden kann bezogen auf erstens, die Entwicklung und Planung, zweitens, die Umsetzung sowie drittens, den Betrieb und die Nutzung der Wohnkonzepte.

Entlang dieser drei Phasen arbeiteten wir *Themen und Fragen* heraus, die sich als besonders relevant in der Auseinandersetzung mit den untersuchten Wohn-

konzepten erwiesen haben. Dabei legten wir ein besonderes Augenmerk auf *förderliche und hinderliche Faktoren*, wenn es um die Entwicklung und Planung, Umsetzung sowie den Betrieb und die Nutzung der Wohnkonzepte geht.

All dem sind wir auf die Spur gekommen, indem wir Vertreter:innen der Trägerschaften und Bewohner:innen, aber auch die verantwortlichen Architekt:innen sowie weitere Fachpersonen interviewten, Begehungen vor Ort durchführten, Dokumente aufarbeiteten und an Veranstaltungen teilnahmen.

Aufbau der Publikation

Die im Folgenden ausgeführten Ergebnisse geben in erster Linie eine Orientierung darüber, wie in den untersuchten Wohnkonzepten eine Reihe von praktischen Fragen angepackt und gelöst worden sind, und was es zu beachten gilt, wenn man sich für die Entwicklung und Planung, die Umsetzung sowie den Betrieb und die Nutzung vergleichbarer Wohnkonzepte interessiert.

Die Publikation gliedert sich folgendermassen:

Zunächst erläutern wir die Anlage des Forschungsprojekts *Gemeinschaftlich ausbauen und wohnen – neue Wohnkonzepte in der Schweiz* (Projekttitle), indem wir den genossenschaftlichen Kontext, in dem die Wohnkonzepte stehen, skizzieren. Zudem stellen wir die Ziele und Fragen sowie den methodischen Zugang vor, die uns in der Forschungsarbeit geleitet haben [→].

→ «Zur Anlage des Forschungsprojekts», S. 20

Anschliessend gehen wir auf die konzeptionellen Grundlagen und die gegenwärtige sowie historische Bedeutung von Wohnkonzepten mit Elementen von Selbstausbau und Gemeinschaft ein. Dabei spüren wir auch dem spezifischen Verhältnis von Selbstausbau und Gemeinschaft in den untersuchten Wohnkonzepten nach [→].

→ «Definitorische und historische Einordnung von Selbstausbau und Gemeinschaft», S. 24

Es folgen kurze Porträts der drei untersuchten Wohnkonzepte *Hallenwohnen*, *Selbstausbauloft* und *Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung*. Dabei steht vor allem ihre Entstehungsgeschichte im Vordergrund, sowie die wichtigsten Zahlen und Fakten [→]. In den drei Wohnkonzepten stecken, so hat sich früh im Forschungsprojekt gezeigt, fünf unterschiedliche Umsetzungen der konzeptionellen Ideen, sodass diese als je eigene Wohneinheiten zu qualifizieren sind: Im Zollhaus finden sich vier ganz unterschiedliche Formen des Hallenwohnens. Hinzu kommen das Selbstausbauloft im Wärbächli in Bern. Weitere Wohneinheiten werden als Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung im Projekt Koch umgesetzt. Die fünf bereits bewohnten Wohneinheiten werden im Anschluss an die Porträts steckbriefartig vorgestellt [→].

→ «Die drei Wohnkonzepte im Porträt», S. 28

→ «Steckbriefe der fünf untersuchten Wohneinheiten», S. 44

Das Hauptkapitel «30 Bausteine: Fragen und Antworten für die Praxis» ist entlang zentraler praxisorientierter Themen respektive Fragen aufgebaut, insgesamt 30 an der Zahl [→]. Es sind diejenigen Themen respektive Fragen, die sich im Forschungsprozess als besonders relevant herausgestellt haben. Wir setzen diese in den entsprechenden Kontext und gehen möglichen Antworten entlang kurzer Textbausteine – oder metaphorisch kurzer *Bausteine* der neuen Wohnkonzepte – nach.

→ «30 Bausteine: Fragen und Antworten für die Praxis», S. 51

Dabei interessieren uns besonders hinderliche und förderliche Faktoren betreffend der drei Phasen Entwicklung und Planung, Umsetzung sowie Betrieb und Nutzung

der drei Wohnkonzepte. Die 30 Bausteine sind so verfasst, dass sie auch einzeln für sich gelesen werden können. Dieses übergreifende Ziel hat zur Konsequenz, dass manche Aspekte wiederholt erzählt werden müssen, um die jeweilige Frage zu kontextualisieren. Die abgeleiteten förderlichen und hinderlichen Faktoren finden sich in den Randspalten rechts vom Fliesstext – in Grün die förderlichen, in Rot die hinderlichen. So ist es auch möglich, pro Thema beziehungsweise Frage nur diesen Faktoren entlang zu lesen.

In der Auseinandersetzung mit neuen Wohnkonzepten wie Hallenwohnen, Selbstausbauloft und Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung ist die Frage der Zukunft derselben wichtig, das heisst, wie das Potenzial zur Multiplizierbarkeit und Skalierbarkeit einzuschätzen ist. Diese Frage steht gemeinsam mit den wichtigsten Schlussfolgerungen im Mittelpunkt des Schlusskapitels «Drei Perspektiven und ein Blick in mögliche Zukünfte derartiger neuer Wohnkonzepte» [->].

Im Laufe der Forschungsarbeit sind wir auf diverse Wohnkonzepte mit vergleichbaren Elementen gestossen, sowohl in als auch ausserhalb der Schweiz. Besonders interessante und lehrreiche Vergleichskonzepte haben wir gesammelt und aufgelistet [->]. Bezüge zu solchen anderen Wohnkonzepten fliessen punktuell in die Publikation ein.

Zentrale Begriffe werden im Glossar auf Seite 168 beschrieben.

Zielgruppen

Primäre Zielgruppen der vorliegenden Publikation sind Initiant:innen sowie (potenzielle) Trägerschaften derartiger Wohnkonzepte, aber auch (potenzielle) Bewohner:innen sowie weitere interessierte Akteur:innen aus Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Sie alle können sich darüber orientieren, welchen Stellenwert derlei Wohnkonzepte aktuell in der Schweiz haben, wo deren mögliche Chancen, aber auch Risiken liegen, und wie deren Zukunft aussehen kann.

Ihnen allen möchten wir mit dieser Publikation Grundlagen bieten, für den Fall, dass sie sich auf diese oder ähnliche neue Wege begeben möchten und dabei neue Wohnkonzepte mit Elementen von Selbstausbau und Gemeinschaft erproben, mit eigenen Akzenten und Erfahrungen bereichern und damit die Wohnweisen und -formen erweitern.

+ Förderlicher Faktor

- Hinderlicher Faktor

→ «Drei Perspektiven und ein Blick in mögliche Zukünfte derartiger neuer Wohnkonzepte», S. 158

→ «Interessante Vergleichskonzepte», S. 166

Zur Anlage des Forschungsprojekts

Genossenschaftliches Neuland

Die drei untersuchten Wohnkonzepte haben genossenschaftlichen Ursprung: Hallenwohnen hat die Genossenschaft Kalkbreite im Projekt Zollhaus in Zürich umgesetzt. Das Selbstausbauloft ist Teil der Siedlung Holligerhof 8 der Genossenschaft Warmbächli in Bern. Die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung sollen ab 2026 im Projekt Koch der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 in Zürich bezugsbereit sein.

Mit diesen drei Konzepten betreten innovative und experimentierfreudige Schweizer Wohnbaugenossenschaften einmal mehr Neuland. Sie nehmen Wohnbedürfnisse eines Teils der (jüngeren) Bevölkerung auf, die sowohl Aspekte des Selbstausbau als auch der Gemeinschaft im Wohnen umfassen. Gemeinsam mit den (künftigen) Bewohner:innen sowie weiteren Akteur:innen des Wohnungsmarktes erproben sie Neues im Wohnen.

Dabei starten sie nicht bei null, sondern knüpfen an wichtige zeitgenössische Vorläufer an: Denn ihren Ursprung haben die genannten Wohnkonzepte mitunter in verlassenen Industriearealen, beispielsweise dem Zürcher Labitzke-Areal³, das Kollektive um die Jahrtausendwende umgenutzt und dort das Hallenwohnen gewissermassen erfunden haben [->]. Insofern sind die genannten Wohnkonzepte solche, die von einer sehr dynamischen, nicht-institutionalisierten, im gesetzlichen Graubereich operierenden Form in die institutionalisierte Welt von Genossenschaften übertragen worden sind.

Bedeutsam waren und sind die Elemente Selbstausbau und Gemeinschaft. Selbstausbau bedeutet im heutigen genossenschaftlichen Kontext die Möglichkeit, eine vom Träger zur Verfügung gestellte Wohneinheit im Edelrohbau nach eigenen Vorstellungen als Einzelperson oder in der Gruppe auszubauen. Gemeinschaft bezieht sich neben dem gemeinsamen Ausbau auch auf den Wunsch, mit anderen in einer Wohneinheit und darüber hinaus gemeinschaftlich zusammenzuleben, und zwar aus einer Grundhaltung heraus (nicht z. B. als reines Mittel zum Zweck) [->].

Die genannten drei Konzepte enthalten Elemente des Selbstausbaus sowie von Gemeinschaft, die jeweils unterschiedlich ausgeprägt sind: Während bei den Konzepten Hallenwohnen sowie Selbstausbauloft das Selbermachen Hand in Hand geht mit dem Ziel, gemeinschaftlich zu wohnen (und vielfach auch zu arbeiten), steht beim Konzept Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung der Selbstausbau im Vordergrund [->]. Insofern ist der Selbstausbau das zentrale Kriterium, das oft, aber nicht immer, mit Gemeinschaft einher geht.

Die Akteur:innen dieser Wohnkonzepte bemühen sich häufig in besonderer Weise darum, keine sozial homogenen, isolierten «Inseln der Seligen» zu sein, sondern ein selbstverständlicher Teil einer diversen, integrativen Stadtgesellschaft. Dies

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

→ siehe «Definitive und historische Einordnung von Selbstausbau und Gemeinschaft», S. 24

→ siehe «Das Projekt Koch mit Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung in Zürich», S. 38

³ Umfangreich dokumentiert sind die Zwischennutzungen des Labitzke-Areals im Buch «Labitzke Farben. Archäologische Untersuchungen einer Stadttutapie» (Bärman 2020).

versuchen sie, indem beispielsweise die Bewohner:innenzusammensetzung gesteuert und vielfältige öffentliche Nutzungen offeriert werden. Zugleich zeigt sich eine gewisse – möglicherweise notwendige – Homogenität der Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte hinsichtlich ihrer Ressourcen, Interessen und Wertorientierungen.

Ziele und Fragen

Im Forschungsprojekt haben wir *drei Ziele* verfolgt:

- *Beitrag zur gelingenden Umsetzung künftiger vergleichbarer Wohnkonzepte;*
- *Information und Sensibilisierung von Akteur:innen des Wohnungsmarktes über derlei neue Wohnkonzepte;*
- *Beteiligung am wissenschaftlichen Diskurs rund um neue Wohnkonzepte.*

Um diese Ziele zu erreichen, untersuchten wir die wohl aktuell neuartigsten Wohnkonzepte (in der Schweiz). Sie stellen konventionelle Entwicklungsstrategien von Wohnungsbau ebenso infrage wie bekannte Formen des Wohnens und Zusammenlebens.

Die Entstehung der Wohnkonzepte lässt sich in *drei Phasen* einteilen. Diese drei Phasen dienten uns dazu, in der Datenerhebung, der Datenauswertung sowie in der Ergebnisdarstellung systematisch vorzugehen:

- *Phase 1: Entwicklung und Planung des Wohnkonzepts* (z. B. die involvierten Akteur:innen, die Prozessgestaltung, die Produkte wie Planungsleitfaden, Finanzierung, Rechtsform);
- *Phase 2: Umsetzung des Wohnkonzepts* (z. B. die Gestaltung von Grundrissen, der Umgang mit Materialien, die Vermietungspraxis, die gemeinsame bauliche Umsetzung, die Gruppenfindungsprozesse);
- *Phase 3: Betrieb und Nutzung des Wohnkonzepts* (z. B. Nutzungsweisen, Umgang mit dem Gebauten, Zusammenleben, Bedeutungen des Wohnens, Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit, Gestaltungsspielräume, Inklusion verschiedener Gruppen).

Daraus abgeleitet gingen wir *folgenden Fragen* nach:

- Welche *förderlichen Faktoren* unterstützen die Entwicklung und Planung, die Umsetzung sowie den Betrieb und die Nutzung in den drei Wohnkonzepten *Hallen-wohnen*, *Selbstausbau* und *Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung*?
- Welche *hinderlichen Faktoren* zeigen sich in der Entwicklung und Planung, der Umsetzung sowie dem Betrieb und der Nutzung der Wohnkonzepte?

Die Phasen und Faktoren waren leitend für das Herausarbeiten der Bausteine, die als Themen und Fragen den Hauptteil der Publikation ausmachen. Diese Bausteine lassen sich mit Hilfe eines Dreiecks sortieren, das aus 1) *konzipieren, regulieren und verwalten*, 2) *planen, bauen und weiterentwickeln* und 3) *einziehen, wohnen und zusammenleben* besteht [→]. Die Sortierung verdeutlicht implizit auch, welche Akteur:innen wie beteiligt sind, damit die untersuchten Wohnkonzepte gewissermassen überhaupt entstehen beziehungsweise «gemacht» werden können.⁴

→ siehe «30 Bausteine: Fragen und Antworten für die Praxis», S. 49

⁴ Diese Sortierung entlang eines Dreiecks ist inspiriert vom «St. Galler Modell zu Gestaltung Sozialer Räume» (Reutlinger und Wigger 2010), das – entsprechend einem relationalen Raumverständnis – aufzeigt, welche Akteur:innen wie am «(Wohn-)Raum-Machen» beteiligt sind.

Methodisches Vorgehen

Die oben gestellten Fragen nach den förderlichen und hinderlichen Faktoren erfordern *unterschiedliche Perspektiven*, die wir primär mittels *qualitativer Leitfadeninterviews* erfasst haben⁵:

Zentral ist zunächst die *Perspektive der Genossenschaften (als Trägerschaften)*, die diese Wohnkonzepte verantworten. Daher haben wir mit neun Vertreter:innen der drei Trägerschaften gesprochen, welche die Bereiche Geschäftsleitung, Bau, Vermietung sowie Gemeinwesen und Partizipation repräsentieren.⁶

Die *Perspektive der (zukünftigen) Bewohner:innen* ist abgedeckt, indem uns zehn Bewohner:innen aller vier Hallen im Zollhaus sowie des Selbstausbaulofts im Holligerhof 8 Rede und Antwort gestanden sind.⁷ Diese Interviews gingen in sieben Fällen mit einer gemeinsamen Begehung der Wohneinheiten einher. Ergänzend konnten wir im Rahmen der Lehrveranstaltung *Forschungswerkstatt* an der OST – Ostschweizer Fachhochschule gemeinsam mit Studierenden der Sozialen Arbeit die Sichtweise von *Kindern*⁸ sowie *deren Eltern*, die gemeinsam in Hallen wohnen, erheben.⁹

Ebenfalls wichtig ist die Sichtweise der für die Planung der Wohnkonzepte zuständigen *Architekt:innen* aus den drei Büros¹⁰, mit denen wir je ein Interview geführt haben.

Ergänzend haben wir neun *weitere Expert:innen* befragt, beispielsweise für Wohnraum-/Wohnbauförderung, Baurecht, private Immobilienwirtschaft, Genossenschaftswesen, Genossenschaftsforschung, Architektur- und Planungssoziologie.¹¹ Auf der folgenden Seite sind alle namentlich mitwirkenden Fachpersonen alphabetisch aufgeführt, die befragten Bewohner:innen bleiben anonym.

Alle Interviews wurden verschriftlicht. Die Interviews mit den Vertreter:innen der Trägerschaften sowie mit den Bewohner:innen haben wir nach einem gängigen inhaltsanalytischen *codierenden Verfahren* (Mayring 2015; Mayring und Fenzl 2019) ausgewertet, indem wir thematische Kategorien deduktiv festgelegt und definiert sowie anschliessend das Material entlang der Kategorien, aber auch offen, inhaltsanalytisch codiert und die Kategorien beschrieben haben.

Diese Kategorienbeschreibungen dienten als Grundlage für das teilweise *fallvergleichende Vorgehen*. Die Begehungen mit den Bewohner:innen, inklusive Kinder, haben wir mit Memos und Fotos festgehalten. Zusätzliche Memos und Fotos haben wir anlässlich weiterer (informeller) Gespräche und Besuche der Siedlungen Zollhaus und Holligerhof 8 beziehungsweise der Baustelle des Projekt Koch erstellt. Die Fotos dienen illustrativen Zwecken.

Neben den Interviews und Begehungen konnten wir an *Veranstaltungen* rund um die Wohnkonzepte teilnehmen.¹² Weiters standen uns *vielfältige Dokumente* zur Verfügung (z. B. Konzepte, Pläne, Bewerbungen, Mietverträge, Reglemente, Newsletter), die wir gesichtet und punktuell einbezogen haben.

⁵ Die Leitfadeninterviews waren nach folgenden Themen gegliedert und hatten je nach Befragtengruppe andere Schwerpunkte: Entstehung des Wohnkonzepts, Leitideen und Ziele, örtlicher Kontext, Entwicklungs- und Planungsprozess, politische, rechtliche, finanzielle, baulich-planerische und soziale Bedingungen für Selbstausbau, Partizipation, Erwartungshaltung, Anforderungen gegenüber (künftigen) Bewohner:innen, Gestaltung Bewohner:innenauswahl und Vermietungsprozess, Wohnen und Zusammenleben, Nutzung der Wohnräume, Gestaltung des Zusammenlebens.

⁶ Namentlich waren dies: Andreas Billeter, Valérie Anouk Clapasson, Ilja Fanghänel, Marianne Gadiant, Philipp Klaus, Nina Schneider, Claudia Thiesen, Tobias Willmann, Heidi Wicki.

⁷ Eine weitere Person, die im Holligerhof 8 in einer Wohneinheit mit viel Selbstausbau wohnt, wurde ebenfalls befragt.

⁸ Die erfasste Kinderperspektive konnte für die vorliegende Publikation nicht vollständig aufgearbeitet werden. Der Fokus liegt auf der Perspektive der Erwachsenen auf die Kinder (siehe «Die Kinder als Bewohner:innen», S. 138.)

⁹ Sämtliche Bewohner:innen bleiben in der vorliegenden Publikation anonym.

¹⁰ Enzmann Fischer Partner haben das Zollhaus geplant, gesprochen haben wir mit Philipp Fischer. BHSF Architekten waren für die Siedlung Holligerhof 8 zuständig, im Interview vertreten durch Tim Seidel. Studio Trachsler Hoffmann entwirft das Projekt Koch, befragt haben wir Daniel Hoffmann.

¹¹ Namentlich waren dies Uli Amos, Johannes Eisenhut, Jacqueline Fosco-Oppenheim und Benno Fosco, Sanna Frischknecht, Nina Pfenninger, Christina Schumacher sowie Felix Walder.

¹² Beispielsweise waren dies die Mitwirkungsveranstaltungen «Workshop Rohbau-/Atelierwohnen» und «Bauküche» zum Projekt Koch der Genossenschaft Kraftwerk1.

Und schliesslich sind wir während der gesamten Laufzeit des Projekts von einer Gruppe von Fachpersonen begleitet worden, mit welcher wir drei halbtägige Begleitgruppensitzungen durchführten und welche uns auch für Interviews zur Verfügung stand.¹³ Zusätzlich fanden drei Fachsitzungen mit Vertreter:innen des Bundesamt für Wohnungswesen BWO (als Hauptfördergeber) statt.¹⁴

Auflistung der mitwirkenden Fachpersonen (alphabetisch)

Uli Amos	RMO (représentante du maître d'ouvrage/ Bauherrenvertreterin) bei Coopérative Equilibre, Meyrin
Andreas Billeter	Projektleiter Zollhaus, Genossenschaft Kalkbreite
Valérie Anouk Clapasson	Geschäftsleiterin Genossenschaft Kalkbreite von 2019 bis Mai 2024
Johannes Eisenhut	Geschäftsführer Senn Development AG
Ilja Fanghänel	Projektleiter Holligerhof 8, Genossenschaft Warmbächli; Sozialraumplaner
Philipp Fischer	Architekt Zollhaus, Enzmann Fischer Partner
Benno Fosco	Architekt «Auf dem Höli»
Jacqueline Fosco	Architektin «Auf dem Höli»
Sanna Frischknecht	Verantwortliche Forschung Genossen- schaft Warmbächli
Marianne Gadiant	Leiterin Ausschuss Vermietung Wohnen Koch Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
Marie Glaser	Leiterin Bereich Grundlagen Wohnen und Immobilien, Bundesamt für Wohnungs- wesen BWO
Daniel Hoffmann	Architekt Projekt Koch, Studio Trachsler Hoffmann
Philipp Klaus	Co-Präsident Bau- und Wohngenossen- schaft Kraftwerk1
Nina Pfenninger	Stellvertretende Leiterin Fachstelle Gemein- nütziges Wohnen Stadt Zürich
Jude Schindelholz	Wissenschaftlicher Mitarbeiter Bereich Grundlagen Wohnen und Immobilien, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Nina Schneider	Leiterin Partizipation und Nutzung Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite von 2016 bis 2020
Christina Schumacher	Architektur- und Planungssoziologin, Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW
Tim Seidel	Architekt Holligerhof 8, BHSF Architekten
Claudia Thiesen	Bauleiterin Holligerhof 8, Genossenschaft Warmbächli
Nynke van Duijn	Wissenschaftliche Mitarbeiterin Bereich Grundlagen Wohnen und Immobilien, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Felix Walder	Leiter Wohnraumförderung, Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Heidi Wicki	Zuständige Gemeinwesen und Partizipation Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
Tobias Willmann	Co-Präsident Genossenschaft Warmbächli von 2013 bis 2022; Gründungsmitglied Genossenschaft Warmbächli
Andreas Wirz	Präsident Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Mitbegründer der Bau- und Wohngenossen- schaft Kraftwerk1; Partner bei archipel.ch (Unternehmen für Projektentwicklung)

¹³ Mitglieder der Begleitgruppe waren: Uli Amos, Nynke van Duijn, Valérie Anouk Clapasson, Johannes Eisenhut, Sanna Frischknecht, Philipp Klaus, Marie Glaser, Nina Pfenninger, Jude Schindelholz, Christina Schumacher.

¹⁴ Dies waren Marie Glaser, Jude Schindelholz und Nynke van Duijn.

Definitorische und historische Einordnung von Selbstausbau und Gemeinschaft

Die drei untersuchten Wohnkonzepte orientieren sich konzeptionell an den Elementen *Selbstausbau* und zwei davon – das *Hallenwohnen* und das *Selbstausbauloft* – auch an *Gemeinschaft im Wohnen*.¹⁵ Beide Elemente sind nicht selbsterklärend, daher wollen wir sie im Folgenden literaturbasiert erläutern. Den spezifischen Vorstellungen von Selbstausbau und Gemeinschaft und wie die Genossenschaften diesbezüglich die Grenzen des baulich, rechtlich und sozial Machbaren ausloten, gehen wir im Hauptkapitel «30 Bausteine: Fragen und Antworten für die Praxis» ab Seite 49 nach.

Selbstausbau und Gemeinschaft im Aufwind

Die Orientierung an Selbstausbau und Gemeinschaft im Wohnen nimmt zu, dies als Reaktion auf gesellschaftliche Verhältnisse: Die fortschreitende Individualisierung und Singularisierung führen zu mehr Wahlfreiheiten in Bezug auf die Gestaltung des Lebens und Wohnens (Schmid et al. 2019). Einerseits sind Menschen heute zunehmend offen für verschiedene Lebens- und Wohnformen – auch wenn das Gros nach wie vor in konventionellen Wohnformen wohnt respektive auch wohnen möchte. Andererseits sind sie aber auch vermehrt auf sich allein gestellt, verlieren traditionelle Bindungen und Sicherheiten und streben nach dem Besonderen, dem Einzigartigen (Beck 1986; Breit und Gürtler 2018; Reckwitz 2017). Dies kann Vereinsamung, Überforderung oder Überlastung und ein stärkeres Bedürfnis nach Gemeinschaft (in Verbindung mit der Abgrenzung gegenüber dem Standardisierten, Konformen, Durchschnittlichen) auslösen (Breit und Gürtler 2018; Reckwitz 2017), sodass auch das Interesse an neuen Wohnkonzepten wächst.

Hinzu kommt, dass Wohnungen heute vielerorts ein knappes Gut sind und viele Menschen Schwierigkeiten haben, eine leistbare passende Wohnung zu finden. Zugleich strebt ein Teil der Gesellschaft ein stärker nachhaltiges Wohnen und Leben an. Auch diese Entwicklungen begünstigen die Hinwendung zu Selbstausbau und Gemeinschaft.

Neue Wohnkonzepte wie Hallenwohnen, Selbstausbauloft und Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung ermöglichen den Bewohner:innen, in der physisch-materiellen und sozialen Ausgestaltung ihres Wohnens flexibel auf sich wandelnde Bedürfnisse einzugehen (Schmid et al. 2019; Breit und Gürtler 2018). Den Trägerschaften erlauben sie eine kurzfristigere Reaktion auf sich zunehmend schneller verändernde Nutzungsbedürfnisse (Breit und Gürtler 2018, S. 2), Haushaltsstrukturen oder Arbeitsmodelle (Zemp et al. 2018, S. 118) sowie eine dichtere Nutzung der Flächen (Genossenschaft Kalkbreite o. D.c, S. 4).

¹⁵ Eine gewisse Gemeinschaftsorientierung zeigt sich auch bei den *Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung*: Die Anordnung dieser Wohnungen erfolgt bewusst im stark frequentierten ersten Obergeschoss, in dem vor allem öffentliche Nutzungen untergebracht werden. Gewünscht ist, dass insbesondere die Bewohner:innen dieser Wohnungen nicht zu isoliert sind. Zudem ist möglich, dass sich auch grössere Kollektive für die Rohbaueinheiten bewerben: im Fall eines Zuschlags besteht die Möglichkeit, gegebenenfalls Wohneinheiten zusammenzulegen.

Selbstausbau in Abgrenzung zu Selbstbau

Zunächst ist Selbstausbau von Selbstbau zu unterscheiden. *Selbstbau* bedeutet, dass Lai:innen relativ weitgehend eigene Wohneinheiten errichten, um in der Regel anschliessend darin zu wohnen. *Selbstausbau* hingegen meint, dass der Rohbau einer Wohneinheit professionell errichtet wird und Lai:innen (mitunter unterstützt von professionellen Fachkräften) den Innenausbau übernehmen.

Der *Rohbau* besteht aus Kontur und Dach, hat aber keine Fenster, keine Fassadenverkleidung und keinen Innenausbau. Er unterscheidet sich vom *Edelrohbau* (teilweise auch als Teil-Rohbau bezeichnet): Dieser bietet einen höheren Ausbaustandard als der Rohbau, wobei es verschiedene Abstufungen gibt. Der Edelrohbau ist vor allem im Gewerbebau verbreitet, vereinzelt aber auch im Wohnungsbau. Die in unseren Fällen den Mieter:innen übergebenen Wohneinheiten können als Edelrohbauten bezeichnet werden: Bevor die Bewohner:innen Hand anlegen, sind Fenster und Böden eingebaut, Anschlüsse und Heizungen installiert, Nasszellen und auf Wunsch Küchen errichtet [→].

→ siehe «Die drei Wohnkonzepte im Porträt», S. 28

Die Beweggründe für den Selbstausbau im Wohnen reichen von Kosteneffizienz über das Interesse am (gemeinsamen) Handwerken bis hin zur damit zu erlangenden grösseren Gestaltungsfreiheit im Sinne von Aneignungsmöglichkeit [→]. Es herrscht eine grosse Bandbreite, wie viel jeweils selbst gebaut wird. Grundsätzlich bilden die geltenden Gesetze den Rahmen der legal realisierten Projekte. Diesen Rahmen loten die untersuchten Konzepte aus.

→ siehe «Beweggründe der Bewohner:innen», S. 121

Selbst(aus)bau im historischen Rückblick

Sich die eigenen vier Wände selbst (aus-)bauen: Das geht historisch bis in die Anfänge der Menschheit zurück, als sich die Menschen zum Schutz vor Wind und Kälte erste Unterkünfte selbst errichteten. Anknüpfungspunkte für die heutige Auseinandersetzung mit Selbst(aus)bau bestehen vor allem seit Beginn des 20. Jahrhunderts mit der Siedlerbewegung in Wien. Sie entstand nach dem ersten Weltkrieg nach dem Vorbild der englischen und deutschen Gartenstadtbewegung. Infolge des Krieges herrschte grosse Wohnungs- und Versorgungsnot sowie Arbeitslosigkeit. Aus der Not, aber auch aus einer Aufbruchstimmung heraus, errichteten die Siedler:innen zwischen 1918 und 1932 Häuser am Stadtrand mit dem Ziel, dort möglichst autark leben zu können. Zunächst siedelten sie sich illegal in sogenannten «Wilden Siedlungen» an. Bald aber organisierten sie sich genossenschaftlich und die Stadt Wien unterstützte sie. Beispielsweise gründete sie die Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt (GESIBA), welche die Siedler:innen mit Baustoffen versorgte. Auch Architekt:innen wie Adolf Loos, Josef Frank und Margarete Lihotzky stellten sich in den Dienst der Siedlerbewegung, um deren reformerischen Weg hin zu einem naturnahen, subsistenzorientierten Leben in Gemeinschaft zu bestärken (Güntner et al. 2024). Ab Mitte der 1920er Jahre konzentrierte sich die Stadt Wien aus ökonomischen Gründen vermehrt auf die Errichtung von mehrgeschossigen Wohnanlagen zur Versorgung der Bevölkerung, sogenannten «Gemeindebauten» (Stadt Wien 2023; Tillner et al. 2016).

Auch in der Schweiz errichteten die ersten Wohnbaugenossenschaften in den 1910er und 1920er Jahren eine Reihe von Gartenstädten, zum Beispiel die Gartenstadt Münchenstein sowie die Siedlung Freidorf im Kanton Basel-Landschaft und die Gurten-Gartenstadt in der Agglomeration der Stadt Bern. Selbstbau

oder Selbstausbau spielten damals und in den Folgejahren aber keine nennenswerte Rolle. Dies änderte sich in den 1970er und 1980er Jahren: Im Zuge der gesellschaftlichen Liberalisierung entstanden vermehrt vor allem genossenschaftliche Wohnsiedlungen, die auch mit Selbstausbau experimentierten. Ein bekanntes Beispiel ist die Siedlung «Auf dem Höli» im Aargauischen Scherz, welches die Architekt:innen Klaus Vogt, Benno Fosco und Jacqueline Fosco-Oppenheim ab 1972 als Genossenschaft planten und in welche zwischen 1974 und 1976 14 Familien einzogen (J. F. 1975). Die Architekt:innen integrierten Elemente des Selbstausbaus, indem sie einen «Minimalausbau als bewohnbaren Rohbau» zur Verfügung stellten, den die Bewohner:innen «beliebig verfeinern» konnten (Historische Gesellschaft Aargau 2021). Auch in der Planung ermöglichten sie Mitwirkung: Sie entwickelten «keinen Spielkasten (...) mit zwei verschiedenen Hausquerschnitten, Wohnachsen, Treppenachsen, Fensterelementen, Verkehrszonen und strengen Spielregeln. So dass nun jeder von uns Typ, Grösse und Aufteilung seines Hauses selbst bestimmen konnte oder musste» (J. F. 1975, S. 1068).

Bewohner:innen konnten also bereits früher in der Planung und am Ausbau ihrer Wohneinheiten mitwirken. Insofern gab es bereits damals eine partizipative Komponente im Wohnungsbau, meistens jedoch beschränkt auf den Selbstausbau der eigenen vier Wände. Heute geht Partizipation weit über das hinaus, vor allem im genossenschaftlichen Wohnungsbau: Partizipation findet im Planungsprozess statt, indem beispielsweise Bedürfnisse und Anregungen verschiedener Gruppen beziehungsweise Interessierter aufgenommen werden, welche über die individuellen Wohneinheiten hinausgehen. Sie findet aber auch in der Phase des Betriebs und der Nutzung einer Wohnsiedlung statt, indem etwa Arbeitsgruppen verschiedene Bereiche des Zusammenlebens mitgestalten (Birrer und Glaser 2017, S. 13).

Der Selbstausbau findet – anders als der Selbstbau – in der Schweiz auch in den 1980er Jahren weiter Anklang, da er die individuelle Anpassung der Wohnung erlaubt. «Bei Neubauprojekten wurden Rohbau und Ausbau entweder getrennt vorgenommen oder der bewohnbare Rohbau wurde mit Möglichkeiten zum individuellen Ausbau bereitgestellt» (Birrer und Glaser 2017, S. 9).

Gemeinschaft im Planen, Bauen und Wohnen

Mit der Partizipation verbunden ist das *Element der Gemeinschaft*, denn Partizipation verfolgt häufig das Ziel, gemeinschaftsfördernd zu wirken: Die (zukünftigen) Bewohner:innen sollen sich frühzeitig kennenlernen, sich von Anbeginn mit der Wohnsiedlung, dem Wohnumfeld, dem Quartier identifizieren und auf ein gemeinschaftliches Zusammenleben hinwirken. Es geht – soziologisch gesprochen – darum, Gemeinschaft über ein traditionales oder emotional vermitteltes Verbundenheitsgefühl innerhalb einer Gruppe von Menschen und über unmittelbare Sozialbeziehungen zu stiften (Nassehi 2023; Tönnies 2010 [1878]).

Die Beweggründe für gemeinschaftliches Wohnen oder «Teilen im Wohnen» lassen sich – auch in der historischen Entwicklung – folgendermassen typisieren: *Ökonomische Beweggründe* stehen im Vordergrund, wenn es darum geht, durch das gemeinsame Planen und Bauen Kosten einzusparen, beispielsweise bei Baugruppen, die unter anderem in Deutschland und Österreich verbreitet sind. *Politisch-ökologische Beweggründe* dominieren bei Wohnprojekten, die beispielsweise auf spezifischen Verhaltensnormen wie Verzicht auf das Auto, Verzicht auf das Rauchen



Siedlung «Auf dem Höli» in Scherz:

Frau Fosco-Oppenheim und Herr Fosco leben nach wie vor in der «Siedlung Höli» in Aargau.

oder ein CO₂-Kontingent für die Bewohner:innen abzielen. *Soziale Beweggründe* überwiegen dort, wo es darum geht, durch das gemeinschaftliche Zusammenleben der Vereinzelung der Menschen entgegenzuwirken (siehe auch Schmid et al. 2019, S. 13). Selbstverständlich sind die Grenzen zwischen den Typen nicht trennscharf, beispielsweise wenn die Reduktion des Privaten zugunsten des Gemeinschaftlichen im Hallenwohnen verbunden wird mit einer starken und öffentlichkeitswirksamen politischen Botschaft des selbstbestimmten, nachhaltigen Lebens jenseits von gesellschaftlichen Normen und Konventionen – im Sinne «gegenhegemonialer Strömungen für ein Bauen jenseits von Markt und Norm» (Holm und Laimer 2021, S. 3).

Ausprägungen gemeinschaftlichen Planens, Bauens und Wohnens sind vielfältig und oftmals wenig bestimmt. Insofern ist jedes Wohnbauprojekt aufgefordert, ein je eigenes Verständnis davon zu entwickeln und umzusetzen. Den Anspruch, gemeinschaftliches Planen, Bauen und Wohnen zu bieten, hat die oben erwähnte Siedlung «Auf dem Höli» aus den 1970er Jahren, aber auch zeitgenössische Beispiele wie Hallenwohnen oder Selbstausbauloft beziehungsweise die Siedlungen, von denen sie Teil sind.

Für die Konzepte Hallenwohnen oder Selbstausbauloft gilt: Sie ermöglichen ein freiwilliges Zusammenleben von Menschen, die einander familiär, freundschaftlich und/oder ideell verbunden sind, in weitgehend gemeinsam ausgebauten Wohnräumen. Diese Menschen finden sich schon vor dem Erstbezug zusammen, um bei der Planung und Umsetzung des Konzepts mitzuwirken. Ein Teil dieses Prozesses ist selbstgesteuert (z. B. in der Bewerbungsphase), ein Teil ist durch die Trägerschaft gesteuert (z. B. in Partizipationsformaten).

Wenn die Räume ausgebaut und bezogen sind, hält das gemeinsame Bauen mitunter an, etwa wenn mobile Bauteile regelmässig gemeinsam verschoben werden oder neu gebaute Teile hinzukommen. Das jeweilige Kollektiv (nur in einem Fall ist es eine Einzelperson) möchte gemeinschaftlich wohnen, was sich in der Minimierung von individuellen gegenüber kollektiven Wohnflächen, in der Regulierung der Nutzung der Räume sowie im Zusammenleben ausdrückt.

Mitunter – wie in einem Fall des Hallenwohnens sowie im Fall des Selbstausbaulofts – wird hier die maximale Gemeinschaftlichkeit verfolgt, indem die Privatfläche und damit auch die Privatsphäre so weit als möglich reduziert werden zugunsten der Gemeinschaftlichkeit. Architektonischer Ausdruck davon sind unter anderem die «Roll Spaces». Sozial drückt sich dies etwa im Streben nach gemeinsamem Tun, Interaktionsdichte und dem Teilen von Dingen und Aufgaben aus. Damit verbunden kommt das Gemeinschaftliche auch in der Regulation des Wohnens und Zusammenlebens zum Tragen, etwa wenn Haushaltstätigkeiten verhandelt und kollektiv organisiert werden, beispielsweise das Einkaufen, Kochen, Putzen, Waschen.

Die drei Wohnkonzepte im Porträt



DAS ZOLLHAUS MIT HALLENWOHNEN IN ZÜRICH [K] [K] [↑]

Die untersuchten Wohneinheiten gehören zum Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite. Die innerstädtische Lage des Hauses zeichnet sich durch die Nähe zum Zürcher Hauptbahnhof und die angrenzenden Gleisanlagen aus. Neben den 50 Wohnungen, zu denen auch die vier untersuchten Einheiten zählen, beherbergt die Siedlung gewerbliche Nutzungen sowie kulturelle Einrichtungen, darunter ein Theater, und gastronomische Angebote. Die vier Hallenwohnungen befinden sich auf derselben Etage und sind durch einen gemeinsamen Innenhof verbunden.



**DAS PROJEKT KOCH MIT ROHBAUEINHEITEN
ZUR WOHN- UND ATELIERNUTZUNG IN ZÜRICH**
Frühestens bis 2026 entsteht im künftigen
Koch-Quartier die vierte Siedlung der Bau- und
Wohngenossenschaft Kraftwerk1. Auf dem Bild ist
eine Rohbaueinheit im Bau zu sehen.

DER HOLLIGERHOF 8 MIT SELBSTAUSBAULOFT IN BERN [↑] [↘]

Die Genossenschaft Warmbächli hat im Holligerhof 8 im Westen von Bern neben 60 Wohnungen auch das Selbstausbauloft realisiert. Das Gebäude, ein umgebautes ehemaliges Lagerhaus der Chocolat Tobler AG, ist Teil der neuen Siedlung Holliger auf dem Holliger-Areal. Neben den Wohnungen sind im Holligerhof 8 auch Werkstätten, ein Geschäftslokal sowie ein Restaurant angesiedelt.



Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich

ADRESSE

Zollstrasse 121, 8005 Zürich

TRÄGERSCHAFT

Genossenschaft Kalkbreite

ARCHITEKTUR

Enzmann Fischer Partner

KENNZAHLEN ZOLLHAUS

50 Wohneinheiten

rd. 190 Bewohner:innen

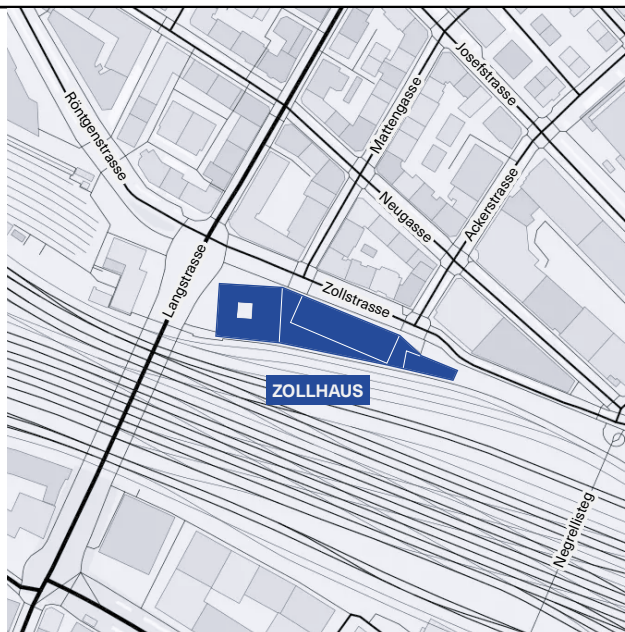
rd. 8 700 m² Hauptnutzfläche

WEITERE NUTZUNGEN

Gewerbe, Kultur u. a.

FERTIGSTELLUNG

2021



0 25 50



Ursprung des Hallenwohnens

Das Wohnkonzept Hallenwohnen geht auf das Jahr 1999 zurück, als auf dem ehemaligen Fabrikgelände der Labitzke Farben AG in Zürich eine Gruppe unter dem Namen *fabritzke WohnKultur* das Hallenwohnen gewissermassen erfindet und erprobt: Es ist eine von zahlreichen Zwischennutzungen auf dem Gelände. Ab 2011 ist das Areal besetzt, 2014 wird es polizeilich geräumt, da es neu überbaut werden soll. Ein Teil der Bewohner:innen besetzt daraufhin das ehemalige Gewerbeareal Koch-Areal im Zürcher Stadtteil Altstetten. Dort wohnt und werkt zwischen 2014 und 2018 eine Gruppe von rund 20 Personen, die sich als Verein *hohlzke atelieregemeinschaft* organisiert hat auf rund 700 Quadratmetern zusammen (Bärmann 2020).

Bereits damals ist die Rede vom «Hallenwohnen – Wohnen und Arbeiten im Eigenbau», das erprobt wird. Die Vereinsmitglieder realisieren in den vier Jahren nicht nur einen Ort des gemeinschaftlichen Wohnens, sondern bieten Raum für künstlerisches und politisches Schaffen sowie vielfältige Veranstaltungen. 2018 muss die *hohlzke atelieregemeinschaft* aus der Gewerbehalle ausziehen, da diese abgerissen und für den Bau einer neuen Siedlung Platz gemacht werden soll (Bärmann 2020).

Bereits vor dem Auszug aus der Gewerbehalle suchen einige Vereinsmitglieder nach einer neuen Möglichkeit des Hallenwohnens und bringen sich mit diesem Anliegen in die Partizipationsprozesse der Genossenschaft Kalkbreite, die mit dem Zollhaus gerade ein neues Projekt – ihr zweites nach der Kalkbreite – in Zürich in Angriff nimmt. Für dieses neue Vorhaben wird vom Vorstand der Genossenschaft eine Entwicklungskommission ins Leben gerufen. Die Idee des Hallenwohnens

der Gruppe rund um die *hohlzke atelieregemeinschaft* stösst bei der Genossenschaft Kalkbreite auf Interesse: Sie nimmt sie in den Planungs- und Entwicklungsprozess des Zollhauses auf.

Planung und Entwicklung des Zollhauses

Die Genossenschaft Kalkbreite bewirbt sich im Dezember 2012 auf das im Oktober desselben Jahres von der Stadt Zürich und den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) für Genossenschaften ausgeschriebene Bauareal im Kreis 5 an den Geleisen des Hauptbahnhofes und nahe der Langstrasse. Nach der Vorstellung des Projekts *das Zollhaus* vor der Jury im Januar 2013 erhält die Genossenschaft Kalkbreite im Februar 2013 das Kaufangebot. Im Januar 2014 unterschreiben die Parteien den Kaufvertrag (Genossenschaft Kalkbreite 2021).

Der Kaufpreis für das knapp 5 000 Quadratmeter grosse Grundstück beträgt rund CHF 9.1 Millionen. Das entspricht CHF 1 880 pro Quadratmeter, was mehr als die Hälfte weniger ist als die damals üblichen Marktkosten. Der Verkauf unter Marktwert an die Genossenschaft Kalkbreite ist politisch gewollt, um nicht ausschliesslich teuren Wohnraum an zentraler Lage zu errichten (Genossenschaft Kalkbreite 2021).

Von Juli 2013 bis zum Frühling 2014 wird in Arbeitsgruppen das Bau- und Nutzungskonzept zu verschiedenen Themen entwickelt: Wohnen, Gemeinschaft, Gewerbe, Kultur, Aussenraum und Quartier und Nachhaltigkeit. Dieses Konzept dient als Grundlage des Architekturwettbewerbs, der im Oktober 2014 offen und international ausgeschrieben wird. Im Februar 2015 entscheidet sich das Preisgericht für den Entwurf *Esperanto* von Enzmann Fischer Partner AG aus Zürich, eine von 102 Einreichungen. Elf Entwürfe werden prämiert.¹⁶

Das Überbauungskonzept sieht wie im Gestaltungsplan vorgegeben drei Gebäudeteile vor: ein kompaktes «Scharnierhaus», ein «Langhaus» und zum Abschluss ein Baukörper in Spickelform mit deutlich geringerer Dimension. Die Gebäude haben bis zu sechs Stockwerke und bieten insgesamt etwa 9000 Quadratmeter Hauptnutzfläche. Die geforderte Vernetzung mit dem Quartier wird über eine offen gestaltete Eintrittssituation für Bewohner:innen sowie Passant:innen gelöst, ein trichterförmiger Vorplatz orientiert sich in Richtung Langstrasse. Eine Sockelterrasse verbindet und erschliesst die drei Baukörper. Sie ist auf der Höhe der Gleisanlagen platziert, eine Treppe führt zur Langstrasse. Auf Stadtniveau wird ein Theatersaal, eine Bar, ein Café und ein Restaurant rund um ein Foyer organisiert, dieses dient gleichzeitig als Hauptzugang und Adresse des Zollhauses. Über der Foyer-Halle sind das Hallenwohnen, ein Grosshaushalt und ein Gemeinschaftsraum angeordnet, darüber kleinere gemischte Wohnungstypen. Das zweite Haus fokussiert ebenso auf das Wohnen, das dritte wird für Arbeitsräume vorgesehen.

STATEMENTS AUS DER BEGLEITGRUPPE:

Was ist das für ein Wohnkonzept?

«Das Hallenwohnen im Zollhaus ist die Übertragung der Besetzung einer leerstehenden Fabrikhalle in einen Neubau. Das Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite ist explizit so konzipiert, dass es ein Geschoss von Hallenwohnungen hat.»

Was ist das Interessante daran?

«Das Interessante an diesen Hallenwohnungen im Zollhaus ist, dass wir ein Konzept erstmals in einen Neubau übertragen haben, das bisher in ehemaligen Fabrikhallen zu finden war. Unser Leitsatz war: Selbstausbau im Neubau. Neu ist auch, dass man «Hallenwohnen» von Anfang an in der Planung mitgedacht hat: Wie kann das gestaltet werden, wie kann das geplant und gebaut werden, sodass die neuen Bewohner:innen das gut aneignen und weitergestalten können?»

VALÉRIE ANOUK CLAPASSON

Geschäftsleiterin Genossenschaft Kalkbreite von 2019 bis Mai 2024

¹⁶ Siehe Jurybericht zum Architekturwettbewerb der Stadt Zürich: Wettbewerb Wohn- und Gewerbeüberbauung Zollhaus – Stadt Zürich

Im Oktober 2016 erfolgt die Eingabe des Baugesuchs, im April 2017 liegt die Baubewilligung vor und im Mai 2017 wird das Bauland an die Genossenschaft übertragen. Parallel dazu entwickeln die Arbeitsgruppen ihre Ideen weiter. Im August 2017 wird der Baukredit genehmigt, im März 2018 die Gewerke ausgeschrieben und im Mai 2018 erfolgt der Spatenstich.

Das Zollhaus besteht heute zu rund 60 Prozent aus Wohnungsbau und zu rund 40 Prozent aus Gewerbe und Kultur. Insgesamt wohnen rund 175 Personen in 50 Wohnungen, die Grössen von 1.5 bis 9.5 Zimmer haben. Im Sinne der angestrebten ökologischen Nachhaltigkeit ist der Wohnflächenverbrauch pro Person im Zollhaus im Durchschnitt auf 27.8 Quadratmeter plus zwei Quadratmeter für Gemeinschaftsräume minimiert. Der Wohnflächenverbrauch innerhalb des Hallenwohnens liegt unter diesem Durchschnittswert des gesamten Zollhauses. Zum Vergleich: In der Stadt Zürich beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 45 Quadratmeter, in der Gesamtschweiz 46 Quadratmeter. Die Gesamtkosten für die Realisierung des Zollhauses belaufen sich auf rund CHF 59 Millionen.

Entwicklung des Hallenwohnens im Zollhaus

Am 2013 genossenschaftlich lancierten partizipativen Entwicklungsprozess mit verschiedenen Arbeitsgruppen wirkt eine Gruppe rund um den Verein *hohlzke atelier-gemeinschaft* mit, indem sie die Idee des bisher im rechtlichen Graubereich gelebten Hallenwohnens in die Entwicklung des Zollhauses einbringt. Die Genossenschaft Kalkbreite fertigt unter anderem ein 1:10-Modell ihrer Idee des Hallenwohnens an, die sie mit Vereinsmitgliedern und weiteren Interessierten diskutieren.

Im Laufe dieses Prozesses entscheidet sich die Genossenschaft Kalkbreite dafür, das Konzept Hallenwohnen zu realisieren beziehungsweise für Interessierte auszuschreiben. Der Vermietungsprozess für das Hallenwohnen startet im Juli 2017. Öffentlich präsentiert wird das Konzept im Dezember 2018.

Zum damaligen Zeitpunkt sind zwei grosse Hallen vorgesehen, die im Rohbau neben der Fassade nur mit Fussbodenheizung zum Selbstausbau zur Verfügung gestellt werden sollen. Dies, so zeigt sich mit der Zeit, ist aber baulich und rechtlich zu voraussetzungs- beziehungsweise nicht realisierbar. Sämtliche Konzeptbewerbungen interessierter Gruppen erweisen sich als nicht umsetzbar respektive bewilligungsfähig. Insbesondere das vorgesehene grosse Ausmass an Selbstausbaumöglichkeiten sowie die Vorgabe, dass sich die Bewohner:innen selbst um eine Baubewilligung kümmern müssen, werden von der Genossenschaft Kalkbreite als zu hohe Hürden eingeschätzt. Auch auf sozialer Ebene zeigen sich Probleme mit der Komplexität des Vorhabens: In diesem ersten Bewerbungsprozess wird für die Genossenschaft Kalkbreite deutlich, dass die Organisation von Grossgruppen von 13 bis 20 Personen in einer verbindlichen Struktur und zwei Jahre vor dem geplanten Einzug zu anspruchsvoll ist.

Daraufhin überarbeitet die Genossenschaft das Hallenwohnen konzeptionell und schreibt die Hallen 2018 neu aus. Nach der Überarbeitung werden statt zwei grosser Hallen acht Hallen in unterschiedlichen Grössen geplant. Die einzelnen Hallen können teilweise auch zusammengelegt werden. Der Aspekt des Selbstausbaus bleibt erhalten, der Spielraum aber reduziert, indem bewilligungspflichtige Teile des Ausbaus, zum Beispiel Nasszellen und auf Wunsch auch Küchen, vor der Übergabe an die Bewohner:innen professionell umgesetzt werden.

Im Februar 2019 schliesslich beginnt der zweite Vermietungsprozess der Hallen, Interessierte können sich mit ihren Konzepten bewerben. Im Juni 2019 erfolgen die Zusagen. Das Aufrichtfest des Zollhauses findet im Januar 2020 statt, ein Jahr später, im Januar 2021 übernehmen die Personen, die zum Zug gekommen sind, ihre Hallen zum Selbstausbau – neben den Gewerbetreibenden als erste im Zollhaus. Die acht geplanten Hallen werden durch Zusammenlegungen zu vier unterschiedlich grossen.

Merkmale des Hallenwohnens

Die vier untersuchten Wohneinheiten sind zwischen 30 und 275 Quadratmeter gross und verfügen über Nasszellen, Küchen beziehungsweise Küchenanschlüsse sowie Haustechnik. Sie werden je von einer Einzelperson, zwei Familien mit Kleinkindern, einer Patchwork-Familie, bestehend aus zwei Erwachsenen, zwei Kindern, zwei Teenagern, von welchen einer nur teilweise im Zollhaus wohnt, und einem jungen Erwachsenen mit Fluchthintergrund, sowie einem Kollektiv von zwölf Erwachsenen und sechs Kindern im Alter von drei bis 50 Jahren bewohnt.

Letztere nutzen die grösste Halle und bezahlen für diese rund CHF 9 000 Kostenmiete (inkl. Nebenkosten). Hinzu kommen Kosten für die Mitgliedschaft in der Genossenschaft in Form von Anteilsscheinen à CHF 1.000 pro Person sowie eine Einschreibgebühr von CHF 200. Alle Mieter:innen müssen der Genossenschaft beitreten. Zusätzlich zu diesen personenbezogenen Kosten gibt es auch Pflichtanteile pro Wohnung, die vom Vorstand der Genossenschaft festgelegt werden und innerhalb der Hallen frei aufgeteilt werden können. Die grösste Halle beteiligt sich genossenschaftlich mit Anteilsscheinen im Wert von CHF 69 400.

Die geschätzten Investitionskosten in der grössten Halle belaufen sich auf etwa CHF 55 000 für Ausbauten der gemeinschaftlichen Bereiche und zwischen rund CHF 2 000 und CHF 50 000 je private Wohneinheit, von den Bewohner:innen als Wohnstudios beziehungsweise «Roll Spaces» bezeichnet.

Weitere Vergabekriterien für die Hallen waren, dass Hauptmieter:innen seit mindestens 2018 Genossenschaftsmitglied sein müssen. Weiter gilt die Orientierung an sozialer Durchmischung (gemäss soziodemografischer und sozioökonomischer Kriterien), um der potenziellen Gentrifizierung des Quartiers und der Stadt durch das Projekt entgegenzuwirken sowie um Menschen zu unterstützen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt werden. Der Erfüllung dieses Kriteriums kommt die Trägerschaft unter anderem durch die Überarbeitung des Konzepts des Hallenwohnens näher, dessen Ergebnis vier verschiedene Hallen mit sehr unterschiedlich grossen und unterschiedlich zusammengesetzten Haushalten ist. Und schliesslich müssen die Erwachsenen ihren Lebensmittelpunkt im Zollhaus.

Der Holligerhof 8 mit Selbstausbauloft in Bern

ADRESSE

Holligerhof 8, 3008 Bern

TRÄGERSCHAFT

Genossenschaft Warmbächli

ARCHITEKTUR

BHSF Architekten mit Christian Salewski

KENNZAHLEN HOLLIGERHOF 8

61 Wohneinheiten

rd. 240 Bewohner:innen

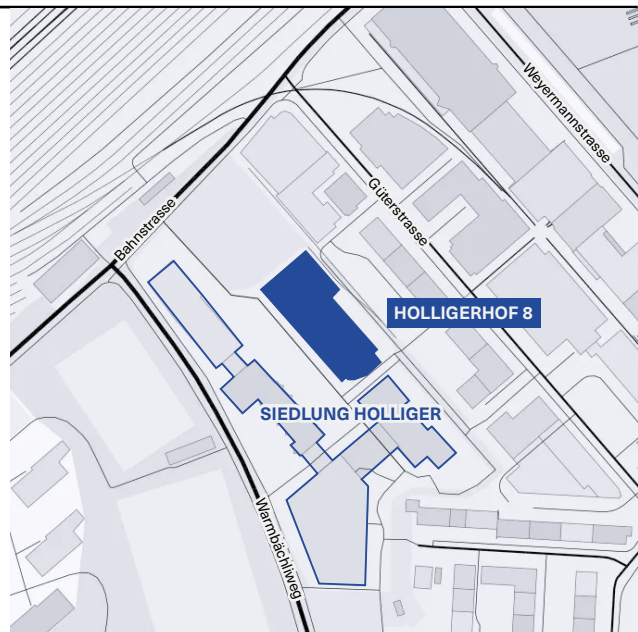
rd. 8 800 m² Hauptnutzfläche

WEITERE NUTZUNGEN

Gewerbe u. a.

FERTIGSTELLUNG

2021



0 25 50

Ursprung des Selbstausbaulofts

Die Entstehung des Selbstausbaulofts ist eng verknüpft mit dem Gesamtprojekt Holligerhof 8 auf dem Berner Holliger-Areal: Es ist 2012, als eine Gruppe von Freund:innen in Bern die Idee spinnt, gemeinsam ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umzusetzen. Zunächst macht sich die Gruppe auf die Suche nach einem Mehrfamilienhaus in Bern, das sie erwerben und bewohnen können (Bains 2021). Diese Suche bleibt mangels passender Angebote auf dem Wohnungsmarkt erfolglos (SRF 2022). Parallel bietet sich der Gruppe die Möglichkeit, auf dem zu entwickelnden Holliger-Areal in Bern ein Wohnprojekt nach ihren Vorstellungen umzusetzen. Zu diesem Zweck gründet sie 2013 die Genossenschaft Warmbächli (Legnini 2021, S. 17). Diese zählt zu Beginn rund 50 Mitglieder, heute sind es rund 500 (Stand 2024).

Inspiriert sind die Gründungsmitglieder von bereits bestehenden gemeinschaftlichen Wohnprojekten, aber auch gesellschaftstheoretisch: Sie berufen sich auf den französischen Soziologen und Philosophen Henri Lefebvre und dessen Werk «Recht auf Stadt» (Original: «Le droit à la ville») aus dem Jahr 1968. Dieser schreibt gegen die damaligen städtischen Lebens- und Wohnverhältnisse an und kritisiert die autogerechte Stadt, die Trostlosigkeit und Verödung der Städte, die nurmehr Zentren des Konsums und der Macht seien. Demgegenüber propagiert er das «Recht auf Stadt»: Alle sollen die Stadt nutzen und mitgestalten können, am diversen städtischen Leben teilnehmen, Zugang zu Infrastruktur, Wissen und Debatten zur Zukunft der Stadt haben (Lefebvre 2023 [1968]).

Ein Gründungsmitglied der Genossenschaft Warmbächli, Tobias Willimann, ist damals mit Zwischennutzer:innen des Labitzke-Areals in Zürich bekannt, welche dort bereits eine Form des Hallenwohnens praktizieren. Er verfolgt auch die Bestrebungen rund um die Etablierung des Hallenwohnens im Zollhaus in Zürich. Er findet dieses Wohnkonzept sehr interessant und kann sich auch selbst vorstellen, so zu wohnen. Daher wirkt vor allem er bei der Projektentwicklung des Holligerhof 8 erfolgreich darauf hin, eine solche Wohnform dort ebenfalls vorzusehen. Die Idee wird aber von mehreren Personen mitgetragen.

Planung und Entwicklung des Holligerhof 8

2012 beschliesst die Stadt Bern, die Kehrichtverbrennungsanlage im industriell geprägten und sozio-demografisch durchmischten Holligenquartier im Westen der Stadt an einen anderen Standort zu verlagern. Auch andere Betriebe schliessen ihre Tore. Die Stadt Bern erwirbt mit Mitteln aus dem städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik das rund 22 000 Quadratmeter grosse Areal, mit dem Ziel, es zu einem neuen Wohnquartier mit rund 300 Wohnungen für 800 bis 900 Bewohner:innen zu entwickeln. Im selben Jahr wird der Zonenplan Warmbächliweg – Güterstrasse angenommen. Er dient als rechtliche Planungsgrundlage für den nun folgenden städtebaulichen Ideenwettbewerb im selektiven Verfahren mit 17 teilnehmenden Teams. Diesen Wettbewerb entscheidet das Architekturbüro BHSF Architekten GmbH im Team mit Christian Salewski, Buchhofer AG, James Melsom Landschaftsarchitekt, Sebastian el Khouli und nuak Architekten für sich.

Mitentscheidend für den Sieg ist, der Vorschlag der Architekt:innen, das in den 1960er Jahren erbaute ehemalige Gewerbe- und Lagerhaus der Firma Chocolat Tobler, welches zuletzt als Kehrichtverbrennungsanlage diente, an der Güterstrasse 8 stehen zu lassen und das Gebäude in ein Haus zum Wohnen und Arbeiten umzubauen. Für dieses Baufeld erhält später die Genossenschaft Warmbächli den Zuschlag, da sie als einzige mit dem Baubestand weiterarbeiten will. Damit wird das Projekt der Genossenschaft Warmbächli gewissermassen zum «Herzstück» der Entwicklung des Holliger-Areals und gilt als «Initialzündung» für dieses (Genossenschaft Warmbächli 2018, S. 12).

2012 werden insgesamt sechs Baufelder im Baurecht ausgeschrieben, von welchen gemäss der Ausschreibung mindestens drei an gemeinnützige Bauträger gehen müssen. Der Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz koordiniert das Bewerbungsverfahren unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern. 2016 fällt eine weitreichende Entscheidung: Die Stadt Bern entscheidet, dass alle sechs Baufelder an gemeinnützige Wohnbauträger abgetreten werden. Im Juni 2016 erhalten die Genossenschaften, die sich beworben haben, den Zuschlag. Diese beschliessen 2017,

STATEMENTS AUS DER BEGLEITGRUPPE:

Was ist das für ein Wohnkonzept?

«Im Holligerhof 8 finden sich verschiedene Wohnungstypen und Formen des Zusammenlebens, die von den Mitgliedern der Genossenschaft gewünscht worden waren und entwickelt worden sind. Der Selbstausbau ist eine Variante davon. Wir wollten unterschiedliche Wohnformen abdecken, von Kleinwohnungen zu Grosswohnungen. Und innerhalb von diesen Grosswohnungen auch unterschiedliche Möglichkeiten und unterschiedliche Bedürfnisse zusammenbringen. Und der Selbstausbau bietet unter anderem die Möglichkeit, selbst Hand anzulegen.»

Was ist das Interessante daran?

«Das Interessante daran ist sicher die Möglichkeit, ganz unterschiedlichen Bedürfnissen Raum zu bieten. Was effektiv das Interessante an dieser Wohnform ist, muss man die Bewohner:innen selbst fragen. Es ist für die Genossenschaft auch eine Möglichkeit gewesen, verschiedene Dinge auszuprobieren in der Bestandsstruktur mit ihren Möglichkeiten und Grenzen.»

zusammenzuspannen: Aus Genossenschaft Warmbächli, Fambau Genossenschaft, Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, npg AG für nachhaltiges Bauen, Baugenossenschaft Aare Bern und Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern wird die Infrastrukturgenossenschaft Holliger ISGH.

Die Genossenschaft Warmbächli arbeitet mit dem Büro BHSF Architekten GmbH und dem Architekturbüro Itten+Brechtbühl AG weiter. Andere Wohnbauträger führen separat Projektwettbewerbe durch. Der Entwicklungsprozess verzögert sich mehrmals: Die Genossenschaftsmitglieder planen, 2017 einzuziehen. Letztlich fahren aber erst 2019 die Bagger auf. Die Verzögerungen sind für einige Grund, aus dem Projekt auszusteigen. Andere machen weiter: Das nötige Rüstzeug, um das grosse Projekt konsequent bottom-up zu stemmen, bringen sie sich weitgehend selbst bei. Sie organisieren Workshops, Plena und Retraiten, in denen sie Fragen zum künftigen Zusammenleben diskutieren, Ideen entwickeln und Grundhaltungen besprechen. Heute gibt es in der Genossenschaft Warmbächli zahlreiche Arbeitsgruppen zu Themen wie Partizipation, Quartier, Lebensmittel, Kunst am Bau, Integration, Gästezimmer, Werkstatt und vielen mehr. Sie tauschen sich über eine eigene Chat-App mit rund 45 Kanälen aus (Legnini 2021, S. 20).

Mit diesem Projekt verfolgt die Genossenschaft Warmbächli das Ziel, «langfristig eine hohe Wohn- und Lebensqualität [zu] schaffen» (Genossenschaft Warmbächli 2018, S. 3). Um dieses gesetzte Ziel zu erreichen, berücksichtigt man bereits bei der Planung gewisse Aspekte auf ökologischer, sozialer und ökonomischer Ebene (Genossenschaft Warmbächli 2018, S. 3). Unter anderem soll der Flächenverbrauch in der Siedlung minimiert werden. Tatsächlich liegt der private Wohnflächenverbrauch bei 30 Quadratmetern und bei 33 Quadratmetern pro Person, wenn die gesamte Nutzfläche eingerechnet wird. Der durchschnittliche Wohnflächenkonsum liegt in Bern bei 44 Quadratmetern, in der Schweiz bei 46 Quadratmetern pro Person (SRF 2022; Legnini 2021, S. 18; Genossenschaft Warmbächli 2018, S. 8). Die Umsetzung der Reduktion gelingt unter anderem mittels Belegungsrichtlinien¹⁷ (Genossenschaft Warmbächli 2018, S. 8).

Die Wohnungen werden im Holligerhof 8 zur Kostenmiete vermietet. Der Mietzins setzt sich zusammen aus den effektiven Bau- und Unterhaltskosten, den Rückstellungen und Abschreibungen (Genossenschaft Warmbächli 2018, S. 7). Er beläuft sich auf durchschnittlich CHF 231 pro Quadratmeter (Genossenschaft Warmbächli 2021) oder CHF 500 pro abschliessbares Zimmer (SRF 2022).

Heute befinden sich im Holligerhof 8 61 ganz unterschiedliche Wohnungen, in denen rund 60 Kinder und 160 Erwachsene leben: Kleinwohnungen, Familien- und Grosswohnungen, Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen und das Selbstausbauoft. Die Baukosten belaufen sich auf rund CHF 41 Millionen.

Das Selbstausbauoft im Holligerhof 8

Bereits in der Anfangsphase habe die Genossenschaft Warmbächli laut dem involvierten Architekten Tim Seidel «viele Konventionen des Wohnens in Frage gestellt» (Legnini 2021, S. 17). Ihre unkonventionellen Vorstellungen vom Wohnen hat die Genossenschaft in einem Projektpflichtenheft niedergeschrieben, welches der Architekt als

¹⁷ Belegungsrichtlinien geben vor, wie viele Zimmer beziehungsweise wie viel Wohnfläche einem Haushalt zusteht. Die Grösse der zugeteilten Wohnung orientiert sich an der Anzahl der Haushaltsmitglieder. Damit soll gewährleistet werden, dass die Wohnfläche den Entwicklungen des Haushalts angepasst wird. Kommt es zum Beispiel zum Auszug eines Kindes aus dem elterlichen Haushalt und somit zu einer Reduktion der im Haushalt lebenden Personen, müssen die Eltern in eine kleinere Wohnung ziehen. Die grössere freigewordene Wohnung wird somit einem Haushalt überlassen, der sich etwa durch die Geburt eines Kindes vergrössert.

«wunderbaren, sehr inspirierenden» Leitfaden für die Planung bezeichnet (Legnini 2021, S. 17). In diesem Pflichtenheft ist festgeschrieben, dass die Genossenschaft «neue und unkonventionelle Wohnformen durch neue und unkonventionelle architektonische Lösungen fördern und ermöglichen» möchte (Genossenschaft Warmbächli 2017, S. 17). Der Wohnungsspiegel ist detailliert beschrieben und umfasst auch eine Wohneinheit «Selbstbau» von circa 300 Quadratmetern für zehn bis zwölf Personen.

Die Vermietung des Selbstausbaulofts an ein Kollektiv erweist sich als anspruchsvoll. Innerhalb der Genossenschaftsmitglieder ist das Interesse gering. Über eine öffentliche Ausschreibung 2019 gelingt die Vermietung dann aber. Die Ausschreibung erfolgt rund ein Jahr vor derjenigen der anderen Wohnungen. Denn so können je nach Ausbauwünschen der künftigen Mieter:innen noch Anpassungen vorgenommen werden – oder falls sich niemand finden würde, die Fläche anderweitig genutzt werden (Genossenschaft Warmbächli 2019a, S. 2).

Merkmale des Selbstausbaulofts

Das Kollektiv, welches den Zuschlag für das Selbstausbauloft erhält, startet 2019 mit der Planung: In zahlreichen Sitzungen und Retraiten entwickelt es ihre Idee von gemeinsamen Bauen und Wohnen. Im Oktober 2021 beginnen die Ausbauarbeiten im 280 Quadratmeter grossen und 4.5 beziehungsweise 3.2 Meter¹⁸ hohen Selbstausbauloft, im Dezember 2021 ziehen neun Personen ein (Fürst 2022). Die Bewohner:innen sind zwischen 24 und 30 Jahren alt. Eine Person hat eine Berufsausbildung und acht ein Studium absolviert. Die Bewohner:innen organisieren sich basisdemokratisch in einem Verein.

Der Wohnflächenverbrauch liegt bei 31 Quadratmetern pro Person. Das Selbstausbauloft verfügt vor dem Selbstausbau über zwei Nasszellen, Küchenanschlüsse sowie Haustechnik. Ausgehend von einem Starkstromkasten verlegen die Bewohner:innen die elektrischen Leitungen selbst. Für den Ausbau wird Grossteils vorhandenes Baumaterial, darunter viel Holz, wiederverwertet.

Das Kollektiv bezahlt aktuell etwa CHF 4 770 Miete pro Monat, das heisst etwa CHF 530 pro Person. Hinzu kommen gemeinsame Genossenschaftsanteile von rund CHF 50 000. Die Kosten für den Selbstausbau geben die Bewohner:innen mit rund CHF 32 000 an. Diese Kosten fallen vor allem für den Bau der «Kistchen», wie Bewohner:innen sagen, – zwei Mal drei Meter grosse, fahrbare, teilverglaste Wohneinheiten – an, die als private Rückzugsräume dienen und eine flexible Raumnutzung gewährleisten, ähnlich wie in einer der Hallen im Zollhaus. Im Vordergrund steht aber weniger das Selbstausbauen, sondern das gemeinschaftliche Zusammenleben. Ein Teil des Kollektivs hat dies bereits vor dem Einzug ins Selbstausbauloft miteinander erprobt.

¹⁸ Die Raumhöhe ist nicht in der ganzen Wohneinheit gleich hoch.

Das Projekt Koch mit Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung in Zürich

ADRESSE

Flüelastrasse 50-56, 8047 Zürich

TRÄGERSCHAFT

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

ARCHITEKTUR

Studio Trachsler Hoffmann

KENNZAHLEN PROJEKT KOCH

123 Wohneinheiten

rd. 450 Bewohner:innen

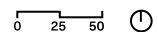
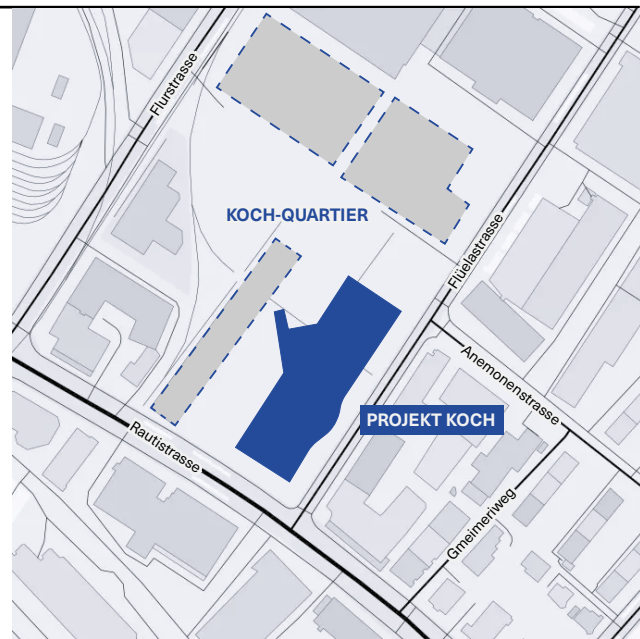
rd. 18 000 m² Hauptnutzfläche

WEITERE NUTZUNGEN

Gewerbe u. a.

FERTIGSTELLUNG

voraussichtlich 2026



Ursprung der Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 in Zürich zählt zu den jüngeren und innovativen Schweizer Genossenschaften. Es liegt in ihrem Selbstverständnis, sich mit neuen Wohnformen auseinanderzusetzen, diesbezüglich neue Wege zu gehen und auszuprobieren. Philipp Klaus, Co-Präsident der Bau- und Wohngenossenschaft, nennt drei Ursprünge, die zur Umsetzung der Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung im Projekt Koch führen: Erstens sei die Freude am Experimentieren «in der DNA der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1». Zweitens wolle die Genossenschaft austesten, wo die Grenzen des Machbaren im Selbstgestalten sind – sowohl auf ihrer institutionellen Seite als auch auf der Seite der Bewohner:innen. Drittens entstehe das Projekt Koch auf dem ehemals besetzten Koch-Areal in Zürich.

Zum Zeitpunkt der Konzeptbewerbung für das Koch-Areal in Zürich entstehen im genossenschaftlichen Umfeld andere Wohnformen mit Elementen von Selbstausbau, allen voran im Projekt Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite. Auch darum liegt es nahe, dass sich die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 dem Thema Selbstausbau annimmt. Zunächst ist die Rede von «Ausbauwohnungen» und «Einraum-Wohnen», «in denen die Mieter_innen einen roh übergebenen Raum nach ihren Bedürfnissen und Vorstellungen gestalten – das Wohnen in Gemeinschaft mit hoher Autonomie in den eigenen Räumen. Reduziert in der Materialisierung,

der Fläche und dem Raumausbau» (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 et al. 2017). Inzwischen ist das Wohnkonzept als Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) benannt.

Das Stichwort des Ateliers verweist auf die ursprünglich verfolgte Idee, Räume anzubieten, die ausgebaut und sowohl zum Wohnen als auch gewerblich genutzt werden können – und dementsprechend als Mix aus Wohn- und Gewerbenutzung deklariert sind. Diese Option ist an den gesetzlichen Rahmenbedingungen gescheitert; die Räume sind nun für die reine Wohnnutzung ausgewiesen. Gleichwohl können sie weiterhin auch als Ateliers, also zum Arbeiten, genutzt werden.

Planung und Entwicklung des Projekt Koch

Das Projekt Koch der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 entsteht auf einem von vier Baufeldern des rund 30 000 Quadratmeter grossen Koch-Areals, welches wiederum Teil des Entwicklungsgebiets Letzi in den Zürcher Stadtteilen Altstetten und Albisrieden ist. Die Stadt Zürich hat das Areal 2013 von der UBS AG abgekauft zu einem marktüblichen Preis von CHF 70 Millionen (Stadt Zürich o. D.). Voraussichtlich bis zum Jahr 2026 entstehen 325 gemeinnützige Wohnungen, Probe- und Aufführungsfläche des Zirkus Chnopf, Werkstätten, produzierende Gewerbefläche, Dienstleistungsfläche, Ateliers, Gemeinschaftsbüros, Nahversorger, Gastronomie sowie ein öffentlicher Quartierpark mit der ehemaligen Kohlenlagerhalle als Quartiertreff (Dürr und Kuhn 2022, S. 255).

2017 lanciert die Stadt zusammen mit der Zürcher Sektion des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Beratungsunternehmen Wüest Partner die Konzeptausschreibung für das neue Koch-Areal (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 et al. 2022, S. 6). Im August 2017 reichen die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 und die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) gemeinsam mit dem Immobilienunternehmen SENN, welches ein Gewerbehaus plant, ihre Teambewerbung «Koch – ein Zürcher Originalrezept» ein (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 et al. 2022, S. 6; Stadt Zürich 2021, S. 1). Im September 2017 folgt der Zuschlag. Die Grundstücke werden im Baurecht vergeben, jedoch ohne Quartierpark. Für den zu entwickelnden öffentlichen Quartierpark ist Grün Stadt Zürich verantwortlich.

Im Juni 2018 spricht sich das Zürcher Stimmvolk deutlich für die Volksinitiative «Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal» aus. Abgelehnt wird hingegen die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» der liberalen Partei FDP, welche sich für einen raschen Verkauf des Areals an Private ausspricht. Der nachfolgende Architekturwettbewerb wird für alle vier Baufelder parallel durchgeführt und im Mai 2019 entschieden: Das Projekt Koch gewinnt Studio Trachsler Hoffmann aus Zürich mit ihrem Beitrag *sale con fritas*, heute als *Projekt Koch* bezeichnet.

Um die Siegerprojekte, insbesondere die gemeinnützigen Wohnungen sowie die Gewerberäume, rechtskonform umsetzen zu können, ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie ein privater

STATEMENT AUS DER BEGLEITGRUPPE:

Was ist das für ein Wohnkonzept und was ist das Interessante daran?

«Wir wollen damit einem Bedürfnis entgegenkommen, das es seit Langem gibt. Bei unseren Wohnbauprojekten war es immer wieder Thema, dass die Leute Gestaltungsfreiheit haben wollen, dass sie selbst bauen oder ausbauen wollen, kreativ sein wollen, dass sie einen Wohnraum haben.»

PHILIPP KLAUS

Co-Präsident der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

Gestaltungsplan notwendig. Diese Schritte erfolgen 2020 und bilden die Grundlage für die Entwicklung. Im Februar 2023 schliesslich müssen die Besetzer:innen wegziehen, die Bauarbeiten beginnen.

Mit dem Projekt Koch sollen eine hohe Dichte und vielfältige Nutzungen umgesetzt werden. Neben einem Gewerbemix (Büros, Atelier, Handel, Kinderhort, Kindergarten, Zirkus) ist ein breiter Wohnungsmix für rund 450 Bewohner:innen geplant, der möglichst vielen Wohnbedürfnissen und Wohnformen gerecht wird. Vorgesehen sind neben den Rohbaueinheiten vielfältige 1- bis 6.5-Zimmer-Wohnungen, elf Grosswohnungen und acht Zusatzzimmer (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 et al. 2022). Der Wohnflächenverbrauch soll inklusive Gemeinschaftsflächen bei durchschnittlich 30.5 Quadratmetern pro Person liegen (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 et al. 2022). Rund ein Drittel der 123 Wohnungen sind subventioniert, während ein Viertel der Wohnungen in Zusammenarbeit mit der städtischen Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) entwickelt wird (Stadt Zürich 2021). Das über 100 Meter lange Gebäude ist vertikal in einen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereich unterteilt und wird in einer Holz-Beton-Hybrid-Bauweise erstellt.

Die Erstellungskosten für das Projekt Koch sind auf knapp 83 Millionen kalkuliert. Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 0.21 Millionen (Stadt Zürich 2021, S. 5). Die Miete für eine freitragende (nicht subventionierte) 4.5-Zimmerwohnung mit circa 110 Quadratmetern Nutzfläche beträgt CHF 2 000 im Monat (exkl. Nebenkosten) (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 et al. 2022).

Für die Entwicklung aller Baufelder auf dem Koch-Areal werden verschiedene partizipative Verfahren eingesetzt, teilweise über alle Felder hinweg gemeinsam, teilweise für die einzelnen Projekte, so auch für das Projekt Koch. Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 baut zudem mit Hilfe von Heidi Wicki, Zuständige Gemeinwesen und Partizipation Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, eine Siedlungsorganisation auf.

Das Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung im Projekt Koch

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 sieht im Projekt Koch acht Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung vor. Verstanden wird darunter ein Edelrohbau, bei welchem die Mieter:innen bei der Raumeinteilung und beim Innenausbau mitbestimmen und selbst Hand anlegen können (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 2019).

Die Nasszellen werden fertigausbaut, dies ist behördlich vorgeschrieben. Ebenfalls werden Küchenanschlüsse erstellt, die Küche muss selbst eingebaut werden. Im Baueingabeplan sind sie aber eingezeichnet, damit die Mieter:innen keine Bewilligung dafür einholen müssen. Das Heizsystem ist eingebaut. Bei den Böden wird geschliffenes Anhydrit verwendet. Die Böden können selbst gelegt und die Wände eigenhändig gestrichen werden.

Folgende Rohbaueinheiten sind geplant: acht Einheiten mit Grundflächen von rund 51 bis 94 Quadratmetern, die ausgebaut werden können auf rund 75 bis 165 Quadratmeter (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 2024). Die Raumhöhe beträgt 5.81 Meter; stellenweise auch weniger (abhängig von den Leitungen an der Decke) (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 2024). Die

Raumhöhe ist bewusst doppelgeschossig gewählt, damit entweder eine gut nutzbare Galerie eingebaut werden kann oder die Wohnungen bei Bedarf zu konventionellen Wohnungen umgebaut werden können. Diesbezüglich hat man vom Hallenwohnen im Zollhaus gelernt, bei welchem zwar Überhöhe, aber keine Doppelgeschossigkeit vorhanden ist.

Die Mieter:innen dürfen 60 Prozent der Wohnfläche nochmals einbauen im zweiten Geschoss, indem sie einen Boden oder eine Galerie einziehen. Dies sei relativ leicht bewilligungsfähig, erklärt Philipp Klaus, Co-Präsident Bau- und Wohn-genossenschaft Kraftwerk1. Auch Zwischenwände dürfen eingebaut werden. Alle Ausbauten, welche die Mieter:innen vornehmen wollen, müssen der Genossenschaft gemeldet und der jeweilige Ausbauaufwand mitgeteilt werden (Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 2022, S. 5).

Vom Konzept her erscheint es naheliegend, dass alle Einbauten im Fall eines Auszugs wieder rückgebaut werden müssen. Denkbar ist auch, dass man mit den Nachmieter:innen individuelle Lösungen findet. Dies ist allerdings auf Seiten der Genossenschaft noch nicht entschieden.

Angeordnet sind die Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss im Nordkopf des Gebäudes (Kraftwerk1 2022, S. 1). Die Wohnungen verfügen über gemeinschaftliche Aussenräume. Die Rohbaueinheiten sind bewusst an relativ exponierter Lage: Es sind die einzigen Wohnungen in den genannten Geschossen, es herrscht rundherum relativ viel Personenverkehr. Diese Ausrichtung «an Gemeinschaft» erklärt Philipp Klaus im Interview damit, dass man kein Bild von einem «einsamen Chlüteri» wolle, «der in irgendeinem Geschoss wohnt und nie jemanden sieht», sondern dass die Mieter:innen der Rohbaueinheiten zwangsläufig Leute antreffen und im Austausch stehen können.»

Merkmale der Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung

Kraftwerk 1 lädt ab 2017 Interessierte ein, sich im Rahmen von sogenannten «Bauküchen» in die Ideenentwicklung rund um die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) einzubringen. Diese Veranstaltungsreihe ist für die Genossenschaft sehr wichtig: Einerseits zeigt die rege Teilnahme, dass ein Interesse am Thema da ist. Andererseits erweisen sich die eingebrachten Ideen und Fragen als sehr wertvoll für die weitere Arbeit am Konzept der Rohbaueinheiten.

Bereits feststehende Bewohner:innen gibt es noch nicht; die Rohbaueinheiten werden voraussichtlich im Sommer 2025 ausgeschrieben – ein Jahr vor den anderen Wohnungen im Projekt Koch, dies damit der Selbstausbau frühzeitig in Angriff genommen werden kann, noch bevor die anderen einziehen. Wie die Bauarbeiten der Mieter:innen mit den professionellen Baustellen auf dem Koch-Areal vereinbar sind, zum Beispiel betreffend der Sicherheit, ist noch zu klären.

Die Genossenschaft ist offen für verschiedene Typen von Bewohner:innen und Haushalten: Es könnten zum Beispiel Kunstschaffende sein, aber auch Wohngemeinschaften oder Familien. Allerdings braucht es laut Philipp Klaus, Co-Präsident Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, durchaus «die Fähigkeit, hier zu wohnen», einerseits bezogen auf den Selbstausbau, andererseits bezogen auf die Orientierung am Aussen, dem Kollektiv – die sich nicht zuletzt durch die Anord-

nung der Wohnräume im ersten Obergeschoss und die Transparenz der architektonischen Gestaltung mit den grossen verglasten Flächen ergibt. Und gewünscht sind laut Philipp Klaus «schon Leute, die sich für das Ganze interessieren und auch diese Möglichkeiten nutzen zum Austausch von Informationen und Erfahrungen, kulturell oder was auch immer. Das sollte schon stattfinden können.»

Aktuell ist die Genossenschaft dabei, den Ablauf des Bewerbungsverfahrens für die Rohbaueinheiten zu definieren. Jedenfalls müssen Personen, die sich bewerben, konkrete Ausbaukonzepte vorweisen. Auch wird darauf geachtet, dass der Mieter:innenmix im ganzen Gebäude «harmoniert» (Bau- und Wohn-genossenschaft Kraftwerk1 2022, S. 4). Bewerben können sich nur Personen, die bis spätestens Ende 2024 Mitglied der Genossenschaft werden beziehungsweise geworden sind. Für die Entwicklung des Bewerbungsverfahrens zieht die zuständige Vermietungskommission interne und externe Expertisen bei. Für alle Wohnungen des Projekt Koch gibt es Belegungsvorschriften. Diese gelten auch für die Mieter:innen der Rohbaueinheiten. Inwiefern sich die Bewerbungen mit diesen Vorschriften decken, ist abzuwarten. Sollten die Rohbaueinheiten zu wenig Anklang finden, so gibt es einen Plan B: Die Räume werden zu konventionellen Wohnungen ausgebaut.

Steckbriefe der fünf untersuchten Wohneinheiten

Im Zollhaus befinden sich vier Hallenwohnungen, im Holligerhof 8 ein Selbstausbau loft und im noch zu realisierenden Projekt Koch sind acht Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung vorgesehen. Genauer untersuchen konnten wir die bereits umgesetzten Wohnkonzepte im Zollhaus und im Holligerhof 8. Damit ergeben sich *fünf Untersuchungsfälle*, welche wir als *Wohneinheiten* bezeichnen und im Folgenden einzeln steckbriefartig vorstellen. Bei der Analyse zu den Rohbaueinheiten haben wir uns in den Interviews, Dokumenten und weiteren Materialien auf die Phasen vor dem Betrieb und der Nutzung konzentriert.

Wohneinheit A

Bewohner:innen

In der Wohneinheit A lebt ein Mann, der knapp 60 Jahre alt ist.

Wohnfläche

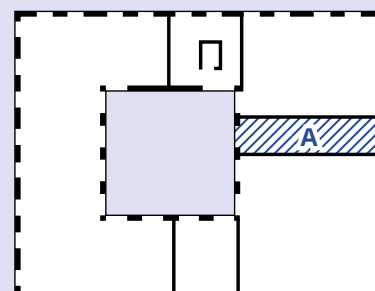
Er wohnt und arbeitet als Künstler in einer Halle im Zollhaus auf 34 Quadratmetern.¹⁹

Kosten

Der Mietzins beträgt etwa CHF 1 500 (inkl. Nebenkosten) pro Monat. Die Genossenschaftsanteile machen ungefähr CHF 10 000 aus. Für den Selbstausbau kommen weitere Kosten von circa CHF 3 000 hinzu.

Selbstausbau und Gemeinschaft

Ursprünglich wollte der Bewohner zusammen mit anderen wohnen, seine Suche nach einer geeigneten Gruppe beziehungsweise Wohnsituation blieb aber erfolglos – und so hat sich das Hallenwohnen für ihn «ergeben», wie er im Interview sagt. Den Selbstausbau erledigte er allein oder zusammen mit Freund:innen und Bekannten so «nebenbei». Dafür nutzte er Materialien, die bereits vorhanden waren oder umgenutzt werden konnten. Dem Bewohner gefällt das Gemeinschaftliche im Zollhaus sehr, gerne hätte er noch mehr Austausch im Haus. Zugleich schätzt er die Möglichkeit, sich in sein Wohnatelier zurückziehen zu können.



Zollhaus (Haus A)

¹⁹ Bei sämtlichen Angaben der Wohnfläche ist zu bedenken: Diese beziehen sich auf die Grundfläche der jeweiligen Wohneinheit, ohne Berücksichtigung der Überhöhe und der allenfalls eingebauten Galerien, Zweitgeschosse und ähnlichem.

Wohneinheit B

Bewohner:innen

In der Wohneinheit B im Zollhaus wohnt eine Patchwork-Familie, bestehend aus zwei Erwachsenen, zwei gemeinsamen Kindern und zwei Jugendlichen aus früheren Beziehungen. Relativ spontan hat die Familie zudem eine Wohnmöglichkeit für einen geflüchteten jungen Erwachsenen eingerichtet.

Wohnfläche

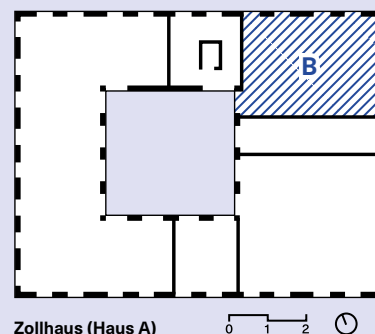
Die Bewohner:innen haben 115 Quadratmeter zur Verfügung. Die Wohnnutzfläche empfinden manche Bewohner:innen als zu gross bemessen.

Kosten

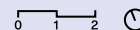
Der Mietzins beläuft sich auf etwa CHF 3 600 (inkl. Nebenkosten) pro Monat.

Selbstausbau und Gemeinschaft

Entsprechend den familiären Bedürfnissen liessen die Bewohner:innen vier der fünf geplanten Zimmer einbauen. Betreffend Selbstausbau empfinden sie keinen Druck, sondern nehmen sich Zeit, den Raum nach und nach und in Abhängigkeit von den Bedürfnissen auszubauen, etwa indem sie eine Galerie einbauen, einen Durchbruch von einem in ein anderes Zimmer machen oder noch ein Zimmer auf die Galerie setzen. Einen Teil der bisherigen Einbauten errichteten sie selbst, einen Teil liessen sie professionell ausführen. Insgesamt sind die Einbauten relativ stark fixiert, das heisst wenig flexibel. Wichtig ist den Bewohner:innen die Nutzungsflexibilität. Gegenüber dem Selbstausbau steht das Zusammenleben im Vordergrund. Dieses Zusammenleben ist wenig organisiert, vielmehr bringen sich alle so ein, wie sie können.



Zollhaus (Haus A)



Wohneinheit C

Bewohner:innen

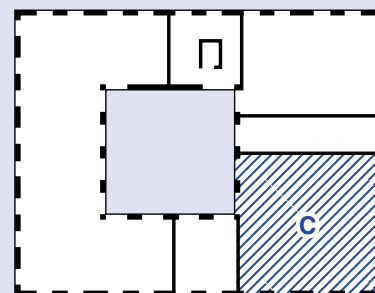
In der Wohneinheit C im Zollhaus leben zwei Familien. Das sind insgesamt vier Erwachsene und vier Kinder im Alter von drei, sieben, zehn und 16 Jahren. Derzeit wird die Einheit ausschliesslich zum Wohnen genutzt, gelegentlich auch als Home-Office. Generell besteht Offenheit für eine Untervermietung beziehungsweise Arbeitsnutzung.

Wohnfläche

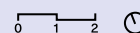
Die acht Bewohner:innen wohnen auf 155 Quadratmetern, von welchen jede Familie 16 als Rückzugsraum hat.

Kosten

Der Mietzins beläuft sich auf rund CHF 5 400 pro Monat. Ungefähr CHF 20 000 machen die Kosten für den Selbstausbau aus.



Zollhaus (Haus A)



Selbstausbau und Gemeinschaft

Den Bewohner:innen sind sowohl der Selbstausbau als auch die Gemeinschaft wichtig. Den Gemeinschaftsaspekt heben sie vor allem mit Blick auf die Kinder hervor, für die sie sich wünschen, dass das Wohnen nicht nur von der Kernfamilie geprägt ist. In die Entwicklung ihrer «Wohnvision» investierten die Bewohner:innen viel Zeit. Demgegenüber stand eine relativ kurze Planungs- und Ausbauphase. Einige Bewohner:innen haben ausgeprägte planerisch-bauliche Fähigkeiten, sodass der Selbstausbau weitgehend in Eigenregie ausgeführt wurde. Als leitend für die Haltung galten die Sätze «alles ist richtig» und «Yes-Man, Yes-Woman». Das Selbstausbauen passt für die Bewohner:innen gut zu ihrem «Neudenken der Familienwohnkonstellation» und ihren wandelnden Bedürfnissen. Dem Prozesshaften und Dynamischen des Selbstausbaus und des Zusammenlebens kann gut Rechnung getragen werden, indem man Dinge mit einem «naiven Optimismus» «entwickeln lässt». Herausforderung ist, von der euphorischen Planungs- und Umsetzungsphase «im Alltag anzukommen».

Wohneinheit D

Bewohner:innen

In der grössten Wohneinheit D im Zollhaus leben 18 Personen: zwölf Erwachsene und sechs Kinder im Alter zwischen drei und 50 Jahren. Ein Teil der Bewohner:innen lebt in einer Patchwork-Situation, respektive verfügt über einen weiteren Wohnsitz. Die Bewohner:innen sind als Verein organisiert und als solcher auch Mieter. Sie vermieten ausserdem sechs Arbeitsplätze für sogenannte «Free-Floater» sowie vier Atelierplätze.

Wohnfläche

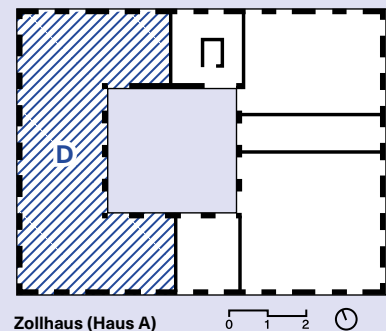
Insgesamt stehen dem Kollektiv 275 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung.

Kosten

Das Kollektiv bezahlt rund CHF 9 000 Miete (inkl. Nebenkosten). Die Kosten für die Genossenschaftsanteile betragen etwa CHF 69 400. Für die privaten Wohnelemente – die beweglichen «Roll Spaces» und die fixen Wohnstudios²⁰ – wendeten die Bewohner:innen zwischen circa CHF 2 000 und CHF 50 000 auf, je nachdem ob sie diese selbst bauen oder professionell bauen liessen und je nach Preis der verwendeten Materialien. Weitere etwa CHF 55 000 benötigten sie für den Ausbau der gemeinschaftlich genutzten Bereiche.

Selbstausbau und Gemeinschaft

Sowohl der Selbstausbau als auch das gemeinschaftliche Zusammenleben sind sehr wichtig, Priorität hat aber letzteres. Ausserdem spielt in dieser Wohneinheit auch das kulturelle und politische Wirken eine wichtige Rolle. Das Zusammenleben ist geregelt durch



Zollhaus (Haus A)

²⁰ Wohnstudios sind verschiebbare, einstöckige private Wohneinheiten, die beispielsweise oberhalb eines Badezimmers eingebaut worden sind.

gemeinsame Abläufe, Absprachen und Strukturen, wie beispielsweise regelmässige Sitzungen. Es gibt verschiedene Arbeitsgruppen und definierte Gemeinschaftsprozesse, die meistens moderiert werden, teilweise auch von externen Personen. Die Befragten dieser Wohneinheit sehen sich als Teil einer «sozialen Bewegung mit gesellschaftspolitischen Ansprüchen», wie ein Befragter sagt. Sie fühlen sich verpflichtet, zum Gelingen dieses «sozialen Experiments» beizutragen. Die «Roll Spaces» sind konzeptionell wichtig und werden zwei Mal im Jahr umgestellt, auch um individuellen Bedürfnissen nach Veränderung im Raum und dem unterschiedlichen Lichteinfall gerecht zu werden. Der von der Genossenschaft übernommene Edelrohbau steckt gewisse Grenzen der Gestaltungsmöglichkeit ab, etwa mit der fixen Positionierung der Nasszellen sowie der Säulen.

Wohneinheit E

Bewohner:innen

In Wohneinheit E, dem Selbstausbauloft im Holligerhof 8 in Bern, wohnen neun Personen im Alter zwischen 24 und 30. Die Bewohner:innen sind basisdemokratisch als Verein organisiert und als solcher auch Mieter des Selbstausbaulofts.

Wohnfläche

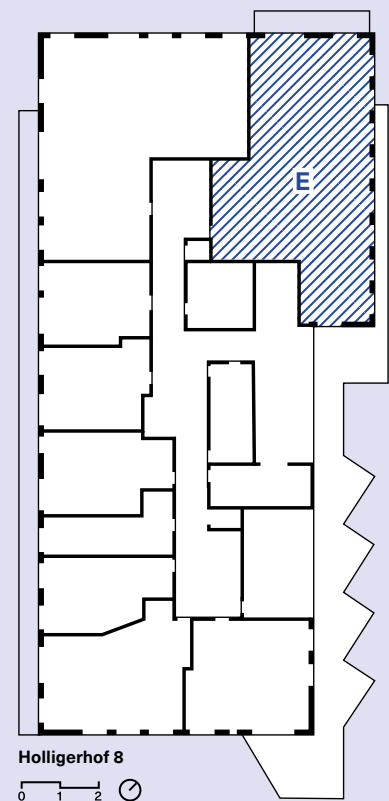
Das Kollektiv verfügt über 280 Quadratmeter Wohnfläche.

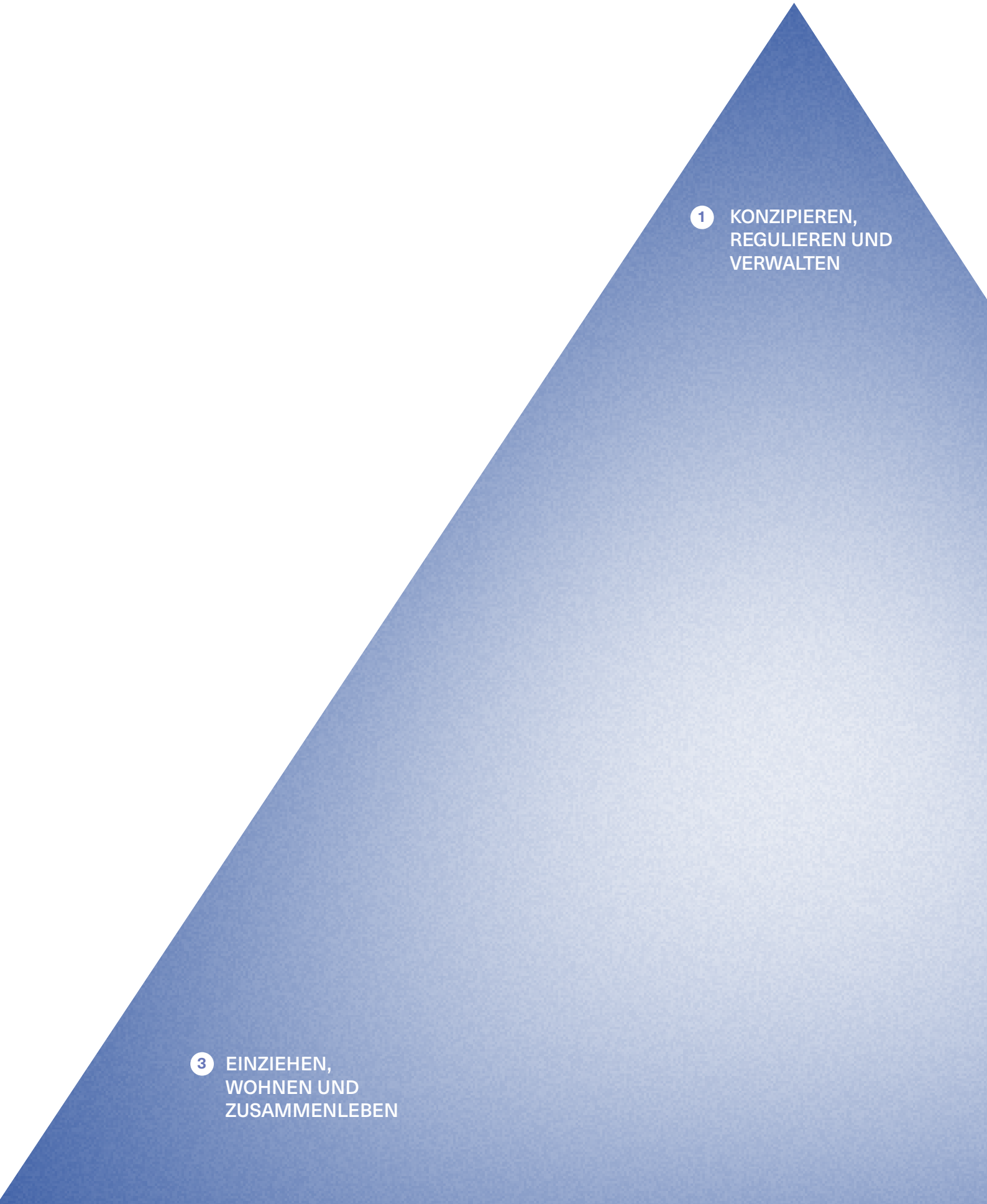
Kosten

Der Mietzins beträgt etwa CHF 4 770, also CHF 530 pro Person. Hinzu kommen Genossenschaftsanteile für rund CHF 50 000 sowie Kosten für den Selbstausbau von etwa CHF 32 000.

Selbstausbau und Gemeinschaft

Den Selbstausbau sowie die nötigen Baumaterialien für die «Kistchen» organisierte die Gruppe selbst. Dabei legte sie Wert auf die Wiederverwendung bestehender Materialien. Im Vordergrund steht jedoch nicht das Selbstausbauen, sondern das gemeinschaftliche Zusammenleben. Ein Teil des Kollektivs hat bereits zuvor zusammengewohnt. Die Beziehungen untereinander werden als «freundschaftlich» und «familiär» bezeichnet. Die Qualität der Beziehungen vereinfacht das Zusammenleben auf engem Raum, das von den Bewohner:innen als unkompliziert wahrgenommen wird. Regelmässige Sitzungen und Retraiten unterstützen die Organisation und die Gestaltung des Zusammenlebens zusätzlich. Die verschiebbaren privaten «Kistchen», wie die Bewohner:innen sagen, werden ebenfalls den Bedürfnissen entsprechend gelegentlich umgestellt, nicht zuletzt da der Lichteinfall von den zwei Fensterseiten sehr unterschiedlich ist.





1 KONZIPIEREN,
REGULIEREN UND
VERWALTEN

3 EINZIEHEN,
WOHNEN UND
ZUSAMMENLEBEN

30 Bausteine: Fragen und Antworten für die Praxis

In diesem Kapitel sind die Ergebnisse des Forschungsprojekts entlang praxisorientierter Fragen und Antworten zusammengefasst. Diese Fragen haben sich im Forschungsprozess als besonders relevant für die Realisierung und das Gelingen der Wohnkonzepte herausgestellt. Sie sind strukturiert als 30 Bausteine entlang des Dreiecks, mit den drei Ecken respektive Gestaltungszugängen *1) konzipieren, regulieren und verwalten* *2) planen, bauen und weiterentwickeln* und *3) einziehen, wohnen und zusammenleben*. In den 30 Bausteinen kommen einerseits die Perspektiven der verschiedenen involvierten Akteur:innen zum Ausdruck, insbesondere der Trägerschaften, der Bewohner:innen und der Architekt:innen, und andererseits auch politische sowie rechtliche Rahmenbedingungen. Jeder Baustein beinhaltet am Anfang eine Kurzzusammenfassung. Bei einigen Bausteinen finden sich in den Randspalten die jeweils abgeleiteten Faktoren, welche für die Realisierung und das Gelingen der Wohnkonzepte förderlich respektive hinderlich sind (in Grün bzw. in Rot).

Die Wohnkonzepte konzipieren, regulieren und verwalten

Der erste Gestaltungszugang des *Konzipierens, Regulierens und Verwaltens von Wohnkonzepten* umfasst insbesondere die Perspektive der Trägerschaften, – in unserem Forschungsprojekt sind es Genossenschaften –, die solche Wohnkonzepte initiiert haben. In der Regel versuchen diese Akteur:innen über einen strukturellen Zugang Einfluss darauf zu nehmen, wie in den Wohneinheiten (zukünftig) gelebt und gewohnt wird – und hier auch wie der Selbstausbau umgesetzt wird oder werden soll. Die folgenden Bausteine enthalten Fragen und Antworten, die für die Trägerschaften von besonderem Interesse sein können.

SELBSTVERSTÄNDNIS UND LEITIDEEN DER TRÄGERSCHAFTEN

Inwiefern passen die Wohnkonzepte zu den Trägerschaften?

Auf den Punkt gebracht:

Die Trägerschaften der untersuchten Wohnkonzepte haben sich zum Ziel gesetzt, das Wohnungsangebot auf dem Wohnungsmarkt zu diversifizieren, damit Menschen anzusprechen, die mit neuen Wohn- und Lebensmodellen experimentieren möchten, und dabei partizipativ vorzugehen. Dies passt zu ihrem Selbstverständnis als innovative Genossenschaften. In gewissen Aspekten können die Wohnkonzepte aber zentrale genossenschaftliche Prinzipien wie die Bereitstellung von preiswertem Wohnraum und soziale Durchmischung auf die Probe stellen, da diese mit solchen Wohnkonzepten nur teilweise zu gewährleisten sind.

Die konkreten Ausgangslagen für die Realisierung der drei untersuchten Wohnkonzepte sind unterschiedlich. Dennoch lässt sich generell sagen, dass es zu Selbstverständnis und Leitideen der untersuchten Genossenschaften gehört, das Angebot des Wohnungsmarktes zu erweitern und alternative Wohnformen anzubieten. Mindestens teilweise und in unterschiedlicher Ausprägung verstehen sie sich zudem als innovative Genossenschaften und wollen auch das Experimentieren mit neuen Wohn- und Lebensmodellen ermöglichen. Insofern passen die Wohnkonzepte zu den Grundprinzipien der untersuchten Genossenschaften.

Der Projektleiter des Zollhauses Genossenschaft Kalkbreite, Andreas Billeter, sagt dazu, dass der Innovationsgedanke «in der DNA der Kalkbreite» sei [→]. In der ersten Siedlung der Genossenschaft habe man das Clusterwohnen²² als neue Wohnform eingeführt und im Zollhaus das Hallenwohnen. Man habe mit dem Hallenwohnen an die Reputation als innovative Genossenschaft anknüpfen wollen, so Nina Schneider, Leiterin Partizipation und Nutzung Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite von 2016 bis 2020:

«Es gehört zur Identität der Genossenschaft Kalkbreite hinzustehen und zu sagen: «Wir bauen keine schönen Norm-Wohnungen. Wir bieten Raum für neue Lebensmodelle, lassen Experimente zu und wir versuchen, Wohnen, Arbeiten und Kultur zu verschränken, nach Möglichkeit kurze Distanzen zu fördern und die Trennung der Lebensbereiche aufzuheben». Und insofern passt natürlich Hallenwohnen extrem gut in unser Portfolio.»

Auch bei der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 folgen die Leitideen dem Selbstverständnis, sich neuen Wohnformen zu widmen, mit diesen zu experimentieren und auszutesten, wo die Grenzen des Machbaren liegen, erklärt Philipp Klaus, Co-Präsident Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 [7]. Und letztlich, so ergänzt Heidi Wicki,

+ Hohe Passung der Wohnkonzepte mit dem Selbstverständnis der Trägerschaften

+ Wohnungsangebote für neue Lebensmodelle schaffen wollen

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

→ siehe «Das Projekt Koch mit Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung in Zürich», S. 38

²² «Das Wohnen im Cluster (...) bietet die Möglichkeit, gemeinschaftlich zu wohnen und sich trotzdem in einen individuellen Privatraum zurückziehen zu können. Die Kleinwohnung ist grösser und mit Bad und Küche umfangreicher ausgestattet als ein reines WG-Zimmer und bietet ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Die mit neun anderen Kleinwohnungen gemeinschaftlich genutzte Wohnküche ist Bestandteil des Konzepts und ermöglicht es, das Leben in einer Gemeinschaft zu pflegen und mitzutragen» (Genossenschaft Kalkbreite o. D. a).

Zuständige Gemeinwesen und Partizipation Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, die Perspektive der Trägerschaft, ginge es auch darum, weiter auszutesten und zu entwickeln, wie man durch solche neuen Wohnkonzepte dazu anregen könnte, «Wohnen anders zu denken». Das Hallenwohnen im Zollhaus versteht sich gemäss den interviewten Vertreter:innen der Genossenschaft Kalkbreite als legale Übersetzung des Hallenwohnens in Fabriken (bekannt aus der Zwischennutzungs- und Hausbesetzungsszene) [→] in einen *Neubau*. Dennoch handle es sich um ein neues Konzept, welches das Wohnen in Fabrikhallen mit seinem temporären und teils illegalen Charakter und der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten andere Ausgangsbedingungen hat als ein genossenschaftlicher Neubau.

Auch die Umsetzung des Selbstausbaulofts der Genossenschaft Warmbächli setzt hier an. Das Wohnen in Fabrikhallen und die genossenschaftliche Realisierung im Zollhaus wurden als Referenz genommen für die Umsetzung im *Bestandsbau* im Holligerhof 8. Die Vertreter:innen der Genossenschaft Warmbächli verstehen die Realisierung des Selbstausbaulofts als Reaktion auf das ansonsten als einseitig konventionell wahrgenommene Wohnungsangebot auf dem Wohnungsmarkt.

Ausserdem spielt der Aspekt der Partizipation, auch im Sinne der Beteiligung von Interessierten und Bewohner:innen an der Gestaltung des Wohnens in den jeweiligen Siedlungen, für die Genossenschaften eine grosse Rolle. Die Idee zum Hallenwohnen wurde von der Genossenschaft Kalkbreite aus einem öffentlichen Partizipationsprozess aufgenommen und entwickelt [→]. Der Aspekt des Selbstausbaus wird von der Genossenschaft Warmbächli als maximale Form der Partizipation verstanden. Mit der Tatsache, dass die Bewohner:innen die Möglichkeit hätten, das Selbstausbauloft nach ihren Wohnbedürfnissen zu gestalten, liegt dem Wohnkonzept selbst der Partizipationsgedanke zugrunde [→]. Tobias Willmann, Co-Präsident Genossenschaft Warmbächli von 2013 bis 2022, sagt dazu:

«Also ich finde, das Selbstausbauloft ist eigentlich die maximale Stufe von Partizipation, denn die Bewohner:innen entscheiden selbst darüber, was sie dort wie umsetzen. Also sagen wir jetzt maximale Partizipation, wenn es darum geht, mitzureden, wie die baulichen Strukturen sein sollen. Wir geben das praktisch komplett ab und sie machen es selbst und sie machen es so wie es ihnen passt.»

Diese Aussage passt auch zur Grundhaltung, «dass eigentlich unsere Mitglieder dieses Projekt Warmbächli gestalten sollen», wie Ilja Fanghänel, Projektleiter Holligerhof 8 Genossenschaft Warmbächli, sagt. Die Bauleiterin der Genossenschaft Warmbächli Claudia Thiesen sieht in der Art und Weise, wie man mit dem Bestandsgebäude insgesamt umgeht, wie man es charakterlich roh und rau belässt und in welchem Zustand dieses nach dem Ausbau und dann nach dem Umbau ist, als passend zu dem Umstand, dass man Menschen dazu einlädt und daran beteiligt, «sich ihren eigenen Wohnraum zu gestalten».

Mit der weiter oben beschriebenen Grundphilosophie der Genossenschaft Kalkbreite verbunden ist ein partizipatorisches Verständnis, welches darauf zielt, dass Interessierte, potenzielle Bewohner:innen und Mitglieder der Genossenschaft in die Planungs-, Entwicklungs- und Organisationsprozesse eingebunden werden.

Ähnlich verhält es sich mit der Genossenschaft Warmbächli, deren Gründung auf eine private Initiative von Freund:innen zurückgeht, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umsetzen wollten und dabei – zumindest in der Anfangsphase – egalitär und partizipativ vorgingen.

➔ Experimentierfreude und Risikobereitschaft der Trägerschaften

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

→ siehe «Bedeutung von Partizipation», S. 56

Für den Holligerhof 8 wurde die Idee verfolgt, ein möglichst breites Wohnungsangebot zu schaffen (z. B. bezüglich Wohnungsgrössen, Altersdurchmischung). Wie beim Zollhaus ging es auch beim Holligerhof 8 darum, ein Haus zu bauen, das Wohnen, Arbeiten und Kultur verbindet.²³ Sowohl beim Hallenwohnen als auch beim Selbstausbauloft ist zumindest konzeptionell offen, Wohnen, Arbeiten und Kultur zusammenzudenken. Es werden aber auch kritische Aspekte genannt, die gegen eine genossenschaftliche Umsetzung dieser Wohnkonzepte sprechen. So stehe das Ziel, preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen²⁴, in einem gewissen Widerspruch zur Umsetzung des Hallenwohnens in einem Neubau an zentraler Lage in Zürich, wie Nina Schneider, sagt:

«Eines unserer wichtigsten Ziele ist der preisgünstige Wohnungsbau. Aber Hallenwohnen ist kein preisgünstiger Wohnungsbau. Das zu glauben, ist eine grosse Lebenslüge. Viele denken, weil sie ursprünglich in einer Gratis-Fabrikhalle gelebt haben und mit Abfall oder Re-Use-Produkten gearbeitet haben, dies sei dann auch im Neubau billig, aber vor allem an dieser Lage ist das nicht der Fall.»

➔ Preisgünstiges Wohnen nur bedingt möglich

Ausserdem vermutet Nina Schneider, dass das Hallenwohnen nicht nur Kollektivität schaffe, sondern auch das Bedürfnis nach einem Eigenheim stille, was nicht in den genossenschaftlichen Wohnungsbau passe:

«Weil der Ausbau teuer und individuell ist, passt Hallenwohnen nicht so richtig in den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Hallenwohnen ist eine Art Einfamilienhaus in der Genossenschaft.»²⁵

Gerade die Vermietung an Kollektive erschwere für die Genossenschaften zudem die Steuerung der angestrebten sozialen Durchmischung.²⁶ Dies treffe aber auf alle Wohngemeinschafts-Haushalte zu und nicht nur auf die untersuchten Wohnkonzepte. Die Durchmischung beschäftigt auch die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, die im Projekt Koch ein ungefähres soziodemografisches Abbild des Zürcher Quartiers Albisrieden anstrebt. Dies soll über das gesamte Projekt Koch hinweg realisiert werden, auch über die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung. Allerdings müssten hier klare und bewusste Abstriche gemacht werden, erklärt Marianne Gadiant, Leiterin Ausschuss Vermietung Wohnen Koch Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1: «Bei einer Innovation kannst du nicht sagen, wir wollen so viele Alte und so viele Junge, sondern die Frage ist, was das interessierte Segment überhaupt hergibt.»

➔ Potenzieller Widerspruch zur angestrebten sozialen Durchmischung

²³ Das Ziel der Bereitstellung von Raum für Wohnen, Gewerbe und Kultur wird sowohl in den Statuten der Genossenschaft Warmbächli (Genossenschaft Warmbächli 2019c) wie auch in den Statuten der Genossenschaft Kalkbreite (Genossenschaft Kalkbreite 2019b) als Zweck aufgeführt.

²⁴ Das «Erstellen und Vermieten von preiswertem Wohn- und Gewerberaum» gehört zu den Zweckbestimmungen der Genossenschaft Kalkbreite (Genossenschaft Kalkbreite 2019b, S. 1).

²⁵ Allerdings könnte man hier auch einer anderen Lesart folgen, inspiriert von der Ausstellung über Protestarchitektur, welche 2024 im Museum für Angewandte Kunst in Wien zu sehen war und in welcher die Architektur historischer und zeitgenössischer Protestcamps untersucht wird: Mit Blick auf die politische Bedeutung, die diese Wohnkonzepte für manche haben, könnten sie auch als Ausdruck des Protests gegen enge, standardisierte Wohnkonventionen interpretiert werden. Aber möglicherweise steht diese Lesart gar nicht im Widerspruch zur Einfamilienhaus-Analogie.

²⁶ Die «Förderung sozialer Durchmischung und gemeinschaftlicher Einrichtungen» gehört zu den Zweckbestimmungen der Genossenschaft Kalkbreite (Genossenschaft Kalkbreite 2019b, S. 1).

Gegen eine genossenschaftliche Umsetzung spreche gemäss verschiedenen befragten Vertreter:innen der Genossenschaften des Weiteren auch die fragliche Skalierbarkeit dieser Wohnkonzepte (z. B. aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen). Dennoch: Nina Schneider ist überzeugt, dass Leuchtturm-Projekte wie das Hallenwohnen nur von Genossenschaften oder Stiftungen umgesetzt werden können, da sie für private Investoren zu riskant und auch zu teuer seien. Zur Umsetzung der untersuchten Wohnkonzepte gehört eine gewisse Risikobereitschaft sowie die Bereitschaft, Geld und Zeit zu investieren, welche nicht direkt gegenfinanziert werden. Ähnlich klingt es bei Andreas Billeter, Projektleiter Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite:

«Wenn wir das nicht realisieren, wird es in den nächsten Jahren wohl keine Genossenschaft oder Bauträger versuchen, weil wir –, die den Ruf haben, etwas mehr zu wagen als Andere –, damit ausdrücken würden, dass wir daran gescheitert sind. Das würde wahrgenommen werden, in der Genossenschaftsszene mindestens.»

➔ **Eingeschränkte Steuerungsmöglichkeiten bei der Bewohner:innenzusammensetzung**

BEDEUTUNG VON PARTIZIPATION

Warum entscheiden sich die Trägerschaften für eine partizipative Entwicklung der Wohnkonzepte?

Auf den Punkt gebracht:

Die Trägerschaften setzen auf Partizipation, um die Wohnbedürfnisse der Bewohner:innen zu erkennen und durch deren Engagement innovative und bedarfsgerechte Wohnkonzepte zu entwickeln. Durch vielfältige Beteiligungsformate und designierte Fachpersonen für Partizipationsprozesse werden sowohl zukünftige Bewohner:innen als auch andere Interessierte aktiv in die Planung und Gestaltung der Wohnprojekte einbezogen. Der Selbstausbau wird als maximale Stufe der Partizipation erachtet.

Bei allen drei Trägerschaften spielt die Partizipation bei Bauprojekten grundsätzlich eine grosse Rolle, sei es die Partizipation der zukünftigen oder aktuellen Bewohner:innen, sei es die Partizipation anderer Interessierter und/oder Betroffener. Entsprechend verfügen alle untersuchten Trägerschaften über eine Fachperson für Partizipationsprozesse. Dies sei, so Nina Schneider, Leiterin Partizipation und Nutzung Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite von 2016 bis 2020, «ein Teil der Identität der Genossenschaft: Wir wollen das!» Auch Philipp Klaus, Co-Präsident Bau- und Wohn-genossenschaft Kraftwerk1, beschreibt den aktiven (Mit-)Gestaltungswillen vieler verschiedener Personen als Teil der «DNA des Kraftwerk1». Ebenso spricht Andreas Billeter, Projektleiter Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite, von der Partizipation als etwas, das tief im «Selbstverständnis der Genossenschaft Kalkbreite» verankert sei.

+ Designierte Fachperson für Partizipationsprozesse

In der Regel wird mit verschiedenen Arbeitsgruppen und Partizipationsgefässen gearbeitet, wichtige Entwicklungsschritte werden in öffentlichen Veranstaltungen zur Diskussion gestellt, zum Beispiel in so genannten Echoräumen, einem Partizipationsformat, bei dem gezielt Erfahrungen und Hinweise spezifischer Gruppen eingeholt werden.

In der Genossenschaft Kalkbreite beispielsweise, würden die Mitwirkenden, so Nina Schneider, «an der Schaffung einer Idee von Wohn- und Lebensraum» partizipieren, jedoch ohne Garantie, später auch in eine der Genossenschaftswohnungen einziehen zu können. Dies sei wichtig, weil man keine «Schläfer:innen in der Partizipation» wolle, die nur mitmachen, um eine Wohnung zu bekommen. Auch beruhe Partizipation auf Freiwilligkeit. Letzteres gilt auch für die Genossenschaft Warmbächli und die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1.

In den partizipativen Prozessen werden Ideen konkretisiert und Umsetzungsvorschläge erarbeitet. Entscheide werden jedoch in anderen Gremien gefällt: im Vorstand, an der Generalversammlung, in der Baukommission und dergleichen.

Als genossenschaftlicher Grundwert kommt Partizipation bei den untersuchten Wohnkonzepten selbstverständlich zum Tragen – dies eingebettet in die Partizipationsprozesse für die Siedlungen insgesamt. Zugleich nimmt Partizipation beim Hallenwohnen, Selbstausbauloft und den Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung eine Sonderrolle ein, denn die Teilnehmer:innen der Partizipationsveranstaltungen sprechen konzeptionell und baulich noch stärker mit als bei anderen Nutzungsformen (z. B. Wohnen, Gewerbe, Gemeinschaftsräume). Aus Sicht von Tobias Willimann, Co-Präsident Genossenschaft Warmbächli von 2013 bis 2022, handelt es sich beim Selbstausbauloft sogar um «die maximale Stufe von Partizipation, denn die Bewohner:innen entscheiden selbst, was sie dort wie umsetzen». Insofern scheint der rohe Zustand der Wohneinheiten geradezu Ausdruck intensiver Partizipation zu sein.

Die Ausprägungen und Formen der Mitwirkung variieren zwischen den Genossenschaften, sind aber bei allen mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden. Claudia Thiesen, Bauleiterin vom Holligerhof 8, ist überzeugt:

«Dieses riesige Wissen und Engagement sind natürlich dann auch irgendwann ein Aufwand, weil man das ja auch wieder verarbeiten, koordinieren und strukturieren muss, aber es hat natürlich sehr viel Output generiert, der andere Genossenschaften sehr viel Geld kostet.»

Partizipative Formate helfen den Trägerschaften, die Wohnbedürfnisse und damit die Nachfrage kennenzulernen. Dies wiederum minimiert das Leerstandsrisiko. Tobias Willimann sieht die «Partizipation in der Planungsphase auch als eine Art «Marktforschung und Kundenbindung»: «Schlussendlich haben wir einen mutigen Wohnungsmix gemacht, ein Drittel der Leute wohnt in Grosswohnformen, und das ist möglich gewesen, weil wir gewusst haben, dass Leute so wohnen wollen».

Und auch Tim Seidel, Architekt Holligerhof 8, schätzt, dass er und seine Kolleg:innen zu partizipativen Veranstaltungen eingeladen wurden und dort ihre Entwürfe zur Diskussion stellen konnten. Auch den partizipativ erarbeiteten Planungsleitfaden erachtet er als sehr wertvolles Orientierungsinstrument [→]:

«Sehr gut war, dass wir nicht nur vor uns hin geplant haben, sondern in den Prozess eingebunden waren und einige Male Aspekte unseres Projekts vorstellen und diskutieren konnten. Das war eine sehr gut gemachte, wohldosierte Partizipation. Hilfreich war auch, dass Claudia Thiesen die Inhalte von der Planungsseite beurteilen konnte, sodass wir ein kondensiertes Feedback der Baukommission bekommen haben.»

Als wesentliche Gelingensbedingungen im Bereich Partizipation nennt Andreas Billeter, dass es zum einen eine designierte Fachperson gebe, die für die Themen Nutzung und Partizipation zuständig sei. Die Rolle dieser Fachperson hatte im Zollhaus damals Nina Schneider inne. Sie organisierte und steuerte Partizipationsprozesse und vertrat in allen Phasen der Entstehung des Zollhauses die Perspektive der Nutzer:innen. Zudem war sie wichtiges Gegenüber von Andreas Billeter, dem Projektleiter. Zum anderen sei es gemäss Andreas Billeter wichtig, dass die partizipativen Prozesse offen und ernsthaft geführt würden, wobei die Entscheide letztlich beim Vorstand lägen:

«Die Genossenschaft ist da auch relativ ergebnisoffen, mit ernsthaften Bemühungen und ernsthaften Absichten, zuzuhören. Überzeugt haben dann nicht nur das Hallenwohnen, sondern auch noch andere Aspekte, die im Prozess aufgenommen worden sind.»

+ Einbezug potenzieller Bewohner:innen und weiterer Interessierter erlaubt Trägerschaften das frühzeitige Erkennen von Wohnbedürfnissen

→ siehe «Die Architekt:innen», S. 111

+ Vertretung der Nutzer:innen-Perspektive in der Entwicklung und Planung der Wohnprojekte (und Siedlungen) durch Fachperson für Partizipationsprozesse

PARTIZIPATIONSPROZESSE

Wie gestalten die Trägerschaften die Partizipationsprozesse?

Auf den Punkt gebracht:

Die Trägerschaften haben vielfältige partizipative Formate entwickelt, um die Wohnkonzepte gemeinsam mit Interessierten und den zukünftigen Bewohner:innen zu gestalten. Dazu zählen ganztägige Workshops, Arbeitsgruppen und öffentliche Veranstaltungen, bei denen Interessierte ihre Vorstellungen einbringen und konkrete Planungsschritte diskutieren können.

Im Rahmen der ersten Ausschreibung der Hallenwohnungen hat die Genossenschaft Kalkbreite einen ganztägigen Workshop für Interessierte angeboten. Dieser fand in einer Turnhalle statt, die ähnlich gross und hoch war wie die beiden vorgesehenen Hallen. Es war wichtig, «alles möglichst nah an die Leute heranzubringen», so Nina Schneider, Leiterin Nutzung und Partizipation Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite von 2016 bis 2020. Auf Plänen im Massstab 1:100 bauten die Interessent:innen mit Hartschaumelementen und weiteren vorbereiteten Materialien Modell-Hallen samt Interieur. So konnten sie konkret und anschaulich ihre Vorstellungen des künftigen Wohnens und Zusammenlebens entwickeln und diese mit den Vertreter:innen der Genossenschaft diskutieren.

Von der Vorbereitung des Architekturwettbewerbs bis zum Bezug war es der Genossenschaft Kalkbreite wichtig, die Interessierten und ihre Ideen phasengerecht einzubeziehen, sagt Nina Schneider:

«Das heisst, in genau definierten Zeitfenstern liessen wir die Menschen arbeiten und diskutieren. Die Ergebnisse wurden darauf in den Gremien reflektiert, bei offenen Fragen nochmals zurückgegeben und im positiven Fall verabschiedet. Das heisst, all die partizipierenden Menschen genossen nur Vorschlagsrecht. Nach Auswahl der Mieter:innen ein Jahr vor Bezug wurden die übergeordneten Arbeitsgruppen aufgelöst. Nun konzentrierte sich die Partizipation auf Fragen zum Betrieb von Gemeinschaftsflächen im Innen- und Aussenraum und die Organisation der neuen Mieter:innenschaft. An monatlichen Treffen wurde die Organisationsform der Selbstverwaltung, der Umgang mit der Wohnflächenreduktion oder der Betrieb der Gemeinschaftsräume entwickelt.»

Im Rückblick brauchte der Entwicklungsprozess des Hallenwohnens unendlich viel Zeit wie auch eine Fehlerkultur, betont Nina Schneider. Die Erfahrungen mit der gescheiterten ersten Ausschreibungsrunde [27] machten deutlich, «dass eine offene und transparente Kommunikation wie auch das Einbeziehen der Zielgruppe nötig sind, um zu einem guten Resultat zu finden». Anderen Bauträger:innen empfiehlt Nina Schneider zudem, «sich in einem Projekt auf *einen* einzigen Leuchtturm zu beschränken und diesem genügend Aufmerksamkeit zu schenken». ²⁷ Auch die Mitwirkenden sollen nicht überfordert werden.

+ Über Partizipationsprozesse kann die Zielgruppe aktiv miteinbezogen werden

+ Partizipationsprozesse bereits in der Planungs- und Entwicklungsphase ermöglichen das Aufnehmen von Wohnbedürfnissen

+ Pläne und Modelle ermöglichen bereits in einer frühen Partizipationsphase die Veranschaulichung neuer Wohnkonzepte

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

- Lange Dauer der Planungs- und Entwicklungsphase kann dazu führen, dass sich Bewohner:innen altersbedingt nicht von Anfang an beteiligen können

+ Offene und transparente Kommunikation ist wichtig für Partizipationsprozesse

27 Mit Leuchtturm ist in diesem Fall das Hallenwohnen gemeint.

Für die Arbeit mit den Zielgruppen aller Art erachtet Nina Schneider den persönlichen Kontakt und Austausch als essentiell: Es brauche neben hochstrukturierten Workshops auch «unpräntiöses Zusammenkommen» und «Mündlichkeit»:

«Es geht um Beziehungen, es geht um Reden, es geht um Spüren. Mit der Zeit habe ich alle Personen recht gut gekannt und gemerkt, wenn jemand Wut im Bauch hat oder enttäuscht ist. Ich konnte das Gespräch suchen, wenn wir uns aussprechen mussten. Deshalb betone ich, wenn man die Leitung für einen solchen Prozess übernimmt, muss man sich auf sein Gegenüber einlassen. Ob es einem nun sympathisch ist oder nicht.»

An den Workshops, erzählt Nina Schneider weiter, haben sehr unterschiedliche Gruppen und Individuen teilgenommen. Sie haben sich kennengelernt und mitunter sei «ein Funke übergesprungen», man habe voneinander gelernt, es sei ein «Netzwerk» von Personen, Erfahrungen und Wissen entstanden.

Gleichzeitig sei es angesichts der Fülle von Ansprüchen und Ideen in den Partizipationsprozessen wichtig gewesen, das Gleichgewicht und die Gleichbehandlung aller künftigen Bewohner:innen des Zollhauses im Auge zu haben. Zwischen WG-, Paar-, Familien-, Hallen- und Alterswohnen seien verschiedene Kulturen und Denkweisen aufeinandergetroffen, die eine gewisse Übersetzungsarbeit erfordert hätten, sagt Partizipationsexpertin Nina Schneider. Hier habe es geholfen, die diversen Charaktere in Debatten zu übergeordneten Fragestellungen der Genossenschaft einzubinden.

Der Selbstausbauoft in Bern wurde als Teil des Wohnungsmixes im Holligerhof 8 mit den Genossenschaftsmitgliedern partizipativ entwickelt. Die heutigen Bewohner:innen des Selbstausbauofts konnten aufgrund ihres jungen Alters zum damaligen Zeitpunkt in der Entwicklungs- und Planungsphase nicht partizipieren. Insofern war es gewissermassen eine Planung für künftige Generationen.

Nach der Vermietung wurde mit der Gruppe partizipativ gearbeitet, indem sie beispielsweise in der Entwicklung einzelner Aspekte des Mietvertrags eingebunden wurde [→].

+ Persönlicher Kontakt und Austausch sind für Partizipationsprozesse essentiell

→ siehe «Mietverträge», S. 70

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 organisierte früh öffentliche Workshops zu den Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten): 2020 fand ein erster Workshop zur Entwicklung des Betriebs- und Nutzungskonzepts statt, 2021 folgte die Vorstellung der wesentlichen Eckpfeiler für den Grundausbau, die zusammen mit Fragen rund um Baubewilligungen und Belegungsvorschriften mit Interessent:innen diskutiert wurden. Bis zum Herbst 2024 folgten weitere drei Veranstaltungen spezifisch zu den Rohbaueinheiten, wobei die letzte primär auf jene zugeschnitten sein soll, welche ernsthaftes Interesse am Bezug haben. Dort sollen sie auch eine «Visionsskizze» mitbringen und anhand dieser mit der Trägerschaft in einen Dialog treten, um ein Nutzungskonzept (für die Ateliernutzung) respektive ein Finanzierungskonzept (für die Wohnnutzung) zu erarbeiten, wie Heidi Wicki, Zuständige Gemeinwesen und Partizipation Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, erläutert. Wie genau der partizipative Prozess rund um dieses Wohnkonzept in weiterer Folge ausgestaltet wird, obliegt Heidi Wicki.

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ist mit ihrem Wohnkonzept – wie auch die anderen beiden Trägerschaften – nicht auf Anhieb auf grosses Interesse gestossen: Auf die erste Partizipationsveranstaltung zum Thema Roh-

baueinheiten hat sich eine einzige Person (aus dem Vorstand der Genossenschaft) gemeldet. Später wurde aber ein zweiter Anlauf genommen und es kamen rund 30 Interessierte. Diesen Unterschied erklärt sich Heidi Wicki mit dem starken Zuwachs an Genossenschaftsmitgliedern. Das Projekt Koch hat insgesamt viel Aufmerksamkeit erhalten und viel Interesse geweckt. Hinzu komme, so Heidi Wicki, dass der Partizipationsprozess so gestaltet worden sei, dass er die Leute «gluschtig» gemacht habe. Dies sei zum Beispiel gelungen, indem man Nina Schneider vom Zollhaus eingeladen habe, vom dortigen Hallenwohnen zu erzählen.

Insgesamt sehen die Genossenschaften vielfältige partizipative Elemente für die Entwicklung, Planung und Umsetzung der neuen Wohnkonzepte vor. Zugleich ist ihnen bewusst, dass gerade bei diesen viele Personen per se von den partizipativen Prozessen ausgeschlossen sind. Denn diese Wohnkonzepte sind insofern relativ hochschwellig, als sie vielfältiger Ressourcen bedürfen, die die Mehrheit der Bevölkerung schlicht nicht hat [→]. Ausserdem ist das Interesse, in einer selbstausgebauten Wohneinheit zu leben, auch kein Massenphänomen.

➔ Partizipative Prozesse können Personengruppen ausschliessen

→ siehe «Eigenschaften und Selbstverständnis der Bewohner:innen», S. 125

PARTIZIPATION DER BEWOHNER:INNEN

Wie bringen sich die (potenziell) zukünftigen Bewohner:innen in die Partizipationsprozesse ein?

Auf den Punkt gebracht:

Die Partizipation der (potenziell) zukünftigen Bewohner:innen erfolgt durch vielfältige und engagierte Einbindung in verschiedene eigens dafür geschaffene partizipative Formate. Diese leisten einen massgeblichen Beitrag zur Entwicklung der Wohnkonzepte. Die Idee des Hallenwohnens in der Genossenschaft Kalkbreite geht auf die Initiative einer Gruppe zurück, die sich im Partizipationsprozess einbrachte und intensiv an der Entwicklung und Umsetzung mitarbeitete. Auch an der Entwicklung des Selbstausbaulofts in der Genossenschaft Warmbächli beteiligten sich Interessierte im Rahmen diverser Formate; ebenso werden die Rohbaueinheiten der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 partizipativ entwickelt.

Die Bewohner:innen haben sich auf unterschiedliche Weise, zu unterschiedlichen Zeiten und unterschiedlich intensiv an den von den Genossenschaften angebotenen Partizipationsgefässen zur Entwicklung und Planung der untersuchten Wohnkonzepte sowie zum Zusammenleben in der Siedlung beteiligt [→].

Das Hallenwohnen geht auf die Initiative einer Gruppe zurück, die im Rahmen von öffentlichen Partizipationsformaten an die Genossenschaft Kalkbreite herangetreten war mit der Idee, dass diese in ihrem neu geplanten Projekt im Zollhaus ein solches Wohnen realisieren könnte [→]. Diese Initiative ist dabei auf fruchtbaren Boden gefallen. Die Genossenschaft hat die Arbeit mit der Gruppe fortgeführt und hierfür verschiedene weitere Partizipationsgefässe geschaffen. Nina Schneider, Leiterin Partizipation und Nutzung Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite von 2016 bis 2020, ist überzeugt, dass es ohne diese aktive und entschlossene «Initialgruppe» mit dem nötigen «Spirit» heute gar kein Hallenwohnen geben würde. In weiterer Folge engagierten sich Interessierte und neue Gruppen von künftigen Hallenbewohner:innen ebenfalls im Rahmen verschiedener (hallenspezifischer) Formate und vernetzten sich auch untereinander.

Ein Bewohner der ersten Stunde beschreibt es so:

«Für mich war es alternativlos, mich hier anzuhängen. Ich habe mich an diesen Partizipationsrunden zum Zollhaus beteiligt, und es war sehr schön, dass die Genossenschaft auch das Leitbild hat, dass sie innovatives Wohnen fördern und Wohnen, Kultur und Gewerbe verbinden wollen. Da konnte man sie auch beim Wort nehmen und das so realisieren.»

➤ **Professionelle Entwicklung und Begleitung von Partizipationsgefässen für Interessierte durch Trägerschaften**

→ siehe «Bedeutung von Partizipation», S. 56 und «Partizipationsprozesse», S. 58

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

Kritisch sieht dieser Bewohner, dass die «Initialgruppe» viel Knowhow in den Partizipationsprozess eingespeist hätte, das anschliessende erste Bewerbungsverfahren [↘] dann aber weniger kooperativ als kompetitiv aufgezogen worden sei. Für die Gruppe, bei der er mitwirkte, gab es – wie für andere auch – damals eine Absage. Verschiedene Schwierigkeiten hatten dazu geführt, dass das Hallenwohnen nochmals neu ausgeschrieben worden ist, woraufhin sich die Gruppe dann erfolgreich beworben hat.

Ein anderer Bewohner beschreibt, dass man sich in der Zusammenarbeit teilweise auch weitere Mitwirkungsmöglichkeiten und Einbindung seitens der Genossenschaft gewünscht hätte, beispielsweise in Bezug auf die Materialauswahl des Edellohbaus. Für das angestrebte Konzept in einer der grösseren Hallen habe sich der von der Genossenschaft ausgewählte Boden hinsichtlich der maximalen Punktbelastung – also des Gewichts, das auf dem Boden lastet – als ungeeignet erwiesen. Ebenso wurde bemängelt, dass die tatsächliche Deckenhöhe nicht kommuniziert worden sei und die Gruppe mit den vorgefundenen Gegebenheiten allein zurechtkommen hätte müssen:

«Wir haben gemerkt, dass wir unsere Stahlträger, die doch vier Meter lang sind, nicht durchs Fenster reinziehen können, es gibt keinen Warenlift, das Treppenhaus ist viel zu eng. Wir mussten dann einen grossen Kran haben, mit dem wir das Zeug in den Innenhof stellen konnten. Wir mussten um die gegebenen Bedingungen herumarbeiten.»

Ein Hallenbewohner, der erst auf die zweite Ausschreibung hin dazu gekommen ist, lobt hingegen den Partizipationsprozess der Genossenschaft Kalkbreite:

«Sie haben es extrem gut gemacht. Sie haben verschiedenste Konzepte entwickelt, Jahre bevor das Haus überhaupt stand, auch zum Thema, wie das Zusammenleben funktionieren soll, was es für Gremien geben soll, welche Räume es braucht, und wie die Hallen überhaupt funktionieren können. Das war sicherlich sehr wertvoll. Die Genossenschaft Kalkbreite hat es geschafft, dass sich viele Jahre lang in solche Diskussionen begeben haben, obwohl überhaupt nicht klar war, ob sie eine Wohnung kriegen würden.»

Ein anderer Bewohner einer Halle legt besonders Wert auf die frühe Mitarbeit in Zollhaus-weiten Arbeitsgruppen, weil er genau diese Art des gemeinschaftlichen Wohnens gesucht habe. Nach zwei Jahren im Zollhaus stellt er fest: Es sei ein Vorteil gewesen, sich schon vor dem Einzug in einer Arbeitsgruppe zu engagieren, weil er dadurch früh Leute kennenlernen und mit ihnen auch schon konkrete Projekte umsetzen habe können.

Andere Befragte aus unterschiedlichen Siedlungen räumen hingegen ein, dass es in der Umsetzungsphase schwierig gewesen sei, die eigene Wohneinheit auszubauen und zugleich an den Partizipationsveranstaltungen zur Siedlung insgesamt teilzunehmen. Eine Befragte äussert sich dazu:

«Ich glaube, viele, die neu dazugekommen sind, waren erst einmal im Verein beschäftigt, und dann ist die Genossenschaft irgendwie noch nicht so auf dem Schirm. Da kommen wir auch ein bisschen an Grenzen, zum Beispiel was Veranstaltungen angeht. Bei mir ist es eher überfordernd gewesen, denn alles gleichzeitig geht nicht.»

Zum Zeitpunkt der Interviews und eine gewisse Zeit nach dem Einzug und der Selbstausbauphase engagieren sich verschiedene Hallenbewohner:innen beispielsweise in Arbeitsgruppen auf Zollhaus-Ebene oder in der Zollhausversammlung. Letztere ist ein Gefäss, in welchem gemeinsame Themen auf Zollhaus-

➔ Partizipationsformate können nicht erfüllbare Erwartungen bei den Bewohner:innen auslösen trotz entsprechender Kommunikation (z. B. Partizipation ohne Garantie für Vergabe Wohneinheit)

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

➕ Zeit und Raum für Austausch und persönliche Beziehungen zwischen Interessierten und Trägerschaft

➔ Vor allem in den Phasen der Gruppenfindungsprozesse und des Selbstausbaus können bei Bewohner:innen Ressourcen für siedlungsweite Partizipationsprozesse eingeschränkt sein

Ebene ausgehandelt werden, die auch einen Bezug zu den Hallenwohnungen haben können: Wie werden die Dachterrasse und der Innenhof auf Hallenebene genutzt? Wie viele Partys darf es in den Hallen geben? Wie viel öffentliche Nutzung in den Hallen ist verträglich?

Während beim Zollhaus die Initialzündung von Interessierten aus der Bevölkerung kam, gehen das Selbstausbauloft und die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) auf die Trägerschaften selbst zurück – wenngleich inspiriert vom Hallenwohnen im Zollhaus. Dennoch wirkten auch beim Holligerhof 8 und beim Projekt Koch zahlreiche Personen aus der Bevölkerung mit.

Im Holligerhof 8 fand diese Mitwirkung vor allem in Plenumsveranstaltungen zu verschiedenen Themen statt, sowohl die ganze Siedlung als auch das Selbstausbauloft betreffend. Viele Ergebnisse daraus sind in den Planungsleitfaden (Genossenschaft Warmbächli 2017) zu Händen der Architekt:innen eingeflossen. Interessierte am Selbstausbauloft traten vor allem im Zuge der Bewerbung auf die Ausschreibung in Erscheinung. Nachdem die künftige Bewohner:innengruppe ausgewählt worden war, trat sie mit der Genossenschaft in einen weiteren Dialog. In diesem ging es vor allem um die Begleitung der baulichen Umsetzung des Selbstausbaulofts und die Entwicklung des Mietvertrags. Die Bewohner:innen des Selbstausbaulofts engagieren sich nach wie vor über ihre eigene Wohneinheit hinaus in mehreren Arbeitsgruppen, was seitens der Genossenschaft Warmbächli sehr geschätzt wird [→].

Zu den Rohbaueinheiten gab es schon früh im Prozess Partizipationsformate für Interessierte. Letztere hatten bis Herbst 2024 drei Gelegenheiten, sich im Rahmen von verschiedenen Veranstaltungsformaten in die Entwicklung und Planung der Rohbaueinheiten einzubringen. Eine Partizipationsveranstaltung hat beispielsweise dazu geführt, dass in den Obergeschossen der Rohbaueinheiten – die Räume sind zweigeschossig hoch – auch Türen vorgesehen werden, damit es die Möglichkeit gibt, ein allfälliges Galeriegeschoss direkt über das Treppenhaus zu erschliessen. Auch die Erkenntnis, dass die Wohneinheiten rechtlich als Wohnen (und nicht als Gewerbe) deklariert werden müssen, hat sich im Rahmen der Partizipation geschärft. Bisher seien die Partizipationsveranstaltungen zu den Rohbaueinheiten gemäss den Vertreter:innen der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 gut besucht gewesen, für die Zukunft gelte es, stärker auf die Gruppe derjenigen mit ernsthaftem Bewerbungsinteresse abzustellen.

→ siehe «Gemeinschaft in der Gemeinschaft», S. 153

+ Frühe Mitwirkungsangebote für Interessierte durch Trägerschaft

AUSSCHREIBUNGEN, BEWOHNER:INNENAUSWAHL UND VERMIETUNG

Wie gestalten die Trägerschaften die Prozesse rund um die Vermietung?

Auf den Punkt gebracht:

Die Bewohner:innenauswahl und der Vermietungsprozess sind sowohl für die potenziellen Bewohner:innen wie auch für die Trägerschaften anspruchsvoll. Die Bewohner:innengruppen müssen sich schon relativ früh und ohne Sicherheit für eine Zusage formieren und umfassende Überlegungen zum Selbstausbau und zur angestrebten Gemeinschaft machen (inkl. Finanzierung). Diese Überlegungen münden in eine Konzeptbewerbung, die beispielsweise Angaben zur Motivation, Haushaltszusammensetzung und Raumnutzungsidee beinhaltet. Die lange Planungs- und Entwicklungszeit stellt aber auch für die Trägerschaften ein Risiko dar. Die Ausschreibung für die untersuchten Wohnkonzepten erfolgt(e) ähnlich der Gewerbevermietung vor der Ausschreibung der anderen Wohnungen. Hintergrund für diese Entscheidung ist einerseits, dass bei ausbleibender Nachfrage eine Umplanung in Wohneinheiten ohne Selbstausbau möglich gewesen wäre und andererseits damit die Mieter:innen genügend Zeit für gemeinschaftliche Findungsprozesse sowie für die Planung und Organisation des Selbstausbaus haben. Die von den Trägerschaften angestrebte soziale Durchmischung in der Siedlung wurde in den Wohnkonzepten zugunsten einer selbstgewählten Gruppenzusammensetzung zurückgestellt.

Die Genossenschaft Kalkbreite hat das Hallenwohnen zweimal ausgeschrieben. Die Anforderungen an die Bewerber:innen wurden im Zuge der ersten Ausschreibung von der Genossenschaft Kalkbreite als zu komplex eingeschätzt.²⁸ Diese Erfahrung wird von den Vertreter:innen der Genossenschaft Kalkbreite als Lernprozess verstanden, der zur Konzeptanpassung des Hallenwohnens beigetragen hat [→]. Das Konzept des Selbstausbaus wurde daraufhin stark überarbeitet und die Anforderungen zurückgeschraubt, beispielsweise mussten sich die künftigen Bewohner:innen nicht mehr selbst um die Baubewilligung kümmern und die Hallengrößen wurden modular konzipiert, so dass auch kleinere Wohneinheiten möglich wurden. Die Hallen wurden einige Monate vor den anderen Wohnungen im Zollhaus ausgeschrieben, damit ausreichend Zeit für den Entwicklungs-, Planungs- und Umsetzungsprozess des Selbstausbaus blieb.

In beiden Ausschreibungen verlangte die Genossenschaft Kalkbreite eine Konzeptbewerbung, welche unter anderem Angaben dazu enthalten sollte, wie die Halle bewohnt werden und wie der Mehrwert der Überhöhe genutzt werden solle (Genossenschaft Kalkbreite o. D.b).

+ Offenheit für gemeinsamen Lernprozess bezüglich der Reglementierung des Selbstausbaus

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

²⁸ Die Gründe dafür waren beispielsweise die hohen Anforderungen an die Organisation einer Grossgruppe (13 bis 20 Personen zwei Jahre vor dem Bezug der Hallen, die angestrebte Belegungsdichte, das Einholen von Baubewilligungen für den Selbstausbau durch die Bewohner:innen und die Vorfinanzierung des Selbstausbaus bei wenig verfügbarem Eigenkapital (Genossenschaft Kalkbreite 2018a).

Weitere konkrete Fragen, die zu beantworten waren, drehten sich um zusätzliche Raumbedarfe im Zollhaus oder allfällige Bedarfe nach Anpassungen bei Küche und Bad. Die Auswahl der Mieter:innen erfolgte entlang der vorab festgelegten Kriterien. Zu den Kriterien zählten, wie die Konzepte der verschiedenen Hallen zueinander und insgesamt ins Zollhaus passen, was sie zur angestrebten Durchmischung über die Siedlung hinweg beitragen, wo gegebenenfalls ein besonderer Bedarf besteht (z. B. aufgrund einer körperlichen Beeinträchtigung) (Genossenschaft Kalkbreite 2018c).

Grundsätzlich galten bei der (Erst-)Vermietung der Hallen die gleichen Bestimmungen und Vorschriften wie für andere Bewohner:innen des Zollhauses. Beispielsweise ist für alle Mieter:innen, inklusive Untermieter:innen,²⁹ die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft Pflicht. So wurden die freien Hallen, wie auch die anderen Wohnungen, nur unter bestehenden Mitgliedern ausgeschrieben und eine Mindestdauer der Mitgliedschaft für die Bewerbung für eine Halle beziehungsweise Wohnung im Zollhaus definiert. Spätere Mieter:innen oder Untermieter:innen müssen innert Jahresfrist nach Einzug die Mitgliedschaft der Genossenschaft erwerben. Andere Vorgaben für die Vermietung sind, dass Bewohner:innen kein Auto besitzen dürfen sowie dass es eine Mindestbelegung gibt (Genossenschaft Kalkbreite 2018b).

Die Genossenschaft hatte sich zum Ziel gesetzt, im Zollhaus die verdrängte Quartierbevölkerung bei der Vermietung quasi positiv zu diskriminieren und hat daraus abgeleitet Durchmischungskriterien für die Vermietung definiert. Wie für die anderen (Gross-)Wohngemeinschaften der Genossenschaft galten auch für die Hallenbewohner:innen die Durchmischungskriterien *nicht*. Beim Hallenwohnen konnten weder die positive Diskriminierung noch die Durchmischungskriterien bei der (Erst-)Vermietung berücksichtigt werden. Über die weitere Vermietung nach Auszug einer Person entscheiden die als Verein organisierten Hallenbewohner:innen selbst, wie die anderen Gross-Wohngemeinschaften im Zollhaus auch. Bei der Vermietung der Hallen stand der Anspruch im Vordergrund, dass das Wohnkonzept funktionieren soll. Gerade bei so einem anspruchsvollen gemeinschaftlichen Wohnkonzept sollten keine Vorgaben bei der Zusammensetzung der Gruppe gemacht werden.

Nina Schneider, Leiterin Partizipation und Nutzung Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite von 2016 bis 2020, beschreibt es wie folgt:

«Uns war bewusst, dass die Belastung für eine Gruppe viel grösser ist, wenn man sich für eine Hallenwohnung bewirbt, als wenn man zusammen eine Wohngemeinschaft gründet. Das ist wie Heiraten und gleichzeitig zusammen ein Haus bauen. Und dies mit Menschen, die alle kreativ sind und sich selbst verwirklichen wollen. Das ist eine grosse Herausforderung.»

Vor diesem Hintergrund erschien eine aktive Steuerung der Zusammensetzung seitens der Genossenschaft nicht zielführend. Gleichwohl ist es durch die Anpassung des Konzepts auf die zweite Ausschreibung hin gelungen, einen relativ breiten Mix an Bewohner:innen und Haushaltskonstellationen zu erreichen [7]. Es konnten vier verschieden zusammengesetzte Mieterschaften für die Hallen gefunden werden, welche das Hallenwohnen je unterschiedlich interpretieren. Wesentlich dazu beigetragen haben die Konzeptanpassung und die Modularisierung der Hallengrössen [7].

→ siehe «Zusammensetzung und Bildung der Bewohner:innengruppen», S. 118

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

²⁹ Bei der Vermietung an Vereine gelten alle Vereinsmitglieder als Untermieter:innen. Als Wohneinheiten bezeichnen wir die vier Hallen im Zollhaus sowie das Selbstausbauloft im Holligerhof 8 (siehe «Steckbriefe der fünf untersuchten Wohneinheiten», S. 44).

Damit das Hallenwohnen langfristig funktionieren könne, habe es eine Regelung gebraucht, sagt Valérie Anouk Clapasson, Geschäftsleiterin Genossenschaft Kalkbreite von 2019 bis 2024. Dabei ging es darum, die Schnittstelle zwischen dem zur Verfügung gestellten Edelhohe zum Selbstausbau genau zu definieren sowie sicherzustellen, dass auch späteren Generationen von Mieter:innen die Möglichkeit zum Selbstausbau erhalten bleibe. Die Bestimmungen zum Selbstausbau (Genossenschaft Kalkbreite 2019a) sind integraler Teil des Mietvertrags [→]. Sie beschreiben beispielsweise, dass der Ausbau dem Minergie-P-ECO-Standard entsprechen muss und definieren die Rückbau- beziehungsweise Anpassungspflicht bei Mieter:innen-Wechsel oder Beschwerden seitens Behörden oder Versicherungen.

Auch wenn das Hallenwohnen grundsätzlich eine Wohnform «für alle, die das wollen» darstelle, wie Valérie Anouk Clapasson sagt, werden aufgrund der genannten Spezifika auch gewisse Personen oder Personengruppen nicht angesprochen. Für *Wohnen im Alter* beispielsweise schätzt sie das Hallenwohnen eher als ungeeignet ein. Als Gelingensbedingung beschreibt Valérie Anouk Clapasson, dass die Genossenschaft mit den sich bewerbenden Gruppen (gut) zusammenarbeiten können muss und zwar so, dass in der Zusammenarbeit keine der einzelnen Bewerber:innen-Gruppen oder Mieter:innen privilegiert werden.

Die Genossenschaft Warmbächli war mit der Suche nach Mieter:innen für das Selbstausbauloft ebenfalls erst in einem zweiten Ausschreibungsanlauf erfolgreich: Die erste Ausschreibung richtete sich ausschliesslich an Mitglieder der Genossenschaft, erhielt aber kaum Resonanz. Eine zweite Ausschreibung erfolgte öffentlich und zweistufig: Zunächst wurden Interessensbekundungen gesucht, auch um das generelle Interesse am Wohnkonzept zu eruieren. Hierfür waren die Hürden vergleichsweise gering. Nach einer kurzen Vorstellung der Idee des Lofts heisst es in der «Ausschreibung Selbstausbau» (Genossenschaft Warmbächli 2019a):

«Schliesst euch zu einem Kollektiv von mindestens drei Personen zusammen und schickt ein kurzes Schreiben (1-2 Seiten als PDF) mit ersten Ideen und einem kurzen Portrait von euch per Mail bis spätestens am 28. Februar 2019 an (...). Im Anschluss werden wir mit euch Kontakt aufnehmen und der Vergabeprozess wird abhängig von der Anzahl Interessensbekundungen im Dialog gestaltet. Der Vergabeentscheid wird schlussendlich durch die Verwaltung (Vorstand) der Genossenschaft gefällt.»

Interessierte sollten sich melden und anschliessend mit der Genossenschaft in einen Entwicklungsprozess eintreten:

«Eine erste Interessensbekundung ist vollkommen unverbindlich. Nach dem Ausarbeiten des Konzepts gemeinsam mit der Genossenschaft wird ggf. ein Vorvertrag mit dem Kollektiv und schlussendlich ein Mietvertrag mit dem Verein abgeschlossen, in welchem alle Details (Finanzen, Mietdauer, Rückbauten bei Kündigung usw.) vertraglich festgehalten werden. Es gibt noch kein fertig ausgearbeitetes Konzept – hierbei ist auch eure Kreativität gefragt.» (Genossenschaft Warmbächli 2019a)

Auf die erste Stufe der Ausschreibung haben sich acht Kollektive gemeldet, die zu einer Fragerunde mit der Genossenschaft eingeladen worden sind. In weitere Folge sind drei von ihnen wieder abgesprungen und die fünf verbliebenen konnten sich anhand der «Konzeptausschreibung Selbstausbauloft» (Genossenschaft Warmbächli 2019b), der zweiten Stufe, konkret bewerben.

+ Regelung für den Selbstausbau

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96 und «Mietverträge», S. 70

+ Gut mit Kollektiven zusammenarbeiten können

- Bewerber:innen-Pool kann klein sein bzw. kleiner werden

Weitere Bewerber:innen waren nicht zugelassen, ausser, wenn sie sich bestehenden Gruppen angeschlossen haben. Letztlich sind weitere vier Gruppe ausgestiegen, sodass nur noch eine übrig blieb.

Ilja Fanghänel, Projektleiter Holligerhof 8 Genossenschaft Warmbächli, war überrascht, dass so viele Gruppen abgesprungen sind. Die Gründe dafür könnten auf verschiedene Aspekte zurückzuführen sein, wie Ilja Fanghänel ausführt:

«Einige fanden, es dauere ihnen zu lange, ihre Gruppe sei zu wenig stabil oder sie hätten etwas anderes zum Wohnen gefunden. Die zweite Bewerbungshürde war auch relativ hoch. Wir haben ein Ausbaukonzept, ein Finanzierungskonzept und ein Konzept zum Zusammenleben und zur Gruppendynamik verlangt. Gewisse hat sicher das Konzeptschreiben schon abgeschreckt, oder sie haben dabei gemerkt, dass sie doch andere Vorstellungen haben, dass es ihnen zu teuer ist oder sonst etwas. Am Ende haben wir noch ein wenig gezittert, ob uns überhaupt eine Gruppe übrigbleibt, aber dass es dann so war, hat es auch leichter mit der Vergabe gemacht.»

Insofern habe es am Ende zwar einen Entscheid durch den Vorstand für diese Gruppe gegeben, aber ein Stück habe es sich auch «selbst entschieden», weil es keine weiteren Bewerber:innen gegeben habe, erklärt Ilja Fanghänel weiter, der im ersten Jahr das Bindeglied zwischen der Gruppe und der Genossenschaft war und erstere aktiv beraten hat, bevor diese Aufgabe dann später andere Personen übernommen haben. Kriterien für die Auswahl zwischen verschiedenen überzeugenden Konzepten wären aber vorhanden gewesen. Ursprünglich geplant war ein Entscheid per Los-Verfahren unter denjenigen, die die Anforderungen erfüllen. Dass letztlich nur eine Gruppe übriggeblieben ist, zeige, dass das Selbstausbauloft nicht einfach zu vermieten war.

Die Ausschreibung des Selbstausbaulofts wurde – wie auch beim Hallenwohnen – der Ausschreibung der anderen Wohnungen zeitlich vorgezogen. Sie erfolgte rund zwei Jahre vor Bezug. Damit sollte einerseits gewährleistet sein, dass im Fall der ausbleibenden Nachfrage eine Umplanung des für das Loft vorgesehenen Raumes möglich gewesen wäre, und andererseits, dass die Bewohner:innen ausreichend Zeit für die Umsetzung des Selbstausbaus haben würden. Im Rückblick zeige sich, dass weder eine zu frühe noch zu späte Ausschreibung empfehlenswert sei. Eine sehr frühe Ausschreibung berge das Risiko, dass den Interessent:innen angesichts der langen Planungsphase der Atem ausgehe und sie sich zurückziehen könnten.

Auch aus diesem Grund war Ilja Fanghänel der regelmässige Kontakt mit der Bewohner:innengruppe der Wohneinheit E wichtig:

«Wichtig ist, regelmässig im Austausch zu bleiben, damit man auch ein wenig merkt, wo das Kollektiv steht, ob es gerade am Abspringen oder am Auseinanderfallen ist. Und damit sie auch spüren, die Genossenschaft ist noch da und die Option vom Selbstausbauloft ist real.»

An diesem Zitat wird auch deutlich, dass die lange Planungs- und Entwicklungsphase für die Genossenschaft Warmbächli ein Risiko darstellte. Die Zusammenarbeit mit der Bewohner:innengruppe der Wohneinheit E war grundsätzlich von einem guten Gefühl begleitet und man habe ihr auch zugetraut, dass sie das Projekt stemmen könne: Das Kollektiv konnte mindestens zum Teil auf Vorerfahrungen im Zusammenleben in unkonventionellen Wohnformen zurückgreifen und hatte bereits andere wohnbezogene Projekte gemeinsam durchgezogen (z. B. Kinderzirkus, Zwischennutzungen) [→]. Wäre die Gruppe im Laufe des langen

➖ Aufwändige Bewerbungsprozesse

➕ Weder zu frühe noch zu späte Ausschreibung der Wohneinheiten

➕ Regelmässige Kontaktaufnahmen zwischen Trägerschaft und Mieter:innen

➕ Designierte Ansprechperson seitens Trägerschaft wie auch Kollektiv

➖ Lange Planungs- und Entwicklungszeit stellt sowohl für Mieter:innen wie auch für Trägerschaften Risiko dar

→ siehe «Eigenschaften und Selbstverständnis der Bewohner:innen», S. 125

Planungs- und Entwicklungsprozesses abgesprungen, hätte das die Genossenschaft Warmbächli vor neue Herausforderungen gestellt. Die Suche nach einem neuen Kollektiv oder der Umbau zu normalen Wohnungen wäre anspruchsvoll gewesen. Die Zahlung der Anteilsscheine durch das Kollektiv gab der Genossenschaft eine gewisse Sicherheit, dass die Gruppe nicht wieder abspringen würde.

Der Mietpreis war zum Zeitpunkt der Ausschreibung zur Interessenbekundung noch nicht definiert und wurde erst um den Zeitpunkt der Vergabe festgelegt.

Für einen erfolgreichen Bewerbungs- und darauf folgenden Vermietungsprozess galt es, unterschiedliche und auch herausfordernde Aspekte zu beachten. Auf der Seite der Genossenschaft Warmbächli war wichtig, dass der Mietzins für das Selbstausbauloft leistbar ist und dass hierbei auch die Investitionskosten, die die Bewohner:innen zu tragen haben, berücksichtigt werden. So sei der Mietpreis pro Quadratmeter tiefer als im Rest des Hauses angesetzt und berücksichtige die Lage im Gebäude. Zudem war es wichtig, als Genossenschaft ein gewisses Risiko einzugehen und am Selbstausbauloft trotz der aufkommenden Widrigkeiten festzuhalten: Wie sich im Holligerhof 8 gezeigt hat, ist es möglich, dass sich Interessierte im Prozess wieder zurückziehen. Die Frage der Vermietbarkeit wird von Vertreter:innen der Genossenschaft Warmbächli auch als eines der grössten Risiken betitelt.

Damit (potenzielle) künftige Bewohner:innen sich früh eine Vorstellung vom Wohnkonzept machen können, hat es sich bewährt, bereits im Bewerbungsprozess die Rahmenbedingungen bekannt zu geben und mittels visuellem Material zu ermöglichen, sich mit der Beschaffenheit der Wohneinheit vertraut zu machen. Die Genossenschaft Warmbächli hat den Bewerber:innen die Möglichkeit gegeben, ein 3D-Modell vom Selbstausbauloft zu sichten.

Die Bewohner:innen vom Selbstausbauloft sind wie die anderen Bewohner:innen von Grosswohnformen als Verein organisiert. Der Mietvertrag besteht zwischen der Genossenschaft Warmbächli und dem jeweiligen Verein und nicht mit den einzelnen Bewohner:innen. Die Genossenschaft gibt dadurch die Kontrolle der Steuerung des Bewohner:innen-Mixes im Haus ein Stück weit ab. Es sei für die Genossenschaft organisatorisch einfacher, wenn sich ein Kollektiv selbstständig erneuert. Der Mietvertrag mit einem Verein erleichtere auch den Erhalt des getätigten Selbstbaus bei Auszug von Einzelpersonen.

Ebenfalls ausgewogen sollte die Definition der Rahmenbedingungen sein: nicht zu viele, nicht zu wenige. Ilja Fanghänel resümiert: «Einerseits ist es sicher einfacher, wenn man das Ganze als Bauträger so weit entwickelt, dass man ein fertiges Konzept ausschreiben kann. Andererseits ist es schade, wenn ein Kollektiv dann andere Ideen hat und diese nicht umsetzen kann». Die Einschätzung von Claudia Thiesen, Bauleiterin Holligerhof 8, lautet, dass für das Selbstausbauloft die Rahmenbedingungen gut und klar gesteckt waren, dass deutlich geworden sei, was man bekomme und welche Erwartungen es an die Mieter:innen gebe. Zu den Rahmenbedingungen zählt auch die Preisgestaltung (z. B. Miete, Anteilsscheine, Ausbaukosten): Hier bedarf es möglichst frühzeitig zumindest ungefähre Angaben, damit die Bewohner:innen abschätzen können, ob sie überhaupt über ausreichend Mittel für Selbstausbau und Wohnen verfügen.

+ Bei der Mietpreisgestaltung Investitionskosten für Selbstausbau berücksichtigen

+ Visuelles Material zur Wohneinheit ermöglicht potenziellen Bewerber:innen, sich mit der Beschaffenheit der Wohneinheit vertraut zu machen

+ Mietvertrag mit einem Verein

+ Transparente Kommunikation seitens Trägerschaft

Betreffend Auswahl der Bewohner:innen befindet sich die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 noch in einer Suchbewegung zwischen Offenheit gegenüber möglichst unterschiedlichen Personen und Ideen, wie die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung genutzt werden könnten, und den eigenen Prinzipien und Werten. Heidi Wicki, Zuständige Gemeinwesen und Partizipation Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, erklärt:

«Wir wollten offen sein für verschiedenste Möglichkeiten. Beim Arbeiten in den Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung gibt es Einschränkungen. Aber Ateliernutzer:innen können auch junge Künstler:innen sein, oder einfach jemand mit einem Rucksack und einer Hängematte, oder jemand, der etwas ausbauen will. Natürlich wollen wir coole Kunstschaffende, aber nicht sieben Architekt:innen, weil die kommen sowieso, aber wir wollen das auch nicht zu stark einschränken, wir wollen uns auch überraschen lassen.»

Innerhalb der Genossenschaft sei es, sagt Heidi Wicki weiter, auch ein Ringen darum, welche Ateliernutzer:innen man aufnehmen wolle. Andere seien beispielsweise der Ansicht, dass man keine Schriftsteller:innen oder Grafiker:innen wolle, da diese ja nur einen Computer zum Arbeiten benötigen und daher in einem Co-Working-Space (der im Projekt Koch auch realisiert wird) arbeiten könnten. Jetzt wolle man aber erst einmal abwarten, wer an die nächste Partizipationsveranstaltung im November 2024 komme und mit welchen Ideen.

MIETVERTRÄGE

Welche Besonderheiten ergeben sich für die Mietverträge der Wohneinheiten?

Auf den Punkt gebracht:

Für den Selbstausbau braucht es zusätzliche Bestimmungen im Mietvertrag beziehungsweise in separaten Dokumenten, die den Mietvertrag ergänzen. Die Bestimmungen regeln dabei finanzielle und rechtliche Aspekte, die sich mit dem Selbstausbau ergeben, Verantwortlichkeiten sowie die Qualität des Selbstausbaus beziehungsweise der verwendeten Materialien. Des Weiteren ist die Rückbaupflicht bei Mieter:innen-Wechseln beschrieben, die den Charakter der Wohnkonzepte auch für Nachfolge-Mieter:innen aufrechterhält.

Die Mietverträge für ein Wohnen *mit* Selbstausbau unterscheiden sich in den untersuchten Wohneinheiten³⁰ von den Mietverträgen für ein Wohnen *ohne* Selbstausbau. Das Besondere ist, dass eine Mindestvertragslaufzeit (im Selbstausbauloft von zwölf Monaten) und/oder eine längere Kündigungsfrist (sechs Monate) vereinbart worden ist und der Selbstausbau im Vertrag beziehungsweise in zusätzlichen Dokumenten als integraler Bestandteil der Mietverträge (z. B. Bestimmungen für den Selbstausbau, Schnittstellenliste³¹) geregelt ist. Sowohl in den Mietverträgen für das Selbstausbauloft als auch für das Hallenwohnen ist festgehalten, dass die Vermietung im Edelrohbau erfolgt und daher ein weiterer Ausbau durch die Mieter:innen notwendig ist. Die Genossenschaft Warmbächli spricht in diesem Zusammenhang von einem «gebrauchsfähigen» Grundausbau (Genossenschaft Warmbächli 2020, S. 2). Die Mietverträge beziehungsweise die zusätzlichen Dokumente als integrale Bestandteile der Mietverträge für das Selbstausbauloft *und* das Hallenwohnen beinhalten – neben den gängigen Bestimmungen – weitere dem Selbstausbau geschuldete Aspekte. Diese sind auf der folgenden Seite aufgelistet.

Grad und Umfang der notwendigen Selbstausbau-Tätigkeiten fallen in den untersuchten Wohnprojekten unterschiedlich aus. Im Zollhaus wird der Selbstausbau im Sinne von «Möbeleinbauten» verstanden (Genossenschaft Kalkbreite 2019a, S. 1). Entsprechend werden vertraglich auch die Möglichkeiten³² und Grenzen³³ des Selbstausbaus definiert. Untersagt sind Ausbauten, die gemäss dem Planungs- und Baugesetz des Kanton Zürichs (PBG) vom 7. September 1975 bewilligungspflichtig sind. Eine vorgängige Bewilligung des Selbstausbaus durch die Genossenschaft braucht es nicht.

Anders ist es im Holligerhof 8, wo der Selbstausbau durch die Mieter:innen mindestens in den Grundzügen durch die Genossenschaft Warmbächli vorgängig schriftlich bewilligt werden muss. Die Genossenschaft Warm-

³⁰ Als Wohneinheiten bezeichnen wir die vier Hallen im Zollhaus sowie das Selbstausbauloft im Holligerhof 8 (siehe «Steckbriefe der fünf untersuchten Wohneinheiten», S. 44).

³¹ «Der Schnittstellenbeschrieb regelt Erstellung, Baukostenteilung und Rückbaupflicht einzelner Ausbaupositionen sowie deren Unterhalts- und Ersatzpflicht während der Mietzeit. Zudem dient er als Grundlage bei allfälligen Übernahmen von Mieterausbauten durch eine*n Nachfolgemmieter*in» (Genossenschaft Warmbächli o. J., S. 1).

³² «Erlaubt sind Durchbrüche (Türen, Fenster) in den Zimmerwänden, Möbeleinbauten (Hochbetten, Plattformen, Wohnkuben etc.), das Streichen von Wänden, das Ergänzen der Elektroinstallationen (die durch eine*n zertifizierten Elektriker*in abzunehmen sind)» (Genossenschaft Kalkbreite 2019a, S. 1).

³³ «Nicht erlaubt sind Veränderungen an den gestellten Sanitäreinrichtungen, Küchenanschlüssen und Lüftungsinstallationen; Durchbrüche in den Wänden zu Badezimmern, Schächten und der Fassade; das Erstellen oder Verschieben von zusätzlichen Trennwänden, fixen Zwischenböden oder Galerien wie auch Eingriffe im Boden (Fussbodenheizung darf nicht angebohrt werden)» (Genossenschaft Kalkbreite 2019a, S. 1).

bächli behandelt die Vermietung des Selbstausbaulofts gewerbeähnlich, weil im Gewerbe die Vermietung eines Edelrohbaus üblich ist.

Die Wohneinheiten *mit* Selbstausbau werden wie die anderen Wohneinheiten in der Siedlung zur Kostenmiete vermietet. Im Hallenwohnen wird gemäss Valérie Anouk Clapasson, Geschäftsleiterin Genossenschaft Kalkbreite von 2019 bis 2024, die Raumüberhöhe für die Berechnung der Mietkosten berücksichtigt, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Mieter:innen in die Höhe bauen können und dadurch potenziell mehr Wohnraum zur Verfügung steht [↘]. Für die Berechnung der Kostenmiete wird sowohl beim Selbstausbauloft wie auch beim Hallenwohnen berücksichtigt, dass die Wohneinheiten von der jeweiligen Genossenschaft nicht fertig ausgebaut worden sind, sondern ein Edelrohbau übergeben wurde.

Kollektiven, die eine Wohneinheit mieten wollten, wurde von den Genossenschaften empfohlen, einen Verein zu gründen. Die Vermietung an Vereine ist in den Genossenschaften Kalkbreite und Warmbächli auch üblich bei Wohneinheiten ohne Selbstausbau, die von Gruppen (keine Familien) bewohnt werden.

Wenn der Mietvertrag zwischen Genossenschaft und Verein und nicht einzelnen Bewohner:innen besteht, gibt die Genossenschaft die Steuerung des Bewohner:innen-Mixes im Haus ein Stück weit ab. Organisatorisch sei es gemäss Ilja Fanghänel, Projektleiter Holligerhof 8 Genossenschaft Warmbächli, jedoch einfacher, wenn eine Gruppe, die zusammenwohnen möchte, ihre Zusammensetzung selbstständig bestimme. Der Mietvertrag mit einem Verein erleichtere auch den Erhalt des Selbstausbaus bei Auszug von Einzelpersonen.

Die Mieter:innen wurden teilweise aufgrund des experimentellen Charakter der Wohnkonzepte bei der Entwicklung einzelner Aspekte des Mietvertrags partizipatorisch eingebunden (z. B. Mindestvertragsdauer, Bezahlung Anteilsscheine) [→]. Dabei war es wichtig, einen Weg zwischen der partizipatorischen Grundhaltung und den organisationalen Ansprüchen zu finden. Dies beschreibt Ilja Fanghänel wie folgt:

«Ich glaube dort, wo wir den Mietenden entgegenkommen konnten, haben wir das gemacht. Es ist natürlich immer ein Abwägen zwischen Genossenschaftsfinanzen, Genossenschaftsrisiken und wieviel geht man auf die Bedürfnisse der Kollektive oder der Mietenden ein.»

Die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 ist erst dabei, die Mietverträge im Detail auszuarbeiten. Es stellen sich aber ähnliche Fragen wie bei den anderen. Diese drehen sich unter anderem um die Rückbaupflicht, Einbauten sowie Bewilligungen.

Bestimmungen aus den Mietverträgen und zusätzlichen Dokumenten betreffend den Selbstausbau (Selbstausbauloft und Hallenwohnen)

- Definition des Ausbauzustands des Edelrohbaus zum Zeitpunkt der Übergabe;
- Durchführung von Tätigkeiten im Rahmen des Selbstausbaus mit Rücksicht auf Nachbar:innen (z. B. Einhaltung Ruhezeiten);
- fachgerechter Aus- und Rückbau;
- Sicherheit und Haftung für Selbstausbau: Haftung für den Selbstausbau liegt bei den Mieter:innen, Mieter:innen sind für zweckmässige Sachversicherungen zuständig, Abschluss einer Haftpflicht- und Hausratversicherung wird empfohlen beziehungsweise der Abschluss einer Haftpflichtversicherung ist obligatorisch;
- Verantwortung für das Einholen notwendiger Baubewilligungen;
- Definition der Zuständigkeiten für Unterhalt und Reparatur des Grundaubaus (bei Genossenschaft) und des Selbstausbaus (bei Mieter:innen);
- Regelung Bauhandwerkerpfandrecht³⁴;
- Rückgabe der Wohneinheiten: Wiederherstellung des Zustands vom Grundaubaus bei Vertragsbeendigung oder allenfalls Übernahme durch Nachmieter:innen und Erklärung zur Verpflichtung zur Wiederherstellung des Zustands vom Grundaubaus (Selbstausbau muss demontier- bzw. rückbaubar sein) (siehe «Wechsel von Bewohner:innen», S. 136);
- keine Entschädigung der Mieter:innen für die Mieter:innen-Ausbauten.

Folgende Aspekte werden in den Mietverträgen beziehungsweise in den zusätzlichen Dokumenten als integrale Bestandteile der Mietverträge für das Selbstausbauloft oder das Hallenwohnen genannt:

- Definition von Materialien, die für den Selbstausbau genutzt werden sollen (z. B. Minergie-P-Eco-Standard);
- öffentlich-rechtliche Vorgaben: erforderliche Baubewilligungen für Grobkonzept durch und auf Kosten der Genossenschaft; erforderliche Baubewilligungen aufgrund Konzeptänderungen werden durch Mieter:in eingeholt und finanziert;
- Festhalten einer mietfreien Zeit für den Selbstausbau (z. B. ein bis zwei Monate).

→ siehe «Wohnflächenverbrauch», S. 144

→ siehe «Partizipationsprozesse», S. 58

³⁴ Das Bauhandwerkerpfandrecht sichert die Lohnforderungen von Handwerker:innen über ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, auf dem gearbeitet wurde (Zürcher Zivil- und Strafgerichte o. J.).

REGULATORISCHE RAHMENBEDINGUNGEN DES SELBSTAUSBAUS

Wie regeln die Trägerschaften den Selbstausbau und wie gehen die Bewohner:innen damit um?

Auf den Punkt gebracht:

Seitens von Trägerschaften, die derartige Wohnkonzepte realisieren wollen, bedarf es der Bereitschaft und Expertise, rechtliches Neuland und rechtliche Grauzonen zu betreten. Dabei gilt es, kreative, praktikable und rechtskonforme Lösungen zu finden. Baueingaben sollten durch die Trägerschaft erfolgen. Unter anderem die Rückbaupflicht gilt es mietvertraglich zu regeln. Die Weiterentwicklung durch die Bewohner:innen ist angemessen zu regeln. Letztere haben verschiedene Bedürfnisse, in welchem Ausmass sie selbst ausbauen möchten. Die regulatorischen Rahmenbedingungen für den Selbstausbau werden je nachdem als ermöglichend oder einschränkend erlebt. Letztlich sind aber noch nicht alle rechtlichen Rahmenbedingungen geklärt: Es gibt Spielräume, die genutzt werden können, aber mitunter auch Lehrgeld, das bezahlt werden muss. Und so sollten die Trägerschaften gut abwägen und für sich definieren, welche Risiko sie jeweils eingehen wollen.

Die Rahmenbedingungen des Selbstausbaus verdeutlichen, was die Bewohner:innen in welcher Form selbst ausbauen dürfen und welche rechtlichen Verantwortlichkeiten damit einhergehen, etwa betreffend Sicherheit, Unterhalt und Rückbau. Die untersuchten Wohnkonzepten befinden sich in verschiedener Hinsicht jenseits des (baulicher) Standards: Grundrisse, Raumvolumina, Raumhöhen und Raumtiefen entsprechen nicht den gängigen Normen.

Daraus ergeben sich eine Reihe kniffliger Fragen: Was sind die Kriterien für die Bauabnahme der Wohnung? Ist eine selbsteingebaute Galerie Teil der Bauabnahme? Was ist ein Möbel? Welche rechtlichen Bestimmungen gelten für Bäder, Küchen, «Roll Spaces», Böden (z. B. Gewicht)? Welche Schutzbestimmungen gelten? Was ist, wenn die Bewohner:innen etwas anderes umsetzen als geplant war? Was zeichnet einen guten Mietvertrag aus? Auf diese und viele weitere Fragen müssen die Trägerschaften Antworten finden. Marianne Gadiant, Leiterin Ausschuss Vermietung Wohnen Koch Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, beschreibt das Ringen um gute Lösungen:

«Für einige Sachen, die du ausbaust, brauchst du eine Bewilligung, für das Reinbetonieren eines Zwischenbodens zum Beispiel. Was heisst das dann für das Gebäude, für uns? Und was heisst es, wenn du rausgehst und wir auf einem Rückbau beharren? Macht das Sinn, ist das nachhaltig?

+ Klare Bestimmung der Verantwortlichkeiten auf Seiten Trägerschaft und auf Seiten Mieter:innen

+ Bereitschaft und Expertise, rechtliches Neuland und rechtliche Grauzonen zu betreten

Und kann ich im Wohnmietrecht – wie im Gewerbemietrecht – überhaupt auf einen Rückbau pochen? Und was machen wir, wenn jemand alles mit Plastik ausbauen will und wir das aber nicht wollen? Dürfen wir das vorgeben oder nicht?»

Grundsätzlich gilt: Trägerschaften sollten sich gut überlegen, welche Investitionen und Leistungen wer übernehmen kann und soll und welche Folgen die Entscheidungen für sie, aber auch für die Bewohner:innen haben. Claudia Thiesen, Bauleiterin vom Holligerhof 8, erachtet es als essenziell, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, «wie viel man sinnvollerweise leisten und wie viel man offenlassen soll».

Ebenso wichtig ist es, als Trägerschaft zu beachten, welches Mindestmass an Einbauten und Installationen von Behörden und Kantonen vorgegeben ist. So wurde beispielsweise im Fall des Hallenwohnens entschieden, dass die Nasszellen, die Küchen und die Haustechnik und im Fall des Selbstausbau-lofts die Nasszellen vor dem Selbstausbau installiert werden. Dies bedeutet zwar eine gewisse Einschränkung in der Gestaltungsfreiheit, aber auch eine Entlastung der künftigen Bewohner:innen, fachlich ebenso wie finanziell. Beim Selbstausbau ist es hilfreich, wenn die Trägerschaft unterstützend zur Seite steht, beispielsweise indem sie eine Ansprechperson für Baufragen stellt; wie der Selbstausbau aber gestaltet wird, bleibt den Bewohner:innen überlassen: «Wir geben das praktisch komplett ab und die Bewohner:innen machen es selber und sie machen es so wie es ihnen passt», erläutert Tobias Willimann, Co-Präsident Genossenschaft Warmbächli von 2013 bis 2022.

Für den Selbstausbau erweist sich die Raumhöhe als besonders wichtiger Faktor, denn sie eröffnet den Bewohner:innen mehr oder weniger Gestaltungsmöglichkeiten. Ebenso sind die Lage (Attraktivität, Geschoss, Ausrichtung) und damit verbunden Lichteinfall, Grundriss und Tiefe einer Halle im Gebäude Faktoren, die die Gestaltung beeinflussen.

Im Folgenden fassen wir die Rahmenbedingungen, welche die Genossenschaft Kalkbreite, die Genossenschaft Warmbächli sowie die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 für den Selbstausbau in den untersuchten Wohnkonzepten setzen respektive welche übergeordnet gelten, separat zusammen. Mit ihnen einher gehen rechtliche «Knacknüsse», die es bezogen auf den Selbstausbau zu bewältigen gilt.

Für das *Hallenwohnen* im Zollhaus gibt es ein zweiseitiges Dokument «Bestimmungen zum Selbstausbau» (Genossenschaft Kalkbreite 2019a) [→]. In diesen Bestimmungen ist zunächst festgehalten, welcher Ausbaustandards vorliegt und wie die Bewohner:innen diesen verändern und die Hallen weiter ausbauen dürfen. So heisst es beispielsweise:

→ siehe «Mietverträge», S. 70

«Die baurechtlichen Bewilligungen für den Grundausbau inkl. der maximal möglichen Trennwände und Zimmer wurde seitens der Vermieterin eingeholt. Alle gemäss PBG (Planungs- und Baugesetz) bewilligungspflichtigen mieterseitigen Ausbauten sind untersagt. Auf Antrag der Mieter*innen können aber geplante Zwischenwände und die Küchenmodule weggelassen oder Durchbrüche zwischen zwei Wohnungen realisiert werden» (Genossenschaft Kalkbreite 2019a, S. 1).

Es wird der Minergie-P-Eco-Standard, ein Schweizer Nachhaltigkeitsstandard im Bau, für die genutzten Materialien festgeschrieben sowie erläutert, dass Einbauten, die als Möblierungen zu qualifizieren sind, «fachgerecht und demontierbar/rückbaubar» (Genossenschaft Kalkbreite 2019a, S. 1) sein müssen.

Weiter gilt, dass die Mieter:innen für die Ein-, Aus- und Umbauten haften, die sie vornehmen, die Sicherheit auf der Baustelle gewährleisten und Rücksicht auf die Nachbar:innen nehmen müssen. Das Bauhandwerkerpfandrecht³⁵ muss, falls angemeldet, wieder gelöscht werden [→].

→ siehe «Mietverträge», S. 70

Eine wichtige Rahmenbedingung betrifft die potenzielle Rückgabe der Hallen. Hierzu heisst es:

«Grundsätzlich verpflichtet sich die Mieterin, auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung den im Dokument «Grundausbau Halle Z121:xxx» festgehaltenen Ausbaustandard wiederherzustellen. Qualitativ hochstehende, professionell erstellte und gut erhaltene Einbauten und «Möblierungen» können in Absprache mit der Vermieterin und den Nachmieter*innen kostenlos überlassen werden. Nachmieter*innen übernehmen Einbaumöbel der Vorgänger*innen auf eigene Verantwortung und entsprechende Haftung. Die Übernahme wird durch die Vermieterin nicht vergütet. Von der Vermieterin verlangte Rückbauten und Reparaturen per Vertragsbeendigung sind nach allen Regeln der Baukunde auszuführen resp. ausführen zu lassen» (Genossenschaft Kalkbreite 2019a, S. 2).

Der partizipativ erarbeitete Planungsleitfaden für den *Holligerhof 8* sieht reine Wohnnutzungen in den Obergeschossen sowie Mischnutzungen respektive Gemeinschafts- und Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen vor. Da das Selbstausbauloft als laute Nutzung erfasst ist, wird es im Erdgeschoss angeordnet (Genossenschaft Warmbächli 2017). Anders als für das Hallenwohnen gilt für das Selbstausbauloft: Die Mieter:innen müssen den geplanten Selbstausbau von der Genossenschaft vorab bewilligen lassen.

Im *Projekt Koch* werden sich die Rohbaueinheiten im ersten Obergeschoss befinden, an einer publikumsintensiven Ecke des Hauses. Sie werden jedoch als Wohnungen vermietet, auch wenn sie potenziell zusätzlich zum Wohnen als Atelier genutzt werden können. Aktuell ist auch hier die Überlegung, eine Rückbaupflicht vertraglich festzulegen.

Diese Rückbaupflicht stellt eine grosse Herausforderung aller drei Wohnkonzepte dar: Alle haben diese vorgesehen beziehungsweise werden sie voraussichtlich vorsehen. Zugleich geben befragte Genossenschaftsvertreter:innen zu bedenken, dass diese in der Praxis erst einmal auf den Prüfstand gestellt werden müsse. Bei der Rückbaupflicht orientieren sich die Trägerschaften an Gewerbemietverträgen, bei denen Vermietungen im Edelrohbau üblich und die Mieter:innen verpflichtet sind, am Ende des Mietverhältnisses alles Selbstgebaute zurückzubauen – ausser die Nachmieter:innen übernehmen dieses.

Konzeptionell hat die Genossenschaft Kalkbreite entschieden, dass die Hallen nach Auszug wieder im ursprünglichen Rohzustand übergeben werden sollen und die Bewohner:innen nicht «für eine zukünftige Generation bauen». Dies, damit später auch andere Personen die Möglichkeit haben, sich zu verwirklichen und einen Raum für sich zu prägen. Nur auf ausdrücklichen Wunsch der Nachmieter:innen, dürfen Einbauten weitergeschenkt werden. Ob und wie das dereinst im Detail umgesetzt werden kann, ist aber auch für Nina Schneider, Leiterin Partizipation und Nutzung Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite von 2016 bis 2020, offen:

«Die Bewohner:innen konnten entscheiden, ob sie die Hallen mit oder ohne Zwischenwände wünschen. Sie durften Zwischenwände zersägen, also Türen und Fenster herausbrechen, oder

³⁵ Das Bauhandwerkerpfandrecht sichert die Lohnforderungen von Handwerker:innen über ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, auf dem gearbeitet wurde (Zürcher Zivil- und Strafgerichte o. J.).

sie insgesamt als Baumaterial verwenden. Theoretisch müsste bei Auszug der Zustand bei Bezug wieder hergestellt werden. Vertraglich ist das so geregelt. Wie umsetzbar dies ist, wird sich zeigen.»

➔ Funktionieren der Regelungen muss sich in Praxis bewähren

Bei den Hallenwohnungen zielte die Genossenschaft Kalkbreite darauf ab, einen klaren rechtlichen Rahmen zu schaffen und in diesem möglichst viele Freiheiten zu gewähren. Dies gelang, indem zunächst entschieden wurde, dass die Haustechnik vorgängig professionell installiert werden soll. Andreas Billeter, Projektleiter Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite, begründet dies so:

«Der Vorstand hat beschlossen, dass die Hallenmietenden die Sanitär- und Elektroinstallationen nicht selbst machen müssen. Auf Letzteres schaut die Gebäudeversicherung sehr genau, da der überwiegende Teil der Wohnungsbrände auf defekte Elektroanlagen zurück geht. Wir wollen auch keine dilettantisch ausgeführten Sanitärinstallationen, bei denen dann womöglich immer wieder Lecks entstehen. Und so fasse ich es kurz: Wir machen das Schwierige und Teure und sie machen das Schöne.»

Zum Schwierigen gehört laut anderer Aussagen auch, dass sich die Genossenschaft um die Baubewilligungen kümmert, um die Bewohner:innen diesbezüglich zu entlasten.

Wichtig ist zudem, dass die Einbauten als Möbel deklariert werden, denn ein Möbel ist nicht bewilligungspflichtig und man kann es zurückbauen. Zudem hat die Genossenschaft Kalkbreite bei allen Hallen Wände eingeplant, wobei die Erstmietenden entscheiden konnten, ob diese effektiv eingebaut werden sollten oder nicht, oder ob sie diese einbauen liessen, um sie dann (teilweise) wieder zu entfernen. Wenn dann die Wände weggelassen wurden, war darauf zu achten, dass es zum Beispiel aus Brandschutzgründen nur eine Küche in dem grossen Raum gibt.

Gleichwohl besteht ein kleines Restrisiko, dass sich die eine oder andere Veränderung, die im Selbstausbau vorgenommen wird, im rechtlichen Graubereich bewegt – und früher oder später eine Behörde auf einen Rechtsverstoss aufmerksam wird. Für diesen Fall hat die Genossenschaft Kalkbreite vorgesorgt, indem sie im Mietvertrag festgehalten hat, dass die Mieter:innen die Genossenschaft schadlos halten müssen.

Befragte Bewohner:innen schätzen, dass die Genossenschaft Kalkbreite «die Schirmherrschaft über so eine Idee» übernimmt, wie es eine Person ausdrückt, den schwierigen und aufwändigen Entstehungsprozess des Hallenwohnens ausdauernd verfolgt und durchzieht und auch bereit ist, die entsprechenden Risiken zu tragen. Handkehrum wird auch die Klarheit gewürdigt, mit der sich die Genossenschaft Kalkbreite von allfälligen Risiken abgrenzt: «Was sie gut gemacht haben, ist, dass sie eine klare Grenze gesetzt haben, ab wo dann wir unsere Risiken übernehmen», meint ein Bewohner.

Auch im *Holligerhof 8* ist die Umsetzung der Rückbaupflicht noch nicht abschliessend geklärt. Sanna Frischknecht, Verantwortliche Forschung Genossenschaft Warmbächli, führt aus:

«Es bleibt die Frage, was ist, wenn die aktuellen Bewohner:innen einmal ausziehen. Kann man den Ausbau oder Teile davon Nachmieter:innen weitergeben und zu welchen Konditionen? Diese Fragen stellen sich beim Selbstausbau in besonderem Masse.»

Auch in den Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung ist gemäss Andreas Wirz, Mitbegründer Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 und Präsident des

Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, im Moment die beste Lösung, einen bewilligungsfähigen Grundausbau sicherzustellen und die Einbauten als Möblierung zu interpretieren.

Die Zukunft wird zeigen, wie mit den Einbauten der Bewohner:innen umgegangen werden wird: Sie könnten zurückgebaut werden, kostenlos an die Nachmieter:innen übergeben, ihnen verkauft werden, die Genossenschaft könnte sie übernehmen, entweder in den Wohneinheiten oder aus diesen ausgebaut, wofür sie wiederum eine Lagerungsmöglichkeit für die Einbauten benötigen würde.

In diesem Thema steckt ein grundlegendes Dilemma: Wenn nur die Erstmiet:innen Selbstausbau betreiben (können), ist das Konzept nur einmalig umsetzbar. Wird allen Nachmieter:innen Selbstausbau in gleichem oder ähnlichem Ausmass ermöglicht, könnte es zu einem ökologisch nicht vertretbaren Verbrauch von Baumaterialien und anderer Ressourcen kommen. Andreas Wirz formuliert den Worstcase überspitzt:

«Einerseits stellt sich die ökologische Frage, wenn alle mit dem Mobility-Bus in den Baumarkt fahren und die billigsten Spanplatten kaufen. Andererseits muss verhindert werden, dass am Schluss feudale Systeme entstehen, bei denen am Schluss Ablöse- oder Schlüsselgelder zum Business werden.»

Auch für einige Bewohner:innen ist die Umsetzung der Rückbaupflicht respektive die Herstellung des Originalzustands noch unklar und führt mitunter zu Unsicherheit. Ein Hallenbewohner beschreibt es so:

«Wenn ich jetzt diese Wände mit rosa und schwarzen Streifen und grünen Punkten bemalen würde, ist noch nicht so klar, ob ich es übermalen müsste oder ob es einen Deal mit dem Nachmieter geben könnte, wenn ihm das gefällt. Das sind halt Sachen, die man mit der Genossenschaft schauen muss. Es ist wie ein Dreieck, bei dem man sich finden muss, die Genossenschaft, ich und der Nachmieter. Aber ich mache mir da eigentlich nicht viele Gedanken.»

Dies gilt vermutlich für das Gros der befragten Bewohner:innen: Insbesondere diejenige in den Hallenwohnungen äussern langfristige Bleibeabsichten, sodass sie der potenzielle Rückbau des Selbstausbaus gegenwärtig (noch) wenig beschäftigt.

Die Bewohner:innen sind sehr heterogen [→], auch im Erleben der Rahmenbedingungen des Selbstausbaus: Während die einen gerne noch mehr Spielräume hätten, sind die anderen froh um mehr vorab Eingebautes. Aus einer der Wohneinheiten hören wir:

«Wir hätten am liebsten die Bäder nicht übernommen, sondern die anders gebaut. Diese WCs behindern einfach unser Raumkonzept und nehmen auch die Aussicht beim Kochen übers Gleis zum Beispiel. Also wir hätten das anders machen wollen und hatten auch das Gefühl, dass wir das effektiver hätten machen können.»

Einige erleben die Rahmenbedingungen per se als ambivalent: Einerseits ergeben sich viele Gestaltungsmöglichkeiten, sie haben, wie es eine befragte Person formuliert «kein schlechtes Gewissen, wenn sie irgendwo im Beton einen Haufen Löcher reinmachen». Andererseits erschweren vertraglich definierte Einschränkungen den Selbstausbau auch: Zum Beispiel, erklärt ein Befragter, dürfe weder in den Boden noch in die weissen Wände noch in die Säulen gebohrt werden, und in die Decke nur bis maximal 30 Millimeter, was etwa beim Einbau einer Galerie herausfordernd sei – und darum letztlich ein Schreiner diesen ausgeführt habe.

⊖ Nicht alle Rahmenbedingungen des Selbstausbaus können abschliessend geregelt werden

→ siehe «Zusammensetzung und Bildung der Bewohner:innengruppen», S. 118

⊖ Aufwändige Erarbeitung der Rahmenbedingungen für den Selbstausbau

FINANZIELLER AUFWAND AUF SEITEN DER TRÄGERSCHAFTEN

Was ist der finanzielle Aufwand für die Wohnkonzepte für die Trägerschaften?

Auf den Punkt gebracht:

Die Genossenschaft Kalkbreite, die Genossenschaft Warmbächli sowie die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 investierten beträchtliche Summen in ihre Projekte, wobei die Finanzierung durch eine Mischung aus Eigenkapital, Bankdarlehen und externen Förderungen gesichert wurde. Ein wesentlicher Kostenfaktor sind die Partizipationsprozesse zur Einbindung zukünftiger Bewohner: innen aber auch das Investitionsrisiko verringern. Zudem mussten teilweise zusätzliche Finanzierungen und Plan B-Optionen berücksichtigt werden, um Risiken abzufedern. Ehrenamtliche Mitarbeit konnte teilweise Kosten senken, führte jedoch auch zu Belastungen. Letztlich sind die Kosten für die neuen Wohnkonzepte oft höher als erwartet, da viele Standardprozesse neu entwickelt werden müssen.

Die untersuchten Wohnkonzepte sind immer in starker Abhängigkeit von der Siedlung zu sehen, in die sie eingebettet sind. Deshalb müssen auch die finanziellen Aufwendungen berücksichtigt werden, die zur Entstehung dieser Siedlungen geführt haben – auch wenn tatsächlich nur ein Bruchteil dieser Aufwendungen direkt die Wohnkonzepte betrifft. Alle drei Genossenschaften haben beträchtliche Summen in ihre Siedlungen investiert:

Die Genossenschaft Kalkbreite hat für den Kauf des Grundstücks am Hauptbahnhof Zürich rund CHF 9.1 Millionen aufgewendet. Die Baukosten belaufen sich auf CHF 49.5 Millionen. Die Umsetzung des Zollhauses hat also insgesamt rund CHF 59 Millionen gekostet. Die Genossenschaft Warmbächli hat den Holligerhof 8 im Baurecht der Stadt Bern realisiert und für den Bau rund CHF 41 Millionen aufgewendet. Im Baurecht der Stadt Zürich entsteht das Projekt Koch der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, das knapp CHF 83 Millionen kostet [→].

→ siehe «Das Projekt Koch mit Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung in Zürich», S. 38

Die Genossenschaft Kalkbreite hatte sich durch das Gelingen der ersten Überbauung am Standort Kalkbreite bei ihren Geldgebern einen Vertrauensvorschuss erarbeitet. Dieses erste Gebäude entstand von 2012 bis 2014. Durch die direkte Nachbarschaft zu einer wichtigen Durchgangssachse der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) (Seebahngraben) sowie die Überbauung und Integration des Tramdepots der Zürcher Verkehrsbetriebe, welches die ursprüngliche Nutzung des Areals darstellte, war bereits dieses erste Projekt der frisch gegründeten Genossenschaft ein hochkomplexes Bauprojekt, das 2014 erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Die Finanzierung des Zollhauses

musste 2015 gesichert werden. Durch den Leistungsausweis des ersten Projekts sowie dessen Leuchtturmcharakter konnte dies rasch erfolgen.

In der Regel, so führt Valérie Anouk Clapasson, Geschäftsleiterin Genossenschaft Kalkbreite von 2019 bis 2024, aus, sind Wohnbaugenossenschaften in Zürich, wo ein hoher Wohnungsdruck herrscht, risikoarme und deshalb attraktive Kreditkunden für Banken. Einerseits reguliert die Stadt die Mietzinse der Wohnbaugenossenschaften und verpflichtet sie zu Kostenmiete, andererseits herrscht aufgrund des hohen Wohnungsdrucks und des durch die Kostenmiete tiefen Mietpreises praktisch immer Vollvermietung, das Leerstandsrisiko ist gering. Darüber hinaus wird aufgrund der Kostenmiete ein niedriger Mietertrag ausgewiesen, der aber, sollte die Liegenschaft aufgrund finanzieller Schwierigkeiten je verkauft werden müssen, durch einen Marktwert ersetzt werden könnte. Der Ertragswert der Liegenschaft ist somit weit höher als ausgewiesen und dient der Bank als zusätzliche Sicherheit. Im Fall des Zollhauses liegt das Verhältnis bei 1:2.

Die Genossenschaft Kalkbreite hat zudem viel Vertrauen bei Geldgeber:innen geschaffen, indem sie die Gewerberäume sehr früh definitiv vermietet hatte. Die Gewerberäume belegen im Zollhaus rund 40 Prozent der Fläche und erbringen die Hälfte des Ertrags der Liegenschaft. Im Gegensatz zu den Wohnungen sind Gewerberäume aber mit deutlich mehr Risiken für Leerstand und Mietzinsausfälle behaftet. Aus diesem Grund ist es wichtig, langfristige und stabile Gewerbmietverhältnisse zu schaffen, wozu eine frühe Vermietung förderlich ist. Für den Holligerhof 8 in Bern und damit auch für das Selbstausbauloft war zudem hilfreich, dass der Baurechtszins relativ gering war. Dies lässt sich darauf zurückführen, dass alle Felder rund um die Genossenschaft durch weitere Genossenschaften und keine privatwirtschaftlichen Bauträger erworben und bebaut worden sind. Die Finanzierung für die Siedlung aufzustellen, war anfangs eine Herausforderung, jedoch hat die Trägerschaft von finanzieller Unterstützung durch Dritte profitiert. Die Finanzierung von genossenschaftlichen Wohnbauprojekten erweise sich im Endeffekt als risikoarm und attraktiv, zeigen sich Befragte überzeugt.

Wie hoch der Kostenanteil der untersuchten Wohnkonzepte an den Wohnsiedlungen genau ist, liess sich im Rahmen des vorliegend dokumentierten Projekts nicht eruieren. Es gibt aber eine Reihe von kostenrelevanten Aspekten, die zu berücksichtigen sind:

Gerade bei neuen Wohnkonzepten ist es wichtig, die (potenziellen) Bedarfe und Bedürfnisse zukünftiger Bewohner:innen zu kennen. So können die Genossenschaften das Potenzial an Interessent:innen abschätzen und in der Entwicklung und Planung bedarfs- und bedürfnisorientiert vorgehen. Hierfür haben alle drei Genossenschaften umfangreiche Partizipationsprozesse lanciert [→]. Diese werden als zentral erachtet, auch um das Investitionsrisiko moderat zu halten. Denn diese Prozesse gewährleisten, dass die Mitwirkenden oder Zielgruppen, die diesen ähneln, später auch eher einziehen, zumindest dann, wenn die Wohnkonzepte ihren Bedarfen und Bedürfnissen entsprechen. Insofern wird der finanzielle Aufwand, den die Partizipationsprozesse mit sich bringen, auch als lohnend eingeschätzt, da damit das Risiko von Leerständen verringert werden kann.

→ siehe «Bedeutung von Partizipation», S. 56
und «Partizipationsprozesse», S. 58

Besonders aufwändig, auch finanziell, war der Partizipationsprozess mit den künftigen Hallenbewohner:innen im Zollhaus: Denn dieser musste in einer ersten Runde abgebrochen und neu aufgegleist werden, das heisst, die Genossen-

schaft musste das Hallenwohnen umplanen und die Ausschreibung der Hallen überarbeiten, die Interessent:innen mussten ihre Konzeptbewerbungen (neu) verfassen [→]. Denn die bau- und bewilligungsrechtlichen Aufgaben hatten sich als zu grosse Hürden für die Bewohner:innen erwiesen, so dass das ursprüngliche Konzept überarbeitet werden musste. Hinzu kommt die Unterstützung der Genossenschaften beim Selbstausbau, nicht nur fachlich, sondern auch finanziell: Während der Selbstausbauphase haben die Genossenschaft Kalkbreite sowie die Genossenschaft Warmbächli noch keine Miete verlangt, erst später, als die Bewohner:innen eingezogen sind [→].

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

→ siehe «Unterstützung von Seiten der Trägerschaften», S. 104

Die Begleitung der Bewohner:innen durch die Genossenschaften ist anhaltend. Sie gilt aber nicht nur für diejenigen in den neuen Wohnkonzepten, sondern für die Bewohner:innen der ganzen Wohnsiedlungen. Die Genossenschaft Kalkbreite beispielsweise unterstützte die neuen Bewohner:innen des Zollhauses bereits vor dem Bezug in der Gründung des Bewohner:innenvereins und der Definition von Aufgaben, Kompetenzen und Pflichten. Dabei sind die Hallenbewohner:innen als eine Teilgruppe auch mit dabei. Erfahrungsgemäss kommt es in solchen Prozessen immer wieder zu Konflikten, die im Fall der Genossenschaft Kalkbreite auch von einer allparteilichen Ombudsstelle begleitet werden.³⁶

Die Genossenschaften haben vorgängig mit fehlendem Interesse an den Wohnkonzepten gerechnet und dementsprechend einen «Plan B» vorgesehen. Tobias Willmann, Co-Präsident Genossenschaft Warmbächli von 2013 bis 2022, erklärt es folgendermassen:

+ Plan B erarbeiten, falls die Wohnkonzepte auf zu wenig Interesse stossen

«Im Nachhinein betrachtet denke ich, es hätte Potenzial für mehr als ein Selbstausbauloft gegeben. Aber es gab diese Unsicherheit im Planungsprozess, dass man am Ende nicht weiss, wie viele Leute oder wie viele Kollektive sich wirklich bewerben. Und was macht man, wenn man auf diesen riesigen Hallen sitzenbleibt? Wir mussten im Planungsprozess auch nachweisen, dass man sie in konventionelle Wohnungen umbauen kann, das war der Plan B.»

- Ungewissheit über tatsächliches Interesse an den Wohnkonzepten

Auch die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 verfolgt mit den Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung diese Strategie, nicht zuletzt mit der Entscheidung, doppelte Raumhöhen vorzusehen: «Plan B ist, dass es konventionelle Wohnungen gibt. Dann machen wir den Ausbau selbst und verlieren im dümmsten Fall ein paar Monatsmieten», erklärt Philipp Klaus, Co-Präsident Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1.

Teilweise können die Genossenschaften Kosten minimieren, indem sie durch ehrenamtlich mitwirkende Mitglieder unterstützt werden. In der neugegründeten Genossenschaft Warmbächli wurde sehr viel Arbeit an der Entwicklung und Planung des Holligerhof 8 unentgeltlich geleistet. Dies hat zwar Kosten gespart, aber auch zu Belastungen geführt. Mit der späteren Einführung einer Geschäftsstelle gab es eine Entlastung, aber zugleich einen Definitionsbedarf der Aufgabenteilung zwischen entlohnt und nicht-entlohnt Tätigen. Ilja Fanghänel, Projektleiter Holligerhof 8 Genossenschaft Warmbächli, schätzt, dass es mit einer organisatorisch und finanziell bereits gut aufgestellten Trägerschaft einfacher gewesen wäre, die «Sonderwohnformen» zu entwickeln und zu planen.

Im Laufe des Projekts kam in verschiedenen Diskussionszusammenhängen die Annahme und Idealvorstellung auf, dass diese neuen Wohnkonzepte eine kostengünstige Art des Bauens und Wohnens seien, weil sich die Genossenschaften den

³⁶ Für mehr Informationen zur Ombudsstelle der Genossenschaft Kalkbreite siehe: <https://www.kalkbreite.net/ombudsstelle/>

Endausbau sparen würden. Die Erfahrung der Genossenschaften gehen in eine andere Richtung:

Im genossenschaftlichen Wohnungsbau, wo Minergiestandards und kontrollierte Lüftungssysteme heute Standard sind, muss man sich auch im Hallenwohnen auf hohe Investitionen einstellen, da viele ansonsten standardisierte Aspekte (z. B. bau- und bewilligungsrechtliche Grundlagen, Mietverträge, betriebliche Abläufe) neu entwickelt werden müssen, wie Nina Schneider von der Kalkbreite ausführt:

«Viele Leute glauben, dass Hallen per se günstiger erstellt werden können als Standardwohnungen. Es wird unterschätzt, was es heisst, Räume in Überhöhe neu zu entwickeln und welche konzeptionellen Schritte nötig sind. Dabei beziehe ich mich neben baulichen auch auf betriebliche Fragestellungen. So war auch dem Vorstand der Genossenschaft von Beginn weg klar, dass wir dafür Lehrgeld zahlen werden.»

➖ Wenig standardisierte Grundlagen und Abläufe als hoher Kostenfaktor

➕ Bewusst mit hohen Investitionen rechnen

FINANZIELLER AUFWAND AUF SEITEN DER BEWOHNER:INNEN

Was ist der finanzielle Aufwand auf Seiten der Bewohner:innen?

Auf den Punkt gebracht:

Neben der monatlichen Miete kommen zu Mietbeginn verschiedene Kosten auf die Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte zu: Der Mitgliederbeitrag an die jeweilige Genossenschaft, die Pflichtanteile für die Wohneinheit sowie die Kosten für den Selbstausbau. Die Kosten für den Selbstausbau sind von den Rahmenbedingungen der Wohnkonzepte sowie den Beweggründen und den persönlichen Voraussetzungen abhängig, und auch davon, ob der Selbstausbau in Eigenleistung, mit Unterstützung aus dem privaten Umfeld oder professionell durch beauftragte Handwerker:innen getätigt wird. Auch die Wahl der verwendeten Materialien kann sich auf die Höhe der Kosten auswirken. Die effektiven Kosten für den Selbstausbau wurden nicht genau dokumentiert beziehungsweise sind schwierig zu berechnen, unter anderem, weil viele unbezahlte Arbeitsstunden geleistet wurden. Die Bewohner:innen haben sich teilweise so organisiert, dass sie ein gemeinschaftliches Amortisationsmodell für die Kosten des Selbstausbaus und/oder andere solidarische Modelle für die Finanzierung vereinbart haben. Die anfallenden Kosten zu Mietbeginn konnten die Bewohner:innen durch Ersparnisse und vereinzelt durch Unterstützung aus dem privaten Umfeld tragen. Die Genossenschaften sind den Mieter:innen finanziell entgegengekommen, indem sie für die erste Zeit der Vermietung keine Miete verlangt haben.

Der finanzielle Aufwand, welchen die Bewohner:innen für die Wohnkonzepte haben, ist nicht eindeutig zu beziffern. Er ist nicht genau dokumentiert und konnte von den Bewohner:innen in den Interviews nur grob rekonstruiert respektive geschätzt werden. Bei den Kostenschätzungen sind teilweise erhebliche Unterschiede zu erkennen, dies infolge der verschiedenen Ausgangsbedingungen der Bewohner:innen, auf die im Folgenden eingegangen wird [→].

Zu den unterschiedlichen Ausgangsbedingungen zählen die *Rahmenbedingungen der Wohnkonzepte*, wie beispielsweise der Umfang des Selbstausbaus. Eine Bewohner:innengruppe im Zollhaus liess die Wände, wie von der Genossenschaft Kalkbreite vorgeschlagen, einbauen und konnte dadurch eine quasi bezugsbereite Wohneinheit beziehen. Andere Gruppen wollten ihren Ausbau im grösseren Stil selbst betreiben und liessen alle möglichen Wände weg. Das Kollektiv im Holligherhof 8 wiederum hat aufgrund der Rahmenbedingungen des Selbstausbaulofts sogar den Strom selbst verlegt.

Auch die *Beweggründe und persönlichen Voraussetzungen* der Personen, die den Selbstausbau durchführen, spielen für den finanziellen Aufwand eine Rolle. Ein Bewohner begründet diesen Aufwand von ihm und seiner Familie mit der langfristigen Perspektive, mit der sie sich auf dieses Wohnkonzept einlassen: «Wir

→ siehe «Zusammensetzung und Bildung der Bewohner:innengruppen», S. 118

➔ Schwierige Abschätzbarkeit der Kosten für den Selbstausbau ist im Voraus

➕ Langfristige Wohnperspektive als Investitionsanreiz

gehen auf jeden Fall davon aus, dass wir da noch sehr lange wohnen, also sonst würden wir da auch nicht für Tausende von Franken diese Ausbauten machen.» Ein anderer Bewohner erzählt, dass diese langfristige Perspektive gar ein Grund gewesen sei, (bezahlte) professionelle Unterstützung beim Selbstausbau der privaten Rückzugsräume in Anspruch zu nehmen.

Dass auch ein knappes Budget dem Selbstausbau nicht per se im Wege steht, unterstreicht ein anderer Bewohner. Die Gruppe, von der er Teil ist, habe «so gut wie kein Budget» gehabt, und trotzdem sei für sie klar gewesen: «Hey, das schaffen wir irgendwie!» Dies gelang ihnen in der Umsetzung unter anderem durch die *Wiederverwendung von (Bau-)Materialien* und den *hohen Anteil an Eigenleistung*. Insgesamt sei, aus seiner Sicht, der «grösste Faktor ja eigentlich die Arbeit, die man sich einkauft». Die Eigenleistung sowie allenfalls die (unbezahlte) *Unterstützung aus dem Umfeld* wurde in keine der Kostenschätzungen mit einbezogen.³⁷ Ein anderer Bewohner berichtet, dass er während der rund sechswöchigen Ausbauphase seine Erwerbsarbeit für einen Monat pausieren musste. Deshalb müsste genau genommen auch ein möglicher *Lohnausfall* als finanzieller Aufwand berücksichtigt werden.

Die Baukosten wurden grösstenteils gemeinschaftlich von den Bewohner:innengruppen getragen. In einer der beiden grossen Wohngemeinschaften gibt es bei den Baukosten, die die Bewohner:innen individuell tragen, zum Teil erhebliche Unterschiede. Grund hierfür ist, dass sie unterschiedlich viel in den Bau ihrer privaten Rückzugsräume investieren wollten und konnten.

Zur Aufteilung der Kosten für den Ausbau gemeinschaftlicher Wohnflächen wenden die zwei grossen Bewohner:innengruppen ein *gemeinschaftliches Amortisationsmodell* an.³⁸ Die zwei gemeinschaftlich wohnenden Familien, verfolgten hingegen einen *vereinfachten Ansatz* und teilten die Gesamtkosten hälftig auf. Sie vertrauen darauf, so einer der Bewohner, dass «es sich schon einfach ausgleicht».

+ Optimistische Grundhaltung

+ Wiederverwendung von Baumaterialien

+ Hilfestellungen von Freund:innen und Bekannten beim Selbstausbau

+ Solidarische Finanzierungsmodelle innerhalb der Bewohner:innengruppen

³⁷ Eine Gruppe hat den Helfer:innen im Gegenzug zur Arbeitsleistung die exklusive Benutzung der Wohneinheit für eine bestimmte Zeit angeboten.

³⁸ Die Bewohner:innen erstellten in Form eines Vereinsdarlehens ein gemeinsames Budget für den Selbstausbau und verwendeten dies als Ausgabenkonto. Seit dem Einzug zahlen alle Bewohner:innen (bzw. auch weitere Nutzer:innen) der jeweiligen Wohneinheit monatlich einen festen Betrag ein. Dieses Geld wird jährlich an die Darlehensgeber:innen verteilt, um ihre Investitionskosten über einen Zeitraum von 20 Jahren beziehungsweise sieben Jahren zu decken.

Wie kommen bei den Bewohner:innen die Kosten für den Selbstausbau zustande?



Hingegen berichtet keine:r der interviewten Bewohner:innen davon, einen Kredit aufgenommen zu haben, um den finanziellen Aufwand tragen zu können. Vielmehr wurden die Kosten aus *eigenen Ersparnissen* finanziert, teilweise mit *Unterstützung von Verwandten* (z. B. in Form von Erbvorbezügen). Den Bewohner:innen war zudem wichtig, dass fehlende Finanzierungsmöglichkeiten kein Ausschlussgrund für einzelne Bewohner:innen darstellten. Daher kamen für sie auch solidarische Modelle mit Darlehen innerhalb der Gruppe infrage.

+ Finanzielle Unterstützung aus dem (familiären) Umfeld

In den untersuchten Wohnkonzepten kommt der finanzielle Aufwand für den Selbstausbau zu den Kosten, die jede:r Bewohner:in einer Genossenschaft trägt, dazu. Hierzu zählen laufende Kosten, wie die *Miete*, und einmalige Kosten, wie die *Mitgliedschaftsbeiträge an die Genossenschaft sowie Pflichtanteile für die Wohneinheit*. Ausserdem führte der Umstand, dass die Wohneinheiten bei der Übergabe teilweise noch nicht bezugsbereit waren, bei einigen Bewohner:innen zu *zusätzlichen Wohnkosten* für die vorherige Wohnung. Hier kamen die Genossenschaften den Bewohner:innen jedoch entgegen, indem sie Mieterlässe von einem Monat (Genossenschaft Kalkbreite) beziehungsweise zwei Monaten (Genossenschaft Warmbächli) gewährten [->].

+ Anfänglicher Mieterlass seitens der Trägerschaft

→ siehe «Unterstützung von Seiten der Trägerschaften», S. 104

(Geschätzte) Kosten für den Selbstausbau in den Wohneinheiten A bis E

	Selbstausbaukosten (geschätzt in CHF) ³⁹	Anzahl der Bewohner:innen
A	3 000	1
B	15 000	7
C	20 000	8
D	55 000	18
	für gemeinschaftlich genutzte Ausbauten; 2 000 bis 50 000 für private Ausbauten	
E	32 000	9

³⁹ Die Selbstausbaukosten wurden von den Bewohner:innen in den Interviews so eingeschätzt.

ROLLE VON POLITIK UND VERWALTUNG

Welche Bedeutung haben Politik und Verwaltung für die Umsetzung der Wohnkonzepte?

Auf den Punkt gebracht:

Die Umsetzung der Wohnkonzepte ist stark von politischer Unterstützung und kooperativen Behörden abhängig; aktive kommunale Wohnbaupolitiken haben einen förderlichen Einfluss auf solche Wohnkonzepte. Gute Zusammenarbeit mit städtischen Verwaltungen und deren Flexibilität im Umgang mit unkonventionellen Projekten sind entscheidend, jedoch kann die mediale Berichterstattung die Genehmigungsprozesse beeinflussen.

Mit den untersuchten Wohnkonzepten haben die Genossenschaften in vielerlei Hinsicht Neuland betreten: Es gibt weder standardisierte Planungsabläufe und Bewilligungsprozesse noch standardisierte Wohnungsgrundrisse und Mietverträge. All dies mussten oder müssen sie für das Hallenwohnen, das Selbstausbauloft und die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) anpassen oder neu erfinden.

Die Entwicklung derartig neuer Wohnkonzepte ist auch vom politischen Umfeld insbesondere auf kommunaler Ebene abhängig. Zürich verfolgt zudem seit Langem eine aktive Boden- und Wohnungspolitik verbunden mit der Förderung des gemeinnützigen und damit auch des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Bern zieht hier seit einiger Zeit stark nach. Die Wohnraumstrategien beider Städte sehen die Förderung innovativer und leistbarer Wohnungen vor (Stadt Bern 2024b; Stadt Zürich 2024a).

Die Politik und deren Vorgaben, so beschreibt es Nina Schneider, Leiterin Partizipation und Nutzung Zollhaus bei der Genossenschaft Kalkbreite 2016 bis 2020, trügen vielfältige Anforderungen an die Wohnbaugenossenschaften heran: Das Bauen müsse flächensparend, ökologisch, sozialverträglich etc. sein. Inwiefern die untersuchten Wohnkonzepte am Ende die vielfältigen Ansprüche erfüllen können, die an Wohnbaugenossenschaften seitens Politik herangetragen werden, ist umstritten [->]. Bezogen auf die untersuchten Wohnkonzepte scheint es aber eine Passung derselben – beziehungsweise des Experimentierens mit diesen – mit den jeweiligen wohnungspolitischen Agenden der Städte zu geben. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der Wohnkonzepte, da sie damit auch gesamtpolitisch ein Stück weit gestützt werden und ihnen behördenseitig eher mit Wohlwollen begegnet wird.

+ Passung mit wohnungspolitischer Agenda der Stadt oder Gemeinde

→ siehe «Drei Perspektiven und ein Blick in mögliche Zukünfte derartiger neuer Wohnkonzepte», S. 158

Denn die Unterstützung auf Seiten der städtischen Verwaltung ist zentral, vor allem der baubewilligenden Behörden: Hier sind die Genossenschaften auf ein offenes, kooperatives und kompetentes Gegenüber angewiesen. Die Behörden, die in die Entstehung der untersuchten Wohnkonzepte involviert waren, zeigten guten Willen, auch zum Unbekannten. Valérie Anouk Clapasson, Geschäftsführerin der Genossenschaft Kalkbreite 2019 bis 2024, erinnert sich: «Wir haben mit den Behörden sehr gute Erfahrungen gemacht, sehr gut mit ihnen zusammengearbeitet. Stadt und Kanton sind in vielen Bereichen flexibel und entgegenkommend gewesen. Sie haben versucht, in ihrem Rahmen so viel wie möglich zu machen und uns Hand zu bieten.»

+ Wohlwollendes Gegenüber in Verwaltung

Ungünstig auf die Beziehung zu den Behörden habe sich die zeitweise starke Medienpräsenz des Hallenwohnens ausgewirkt, erklärt Andreas Billeter, Projektleiter Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite. In einzelnen Medienbeiträgen war ein Stück weit ablesbar, dass das eine oder andere «Buebetrickli» angewendet worden sei. Zum Beispiel seien möglichst viele Wände bewilligt, diese anschliessend aber gar nicht eingebaut oder wieder entfernt worden. Dies sei zwar ein legales, aber dennoch sehr unkonventionelles Vorgehen. Diese Medienbeiträge – ein Interviewbeitrag trug den Titel «Mit eigenen Ideen und einer Motorsäge einziehen» (Knüsel 2020) – seien auf Seiten der Stadtverwaltung jedenfalls nicht gut angekommen, und vor diesem Hintergrund sei unklar, ob Hallenwohnungen in dieser Form nochmals bewilligt oder ob in Zukunft mehr Auflagen gemacht werden würden.

Dieses Beispiel verdeutlicht den gemeinsamen Lernprozess: Mangelnde Erfahrung mit neuen Wohnkonzepten kann unter Umständen dazu führen, dass diese eher behördlich genehmigt werden, da die ganzen Folgefragen vielleicht noch nicht absehbar sind. Für den Holligerhof 8 spricht Ilja Fanghänel, Sozialraumplaner und Projektleiter Holligerhof 8 Genossenschaft Warmbächli, über die vielen offenen Fragen, zum Beispiel: «Ab wann braucht es beim Selbstausbau eine Bewilligung?» Die Gesetzgebung sei auf ein solches Wohnkonzept nicht vorbereitet gewesen, aber es habe «sicher auch gewisse Vorteile gehabt, dass die Baubehörde keinen Präzedenzfall hatten und neu entscheiden musste». Und auch Tobias Willimann, Co-Präsident Genossenschaft Warmbächli von 2013 bis 2022, erinnert sich:

• Mediale Berichterstattung über Wohnkonzepte kann Vorbehalte schüren

«Wir sind mit dem Selbstausbauoft durchgekommen. Da gibt es ein bisschen einen Interpretationsspielraum, aber es sind auch Situationen, bei denen es bei der Baubehörde überhaupt keine Erfahrungswerte gibt. Bei der Baubewilligung waren noch Zimmer eingezeichnet, aber die haben wir dann einfach weggelassen und es ist abgenommen worden.»

Die Behörden bewegen sich im Rahmen der Gesetzgebung. Diese ist mitunter herausgefordert von den neuen Wohnkonzepten, so auch im Bereich der Wohnraum-/Wohnbauförderung: Diese rechne «mit Zimmern und Köpfen», die es so in den neuen Wohnkonzepten nicht immer gebe, erklärt Nina Pfenninger, stellvertretende Leiterin Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen Stadt Zürich [→]. Auch hier gelte es daher, sich künftig vermehrt mit neuen Wohnkonzepten auseinanderzusetzen und zu prüfen, inwiefern es Einzelfälle bleiben oder es allenfalls allgemeine Anpassungen bei der Wohnraum-/Wohnbauförderung benötige.

→ siehe «Wohnraum-/Wohnbauförderung», S. 86

WOHNRAUM-/ WOHNBAUFÖRDERUNG

Inwiefern ist die Wohnraum- respektive Wohnbauförderung für die Wohnkonzepte relevant?

Auf den Punkt gebracht:

Die Instanzen der Wohnraum- beziehungsweise Wohnbauförderung verfügen über kein spezifisches Regelwerk, um die Förderwürdigkeit neuer Wohnkonzepte wie Hallenwohnen, Selbstausbauloft und Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung zu beurteilen. Durch Interpretationsspielräume und Anpassungen bestehender Instrumente finden sie bisher auf der Einzelfallebene individuelle Lösungen. Sollte sich die Zahl der neuen Wohnkonzepte stark erhöhen, so könnte die Erarbeitung neuer Regelungen und Verordnungen im Bereich der Wohnraum- beziehungsweise Wohnbauförderung erfolgen.

Die Wohnungspolitik und damit auch die Wohnraum- respektive Wohnbauförderung⁴⁰ sind in der Schweiz auf drei Ebenen angesiedelt: Bund, Kantone und Gemeinden. Die Wohnungspolitik des Bundes basiert auf einem Verfassungsauftrag (Art. 108 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV) vom 18. April 1999⁴¹). Das dazugehörige Ausführungsgesetz ist das Bundesgesetz über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz WFG vom 21. März 2003). Artikel 1 dieses Gesetzes sieht vor, dass «Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen sowie der Zugang zu Wohneigentum gefördert werden» sollen, und weiter, dass insbesondere «die Interessen von Familien, alleinerziehenden Personen, Menschen mit Behinderungen, bedürftigen älteren Menschen und Personen in Ausbildung berücksichtigt werden» sollen.

Die Kantone wiederum haben unterschiedliche Situationen und Herausforderungen bezogen auf den Wohnungsmarkt. Auch wohnungspolitisch gibt es unterschiedlich aktive Kantone: Manche haben eine lange Tradition der kantonalen Wohnraumförderungen (z. B. Zürich, Genf). Andere setzen erst in jüngerer Zeit Programme um (z. B. Bern, St. Gallen).

Ähnliches gilt für die Schweizer Städte: In manchen ist der Wohnungsmarkt stark angespannt (z. B. Zürich, Genf, Basel), in anderen ist die Lage (noch) moderat (z. B. St. Gallen). Städte haben eine Reihe von Möglichkeiten, den Wohnungsmarkt aktiv zu beeinflussen. Zu diesen zählt die Förderung gemeinnütziger Wohnbauträgerschaften, beispielsweise über zinslose Darlehen oder Bürgschaften, über die Vergabe von Bauland oder die Unterstützung bei der Landbeschaffung. Diese Förderung

⁴⁰ Auf Bundesebene wird der Begriff Wohnraumförderung verwendet, auf kantonaler und städtischer Ebene ist zumeist von Wohnbauförderung die Rede. Unterschiede ergeben sich in der jeweils spezifischen Ausbuchstabierung durch die verantwortlichen Instanzen.

⁴¹ Konkret heisst es darin: «1) Der Bund fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. 2) Er fördert insbesondere die Beschaffung und Erschliessung von Land für den Wohnungsbau, die Rationalisierung und die Verbilligung des Wohnungsbaus sowie die Verbilligung der Wohnkosten. 3) Er kann Vorschriften erlassen über die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau und die Baurationalisierung. 4) Er berücksichtigt dabei namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten» (Art. 108 BV).

ist an Kriterien geknüpft, welche Politik und Verwaltung festlegen. Diese Kriterien betreffen unter anderem die Flächeneffizienz (Belegungsdichte), die Kostenmiete (inklusive gedeckeltem Verwaltungsaufwand) und die soziale Durchmischung.

Die Wohnsiedlungen, in denen sich die untersuchten Wohnkonzepte befinden, profitieren von städtischen Fördermassnahmen: Zürich und Bern haben den Trägerschaften die Grundstücke im Baurecht vergeben (Holligerhof 8, Projekt Koch) respektive zu einem Preis deutlich unter dem Marktwert verkauft (Zollhaus) [→]. Weiter profitieren die Trägerschaften von preiswerten Baurechtszinsen, günstigen Darlehen für die Wohnsiedlungen sowie von der Subventionierung einzelner Wohnungen. Hallenwohnen, Selbstausbauloft und Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) sind nicht direkt subventioniert.

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

Derlei neue Wohnkonzepte stellen die staatliche Wohnbauförderung vor Herausforderungen. Zunächst geht die Wohnbauförderung von einem anderen Wohnverständnis aus als es in diesen neuen Wohnkonzepten zum Ausdruck kommt. Sie rechne «mit Zimmern und Köpfen», wie Nina Pfenninger, stellvertretende Leiterin Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen Stadt Zürich, es auf den Punkt bringt. Und weiter: «Und neue Wohnformen lassen sich eben nicht mehr so einfach in dieses Raster einteilen.»

Wenn es diese Zimmer aber nun nicht gibt und die Räume auch noch Überhöhen haben, stelle sich zum Beispiel die Frage, wie die Flächeneffizienz berechnet werden kann. Aktuell gehe man vermehrt «über die Fläche» anstatt über Zimmer, erklärt Nina Pfenninger.

Bisher, so Nina Pfenninger weiter, hätten solche Wohnkonzepte in ihrem Bereich zwar keine hohe Priorität, dies könne sich aber mit deren quantitativen Zunahme ändern. Bisher gebe es auch keine spezifischen Grundlagen. Es handle sich um «Einzelfälle», für die jeweils individuelle Lösungen gefunden werden könnten. Wie gut das Finden solcher Lösungen gelingt, ist auch abhängig von der Haltung der Behörden gegenüber neuen Wohnkonzepten respektive davon, ob die politische Mehrheit derartigen Innovationen eher offen oder eher verhalten gegenüberstehe [→].

→ siehe «Rolle von Politik und Verwaltung», S. 84

Aktuell sieht die Wohnbauförderungsexpertin Nina Pfenninger den Wohnungsbau in der Stadt Zürich in einer dynamischen Phase, in der sich entscheiden werde, welches Ausmass solche Wohnkonzepte noch annehmen werden – und damit verbunden, welche Bedeutung sie auch für die Wohnbauförderung erhalten können. Es könne zukünftig durchaus geboten sein, mit Wohnbauträgerschaften in den Dialog zu treten und zu eruieren, welche Bedürfnisse sie bezüglich einer Anpassung der Wohnbauförderung hätten. Infolgedessen könne es auch zur Erarbeitung von Grundlagen kommen, die neuen Wohnkonzepten besser gerecht werden würden.

Zugleich sei die Wohnbauförderung auch angehalten, ihre Rolle zu reflektieren: So fragt sich Nina Pfenninger, ob sie neben einer steuernden auch eine unterstützende Rolle gegenüber neuen Wohnkonzepten innehat. Ihre aktuelle Antwort lautet:

«Die Wohnbauförderung ist nicht per se Innovationsträgerin, und ich glaube, das ist auch nicht unsere Rolle. Wir unterstützen, aber wir erfinden die Welt nicht neu, das müssen

andere machen und wir müssen dann schauen, wie wir damit umgehen. Die Wohnbauförderung hat die Rolle eines unterstützenden, aber auch steuernden Instruments, mehr im schützenden Verständnis.»

Es gehe primär um die Wahrung der Grundsätze der Wohnbauförderung wie die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für Zielgruppen mit tiefem Einkommen und wenig Vermögen, eine gute soziale Durchmischung oder eine sinnvolle Belegung.

Die Wohnraumförderung des Bundes schüttet primär indirekte Hilfen aus. Das heisst, der Bund dotiert einen Fonds de roulement mit Krediten. Aus diesem Fonds, welcher von den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwaltet wird, können Projekte von gemeinnützigen Wohnbauträgern mit günstigen Darlehen gefördert werden. Die untersuchten Wohnkonzepte sind laut Felix Walder, Leiter Wohnraumförderung beim Bundesamt für Wohnungswesen BWO, nur in einem Fall «indirekt beim BWO aufgeschlagen»: Vertreter:innen der Stadt Bern hätten sich von ihm und seinem Team beraten lassen, wie die Grosswohnformen, darunter das Selbstausbau loft im Holligerhof 8 bewertet werden könnten, und zwar im Kontext des Baurechtsvertrags, der an gewisse Bedingungen geknüpft ist. Die Stadt habe sich dann am Vorgehen des BWO für Darlehensgesuche orientiert.

Solche neuen Wohnkonzepte träten bei der Wohnraumförderung des Bundes insgesamt noch wenig in Erscheinung, so Felix Walder weiter. Zuletzt seien es ein paar Clusterwohnungen⁴² gewesen, für welche es spezifische Berechnungs- und Beurteilungslösungen gebraucht habe. Hallenwohnen oder Selbstausbauwohnen sei bisher erst ein oder zwei Mal in Darlehensgesuchen vorgekommen. Wegen einer Grosswohnung habe das BWO sein Wohnungs-Bewertungs-System (WBS)⁴³ so adaptiert, dass auch die Förderwürdigkeit von Wohnungen mit mehr als sieben Zimmern berechnet werden könne. Das war nötig, weil das WBS über die Grundausstattung von Wohnungen mit einem bis sieben Zimmern orientiert, aber keinen grösseren oder solchen ohne konventionelle Zimmer. Die Darlehensbeträge werden pro Wohnung ausgerichtet. Diese Regelung mit der Zimmerzahl hat auch die befragten Architekt:innen der Siedlungen mitunter beschäftigt.

Wenn seine Abteilung mit einem neuen Wohnkonzept konfrontiert sei, so diskutiere man im Team, wie man bei dieser eine faire Beurteilung vornehmen könne, erläutert Felix Walder. Man versuche jeweils «auf pragmatische Art eine Lösung zu finden», die den Bauträger in seinem Vorhaben unterstütze. Dies erscheine ihm zweckmässiger als eine detailliertere Regulierung im Wohnraumförderungsgesetz oder in der dazugehörigen Verordnung. Eine solche könne sogar kontraproduktiv sein, meint er:

«Wenn wir präzisere Regelungen hätten, würden diese für das nächste Gesuch mit speziellen Wohnformen womöglich schon nicht mehr stimmen. Die Genossenschaften sind ja in der Regel sehr kreativ und es wäre schade, wenn man zu enge Massstäbe setzen würde, die sie einhalten müssen und welche die Kreativität einschränken würden.»

Wichtig sei ihnen jedoch, jeweils zu prüfen, ob diese Wohnkonzepte auch in konventionellere Wohnungen verwandelbar seien, zum Beispiel weil es zu wenig Interessent:innen gibt oder weil sich die Bewohner:innengruppen trennen oder auflösen: «Und dann kommt die Frage auf, was man mit solchen Wohn-

⁴² Clusterwohnungen sind Grosswohngemeinschaften mit kleinen individuellen Wohneinheiten, die auch jeweils eine kleine Küche und Nasszelle umfassen.

⁴³ «Das Wohnungs-Bewertungs-System WBS ist ein Instrument zum Planen, Beurteilen und Vergleichen von Wohnbauten. Mit 25 Kriterien wird in den drei Bereichen Wohnstandort, Wohnanlage und Wohnung der Gebrauchswert ermittelt. Dabei stehen der konkrete Nutzen sowie der Mehrwert für die Bewohner:innschaft im Vordergrund» (BWO 2015).

einheiten machen kann, wenn sie so nicht mehr gebraucht werden. Darum schauen wir bei grossflächigen Wohneinheiten immer, ob sie auch gut unterteilbar wären.» Auch die Überhöhen der neuen Wohnkonzepte bräuchten mitunter Sonderlösungen, erklärt Felix Walder weiter: «Überhohe Räume kosten mehr, und da haben wir auch schon mal ein bisschen jonglieren müssen mit den Kostenlimiten, indem wir ein zusätzliches Zimmer akzeptiert haben.»

Bezogen auf die städtischen Vermietungsvorgaben hören wir seitens der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, dass es wichtig sei, Fragen zur städtischen Vermietungsverordnung in Bezug auf Flächen und Belegung frühzeitig mit der Stadt zu klären. Es sei anspruchsvoll, erklärt Marianne Gadiant, Leiterin Ausschluss Vermietung Wohnen Koch, wenn man ein Vermietungskonzept für spezielle Wohnformen erarbeiten müsse, ohne genau zu wissen, welche Auflagen erfüllt sein müssen. Dies habe damit zu tun, dass es bei den Rohbaueinheiten nur eine Fläche, aber keine Zimmer gebe, und es seitens der Vermietungsverordnung kein entsprechendes Belegungssystem gibt. Seit Kurzem sei nun klar, dass die Stadt von 35 Quadratmetern pro Person ausgeht, und dies die Grundlage für die Belegung sein müsse.

+ Vorgaben von Stadt und Bund frühzeitig in Erfahrungen bringen

VONEINANDER-LERNEN UND VERNETZEN

Welche Rolle spielen das gegenseitige Lernen und Vernetzen innerhalb und zwischen den Trägerschaften und Bewohner:innen?

Auf den Punkt gebracht:

Gegenseitiges Lernen und Vernetzen spielen eine zentrale Rolle bei der Entwicklung und Umsetzung neuer Wohnkonzepte. Wohnbaugenossenschaften und Projektinitiant:innen tauschen Erfahrungen und Erkenntnisse aus, was Innovation und Effizienz fördert. Auch die Bewohner:innen profitieren durch den gegenseitigen Austausch von praktischen Tipps und Inspirationen aus ähnlichen Projekten.

Die Genossenschaften, welche hinter den untersuchten Wohnkonzepten stehen, sind im Verband Wohnbaugenossenschaft Schweiz sowie in Regionalverbänden organisiert und stehen in regem Austausch untereinander.⁴⁴ Insbesondere wenn Neues erprobt wird – wie in den untersuchten Wohnkonzepten –, haben die Genossenschaften ein Interesse daran, voneinander zu lernen. Und so fusst auch die Umsetzung der untersuchten Wohnkonzepte auf Lernprozessen innerhalb gemeinnütziger Wohnbauträger, konkret Wohnbaugenossenschaften, aber auch Personen und Gruppen ausserhalb der Wohnbaugenossenschaften sind relevant.

➤ Im Austausch mit erfahrenen Trägerschaften lernen

Die Erfahrungen, welche die Genossenschaft Kalkbreite mit dem Hallenwohnen im Zollhaus machte, haben sich als wertvoll für den Selbstausbauoft sowie die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) erwiesen. Beide Trägerschaften letztgenannter haben Projektverantwortliche der Genossenschaft Kalkbreite zu je einem Workshop eingeladen, an dem Erfahrungen ausgetauscht worden sind.

Konkretes Resultat daraus war, dass die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 die Rohbaueinheiten zweigeschossig baut – im Gegensatz zu den Hallen im Zollhaus, die eineinhalb Geschosse hoch sind. Philipp Klaus, Co-Präsident Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, erläutert den Lernprozess:

«Wir haben 5.80 Meter, also volle Raumhöhen. Da kann man zwei Zimmer übereinander haben. Hier können wir auch Einbauten machen, und es ist auch die Idee, dass die Leute hier frei gestalten, wie sie wollen, aber sie können hier wirklich in die Höhe gehen. Und das wollten die Leute wirklich unbedingt. Es war auch ein Resultat aus diesen Diskussionen.»

⁴⁴ Diese Verbundenheit innerhalb der Genossenschaftsszene geht in der Deutschschweiz auf die 1980er Jahre zurück, als die ersten Genossenschaften der jüngeren Generation gegründet wurden und diese erstmals neue unkonventionelle Wohnformen erprobt haben.

Eine weitere wichtige Erkenntnis ergibt sich aus den Erfahrungen der Genossenschaft Kalkbreite mit den Baubewilligungen: Diese sollten ursprünglich die künftigen Bewohner:innen der Hallen selbst einholen, was sich jedoch als zu anspruchsvoll erwiesen hat [→]. Auch bei weiteren baubewilligungsrechtlichen Themen und damit Haftungsfragen konnte die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 von der Genossenschaft Kalkbreite profitieren, erklärt Philipp Klaus:

«Wir konnten sehr praktische Sachen lernen. Jetzt müssen die Bewohner:innen zum Beispiel nur noch eine Abänderungsbewilligung einholen, das ist auch für uns eine Aufwandverminderung. Ich hoffe, das schadet nicht der Kreativität, aber es ist schon sehr praktisch.»

Auch die Genossenschaft Warmbächli hat von der Genossenschaft Kalkbreite gelernt, speziell von den erfahrenen Hallenbewohner:innen, die zuvor schon auf dem Labitzke-Areal und anderswo in Zürich so ähnlich gewohnt haben. Die Gespräche der Vertreter:innen der Genossenschaft Warmbächli mit ehemaligen Bewohner:innen des Labitzke-Areals haben geholfen, baurechtliche Unsicherheiten auszuräumen oder zumindest einzuordnen.

Darüber hinaus lernen andere Trägerschaften auch von den gesamten Siedlungen inklusive der untersuchten Wohnkonzepte, Gelerntes bereits auf zukünftige Projekte zu übertragen. Tobias Willimann, Co-Präsident Genossenschaft Warmbächli von 2013 bis 2022, vermutet, dass die Ideen und Konzepte, welche die Genossenschaft Warmbächli verfolgt, auch auf andere Bauträger auf dem Holliger-Areal abfärben:

«Ich habe das Gefühl, einige dieser Bauträger realisieren ein bisschen mutigere Sachen als sie es vielleicht sonst tun würden. Sie haben vielleicht nicht nur konventionelle Wohnungsgrößen in ihrem Wohnungsmix, sondern auch noch Jokerzimmer und Gemeinschaftsinfrastruktur.»

So profitiert aktuell die Hauptstadt-Genossenschaft in Bern beim Projekt «Vierfeld/Mittelfeld» von den Erfahrungen, welche die Genossenschaft Warmbächli mit der Partizipation im Holligerhof 8 machte, wie Tobias Willimann erläutert:

«Gerade die Menschen möglichst früh und konkret in die Entwicklung und Planung einzubinden, ist ein wichtiges Learning. Oder auch mutig sein und Leerräume oder Lücken bis zum Ende zu lassen, um auch kurzfristigen und spontanen Sachen Raum zu lassen.»

Wichtig ist aber nicht nur der Erfahrungsaustausch zu gegenwärtig umgesetzten Wohnkonzepten, sondern auch die Erfahrungen in der zeitlichen Perspektive: Die so genannten *Jungen Wilden* – gemeint sind Genossenschaften – sind in den 1980er- und 1990er-Jahren vor allem in Zürich angetreten, um die Genossenschaftsszene zu revolutionieren. Sie haben alternative Wohnformen vorgedacht, mit diesen experimentiert und damit den Boden für die untersuchten Wohnkonzepte bereitet [→]. Sanna Frischknecht, Verantwortliche Forschung Genossenschaft Warmbächli, der jüngsten Generation an Genossenschaften, bringt es auf den Punkt, bezogen auf die gesamten Siedlungen inklusive Selbstausbauoft:

«Die Genossenschaft Warmbächli könnte Inhalte der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 von vor 20 Jahren und von der Genossenschaft Kalkbreite von vor fünf Jahren zu nicht unwesentlichen Teilen übernehmen. Denn es zeigt sich, dass in solchen Projekten immer wieder die gleichen Herausforderungen zu meistern sind.»

Und so kann es helfen, sich auch mit länger zurückliegenden Erfahrungen der (damals) neuen Wohnkonzepte zu beschäftigen, um Antworten auf gegenwärtige Fragen zu erhalten.

→ siehe «Regulatorische Rahmenbedingungen des Selbstausbaus», S. 72

+ Sich von historischen und zeitgenössischen Beispielen inspirieren lassen

→ siehe «Genossenschaftliches Neuland», S. 20

Wesentlich unterstützend wirken auch die Regionalverbände von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die in Zürich und Bern aktiv sind. Vertreter:innen nehmen interessiert Anteil an der Entstehung dieser Wohnkonzepte sowie auch der Siedlungen, von denen sie Teil sind. Andreas Wirz, Präsident des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, erklärt: «Als Verband interessiert uns die Frage nach neuen Wohnformen als Antworten auf aktuelle gesellschaftliche Herausforderungen.» Im Fall des Holligerhof 8 habe man davon profitiert, dass die Entwicklung des ganzen Quartiers vom Regionalverband Bern-Solothurn koordiniert worden sei, und dass die neu gegründete Genossenschaft Warmbächli und die beteiligten arrivierten Genossenschaften voneinander lernen konnten. Dazu Tobias Willimann, bezogen auf die ganze Siedlung: «Die haben uns dann einfach mitgenommen sozusagen. Das ist extrem hilfreich gewesen. Bei Verhandlungen mit der Stadt oder bei den Baurechtsverträgen zum Beispiel sind neben uns Genossenschaftler gesessen, die schon 2000 Wohnungen gebaut haben.»

+ Den Verband der Wohnbaugenossenschaften zurate ziehen

Neben den Trägerschaften sind auch die Bewohner:innen der verschiedenen Wohnkonzepte im Austausch: Sie kennen einander, halten Kontakt zueinander und lernen voneinander. Sichtbarer Ausdruck davon ist beispielsweise die Zeitschrift *Hallenzine*. Dieses hat eine Gruppe von Bewohner:innen der Hallen im Zollhaus und des Selbstausbauflfts im Holligerhof 8 sowie ehemaligen Hallenbewohner:innen bisher zwei Mal herausgegeben (2023 und 2024). Die Gruppe hat sich als *IG Hallenleben* zusammengeschlossen. *Hallenzine* wird als «Vernetzungsprojekt» der IG Hallenleben, beschrieben, das gemacht sei «von und für Menschen, die in Hallen wohnen» und «für Interessierte». Es gebe «Einblicke in verschiedene Projekte, Tipps und Tricks für den Alltag und die Gründung von Hallenprojekten.» Weiter heisst es auf der Webseite des Vereins: «Sowohl die IG als auch das Zine verstehen sich als eine Plattform für Austausch und Vernetzung unter den Hallen, aber auch mit der Öffentlichkeit.» Dementsprechend organisierte die Gruppe auch öffentliche Veranstaltungen anlässlich des Erscheinens der *Hallenzines* (IG Hallenleben o. D.).

+ Im Austausch mit anderen Bewohner:innen lernen

+ Sich mit Gleichgesinnten vernetzen

Auch der Dokumentarfilm «Anders Wohnen – Eine Wohngemeinschaft in der Gewerbehalle» des Schweizerischen Fernsehens (2020)⁴⁵ ist eine Inspirationsquelle: «Dieser Film hat uns sehr inspiriert und gezeigt, dass man wirklich mobile Boxen bauen kann und der Raum dann immer offen und gestaltbar bleibt», sagt eine Bewohnerin. Der ergänzende persönliche Kontakt und Austausch mit einigen der Filmprotagonist:innen bringen bis heute weitere Einsichten: «Sie haben uns auch einen ziemlich guten Einblick gegeben in ihr Budget und wie sie das machen und organisieren. Wir machen es jetzt zwar anders, aber es hilft trotzdem.»

Es wird deutlich, dass die Übergänge zu anderen Wohnkonzepten wie Grosswohngemeinschaften, auch solchen in den betreffenden Wohnsiedlungen, fließend sind. Daher pflegen die Selbstausbau-Bewohner:innen im Holligerhof 8 auch mit diesen einen regen Austausch, da sie teilweise ähnliche Fragen beschäftigen.

+ Auf Basis anderer Erfahrungen den eigenen Weg finden

Dementsprechend raten die Bewohner:innen anderen Interessierten, sich im Vorfeld einer Selbstausbauphase vor allem auch andere Projekte anzuschauen und mit den Verantwortlichen über deren Praktiken und Erfahrungen zu sprechen und aus diesen Schlussfolgerungen für das eigene Vorhaben abzuleiten.

⁴⁵ Siehe: <https://www.youtube.com/watch?v=DAIs4HZfXfg>

Planen, Bauen und Weiterentwickeln von Wohnkonzepten adressiert einen zweiten Gestaltungszugang im Dreieck, bei dem die Planung und spätere Materialisierung des gemeinschaftlichen Wohnens mit unterschiedlichen Facetten im Zentrum steht. Im Gegensatz zu konventionellen Planungs- und Bauprojekten, bei denen die Materialisierung an Fachpersonen delegiert wird, zeichnen sich die untersuchten Wohnkonzepte dadurch aus, dass sie Elemente des Selbstausbaus enthalten. Damit kommt es auch zu einer Verschiebung der Aufgaben von Profis zu Lai:innen, die beide mit den folgenden Bausteinen, Fragen und Antworten angesprochen werden und die über einen räumlichen Zugang konkreten Einfluss auf die Gestaltung und Anordnung der Objekte in den Wohneinheiten nehmen. Neben Architekt:innen und Planer:innen sind dies auch (zukünftige) Bewohner:innen solcher Wohnkonzepte.

Die Wohnkonzepte planen, bauen und weiterentwickeln

UMSETZUNG UND HERAUSFORDERUNGEN DES SELBSTAUSBAUS

Wie gehen die Bewohner:innen in den einzelnen Wohneinheiten beim Selbstausbau vor?

Auf den Punkt gebracht:

Die Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte legen in der Nutzungskonzeption grossen Wert auf gemeinschaftlich genutzte Flächen. Diesen gegenüber reduzieren sie privat genutzte Flächen weitmöglich. Sie gestalten ihre Wohneinheiten selbst, indem sie Böden, Wände, Galerien und elektrische Leitungen einbauen. Der Selbstausbau variiert stark in Bezug auf Planung, Eigenleistung und kollektive Zusammenarbeit, wobei Herausforderungen wie Baustellenlogistik und Materialbeschaffung, aber auch positive Aspekte wie Freude am Handwerk, persönlicher Bezug zur Wohneinheit und gemeinschaftliche Erfahrungen eine Rolle spielen.

Alle drei untersuchten Wohnkonzepte bieten ähnliche Voraussetzungen für den Selbstausbau: Die Bewohner:innen übernehmen einen überhohen Raum, in dem Küchenanschlüsse oder Küchen sowie Nasszellen und zumeist Haustechnik vorhanden sind. Sie bauen dann Böden, Galerien, Wände, Zimmer und/oder bewegliche Kuben – im Zollhaus «Roll Spaces», im Holligerhof 8 «Kistchen» genannt – ein. Im Selbstausbau loft verlegen sie zusätzlich auch elektrische Leitungen. Die Baustellenlogistik obliegt in allen Fällen den Bewohner:innen. Das konkrete Vorgehen wird im Folgenden entlang der fünf Wohneinheiten zusammengefasst.

Der Bewohner einer Wohneinheit im Zollhaus, der allein auf 34 Quadratmetern lebt, entwickelte zunächst eine konkrete Vorstellung davon, wie er seine Halle ausbauen wollte. Damit verbunden kalkulierte er den Zeit- und Kostenaufwand, der auf ihn zukommen würde. Für die konkrete Planung nutzte er Pläne der Wohneinheit und im gleichen Massstab ausgeschnittene Elemente, die seine Möbel symbolisierten. So erkannte er «relativ genau», was er wollte. Insgesamt schätzt er seinen Zeitaufwand auf etwa eine Woche Arbeitszeit, wobei sich diese über mehrere Wochen erstreckte – und immer noch nicht ganz abgeschlossen sei [→]. Für den Einbau der zwei Galerien engagierte und bezahlte er einen befreundeten Handwerker, den ihn dabei unterstützte. Den Rest baute er allein aus. Dafür griff er weitgehend auf bestehende Materialien zurück und nutzte diese teilweise um.

+ Unterstützung durch Handwerker:innen oder Fachpersonen bei Bedarf und je nach finanziellen Möglichkeiten

→ siehe «Um- und weiterbauen», S. 109

In einer anderen Wohneinheit im Zollhaus leben zwei Erwachsene, zwei gemeinsame Kinder und zwei Jugendliche aus früheren Beziehungen der Erwachsenen auf 115 Quadratmetern. Nach dem Einzug entschied sich die Patchwork-Familie, einen Teil der Halle an einen Mitbewohner zu vermieten. Die Bewohner:innen übernahmen die Wohneinheit nahezu bezugsfertig, denn sie belassen die Zimmereinteilung – anders als diejenigen aller anderen Wohneinheiten – fast genauso wie von den Architekt:innen vorgeschlagen und anschliessend von der Genossenschaft baulich umgesetzt. In der Gruppe gab es unterschiedliche Vorstellungen, wann mit dem Selbstausbau hätte begonnen werden sollen. Letztlich entschied sie sich dafür, zunächst einzuziehen und den Selbstausbau erst nach und nach umzusetzen:

«Wir wollten erst mal gar nichts ausbauen, sondern mal einziehen und schauen, wie sich das anfühlt und dann mit der Zeit überlegen, was wir machen wollen. Irgendwann haben wir dann die Zwischenböden und anderes eingebaut, zum Teil auch einbauen lassen.»

Für die Planung und den Einbau des ersten Zwischenbodens engagierten sie einen Schreiner, auch mit der Idee, ihm bei der Arbeit zuzusehen und so für den weiteren Selbstausbau zu lernen [->]. Für den Selbstausbau schätzt ein Befragter den Aufwand auf etwa 30 Tage, zumeist arbeitete die Gruppe an Wochenenden über etwa zwei Jahre hinweg daran.

Die Bewohner:innen der 155 Quadratmeter grossen weiteren Wohneinheit im Zollhaus, zwei Familien, entwickelten zunächst eine gemeinsame Vision des künftigen Wohnens. Dabei wurden alle Bedürfnisse gesammelt und diskutiert, wie sie baulich grob umgesetzt werden könnten: «Wie wollen wir zusammenwohnen? Was wollen wir teilen? Was wollen wir nicht teilen?» In dieser intensiven Auseinandersetzung seien sie zum Beispiel zum Schluss gekommen, dass nicht jedes Kind ein eigenes Zimmer brauche, sondern zwei Familienzimmer als Rückzugsorte sowie ein zusätzliches «Teenie-Zimmer» für «ein Kinderbedürfnis so ab 12 Jahren» geeignet seien, und durch das gestaffelte Alter der Kinder ein «Teenie-Zimmer» auch ausreichend sei. Anschliessend erarbeiteten die beiden Männer, die über einschlägige Fachkompetenzen verfügen, detaillierte Pläne und 3D-Modelle. Die Visionsentwicklung nahm deutlich mehr Zeit in Anspruch als

➔ **Hoher Zeitaufwand für Selbstausbau, andere Verpflichtungen müssen zurückgestellt werden (können)**

➔ siehe «Profis und Lai:innen im Selbstausbau», S. 102



Alte Fenster, neuer Ausblick:

Beim Selbstausbau griffen viele Bewohner:innen auf bereits gebrauchte Materialien zurück.

die konkrete Planung und Umsetzung des Selbstausbaus. Letztere ging in rund sechs Wochen über die Bühne. Die Umsetzungsphase unterteilt der befragte Bewohner: Die ersten vier Wochen seien «für das Grobe» gewesen und in den letzten zwei Wochen hätten sie weiter ausgebaut. Auch wenn während des Selbstausbaus Anpassungen am Plan vorgenommen worden seien (z. B. mehr Platz im Eingangsbereich), hätten solche Veränderungen aufgrund der gewählten bedürfnisorientierten Vorgehensweise und Visionsentwicklung keine Grundsatzdiskussionen ausgelöst. Aufgrund der Vorkenntnisse (z. B. Pläne zeichnen) liessen sich die Visionen für den befragten Bewohner schnell ins Räumliche umsetzen. Dies habe aber auch ein Nachteil dargestellt, weil die Umsetzungsideen dadurch nicht für alle gleich zugänglich waren und diese nicht im Vorfeld geteilt werden konnten. Der Bewohner reflektiert, dass es allenfalls gut gewesen wäre, vor der Umsetzung gemeinsam vom Grundsätzlichen ins Detail zu denken. Sie hätten sich aber für den Selbstausbau in Arbeitsgruppen organisiert, welche dann die Detailplanung und Umsetzung eigenständig, also ohne diese in die Gruppe zurückzuspielen, ausgeführt hätten. Der Grundsatz oder die Haltung dabei sei gewesen «Alles ist richtig!» Unterstützt wurden sie beim Selbstausbau von zahlreichen Freund:innen [→]. Für die Zimmereiarbeiten wurde ein Zimmermann beauftragt [→]. Die verwendeten Baumaterialien erwarben sie teilweise neu, teilweise stammen sie aus Recycling-Beständen oder aus zweiter Hand, zum Beispiel bauten sie die Arbeitsplatte eines Metzgers in die Küche ein. Hinzu kam: Sie haben die Wände herausgeschnitten, welche zu Beginn für die Bauabnahme eingebaut worden waren, dadurch hatten sie viel Holz, das sie anderweitig verbauen konnten. Der Einzug der beiden Familien erfolgte gestaffelt, etwa zwischen der fünften und sechsten Woche des Selbstausbaus.

In der vierten Wohneinheit in Zollhaus wohnen 18 Personen auf 275 Quadratmetern zusammen. Ausserdem werden vier Atelierplätze und sechs sogenannte Freefloater-Arbeitsplätze vermietet. Bereits gebaut waren die Nasszellen und die tragenden Säulen sowie eine Küche und eine Teeküche. Einige der Personen verbindet eine mehrjährige konzeptionelle Entwicklungsphase. Andere sind erst dazugekommen, als der Einzug nicht mehr nur hypothetisch war. Im letzten Jahr vor dem Einzug hat sich die Gruppe zu mehreren Retraiten getroffen sowie zu monatlichen Treffen, teilweise fanden noch Treffen zwischen einzelnen Personen statt (z. B. wenn ein «Roll Space» geteilt werden sollte). Die Gruppe hat der Planung eine wichtige Bedeutung zugemessen, erzählt ein Bewohner:

«Es ist ganz sicher langfristig geplant nur schon, weil man andere Voraussetzungen hat als in einer Zwischennutzung. Hier hatte man die Voraussetzung, dass es ein Neubau ist, dass man mit einem Verein in einer Genossenschaft ist und der Verein kaum mehr ausziehen wird, realistischerweise. Von dem her waren es ganz andere Voraussetzungen beispielsweise punkto Langfristigkeit oder Materialien, die man verwendet. Auch die Gruppenzusammensetzung ist ein viel sorgfältigerer Prozess gewesen.»

Der gemeinsame Entwicklungsprozess beinhaltete unter anderem die Arbeit an einem eigens hergestellten Modell der Halle und den individuellen Modellen der privaten Wohneinheiten. Die Modelle wurden gemäss einem Bewohner teilweise «auf Karton, zum Teil am Computer und als Zeichnungen» gemacht. Der Planungsstand für den individuellen Selbstausbau sei aber dennoch ziemlich unterschiedlich gewesen. Eine Bewohnerin erzählt: «Die einen haben schon fixe Modelle gehabt und alles. Und andere haben sich das bis ganz zum Schluss irgendwie offengelassen.»

➤ Arbeitsteilung in Arbeitsgruppen, regelmässige Treffen und Absprachen fördern die Zusammenarbeit und effiziente Umsetzung

➤ Unterstützung durch Freund:innen und andere Bewohner:innen kann den Selbstausbau erleichtern

→ siehe «Gemeinschaft im Selbstausbau», S. 106

→ siehe «Profis und Lai:innen im Selbstausbau», S. 102

Letztlich sieht das Nutzungskonzept vor, dass der private gegenüber dem gemeinschaftlich genutzten Raum maximal reduziert ist gemäss dem Leitprinzip Suffizienz und Synergie. Dementsprechend wurden zweigeschossige «Roll Spaces» entwickelt, die zwei Mal im Jahr umgestellt werden. Dies, um Veränderung im Raum zu gewährleisten, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse nach räumlicher Abgrenzung und Öffnung einzugehen sowie beispielsweise die unterschiedlichen Lichtverhältnisse nutzbar zu machen [→].

→ siehe «Um- und weiterbauen», S. 109

Die «Roll Spaces» sind die zentralen Selbstausbauelemente, wobei für einige davon professionelle Fachpersonen beauftragt wurden. Für die «Roll Spaces» legte die Gruppe Kriterien fest, etwa hinsichtlich Fläche/Grösse, Mobilität, Lichtdurchlässigkeit, Sicherheit und Ästhetik, die auch miteinander «abgesegnet» wurden. Weiter baute sie zwei Galerien, respektive Stauräume, und einen runden Raum ein. Verschiedene Aufgaben in der Selbstausbauphase organisierte die Gruppe in Arbeitsgruppen (z. B. AG Stauraum, AG Licht, AG Hoher Raum), was als hilfreich empfunden wurde. Die Baumaterialien wurden teilweise individuell und teilweise im Kollektiv beschafft. Für den Selbstausbau verwendete die Gruppe viel recyceltes Material, auch elektrische Geräte und anderes, teilweise aus vorherigen Wohnsituationen. Für die Phase des Selbstausbaus hat man sich im Vorfeld auf eine ungefähre Dauer von sechs Monaten geeinigt. Der Zeitpunkt des Einzugs war individuell. Eine Bewohnerin konnte beispielsweise aufgrund von Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien zur Erstellung ihrer Wohneinheit erst später als geplant einziehen.

In der fünften untersuchten Wohneinheit leben neun Personen auf 280 Quadratmetern. Das Kollektiv hat den Rohbau mit zwei fertig ausgebauten Badezimmern übernommen, den Rest haben sie selbst ausgebaut, darunter die grosse Küche sowie die «Kistchen», die in der Wohneinheit verteilt sind. Das sind individuelle Rollelemente zum Schlafen, ähnlich wie diejenigen in einer der Wohneinheiten im Zollhaus, aber eingeschossig. Sie werden gelegentlich umgestellt, damit alle einmal in den Genuss der helleren, weniger lärmigen und anderweitig vorteilhafteren Plätze kommen. Zusätzlich hat diese Gruppe als einzige von allen Bewohner:innen auch die elektrischen Leitungen selbst verlegt, ausgehend von einem bestehenden Starkstromkasten. Bei einzelnen weiteren Kleinigkeiten konnte sie sich bei der Genossenschaft einbringen, beispielsweise liess sie die Galeriestützen im Boden versenken, bevor sie diesen einbaute. Wie der Selbstausbau ausgestaltet sein sollte, entwickelten die Bewohner:innen bereits im Vorfeld der Bewerbung für das Selbstausbauloft in drei Retraiten miteinander. Hierfür nahmen sie ein Modell eines «Kistchen» zu Hilfe. Diese Phase begann bereits rund drei Jahre vor dem Einzug. In den Wochen vor dem Start des Selbstausbaus fanden mindestens alle zwei Wochen, während der Ausbauphase dann wöchentlich Sitzungen statt, in denen die (weitere) Umsetzung des Selbstausbaus besprochen wurde.

Für organisatorisch wichtig befunden wurde unter anderem eine Tafel, auf der die Anwesenheiten der Bewohner:innen eingetragen wurden. Doodle-Umfragen unterstützten bei der Suche und Organisation von Helfer:innen, entweder zum Ausbauen oder zum Kochen. Einige Male beraumten die Bewohner:innen «Action-Tage» an, an denen das Material in der Wohneinheit im grossem Stil umgeräumt wurde, damit gewisse Arbeiten erledigt werden konnten. Insgesamt wurden über sechs kollektiv organisierte Lastwagenladungen Material verbaut. Für die Umsetzung des Selbstausbaus nahm sich die Gruppe etwa zwei Monate

Zeit, anschliessend zog sie ein. Nach und nach wurde noch fertig ausgebaut, bis dann etwa fünf Monate später die Baustelle in der Wohneinheit endgültig aufgelöst wurde. Im Selbstausbauprozess gelang es der Gruppe, mit der Genossenschaft den Einbau einer zunächst nicht geplanten Aussentüre zu erreichen. Dadurch sei es wesentlich leichter gewesen, die Materialien in die Wohneinheit zu schaffen, so ein Befragter.

In den Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) im Projekt Koch werden die Nasszellen sowie auf Wunsch auch die Küchen vorab eingebaut. Alles weitere kann von den künftigen Bewohner:innen selbst ausgebaut werden, zum Beispiel ein Galerie-Geschoss, Zimmer, Wände, Möblierungen.

Insgesamt beschreiben die Befragten die Umsetzung des Selbstausbaus als anspruchsvolle, aber auch erfüllende Aufgabe. Für manche stellte der Selbstausbau eine grosse Herausforderung dar, weil sie keine vergleichbaren Erfahrungen hatten und/oder sich das nötige Wissen und die nötigen Kompetenzen erst aufbauen mussten. Andere wiederum brachten all dies mit, sei es weil sie bereits in ähnlichen Wohnkonzepten gelebt haben, sei es weil sie einen einschlägigen beruflichen Hintergrund haben, etwa als Architekt:innen.

Abgesehen von fachlichem Knowhow spielt auch das Zwischenmenschliche innerhalb der Bewohner:innengruppe bei der Umsetzung des Selbstausbaus eine wichtige Rolle: «Gerade in der Anfangsphase kann einem das zusammenschweissen, aber auch zur Belastungsprobe werden», sagt Ilja Fanghanel, Projektleiter Holligerhof 8 Genossenschaft Warmbächli [->].

Wie herausfordernd der Selbstausbau erlebt wird, hängt auch von dessen Ausmass ab. Im Rückblick empfiehlt Claudia Thiesen, Bauleiterin vom Holligerhof 8, wo die Bewohner:innen auch den Strom selbst verlegt haben:

«Man muss sich gut überlegen, was man vorsieht, um so eine Gruppe nicht zu überfordern, auch finanziell. Gut finde ich, wenn man möglichst alles, was nötig ist, mindestens bis zum Raum führt und die WC-Anlagen und Küchenanschlüsse auch macht.»

Als konkret herausfordernd wird etwa die Baustellenlogistik erlebt, die nicht nur innerhalb und zwischen den Wohneinheiten abgestimmt sein muss, sondern auch mit dem Bau der gesamten Wohnsiedlung. Im Zollhaus hat sich aus Sicht der Genossenschaft als problematisch erwiesen, dass die Bewohner:innen zu Beginn der Selbstausbauphase viel Material im Hof gelagert haben. Andreas Billeter, Projektleiter Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite, erinnert sich:

«Am Anfang ist es schwierig gewesen, weil sie die Baustellenabfälle im Hof aufgetürmt haben. Die Feuerpolizei hat dann eingegriffen und erklärt, dass das nicht gehe. Solche Sachen sind immer mal wieder vorgekommen.»

Weiter können Baustellenverzögerungen und Baumängel zu Schwierigkeiten führen, wie wir sowohl aus dem Hallenwohnen wie auch aus dem Selbstausbauoft gehört haben. Auch die Bewohner:innen haben je nach Konzept die Baustellenlogistik als anspruchsvoll erlebt. Beispielsweise konnten die vier Meter langen Stahlträger nicht einfach durchs Fenster reingezogen oder über das Treppenhaus reingetragen werden. Ohne verfügbaren Warenlift musste auf eigene Kosten ein grosser Kran organisiert werden, um die Baumaterialien in den Innenhof stellen zu können.

+ Fachliche Kenntnisse, etwa durch beruflichen Hintergrund, erleichtern den Selbstausbau

- Der Selbstausbauprozess kann zur Belastungsprobe für die Gruppendynamik werden

→ siehe «Gemeinschaft im Selbstausbau», S. 106

- Verzögerungen und Mängel im Bauprozess können den Selbstausbau behindern

- Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung und Lagerung, insbesondere bei fehlendem Warenlift oder begrenztem Platz

Der Ausbaustandard und die gewählten Materialien würden den Selbstausbau unterstützen, meint ein Bewohner. Sogar gewissen Mängeln könne er etwas Positives abgewinnen, meint ein Bewohner:

«Dass der Ausbaustandard nicht allerhöchstes Niveau ist, nimmt einem auch ein bisschen die Berührungsängste, auch durch die Materialien. Wir haben ja viele Holzwände, und das macht es natürlich viel einfacher, als Hobbyhandwerker weiterzubauen, als wenn man an einem Edelverputz arbeiten hätte müssen.»

Andere Materialien hingegen haben sich für Bewohner:innen als unzulänglich erwiesen, in einer Halle wird der Boden aus Anhydrit genannt, der sehr schmutzempfindlich sei und eine zu geringe Punktbelastung habe. Eine andere befragte Person kritisiert aber auch das baulich Vorgefundene:

«Also die Raumhöhe war ein Problem. Uns wurden 4 Meter 15 versprochen, schlussendlich ist es ungleichmässig. Teilweise sind es 4.10 Meter, teilweise 4.05 Meter. Und wir hatten in der Planung natürlich das Maximum rausgeholt. Und dann mussten wir alle Pläne nochmal anpassen, weil eben, wir hatten das mit fünf Zentimeter Spielraum gerechnet.»

Über alle befragten Bewohner:innen hinweg überwiegen jedoch die erfreulichen Seiten des Selbstausbaus deutlich. Die Zeit des Selbstausbaus und Bezugs wird von einem Bewohner auch als «Euphoriephase» beschrieben, die trotz Stress und Problemen «relativ locker zu stemmen» gewesen sei. Eine andere Person meint:

«Ich persönlich liebe das, Handwerkerarbeiten machen mir viel Spass, und es ist eine tolle Sache, sich selbst so einrichten zu können. Und irgendwie ist man dann viel persönlicher mit der Wohnung verbunden, als wenn man sie einfach fix und fertig übernimmt.»

Diese Verbundenheit mit dem Objekt beobachtet auch Daniel Hoffmann, Architekt Projekt Koch von Studio Trachsler Hoffmann: «Wenn man etwas selbst einbaut, hat man ein grösseres Identifikationspotenzial mit dem Haus. Das sehe ich als eine der grössten Chancen dieser Wohnform.»

+ Edelrohbau wird mit geeigneten Materialien für den Selbstausbau (z. B. Holzwänden) erstellt

- Verwendung von unzulänglichen Materialien oder ungleichmässige Raumhöhen im Edelrohbau erschweren die Umsetzung des Selbstausbaus

+ Freude an handwerklichen Arbeiten und Identifikation mit dem Projekt fördern die Motivation

PROFIS UND LAI:INNEN IM SELBSTAUSBAU

Wie spielen Professionelle und Lai:innen beim Selbstausbau zusammen?

Auf den Punkt gebracht:

In den untersuchten Wohnkonzepten übernehmen die Bewohner:innen den Innenausbau von Wohneinheiten im Edelrohbau, wobei sie ihre Affinität zum Handwerken und vorhandenes Fachwissen nutzen. Professionelle Unterstützung durch externe Handwerker:innen wird bei anspruchsvollen Aufgaben hinzugezogen, während sich die Bewohner:innen gegenseitig unterstützen und voneinander lernen, was den Ausbauprozess fördert.

In allen drei Wohnkonzepten bedarf es zunächst eines grossen hohen Raumes – einer «Halle» –, welchen die Genossenschaften in einem mehr oder weniger rohen Bauzustand an die (zukünftigen) Bewohner:innen übergeben haben oder übergeben werden. Das heisst, der Edelrohbau einer Wohneinheit wird professionell errichtet respektive ist im Fall des Holligerhof 8 teilweise durch den Bestandsbau vorgegeben, Lai:innen übernehmen den Innenausbau. Konkret sind in den untersuchten Wohnkonzepten Küchen beziehungsweise Küchenanschlüsse, Nasszellen und zumeist Haustechnik vorhanden, alles Weitere dürfen die (zukünftigen) Bewohner:innen selbst ausbauen.

Die Bewohner:innen zeichnen sich dadurch aus, dass viele von ihnen eine Affinität zum Bauen und Handwerken haben, sei es als diesbezüglich wissbegierige und/oder erfahrene Lai:innen, sei es als Fachpersonen mit einem einschlägigen beruflichen Hintergrund, zum Beispiel in der Architektur [→]. Diese Affinität und dieses Fachwissen sind zentrale Voraussetzungen für eine gelingende Umsetzung des Selbstausbaus. Sie reichen jedoch nicht immer aus.

Daher nutzten einige Bewohner:innen teilweise ergänzend auch externe professionelle Unterstützung. Zum einen sind dies die Fachpersonen, die genossenschaftsintern gestellt werden [→], zum anderen sind es Handwerker:innen im Auftragsverhältnis, die wiederum teilweise aus dem Bekanntenkreis stammen. Die Handwerker:innen wurden für besonders anspruchsvolle und/oder zeitintensive Aufgaben engagiert, etwa den Einbau einer Galerie oder eines Zwischenbodens.

Häufig unterstützten sich die Bewohner:innen innerhalb der Wohneinheit gegenseitig, lernten voneinander, und nutzten in diesem Sinne Synergien. Auch die externe Auftragsvergabe an professionelle Handwerker:innen wurde teilweise für den eigenen Lernprozess gewählt. Etwa dann, wenn der Einbau der ersten Galerie in professionellen Auftrag gegeben wurde, mit dem Ziel, dies

+ **Nutzung von Vorerfahrung und (Fach-) Wissen im Selbstausbau**

→ siehe «Eigenschaften und Selbstverständnis der Bewohner:innen», S. 125 und «Beweggründe der Bewohner:innen», S. 121

+ **Auftragsvergabe an Professionelle**

→ siehe «Unterstützung von Seiten der Trägerschaften», S. 104

+ **Unterstützung aus dem privaten Umfeld beim Selbstausbau**

+ **Gegenseitiges Lernen und Unterstützen innerhalb der Bewohner:innengruppen**

als Lernerfahrung zu nutzen, um die weiteren Galerien selbst zu planen und zu bauen. Ein Bewohner beschreibt dies als «Ko-Kreation» mit dem Schreiner. In seinem Fall war die Intention von Anfang an, alles selbst zu planen und auszubauen. Aufgrund der gesetzten Rahmenbedingungen der Genossenschaft⁴⁶ wurde dies allerdings als herausfordernd erlebt. Das Verhältnis dessen, was die Bewohner:innen selbst erledigten und dessen, was sie in Auftrag gegeben haben, war mitunter nicht von Anfang an klar, sondern entwickelte sich im Umsetzungsprozess.

Doch nicht nur bauliche Expertise wurde genutzt, sondern auch Kompetenzen im Bereich von Partizipation und Gruppenprozessen. So beschreibt ein Bewohner des Selbstausbaus oft den Entwicklungs-, Planungs- und Umsetzungsprozess des Selbstausbaus als erfolgreich, obwohl die Gruppe wenig Erfahrungen im Baubereich mitbrachte. Dies sei nicht zuletzt gelungen, weil eine Bewohnerin mit sozialarbeiterischer Ausbildung im Rahmen der Bewohner:innen-Reträiten immer wieder Elemente eingebracht habe, welche es ermöglichten, auch an der zwischenmenschlichen Ebene in der Gruppe zu arbeiten. Dies sei «sehr viel wert gewesen» [->].

+ Externe Auftragsvergabe kann als Lerngelegenheit genutzt werden, um später selbstständig ähnliche Aufgaben zu bewältigen

- Bauliche Vorgaben der Trägerschaften können den Selbstausbau erschweren

+ Bewohner:innen mit Kompetenzen in Gruppenprozessen tragen zur erfolgreichen Zusammenarbeit beim Selbstausbau bei

+ Aktive Auseinandersetzung mit gruppendynamischen Prozessen innerhalb der Bewohner:innen

→ siehe «Eigenschaften und Selbstverständnis der Bewohner:innen», S. 125

⁴⁶ Zu diesen zählen zum Beispiel, dass nicht in den Boden oder in die Decke nur maximal 30 Millimeter gebohrt werden darf.

UNTERSTÜTZUNG VON SEITEN DER TRÄGERSCHAFTEN

Wie unterstützen die Trägerschaften die Bewohner:innen beim Selbstausbau?

Auf den Punkt gebracht:

Die Genossenschaften unterstützen die Bewohner:innen beim Selbstausbau durch frühzeitige Planung, finanzielle Entlastungen, bautechnische Beratung und kontinuierlichen Dialog, um den Prozess zu erleichtern und eine erfolgreiche Umsetzung zu gewährleisten. Diese Unterstützung geht weit über die üblichen Vermieteraufgaben hinaus.

Die Genossenschaften unterstützten die Bewohner:innen beim Selbstausbau auf vielfältige Weise. Zunächst organisierten alle drei Genossenschaften lange im Voraus diverse partizipative Formate zur Entwicklung und Planung der Wohneinheiten [->]. In diesen konnten Teilnehmende ihr Interesse bekunden und ihre Ideen einbringen. In diese Phase fiel die Anpassung des ursprünglichen Konzepts der Genossenschaft Kalkbreite [->], die damit die Komplexität der Aufgaben für die Bewohner:innen reduziert: Nicht mehr die Bewohner:innen sollten die erforderlichen Bewilligungen für den Ausbau der Hallen einholen, sondern die Genossenschaft selbst. Dies wird von den befragten Bewohner:innen mehrheitlich als Erleichterung beschrieben, zumal man damals parallel auch mit intensiven Gruppenfindungsprozessen befasst gewesen sei und die baurechtlichen Fragen mitunter überfordert hätten [->].

Weiter priorisierten die Genossenschaften die Wohneinheiten mit dem Selbstausbau im Zeitplan. Sie wurden rund ein halbes Jahr früher als alle anderen Wohnungen der Siedlungen ausgeschrieben. So war ausreichend Zeit für den partizipativen Entwicklungs- und Planungsprozess sowie den Selbstausbau. Auch im Projekt Koch ist dies so vorgesehen. Die Ausschreibung für die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) erfolgt voraussichtlich Ende 2024, bezugsbereit sein soll das Projekt Koch 2026.

Die Genossenschaft Kalkbreite und die Genossenschaft Warmbächli kamen den Bewohner:innen für die Phase des Selbstausbaus finanziell entgegen, indem sie den ersten Monat beziehungsweise die ersten zwei Monate auf die Miete verzichteten. Damit sollte die Zeit finanziell entlastet werden, in der doppelte Miete fällig war – für die bisherige Wohnung und für die neue noch nicht ausgebaute, also bezugsfertige, Wohneinheit. Für einige Bewohner:innen war dies essenziell, damit sie sich Selbstausbau und Umzug überhaupt leisten können. Zuvor ermöglichten die Genossenschaften die Besichtigung der Wohneinheiten, um ein Gefühl für den Raum zu bekommen. So konnten die Bewohner:innen «einfach mal den Raum auf sich wirken lassen», wie es ein Befragter beschreibt. Auch die Plandarstellungen, die die Genossenschaft den Bewohner:innen abgegeben haben, waren hilfreich für den Selbstausbau.

→ siehe «Bedeutung von Partizipation», S. 56 und «Partizipation der Bewohner:innen», S. 61

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

→ siehe «Regulatorische Rahmenbedingungen des Selbstausbaus», S. 72

Die Genossenschaften unterstützten auch den Selbstausbau im engeren Sinn, indem sie – wie im Beispiel Holligerhof 8 – den Bewohner:innen die genossenschaftsinterne Projektleiterin Bau Claudia Thiesen zur Seite stellten. Sie beschreibt ihre Rolle als «Schnittstelle zwischen dem Planungsteam und den Gremien der Genossenschaft». Daneben stand sie den Bewohner:innen des Selbstausbaulofts als Ansprechpartnerin in baulichen Fragen zur Seite: Sie prüfte deren Planungsunterlagen und stand mit ihnen im Austausch zu baulichen Themen, zumeist per E-Mail, teilweise auch in persönlichen Treffen. Die Zusammenarbeit erlebte sie einerseits als herausfordernd, weil es anspruchsvolle bautechnische Fragen zu lösen galt und sie sich mitunter auch um die Sicherheit der Bewohner:innen auf der Baustelle sorgte. Andererseits schätzte sie das vertrauensvolle Verhältnis zu den Bewohner:innen sowie deren Ernsthaftigkeit und Engagement und nicht zuletzt das Verständnis, das diese der Genossenschaft angesichts der Bauverzögerungen und -mängel entgegengebracht hätten.

+ Fachberatung der Bewohner:innen beim Selbstausbau

Unterstützt wurden die Bewohner:innen auch von Andreas Billeter, Projektleiter Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite; er war bereits in der partizipativen Entwicklungs- und Planungsphase dabei und half später beratend. Als wesentlich beschreibt er seine vermittelnde Rolle: «Es ist wichtig, immer wieder mit den Dialogpartnern zu schauen, wie es gehen könnte, einerseits in der Bewerbenden-Szene, andererseits auch im eigenen Vorstand.»

Die Begleitung und Unterstützung durch die Genossenschaften geht nach dem Bezug der Wohneinheiten, des Selbstausbaulofts und der Hallen weiter, auch bei Anliegen, die über die Wohneinheiten hinausgehen. Die Genossenschaften pflegen den Dialog mit ihren Bewohner:innen und haben ein offenes Ohr für ihre Anliegen. Zudem gehöre es zum Konzept der Kalkbreite, in den Liegenschaften Gefässe zu ermöglichen und zu unterstützen, über welche die Bewohner:innen sich selbstorganisieren könnten.

+ Kontinuierliche Begleitung und Unterstützung der Bewohner:innen durch die Trägerschaft

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich seitens der Genossenschaft Kalkbreite die Auseinandersetzung mit dem Hallenwohnen insgesamt als tendenziell aufwändiger erwiesen hat als die Auseinandersetzung mit den übrigen Wohnkonzepten der Siedlungen. Valérie Anouk Clapasson benennt exemplarisch die Perspektive der Verwaltung: «Von Seiten der Verwaltung ist es extrem anspruchsvoll, die richtigen Regelungen für den Selbstausbau zu schaffen und diese auch durchzusetzen, zum Beispiel was die Rückbaupflicht betrifft.» Die Bewohner:innen sind sich dessen bewusst. Sie wissen diese aufwändige Unterstützung seitens der Genossenschaften zu schätzen. Ein Bewohner des Hallenwohnens findet:

«Wir sind als Gruppe gut begleitet worden, in jeder Phase, auch mit den verschiedenen Partizipationsgefässen. Wir haben frühzeitig Informationen erhalten, was Schnittstellen betrifft, wo der Mietpreis hinget. Dieser Dialog geht auf Seiten der Genossenschaft Kalkbreite weit über ein normales Vermietungsmandat hinaus, was den Aufwand anbelangt.»

Mit Blick auf die Rohbaueinheiten überlegt die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 auch verschiedene Unterstützungsangebote. Klar sei, sagt Heidi Wicki, Zuständige Gemeinwesen und Partizipation Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, dass die Bewohner:innen zwei Stunden Fachberatung erhalten, damit sie «von ihrer Vision bis zum Nutzungskonzept dann wirklich eine realistische Justierung haben und auch darüber informiert sind, bei was sie ein Gesuch machen müssen». Auch ein regelmässiger «Jour-Fixe» oder eine «Fragestunden» für die Selbstausbauenden seien in Überlegung.

GEMEINSCHAFT IM SELBSTAUSBAU

Welche Bedeutung kommt dem Gemeinschaftlichen im Selbstausbau zu?

Auf den Punkt gebracht:

Das gemeinsame Entwickeln, Planen und Umsetzen des Selbstausbaus ist eine Chance, aber auch eine Gefahr für die Gemeinschaftsbildung innerhalb der Bewohner:innen einer Wohneinheit. Daher bedarf der Selbstausbau – aber auch das Um- und Weiterbauen – grosser Sorgfalt auch im Miteinander. Das heisst beispielsweise: Es ist wichtig, die Bedürfnisse, Ideen und Bedenken aller Mitglieder der Gruppe angemessen aufzunehmen, die Arbeitsteilung untereinander gut abzusprechen und abzustützen.

In den untersuchten Wohnkonzepten wurden die Wohneinheiten allesamt von Bewohner:innen selbst ausgebaut. Je nach Arbeitsschritten und Elementen (z. B. kollektive und individuelle Elemente) erfolgte dies allein, gemeinsam mit anderen Bewohner:innen (teilweise organisiert in relativ autonomen Arbeitsgruppen mit Aufgabenteilung), mit Unterstützung aus dem Freundes- und Bekanntenkreis und von angeheuerten Fachpersonen (z. B. Schreinerinnen, Zimmermännern) [→]. In den meisten Wohneinheiten leben Gruppen zusammen, die auch den Selbstausbau gemeinsam bewältigt haben. Fast alle haben schnell angefangen, einzelne sind zuerst eingezogen und haben dann nach und nach geschaut, wie sie ausbauen wollen. Damit ist die Phase des Selbstausbaus auch eine intensive Phase der gemeinschaftlichen Zusammenarbeit, das heisst einer Zusammenarbeit, die auf dem Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner:innengruppe fusst beziehungsweise dieses im gemeinsame Schaffen auch (weiter) aufbaut.

Der gemeinsame Selbstausbau, so zeigt sich, kann dieses Zusammengehörigkeitsgefühl erschüttern ebenso wie stärken. Ein Bewohner erzählt von Differenzen hinsichtlich der Vorstellungen, wann, was und wie die gemeinsame Wohneinheit ausgebaut werden soll: bereits vor dem Einzug oder erst nach und nach? Man habe dann einen Kompromiss gefunden [→]. Aus einer anderen Wohneinheit, in der sich eine kleine Gruppe um die Planung des Selbstausbaus gekümmert hatte, hören wir: Es wäre besser gewesen, alle Bewohner:innen enger am Planungsstand teilhaben zu lassen, da das intensive und zielstrebige Werken der kleinen Planungsgruppe im stillen Kämmerlein bei anderen Bewohner:innen zu Unzufriedenheit geführt habe, da sie zu wenig teilhaben konnten. In einer anderen Wohneinheit haben sich vor allem nach dem Einzug Konflikte ergeben, als ein Teil der Gruppe Eingebautes wieder verändern wollte und dies nicht allen recht war [→].

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96 und «Profis und Lai:innen im Selbstausbau», S. 102

➤ **Kompromissbereitschaft der Bewohner:innen bei der Planung und Umsetzung des Selbstausbaus**

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96

Umgekehrt wird der Selbstausbau gerade in den grösseren Bewohner:innen-gruppen als gemeinschaftsbildend erlebt, wie es eine Bewohnerin beschreibt:

«Das ist nicht zu unterschätzen: zusammen etwas zu denken, etwas zu bauen und basteln, schwere Farbeimer die Treppe hochtragen und dann eine Wand rosa oder grün oder weiss zu streichen. Das gibt so ein Community Building fast ohne Worte. Man muss nicht viel reden, sondern man macht einfach.»

Der Selbstausbau leistete einen wichtigen Beitrag zur Gemeinschaftsbildung. Die Planung und die als intensiv empfundene Phase der baulichen Umsetzung führte unter den Bewohner:innen zu einem vertieften Kennenlernen. Diese Erfahrung habe sie gut auf das Zusammenleben vorbereitet, so die Bewohnerin weiter. Auch andere Bewohner:innen erzählen, dass die Phase des Selbstausbaus mit dem gegenseitigen (besser) Kennenlernen zusammengefallen sei.

Gemäss einem anderen Bewohner ist der Prozess des gemeinsamen Selbstausbaus ebenfalls ein wichtiger «Teambuilding»-Prozess, der im Übrigen ein wenig Zeitdruck vertrage:

«Im Nachhinein habe ich das Gefühl, dass der Zeitdruck sehr geholfen hat, dass es gut ist, wenn man als Gruppe vorwärts machen muss, Sachen nicht aufschieben kann, sondern immer wieder zusammen vorwärts denken muss.»

Auch seitens Genossenschaft gibt es eine ähnliche Wahrnehmung, etwa von Claudia Thiesen, Bauleiterin vom Holligerhof 8:

«Sie haben ein gemeinsames Projekt und das schweisst zusammen, wobei es die Gruppe natürlich auch sprengen kann. Aber wenn der Gruppenbildungsprozess erfolgreich ist, ist es toll. Und man ist vielleicht auch stolz und hat ein schönes Gefühl, wenn man gemeinsam überall gratis Küchengeräte zusammengestellt hat und diese nachher funktionieren.»

Das Gemeinschaftliche im Selbstausbau war für die Bewohner:innen auch bedeutsam, um Synergien zu nutzen. Ein Bewohner sagt über seine Mitbewohner:innengruppe: «Leute, die gemeinsam bauen wollen, haben schon einmal einen grossen gemeinsamen Nenner.» Gleichzeitig sei die Gruppe aber sehr divers. Diese Diversität sei auch nützlich, weil man voneinander lernen könne, beispielsweise im handwerklichen Bereich, sagt eine andere Bewohnerin: «Das ist irgendwie mega cool gewesen. Es hat viele Leute hier, die haben zeigen können, wie es geht». So habe man sich von den anderen oder auch einfach durchs «Machen-Müssen» viel Wissen im handwerklichen Bereich angeeignet.

Auch wird als hilfreich bezeichnet, dass in der Phase der Projektentwicklung und Planung die Gruppe «organisch gewachsen» sei. Dies habe den Vorteil gehabt, dass auch eine sich zunächst in der Zusammensetzung noch verändernde Gruppe handlungs- und entscheidungsfähig gewesen sei und gemachte Entscheidungen nicht immer neu verhandelt werden mussten:

«Am Anfang waren einige Personen sehr stark involviert und haben gewisse Dinge vorgegeben oder nach ihren eigenen Vorstellungen definiert. Dann sind einzelne Personen neu dazugekommen und haben gesehen, was man schon vorgelegt hat. Dann hat man sich zu sechst vielleicht über irgendwelche Dinge unterhalten, zwei Monate später waren es sieben Personen, die dann das Nächste entschieden haben. Und immer die nächste Person, die dazukommt, steht dann vor gestandenen Tatsachen. Ich glaube das war ein Vorteil.»

+ Definition des Zeitplans betreffend Selbstausbau

+ Nutzung von vielfältigem Wissen und Kompetenzen der Bewohner:innen nutzen

Jemand aus der gleichen Gruppe beschreibt es so:

«Damit das Hallenwohnen funktioniert, braucht es einen Raum einer bestimmten Grösse und es braucht eine Gruppe einer gewissen Stärke. Und wenn das eine da ist und das andere nicht, dann ist es nichts. Es muss wirklich beides da sein.»

Betreffend Entscheidungsfindung stellten sich den Bewohner:innen aber immer wieder auch knifflige Fragen: Wer redet bei der Umsetzung des Selbstausbaus wo mit? Was soll kollektiv entschieden werden, was in definierten Arbeitsgruppen? Was dürfen Einzelne entscheiden?

Daher, so eine Bewohnerin, seien gewisse «Leitplanken» definiert worden, welche Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten beispielsweise eine Arbeitsgruppe innehat und inwiefern jemand einfach «die Berechtigung» hat, etwas «einfach zu machen und das nicht unbedingt mit allen besprechen» muss.

Die Selbstausbauphase ist ein grosser Lernprozess für die Bewohner:innen, indem es beispielsweise auch darum geht, die eigenen Bedürfnisse mit denen der anderen auszutarieren. Eine Bewohnerin hat die Erfahrung gemacht, dass es herausfordernd sein kann, mit informellen Hierarchien in der Gruppe umzugehen:

«Ich hatte damals eine sehr anstrengende Zeit und eine Zeitlang nie freige habt. An einem Tag bin ich dann aufgewacht und dachte, ich kann nicht mehr. Da habe ich angefangen, mich ein bisschen abzugrenzen. Am Anfang wollte ich die Erwartungen derjenigen erfüllen, die sehr fest Strukturen kommuniziert haben. Aber dann hat sich gezeigt, wir können gemeinsam entscheiden, ob wir etwas jetzt oder erst in drei Monaten bauen.»

+ Klare Aufgabenteilung innerhalb der Bewohner:innen betreffend Selbstausbau

+ Absprache der kollektiven und individuellen Spielräume innerhalb der Bewohner:innen im Selbstausbau

+ Berücksichtigung aller Bedürfnisse, Ideen und Bedenken der Bewohner:innen

UM- UND WEITERBAUEN

Wie entwickeln die Bewohner:innen den einmal ausgeführten Selbstausbau weiter?

Auf den Punkt gebracht:

Die Bewohner:innen entwickeln ihre Wohneinheiten kontinuierlich weiter, wobei die anfängliche Ausbauphase oft als abgeschlossen betrachtet wird. Während einige kleinere Anpassungen und «Spassprojekte» umgesetzt werden, sind grössere bauliche Veränderungen bisher selten. Der Veränderungsprozess wird von individuellen Bedürfnissen und Gruppenentscheidungen geprägt, wobei die Zusammenarbeit und Abstimmung innerhalb der Gemeinschaft gelegentlich als hinderlich empfunden werden.

Die Idee der dynamischen baulichen (Weiter-)Entwicklung der Wohneinheiten als etwas Unfertiges ist bei den Bewohner:innen unterschiedlich ausgeprägt, und auch abhängig von ihren gemeinsamen Vorstellungen vom Wohnen. Im Gegensatz dazu wird die anfängliche Ausbauphase von den Bewohner:innen grösstenteils als abgeschlossen betrachtet. Eine Bewohnerin beschreibt, dass in ihrer Gruppe der Selbstausbau nicht gleich in Angriff genommen worden sei, weil diese sich dazu entschlossen habe, erst einzuziehen und den Raum auf sich wirken zu lassen. Die Ideen und die Umsetzung des Selbstausbaus sei bis heute etwas, was sich mit ihrem «Wohngefühl» entwickle. Eine grössere bauliche Veränderung, im Sinne eines Umbaus des bereits getätigten Selbstausbaus, hat bisher in keiner der Wohneinheiten stattgefunden. Hingegen hat es bereits Versuche gegeben, den Selbstausbau zu verbessern und anzupassen (z. B. Lärmschutzbereich).

➤ Selbstverständnis, dass die Wohneinheiten sich immer weiterentwickeln können

Einige Ideen und Pläne warten noch auf ihre bauliche Umsetzung. Eine Bewohnerin unterscheidet dabei zwischen «angefangenen, aber noch nicht abgeschlossenen» Vorhaben, wie dem «Türchen für die Küchenschublade», und «Spassprojekten», die aus Bedürfnissen heraus entstehen: «Dann gibt es noch wahnsinnig viele Spassprojekte, bei denen wir das Gefühl haben, «da könnte man noch»; zum Beispiel ist hier das Bedürfnis nach einem abgeschlossenen Büro angekommen». Daneben gibt es aber die gedankliche Spielerei oder hypothetische Veränderungsmöglichkeit, welche die Bewohner:innen begleitet:

«Ich habe manchmal so Abende, an denen ich irgendwie drei Stunden im Bett liege und überlege, was ich alles noch machen könnte. Und das macht eigentlich noch recht Spass. Ich bin jetzt eher jemand, die dann ein bisschen Mühe hat, es dann wirklich umzusetzen.»

Die kontinuierliche Veränderung der Wohneinheit sei, wie ein Bewohner betont, ein üblicher Prozess im Wohnkontext und kein spezielles Merkmal dieser Wohnkonzepte: «Ich werde immer wieder etwas ändern, aber das macht man auch sonst, wenn man wohnt, dass man irgendetwas ein bisschen umstellt, oder?»

In einer Bewohner:innengruppe werden bei neuen Vorhaben vorbereitende Planungen teilweise von einzelnen Personen übernommen. Die bauliche Ausgestaltung müsse jedoch gemeinsam in der Gruppe diskutiert und entschieden werden. Ein Bewohner fühlt sich durch diese Form der Entscheidungsfindung in seiner Kreativität und Motivation manchmal «blockiert»:

«Ich habe es schade gefunden, dass, wenn ich die Energie habe und motiviert bin, etwas zu machen und es mir dann auch vornehme, es so ein wenig hinterfragt wird: «Wollen wir es nicht anders machen?» und «Wollen wir es nicht an einer Sitzung besprechen?» Am Ende wird es mega kompliziert und vielleicht verliert man irgendwann die Motivation, etwas zu machen.»

Für einen anderen Bewohner zeigt sich erst im Wohnen, wie Gebautes genutzt wird. Die Nutzungserfahrungen könnten dann dazu führen, dass Personen Gebautes wieder verändern möchten. Dies sei nach dem Einzug anspruchsvoller, da die gewünschten Veränderungen stärker mit den anderen Bewohner:innen abgestimmt werden müssten als vor dem Einzug. Und während man in der Selbstausbauphase eine klare Arbeitsteilung machen könne, sei das Um- und Weiterbauen weniger klar, erzählt uns eine Person [→]. Und so seien solche Bestrebungen «ein zartes Pflänzchen», erklärt ein Befragter, weil Veränderungen könnten auch wieder etwas kaputt machen, was anderen wichtig sei. Im Rückblick bilanziert er: «Es müssen alle ein genug grosses Stück vom Kuchen bekommen und ein bisschen autonom dahinter gehen dürfen.» Im Gebrauch zeigen sich mitunter unterschiedliche Bedürfnisse und Vorlieben, die es innerhalb der Bewohner:innen auszuhandeln gilt, damit sie nicht als «ein Elefant im Raum» bleiben.

Die Gross-Wohngemeinschaften integrieren mit ihren sogenannten «Roll Spaces» beziehungsweise «Kistchen» die kontinuierliche Veränderung der räumlichen Konstellation in ihre Wohneinheit als «Teil vom Programm». Die privaten Schlaf- und Rückzugsräume sind geschlossen und zugleich durch Rollen bewegbar. So bleibt die Wohneinheit «immer offen» und «immer veränderbar». Beide Gruppen stellen die bewegbaren Elemente halbjährlich um. Eine Bewohnerin schildert, dass vor jedem Umstellen die bisherige Anordnung gemeinsam in der Gruppe reflektiert und unter Berücksichtigung der (Un-)Zufriedenheiten mit dem eigenen Platz zusammen eine neue Anordnung ausgehandelt werde [→]. Zu definieren, was einen «guten Platz» ausmache, sei jedoch aus ihrer Sicht nicht möglich, da dies von meist individuellen und sich verändernden Bedürfnissen abhängt: «Also für mich hat es sich auch schon wieder verändert. Mir war beim ersten Umstellen wichtig, dass ich ein bisschen Ruhe habe. Jetzt habe ich gefunden, dass ich wieder mehr im Zentrum sein kann.»

➔ Aufwändige Aushandlungs- und Entscheidungsprozesse in der Gruppe über das Um- und Weiterbauen können Motivation dämpfen

➔ Durchs Wohnen ein Gefühl fürs Um- und Weiterbauen bekommen

→ siehe «Gemeinschaft im Selbstausbau», S. 106

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96

«Roll Spaces»: Durch die Rollen lassen sich die Rückzugsräume der Bewohner:innen bewegen.



DIE ARCHITEKT:INNEN

Welche Perspektiven und Rollen haben die Architekt:innen der Wohnsiedlungen, in denen sich die Wohnkonzepte befinden?

Auf den Punkt gebracht:

Die Architekt:innen der Wohnsiedlungen, in welchen sich auch die untersuchten Wohnkonzepte befinden, sehen ihre Rolle als forschend und experimentell. Sie geben bewusst Kontrolle ab, um den Bewohner:innen Freiraum für individuelle Anpassungen und kreative Weiterentwicklungen zu lassen. Ihre Aufgabe umfasst die Schaffung eines flexiblen Rahmens, der sowohl baulich als auch sozial vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet, wobei sie den partizipativen Ansatz und den Austausch mit Fachkolleg:innen als wertvolle Elemente ihrer Arbeit betrachten.

Die Rollen der Architekt:innen der Zürcher Büros Enzmann Fischer Partner (Zollhaus), BHSF Architekten (Holligerhof 8) und Studio Trachsler Hoffmann (Projekt Koch) sind angesichts der untersuchten Wohnkonzepte in mehrfacher Hinsicht besonders: Einerseits treten sie als Fachpersonen in den Hintergrund und überlassen das Planen und Bauen teilweise den Bewohner:innen. Andererseits wird ihnen etwas abverlangt, was das Selbstverständnis als Architekt:innen betrifft, da sie wesentliche Arbeitsschritte aus der Hand geben.

Mit den untersuchten Wohnkonzepten hat sich den Architekt:innen ein unkonventionelles und interessantes Feld geboten, das für sie weitgehend Neuland war. Referenzengibt es kaum.⁴⁷ Dies sei «eine extrem spannende Geschichte», die grosse Neugierde geweckt habe, auch vor dem Hintergrund eigener Beobachtungen von Hausbesetzungsszenen in Berlin und Zürich, wie Philipp Fischer von Enzmann Fischer Partner sagt. Das Interesse liegt auch darin begründet, dass die Wohnkonzepte ein Element eines vielfältigen grösseren Ganzen sind, nämlich von Siedlungen, die sehr unterschiedlichen Nutzungen und Wohnformen und damit Lebensentwürfen Platz bieten. Die Wohnkonzepte tragen zur weiteren Diversität der Siedlungen bei.

Die Offenheit und das Unkonventionelle der Wohnkonzepte hat die Architekt:innen zu kreativen Zugängen inspiriert: Daniel Hoffmann, Architekt Projekt Koch von Studio Trachsler Hoffmann, erzählt, dass im Team Studio Trachsler Hoffmann Mitarbeiter:innen ihre eigenen Wohnträume und Wohnideen eingebracht hätten, und dies zu einer grossen Vielfalt an Überlegungen, wie man in den Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) wohnen könne, geführt habe.

⁴⁷ Die wenigen Referenzen, welche die Befragten nennen, sind, neben verschiedenen Zwischennutzungs- und Hausbesetzungsszenen, das Hallenwohnen im Zollhaus, das Wohn- und Atelierhaus am Kölner Brett in Köln von Arno Brandhuber, die Arbeiten des französischen Architekturbüros Lacaton Vassal sowie der besetzte Torre David in Caracas (siehe auch «Interessante Vergleichskonzepte», S. 166).

Die untersuchten Wohnkonzepte haben als Teil eines grösseren Ganzen für manche Architekt:innen eine untergeordnete Relevanz und seien vergleichsweise einfach zu realisieren. Diese gelten daher als «die einfachste Wohneinheit» im Rahmen der gesamten Siedlungen, wie es beispielsweise Tim Seidel von BHSF Architekten und Architekt Holligerhof 8 sieht: «Am Ende ist es ein grosser Raum, den man bereitstellt, man muss sich nicht viele Gedanken machen, wo jetzt die einzelne Steckdose ist, wo welcher Lichtschalter, welcher Türgriff, wie die Plättli verlegt werden.» Auch Philipp Fischer bezeichnet das Hallenwohnen als «eine leichtere Übung», allerdings nicht zu Beginn, als es um konzeptionelle Fragen ging:

«Wir mussten im Wettbewerbsbeitrag auch Konzepte zum Hallenwohnen aufzeigen, und relativ genau überlegen, wie man dort drinnen wohnen kann. Das war eine spannende Herausforderung, auch wenn ich im Nachhinein finde, es hätte gereicht, dass die Wettbewerbsteilnehmer einfach die neutrale Halle in den Gesamtentwurf gezeichnet hätten.»

Das Team Studio Trachsler Hoffmann hat sich viele Gedanken dazu gemacht, wie die Rohbaueinheiten gut umgesetzt werden können. Dabei ging es um konstruktiv-bauliche Aspekte, aber auch soziale:

«Wir denken, dass der Standort im Haus, richtig und wichtig ist, jetzt braucht es aber die Bewohner:innen, damit sich zeigt, wie es tatsächlich funktioniert. Sind die Einheiten gross genug? Ist die Intimität ausreichend? Bauen wir Bäder schon ein? Was muss die Tragstruktur leisten und wozu regen die freien Stützen und Träger im Raum an? Das sind nur einige der Fragen, die wir uns gestellt haben. Das Wichtigste bleibt für uns aber, dass trotz der vielen Vorüberlegungen maximale Freiheit für die zukünftigen Bewohner:innen erhalten bleibt und wir uns von den vielfältigen Aneignungen überraschen lassen.»

Die Architekt:innen verstehen ihre Arbeit als Forschungsprozess oder als «angewandte Forschung», in dem «gelernte Wohnkonventionen verlassen» werden und bei der «keine Patentlösungen» aus der Schublade gezogen werden konnten, sondern «Dinge neu entwickeln werden» mussten, sagt Tim Seidel und führt weiter aus:

«Was mich an dem sehr gereizt hat, ist, dass wir unsere gelernten Wohnkonventionen verlassen konnten, die mittlerweile sehr normiert sind. Muss ein Zimmer 15 Quadratmeter gross sein, muss ein Raum 2.50 Meter hoch sein? Wie kann ich zwei Etagen in einen 4.60 Meter hohen Raum einbauen? Gibt es eine Höhle? Kann ich in einer Kojen schlafen und habe dafür an anderen Stellen mehr Raum? Und hier sehe ich eine Chance, unsere Konventionen ein Stück weit zu überwinden.»

Auch für Philipp Fischer war die Erarbeitung des Hallenwohnens als Teil des Zollhauses «ein Forschungsprojekt für das Büro», in das «viel Herzblut» geflossen sei, das sich aber gelohnt habe, nicht zuletzt, weil es viel Energie für die nächsten Wettbewerbe gegeben habe. Ein «tolles Forschungsfeld» sei auch, zu sehen, was die Bewohner:innen am Ende in den verschiedenen Hallen umgesetzt haben, wie sie darin leben.

Dieses Interesse an der weiteren Umsetzung des Selbstausbaus durch die Bewohner:innen eint die Architekt:innen. Sie bekunden keine Mühe, in diesem Sinne auch Kontrolle und Gestaltungshoheit abzugeben – ganz im Gegenteil. Dies führe dazu, so Daniel Hoffmann, dass sie einen «Möglichkeitsraum

➖ Abgeben von Kontrolle kann zu Unsicherheiten führen, insbesondere wenn sich die Bedürfnisse der Bewohner:innen während der Nutzung ändern

➕ Offenheit der Architekt:innen für unkonventionelle Ansätze und ihre Bereitschaft, den Innenausbau den Bewohner:innen zu überlassen, fördern innovative Nutzungsideen

liefern» und sich dann auf eine «gute Art und Weise überraschen» lassen können, «ohne jede Wehmut, dass man etwas verpassen könnte, wenn man den Leuten den Ausbau nicht gestalten kann»: «Ich freue mich darauf zu sehen, was daraus wird. Und am schönsten wäre für mich, wenn es nachher nicht so aussieht wie auf dem Plan.»

Dementsprechend gilt es laut Daniel Hoffmann auch, eine klare Rollengrenze zu ziehen: Für technische Fragen und Beratung sei er offen, aber «ich möchte den Bewohner:innen wirklich nicht die Küche oder Treppe planen», denn es «gehört ins Konzept, dass sie das selbst machen».

Ebenfalls wenig Einfluss haben die Architekt:innen auf die Gemeinschaft der (künftigen) Bewohner:innen, denn diese sei «nicht planbar», sagt Daniel Hoffmann, sondern Gemeinschaftsleben könne über das Gebaute lediglich gefördert werden. Wie die Gemeinschaft dann reguliert und organisiert sei, sei Aufgabe der zukünftigen Bewohner:innen, auch wenn es in der Entwicklung des Wohnkonzepts eine intensive Auseinandersetzung mit Fragen der Gemeinschaft – vor allem auch bezogen auf das ganze Projekt Koch – gegeben habe.

Diese Art der Bescheidenheit vieler Architekt:innen beschreibt Tim Seidel als eher neuere Entwicklung:

«Die Autorenarchitektenrolle des genialen Künstlers, diese Eitelkeit, dass man weiss, wie alles aussehen muss, das ist in der jüngeren Generation viel weniger verbreitet. Das Zulassen von unkontrollierten Situationen und gestalterischen Kollisionen, vielleicht sogar Unfällen, hat auch eine gewisse Mode, soll und darf aber auch möglich bleiben.»

Hier kommt bereits ein spezifisches Selbstverständnis zum Ausdruck, welches die Architekt:innen weiter ausführen: Die für solche Wohnkonzepte geeigneten Fachpersonen seien offen, interessiert, reflektiert, könnten gut zuhören und sich zurücknehmen – nützlich sei mitunter auch die persönliche Erfahrung mit unkonventionellen Wohnkonzepten. Hilfreich sei ausserdem, zu verstehen, dass die «Bewohner:innen genauso wichtig wie das Haus» sind und neugierig «auf das Unbekannte» zu blicken, das, was die Bewohner:innen aus den rohen Räumen machen, so Tim Seidel.

Es brauche, ist Philipp Fischer überzeugt, ein grosses Interesse, sich «auf eine Reise» mit «vielen Schlaufen» einzulassen, die «vielleicht auch nicht so gut honoriert ist». Man dürfe weder derjenige sein, der alles weiss, noch naiv: «Wenn man das Fussballspiel als Analogie nimmt, sind wir nicht die Spieler oder Spielverhinderer, sondern eher die Schiedsrichter, die schauen, dass das ganze Spiel funktioniert.»

Für dieses Funktionieren erweist sich die Zusammenarbeit mit kompetenten Fachpersonen bei den Trägerschaften als essenziell. Auch der kollegiale Austausch mit anderen Architekt:innen, die ähnliche Wohnkonzepte umgesetzt haben, war wichtig, sowie generell der Erfahrungsaustausch mit anderen Trägerschaften, insbesondere der Genossenschaft Kalkbreite, welche mit dem Hallenwohnen im Zollhaus gewissermassen vorangegangen ist.

➖ Festhalten an (umfassender) Kontrolle und Gestaltungshoheit durch die Architekt:innen

➕ Selbstverständnis der Architekt:innen als offene, reflektierte Fachpersonen, die gut zuhören und sich zurücknehmen können

➕ Erfahrenes und fachkundiges Gegenüber bei der Trägerschaft haben

Die untersuchten Wohnkonzepte erforderten von den Architekt:innen die Bereitschaft, sich auf einen iterativen und partizipativen Prozess einzulassen. Dies war für sie in einem überschaubaren Rahmen machbar und wichtig, um ein Gespür für das ganze Vorhaben und die anderen Beteiligten zu bekommen. Alle haben sich in verschiedenen partizipativen Gefässen – sowohl zu den spezifischen Wohnkonzepten als auch zu den Siedlungen insgesamt – involviert [→]. In diesen Gefässen haben die Architekt:innen viel gelernt. Daniel Hoffmann beschreibt es folgendermassen:

«Die Partizipation ist spannend und wichtig. Vor allem für uns Planer ist es toll, weil man viel Wissen von aussen bekommt. Es gibt sehr viel aktives Wohnwissen, Lebenswissen, manche haben schon in Besetzungen gewohnt, in neuen Wohnformen, WG-Typen, Clusterwohnungen und haben wirklich Knowhow, das ist superwichtig.»

Deutlich werde über die Teilnahme an Partizipationsprozessen auch die Vielfalt an Bedürfnissen und Bedarfen der Trägerschaft sowie der (potenziellen) Bewohner:innen. Wie vielfältig diese bei den Bewohner:innen aussehen, hat Daniel Hoffmann im Partizipationsprozess zu den Rohbaueinheiten erkannt:

«Es gibt jene, die sich das als grosse WG vorstellen können, aber auch solche, die kleinere Einheiten als Wohn- und Arbeitsatelier nutzen möchten. Ich glaube, es wird spannend, zu sehen, wohin die Reise gehen wird.»

Wesentlich bei der Arbeit der Architekt:innen war aber auch, dass in allen Fällen ein Plan B mitzudenken war, das heisst die Anpassbarkeit in konventionellere Wohneinheiten, falls sich nicht ausreichend viele Personen für die neuen Wohnkonzepte interessiert hätten beziehungsweise interessieren werden.

+ Bereitschaft der Architekt:innen, sich auf einen iterativen und partizipativen Prozess einzulassen

→ siehe «Partizipationsprozesse», S. 58

+ Die Einbindung der Bewohner:innen und der Austausch mit anderen Fachleuten wirken inspirierend auf die Architekt:innen

- Notwendigkeit, mehrere Szenarien zu planen und mögliche Anpassungen vorzubereiten, erhöht den Aufwand für die Architekt:innen

Einziehen, wohnen und zusammenleben in den Wohnkonzepten

In der dritten Ecke des Dreiecks ist die Perspektive derer angesiedelt, die in die Wohneinheiten einziehen, dort wohnen und miteinander leben (werden): die Bewohner:innen in ihrer Vielfalt. Anders als in konventionellen Wohnbauprojekten sind sie bereits in frühe Phasen der Planung involviert, sind und waren aktiv beim Selbstausbau, stehen aber im Alltag des gemeinschaftlichen Wohnens vor besonderen Herausforderungen, die durch einen dritten Gestaltungszugang, das Soziale betreffend, symbolisiert werden. Die folgenden Bausteine enthalten Fragen und Antworten, die diese soziale Seite der Wohnkonzepte ausloten.

ZUSAMMENSETZUNG UND BILDUNG DER BEWOHNER:INNENGRUPPEN

Wer wohnt in den jeweiligen Wohneinheiten und wie finden sie im Vorfeld zusammen?

Auf den Punkt gebracht:

Die Bewohner:innen der untersuchten Wohneinheiten sind ganz unterschiedlich zusammengesetzt: von Einzelpersonen bis zu einem Kollektiv von 18 Personen, die Altersspanne reicht von drei bis knapp 60 Jahre, teilweise sind es Familien, die gemeinsam wohnen, teilweise nicht-verwandte Personen. Dementsprechend vielfältig sind auch die Wege, wie die Bewohner:innen zu den jeweiligen Wohnkonzepten gekommen sind und wie sie sich zu Gruppen formiert haben. Wichtig für das Zusammenfinden als Gruppe sind die Entwicklung einer gemeinsamen Idee des Selbstausbaus sowie des gemeinschaftlichen Wohnens. Wesentlich ist ausserdem, ein positives Gefühl in und mit der Gruppe der Bewohner:innen entwickeln zu können. Hierfür finden sich eine Reihe von unterschiedlichen Strategien.

Die Gruppen der Bewohner:innen unterscheiden sich sowohl in ihrer Grösse, die von einer einzelnen Person bis hin zu achtzehn Personen reicht, ihrem Alter, das sich in einer Spanne zwischen drei und knapp 60 Jahren bewegt, als auch in ihren Beziehungskonstellationen [→]. Dementsprechend vielfältig ist auch, wie die Bewohner:innen sich jeweils gefunden und formiert haben.

Wohneinheit A wird von einem Mann bewohnt, der zum Zeitpunkt des Interviews knapp 60 Jahre alt ist. Interessiert an der Idee, «ein Zusammenleben zu praktizieren» und dies auch «baulich umsetzen» zu können, wurde er Mitglied der Genossenschaft Kalkbreite. Bereits bei der Planung des Zollhauses hat er an Partizipationsveranstaltungen mitgewirkt. Im weiteren Verlauf schloss er sich mit anderen zu einer Gruppe zusammen, die bereits vor der Anpassung des Wohnkonzepts [→] am Hallenwohnen interessiert war. Letztlich entschieden sich diese Gruppe aufgrund verschiedener (z. B. rechtlicher, finanzieller) Herausforderungen dagegen, eine Bewerbung einzureichen. Danach folgten mehrere erfolglose Einzelbewerbungen für Wohnungen im Zollhaus, bis er schliesslich die Zusage für die Wohneinheit A erhielt.

In *Wohneinheit B* wohnt eine sogenannte Patchwork-Familie. Mit den beiden Erwachsenen wohnen zwei Kinder im Alter von sechs und sieben Jahren sowie zwei Teenager im Alter von zwölf und vierzehn Jahren. Die beiden älteren Kinder stammen aus vorigen Partnerschaften, eines der beiden wohnt zeitweise beim anderen Elternteil. Die Familie hat zuvor aufgeteilt in zwei kleinen Wohnungen

+ Unterschiedlich grosse Wohneinheiten führen zu mehr Diversität in der Struktur der Bewohner:innen

→ siehe «Steckbriefe der fünf untersuchten Wohneinheiten», S. 44

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

gelebt und «einfach immer eine grössere Familienwohnung gesucht». Geleitet von den positiven Wohnerfahrungen, die mit «Nachbarschaftlichkeit» und dem «Miteinander» verbunden sind, war den Bewohner:innen bereits früh klar, dass nur eine Wohnung «im genossenschaftlichen Umfeld» für sie infrage kommen würde. So sind sie auf die Genossenschaft Kalkbreite aufmerksam geworden und haben den Prozess rund um das Zollhaus von Beginn an mitverfolgt. Entscheidend für ihre Bewerbung war die Konzeptanpassung durch die Kalkbreite [→]. Sich in einer grossen Wohngemeinschaft «als Familie zu integrieren», das war für sie zunächst wenig reizvoll. Erst die Aufteilung der Hallen in kleinere Wohneinheiten entsprach ihren Bedürfnissen als Patchwork-Familie. Zunächst bewarben sie sich erfolglos für zwei kleinere Wohneinheiten, um diese zu verbinden, dann bekamen sie die Zusage für die Wohneinheit B. Nach dem Einzug stiess noch eine weitere Person als Untermieter dazu, ein junger Erwachsener mit Fluchterfahrung. Der Kontakt zu ihm bestand bereits vorher.

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

In *Wohneinheit C* wohnen zwei Familien mit je zwei Kindern, die zum Zeitpunkt des Interviews im Alter von drei bis 16 Jahren waren. Die Familien lernten sich über einen gemeinsamen Kontakt auf einer Reise kennen. Sie verbrachten «sehr lässige Ferien miteinander» und kamen intensiv ins Gespräch. Die andere Familie war damals schon in einer losen hallenwohnenden Gruppe engagiert, und die Familie um den Bewohner der Wohneinheit C schloss sich ihr an. Die Gruppe, die ursprünglich aus vier Familien bestand, konnte sich vorstellen, im Hallenwohnen die Idee des «Wohnens mit Kindern, für Familien» zu verwirklichen. Zwei dieser Familien stiegen später aus, nachdem sie während der Auseinandersetzung mit den räumlich-organisatorischen Aspekten des Hallenwohnens festgestellt hatten, dass das Konzept für sie nicht passt. Noch vor der Konzeptanpassung durch die Genossenschaft Kalkbreite erhielten die beiden Familien eine positive Rückmeldung auf ihre Bewerbung – und schliesslich die Zusage für die Wohneinheit C.

⊕ Die Idee der baulichen Umsetzung muss ebenso stimmen wie die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens

In *Wohneinheit D* lebt eine Gross-Wohngemeinschaft mit zwölf Erwachsenen und sechs Kindern. Faktisch sei die Frage, wie viele dort genau wohnen, aufgrund der «Patchwork-Situationen» nicht einfach zu beantworten. Ein Bewohner beschreibt es so:

«Die Zahl kann man nicht wirklich benennen, weil es zwei, drei Patchwork-Situationen gibt, wo dann quasi ein Elternteil bei uns wohnt oder sich bei uns aufhält, aber der andere Elternteil noch eine andere Wohnung hat, und die dann so pendeln: die ganze Familie hier, dann die ganze Familie dort, teilweise getrennt.»

Dazu, so der Bewohner weiter, kämen «Mitbewohner:innen ohne Kinder, dafür mit ihren Liebschaften und allgemeine Gäste und Besucher:innen». Die Bewohner:innen sind zum Zeitpunkt der Interviews zwischen vier und 50 Jahre alt. Neben den Familien gibt es auch Personen, die als Einzelpersonen in der Gemeinschaft wohnen. Ausserdem suchen noch zehn weitere Personen diese Wohneinheit in unterschiedlichen Intervallen und unterschiedlicher Intensität zum Arbeiten auf [→].

→ siehe «Nutzungen der Wohneinheiten», S. 142

Aufgrund der langen Vorlaufzeit – ein Teil der Gruppe um Wohneinheit D hatte sich schon in der ersten Ausschreibung für eine Wohneinheit beworben –, lassen sich verschiedene Phasen bei der Bildung der Bewohner:innengruppe ausmachen. Diejenige aus Wohneinheit D, welche die Idee des Hallenwohnens im Partizipationsprozess der Genossenschaft Kalkbreite eingebracht hatte, hat

zunächst Freund:innen zum Mitdenken und Mitmachen eingeladen. Etwa die Hälfte aus diesem «Hallenwohnpool» konnte sich auch bei der zweiten Bewerbung – eine erste Bewerbungsrunde wurde seitens der Genossenschaft abgebrochen [→] – ein Hallenwohnen im Zollhaus vorstellen. Die andere Hälfte der Bewohner:innen ist über Ausschreibungen und Mund-zu-Mund-Propaganda dazugekommen. Zwei, die erst später zur Gruppe dazugestossen sind, sagen, dass für sie die Gruppenzusammensetzung wesentlich für ihren Entscheid *für* das Hallenwohnen im Zollhaus gewesen sei: «Ich glaube, ich muss die Gruppe gerne haben!» Eine andere befragte Person erinnert sich:

«Ich bin dann neun Monate vor Einzug dazugekommen. Ich habe mir auch Zeit gelassen für die Entscheidung und vier, fünf Monate überlegt. Das war für mich auch eine grosse Entscheidung, weil für mich war klar, ich werde da jetzt sicher lange drin sein und ich muss mir sicher sein, und ich werde auch viel Energie, Zeit und auch Geld investieren. Ich will mir sicher sein, dass es gut kommt, und ich orientiere mich da vor allem an den Menschen. Und ich habe das Gefühl, wenn es eine gute Gruppe ist, sozial, dann ist alles möglich, dann habe ich mega Bock, alle Zeit der Welt dafür zu investieren. Das ist jetzt meine Community, meine Gemeinschaft, meine Leidenschaft, meine Zukunft vorerst.»

Die verschiedenen monatlichen Treffen und Retraiten im Vorfeld des Einzugs werden für den Gruppenfindungsprozess als hilfreich genannt.

In *Wohneinheit E* lebt eine Gross-Wohngemeinschaft, die aus neun Personen im Alter von 24 bis 30 Jahren besteht. Innerhalb der Gruppe gibt es weder Partnerschaften noch Kinder. Die Mitglieder der Gruppe fanden über einen längeren Zeitraum zueinander. Etwa die Hälfte der Bewohner:innen wohnte bereits einige Jahre zusammen in Zwischennutzungen. Als sie diese verlassen mussten, suchten sie gemeinsam nach neuen Wohnräumen, in denen sie «Gestaltungsmöglichkeiten haben». Bei dieser Suche wurden sie bei einem Informationsanlass auf das Selbstausbauloft aufmerksam und begannen, weitere Mitstreiter:innen für eine gemeinsame Bewerbung zu suchen. Durch persönliche Kontakte vergrösserte sich die Gruppe schnell. Nachdem die Gruppe «auch schon mal zu zehnt gewesen ist, sind dann wieder Leute abgesprungen». Ein halbes Jahr vor Beginn des Selbstausbaus wurde im Umfeld die Suche nach weiteren Bewohner:innen intensiviert, und schliesslich wurden noch weitere Personen aufgenommen.

+ Die Passung zur Gruppe ist für den Entscheid, so zu wohnen, zentral

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

BEWEGGRÜNDE DER BEWOHNER:INNEN

Warum wollen die Bewohner:innen so wohnen?

Auf den Punkt gebracht:

Die Bewohner:innen wählen diese Wohnkonzepte aufgrund der Möglichkeit, aktiv an der baulichen Gestaltung der Wohneinheiten mitzuwirken, aber auch, um Gemeinschaft im Wohnen zu leben. Sie schätzen das soziale Engagement der Genossenschaften und sehen die Wohnkonzepte mitunter als politisches Statement gegen Gentrifizierung und Spekulation. Auch wollen sie das Wohnen anders denken und praktizieren, jenseits aktuell gültiger Normen und Konventionen.

Die Motive für das Wohnen in den drei untersuchten Wohnkonzepten sind vielfältig. Zunächst üben die Genossenschaften als Trägerschaften eine «soziale Anziehungskraft» aus. Für viele Befragte ist es attraktiv, in diesem Kontext Gemeinschaft und Nachbarschaft zu erleben und mitzugestalten – nicht zuletzt mit Blick auf das Familienleben, das im Idealfall von gegenseitiger Unterstützung profitieren kann.

So wird die «tragfähige Nachbarschaft» mitunter zum zentralen Kriterium bei der Wohnungssuche und führt dann zum Wohnen in der Halle: «Dieses Miteinander ist uns wichtiger als der Luxus einer Wohnung, und deshalb haben wir sehr selten überhaupt irgendeine Wohnung gesehen, die uns interessiert hat.» Auch anderen Bewohner:innen ist es wichtig, «nicht nur Wohnraum, sondern auch eine Nachbarschaft zu bekommen».

Mitunter besteht eine langjährige enge Verbindung der Bewohner:innen zur Genossenschaft, etwa im Fall der Genossenschaft Kalkbreite. Ein Bewohner erzählt, dass er und seine Familie im ersten Projekt der Genossenschaft nicht berücksichtigt wurden, dann aber externe Mitglieder des dortigen Grossshaushaltes wurden und dadurch regelmässig an gemeinsam organisierten Essen teilnahmen und so in regem Kontakt mit der Kalkbreite bleiben konnten. Sie verfolgten dann auch das zweite Projekt der Genossenschaft – das Zollhaus – mit grossem Interesse und über viele Jahre hinweg auch aktiv. Nach der Konzeptanpassung [→] des dort geplanten Hallenwohnens entschieden sie sich für die Bewerbung.

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

Die Anziehungskraft des genossenschaftlichen Wohnens geht aber noch darüber hinaus: Verschiedene Bewohner:innen heben hervor, dass es ihnen wichtig sei, in einem genossenschaftlichem Umfeld zu wohnen, um mit ihrem Wohnen keinen gewinnorientierten Wohnungsmarktakteur zu unterstützen:

«Und der andere Grund war auch schon ein politischer, dass man ein Zeichen setzen möchte gegen diese Gentrifizierung und auch Spekulation. Also einfach mit der Genossenschaft sind wir Miteigentümer an sehr zentraler Lage, und sind wieder ins Zentrum hinein

mit Recht auf Stadt und Recht auch an Teilhabe an Zentrumsfunktionen, und mit der Rechtsform ist man Miteigentümer und gemeinnützig und entzieht sozusagen den Boden dieser Spekulationsmasse.»

Damit ist es für manche ein «Gesamtlebenskonzept» oder ein «politisches Projekt», mit dem ein «Zeichen gesetzt» werden soll gegen Spekulation auf dem Immobilienmarkt und Gentrifizierung in den Städten:

«Für mich zentral an dieser Wohnform ist auch die Schwächung von Konzepten wie Eigentum oder das Hinterfragen des Eigentums und kapitalistischer Strukturen. Wir schaffen hier eine Art Gegenmodell. Klar, es ist sind vor allem privilegierte Menschen, die hier leben können, aber trotzdem bemüht man sich, viele Dinge zu hinterfragen, und das finde ich ja auch toll, also gesellschaftspolitisch fühlt es sich auch richtig an, und ich habe das Gefühl, als Gruppe greifen wir viele Zeitgeist-Themen auf oder versuchen, irgendwie cool damit umzugehen.»

Auch eine andere Bewohnerin äussert sich dahingehend, dass das Hallenwohnen weit über die alltägliche Ebene des Bauens und Teilens hinausgehe, nämlich vielmehr ein umfassendes «Projekt» sei:

«Das ist keine Zweck-WG, das ist auch keine WG, das ist wirklich ein Projekt, von dem ich Teil bin. Für mich persönlich ist es auch ein politisches Projekt. Man kann nicht einfach gehen, wenn etwas schief läuft, man muss aufeinander schauen, sich um die Community kümmern und dabei reflektiert sein. Insofern ist es für mich auch ein soziales Experiment. Ein bisschen wie Columbus entdecken wir hier zusammen neues Territorium.»

Wenn dann das Mitgestalten – wie bei diesen Wohnkonzepten – auch baulich umfangreich möglich ist, umso besser [→]. Für manche mit einer langjährigen Vorgeschichte mit Hallenwohnen in der Besetzer:innen-Szene ist es sogar «alternativlos», denn für die legale Umsetzung des Hallenwohnens brauche es eine «progressive Genossenschaft, die innovatives Wohnen im Leitbild hat, die das institutionelle Know-how hat, um so einen Prozess zu bewältigen und so ein Millionenbudget zu managen» – und auch eine Genossenschaft, der man vertrauen kann. Ausserdem wäre ein weiteres Wohnen in einem rechtlichen Graubereich mit Kindern «nicht mehr tragbar gewesen»⁴⁸ [→].

→ siehe «Partizipation der Bewohner:innen», S. 61

Mit dem Selbstausbau bietet sich eine grosse unmittelbare Gestaltungsoffenheit und -freiheit im Einbauen, Basteln, Einrichten. Diese ist nicht mehr nur in unsicheren befristeten Provisorien möglich, sondern erstmals längerfristig und «ordentlich» plan- und umsetzbar. Mit der Nutzung dieser Gestaltungsoffenheit und -freiheit geht für viele ein lang ersehnter Wunsch in Erfüllung. Ein Bewohner erzählt, dass er immer schon viel selbst gebaut und sich einen Wohnort gewünscht habe, an dem er «einfach alles selbst einbauen, drehen, umstellen, hängen kann», wie er wolle.

→ siehe «Die Kinder als Bewohner:innen», S. 138

Gerade in Kombination mit dem gemeinschaftlichen Gestalten und Wohnen ist der Selbstausbau eine laut Bewohner:innen gesuchte «Spielmöglichkeit», ein persönlicher Erfahrungs-, Entwicklungs- und Lernraum, ein Experimentierfeld, in dem man «etwas Neues ausprobieren» kann:

«Ich musste eine einzige Entscheidung treffen und wusste, dass sich so viele Türen öffnen werden, dass ich so viel lernen werde für mein Leben und so viele Eindrücke haben werde. Genau das hat mich auch so gereizt, so eine grosse Entscheidung zu treffen.»

⁴⁸ Neben dem «Temporäre[n], Unsichere[n], Anstrengende[n]», das mit dem Besetzen verbunden wird, gibt es mit Kindern auch einen rechtlichen Zugzwang, in legalen Wohnverhältnisse zu wohnen. Um in die Schule gehen zu können, müssen Kinder an ihrem Wohnsitz zivilrechtlich angemeldet werden können.

Attraktiv ist aber auch, dass die Bewohner:innen das Wohnen selbst neu denken können. Denn sie leben Grossteils in Kollektiven jenseits konventioneller Formen des Wohnens und Zusammenlebens. Hierzu zählt die Anzahl und Zusammensetzung der Miteinander-Wohnenden, etwa wenn es um den Wunsch nach neuen «Familienwohnkonstellationen» geht:

«Innerhalb der Kernfamilie habe ich es sehr vermisst, einen Alltag zu haben, der nicht nur von dieser Kernfamilie geprägt ist, sondern auch von Leuten um mich herum, die mich aus meinem Familiensichtfeld herausholen können, ob im positiven oder negativen Sinn.»

Der gleiche Bewohner hebt hervor, dass das Zusammenleben als kleine Kernfamilie «wirklich zu eng geworden» sei, er es «vermisst» habe, «abgelenkt zu werden», das heisst andere Einflüsse von ausserhalb der Kernfamilie zu haben.

In einem Wohnkollektiv sein können, wer man ist – das hat eine andere Bewohnerin motiviert:

«Und wenn man hierherkommt, habe ich das Gefühl, kannst du sein, wer du bist, und machen, was du machen möchtest, und die anderen machen mit. Es gibt einen Raum zu wachsen, natürlich mit Respekt gegenüber den anderen. Aber es zählt, wer du als Mensch bist anstatt irgendwie dein CV.»

Ein anderer Bewohner stellt das Wohnen in einer grossen Gemeinschaft sogar eindeutig über den Selbstausbau. Er hat viele Jahre Erfahrung mit Wohngemeinschaften hinter sich und dabei gemerkt, dass er sehr gerne so wohnt und niemals anders wohnen möchte:

«Genau das macht es für mich auch aus, dass man sich als Kollektiv irgendwie identifiziert und den Alltag gemeinsam bestreitet, auch für andere mitdenkt. Und das hat mich einfach gereizt. Deswegen falle ich auch ein bisschen aus der Reihe, weil viele wegen des Selbstausbau-Aspekts hier drin sind, für mich war es eher ein notwendiges Übel, weil ich auch keine handwerklichen Skills habe.»

Das Neudenken betrifft aber ebenso die Nutzungen, die über das Wohnen im engeren Sinn hinausgehen und nach denen die Bewohner:innen mitunter suchen. Denn diese Wohnkonzepte erlauben ihnen teilweise auch, das Wohnen mit verschiedenen Formen des Arbeitens zu verknüpfen – sei es als Home-Office, sei es als extern vermietete Atelier- und Co-Working-Plätze – sowie mit Veranstaltungen wie Konzerten, Theateraufführungen, Lesungen (die letztlich nur bedingt umgesetzt werden können) [→]. Diese Nutzungen lassen sich zwar nicht immer wunschgemäss umsetzen, sind aber dennoch Beweggründe [→].

→ siehe «Privatheit und Öffentlichkeit», S. 146

→ siehe «Nutzungen der Wohneinheiten», S. 142

Viele der Beweggründe decken sich auch mit der Wahrnehmung von Genossenschaftsvertreter:innen: Sie orten ein Bedürfnis, sich seine Wohnräume selbst auszubauen, und dies verbunden mit einer Form des Wohnens im grösseren Kollektiv. Diesbezüglich äussert ein Befragter als Beweggrund auch ein konsequentes «Ja» zu diesem Lebensstil, der Gemeinschaft, Selbstausbau, Wohnen, Kultur und Gewerbe vereint. Auch andere Bewohner:innen betonen ihren bewussten und aktiven Entscheid für ein Leben in einem Kollektiv, und zwar unabhängig von der Lebensphase.

Wichtige weitere Beweggründe liegen im Wohnungsmarkt: Diesem mangelt es an ausreichenden und passenden Angeboten für Gross-Wohngemeinschaften oder Patchwork-Familien. Folglich gibt es auch Bewohner:innen, die primär Wohn-

raum für ein grosses Kollektiv, aber weniger den Selbstausbau gesucht haben. Ein Bewohner, der zuvor mit einer Gruppe in mehreren Zwischennutzungen gewohnt hatte, diese aber immer wieder verlassen musste, erzählt:

«Wir haben vor allem etwas für viele Leute gesucht, das ist ja das Schwierige. Und wir waren eher in günstigen Varianten von Zwischennutzungen. Dann haben wir wieder nichts gefunden. Und dann haben wir von diesem Projekt erfahren und sind an den Infoabend gegangen.»

Neben den Beweggründen für die Wohnkonzepte im engeren Sinne finden sich auch weitere, beispielsweise die zentrale Lage des Zollhauses, die dem gewünschten urbanen Wohnen entspricht:

«Wir haben es sehr gerne, dass es so belebt ist. Es ist fast das maximal Urbane, was man hier in Zürich haben kann, direkt am Hauptbahnhof mit dem Gleismeer nebenan. Auch die Langstrasse, das Nachtleben, das entspricht uns sehr. Es ist einfach alles erfüllt, was wir uns erträumt haben.»

Die attraktive Lage lockt auch immer wieder Gäste an, die sie auch darum gerne besuchen kommen. Und so ist es im Fall dieses Bewohners eine Entscheidung für das Wohnkonzept, aber auch für das Zollhaus, die Lage und das Quartier.

EIGENSCHAFTEN UND SELBSTVERSTÄNDNIS DER BEWOHNER:INNEN

Welche persönlichen Eigenschaften und welches Selbstverständnis bringen die Bewohner:innen mit?

Auf den Punkt gebracht:

Die Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte zeichnen sich Grossteils durch vielfältige Ressourcen und Kompetenzen aus, einschließlich finanzieller Mittel, Fachwissen und sozialer Netzwerke. Sie sind meist formal höher gebildet und bringen vielfach umfassende Erfahrung im Bereich Projektentwicklung und Gemeinschaftsleben mit. Gemeinsame Eigenschaften sind ein grosses Interesse an Bauen und Handwerken, Flexibilität, und die Bereitschaft, sich aktiv in soziale Prozesse einzubringen und ein unkonventionelles Wohnen auszuprobieren.

Die Beweggründe, in den untersuchten Wohnkonzepten zu leben, sind vielfältig [→] – und so sind es auch die Eigenschaften und die Selbstverständnisse der Bewohner:innen, Selbstverständnisse insbesondere bezogen auf ihre Vorstellungen und Wahrnehmungen von sich selbst als Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte. Zugleich lassen sich bestimmte Gemeinsamkeiten und Muster betreffend Eigenschaften und Selbstverständnisse der Bewohner:innen feststellen.

→ siehe «Beweggründe der Bewohner:innen», S. 121

Zunächst erfüllen die Bewohner:innen einige grundlegende Voraussetzungen, und zwar verfügen sie über vielfältige Ressourcen in finanzieller, sozialer und/oder kultureller Hinsicht. Bereits für die Bewerbung um den Zuschlag für die Wohnkonzepte sind die Anforderungen hoch. Um zu allen in der Bewerbung gefragten Punkten Auskunft geben zu können, braucht es Wissen in den Bereichen Projektentwicklung, Architektur, Bau und Planung, Haustechnik, Finanzierung, Selbstorganisation, Kommunikation und anderes mehr.

Die Bewohner:innen verfügen mehrheitlich über tertiäre Bildungsabschlüsse. Sie sind finanziell so ausgestattet, dass sie zum einen die notwendigen Mittel für genossenschaftliche Anteilscheine und Mitgliederbeiträge, Selbstausbaukosten und Mieten (möglicherweise für eine gewisse Zeit sogar für die bisherige und die neue Wohneinheit) aufbringen können [→]. Zum anderen können sie es sich leisten, die Zeit für den Selbstausbau, die Partizipation und die sozialen Prozesse innerhalb der Kollektive zu investieren, dies indem sie zum Beispiel ihre Berufstätigkeit oder Studententätigkeit reduzieren oder sogar pausieren.

+ Zeitliche und finanzielle Ressourcen

→ siehe «Finanzieller Aufwand auf Seiten der Bewohner:innen», S. 81

Und sie wollen es sich auch leisten, indem sie teilweise genügsamer leben und daher auch mit einer Erwerbsarbeit in Teilzeit gut über die Runden kommen. «Diese Wohnform braucht Zeit. Wir sagen immer, es ist ein 10-Prozent-Job, wenn man so wohnen möchte», so ein Bewohner, wobei hier die dauerhaft notwendigen sozialen Prozesse angesprochen sind. Ein Befragter spricht in diesem Zusammenhang vom «selbstgewählten Prekariat». Einige engagierten sich schon Jahre im Voraus in der Genossenschaft und in deren Projektentwicklungen, ohne Garantie darauf, dass sie später auch selbst einziehen hätten können.

Die meisten Bewohner:innen können auf soziale Beziehungen zurückgreifen, indem sie beispielsweise über Kontakte zu Vertreter:innen anderer neuer Wohnkonzepte verfügen (oder diese herstellen) und dadurch von diesen lernen können [→]. Sie haben darüber hinaus einen breit differenzierten Kreis an Freund:innen und Bekannten, der sie beim Selbstausbau unterstützen kann. Gleichzeitig können sie auf umfangreiches eigenes und fremdes Wissen und Kompetenzen zurückgreifen. Viele kennen sich mit Architektur und Bau aus und haben handwerkliches Geschick. Dies hilft, um beispielsweise gemeinsam entwickelte Visionen in Pläne und dann ins Gebaute umzusetzen [→].

Allerdings sind nicht alle gleich gut mit Ressourcen ausgestattet. Im Fall einer Wohneinheit ist vergleichsweise wenig Geld für den Selbstausbau vorhanden, dafür aber Zeit und Wissen – und die entsprechende Haltung, in der auch das Selbstverständnis zum Ausdruck kommt: «Wir schaffen das irgendwie!» Sie hätten auch in Kauf genommen, länger selbst Hand anzulegen und folglich auch länger in einer Wohnung zu leben, die einer Baustelle gleicht, erzählt eine befragte Person.

Ähnliche Haltungen kommen auch bei anderen Befragten zum Ausdruck. Da es nicht möglich gewesen sei, alle Planungsdetails an alle zurückzuspielen, hätten sich Teilgruppen jeweils relativ eigenständig darum gekümmert, berichtet ein Bewohner, verbunden mit der Haltung: «Alles, was wir machen, ist richtig!»

Das Zusammenleben in einem Kollektiv ist für einige von ihnen nichts Neues, so dass sie von entsprechenden Erfahrungen profitieren können. Auch anspruchsvolle soziale Prozesse – sei es in Bezug auf das Zusammenleben im Kollektiv, sei es in Bezug auf Partizipation – sind vielen bereits vertraut.

Auch bezüglich der biografischen Erfahrungen mit alternativen Wohnkonzepten gibt es Unterschiede: Während die einen bereits in vielfältigen Kollektiven gelebt und gewerkt haben und in diesen zum Teil «extrem zusammengewohnt» haben, mitunter als Zwischennutzer:innen oder als Teil der Besetzer:innenszene sogar eine Form des Hallenwohnens gewissermassen erfunden haben [→], sind andere noch unerfahren:

«Ich habe vorher noch nie in so einer Wohnform gewohnt, mit so einer Nachbarschaft, mit so einer intensiven Partizipation, überhaupt in einer Genossenschaft. Mein Lerneffekt ist, dass ich sehe, wie es funktioniert und dass ich sehe, dass es toll funktioniert.»

Aber auch vermeintlich konventionelle Wohnweisen können eine Vorbereitung auf das Wohnen in diesen neuen Wohnkonzepten sein. Eine Familie wohnte vor dem Einzug ins Zollhaus zu sechst in einer 60 Quadratmeter grossen Dreizimmerwohnung – mit sehr durchdachter und multifunktionaler Raumnutzung: Die Küche war nachts das Schlafzimmer der Frau, die dort auf einer Campingmatte übernachtete, tagsüber Essraum, abends Büro. Die zwei älteren Kinder teilten sich

+ Soziales Kapital

→ siehe «Voneinander-Lernen und Vernetzen», S. 90

+ Kompetenzen und Fachwissen im Bereich Bauen und Handwerken

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96

+ Positive Einstellung und Vertrauen, dass die Umsetzung des Wohnkonzepts gelingt

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

+ Lernbereitschaft

ein Zimmer. In diesen wurde mit dem Einbau von Hochbetten zusätzlicher Raum geschaffen. In der Beschreibung dieses früheren Wohnens verweist die Befragte darauf, dass sie kleine Räume mag, die multifunktional und tageszeitspezifisch genutzt werden können, so auch Wohnmobile.

Ein anderer Bewohner kennt das Wohnen und Arbeiten im Wohnatelier, aber ebenso in der konventionellen Kleinwohnung. Da wie dort sei er jeweils geschickt und kreativ vorgegangen beim Einrichten: «Ich bin relativ findig, mich irgendwo einzurichten.» Dazu gehöre, immer wieder die Normen zu sprengen, also zum Beispiel in der Abstellkammer zu schlafen anstatt im als Schlafzimmer vorgesehenen Raum.

In diesen Beispielen des «anders Wohnens» deuten sich weitere Eigenschaften an, die es aus Sicht der Bewohner:innen, aber auch der Trägerschaften benötigt, um in den untersuchten Wohnkonzepten gut wohnen zu können. Neben den erwähnten Ressourcen, dem Wissen und den Kompetenzen, die einzubringen sind, helfen spezifische Persönlichkeitsmerkmale: grosses Interesse am Bauen und Handwerken sowie am Zusammensein mit anderen Menschen – und die Lust, diesbezüglich Neues auszuprobieren. Denn erst mit dem Ausprobieren, so ein Bewohner, zeige sich, ob dieses Wohnkonzept «für einen überhaupt das Richtige» sei. Auch gilt es, eigene Vorstellungen vom richtigen und guten Wohnen zu reflektieren und zu hinterfragen. Damit verbunden ist die Anforderung, flexibel und anpassungsfähig zu sein und damit umgehen zu können, nicht alles unter Kontrolle zu haben. Gleichzeitig betonen verschiedene Bewohner:innen, die Fähigkeit und Notwendigkeit, sich abgrenzen und vom Geschehen auch (mental) zurückziehen zu können, eine Befragte drückt es so aus: «Was wichtig ist, ist, dass man sich den eigenen Privatspace für sich selbst nimmt. Das kommt eigentlich von innen, it's like a mental space.»

Mit diesen Punkten ist auch das Spannungsfeld angesprochen im Umgang mit Individualität und Kollektivität [→]. Es sei wichtig, so eine Befragte, bei sich selbst zu bleiben und sich gleichzeitig auch als «Teil von einer Gruppe» zu verstehen und für die Gruppe zu denken. Insgesamt brauche es dafür ein Interesse am direkten diskursiven Austausch und der gemeinsamen Aushandlung, das heisst «die Bereitschaft, sich in sozialen Prozessen zu engagieren», so ein anderer Bewohner. Als förderliche Eigenschaften werden auch persönliche Lern- und Veränderungsbereitschaft genannt. Eine Bewohnerin fasst zusammen: «Ich wohne mit Menschen, die *neugierig* auf andere Wohnmodelle sind. Das ist, was uns zusammenbringt.»

Auch Vertreter:innen der Trägerschaften halten fest, dass Vorerfahrungen mit alternativen Wohnkonzepten vertrauensbildend wirken können. Kollektiven, die schon gezeigt haben, dass sie unkonventionell wohnen und wohnbezogene Projekte durchziehen können, wurde eher zugetraut, dass sie auch die untersuchten Wohnkonzepte stemmen können würden. Tobias Willimann, Co-Präsident Genossenschaft Warmbächli von 2013 bis 2022, beschreibt seinen Eindruck der Gruppe im Selbstausbauloft so:

«Sie haben auch die ganzen Elektroinstallationen selbst gemacht mit Leuten aus ihrem Umfeld. Sie haben ein Netzwerk, das solche Sachen macht: ein Elektriker, eine Gipserin und andere. Und ein Teil dieser Gruppe ist ein paar Jahre mit einem Kinder-Mitmach-Zirkus unterwegs gewesen und hat das ganze Jahr in Zirkuswagen gewohnt und diesen

+ Flexibilität, Anpassungs- und Kompromissfähigkeit

→ siehe «Privatsphäre in der Gemeinschaft», S. 149

+ Erfahrungen mit vergleichbar unkonventionellen Wohnkonzepten und/oder Projekten

auch selbst ausgebaut und unterhalten. Und das war eine super Qualifikation, habe ich gefunden: Vom Baulichen her oder vom Wohnverständnis und den Erfahrungen her, aber auch dass es Leute sind, die Erfahrungen darin haben, stressige, komplexe Projekte gemeinsam gut über die Bühne zu bringen.»

Ein anderer Vertreter der Genossenschaft Warmbächli, Ilja Fanghänel, Projektleiter Holligerhof 8, bringt weitere Eigenschaften von Bewohner:innen und Aspekte des Selbstverständnisses ein:

«Um so zusammenwohnen zu können, braucht es die üblichen sozialen Skills, und es braucht geteilte Werte, vielleicht Einstellungen zu Konsum, zu Ernährung und ähnliches. Wenn man da völlig auseinanderdriftet, kann es natürlich schwierig werden, weil man bekommt bei dieser Wohnform sehr viel mit von den Lebensgewohnheiten der anderen.»

Bezogen auf das gemeinschaftliche Zusammenleben bedürfe es mehr als dem Wunsch, «Alltagsynergien» nutzen zu wollen, zum Beispiel sich gegenseitig zu kochen oder die Kinder zu hüten. Vielmehr müsse man sich auch aktiv und gerne in die Gruppe einbringen wollen, damit es «zu etwas Gutem» für alle werden könne. Und so sei «das Allerwichtigste» die Fähigkeit, sich in andere hineinzuversetzen, verständnisvoll aufeinander zugehen zu können und gesprächsbereit zu bleiben – gerade in Konfliktsituationen [→]. Tobias Willmann resümiert es folgendermassen: «Man muss so wohnen wollen, aber auch so wohnen können.»

+ Bereitschaft und Fähigkeit, sich auf ein intensives Zusammenwohnen einzulassen

+ Ausgeprägte soziale Kompetenzen

→ siehe «Regeln des Zusammenlebens», S. 129

REGELN DES ZUSAMMENLEBENS

Wie regeln die Bewohner:innengruppen das Zusammenleben innerhalb der Wohneinheiten?

Auf den Punkt gebracht:

Das Zusammenleben in den untersuchten Wohneinheiten wird durch eine Mischung aus vorgegebenen Strukturen und kontinuierlichen Aushandlungen im gemeinsamen Wohnalltag geregelt. Strukturen wie monatliche Sitzungen und kollektive Putzaktionen sind fest etabliert, während Entscheidungsprozesse meist im Konsent-Verfahren stattfinden. Spannungen entstehen durch den Balanceakt zwischen individuellen und kollektiven Bedürfnissen respektive kollektiver Verantwortung sowie dem Bedarf an klaren Regeln versus flexiblen Aushandlungen.

In vier der fünf untersuchten Wohneinheiten leben Gruppen zusammen. Dies erfordert eine mehr oder weniger ausgeprägte Regelung des Zusammenlebens innerhalb der Gruppe. Allen gemein ist, dass sie einerseits Regeln miteinander vereinbaren, andererseits Regeln auch immer wieder miteinander neu verhandeln.

Auch das Zusammenleben in einer der grösseren Wohneinheiten bewegt sich zwischen vorgegebenen Strukturen sowie kontinuierlichen individuellen und kollektiven Aushandlungen. Zu den Strukturen, die sich das Kollektiv selbst gegeben hat, gehören beispielsweise die monatliche Sitzung, in der Probleme besprochen und Veranstaltungen sowie Haushaltsarbeiten koordiniert werden. Zu letzteren zählen die kollektiven Putzevents und die individuellen Reinigungsdienste. Um spezifische Aufgabenbereiche kümmern sich Arbeitsgruppen (z. B. AG Finanzen, AG Food). Der Haushaltseinkauf (z. B. alle Lebensmittel ausser Fleisch und Alkohol, Reinigungsmittel) wird über eine gemeinsame Kasse finanziert, an der sich alle beteiligen. Wenn jemand koche, dann koche diese Person «eigentlich immer ein bisschen mehr», sagt einer der Bewohnerinnen der Wohneinheit. Denn man könne davon ausgehen, dass immer jemand mitesse.

Gemeinsame Entscheidungen werden soziokratisch im Konsent-Verfahren getroffen. Dafür sei es hilfreich, am Austausch interessiert zu sein, sich diskursiv einzubringen und auch die Bereitschaft zu haben, sich zu exponieren. Alle Nutzer:innen beziehungsweise Nutzungstypen dieser Wohneinheit seien theoretisch gleichberechtigt bei den Entscheidungsprozessen [→]. In der Praxis zeige sich jedoch, so eine Bewohnerin, «dass die Menschen, die öfters da sind, sich logischerweise auch mehr verantwortlich fühlen oder mehr Energie investieren in die Organisation im Vergleich zu den Personen, die weniger da sind.

➤ Regelmässige offene Gespräche miteinander

→ siehe «Nutzungen der Wohneinheiten», S. 142

Diese engagieren sich weniger in den Entscheidungsprozessen». Das Kollektiv habe gemäss einem Bewohner «auch mal eine Nachhilfestunde in soziokratischen Entscheidungsfindungsprozessen» genommen und diese selbst finanziert.

Bei der Aushandlung und Gestaltung des Zusammenlebens ist ein Spannungsfeld beobachtbar zwischen einerseits der Regulierung des Zusammenlebens sowie dem Bedürfnis nach Strukturen und andererseits einem offenen vertrauensvollen Umgang miteinander sowie Raum für situative individuelle Aushandlungen. Verschiedene Bewohner:innen beschreiben ihren Lernprozess, nicht nur für sich, sondern für das Kollektiv zu denken. Hierbei unterstreicht eine Befragte auch, dass ein Gleichgewicht gefunden werden müsse zwischen den eigenen individuellen Bedürfnissen und den kollektiven Bedürfnissen:

«Wenn ich zum Beispiel sage, jetzt habe ich Stress, ich habe keine Zeit, mein Wochenämtli zu machen. Das bedeutet, dass eine ganze Gruppe mit einem schmutzigen Badezimmer zurechtkommen muss, weil ich keine Zeit dafür habe. Und das bedeutet, dass der Collateral Damage sehr hoch sein kann, wenn du zuerst an deine eigenen Bedürfnisse denkst. Aber wirklich, das ist eine sehr schwierige Frage. Denn der Gruppe geht es auch nicht gut, wenn es mir nicht gut geht. Wenn ich nur an die Gruppe denke und meine eigenen Bedürfnisse nicht berücksichtige, ist das irgendwie auch komplett off Balance.»

Klare Regeln im Zusammenleben hätten den Vorteil, Transparenz zu schaffen und für alle gleich zu gelten, sagt ein anderer Bewohner. Im Gegensatz dazu schaffe ein Zusammenleben ohne Regeln Offenheit. Dieser Bewohner beschreibt das Spannungsfeld zwischen Regeln und flexibler Aushandlung des Zusammenlebens mit folgenden Worten:

«Eines der grössten Probleme ist tatsächlich die Frage, wie man über Strukturen spricht. Ich persönlich finde es sinnvoll, von Empfehlungen zu sprechen, oder Erfahrungswerten. Andere würden sagen, wir brauchen unbedingt ein stärkeres Regelwerk oder mehr Klarheit. Ich finde, im Umgang ist es besser oder nachhaltiger, wenn man sehr fluide denkt und nicht zu viel in Stein meisselt und wenn man vieles immer wieder ad hoc aushandelt.»

Ein Mindestmass an Organisation und Verbindlichkeit brauche es aber. Dieses sei jedoch stärker «in den Beziehungen drin als in effektiven Regeln, an die sich alle halten müssen». Zu starre Regeln könnten auch zu Reibung und Konflikten führen. Vieles laufe «einfach über ein Gespür», sagt eine andere Bewohnerin. Einer der Bewohner hält fest:

«Und da merken wir je länger je mehr auch, wie unsere Gruppe aufgestellt ist, dass wir den Leuten sehr viel Freiheiten lassen müssen. Es kommt oft vor, dass Leute ihr Putzämtli dann halt eine Woche verspätet machen oder vergessen oder so. Und da haben wir eher die Kultur, dass man dann darauf vertraut, dass die Person einen Grund hat. Man kann einfach die Person nett darauf hinweisen und dann ist es okay. Man muss dann nicht irgendwie die Person schlecht reden oder ihr ins Gewissen reden, warum sie es nicht gemacht hat oder so. Denn es gibt sehr stark oder immer mehr eine Kultur von Toleranz oder einfach Akzeptanz, dass die Leute das alles in ihrem Tempo oder auf ihren Wegen machen.»

Eine Bewohnerin äussert den Wunsch, Verhandlungen über das Zusammenleben «ein bisschen mehr bilateral» zu lösen und «nicht immer alles in der Gruppe zu besprechen, weil das auch sehr anstrengend ist. Manchmal macht es doch gefühlt mehr Probleme, wenn man zu viel drüber redet oder wenn alle etwas dazu sagen können».

+ Angemessenes Mass an Regulierung und Offenheit im Zusammenleben finden

+ Zusammenwohnen als individuellen und kollektiven Lernprozess verstehen

+ Passendes Mass zwischen individuellen und kollektiven Bedürfnissen finden

- Mitunter schwierige Balance zwischen persönlichen Bedürfnissen und kollektiver Verantwortung

- Unterschiedliche Ansichten über die Notwendigkeit und Art von Regeln können zu Spannungen führen

Es ist in der Gruppe Konsens, dass ein Wohnen in besagter Wohneinheit Zeit braucht. Ein Bewohner sagt: «Es ist ein Zehn-Prozent-Job.» Ein anderer meint diesbezüglich: «Ich weiss, das braucht jetzt halt drei, vier Tage pro Monat für Care-Arbeit oder eben bauliche Arbeit für die Gruppe. Und am Anfang war es natürlich noch mehr.»

➔ Erheblicher zeitlicher Aufwand für die Gestaltung des Zusammenlebens

Das Zusammenleben in einer anderen der untersuchten Wohneinheiten funktioniere «als normale Familie». Alle bringen sich so ein, wie sie können und mögen. Es gebe keine Pläne oder Regeln: «Ich bin eigentlich auch die, die immer die Bäder putzt. Für mich stimmt es unter dem Strich. Also wir tragen irgendwie alle einfach sehr viele verschiedene Sachen bei», sagt eine Bewohnerin. Der Untermieter decke mit seiner Miete ungefähr seine Kosten und kaufe auch für sich selbst ein. Er zähle zur Familie und wird als Bereicherung für das Familienleben bezeichnet.

In einer weiteren Wohneinheit, in der zwei Familien leben, funktioniere das Zusammenleben ohne festgeschriebene Regeln. Man habe sich so im «Anspruch an Ordnung und Sauberkeit» gefunden, sagt ein Bewohner. Da müsse man sich auch entgegenkommen. Die Idee sei, dass jeder mal koche. Die Organisation dafür erfolge relativ flexibel gegen Ende oder Anfang der Woche über Chat-Nachrichten. Am Anfang seien sie davon ausgegangen, dass dann der Abwasch und das Aufräumen nach dem Essen auch zur Koch-Aufgabe dazugehören würden, aber sie hätten im Verlauf gemerkt, dass das je nach dem zu viel sein kann, etwa dann, wenn nur ein Elternteil anwesend ist, der dann auch für die Kinder zuständig ist, und das angepasst.

Die finanziellen Aufwendungen in Zusammenhang mit der Wohneinheit (z. B. Selbstausbau, Miete) teilen sich die zwei Familien hälftig. Dies obwohl beispielsweise die eine Familie aktuell mehr Quadratmeter beziehungsweise ein Zimmer mehr bewohnt. Der befragte Bewohner geht davon aus, dass sich diese Kosten-Ungleichheit mit der Zeit ausgleichen werde, aber vielleicht müsse das im Verlauf der Zeit auch einmal neu verhandelt werden. Die Grundidee sei von Anfang an gewesen, möglichst pragmatische Lösungen zu finden und sich nicht zu stark zu organisieren.

In einer weiteren Bewohner:innengruppe gibt es ein klares Bekenntnis zur Basisdemokratie, was sie auch in ihrem Kollektivvertrag schriftlich festgehalten hat (unveröffentlichtes Dokument, Wohneinheit E). Basisdemokratisch heisst, «dass keine Hierarchieverhältnisse bestehen» und «jedes Mitglied (hat) das gleiche Recht (...), sich zu einer Thematik zu äussern» (Kollektivvertrag Wohneinheit E, unveröffentlichtes Dokument). Diskutiert werde «bis ein Konsensentscheid getroffen werden kann. Kann kein Entscheid getroffen werden, wird die Diskussion nochmals geöffnet, um nach neuen Lösungen zu suchen» (Kollektivvertrag Wohneinheit E, unveröffentlichtes Dokument). Kann keine Entscheidung getroffen werden, kann eine externe Person oder Supervision beigezogen werden (Kollektivvertrag Wohneinheit E, unveröffentlichtes Dokument).

➕ Bei Bedarf Hilfe von aussen für Entscheidungsprozesse

Um das Zusammenleben zu organisieren und aktiv zu gestalten, haben die Bewohner:innen eine Reihe von Routinen in ihrem Alltag fixiert. Darunter sind unter anderem die zweiwöchigen Sitzungen, in denen dringliche und kontinuierliche Themen des Zusammenlebens gemeinsam diskutiert werden, die gemeinsamen Putzaktionen sowie die Retraiten, die zur Erledigung der grossen gemeinsamen

Aufgaben sowie der Reflexion der Gruppendynamiken dienen können. Der Einkauf der Lebensmittel wird aus der gemeinsamen Wohngemeinschafts-Kasse finanziert (Kollektivvertrag Wohneinheit E, unveröffentlichtes Dokument).

Das Zusammenleben wird von den Bewohner:innen immer wieder verhandelt:

«Gerade im Winter ist man häufiger da und da müssen wir immer wieder aushandeln, wie viel Licht darf ich am Abend noch machen? Wieviel Lärm mag es vertragen? Ist es meine Verantwortung, dass die anderen nichts sehen oder hören? Oder ist es ihre Verantwortung, ihre Zimmer abzudunkeln und schalldichter zu machen oder sollen sie mit Gehörschutz schlafen?»

Dabei haben sie einige Regeln vertraglich⁴⁹ festgehalten, andere sind ungeschrieben und hätten sich mit der Zeit gefestigt, so ein Bewohner.

Das Austarieren individueller Tagesrhythmen der Bewohner:innen und ihrer Bedürfnisse nach Ruhe und Belebtheit werden von einer Bewohnerin als grösste Herausforderungen im Zusammenleben hervorgehoben. Grund hierfür sei, dass die Rückzugsmöglichkeiten in der Halle darauf begrenzt seien, die (dünne) Tür zum kleinen Privatraum zu schliessen, Gehörschutz zu verwenden und/oder allenfalls kurzzeitig auf ruhigere Privaträume, möglichst weit weg von den gemeinschaftlich genutzten Flächen, auszuweichen.

Im Selbstausbau und im alltäglichen Zusammenleben wird das basisdemokratische Konsensverfahren teilweise als Hemmnis wahrgenommen, etwa wenn durch stetige Abstimmungsbedarfe das Gefühl der Trägheit entsteht. Dass bestimmte Aufgaben und damit verbundene Verantwortlichkeiten in fünf Arbeitsgruppen aufgeteilt werden, erleichtere die Entscheidungsfindung.

+ Akzeptanz individueller Lebensrhythmen und Bedürfnisse

- Konsensverfahren können zu Trägheit und ineffizienten Entscheidungsprozessen führen

+ Arbeitsgruppen innerhalb der Wohneinheiten können die Entscheidungsfindung erleichtern

⁴⁹ Im Kollektivvertrag ist beispielsweise der Grundsatz der offenen und direkten Kommunikation festgehalten, der Umgang mit Konflikten, die solidarische Mitfinanzierung von Übergangslösungen, die Einberufung von Notfallsituationen, die Möglichkeit der Verfügung eines Time-outs eines oder mehrerer Kollektivmitglieder (Kollektivvertrag Wohneinheit E, unveröffentlichtes Dokument). Weitere Grundsätze im Wohnen und Zusammenleben sind beispielsweise keine Gewalt, keine Diskriminierung, das Tragen von Sorge zueinander und zur Infrastruktur sowie das Anstreben eines ökologischen, ressourcenbewussten Einkaufs und Konsums (Kollektivvertrag Wohneinheit E, unveröffentlichtes Dokument).

WOHNEN IM WANDEL

Wie verändert sich das Wohnen in den Wohneinheiten über die Zeit?

Auf den Punkt gebracht:

Das Wohnen in den untersuchten Wohneinheiten verändert sich über die Zeit durch geplante, spontane und prozessbedingte Veränderungen. Anpassungen an die Bedürfnisse der Bewohner:innen, wie die Schaffung eines «Teenie-Zimmers» oder die temporäre Aufnahme von Mitbewohner:innen, illustrieren diese Veränderungen im Wohnen und im Zusammenleben. Besonders nach der anfänglichen «Pionierphase» müssen Gruppen neue Wege finden, den Alltag zu organisieren und Konflikte konstruktiv zu bewältigen.

Das Wohnen in den einzelnen Wohneinheiten verändert sich über die Zeit. Diese Veränderungen können geplant, spontan oder prozessbedingt sein. Veränderungen im Wohnen können sich auf den Selbstausbau auswirken oder aber durch den Selbstausbau flexibel ermöglicht werden.

Eine Gruppe von Bewohner:innen will mit ihrem Konzept das Familienwohnen neu und entlang der eigenen Bedürfnisse denken [→]. Diese Gruppe hat beispielsweise berücksichtigt – im Sinne einer *antizipierten Veränderung* – dass die Kinder älter werden und sich dadurch auch ihre Wohnbedürfnisse wandeln. So entstand die Idee des «Teenie-Zimmers»:

«Und dann braucht man sicher noch ein abgeschlossenes Zimmer mit vielleicht einem eigenen Zugang oder so. Das haben wir dann das «Teenie-Zimmer» genannt. Das ist eigentlich für ein Kinderbedürfnis so ab zwölf. Die wollen für sich sein und die Türe zumachen können sowie kommen und gehen, ohne dass man es gerade merkt» [→].

Da die vier Kinder in einem gestaffelten Alter sind, könne die Nutzung des «Teenie-Zimmers» «rochadenartig gemanagt werden», erklärt ein Bewohner. Dieser antizipierten Veränderung der Wohnbedürfnisse wurde planerisch und baulich Rechnung getragen. So wurde das «Teenie-Zimmer» beispielsweise so geplant, dass es eine eigene Eingangstür hat und durch schalldämmende Wände von den anderen Räumen abgetrennt ist. Dies war möglich, weil die Gruppe durch das modulare Konzept des Hallenwohnens zwei Halleneinheiten bewohnt und diese funktional für sich nutzen konnte [→].

Neben dieser antizipierten Veränderung in der bedürfnisorientierten Nutzung von Räumen konnten auch verschiedene *spontane Veränderungen* im Wohnen beobachtet werden. So wird der zur Verfügung stehende Wohnraum von einer anderen Bewohner:innengruppe als zu grosszügig eingestuft. Daher ermöglichten sie Menschen mit Fluchterfahrung, die sie aus dem Arbeitskontext kennen, den Wohnraum über das Wochenende mitzunutzen. Später haben sie spontan einen Mitbewohner zur Untermiete aufgenommen, nachdem sich dieser in einer persönlichen Notsituation befunden hatte. Aus anderen Wohneinheiten wird berichtet, dass temporär, etwa bei Auslandsaufenthalten, die Wohneinheiten

→ siehe «Beweggründe der Bewohner:innen», S. 121

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96

+ Selbstausbau ermöglicht flexible bauliche Anpassung an Veränderungen im Wohnen und Zusammenleben

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

+ Selbstausbau ermöglicht es, das eigene Wohn- und Lebensmodell weiterzudenken und zu -entwickeln

untervermietet worden sind. Die Erfahrung mit der temporären Vermietung an einen «Single» wird von einem Bewohner als positiv eingeschätzt. Dadurch sei die bestehende Zwei-Familien-Konstellation in der Halle aufgelockert worden. Für das «Wohngefühl» sei es gut gewesen, auch andere Lebensrealitäten wahrzunehmen. Mit neuen – auch temporären – Mitbewohner:innen verändert sich das Zusammenleben unweigerlich. Ein Bewohner beschreibt, wie die Erfahrung mit einem temporären Mitbewohner und damit verbunden die Wahrnehmung einer anderen Lebensrealität gut getan und das Nachdenken über die Weiterentwicklung des eigenen Wohn- und Lebensmodells inspiriert hätten. Andere Bewohner:innen beschreiben den neuen Mitbewohner in ihrer Wohneinheit als «mega Bereicherung».

Die Gemeinschaft ist auch in der Phase des Selbstausbaus bedeutsam [→]. Über den Selbstausbau werden Gruppenfindungsprozesse herausgefordert und unterstützt. Sobald der Selbstausbau grösstenteils abgeschlossen ist, rückt der Aspekt der Gemeinschaft, der sich im Zusammenleben zeigt, noch weiter in den Vordergrund und bleibt auch längerfristig relevant. Wie verändert sich also das Zusammenleben (bei gleichbleibender Gruppenzusammensetzung) in den Wohneinheiten über die Zeit? Ein Bewohner spricht von «nach der Pionierphase», ein anderer von «Differenzierungsphase», wenn es um die Zeit nach dem Selbstausbau geht, wo das «Ankommen im Alltag» im Vordergrund steht. Was passiert also, wenn der Enthusiasmus vom Anfang verflogen ist und die Gruppe im «Alltag landet»? Ein Bewohner unterstreicht, dass solche *prozessbedingten Veränderungen* im Zusammenleben keine Überraschungen darstellten, sondern erwartbar und unausweichlich seien. Dennoch hätten sie sich als Gruppe im Vorfeld zu wenig damit befasst, was zum einen oder anderen «Knorzen» geführt habe:

«Wir sind hoch begeistert und ambitioniert hier eingezogen und haben den Geist auch noch ein halbes Jahr stark so getragen. Und irgendwann landet man ja immer in einer Form von Alltag. Man hätte vielleicht früher so ein bisschen konkret abmachen können und Wege suchen: Was passiert, wenn wir dann im Alltag landen? Wie organisieren wir uns dort? Und so weiter.»

Der Bewohner stellt weiter fest, dass das, was in der «Pionierphase» gut funktioniert hat, nach dem Ankommen im Alltag nicht mehr so gut funktionieren muss, beispielsweise eine pragmatische niederschwellige und nicht zu stark organisierte Lösungssuche. Andere unterstreichen positiv, dass man durch den gemeinsamen Selbstausbau die Mitbewohner:innen gut kennengelernt habe und auch besser wisse, wie man miteinander umgehen könne.

Gerade wenn sich die Gruppe der gemeinsamen Wohnform verpflichtet fühlt – zum Beispiel wegen den Kindern oder aus dem Verständnis heraus, Teil eines sozialen Experiments beziehungsweise politischen Projekts zu sein [→] – kommt das Thema des konstruktiven Umgangs mit Konflikten auf. Als (teils umgesetzte) Idee wurde in den Interviews neben anderen Möglichkeiten verschiedentlich die Möglichkeit einer externen Mediation zur Konfliktbegleitung genannt.

Anfangsfluktuationen in der Gruppenzusammensetzungen könne es laut Bewohner:innen durchaus geben, auch wenn bis zum Zeitpunkt der Interviews keine Wechsel stattgefunden hätten. Des Weiteren wird vereinzelt über eine Änderung oder Anpassung der Konzepte nachgedacht (z. B. Aufnahme

→ siehe «Gemeinschaft im Selbstausbau», S. 106

➖ Fehlende Antizipation und fehlendes Einstellen auf die Phasen nach dem Selbstausbau

➖ Gefestigte Gruppe erleichtert gegebenenfalls das Zusammenleben nach der Selbstausbauphase

➕ Bereitschaft zu externer Mediation und konstruktive Konfliktlösungsansätze helfen, Spannungen zu bewältigen

→ siehe «Beweggründe der Bewohner:innen», S. 121 und «Eigenschaften und Selbstverständnis der Bewohner:innen», S. 125

zusätzlicher Mitbewohner:innen, temporäre Zwischenvermietungen, weitere Zimmerunterteilung, Vermietung von Arbeitsplätzen) oder über eigene nächste Wohnprojekte. Ein Paar erzählt, es habe mit dem längerfristigen Zusammenleben gemerkt, dass es räumliche Ausweichmöglichkeiten ausserhalb der Halle brauche, was sich wiederum positiv auf das Zusammenleben in der Halle auswirke. Das Zusammenleben (und nicht der Selbstausbau) wird von einem Bewohner als Herausforderung beschrieben:

«Sondern man ist eigentlich einfach diesem Traum relativ konsequent nachgerannt und ich glaube effektiv, das Zusammenleben *nach* der Pionierphase, dieser berühmten Pionierphase, das ist eigentlich die grösste Herausforderung. Das Ankommen im Alltag hat halt keinen fixen Endpunkt. Das Bauen hat irgendwann wahrscheinlich einen Endpunkt, auf den man hinschauen kann.»

+ Zugang zu (externen) Rückzugsorten kann das Zusammenleben auf vergleichsweise wenig Fläche

WECHSEL VON BEWOHNER:INNEN

Wie gehen die Bewohner:innen- gruppen mit Wechseln innerhalb ihrer Wohneinheiten um?

Auf den Punkt gebracht:

Seit dem Einzug haben die untersuchten Wohneinheiten im Untersuchungszeitraum keine dauerhaften Bewohner:innenwechsel erlebt, obwohl einige temporäre Untermieter:innen hinzugekommen sind. Die Gruppen haben vertragliche Regelungen und finanzielle Modelle entwickelt, um zukünftige Wechsel zu erleichtern, und betonen die Bedeutung freundschaftlicher Beziehungen innerhalb der Gemeinschaft.

Seit dem Einzug anfangs 2021 (Hallenwohnen) beziehungsweise im Herbst 2021 (Selbstausbauoft) hat es bis zum Zeitpunkt der Interviews innerhalb der Wohneinheiten *keinen Wechsel* von Bewohner:innen gegeben.⁵⁰ Daher können derzeit weder Beobachtungen zur Fluktuation der Bewohner:innen noch Erlebtes im Umgang mit Wechseln geteilt werden. Lediglich befristet sind weitere Personen zu den Wohnkonzepten gestossen. In zwei Wohneinheiten hat jeweils ein Untermieter den Platz verreister Bewohner:innen vorübergehend eingenommen. In einer weiteren Wohneinheit haben die Bewohner:innen eine Person als (unbefristeten) Untermieter zusätzlich aufgenommen.

Insbesondere die grösseren Bewohner:innengruppen haben Vorkehrungen getroffen, um Wechsel zu erleichtern und vertraglich zu regeln. Sie haben sich auch auf Empfehlung der Genossenschaften jeweils zu Vereinen zusammengeschlossen und können *eigenständig ihre Mitglieder bestimmen*, ohne die Genossenschaft einbeziehen zu müssen. Dies wird von einem Bewohner als «grosser Vorteil» beschrieben.

Da der Selbstausbau für die Bewohner:innen mit finanziellen Aufwänden verbunden war [→], ergeben sich bei Bewohner:innenwechseln Verteilungsfragen: Wie sollen Einziehende die im Zusammenhang mit dem Selbstausbau angefallenen Investitionen mittragen? Welchen finanziellen Ausgleich erhalten Wegziehende für ihre Investitionen im Zusammenhang mit dem Selbstausbau? Die Bewohner:innen der Gross-Wohngemeinschaften wenden ein Modell an, das diesen *finanziellen Ausgleich* klar regelt. Zukünftige Bewohner:innen werden für den Zeitraum, in dem sie in der jeweiligen Wohneinheit wohnen, die Baukosten mitfinanzieren, während die Ehemaligen auch nach dem Auszug ihr Darlehen (anteilsweise) zurückerhalten. Diese Vereinbarungen sind in den Untermietverträgen (zwischen Verein und Bewohner:in)

+ Die Bildung eines Vereins ermöglicht diesem die autonome Bestimmung neuer Mitglieder

→ siehe «Finanzieller Aufwand auf Seiten der Bewohner:innen», S. 81

+ Klar definierte Untermietverträge und spezifische Finanzierungsmodelle erleichtern den Bewohner:innenwechsel

⁵⁰ In einer Wohneinheit werden auch Arbeitsplätze an sogenannte «Free Floaters» und Atelierplätze an externe Personen vermietet. Bei diesen zusätzlich vermieteten Flächen innerhalb der Wohneinheit habe es gemäss den Bewohner:innen dieser Wohneinheit schon viele Wechsel gegeben. Eine Bewohnerin sagt: «Die Free Floaters und Ateliernmenschen, die kommen und gehen.» Frei werdende Arbeitsplätze würden u. a. auf Raumbörsen für Co-Working-Spaces ausgeschrieben.

festgehalten. Für die Ausarbeitung des Untermietvertrags hat sich eine Wohneinheit aufgrund fehlender Vorbilder rechtlich beraten lassen.

Ausserdem haben sich diese Bewohner:innengruppen vorgenommen, innerhalb der üblichen Kündigungsfrist von drei Monaten eine geeignete Nachfolge zu finden. Sollte dies nicht gelingen, erklären sich die Bewohner:innen der Wohneinheit E bereit, «die entstandene Mietlücke von allen übrigen Kollektivmitgliedern solidarisch» (Kollektivvertrag Wohneinheit E, unveröffentlichtes Dokument) zu begleichen. Die Bewohner:innen der Wohneinheit D sehen in erster Linie die Wegziehenden in der Pflicht, der Gruppe «valable und solvante Kandidat:innen zu präsentieren» (Untermietvertrag Wohneinheit D, unveröffentlichtes Dokument). Erst wenn dies nachweislich erfolgt ist, sind sie von der «Suche nach einer Nachfolge und der Bezahlung der Miete entlastet». Dies entspreche gemäss einem Bewohner in etwa dem üblichen Vorgang bei Wohngemeinschaften und sei konform mit den Untermietsregelungen gemäss Mietrecht.

Auf die Frage, welche persönlichen Anforderungen und Eigenschaften für Bewohner:innen dieser Wohnkonzepte wichtig sind [→], kommt ein Bewohner unter anderem auf die *freundschaftlichen Beziehungen innerhalb der Gruppe* zu sprechen: «Wir kennen uns recht gut und sind alle miteinander befreundet. Ich habe das Gefühl, das macht es sehr viel einfacher.» Dass sich Personen anonym, zum Beispiel über Ausschreibungen, zu so einer Gemeinschaft zusammenschliessen, stellt er sich «sehr schwierig vor». Inwiefern diese Aussage auch auf einzelne Wechsel in der Gruppe zutrifft, bleibt jedoch offen.

Eine Bewohnerin stellt sich zudem zentrale Fragen in Bezug auf das *Zusammenleben nach einem Wechsel*: «Was ist, wenn mal wirklich jemand auszieht und wir jemanden vollkommen Neuen finden, der nicht bei diesem Bau beteiligt gewesen war. Kann man diese Person dann gut aufnehmen? Fühlt sie sich dann wohl bei so einer Gruppe, die so viel zusammen gemacht hat?»

Dabei kann sie aus den bisherigen Erfahrungen mit einem temporären Bewohner berichten, die gezeigt haben, dass die «Angewöhnung» dauert, es benötigt Zeit, um «zu wissen, wie es läuft». Hierzu nennt sie spezifische Abläufe, wie «die Kaffeemaschine ist laut am Morgen», oder (unausgesprochene) Regeln, wie «du kannst am Abend um 23.00 nicht noch mit der Bohrmaschine werken». Eine soziale Hierarchie sei aufgrund der (Nicht-)Teilnahme am Selbstausbau aus ihrer Sicht aber nicht zwangsläufig zu spüren [→].

➤ Spezifische Finanzierungsmodelle stellen sicher, dass neue Bewohner:innen Baukosten mitfinanzieren und Wegziehende ihre Investitionen anteilmässig zurückerhalten

→ siehe «Eigenschaften und Selbstverständnis der Bewohner:innen», S. 125

➤ Sich in bestehende Gruppe, die viel gemeinsam geschaffen hat, neu einzufügen, kann herausfordernd sein

→ siehe «Regeln des Zusammenlebens», S. 129

DIE KINDER ALS BEWOHNER:INNEN

Wie sehen und gestalten die Bewohner:innen das Zusammenwohnen von Kindern und Erwachsenen?

Auf den Punkt gebracht:

In den untersuchten Wohnkonzepten spielen Kinder eine zentrale Rolle und beeinflussen die Planung, Umsetzung und Nutzung der Wohneinheiten massgeblich. Während das Hallenwohnen durch kindgerechte Anpassungen wie Spielmöglichkeiten und flexible Raumnutzung Vorteile bietet, stellen sich Herausforderungen hinsichtlich Sicherheit, Verantwortlichkeit und unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner:innen. Die Eltern schätzen die gegenseitige Unterstützung, sehen jedoch auch Konfliktpotenzial, und betonen die Notwendigkeit gemeinsamer Regeln und Mechanismen zur Konfliktbewältigung.

In dreien der untersuchten Wohnkonzepte – allesamt im Zollhaus – leben zusammengezählt vierzehn Kinder respektive Jugendliche. Sie sind zum Zeitpunkt der Interviews zwischen drei und sechzehn Jahre alt. Ein kleinerer Teil lebt zeitweise bei einem anderen Elternteil oder befindet sich gerade im Auslandsschuljahr.

Kinder spielen im Kontext der neuen Wohnkonzepte sowohl quantitativ als auch qualitativ eine grosse Rolle. Sie gehen in allen Phasen – Entwicklung und Planung, Umsetzung und Wohnen – in die Überlegungen der Erwachsenen ein. Diese Überlegungen aus der Perspektive der Erwachsenen, primär der Eltern, stehen im Folgenden im Mittelpunkt.⁵¹

Zunächst erscheinen Kinder als wesentlich mit ausschlaggebend dafür, dass Hallenwohnen überhaupt erstmals in einem legalen Rahmen zu betreiben. Ein Bewohner, der zuvor schon viele Jahre Erfahrung mit Hallenwohnen in Zwischennutzungen gesammelt hatte, erklärt es so:

«Für mich war das Temporäre, Unsichere, Anstrengende mit meiner Familiensituation nicht mehr angebracht und nicht mehr tragbar. Die Familie war ein wichtiger Grund, sich für die Legalisierung des Hallenwohnens einzusetzen.»

Konkret bedeutet dies, dass man mit Kindern eine offizielle zivilrechtliche Melde-Adresse benötigt, um die Kinder für den Kindergarten beziehungsweise für die Schule anzumelden. Christina Schumacher, Architektur- und Planungssoziologin, hat dies auch in einem Wohnkonzept beobachtet, das unter dem Label «Hallenleben» in einem

⁵¹ Die Perspektive der Kinder wäre ebenfalls sehr interessant, konnte aber im Rahmen dieses Forschungsprojekts nur ansatzweise im Rahmen eines Studierendenprojekts erfasst werden und wird hier daher nicht miteinbezogen. Im Herbstsemester 2023/2024 hat sich eine Gruppe von Masterstudentinnen (Gessica D'Anicco, Jana Schmidli, Dyan Senn, Valentina Zarra) der Sozialen Arbeit an der OST – Ostschweizer Fachhochschule im Rahmen der Lehrveranstaltung «Forschungswerkstatt» auf die Spuren der Kinder im Hallenwohnen gemacht, fachlich begleitet wurden sie von Christian Reutlinger und Denis Wizke. Die Studentinnen haben mit einigen Kindern einen methodisch angeleiteten Spaziergang durch die Wohneinheiten gemacht und sich zeigen lassen, wie die Kinder wohnen, was ihnen dabei wichtig ist, was ihnen gefällt und was weniger. Ergänzend haben die Studentinnen zwei Interviews mit Elternteilen geführt.

aufgelassenen Gewerbeareal unterkam, wo eine Wohnnutzung zonenrechtlich ausgeschlossen ist:

«Sobald in solchen Wohnsituationen Kinder ins schulpflichtige Alter kommen, stellt sich den Eltern ein Problem. Denn aus rechtlichen Gründen mussten sich die Familien an einer anderen Wohnadresse anmelden. Sollen die Kinder aber in der Nachbarschaft zur Schule gehen, muss die Situation geklärt werden. Das war in der von mir untersuchten Gruppe der Auslöser, einen legalen Wohnstatus anzustreben.»

Auch weitere Bedürfnisse ändern sich mit der Familiengründung: Es braucht mehr Platz und eine Wohnsituation mit Spiel- und Rückzugsmöglichkeiten für die Kinder, aber auch die Familien. Dies, so sind einige Bewohner:innen überzeugt, könne im Hallenwohnen sehr gut geschaffen werden. Dementsprechend waren Entwicklung, Planung und Umsetzung des Selbstausbaus auch an den antizipierten Bedürfnissen der Kinder ausgerichtet. Es wurden Galerien, Podeste, Leitern, Klettergewände, Feuerwehrtangen und Höhlen eingebaut. Die Kinder durften punktuell mithelfen. Im Hof konnten sie ihren eigenen Spielturm entwerfen und gestalten, an einer Sitzung der Bewohner:innen ein eigens konzipiertes Aquarium vorstellen. Solche gemeinsamen Projekte führen dazu, so ein befragter Elternteil, dass die Kinder ihre planerischen Fähigkeiten und ihr räumliches Vorstellungsvermögen erweitern können.

Ausserdem birgt die Umsetzung des Selbstausbaus Sicherheitsaspekte, welche spezifisch auf die Kinder ausgerichtet sind: zum einen während der Selbstausbauphase, zum anderen auch im fertigen Zustand. Ein Vater erzählt, dass er und seine Partnerin mit den kleinen Kindern ein halbes Jahr in der Wohneinheit gewohnt hätten, während diese noch voll mit Materialien und Werkzeugen für den Selbstausbau gewesen sei. Ein anderer Vater schildert die Erfahrungen, die seine Bewohner:innengruppe mit einem Galerieeinbau gemacht hat:

«Vieles ist ja auch nur halbfertig, dieses Geländer da oben haben wir erst seit einem Monat, vorher hatten wir ein Jahr lang keines. Am Anfang hatte ich das Gefühl, dass die Kinder ein ausgeprägtes Gefühl für ihre eigene Sicherheit haben. Aber irgendwann hat sich dieses Gefühl stark gewandelt, ich habe richtig Angst bekommen und drauf gedrängt, das fertigzumachen. Ich weiss aber einfach, da kann ein Kind zu Tode stürzen und das darf nicht passieren. Dazu kommt auch noch, dass wir sehr viele Kinder von anderen Familien hier drin haben. Umso wichtiger war, dass wir das Geländer sichern.»

Die Sicherheits- und Verantwortlichkeitsfragen stellen sich also auch insofern, als in den Hallen mitunter nicht nur die eigenen, sondern auch viele andere Kinder ein- und ausgehen, entweder aus anderen Hallen oder auch aus der ganzen Siedlung.

Gleichwohl äussern sich die Eltern weitgehend positiv über die physisch-räumlichen Gegebenheiten und Aneignungsmöglichkeiten, die das Hallenwohnen für die Kinder bietet: verschiedenste bauliche Elemente, grosszügige Flächen, hohe Durchlässigkeit zwischen den Hallen. Dabei setzen die Erwachsenen grosses Vertrauen in die Selbstverantwortung der Kinder, sich in den Hallen sicher bewegen zu können. Ein Bewohner, der selbst ohne Kinder wohnt, sieht es folgendermassen:

«Es ist, glaube ich, auch ein Vertrauen, das man den Kindern schenkt. Die Kinder müssen das einfach lernen, sie haben auch die Selbstsicherheit und turnen auf dem Zeug. Und wenn man ihnen dann sagt, dass sie runterfallen könnten, werden sie ängstlich.»

+ Kinder aktiv einbeziehen und mitgestalten lassen

• (Unfertige) gebaute Elemente, welche Gefahren für die Sicherheit von Kindern mit sich bringen

Auch Felix Walder, Leiter Wohnraumförderung Bundesamt für Wohnungswesen BWO, stellt sich diese Art des Wohnens für Kinder im positiven Sinne «spannend» vor. Zugleich gibt er zu bedenken, dass sich mit Kindern die Sicherheitsfrage besonders virulent stelle – und damit auch die hohe Bedeutung klarer versicherungsrechtlicher Verantwortlichkeiten von Bewohner:innen und Trägerschaft.

Die Selbstausbauten gelten weiters aufgrund ihrer Flexibilität als sehr familienfreundlich. Sie liessen sich sehr gut an sich verändernde Bedürfnisse von Kindern und Eltern anpassen, sind einige Befragte überzeugt. Solche sich verändernden Bedürfnisse wurden teilweise auch antizipiert, etwa wenn davon ausgegangen wurde, dass ein älteres Kind einmal ein eigenes Zimmer benötigen wird, das man ihm dann auch gewähren kann [→]. Ein Vater streicht die Wandelbarkeit der Wohneinheiten heraus. Gerade das Konzept mit den «Roll Spaces» biete hohe Anpassbarkeit an die Bedürfnisse und das Alter der Kinder, zum Beispiel habe mit wenig Aufwand der Schlafplatz des Sohnes geändert werden können. Ein anderer Bewohner überlegt:

«Jede zweite Ehe wird heute geschieden, man lernt neue Partner kennen, Kinder kommen dazu, gehen weg, oder sind bei einem Elternteil, dann wieder beim anderen. Und dann kann ich mit der Einrichtung darauf reagieren und einfach ein Bett oder etwas anderes bauen, damit da noch jemand mehr oder weniger Platz hat.»

Das Gebaute und Selbstausgebaute gibt dem Wohnen einen Rahmen und wird als solcher im Wohnen auch ständig aufs Neue verändert – von den Erwachsenen ebenso wie von den Kindern. Auf der Ebene der konkreten Praxis des Wohnens und Zusammenlebens der Bewohner:innen spielen die Kinder ebenfalls eine wichtige Rolle, und zwar innerhalb der Kernfamilie, innerhalb der Hallen und darüber hinaus. Insgesamt sind im Hallenwohnen intensive Möglichkeiten des Zusammenlebens auch der Kinder konzeptionell-baulich angelegt: Sie treffen sich im gemeinsamen Hof zum Spielen oder um in den Kindergarten oder in die Schule zu gehen, sie besuchen sich gegenseitig oder andere Bewohner:innen. Die Kinder, so sieht es Philipp Fischer, Architekt vom Zollhaus, seien «die verbindende Geschichte. Sie gehen über den Hof bei den anderen ein und aus, da gibt es ein recht durchlässiges System, und auch mit denen, die keine Kinder haben, gibt es so eine recht gute Gemeinschaft, so wie ich das bisher mitbekommen habe».

Dieses intensive Miteinander, auch über die Kinder, schätzen die Eltern Grossteils und haben es mit diesem Wohnkonzept auch ein Stück weit gesucht. Sehr positiv findet ein Vater, dass seine Familie «immer eine helfende Hand» habe. Ein anderer hebt speziell die Unterstützung mit den Kindern hervor:

«Auch die gegenseitige Kinderbetreuung ist megastark, teilweise organisiert und regelmässig und manchmal auch sehr spontan, zum Beispiel kommt jemand mit seinen Kindern hierher zum Schlafen und wir können dann ausgehen.»

Zugleich bringt das intensive Miteinander aber auch Herausforderungen mit sich, etwa wenn ein Elternteil das Gefühl hat, unabgesprochen für andere Kinder verantwortlich zu sein oder die Verantwortlichkeit ungeklärt ist. Ein Bewohner erzählt von den Anfängen, als er seine Halle als eine Art «Robinson-Spielplatz» erlebt hat:

«Am Anfang sind die Kinder der ganzen Nachbarschaft wie ein Zug hier durchgerauscht. Die Eltern sind zum Socializen gekommen, die Kinder zum Robinson-Spielplatz und zur Erholung haben sie sich dann wieder in ihre Wohnung zurückgezogen. Das mussten wir dann auch definieren.»

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96

+ Klare Absprachen und Verantwortlichkeiten betreffend Zuständigkeit für Kinder

Auch innerhalb der Hallen liegt es auf der Hand, dass die Bedürfnisse von Familien andere sind als die von Bewohner:innen ohne Kinder. Ein Elternteil hält fest:

«Wir merken auch, dass Familien und Singles andere Bedürfnisse haben, Ordnung ist hier zum Beispiel ein Thema, und dass wir merken, dass wir mit Veranstaltungen an Grenzen kommen, oder noch nicht richtig ausgelotet haben, was möglich ist. Das Wirken nach aussen haben wir vorerst ein wenig zurückgestellt.»

Auch verschiedene Vorstellungen über Kindererziehung, Kinderbetreuung, den Umgang mit den Wohnräumen, Freiräumen und Spielsachen können zu Stress und Spannungen untereinander und bei einzelnen Bewohner:innen führen. Daher ist es sehr wichtig, bezüglich solcher Themen gemeinsame Regeln auszuhandeln. Bisweilen fehlt den Familien auch schlicht der Rückzugsraum, sodass einzelne gelegentlich oder regelmässig eine zweite Wohnung nutzen oder wegfahren [→].

Die Eltern seien, so ein Befragter, in besonderem Masse gefordert, auftretende Differenzen aktiv zu bearbeiten, nämlich weil sie auch für die Wohnsituation der Kinder verantwortlich seien:

«Unsere Wohnsituation ist auch die Wohnsituation der Kinder, die sich nicht vorstellen können, jemals hier wieder ausziehen. Daher ist es auch sehr wichtig, früh genug Mechanismen zu haben, wie man Konflikte angeht.»

Abschliessend lassen wir noch einen Vater zu Wort kommen, der Chancen und Risiken des Hallenwohnens mit mehreren Generationen auf den Punkt bringt:

«Es ist anspruchsvoll, aber auch sehr bereichernd. Wir haben eine Diversität und im besten Fall kann man viel Energie bündeln und es entstehen viele Synergien, und im schlechtesten Fall kann das auch sehr destruktiv und zersetzend sein.»

+ **Rücksichtnahme auf unterschiedliche Bedürfnisse von Bewohner:innen mit und ohne Kinder**

→ siehe «Wohnflächenverbrauch», S. 144

+ **Aktive Konfliktbearbeitung, wenn es Konflikte rund um Kinder gibt**

Spiel- und Rückzugsmöglichkeiten:

Da sich auch Familien unter den Bewohner:innengruppen befinden, sind Spiel- und Rückzugsmöglichkeiten für Kinder fester Bestandteil der Wohnkonzepte.



NUTZUNGEN DER WOHNHEITEN

Wie werden die Wohneinheiten genutzt?

Auf den Punkt gebracht:

Das Wohnen in den Wohneinheiten umfasst vielfältige Wohntätigkeiten. Daneben findet sich insbesondere noch die Arbeitstätigkeit: Teilweise werden Arbeitsplätze und Atelierflächen für externe Nutzer:innen angeboten, was finanzielle Entlastung und Inspiration für die Bewohner:innen bringt. Diese Mehrfachnutzung kann jedoch auch herausfordernd für das Zusammenleben sein. Der Wunsch einiger, auch (halb-) öffentliche Veranstaltung zu organisieren, ist nur eingeschränkt umsetzbar.

Die zentralste Nutzung der untersuchten Wohneinheiten ist das *Wohnen*. Wohnen ist zunächst ein elementares Bedürfnis des Menschen, und zwar nach Sicherheit, Schutz, Geborgenheit, Kontakt, Kommunikation, aber auch nach Selbstrepräsentation. Zugleich kommen im Wohnen historische, gesellschaftliche und kulturelle Bedingungen zum Ausdruck; im Wohnen zeigt sich unser sozialer Status (Hannemann et al. 2022).

Das Wohnen hat Einfluss darauf, wie wir unseren Alltag leben können, wie wir uns entfalten können, wie Kinder aufwachsen, wie gesund wir sind, wie wohl uns ist. Im Wohnen finden Vergesellschaftung und gesellschaftliche Teilhabe, aber mitunter auch Isolation und Überforderung statt (Hannemann et al. 2022).

Wohnen kann als soziale Praxis gefasst werden, die aufgefächert ist in vielfältige Wohntätigkeiten, welche wiederum verbunden sind mit emotionalen Bezügen wie dem Gefühl des Daheimseins. Damit ist Wohnen kein Zustand, sondern stetig im Wandel begriffen – sowohl historisch über die Zeit als auch individuell im Lebensverlauf (Hannemann et al. 2022).

All diese Facetten des Wohnens begegneten uns – mehr oder weniger ausgeprägt – auch in den Interviews mit den Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte; dabei kommen vielfältige Wohntätigkeiten zur Sprache: schlafen, kochen, essen, spielen, lernen, sich ausruhen, sich zurückziehen, sich begegnen, miteinander feiern, diskutieren, streiten und versöhnen, Gäste einladen, arbeiten und vieles mehr.

Eine besondere Funktion kommt dem Arbeiten (hier: dem Erwerbsarbeiten) zu, das – je nach Sichtweise – ein Teil oder eine Ergänzung des Wohnens – darstellt. So werden in einer der grösseren Wohneinheiten neben Wohnraum auch vier Atelierplätze und sechs Arbeitsplätze für sogenannte «Free Floaters» vermietet.⁵² Alle, die Arbeitsplätze mieten, zahlen monatlich einen Pauschalbetrag an den Verein [→]. Laut einer Bewohnerin suchen diese Mieter:innen die Wohneinheit in unterschiedlichen Intervallen auf: von zwei Mal pro Monat bis zu täglich. Unter ihnen gab es bisher viele Wechsel, insbesondere bei der «Free Floaters».

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach:

In einer Wohneinheit gibt es zusätzliche Arbeitsplätze zur Vermietung an externe Nutzer:innen.



→ siehe «Wohneinheit D», S. 46

⁵² Personen mit einem Atelierplatz steht in der Wohneinheit eine fest verbaute Atelierecke zur Verfügung, die sie nach ihren Vorstellungen einrichten können. Den sogenannten «Free-Floaters» stehen verschiedene Arbeitsplätze zur Verfügung, die jeweils nach der Arbeit wieder vollständig geräumt werden müssen.

Das Wohnen und Arbeiten in dieser Weise zu kombinieren, war in diesem Fall bereits Bestandteil des Nutzungskonzepts der Bewohner:innen. Die Idee ist – zusätzlich zur ohnehin hohen Wohndichte – auch «eine Verdichtung durch den Tag» zu erreichen [→]. Dies zielt insbesondere auf die Tageszeiten ab, in denen die Räumlichkeiten von den Bewohner:innen wenig genutzt werden.

Ähnliches kann sich auch eine andere Person für ihre Wohneinheit vorstellen. Bisher wird diese nur gelegentlich zum Arbeiten im Homeoffice genutzt, die Arbeitsnutzung könnte aber ausgeweitet werden, zum Beispiel in Richtung Ateliernutzung. Ein Grund dafür ist, dass die Wohneinheit «eigentlich für zu gross» befunden wird.

Für die Bewohner:innen, die die Wohneinheit bereits an Externe vermieten, sei die «finanzielle Entlastung» durch die Mieteinnahmen ein weiterer Vorteil. Auf diese Weise könnten die Baukosten sowie die laufenden Kosten auf weitere Personen mit geringem Raumbedarf verteilt werden. Ein Bewohner spricht von einer «Quersubventionierung» von Familien mit Kindern, die mehr Platz benötigen als andere Bewohner:innen, dafür aber nicht mehr zahlen [→]. Daneben sei ihm auch die «Befruchtung» und die «Inspiration» durch diese erweiterte Nutzungsform ein wichtiges Anliegen.

Im Zusammenleben zeigt sich, dass das Miteinander der verschiedenen Nutzer:innengruppen aus Perspektive der Bewohner:innen herausfordernd sein kann. Eine Bewohnerin führt dies im Wesentlichen auf zwei Umstände zurück: Einerseits sei es für die dort Arbeitenden weniger «essenziell», sich für die Gruppe beziehungsweise das Projekt zu engagieren, und andererseits fühlten sich diese vielleicht aufgrund von sozialen Dynamiken gerade deswegen auch weniger berechtigt, sich einzubringen. Die «Beteiligung aller Nutzenden» wird als notwendig eingeschätzt, «um das alles zu tragen». Gleichzeitig hinterfragt die Bewohnerin diesen Anspruch:

«Es ist vielleicht auch ein bisschen illusorisch, dass alle gleich involviert sind. Es ist einfach bei den einen essenzieller als bei den anderen. Vielleicht wäre es einfacher, wenn wir das auch so benennen würden und nicht so tun, als wäre es anders.»

Das Auswahlprozedere für die Vergabe der Atelierplätze ist aus Sicht eines Bewohners «sehr offen», viel Wert werde auf Sympathie gelegt. Um Nutzungskonflikte im Vorfeld zu vermeiden, wurden lediglich Aktivitäten ausgeschlossen, die nicht verträglich mit dem Wohnen seien:

«Und dort haben wir eben auch ausgewählt, dass es nicht lärmintensive, emissionsträchtige, staubige Aktivitäten sind, aber sonst ist es sehr frei gewesen und das Auswahlprozedere ist sehr offen und baut sehr auf Sympathien auf.»

Die weitere Idee der Bewohner:innen, diese Wohneinheit sowie andere Räumlichkeiten im Zollhaus auch für kulturelle Veranstaltungen zu nutzen, stösst hingegen an Grenzen. Grund dafür sind (potenzielle) Lärmbelästigungen für die direkte Nachbarschaft [→].

Daneben werden die Wohneinheiten auch von den Bewohner:innen selbst für Arbeitstätigkeiten genutzt. Ein Bewohner schätzt sein sogenanntes «Wohnatelier», da der Weg zu einem entfernten Arbeitsort wegfällt. Ausserdem ist die Person «gerne in meinem Zeugs drin». Diese Nutzung als Wohnatelier entspricht der mietvertraglichen Vereinbarung mit der Genossenschaft für diese Wohneinheit. Auch bei den Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung im Projekt Koch wird es voraussichtlich eine ähnliche mietvertragliche Regelung geben.

+ Gute Ausnutzung der Flächen durch Vermietung von Arbeitsplätzen

→ siehe «Wohnflächenverbrauch», S. 144

+ Finanzielle Entlastung der Bewohner:innen durch Vermietung von Arbeitsplätzen

+ Inspiration durch Austausch zwischen Arbeitenden und Wohnenden

→ siehe «Finanzieller Aufwand auf Seiten der Bewohner:innen», S. 81

- Unterschiedlich intensives Einbringen in die Gemeinschaft von Bewohner:innen und Arbeitsplatz-Mieter:innen

- Erwartung, dass sich alle Nutzer:innen gleichermaßen einbringen wollen beziehungsweise können

+ Auswahl von wohnverträglichen Arbeitstätigkeiten

- Verschiedene Nutzungen der Wohneinheiten können Konflikte verursachen, insbesondere wenn die Aktivitäten nicht mit dem Wohnen kompatibel sind (z. B. aufgrund Lärmbelästigung)

→ siehe «Privatheit und Öffentlichkeit», S. 146

WOHNFLÄCHENVERBRAUCH

Wie wohnflächensparend sind die Wohnkonzepte beziehungsweise wie dicht wohnen die Bewohner:innen?

Auf den Punkt gebracht:

Der Wohnflächenverbrauch in den untersuchten Wohneinheiten liegt deutlich unter den Vergleichswerten für die Stadt Zürich, für die Stadt Bern sowie für die gesamte Schweiz. Die Vergleichbarkeit der jeweiligen Werte ist allerdings eingeschränkt, weil die überhohen Räume, die Volumina der Wohneinheiten, in der Berechnung nicht zum Tragen kommen. Dies müsste, um aussagekräftige Daten zu haben, aber bei derartigen Wohnkonzepten gemacht werden.

Die Frage des Wohnflächenverbrauchs⁵³ ist eine wichtige in der Untersuchung der drei Wohnkonzepte. Denn es stellt sich die Frage, ob die untersuchten Wohnkonzepte auch einen Beitrag leisten können zur – aus ökologischen Gründen wünschenswerten – Reduktion des Wohnflächenverbrauchs. Eine Aussage hierzu ist im Rahmen des hier dokumentierten Forschungsprojekts möglich, sie ist aber auch mit Vorsicht zu geniessen.

Zunächst zeigt sich: Der Wohnflächenverbrauch liegt in den untersuchten Wohneinheiten zwischen 15.3 Quadratmetern und 34.0 Quadratmetern pro Person. In der Wohneinheit E, in welcher eine Person allein wohnt, ist dieser

⁵³ Der Wohnflächenverbrauch oder Wohnflächenkonsum ist ein Indikator, der die durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner:in beschreibt. Er wird berechnet, indem die gesamte Wohnfläche einer Wohneinheit durch die Anzahl der darin lebenden Personen geteilt wird (Bundesamt für Statistik 2014). Der Indikator wird häufig verwendet, um den gesellschaftlichen Umgang mit der (begrenzten) Ressource Boden in Bezug auf das Wohnen zu untersuchen.

Wohnflächenverbrauch in den Wohneinheiten (Stand 2022/2023), der Stadt Zürich, der Stadt Bern und der Schweiz

	Gesamtwohnfläche (in m ²)	Anzahl der Bewohner:innen	Wohnflächenverbrauch (in m ² pro Bewohner:in)
A	34	1	34.0
B	115	7	16.4
C	155	8	19.4
D	275	18	15.3
E	280	9	31.1
Stadt Zürich (2023)			39.5
Stadt Bern (2020)			46
Schweiz (2023)			46.5

Wert am höchsten und in der Wohneinheit D mit 18 Bewohner:innen am niedrigsten. In allen Wohneinheiten liegt der Netto-Wohnflächenverbrauch (nur bewohnte Wohnungen) jedoch deutlich unter den Vergleichswerten der Stadt Zürich (2023: 39.5 m² pro Person) (Stadt Zürich 2024b), der Stadt Bern (2020: 46 m² pro Person) (Stadt Bern 2024a) und der Schweiz gesamthaft (2023: 46.5 m² pro Person) (Bundesamt für Statistik o. D.) (siehe Tabelle, S. 144).

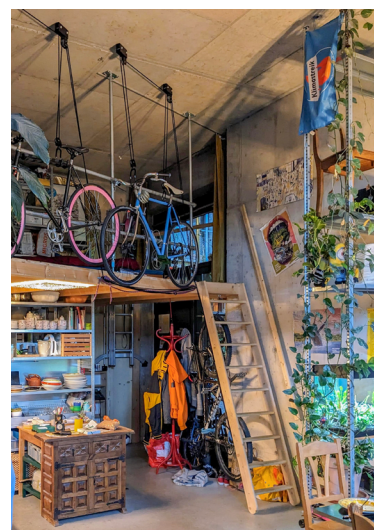
Mit diesen Zahlen lassen sich die Wohnkonzepte hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Wohnflächen grob einordnen. Jedoch eignet sich das Mass des Wohnflächenverbrauchs in diesem Anwendungsfall nur begrenzt, um die untersuchten Wohnkonzepte zu vergleichen. Dafür gibt es vor allem zwei Gründe:

- *Das Volumen der Wohneinheiten wird nicht berücksichtigt.* Die Raumhöhe der Wohneinheiten übertrifft konventionelle Wohnungen.⁵⁴ In dieser Bauweise wären bei gleicher Kubatur weniger Geschosse beziehungsweise Wohnfläche umsetzbar.
- *Einige Wohneinheiten werden nicht ausschliesslich für das Wohnen genutzt.* Die Wohneinheiten dienen teilweise auch als Arbeitsräume, eine Wohneinheit wird zusätzlich an Externe vermietet [↘].

Weitere Gründe schränken die Aussagekraft des Indikators Wohnflächenverbrauch zwar ein, gelten aber für alle Wohnformen, welche bei der Berechnung des Wohnflächenverbrauchs von der amtlichen Statistik berücksichtigt werden.

- *Einige Bewohner:innen wohnen nicht ausschliesslich in ihrer Wohneinheit.* Dass die Bewohner:innen andernorts zusätzliche Wohnflächen nutzen, scheint in dieser singulären Betrachtung nicht auf. Genauso wenig, dass noch weitere Personen zeitweise in den jeweiligen Wohneinheiten leben [↘].⁵⁵
- *Die Bewohner:innen werden beim Indikator Wohnflächenverbrauch generell nicht differenziert.* Unter den 32 Bewohner:innen der Wohneinheiten sind 14 Kinder und Jugendliche. Da sich ihre Wohnbedürfnisse teilweise von Erwachsenen unterscheiden, lässt sich der Wohnflächenverbrauch in ihren Wohneinheiten nur bedingt mit solchen vergleichen, in denen ausschliesslich Erwachsene wohnen.

Interessanterweise entspricht die subjektiv empfundene Dichte auch nicht immer der objektiv berechneten. Zwei Bewohner unterschiedlicher Wohneinheiten empfinden ihre Wohnflächen im Verhältnis zur Anzahl der Bewohner:innen in diesen Wohneinheiten als (zu) gross. Dabei ist der Wohnflächenverbrauch in der jeweiligen Wohneinheit mit 19.4 Quadratmetern pro Person beziehungsweise 16.4 Quadratmetern pro Person relativ gering. Dieses subjektive Empfinden deutet darauf hin, dass den Bewohner:innen ein sparsamer Umgang mit Wohnfläche wichtig ist und sie dementsprechend einen Beitrag zu diesem leisten möchten [→].



Überhöhen: Die Bewohner:innen erweitern ihre Wohnfläche, indem sie die Überhöhe der Räume nutzen.

➕ Anstelle der Wohnfläche (in Quadratmetern) das Volumen der Wohneinheiten (in Kubikmetern) berechnen

➖ Wohnflächenverbrauch aufgrund teilweise mehrerer Wohnsitze nur bedingt berechenbar

→ siehe «Nutzungen der Wohneinheiten», S. 142

→ siehe «Zusammensetzung und Bildung der Bewohner:innengruppen», S. 118 und «Wohnen im Wandel», S. 133

→ siehe «Beweggründe der Bewohner:innen», S. 121

⁵⁴ Die Raumhöhe beträgt 4.15 Meter (Zollhaus) beziehungsweise zwischen 3.20 und 4.60 Meter (Holligerhof 8). Zum Vergleich: Im Kanton Zürich beträgt die festgelegte Mindesthöhe 2.40 Meter (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürichs (PBG) vom 7. September 1975). Im Kanton Bern ist eine Mindesthöhe für Wohnräume von 2.30 Meter definiert (Bauverordnung Kanton Bern (BauV) vom 6. März 1985, Stand vom 1. Mai 2024).

⁵⁵ Hier kommt das Phänomen des Wohnens an mehreren Orten zum Ausdruck, das (auch) in der Schweiz weitverbreitet ist. Eine Studie der ETH Zürich hat aufgezeigt, dass über ein Viertel der Bevölkerung mehr als einen Wohnsitz nutzt (Schad et al. 2015).

PRIVATHEIT UND ÖFFENTLICHKEIT

In welchem Verhältnis stehen das private und das öffentliche Leben in den Wohneinheiten?

Auf den Punkt gebracht:

Das Verhältnis zwischen privatem und öffentlichem Leben in den Wohnkonzepten ist dynamisch und von kontinuierlichen Anpassungen geprägt. Bewohner:innen suchen einerseits den Austausch mit der Öffentlichkeit, um ihre Wohnkonzepte zu unterstützen und um sich politisch zu engagieren, andererseits kann die damit verbundene Aufmerksamkeit zu Belastungen und Konflikten führen. Öffentliche und halböffentliche Nutzungen, wie Arbeitsplätze für Externe oder kulturelle Veranstaltungen, werden unterschiedlich bewertet, wobei ein ständiges Abwägen der Bedürfnisse und Grenzen der Bewohner:innen und der Gemeinschaft notwendig ist.

Wohnen ist eng mit den beiden Sphären Privatheit und Öffentlichkeit verbunden. Dabei wird das, was innerhalb der Wohnung ist, in der Regel der Privatheit und das, was ausserhalb der Wohnung ist, der Öffentlichkeit zugeordnet. Diese Vorstellung ist idealtypisch, denn in der Realität vermischen sich die Sphären im Kontext des Wohnens vielfältig und die Grenzen zwischen dem Privaten und Öffentlichen werden immer wieder aufs Neue gezogen (Glaser 2022; Menzl 2022). So werden ehemals private Tätigkeiten etwa heute «selbstverständlich im öffentlichen Raum verrichtet – z. B. Telefonieren, Essen, Schlafen, Küssen –, während es ehemals öffentliche Tätigkeiten gibt, die in privat-rechtliche Räume verlagert wurden – z. B. Handel und Konsum in privaten Kaufhäusern, politische Meinungsbildung am Fernsehen im privaten Wohnzimmer» (Reutlinger und Fritzsche 2011, S. 5).

Auch in den untersuchten Wohnkonzepten können wir spezifische Verschiebungen und Neuordnungen von Privatheit und Öffentlichkeit beobachten – und ein kontinuierliches Erproben des für die Bewohner:innen ebenso wie für die Nachbarschaft und die Trägerschaft passenden Verhältnisses derselben. Im Folgenden vertiefen wir zwei Aspekte: Zum einen geht es um das Verhältnis der Bewohner:innen zu einer grossen, diffusen Öffentlichkeit, die sich für die Wohnkonzepte interessiert. Zum anderen geht es um den Grad (halb-)öffentlicher Nutzungen, die für die Wohnkonzepte, aber auch darüber hinaus verträglich sind.

Eine Gruppe hat sich auf das Hallenwohnen mit der Idee beworben, einen Ort zu schaffen, der «Platz für gemeinschaftlich organisiertes Leben, familiäres Wohnen, künstlerisches/politisches Wirken sowie für Anteilnahme am Zollhausleben und

Austausch mit Quartier» (Konzeptbewerbung Wohneinheit D «HallenWohnKultur – Wohnen und Wirken im genossenschaftlichen Selbstausbau», unveröffentlichtes Dokument) gibt. Zugleich antizipierte die Gruppe bereits in der Bewerbung, dass das Hallenwohnen einem grossen öffentlichen Interesse entspreche und dieser Öffentlichkeitsdruck sowohl zum Vorteil als auch zu einer Belastung werden könnte. Mit einer solchen Belastung könne man als Gruppe aber gut umgehen und sei «auch bereit, sich den Fragen einer interessierten Öffentlichkeit zu stellen» (Konzeptbewerbung Wohneinheit D «HallenWohnKultur – Wohnen und Wirken im genossenschaftlichen Selbstausbau», unveröffentlichtes Dokument).

Ein Bewohner erzählt, dass er und ein paar andere bereits im Vorfeld, als die Umsetzung des Hallenwohnens noch gar nicht festgestanden habe, bereits Öffentlichkeitsarbeit betrieben hätten – auch um diese Umsetzung zu unterstützen:

«Wir haben die Öffentlichkeit auch immer gesucht, weil dieses Projekt noch nicht ganz gesichert war. So konnten wir ein wenig Druck ausüben und ich glaube, das öffentliche Commitment der Genossenschaft hat geholfen, dass sie dann nicht mehr zurückgekriecht ist.»

Es sei ihnen aber auch darum gegangen, das Spektrum von Wohnformen zu erweitern, das Hallenwohnen zu etablieren, wobei es nicht darum gehe, «einen Lifestyle zu präsentieren, sondern einfach um politisches Engagement» [→]. Die gesuchte Öffentlichkeit führe zu einer «Exponiertheit», so der Bewohner weiter, «die Nachbarn, die Medien, die Architekten, sie kommen immer wieder». Dies habe er zwar nicht unterschätzt, aber man komme dennoch bisweilen an Grenzen – und mit der Zeit werde es wichtiger, einen differenzierten Umgang mit den öffentlichen Interessen zu finden. Eine Befragte beschreibt es folgendermassen:

«Vor allem am Anfang haben wir die Öffentlichkeit auch gesucht. Und mit der Zeit haben sich sehr viele Menschen für das Projekt interessiert, es gab sehr viele Führungen, und viele Freundinnen und Freunde sind vorbeigekommen. Und irgendwann haben wir eine Fülle an Aufmerksamkeit erreicht, wo man sagt, jetzt ist auch einmal genug, wir müssen das kontrollierter angehen. Das ist nicht so einfach und immer im Wandel. Es kommt zum Beispiel darauf an, wer sich dafür interessiert und ob es nur darum geht, zu schauen, wie cool dieser Lifestyle ist und irgendwelche Stereotypen plakativ zu verstärken. Wenn es so ist, finden wir es nicht cool. Wir haben auch schon überlegt, ob wir Videomaterial generieren könnten, dass wir einfach Führungen mit Videos und Infos machen können, damit auch ein einfaches Interesse bedient werden kann.»

An die Grenze kommen gelegentlich auch die Trägerschaften, sei es, weil sie viele Anfragen für Auskünfte und Besichtigungen der neuen Wohnkonzepte bewältigen müssen, sei es, weil sie aufgrund der hohen medialen Präsenz einzelner Protagonist:innen der Wohnkonzepte auch negative Erfahrungen gemacht haben, etwa mit Behörden, die diese Art der Aufmerksamkeit nicht goutiert haben [→].

Eine gewisse Öffentlichkeit oder Halböffentlichkeit wird von einigen Bewohner:innen im Hallenwohnen auch über die Nutzung gesucht: In einer Wohneinheit werden Arbeitsplätze an Externe vermietet und gelegentlich kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen und Theateraufführungen durchgeführt [→]. Einzelne Bewohner:innen haben vor allem in der Anfangsphase nach dem Einzug auch in anderen Räumen im Zollhaus Veranstaltungen angeboten. Dies habe aufgrund des Lärms aber immer wieder zu Konflikten mit anderen Bewohner:innen geführt, erinnert sich Valérie Anouk Clapasson, Geschäftsleiterin Genossenschaft Kalkbreite von 2019 bis 2024:

→ siehe «Eigenschaften und Selbstverständnis der Bewohner:innen», S. 125

→ siehe «Rolle von Politik und Verwaltung», S. 84

→ siehe «Nutzungen der Wohneinheiten», S. 142

«Im Zollhaus gibt es sehr unterschiedliche Wohnungen und damit auch Menschentypen. Einmal gab es zum Beispiel eine Aktionsgruppe *Party Positiv*, die sich für eine positive Einstellung gegenüber Partys stark gemacht hat, aber oben ist vielleicht eine Seniorin, die zwar weiss, wo sie hingezogen ist, aber das vielleicht nicht jeden Tag haben will. Das sind so ein bisschen die Konflikte, wobei diese meistens auch wieder schnell aufgelöst sind, weil die Menschen aufeinander zugehen können.»

Gleichwohl, so ein Bewohner kritisch, führten Konflikte rund um das Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit zur weiteren Reglementierung des Zusammenlebens im Zollhaus:

«Die Bedürfnisse sind halt sehr verschieden, und so sind inzwischen Lärm und Rauch aus Feuerschalen im Hof verboten. Es wird zunehmend reglementiert, und dann wird das hier in diesem Haus, wo auch freier lebende Leute sind, plötzlich klein.»

Eine andere Befragte resümiert:

«Wir würden gerne Veranstaltungen machen und lustige, krassere Sachen, aber das geht hier nicht, weil es den Leuten, die hier sonst noch wohnen, dann zu viel werden kann. Da kommen wir an die Grenze.»

Ein Stück weit seien Einschränkungen von (halb-)öffentlichen Nutzungen zu akzeptieren, meint ein anderer Bewohner:

«Hier sind wir mitten in einer Siedlung, es hat Nachbarn und das Lärmproblem ausserhalb der Hallen ist akut. Und es ist ein Neubau, teuer und dicht. Von dem her sind solche Veranstaltungen, wie wir an unserem früheren Wohnort gemacht haben, Vergangenheit. Wir sind aber auch immer noch am Ausloten, was möglich ist.»

Tatsächlich ist es eine Gratwanderung für die Bewohner:innen, aber auch für die Trägerschaften: Wie viel öffentliches Interesse verbunden mit Besichtigungs- und Gesprächsanfragen ist annehmbar? Wie viele (halb-)öffentliche Nutzungen sind verträglich? Dazu gehen die Ansichten der Bewohner:innen innerhalb und zwischen den Wohneinheiten auseinander. Das Gros sucht keine öffentliche Aufmerksamkeit, sondern möchte ihr Wohnen privat halten, teilweise auch zum Schutz der hallenwohnenden Kinder [->]. Damit wird die Frage der Öffentlichkeit auch eine, die die Bewohner:innen unter sich und mit anderen immer wieder aufs Neue verhandeln müssen.

➖ Bauliche und soziale Dichte kann (halb-) öffentlichen Nutzungen der Wohneinheiten entgegenstehen

➕ Rücksichtnahme auf die Bewohner:innen von Siedlung und Quartier im Fall von (halb-)öffentlichen Nutzungen der Wohneinheiten

➕ Sorgfältiges Aushandeln zwischen privaten und (halb-)öffentlichen Nutzungen der Wohneinheiten

→ siehe «Die Kinder als Bewohner:innen», S. 138

PRIVATSPHÄRE IN DER GEMEINSCHAFT

Wie gestalten die Bewohner:innen den Rückzug ins Private?

Auf den Punkt gebracht:

In den Wohneinheiten werden private Flächen bewusst zugunsten gemeinschaftlicher Bereiche reduziert. Dennoch ist wichtig, dass individuelle Rückzugsräume vorhanden sind. Diese Balance wird sowohl durch bauliche Massnahmen als auch durch die regelmässige gemeinsame Umgestaltung der Wohnräume erreicht. So kann den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner:innen gerecht werden.

In den untersuchten Wohnkonzepten finden wir ein spezifisches Zusammenspiel von öffentlichem und privatem Leben [→], aber auch und damit verbunden eine spezifische Bedeutung von Privatheit in der Gemeinschaft. In allen Wohneinheiten, in denen Gruppen wohnen, geht es diesen grundlegend darum, private Flächen zugunsten gemeinschaftlicher Flächen zu reduzieren. Dies setzen die Bewohner:innen um, indem sie den Selbstausbau so gestalten, dass die Fläche für die privaten Räume minimiert wird, zum Beispiel in Form von «Roll Spaces» oder «Kistchen» [→]. Im Zuge dessen erlangen sie grosszügige Flächen, die gemeinschaftlich genutzt werden können.

→ siehe «Privatheit und Öffentlichkeit», S. 146

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96

Und so wie der Selbstausbau gestaltet ist, so soll auch das Zusammenleben sein: Möglichst viel soll geteilt werden – und zugleich soll das Bedürfnis nach Privatsphäre gewahrt bleiben. Dies gilt für die Einzelnen, darunter auch Kinder und Jugendliche, aber auch für Paare und Familien, die Teil grösserer Bewohner:innengruppen sind. Daher gibt es in jeder Wohneinheit private und gemeinschaftliche Bereiche, die baulich, aber auch im gelebten Alltag Ausdruck finden.



Private Rückzugsräume:

Neben den gemeinschaftlichen Bereichen legen die Bewohner:innen in den Wohneinheiten auch Wert auf individuelle Rückzugsräume.

In diesem Sinne die Privatheit mit dem Gemeinschaftlichen auszutarieren, ist von immenser Bedeutung, ist auch Andreas Billeter, Projektleiter Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite, überzeugt und bezieht sich dabei auf die Wohneinheiten, aber auch auf die gesamte Siedlung:

«Es ist sehr wichtig, dass man verschiedene Öffentlichkeitsgrade hat oder verschiedene Anspruchsgrade formuliert und vorsieht. Es gibt hier öffentliche Räume für alle, hausöffentliche Räume für die Bewohner:innen und Gewerbetreibenden, Räume nur für die Bewohner:innen und verschiedene Räume, die nur auf die Gemeinschaft in einer Clusterwohnung oder Hallenwohnung bezogen sind. Diese feinen Differenzierungen sind sehr wichtig, weil man damit verschiedene Grade des Zusammenseins und der Stimmungen erzeugen kann.»

Bereits in der Entwicklungsphase ist es von zentraler Bedeutung, dass sich die Bewohner:innen – mitunter sind sie erst angehende Bewerber:innen auf die Wohneinheiten – eingehend mit dem für sie stimmigen Verhältnis von Privatheit und Gemeinschaft auseinandersetzen. Eine Befragte erzählt, wie sie dieses mit ihrer Gruppe gefunden hat:

«Klar war, dass wir viel Gemeinschaftsraum und wenig Eigenraum wollen. Wir haben auch einmal darüber geredet, einfach nur Schlafwaben zu machen und den Rest gemeinschaftlich zu nutzen. Wir haben aber gemerkt, dass das zu wenig ist, dass wir mehr Rückzug brauchen. Und Zimmer reinzubauen, war auch nicht realistisch. Die SRF-Dokumentation über das Hallenwohnen⁵⁶ hat uns dann inspiriert, so mobile Boxen zu bauen. Dann ist der Raum immer offen und immer gestaltbar.»

Eine andere Gruppe hat in der Entwicklungsphase den Grundriss generell in eher private und eher gemeinschaftliche Zonen eingeteilt, wobei letztere so grosszügig wie möglich sein sollten. Im Prozess ist sie weiter zum Schluss gekommen, dass die jüngeren Kinder keine eigenen Zimmer brauchen, sondern sie zwei grosse Familienzimmer bauen will, «die auch tagsüber einmal als Rückzugsort für die zwei Familien dienen können». Zudem war es der Gruppe ein Anliegen, das Rückzugsbedürfnis von Jugendlichen zu berücksichtigen: Sie hat, wie ein Befragter sagt, ein abschliessbares «Teenie-Zimmer» eingebaut. Dieses werde dann jeweils jenem Kind in der Gruppe zur Verfügung gestellt, welches etwa zwölf Jahre alt sei. Dies gehe auf, weil die Kinder sehr unterschiedlich alt seien [→].

An diesem Beispiel wird die grosse und breite Bedeutung des Teilens im Sinne einer Sharing Community deutlich: Es werden Räume geteilt, aber auch Dinge und anderes mehr. Dazu sagt eine Befragte:

«In WGs zu wohnen, finde ich schön, weil man viele Sachen teilen und ausleihen kann. Das funktioniert hier sehr gut, auch im ganzen Zollhaus. So muss ich nicht eine Woche Werkzeug zusammensuchen oder mir selbst kaufen.»

Die Wohnkonzepte sind stark gemeinschaftsorientiert und das Zusammenleben ist teilweise anspruchsvoll [→]. Wenn die individuellen Rückzugsmöglichkeiten innerhalb der Wohneinheiten fehlen oder bestenfalls zeitweise als unzureichend erlebt werden, dann werden diese auch ausserhalb der Wohneinheiten gesucht: am Wochenende an einem anderen Ort, in einem zumietbaren Zimmer in der Siedlung oder einmal für ein paar Stunden in einem Café. Eine Bewohnerin schätzt in dieser Hinsicht auch die zentrale Lage der Siedlung:

+ Bewusste Planung von stimmigen Rückzugsräumen

→ siehe «Umsetzung und Herausforderungen des Selbstausbaus», S. 96

→ siehe «Regeln des Zusammenlebens», S. 129

+ Zentrale Lage und finanzielle Mittel unterstützen das Finden von Rückzugsmöglichkeiten im Aussen

⁵⁶ Hier wird Bezug genommen auf den Dokumentarfilm *Anders Wohnen* (SRF 2020).

«Ich finde es sehr gut, dass wir so zentral sind. Wenn es zum Beispiel für mich hier in der Halle zu intensiv ist oder ich eine andere Energie will, dann frühstücke ich in meinem Lieblingscafé.»

Aufgrund der tiefen Miete sei auch eine gewisse Flexibilität da, mal für ein paar Tage wegzufahren:

«Für mich reicht meine kleine Ecke da. Für mich ist viel wichtiger, dass es mir einfach gut geht. Es ist Winter, ich habe einen neuen Job und bin auch in einer Lebensphase, in der ich auch gerne Zeit mit mir selbst verbringe. Aber für mich ist es dann ok, wenn ich das brauche, kann ich in die Berge gehen und ich bekomme da meine Allein-Zeit. Das ist eine Diskussion mit mir selbst: Wie viel brauche ich von etwas? Muss ich allein wohnen? Ich brauche jetzt nur so 48 Stunden allein in den Bergen und dann ist das Bedürfnis befriedigt. Deswegen finde ich es sehr schön, hier zu wohnen, weil es so viel Flexibilität ermöglicht.»

Andere Bewohner:innen haben mit dem Zusammenleben für sich gemerkt, dass sie noch eine externe Ausweichmöglichkeit brauchen: «Was wir jetzt herausgefunden haben, wir haben noch ein Zimmerchen einfach, in das wir gehen können. Zwei, drei Tage draussen pennen. Das hilft mega, um einfach auch wieder da zu sein.» Dies helfe nicht zuletzt auch, um wieder in ein konstruktives Miteinander in anspruchsvollen Zeiten zu kommen [->].

Die vielen verschiedenen Räume innerhalb der Siedlungen dienen insgesamt als Rückzugsmöglichkeiten, wie auch Andreas Billeter beobachtet:

«Wenn man mal die Schnauze voll hat und sich ein bisschen zurückziehen will oder in eine andere Konstellation will, dann kann man in andere Räume gehen, in die Zolllküche, auf die Dachterrasse, ins Gleiscafé oder in eine Box, was auch durchaus gemacht wird, meistens, um ein bisschen Ruhe zu haben, zum Beispiel einfach um eine Stunde Zeitung zu lesen.»

Neben dem physischen Rückzug betont eine Bewohnerin auch die Bedeutung, sich mental zurückziehen zu können:

«Für mich zum Beispiel ist wichtig, dass man sich den eigenen Privatspace selbst nehmen kann. Das kommt eigentlich von innen. It's like a mental space. Mein Privatspace ist sehr klein vom Raum her, aber für mich ist das ziemlich einfach. Ich weiss, ich muss nicht dauernd mit den Leuten sozial sein. Vielleicht bin ich in der Küche mit jemandem, aber ich muss nicht mit diesem jemand reden. Ich hoffe, dass die Leute auch wissen, dass das nicht bedeutet, dass ich sie nicht mag, sondern, dass ich jetzt in meinem privaten Space bin.»

Eine Bewohnerin, die ein «Kistchen» bewohnt, die mal in einer ruhigeren, mal in einer weniger ruhigen Ecke steht, meint:

«Für mich ist es spannend, aber auch herausfordernd. Ich bin jetzt im Moment im Zentrum, mein Kistchen ist nicht so gut isoliert, ich muss noch ein paar Spalten flicken. Und da merke ich, es ist schon auch anstrengend, mit so vielen Leuten zu wohnen. Immer hörst du sie, immer ist ein Gewusel rundherum. Nach so vielen Jahren Zusammenwohnen mit anderen, überlege ich mir, ob ich das noch will oder doch einmal mehr Ruhe brauche.»

Wenn es zu viel werde, könne sie aber auch mal jemanden fragen, der ein Kistchen in einer ruhigeren Ecke habe, ob sie dort hinein gehen dürfe, oder sie nehme einfach Kopfhörer oder Oropax zu Hilfe.

Die untersuchten Wohnkonzepte bieten also auch ein Lernfeld, in dem die Bewohner:innen prüfen können, wie viel Privatsphäre und wie viel Gemeinschaft für sie persönlich stimmt. Eine Bewohnerin bringt es folgendermassen auf den Punkt:

→ siehe «Regeln des Zusammenlebens», S. 129

+ Gemeinschaftsräume in der Siedlung als Rückzugsmöglichkeit

+ Gute Schallisolation zwischen den individuellen Wohneinheiten

«Ich habe Lust gehabt, herauszufinden, wo die Grenzen von dem sind, was ich brauche. Ich fand den Spielraum mega interessant und es hat mich interessiert: Brauche ich überhaupt Wände? Was ist das, was für mich Privatsphäre ausmacht? Bei diesem, aber auch bei anderen Themen ist ja interessant, dass wir in so stark vorgegeben Räumen leben, die wir aber vielleicht so gar nicht brauchen.»

Jedenfalls werden diese Wohnkonzepte als tendenziell ungeeignet für Personen eingeschätzt, die ein ausgeprägtes Rückzugsbedürfnis haben sowie licht- und oder lärmempfindlich sind. Man müsse, erklärt eine Befragte, mit wenig Privatraum auskommen, Lust haben, zusammenzuleben, und rücksichtsvoll sein. Ein anderer erweitert die Aufzählung: «Ich glaube, Leute, die nicht so lärmsensitiv sind, sind im Vorteil, Leute, die viel Energie haben, sind auch im Vorteil, Leute, die Lust an sozialen Interaktionen haben, sind im Vorteil, Leute mit Bauflair sind im Vorteil» [->].

➔ **Starke Reduktion privater Flächen kann für Personen mit hohem Rückzugsbedürfnis oder einer hohen Licht- und Lärmempfindlichkeit problematisch sein**

➔ **Bedürfnisse nach Gemeinschaft und Rückzug können kollidieren**

➔ siehe «Eigenschaften und Selbstverständnis der Bewohner:innen», S. 125

GEMEINSCHAFT IN DER GEMEINSCHAFT

Wie stehen die Bewohner:innen der Wohnkonzepte zu den anderen Bewohner:innen in den Wohnsiedlungen?

Auf den Punkt gebracht:

In den untersuchten Wohnkonzepten ist die Gemeinschaft nicht nur innerhalb der eigenen Wohneinheit, sondern auch in der gesamten Wohnsiedlung wichtig. Die Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte kommen Grossteils aus alternativen Wohnformen, bringen viel Interesse an Gemeinschaft mit und engagieren sich entsprechend für dieselbe. Es gibt formalisierte Strukturen wie Versammlungen und Arbeitsgruppen sowie informelle Begegnungsorte, zum Beispiel die Dachterrassen, die nachbarschaftliche Kontakte fördern. Die Genossenschaften bemühen sich, die Bewohner:innen aktiv in die gesamte Siedlungsgemeinschaft einzubinden und dafür zu sorgen, dass es ein gutes Mit- und Nebeneinander aller Bewohner:innen gibt. Herausfordernd kann sein, dass der Selbstausbau vor allem in der Anfangsphase viel Zeit und Energie kostet, sodass die Bewohner:innen stark auf sich konzentriert bleiben.

Den Bewohner:innen der untersuchten Wohnkonzepte ist Gemeinschaft nicht nur innerhalb der eigenen Wohneinheit wichtig. Die verschiedenen «Wirs» kommen (wenn vorhanden) auch zwischen den Wohneinheiten und in der ganzen Siedlung zur Sprache. Grundsätzlich könne man, so einer der Bewohner:innen, «natürlich schon auch relativ schnell Leute kennenlernen». Er schätzt es, «eine Nachbarschaft zu haben» und «täglich irgendjemanden einfach auf einen kurzen Schwatz zu treffen».

Viele der Bewohner:innen im Haus kommen, so beobachtet eine Befragte, aus «recht alternativen Wohnformen». Dies präge den Umgang untereinander, da sie gewöhnt seien, mitzureden, sich zu engagieren und auch mal etwas in die Wege zu leiten. Andreas Billeter, Projektleiter Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite, sagt dazu:

«In unserem Haus wohnen sicherlich sehr viele Personen, die aus recht alternativen Wohnformen kommen und das prägt den ganzen Umgang. Diese Leute sind es gewöhnt, mitzureden, wie Sachen gemacht werden, und sind auch sehr engagiert. Sie bringen tatsächlich ständig irgendwas aufs Tapet, positive Sachen, die wirklich eine Bereicherung darstellen. Und das muss man wertschätzen. Diese Leute wollen auch gerne viel organisieren, auch Events.»

Diese Art von intensivem und direktem Austausch sowie die Aushandlung mit den Nachbar:innen wird von den Bewohner:innen geschätzt. Es sei aber auch notwendig, dies wertzuschätzen, um in dieser Siedlung gut wohnen zu können, so ein Bewohner. Im besten Fall sei man auch dazu bereit, etwas zu dieser Nachbarschaftlichkeit beizutragen:

+ Bewohner:innen aus alternativen Wohnformen bringen viel Interesse und Engagement für Gemeinschaft mit

«Es wäre schön, wenn Leute, die hier einziehen, damit auch leben können, dass es lebt und dass es auch hin und wieder mal lauter wird – auch lauter als das Mietrecht vorschreibt. Es ist auf jeden Fall gut, wenn Leute hier einziehen, die einfach was bewegen wollen, die engagiert sind.»

Der Gemeinschaftsaspekt wird unter anderem über formalisierte Gefässe wie beispielsweise die Zollhausversammlung oder die Arbeits- und Betriebsgruppen gelebt [→]. Für einige Bewohner:innengruppen sei insbesondere die Teilnahme an der Zollhausversammlung wichtig, um mitzubekommen, was in der Siedlung läuft:

«Also, es gibt die Zollhausversammlung, da sind alle eingeladen mitzumachen. Da war ich jetzt schon länger nicht mehr, aber es ist eigentlich der Anspruch von uns als Halle, dass immer jemand hingeht. Da haben wir auch einen Informationsaustausch, wir kriegen das mit.»

Neben diesen formalisierten Gefässen unterstützen auch die Begegnungsorte in der Siedlung nachbarschaftliche Kontakte (z. B. Dachterrasse, Dachküche, Innenhof). Die Bewohner:innen schätzen diese Kontaktmöglichkeiten. Eine Bewohnerin merkt an, dass diese Orte die Menschen zum Kontakt bewegen, indem sie von den Genossenschaften bewusst als Ersatz für private Räume zur Verfügung gestellt werden: «Wenn man im Sommer mal ein bisschen Sonne haben will, dann geht man auf den Hof oder auf die Dachterrassen. Dort habe ich nicht immer die Möglichkeit, alles nur privat zu machen.» Insbesondere dem gemeinsamen Innenhof, der die untersuchten Wohneinheiten im Zollhaus verbindet und die Sicht auf die Laubengänge öffnet, wird eine wichtige Bedeutung zugeschrieben.

Auch wenn die Nachbarschaftlichkeit in der ganzen Siedlung intensiv gelebt werde, sei diese auf der Etage der untersuchten Wohnkonzepte doch besonders ausgeprägt. Die vielen Kindern im ähnlichen Alter trügen zur Vergemeinschaftung bei, sagt ein Bewohner, und sorgten dafür, dass «hier die Türen nie zugehen».

Einer der Bewohner:innen geht auch auf herausfordernde Aspekte des Zusammenlebens ein. Dazu zählt er den Lärm, der über dem gemeinsamen Innenhof entsteht (z. B. bei einer Party auf dem Dach). Durch die Bauweise und den Beton als Baumaterial breite sich der Schall ungünstig aus. Insgesamt stellt er fest, dass «wohl schon Leute mit sehr verschiedenen Bedürfnissen im Haus leben».



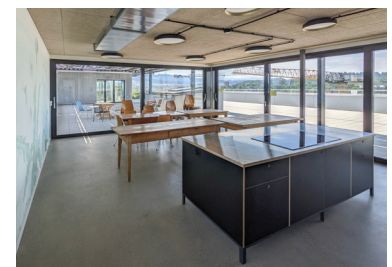
+ Versammlungen und Arbeitsgruppen fördern die Beteiligung und den Informationsaustausch

→ siehe «Bedeutung von Partizipation», S. 56

+ Genossenschaften bemühen sich, die Bewohner:innen von Anfang an in die Siedlungsgemeinschaft zu integrieren

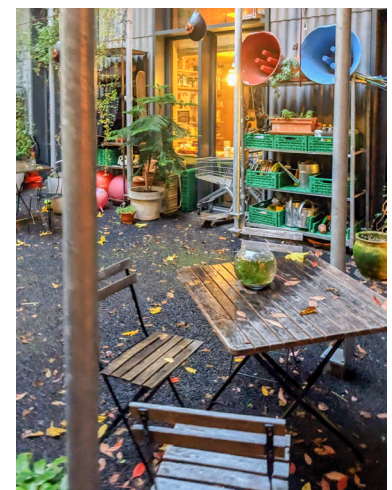
+ Dachterrassen, Innenhöfe und Gemeinschaftsküchen fördern nachbarschaftliche Kontakte

- Bewohner:innen der Wohneinheiten und der Siedlung insgesamt haben mitunter unterschiedliche Bedürfnisse, was zu Nutzungskonflikten führen kann (z. B. aufgrund Lärm)



Begegnungsorte in der Siedlung:

Der gemeinsame Innenhof oder die Dachterrasse und Dachküche unterstützen als Begegnungsorte in der Siedlung nachbarschaftliche Kontakte, was die Bewohner:innen sehr schätzen.



Einige Bewohner:innen sprechen davon, dass ihre eigenen Möglichkeiten, an der Gemeinschaft ausserhalb der Wohneinheit mitzuwirken, vor allem in der Anfangsphase eingeschränkt gewesen seien. Diese gingen zum Zeitpunkt des Interviews kaum über die bereits bestehenden Kontakte hinaus. Grund hierfür sei, so eine Bewohnerin, der grosse Aufwand, der mit der Umsetzung des eigenen Wohnkonzepts verbunden war:

«Ich finde es sehr toll, hier zu wohnen, weil sich auch sehr viele Möglichkeiten eröffnen. Aber ich muss tatsächlich sagen, dadurch dass wir sehr lange absorbiert gewesen sind durch das Bauen von unserem Wohnprojekt, sind wir noch nicht so stark hinausgegangen, um Kontakte zu knüpfen. Wir haben mit ein paar Parteien engeren Kontakt, weil wir die schon vorher gekannt haben.»

Mit der zurückhaltenden Mitwirkung in Zusammenhang stehe nicht nur die fehlende Zeit und Energie, sondern auch das Bedürfnis, die Siedlung gelegentlich verlassen zu können:

«Irgendwann möchte ich auch mal aus diesem Haus herauskommen. Ich habe mich sehr lange mit dem Wohnen und mit dem Haus hier beschäftigt, und ich finde es auch gut, wenn es noch Sachen ausserhalb von dieser Wohnung und diesem Haus gibt.»

Für andere wirkt zusätzlich die Komplexität von Entscheidungsprozessen der gesamten Bewohner:innenschaft abschreckend und hemmt sie, sich auf der Siedlungsebene zu engagieren. Eine Bewohnerin drückt es so aus:

«Ich würde sehr gerne ein kleines Projekt für das Haus machen und da muss ich mich jetzt engagieren. Ich habe ein bisschen Angst davor. Irgendwie ist es manchmal komplex genug, nur unsere eigenen Prozesse zu managen, und dann denke ich, wie muss der Entscheidungsprozess vom ganzen Haus sein.»

Nina Schneider, Leiterin Partizipation und Nutzung Zollhaus Genossenschaft Kalkbreite von 2016 bis 2020, erklärt, warum die Genossenschaft Kalkbreite versucht hat, allen die Teilnahme in Arbeitsgruppen und Gremien schmackhaft zu machen:

«Wovor ich von Anfang an Respekt hatte, sind Personen und Gruppen, die nur ihr eigenes Ziel verfolgen und sich gegenüber den Bedürfnissen und Interessen der anderen abkapseln. So was kann die Gemeinschaft bremsen und «leise Töne und Handlungen» verunmöglichen».

Auf diesen Aspekt nimmt auch ein Bewohner in einem Interview Bezug. Dass durch die Konzeptanpassung auch ein Hallenwohnen in kleineren Einheiten möglich wurde, findet er positiv [→]. Auf diese Weise konnte das «Klumpenrisiko, immer funktionieren zu müssen», minimiert werden. Trägerschaften, die solche Wohnkonzepte umsetzen möchten, würde er empfehlen, unterschiedlich grosse Wohneinheiten für den Selbstausbau zu konzipieren, damit «nicht nur so Gross-WGs, die sich extrem aufwändig organisieren müssen, nebeneinandergeschaltet sind». Er empfinde das Nebeneinander von Einheiten unterschiedlicher Grösse als bereichernd. Ausserdem sollte seiner Meinung nach, insbesondere bei Genossenschaften, darauf geachtet werden, dass das Verhältnis zwischen diesen Wohnkonzepten und anderen Wohnformen ausgewogen ist. Damit solle verhindert werden, dass das Hallenwohnen «überhandnimmt oder wie eine eigene Gemeinschaft in der Gemeinschaft wird».

➔ Umsetzung der eigenen Wohnkonzepte beansprucht viel Zeit und Energie, was die Mitwirkung in der Siedlungsgemeinschaft einschränken kann

➕ Unterschiedlich grosse Wohneinheiten und Wohnformen bereichern die Gemeinschaft

→ siehe «Das Zollhaus mit Hallenwohnen in Zürich», S. 30

Über das Thema Gemeinschaft in der Gemeinschaft macht sich auch die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 mit Blick auf die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung (im Folgenden: Rohbaueinheiten) Gedanken. Heidi Wicki, Zuständige für Gemeinwesen und Partizipation in der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1, erklärt, dass es wichtig sei, Bewohner:innen zu gewinnen, «die Interesse haben, sich für gemeinschaftliche Themen zu engagieren», sich «gemeinschaftlich für das Zusammenleben, das Siedlungsleben engagieren». Aber bei den vielen «Sonderwohnformen» im Projekt Koch könne das eine Herausforderung werden, denn gerade bei diesen sei zumindest in der ersten Phase häufig eine Innenorientierung ausgeprägter. Bei den Rohbaueinheiten ist für sie klar: «Die werden eine Zeitlang nur mit sich beschäftigt sein, sicher ein halbes Jahr werden sie bauen und eher für sich mit ihrem Wohnprojekt beschäftigt sein.» Aber grundsätzlich sei es wichtig, dass sie dann später auch Zeit und Interesse für die Selbstorganisation innerhalb der gesamten Siedlung aufbringen.

Drei Perspektiven und ein Blick in mögliche Zukünfte derartiger neuer Wohnkonzepte

Die Untersuchung der drei Wohnkonzepte *Hallenwohnen*, *Selbstausbau* und *Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung* (im Folgenden kurz: *Rohbaueinheiten*) hat gezeigt: Es gibt in der Schweiz experimentierfreudige Trägerschaften – bisher sind es Genossenschaften –, die solche Konzepte umsetzen, denn gemäss ihrem Selbstverständnis wollen sie Innovationen im Wohnungsbau voranbringen. Mit ihrem Angebot befriedigen sie das Bedürfnis der Bewohner:innen, ihre Wohneinheit selbst auszubauen, um anschliessend zumeist gemeinschaftlich darin zu leben. Für die Umsetzung arbeiten die Trägerschaften mit Architekt:innen zusammen, die ebenfalls ein Interesse an Innovationen haben.

Damit sind drei Perspektiven angesprochen, die in unserer Untersuchung eine wichtige Rolle gespielt haben – wenn es auch nicht die einzigen waren⁵⁷: die *Trägerschaften*, die *Bewohner:innen* sowie die *Architekt:innen*. Die Analyse dieser Perspektiven hat verdeutlicht, dass die Wohnkonzepte komplex und anspruchsvoll sind, insbesondere für die Trägerschaften sowie die Bewohner:innen. Insofern stellt sich die Frage, wie die Zukunft derartigen Wohnkonzepte aussehen könnte.

Im Folgenden gehen wir auf einige wichtige Ergebnisse des Forschungsprojekts ein, indem wir sie entlang der drei Perspektiven – Trägerschaften, Bewohner:innen, Architekt:innen – zusammenfassen. Abschliessend erörtern wir, wie mögliche Zukünfte neuer Wohnkonzepte wie diejenigen, die wir untersucht haben, aussehen könnten.

Innovative Trägerschaften

Aus Sicht der Trägerschaften sind die Wohnkonzepte politisch, rechtlich, finanziell, baulich-planerisch und sozial komplex und anspruchsvoll. Dementsprechend braucht es für die Umsetzung solcher Wohnkonzepte mit Selbstausbau und Gemeinschaft zunächst vor allem eines: den konsequenten Willen zum Experiment.

Es gilt, die «Grenzen der Innovationsfähigkeit auszutesten», wie ein Vertreter einer Genossenschaft es ausdrückt. Dies etwa, indem (bau-)rechtliches Neuland betreten und (bau-)rechtliche Grauzonen ausgelotet und dabei kreative und praktikable Lösungen gefunden werden müssen. Es braucht Mut zum finanziellen Risiko und die Bereitschaft, viel Zeit zu investieren, nicht zuletzt in die partizipativen Prozesse mit den (zukünftigen) Bewohner:innen. Zudem sind die Genossenschaften gefordert, gewisse Leitideen und Steuerungsprinzipien hintanzustellen: soziale Durchmischung, Inklusion, die gängige Vermietungspraxis, Leistbarkeit und Skalierbarkeit sind bei diesen Wohnkonzepten nur eingeschränkt gewährleistet.

⁵⁷ Weitere Perspektiven haben Fachpersonen aus den Bereichen Wohnraum-/Wohnbauförderung, Baurecht, private Immobilienwirtschaft, Genossenschaftswesen, Genossenschaftsforschung sowie Architektur- und Planungssoziologie eingebracht.

STATEMENTS AUS DER BEGLEITGRUPPE:

Was ist das Interessante an diesen Wohnkonzepten?

«Neue Wohnkonzepte ermöglichen neben individuellen Lebensformen auch einen kreativen Umgang mit Raum. In einer gebauten Stadt entstehen Möglichkeiten zur (neuen) Nutzung und Entstehung von Wohnraum, womit einen Beitrag an die Verdichtung und Vielfältigkeit geleistet wird.»

NINA PFENNINGER

«Sie veranlassen uns, klassische Wohnformen zu hinterfragen. Andererseits ist auch die Frage der <Wohnkultur> und der regionalen Akzeptanz dieser Konzepte sehr spannend. Welche Unterschiede neuer Wohnkonzepte gibt es zwischen der Deutschschweiz und der Romandie?»

ULI AMOS

«Die Gesellschaft ist im Wandel – Demografie, Familienkonzepte und Lebensabschnitte verändern sich aufgrund einer längeren Lebenserwartung sowie der zunehmenden <Deregulierung> traditioneller Geschlechterrollen und (Zusammen-)Lebensformen. Dazu kommen Urbanisierung, ein beschränktes Raumangebot, dezentrale/digitale Arbeitsmodelle. Dass ein solcher mehrschichtiger Wandel Einflüsse auf die <Hardware> unseres Lebens, die gebaute Lebenswelt, haben sollte, ist schlüssig. Dass die Gesellschaft von morgen Grossteils in Wohnungen von gestern leben wird, ist dabei Fakt. Der Gebäudepark kann sich im Gesamten nicht schnell genug weiterentwickeln. Aber in Sanierungs- und Neubauprojekten haben wir als Planer und Entwickler meines Erachtens die Pflicht (und die Chance) neue Bedürfnisse zu evaluieren und aufzunehmen.»

JOHANNES EISENHUT

«Mich hat das Hallenleben in erster Linie interessiert, weil hier ausprobiert wird, Wohn-, Arbeits- und Kulturraum miteinander zu verbinden. Anstatt dass wertvoller Wohnraum tagsüber leer steht, wird er mehrfach und damit sehr dicht genutzt, ohne dass es eng werden muss. Davon können wir lernen, wie wir in Zukunft generell Räume mehrfach nutzen können, wie privatere und weniger private Nutzungen miteinander kombinieren – und wo es möglicherweise auch nicht geht.»

CHRISTINA SCHUMACHER

Was nehmen Sie aus diesem Forschungsprojekt mit?

«Die Vielschichtigkeit solcher Konzepte ist hoch und die Ansprüche von Gesetz und Menschen machen sie komplex. Neue Wohnkonzepte müssen nicht nur gut geplant werden, sondern es braucht einen weitsichtigen Umgang, der langfristig und somit auch nach Bezug und im Alltag funktioniert.»

NINA PFENNINGER

«Die in Bern und Zürich realisierten Beispiele sind sehr inspirierend, bleiben aber für mich Nischenprodukte. Eine Analyse nach zehn Jahren wäre interessant, um langfristig die Nutzung, Bewohnermischung und <Konzepttreue> zu untersuchen.»

ULI AMOS

«Man muss vorsichtig sein, nicht einem <Hype> zu folgen. Nicht jede Schlagzeile wie <Clusterwohnen!> oder <Hallenwohnen!> hat, bezogen auf sich wandelnde Bedürfnisse, automatisch Relevanz oder Tragweite. Oft sind es Nischenkonzepte, die je nach Ort, Stadt, Zielgruppe unterschiedlich gute Antworten auf den gesellschaftlichen Wandel darstellen. Doch man muss sie denken und weiterdenken, um allenfalls auf Konzepte zu kommen, welche breite zukünftige Bedürfnisse vorwegnehmen könnten. Wenn das gelingt, haben wir als Planer und Entwickler unseren Job gut gemacht.»

JOHANNES EISENHUT

«An den untersuchten Konzepten hat mich ganz besonders die Nutzung der dritten Dimension fasziniert: Wenn Wohn- und Arbeitsbereiche in überhohen Räumen gestapelt werden, entstehen sowohl sozial als auch räumlich und architektonisch sehr spannende neue Situationen.»

CHRISTINA SCHUMACHER

NINA PFENNINGER
Stellvertretende Leiterin
Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen
Stadt Zürich

ULI AMOS
RMO (représentante du maître
d'ouvrage/Bauherrenvertreterin)
bei Coopérative Equilibre, Meyrin

JOHANNES EISENHUT
Geschäftsführer bei
Senn Development AG

CHRISTINA SCHUMACHER
Architektur- und Planungssoziologin,
Fachhochschule Nordwestschweiz
FHNW

Die anspruchsvolle Umsetzung des Selbstausbaus wird durch ein passendes Regelwerk und die fachliche Beratung der Bewohner:innen seitens der Trägerschaften unterstützt. Auch das Zusammenleben ist anforderungsreich, sodass die Trägerschaften diesbezüglich ebenfalls gefragt sind, etwa wenn es Konflikte gibt oder wenn die gemeinschaftliche Orientierung besonders in der baulichen Umsetzungsphase zwar nach innen, aber weniger nach aussen auf die Siedlung und das Quartier gerichtet ist.

Vielfältige Bewohner:innen

Die Bewohner:innen setzen die untersuchten Wohnkonzepte ganz verschieden um: Die Wohnflächen der vier Wohneinheiten im Zollhaus und im Holligerhof 8 variieren zwischen 34 und 280 Quadratmetern, die Anzahl der Bewohner:innen reicht von einer bis 18 Personen, sie sind zum Befragungszeitpunkt zwischen drei und knapp 60 Jahre alt. Dementsprechend unterschiedlich sind die Haushaltszusammensetzungen. Vielfältig sind auch die zeitlichen Perspektiven: Für die einen ist es ein langfristiges Einrichten, für andere klar begrenzt auf eine Lebensphase.

Trotz dieser Vielfalt zeigt sich eine relative milieubezogene Homogenität: Die Bewohner:innen sind eher ressourcenstark, das heisst sie sind finanziell so ausgestattet und ideell so ausgerichtet, dass sie die Zeit für den Selbstausbau und die sozialen Prozesse investieren können und wollen. Ausserdem können sie auf soziale Beziehungen und soziale Kompetenzen zurückgreifen: Sie haben zum Beispiel einen Architekten, eine Gipserin und einen Elektriker im Freundeskreis, die gerne – auch aus Neugierde am Neuen – mithelfen. Sie kennen Leute, die ihnen bei der Materialbeschaffung helfen. Einige haben Erfahrungen mit kollektiven oder minimalistischen Wohnweisen; andere haben sonstige komplexe Projekte wie zum Beispiel einen Kinder-Mitmach-Zirkus umgesetzt.

Die Beweggründe, so zu wohnen, sind breit: Die Genossenschaften haben laut Aussage eines Bewohners eine «soziale Anziehungskraft», es ist reizvoll, in diesem Kontext Gemeinschaft zu leben und mitzugestalten. Wenn dies auch baulich möglich ist, umso besser: Der Selbstausbau ist eine «Spielmöglichkeit», ein persönlicher Erfahrungs-, Entwicklungs- und Lernraum, ein (politisches) Experimentierfeld und «Gesamtlebenskonzept» jenseits von Konventionen – auch und gerade in Kombination mit Gemeinschaft. Anders als bei teilweise illegalen (Zwischen-)Nutzungen von Gewerberäumlichkeiten ist zudem mit der genossenschaftlichen Umsetzung die Möglichkeit zur zivilrechtlichen Anmeldung gegeben. Dies ist für Familien mit Kindern bedeutsam, da eine zivilrechtliche Meldeadresse Voraussetzung für den Schulbesuch ist. Auch schlicht fehlende Alternativen auf dem Wohnungsmarkt sind ein Beweggrund; denn ausreichende passende Angebote für Gross-Wohngemeinschaften oder Patchwork-Familien sind kaum vorhanden.

Und so ist den einen Bewohner:innen auch der Selbstausbau und den anderen das Gemeinschaftliche wichtiger – oftmals aber auch beides gleichermaßen. Das Zusammenspiel von Selbstausbau und Gemeinschaft erleben die Bewohner:innen als herausfordernd, aber auch als stärkend. Sie bewegen sich in einem Spannungsfeld von Individualismus und Kollektivismus, welches es stetig auszuhandeln und auszutarieren gilt.

Für den Selbstausbau gelten je spezifische Rahmenbedingungen, zum Beispiel baurechtliche und genossenschaftliche: Je nach Vorwissen, Vorerfahrung und Vorstellungen werden diese als ermöglichend oder begrenzend erlebt. Vor diesem Hintergrund werden die Wohnkonzepte abgestuft umgesetzt: vom Selbermachen über das Selbermachen mit professioneller Unterstützung bis hin zum Selberplanen, aber professionell Bauen-Lassen finden sich alle Varianten. Es kommen wiederverwendete ebenso wie neue (Bau-)Materialien zum Einsatz. Manche Elemente werden festverbaut, andere sind mobil und flexibel.

Der Selbstausbau steht in der Umsetzungsphase im Vordergrund; später wird das gemeinschaftliche Zusammenleben wichtiger – auch wenn die Wohneinheiten in manchen Fällen nie so richtig fertiggebaut sind. Dann gilt es, nach der euphorischen und enthusiastischen Anfangsphase gemeinsam in den gelebten Alltag zu finden, was die Bewohner:innen bisweilen herausfordert.

Offene und neugierige Architekt:innen

Die Rolle der involvierten Architekt:innen ist in mehrfacher Hinsicht besonders: Denn einerseits treten sie als Fachpersonen in den Hintergrund und überlassen das Feld des Planens und Bauens ein Stück weit den Bewohner:innen. Aber andererseits wird ihnen auch etwas abverlangt, was das Selbstverständnis als Architekt:innen betrifft.

Zunächst sind die untersuchten Wohnkonzepte aus Sicht der Architekt:innen immer Teil eines Grösseren, und mit Blick darauf sind sie von untergeordneter Bedeutung, auch weil sie vergleichsweise einfach zu realisieren waren. Gemäss Vorgabe der Genossenschaften mussten sie einen «Plan B» vorsehen, das heisst dass sie eine Anpassung in konventionellere Wohneinheiten mitdenken mussten. Zugleich liessen sich die Architekt:innen auf einen iterativen und partizipativen Prozess ein. Dies war in einem überschaubaren Rahmen machbar und für sie wichtig, um ein Gespür für das ganze Vorhaben und die anderen Beteiligten zu bekommen. Die weiteren Schritte wurden wesentlich erleichtert, wenn es für die Architekt:innen ein erfahrenes und fachkundiges Gegenüber bei der Genossenschaft gab, eine Koordinationsperson. Denn auch die Architekt:innen betraten hier Neuland. Sie mussten die künftigen Bewohner:innen als Selbstausbauende mitdenken; und es gab kaum Referenzen für sie.

Hilfreich ist zudem ein spezifisches Selbstverständnis: Sie erachten es als wichtig, dass man als Architekt:innen, die für solche Wohnkonzepte zuständig sind, offen und reflektiert ist, dass man gut zuhören und sich auch zurücknehmen kann. Ausserdem vertreten sie das Verständnis, dass für die Planung die «Bewohner:innen genauso wichtig wie das Haus» sind; und insofern zeigen sie sich neugierig «auf das Unbekannte» beziehungsweise auf das, was die Bewohner:innen aus den rohen Räumen machen.

Sie verstehen ihre Architektur als Forschungsprozess, in dem «Wohnkonventionen verlassen» werden und der «keine Patentlösungen» parat hält. In diesem Sinne sind die umsetzenden Architekt:innen in besonderem Ausmass bereit, das Ungeplante zu planen und auch zuzulassen. Das heisst auch, Kontrolle und Gestaltungshoheit abzugeben. Folglich ist ihnen auch sehr bewusst, dass «Gemeinschaft nicht durch Planung bestimmbar ist», sondern Gemeinschaftsleben über das Gebaute lediglich gefördert werden kann, zum Beispiel über begegnungs- ebenso wie rückzugsfördernde Elemente.

Mögliche Zukünfte

Die Trägerschaften, die Bewohner:innen und die Architekt:innen haben sich – gemeinsam mit vielen anderen Akteur:innen – auf einen anspruchsvollen Weg gemacht, um die untersuchten Wohnkonzepte umzusetzen. Am Ende ist es ihnen gelungen, das Hallenwohnen und das Selbstausbauloft zu realisieren; sie sind seit mehreren Jahren bewohnt und belebt. Und auch die Rohbaueinheiten werden bald fertiggestellt sein.

Auf Basis unserer Erkenntnisse gibt es eine Zukunft für Wohnkonzepte wie *Hallenwohnen*, *Selbstausbauloft* und *Rohbaueinheiten*, das heisst sie haben ein gewisses Potenzial, sich weiter zu verbreiten. Gleichwohl werden sie in der untersuchten Form in absehbarer Zeit keine Wohnkonzepte für die Massen werden, einerseits weil ein eher geringer Teil der Bevölkerung so wohnen will und kann, andererseits weil es (noch) nicht viele Trägerschaften gibt, welche die Voraussetzungen für die Umsetzung mitbringen, etwa das nötige Selbstverständnis und die nötige Risikobereitschaft.

Bisher sind dies Genossenschaften, die einen kleinen Anteil am Schweizer Wohnungsmarkt haben, und unter den Genossenschaften sind es die – auch in der Selbstbeschreibung – sogenannten *Jungen Wilden*, also wenige, denen dies zuzutrauen sei, wie Sanna Frischknecht, Verantwortliche Forschung Genossenschaft Warmbächli, erklärt. Gerade die Genossenschaft Warmbächli hat allerdings eindrücklich demonstriert, dass auch eine neugegründete und vergleichsweise unerfahrene Genossenschaft so ein neues Wohnkonzept umsetzen kann, und das Prinzip der Möglichkeit zum Selbstausbau darüber hinaus auch bei anderen Wohnungstypen zur Anwendung kommen kann.

Lohnenswert erscheint es jedenfalls, spezifische Aspekte der Wohnkonzepte auf ihre Übertragbarkeit auf andere Kontexte hin zu prüfen. Insbesondere das Potenzial des Selbstausbaus sollte hinsichtlich anderer Wohnungstypen und Zielgruppen sorgfältig ausgelotet werden. Aspekte des Selbstausbaus könnten beispielsweise unterstützen, dass Wohnräume flexibler angepasst werden können an sich verändernde Bedürfnisse, zum Beispiel wenn sich Familienkonstellationen verändern. Die Flexibilität sieht auch Philipp Klaus, Co-Präsident Bau- und Wohn-genossenschaft Kraftwerk1, als Potenzial der untersuchten Wohnkonzepte. Denn dank dieser könne man künftig vielleicht besser auf kaum antizipierbare gesellschaftliche Veränderungen reagieren:

«Jetzt sind zum Beispiel gerade Kleinwohnungen ein grosses Thema, dann studieren wir an diesen herum und finden eine Lösung, aber man weiss nicht, ob der Trend sich vielleicht nicht wieder dreht. Von dem her ist die Flexibilität gut. Man kann grössere oder kleinere Einheiten draus machen.»

Ergänzend zum Element Selbstausbau ist das Gemeinschaftliche an diesen Wohnkonzepten anzusprechen: Gemeinschaftliche Wohnkonzepte existieren in vielfältigen Ausprägungen und auch unabhängig von der Möglichkeit zum Selbstausbau – dies ebenfalls vor allem im genossenschaftlichen oder allgemein gemeinnützigen Kontext. Es wird gemeinhin davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen grösser ist als die Angebote. Inwiefern dies auch für Wohnangebote gilt, die sowohl Selbstausbau als auch Gemeinschaft ermöglichen, war im Rahmen des vorliegend dokumentierten Forschungsprojekts nicht abschliessend zu klären. Es gibt aber Beobachtungen, in denen auch diesbezüglich Potenziale zum Ausdruck kommen.

Johannes Eisenhut, Geschäftsführer der Senn Development AG, zum Beispiel beobachtet, dass eine beträchtliche Anzahl an Menschen viel an ihren Häusern selbst macht. Daraus leitet sich für ihn ab, dass ein gewisser Teil der Bevölkerung einen ausgeprägten «Gestaltungswillen» bezogen auf das Wohnen hat. Ausgehend vom Traum vom Einfamilienhaus argumentiert er, dass man diesen Traum im urbanen Raum de facto kaum verwirklichen könne, und ein Wohnkonzept mit Selbstausbaumöglichkeit ein attraktives Angebot für diese Zielgruppe sein könnte. Aber auch ausserhalb des urbanen Kontextes sieht er gewisses Potenzial, die Idee des Selbstausbaus weiterzudenken: Ein Bauunternehmen könnte Häuser oder Hausteile im Rohbau zur Verfügung stellen, welche dann von den Bewohner:innen ausgebaut würden. Als mögliche Bewohner:innen hat er findige Berufshandwerker:innen vor Augen, welche den Ausbau gemeinsam mit Kolleg:innen – vielleicht einem Gipser, einer Plattenlegerin – machen könnten. Entsprechende Konzepte hat man bei der SENN Gruppe, zu der auch die Senn Development AG gehört, auch schon untersucht. In diesem Zusammenhang treibt Johannes Eisenhut jedoch die Frage der gesellschaftlichen Relevanz um: Wie gross ist diese Zielgruppe? Welche Reibungsflächen ergeben sich?

Kritisch im Hinblick auf die Analogie zum Einfamilienhaus, die uns mehrfach begegnet ist, positioniert sich Andreas Wirz, Mitbegründer der Genossenschaft Kraftwerk1 und Präsident des Verbands Wohnbaugenossenschaften Zürich. Ihn interessiert, wie der Traum vom Einfamilienhaus überwunden werden kann. Damit treibt ihn auch die Frage um, für welches Problem die untersuchten Wohnkonzepte eine Lösung sein könnten. Seine Antwort:

«Ich betrachte die untersuchten Konzepte als wertvolle Beiträge, herkömmliche Bilder des Wohnens zu hinterfragen und Ansätze für deren Weiterentwicklung zu untersuchen. Aber man muss aufpassen, dass diese Konzepte nicht zum Selbstzweck werden. Denn damit lösen wir unsere drängendsten Wohnprobleme nicht. Und ich überlege mir auch: Wenn man will, dass man sich verwirklichen und seinen Lebensraum gestalten kann, warum macht man das nicht in bereits bestehenden Strukturen oder vermehrt im öffentlichen Raum? Warum eignen wir uns diesen nicht stärker an und machen ihn in den warmen Jahreszeiten zu unserem erweiterten Wohnzimmer?»

Diese differenzierte Perspektive legt er auch auf die Frage der Passung der untersuchten Wohnkonzepte mit dem genossenschaftlichen Selbstverständnis an, die für ihn noch offen ist:

«Ist das für uns als Genossenschaften wirklich ein Betätigungsfeld, etwas, das wir pushen sollten? Ich finde es spannend, ich finde auch, man soll Dinge ausprobieren, aber ich bin jetzt nicht sicher, ob das jetzt den grossen Run machen soll. Für mich misst sich die Relevanz an der Frage, welchen Nutzen die Konzepte stiften und auf welche gesellschaftlichen Fragestellungen sie Antworten liefern. Für mich ist noch nicht geklärt, was man sich davon verspricht. Wenn es primär um die Selbstverwirklichung geht, gibt es vielleicht weniger komplizierte Modelle.»

Auch für andere Fachpersonen ist die Frage des Zukunftspotenzials noch ziemlich offen, zum Beispiel für Philipp Klaus:

«Wir wissen vieles auch noch nicht. Wir machen es jetzt so und es ist immer interessant zu hören, wie es andere machen, dass man das miteinander reflektieren kann, auch bezüglich der Multiplikationsfrage. Aber diese kann man jetzt noch nicht beantworten, man kann nur hypothetisch überlegen, vielleicht bleibt es eine Nische, vielleicht hat es mehr Potenzial.»

Für manche ist die Frage des Standorts wesentlich: Die untersuchten Wohnkonzepte sind bisher urbane Phänomene. Ihre (institutionelle) Umsetzung hängt mutmasslich mit den hohen Kosten für Wohneigentum und den geringen Möglichkeiten der Brachflächennutzung und -aneignungsmöglichkeiten in Städten wie Zürich zusammen. Vergleichbare Wohnkonzepte finden sich mittlerweile aber auch in der Agglomeration und in ländlicheren Gegenden.

Derartige Wohnkonzepte könnten auch davor profitieren, dass aktuell in der (Fach-)Öffentlichkeit lebhaft über Bauen im Bestand versus Neubau debattiert wird. Wir haben gesehen, dass sie bereits sowohl im Bestand als auch im Neubau umgesetzt worden sind. Interessant könnten sie weiter auch für Zwischenutzungen oder die Umnutzung von Gewerbebauten in Wohnbauten sein.

Johannes Eisenhut regt in diesem Zusammenhang an, Wohnkonzepte mit Selbstausbau-Anteil vor allem in heute gewerblich genutzten Gebäuden, im Hinblick auf eine Umnutzung, anzudenken. Dafür bräuchte es je nach Standort Zonenplananpassungen, beispielsweise eine Art «experimentelle Zone». Da es zu wenige Wohnungen und zu viele Gewerbebauten gebe, läge darin grosses Potenzial.

Ob Genossenschaften die richtigen Trägerschaften für die Umsetzung solcher Wohnkonzepte sind, ist für einige Fachpersonen noch nicht abschliessend beantwortet, da diese Wohnkonzepte den genossenschaftlichen Prinzipien teilweise entgegenlaufen. Aus der historischen Entwicklung heraus betrachtet hingegen, ist Sanna Frischknecht überzeugt, seien sie ein folgerichtiges und passendes «Puzzleileil» von Genossenschaften, keine exotischen Sonderwohnformen innerhalb derselben.

Die grosse (öffentliche) Aufmerksamkeit, die den untersuchten Wohnkonzepten zukommt, zeigt die Faszination – bisweilen vielleicht auch verbunden mit einem gewissen Voyeurismus – für diese Art des Wohnens und Lebens. Für sich selbst können es sich nur wenige vorstellen, zu stark scheinen die Konventionen und Normen zu wirken. Insofern bietet die Auseinandersetzung mit diesen Wohnkonzepten auch die Chance, Normalitätsvorstellungen des Wohnens zu hinterfragen und Wohnen – so wie die befragten Bewohner:innen – einfach einmal ganz neu zu denken und vielleicht dann auch neu zu praktizieren.

Die Auseinandersetzung mit derartigen Wohnkonzepten hält jedenfalls sowohl für die Praxis als auch die Forschung noch viele spannende Fragen bereit. Besonders interessant für uns als Forscher:innen wäre es, diese Wohnkonzepte über die Zeit zu beobachten und beispielsweise nachzuzeichnen, welche Vorstellungen, Erwartungen und Ansprüche Kinder und Jugendliche entwickeln, die jenseits aktueller Konventionen und Normen des Wohnens aufwachsen, und ob derartige frühen Wohnerfahrungen auch Konventionen und Normen in Bildungs- und Erziehungsdiskursen verändern könnten.

Aber auch wenn noch viele Fragen offen sind, ist klar: Wohnkonzepte wie *Hallenwohnen*, *Selbstausbauloft* und *Rohbaueinheiten* tragen als innovationsfördernde Nische und Experimentierfelder dazu bei, dass der Schweizer Wohnungsmarkt vielfältiger und bedürfnisorientierter wird. Und so lohnt es sich aus unserer Sicht, aus verschiedenen Perspektiven – der Praxis ebenso wie der Forschung – dranzubleiben und weiter zu prüfen, wie zukunftsfähig solche Wohnkonzepte sein oder noch werden können.

Diese Auswahl enthält geplante und bereits (legal) umgesetzte Wohnkonzepte im In- und Ausland mit konzeptionellen Elementen von Gemeinschaft und Selbst(aus)bau. Diese Konzepte unterscheiden sich unter anderem in Bezug auf die Intensität der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten der Bewohner:innen und der gelebten Gemeinschaft.

Nationale Vergleichskonzepte

Siedlung Möhl (1974)

in Maur (ZH)
Eigentumswohnungen
Urs Abt und Peter Möhle

Siedlung Höli (1975)

in Scherz (AG)
Eigentumshäuser
Jacqueline und Benno Fosco-Oppenheim
→ <https://www.e-periodica.ch/digbib/view?pid=wbw-002%3A1975%3A62%3A%3A1125#1125>

Traumfabrik Hugi (2013)

in Solothurn
Mietwohnungen
Ehrt Immobilien AG
Vermarktung als «Hallen»
→ <https://www.hugi-wohnhallen.ch/de/wohnhalle/erdgeschoss---0--0--0--0.html>

Projet Subeyran (2017)

in Genf
Coopérative Équilibre/Luciole
atba Architecture
→ <https://www.cooperative-equilibre.ch/projets/soubeyran/>

Wohnstatt (2018)

in Wohlen (BE)
Wohnbaugenossenschaft Wohnstatt
Selbstbau
→ <https://sprungbrett-wohnungsbau.ch/projekte/gemeinschaftlich-wohnen-wohlen-bei-bern>
→ <https://www.zeitschrift-wohnen.ch/heft/beitrag/wohnenextra/do-it-yourself.html>

Doma Habitare (2019)

in Sainte Croix (VD)
Coopérative DomaHabitare
Christian Jelk
→ <http://domahabitare.ch/home>
→ <https://espacescontemporains.ch/une-cooperative-batie-par-les-habitants/>

HOMEbase (2020)

in Erlenmatt Basel
Wohnatelierhaus
Coopérative d'Ateliers
Degelo Architekten
→ <https://homebase.swiss/aktuell/>
→ <https://architekturbasel.ch/so-wohnt-es-sich-im-radikalsten-wohnhaus-der-stadt/>
→ <https://www.baudokumentation.ch/projekt/kuenstlerateliers-erlenmatt/880124>

Merum (2018)

in Dietikon (ZH)

Verein Merum

Selbstausbau

→ <https://merum.org/>→ <https://sprungbrett-wohnungsbau.ch/projekte/mehr-raum-dietikon/>**Industriestrasse Luzern (im Bau)**

Genossenschaftsverband Kooperation Industriestrasse Luzern

Arealentwicklung mit Edelhohbau zum Selbstausbau

→ <https://www.zentralplus.ch/gesellschaft/industriestrasse-luzern-leben-wie-hausbesetzer-nur-legal-2304879/>

Internationale Vergleichskonzepte**Mehrere «Ausbauhäuser» im Rahmen der IBA Berlin (1987)**→ <https://sdg21.eu/en/db/baumhaeuser-von-frei-otto-in-berlin-tiergarten>→ <https://www.everyday-feng-shui.de/das-oekohaus-von-frei-otto-in-berlin/>→ <https://www.solidar-architekten.de/oekohaus-berlin-mitte-tiergarten-corneliusstrasse-11-12/>→ <https://www.internationale-bauausstellungen.de/en/history/1979-1984-87-iba-berlin-inner-city-as-a-living-space%e2%80%a8/self-construction-experiment-wohnregal-rediscovery-of-the-cooperative/>→ <https://architectuul.com/architecture/wohnregal>**Cité Manifeste (2005)**

in Mulhouse (F)

Lacaton-Vassal

→ <https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=19>→ <https://www.e-periodica.ch/cntmng?pid=sbz-004:2005:131::106>**Grundbau und Siedler im Rahmen der IBA Hamburg (2006 bis 2013)**→ <https://www.internationale-bauausstellung-hamburg.de/projekte/bauausstellung-in-der-bau-ausstellung/smart-price-houses/grundbau-und-siedler/projekt/grundbau-und-siedler.html>**Social Housing Projects (2016)**

in Chile

Alejandro Aravena

Pritzker Preis 2016

→ <https://www.dezeen.com/2016/04/06/alejandro-aravena-elemental-social-housing-designs-architecture-open-source-pritzker/>→ https://www.architectmagazine.com/design/alejandro-aravena-makes-his-public-housing-design-open-source_o

→ Buchtipp: Aravena, Alejandro (2009): Elemental. New York: Phaidon

Edelrohbau

Ein hochwertiger Rohbau, bei dem nur das Grundgerüst und wesentliche Anschlüsse (z. B. Sanitärinstallationen) bereitgestellt werden. Der restliche Innenausbau wird von den Bewohner:innen übernommen.

Gemeinschaft

Gemeinschaft bezieht sich auf alle in den Wohnkonzepten vorgefundenen gemeinschaftlichen Aspekte des Planens, Bauens und Wohnens. Je nach Wohneinheit sind sie unterschiedlich ausgestaltet.

Hallenwohnen

Diesen Begriff hat die Genossenschaft Kalkbreite für das entsprechende Wohnkonzept im Zollhaus gewählt.

**Rohbaueinheiten zur
Wohn- und Ateliernutzung**

Dies ist die Bezeichnung der Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 für das untersuchte Wohnkonzept, das im Projekt Koch umgesetzt wird.

Selbstausbau

Mit Selbstausbau wird die Möglichkeit beschrieben, dass (zukünftige) Bewohner:innen den Innenausbau ihrer Wohneinheiten (teilweise) selbst übernehmen können.

Selbstausbau loft

So benennt die Genossenschaft Warmbächli das untersuchte Wohnkonzept im Holligerhof 8.

Trägerschaft

Die Trägerschaften sind die Genossenschaften, die hinter den Wohnkonzepten Hallenwohnen, Selbstausbau loft sowie Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung stehen. Sie haben die Wohnkonzepte umgesetzt und sind für die Verwaltung zuständig. Konkret sind dies die Genossenschaft Kalkbreite, die Genossenschaft Warmbächli und die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1.

Vergleichskonzept

Vergleichskonzepte sind auch Wohnkonzepte, die Elemente von Gemeinschaft und/oder Selbstausbau beinhalten. Als solche sind sie vergleichbar mit den hier untersuchten Wohnkonzepten.

Wohneinheit

Wohneinheit steht für die einzelnen untersuchten Fälle, die bereits realisiert worden sind. Das sind vier Wohneinheiten des Wohnkonzepts Hallenwohnen im Zollhaus der Genossenschaft Kalkbreite und eine Wohneinheit des Wohnkonzepts Selbstausbau loft im Holligerhof 8 der Genossenschaft Warmbächli.

Wohnkonzept

Als Wohnkonzepte bezeichnen wir das Hallenwohnen, das Selbstausbau loft sowie die Rohbaueinheiten zur Wohn- und Ateliernutzung in ihrer Gesamtheit.

Das vorliegend dokumentierte Forschungsprojekt konnten wir nur dank der Unterstützung einer Reihe von Organisationen und Personen umsetzen.

Zuvordest sind dies unsere *Fördergeber:innen*, die uns grosszügig finanziell unterstützt haben: das Bundesamt für Wohnungswesen BWO, die Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, das Finanzdepartement der Stadt Zürich, das Migros-Kulturprozent sowie die Senn Resources AG.

Von enormer Bedeutung war ausserdem die grossartige Zusammenarbeit mit den *Trägerschaften* der untersuchten Wohnkonzepte; das sind die Genossenschaft Kalkbreite, die Genossenschaft Warmbächli sowie die Bau- und Wohn-genossenschaft Kraftwerk1.

Ebenfalls unverzichtbar waren die *Bewohner:innen* der untersuchten Wohnkonzepte, die uns offen und vertrauensvoll für Interviews zur Verfügung gestanden sind, uns ihre Wohneinheiten gezeigt und uns Unterlagen zur Verfügung gestellt haben.

Zahlreiche *Fachpersonen* mit vielfältigen Perspektiven und Expertisen haben unsere Arbeit begleitet, bereichert und beflügelt, indem sie uns als Mitglieder der Begleitgruppe zur Seite gestanden sind und/oder indem wir sie interviewen durften. Namentlich waren dies: Uli Amos, Andreas Billeter, Valérie Anouk Clapasson, Johannes Eisenhut, Ilja Fanghänel, Philipp Fischer, Benno Fosco, Jacqueline Fosco-Oppenheim, Sanna Frischknecht, Marianne Gadiant, Marie Glaser, Daniel Hoffmann, Philipp Klaus, Nina Pfenninger, Jude Schindelholz, Nina Schneider, Christina Schumacher, Tim Seidel, Claudia Thiesen, Nynke van Duijn, Felix Walder, Heidi Wicki, Tobias Willmann und Andreas Wirz.

Überaus wertvoll war für uns zudem der fachliche Austausch mit Marie Glaser, Jude Schindelholz und Nynke van Duijn vom *Bundesamt für Wohnungswesen BWO*. Von ersten Gesprächen zur Forschungsidee über regelmässige inhaltliche Diskussionen bis hin zur vorliegenden Abschlusspublikation sind sie uns stets mit Rat und Tat zur Seite gestanden.

Phasenweise waren Kolleg:innen an unserem Forschungsprojekt beteiligt, welche die OST – Ostschweizer Fachhochschule inzwischen verlassen haben. Namentlich waren dies Simone Huber, Eva Lingg-Grabher, Vincent Ruppli, Anja Speyer, Maryam Taha sowie Tina Vellacott.

Murat Temel, Filmproduzent an der OST – Ostschweizer Fachhochschule, hat mit grossem Engagement und Kompetenz den Kurzfilm zum Projekt umgesetzt.

Gessica D'Ancicco, Jana Schmidli, Dyan Senn und Valentina Zarra waren im Studienjahr 2023/2024 Masterstudentinnen der Sozialen Arbeit an der OST – Ostschweizer Fachhochschule. Im Rahmen der Lehrveranstaltung *Forschungswerkstatt* haben sie die Perspektive von Kindern und Elternteilen im Hallenwohnen im Zollhaus erhoben.

Alle genannten Organisationen und Personen haben uns in unserem Forschungsprojekt mit viel Wissen, Wohlwollen und Engagement unterstützt. Ihnen allen danken wir von Herzen!

DAS PROJEKTTEAM:

Nicola Hilti, Luana Massaro und Denis Wizke
Institut für Soziale Arbeit und Räume,
Departement Soziale Arbeit,
OST – Ostschweizer Fachhochschule

Christian Reutlinger
Institut Sozialplanung, Organisationaler Wandel
und Stadtentwicklung sowie
Institut Soziale Arbeit und Gesundheit,
Hochschule für Soziale Arbeit,
Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW

Titelbild	Murat Temel
S. 26	Nicola Hilti (oben und unten)
S. 28	Nicola Hilti (oben links und oben rechts), Murat Temel (unten)
S. 29	Luana Massaro (oben links), Giorgio von Arb (oben rechts), Luana Massaro (unten links), Murat Temel (unten rechts)
S. 97	Luana Massaro
S. 110	Luana Massaro
S. 141	Luana Massaro
S. 142	Luana Massaro
S. 145	Nicola Hilti
S. 149	Murat Temel
S. 154	Nicola Hilti (oben, unten links und unten rechts)

Bains, Rahel (2021): Radikal anders wohnen: Jetzt werden im Zollhaus die Türme gebaut. In: *TSÜRI* 2021, 15.02.2021. Online verfügbar unter <https://tsri.ch/a/hallenwohnen-zollhaus-zurwolke-warmbaechli-alternative-wohnformen>.

Bärmann, Diana (2020): Labitzke Farben. Archäologische Untersuchung einer Stadtutopie. Zürich: Edition Hochparterre AG.

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (2019): Koch-Quartier: Wohnen im Rohbau bei Kraftwerk1. Zürich. Online verfügbar unter <https://www.kraftwerk1.ch/koch/mitteilungen/koch-quartier-wohnen-im-rohbau-bei-kraftwerk1.html>.

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 (2024): FACTSHEET Rohbaueinheiten zur Wohn- und Atelier-nutzung. Zürich. Online verfügbar unter <https://www.kraftwerk1.ch/koch/vermietung.html#tab-2>.

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1; Senn; ABZ (2017): Koch - Ein Zürcher Originalrezept. Bewerbung Koch-Areal. Online verfügbar unter https://www.kraftwerk1.ch/assets/20170916_koch_konzeptbewerbung-zeitung.pdf.

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1; Senn; ABZ; Stadt Zürich (2022): Koch-Quartier. Projektdokumentation Stand Oktober 2022. Online verfügbar unter https://kochquartier.cdn.prismic.io/kochquartier/832cb03a-2a43-49a1-a0b7-2d2731dba7f8_20221005_Koch_Projekt-doku-2022_web.pdf.

Beck, Ulrich (1986): Risikogesellschaft. Auf dem Weg in eine andere Moderne. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Birrer, Angela; Glaser, Marie (2017): Impulse zur Innovation im Wohnungsbau. Hg. v. ETH Wohnforum – ETH CASE. ETH Zürich. Zürich. Online verfügbar unter <https://wohnforum.arch.ethz.ch/publikationen/forschungs-berichte/2017/impulse-zur-innovation-im-wohnungsbau-im-fokus-nr-02.html>.

Breit, Stefan; Gürtler, Detlef (2018): Microliving. Urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert. Hg. v. GDI Gottlieb Duttweiler Institute. Rüschlikon.

Bundesamt für Statistik (o. D.): Flächenverbrauch. Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner. Online verfügbar unter <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/wohnverhaeltnisse/flaechenverbrauch.html>.

Bundesamt für Statistik (BFS) (2014): Wohnfläche pro Bewohner. Der Systemwechsel von 2000 auf 2012. Neuchâtel.

Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) (2015): Wohnungs-Bewertungs-System WBS. Bern. Online verfügbar unter <https://www.wbs.admin.ch/de>.

Dürr, Susanne; Kuhn, Gerd (Hg.) (2022): Wohnoptionen. Gemeinschaftsorientiert, produktiv, adaptiv. Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

Emmenegger, Barbara; Fanghänel, Ilja; Müller, Meike (2017): Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen. Als Zusammenspiel von gelebtem Alltag, genossenschaftlichen Strukturen und gebautem Umfeld. Hochschule Luzern. Luzern. Online verfügbar unter <https://www.hslu.ch/de-ch/hochschule-luzern/forschung/projekte/detail/?pid=1005&sourceurl=/nachbarschaften-genossenschaften>.

Fedrowitz, Micha; Gailing, Ludger (2003): Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmund: IRPUD.

Fürst, David (2022): Mobile Holzkisten in der Selbstbauhalle. In: *Journal B*, 23.02.2022. Online verfügbar unter <https://journal-b.ch/artikel/mobile-holzkisten-in-der-selbstbauhalle/>.

Genossenschaft Kalkbreite (o. D.a): Clusterwohnungen. Zürich. Online verfügbar unter <https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/wohnen-kalkbreite/clusterwohnungen/>.

Genossenschaft Kalkbreite (o. D.b): Erstvermietung Hallenwohnungen. [unveröffentlichtes Dokument]. Zürich.

Genossenschaft Kalkbreite (o. D.c): Hallenwohnen: Chancen und Tücken bei der Vermietung von Wohnraum im Edelrohbau. Zürich. Online verfügbar unter <https://www.wbg-100jahre.ch/projekte/jubilaumswettbewerb/einreichungen-wettbewerbsbeitrag/>.

Genossenschaft Kalkbreite (2018a): Neujustierung Hallenwohnen | Sommer 2018. Zürich. Online verfügbar unter https://www.kalkbreite.net/wp-content/uploads/2021/10/Neujustierung_Sommer-2018.pdf.

Genossenschaft Kalkbreite (2018b): Vermietungsreglement für Wohnungen der Genossenschaft Kalkbreite. Zürich. Online verfügbar unter <https://www.kalkbreite.net/reglemente/>.

Genossenschaft Kalkbreite (2018c): Wohn- und Gewerbebau Zollhaus. Info Hallenwohnen S / M / L - 17. Dezember 2018. [unveröffentlichtes Dokument]. Zürich.

Genossenschaft Kalkbreite (2019a): Bestimmungen zum Selbstausbau Hallenwohnen. Zürich. Online verfügbar unter https://www.kalkbreite.net/wp-content/uploads/2020/06/Bestimmungen-Selbstausbau-Hallenwohnen_VS_def.pdf.

Genossenschaft Kalkbreite (2019b): Statuten der Genossenschaft Kalkbreite. Zürich. Online verfügbar unter <https://www.kalkbreite.net/reglemente/>.

Genossenschaft Warmbächli (o. J.): Schnittstellenmatrix. Beilage zum Mietvertrag. Bern.

Genossenschaft Warmbächli (2017): Planungsleitfaden der Wohnbaugenossenschaft Warmbächli für die Entwicklung der Güterstrasse 8 auf dem Areal Warmbächliweg. Projektpflichtenheft für Planerinnen und Planer (Version 2.0 für die Vorprojektphase). Bern.

Genossenschaft Warmbächli (2018): Gut leben – Wohnen und Arbeiten im Warmbächli. Projektdokumentation. Bern. Online verfügbar unter https://www.warmbaechli.ch/static/website/download/Warmbaechli_Dossier_2018.pdf.

Genossenschaft Warmbächli (2019a): Ausschreibung Selbstausbauloft der Genossenschaft Warmbächli, Januar 2019. Online verfügbar unter https://www.warmbaechli.ch/static/website/download/Warmbaechli_Ausschreibung_Selbstausbauloft.pdf

Genossenschaft Warmbächli (2019b): Konzeptausschreibung Selbstausbauloft. 14. August 2019, zuhanden der fünf Kollektive. [unveröffentlichtes Dokument]. Bern.

Genossenschaft Warmbächli (2019c): Statuten. Fassung 16. Mai 2013, modifiziert an den Generalversammlungen vom 10. Juni 2014 und 20. Juni 2019. Bern. Online verfügbar unter <https://www.warmbaechli.ch/publikationen/>.

Genossenschaft Warmbächli (2020): Mietvertrag Selbstausbauloft. [unveröffentlichtes Dokument]. Bern.

Genossenschaft Warmbächli (2021): Mieten und Pflichtanteile der Wohnungen. Stand März 2021. Online verfügbar unter <https://www.warmbaechli.ch/static/website/download/uebersicht-wohnungsmieten.pdf>.

Glaser, Marie (2022): Privatheit und Öffentlichkeit – eine Grundlegung. In: Christine Hannemann, Nicola Hilti und Christian Reutlinger (Hg.): Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 50–67.

Güntner, Simon; Lehner, Judith M.; Reutlinger, Christian (2024): Kontakt als Methode. Transformative Wohnforschung in der Settlement Sociology und der Siedlerbewegung. In: Miriam Meuth, Julia von Mende, Antonia Josefa Krahel und Althaus Eveline (Hg.): Wohnen erforschen: Qualitative Methoden und forschungspraktische Reflexionen. Bielefeld: transcript, S. 43–54.

Hannemann, Christine; Hilti, Nicola; Reutlinger, Christian (Hg.) (2022): Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Historische Gesellschaft Aargau (2021): Gespräch mit Jacqueline Fosco und Benno Fosco (geführt von Fabian Furter). Zeitgeschichte Aargau. [Film]. Baden: Historische Gesellschaft Aargau. Online verfügbar unter <https://www.zeitgeschichte-aargau.ch/zeitzeugen-2/jacqueline-und-benno-fosco-oppenheim/>.

Holm, Andrej; Laimer, Christoph (Hg.) (2021): Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen. Wien: TU Wien Academic Press.

IG Hallenleben (2023): Hallenzine Nr. 1. Online verfügbar unter <https://ighallenleben.hotglue.me/?hallenzine>.

J. F. (1975): Das «Höli» in Scherz: Architekten: Klaus Vogt, Benno + Jacqueline Fosco-Oppenheim. In: *Das Werk: Architektur und Kunst* 62 (12), S. 1065–1068. DOI: 10.5169/seals-47898.

Knüsel, Paul (2020): «Mit eigenen Ideen und einer Motorsäge einziehen». In: *TEC21*. Online verfügbar unter <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/mit-eigenen-ideen-und-einer-motorsaege-einziehen>.

Lefebvre, Henri (2023 [1968]): Das Recht auf Stadt. Aus dem Französischen von Birgit Althaler, 4. Auflage. Hamburg: Edition Nautilus (Nautilus Flugschrift).

Legnini, Patrizia (2021): Alter Hüne aus Beton wird zum Herz des Holligers. Die Genossenschaft Warmbächli bezieht die erste Liegenschaft auf dem Holligerareal. In: *Wohnen* (11), S. 16–21.

Manz, Eva (2021): Zürichs verrücktestes Wohnexperiment beginnt. In: *Tages-Anzeiger*, 03.02.2021. Online verfügbar unter <https://www.tagesanzeiger.ch/zuerichs-verruecktestes-wohnxperiment-beginnt-494382788417>.

Mayring, Philipp (2015): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 12. Auflage. Weinheim/Basel: Beltz. Online verfügbar unter https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-531-92052-8_42.

Mayring, Philipp; Fenzl, Thomas (2019): Qualitative Inhaltsanalyse. In: Nina Baur und Jörg Blasius (Hg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden, S. 633–648.

Menzl, Marcus (2022): Privatheit und Öffentlichkeit – eine Erweiterung. In: Christine Hannemann, Nicola Hilti und Christian Reutlinger (Hg.): Wohnen. Zwölf Schlüsselthemen sozialräumlicher Wohnforschung. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag, S. 68–73.

Meuth, Miriam; Reutlinger, Christian (2023): Entmietet und verdrängt. Bielefeld: transcript Verlag.

Nassehi, Armin (2023): Gesellschaftliche Grundbegriffe. Ein Glossar der öffentlichen Rede. München: C.H.Beck.

Philippsen, Christine (2014): Soziale Netzwerke in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Eine empirische Analyse von Freundschaften und sozialer Unterstützung. Budrich, Opladen, Berlin, Toronto.

Reckwitz, Andreas (2017): Die Gesellschaft der Singularitäten. Zum Strukturwandel der Moderne. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Reutlinger, Christian; Fritsche, Caroline (2011): Spannungsfeld öffentlicher Raum. In: *laut & leise, Magazin der Stellen für Suchtprävention im Kanton Zürich* (1), S. 5–8.

Reutlinger, Christian; Wigger, Annegret (2010): Das St.Galler Modell. Eine Denkfigur zur Gestaltung des Sozialraums. In: Christian Reutlinger und Annegret Wigger (Hg.): Transdisziplinäre Sozialraumarbeit. Grundlagen und Perspektiven des St. Galler Modells zur Gestaltung des Sozialraums. Berlin: Frank & Timme, S. 13–54.

Schad, Helmut; Hilti, Nicola; Hugentobler, Margrit; Duchêne-Lacroix, Cédric (2015): Multilokales Wohnen in der Schweiz – erste Einschätzung zum Aufkommen und zu den Ausprägungen. In: Peter Weichhart und Peter A. Rumpolt (Hg.): Mobil und doppelt sesshaft. Studien zur residenziellen Multilokalität. Wien: Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien, S. 176–201.

Schmid, Susanne; Eberle, Dietmar; Hugentobler, Margrit (Hg.) (2019): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH.

Spellerberg, Annette (2018): Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich. Erfolgsfaktoren im Entstehungsprozess gemeinschaftlichen Wohnens. Wiesbaden: Springer VS.

SRF (2020): Anders Wohnen. Eine Wohngemeinschaft in der Gewerbehalle (SRF Dok), 20.02.2020. Online verfügbar unter <https://www.srf.ch/play/tv/dok/video/anders-wohnen-mitten-in-zuerich---eine-wohngemeinschaft-in-der-gewerbehalle?urn=urn:srf:video:6f70b5bf-8bca-4e94-b54d-7e63f61ef99b>.

SRF (2022): So geht visionäres Wohnen. Die Genossenschaft Warmbächli (SRF Kulturplatz), 08.06.2022. Online verfügbar unter <https://www.srf.ch/play/tv/kulturplatz/video/die-genossenschaft-warmbaechli?urn=urn:srf:video:562f0e76-5ef2-4c5a-b2aa-ef3f65820a0b>.

Stadt Bern (2024a): Grundlagenbericht zur Wohnstrategie. Aktualisierung 2024. Bern. Online verfügbar unter <https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/prd/stadtplanungsamt/fachstelle-wohnbauforderung/wohnstrategie>.

Stadt Bern (2024b): Wohnstrategie. Online verfügbar unter <https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/prd/stadtplanungsamt/fachstelle-wohnbauforderung/wohnstrategie>.

Stadt Wien (2023): Siedlerbewegung (Wien Geschichte Wiki). Online verfügbar unter <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Siedlerbewegung>.

Stadt Zürich (o. D.): Koch-Areal. Online verfügbar unter <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/Projekte/laufende-projekte/koch-areal.html>.

Stadt Zürich (2021): Koch-Areal: Planungsgrundlagen liegen vor. [Medienmitteilung 22. April 2021]. Zürich. Online verfügbar unter <https://www.kraftwerk1.ch/koch/projekt-koch.html#tab-3>.

Stadt Zürich (2024a): Wohnen. Online verfügbar unter https://www.stadt-zuerich.ch/sd/de/index/ueber_das_departement/strategie/wohnen.html.

Stadt Zürich (2024b): Wohnverhältnisse 2023. Online verfügbar unter https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/kontakt-medien/aktuell/neuigkeiten/2024/2024-03-14_Wohnverhaeltnisse-2023.html.

Tillner, Silja; Pollak, Sabine; Gutmann, Raimund (2016): Modellhafte und experimentelle Wohnformen. Selbstbauprojekte als innovativer Beitrag zur aktuellen Situation am Wohnungsmarkt. Wien.

Tönnies, Ferdinand (2010 [1878]): Gemeinschaft und Gesellschaft. Grundbegriffe der reinen Soziologie. Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft (WBG-Bibliothek).

Wonneberger, Eva (2015): Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeininn? 2. Auflage. Wiesbaden: Springer VS.

Zemp, Richard; Juppieri, Angelika; Jacobi, Elsa Katharina; Winterberger, Franziska; Schwehr, Peter (2018): Innovative Wohnformen. Kontext, Typologien und Konsequenzen. Hg. v. Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich. Hochschule Luzern – Technik & Architektur. Horw.

Zürcher Zivil- und Straferichte (o. J.): Bauhandwerkerpfandrecht. Zürich. Online verfügbar unter <https://www.gerichte-zh.ch/themen/bau-werk/bauhandwerkerpfandrecht.html>.