

Projektdokumentation



Zusammen leben
im Gemeinschaftshof
Niederweningen



2018

Impressum:

Auftraggeber: Age-Stiftung, Kirchgasse 42, 8001 Zürich, www.age-stiftung.ch

Projektverantwortung und Konzept:

fountain-script, Katrin Brunner, brk@hispeed.ch

Texte und Grafik: Katrin Brunner, Gemeinschaftshof NW

Layout: Angela Caravina

Fotos: Katrin Brunner, Hans Bühler, Zürcher Unterländer

Projektförderung: Diese Publikation dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung und ist integraler Bestandteil der Förderung.

Projektkontakt: www.gemeinschaftshof.ch

04/2018

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Erster Teil	
Von der Idee zum Projekt	5
Liegenschaftserwerb und Bauprozess	5
Rechtsform: Die Aktiengesellschaft wird zur Genossenschaft	7
Finanzierung: Wertvolles zivilgesellschaftliches Engagement	8
Zweiter Teil	
Der Gemeinschaftshof im Betrieb	9
Konzept: Wohnen und Begegnen	9
Organisationsstruktur des Gemeinschaftshofs	11
Die Rolle der Gemeinde im Projekt	11
Dritter Teil	
Wohnen im Gemeinschaftshof	12
Vermietung	12
Porträt Dolly Rebsamen – die Schnellentschlossene	13
Nachbarschaft und Gemeinschaft: Ein Augenschein im Gemeinschaftsraum	14
Der Gemeinschaftshof als Treffpunkt für Niederweningen	14
Vierter Teil	
Fazit der Projektverantwortlichen	17
Anhang	
Grundrisse Grossformat	20

Vorwort

Die Initiative zum generationenübergreifenden Wohnen ging von Katrin Bürchler aus, die selber eigentlich noch zu jung ist, um sich im Gemeinschaftshof Niederweningen um eine der 15 Wohnungen zu bewerben. Der Agronomin gefiel jedoch die Idee des generationenübergreifenden Wohnens. Als Vorbild nennt sie landwirtschaftliche Betriebe, in denen heute noch mehrere Generationen mit- und füreinander leben. Sie selber wohnte bis kurz vor Baubeginn im «Utzingerhaus». An dessen Stelle befindet sich nun seit 2016 der Gemeinschaftshof.

Eine entsprechende Anfrage bei den Behörden stiess auf offene Ohren. Das Argument, aktive Senioren seien gesünder, wodurch auch die Gesundheitskosten sinken würden, überzeugte den Gemeinderat und es entstand eine Projektgruppe aus Einwohnern und Vertretern des Gemeinderates. Wichtig war den Verantwortlichen der zentrale Standort im Dorf und dass das Haus «lebt». Das Angebot richtet sich in erster Linie an Menschen ab sechzig, die zwar in ihren eigenen vier Wänden wohnen, sich aber auch aktiv in die Gemeinschaft einbringen möchten. Aus diesem Gedanken heraus entstanden Angebote wie Kaffee- und Kuchennachmittage, Mittagstische, Spielnachmittage und Konversationskurse in Englisch und Französisch, um nur einige zu nennen.

Budgetiert für den Bau wurden sieben Millionen Franken. Die Gesamtprojektkosten beliefen sich dann aber nur auf 6'500'000 Franken. «Keine Überraschungen beim Bau, günstige Werkverträge und die Freiwilligenarbeit der Genossenschafter» seien die Gründe für dieses erfreuliche Ergebnis, so der Projektleiter Urs Bürchler. Finanziert wurde das Projekt durch den Verkauf von Genossenschaftsanteilen, Spenden, Darlehen von Genossenschaftern sowie eine zinslose Kreditvergabe der Gemeinde Niederweningen. Auf ein Gesuch hin beteiligte sich die Age-Stiftung mit 150'000 Franken am Gemeinschaftshof Niederweningen.

Dieser ist mittlerweile fester Bestandteil im Dorf. In einer Zeit, in der vermehrt Alternativen zu bisherigen Alterswohnformen gesucht werden, hat sich der Betrieb im und um den Gemeinschaftshof etabliert und kann als erfolgreich bezeichnet werden. Diese Dokumentation soll Interessenten für zukünftige Projekte als Leitfaden und Informationsquelle dienen.

Hinweis: Für eine bessere Lesbarkeit verzichtet die Autorin auf die Weiblichkeitsform wie beispielsweise bei Besucher, Senioren usw.

FAKTEN ZUM PROJEKT GEMEINSCHAFTSHOF NIEDERWENINGEN

Bauherrin:	Genossenschaft Gemeinschaftshof
Wohnungen:	vier 1,5-Zimmerwohnungen, acht 2,5-Zimmerwohnungen, drei 3,5-Zimmerwohnungen
Gemeinschaftsteil:	Gemeinschaftsraum (Treffpunkt) 88 m ² mit Küche, zwei Toiletten, zwei Werkräumen, ein Gästezimmer (24 m ²)
Garten/Aussenbereich:	Garten (ca. 1000 m ²), Hofladen
Baukosten:	6'500'000 Franken inkl. Grundstück
Mietkosten:	ab 1'300 Franken/Mt. Brutto für 2,5-Zimmerwohnung
Einzug in Wohnungen:	ab Dezember 2015



Von der Idee zum Projekt

1. Eine private Initiative wird zum Gemeindeprojekt

Am Anfang stand die Idee eines Wohnhauses, in welchem mehrere Generationen gemeinsam leben. Dies analog dem Beispiel einer Grossfamilie. Ausserdem war ein landwirtschaftlicher Betrieb angedacht, in welchem alle anpacken und mithelfen. Eine Umfrage zeigte jedoch, dass dieses Vorhaben nicht realistisch ist. Trotzdem war die Idee des generationenübergreifenden Wohnens die Initialzündung für den späteren Gemeinschaftshof.

2010 unterbreitet eine Arbeitsgruppe dem Gemeinderat Niederweningen die Idee eines «Gemeinschaftshofs für ältere Menschen», zu welchem Wohnungen und gemeinschaftlich genutzte Zonen gehören sollten.

Der Gemeinderat zeigte sich interessiert und delegierte den Sozialvorsteher Hubert Graf in die Arbeitsgruppe, die um weitere Fachpersonen aus Niederweningen erweitert wurde. Vertreten waren neben der Gemeinde auch alle lokalen Institutionen, welche Dienstleistungen für Senioren anbieten.

2011 führte die Arbeitsgruppe die bereits oben erwähnte Bedürfnisabklärung unter Einwohnern zwischen 50 Jahren bis Ü80 in

Im Laufe der Projektierung mussten sich die Beteiligten von der einen oder anderen Idee verabschieden. Das Projekt entwickelte sich schliesslich immer deutlicher in Richtung Nachbarschaftshilfe.

der Gemeinde durch. An der Befragung beteiligten sich 405 Einwohnerinnen und Einwohner von Niederweningen. Aufgrund dieser Befragung rückte die Idee des genera-

tionenübergreifenden Wohnens nun in den Hintergrund. Auf dieser Basis arbeitete die Gruppe ein Betriebskonzept für den «Gemeinschaftshof» aus. Einen gemeinsamen Nenner zu finden, war nicht einfach. Es wurden Visionen entworfen die von einer Seniorenresidenz im Bauernhof über Halbtages-/Tagesaufenthalte für Pflegebedürftige bis hin zu kostengünstigen Wohnungen und einem zentralen Treffpunkt für Senioren reichten. Ausserdem sollten von den Bewohnern des Gemeinschaftshofes selber organisierte generationsübergreifende Anlässe und der Betrieb eines Hofladens das Miteinander fördern. Im Laufe der Projektierung mussten sich die Beteiligten von der einen oder anderen Idee verabschieden. Das Projekt entwickelte sich schliesslich immer deutlicher in Richtung Nachbarschaftshilfe.

Das provisorische Konzept, das wegen der Darlehensgewährung der Gemeindeversammlung 2011 vorgelegt wurde, umfasste 12 bis 14 Wohnungen für Senioren sowie gemeinschaftliche Innen- und Aussenräume. Ein Kinderspielplatz, ein Hofladen sowie ein Gemüse- und Blumengarten gehörten ebenfalls zu den zentralen Elementen. Sie sollten unter anderem den aktiven Bewohnerinnen und Bewohnern ein Betätigungsfeld eröffnen. Der Gemeinschaftsraum sollte sich zu einem neuen Treffpunkt im Dorf entwickeln.

Bereits zu diesem Zeitpunkt wurden eigene Pflegedienstleistungen sowie längerfristige intensivere Pflegemöglichkeiten in den Wohnungen des Gemeinschaftshofes ausgeschlossen.

In diesem Konzept wurden die zwei Schwerpunkte formuliert, die bis heute die zwei Hauptbereiche des Projekts Gemeinschaftshof Niederweningen darstellen: Der Ge-

meinschaftshof als Ort für gemeinschaftliches Wohnen im Alter sowie als Ort der Begegnungen für die ganze Gemeinde und alle Generationen («Treffpunkt»). Die Bereiche «Wohnen» und «Treffpunkt» prägten das Projekt von Beginn an auf allen Ebenen: bei der Planung, der Finanzierung und der betrieblichen Organisation.

2. Liegenschaftserwerb und Bauprozess

Eine zentrale Lage im Dorf, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und für Seniorinnen und Senioren erschwingliche Wohnungen waren wichtige Kriterien. Das zum Verkauf stehende «Utzingerhaus» an der Dorfstrasse 27 erfüllte mit seiner zentralen Lage zumindest die erstgenannte Vorstellung. Zum damaligen Zeitpunkt befand es sich jedoch im Besitz einer Erbgemeinschaft, die das Haus dem Meistbietenden verkaufen wollte. Um schnellstmöglich agieren zu können, wurde die nicht gewinnorientierte Gemeinschaftshof Niederweningen Aktiengesellschaft gegründet. Die neu gegründete AG kaufte das Utzingerhaus Anfang 2012 für 1,4 Millionen Franken. Die Gemeindeversammlung stimmte bereits 2011 dem Antrag des Gemeinderates zu, dass die politische Gemeinde Aktionärin der AG wird und dieser ein zinsloses Grundpfanddarlehen in der Höhe von CHF 450'000.00 gewährt. Die restliche Summe kam durch Spenden und zinslose Darlehen von Privaten sowie durch eine Hypothek der ortsansässigen Bank zusammen (Siehe auch Kapitel Finanzierung).

Ziemlich schnell war klar, dass das alte Utzingerhaus mit seinen diversen Schwellen, zu schmalen Türen und der fehlenden Möglichkeit einen Lift einzubauen den Ansprü-

Gemeinschaftshof Niederweningen

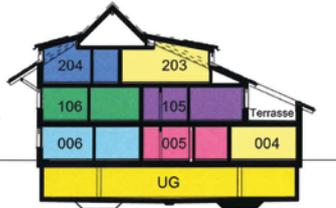
Gemeinschaftshof
Mietwohnungen
Dorfstrasse 27 · 8166 Niederweningen.



Nordwestfassade



Nordostfassade

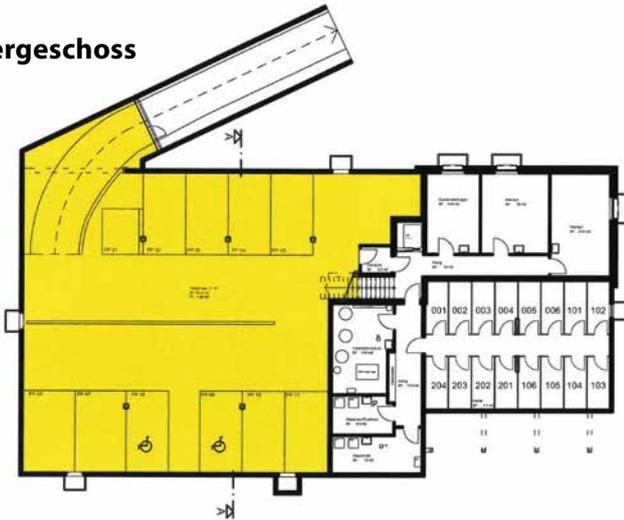


Schnitt A-A

Erdgeschoss



Untergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Grundrisse in grösserer Darstellung auf den Seiten 20–22.



Das 1820 erbaute «Utzingerverhaus» an dessen Stelle neu der Gemeinschaftshof entstanden ist.

chen an moderne altersgerechte Wohnungen nicht entsprechen konnte.

Vom Erhalt der rund 200 Jahre alten Liegenschaft musste abgesehen werden, da es nicht – oder nur mit enormem finanziellen Aufwand – möglich gewesen wäre, das ehemalige Bauernhaus entsprechend umzubauen. Kostengünstiges Wohnen wäre somit später nicht mehr möglich gewesen.

Vonseiten des Denkmal- bzw. Heimatschutzes kamen keine Einwände gegen einen Abbruch. Das zukünftige Gebäude sollte sich jedoch in das historische Dorfbild einfügen. Der heutige Gemeinschaftshof weist die gleiche Kubatur auf, wie das ehemalige Utzingerhaus.

Von Beginn an war klar, dass nicht nur das Wohnen ein zentrales Thema sein sollte, sondern auch die Möglichkeit für einen Treffpunkt für Bewohner wie auch für Gäste und die Dorfbevölkerung.

So entstanden 15 (vier 1,5-Zimmer- acht 2,5-Zimmer- und drei 3,5-Zimmerwohnungen) behindertengerechte Wohnungen auf 969.70 m² reiner Wohnfläche, verteilt auf drei Stockwerken. Deren Finanzierung und die Vermietung läuft über die Genossenschaft Gemeinschaftshof. Siehe Grundrisse Seite 6.

Herzstück im Gemeinschaftsteil ist ein 88 m² grosser Raum, ausgestattet mit einer offenen und modernen Küche. Dieser wird für allerlei Aktivitäten wie, Geburtstagsfeiern, Mittagstische, Konversationskurse oder als Galerie von Bewohnern, wie auch von auswärtigen Personen genutzt. Für dessen Be-



Gemeindepräsidentin Andrea Weber-Allensbach und Urs Bürchler (im roten Pulli) laden zum Spatenstich.

trieb wurde der Trägerverein «Treffpunkt» gegründet. Ebenfalls im Parterre befindet sich ein Gästezimmer (22 m²). Dazu kommen zwei Werkräume im Untergeschoss und eine Tiefgarage mit 11 zu vermietenden Parkplätzen (1 Parkfeld für Kleinwagen, 2 Behindertenparkplätze).

2014 zog die Mieterin Katrin Bürchler, die seit 2012 im Utzingerhaus wohnte und mit ihrer Miete die Selbstkosten deckte, aus. Bevor die Abbruch- und Bauarbeiten begannen, fand im September eine Gant statt, bei der im Utzingerhaus gefundene Gerätschaften, Gegenstände usw. – aber auch Spendenobjekte – versteigert wurden. Am 13. September 2014 erfolgte der Spatenstich. Im Januar 2016 fand mit dem Eltern-Kind-Treffpunkt «Treffpüktli» der erste Anlass im Gemeinschaftsteil des Neubaus statt. Im Mai 2016 sind alle Wohnungen bezogen. Im Oktober wurde nach viermonatiger Umbauphase unter tatkräftiger Mitwirkung von Freiwilligen der Hofladen eingeweiht.

3. Rechtsform: Die Aktiengesellschaft wird zur Genossenschaft

2013, rund ein Jahr vor Baubeginn, wurde die Aktiengesellschaft in die «Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen» umgewandelt. Vorher hätte der Aufbau einer Genossenschaft zu lange gedauert, um beim Mitbieten für die Liegenschaft rechtzeitig als Käuferin aufzutreten. Für die Finanzierung und Umsetzung des Projekts empfahl sich

Diese Gesellschaftsform genießt in den Augen der Bevölkerung den Ruf, sozial und nicht kommerziell ausgerichtet zu sein.

danach jedoch die Gründung einer Genossenschaft. Diese Gesellschaftsform genießt in den Augen der Bevölkerung den Ruf, sozial und nicht kommerziell ausgerichtet zu sein. Damit geht eine höhere Akzeptanz bei den Gemeindegewohnern einher, was vor allem für die Beschaffung finanzieller Mittel wichtig war.

Gemeinschaftshof Niederweningen

Mitglieder der Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen können nebst Privatpersonen auch öffentlich-rechtliche Körperschaften (Gemeinde, Kanton, Zweckverbände) oder gemeinnützige Institutionen sein. Auch juristische Personen (vor allem Vereine, Stiftungen etc.) können zu den Mitgliedern zählen, sofern sie mit der Genossenschaft in geschäftlicher Verbindung stehen oder deren Zweck unterstützen möchten. Der erste Schritt zu einer Mitgliedschaft in dieser Genossenschaft besteht darin, einen Anteilschein von 1'000 Franken zu zeichnen. Jedoch darf ein Mitglied nicht mehr als 50 Anteilscheine erwerben. Die Höhe des eingebrachten Kapitals spielt für das Stimmrecht in der Genossenschaft keine Rolle.

Bei ihrer Gründung zählte die Genossenschaft 12 Mitglieder, deren Zahl bis zum Baubeginn auf über 80 Mitglieder anwachsen sollte (Stand 2018: 140).

Die Suche nach Genossenschafter war zeitintensiv und erforderte Beharrlichkeit. Drei Argumente waren dabei besonders wichtig: Das investierte Geld gehört immer noch dem Investor. Wer Genossenschafter wird, wird Teil des Projekts Gemeinschaftshof und hat ein Vorrecht für den Bezug einer Wohnung. Bei ihrer Gründung zählte die Genossenschaft 12 Mitglieder, deren Zahl bis zum Baubeginn auf über 80 Mitglieder anwachsen sollte (Stand 2018: 140).

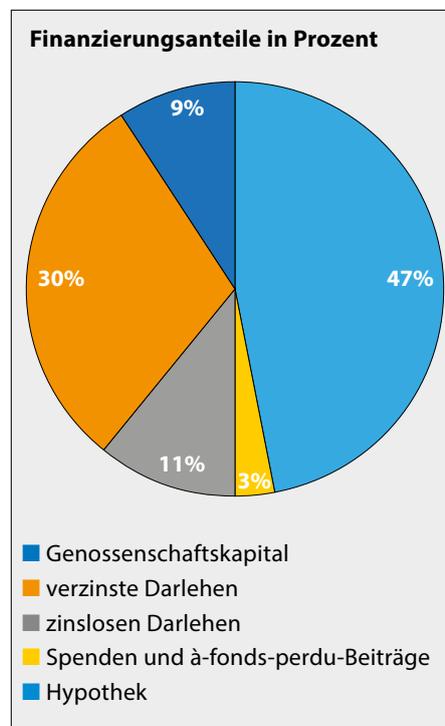
4. Finanzierung: Wertvolles zivilgesellschaftliches Engagement

Die Gesamtkosten des Projekts konnten dank Freiwilligenarbeit von Genossenschaftern und Fachleuten in der Projektorganisation sowie günstigen Werkverträgen von den budgetierten 7 Millionen Franken auf 6,5 Millionen Franken reduziert werden. Ausserdem gab es während der Bauphase fast keine bösen Überraschungen.

Die Kosten für den Wohnbauteil betragen 5,5 Millionen Franken (Darin anteilmässig auch die Kosten des Liegenschaftserwerbes). Die Erstellungskosten der einzelnen Woh-

nungen lagen zwischen 230'000 Franken (1,5-Zimmer-Wohnung) und 570'000 Franken (3,5-Zimmer-Wohnung).

Dank des Eigenkapitals aus Genossenschaftsanteilscheinen, Spenden und nachrangigen Darlehen von Genossenschaftern konnte die Bankfinanzierung auf ein erträgliches Mass reduziert werden, aufgrund dessen diese «erstrangige» Konditionen gewährte. Der Durchschnittszins für Hypotheken der Bank und private (nachrangigen) Darlehen liegt knapp unter dem mietrechtlichen Referenzzinssatz von derzeit 1,5 Prozent p. a.



Die Mietzinsen für den Wohnbauteil wurden marktüblich kalkuliert (Kapitalisierungssatz: Referenzzinssatz plus 2 Prozent Amortisation plus 0,5 Prozent Nebenkosten). Ein grosser Teil der üblichen Nebenkosten entfällt, weil Verwaltung, Hauswartung und kleinere Unterhaltsarbeiten durch die Bewohner bzw. den Trägerverein (die Genossenschafter) unentgeltlich erledigt werden.

Für die Mitfinanzierung des Baus und des Betriebs des Gemeinschaftsteils (Treffpunkt) wurde im Herbst 2014 die Stiftung Gemeinschaftshof Niederweningen gegründet.

Gründe dafür waren einerseits der finanzielle Aspekt, ist eine gemeinnützige Stiftung doch steuerbefreit. Zudem werden im Todesfall in der Erbfolge oft auch Stiftungen berücksichtigt.

An den Mietkosten des Betriebs der Gemeinschaftsräume beteiligen sich die Bewohner mit einem 2/3 Anteil. 1/3 wird vom Trägerverein übernommen. Dies trägt dazu bei, dass betriebswirtschaftlich notwendige Rückstellungen für den Unterhalt und für künftige Renovationen möglich sind. Die Unterhaltskosten des Gartens trägt die Genossenschaft. Wobei es zu beachten gilt, dass, gemäss Urs Bürchler, diese Art von Garten keine grosse Pflege braucht. Teilweise wird diese von den Bewohnern bzw. den Genossenschaftern erbracht.

Die laufenden Betriebskosten des Treffpunktes können durch diverse kleine Erträge (Cafeteria, Veranstaltungen, Spenden und Vermietung des Gemeinschaftsraumes, des Gästezimmers und der Werkräume) gedeckt werden.

Der Gemeinschaftshof im Betrieb

5. Konzept: Wohnen und Begegnen

Der Gemeinschaftshof Niederwenigen ergänzt das lokale Wohnangebot und schafft mehr altersgerechten Wohnraum.

Dem Konzept des Gemeinschaftshofs Niederwenigen liegen drei Ziele zugrunde: Erstens soll das Wohnangebot Senioren ab 60 Jahren – auch solchen mit geringem Einkommen oder Vermögen – offenstehen.

Zweitens steht das Wohnen im Gemeinschaftshof für ein selbstbestimmtes, aktives Leben im Alter. Die Zielgruppe für das Wohnangebot sind Personen mit einem Bezug zu Niederwenigen, welche ein Interesse daran haben, sich im Gemeinschaftshof einzubringen.



Alles musste raus. Utensilien und Gerätschaften des alten Utzingerhauses wurden versteigert. Der Erlös kam dem «Treffpunkt» zu.

Gemeinschaftshof Niederweningen

Der Gemeinschaftshof Niederweningen versteht sich explizit nicht als Alters- und Pflegeheim und bietet keine Langzeitpflege an. Pflegeleistungen wie beispielsweise «Spitex» oder «Home Instead» müssen privat organisiert werden.

Die Bewohner führen ein selbstbestimmtes Leben und nehmen aktiv an der Gemeinschaft teil. Der Gemeinschaftshof ist ein Ort, wo man sich gegenseitig motiviert und im Alltag unterstützt. Das aktive Alter als Ziel soll gefördert werden. Beispielsweise durch Mithilfe im und ums Haus, im Garten, oder durch die Organisation von kulturellen Veranstaltungen.

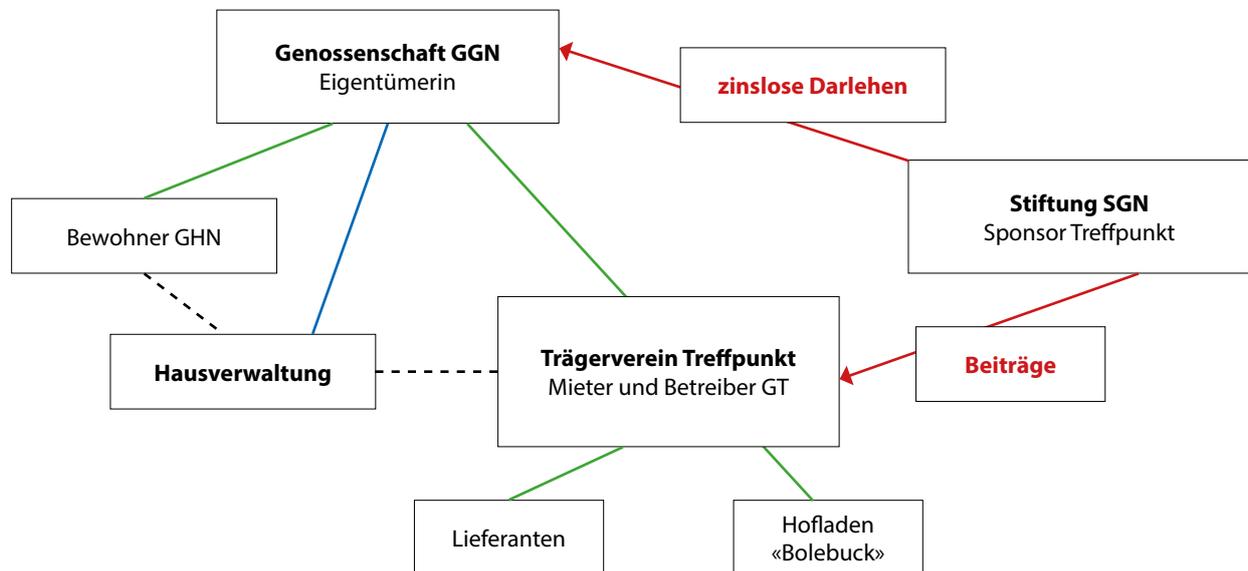
Dies führt zur dritten Zielsetzung: Der Gemeinschaftshof soll für alle im Dorf ein

Ort der Begegnung sein – ein Treffpunkt. Der Hofladen als Einkaufsmöglichkeit sowie die gemeinschaftlichen Räume, wie Veranstaltungsraum, Gästezimmer oder die zu mietenden Werkräume sind Orte, die meist auch öffentlich zugänglich sind. Damit wird ein wertvoller Beitrag zum Dorfleben geleistet.

2015 wurde der Trägerverein «Treffpunkt» gegründet. Dieser koordiniert alle Anlässe wie gemeinschaftliche Mittagessen, bietet Platz für Sprach-, Konversations- sowie sonstige Kurse, Referate etc. und ist verantwortlich für die Bereitstellung des Raumes und dem kleinen Gastroangebot. Diese Veranstaltungen sind meist öffentlich. So kommt der ursprüngliche Gedanke der generationenübergreifenden Aktivitäten in zahlreichen Anlässen zum Tragen.

Es finden regelmässig Konversationskurse in Englisch und Französisch statt. Diese, auch für Aussenstehende gedachten Anlässe, sind in der Regel ausgebucht. Mittwochmorgen ist der Eltern-KindTreff, sinnigerweise «Treffpunktli» genannt. Nachdem in Niederweningen jahrzehntelang ein Treffpunkt gesucht wurde, wo Kinder untereinander spielen können, und die Aufsichtspersonen auch mal gemeinsam einen Kaffee trinken, eine willkommene Chance. Regelmässig laden Bewohner und andere Trägervereinsmitglieder abwechselnd zum Mittagstisch ein. Mittlerweile scheint gerade der Mittagstisch oft fester Bestandteil der Mittagsplanung auswärtiger Gäste zu sein.

Gemeinschaftshof Niederweningen / Organigramm Betrieb



- Vertragsbeziehung
- Unterstellung
- - - Verhandlung

- GGN = Genossenschaft Gemeinschaftshof Niederweningen
- GHN = Gemeinschaftshof Niederweningen
- SGN = Stiftung Gemeinschaftshof Niederweningen
- GT = Gemeinschaftsteil

6. Organisationsstruktur des Gemeinschaftshofs

Genossenschaft GGN – Passiv gegenüber aussen. Zuständig für die Vermietung der Wohnungen.

Trägerverein Treffpunkt – organisiert teilweise und koordiniert die Anlässe und den Betrieb. Betreibt Cafeteria und unterstützt den Hofladen.

Stiftung SGN – Die Stiftung ist Finanzierungsmittel.

Auf der persönlichen Ebene (durch zwei «Hausmütter») funktioniert der gemeinschaftliche Kontakt zwischen Bewohner und Genossenschaft, Trägerverein und Stiftung auch ausserhalb der geschäftlichen Beziehung.

Einige Funktionen werden durch die Bewohner erledigt:

- Zähler (Strom, Wasser) ablesen
- Schneeräumung
- Altplastik, Altpapier entsorgen (dafür erhielt der Gemeinschaftshof 2017 ein Zertifikat von Pet Recycling Schweiz für die vorbildliche Entsorgung)
- Mithilfe beim Trägerverein
- Bewirtschaften des Grillplatz und der Gemüsebeete
- Organisation von Ausstellungen wie Bilder, Skulpturen etc.
- Saisonale Raumgestaltung wie Osterdeko, Weihnachtsschmuck etc.

Bezahlte Mandate an Externe:

- Gartenarbeit (teilweise)
- wöchentliche Reinigung der öffentlichen Räume
- teilweise technischer Hausdienst

7. Die Rolle der Gemeinde im Projekt

Mit der Entsendung eines Gemeindevertreters in die Arbeitsgruppe, hat sich der Gemeinderat von Niederweningen bereits früh im Projekt Gemeinschaftshof engagiert. Im Projektverlauf hat die Gemeinde ein zinsloses Darlehen von 450'000 Franken für den Kauf der Liegenschaft gewährt und dieses nach zwei Jahren auf zehn Jahre verlängert.

Zudem stimmte die Gemeindeversammlung 2013 für eine einmalige Einlage von CHF 50'000 in die Stiftung Gemeinschaftshof Niederweningen, die für die Mitfinanzierung des Gemeinschaftsteils «Treffpunkt» besorgt war.

Als Gründe für die Beteiligung der Gemeinde am Projekt «Gemeinschaftshof» nannte der Gemeinderat der Gemeindeversammlung 2011 folgende Punkte:

- Mit der Neuregelung der Pflegefinanzierung wies der Kanton den Zürcher Gemeinden die Verantwortung für Pflege und Betreuung im Alter zu. Durch diese neue rechtliche Situation sowie durch die Bevölkerungsentwicklung betrachtete der Gemeinderat den Handlungsbedarf im Bereich «Wohnen im Alter» als gegeben.
- Der Gemeinderat zeigte sich überzeugt, dass ein gesundes und aktives Leben im Alter die Anzahl Pflegefälle reduziert. Dadurch würden die Kosten im Pflegebereich stagnieren oder allenfalls sogar sinken.
- Der Gemeinderat ortete auf Basis der Umfrageresultate unter den Einwohnern 50+ einerseits das Bedürfnis nach einem Projekt wie dem Gemeinschaftshof.
- Andererseits stellte er einen Bedarf nach altersgerechten Kleinwohnungen (2,5-Zimmer-Wohnungen) fest, von welchen es in Niederweningen damals praktisch keine gab.
- Das Grobkonzept der Arbeitsgruppe «Gemeinschaftshof» stellte für den Gemeinderat eine durchdachte und überzeugende Grundlage dar, auf welcher das Projekt ausgearbeitet werden kann.

Neben der finanziellen Beteiligung waren und sind Vertreter der Gemeinde auch organisatorisch im Betrieb involviert:

- *Hubert Graf*, Präsident des Trägervereins «Treffpunkt» und bei Projektstart Gemeinderatsmitglied und Sozialvorsteher
- *Andrea Weber*, Gemeindepräsidentin und Präsidentin Stiftungsrat
- *Ruth Weber* (nicht verwandt mit Andrea Weber) Gemeinderatsmitglied und im Vorstand des Trägervereins.

Die Gemeinde Niederweningen gewährte das Darlehen, übernahm jedoch bei der Ausführung des Projekts keine Verantwortung und bot keine rechtliche Unterstützung. Sie hatte dadurch aber auch keine Kosten oder personellen Aufwand.

Bei der Vermietung von Wohnungen behält sich die Gemeinde jedoch ein Mitbestimmungsrecht vor: Sie kann Interessenten, vor allem Sozialhilfeempfänger, von ausserhalb der Gemeinde ablehnen und kann verlangen, dass Dorfbewohner bei einer Neuvermietung Vorrang haben. Ausserdem soll, wenn Wohnraum von Seiten der Gemeinde benötigt wird, dieser vom Gemeinschaftshof zur Verfügung gestellt werden.

DRITTER TEIL

Wohnen im Gemeinschaftshof

Der Gemeinschaftshof Niederweningen ist als Genossenschaft organisiert. Diese vermietet ihre 15 Wohnungen an ihre Mitglieder. Die 1,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen sind auf drei Stockwerke verteilt, die mit einem Lift verbunden sind.

Die Mietzinsen bewegen sich zwischen 818 Franken für eine 1,5-Zimmer-Wohnung, 1'246 Franken für eine 2,5-Zimmer- oder 2'328 Franken für eine 3,5-Zimmer-Wohnung. Diese Mietbeträge beinhalten 54 Franken als Anteil am Gemeinschaftsteil und die Nebenkosten. 120 Franken kostet ein Parkplatz in der Tiefgarage. Teilweise reduzieren sich die üblichen Nebenkosten, da Verwaltung und Gebäudeunterhalt durch die Genosschafter bzw. den Trägerverein (die Genosschafter) unentgeltlich erledigt werden.

8. Vermietung

Im Mai 2016 waren alle Wohnungen bezogen. Neue Mieter werden vom Genossenschaftsvorstand ausgewählt.

Interessenten sollten folgende Kriterien erfüllen:

- Nicht langzeitpflegebedürftig
- gesicherte finanzielle Verhältnisse
- sich mit den Ideen und Zielen des Gemeinschaftshofes identifizieren können
- Vorrang haben Einwohner von Niederweningen.

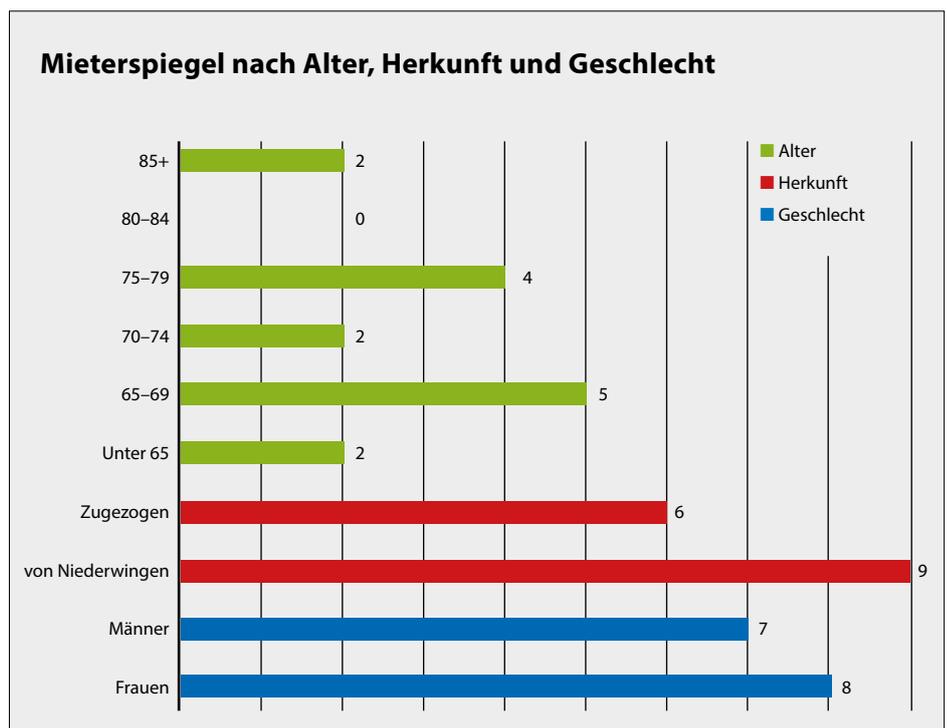
Falls der Vorstand sich für einen Interessenten entscheiden möchte, der seinen Wohnsitz nicht in Niederweningen hat, muss dem

Gemeinderat von Niederweningen, wie bereits erwähnt, die Möglichkeit gegeben werden, diesen Entscheid abzulehnen. Wenn auf diese – schriftlich verfasste – Anfrage innert 14 Tagen keine Einsprache seitens des Gemeinderates erfolgt, kann der Mietvertrag abgeschlossen werden. Auf die Warteliste können sich Personen bereits ab dem 56. Lebensjahr setzen lassen.

Zwei Wohnungen sind an Personen unter 60 Jahren vermietet. Die Erfahrungen der letzten zwei Betriebsjahre zeigten, dass mögliche Lärmemissionen des Gemeinschaftsraumes – trotz guter Isolation – die angrenzende Wohnung stören können. Der

jüngere Mieter, der aus einem sozial anspruchsvollen Umfeld kam und in diese Wohnung einzog, zeigte sich jedoch als sehr lärmempfindlich. Dies war auch der Auslöser für Differenzen. Nach Auflösung des Mietverhältnisses ist nun in dieser 1,5-Zimmer-Wohnung eine Naturheilpraxis untergebracht, welche Kunden tagsüber behandelt werden.

Die strassenseitige 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss hat keinen Balkon und es erwies sich als schwierig, sie an Senioren zu vermieten. Bevor die jetzige Mieterin einzog, wurde diese Wohnung einer potenziellen älteren Mieterin angeboten, die jedoch ablehnte. Nun ist Katrin Büchler einge-



zogen. Sie ist tagsüber unterwegs, wodurch die Lage (auch wenig Sonne) für sie zweitrangig ist. Schon die vorherige Mieterin war noch nicht im Seniorenalter und zu 100 Prozent erwerbstätig.

Kündigung

Jedes Genossenschaftsmitglied kann mit einer schriftlichen Erklärung unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Geschäftsjahres aus der Genossenschaft austreten.

Stirbt ein Genosschafter, geht die Mitgliedschaft auf dessen Erbengemeinschaft über. Können sich die Erben über die Zuteilung der Anteilsscheine und allfälliger Darlehensforderungen an einen einzelnen Erben nicht verständigen, so haben sie einen gemeinsamen Vertreter zu bestimmen. Solange die Mitgliedschaft nicht übertragen bzw. der Vertreter nicht rechtsgültig bestellt ist, kann die Verwaltung die Aufnahme des neuen Mitgliedes bzw. die Bezeichnung des Vertreters nicht genehmigen. In dieser Zeit ruht das Stimmrecht. Die Mitgliedschaft erlischt spätestens zwei Jahre nach dem Tod.

Ein Mitglied kann jederzeit durch Beschluss der Verwaltung ausgeschlossen werden, wenn folgende Punkte gegeben sind:

- Wenn das Mitglied in schwerwiegender Weise gegen die Interessen der Genossenschaft oder deren Statuten verstossen hat.
- Wenn der Genosschafter schon seit längerer Zeit pflegebedürftig ist oder sich aus anderen Gründen ganz aus dem aktiven Leben des Gemeinschaftshofes zurückzieht.

Ausgeschlossene haben das Recht, innert 30 Tagen nach Mitteilung des Ausschlusses einen Entscheid der nächsten Generalversammlung zu beantragen. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte und -pflichten. Gemäss Art. 846 Abs. 3 OR kann der Ausgeschlossene gegen den Ausschlussentscheid der Generalversammlung innert drei Monaten den Richter anrufen. Die Anrufung des Richters hat keine aufschiebende Wirkung.

PORTRÄT Dolly Rebsamen (88) – die Schnellentschlossene



Dolly Rebsamen lebt in der luftigen Dachwohnung.

Dolly Rebsamen wohnte bis zu ihrem Einzug in den Gemeinschaftshof in ihrem eigenen Haus, die letzten Jahre allein.

Es war am – vom Gemeinschaftshof organisierten – «Tag der offenen Tür», als sie beschloss, ihre 4,5 Zimmer und ihre zwei Badezimmer gegen eine 2,5-Zimmer-Wohnung einzutauschen. Dann ging alles ganz schnell. Sie unterschrieb noch vor Ort den Kaufvertrag. 2016 war sie eine der ersten Bewohnerinnen. Ihre Wohnung liegt direkt unter dem Dach und besticht durch ein luftiges, hohes Wohnzimmer mit einem grossen Fenster. Die Küche ist offen und ein Dachfenster lässt Licht herein.

Die Gründe der selbstbewussten Frau für einen Umzug waren simpel und sie formuliert diese ganz pragmatisch: «Bevor noch irgendetwas passieren konnte, entschied ich mich, mit dem Autofahren aufzuhören. Das war bis anhin für grössere Einkäufe praktisch, da ich etwas ausserhalb von Niederingingen lebte. Nun wohne ich so zentral, dass ich gut zu Fuss einkaufen kann.»

Ausserdem kann sie sich auf die Nachbarschaftshilfe verlassen. Vor einiger Zeit hatte sie einen Unfall hier in ihrer Wohnung. Sie war unglücklich gestürzt und brach sich dabei die Hüfte. Glücklicherweise wurde die ansonsten rüstige Dame am kommenden

Morgen vermisst und gefunden. Nach diesem Ereignis wurde ein Notfallalarm in ihrer Wohnung installiert.

Das Haus sei wirklich gut isoliert, meint sie zur Tatsache, dass sie einfach niemand gehört habe.

Was ist Dolly Rebsamen in ihrer Wohnung aufgefallen, seit sie im Gemeinschaftshof lebt?

«Es wäre von Vorteil, wenn sich der Backofen auf Augenhöhe befände.»

Das Öffnen und Schliessen des besagten Dachfensters von Hand wurde der zierlichen Frau zu mühsam; es wurde daher nachträglich elektrisch umgerüstet.

Der Sicherungskasten befindet sich in der Garderobe. Um an ihn zu gelangen, müssen zuerst die ganzen Kleider weggeräumt werden.

Die ehemalige kaufmännische Angestellte schätzt das Miteinander im Gemeinschaftshof, die Aktivitäten mit anderen wie beispielsweise den Mittagstisch, die Nachmittage mit Kaffee und Kuchen oder den Sonntagsbrunch. Bei einzelnen Anlässen trifft sie auch heute noch ab und an Bekannte aus dem Dorf. Sie schätzt jedoch durchaus die Möglichkeit, sich zurückzuziehen und mit ihren erwachsenen Töchtern die gemeinsame Zeit im privaten Rahmen zu geniessen.

Weitere Details sind in den Statuten geregelt. Diese und weitere Reglemente sind abrufbar unter gemeinschaftshof.ch.

Bauliche Anpassungen

Bauliche Hindernisse machten sich im Alltag oder im Krankheitsfall bemerkbar. Diese wurden und werden ernst genommen und nach Möglichkeit behoben – sowohl in den Wohnungen wie auch in den Gemeinschaftszonen

- Wegbreite im Garten
- Akustikdämmung im Gemeinschaftsraum
- Elektrische Dachfensteröffnung
- Beidseitiger Treppenhandlauf.

9. Nachbarschaft und Gemeinschaft: Ein Augenschein im Gemeinschaftsraum

An diesem Nachmittag sitzen nur Jörg Müller, Arthur Heusser und Hans Bühler an dem runden Tisch vorn am grossen Fenster. Bald aber wird es lebendig, dann nämlich, wenn der Gemeinschaftshof zum monatlichen Kaffee- und Kuchennachmittag einlädt.

Der 88 m² grosse Raum, der mit Tischen, Sitzgelegenheiten und einer Küche aufwartet, ist so etwas wie das Herz des Hauses. Hier treffen sich die Bewohner und ab und an auch die Dorfbewohner. Verschiedene Aktivitäten finden hier statt. «Vermutlich wäre der Kontakt unter den Bewohnern nicht so toll, wenn wir diesen gemeinsamen Raum nicht hätten», vermutet Jörg Müller. «Wenn man sich trifft, dann hier im Gemeinschaftsraum», doppelt Arthur Heusser nach.

Die allein lebenden Männer schätzen ihren Freiraum, den ihnen ihre eigenen Wohnungen geben. Trotzdem wollten sie nicht ganz alleine leben im Alter. Es ist auch der Gemeinschaftsraum, der ihnen die Möglichkeit gibt, unter die Leute zu kommen. Eine Wohngemeinschaft, wie man sie vielleicht von Studenten kennt, würde hingegen nicht funktionieren, davon sind alle drei überzeugt. Es seien aber auch Lernprozesse, wie man miteinander umgeht, sagt Arthur Heusser.



Selbst gefärbte Eier am Kaffee und Kuchen Nachmittag

Als Pluspunkte werden wiederum die zentrale Lage des Hauses, der Lift, die rollstuhlgerechten Räume und die gute Vernetzung untereinander genannt. «Es gibt sogar eine WhatsApp-Gruppe», meint Jörg Müller. Die Nachbarschaftshilfe, die sich über die Jahre hinweg wie selbstverständlich bildete, empfinden alle als einen weiteren Vorteil.

Etwas später kommen die freiwilligen Helfer, die die selbstgebackenen Kuchen aufschneiden und auf Tellern präsentieren. Ausserdem wurden kurz vorher Ostereier gefärbt. Diese Aktion findet regelmässig vor Ostern statt und wird ebenfalls von einer Bewohnerin am Leben erhalten. Schnell ist jeder Stuhl am grossen Tisch besetzt und es wird laufend noch ein Stück zusammengerückt und neue Sitzgelegenheiten werden dazugestellt für weitere Besucher. Die Nachbarin, die im Haus hinter dem Gemeinschaftshof wohnt, ist mit eigenen Besuchern da. Nur sie sitzen etwas separat bei Kaffee und Kuchen und diskutieren Privates. Ansonsten wird durcheinandergeredet und schlussendlich sitzen etwa gleich viele auswärtige Besucher am Tisch wie Bewohner des Gemeinschaftshofes. Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 60 Jahren.

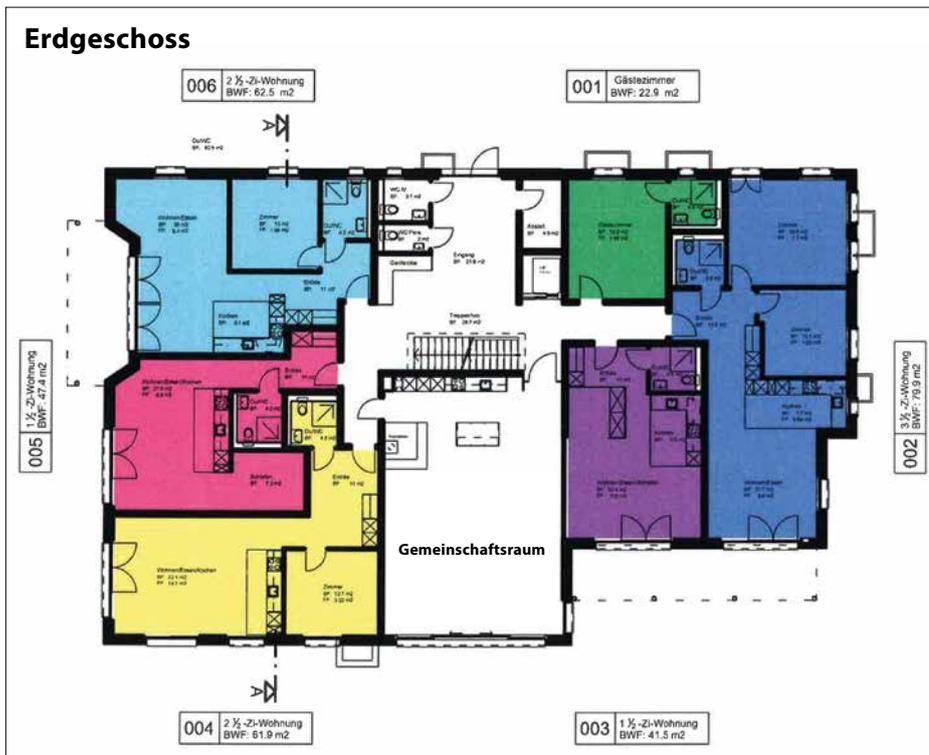
10. Der Gemeinschaftshof als Treffpunkt für Niederweningen

Der Treffpunkt steht allen Einwohnern von Niederweningen für verschiedene Aktivitäten und Veranstaltungen offen. Genutzt werden können der Gemeinschaftsraum, die zwei Werkräume im Untergeschoss sowie der Gartensitzplatz und der Garten. Dazu kommt ein Gästezimmer (22 m², zwei Betten, DU/WC). Für Besucher stehen vier Parkplätze zur Verfügung.

Der Gemeinschaftsraum

Bei der Planung und Gestaltung der Aktivitäten wird gleichermaßen auf die Bedürfnisse der Bewohner und der externen Gäste geachtet. Der Gemeinschaftsraum kann in der Zeit von 9.00 bis 22.00 Uhr gemietet werden. Ein Angebot, das rege genutzt wird. Hier finden die allermeisten öffentlichen und generationenübergreifenden Aktivitäten statt.

Zu den regelmässigen wöchentlichen und monatlichen Angeboten gehören die bereits erwähnten Englisch- und Französisch-Konversationskurse, Diskussionsrunden, ein Eltern-Kind-Treff, Spielnachmittage, der Sonntagstreff sowie der öffentliche Mittags-



tisch. Dazu kommen weitere Veranstaltungen wie Vernissagen und Kurse. Der Gemeinschaftsraum wird zudem für Sitzungen der Verwaltung und der Vorstände des Gemeinschaftshofes genutzt und auch die Bewohner haben die Möglichkeit, die Räumlichkeiten für private Anlässe zu reservieren. Besuchern des Treffpunktes steht die Bewohnerschaft äusserst offen gegenüber. Nicht zuletzt, weil man sich meist von früher her noch kennt.

Abwechslungsweise ist jemand vom Haus verantwortlich für den Mittagstisch. Ab und zu übernimmt auch Hubert Graf vom Trägerverein Treffpunkt aus Spass den Kochlöffel. Das kleine lichtdurchflutete Atelier im hinteren Teil des Hofladens «Bolebuck» wird von Jörg Müller genutzt. Dort entsteht ein Grossteil seiner Bilder. Ansonsten sind die Bewohner – ganz dem Trend folgend – öfters unterwegs. Im Garten, der mit seiner Ruderalfläche nicht ganz dem Ideal mancher



Mittagstisch

Bewohner entspricht, befindet sich ein Hochbeet sowie ein paar Beete, welche von einer Bewohnerin, ab und zu auch von freiwilligen Helfern aus dem Haus bewirtschaftet werden. Vom zu Anfang angedachten Kinderspielplatz und Tierlitzoo wurde bisher abgesehen. Dies vor allem wegen der mangelnden Platzverhältnisse, da Gemüsebeete und der Grillplatz einigen Raum beanspruchen.

Von den Bewohnern wurde auch die Frage nach der Aufsicht gestellt, sollte der Spielplatz öffentlich sein. Lärm fiel als weiteres Stichwort, wer unterhält den Betrieb?

Vom zu Anfang angedachten Kinderspielplatz wurde bisher abgesehen. Dies vor allem wegen der mangelnden Platzverhältnisse, da Gemüsebeete und der Grillplatz einigen Raum beanspruchen.

Ausserdem liegt der Schwerpunkt nun auf der Arterhaltung von Pflanzen und Tieren in den Ruderalflächen des Gartens rund um den Gemeinschaftshof.

Der Garten

Der Blick vom Gemeinschaftsraum geht raus auf die Terrasse und die Ruderalflächen (brachliegender, steiniger und humusarmer Boden). Doch die Obst-, Beeren- und Gemüseproduktion der Bewohner des Gemeinschaftshofes wurde bis heute nicht oder wenig umgesetzt. Ein Grund, der öfter genannt wird: Wer sein Leben lang Gemüse, Obst und Beeren konserviert hat für Familie etc., ist heute froh, dies nicht mehr machen zu müssen.

Heute wird der Garten bis auf die oben genannten Beete, einen auf privater Basis entstandenen Blumengarten und eine Kräuterspirale wenig durch die Bewohner selber bewirtschaftet.

Da die Unterscheidung zwischen «Unkraut» und wertvoller Ruderalpflanze jedoch nicht einfach ist, erfolgt die Pflege des Gartens durch die Bewohner nur sporadisch. Die

Gemeinschaftshof Niederweningen



Die Gehwege im Garten wurden nachträglich noch etwas breiter gemacht.

Bewirtschaftung erfolgt daher mehrheitlich durch ein externes Team. Die Kostenfolge kann zum jetzigen Zeitpunkt (Frühling 2018) noch nicht beziffert werden. Sie kann aber gemäss Urs Bürchler nicht sehr gross sein, da diese Art von Garten ausser einem regelmässigen Schnitt der Sträucher, Kräuter etc. nicht viel Pflege braucht.

Die Ruderalfläche aus Sand, Kies und Steinen, die sich auch rund um den grossen Nussbaum erstreckt, soll die Biodiversität fördern. Sie sei jedoch auch im Sommer wenig grün, wird von den im Gemeinschaftsraum anwesenden Personen angemerkt. Einige vermischen den grünen Rasen, Blumen und eine Sitzbank unter dem Schatten spendenden Baum. Somit hat er mit Blick auf den Treffpunkt keine grössere Funktion. Arthur Heusser, der im Gemeinschaftshof lebt, war unfallbedingt eine Zeit lang mit Stöcken unterwegs. Dabei stellte sich heraus, dass die Gehwege im Garten zu schmal waren für Personen mit Gehstöcken, Gehhilfen oder für einen Rollstuhl. Aufgrund dieser Erfahrung wurden die Wege nachträglich (bis auf diejenigen beim Hochbeet und bei den daneben liegenden Gemüsebeeten) etwas verbreitert.

Der Hofladen

Im ehemaligen Waschhäuschen, welches stehen blieb, befindet sich heute ein Hofladen. Die Produkte, die dort verkauft werden,

werden momentan von Agronomin Katrin Bürchler, mehrheitlich mit einem Team freiwilliger Helfer, hergestellt.

Die Miete für den kleinen Laden beträgt 120 Franken. Strom, Wasser und WLAN-Anschluss werden vom Trägerverein des Gemeinschaftshofes gratis zur Verfügung gestellt. Als Betätigungsfeld für die Bewohnerschaft konnte sich der Hofladen nicht etablieren und die Mitarbeiter im Laden kommen aus dem Umfeld der Betreiberin Katrin Bürchler.

Ob der 2016 eröffnete Hofladen nun als Treffpunkt oder als Einkaufsalternative zum bestehenden Dorfladen genannt werden kann, kann so noch nicht beantwortet werden. Wohl aber eher nicht. Die etwas abgelegene Lage hinter dem Gemeinschaftshof an einem kleinen Nebenweg ist sicher ein Grund dafür. Ausserdem spricht das Sortiment, bestehend aus eingemachtem Gemüse und eingemachten Früchten, speziellem Brot und speziellen Mehlsorten, vermutlich weniger die grosse Mehrheit an.



Im ehemaligen Waschhäuschen befindet sich heute ein Hofladen.



Alles, was der einheimische Garten hergibt, wird im Hofladen verkauft.

Fazit der Projektverantwortlichen



Interview mit Hubert Graf (Präsident Trägervereins) und Urs Bürchler (Verwaltung und Genossenschaftspräsident).

Fazit zum Projektprozess

Im Projektverlauf haben die privaten Initianten eng mit der Gemeinde zusammengearbeitet. Es mussten auch grundlegende Kompromisse geschlossen werden.

AGE-Stiftung: Was sind die Erfolgsfaktoren für eine solche Zusammenarbeit? Auf was sollte man besonders achten (als private Initianten / als Gemeindevertreter)?

Urs Bürchler: Es muss ein grundlegendes Interesse vonseiten der Initianten und der Gemeinde da sein, ein gemeinnütziges Angebot schaffen zu wollen, und es dürfen nicht wirtschaftliche Interessen dahinterstehen. Für die Gemeinde wurde ein An-

gebot geschaffen als geeignete Alternative zum Alterszentrum. So werden Kosten gespart.

Hubert Graf: Bei der Projektarbeit hatten wir weitgehend freie Hand. Ausserdem durch und durch engagierte und ausdauernde Mitwirkende, die fünf Jahre lang mithalfen, das Projekt zu realisieren.

Fortsetzung nächste Seite

Fazit zum Thema

«Treffpunkt für die Gemeinde»

AGE-Stiftung: Welche Bedeutung hat der Gemeinschaftshof heute für die Gemeinde?

Hubert Graf: Der Gemeinschaftshof ist in mehreren Hinsichten eine gelungene Sache. Niederweningen und das Wehntal besitzen nun mehr altersgerechten Wohnraum. Die Gemeinde hat sich von Anfang an finanziell zum Projekt bekannt mit ihrem Darlehen. Sie übernahm jedoch keine Verantwortung und bot keine rechtliche Unterstützung bei der Ausführung. Mittlerweile findet unser Modell bereits überregional Beachtung.

Urs Bürchler: Die Wohnungen sind bezahlbar. Der Treffpunkt funktioniert generationenübergreifend, aber doch mit Schwerpunkt Senioren. Für zwei Vereine (Altissimo und Wehntaler Vogelschutzverein) wurde der Gemeinschaftshof ihr Stammlokal.

AGE-Stiftung: Haben sich die Erwartungen der Gemeinde an das Projekt erfüllt? Bzw. welche Erwartungen haben sich erfüllt?

Hubert Graf: Die Erwartungen wurden völlig erfüllt. Ohne grossen Aufwand erhielt die Gemeinde so etwas Gutes wie altersgerechten Wohnraum, einen weiteren Treffpunkt im Dorf und eine Alternative zum Alterszentrum für rüstige Senioren. (siehe oben)

Fazit zum Thema

«Gemeinschaftlichkeit beim Wohnen»

AGE-Stiftung: Ursprünglich war das gemeinschaftliche Wohnen im Alter ein zentrales und auch ideologisches Element für den Gemeinschaftshof. Inwiefern wurden die Erwartungen erfüllt bzw. nicht erfüllt? Wie schätzen die Verantwortlichen heute die Chancen und Grenzen von Gemeinschaftlichkeit ein?

Hubert Graf: Ziemlich schnell war klar, dass eine Form der Wohngemeinschaft (WG) nicht infrage kam. Selbstständiges Wohnen, unabhängig vom Gesellschaftsteil, musste möglich sein. Klar ist auch: Die Anonymität ist eingeschränkt. Die gemeinschaftlichen Aktivitäten funktionieren nur auf freiwilliger Basis.

AGE-Stiftung: Wie gut kann die «Qualität» der Gemeinschaftlichkeit durch die Auswahl der Mieterschaft gesteuert werden? (Oder ist das im Endeffekt immer Zufall, eine Frage der «Chemie»?)

Hubert Graf: Eine Grundbedingung der Bewohner ist ihre Teamfähigkeit, aber auch der Bezug zu Niederweningen und zum Wehntal. Sie müssen sich weiter mit der Idee identifizieren können. Das wurde bereits von Anfang an so kommuniziert.

Urs Bürchler: Unsere Erwartungen wurden diesbezüglich erfüllt. Wir hatten aber auch Glück.

AGE-Stiftung: Die Gemeinde hatte als Zielgruppe Leute aus der Umgebung im Auge, die Initianten wollten Personen, die sich mit der Philosophie des gemeinschaftlichen und aktiven Wohnens identifizieren können. Dann gab es noch den Gedanken, vor allem finanziell eher schwachen Leuten ein Wohnangebot zu bieten. Wie eng darf man die Zielgruppen bzw. die Erwartungen an die Mieter definieren?

Hubert Graf: Ganz zu Beginn wollten wir als Initianten tatsächlich nur Bewohner von Niederweningen mit unserem Wohnprojekt ansprechen. Wir stellten aber fest, dass dies zu wenig weit griff und dehnten daher unser Angebot auf das ganze Wehntal aus. (Vier Dörfer mit ca. 7'000 Einwohnern, Stand: März 2018)

Urs Bürchler: Wichtig war uns, dass sich Interessenten mit unserer Idee identifizieren können. In der Wahl unserer Mieter sind wir autonom. Die Gemeinde hat jedoch das Recht, im Notfall jemanden bei uns zu platzieren. Dafür muss aber eine Wohnung frei sein.

AGE-Stiftung: Welche Rolle nimmt die Trägerschaft (Genossenschaft, Trägerverein, Stiftung) gegenüber den Bewohnern ein? Wird das nachbarschaftliche Netzwerk durch die Projektträger speziell gefördert?

Hubert Graf: Das Netzwerk wird nicht speziell gefördert. Das ist gar nicht nötig. Ein gut

funktionierendes Netzwerk entstand bereits durch die Bewohner. Beispielsweise durch Fahrdienste, Krankenbesuche, Hilfe beim Einkaufen oder durch den Mittagstisch und Grillabende.

Fazit zum Thema «aktives Alter»

AGE-Stiftung: Wie gestaltet sich das aktive Alter heute im Gemeinschaftshof?

Urs Bürchler: Alle tragen etwas zur Gemeinschaft bei. Natürlich abhängig von der gesundheitlichen Situation. Es wird in den beiden Hobbyräumen handwerklich gearbeitet, es findet regelmässig ein Mittagstisch statt, es wird gemeinsam spaziert mit dem «Ferienhund» eines der Bewohner oder es werden Filmabende durchgeführt. Die Schneeräumung auf dem Vorplatz wird durch die Bewohner erledigt.

AGE-Stiftung: Welche Bedeutung haben die Aktivitäten bzw. die Aktivitätsangebote für die Bewohnerinnen und Bewohner im Alltag?

Urs Bürchler: Die Aktivitäten und Aktivitätsangebote haben eine grosse Bedeutung. Wichtig jedoch ist, dass der Gemeinschaftsraum nicht jeden Tag und jeden Abend besetzt ist. Der Raum soll für die Bewohner auch ab und an einfach frei sein.

Dabei kommen Impulse aber auch von ausserhalb des Gemeinschaftshofes. Beispielsweise stammt die diesjährige Osterdekoration von einer Dorfbewohnerin.

AGE-Stiftung: Wie schätzt die Trägerschaft die Belastbarkeit von älteren Bewohnern heute ein?

Hubert Graf: Unterschiedlich. Die Belastbarkeit kann sich je nach Lebenssituation ändern. Festgestellt haben wir, dass die Bewohner keine Tempovorgaben mögen. Auch keine regelmässigen Verpflichtungen. Aus diesem Grund mussten wir uns auch von der Idee der Mithilfe beim angedachten kleinen integrierten landwirtschaftlichen Betrieb verabschieden. Die Bewohner sind gerne bereit, zu helfen, dies immer halt auf Anfrage.

AGE-Stiftung: Für den Gemeinschaftshof sind relativ gesunde und aktive ältere Menschen vorgesehen. Einige Bewohnerinnen und Bewohner sind bereits in höherem Alter. Es gab Unfälle, die einen zeitweiligen Pflegebedarf nach sich zogen. Wie geht die Trägerschaft mit der Fragilität der Bewohner um? Wie geht die Bewohnerschaft selbst damit um?

Hubert Graf: Wir von der Leitung nehmen Anteil, aber durch die Autonomie jedes Einzelnen, ist es nicht nötig, zu agieren. Die Nachbarschaftshilfe funktioniert. Beispiel Mittagstisch. Die organisierende Person fiel wegen einer Herzoperation längere Zeit aus. Der Ersatz bzw. der Einkauf usw. organisierte sich innerhalb des Gemeinschaftshofes. Bei Bedarf werden auch Not- und Alarmknöpfe in den Wohnungen angebracht.

AGE-Stiftung: In den Genossenschaftsstatuten steht, dass ein Genossenschafter ausgeschlossen werden kann, wenn er schon seit längerer Zeit pflegebedürftig ist oder sich aus anderen

Gründen ganz aus dem aktiven Leben des Gemeinschaftshofes zurückzieht. Weckt das keine Ängste bei den heutigen Bewohnerinnen und Bewohnern?

Urs Bürchler: Dieser Passus weckt keine Ängste bei den Bewohnern. Wir hatten diese Situation bisher glücklicherweise auch noch nicht. Diese Ausschlusskriterien kämen eher zum Tragen, wenn es sich um eine auffällige Krankheit handeln würde, sich die Person danebenbenimmt und sich dies negativ auf das gemeinschaftliche Leben auswirken würde.

AGE-Stiftung: Wie wurde das Konzept an die Realität angepasst?

Hubert Graf: Eine unserer Erkenntnisse war: Regelmässige Mithilfe im landwirtschaftlichen Betrieb oder im Hofladen funktioniert nicht. Die Bewohner helfen gern, mögen aber keine Verpflichtungen. Ein früheres Konzept sah ausserdem vor, dass Haus-

dienst, Reinigung der öffentlichen Räume und der Unterhalt des Gartens von den Bewohnern selber erledigt werden. Dies funktioniert so auch nicht und mittlerweile kommt einmal in der Woche eine Reinigungskraft, ein Teil des Hausdienstes wird ebenfalls von externen Personen erledigt. Für die Gartenarbeit wurde kürzlich auch jemand gefunden. Die Mehrheit der Bewohner hat keinen Bezug zu dieser speziellen Art von Garten.

Urs Bürchler: Das Gästezimmer sollte quasi ein «Probewohnen» ermöglichen und ausserdem den Gästen unserer Bewohner eine Übernachtungsmöglichkeit bieten. Oder pflegebedürftigen Personen, die halbtags betreut werden müssen, zur Verfügung stehen. Beide Optionen wurden oder werden wenig genutzt. Das Zimmer wird ab und zu von Dorfbewohnern für externe Gäste gemietet oder wie zurzeit von einer jungen Lehrerin, die ein Vikariat absolviert.

Gemeinschaftshof

Mietwohnungen

Dorfstrasse 27

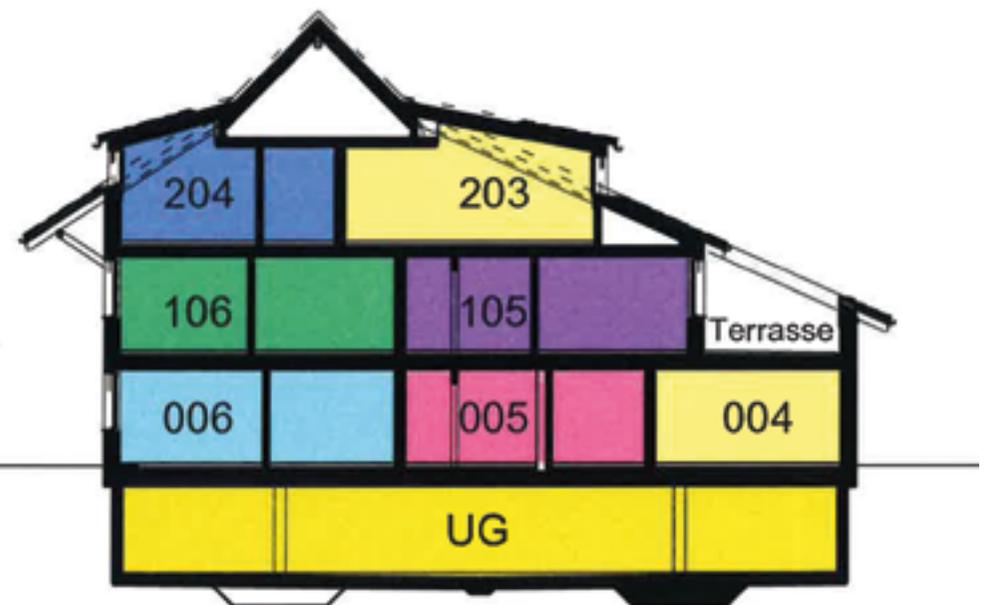
8166 Niederweningen



Nordwestfassade

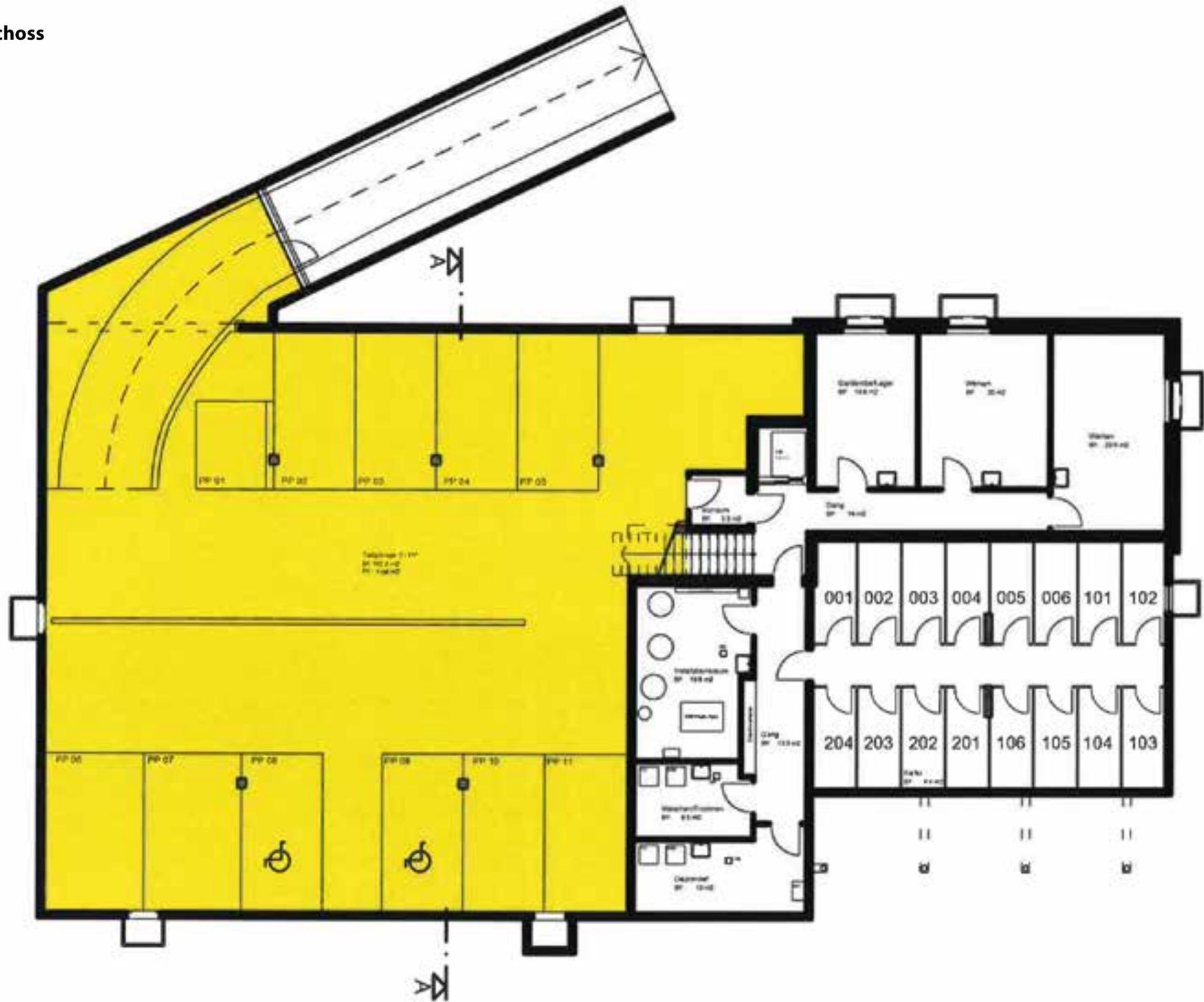


Nordostfassade



Schnitt A-A

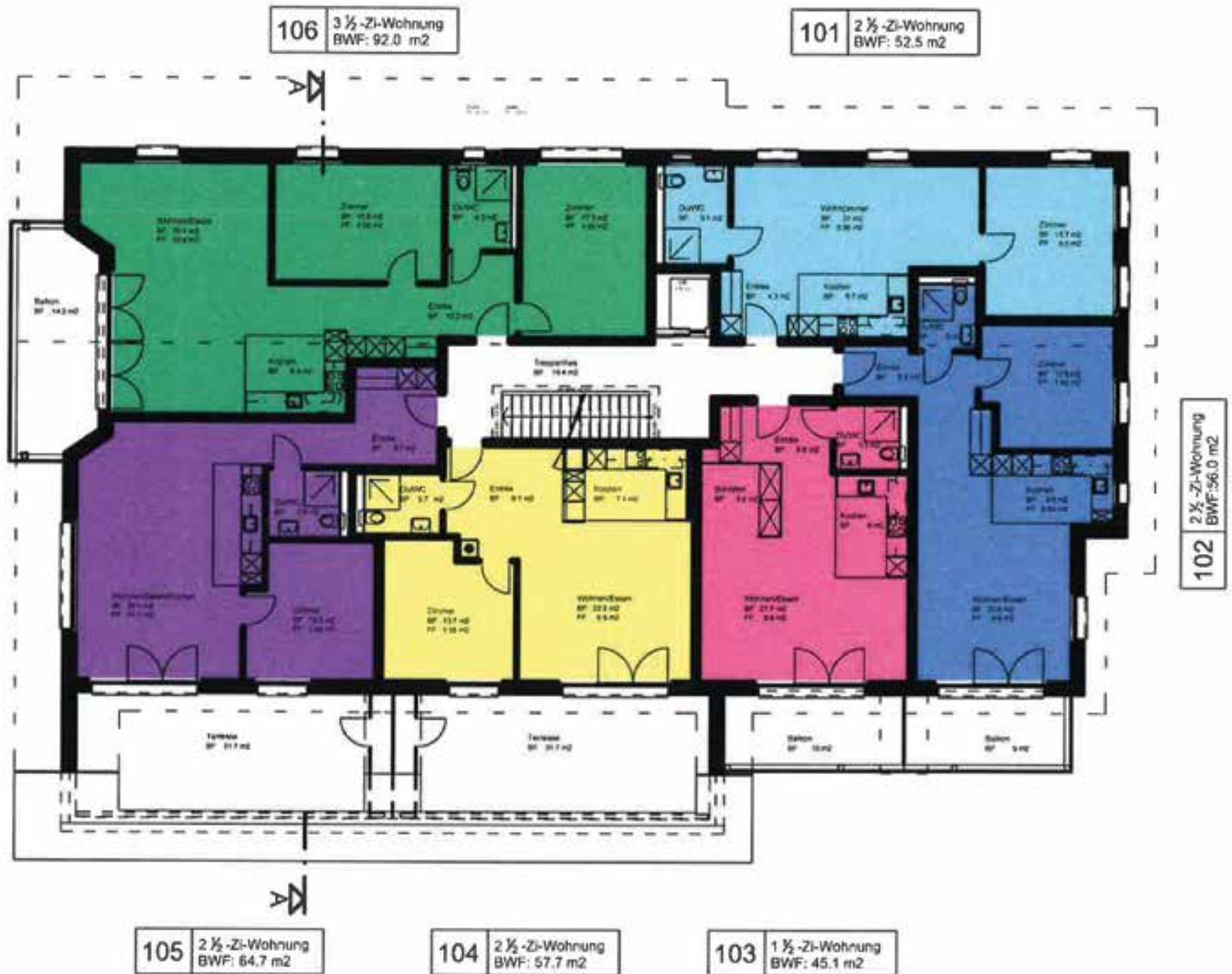
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

204 3 1/2-Zi-Wohnung
BWF: 98.6 m²

201 2 1/2-Zi-Wohnung
BWF: 70.2 m²



203 2 1/2-Zi-Wohnung
BWF: 50.5 m²

202 2 1/2-Zi-Wohnung
BWF: 68.3 m²