

# Haus StadtErle, Basel

Die Wohngenossenschaft Zimmerfrei hat in einem öffentlichen Prozess ein Wohnhaus für rund hundert Menschen geplant, die nachhaltig und selbstverwaltet in einer vielfältigen Hausgemeinschaft leben wollen. Als Ort zum Älterwerden bietet das Haus StadtErle bisher kaum erreichte soziale Qualitäten.

## Begleitdokumentation





**Titelbild**  
Haupteingang der StadtErle.

## Impressum

### Herausgeberin

Age-Stiftung, Zürich

### Trägerschaft

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Basel

### Autor

Ruedi Weidmann, Häusler + Weidmann,  
im Auftrag der Age-Stiftung

### Fotografie

Meinrad Schade

### Pläne

Wohngenossenschaft Zimmerfrei /  
Buchner Bründler Architekten

### Gestaltung

Anna-Lena Walther

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu unter [www.age-stiftung.ch](http://www.age-stiftung.ch). Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.

### Kontakt

Judith Cann  
Wohngenossenschaft Zimmerfrei  
Goldbachweg 8  
4058 Basel  
061 683 05 75  
[kontakt@zimmerfreibasel.ch](mailto:kontakt@zimmerfreibasel.ch)  
[www.zimmerfreibasel.ch](http://www.zimmerfreibasel.ch)

April 2020

# Inhalt

<b>In Kürze</b> . . . . .	5
<b>Gründung und ein Bauplatz</b>	
Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Erlenmatt, Erlenmatt Ost . . . . .	6
<b>Bauplanung als öffentliche Debatte</b>	
Mitwirkung, Arbeitsteilung, Organisation. . . . .	11
<b>Gemeinschaftsfördernde Architektur</b>	
Wohnungen, Lauben, Gemeinschaftsräume . . . . .	16
<b>Nachhaltig heisst günstig</b>	
Kosten, Finanzierung, Mietzinsen . . . . .	23
<b>Bewohnerinnen und Bewohner</b>	
Vermietung, sozialer Mix, Generationenmix . . . . .	25
<b>Selbstorganisation im Alltag</b>	
Organisation, Konflikte, Kommunikation . . . . .	29
<b>Räume und Gemeinschaft</b>	
Kontakte, Nachbarschaftshilfe, Engagement . . . . .	33
<b>Lohnt sich der grosse Aufwand?</b>	
Aufwand und Nutzen von Partizipation und Clusterwohnung . . . . .	43
<b>Älterwerden im Quartier</b>	
Versorgung, Vernetzung, Durchlässigkeit . . . . .	50
<b>Publikationen, Quellen, Anmerkungen</b> . . . . .	53



Beim Haupteingang weitet sich der Laubengang zu einem gedeckten Vorplatz, der Aussenlobby.

# In Kürze

Die StadtErle ist ein Wohnhaus in Basel für etwa 100 Menschen und das erste Haus der Genossenschaft Zimmerfrei. Es steht im Neubaugartier Erlentatt Ost, das die Stiftung Habitat mit verschiedenen Bauträgerschaften auf einem ehemaligen Güterbahnareal entwickelt.

Die StadtErle entstand in einem öffentlichen Prozess. Gemeinsam entwickelten Interessierte ein Konzept für eine sozial und altersmässig gemischte Hausgemeinschaft mit gemeinschaftlicher, nachhaltiger, selbstverwalteter und genügsamer Lebensweise. Das Rezept, das entstand, lautet: kleine Wohnungen und dadurch wenig Ressourcenverbrauch, dafür attraktive Gemeinschaftsräume für Dinge, die nicht in der Wohnung stattfinden müssen und wo man sich täglich antrifft.

Kontakte entstehen so von selber, das fördert die Nachbarschaftshilfe.

Vom ersten Tag an funktionierte eine starke, offene Gemeinschaft, in der gegenseitige Unterstützung selbstverständlich ist. Im Planungsprozess übten die Beteiligten eine pragmatische Haltung und eine offene Kommunikation: Eine Hausordnung gibt es nicht, Probleme und Konflikte werden erst geregelt, wenn sie auftauchen. Das gelingt und fördert Zusammenhalt, Zuvorsicht und Vertrauen in die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft. Dass die Fluktuation der Teilnehmenden bei der Planung gross war, störte nicht, im Gegenteil: Es förderte ein offenes, tolerantes Klima, von dem nun die Hausgemeinschaft und alle, die dazustossen, profitieren.

# Gründung und ein Bauplatz

Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Erlenmatt,  
Erlenmatt Ost

Drei junge Paare wollten in Basel Familien gründen und zusammen wohnen, doch sie fanden kein bezahlbares Haus. Da eröffnete sich eine Chance auf dem ehemaligen Güterbahnareal der Deutschen Bahn. Die Stiftung Habitat hatte einen Teil davon gekauft und gab Land für Neubauten im Baurecht ab. Die Paare bewarben sich mit vier Leitbegriffen: Gemeinschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Selbstverwaltung, Suffizienz. Sie konnten die Stiftung überzeugen, gründeten eine Genossenschaft und schrieben ein Leitbild für ein Wohnhaus mit nachhaltiger Lebensweise für hundert Menschen.

## Ein Haus für eine Hausgemeinschaft

Die Wohngenossenschaft Zimmerfrei wurde von drei Paaren ins Leben gerufen, die mit ihren Kindern in einer Hausgemeinschaft wohnen wollten. Obwohl gut ausgebildet und in Basel vernetzt, fanden sie keine bezahlbare Liegenschaft. Bei Baugenossenschaften gab es zwar günstige Wohnungen, doch das Gemeinschaftsleben, das ihnen vorschwebte, fanden sie dort nicht. Als sie von der Möglichkeit erfuhren, auf dem Areal Erlenmatt Ost ein grösseres Haus zu bauen, begannen sie grösser zu denken. Sie entwarfen ein einfaches Konzept, das verband, was ihnen wichtig schien: Gemeinschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Selbstverwaltung und Suffizienz (Begrenzung des Ressourcenverbrauchs). Das passte ins Konzept der Stiftung Habitat für das Areal Erlenmatt Ost. Nach Unterzeichnung einer gemeinsamen Absichtserklärung gründete das Grüppchen die Genossenschaft Zimmerfrei, skizzierte ein starkes Leitbild für eine grössere Hausgemeinschaft mit nachhaltiger Lebensweise, suchte weitere Interessierte und leitete einen öffentlichen Planungsprozess ein. Zwei der Paare bildeten den Vorstand, sie führten das Projekt durch die Planungs- und Bau- bis in die Betriebsphase. Das dritte Paar, das nicht so viel Zeit investieren konnte, wohnt heute auch im Haus, das den Namen «StadtErle» erhielt.

## Vom Güterbahnhof zum Stadtteil Erlenmatt

Was ist das Areal Erlenmatt Ost? In den 1990er-Jahren reorganisierte die Deutsche Bahn den Güterumschlag im Raum Basel. Ihr Güterbahnhof auf Schweizer Boden wurde zu Bauland.



Blick vom südlichen Ende der Laube  
in die Höfe von Erlenmatt Ost.

Das 19 Hektaren grosse Gelände grenzt im Süden und Westen an die Quartiere Rosental, Matthäus und Klybeck; im Norden und Osten trennt es die Autobahn vom Naherholungsgebiet Lange Erlen am Flüsschen Wiese. Starke politische Kräfte setzten sich dafür ein, im benachteiligten Kleinbasel Grünraum zu schaffen. So wurde im kantonalen Planungsprozess knapp die Hälfte der Erlenmatt zur Bauzone, der Rest zu Grünraum, Strassen und Plätzen. Die Bebauung sollte den Grundsätzen einer nachhaltigen Quartierentwicklung entsprechen. Seither sind am Rand des dreieckigen Geländes Neubauten mit mehr als 1300 Wohnungen und mehreren hundert Arbeitsplätzen entstanden, unterteilt in die Areale Erlenmatt Ost und Erlenmatt West sowie mehrere grosse Bauten am Südrand. In der Mitte liegt der Erlenmattpark mit Bereichen für das Publikum und für den Naturschutz.

Die im kantonalen Bebauungsplan definierten grossen Baufelder zogen Grossinvestoren und Generalunternehmen an, deren rasch realisierte Bauten monoton wirken. Die Süd- und die Westseite der Erlenmatt hat weitgehend das Totalunternehmen Losinger Marazzi überbaut, mit Anlagefonds und Pensionskassen als Investoren.<sup>1</sup> Im Süden dominieren zwei Grossbauten mit zusammen 550 Wohnungen, Läden, Gastronomie und einem privaten Alters- und Pflegeheim. Der Kanton legte drei Plätze an und baute das Primarschulhaus Erlenmatt.

Die Westseite überbaute Losinger Marazzi 2015 mit sechs langen Riegeln, die drei Höfe einfassen, nebst etwas Gewerbe 574 eher günstige Wohnungen enthalten und als 2000-Watt-Areal zertifiziert wurden. Ein Bewohnerverein soll dafür sorgen, dass Erlenmatt West ein lebendiges und soziales Quartier wird. Über eine eigene App verbreitet er Informationen zum Quartier. Sie zeigt den Bewohnenden auch ihren Energie-



verbrauch an und kann als Plattform zum Austausch mit Nachbarn genutzt werden.

### Erlenmatt Ost: kleinteilige Stadtstruktur

Die drei nördlichen Baufelder von Erlenmatt Ost zwischen Park und Autobahn kaufte die Stiftung Habitat. Mitgründerin der Stiftung war die Roche-Erbin Beatrice Oeri. Die Stiftung engagiert sich für eine wohnliche Stadt mit Begegnungsmöglichkeiten und bezahlbaren Mieten. Erlenmatt Ost sollte ein nachhaltiges Quartier mit starken sozialen Qualitäten werden, *«ein vielfältiges Neben- und Miteinander von Lebensformen und Nachbarschaften, ergänzt mit öffentlichen, sozialen und gewerblichen Nutzungen.»*<sup>2</sup> Hier werden in etwa 350 Wohnungen gegen 650 Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten leben. Dazu gibt es Arbeitsplätze unterschiedlichster Art, der Autoverkehr ist stark eingeschränkt.

Die Stiftung Habitat liess sich mehr Zeit mit der Planung. Sie strebte eine kleinteilige Stadt an mit verschiedenen Bauherrschaften und abwechslungsreicher Architektur, in der verschiedene Arten von nachhaltigen Lebensweisen möglich sein sollten. Für ihren Teil führte sie darum erneut einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Das Architekturbüro Atelier 5 gewann mit dem Vorschlag, die drei Baufelder in 13 Parzellen zu unterteilen. Das zugehörige «Regelwerk

Erlenmatt Ost» (REO) definierte Lage, Kubatur, Erschliessung, Nutzung und Energieversorgung. Es ordnete die Häuser, die verschiedene Trägerschaften erstellen sollten, um vier Höfe herum an. Hier liegen alle Hauseingänge, was die Höfe zum Begegnungsort macht.<sup>3</sup>

Um die 13 Häuser für die 2000-Watt-Gesellschaft fit zu trimmen, liess Habitat ein Nachhaltigkeitskonzept erarbeiten. Es definierte 59 ökologische, wirtschaftliche und soziale Kriterien, von denen die Projekte eine gewisse Anzahl erfüllen mussten und ein Teil obligatorisch war: so ein hindernisfreier Zugang zu allen Wohnungen, 5% altersgerecht ausgebaute Wohnungen, ein vielfältiger Wohnungsmix, 10% der Wohnfläche für soziale Zwecke und maximal 45 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche pro Person.<sup>4</sup>

Die Gesamtparzelle bleibt im Besitz der Stiftung Habitat. Die attraktiven Parzellen am Erlenmattpark gab sie im Baurecht an vier Bauträger ab, darunter Zimmerfrei. Die Parzellen entlang der Autobahn bebaut Habitat grösstenteils selber. Hier bilden sechs Bauten einen Lärmschutzriegel für den Rest des Quartiers. Die Höfe sollen offener Stadtraum sein, den auch Menschen aus der Umgebung nutzen können. W+S Landschaftsarchitekten entwarfen eine Grundausstattung mit Schotterfeldern, Asphaltwegen, Erlen und Feldahorn. Sie wird mit den Mietenden nach deren Bedürfnissen weiterentwickelt. Die Pflege des Aussenraums wird durch einen Aufschlag auf den Baurechtszinsen finanziert.

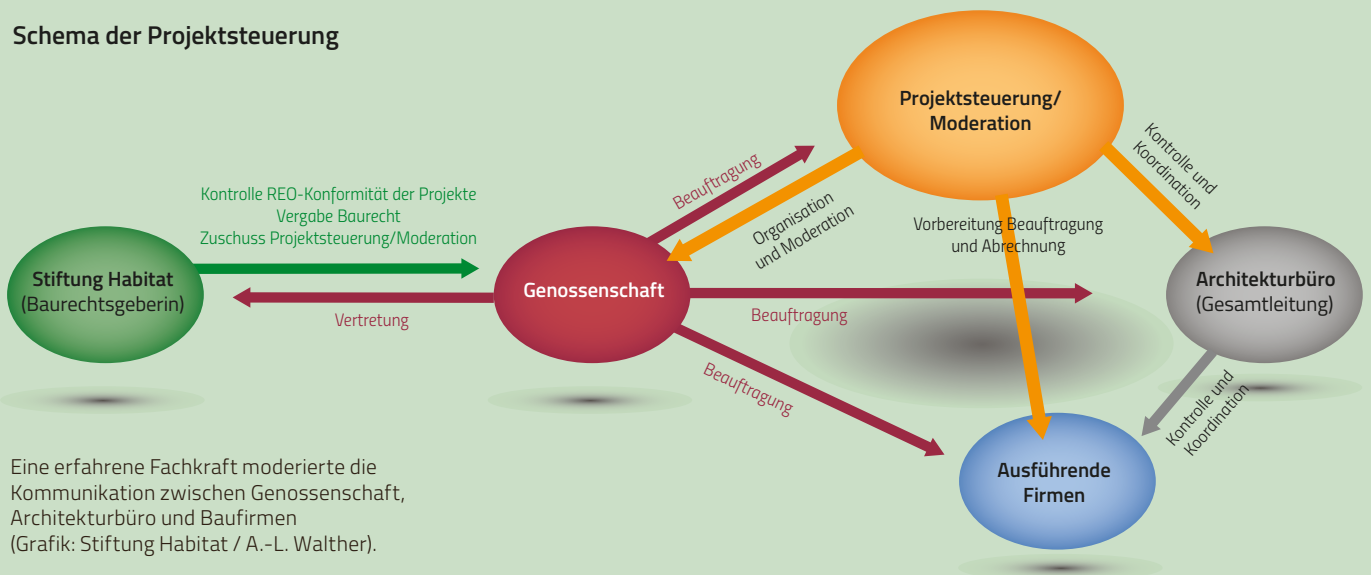
Erst die Stückelung in kleine Parzellen eröffnete kleinen und neuen Genossenschaften wie Zimmerfrei oder der benachbarten «Erlenflex» überhaupt die Chance, ihre Ideen zu realisieren. So konnte Habitat verschiedenartige Trägerschaften ins Boot holen, die ihre eigene Klientel mitbrachten und eine willkommene Mischung von Milieus schufen. Habitat verpflichtete die jungen Genossenschaften, eine erfahrene Fachkraft für die Moderation des Prozesses zu engagieren. Die Bauherrschaft durfte dabei frei wählen, Habitat behielt sich aber ein Vetorecht vor. Mit der ge-

#### Situationsplan Erlenmatt

- 1 Erlenmattpark
- 2–4 Öffentliche Plätze
- 5 Restaurant Bahnkantine (Altbau)
- 6 Erlenmatt West (2015): 574 Wohnungen, Gewerbe
- 7 Geschäftshaus (Umnutzung geplant)
- 8 Alterswohn-/Pfleheim Senevita (2014): 63 Wohnungen + 56 Zimmer, Restaurant
- 9 Swiss International School (Altbau)
- 10 Erlentor (2010): 233 Wohnungen
- 11 Primarschulhaus Erlenmatt
- 12 Bâleo (2019): 312 Wohnungen, Coop, Apotheke, Fust, Fitnesscenter, Restaurant
- 13 Erlenmatt Ost (2017–2020)
  - a Stiftung Habitat: Wohnungen, Gewerbe, Ateliers, Krippe, Kindergarten, Betreutes Wohnen und Arbeiten, Gemeinschaftsraum
  - b Silo: Hostel, Restaurant
  - c Wohnbauten diverser Trägerschaften, Velomech, Café
  - d StadtErle
  - e bis 2023 industriell genutzt, dann Neubebauung, Stiftung Habitat



## Schema der Projektsteuerung



meinsam unterschriebenen Absichtserklärung reservierte die Stiftung Habitat das Bauland für Zimmerfrei. Das Regelwerk Erlenmatt Ost und das Nachhaltigkeitskonzept definierten klare Rahmenbedingungen für die Realisierung; aus baupolitischen Gründen gab es zudem Terminvorgaben.

Von 2017 bis 2019 wurden zehn der dreizehn Bauten mit zusammen 213 Wohnungen für rund 500 Bewohnende erstellt, darunter die StadtErle. Erlenmatt Ost ist sozial durchmischt dank den für soziale Zwecke reservierten Wohnungen, unterschiedlichen Bauträgern mit unterschiedlichen Konzepten wie Solidaritätsfonds, Beitragsmodellen für wenig Verdienende oder einfach günstigen Wohnungen. In den Genossenschaftshäusern werden die Mieten dank dem Kostentmieteprinzip mit der Zeit sinken, während die kommerziellen Wohnungen auf der Erlenmatt eher teurer werden dürften. Alle Teile der Erlenmatt sind auf ihre Art um Nachhaltigkeit bemüht. Der Altersdurchschnitt liegt mit 31 Jahren deutlich unter dem kantonalen von 43 Jahren. In Erlenmatt Ost leben vor allem Familien und mit 51 % am meisten Schweizerinnen und Schweizer, in der Erlenmatt West sind es 37 %.<sup>5</sup>

### Nachhaltige Projektziele, starkes Leitbild

Die elf Grundsätze im Leitbild von Zimmerfrei sind interessant, da sie nicht nur auf «nachhaltig

ges Bauen» zielen, sondern auf eine nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft insgesamt. Sie betreffen nebst der Bauweise auch die Lebensweise in den Bauten und schon ihre Planung: Öffentliche Debatten sind zentraler Teil der Projektentwicklung. Zimmerfrei will gesellschaftliche und technische Trends analysieren, Innovation fördern, auch in Fragen der sozialen Organisation, und integrativ wirken, indem sie günstigen Wohnraum für verschiedene Lebensphasen und -entwürfe schafft. Sie will engagierte Bewohnende, die als Gemeinschaft agieren und Dinge und Dienstleistungen teilen. Der Verzicht auf Überfluss soll für die Gesellschaft, die Einzelnen und die Umwelt Mehrwert schaffen.<sup>6</sup> Auffallend ist die postulierte Verbindung von sozialer Vielfalt und individueller Genügsamkeit:

«Ziel war von Anfang an ein vielfältiges Umfeld aller Arten von Menschen zu schaffen. Je grösser die Durchmischung, desto mehr Synergien treten auf, die zum Schluss allen wieder zugutekommen.»<sup>7</sup>  
 «Zimmerfrei (...) soll als Basis für (...) das Nutzen gemeinschaftlicher Synergien und die Förderung individueller Genügsamkeit dienen.»<sup>8</sup>

In der Debatte über die bauliche Umsetzung entstand daraus die Hausallmend: Gemeinschaftliche Räume entlasten die Wohnungen und erleichtern das Teilen und Tauschen – und das Wohnen im Alter, doch davon war zunächst kaum die Rede.

# Bauplanung als öffentliche Debatte

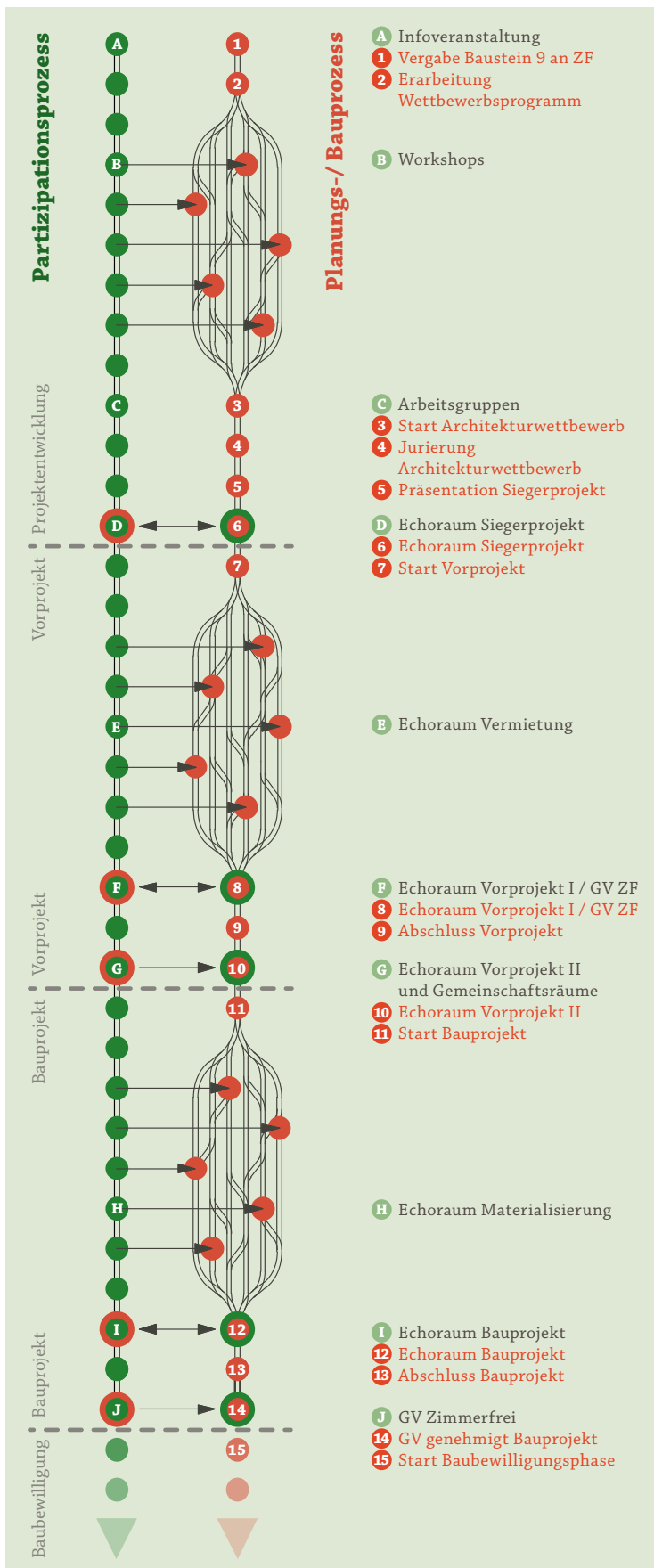
Mitwirkung, Arbeitsteilung, Organisation

Gebäude und Gemeinschaftsleben plante Zimmerfrei in öffentlichen Workshops, Arbeitsgruppen und Echoräumen. Dank professionellem Know-how und klaren Rahmenbedingungen blieb der partizipative Prozess stets produktiv. Dass die Fluktuation der Teilnehmenden gross war, störte nicht, im Gegenteil: Es förderte eine offene, tolerante Diskussionskultur, die heute den Alltag in der StadtErle prägt.

## Zielstrebige kollektive Planung

Auffallend gross ist bei Zimmerfrei die Lust an Selbstorganisation und Debatten. Vom Beginn der Planung 2013 bis zum Einzug Ende 2017 organisierte die Genossenschaft im Abstand von ein bis zwei Monaten öffentliche Workshops, Exkursionen, Stammtische, Themenabende und Besichtigungen, insgesamt 57 Veranstaltungen, an denen Interessierte das Projekt gemeinsam mit dem Vorstand entwickelten. Das ist aufwändig, hat aber zwei Vorteile: Bei der Planung eines neuartigen Haustyps garantiert es die «Marktfähigkeit» des Projekts, wenn genügend Interessierte es nach ihren Bedürfnissen formen. Zweitens wächst an diesen Anlässen die Hausgemeinschaft, bevor das Haus steht. Dadurch funktioniert der gemeinschaftliche Alltag im neuen Haus ab dem ersten Tag – während es in top-down geplanten Mehrgenerationenhäusern oft Monate oder Jahre dauert und Unterstützung von aussen braucht, bis das erhoffte Gemeinschaftsleben in Gang kommt.<sup>9</sup>

Um möglichst breite Kreise anzusprechen, informierte sich Zimmerfrei auch über Bedürfnisse älterer Personen und richtete ihre Kommunikation danach aus: Nebst Mails und Website bot sie analoge Kanäle an, Flugblätter und Abrisszettel in Cafés und Läden, auf die ältere Leute gut reagierten. Während der gesamten Planungszeit unterhielt sie eine Telefonnummer, unter der einmal pro Woche stets die gleiche Ansprechperson erreichbar war. Ein älterer Interessent erhielt Ausdrucke der Info-Mails per Post. In den Pausen der Veranstaltungen standen Auskunftspersonen für persönliche Fragen zur Verfügung.



Ablaufschema des Partizipationsprozesses, unterteilt in vier Projektphasen mit drei offenen Debatten, Meilensteinen (rot 1–15) und partizipativen Formaten (grün A–J). (Schema: Res Keller, Grafik: Zimmerfrei).

Die Interessierten diskutierten zunächst grundsätzliche Fragen. Arbeitsgruppen vertieften Aspekte wie Wohnen, Nachhaltigkeit, Zusammenleben, Kommunikation oder Aussenraum. Da in Basel noch kein ähnliches Wohnhaus existierte, besuchten sie Projekte in Zürich. Von der Siedlung Heizenholz der Genossenschaft Kraftwerk1 lernte Zimmerfrei viel über Clusterwohnungen und die Vermietung. Ein Projektleiter der Zürcher Genossenschaft Kalkbreite entwarf für Zimmerfrei ein Ablaufschema für die partizipative Planung (Grafik links), erläuterte Formate für partizipative Verfahren und gab wichtige Tipps: eine möglichst klare Vision entwickeln, die Projektleitung in den eigenen Händen behalten, Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung der Beteiligten klar definieren, transparent machen, entschädigen und von persönlichen Interessen trennen.

Dass Zimmerfrei sich nicht in Diskussionen verlor, verdankt sie erstens der beruflichen Kompetenz im Vorstand – ein Mitglied ist Raumplaner und Projektleiter Arealentwicklung beim Planungsamt des Kantons, zwei arbeiten im Bereich Landschaftsarchitektur, ein später ausgeschiedenes Vorstandsmitglied ist Innenarchitekt, eines Ärztin, das heutige fünfte Mitglied war Lehrerin, Schulleiterin und Organisationsentwicklerin. Zweitens entfiel durch das Angebot der Stiftung Habitat die langwierige Suche nach Bauland. Drittens liess der von Habitat gesetzte knappe Zeitrahmen (vier Jahre vom Projektstart bis zum Einzug) gar keine Zeit für lange Diskussionen, sondern verlangte rasche Entscheidungen und Projektschritte. Viertens setzten das Regelwerk Erlenmatt Ost und das Nachhaltigkeitskonzept klare Rahmenbedingungen. Das tat der partizipativen Planung von Zimmerfrei gut, denn so fanden die Diskussionen in konkreten Handlungsspielräumen statt, die alle kannten. Fünftens gelang es dank der Moderationserfahrung mehrerer Beteiligter, die Anlässe und Arbeitsgruppen stets resultatorientiert und produktiv zu gestalten.

Bemerkenswert und selten ist, dass Zimmerfrei kompromisslos an den Idealen im Leitbild festhalten konnte, in den Methoden jedoch sehr pragma-



Arbeitstag im Frühling 2019:  
Bewohnende pflegen die Vorgärten.

tisch vorging. Das betrifft insbesondere die klare Aufgabenteilung zwischen dem Vorstand, der sämtliche Entscheide traf, und den partizipativen Gefässen, die dazu dienten, Bedürfnisse und Erfahrungen zu sammeln und die Entscheide des Vorstands abzustützen. Die Plenen, in denen der Vorstand stets präsent war, entschieden selten über Fragen, es gab kaum Abstimmungen und dadurch keine Verlierer und keine Frontenbildung. Zu Beginn waren sie als Workshops organisiert, die Themen recherchierten und Vorschläge für das Gebäude und die Organisationsform erarbeiteten. Nach dem Architekturwettbewerb hatten sie die Form von Echoräumen, in denen der Vorstand, Arbeitsgruppen und das Architekturbüro den Stand ihrer Arbeit präsentierten und Feedbacks einholten.<sup>10</sup>

Der Vorstand trieb den Prozess voran, versuchte stets gut vorbereitet zu sein und die Diskussthemata klar zu definieren. Er erklärte, welche Entscheide anstanden, zeigte den Handlungs-

spielraum auf und präsentierte mögliche Handlungsoptionen samt Chancen und Risiken. Das Plenum diskutierte das Für und Wider der Optionen, der Vorstand nahm das Echo auf und setzte es zwischen den Anlässen in konkrete Vorschläge um, die er bei Bedarf erneut präsentierte und korrigierte. Für den Vorstand hiess dies, ständig abzuwägen, wie viel Raum er einer Diskussion lassen wollte. Viele Teilnehmende schätzten es, dass er Anliegen ernst nahm, ideologische Positionen aber moderierte.

Bei dieser klaren Aufgabenteilung war es auch kein Problem, dass die Debatte öffentlich und die Fluktuation gross war und immer wieder neue Gesichter auftauchten. Das Echo ergab trotzdem brauchbare Bilder der Bedürfnisse von potenziellen Mitbewohnenden, und auch Inputs von Personen, die irgendwann wegblieben, waren



Die Dachterrasse wird für den Sommer eingerichtet.

hilfreich. Nur 10 bis 15 Prozent der heutigen Bewohnenden waren von Anfang an dabei. Der Vorstand rechnete damit und legte viel Gewicht darauf, dass die Debatte offen und bis zur Vollvermietung für neue Interessierte zugänglich blieb. Die Diskussionen wurden stets neu öffentlich beworben. Vor jedem Anlass gab es für Neueinsteiger eine halbstündige Einführung «Was bisher geschah». Das Angebot verscheuchte Aussenseitergefühle und wurde von älteren Personen auch mehrfach genutzt. In Arbeitsgruppen mischte man stets Routinierte und Neue. Alle trugen ein Schildchen mit ihrem Vornamen, man duzte sich und sprach Hochdeutsch. Die stetige Erneuerung der Gruppe förderte ein offenes und tolerantes Selbstverständnis, von dem die Hausgemeinschaft bis heute profitiert.<sup>11</sup>

### **Kleine Wohnungen, grosse Hausallmend**

Auf dieser Basis entwickelten Interessierte gemeinsam ein Konzept für das erste Haus und verdichteten es zu einem Programm für den Architekturwettbewerb. Eine Leitfrage war dabei, wie Nachhaltigkeit nicht nur bauökologisch umgesetzt, sondern auch auf sozialer und wirtschaftlicher Ebene gelebt werden kann. Potenzial dafür wurde vor allem im gemeinsamen Alltag einer vielfältigen Hausgemeinschaft geortet:

*«Ziel ist, das Gebäude so zu gestalten, dass Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher kultureller Herkunft, unterschiedlichen Einkommens und unabhängig von ihrer Lebensform in der StadtErle zusammenleben können. Das Gebäude ist bewusst nicht nur auf eine bestimmte Nutzergruppe zugeschnitten und weist deshalb verschiedene Wohnungstypen und Wohnungsgrößen auf.»<sup>12</sup>*

Dies ist einer der wenigen expliziten Hinweise auf die angestrebte Altersfreundlichkeit der StadtErle. Denn weder in den Projektbeschreibungen noch im Architekturwettbewerb war je von einem Mehrgenerationen- oder gar Alterswohnprojekt die Rede. Es gab im Planungsprozess keine Arbeitsgruppe «Wohnen im Alter», und die Beteiligten mögen sich auch nicht erinnern, dass es je Thema gewesen wäre. Und doch ist das Konzept der StadtErle in Hinblick auf eine hohe Lebensqualität im Alter so überzeugend, dass sich viele Personen zwischen 50 und 70 im Projekt engagierten – und die Age-Stiftung es als förderungswürdig erachtete. Bei der Diskussion über das Teilen von Dingen und Räumen entstand die Idee der «Hausallmend». Sie wurde zum vielleicht wichtigsten baulichen Beitrag der StadtErle zur Nachhaltigkeit:

*«Die Hausallmend ist Raum im Gebäude, der von den BewohnerInnen gemeinschaftlich bewirtschaftet und genutzt wird. Ziel ist es, temporäre Bedürfnisse des/der Einzelnen durch gemeinschaftliche Nutzung zu bündeln und dadurch zusätzlich soziale Interaktion zu generieren.»*  
*«Um dies zu gewährleisten, weist die StadtErle ergänzend zu den privaten Wohnräumen verschiedene attraktive gemeinschaftlich genutzte Räume auf.»<sup>13</sup>*  
*«Angestrebt wird kompakter, kostengünstiger Wohnraum, ergänzt durch attraktive gemeinschaftlich genutzte Räume.»<sup>14</sup>*

Das Rezept heisst also: kleine Wohnungen, dadurch wenig Pro-Kopf-Verbrauch von Wohnraum und Energie, dafür attraktive Gemeinschaftsräume für Tätigkeiten, die nicht unbedingt in der Privatwohnung stattfinden müssen, wo man sich antrifft und die Gemeinschaft wächst.

Unter dem Strich resultiert ein Verzicht auf Fläche pro Person, der aber mit einem Mehr an Lebensqualität, Gemeinschaft, Austausch und gegenseitiger Unterstützung aufgewogen wird.

Die positive Wirkung der Gemeinschaft, so die Annahme von Zimmerfrei, ist umso grösser, je vielfältiger diese zusammengesetzt ist. Soziale Nachhaltigkeit, verstanden als soziales Netz, als gegenseitige Unterstützung von Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten, kann wachsen, wenn die Auswahl an Nachbarn gross genug ist – und wenn die Architektur und die Regeln der Selbstorganisation es zulassen, dass alle ihre persönliche Mischung von privaten und gemeinschaftlichen Momenten suchen und ihr Engagement individuell dosieren können.

2014 führte Zimmerfrei einen Studienauftrag durch: Sechs Architekturbüros wurden zu einem einstufigen, anonymen Projektwettbewerb gemäss SIA 142 eingeladen. Die Jury empfahl das Projekt «Morgen, auf der Laube» von Buchner Bründler Architekten aus Basel zur Weiterbearbeitung. Die partizipative Planung war damit nicht abgeschlossen: Bei der Arbeit am Vorprojekt und in einer Sparrunde diskutierten Architekten, Interessierte und spätere Bewohnende die Entwicklungsschritte. Echoräume gab es zur Materialisierung und Ausstattung inklusive Besichtigung der vorgesehenen Materialien in einem bestehenden Bau.

### Organisation der Genossenschaft

Bei Zimmerfrei hat die Generalversammlung hauptsächlich die formale Funktion, den Vorstand zu wählen und die Rechnungslegung zu genehmigen. Zur Kommunikation dienen die partizipativen Veranstaltungen. Der Vorstand hatte anfänglich vier Mitglieder, seit der Bauplanung fünf. Die Ressorts sind Bau, Zusammenleben, Finanzen, Vermietung, Öffentlichkeit. Wie von Habitat verlangt, engagierte Zimmerfrei zur Projektsteuerung einen Spezialisten für Projektmanagement. Er bildete zusammen mit zwei Vorstandsmitgliedern und den Architekten die Baukommission und leitete deren Sitzungen.

Im Bauprozess lief nicht immer alles rund. Um die Einhaltung der Kosten und des Zeitplans sicherzustellen, bestanden Zimmerfrei und ihr Projektmanager zu Beginn des Prozesses darauf, einen externen Bauleiter anzustellen, anstatt die Bauleitung in die Hände der Architekten zu geben. Die Architekten konnten die gewählte Person bis zum Schluss nicht akzeptieren. Es kam zu Reibereien, die dazu führten, dass ein extra für den Bauprozess beigetretenes Baukommissionsmitglied aus den Reihen von Zimmerfrei die Baukommission und den Vorstand der Genossenschaft wieder verliess. Die Diskussionen in der Baukommission blieben bis zum Schluss nervenaufreibend und anstrengend. Zimmerfrei fand sich während des gesamten Prozesses in der Rolle der Vermittlerin.

Für die Finanzplanung organisierte sich Zimmerfrei eine regelmässige Beratung durch die erfahrene Verwaltungs- und Baugenossenschaft Wohnstadt Basel. Das für die Finanzen zuständige Vorstandsmitglied besuchte den Lehrgang «Finanzierungen im gemeinnützigen Wohnungsbau» des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

#### Projektdateien StadtErle

2013	Gründung Wohngenossenschaft Zimmerfrei, Planungsbeginn
2014	Architekturwettbewerb
2015	Vorvertrag mit der Stiftung Habitat, Vorprojekt, 1. Vermietungsrunde
2016	Baubewilligung, Baurechtsvertrag, Baubeginn, 2. Vermietungsrunde
2017	Fertigstellung und Bezug

# Gemeinschaftsfördernde Architektur

## Wohnungen, Lauben, Gemeinschaftsräume

Die Architektur unterstützt das Gemeinschaftsleben mit einem bunten Wohnungsmix, mit mehreren Gemeinschaftsräumen, die im Erdgeschoss zu einer Lobby zusammengefasst sind, und mit breiten Laubengängen, die als möblierte Erweiterung der Wohnungen Begegnungen fördern. Die offene Erschliessung spart Heizwärme und lässt das Haus trotz kleinen Wohnungen grosszügig erscheinen. Zu wenig beachtet wurde, dass eine lebendige Hausgemeinschaft lauter ist als anonymes Wohnen.

### Sparsamkeit und Weite

Der kantonale Bebauungsplan, das Regelwerk Erlenmatt Ost, das anspruchsvolle Nachhaltigkeitskonzept sowie der Wunsch der Genossenschaft Zimmerfrei nach einem intensiven Gemeinschaftsleben und individueller Genügsamkeit ergaben eine komplexe Vorgabe für die Architekten. Buchner Bründler versuchten, einfache Antworten zu geben. Die Form des Hauses, eine sechsstöckige Scheibe am Parkrand mit einem schräg abgeknickten fünfstöckigen Flügel im Innenhof, war vorgegeben. Die Architekten wollten ein Gebäude schaffen, das trotz sparsamen Wohnungen ein Gefühl von Weite und Grosszügigkeit erzeugt und Begegnungen auf selbstverständliche Art fördert.<sup>15</sup> Das gelang ihnen eindrücklich durch die Wahl des Laubenganghauses als Bautyp. Weil die Laubengänge breiter sind als üblich, dürfen sie, obwohl Fluchtweg, möbliert und als Aufenthaltsort genutzt werden. So dienen sie als Erweiterung der Wohnungen und gemeinsame Terrassen.

#### BETEILIGTE

<b>Bauherrin</b>	Wohngenossenschaft Zimmerfrei Basel
<b>Baurechtsgeberin</b>	Stiftung Habitat
<b>Architektur</b>	Buchner Bründler Architekten
<b>Projektsteuerung</b>	Peter Baumann, Baumann Projektmanagement
<b>Bauleitung</b>	Markus Böhler, Probau Baumanagement

#### ZAHLEN

<b>Grundstücksfläche</b>	1014 m <sup>2</sup>
<b>Gebäudevolumen</b>	17 215 m <sup>3</sup> (inkl. Laube)
<b>Bruttogeschossfläche</b>	4472 m <sup>2</sup>
<b>Baukosten</b>	14,1 Mio. Fr.
<b>Baurechtszins</b>	ca. 40 000 Fr. pro Jahr



Dahinter liegen knapp dimensionierte Wohnungen, die aber nicht eng wirken, da sie einfache Grundrisse ohne Flure haben und zweiseitig orientiert sind: Die soziale Seite mit den voll verglasten Küchen liegt am Laubengang, die private Seite mit den Schlaf- und Wohnzimmern und kleinen Balkonen gegen den Park. Ein weiterer cleverer Schachzug war, alle Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss anzuordnen. Zuerst war ein zweiter Gemeinschaftsraum auf dem Dach vorgesehen, dessen Vor- und Nachteile lange diskutiert wurden. Die Erfahrung aus anderen Projekten, dass zu viele und peripher liegende Gemeinschaftsräume Mühe haben, genügend Nutzung zu generieren, gab schliesslich den Ausschlag zur Konzentration der Räume am meistfrequentierten Punkt des Hauses.<sup>16</sup>

Das Gebäude war erst ganz aus Holz geplant. Das Vorprojekt zeigte, dass die Holzkonstruktion mit ausschliesslich tragenden Wänden für den vielfältigen Wohnungsmix nicht optimal war und die Kosten auf 17 statt 14 Mio. Franken hinausliefen. Darum wurde das Tragwerk (Stützen, Treppen-

haus, tragende Wände, Decken) schliesslich aus Beton erstellt, die Laubgänge und die beiden äusseren Treppen als Stahlkonstruktionen mit vorfabrizierten Betonelementen. Die Zimmertrennwände bestehen aus Holzelementen, die Fassade aus einer Holzrahmenkonstruktion, die mit gewellten Faserzementplatten, Aluminiumblech und Brüstungsbändern aus dunkelgrünen Acryl-Wellplatten verkleidet ist. Als Sonnenschutz dienen Vorhänge und Rollos aus hellem Stoff.<sup>17</sup>

Die Einfachheit der Materialien verstärkt die Wirkung der Räume und der luftigen Aussenflächen. Ihre rohe industrielle Qualität passt gut zu einem Haus auf einem Bahngelände in Hafennähe, das von seiner Bewohnerschaft in gemeinsamen Aktionen gepflegt wird. Auch liebevolle Details fanden Platz wie die hölzernen Brüstungsbretter auf den Lauben, die breit genug sind, um ein Glas abzustellen und sich bequem abzustützen.

Die Hofseite der StadtErle mit den Laubengängen. Die Höfe von Erlenmatt Ost sind öffentlich zugänglich; Bewohnende richten sie gemeinsam nach ihren Bedürfnissen ein.





Grundrisse (von unten): Hochparterre mit Lobby, 1.–3. Obergeschoss, 4. Obergeschoss mit Gross-WG, Dachgeschoss mit Cluster und Dachterrasse (blau und rot: Wohnungen, beige: Gemeinschaftsräume, grün: Gästezimmer).

Die breiten Laubengänge und die Gestaltung der Gemeinschaftsräume überzeugten die Mitglieder sofort, doch die karge Materialisierung und die reduzierten Grundrisse der Wohnungen stiessen bei einigen anfänglich auf Ablehnung. Die Kombination von rohem Beton und Täfer und dass man durch die Wohnungstür direkt in die Küche tritt, war ungewohnt. Vom Vorstand war Überzeugungsarbeit gefordert; Baustellenbesichtigun-

gen halfen. Zwei Jahre später räumten alle Befragten ein, diese Rauheit lieb gewonnen zu haben.

### Breiter Wohnungsmix

Neben Wohnungen für Familien, Paare und Singles finden sich in der StadtErle auch eine Clusterwohnung und eine Gross-WG. Spezielle Wohnungen fürs Alter gibt es nicht. Der ungewöhnlich breite Wohnungsmix mit vielen Klein-

Wohnungen führt fast automatisch zu einem Generationenmix. Bis 3,5 Zimmer eignen sich alle Wohnungen für ältere Personen. Wie alle Bauten in Erlentatt Ost ist die StadtErle hindernisfrei nach SIA 500 gebaut und hält auch gewisse Empfehlungen der Planungsrichtlinien «Altersgerechte Wohnbauten» ein. Wohnungen bis 3,5 Zimmer haben schwellenlose Duschen statt Badewannen. In die Badzimmerwände eingelassene Ausholzungen erleichtern die Montage zusätzlicher Haltegriffe. Mit ihrer Lowtech-Ausstattung ohne Touch Screens stellt die StadtErle wenig technische Anforderungen an die Nutzenden. Die Wohnung einer Frau, die sich im Rollstuhl fortbewegt, erhielt eine unterfahrbare Küche und ein individuell angepasstes Bad. Es gibt drei Jokerzimmer mit Bad. Eines dient als Gästezimmer für alle, die anderen können als Schlafzimmer oder Büro zur Wohnung hinzuge-mietet werden. Die Vermietungskommission entscheidet über die Vergabe nach Dringlichkeit, etwa bei Überbelegung einer Familienwohnung.

Die 12,5-Zimmerwohnung im fünften Stock ist eine klassische WG-Wohnung mit Einzelzimmern, drei Bädern und einem Wohn-Ess-Bereich. Die Mindestbelegung sind acht Personen. Zuoberst liegt die Clusterwohnung mit 16 Zimmern, unterteilt in zwei Ein- und sechs Zweizimmer-Einheiten, alle mit eigenem Bad. Küche, Ess- und Wohnzimmer werden gemeinsam benutzt, die Mindestbelegung sind acht Personen. Zimmerfrei versteht die Wohnform als komfortable WG für Singles, Alleinerziehende, Paare und Ältere. Nach Besichtigungen in Zürich beschloss sie, auf individuelle Teeküchen zu verzichten, um den gemeinschaftlichen Charakter des Clusters zu stärken. Die Wohnfläche im Cluster ist mit 34,6 m<sup>2</sup> pro Kopf deutlich kleiner als bei den Zürcher Beispielen, die gemeinsamen Räume sind nicht üppig bemessen, die individuellen Räume wirken teilweise etwas verschachtelt.

Alle Wohnungen sind deutlich kleiner als in Neubauten üblich. Sie machen jedoch keinen spartanischen Eindruck, da die einfachen Grundrisse ohne Flure aufgeräumt und grosszügig wirken. Die Wohnfläche pro Person beträgt ohne

Gemeinschaftsräume 29 m<sup>2</sup> (Durchschnitt Schweiz 46 m<sup>2</sup>). Die 4,5-Zimmerwohnungen sind 81,5 bis 92 m<sup>2</sup> gross. Die Zimmer sind oft nur 2.80 m breit, einige 11 m<sup>2</sup>, die meisten 14 bis 17,5 m<sup>2</sup> gross. Wer in der StadtErle wohnt, hat allerdings nicht das Gefühl, in einer Wohnung zu leben, sondern in einem ganzen Haus mit vielen attraktiven Räumen. Die Fussböden mit Bodenheizung sind aus geschliffenem Beton, die Wohnungstrennwände aus rohem Beton. Die Zimmer-trennwände, die raumhohen Türen und die Küchenkombinationen bestehen aus Seekiefer-sperrholz, das in den Küchen wahlweise dunkel-rot, rosa, türkis oder dunkelgrün lasiert ist.<sup>18</sup>

### GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Gemeinschaftsraum	62 m <sup>2</sup>
Küche	27 m <sup>2</sup>
Waschsalon	11 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	16 m <sup>2</sup>
Werkstatt	19 m <sup>2</sup>
Laubengänge	672 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	224 m <sup>2</sup>
<b>Total Gemeinschaftsflächen:</b>	<b>1031 m<sup>2</sup></b>
<b>Pro Kopf 2019</b>	<b>9,8 m<sup>2</sup></b>

### WOHNUNGSSPIEGEL

1 × 1 Zimmer	38,5 m <sup>2</sup>
1 × 1,5 Zimmer	49 m <sup>2</sup>
10 × 2,5 Zimmer	58,5–61,5 m <sup>2</sup>
6 × 3,5 Zimmer	70–75 m <sup>2</sup>
9 × 4,5 Zimmer	81,5–92 m <sup>2</sup>
3 × 5,5 Zimmer	120 m <sup>2</sup>
1 × 6,5 Zimmer	133 m <sup>2</sup>
1 × 12,5 Zimmer	259,5 m <sup>2</sup>
WG-Zimmer	11–17,5 m <sup>2</sup>
1 × 16,5 (Cluster)	347 m <sup>2</sup>
3 × Jokerzimmer	16 m <sup>2</sup>
<b>Total private Wohnfläche</b>	<b>3050 m<sup>2</sup></b>
<b>Pro Kopf 2019</b>	<b>29 m<sup>2</sup></b>



Mittagstisch «kreativ kochen» in der Gemeinschaftsküche mit Blick auf die Aussenlobby.

## Grosse Gemeinschaftsflächen

Der knappen individuellen Wohnfläche stehen grosszügige Gemeinschaftsflächen gegenüber: 135 m<sup>2</sup> geheizte Innenräume, 672 m<sup>2</sup> gedeckter Aussenraum auf den Laubengängen und 224 m<sup>2</sup> Dachterrasse. Zimmerfrei stellte hohe Ansprüche an ihre Lage, Architektur und Ausstattung und investierte viel Zeit in die Prüfung der Inputs von Fachleuten und aus dem Mitwirkungsprozess. Denn die Gemeinschaftsflächen sollten nicht nur gelegentlich für Anlässe genutzt werden, sondern im täglichen Gebrauch die Wohnungen ergänzen und Begegnungen fördern.

Vom Hof her führen eine breite Freitreppe und eine lange Rampe zur Lobby in der Mitte des Hochparterres. Rund um die Aussenlobby, eine Erweiterung des Laubengangs, die als gedeckter Vorplatz dient, liegen hier eine grosse Küche, der Gemeinschaftsraum mit WC, der Waschsalon und der Eingang zum zentralen Treppenhaus. Die verglasten Räume öffnen den Blick durch das

Gebäude. Sie sind mit Betonböden und schallschluckenden Decken einfach gestaltet, wirken aber dank Täfer und Wandschränken aus Holz einladend und wohnlich.

Die Küche mit einer schnellen Gastro-Spülmaschine und reichem Inventar aus Spenden der Bewohnenden eignet sich zum Kochen für Gruppen und dank dem langen Tisch am Fenster für Veranstaltungen mit bis zu 14 Personen. Der Gemeinschaftsraum ist ein einfacher, heller Mehrzweckraum. Nebst einer Polstergruppe stehen Stühle, zwei Tische und ein Pingpong Tisch zur Verfügung. Geräte, Turnmatten usw. können in Wandschränken verstaut werden. Der Waschsalon ist mit sieben Waschmaschinen, einem Tumbler und einem Schränklein für jede Wohnung ausgestattet.

Der Trockenraum liegt im Keller, ebenso eine Werkstatt mit Werkzeug, das alle benutzen dürfen, und vier Gefriertürme mit einer Schublade für jede Wohnung. In den Wohnungen steht lediglich ein Gefrierfach im Kühlschrank zur Verfügung. Das Gästezimmer mit zwei Betten und Bad liegt im ersten Stock.

Die Laubengänge sind allen offen zugänglich, auch wenn die Sitzecken vor den Wohnungen individuell eingerichtet und bepflanzt sind. Das dritte Treppenhaus am östlichen Hausende wurde als weiterer Fluchtweg ins Projekt aufgenommen, damit die Lauben möbliert werden können. Ein willkommener Nebeneffekt davon ist, dass auf den Lauben keine Sackgassen mit privatem Charakter entstehen.

Die Dachterrasse auf dem Hofflügel bietet eine weite Aussicht auf Kleinbasel und die Hügel von Tüllingen und St. Chrischona. Eine skulpturale Pergola wird, einmal überwachsen, Schatten spenden. Sonnenschirme, Gartenmöbel, Pflanzenkisten, ein Gartenschlauch und eine einfache Aussenküche mit Gasgrill und Lavabo verbreiten ein sommerliches Feriengefühl.

### Bauliche Lehren

Nach dem Einzug bemerkten viele, dass die Schalldämmung innerhalb der Wohnungen ungenügend war. Grund war der Anschluss der hölzernen Zimmertrennwände an den Betondecken, der wider Erwarten keine luftdichte Trennung der Zimmer gewährleisten konnte. Die Versiegelungen mit Silikon senkte die Geräuschübertragung um 11 dB. Doch die Zimmer sind nach wie vor ringhörig.

Im Cluster stellt sich das Schallproblem verstärkt. In einem Haushalt mit zehn Personen kommt es oft vor, dass jemand schon schlafen geht, während andere noch Gäste haben oder Geschirr spülen. Vorsorglich wurden Wände und Türen in doppelter Verstärkung gebaut, unterhalb der Türen wurden sich in den Türschlitz absenkende Dichtungen eingebaut. Die Bäder wurden zwischen die Allgemein- und die Privaträume gesetzt. Auch hier wurden nach Bezug die Dichtungen der

Zimmertrennwände zur Decke hin mit Silikon verstärkt, die Bodendichtungen unter den Türen nachjustiert. Trotzdem empfinden einige Bewohnende im Cluster die Hellhörigkeit weiterhin als Problem. Küche, Ess- und Wohnzimmer sind nicht durch Türen unterteilt, was den Schallpegel in die Höhe treibt, wenn zwei Gruppen anwesend sind. In den Räumen mit ihren glatten Betonoberflächen gab es keine schallschluckenden Elemente und in den raumhohen Zimmereingängen weder Schwellen noch Türstürze. Das Problem liesse sich vermutlich nur durch den aufwändigen Einbau von zusätzlichen Türen entschärfen.<sup>19</sup>

### ENERGIE UND VERKEHR

Die Bauten in Erlenmatt Ost entsprechen dem Minergie-P-ECO-Standard. Auf Labels wurde verzichtet, dafür wird die tatsächliche ökologische, wirtschaftliche und soziale Nachhaltigkeit bis 2020 jährlich eruiert. In der StadtErle ist die Laubengang-Erschliessung ungeheizt und die Erschliessungsfläche in den Wohnungen minimiert. Das verkleinert die Energiebezugsfläche pro Kopf. Sie beträgt bei Mindestbelegung 36 m<sup>2</sup>, bei gegenwärtig 105 Bewohnenden real 29 m<sup>2</sup> (Durchschnitt Basel-Stadt: 54 m<sup>2</sup>).

Die Bauten in Erlenmatt Ost sind zur bisher grössten Eigenverbrauchsgemeinschaft der Schweiz verbunden. Photovoltaik auf den Dächern liefert Strom für die Wärmepumpen, die Energie für das Heiz- und Warmwasser aus dem Grundwasser holen, und deckt einen Teil des übrigen Strombedarfs. Ein Teil des Solarstroms wird in grossen Wärmespeichern, Warmwasserboilern und zwei Carsharing-Elektroautos zwischengespeichert.<sup>20</sup>

Erlenmatt Ost ist fast autofrei. Es gibt nur einen Autoparkplatz pro zehn Wohnungen, dafür Mobility-Autos. Bus und Tram halten in der Nähe. Die Quartierwege sind dem Langsamverkehr sowie Entsorgungs- und Notfallfahrzeugen vorbehalten. Zimmerfrei hat vier Autoparkplätze und vergibt sie nach Dringlichkeit. Sie macht ihren Mitgliedern keine Vorschriften, es heisst aber in ihren Unterlagen: «BewohnerInnen der StadtErle sind angehalten, auf den Besitz eines Autos zu verzichten.» Dafür verfügen sie über 150 gedeckte Veloabstellplätze.

Veranstaltungen in der Lobby und der Betrieb auf den Lauben sind in den Wohnungen vernehmbar. In einer lebendigen Hausgemeinschaft ist der Lärmpegel deutlich höher als in einem anonymen Haus. Eine Erkenntnis aus der StadtErle ist, dass technischer Schallschutz stark an Bedeutung gewinnt, wenn eher kleine Wohnungen, Begegnungsflächen und Gemeinschaftsräume in einer möglichst offenen Raumstruktur kombiniert werden sollen.

## Auszeichnungen

Die StadtErle wurde ein Vorzeigeprojekt. Sie erhielt 2018 die Auszeichnung «Gute Bauten» der Kantone Basel-Stadt und Basellandschaft, den «Arc Award 2018» der Schweizer Baudokumentation als bestes Wohnbauprojekt, das Schweizerische Architekturmuseum zeigte sie in der Ausstellung «Dichtelust» als Best-Practice-Beispiel, und sie wurde für den Goldenen Hasen der Architekturzeitschrift «Hochparterre» nominiert. Das öffentliche Interesse ist gross. Zimmerfrei wird zu Veranstaltungen in der ganzen Schweiz eingeladen, viele Gruppen besichtigen das Gebäude und interessieren sich für seinen kollektiven Planungsprozess.

Besuch bei der Grossmutter in der 2,5-Zimmerwohnung. Der Grundriss ohne Flur bewirkt ein offenes Raumgefühl trotz knapper Wohnfläche.



# Nachhaltig heisst günstig

## Kosten, Finanzierung, Mietzinsen

Zimmerfrei konnte ihren ersten Bau durch Anteilscheine ihrer Mitglieder und mit zwei grösseren zinsgünstigen Darlehen finanzieren. Für einen Neubau in der Stadt Basel sind die Wohnungen günstig. Sie sind auch für Pensionierte bezahlbar, die auf Ergänzungsleistungen angewiesen sind – ein Beitrag an die soziale Nachhaltigkeit, der oft vergessen geht.

### Kosten und Finanzierung

Die Projektkosten betrugen 14,1 Mio. Franken. Baukredit und Hypotheken erhielt Zimmerfrei von der Basler Kantonalbank. Das Eigenkapital kam zusammen aus den Anteilscheinen aller Mitglieder à je 1000 Fr., den Wohnungsanteilscheinen der Mietenden (350 Fr./m<sup>2</sup>), die meist schon bei der Zusage einzahlten, und aus freiwillig gezeichneten Anteilscheinen und Darlehen von Einzelpersonen. Zimmerfrei legte über Erwarten begehrte Anleihenobligationen ab 10 000 Franken auf, die je nach Laufzeit mit 1,25 bis 2,0 % verzinst sind.<sup>21</sup>

Eine private Basler Investmentgesellschaft, die ökologische und soziale Projekte fördert, gab Zimmerfrei ein zinsgünstiges Darlehen von 4 Mio. mit zehn Jahren Laufzeit. Der Fonds de Roulement (Bundesmittel zur Förderung von gemeinnützigen Wohnbauträgern) gewährte ein zinsgünstiges Darlehen von 1,8 Mio. Das Amt für Umwelt und Energie des Kantons Basel-Stadt sprach einen Förderbeitrag von 170 000 Fr. für

### FINANZIERUNG IN FRANKEN

	Mitglieder	Anteilscheine	Wohnungs- anteilscheine	Darlehen	Hypotheken	Förderbeiträge
2014	68	197 000		445 000		
2015	86	342 540	550 000	1 440 000		
2016	96	354 000	745 000	3 260 000		100 000
2017	101	408 000	920 000	7 260 000	3 885 000	50 000
2018	108	453 000	971 000	7 289 000	5 205 000	169 000
2019	105	428 000	973 000	7 125 000	5 205 000	50 000

## MIETE (FR./MT. INKL. NK UND SOLIDARITÄTSFONDS) / ANTEILSCHEINE

Wohnung	Miete bei Einzug	Miete ab Mai 2020	Anteilscheine Fr.
1 Zimmer	971	919	13 475
1,5 Zimmer	1121	1061	17 150
2,5 Zimmer	1327–1438	1255–1360	20 475–21 525
3,5 Zimmer	1562–1789	1508–1693	24 500–26 250
4,5 Zimmer	1816–2189	1707–2071	28 525–32 200
5,5 Zimmer	2619–2665	2478–2521	42 000
6,5 Zimmer	2764	2615	46 550
16,5 (Cluster)	8223	7780	121 100
WG-Zimmer	620–740	590–704	2000
Jokerzimmer	392	371	0

die besonders energieeffiziente Bauweise und die Age-Stiftung einen von 250 000 Fr. für die innovative Kombination von altersgerechten Wohnungen, einem gemeinschaftlichen Rahmen und einem für ältere Menschen geeigneten Wohnumfeld.<sup>22</sup>

### Mietzinsen, Anteilscheine, Solidaritätsfonds

Für einen Neubau in der Stadt Basel sind die Wohnungen günstig dank knapper Wohnfläche, moderatem Ausbaustandard, Kostenmiete und Mindestbelegung (Anzahl Zimmer minus 1,5). Wer Ergänzungsleistungen zur AHV bezieht, hat für die Miete inklusive Nebenkosten 1100 Franken im Monat zur Verfügung (Paare 1250). Die Miete für die 1- und 1,5-Zimmerwohnungen entspricht dieser Grenze, Einzelzimmer im Cluster oder in der WG sind noch günstiger. Die 2,5-Zimmerwohnungen liegen etwas darüber, doch mit dem Solidaritätsfonds kann Zimmerfrei die Differenz decken, so dass auch ältere Paare mit schmalem Portemonnaie hier wohnen können. Die Mieten konnten im Mai 2020 bereits um 6 % gesenkt werden.

Die Mietenden müssen Kapital einschiessen, für die 1- und 1,5-Zimmerwohnungen 13 500 bis 17 000 Franken, für eine 2,5-Zimmerwohnung rund 21 000 Franken. Dafür darf Geld aus der 2. und 3. Säule verwendet werden. Auch hier kann der Solidaritätsfonds Lücken stopfen. Um finanzschwachen Haushalten die Zugänglichkeit langfristig zu erleichtern, sollen die erforderlichen Kapitalanteile mit der Zeit reduziert werden.

Um das Anliegen einer sozial durchmischten Bewohnerschaft zu unterstützen, hat Zimmerfrei einen Solidaritätsfonds eingerichtet, gespeist aus monatlichen Beiträgen der Mietenden, Unterbelegungszuschlägen, freiwilligen Beiträgen und Spenden. Daraus kann der Vorstand Mieten verbilligen oder Darlehen für Wohnungsanteilscheine gewähren.<sup>23</sup> Die Beiträge werden mit der Miete erhoben und sind im Mietvertrag ausgewiesen. Sie betragen 27 Rappen pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat; für eine 3,5-Zimmerwohnung macht das 19 Franken. So kommen monatlich 730 Franken zusammen. In den ersten beiden Betriebsjahren wurden Fondsgelder eingesetzt, um die Anteilsscheine der Gross-WG zu reduzieren. Eine Einzelperson hat zudem Anteilscheine dieser Wohnung übernommen.

# Bewohnerinnen und Bewohner

## Vermietung, sozialer Mix, Generationenmix

Da Zimmerfrei davon ausgeht, dass soziale Vielfalt im Haus eine nachhaltige Lebensweise erleichtert, wurden gemeinsam Kriterien für die Wohnungsvergabe entwickelt. Vielfalt zählt dabei mehr als Verdienste für die Genossenschaft. Vier Wohnungen hat sie zudem an die kantonale Sozialhilfe vermietet; darin wohnen nun Familien aus Iran, Algerien und Libyen. Der soziale Mix ist aussergewöhnlich breit, die Altersverteilung ausgeglichen, Personen über 75 fehlen (noch).

### Vermietung der Wohnungen

Eine durchmischte Bewohnerschaft ist Zimmerfrei ein so wichtiges Anliegen, dass sie es nicht dem Zufall überlässt. Ziel ist eine Durchmischung, die etwa der des Kantons Basel-Stadt entspricht. Interessierte müssen sich um eine Wohnung bewerben; die Vermietungskommission entscheidet über die Vergabe. Sie hält sich dabei an Regeln, die im partizipativen Prozess entwickelt und im Vermietungsreglement verankert wurden. Durchmischung (nach Haushaltstyp, Alter, Einkommen, Geschlecht, Herkunft) wird dabei stärker gewichtet als das bisherige Engagement für die Genossenschaft.<sup>24</sup> Die Vermietungskommission besteht aus einem Vorstandsmitglied, einer Bewohnerin und einer Genossenschafterin, die im Entwicklungsprozess dabei war, aber nicht in der StadtErle wohnt. Letztere unterstützt eher mutige Entscheide im Sinn des Leitbildes.

In zwei Vermietungsrunden 2015 und 2016 konnten 30 Wohnungen vergeben werden. Mit Personen, die noch kaum Kontakt zur Genossenschaft hatten, führte die Vermietungskommission Interviews. Ein Jahr vor Bezug waren nur noch eine 2,5- und eine 5,5-Zimmerwohnung sowie die 12,5-Zimmer-WG-Wohnung frei.<sup>25</sup>

Dank der Verpflichtung, 10 % der Wohnfläche für soziale Zwecke einzusetzen, liess sich die Durchmischung noch einmal deutlich ausweiten. Ohne diese Klausel im Baurechtsvertrag würde gut ausgebildeter europäischer Mittelstand deutlich vorherrschen. Der Vorstand schlug vor, diese Wohnfläche an die Sozialhilfe des Kantons zu





Morgenstimmung auf der Laube.

vermieten. Diese unterstützt auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligte Personen. Die Sozialhilfe wählte vier Familienwohnungen aus und schlug Flüchtlingsfamilien aus Algerien, Iran und zwei aus Libyen vor. Zimmerfrei führte Gespräche mit den Familien, informierte sie über die Ideen der Genossenschaft und bestärkte sie, am Gemeinschaftsleben teilzunehmen.<sup>26</sup> Im partizipativen Prozess waren Personen mit Migrationshintergrund eher schwierig zu erreichen. Die vier Familien nun im Alltag zu integrieren, schafft die StadtErle aber leicht.

Die Vermietung der 12,5-Zimmerwohnung war schwierig. Zimmerfrei hoffte, eine Gruppe von mindestens vier Personen zu finden, die die Wohnung als Verein übernehmen und selbständig verwalten würde, und organisierte mehrere gut besuchte Treffen. Doch die Interessierten schafften es nie, sich als stabile Gruppe zu orga-

nisieren.<sup>27</sup> Zwei Monate vor dem Bezugstermin beschlossen Vorstand und Vermietungskommission, die Zimmer einzeln an Berufseinsteiger und Leute in Ausbildung zu vermieten und Küche und Wohnzimmer selber zu möblieren. Das klappte gut, denn in Basel fehlt es an Wohnraum für diese Zielgruppe. Es bedeutete für Zimmerfrei aber erheblich mehr Verwaltungsaufwand, dafür brachte es mehr 18- bis 35-jährige Singles ins Haus, eine Personengruppe, die sonst untervertreten geblieben wäre.<sup>28</sup>

Die Erstvermietung der Clusterwohnung war einfach: Drei Personen im Alter von 55 bis 66 Jahren entschieden sich schon im Planungsprozess, das Experiment zu wagen, suchten weitere Interessierte und gründeten den Verein «Klaster». Dieser mietet die Wohnung, seine Mitglieder sind Untermieter des Vereins. Zuerst waren es drei, dann fünf Personen, die den Kollektivhaushalt zusammen vorbereiteten, und schliesslich neun, die am selben Tag einzogen. Das letzte Einzel-

zimmer konnte erst später vermietet werden – vielen Interessierten war es zu klein (vgl. auch Seiten 45–48).

### Sozialer Mix und Generationenmix

Mitte November 2017 war das Haus fertig gebaut. Bis Weihnachten wurden nach und nach die Wohnungen bezogen, seit Februar 2018 sind alle belegt. Ende 2019 waren von 105 Personen 35 Frauen, 34 Männer und 36 Kinder, 65 % aus der Schweiz, 20 % aus EU-Ländern, 15 % von ausserhalb der EU. Es gab 11 Singlehaushalte, 16 Familien, 4 Paare und 2 Gross-WGs mit zusammen 19 Bewohnenden. In zwei Jokerzimmern wohnten Teenager, deren Eltern im Haus lebten. Elf Personen waren über 61 Jahre alt. Drei Kinder sind in der StadtErle zur Welt gekommen, eine Frau ist 2018 gestorben.<sup>29</sup>

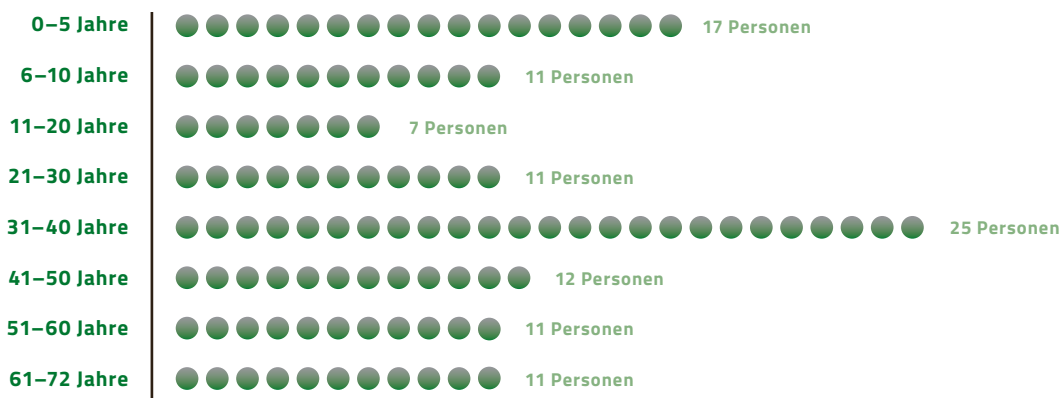
Was die Einkommen betrifft, spricht Zimmerfrei von einer guten Durchmischung. Der Ausländeranteil entspricht dem im Kanton Basel-Stadt. Die Altersdurchmischung ist ziemlich ausgeglichen mit Schwerpunkten bei den 31- bis 40-Jährigen und den 0- bis 5-Jährigen und einem leichten Mangel an Jugendlichen. Personen über 72 fehlen. Dass junge Familien übervertreten sind, folgt aus dem Wohnungsmix, der bewusst auf diese Gruppe zielte, nachdem der Mangel an Familienwohnungen in Erlenmatt West öffentlich kritisiert worden war. Die Untervertretung von Jugendlichen hat laut Zimmerfrei damit zu tun, dass Familien mit älteren Kindern nicht gerne umzie-

hen, da es mit einem Schulwechsel verbunden ist. Das Fehlen älterer Personen erklärt sich Zimmerfrei damit, dass Menschen ab einem gewissen Alter nicht mehr gern umziehen. Es gab zwar durchaus ein Interesse von Personen über 80 an einer Wohnung, letztlich entschloss sich aber keine zum Umzug.<sup>30</sup>

Von den älteren Personen lebten die meisten vorher in Basel, einige in der Agglomeration. Ein wichtiges Motiv war die gemeinschaftliche Ausrichtung des Projekts. Die befragten älteren Personen wünschten sich eine Wohnform, in der ein gewisses Mass an Gemeinschaftsleben mit wenig Aufwand entsteht, weil sie spürten oder wussten, dass es mit abnehmenden Kräften immer schwerer wird, sein Sozialleben zu organisieren. Dahinter steht die Angst, im Alter zu vereinsamen oder, wie es eine Bewohnerin formulierte, aus Mangel an Kontakten den Bezug zur realen Welt zu verlieren und seltsam zu werden. In sämtlichen Bewerbungsschreiben von Personen über 50 war die Hoffnung formuliert, nicht einsam alt werden zu müssen. Die neue Wohnform sollte aber nicht Alterswohnen sein, sondern ein Generationenmix.<sup>31</sup>

Meist lebt in Erstlingsbauten junger Baugenossenschaften trotz anderslautenden Absichtserklärungen am Ende doch eine recht homogene Gruppe. Denn gleich und gleich gesellt sich gern, und Selbstorganisation und partizipative Planung sind nicht für alle attraktiv. Aber auch kommunale

Altersverteilung der Bewohnenden Ende 2019





oder kommerzielle Mehrgenerationensiedlungen werden in aller Regel für eine homogene Bewohnerschaft geplant. Wohl weil sich kaum jemand zutraut, nebst verschiedenen Generationen auch noch einen Mix aus Wohlhabenden, Armen, beeinträchtigten Menschen und Flüchtlingen zu managen. Wer wirklich Vielfalt will, muss aktiv dafür sorgen. Zimmerfrei hat das geschafft.

Dass die Bewohnenden diesen Mix im Alltag ohne Schwierigkeiten meistern, liegt an der Überzeugung, dass soziale Vielfalt im eigenen Haus und Alltag allen gut tut, und in der offenen Kommunikationskultur, die sie im partizipativen Planungsprozess geübt haben. Schweizer Mittelstand herrscht zwar vor, aber die Befürchtung einiger Beteiligter, die StadtErle könnte ein akademisches «Ghetto» werden, bestätigte sich nicht. Die Bewohnenden kommen aus diversen Berufen, Milieus und Wohnverhältnissen. Die wenigsten brachten Erfahrungen in kollektiven Wohnformen mit. Ihre Vorgeschichten und Motive für den Einzug sind vielfältig. Einige geniessen die Architektur, andere wohnen trotz der Architektur hier, weil sie die Gemeinschaft wichtig finden. Einige engagieren sich stark im Haus und im Quartier, andere orientieren sich sozial eher auf die Stadt oder ein noch weiter gespanntes Netz.



Die breiten Laubengänge sind Erschliessung, Lebens- und Begegnungsraum für alle Generationen.

### GRÜNDE FÜR DEN BREITEN SOZIALEN MIX

- Günstige Wohnungen für verschiedene Haushaltformen
- Anpassbarkeit der Wohnungen an Alter und Beeinträchtigungen
- Vermietungsreglement fördert soziale Vielfalt
- Solidaritätsfonds ermöglicht eine gewisse Quersubvention zwischen den Wohnungen
- 10% der Wohnfläche für soziale Zwecke
- Überzeugung, dass soziale Vielfalt allen gut tut
- Offene Kommunikationskultur

# Selbstorganisation im Alltag

## Organisation, Konflikte, Kommunikation

Eine Hausordnung gibt es nicht. Vier Betriebsgruppen sind für die Gemeinschaftsräume verantwortlich. Viermal im Jahr diskutieren die Bewohnenden über das Zusammenleben. Für Konflikte haben sie Zuständigkeiten und einen Ablauf definiert, bei der Integration von neuen Mitgliedern hilft ein Patensystem. Zum Teilen von Dingen und Organisieren von Anlässen nutzen sie ein Anschlagbrett und ein Intranet.

### Organe der Hausgemeinschaft

Eineinhalb Jahre vor dem Einzug stiess Barbara Manz zu Zimmerfrei. Die ehemalige Schulleiterin brachte Erfahrung in der Moderation von Grossgruppen mit. Sie gründete mit künftigen Mietenden die AG Zusammenleben und wurde in den Vorstand gewählt. Diese AG überlegte sich, was im Voraus diskutiert werden musste und welche Regeln nötig waren, damit das Zusammenleben im Alltag funktionieren konnte. Sie formulierte ein Konzept für eine Mieterinnen- und Mieterversammlung (genannt Laubenversammlung), danach Betriebskonzepte für Gästezimmer, Werkstatt, Waschsalon und die Lauben. Jedes Mitglied der AG nahm sich eines Raumes an und diskutierte mit drei bis vier künftigen Nutzenden darüber. Für die Ausstattung der Lobby und der Dachterrasse machte die AG erste Vorschläge. In vier Laubenversammlungen noch vor dem Einzug wurden die Betriebskonzepte sowie der Auftrag der Hauswartung besprochen und verabschiedet.<sup>32</sup>

Die AG Zusammenleben entwarf auch eine Hausordnung, schlug aber nach eingehender Diskussion vor, darauf zu verzichten. Sie wird bis heute nicht vermisst. Das Vermietungsreglement und die Hofordnung von Habitat regeln schon etliche Dinge. Wenn Fragen zum Umgang mit den gemeinsamen Räumen auftauchen, werden sie in der Laubenversammlung geklärt. Die Laubenversammlung ist das Parlament der StadtErle. Sie wurde ein Jahr vor dem Einzug eingeführt, findet viermal im Jahr statt und wird jeweils von über 30 Personen besucht. Sie profitiert von Barbaras



An der Laubenversammlung im Gemeinschaftsraum regeln Bewohner\*innen der StadtErle ihr Zusammenleben und die Nutzung der Gemeinschaftsflächen.

Erfahrung in der Vorbereitung und Leitung von Konferenzen. Der Vorstand informiert über Belange auf Genossenschaftsebene, die Betriebsgruppen bringen vorbereitete Themen ein, Mietende traktandieren Anfragen, Wünsche und Anliegen. Themen sind Einrichtung, Nutzung und Unterhalt der Gemeinschaftsräume und die Organisation des Alltags und von gemeinsamen Anlässen. Die Laubenversammlung hat ein eigenes Budget, um Anschaffungen und Anlässe zu finanzieren.

Die Atmosphäre ist offen und tolerant, oft auch lustig.<sup>33</sup> Es ist spürbar, dass die Beteiligten ihre Diskussionskultur schon länger üben. Die Moderatorin lässt geduldig Raum für breite Diskussionen, solange sie produktiv sind, und drängt auf

einen Beschluss oder auf ein Mandat an eine Betriebsgruppe zur Weiterbearbeitung, bevor sich das Palaver im Kreis zu drehen beginnt. Die Zuständigkeiten des Vorstands und der Betriebsgruppen sind klar geregelt. Beschlüsse werden umgesetzt, so dass alle Themen beim nächsten Mal einen Schritt weiter sind. Dadurch hat die Versammlung unmittelbare Wirkung. Die Teilnahme lohnt sich, weil hier das Gemeinschaftsleben reguliert wird und alle ihre Erfahrungen und Vorschläge einbringen können. Die Laubenversammlung entlastet den Vorstand, da er ihr Aufgaben delegieren kann.

Im Jahr vor dem Einzug organisierte die Laubenversammlung den Übergang von der Planungs- in die Betriebsphase: Die AGs Nachhaltigkeit und Kommunikation arbeiteten weiter, die AGs Wohnen und Zusammenleben wurden in vier Betriebsgruppen überführt. Sie sind verantwortlich für Ausstattung, Unterhalt und Ordnung in Lobby, Gästezimmer, Werkstatt und Aussenraum.

Sie verfassten «Anleitungen» zur Benutzung der Räume. Die einfachste Regel ist, dass alle ihre Sachen aufräumen, bevor sie wieder gehen. Die Reinigung wurde aufgeteilt: Auf den Lauben sind die Bewohnenden für den Bereich vor ihrer Wohnung zuständig. Eine externe Putzquipe reinigt wöchentlich Treppenhäuser, Lift, die Lobby samt Küche und Waschsalon sowie den Trockenraum.<sup>34</sup> Ein Hauswart repariert Schäden. Zweimal im Jahr findet ein gemeinsamer Arbeitstag statt, an dem die Gemeinschaftsflächen eine Grundreinigung erhalten und die Vorgärten und die Dachterrasse gepflegt werden.

Die Selbstverwaltung bietet viele Möglichkeiten, sich für ein gutes Zusammenleben zu engagieren. Fast alle Bewohnenden sind Mitglied einer Arbeits- oder Betriebsgruppe; die Verantwortung für das Gebäude und die Gemeinschaft liegt auf vielen Schultern.<sup>35</sup> Man darf hier aber auch wohnen, ohne sich um Haus und Gemeinschaft zu kümmern. Zwischen den Generationen ist kein grundlegender Unterschied im Engagement oder bei der Übernahme von Verantwortung festzustellen. Ältere Personen sind in allen Gremien vertreten. Allenfalls kümmern sie sich etwas weniger um den Gebäudeunterhalt und dafür eher um soziale Aspekte. Das Engagement hat nach dem Einzug nicht nachgelassen, aber teilweise neue Betätigungsfelder gefunden. Während sich die einen um gemeinschaftliche Aktivitäten im Haus kümmern, machen andere bei der Entwicklung des Aussenraums von Erlenturm Ost mit, dritte haben das zweite Wohnbauprojekt von Zimmerfrei lanciert, und einige widmen sich wieder intensiver einem Engagement ausserhalb der Genossenschaft.

### Integration von neuen Personen

Bei einer so intensiven gemeinsamen Vorgeschiede ist es für neu Hinzustossende nicht einfach, sich zu integrieren. Zimmerfrei war sich dessen bewusst und wollte vermeiden, dass sich die Bewohnerschaft aufspaltet in einen Kern von Pionieren und andere, die sich weniger mit dem Haus identifizieren und sich weniger einbringen. Sie achtete darum darauf, dass das Wort von neuen Interessierten stets gleich viel galt wie das

von Habitues. Bewusst wurden die Benutzungsregeln und die Einrichtung des Gemeinschaftsraums und der Dachterrasse erst nach dem Einzug angegangen, damit auch die jüngsten Mitglieder und die Familien in den Sozialwohnungen noch in den Planungsprozess einsteigen und dabei die Mitbewohnenden kennenlernen konnten.<sup>36</sup> Das bewirkte, dass heute alle die Räume mitbenutzen.

Vor dem Einzug wählte die Laubenversammlung für jede Etage einen Götti oder eine Gotte. Deren Aufgabe ist es, neu Einziehende zu begrüssen und sie über die Genossenschaft, die Hausgemeinschaft und über ihre Rechte und Pflichten zu informieren. Sie stehen als Ansprechperson zur Verfügung und stellen sicher, dass Informationen der Genossenschaft bei allen ankommen. Das Patensystem bewährt sich, besonders auch für die Familien aus Algerien, Iran und Libyen. Es wirkt als institutionalisierte Integrationshilfe, verhindert Missverständnisse, bietet rasche praktische Hilfen und senkt die Schwelle für Kontakte zu weiteren Bewohnenden. Die vier Wohnungen der Sozialhilfe liegen auf vier verschiedenen Etagen. Das trug dazu bei, dass die Familien bald gut integriert waren.<sup>37</sup> Fast alle ihre Mitglieder nehmen am Gemeinschaftsleben teil, und mit den Nachbarn entwickelt sich eine selbstverständliche Nachbarschaftshilfe.

### Konfliktlösungsmechanismen

Reibungsflächen und Störzonen gibt es erstaunlich wenig. Der Vorstand staunt über die grosse Toleranz der Älteren für die Kinder. Vorstandsmitglied Lars Uellendahl beobachtet einen weiteren Vorteil der sozialen Vielfalt:

*«Uns scheint, dass der Generationenmix oder überhaupt die Vielfalt der Bewohnerschaft Alltagsprobleme relativiert: Sonderwünsche, private Abneigungen und Vorlieben, die sich bei einer homogenen Mieterschaft zu einem Problem ballen können, betreffen hier immer nur einzelne. Man könnte sagen: Dank der Vielfalt der Menschen findet kein Problem eine Mehrheit. So bleiben die Probleme klein und können mit lokalen pragmatischen Lösungen geregelt werden.»<sup>38</sup>*

Wie löst Zimmerfrei Meinungsverschiedenheiten? Nach den ersten Wohnerfahrungen gab es Diskussionsbedarf. Er betraf die Möblierung der Gemeinschaftsräume, mangelnde Ordnung in der Lobby, die zu vielen Velos im Hof, eine bessere Zugänglichkeit des Velokellers, den zeitweise überfüllten Trockenraum und den Umgang mit fremden Kindern.<sup>39</sup> Der Vorstand verweigert die Rolle des Troubleshooters. Bei offenen Fragen oder Unstimmigkeiten sollen die Beteiligten zuerst selber eine Lösung suchen. Klappt das nicht, werden Konflikte in der Laubenversammlung diskutiert, bis eine Regel gefunden ist, die alle akzeptieren. Für den Fall, dass dies nicht gelingt, und für Konflikte zwischen Mietenden und dem Vorstand, hat Zimmerfrei eine externe Ombudsstelle eingerichtet. Ein Sozialarbeiter hat sich freiwillig dazu anboten, wurde aber bisher nicht gebraucht. Trotzdem ist die Einrichtung sinnvoll, da sie Vertrauen schafft.

Im Verlauf des Planungsprozesses setzte sich eine pragmatische Haltung durch: Regeln werden erst gemacht, wenn sie nötig werden. Darum gibt es auch keine Hausordnung. *«Regeln im Voraus aufzustellen basiert auf der Angst vor Problemen und erstickt viele Möglichkeiten»*, erklärt Lars. Zimmerfrei setzt lieber auf Experimentierfreude: ausprobieren und schauen, was geschieht – gepaart mit Entwicklungsfähigkeit. Wenn Probleme auftauchen, sucht man gemeinsam Regeln für den Umgang damit. Diese Haltung hat bei allen Beteiligten Vertrauen in die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft und Zuversicht gefördert. Das Projekt stand dadurch viel mehr unter dem Vorzeichen von Neugierde auf das, was entsteht, als von Befürchtungen über mögliche Probleme und Spannungen. – Das bewährte sich selbst in der Ausnahmesituation der Corona-Pandemie 2020. Eine Arbeitsgruppe mit Bewohnenden aus den Risikogruppen und einem Bewohner, der im Katastrophenschutz tätig ist, erarbeitete einen Vorschlag, wie die Verhaltensregeln des Bundesrats im Generationenmix der StadtErle am besten umgesetzt werden können.

## Kommunikation: analog und online

Rund hundert Personen scheint eine ideale Grösse für eine Hausgemeinschaft zu sein. Sie ergibt eine genügende Vielfalt, aber man kennt doch jedes Gesicht und fast alle Namen. Solange Zimmerfrei nur ein Gebäude besitzt, ist der direkte mündliche Austausch zwischen den Bewohnenden wohl die wichtigste Kommunikationsform. Der Vorstand und die Betriebsgruppen informieren durch Mailings, Aushänge, in der Laubenversammlung und bei thematischen Veranstaltungen. Schon früh liess sich Zimmerfrei eine professionelle Website gestalten. Sie enthält Informationen für Mitglieder, Interessierte und Medien und wird gut gepflegt. Ein für die Bewohnenden der StadtErle reservierter, rege genutzter Teil umfasst einen «Marktplatz» und einen Kalender, der das Organisieren und Bewerben von Anlässen im Haus erleichtert. Manche kündigen hier auch Ausflüge an, falls sich Nachbarn anschliessen wollen. Auf dem Marktplatz inserieren Bewohnende alles Mögliche zum Teilen, Verschenken, Tauschen oder Verkaufen von Lebensmitteln, Geräten und Büchern über Fahrzeuge bis zu Ferienwohnungen. Die Inserate kann man als Push-Nachricht abonnieren.<sup>40</sup>

Wichtig für die Kommunikation sind auch die vielen Feiern und Feste. Neben dem jährlichen «Silo-Fest» der Stiftung Habitat für das ganze Quartier gab es das Einweihungsfest der StadtErle und Anlässe in der Lobby wie ein Adventsfenster oder einen Fondue-Abend. Die Lobby wird auch für private Anlässe genutzt, dabei wird aber immer die ganze StadtErle eingeladen, so dass meist einige Leute aus dem Haus mit dabei sind. In den ersten zwei Jahren haben viele Geburtstagsfeste und auch das gemeinsame Andenken an eine verstorbene Bewohnerin die Gemeinschaft gestärkt. Die Familien aus Libyen, Iran und Algerien feierten das Ende des Ramadan und luden das Haus ein – eine Gelegenheit, die Küchen dieser Länder zu geniessen und sich in wechselnden Rollen kennenzulernen.

# Räume und Gemeinschaft

## Kontakte, Nachbarschaftshilfe, Engagement

Die besondere Qualität der StadtErle liegt in der Kombination von kleinen Wohnungen, gemeinschaftlicher «Hausallmend» und einer intensiven Kommunikationskultur. Wie werden die Gemeinschaftsräume genutzt und welchen Effekt haben sie auf die Hausgemeinschaft, auf das Miteinander der Generationen und die Nachbarschaftshilfe? Einige ältere Bewohner:innen berichten von ihren Erfahrungen.

### Räume und Kontakte

Die StadtErle ist ein offenes Haus: ohne Haustür, mit offen zugänglichen Treppen und Laubengängen, an denen die verglasten Wohnküchen liegen. Die Grenzen zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Raum sind anders definiert und durchlässiger als üblich. Wer sich gern einschliesst, ist hier am falschen Ort. Hier bietet die Gemeinschaft Schutz. Die Architektur unterstützt das Wachsen einer Gemeinschaft nicht nur mit genügend und gut platzierten Gemeinschaftsräumen, sondern auch mit einer grossflächigen und durchlässigen Erschliessung, die als Lebensraum dient. Die privaten Wohnungen sind eher klein, dafür bieten die vielen schön eingerichteten Gemeinschaftsflächen Abwechslung, grosszügiges Raumgefühl, Aussicht, Kontakte, Erlebnisse und Raum für Tätigkeiten, die in anderen Häusern in den Wohnungen stattfinden. Das funktionierte von Beginn weg problemlos, die Gesamtbilanz der Bewohnenden ist durchweg positiv:

*«Unsere Vorstellungen betreffend Zusammenleben wurden von der Realität übertroffen. Die Architektur des Hauses (insbesondere die Lauben) unterstützt in wunderbarer Weise die Vision eines generationenübergreifenden, gemeinschaftlichen genügsamen Wohnens.»<sup>41</sup> «Der partizipative Prozess zahlt sich enorm aus. Dadurch haben alle das Gefühl, dass ihnen das Haus schon gehört.»<sup>42</sup> «Noch vor dem Einzug entstand eine Nachbarschaft, für welche mitwirken, teilen, tauschen und helfen ein selbstverständlicher Teil des Alltags ist. Ab dem ersten Tag lebten die Gemeinschaftsräume.»<sup>43</sup>*



Der Mitwirkungsprozess und der Charakter des Projekts zogen Menschen an, die für neue Erfahrungen offen sind. Ihre Erwartungen an das Gemeinschaftsleben waren gar nicht so hoch. Das ist bemerkenswert, denn das Projekt war ja betont darauf ausgerichtet. Doch die meisten Bewohnenden (60 bis 70 %) waren an der Planung des Hauses beteiligt. Sie haben die Möglichkeiten zur Umsetzung dieses Ziels samt Risiken und Bedenken diskutiert. Das wirkte als Erwartungsmanagement und förderte eine gut informierte, zuversichtliche, abwartende Haltung im Sinne von: Wir haben entschieden, es so zu machen; jetzt schauen wir, wie es läuft. Im Folgenden werden die gemeinschaftlich genutzten Räume und der Beitrag, den sie an die Gemeinschaft leisten, beschrieben.

### Laubengänge

Die Laubengänge sind belebt, hier sieht man sich täglich, nicht nur im Sommer. Kontakte ergeben sich ohne Aufwand. Hier findet die primäre Integration der Nachbarschaft statt.<sup>44</sup> Die Lauben werden zum Spielen, Lesen, Arbeiten, Haushalten, Kochen, für den Apéro, zum Plaudern und Essen genutzt. Die Gartenmöbel, Hängematten, Sonnenschirme, Windlichter, Lichterketten, Topf- und Kletterpflanzen und Kinderspielsachen erinnern an lange Sommerferien. Auch in ruhigen Momenten zeigen ein aufgeschlagenes Buch oder eine angefangene Haushaltarbeit, dass sie als Erweiterung der Privaträume dienen.

Der Bezug zu den Wohnungen ist stark, manche Tür steht offen, man spürt die Anwesenheit der Bewohnenden, hört Stimmen, Blicke und Grüsse werden getauscht. Die Stimmung ist zwanglos. Barbara erzählt:

*«Ich werde oft spontan von Nachbarn zum Essen eingeladen, wenn ich auf dem Nachhauseweg an ihnen vorbeikomme. Es ergibt sich. Man raucht eine Zigarette zusammen, erhält ein Bier angeboten und bleibt schliesslich zum Essen.»<sup>45</sup>*

Für Kinder sind die Lauben ein Paradies. Die kleinsten spielen vor der Wohnungstür, später erkunden sie die ganze Laube und anliegende Wohnungen, grössere Kinder bilden Spielgemeinschaften und wagen sich auf andere Etagen, wo sie neue Bekanntschaften machen. Beim Einzug gab es eine grosse Gruppe Vierjähriger, mittlerweile sind sie sechs, sie ziehen durchs Haus und nutzen mehr und mehr auch die Dachterrasse und den Hof.<sup>46</sup> Den Erwachsenen geht es ähnlich, nur brauchen sie mehr Zeit für das Entdecken der Umgebung. Gibt es einen Druck, an der Gemeinschaft teilzunehmen? Barbara verneint:

*«Man muss nicht mitmachen. Ein Ehepaar etwa lebt eher zurückgezogen und nimmt nicht an gemeinsamen Essen teil. Das stört niemanden. Ihre Kinder sind in die grosse Kinderschar integriert. Eine der Flüchtlingsfamilien ist auch eher zurückhaltend, aber sie kam ans Weihnachtsessen in der*

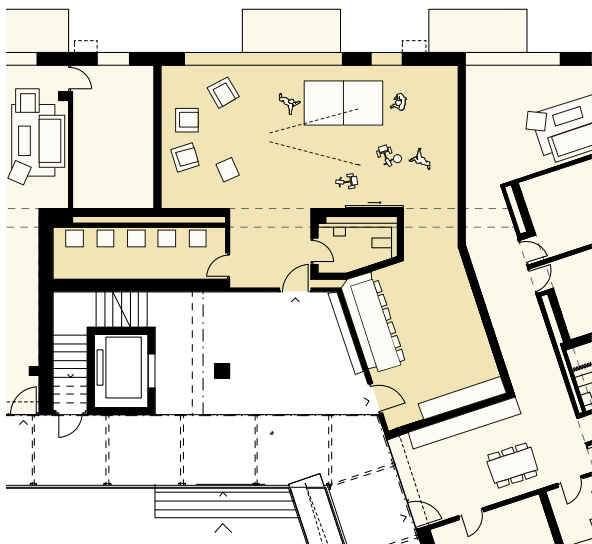


*Lobby. Die Gemeinschaft soll kein Druck sein. Sie ist ein Angebot, das auch für Scheue und Zögernde aufrechterhalten bleibt oder auch nur ab und zu genutzt werden kann.»<sup>47</sup>*

Wenn man keine Lust auf Kontakte hat, kann man auch nahezu unbemerkt nach Hause schleichen, weil es drei Treppenhäuser und einen Lift gibt. Es scheint kein Problem zu sein, die Balance zwischen Ruhe und Gemeinschaft zu finden: *«Wenn man auf der Laube ist oder die Tür offen lässt, signalisiert man, dass man offen ist für Kontakte. Wenn ich die Tür schliesse, wird das respektiert»<sup>48</sup>*, erklärt Barbara. Ihre Nachbarin Susanna ergänzt: *«Manchmal wird mir der Betrieb zu viel, und ich muss die Tür schliessen. Wenn man den Vorhang zieht, akzeptieren das alle. Auch die Kinder wissen, dass sie dann nicht klopfen dürfen.»<sup>49</sup>*

### Aussenlobby

Die Lobby im Erdgeschoss wird ähnlich wie in einem Hotel wegen ihrer zentralen Lage, ihren diversen Funktionen und ihrer baulichen Offenheit von fast allen täglich genutzt. Die Briefkästen und die Waschmaschinen sind hier, beidseits führen die Laubengänge zu den Eingängen der Erdgeschosswohnungen. Somit kommt es hier automatisch zu vielen Begegnungen. Die Aussenlobby ist auch ein gedeckter Spiel- und Arbeitsplatz. Eine lange Bank vor der Küche lädt zum Plaudern ein, der Blick schweift von hier über den Hof.



### Gemeinschaftsraum

Der Gemeinschaftsraum wurde zunächst von den Kindern in Beschlag genommen, die sich hier zwischen Krippe und Abendessen zum Spielen trafen. Ein wöchentlicher Mittagstisch mit gemeinsamem Kochen etablierte sich als erste regelmässige Nutzung. Am Mittwochabend wird Pingpong gespielt. An den übrigen Abenden gibt es Anlässe wie gemeinsames Fussball-Schauen, Spielabende, Chorproben, Backen, Apéros, Geburtstagsfeiern oder Laubenversammlungen. Tagsüber wird der Raum für Sitzungen, zum Basteln, Kleiderflicken, Kleidertauschen oder Kindergeburtstage genutzt. Einige sind oft hier, andere sporadisch bei Anlässen.

### Küche

Küche und Gemeinschaftsraum können zusammen oder getrennt genutzt werden. Die Küche ist zum Kochen für grosse Anlässe eingerichtet, ist mit ihrem langen Tisch aber auch für Tafelrunden, Sitzungen und spontane Kaffeerunden tagsüber geeignet. Sie ist etwa viermal pro Woche besetzt durch gemeinsame Aktionen wie den Mittagstisch am Mittwoch oder von Bewohnenden, die hier für mehr Gäste kochen, als in ihrer Wohnung Platz finden.

Stilles Arbeiten und geselliges Essen auf der Laube.

Grundriss-Ausschnitt: Waschsalon, Gemeinschaftsraum, WC und Gemeinschaftsküche liegen am Vorplatz beim Haupteingang und bilden zusammen eine täglich genutzte multifunktionale Lobby.

## Waschsalon

Der Waschsalon ist schallisoliert, damit rund um die Uhr gewaschen werden kann. Einen Waschplan gibt es nicht. Die Lage neben dem Gemeinschaftsraum und die grossen Scheiben, die Blicke in den Gemeinschaftsraum und die Küche erlauben, fördern Begegnungen und die spontane Nutzung der Lobby stark. Weil alle hier waschen, bindet er auch kontaktscheue Leute ein.<sup>50</sup> Die Kombination Gemeinschaftsraum-Küche-Waschsalon, die Transparenz dieser Räume und ihre zentrale Lage am Hauseingang sind ein Erfolgsrezept, das auf andere Projekte übertragbar ist.

## Dachterrasse

Im ersten Jahr wurde die Dachterrasse oft genutzt, im Frühling und Herbst für Sonntagsbrunchs, im Sommer für Abendessen, zu denen alle ihr Essen mitbrachten. Ein Open Air Kino, ein Konzert und mehrere Feste fanden statt. Seit dem zweiten Jahr ist das Dach weniger frequentiert, weil die Bewohnenden auf den Lauben Tische eingerichtet haben und nun eher dort zusammen essen. Heute ist die Dachterrasse als eher ruhiger Ort geschätzt. Man kann hier auf dem Liegestuhl ein Buch lesen, mit Kleinkindern spielen oder die Pflanzbeete pflegen. Bewohnende der oberen Stockwerke nutzen sie öfter, die aus den unteren Etagen eher die Lobby.



## Gästezimmer

Das Gästezimmer mit Bad und zwei Schlafplätzen wurde mit Möbeln aus den früheren Haushalten der Bewohnenden möbliert. Diese können es für ihre Gäste mieten. Es kostet 22 Fr. pro Nacht für eine und 32 Fr. für zwei Personen. Das erübrigt Gästezimmer in den Wohnungen. Wer es mietet, putzt es auch und macht die Wäsche. Eine Betriebsgruppe führt den Belegungsplan, rechnet ab und besorgt den Unterhalt. Das Gästezimmer ist beliebt, es war 2019 an 131 Tagen belegt. Während der Uhren- und Schmuckmesse und der Art Basel wird es auch an Fremde vermietet, was den Unterhalt mitfinanziert.

## Werkstatt

Auch die gemeinsame Werkstatt im Keller entlastet die Wohnungen. Nebst der zuständigen Betriebsgruppe kümmert sich ein Bewohner, der Schreiner ist, um das Werkzeug, das alle nutzen dürfen. Er erklärt die Maschinen und berät bei Bastel- oder Reparaturprojekten. Fast täglich wird gehämmert, gebohrt, gestrichen oder gefeilt.

Alle Gemeinschaftsräume werden von allen aufgesucht, keiner wird von einer Gruppe dominiert, die die anderen verdrängen würde. Sie sind weder über- noch unternutzt, Anzahl und Grösse scheinen im Verhältnis zur Zahl der Bewohnenden richtig zu sein. Die Räume haben je ihre Funktion und ihren Charakter und ergänzen sich. Die Räume in der Lobby regen sich gegenseitig an. Die Lauben funktionieren bestens in ihrer kombinierten Aufgabe, die knappen Wohnungen zu kompensieren und niederschwellige Kontakte zu ermöglichen.

Blick aus dem Gemeinschaftsraum in den Waschsalon.



Abendsonne auf der Dachterrasse.

## Gemeinschaft der Generationen und Nachbarschaftshilfe

Die StadtErle ist ein idealer Ort, um Kinder zu hüten. Barbara erzählt:

*«Meine Enkelin Sophia ist zwei, sie kommt seit eineinhalb Jahren einen Tag pro Woche zu mir. Für Kinder ist es hier toll und für mich zum Hüten auch. Sophia geht allein zu den Nachbarn, seit Neustem klingelt sie sogar, um sie zu besuchen. Da ist sie gut aufgehoben, und ich muss ihr nicht den ganzen Tag nachlaufen.»<sup>51</sup>*

Barbara hütet ab und zu auch Nachbarskinder. Die Kinder lernen von ihren Babysittern im Pensionsalter, etwa Gärtnern oder Schreinern. Die Eltern lernen, die Kinder unbeaufsichtigt zu lassen, denn sie sind in der Kinderbande aufgehoben, die durch und um das Haus zieht, und finden Unterstützung bei allen Erwachsenen. Diese

dürfen dafür miterziehen, etwa Kinder wegschicken, wenn sie nerven, oder einschreiten bei Gefahr. Für die Kinder und die Babysitter ist das eine Bereicherung, für die Eltern eine Entlastung.

Die Geschichte von Henk und Valerie war ein erster Test für die Hausgemeinschaft. Valerie starb im ersten Jahr, das Haus trauerte gemeinsam. Laut Belegungsvorschrift war nun die Wohnung für Henk zu gross. Ein Paar in einer Kleinwohnung, das ein Kind erwartete, und eine Familie, die nach dem Auszug des Sohnes zu dritt in einer 5,5-Zimmerwohnung lebte, interessierten sich für Henks 3,5-Zimmerwohnung. Wer sollte den Zuschlag erhalten? Die Vermietungskommission entschied sich für das Paar aus der Kleinwohnung, damit Henk mit ihm die Wohnung tauschen und im Haus bleiben konnte. Damit auch

die andere Familie im Haus bleiben konnte, wurde das Vermietungsreglement angepasst: Bei Unterbelegung wird die Frist von zwei Jahren verlängert, falls bis dann keine passende Wohnung im Gebäude frei geworden ist.

Servicedienstleistungen gibt es in der StadtErle nicht. Doch von Beginn weg funktionierte die Nachbarschaftshilfe. Die Schwelle, andere im Haus um Hilfe zu bitten oder seine Hilfe anzubieten, ist niedrig. Lebensmittel, Geräte und Fahrzeuge werden getauscht oder ausgeliehen. Gegenseitiges Pflanzengießen und Katzenfüttern ist selbstverständlich. Eine Frau, die sich im Rollstuhl bewegt, ist glücklich, weil die Hilfe, auf die sie gelegentlich angewiesen ist, hier immer nah und selbstverständlich ist.<sup>52</sup>

Eine Form von Nachbarschaftshilfe, die gar nicht als solche daherkommt, ist der Mittagstisch, «kreativ kochen» genannt. Jeden Mittwochmittag kommen in der Lobby Bewohnende zusammen, manchmal acht, manchmal zwei Dutzend und mehr. Alle bringen Lebensmittel mit, dann werden zusammen spontane Menus gekocht. Vor allem alleinstehende und ältere Personen und Paare nehmen teil, Familien weniger. Es fließt kein Geld, das macht es einfach, nur bei speziellen Menus wird der Einkauf entschädigt. Diese Art von Verpflegung ist gesund, günstig und festigt den Zusammenhalt auch für Singles. Am Mittwochabend spielt eine Gruppe Tischtennis im Gemeinschaftsraum. Sie unternimmt auch gemeinsame Ausflüge. Auch einige ältere Personen gehen gelegentlich zusammen aus. Mehr regelmässige Veranstaltungen dieser Art gibt es bisher nicht. Aber es dürfte nicht schwer fallen, weitere zu organisieren, wenn sie zum Bedürfnis werden, etwa häufigere Mittagstische für Schulkinder oder für die Älteren.

Es kann sehr anstrengend sein, täglich seine sozialen Kontakte organisieren zu müssen. Vielen alleinstehenden und verwitweten Personen fällt es im Alter schwer, sich gegen das Vereinsamen zu wehren. In der StadtErle ist der Aufwand dafür viel kleiner. Hier entstehen Kontakte praktisch von selber, der Anschluss an gemeinsame Tätig-

keiten braucht wenig Energie. Für Victor Dreher ist diese Niederschwelligkeit «das Nonplusultra. Es passiert etwas, ohne dass ich etwas dafür tun muss. Das ist ein riesiger Vorteil für mich, da ich allein bin.»<sup>53</sup> Der zurückhaltende 62-Jährige wohnt in der Einzimmerwohnung im Parterre. Seine Tür steht meist offen, Stimmen und Geräusche aus dem Haus dringen in seine Wohnküche. Die Laube davor ist recht belebt, und wenn er Lust hat, gesellt er sich dazu. Draussen sitzen mag er aber nicht:

*«Das wäre zu viel, zu exponiert, zu intensiv. Es wäre wohl auch für die anderen seltsam, wenn ich hier im Parterre dauernd draussen sässe wie ein Wächter. Ich sitze lieber am Küchentisch, sehe nach draussen, manchmal schaut jemand rein, manchmal gehe ich raus zum Plaudern. So kann ich die Intensität dosieren.»*

Victor hat an einem Silo-Fest erstmals von der StadtErle gehört. Er wohnte damals allein in seinem Elternhaus in der Agglomeration. Er war dorthin zurückgekehrt, um seinen kranken Vater zu betreuen. Als dieser in ein Heim musste, wurde das Haus verkauft. Victor wollte nicht in eine anonyme Wohnung ziehen. Er besuchte die Internetseite von Zimmerfrei und eine Veranstaltung. Die Idee der Hausgemeinschaft und die Lage in der Stadt überzeugten ihn, von beidem erhoffte er sich neue Impulse. Hier konnte er am vielfältigen kulturellen Angebot der Stadt teilnehmen und in den Langen Erlen Velo fahren. Er bewarb sich um das letzte freie Studio. Nach der Erfahrung mit seinem Vater blitzte ein Gedanke in ihm auf: «Vielleicht ersetzt mir die StadtErle einmal das Altersheim?»

Der Frühpensionierte arbeitete früher in der Banken-, Hotellerie- und Reisebranche, war Jugendarbeiter, Berater für Arbeitslose, Hilfswerk- und Pro-Senectute-Mitarbeiter und führte einen Kiosk. Heute kümmert er sich um zwei Beistandschaften und verbringt viel Zeit mit Freiwilligenarbeit in einem Spital und Altersheim, in einer Freizeiteinrichtung für Kinder und mit einem geistig behinderten Jugendlichen.



Er findet den Generationenmix in der StadtErle wichtig, weil er schon erfahren hat, dass die Generationen einander nützlich sein können. *«Hier hat man Leute um sich, und davon lebt man im Alter.»* Sein Auto hat er behalten und nutzt es auch für Chauffeurdienste für Mitbewohnende. Am Mittwoch macht er bei «kreativ kochen» und beim Tischtennis mit, er ist in der Betriebsgruppe Gästezimmer und unterstützt die Familie aus dem Iran in administrativen Fragen. Dafür wird er ab und zu mit persischem Essen versorgt. *«Ich hatte grosses Glück, hier zu landen. Und ich glaube, vielen anderen geht es auch so.»*

Barbara ist ein ganz anderer Menschenschlag, kommunikativ, gewandt, vernetzt, Vorstandmitglied – und doch erlebt sie es ganz ähnlich:

*«Ich finde es toll, dass ich meine eigene Wohnung habe mit einer Tür, die ich schliessen kann, um meine Ruhe zu haben, die ich aber jederzeit öffnen kann, und dann kann ich überall im Haus hingehen*

Beim Feierabendbier steht die Wohnungstür zur Laube offen, spontane Besuche sind willkommen.

*und bin überall willkommen. Und die anderen bei mir auch. Auch wenn meine Tür zu ist, fühle ich mich absolut aufgehoben hier. Ich habe meinen Partner verloren und habe meine Familie nicht mehr. Die Gemeinschaft hier ersetzt sie mir ein Stück weit. Zuvor lebte ich allein in einem Haus in Pratteln, da musste ich viel mehr unternehmen für meine sozialen Kontakte. Hier müsste ich dafür nicht einmal aus dem Haus gehen. Es gibt hier genug Impulse fürs Leben, auch mit jungen Leuten. Darum macht mir hier die Vorstellung, einmal zuhause angebunden zu sein, weil ich krank oder nicht mehr so mobil bin, keine Angst.»<sup>54</sup>*

Zimmerfrei hat durch den mehrjährigen partizipativen Planungsprozess und durch den Mix von verschiedenen grossen Wohnungen Voraussetzungen geschaffen, dass sich die Generationen

mischen. Die Kontakte entstanden dann von selbst. Die älteren Personen wohnen übers Haus verteilt allein oder als Paare in den 1- bis 3,5-Zimmerwohnungen oder im Cluster. Die befragten älteren Personen bewerten nach gut zwei Jahren die soziale Qualität besonders positiv. Sie leben mitten in der Gemeinschaft und fühlen sich wohl mit den Familien auf dem gleichen Stockwerk.<sup>55</sup>

Auch Susanna Besset hütet oft ihre Enkel. Seit einem Jahr wohnen sie im Nachbarhaus, denn als es Susanna in der StadtErle gefiel, zogen zwei ihrer drei Kinder auch nach Erlenmatt Ost. Die ehemalige Fotografin, Keramikerin und Hauspflegerin mit Jahrgang 1950 wohnte früher allein in einer schönen Altbauwohnung mit angenehmen Nachbarinnen. Doch sie wollte eine Wohnung in einer Hausgemeinschaft finden, solange sie fit genug war, sich darin einzuleben. Sie wollte nicht im fragilen Alter verpflanzt werden, sondern selber entscheiden, wann sie wohin zog. Von Freunden hörte sie vom Projekt StadtErle. Sie machte von Anfang an beim Planungsprozess und in mehreren Arbeitsgruppen mit.

Sie fand die Idee überzeugend, dank Teilen und Tauschen mit Nachbarn ein genügsameres Leben mit weniger Dingen und Geräten führen zu können. Sie stellte sich vor, wie sie die Gemeinschaftsküche und die Werkstatt nutzen könnte. Das Bauprojekt für ein Haus ganz aus Holz gefiel ihr ausgezeichnet. Sie reservierte sich eine 2,5-Zimmerwohnung. Als das Holz durch Beton ersetzt werden musste, war sie sehr enttäuscht. Die Architektur gefiel ihr immer weniger, je mehr gespart werden musste. Ihre wachsende Enttäuschung behielt sie für sich, denn sie wollte den anderen die Freude nicht verderben. Zwei Monate vor dem Umzug sagte sie:

*«Ich ziehe in die StadtErle wegen der Gemeinschaft und trotz der Architektur! Ich gebe mir ein Jahr Zeit zum Testen. Die Gemeinschaft muss für mich die Mängel der Architektur kompensieren. Wenn sie es nicht tut, suche ich mir etwas anderes.»<sup>56</sup>*

Zwei Jahre später lacht Susanna laut über ihre Skepsis:

*«Kaum war ich hier, lösten sich alle Bedenken in Luft auf. Ich fühlte mich sofort wohl. Es gibt hier ein bedingungsloses Wohlwollen, eine grosse Selbstverständlichkeit, dass man sich gegenseitig hilft. Wenn man etwas braucht, klappt das meistens sehr rasch. Als ich neulich nach Sardinien reiste, platzierte ich auf dem Marktplatz die Frage, ob jemand einen Reiseführer hat. Am nächsten Morgen lagen zwei vor meiner Tür. – Eine Überraschung war, dass ich hier plötzlich Kontakt zu allen Generationen hatte. Das hat frischen Wind in mein Leben gebracht. Damit hatte ich nicht gerechnet, denn ich wusste nicht, dass es eine so grosse Rolle spielen kann. Meine Wohnung liegt zwischen zwei Familienwohnungen, auf der Laube herrscht darum Betrieb. Es ist für mich eine grosse Bereicherung, dass ich ein Teil davon bin.»*

Die Generationen leben hier nicht nur nebeneinander, sondern miteinander. Susanna hat sich neue Möbel und Leuchten gekauft, die in die Wohnung passen. Sie pflegt ihre vielen Pflanzen auf der Laube, hat schon Anlässe in der Lobby organisiert, geht aber auch gern allein mit einem Buch aufs Dach. Die weite Aussicht über den Park zu haben, in der Nähe der Langen Erlen zu sein, aber in einer dichten Bebauung mit vielen Läden zu leben, gefällt ihr sehr.

*«Meine Lebensqualität ist eindeutig gestiegen, und zwar mehr als ich erwartet habe. Ich hatte in meinem Leben einen Rhythmus von immer etwa zehn Jahren, bis ich wieder umzog. Aber hier bleibe ich nun.»*

Auch Regula (64) und Antonio (72) Humpierre fühlen sich aufgehoben. Auch ihnen gefällt es besser als erwartet, auch sie wollen bleiben. Die Architektur mit Lauben, Dachterrasse und Lobby und die zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Grünräumen, Läden und öffentlichem Verkehr erleben sie als grossen Komfort. Noch wichtiger ist für sie aber die soziale Qualität der Hausgemeinschaft. Sie umschreiben sie bemerkenswerterweise mit dem Begriff Freiheit:



Besuch der Enkelin.

*«Die Freiheit, selbstbestimmt und locker zu wohnen, ohne Zwang, man entscheidet gemeinsam über Regeln und jederzeit spontan darüber, ob man allein sein will oder gemeinsam etwas unternehmen möchte.»<sup>57</sup>*

Die Gemeinschaft sorgt für Sicherheit und Geborgenheit und wirkt für sie nicht als Zwang. Sie haben seit Beginn am Planungsprozess teilgenommen und sind gut integriert. Doch in den Betrieb auf den Lauben sind sie nicht so stark eingebunden wie Victor, Barbara und Susanna. Sie essen kaum je mit Nachbarn zusammen. Das hat damit zu tun, dass sie keine Kinder hüten und noch ausser Haus tätig sind. Regula leitet einen Kindergarten für fremdsprachige Kinder in Basel, Antonio unterstützt sie und arbeitet als freischaffender Übersetzer. Ausserdem kümmern sie sich um die Kinder einer Nachbarsfamilie an ihrem früheren Wohnort im traditionellen Basler Nobelquartier Bruderholz.

*«Nach einem langen Kindertag wollen wir hier am Abend nicht auch noch Kinder hüten. Auch die Mitarbeit in einer Betriebsgruppe wäre im Moment zu viel.»*

Regula engagiert sich aber als «Gotte» auf ihrer Etage und hat einen starken Bezug zur libyschen Familie entwickelt. Die beiden bringen einen ordentlichen Rucksack an nützlichem Wissen in die StadtErle: Die Übersetzerin, Entwicklungshelferin und ehemalige Diplomategattin mit drei erwachsenen Kindern ist weit gereist und hat Ausbildungen als Erwachsenenbildnerin und als Fachfrau für frühe Deutschförderung abgeschlossen. Antonio hat in Havanna und Berlin Jus und Kriminalistik studiert, ist ausgebildeter Dolmetscher und hat ebenfalls drei erwachsene Kinder.

Den Kaffee nehmen sie gern an ihrem Bistrotischchen auf der Laube, zum Essen gehen sie ab und zu aufs Dach. Regula hat ihren Geburtstag in



der Lobby gefeiert. Das Gästezimmer nutzen sie intensiv, da sie oft Besuch aus dem Ausland haben. Im Bruderholz waren sie trotz der grandiosen Aussicht über die Stadt nicht glücklich. Sie vermissen Nachbarschaftlichkeit. Als ihre Kinder klein waren, lebte Regula in einer (von Atelier 5 gebauten) Siedlung bei Bern und lernte dort die Vorzüge des Gemeinschaftslebens kennen. Darum leuchtete ihr das Konzept der StadtErle sofort ein. Hingegen mussten sie sich mit der anfangs noch rauen Gegend der Erlenmatt erst anfreunden.

Sie stellen sich vor, dass sie mit den anderen älteren Personen im Haus das Thema Alter diskutieren werden, wenn sich erste Altersbeschwerden bemerkbar machen, um gemeinsam Erleichterungen, Dienstleistungen und Betreuung zu organisieren. «Vielleicht gründen wir dann eine Alters-WG. Oder wir nutzen ein Joker-Zimmer als Raum für ambulante Pflege», überlegt Regula. «Was immer es dann braucht», ergänzt Antonio «hier kann man es zusammen entwickeln und einrichten. Hier ist man nicht allein.»

Gemüserüsten für den gemeinsamen Mittagstisch in der Lobby-Küche.



Auch Barbara wagt einen Blick in die Zukunft:

*«In zehn Jahren werden einige von uns um die achtzig sein. Es wird sich zeigen, wie lange man hier bleiben kann. Ich kann mir gut vorstellen, hier sehr alt zu werden. Ich denke nicht, dass ich ausziehen werde, solange es hier geht. Aber die Gemeinschaft wird sich verändern. Wer weiss, wie es hier sein wird, wenn die Kinderbande in die Pubertät kommt und ihre Eltern in die Midlife-Krise, ob es dann nicht zu laut wird in den kleinen ringhörigen Wohnungen und Leute ausziehen, die ich gern habe? Aber vielleicht kann die Hausgemeinschaft dann auch helfen. Meine Erfahrungen als Mutter kann ich jedenfalls jetzt schon beisteuern, das interessiert die jungen Eltern im Haus.»<sup>58</sup>*

Wenn Bewohnende aus dem Alltag erzählen, wird deutlich, was gemeint ist, wenn im Leitbild von Zimmerfrei steht, Gemeinschaftlichkeit schaffe Synergien. Durch die verschiedenen beruflichen und kulturellen Hintergründe und die gleichmässige Altersverteilung sind viele Fähigkeiten versammelt, die der Gemeinschaft nützlich sein können.

# Lohnt sich der grosse Aufwand?

## Aufwand und Nutzen von Partizipation und Clusterwohnung

Zimmerfrei hat viel Zeit und Arbeit in zwei Dinge investiert, die heute bei der Planung von Alters- oder Mehrgenerationen-Wohnprojekten oft in Erwägung gezogen werden: in partizipative Planung und in die Clusterwohnung. Lohnt sich der Aufwand im Hinblick auf eine hohe Lebensqualität im Alter? Im ersten Fall ist die Antwort eindeutig: Ja. Bei der Clusterwohnung eher: Nein.

### Positive Wirkungen der partizipativen Planung

Das Haus StadtErle bietet einen sozialen Rahmen für eine hohe Lebensqualität in jedem Alter in einem Mass, wie es im gemeinnützigen Wohnungsbau in der Schweiz bisher noch kaum erreicht wurde. Hier ist nicht einfach nur die Schwelle niedrig, mit anderen in Kontakt zu treten. Vielmehr bilden die Bewohnenden seit Beginn eine solidarische Gemeinschaft, die aussergewöhnlich vielfältig zusammengesetzt ist und für neue Mitglieder offen bleibt. Die Summe an versammelten Fähigkeiten und Lebenserfahrungen macht diese Gemeinschaft besonders produktiv und integrativ, weil sich Unterstützung für alle möglichen Bedürfnisse findet.

Solche Vielfalt kommt nicht von allein zustande. Zimmerfrei schuf mehrere Voraussetzungen dafür und erarbeitete ein Reglement zur Wohnungsvergabe, das die Vielfalt fördert: Der Mix von verschiedenen Haushaltformen verdankt sich dem differenzierten Wohnungsangebot und der Belegungsvorschrift. Für eine Vielfalt bei den Einkommen sorgen verschieden teure (und einige wirklich günstige) Wohnungen und der aktiv eingesetzte Solidaritätsfonds. Um einen Generationenmix zu erreichen, halfen altersspezifische Kommunikationsformen und eine gezielte Vergabe der Wohnungen. Und dank der Vermietung von vier Wohnungen an die Sozialhilfe leben auch Familien mit Migrationshintergrund in der StadtErle.

Einige dieser Qualitäten postulierten die Gründerinnen und Gründer schon zu Beginn, aber sie wurden im Planungsprozess gemeinsam konkretisiert und vor allem auch schon eingeübt. Lohnt sich der grosse Aufwand für den partizipativen Planungsprozess? Lars Uellendahl sieht in ihm sogar eine Vorbedingung für das Funktionieren der Hausgemeinschaft. Der partizipative Prozess sei der Schlüssel dafür, warum die Bewohnenden die soziale Vielfalt im Alltag nicht als Problem, sondern als Bereicherung empfinden und von Beginn weg eine starke, funktionierende Gemeinschaft bilden konnten:

*«Die Energie, die während der Planung in die Auseinandersetzung mit dem Projekt fliesst, hilft, eine Kultur der Toleranz und Offenheit aufzubauen, die dann zur Basis für die Nachbarschaftlichkeit wird: dass man sich kennt, Verschiedenheit akzeptiert, dass eine offene Gesprächskultur entsteht, Gruppen für neue Personen offen bleiben. Darum lässt sich die StadtErle nicht einfach kopieren. Auch wenn wir jetzt wissen, wie es geht – wenn wir ein nächstes Haus bauen, braucht es den Mitwirkungsprozess erneut, damit eine Gemeinschaft wie in der StadtErle wachsen kann. Würde sich die Hausgemeinschaft erst nach dem Einzug zu entwickeln beginnen, ginge das vielleicht auch. Aber es bräuchte viel mehr Zeit, und wahrscheinlich würden im Alltag Konflikte entstehen und wären belastende Lernprozesse nötig, bis es so funktionieren kann, wie es in der StadtErle von Beginn weg der Fall war.»<sup>59</sup>*

Mitwirkungsprozesse sind aufwändig, doch weil sie eine gemeinsame Kommunikations- und Umgangskultur bewirken und bei den Einzelnen Vertrauen in die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft schaffen, haben sie langfristig eine enorme Effizienz, sowohl für die einzelnen wie für die Veranstalterin – und sogar für die Gesellschaft: Denn eine Hausgemeinschaft wie in der StadtErle spart dank der intensiven Nachbarschaftshilfe und dank ihrer Integrationsfähigkeit über sehr lange Zeit sowohl individuellen Aufwand im Alltag wie soziale Kosten im Bereich Betreuung. Ihren jüngsten Mitgliedern bietet sie ausserdem eine vielfältige Lebensschule.

Mehrgenerationensiedlungen haben oft die Schwierigkeit, dass ältere Bewohnende unter sich ein Gemeinschaftsleben entwickeln, aber eine generationenübergreifende Hausgemeinschaft nur zäh oder gar nicht wächst, weil die Jüngeren tagsüber abwesend sind, und die Älteren abends, wenn die Jüngeren Zeit für gemeinsame Aktionen hätten, schon zu Bett gehen.<sup>60</sup> Einige Fachleute tendieren darum dazu, Alterssiedlungen einem Generationenmix vorzuziehen. In der StadtErle ist dieses Problem nicht spürbar. Schon im gemeinsamen Planungsprozess wuchsen persönliche Beziehungen zwischen jüngeren und älteren Personen. Mehrere ältere Personen hüten Nachbarkinder, was enge Kontakte zu den Eltern schafft. Manche Eltern arbeiten Teilzeit und sind darum auch an Wochentagen präsent.

Allerdings ist die Generation der 80-Jährigen in der StadtErle nicht vertreten. Obwohl die Kommunikation bewusst auch auf ältere Personen zielte, zog der gemeinschaftliche Planungsprozess Personen bis 70 Jahre an. So ist die StadtErle heute noch kein Alterswohnhaus. Sie bietet aber eine Wohnumgebung, die bis ins hohe Alter ideal sein dürfte. Die Altersverteilung von 0 bis 70 ist regelmässig und zeigt nicht, wie in Mehrgenerationensiedlungen häufig, drei deutliche Gruppen (Kinder, Eltern, 80+). Diese alle Alter umfassende Gemeinschaft dürfte eine stabilere Basis sein für eine lang anhaltende Unterstützung fragiler Personen.

Ist ein partizipativer Planungsprozess mit achtzig schlicht zu anstrengend und zu langfristig angelegt? Sind Menschen in diesem Alter auf Häuser angewiesen, die Jüngere für sie bauen? Oder könnten sie mit noch mehr spezifischer Unterstützung doch für die aktive Mitwirkung gewonnen werden? Vielleicht liegt es nicht nur am Alter, sondern auch an der Sozialisierung der heute 80-Jährigen – und in zehn Jahren werden 80-Jährige mitmachen? So oder so: Die gute Erfahrung der StadtErle mit dem Zusammenleben der Generationen legt nahe, dass Wohnprojekte, die partizipativ geplant werden, die Chance nützen und einen Generationenmix mit möglichst breiter Altersverteilung anstreben sollten.



Das Esszimmer im Cluster. Eines der Schlafzimmer liegt direkt am gemeinsamen Essbereich. Der Anschluss zwischen der Betondecke und den Zimmerwänden aus Holz war zu wenig schalldicht.

Der persönliche Einsatz der Vorstandsmitglieder war gross. Vier bis fünf Personen, zum Teil mit einschlägiger Berufserfahrung, arbeiteten fünf Jahre lang gegen eine bescheidene Entschädigung einen Tag pro Woche für die Genossenschaft, insgesamt rund 10 000 Arbeitsstunden.<sup>61</sup> Zu 115 Vorstandssitzungen kamen 57 partizipative Veranstaltungen und vier Generalversammlungen, dazu die Sitzungen der drei Kommissionen. Weitere Mitglieder leisteten unbezahlte Arbeit in den Arbeitsgruppen. Projekte, die ähnliche Ansprüche verfolgen, aber nicht so viel persönliches Engagement und Fachwissen mobilisieren können, müssen einen Teil dieser Leistungen einkaufen und entsprechend kalkulieren.

Zwei Vorstandsmitglieder waren nach Bauschluss reichlich ausgepumpt. Das weist auf die Gefahr hin, dass sich Schlüsselpersonen übernehmen können. Zimmerfrei hat sich trotzdem entschieden, das Know-how aus dem Projekt StadtErle für ein weiteres Bauprojekt zu nutzen. Sie wird im

Walkeweg-Areal in Basel in Kooperation mit der Genossenschaft Gewona Nord-West ein Areal mit vier Gebäuden und rund 150 Wohnungen entwickeln.

### Lohnen sich Grosswohnungen?

Die Cluster-Wohnform wird heute für Mehrgenerationen-Wohnprojekte oft in Erwägung gezogen. Die Erfahrungen der StadtErle werden darum hier etwas ausführlicher diskutiert. Zimmerfrei war vorgewarnt: Zürcher Genossenschaften mit Cluster-Erfahrung hatten ihr prophezeit, die beiden Grosswohnungen würden x-mal mehr Aufwand auslösen als alle anderen Wohnungen zusammen. Das bewahrheitete sich.

Es konnte sich keine Gruppe konstituieren, um die Gross-WG als Ganzes zu mieten. Die Einzelvermietung der Zimmer verursachte Zimmerfrei

viel Verwaltungsaufwand, brachte aber zusätzliche junge Singles ins Haus. Sie integrieren sich nicht so rasch, da sie oft unterwegs sind und nur für eine bestimmte Zeit ein WG-Zimmer brauchen. Die WG brauchte etwa eineinhalb Jahre, um zusammenzuwachsen und selbstorganisiert agieren zu können. Seither kümmert sie sich selber um Mieterwechsel, was die Genossenschaft stark entlastet. Die WG ist auch zunehmend integriert, sie organisierte einen Chlaushöck und Glühwein auf dem Dach. Das anfangs zeitlich begrenzte Konzept wurde daher um vorerst drei Jahre verlängert.

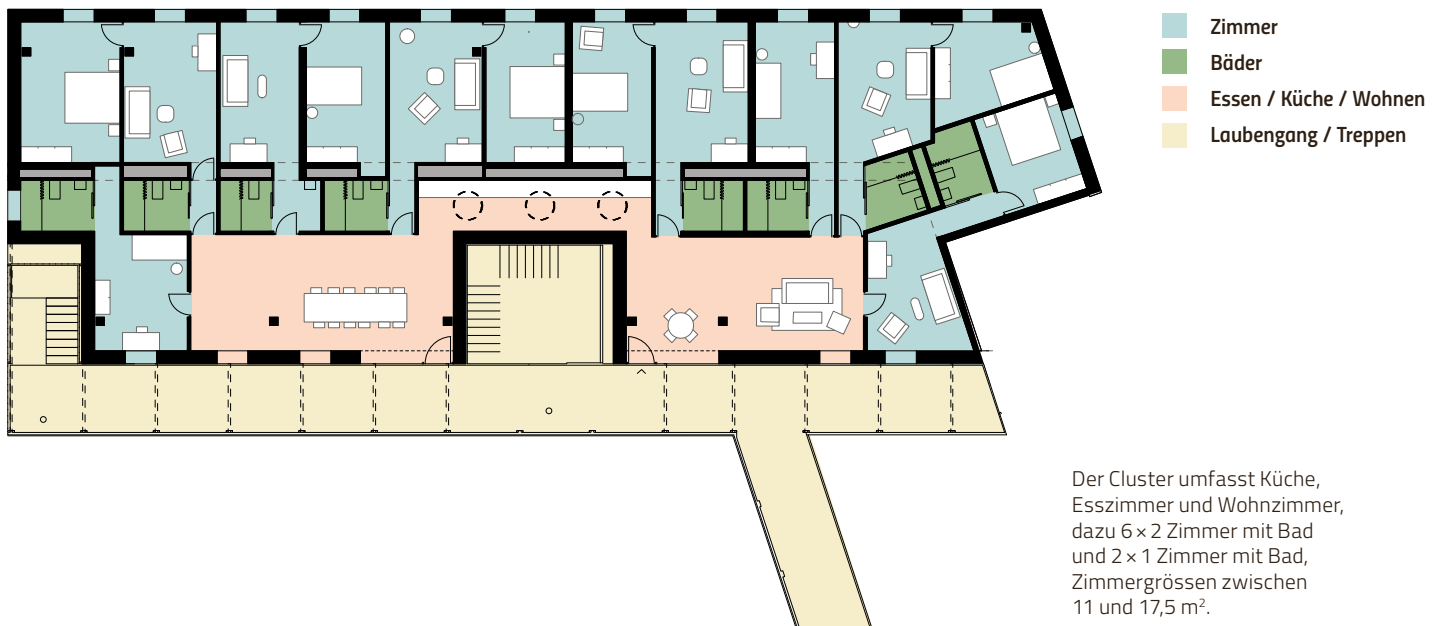
Bei der Clusterwohnung war die Erstvermietung kein Problem, dafür kostete ihre Planung viel Arbeit vom Besuch von Zürcher Beispielen über die Adaption an das genügsamere Konzept der StadtErle bis zur Formulierung von Raumprogramm und Ausbaustandard. Vor allem aber er-

wies sich die Gründung und Führung des Grosshaushalts für die zehn Beteiligten als langer, anstrengender und zeitraubender Prozess.

Rita Müller (69) engagiert sich wie alle anderen im Cluster stark für den Grosshaushalt. Sie kam zu Zimmerfrei, weil das Haus mit ihrer 2-Zimmer-Altbauwohnung verkauft wurde. Am Projekt überzeugte sie zuerst der sparsame Umgang mit Ressourcen. Die partizipative Planung und die angestrebte Gemeinschaft sagten ihr ebenfalls zu, sie hegte aber nicht allzu grosse Erwartungen an die Entwicklung eines Gemeinschaftslebens. Als sie im Planungsprozess ein Paar kennenlernte, beschlossen die drei, diese neue Wohnform auszuprobieren. Sie suchten Personen unter 40 als Ergänzung, was nicht einfach war.

Die Cluster-Küche mit Oberlichtern und rundem Fenster zum Treppenhaus.





Für Rita war der wachsende Egoismus in der Gesellschaft ein Grund, um mit anderen zusammen eine sozial und ökologisch sinnvolle Lebensweise zu suchen.

*«Ich beobachtete in meinem Bekanntenkreis, dass viele individualistisch und intolerant werden, wenn sie lange allein wohnen und im Alltag auf niemanden Rücksicht nehmen müssen. Auch andere im Cluster haben das gespürt. Das Zusammenwohnen bewahrt einen davor, eigenbrötlerisch zu werden. Im Cluster merkt man, dass die eigenen Wünsche nicht immer so wichtig sind. Für mich ist es ein Experiment, in dem ich mich selber beobachte.»<sup>62</sup>*

Allerdings brauchen die Cluster-Bewohnenden viel Zeit und Energie, um den gemeinsamen Haushalt zu organisieren und ihren Alltag zu regeln. Schon vor dem Einzug betraf dies das Verteilen der Zimmer, das Aufteilen von Miete und Anteilkapital, Vereinsgründung, Einrichten von Konto und Buchhaltung, die Untermietverträge und die Organisation des Einzugs. Dann galt es auszuhandeln, was gemeinsam und was individuell genutzt und eingekauft wird und wer welche Aufgaben übernimmt. In den ersten zwei Jahren hielt die Clustergruppe mindestens eine Sitzung pro Monat ab, die zwei bis drei Stunden dauerte. Nach einem Auszug kamen Treffen mit

möglichen Nachmietern für das Einzelzimmer hinzu. Da die Person in die Gruppe passen und alle mit ihr einverstanden sein mussten, waren für jeden Bewerber mehrere Treffen nötig.

Die Diskussionen über die Gestaltung der gemeinsamen Räume brauchte viel Zeit. Unterschiedliche Gewohnheiten, Vorstellungen vom Wohnen und individuelle Wünsche mussten auf einen Nenner gebracht werden. Das hielt Überraschungen bereit. «Wenn man zusammenzieht, lernt man sich noch einmal neu kennen», sagt Rita. Entscheide zogen sich manchmal über mehrere Sitzungen hinweg. Dadurch stockte das Einrichten immer wieder und war nach zwei Jahren noch nicht abgeschlossen. Ein Grund dafür war auch die Architektur. Die Lärmbelastigung in einigen Schlafzimmern wegen ungenügender Schallisolierung und fehlender Küchentüren gab viel zu reden. Die Gruppe versuchte das Problem mit einer Ruhezeit von 22 bis 7 Uhr zu entschärfen. Sie kaufte Vorhänge, liess Einbauschränke anfertigen und tauschte nach einem Jahr das Wohnmit dem Esszimmer. Nun gibt es ein grosses Esszimmer mit langem Tisch und ein gemütliches Wohnzimmer. Sie sind nicht einfach zu beleuchten, da der rohe Beton viel Licht schluckt.

Das Zusammenleben der Generationen klappt dafür gut. Ende 2019 lebten zwei Paare und sechs Einzelpersonen im Cluster. Eine ist 27 Jahre alt, vier zwischen 40 und 50, drei zwischen 50 und 60 und zwei zwischen 60 und 70. Rita gefällt besonders gut, wenn abends einige spontan zusammen kochen und essen. Sie schätzt es, mit Personen in unterschiedlichem Alter zusammen zu wohnen. Es relativiere die eigene Sicht auf die Welt.

Andere Unterschiede fallen stärker ins Gewicht als das Alter. Bei Anschaffungen entpuppte sich die ungleiche Kaufkraft als eine Schwierigkeit, die nicht einfach durch Grosszügigkeit zu lösen ist. Eine einkommensmässig homogenere Gruppe hätte es einfacher, würde aber dem Anspruch auf soziale Vielfalt zuwiderlaufen. Die Gruppe führte einen Fonds ein, in den alle pro Monat 30 Franken einzahlen. Das Geld geht Ende Jahr an Mitglieder, die eine Anschaffung vorfinanziert haben. Die Gruppe hat auch eine Monatsmiete der teuersten Wohneinheit zurückgestellt, um für eine allfällige Neubesetzung vier statt drei Monate Zeit zu haben.

Nach zwei Jahren sind neun von zehn Erstbewohnenden noch da und wollen auch bleiben. Doch sie arbeiten hart dafür. Das Clusterleben absorbiert sie so stark, dass sie kaum Zeit für das übrige Haus haben. Der Alltag im Cluster ist mit Besuchen von Freunden, Patenkindern und erwachsenen Kindern intensiv. Das hat dazu geführt, dass der Cluster innerhalb der Hausgemeinschaft etwas isoliert ist. Die Lage im obersten Stock, wo es sonst nur noch eine 1-Zimmerwohnung gibt, verstärkt dies noch. Rita spürte diese Tendenz schon vor dem Einzug. Da der Klaster-Verein schon in der Planungsphase viel zu besprechen hatte, bildete er eine Art Club innerhalb von Zimmerfrei. Sie hoffte, dies würde sich durch das Engagement von Cluster-Bewohnenden in Arbeitsgruppen abschwächen. Selber hat sie allerdings ihr Engagement in der Vermietungskommission aufgegeben, da es ihr neben dem Cluster zu viel wurde, zumal sie ihr soziales Leben ausserhalb der StadtErle nicht aufgeben will. Sie geht über die Treppen in den obersten Stock, damit sie den Leuten auf den unteren Etagen begegnet, und plaudert dann kurz mit ihnen.

Immerhin nutzt die Clustergruppe nun für Einladungen häufiger die Lobby, um die Clusterwohnung zu entlasten.

Der Cluster liegt Rita am Herzen, doch er braucht noch zu viel Energie. Sie hofft, dass sich das noch bessert. Ob sie bis ins hohe Alter im Cluster leben möchte, ist ihr nicht klar. Je nach Beeinträchtigung wären ihre beiden Zimmer und ihr Bad nicht ideal, für einen Rollstuhl wäre es zu eng. Nur ein Bad im Cluster eignet sich für einen Rollstuhl.

Kommt der grosse Diskussionsbedarf von der spezifischen Zusammensetzung der Gruppe oder entsteht er zwangsläufig, wenn Personen aus verschiedenen Generationen und Milieus einen Haushalt gründen? Eine 2019 erschienene Studie über das Hunziker-Areal der Genossenschaft «Mehr als Wohnen» in Zürich berichtet von ähnlichen Problemen: Eine Clustergruppe, in der verschiedene Generationen zusammen wohnen wollten, kostete die Beteiligten viel Aufwand und brach auseinander. Zu verschieden waren die Vorstellungen über die Gestaltung des Alltags und der Wohnung. Ein stabiler Zustand wurde in zwei Jahren nie erreicht. Die beiden Gründerpaare zogen in kleine Wohnungen auf dem Areal.<sup>63</sup>

War das Experiment im Experiment in der StadtErle zu viel des Guten, wo doch das Haus insgesamt schon ähnlich wie ein Cluster funktioniert? Barbara wohnt allein in einer 2,5-Zimmerwohnung. Da sie im Vorstand von Zimmerfrei das Ressort Zusammenleben betreut, beobachtet sie so genau wie niemand sonst die sozialen Prozesse im Haus und wie es den Leuten geht. Sie zieht aus den Erfahrungen der StadtErle einen klaren Schluss für Wohnformen im Alter:

*«Ich glaube, die Idee der Alters-WG muss man verabschieden. In unserer Gesellschaft haben ältere Menschen viele fixe Vorstellungen darüber, wie ihre Wohnung und ihr Tagesablauf sein müssen. Da ausgerechnet eine Wohngemeinschaft zu gründen, in der man so viele Kompromisse finden muss, lohnt sich meiner Meinung nach nicht. Der Aufwand, die Reibungsverluste und das Risiko,*

*dass es nicht harmoniert, sind zu gross. Auf WGs und Cluster würde ich darum nicht setzen. Aber an einem Ort wohnen, wo man seine eigene Wohnung haben kann, genau so, wie man sie möchte, und die Gemeinschaft dazu rundherum – dass ist das Konzept, das ich für das Wohnen im Alter empfehlen würde. Wenn man es schafft, Häuser wie die StadtErle zu bauen, in denen man in kleinen Wohnungen in einer gut funktionierenden Hausgemeinschaft leben kann, braucht es keine Cluster.»<sup>64</sup>*

Auch die Vorstandsmitglieder Judith Cann und Lars Uellendahl meinen nach zwei Betriebsjahren, die StadtErle würde ohne Cluster, dafür mit ein paar Kleinwohnungen mehr, bestens funktionieren. Das hätte viel Aufwand gespart. Allerdings erlaube der Cluster ein soziales Experiment gegen die Vereinzelung im Alter und er sei eine Möglichkeit, günstige Wohneinheiten anzubieten. Denn Kleinwohnungen sind pro Kopf teurer.<sup>65</sup>

Aus der Erfahrung mit der Clusterwohnung in der StadtErle können einige Lehren gezogen werden: Cluster können innerhalb einer Hausgemeinschaft introvertierte Gruppen abtrennen. Der Diskussionsbedarf der Cluster-Bewohnenden ist tendenziell gross; verstärkend wirken unterschiedliche soziokulturelle Hintergründe und finanzielle Spielräume. Der Generationenmix scheint im Alltag nicht konfliktträchtig zu sein, erschwert aber die Neuvermietung von einzelnen Wohneinheiten. In einer Clusterwohnung ist die Akustik besonders wichtig. Gemeinschaftlich genutzte Räume sollten durch Türen unterteilbar und mit schallschluckenden Elementen ausgestattet sein. Zwischen ihnen und den Schlafzimmern braucht es eine bessere Schalldämmung als in normalen Wohnungen.

Generationenmix in der Aussenlobby und im Hof am Arbeitstag im Frühling 2019.





# Älterwerden im Quartier

Versorgung, Vernetzung, Durchlässigkeit

Welche Lebensqualität eine Wohnsituation im Alter bietet, wird vornehmlich durch drei Qualitäten bestimmt: die Eignung des Gebäudes für fragile Menschen, das Angebot an Service Public, Läden, Arztpraxen und ÖV-Haltestellen in Gehdistanz und, drittens, das soziale Netz aus hilfreichen Bekanntschaften. Erlenmatt Ost bietet alle drei Qualitäten. Noch gibt es keine spezifischen Altersangebote, da noch niemand im fragilen Alter ist. Doch sind die Voraussetzungen erfüllt, dass sie einfach organisiert werden können.

## Hohe soziale Qualitäten

In der ersten Phase der Projektentwicklung initiierte die Stiftung Habitat das «Silo-Fest», das heutige Hoffest. Sie engagiert sich langfristig in Erlenmatt Ost, betrachtet aber Quartierarbeit nicht als ihre primäre Aufgabe. Ihre Angebote versteht sie als komplementär zu öffentlichen Angeboten und Einrichtungen der Stadt. Sie setzt auf die Selbstorganisation der Menschen im Quartier. Den Gemeinschaftsraum etwa will sie in deren Verantwortung übergeben. Ein Verein aus engagierten Quartierleuten ist in Gründung, der die Bedürfnisse koordinieren und Ansprechpartner der Stiftung sein soll.

Die Vernetzung im Quartier begann mit Kontakten über Schule, Kindergarten, Krippe und den Quartier-Gemeinschaftsraum der Stiftung Habitat, den auch Leute aus benachbarten Stadtteilen nutzen dürfen. Mit dem Bau von weiteren Häusern gewann das Quartierleben an Dynamik. Die StadtErle wirkte dabei als Pionier: In fast alle Häuser, die nach ihr entstanden, zogen auch Freunde oder Verwandte von StadtErle-Bewohnenden. Rasch wuchs ein dichtes Beziehungsgeflecht.

Die Stiftung Habitat hat ein Reglement zur Nutzung der Höfe verfasst, das bewusst vieles offenlässt. Auch hier sollen Konflikte erst geregelt werden, wenn sie auftreten. Unter professioneller Moderation entwickeln Interessierte aus allen Häusern die Ausgestaltung der Höfe. Personen aus der StadtErle engagieren sich stark und exportieren ihre Erfahrung, wie produktive

Diskussionen geführt werden können, ins Quartier. Bisher sind so ein Brunnen, Bänke, Tische, liegende Baumstämme als Sitz- und Spielgelegenheiten und ein fahrbarer Pizzaofen entstanden und der Umgang mit Hunden wurde geregelt. Urban Gardening, Permakultur und Hühner sind geplant.

Alle Bauten in Erlenmatt Ost sind hindernisfrei, fünf Prozent der Wohnungen sind altersgerecht ausgebaut oder dafür vorbereitet. Die Bewohnerschaft des Quartiers ist sozial und altersmässig durchmischt. Hier leben Familien, Studierende, Kunstschaffende, Menschen mit körperlichen und geistigen Beeinträchtigungen, solche mit schmalen und solche mit dickerem Portemonnaie. Das erhöht die Chance, im Alter Unterstützung für spezifische Bedürfnisse zu finden.

Ein wichtiger Beitrag an die Lebensqualität im Alter ist, dass die Wohnungen per Baurechtsvertrag der Spekulation entzogen sind. Ein Verkauf

der Häuser zu teuren Marktpreisen ist nicht möglich. Das gibt eine weitgehende Sicherheit, im Alter nicht plötzlich das soziale Umfeld verlassen zu müssen, weil das Haus verkauft und luxussaniert wird. Die Stiftung Habitat und die Baurechtnehmerinnen haben auch vereinbart, sich gegenseitig über frei werdende Wohnungen zu informieren. Für Haushalte, die kleiner werden, weil die Kinder ausziehen oder weil der Partner stirbt, wächst damit die Chance, eine kleinere Wohnung im Quartier zu finden und die nachbarschaftlichen Beziehungen behalten zu können.

Ob die Autofreiheit im fragilen Alter einschränkend wirkt, wird sich zeigen, sobald Bedarf entsteht. Die Stiftung Habitat geht davon aus, dass der Kanton die Frage pragmatisch handhaben wird, etwa mit Bewilligungen für fragile Personen für Taxifahrten bis zum Haus.

Ein schmaler Vorgarten trennt die StadtErle von Goldbachweg und Erlenmattpark.



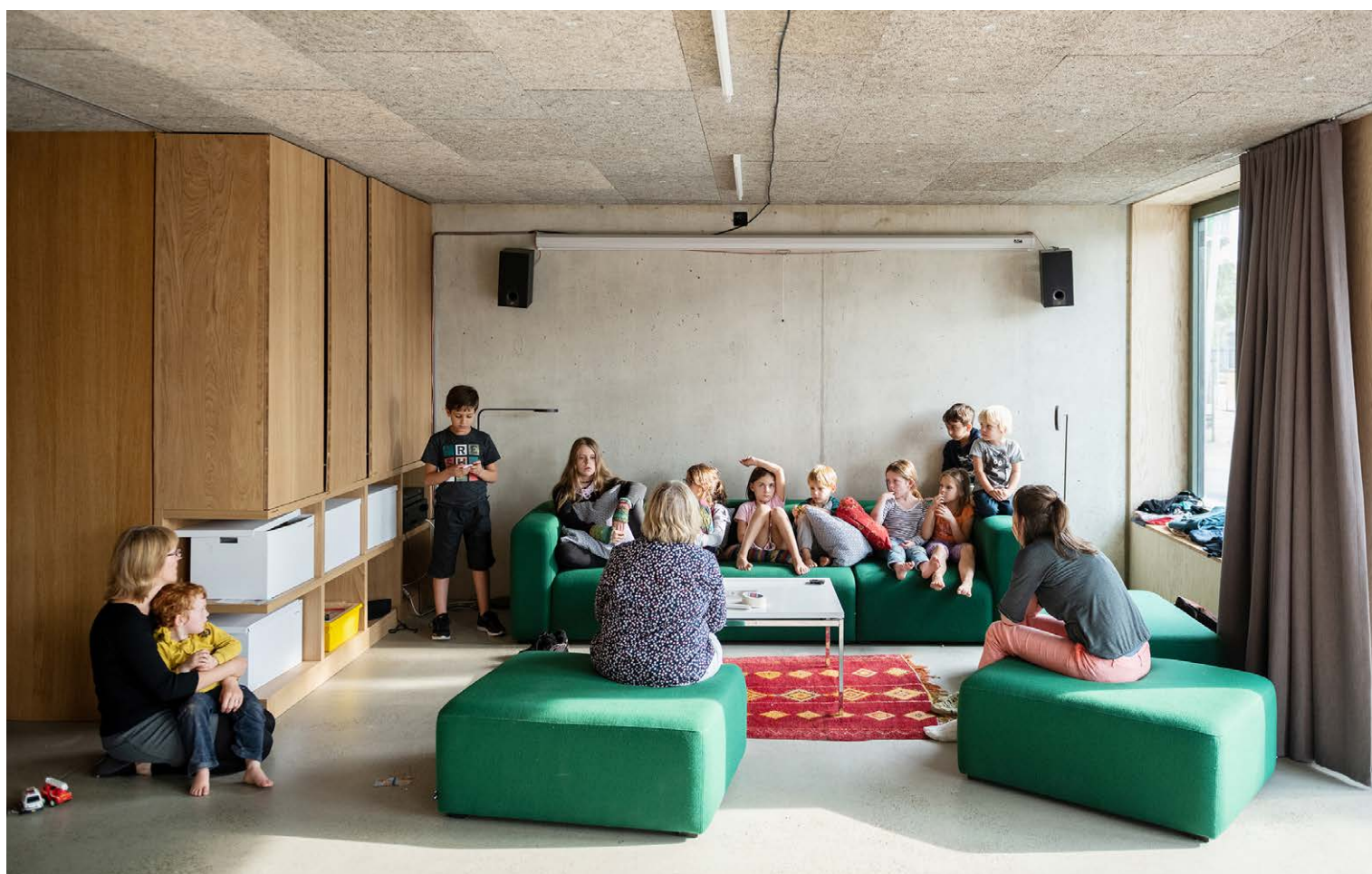
In Erlenmatt Ost existierten Ende 2019: Café, Veloladen, Yogastudio, Kindergarten, Krippe sowie eine Werkstatt mit Küche für geistig und körperlich beeinträchtigte Personen, die Urban Gardening betreiben, Recycling-Produkte aus den Wohnungen sammeln und dafür sorgen, dass die Höfe sauber bleiben. 2020 wird ein Hostel mit Restaurant eröffnen und Gewerberäume werden zur Miete angeboten.

In der weiteren Umgebung sind Angebote vorhanden, die im Alter von Interesse sind: der Erlenmattpark, die angrenzenden Plätze und die Langen Erlen, zwei Bus- und eine Tramlinie. Im Südteil der Erlenmatt gibt es Läden und Gaststätten und das private Alters- und Pflegeheim Senevita mit Restaurant. Im 2019 eröffneten Block einer Grossbank, der südlich an Erlenmatt Ost grenzt, finden sich ein Grossverteiler, Apotheke, Elektronikhandel, Fitnesscenter und ein Geldautomat. In einem Raum im Erdgeschoss bietet der Verein «Vie ensemble» Gratisarbeitsplätze,

ein Spielcafé, einen Stammtisch und ein Digital Café an, in dem ältere Personen Handy- und Tablet-Unterstützung erhalten. Bauherrschaft und Totalunternehmer erhoffen sich davon ein Konzept zur Belebung und Vermarktung von Neubauquartieren und zur Nutzung von Erdgeschoss.<sup>66</sup>

In Erlenmatt Ost selber gibt es noch keine spezifischen Altersangebote, da die Bewohnenden noch nicht im fragilen Alter sind. Jedoch sind alle Voraussetzungen erfüllt, dass sie bei Bedarf einfach organisiert werden können: Die Bewohnenden kennen sich, haben Plattformen zur Verfügung, wo sie neue Bedürfnisse thematisieren können, und es gibt viele Räume, die für kommerziell betriebene oder gemeinnützige Altersangebote genutzt werden können.

Die Kinderkonferenz im Gemeinschaftsraum am Nachmittag vor der Laubensammlung diskutiert und regelt Anliegen der Kinder in der StadtErle.



## Publikationen

- Habitat, Nachhaltigkeitskonzept: Stiftung Habitat (Hrsg.): Areal Erlenmatt Ost – Nachhaltigkeitskonzept, verfasst von Nova Energie Basel AG und Joëlle Zimmerli, Raum + Gesellschaft, Version 3.1, Basel 2016.
- Habitat, REO: Stiftung Habitat (Hrsg.): Regelwerk Erlenmatt Ost (REO), verfasst von Atelier 5 Architekten und Planer AG, Basel/Bern 2013.
- Habitat, Richtlinien: Stiftung Habitat (Hrsg.): Richtlinien Nachhaltigkeit für Bauherrschaften auf Erlenmatt Ost, auf der Basis des Nachhaltigkeitskonzepts, Version 3.1, Basel 2016.
- Habitat, Übersicht: Stiftung Habitat: Übersicht Erlenmatt Ost, undatiertes PDF, [www.stiftung-habitat.ch](http://www.stiftung-habitat.ch) (3.1.2020).
- ImmoQ 2019: Marco Hoffmann: Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich. Strukturen – Prozesse – Erfahrungen. Begleitstudie 2015–2019, Zürich 2019.
- P+D Projekt: Nova Energie Basel AG und Joëlle Zimmerli, Raum + Gesellschaft: P+D Projekt Erlenmatt Ost Nachhaltig, Jahresberichte. Basel 2014 – 2017.
- Petersen, Palle: «Das Grosskapital und die Gutmenschen» in: Hochparterre 11/2019, S. 12–16.
- Statistisches Amt: Statistisches Amt des Kantons Basel-Stadt: «Wer lebt in den 1327 neuen Wohnungen auf der Erlenmatt?» in: Dossier Basel, Gesellschaft und Soziales 95/2019, S. 6.
- Tec21: Daniela Hochradl, Paul Knüsel: «Wo die E-City gegründet wird» und Daniela Dietsche: «Geteilte E-Mobilität» in: Tec21 45/2018, S. 24–27 und S. 27–31.
- Weidmann, Ruedi: WohnenPlus-Siedlung Bergli. Begleitdokumentation im Auftrag der Age-Stiftung. Zürich 2019.
- Zimmerfrei, Dokumentation: Wohngenossenschaft Zimmerfrei: Dokumentation StadtErle Basel, Projektdokumentation Dezember 2015.
- Zimmerfrei, Jahresberichte: Wohngenossenschaft Zimmerfrei: Jahresberichte 2014 bis 2018. Basel.

## Unpublizierte Quellen

Interviews des Autors mit Bewohnenden der StadtErle:

- Antonio und Regula Humpierre 30.10.2017 und 3.10.2019.
- Rita Müller 30.10.2017 und 30.9.2019.
- Susanna Besset 30.10.2017 und 30.9.2019.
- Victor Dreher 30.10.2017 und 30.9.2019.
- Judith Cann und Lars Uellendahl (Vorstand Zimmerfrei) 5.7.2019.
- Barbara Manz (Vorstand Zimmerfrei) 30.9.2019.
- Zimmerfrei 2019: Wohngenossenschaft Zimmerfrei (Judith Cann): Bewerbungsschreiben Jubiläumswettbewerb «Wohnraum für alle» von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, o.O., o.J. (Basel 2019).
- Zimmerfrei, Beiblatt Mitfinanzierung, 10.5.2014, [www.zimmerfreibasel.ch](http://www.zimmerfreibasel.ch) (3.1.2020).

- Zimmerfrei, Fotodoku Betriebsgruppen-Flipcharts (Barbara Manz).
- Zimmerfrei, Leitbild, 6.2.2014, [www.zimmerfreibasel.ch](http://www.zimmerfreibasel.ch) (3.1.2020).
- Zimmerfrei, Mietertabelle 2019, Excel-Dokument (Judith Cann).
- Zimmerfrei, Reglement des Solidaritätsfonds, 25.3.2015, [www.zimmerfreibasel.ch](http://www.zimmerfreibasel.ch) (3.1.2020).
- Zimmerfrei, Vermietungsreglement, 20.6.2015, [www.zimmerfreibasel.ch](http://www.zimmerfreibasel.ch) (3.1.2020).

## Anmerkungen

- 1 Petersen 2019.
- 2 Habitat, Übersicht.
- 3 Habitat, REO.
- 4 Habitat, Nachhaltigkeitskonzept und Richtlinien.
- 5 Statistisches Amt, S. 6.
- 6 Zimmerfrei, Leitbild.
- 7 Zimmerfrei 2019.
- 8 Zimmerfrei, Dokumentation, S. 1.
- 9 Weidmann.
- 10 Zimmerfrei 2019.
- 11 Zimmerfrei 2019.
- 12 Zimmerfrei, Dokumentation, S. 5.
- 13 ebd., S. 6.
- 14 ebd., S. 1.
- 15 ebd., S. 7.
- 16 Zimmerfrei, Jahresbericht 2016, S. 12.
- 17 ebd., S. 6.
- 18 ebd., S. 6.
- 19 Interview Rita Müller, 20.9.2019.
- 20 Tec21 sowie Habitat Erkenntnisse, S. 4.
- 21 Zimmerfrei, Beiblatt Mitfinanzierung.
- 22 Zimmerfrei, Jahresbericht 2016, S. 13–19.
- 23 Zimmerfrei, Reglement des Solidaritätsfonds.
- 24 Zimmerfrei 2019 und Vermietungsreglement.
- 25 Zimmerfrei, Jahresberichte 2015, S. 17f., und 2017, S. 11.
- 26 P+D Projekt: Jahresberichte 2015, S. 20, und 2017, S. 11.
- 27 Zimmerfrei, Jahresberichte 2016, S. 12, und 2017, S. 10.
- 28 Zimmerfrei, Jahresbericht 2017, S. 10.
- 29 Zimmerfrei, Jahresbericht 2018, S. 11f. und Mietertabelle 2019.
- 30 Zimmerfrei 2019 und Jahresbericht 2018, S. 11f.
- 31 Zimmerfrei 2019 sowie P+D Projekt, Jahresbericht 2017, S. 9f.
- 32 Zimmerfrei, Jahresbericht 2017, S. 9.
- 33 Zimmerfrei 2019.
- 34 Zimmerfrei, Fotodoku Betriebsgruppen-Flipcharts.
- 35 Zimmerfrei 2019.
- 36 P+D Projekt, Jahresbericht 2017, S. 16.

- 37 Zimmerfrei 2019.
- 38 Interview Judith Cann und Lars Uellendahl, 5.7.2019.
- 39 Zimmerfrei, Jahresbericht 2018, S. 6.
- 40 Zimmerfrei 2019.
- 41 Zimmerfrei, Jahresbericht 2018, S. 7.
- 42 P+D Projekt, Jahresbericht 2017, S. 15.
- 43 Zimmerfrei, Jahresbericht 2017, S. 2.
- 44 Zimmerfrei, Jahresbericht 2018, S. 6.
- 45 Interview Barbara Manz, 30.9.2019.
- 46 ebd.
- 47 ebd.
- 48 ebd.
- 49 Interview Susanne Besset, 30.9.2019.
- 50 Zimmerfrei 2019.
- 51 Interview Barbara Manz, 30.9.2019.
- 52 Zimmerfrei 2019.
- 53 Alle Zitate aus: Interview Victor Dreher, 30.9.2019.
- 54 Interview Barbara Manz, 30.9.2019.
- 55 Zimmerfrei 2019 und Jahresbericht 2018, S. 6.
- 56 Alle Zitate aus: Interview Susanna Besset, 30.10.2017.
- 57 Alle Zitate aus: Interview Regula und Antonio Humpierre, 3.10.2019.
- 58 Interview Barbara Manz, 30.9.2019.
- 59 Interview Judith Cann und Lars Uellendahl, 5.7.2019.
- 60 Weidmann.
- 61 Zimmerfrei, Jahresbericht 2017, S. 21.
- 62 Alle Zitate und Angaben zum Leben im Cluster aus: Interview Rita Müller, 30.9.2019.
- 63 ImmoQ 2019, S. 3, 41f., 68–83.
- 64 Interview Barbara Manz, 30.9.2019.
- 65 Interview Judith Cann und Lars Uellendahl, 5.7.2019.
- 66 [www.vieensemble.ch](http://www.vieensemble.ch) (2.2.2020).

Die Parkseite der StadtErle  
in der Abenddämmerung.

