Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 82 (2007)

Heft: 12

Artikel: "Wir sind keine verschworene Gemeinschaft"

Autor: Rohrbach, Peter / Liechti, Richard

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107634

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 17.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Interview mit Peter Rohrbach
von der Genossenschaft AWF Haus Sein, Bern

«Wir sind keine verschworene Gemeinschaft»

Der Traum von der Hausgemeinschaft ging in Erfüllung, als die frisch gegründete Genossenschaft AWF Haus Sein in der Berner Altstadt eine Liegenschaft erwerben konnte. Doch erst musste sie diese von einem Büro- in ein Wohnhaus verwandeln. Seit letzten Sommer erprobt man nun das Zusammenleben. Getreu dem Motto: «Das Haus Sein will ein offenes Haus sein.»

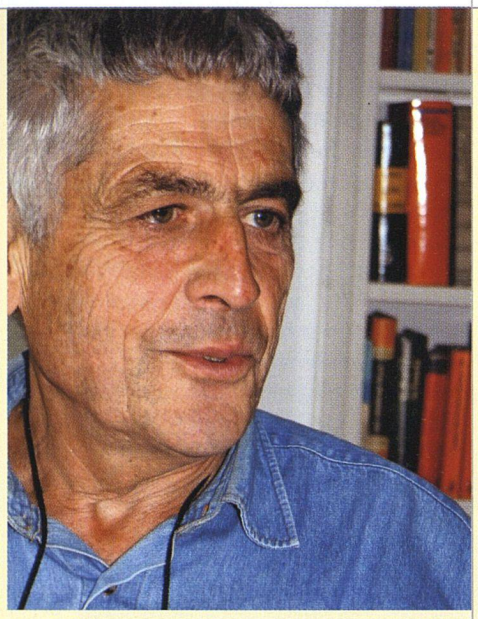

Foto: *wohnen*

***Wohnen*: Wie ist die Genossenschaft AWF Haus Sein entstanden?**

Peter Rohrbach: Wir haben eigentlich zwei Wurzeln: Zum einen kennen wir sieben Gründungsmitglieder – sechs Frauen und ich als einziger Mann – uns vom Verein Andere Wohnformen (AWF). Das ist eine Interessengemeinschaft von Personen, die an einem gemeinschaftlichen Zusammenleben im Alter interessiert sind. Ziel ist, dass sich Gruppen bilden, die solche Projekte in die Tat umsetzen. Das bekannte Stürlerhaus ist aus diesem Verein heraus entstanden. Zum andern bestand schon früher ein Kreis um eine der Mitgründerinnen unserer Genossenschaft, Hildi Thalmann, die eine Zen-Praktizierende ist und Meditationen anbietet. Diese Gruppe hatte bereits ein Leitbild über ihre Wohnvorstellungen entworfen, das nun in unser Projekt einfloss.

Die Grundlage für Ihre Hausgemeinschaft bildet denn auch eine «spirituelle Ausrichtung der Lebenshaltung». Wie ist das zu verstehen?

Das tönt für viele etwas kurios oder gar sektiererisch. Damit möchten wir eine gemeinsame Grundeinstellung ausdrücken, wie man miteinander und mit der Umwelt umgeht. Das bedeutet auch, dass man nicht nur materiell interessiert ist. Im umgebauten Haus haben wir einen Meditationsraum eingerichtet. Es muss aber niemand an den Meditationen teilnehmen. Ich selber tue das auch nicht immer, und wenn, dann nicht weil ich buddhistisch angehaucht wäre, sondern weil mir die Stille gut tut.

Zurück zu Ihrem Projekt. Ein Haus in der Berner Altstadt ist nicht leicht zu finden.

Innerhalb des Vereins Andere Wohnformen gibt es eine Organisation, die Liegenschaften sucht. Vor drei Jahren interessierten wir uns für ein Haus, das zum Verkauf stand. Wir gingen sofort dahinter, die Finanzierung zu organisieren und die Genossenschaft zu gründen. Doch wir erhielten die Liegenschaft nicht – dafür bestand nun die Genossenschaft. Kurz darauf erfuhren wir vom Haus Brunngasse 16, das am Rand der Altstadt mit all ihren Geschäften und dem sozialen Leben liegt und dank der nahen Aare auch Naturraum bietet. Doch es war ein Bürohaus, nur unter dem Dach gab es zwei Wohnungen. Nach einigem Hin und Her fanden wir: Das ist eine grosse Chance!

An einer solchen Lage gab es sicher einen Preiskampf.

Nein, denn der Besitzer, der Berner Lehrerverein, hatte grosse Sympathie für unser Projekt und schrieb die Liegenschaft meines Wissens nicht breiter aus. Der Verkäufer, ein Solothurner Immobilienfachmann, vergab sie zu einem Fixpreis an uns.

Wie haben Sie die nötigen Mittel zusammengebracht?

Daraus wollen wir kein Geheimnis machen: Vier von uns sieben Genossenschaftsgründern waren in der Lage, je ein Darlehen von 300 000 Franken zu geben. Bei einem Verkaufspreis von 2,8 Millionen Franken genügte das als Eigenkapital. Wir machten das bewusst anders als etwa das Stürlerhaus, wo alle Bewohner hohe Beiträge einzahlten. Bei uns sollen auch Leute mit wenig Ersparnissen mitmachen können.

Machten auch die Banken mit?

Eigentlich hätten wir gerne eine lokale Bank oder die ABS gehabt, doch stellten diese zu viele Bedingungen – etwa eine Solidarhaftung oder eine zeitaufwendige weitere Schätzung –, so dass wir uns am Schluss mit der Credit Suisse in Solothurn einigten. Sie kannte den Verkäufer und hatte Vertrauen in seine Schätzung. Ausserdem bot sie gute Konditionen.

Schon bald brauchten Sie jedoch weiteres Kapital, nämlich für den Umbau.

Die Kosten für den Umbau – sie betrugen am Schluss zwei Millionen Franken – waren natürlich schon beim Kauf ein Thema. Dafür erhielten wir auch ein Darlehen vom Fonds de Roulement. Und dank einem Beitrag der Age-Stiftung konnten wir Balkone erstellen, auf die wir aus Kostengründen hatten verzichten wollen.

Wie verwandelten Sie die Büros in Wohnungen?

Ein wichtiger Punkt ist zunächst der Lichtschacht, den man für die Büronutzung weitgehend zugemauert hatte. Wir zogen ihn wieder bis auf Strassenniveau hinunter. Damit verloren wir zwar Wohnfläche, gewannen aber ein helles Treppenhaus, das dem Gemeinschaftsleben förderlich ist. Zudem haben wir nun einen freundlichen Eingangsbereich, wo auch der Gemeinschaftsraum untergebracht ist. Im Normalstockwerk – wegen der Hanglage bietet das Haus auf der Aareseite zusätzliche Wohnungen – sind drei Wohnungen entstanden. Dies bedeutete, dass pro Stockwerk drei ▶

Küchen und drei Bäder einzubauen waren, die es beim Bürohaus natürlich nicht gab. Insgesamt besitzen wir 14 Wohnungen, zum grössten Teil mit zwei Zimmern.

Konnten die Gründungsmitglieder die Einrichtung individuell bestimmen?
Nein, wir entschieden uns zum Beispiel bei der Küche für eine bestimmte Marke. Dabei konnten unterschiedliche Farben gewählt werden.

Luxuswohnungen sind das also nicht.
Die Wohnungen sind eher klein und in manchen Bereichen eng, besonders im Badezimmer, wo wir mit einer Ausnahme nur Duschen einbauten. Es gibt auch die unterschiedlichsten Grundrisse: Ein Teil der Wohnungen richtet sich gegen die enge Brunngasse aus, hat also eher wenig Licht. Zwar gibt es dort nicht viel Verkehr, doch hört man ihn wegen des Kopfsteinpflasters gut. Die Wohnungen auf der Aareseite besitzen zwar einen weiten Ausblick, haben aber kaum Sonne und liegen an einer verkehrsreichen Strasse. Manche Wohnungen richten sich auch gegen beide Seiten aus. Bei unserer eigenen ist das dritte Zimmer über einen Separateingang erreichbar. Und die Dachwohnungen sind zwar abgeschrägt, bieten aber einen herrlichen Ausblick.

Mussten Sie sich gegenüber Ihren früheren Wohnsituationen einschränken?
Das mussten die meisten tatsächlich. Das war zum Teil aber auch Absicht.

Sie strebten einen «altersgerechten» Umbau an? War das in diesem Haus überhaupt möglich?
Tatsächlich ist das Haus nur bedingt altersgerecht. Der bestehende Lift ist gerade gross genug für einen normalen Rollstuhl. Nur zwei Wohnungen sind gänzlich rollstuhlgängig eingerichtet, wobei wir tauschen würden, falls jemand eine solche Wohnung nötig hätte.

Sie haben sogar den Minergiestandard erreicht.
Zum einen haben wir den ökologischen Anspruch in unserem Leitbild festgelegt. Anderseits: Wo wir Büros zu Wohnungen umbauten, mussten wir sowieso Lärmschutzfenster einbauen. Auch das Lüftungsgerät war von der Büro-Cafeteria bereits vorhanden und hatte mehr als ausreichend Kapazität. Dass das Haus in einer Reihe eingeklemmt ist, wirkte sich ebenfalls positiv aus. Somit ergab sich der Minergiestandard fast automatisch. Einzig unter dem Dach und im Keller mussten wir isolieren. Ausserdem ersetzten wir die alte Ölheizung durch Pellets.

Wie haben Sie ein solch grosses Bauprojekt organisiert? Durften alle mitbestimmen?
Ja, wir haben das meiste zusammen geplant. Das war tatsächlich zeitaufwendig. In der Bauphase bildeten wir dann ein Zweierteam als Ansprechpartner für den Architekten.

Das Haus Sein unterscheidet sich in mancher Hinsicht von anderen Alters-Hausgemeinschaften. Zum Beispiel dadurch, dass hier auch junge Menschen wohnen.
Von den sieben Gründungsmitgliedern sind schliesslich sechs ins Haus gezogen. Bei den übrigen Mietern waren wir für alles offen. Deshalb lebt nun auch ein junges Paar hier, andere sind auch erst in den Vierzigern oder in den Fünfzigern. Wichtig war uns, dass sie unsere Wohnform tolerieren und mittragen. Wer sich für eine Wohnung interessierte, erhielt zuerst einmal unser Leitbild. Diejenigen, die sich daran störten, bewarben sich erst gar nicht. Natürlich fragten wir die Jungen auch: Wollt ihr wirklich mit uns alten Leuten zusammenleben? Die fanden unser Konzept aber gut. Und tatsächlich gefällt es ihnen im Haus, sie machen mit, sind integriert.

Sind alle Mieter Genossenschaftsmitglieder?
Ja. Damit dies kein Hindernis ist, legten wir beim Anteilscheinkapital einen persönlichen Beitrag von 5000 Franken fest. Pro angefangene zwanzig Quadratmeter Wohnfläche kommen weitere 5000 Franken hinzu. Für eine Zweizimmerwohnung müssen also 15 000 Franken eingebracht werden.

Wie haben Sie die Mietzinse festgesetzt?
Das war nicht einfach. Zuerst schauten wir, welchen Quadratmeterpreis wir etwa brauchen. Dann legten wir verschiedene Kriterien fest wie Stockwerk oder Ausrichtung. Schliesslich liessen wir die Mieten auch von zwei Fachleuten schätzen – die allerdings zu unterschiedlichen Aussagen kamen. Aus all diesen Faktoren bestimmten wir die Preise. Eine Dreizimmerwohnung, allerdings mit sehr kleinem Schlafzimmer, kommt ohne Nebenkosten auf 1650 Franken zu stehen. Das ist nicht billig, liegt aber im Rahmen für eine Wohnung in der Altstadt. Ausserdem sind darin auch die gemeinschaftlichen Räume eingeschlossen.

Richtig alt ist auch von den übrigen Bewohnern noch niemand. Warum denn die gemeinschaftliche Wohnform?
Wir wollten jetzt schon vorsorgen, damit wir im Alter möglichst lange selbständig leben können. Da braucht es eben oft irgendwann Unterstützung. Jemand hat vielleicht plötzlich Probleme mit dem Kopf, jemand anderes mit den Füssen. Also geht der eine einkaufen, der andere macht ihm dafür die Steuererklärung. Allerdings sind wir kein Pflegeheim, dazu wären wir nicht in der Lage.

Ich habe vor einiger Zeit die Bewohner der Zürcher Altershausgemeinschaft Ahage befragt. Die meinten, ein solches Projekt könne eigentlich nur funktionieren, wenn man sich schon vorher gut kennt.
Da sind wir anderer Meinung. Wir haben sogar eine Mitbewohnerin, die von Zürich hierher gezogen ist. Als sie von unserem Projekt hörte, entschloss sie sich zu diesem mutigen Schritt. Auch die andern kannten sich nicht alle oder noch nicht lange. Eine gewisse Gemeinsamkeit hat man jedoch schon durch die gleichen Einstellungen. Dazu gehört, dass man explizit in einer Hausgemeinschaft leben will und nicht bloss eine günstige Wohnung sucht. Man darf auch nicht vergessen: Eines Tages gibt es eine Ablösung, weil die Gründungsmitglieder sterben oder pflegebedürftig werden. Dann haben wir ein Modell, das Kontinuität gewährleistet. Denn der Einstieg ist für Neue viel einfacher, wenn die Bewohner nicht alle schon von Beginn an dabei waren. Auch die heterogene Zusammensetzung in unserem Haus wird sich dann positiv auswirken.

Ihnen geht es also nicht nur um die Erfüllung des eigenen Wohntraums.
Das ist im Prinzip schon so. Auch wenn ich die in den Statuten festgelegte Gemeinnützigkeit auch schon als gemeine Eigennützigkeit bezeichnet habe . . . Aber im Ernst: Wir wollen keine verschworene Gemeinschaft sein.

Diese Offenheit besteht nicht nur gegenüber den Mitbewohnern.
Wir pflegen enge Kontakte zu Nachbarn und Freunden, die wir zum Beispiel zum «Suppenzmittag» einladen. Für Menschen, die mit uns verbunden sind, haben wir einen «Freundeskreis» gegründet, der an den Aktivitäten im Haus teilnimmt. Ausserdem betreiben wir ein Gästezimmer, das man kurzfristig mieten kann, und eine möblierte Gästewohnung, die wir für höchstens sechs Monate vergeben. Auch der Meditationsraum steht Aussenstehenden zu gewissen Zeiten offen. Und als Nächstes möchten wir kleinere kulturelle Anlässe organisieren. Wir wollen uns ganz bestimmt nicht abschotten!

Noch ein kleines Fazit: Welches waren die grössten Hürden, die Sie überwinden mussten?
Ganz klar das Finden eines Hauses und die Finanzierung. Nicht jede Lage eignet sich für eine solche Gemeinschaft – und nicht jede ist beliebt. Das Eigenkapital hätten wir ohne die Darlehen aus der privaten Altersvorsorge nicht zusammengebracht. Ich kenne verschiedene Gruppen, die aufgeben mussten, weil sie nicht genügend Geld beschaffen konnten.

Interview: Richard Liechti

Im Rahmen des SVW-Weiterbildungsangebots findet am 12. März 2008 eine Besichtigung des Hauses Sein statt (beschränkte Teilnehmerzahl), siehe www.svw.ch/weiterbildung.