

„Ein (T)Raum fürs Leben“
Genossenschaftsidee
&
Bauentwicklung



ein strukturelles Modell
zum Entwicklungsprozess der BG Waidmatt

Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	3
2. Situationsanalyse der Mikro- und Makroumwelt BGW	3
Mikroumwelt	3
Makroumwelt	4
3. Strategische Einordnung	5
4. „Ein (T)Raum fürs Leben“ – Entwicklungsprozess als strukturelles Modell	5
Siedlungsraum	6
Übergänge - Hauszugänge und private Aussenräume	6
Gemeinschaftsförderung und Infrastruktur	6
(T)Raum fürs Leben	6

„**D**ie Menschheit ist zu weit vorwärts gegangen,
um sich zurückzuwenden und bewegt sich zu
rasch, um anzuhalten“.

Winston Churchill (1874 -1965)

1. Vorwort

„Die Baugenossenschaft Waidmatt (BGW) unterhält und schafft aktiv preiswerten und umweltgerechten Wohnraum von guter Qualität für jede Lebensphase mit Schwerpunkt auf Familienwohnungen. Im Zentrum unseres Denkens und Handelns stehen die Bedürfnisse unserer GenossenschaftlerInnen und die nachhaltige Entwicklung unserer geschaffenen Werte“. Diese einleitenden Zeilen des Leitbildes der BGW vermitteln soziale, ökologische und ökonomische Grundwerte, die für das Genossenschaftswesen mustergültig und bekannterweise weit verbreitet sind. Diese, bereits im Ursprung der Genossenschaftsbewegung im 18. Jahrhundert verankerten Grundwerte haben noch heute Ihre Berechtigung, genauso, wie Genossenschaftswohnungen kaum mehr aus dem Wohnungsmarkt wegzudenken sind. Der immer schneller zunehmende Wandel der Zeit lässt nicht nur Bausubstanz und Bewohner altern, sondern zwingt uns auch, unsere genossenschaftlichen Grundwerte mit ihrer Patina, vor dem sich permanent verändernden Hintergrund, immer wieder neu diskutieren. „Ein (T)Raum fürs Leben“ kann im Umfang dieser Arbeit kein umfassender Leitfaden für Entwicklungsfragen im Genossenschaftswesen sein. Als Geschäftsleiter der BGW mit Hintergrund in der Architektur betrachte ich Bauentwicklungsfragen als wesentliches Potenzial, die Genossenschaftsidee nachhaltig und mit Identität in die Zukunft zu tragen. Die vorliegende Arbeit versteht sich als Motivator, als Initialzündung für eine optimale Zusammenarbeit aller Entscheidungsträger, für die strategische Entwicklung der BGW im Sinne des Pioniergeistes, damit langfristig Visionen und Leitbilder auch gebaute und erlebbare Realität werden.

2. Situationsanalyse der Mikro- und Makroumwelt BGW

Mikroumwelt

Die BGW verfügt heute über einen Wohnungsbestand von 560 Wohnungen. 54% der Wohnungen (305) wurden vor 1960 erstellt und stehen vor dem 2. Renovationszyklus und somit vor der Beurteilung einer Gesamterneuerung im Sinne einer umfassenden Gebäudesanierung oder durch Rückbau und Ersatzneubau. Zurzeit stehen ca. 150 Wohnungen in Planung, grösstenteils Neubauwohnungen, ausserhalb des Zentrums. Die demografische Verteilung unserer GenossenschaftlerInnen zeigt einen sehr hohen Anteil an BewohnerInnen über 60 Jahren, die sehr oft sogar über viele Jahrzehnte bereits in der BGW wohnen, meist sogar noch immer in der Wohnung von damals, als sie die BGW erstmals kennen- und schätzen lernten. Andere wiederum haben ihre Wohnung innerhalb der BGW aufgrund der sich verändernden Familienverhältnisse oft gewechselt und immer wieder eine den Umständen entsprechende Wohnung auf Anfrage angeboten bekommen. Die Platzansprüche an den Wohnraum sind über die Jahre deutlich gestiegen und das Zusammenleben nimmt zunehmend neue Wohnformen an. Eine Vielzahl an GenossenschaftlerInnen ist zunehmend auf entsprechend hindernisfreie Wohnungen angewiesen. Die Baustruktur unserer alten, dafür in der Miete kostengünstigen Wohnbauten, mögen die vorhandenen Bedürfnisse unserer Gesellschaft nicht mehr nachhaltig decken. Die aktuell betroffenen Liegenschaften unserer Siedlungen 5/6/7 umfassen zusammenhängende unternutzte Areale mit insgesamt 160 Wohnungen. Die Freiräume, welche die Bauten miteinander verbindet lässt ausser einer gepflegter Begrünung kaum mehr genossenschaftliches Gedankengut erkennen. Über die Jahre des Bestandes haben sich zudem auch behördliche Richtlinien und Auflagen weiterentwickelt. Viele unserer Kinderspielplätze entsprechen nicht mehr in allen Belangen den heutigen Sicherheitsvorschriften. Es besteht demnach sowohl betreffend bebautem, als auch umgebendem Raum Handlungsbedarf. Nebst einem Siedlungslokal und dem Aussenraum als Begegnungsort sind kaum gemeinschaftsfördernde Elemente, als Grundlage der Genossenschaftsidee ablesbar.

Makroumwelt

Die Überalterung der Mieterschaft und der Bausubstanz sind Resultate der baugeschichtlichen und demografischen Entwicklung und demnach keine selbstgebackene Problemstellung der BGW. Solange noch möglich, wird sich unser Siedlungsraum künftig immer schneller verändern, genauso wie wohl auch unsere Bedürfnisse und unsere Wohnkompetenz. Genau diese Bauten, die uns mittelfristig vor grosse Herausforderungen stellen, sind für viele jedoch der Inbegriff genossenschaftlicher Wohnbauten, für viele nicht zuletzt, weil eben diese Wohnungen sehr preisgünstig sind und demnach dem verbreiteten Bild der Genossenschaftsbewegung entsprechen. Dass die Mietzinsen ab Fertigstellung dieser Bauten lange auch nicht günstig waren, geht in dieser Diskussion oft unter. Die bereits angesprochenen sozialen, ökologischen und ökonomischen Grundwerte der Genossenschaft sprechen bei Ersatzneubauten deshalb eine unterschiedliche Sprache. Zentral gelegene, zusammenhängende Areale, wie sie die BGW in ZH- Affoltern besitzt, bieten die im Immobilienmarkt immer knapper werdende Möglichkeit, quartierübergreifend Identität zu schaffen und bestehende Infrastruktur in ganzheitliche Konzepte zu integrieren.

Die Genossenschaftsbewegung mit Ihrem Ursprung in der Arbeiterbewegung und ihren Auswüchsen hin zum Konzept der Gartenstädte entstand im Zuge der schlechten Wohnverhältnisse der Industrialisierung, als Gegenpol zur Ausbeutung und Zuwanderung in die entstehenden städtischen Zentren. Frühsozialisten wie Robert Owen und Pionierkonzepte wie die Idee der Phalanstère von Charles Fourier entwickelten landwirtschaftliche und industrielle Lebensgemeinschaften, welche für die Versorgung und Ausbildung der Arbeiterfamilien sorgten. Viele der Rochdaler Genossenschaftsprinzipien wurden in der Schweiz 1911 im Genossenschaftsbegriff des Obligationenrechts geregelt und prägen noch heute die moderne Genossenschaftsbewegung. Die Genossenschaftswohnung zieht längst unterschiedliche Bevölkerungsschichten an und hat sich über die Jahre vom Image der Arbeitersiedlung gelöst. Heute leben die unterschiedlichsten Nationalitäten mit unterschiedlichem Hintergrund, in allen Altersstufen in unserer Genossenschaftsstruktur. Ein bereichernder, multikultureller Zuwachs ist bei steigender Nachfrage am Immobilienmarkt gesichert. Fast unbemerkt und schleichend steigt vor allem aber auch die Nachfrage nach hindernisfreien, altersgerechten Wohnungen. Diese Nachfrage wird, aufgrund der demografischen Entwicklung in den nächsten Jahren zudem massiv ansteigen. Seniorenresidenzen und Altersheime sind oft kaum zahlbar, selten sozialverträglich und mögen kaum die vorhandenen Bedürfnisse und die Nachfrage zu decken. Studien belegen heute klar, dass wir am liebsten in unserem vertrauten Umfeld altern. Leider müssen Betroffene aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität und der abnehmenden Sinneswahrnehmungen Ihr vertrautes Umfeld oft viel früher verlassen, als dass die Pflege und medizinische Versorgung es erfordern. Die vorhandene Baustruktur lässt ein hindernisfreies Wohnen aber leider nicht zu. Das gewachsene und vertraute Umfeld ist oftmals aber auch der einzige Halt, den Alleinstehende und zunehmend vereinsamende Betagte in Ihrem Leben noch haben. Die Identität einer Genossenschaft erhält hier wohl ihre stärkste Bedeutung. Für viele wurde die Genossenschaft über die Jahre zur Familie. Für die Genossenschaftsidee öffnet sich hier eine neue Herausforderung und Plattform, um die Ursprünge des Pioniergeistes wieder aufzunehmen, um strategische Konzepte zu entwickeln, welche die Genossenschaftsidee aus heutiger Sicht, weiter in die Zukunft zu tragen und dem Genossenschaftsgedanken zeitgemässe Identität schafft. Als Baugenossenschaft haben wir die Aufgabe und die Möglichkeit zunehmend schweigenden Spekulationsbauten Konzepte gegenüber zu stellen, welche neben ökonomischen vor allem auch soziale und ökologische Grundwerte vermitteln, und dem Aufmerksamen eine Geschichte erzählen und uns immer weiter lehren.

„Ein (T)Raum fürs Leben“ verfolgt den Anspruch im Umfeld von Selbstverantwortung, Selbsthilfe und Solidarität, ein Leben lang in der BGW wohnen zu können.

3. Strategische Einordnung

Die bevorstehenden baulichen Entwicklungen der BGW betreffen mit ca. 310 Wohnungen mittelfristig weit über die Hälfte der 560 Wohnungen des aktuellen Wohnungsbestandes. Die Tragweite dieser Zukunftsinvestitionen ist nahezu umfassend und die Zusammenhänge sehr vielschichtig. Einen solchen Entwicklungsprozess konsequent und ganzheitlich angehen zu können stellt für die Führungsgremien der BGW eine grosse Herausforderung dar. Nur eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der verschiedenen Anspruchsgruppen untereinander sowie eine klare Bekenntnis zum bevorstehenden Wandel lassen diesen Prozess auch zielgerichtet und breit abgestützt begehen. Nebst dem bestehenden Ressort Bau und Unterhalt, welches sich mit dem Umgang der nicht zu ersetzenden Bausubstanz auseinandersetzt, wurde neu das Ressort Bauentwicklung eingeführt, welches sich ausschliesslich um die bauliche Entwicklung der BGW kümmert und im vorliegenden Fall die Entwicklungsprojekte auch führt. Um die sozialen, ökologischen und ökonomischen Grundwerte auch konsequent und adäquat in den Entwicklungsprozess zu integrieren, ist eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Ressorts Finanzen, Kommunikation und Gemeinschaftsförderung zwingend und eine frühzeitige Kommunikation von höchster Bedeutung. Die Tragweite des Vorhabens verlangt auch nach Rückschlüssen zur Aktualität des bestehenden Leitbildes und der vorhandenen Entwicklungsziele. So entstehen zwangsläufig Wechselbeziehungen zwischen Entwicklungsprojekt und strategischen Vorgaben. Der Entwicklungsprozess richtet sich nach den strategischen Vorgaben des Vorstandes wird aber selber auch Erkenntnisse bringen, die wiederum Einfluss auf die strategischen Vorgaben haben soll, denn Entwickeln heisst auch Lernen. Die Architektur kann die Gemeinschaftsförderung unterstützen, indem sie entsprechend räumlich- funktionale Strukturen schafft, stösst aber im Bereich des zwischenmenschlichen Verhaltens spätestens an ihre Grenzen. Das erlebbare genossenschaftliche Gedankengut steckt hauptsächlich in der Art und Weise, wie wir einander begegnen und wie wir unsere nachbarschaftlichen Beziehungen pflegen. Um nebst Wohnraum auch Identität im genossenschaftlichen Sinne zu schaffen wird es zur Kernaufgabe der Kommunikation aufzuzeigen, dass wohnen in einer Genossenschaft mehr ist als nur wohnen, nicht aus Pflichtgefühl, sondern aus Lust und Freude an der Gemeinschaft.

4. „Ein (T)Raum fürs Leben“ – Entwicklungsprozess als strukturelles Modell

Jede Entwicklungsaufgabe geht sinnvollerweise bestimmter Fragestellungen nach. Die stets zunehmende Geschwindigkeit der Veränderung unserer gebauten Umwelt mag uns manchmal befremden, wenn auch wir die Gesetzmässigkeit des wirtschaftlichen Wachstums und den damit verbundenen Wandel unserer Umgebung zu verstehen glauben. Beruflich sind wir uns die Anpassbarkeit, die Veränderung und die zunehmende Taktfrequenz mittlerweile gewohnt, was jedoch unser persönliches Wohnumfeld angeht, tun wir uns zunehmend schwer, weil wir wohl befürchten, an Identität zu verlieren. Mit der Verdichtung unseres Siedlungsraumes steigt leider auch die individuelle Vereinsamung drastisch.

Eine gezielte Umfrage zur persönlichen Wohnsituation und zu Entwicklungsfragen, dient der Bedürfnisklärung und der Erhebung von demografischen Kennwerten der BGW. Alle GenossenschaftlerInnen sind dadurch von Beginn weg in den Entwicklungsprozess involviert. Ein transparenter Entwicklungsprozess schafft Vertrauen und Identität, sodass ein breit abgestütztes, tragbares Entwicklungskonzept entstehen kann. Die Auswertung der Umfrage wird Rückschlüsse auf das reale Abbild unseres Leitbildes geben, und stellt eine erste Grundlage für die Bauentwicklung. Im Mitwirkungsverfahren wird ein Anforderungsprofil für die künftige, langfristige Bauentwicklung erstellt. Der strategische Fokus liegt in den zu findenden räumlichen Strukturen, in der Beziehung der Gemeinschaft und des Individuums zu den verschiedenen Räumen:

Siedlungsraum:

Die räumlichen Strukturen sind so zu legen, dass erlebbare, zusammenhängende Aussenräume entstehen, welche auch quartierübergreifend Beziehungen aufnehmen können. Kinderspielplätze sind altersgerecht zu gestalten und nach Möglichkeit mit dem Naturerlebnis zu kombinieren. Interessant sind Aufenthaltsorte, speziell für Kinder, wenn Sie sich selber Gestalten und Anpassen lassen, wenn es, wie in der Natur immer etwas Neues zu entdecken und zu beobachten gibt. Die Bebauungsstruktur ist so zu wählen, dass Aussenräume unterschiedlicher räumlicher Qualität entstehen, offene, grosse Räume für gemeinsame Aktivitäten, aber auch kleinere Aussenräume, Räume der Geborgenheit und des Aufenthalts. Sämtliche Wege und Zugänge sind weitestgehend hindernisfrei zu gestalten. Das architektonische Konzept soll Potenzial für Gemeinschaftsaktivitäten bieten und Begnungsräume schaffen, um die nachbarschaftliche Kommunikation zu unterstützen.

Übergänge - Hauszugänge und private Aussenräume:

Wenn Architektur zur Gemeinschaftsförderung beitragen kann, dann wohl primär da wo die berühmten „Treppenhausgespräche“ stattfinden. Von der Bautypologie her finden innerhalb eines Zweispanners weniger Begegnungen statt, als sie bei einem Laubengangtypus entstehen. Nebst Gemeinschaftlicher Infrastruktureinrichtungen, ist es vor allem die Gestaltung der Übergänge unterschiedlich genutzter Räume, die verbinden oder trennen können. Die räumliche Struktur muss konzeptionell auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten bieten, denn Begegnungen sollen gefördert, nicht aber erzwungen werden.

Gemeinschaftsförderung und Infrastruktur:

Bauliche Massnahmen dienen nur dann der Gemeinschaftsförderung, wenn die dafür erstellten Räume auch belebt sind. Ein Siedlungslokal ist für Versammlungen und Feste nicht wegzudenken, jedoch im täglichen Alltag kaum belebt, es sei denn es finden gezielte, regelmässige Aktivitäten statt. Gemeinschaft entsteht demnach an belebten Orten, die häufig frequentiert werden, denn nur so bietet sich die Möglichkeit sich zu begegnen. Ein Kinderhort kann genauso, wie ein offener, ebenerdiger Waschsalon zum spontanen Begegnungsort werden. Der Gestaltung und Nutzung des Erdgeschosses kommt betreffend Gemeinschaft und Öffentlichkeit eine erhöhte Bedeutung zu. Im Zeitalter der verbreiteten Heimarbeit, sind vielleicht sogar kreative Gemeinschaftsbüros denkbar, Kleinateliers oder ein Internetcafé. Das Dienstleistungsangebot ist bedarfsabhängig und kann konzeptabhängig durch die Geschäftstelle und Private gedeckt werden. Der gewünschte Dienstleistungsgrad ist festzulegen und unter dem Gesichtspunkt der Nachbarschaftshilfe aktiv zu gestalten.

(T)Raum fürs Leben:

Neu erstellte Wohnungen der BGW haben den Anspruch der 2'000 Watt- Gesellschaft zu entsprechen und aufgrund Ihrer Hindernisfreiheit und entsprechenden Dienstleistungen ein Leben lang ein bedarfsgerechtes Zuhause für unsere GenossenschaftlerInnen zu bieten. Dies erfordert eine flexible Baustruktur mit nutzungsneutralen Raumdimensionen. Zudem gilt es auch die richtigen Anreize zur aktiven Nachbarschaftshilfe zu finden, sodass sich im Idealfall sogar betreute Wohnformen aus eigenen Ressourcen ermöglichen. Das Potenzial der Gemeinschaft, mit all ihren Individuen, ist sehr hoch. Wenn es gelingt diese Ressourcen aktiv in die Genossenschaft einzubinden, und die Genossenschaft unserer heutigen Dienstleistungsgesellschaft anzupassen, entsteht irgendwo zwischen Idealismus und Realität vermehrt die oft vermisse Identität.

Wie zu Beginn erwähnt versteht sich diese Arbeit als Ausgangspunkt eines intensiven Entwicklungsprozesses, mit dem Ziel eines strukturellen Modells unseres künftigen Zusammenlebens, irgendwo zwischen der Ideologie von „Phalanstère“ und der multimedialen Realität unserer Konsumgesellschaft. „Ein (T)Raum fürs Leben“ soll Pioniergeist wecken und Identität schaffen, sodass unsere Jüngsten auch in Ihrer Zukunft noch verstehen, welche Werte und Ziele unsere Generation prägten, damals, als die Welt noch in Ordnung schien...

„**E**ines Tages wird man offiziell zugeben müssen,
dass das, was wir Wirklichkeit getauft haben,
eine noch größere Illusion ist,
als die Welt des Traumes“.
Salvador Dali (1904 – 1989)