

WohnenPlus-Siedlung Bergli

Planung, Bau und erstes Betriebsjahr der genossenschaftlichen Mehrgenerationensiedlung mit 47 Wohnungen, Quartierladen, Kindertagesstätte und Pflegewohngruppe in Bülach (ZH)

Begleitdokumentation





Titelbild
Blick in den Hof der Siedlung Bergli.

Impressum

Herausgeberin

Age-Stiftung, Zürich

Trägerschaft

Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach und
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

Autor

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

Fotografie

Meinrad Schade

Pläne

Michael Meier, Marius Hug Architekten AG

Gestaltung

Anna-Lena Walther

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu unter 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

Paul Oertli
Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach
c/o Oertli Werkzeuge AG
Hofstrasse 1, 8181 Höri bei Bülach
079 707 53 51, p.oertli@oertli.ch
www.wohnenplusbuelach.ch

Claudia Strässle
Geschäftsleiterin wsgz
Dörflistr. 50, 8050 Zürich
044 317 99 00, c.straessle@wsgz.ch
www.wsgz.ch

Januar 2019

Inhalt

In Kürze	5
WohnenPlus	
Die Bülacher Alterspolitik	6
Zwei Genossenschaften als Partner	
Trägerschaft, Organisation und Planung	9
Gemeinschaftsfördernde Architektur	
Gestaltung, Aussenraum und Wohnungen	12
Nutzungsmix und gemeinschaftliche Räume	
Quartierladen, Kita und Gemeinschaftsraum	18
Service und Pflege	
Integrierte Versorgung, Dienstleistungen und Pflegewohngruppe	24
Erstaunlich günstig	
Kosten, Finanzierung und Mietzinsen	27
Wer wohnt in der Siedlung Bergli?	
Vermietung, Bewohnerschaft und Arbeitsplätze	28
Ein Coach für das Siedlungsleben	
Moderierte Gemeinschaftsbildung	30
Treffen sich die Generationen?	
Sozialräumliche Entwicklung	36
Potenzial für die Zukunft	
Würdigung, Kritik, Empfehlungen und Lehren	40



Am Nachmittag vor der 1.-August-Feier
vor dem Gemeinschaftsraum im Hof.

In Kürze

Die Wohnsiedlung «Bergli» in Bülach im Zürcher Unterland wurde Ende 2017 bezogen. Sie bietet 47 altersgerechte Wohnungen für Alleinstehende und Paare, die sich im Alter für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen entscheiden, und für Familien, die gern in einer Umgebung mit älteren Menschen wohnen. 29 Wohnungen (60 %) wurden an Personen über 60 vermietet, die alle aus dem umliegenden Quartier kamen. Bei Bedarf können sie aus einem Angebot an Dienstleistungen wählen. Die Wohnungen sind erstaunlich günstig und auch für Personen bezahlbar, die Ergänzungsleistungen beziehen.

Die Siedlung gehört zur Strategie WohnenPlus von Stadt und Region Bülach. Die Gemeinden fördern altersgerechte Wohnsiedlungen von

privaten, meist genossenschaftlichen Trägerschaften mit Service-Dienstleistungen und finanzieren darin Pflegewohngruppen. Dadurch sollen die Menschen im Alter möglichst lange selbständig wohnen und auch bei Pflegebedürftigkeit im vertrauten Quartier bleiben können.

Die kontaktfördernde Architektur, der Nutzungsmix mit Pflegewohngruppe, Quartierladen, Kindertagesstätte und Gemeinschaftsraum und eine soziokulturelle Moderation sollen Kontakte zwischen den Bewohner/innen und den Generationen erleichtern und damit Nachbarschaftshilfe fördern. Im ersten Jahr ist das teilweise schon gelungen. Das grosse Potenzial der klug geplanten Siedlung für Kontakte, Austausch und Gemeinschaft wird aber noch längst nicht ausgeschöpft.

WohnenPlus

Die Bülacher Alterspolitik

Der Bezirkshauptort Bülach im ländlichen, bürgerlich dominierten Zürcher Unterland war stets ein Gewerbe- und Industrieort – die Glashütte versorgte die Schweiz bis 2001 mit Flaschen und Einmachgläsern. Heute hat das Regionalzentrum in der Agglomeration Zürich 20 000 Einwohner/innen und wächst rasch. Mitten im grünen Bergliquartier, zwischen Wohnzeilen aus den Nachkriegsjahren und Einfamilienhäusern am Hang darüber, entstand die Siedlung Bergli. Sie ist ein Mosaikstein in der städtischen Altersstrategie WohnenPlus und belebt das Quartier.

Altersversorgung: dezentral und integriert

Bülach verfolgt schon lange eine aktive Alterspolitik. Als Ende der 1990er-Jahre ein Bedarf von 120 zusätzlichen Pflegeplätzen bis 2025 festgestellt wurde, startete die Stadt eine öffentliche Diskussion mit breiter Beteiligung, unterstützt von der Gerontologin, Erwachsenenbildnerin und Organisationsberaterin Simone Gatti von der Genossenschaft ZukunftsWohnen. Das bestehende Altersleitbild sollte erneuert werden. In der Diskussion kristallisierten sich drei Wünsche heraus:

1. Die Menschen sollen im Alter und auch bei Pflegebedürftigkeit möglichst lange selbständig und im vertrauten Quartier wohnen können.
2. Es braucht eine zentrale Anlaufstelle «60plus», die die Bevölkerung mit Informationen zu allen Angeboten zum Leben im Alter in der Region versorgt.
3. Es braucht eine städtische Kommission für Altersfragen, die alle Bedürfnisse, Aktivitäten und Entwicklungen sammelt und Empfehlungen für die städtische Politik formuliert.

Die Kommission für Altersfragen nahm ihre Arbeit bald auf. Bei der Anlaufstelle blieb jahrelang umstritten, wer sie führen und finanzieren sollte. Seit 2011 wird sie im Auftrag der Stadt von Pro Senectute betrieben und ist damit unabhängig und neutral. Aus dem ersten Wunsch entstand das Konzept WohnenPlus. Es sah vor, in

allen Stadtteilen Pflegewohngruppen zu schaffen, und zwar in neuen Siedlungen mit altersgerechten Wohnungen, die den Wünschen der damals 50- bis 60-Jährigen entsprachen. Im Vergleich zu einem einzigen grossen Pflegeheim versprach das nicht nur mehr Lebensqualität, sondern auch Einsparungen bei den Pflegebetten durch länger anhaltende Selbständigkeit und Gesundheit. Die Stadt hoffte auch, mit kleinen, sukzessive realisierten Pflegewohngruppen flexibler auf den jeweiligen Pflegeplatzbedarf reagieren zu können als mit einem grossen Bau. Das erneuerte Alterskonzept von 2009 hält fest:

«Bülacherinnen und Bülacher können zwischen unterschiedlichen Wohn- und Pflegeformen wählen. (...) Wenn erwünscht, können [sie] in der einmal gewählten Wohn-/Pflegeform bis zum Tode verbleiben. (...) Die Stadt Bülach (...) beauftragt (gemeinnützige) Bauträger mit der Erstellung von Liegenschaften im Modell Wohnen+ und stellt die Finanzierung der Pflegeplätze sicher. Dabei wird insbesondere das notwendige Land zur Verfügung gestellt und die Trägerschaft bei der Projektentwicklung unterstützt.»¹

Diese Idee wurde auch ins Pflegekonzept der Region Bülach aufgenommen. In der Folge entstanden erste WohnenPlus-Liegenschaften, zwei davon in Bülach. Sie deckten den Bedarf an Pflegeplätzen und Alterswohnungen noch nicht. Im Bergliquartier hatte die Stadt ein Stück Bauland erworben, das mit einem Servitut belegt war – es musste für eine öffentliche Nutzung im Interesse der Gemeinde verwendet werden. 2010 schrieb die Stadt einen Investorenwettbewerb aus. Gesucht war eine Trägerschaft, die das Land kaufen und auf eigene Kosten eine Siedlung nach den Vorgaben von WohnenPlus erstellen und betreiben würde.

Das Konzept verlangt eine altersgerechte Bauweise, günstige Mietzinsen nach dem Prinzip der Kostenmiete, eine Pflegewohngruppe, einen Gemeinschaftsraum, sechzig Prozent der Wohnungen müssen an Menschen über sechzig vergeben werden, und die Bewohner/innen müssen



Der lange erwartete Tag: Nach 53 Jahren verabschiedet sich Christine Züllig von ihrem Einfamilienhaus und zieht in ihre neue Wohnung in der Siedlung Bergli.

bei Bedarf Service-Dienstleistungen beziehen und einen 24-Stunden-Notruf erhalten können. Eine integrierte, dezentrale Altersversorgung ist somit der Anspruch der Bülacher Alterspolitik. An ihm müssen sich die WohnenPlus-Siedlungen messen lassen.

Die Bewerbung des Konsortiums Berglistrasse überzeugte die Jury – zum Glück, denn sie war die einzige. Das ist nicht erstaunlich, denn altersgerechte Wohnsiedlungen mit Nutzungsmix sind eine anspruchsvolle Planungsaufgabe, und das Konzept WohnenPlus machte noch zusätzliche Auflagen. Wenn die Wohnungen günstig sein sollen, sind solche Projekte für kommerzielle oder institutionelle Anleger nicht lukrativ. Für Baugenossenschaften, die keinen Gewinn machen müssen, sind sie hingegen interessant. Das Konsortium Berglistrasse setzte sich zusammen aus der Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach und der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich.

Der Balkon am Hof ist ein willkommener Ersatz für den zu gross gewordenen eigenen Garten.



Zwei Genossenschaften als Partner

Trägerschaft, Organisation und Planung

Träger der Siedlung Bergli sind die lokal verwurzelte Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach (GAB) und die Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich (wsgz). Beide hatten Erfahrung mit dem Bau von Alterswohnungen und Pflegewohngruppen. Weil das Projekt für die GAB zu gross war, verbanden sie sich zu einem Konsortium. Die GAB steuerte einen Drittel der Investitionen bei. Nach Abschluss der Bauarbeiten teilten sie die Siedlung als Stockwerkeigentümer anteilmässig auf.

Genossenschaft für Alterswohnungen Bülach
1964 gründeten Vertreter der Industrie die GAB, um günstige Alterswohnungen zu bauen. Seit Beginn ist die Gemeinde mit einem Stadtrat im Vorstand vertreten, denn sie stellte an der Gringlenstrasse im Kasernenquartier Bauland zur Verfügung. Hier entstand 1966 ein sechsstöckiges Laubenganghaus mit 1.5-Zimmerwohnungen. Als es nach vierzig Jahren renoviert werden musste, bot sich die Gelegenheit, das Modell WohnenPlus erstmals umzusetzen. Beim Umbau 2008/2009 wurden einige Wohnungen zusammengelegt, so entstand ein Mix aus 1.5-, 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen. Im erweiterten Erdgeschoss wurden ein Aufenthalts-, Ess- und Veranstaltungsraum und eine städtische Pflegewohngruppe mit zwölf Plätzen eingerichtet. Diese wird von der Stiftung Alterszentrum Region Bülach betrieben. Brandmelder und ein Notruf in allen Wohnungen sind mit der Pflegewohngruppe verbunden. Dieses Arrangement stützt die Bewohner/innen in ihrer Selbständigkeit, sorgt für Sicherheit und erlaubt es vielen, bis ans Lebensende in der eigenen Wohnung zu bleiben.

Im Haus ist ein Sozialarbeiter mit einem Teilzeit-Auftrag präsent. Er pflegt Kontakt mit allen Bewohner/innen, vermittelt Dienstleistungen, moderiert im Gemeinschaftsraum regelmässige Veranstaltungen wie Mittagstisch, Spielstunde oder Café und unterstützt so die Gemeinschaftsbildung. Tragfähige Beziehungen unter den Bewohner/innen sollen die Nachbarschaftshilfe erleichtern. Die Genossenschaft ZukunftsWohnen baute die Stelle im ersten Jahr auf, seither wird

Projektdaten

2010	Investorenwettbewerb
2011	Architekturwettbewerb
2013	Parlament genehmigt Landverkauf
Mai 2014	Volksabstimmung über Referendum
Mitte 2015	Baueingabe
April 2016	Baubeginn
Jan. 2017	erste Informationsveranstaltung
Mai 2017	zweite Informationsveranstaltung
Juli 2017	Mietverträge
Sept. 2017	Vorbesichtigung
Nov. 2017	Bezug
Feb. 2018	Start Pflegewohngruppe

sie von Pro Senectute betrieben. Diese Erfahrung brachte die GAB ins Projekt Bergli ein. In Bülach verwurzelt, mit der Lokalpolitik und der Stadtverwaltung vertraut und mit einem engagierten Unternehmer als Präsident war sie die ideale Trägerschaft für das Projekt. Doch es war für die GAB eine Nummer zu gross. Sie suchte darum eine Partnerin.

Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

Simone Gatti empfahl die wsgz, die sie beim Bau einer Alterssiedlung beraten hatte. Die 1944 von liberalen Kreisen gegründete mittelgrosse Zürcher Baugenossenschaft besitzt 1112 Wohnungen, einen Drittel davon in der Stadt Zürich, den Rest in elf Zürcher und einer Aargauer Gemeinde. 2004 hatte sie mit der Wohngenossenschaft ASIG die preisgekrönte altersgerechte Siedlung Steinacker in Zürich Witikon gebaut. Danach entwickelte sie mit der Genossenschaft ZukunftsWohnen ein Konzept für Siedlungen, in denen ältere Menschen möglichst lange selbständig wohnen können. Es heisst zufälligerweise wie das Programm der Stadt Bülach: Wohnenplus. Wohnenplus-Siedlungen der wsgz sind baulich und technisch auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet und bieten in Zusammenarbeit mit lokalen Wohnhilfe- und Pflegeorganisationen Dienstleistungen an. Gemeinschaftlich genutzte Räume und ein von der Genossenschaft Zukunfts-

Wohnen moderiertes Angebot an freiwilligen Aktivitäten im Gemeinschaftsraum und im Garten fördern den Austausch. 2011 entstand so in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bassersdorf der Breitipark mit 56 Alters- und Familienwohnungen, Gemeinschaftsraum und Spitex-Büro. Mit diesem Hintergrund war die wsgz eine ideale Partnerin für die GAB. Die beiden Genossenschaften fanden sich rasch, da sich ihre Konzepte und Erfahrungen weitgehend deckten.

Stockwerkeigentümergeinschaft

Die GAB besitzt im Haus B das Erdgeschoss mit der Pflegewohngruppe und das erste Obergeschoss mit neun Alterswohnungen. Die wsgz besitzt das 2. und das 3. Obergeschoss mit weiteren Wohnungen sowie Haus A mit Wohnungen, Gemeinschaftsraum, Kindertagesstätte und Quartierladen. Den Unterhalt der gemeinsamen Flächen und Räume und die Hauswartung finanzieren sie im Verhältnis ihrer Besitzanteile. Vermietung und Verwaltung der Wohnungen erfolgen getrennt. Die Stadt Bülach mietet die Pflegewohnung von der GAB, geführt wird sie von der Stiftung Alterszentrum Region Bülach.

In der Stockwerkeigentümergeinschaft wird mit einfachem Mehr entschieden. Da die wsgz stets über die Mehrheit verfügen wird, wurde im Reglement bei entscheidenden Fragen ein Vetorecht für die GAB festgelegt. Nötige Renovationen werden anteilmässig finanziert; für bloss wünschenswerte Investitionen braucht es Einstimmigkeit. Trotzdem wird die GAB immer auf das Entgegenkommen der wsgz angewiesen sein. Ob dies eines Tages zum Problem wird, wird sich weisen. Bisher ziehen beide am gleichen Strick.

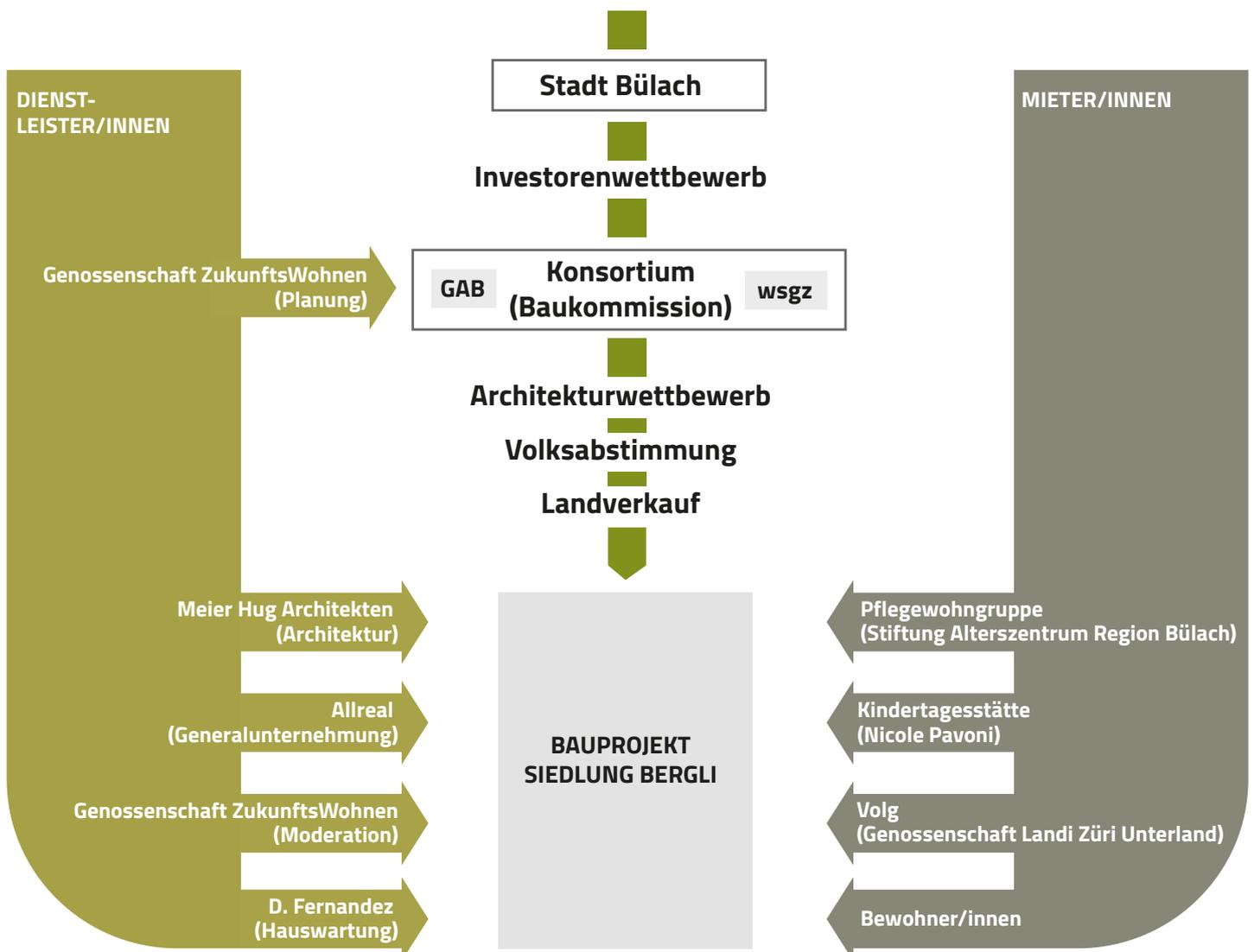
Planung und Bauzeit

Die Stadt Bülach knüpfte zahlreiche Auflagen an den Landverkauf, die sie ins Programm des Investorenwettbewerbs schrieb. Eine davon war, dass ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden musste. Er fand 2011 statt, mit einem Vertreter der Stadt in der Jury. Es gewannen Michael Meier und Marius Hug Architekten. Bau, Vermietung und Betrieb der Siedlung überliess die Stadt danach ganz der Bauherrschaft. Bis dahin lief

alles rund – doch dann wirkte die Parteipolitik als Bremse: Ein Referendum der SVP Bülach gegen den Landverkauf schickte das Projekt in eine Warteschleife. 2014 stimmten jedoch 77 Prozent der Bülacher Stimmbevölkerung dafür.

Bei der Ausführungsplanung und beim Bau gab es keine Verzögerungen mehr. Die Allreal Generalunternehmung AG, die schon das Dossier für den Investorenwettbewerb erstellt hatte, erhielt den Auftrag als Generalunternehmer. Aufgrund der Erfahrungen der wsgz wurde ein spezieller GU-Vertrag abgeschlossen: Wie üblich garantierte der Generalunternehmer für das Kostendach, bei Einsparungen erhielt er einen Drittel als Erfolgsbeteiligung. Aber Andreas Rüegg, Projektleiter Neubauten im Vorstand der wsgz und von Beruf Architekt, begleitete als

Bauherrenvertreter die Verhandlungen des Generalunternehmers mit Meier Hug Architekten. So konnte er alle Entscheide moderieren. Das Konsortium vergab auch die Bauaufträge selber. Dadurch konnte die Baukommission (je zwei Delegierte von wsgz und GAB sowie bei Bedarf Simone Gatti) stets zwischen Preis und Qualität abwägen und auch lokale Unternehmen etwas stärker als üblich berücksichtigen. Entstanden daraus Mehrkosten, wurde der GU entschädigt; die Abrechnung war für alle Partner transparent. Das Budget wurde unterschritten. Dieses Verfahren ist für die Bauherrschaft zwar aufwändig, lohnt sich aber auf lange Sicht. Bau-genossenschaften kalkulieren langfristig (die wsgz auf 60 Jahre) und bauen darum robuster als andere Investoren. Ende 2017 konnten beide Häuser planmässig bezogen werden.



Gemeinschaftsfördernde Architektur

Gestaltung, Aussenraum und Wohnungen

Der Entwurf von Michael Meier und Marius Hug erfüllte die Aufgabe am besten, eine lebendige Überbauung zu schaffen, die sich ins Quartier einfügt und es auf wertvolle Art ergänzt. Die Architektur und der von Müller Illien gestaltete Aussenraum sind auf die Benutzung durch verschiedene Generationen ausgerichtet und schaffen Gelegenheiten für Begegnungen in der Siedlung und mit der Quartierbevölkerung.

Qualität dank Architekturwettbewerb

Die Überbauung besteht aus zwei vierstöckigen, geknickten Zeilen. Sie umfassen einen offenen Gartenhof, der als Aufenthaltsort gestaltet ist. Im Parterre liegen gemeinschaftliche Funktionen, darüber die Wohnungen, viele mit Balkon zum Hof. Obwohl die Gebäude gross und kompakt sind, wirken sie nicht massig. Gekonnt spielten die Architekten mit auskragenden Balkonen und Rücksprüngen im Erdgeschoss, mit hochformatigen Fenstern und breiten Loggien, mit geschlossenen und offenen Brüstungen, so dass die Volumen stark gestaffelt wirken und in kleine Formen aufgelöst werden, die dem Massstab der Häuser in der Umgebung entsprechen. Dieses Auflösen in kleine Teile verstärkten sie noch durch ein Sockelband aus Natursteinplatten und indem sie die Fassaden in eine untere Hälfte mit weissem Glattputz und eine obere mit hellgrauem Rauputz teilten.

Alle Räume und Wohnungen sind altersgerecht nach der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» ausgeführt. Darüber hinaus wurden einige Empfehlungen aus der Publikation «Altersgerechte Wohnbauten»² umgesetzt. Von der gemeinsamen Tiefgarage aus sind alle Wohnungseingänge mit Aufzügen erreichbar. Das Thema Alterswohnen war den Architekten aus früheren Projekten vertraut. Ihnen und der Bauherrschaft war es ein Anliegen, die Räume nicht nur praktisch, sondern auch schön und behaglich zu gestalten. Bei vielen Details, Materialien und technischen Geräten suchten sie gemeinsam nach altersgerech-

ten Lösungen, die auch ästhetisch überzeugen. Häuser und Wohnungen strahlen eine schlichte, angenehme Gediegenheit aus; der komfortable Ausbaustandard liegt, gemessen an den moderaten Mietpreisen, weit über dem Durchschnitt.

Verkehr und Energie

Die Bushaltestelle liegt hundert Meter von der Siedlung entfernt. Der Bus fährt im Halbstundentakt und erreicht in fünf Minuten den Bahnhof und das Stadtzentrum Bülach oder in 15 Minuten die Einkaufszentren bei Bachenbülach. Für Velos gibt es Unterstände bei allen Hauseingängen, zwei Veloräume mit 50 und 34 Plätzen sind von der Tiefgarage aus zugänglich, die 51 Parkplätze fasst. Die Bauten entsprechen dem Minergie-Standard; auf das Label wurde aber verzichtet, um mehr Freiheit bei der Umsetzung zu haben. Erdsonden liefern die Energie für Warmwasser und Heizwärme. Die Wärmepumpen werden von einer Photovoltaikanlage auf den Dächern mit Strom versorgt (130 kWp).

Aussenraum für viele Bedürfnisse

Die Landschaftsarchitekten haben den Aussenraum als Begegnungsort gestaltet. Bewusst liessen sie Raum für Wünsche und Umgestaltungen durch die Bewohner/innen. Alle Wege und Flächen sind rollstuhl- und rollatorgängig. Im Hof und vor den Hauseingängen stehen Sitzbänke zum Ausruhen und Plaudern. Doch die Gestaltung zielt nicht nur auf Kontakte innerhalb der Siedlung. An mehreren Stellen platzierten Müller Illien Bänke an der Aussenseite der Anlage. Vor dem Quartierladen und dem Gemeinschaftsraum legten sie eine einladende Vorfahrt an, und an der Einmündung der Unteren Gstücktsstrasse in die Berglistrasse schufen sie eine kleine öffentliche Anlage mit Bäumen, Bänken und Brunnen.

Plan der Aussenraumgestaltung: links parallel zur Strasse die Vorfahrt vor Volg und Gemeinschaftsraum, in der Mitte der Hof mit dem Aussenbereich der Kindertagesstätte im unteren Teil, rechts unten der Garten der Pflege-wohngruppe mit drei Hochbeeten; Sitzbänke in Nischen an den Strassen, Mst. 1:500



PLANER

Architektur: Michael Meier Marius Hug
Architekten AG, Zürich

Umgebung: Müller Illien Landschafts-
architekten, Zürich

Ausführung: Allreal General-
unternehmung AG

ZAHLEN

Grundstücksfläche:	6297 m ²
Gebäudevolumen:	32 000 m ³
Geschossfläche:	9748 m ²
Nutzflächen:	5115 m ²
Landkosten:	5,35 Mio. Fr.
Baukosten:	26 Mio. Fr.
Anlagekosten total:	33,6 Mio. Fr.



Linke Seite: Der Hof mit Spielbereichen, Sitzbänken und Bäumen funktioniert als Treffpunkt der Generationen.
 Rechts: Grundriss 1. OG; Mst. 1:400.



Im Hof zieht ein Klettergerüst aus Holz und Seilen Kinder an. So dient die Anlage verschiedenen Bedürfnissen und erfüllt damit eine zentrale Anforderung an Gärten von altersgerechten Siedlungen.

Vor den Zimmern der Pflegewohnung liegen Sitzplätze und ein Vorgarten. Auf der Südseite erweitert sich dieser zu einem Garten, der mit eigenem Wegnetz, Sitzbänken und Hochbeeten für die Bedürfnisse von demenzerkrankten Menschen eingerichtet ist. Damit diese nicht davonspazieren, ist das ganze Parterre von Haus B eingezäunt. Bei der Gestaltung dieses Gartenteils war die Betreiberin der Pflegewohngruppe, die Stiftung Alterszentrum Region Bülach, stark involviert. Auch die Kindertagesstätte im Haus A hat einen eingezäunten Aussenbereich mit Spielgeräten, Dreirad-Garage und einem Sandkasten samt Brunnen unter einem Sonnensegel. Auch hier konnte die Betreiberin bei der Gestaltung mitreden. Zwischen diesen beiden Spezialgärten verläuft ein Gartenweg. Die knapp

brusthohen Gitterzäune hindern Krippenkinder und demenzerkrankte Personen am Weglaufen, erlauben aber Sichtkontakt und Gespräche über den Weg hinweg.

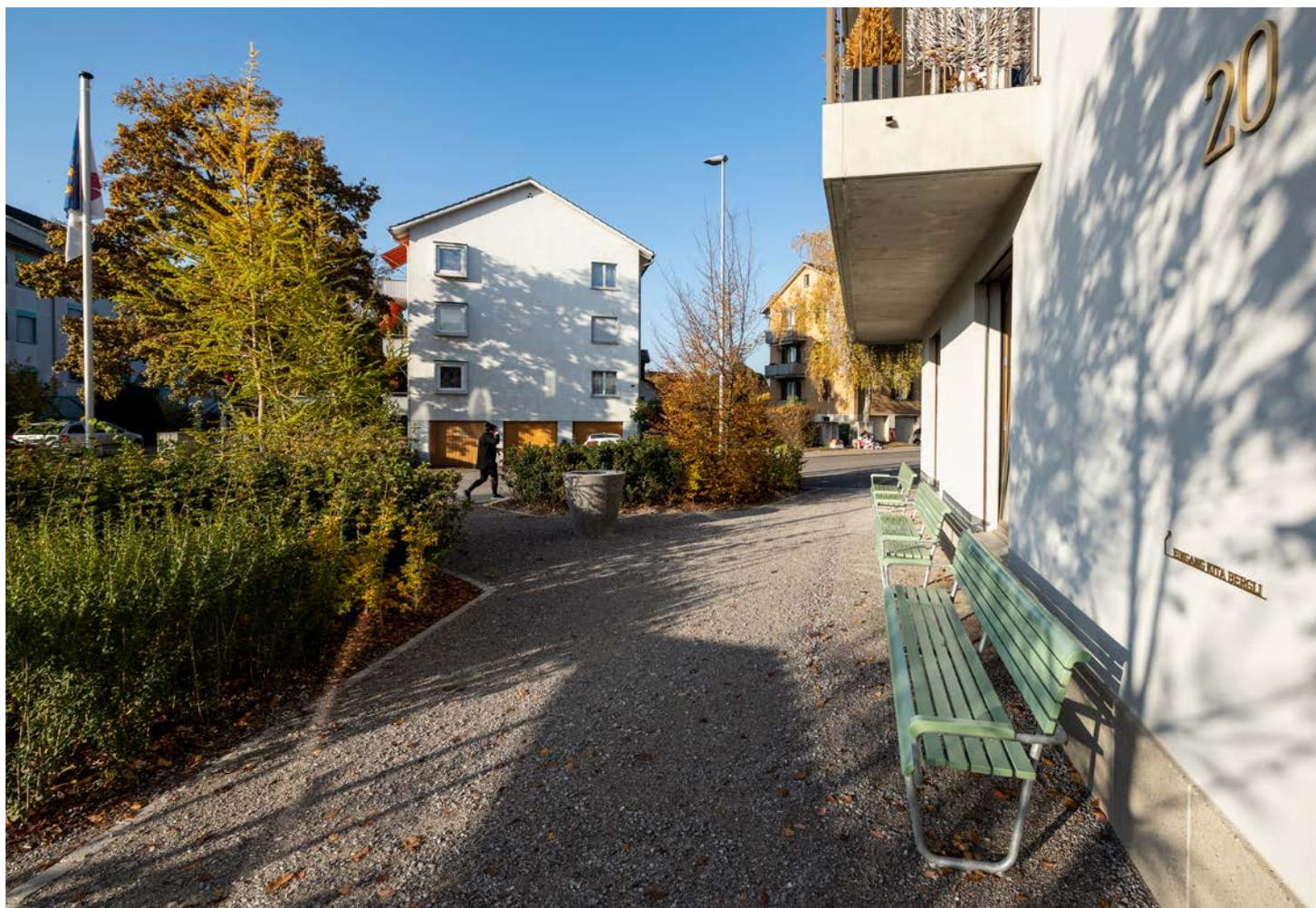
Alle Wohnungen sind altersgerecht gebaut. Da alle Generationen in der Siedlung wohnen sollen, gibt es 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen und bei den 3.5-Zimmerwohnungen Varianten von 74 bis 96 Quadratmetern. Kontrollierte Lüftung, Niedertemperatur-Bodenheizung mit Raumthermostaten und raumhohe Holz-Metallfenster mit Wärmeschutzverglasung sorgen für gute Isolation und ein angenehmes Raumklima. Multimedia-Anschlüsse in den Wohn- und Schlafräumen und Einbauschränke erleichtern das Einrichten und Wirtschaften im Alltag. Ein Reduit dient als Stauraum oder Platz für einen eigenen Waschturm. Einige Installationen erleichtern das Wohnen im Alter: schwellenlose Duschen, Haltegriffe neben dem WC und in der Dusche, Drehschalter am Induktionsherd, rollstuhlgängige Balkontüren und elektrische

Sonnenstoren. Die neun Wohnungen der GAB und die Pflegewohnung sind mit Brandmeldern ausgestattet. Der Alarm geht tagsüber in die Pflegewohngruppe, nachts zur Feuerwehr.

Materialien und Farben sind ausgesprochen sorgfältig gewählt. In den Treppenhäusern und Gängen ist der Boden mit Kunststeinplatten mit einem Terrazzomuster aus farbigen Rundkies-Einsprengseln belegt. Geschickt haben die Architekten in den Gängen von Haus B den Eindruck eines langen Schlauches vermieden: Die Wohnungstüren liegen in Nischen, die altrosa ausgemalt und mit dunkleren Bodenplatten ausgelegt sind. Die übrigen Wände sind weiss gestrichen, Wohnungstüren und Fensterrahmen sind aus Eichenholz. Flache runde Deckenleuchten vervollständigen die zurückhaltend elegante Gesamtwirkung.

In den hellen Wohnungen bildet ein schwellenlos verlegter, lindengrüner Linoleumboden zusammen mit den Fensterrahmen und Sockelleisten aus Eiche, altrosa Sonnenstoren und einer lebendigen Natursteinabdeckung in der Küche das farbliche Kontrastprogramm zu den weissen Wänden und Decken. In den Bädern kommen graugrüne Keramikfliesen als Akzent hinzu. Die Material- und Farbpalette erinnert etwas an italienische Nachkriegsarchitektur.

Sitzbänke und ein Brunnen am Aussenrand der Siedlung schaffen Gelegenheiten für Kontakte mit der Quartierbevölkerung.



Bei älteren Bewohner/innen stiess der grüne Linoleumboden zu Beginn auf Ablehnung. Jüngeren Leuten mag er naturnah und warm erscheinen. Doch für Ältere ist Linoleum, das früher als billiger Fliesen- und Teppichersatz diente, etwas, das sie im Lauf ihres Lebens hinter sich lassen konnten. Mit Wohnlichkeit und Wohlstand verbinden sie weit eher Parkett. So ändert sich der soziale Status eines Materials. Es stellt sich die Frage, ob ein Retro-Stil mit Elementen aus der Jugendzeit der Zielgruppe für das Wohnen im Alter überhaupt angemessen ist. Doch ein Jahr nach dem Einzug haben sich alle befragten Bewohner/innen an den grünen Boden gewöhnt, einige finden ihn sogar recht schön.

WOHNUNGSSPIEGEL UND GEMEINSCHAFTSRÄUME

16 × 2,5 Zimmer	56–63 m ²
25 × 3,5 Zimmer	74–97 m ²
6 × 4,5 Zimmer	104–109 m ²
1 Pflegewohnung mit 17 Zimmern	762 m ²
1 Gemeinschaftsraum	102 m ²
1 Kindertagesstätte	311 m ²
1 Ladenlokal	224 m ²

Sorgfältige Grundrisse und gekonnte Materialwahl tragen viel zur Wohnlichkeit der hellen Wohnungen bei. Sie allein schon wiegen den Aufwand für einen Architekturwettbewerb auf.



Nutzungsmix und gemeinschaftliche Räume

Quartierladen, Kita und Gemeinschaftsraum

Der Mix aus Wohnungen und anderen Nutzungen ist ein besonders sorgfältig geplantes Merkmal der Siedlung. Im Haus B nutzt die Pflegewohngruppe das Erdgeschoss. Das Parterre von Haus A nimmt Quartierladen, Kindertagesstätte und Gemeinschaftsraum auf. Sie liegen an der Hauptstrasse des Quartiers und somit optimal, um auch von der Quartierbevölkerung genutzt zu werden. Sie bilden das Scharnier zwischen der Siedlung und ihrer Umgebung.

Vielfalt der Nutzungen

Eine einladende Vorfahrt mit vier Parkplätzen unterstreicht die öffentliche Ausrichtung des Erdgeschosses im Vorderhaus. Zwischen dem Gemeinschaftsraum und der Kindertagesstätte führt ein offener Durchgang in den Hof. Der Quartierladen orientiert sich zur Strasse, der Gemeinschaftsraum und die Kindertagesstätte haben auch Ausgänge zum Hof. Dort ist alles darauf angelegt, dass zwischen den Gärten der Kindertagesstätte und der Pflegewohngruppe, zwischen dem Sitzplatz vor dem Gemeinschaftsraum und den Balkonen Blickkontakte und Gespräche möglich sind. Die Hauseingänge und Briefkästen liegen an den Aussenseiten der Zeilen. Dadurch wird zwar auf eine Gelegenheit verzichtet, den Hof noch intensiver zu beleben, und die Bewohner/innen kommen so nicht automatisch am Gemeinschaftsraum vorbei. Dafür fördert diese Lage der Haustüren den Kontakt mit Leuten in den Quartierstrassen und Nachbargärten.

In beiden Häusern finden sich 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen, wobei es in Haus B mehr kleine Wohnungen gibt. Dadurch wohnen in Haus B mehr ältere Leute, in Haus A eher Familien und jüngere Personen. Hier, wo auch die halböffentlichen Nutzungen im Parterre sind, wird der Betrieb ab und zu laut. Im Haus B geht es ruhiger zu, dafür sind hier auch tagsüber die meisten zuhause. Die Aufteilung ist jedoch bewusst nicht strikt. Auch im Haus B leben einige Familien und in Haus A ältere Leute.



Grundriss Erdgeschoss, Mst. 1:300

Haus B wartet mit einigen baulichen Spezialitäten auf, die das Wohnen im Alter und Kontakte im Alltag besonders erleichtern. Die Wohnungen liegen an langen Gängen. Diese sind so breit, dass man sich wohl genug fühlt, um hier eine Weile zu schwatzen. An den Enden weiten sie sich zu kleinen Hallen, die von den Treppenhäusern mit Tageslicht versorgt werden. Auf jedem Stock liegt ein Waschraum. Die meisten Wohnungen haben ein Fenster zum Gang. Die Bewohner/innen verdecken es mit Rollos, aber bei Bedarf kann es für Blickkontakte genutzt werden.

Quartierladen: der praktische Treffpunkt

Ein grosses Plus der Siedlung ist der Quartierladen im Haus A. Das Lokal konnte an Volg vermietet werden. GAB-Präsident Paul Oertli wusste, dass die Volg-Filiale im Bergliquartier zu klein war, und fragte an, ob Interesse an einem Umzug bestehe. Die Volg-Läden gehören der Genossenschaft Landi Züri Unterland. Deren Geschäftsleitungsvorsitzender Ruedi Menzi wurde in der Planungszeit in den Stadtrat gewählt und übernahm als Leiter des Ressorts Soziales und Gesundheit den städtischen Sitz im Vorstand der



GAB. So konnte der Umzug des Ladens einfach ausgehandelt werden. Mit der Landi wurde ein normaler Geschäftsmietvertrag mit einem üblichen Mietzins abgeschlossen.

Das Lokal umfasst Laden, Anlieferung, Kühlräume und ein Büro. Das Sortiment deckt bei Lebensmitteln, Haushalt- und Körperpflege alle täglichen Bedürfnisse ab. Damit und durch die langen Öffnungszeiten (6–20 Uhr, samstags 7–16 Uhr) zieht er Kundinnen und Kunden aus dem ganzen Quartier an, dank der Vorfahrt auch automobilisierte. Ein solcher Quartierladen vereinfacht für die Bewohner/innen den Alltag ungemein. Er schafft aber auch Gelegenheiten für Begegnungen, was mit kleiner werdendem Bewegungshorizont im Alter besonders wertvoll ist. Die Landi ist mit dem Geschäftsgang zufrieden, die Filiale konnte den Umsatz gegenüber dem alten Standort deutlich steigern.

Kindertagesstätte: Leben in die Siedlung!

Die Kindertagesstätte bringt beträchtlichen Betrieb in die Siedlung. Ein Jahr nach dem Start gehen hier täglich fast fünfzig Kinder ein und aus. Sie gehören zu zwei Krippengruppen mit je elf Kindern, einer Spielgruppe gleicher Grösse oder zum Hort mit derzeit sechzehn 5- bis 12-jährigen Buben und Mädchen. Im Durchgang zum Hof, wo der Eingang liegt, ist ein Kommen und Gehen. Die Hortkinder trudeln selbständig ein, die Kleinen werden von ihren Eltern gebracht und abgeholt. Betreiberin der Kindertagesstätte ist Nicole Pavoni. Sie führte bereits viele Jahre eine beliebte private Krippe in Bülach, als GAB-Präsident Oertli sie fragte, ob sie sich vorstellen könne, eine grosse Filiale in der Siedlung Bergli zu eröffnen.

Für die gelernte Kleinkindererzieherin, die sich zur Krippenleiterin weitergebildet hat, war der Schritt gross, das Risiko erheblich. Statt sechs beschäftigt sie heute 25 Angestellte, die meisten zu 80 oder 100 Prozent, darunter auch Lernende und Praktikant/innen. Das junge KMU ist auf eine hohe Auslastung angewiesen, damit es jeden Monat die Löhne und die Miete von 6800 Franken bezahlen kann. Um mit möglichst vielen Kindern anfangen zu können, eröffnete Pavoni schon am alten Ort eine zweite Krippengruppe, die dann ins Bergli umzog. Vom Bund erhält sie eine Starthilfe, dank der sie kein eigenes Geld abschreiben muss. Trotzdem war die Vergrösserung nur dank einem Staffelmietvertrag möglich: Die wsgz erliess ihr zu Beginn ein Drittel der Miete, nun steigt sie mit wachsendem Bruttoumsatz durch die immer bessere Auslastung. Nach drei Jahren muss die Vollauslastung erreicht sein. Nach einem knappen Jahr gibt es noch freie Plätze, aber Pavoni ist mit dem Start zufrieden. Die Kombination von Krippe, Hort und Spielgruppe erlaubt es ihr, Schwankungen im Tages- und Jahresverlauf auszugleichen: Wenn die Hortkinder in der Schule sind, kommt die Spielgruppe.

Jede der drei Gruppen verfügt über einen zweiteiligen Raum zum Spielen, zwei Schlafzimmer und ein WC mit Reduit. Eine liegt, über eine interne Treppe verbunden, im ersten Stock. Dazu gibt es eine Profiküche, einen Vorrats- und Geräteraum, ein Büro, einen Personalraum und ein Entrée. Letzteres ist für all die «Schichtwechsel» etwas knapp bemessen, sonst sind die Räume grosszügig, hell, freundlich und überaus praktisch. Denn Pavoni konnte beim Ausbau mitwirken. Aufgrund ihrer Erfahrung fertigte sie Skizzen an für die Anordnung der Geräte in der Küche, für Vorratsräume, Einbauschränke, praktische Gestelle, kindertaugliche Toiletten und den Spielgarten und besprach die Ausstattung mit den Architekten.

Der Quartierladen (links oben) und die Kinderkrippe (rechts) beleben die Siedlung und strahlen auf ihre Umgebung aus.



Gemeinschaftsraum als schöner Ort

Eine Auflage der Stadt war der Bau eines Raums, der als Quartiertreffpunkt dienen kann. GAB und wsgz betreiben das Lokal als Gemeinschaftsraum für ihre Siedlung, doch Personen aus der Nachbarschaft sind willkommen und nehmen auch bereits an Anlässen teil. Bewohner/innen der Siedlung können den Raum gratis für gemeinschaftliche Anlässe und gegen eine kleine Miete für private Anlässe nutzen, Leute aus dem Quartier bezahlen eine bescheidene Miete. Der Raum ist zum Kochen und Essen für rund 30 Personen ausgelegt oder für Veranstaltungen mit mehr Gästen.

Der Raum und seine Möblierung sind schön – eine wichtige Voraussetzung, damit er gern und oft benutzt wird. Wo es schön ist, bleibt man, und wo man bleibt, kommen andere hinzu – so entsteht Gemeinschaft. Schönheit und Wohnlichkeit, Alltagstauglichkeit und Robustheit unter einen Hut zu bringen, ist eine Kunst. Und hier waren offensichtlich Köenner am Werk.

Der Boden ist mit dunklen Kunststeinplatten mit einem Muster aus farbigen runden Einsprengseln belegt. Zusammen mit dem hellen Eichenfurnier von Küche, Büffet und Wandschränken, den weiss verputzten Wänden und den dunkelbraunen Fensterrahmen ergibt sich eine elegante und wohnliche Stimmung. Dazu passen die dunkel gebeizten Holzstühle mit schwarzem Lederpolster. Die Küche lässt sich hinter hölzernen Faltschürzen verstecken, was jedoch nie vorkommt, denn sie wird bei allen Anlässen benutzt.



Oben rechts: Verbindet Wohnlichkeit und altersgerechte Bauweise: der Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, rollatorgängigem Boden, schallschluckender Decke und blendfreien Leuchten während einer Tavolata.

Links: Wo es schön ist, bleibt man... Kaffee und Kartenspiel im Gemeinschaftsraum.



Der Raum erfüllt die wichtigsten baulichen Anforderungen an den Gemeinschaftsraum einer Mehrgenerationensiedlung: Seine repräsentative, zentrale Lage an der Berglistrasse und am Durchgang zum Hof ist bestens geeignet, damit er als Treffpunkt für die Siedlung und das Quartier dienen kann. Dank Glasfronten zur Strasse und zum Hof und einem Sitzplatz im Hof sieht man von weitem, wenn etwas los ist. Dank dem L-förmigen Grundriss können gleichzeitig zwei Tätigkeiten stattfinden, was wichtig wird, wenn er einmal als Aufenthaltsraum und nicht nur als Veranstaltungsraum genutzt werden sollte.

Die Vorhänge zur Verdunkelung lassen sich um die Zimmerecken ziehen und zur Unterteilung des Raums nutzen. Dieser ist mit Beamer und Verstärkeranlage ausgerüstet und altersgerecht ausgestattet. Der schwellenlose Boden ist rollator-tauglich, die blendungsfreien Leuchten und die im ganzen Raum verteilten Lautsprecher sind in der schallschluckenden Decke versenkt, dank der die Akustik auch mit Hörgerät angenehm ist. Im Boden verlegte Kabelschleifen verhindern Störungen der Hörgeräte beim Betrieb der Verstärkeranlage (vgl. auch S. 41-42).

Service und Pflege

Integrierte Versorgung, Dienstleistungen und Pflegewohngruppe

Wohnungsmieter/innen im Bergli sollen künftig Service-Dienstleistungen und in Notfällen Pflegedienste von der Pflegewohngruppe beziehen können und auf Wunsch einen 24-Stunden-Notruf erhalten. Diese drei WohnenPlus-Elemente werden erst im zweiten Jahr umgesetzt. Denn die Bewohner/innen sind noch so rüstig, dass es bisher keinen Bedarf gab.

AKTUELLE UND GEPLANTE SERVICE-DIENSTLEISTUNGEN

Mahlzeiten (Kita-Küche, Mo–Fr)	15 Fr.
Mahlzeiten (Stiftung Alterszentrum, täglich)	22 Fr.
Wohnungsreinigung (Hauswart)	45 Fr./Std.
Technische Hilfe (Hauswart)	65 Fr./Std.

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach plant künftig einen Wäsche- und ev. einen Reinigungsdienst.

Integrierte Versorgung

Das Konzept WohnenPlus wurde nie präzise definiert. Doch die Postulate im zugrundeliegenden städtischen Alterskonzept kommen dem nahe, was heute integrierte Altersversorgung genannt wird. Das meint, dass die Pflege zuhause so lange wie möglich gewährleistet wird, und wenn das nicht mehr geht, dezentrale Pflegewohngruppen und spezialisierte Pflegeinstitutionen bereitstehen (die auch ambulant oder vorübergehend genutzt werden können). Alle Angebote sollten koordiniert arbeiten, damit in jedem Fall das am besten geeignete gewählt werden kann. Die harte Unterscheidung zwischen ambulanter und stationärer Versorgung wird zunehmend aufgeweicht zugunsten von fallspezifischen, flexibel gehandhabten Arrangements zum Wohl der betroffenen Person.³

In Bülach sorgen zwei Institutionen für die Koordination der Angebote: Die Anlaufstelle 60plus versorgt Ratsuchende mit Informationen zu allen Angeboten, auch zu überregionalen spezialisierten, etwa im Bereich der Gerontopsychiatrie. Und alle stationären Angebote und die städtische Spitex sind unter dem Dach der Stiftung Alterszentrum Region Bülach zusammengefasst. Denn als die Regionale Arbeitsgruppe Zukunft Alter 2008 ein Pflegeplatzkonzept für die Region Bülach entwickeln liess, regte die FDP Bülach in der Vernehmlassung an, den Betrieb aller städtischen Alterspflegeangebote dieser Stiftung zu übernehmen, um trotz kleinen dezentralen Pflegeeinheiten eine rationelle Bewirtschaftung zu erreichen.⁴

Die Stiftung Alterszentrum Region Bülach, der das Alterszentrum Grampen mit betreuten Wohnungen gehört und die schon seit 2002 die städtische Spitex betreibt, übernahm 2015 auch die operative Führung des städtischen Alters- und Pflegeheims Rössligasse sowie der dezentralen Pflegewohngruppen. Heute betreibt sie an zwei Standorten Alterswohnungen mit Einheiten für betreutes Wohnen, vier dezentrale Pflegewohngruppen und für fünf Gemeinden die Spitex Region Bülach mit Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft.

Ein WohnenPlus-Element wurde im ersten Jahr in der Siedlung Bergli noch nicht umgesetzt: Die Pflegewohngruppe bot noch keine Pflege für die übrigen Bewohner/innen an. Laut Nermin Daki, dem Leiter der Stiftung Alterszentrum Region Bülach, soll im zweiten Betriebsjahr ein auf die Bedürfnisse der Mieter/innen abgestimmtes Konzept umgesetzt werden. Die Pflegewohngruppe wird jedoch nur in Notfällen und Ausnahmesituationen einspringen, etwa bei einer Grippe. Regelmässige Pflegedienste übernimmt die Spitex. Die Stiftung hat noch keine Bewilligung für eine hausinterne Spitex.

Ein zweites Element von WohnenPlus ist ein 24-Stunden-Notrufsystem. Auf Rat von Gatti wurde jedoch auf die Installation von Alarmschaltern in den Wohnungen verzichtet. Sie hat erlebt, dass dieser «rote Knopf» rüstige Interessierte eher abschreckt und ein bereits gebrechliches Publikum anzieht. Der Notruf soll darum individuell eingerichtet werden, wenn Wohnungsmieter/innen den Bedarf anmelden. Es ist ein Ziel der Siedlung Bergli, grösstmögliche Selbständigkeit im Alter zu fördern. Dazu gehören individuelle Lösungen und das Selbstverständnis, sich so lange wie möglich auf seine eigenen Fähigkeiten abzustützen und eher Unterstützung durch Nachbarn, Angehörige und Freunde zu organisieren als durch technische Mittel. Die Frage wurde mit interessierten Bewohner/innen besprochen. Drei Personen entschieden sich für den Notfalldienst des Roten Kreuzes mit einem Notrufsender am Handgelenk, der die nötige Hilfe organisiert und Angehörige informiert.

Ein drittes Element von WohnenPlus sind Service-Dienstleistungen. Im ersten Jahr bestand dafür kaum Bedarf, da die Mieter/innen noch rüstig und mobil sind. Die Küche der Kindertagesstätte kocht auf Anmeldung Mittagsmenüs für 15 Franken. Auch die Stiftung Alterszentrum Region Bülach wird künftig Dienstleistungen anbieten. Der Hauswart bietet unkompliziert individuelle Reinigungsarbeiten für 45 Franken und technische Hilfe für 65 Franken pro Stunde an. Die Hauswartung spielt im Alltag eine wesentliche Rolle. Zuständig dafür sind Davide Fernandez und sein Vater, der sich schon lange um das Haus der GAB an der Gringgenstrasse kümmert. Die beiden sind in Bülach bekannt und in der Siedlung präsent. Sie haben keinen sozialen Auftrag, sind aber kontaktfreudig und hilfsbereit. Sie wirken so als ein weiterer sozialer Anker für ältere Bewohner/innen.

Pflegewohngruppe

Die Pflegewohngruppe, ein zentraler Baustein im Konzept WohnenPlus, nimmt das gesamte Parterre von Haus B ein. Sie wird von der Stiftung Alterszentrum Region Bülach betrieben und bietet in 17 Zimmern 18 Pflegeplätze an für Personen mit und ohne Demenzerkrankung. Sie war rasch ausgebucht. Vier kognitiv nicht beeinträchtigte Bewohner/innen haben einen Hausschlüssel und gehen selbständig ein und aus. Sonst ist die Pflegewohngruppe geschlossen, damit demenzerkrankte Bewohner/innen nicht weglaufen. Bei warmem Wetter stehen zwei Gartentüren offen, so dass sich die Bewohner/innen ungehindert zwischen Haus und Garten bewegen können. Der umzäunte eigene Gartenteil mit Rundweg und Hochbeeten ist für die übrigen Bewohner/innen der Siedlung nicht zugänglich.

Alle Zimmer sind mit WC und Dusche ausgestattet und haben einen Gartensitzplatz. Weitere Räume sind der Speisesaal mit Kochzeile und Aussensitzplatz, ein zweiter Aufenthaltsraum, ein Pflegebad, ein Stationszimmer, das Büro der Leiterin, dazu Lager- und Wäscheräume – insgesamt genügend Platz zum Arbeiten. Die Leiterin der Wohngruppe, Eva Murati, und der Leiter der Stiftung, Nermin Daki, sind mit den Räumen und

der Ausstattung sehr zufrieden, besonders mit den Zimmern und den Sitzplätzen davor. Einzig die Aufenthaltsräume seien etwas zu knapp bemessen, da sich die 18 Bewohner/innen tagsüber meist hier aufhalten. Möglicherweise ist das eine Folge daraus, dass nicht, wie ursprünglich angedacht, zwei kleine, sondern eine grosse Pflegewohngruppe realisiert wurde. Der Linolboden ist heikel – Schuhsohlen hinterlassen Striche, die mühsam zu entfernen sind.

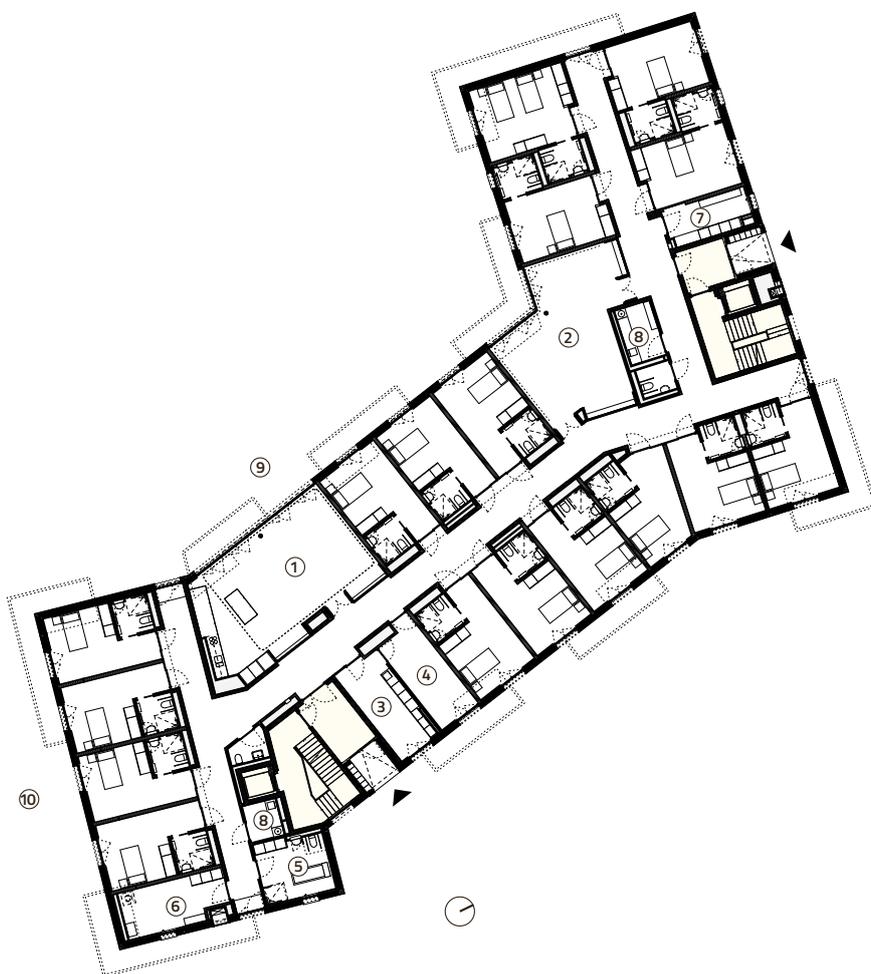
Die Pflegewohngruppe arbeitet mit den pflegerischen Konzepten Validation und Palliative Care. Die Bewohner/innen können bis zum Lebensende hierbleiben. Durchlässigkeit zwischen den Wohnungen und der Pflegewohngruppe wird angestrebt. Ob Wohnungsmieter/innen bei steigender Pflegebedürftigkeit in die Pflegewohngruppe wechseln können, hängt aber davon ab, ob in nützlicher Frist ein Platz frei wird. Sonst muss ein anderer Ort gesucht werden; ein Vorrang wird nicht eingeräumt.

Wer die Pflegewohngruppe besucht, wird bald von einer der beiden Hauskatzen begrüsst. Die Bewohner/innen sind auf den Beinen oder im Rollstuhl; vollständig bettlägerig ist niemand. Sie sitzen allein oder in Grüppchen in den Gemeinschaftsräumen oder draussen auf den Sitzplätzen oder sind auf dem Flur unterwegs. Ihre Zimmer sind derweil abgeschlossen, damit andere Bewohner/innen sie nicht betreten. Gegessen wird gemeinsam, bei warmem Wetter draussen. Es gibt aber keine festen Zeiten, wer später aufstehen oder essen möchte, kann dies tun. Das Morgenessen wird in der eigenen Küche zubereitet, die Mittags- und Abendmenüs liefert die zentrale Küche der Stiftung in alle Bülacher Pflegewohngruppen.

Ein interessantes Postulat des Bülacher Alterskonzepts ist die Einbettung der Pflegewohngruppen in den Quartieren. Doch im ersten Jahr gab es kaum Kontakte zwischen der Pflegewohngruppe und dem Rest der Siedlung (vgl. S. 43–44).

Pflegewohngruppe, Mst. 1:300

- 1 Essraum mit Küchenzeile
- 2 Aufenthaltsraum
- 3 Stationsbüro
- 4 Büro Leitung
- 5 Pflegebad
- 6 Lingerie
- 7 Lagerraum
- 8 Ausgüsse
- 9 Aussensitzplatz
- 10 Garten



Erstaunlich günstig

Kosten, Finanzierung und Mietzinsen

Die Mieten sind für die Lage und für das, was die Wohnungen an Raumqualität, Ausbaustandard und Wohnumfeld bieten, erstaunlich günstig. Die kleineren sind auch für Personen bezahlbar, die Ergänzungsleistungen beziehen. Das ist der Kostentante und dem moderaten Landpreis zu verdanken, der effizienten Projektleitung und nicht zuletzt der weitgehend ehrenamtlichen Arbeit, die die Projektverantwortlichen in den Vorständen von GAB und wsgz leisten.

MIETZINSEN

(inkl. NK und 35 Fr. für Moderation)

2,5 Zimmer (56–58 m ²):	1143 bis 1262 Fr.
2,5 Zimmer (62 m ²):	1268 bis 1386 Fr.
3,5 Zimmer (74–76 m ²):	1453 bis 1506 Fr.
3,5 Zimmer (78–87 m ²):	1574 bis 1765 Fr.
3,5 Zimmer (90 m ²):	1803 bis 1818 Fr.
3,5 Zimmer (96 m ²):	1941 Fr.
4,5 Zimmer (105 m ²):	1994 bis 2072 Fr.
4,5 Zimmer (108 m ²):	2129 bis 2246 Fr.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten inklusive Bauland betragen rund 34 Mio. Franken. Die GAB übernahm ein Drittel der Investition. Um ihren Beitrag an den Landkauf leisten zu können, hat sie ihr Haus an der Gringgenstrasse höher belastet. Die wsgz übernahm mit Eigenkapital und Hypotheken die restliche Finanzierung. Die Age-Stiftung leistete einen Beitrag von 210 000 Franken. Andere Finanzquellen wurden nicht angezapft.

Die Stadt Bülach verkaufte das Land für 850 Franken pro Quadratmeter, ein für die Lage moderater Preis. Sie ist an günstigen Mieten interessiert, denn das Alterskonzept soll für alle Einkommens- und Vermögensverhältnisse umgesetzt werden können.⁵ Die Wohnungen sind nicht subventioniert. Innerhalb der Siedlung gibt es eine einzige Quersubventionierung, nämlich einen Staffelmietvertrag für die Kindertagesstätte als Anschubfinanzierung.

Mietzinsen

wsgz und GAB legten die Mieten nach dem gleichen Konzept fest. Neben der Grösse der Wohnung spielt ihre Lage in der Siedlung eine Rolle. In der Monatsmiete ist eine obligatorische Pauschale von 35 Franken inbegriffen, mit der die Moderation zur Unterstützung der Gemeinschaftsbildung finanziert wird. Mieter/innen der wsgz werden automatisch Mitglieder der Genossenschaft und müssen Kapitalanteilscheine erwerben, je nach Grösse der Wohnung für 7000 bis 9000 Franken. Die GAB ist keine Mietergenossenschaft, hier entfällt der Kapitalanteil.

Wer wohnt in der Siedlung Bergli?

Vermietung, Bewohnerschaft und Arbeitsplätze

Ende 2018 wohnten 108 Personen in der Siedlung, hinzu kommen rund 40 Arbeitsplätze. Das illustriert das grosse Gewicht der zusätzlichen Nutzungen. Nach der Vorgabe der Stadt mussten 60 Prozent der Wohnungen an Personen über 60 vermietet werden. Sie gingen alle an Leute aus dem Quartier.

Erstvermietungsverfahren

Für die Vergabe der 29 Alterswohnungen definierten GAB und wsgz sechs Kriterien: Interessierte kamen zum Zug, wenn sie ...

1. über 60 waren
2. bereits im Bergli-Quartier wohnten
3. in Bülach wohnten
4. in Bülach geboren oder aufgewachsen waren
5. in Bülach gewohnt hatten
6. in einer Gemeinde im Umkreis wohnten.

An einer Info-Veranstaltung zum Projekt im Januar 2017 erschienen 250 Interessierte. Die Nachfrage nach den Alterswohnungen war so gross, dass die ersten beiden Kriterien genügt hätten – alle 29 Wohnungen für Leute über 60 gingen an Interessierte aus dem Quartier. Zahlreiche weitere Anmeldungen, viele davon aus Bülach, konnten nicht berücksichtigt werden.

Das ist einigermassen überraschend, denn die Interessent/innen mussten ihre Wohnung aufgrund von Plänen und Visualisierungen des Architekturbüros auslesen. An zwei Info-Veranstaltungen wurden die Pläne sorgfältig erklärt und Materialmuster für den Innenausbau präsentiert. Vertreter/innen von GAB, wsgz, der Stadt Bülach und der Stiftung Alterszentrum Region Bülach beantworteten zahlreiche Fragen und führten Gespräche. Simone Gatti schilderte, wie sich das Gemeinschaftsleben in anderen Siedlungen der wsgz abspielt. Die Grundsätze von WohnenPlus kannten viele Interessierte bereits aus der öffentlichen Diskussion über das Altersleitbild. Sie konnten eine Broschüre mit den Woh-

ERWACHSENE UND KINDER IN WSGZ UND GAB

wsgz (38 Whg.)	64 Erwachsene + 13 Kinder
GAB (9 Whg.)	12 Erwachsene + 1 Kind
Pflegewohngruppe	18 Personen
total	94 Erwachsene + 14 Kinder

nungsgrundrissen mit nach Hause nehmen und ein Formular, mit dem sie ihr Interesse für eine bestimmte Wohnung anmelden konnten. Bei den älteren Interessierten gelang es so, genügend Vertrauen für einen Umzugsentscheid zu schaffen.

Von jüngeren Besucher/innen blieben Zusagen hingegen aus, so dass die wsgz die restlichen 18 Wohnungen ausschrieb. Sie wurden bewusst an jüngere Bewerber/innen und Familien vergeben. Die wsgz informierte sie über das Konzept und die Angebote. Sie mussten aus Bülach kommen, ein steuerbares Einkommen von unter 120 000 Franken ausweisen und die Belegungsvorschrift «Anzahl Bewohner = Anzahl Zimmer minus 1.5» erfüllen.

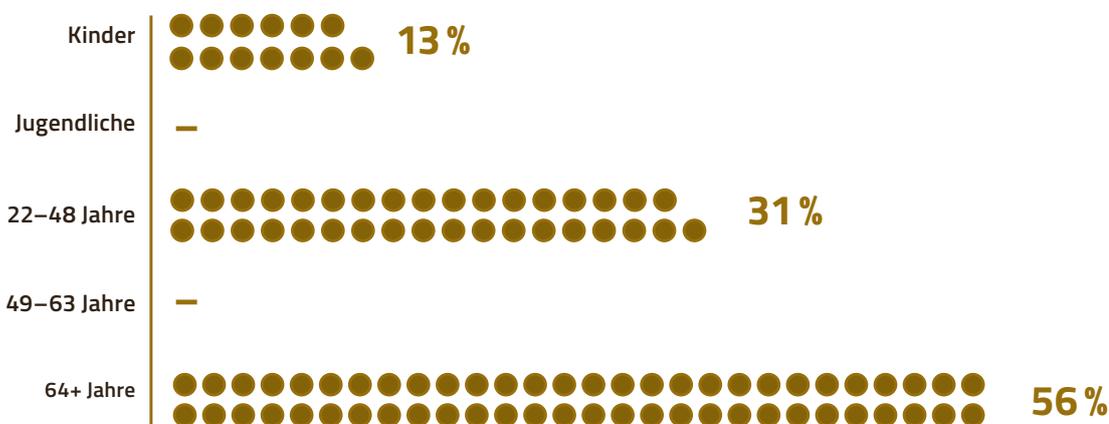
Im April 2017 wurden die Bewerbungen geprüft und im Juli die Mietverträge ausgestellt. Im September gab es eine Vorbesichtigung, und im November 2017 zogen die Bewohner/innen gleichzeitig mit Volg und Kindertagesstätte ein. Die Pflegewohngruppe nahm den Betrieb im Februar 2018 auf.

Bewohnermix und Arbeitsplätze

Ende 2018 wohnten 94 Erwachsene und 14 Kinder im Bergli. Die Altersstruktur zeigt deutlich drei Gruppen: 60 Personen über 64; 34 Personen zwischen 22 und 48 und 14 Kinder im Vor- oder Primarschulalter. Dazwischen klaffen Lücken bei den Jugendlichen und bei Personen zwischen 49 und 63.

In den neun Wohnungen der GAB wohnten im ersten Jahr ein junges Paar mit einem Kind, zwei ältere Ehepaare und sechs alleinstehende Frauen. Die älteren Personen waren zwischen 64 und 91 Jahre alt. Die Mieter/innen waren im Berufsleben Angestellte, es finden sich darunter etwa eine ehemalige Volg-Filialeiterin, eine Handarbeitslehrerin, ein Chauffeur, eine Servicefachfrau, eine Sekretärin und eine Hauspflegerin. Alle lebten schon vorher im Bergli-Quartier in einer Mietwohnung oder im eigenen Einfamilienhaus. In den 38 Wohnungen der wsgz waren die Bewohner/Innen Ende 2018 entweder 22–48 oder 64–89 Jahre alt.

In der Siedlung gibt es etwa 40 Arbeitsplätze: 19 in der Kindertagesstätte (mit Pensen à 80 und 100 Prozent), rund 14 Vollzeitstellenäquivalente in der Pflegewohngruppe, etwa fünf Stellen im Quartierladen und eine in der Hauswartung.



Altersverteilung in der Siedlung Bergli ein Jahr nach Bezug

Ein Coach für das Siedlungsleben

Moderierte Gemeinschaftsbildung

Die Siedlung Bergli interpretiert das Konzept WohnenPlus betont sozial. Sie setzt auf Moderation, um eine Gemeinschaft zu fördern, in der Nachbarschaftshilfe selbstverständlich wird. Die Initiant/innen sind überzeugt: Ohne eine Unterstützung der Selbstorganisation werden Dienstleistungen und Gemeinschaftsräume entweder gar nicht nachgefragt oder dann fördern sie bei den Bewohner/innen eine Anspruchs- und Konsumhaltung. Leitgedanke der beiden Trägerschaften ist jedoch die Förderung von Eigenverantwortung, Selbständigkeit und Selbstorganisation.

Der Gemeinschaftsraum als Plattform

GAB und wsgz beauftragten Simone Gatti, die Bewohner/innen beim Organisieren eines gemeinschaftlichen Siedlungslebens zu unterstützen und die Älteren durch gelegentliche Gespräche zu begleiten. Ziel ist eine gute Nachbarschaft mit Kontakten unter den Bewohner/innen, besonders auch zwischen den Generationen, um der Vereinsamung vorzubeugen, Nachbarschaftshilfe anzuregen und eine höhere Lebensqualität zu erreichen, dank der die Bewohner/innen gesünder sind und länger selbständig wohnen können.

Regelmässige niederschwellige Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum, spontane Anlässe und gelegentliche Feste sollen Gelegenheit bieten, anderen Bewohner/innen zu begegnen, Kontakte zu knüpfen und sich für eine lebendige Nachbarschaft zu engagieren. Sie sollen alle Generationen ansprechen, die Kindertagesstätte miteinbeziehen und auch für Personen aus dem umliegenden Quartier offen sein.

Finanziert wird die Moderation durch einen Beitrag der Bewohner/innen in der Höhe von 35 Franken pro Monat und Wohnung. Er ist im Mietvertrag ausgewiesen und nicht verhandelbar. Im Vergleich zu anderen Siedlungen mit ähnlichen Angeboten ist diese Pauschale tief angesetzt. Bei 47 Wohnungen resultieren 1645 Franken im Monat oder knapp 20 000 Franken im Jahr. Für das erste Jahr konnte dieser finanzielle Rahmen dank einem Beitrag der Age-Stiftung auf 30 000 Franken erhöht werden, im zweiten Jahr sind es noch 25 000 Franken. Aber auch dies

erlaubt nur eine punktuelle Präsenz. Da ihr Beitrag so bescheiden ist, ist den Bewohner/innen klar, dass sie mithelfen müssen. Simone Gatti entscheidet selber, wann und wie oft ihre Anwesenheit vor Ort hilfreich ist, macht ein Jahresbudget mit Kostendach und rechnet in Stunden ab. Sie betreut noch weitere Siedlungsgemeinschaften der wsgz und hat einen langfristigen Auftrag. Ein- bis zweimal im Jahr erstattet sie der wsgz und der GAB Bericht.

Ein ansehnliches Programm

Schon an den Informationsveranstaltungen während der Bauzeit informierte Gatti über den Gemeinschaftsraum und die Idee, dessen Nutzung zu moderieren. Sie schilderte Beispiele aus anderen Siedlungen, versuchte das künftige Wohngefühl im Bergli auszumalen und ging geduldig und mit Witz auf Fragen und Befürchtungen ein. Das Angebot wurde für viele Ältere ein Argument für den Umzug.

Gatti entwarf ein Programm für das erste Jahr. Es sollte rasch ein Grundangebot entstehen, durch das möglichst viele Bewohner/innen den Gemeinschaftsraum und den Hof für sich entdecken. In den ersten Monaten war sie wöchentlich in Bülach, um einen ersten Fixpunkt, das «Bergli-Café» am Montagmorgen, zu etablieren. Sobald sich genügend Bewohner/innen an dessen Organisation beteiligten und es ohne sie zu funktionieren begann, zog sie sich daraus zurück

und baute nach dem gleichen Muster einen weiteren regelmässigen Anlass auf: die Tavolata. Dieses monatliche Mittagessen wird von der Küche der Kindertagesstätte zubereitet und wurde rasch beliebt. Mit einem dritten monatlichen Anlass wollte Gatti einen Abendtermin ins Programm schieben, damit auch jüngere, werktätige Bewohner/innen erscheinen können. Sie wollte hier Fragen des Zusammenlebens thematisieren und liess sich von einer Mitarbeiterin begleiten. Doch es erschien kaum jemand. Nun besuchen die beiden Frauen einmal im Monat das Bergli-Café und Gatti nimmt an der Tavolata teil.

Ermutigt durch dieses Modell, haben Bewohner/innen schon im ersten Jahr weitere Angebote initiiert. Eine ältere Bewohnerin führt an einem Nachmittag pro Monat das «Wullechnöiel-Kafi», zu dem man eine Handarbeit mitbringen kann und das den Schmuck für das Adventsfenster herstellt. Auch ein monatlicher Jass- und Spielnachmittag hat sich etabliert, daneben ein weiteres monatliches Nachmittagscafé. Ein Gedächtnistraining wird angeboten, und eine Mutter hat den «Eltern-Grosseltern-Kinder-Treff», eine gemeinsame Spielstunde für Kinder und ältere Bewohner/innen, erfunden. Während der Fussball-WM wurden im Gemeinschaftsraum die

Tavolata, Bergli-Café und weitere Anlässe im Gemeinschaftsraum bieten Gelegenheiten, sich zu engagieren und Kontakte zu pflegen.



GEMEINSAME ANLÄSSE IM ERSTEN BETRIEBSJAHR

Wöchentlich	Bergli-Café am Montag 9–11 h Eltern-Grosseltern-Kinder-Treff (spontan)
Monatlich	Tavolata am letzten Donnerstag 12 h «Wullechnöiel-Kafi» am 2. Dienstag ab 14.30 h Jass- und Spielnachmittag am 2. Donnerstag ab 14 h Mittwoch-Treff am 1. Mittwoch 15–17 h
Vereinzelt	Grill-Abende Fussball-Übertragungen 1.-August-Feier Gedächtnistraining Generationen-Singen Generationen-Backen Samichlausfeier / Adventsfenster

Spiele der Schweizer Nationalmannschaft übertragen. An einigen Sommerabenden grillierten zwei Männer der mittleren Generation im Hof und luden alle ein, teilzunehmen. So entwickelte sich recht schnell ein Angebot, das auf den vorhandenen Ressourcen und Kompetenzen aufbaut. Gatti schreibt etwa alle zwei Monate ein Veranstaltungsprogramm mit Kontaktadressen und lässt es an alle Haushalte verteilen.

Das Bergli-Café ist stets gut besucht, und die Tavolata-Runde wuchs von Mal zu Mal. Nach einem Jahr nahmen rund dreissig Personen daran teil, darunter auch einige aus dem Quartier. Die übrigen Anlässe sind kleiner. Es tauchen immer wieder neue Gesichter auf. Das zeigt, dass die Angebote nicht nur einen kleinen Kreis ansprechen. Die Stimmung an den Anlässen ist gut; wer sich dazusetzt, erlebt interessierte und freundschaftliche Gespräche. Es entwickelt sich eine

Kommunikationskultur, die Barrieren abbaut und Vertrauen schafft. Sie erleichtert es, sich auch im Alltag gegenseitig zu unterstützen, nachzufragen und für einander zu sorgen, auch bei Nachbar/innen, die selten oder nie an Anlässen teilnehmen.

Sorgfältige Moderation

Einige Bewohner/innen kennen sich seit langem. An der ersten Tavolata machten alle «Duzis». Das wurde zum Prinzip für alle Anlässe. Das «Du» erleichtert Gespräche und macht, dass Personen, die zum ersten Mal kommen, sofort dazugehören. Im Gemeinschaftsraum wirkt Gatti in einer Mischung aus praktischer Unterstützung (sie teilt etwa Essen aus), individuellem Austausch (sie fragt nach dem Befinden und nimmt Fragen entgegen) und eigentlicher Moderation, wenn sie der Gruppe Informationen vermittelt, Fragen beantwortet und selber Fragen zum weiteren Geschehen stellt: «Wer ist das nächste Mal wieder dabei? Wer bestimmt das Menü und bespricht es mit den Köchinnen? Wollt ihr in der Adventszeit etwas Besonderes machen?» Sie notiert Anliegen, etwa Einrichtungs- und Anschaffungswünsche zuhanden der Eigentümer. Um Entscheide zu treffen, veranstaltet sie keine langen Abstimmungsprozedere. Sie macht meist einen Vorschlag und holt von der Gruppe Zustimmung ein. Dabei achtet sie aber genau darauf, ob eine Person nicht einverstanden ist, selbst wenn sie es nicht laut sagt. Dann fragt sie, ob es andere Vorschläge gibt und regt eine kurze Diskussion an.

Stets sucht sie Personen, die Lust haben, mitzuhelfen. Sie ermutigt sie, Verantwortung zu übernehmen und schliesslich die Anlässe selber und nach eigenen Vorstellungen durchzuführen. Das fängt mit kleinen Handreichungen an, führt über sporadische Aufträge bis zur Übernahme von Verantwortung für einen Anlass. Gatti arbeitet ressourcenorientiert, schafft Gelegenheiten für alle, kleine oder grössere Beiträge an die Gemeinschaft zu leisten, achtet darauf, dass sich nicht immer die gleichen exponieren, und spürt Kompetenzen auf, die hier wieder leuchten können. Ein Beispiel dafür ist das Dessert der Tavolata. Es wird von wechselnden Bewohnerin-

nen vorbereitet, die dazu Lust haben. Um ihre Aufgabe zu umschreiben, greift Gatti zum Bild der Gärtnerin: Alle Blumen sollen aufblühen und zur Geltung kommen. Ihr Wirkungsort ist der Gemeinschaftsraum. Bewusst geht sie nicht in die Wohnungen, damit es nicht heisst: «Bei der gehst du zu Besuch und zu mir kommst du nie.»

Damit eine möglichst breite Beteiligungskultur entsteht, müsse eine neutrale Person von aussen für den Aufbau von Gemeinschaftsstrukturen sorgen. Gatti bezeichnet dies als entscheidend für den Erfolg. Nur so könne vermieden werden, dass einzelne Personen oder eine Gruppe dominant werden und dem Programm einen Stempel aufdrücken, der dann nicht für alle attraktiv ist. Alle sollen mitmachen können, auch die Leiseren und Personen mit bereits begrenztem Energievorrat. Wichtig ist auch, dass niemand wegen eines schmaleren Portemonnaies am Mitmachen

gehindert wird. Deshalb werden die Einkäufe für das Dessert aus der Kaffeekasse entschädigt. Das Tavolata-Menu kostet 15 Franken, davon gehen 14 an die Küche und einer in die Kaffeekasse, aus der auch Basis-Produkte für den Gemeinschaftsraum bezahlt werden. Ein Kaffee kostet zwei Franken. Dazu gibt es meist Süssigkeiten, die jemand vorbeigebracht hat.

Wenn jemand eine grössere Aufgabe übernimmt, steht etwas Geld für eine Entschädigung zur Verfügung. Bisher haben zwei Bewohnerinnen einen Schlüssel für den Gemeinschaftsraum übernommen. Sie organisieren das Bergli-Café und vergeben den Raum für private Anlässe und nehmen ihn danach wieder ab. Eine dritte Bewohnerin führt die Kaffeekasse.

Mit grösseren Anlässen, wie hier am 1. August, gelang es im ersten Jahr am besten, alle Generationen anzusprechen.



Ziel: Selbstorganisation

Nach rund einem Jahr ist Gatti mit der Dichte des Programms und mit dem Zuspruch zufrieden, was die älteren Bewohner/innen betrifft. Es entwickelt sich so, wie sie es aus anderen gut funktionierenden Siedlungen kennt: Wie überall ist ein Teil der älteren Bewohner/innen gerne dabei, der andere Teil ist nicht am Gemeinschaftsleben interessiert. Sei es, weil es ihnen nicht zusagt, sei es, weil sie ihr Bedürfnis nach Gesellschaft anderweitig decken, beispielsweise anderswo Enkel hüten. Andere gehen noch einer Arbeit oder einem intensiven Hobby nach oder reisen viel. In der Siedlung Bergli taucht aber ein wachsender Anteil der älteren Bewohner/innen an den Anlässen auf. Sollte das Bedürfnis nach Kontakten wachsen, lassen sich Bergli-Café und Tavolata häufiger durchführen. Vielleicht wächst an langen Winterabenden auch der Wunsch nach einer regelmässigen Abendveranstaltung.

Ohne die Unterstützung einer aussenstehenden, neutralen Person mit Erfahrung, ist Gatti überzeugt, wäre dieses Tempo beim Aufbau einer Gemeinschaftsstruktur niemals möglich. Es würde – wenn überhaupt – wesentlich langsamer vonstattengehen, möglicherweise Jahre dauern. Besonders freut sie, dass einige Anlässe, die auf Kontakte zwischen den Generationen zielen, auf Initiative der mittleren Generation entstanden sind. Das ist eher überraschend, denn es ist in der Regel weit schwieriger zu erreichen als eine Vernetzung der Älteren untereinander.

Wenn möglich, soll aus dem Engagement der Bewohner/innen in den ersten zwei Jahren eine tragende Selbstorganisation wachsen. Ein Hausverein oder eine Siedlungskommission, die das Gemeinschaftsleben koordiniert, als Drehscheibe für Informationen, Aktivitäten und Dienstleistungen wirkt und Anliegen der Mieter/innen gegenüber der Eigentümergemeinschaft vertritt. Sie sollte sich, wenn möglich, aus allen Generationen zusammensetzen und kann punktuell von einer Fachperson unterstützt werden. Nach gut einem Jahr gab es diese Organisation noch nicht, und Gatti war nicht sicher, ob es gelingen würde, sie zu etablieren. Sie wollte aber nichts

überstürzen und keine Form vorgeben, sondern beobachten, ob ein Bedürfnis nach mehr Organisation entsteht. Wenn, dann sollen die Bewohner/innen die passende Organisationsform selber bestimmen.

Wieviel Moderation fördert Selbständigkeit?

Die Moderation im Bergli ist eine punktuelle, minimale Form von Betreuung, gerade intensiv genug, damit sie das Wachsen einer Gemeinschaft fördern kann. Es ist eine Gratwanderung für Geduldige: nicht zu viel selber machen, Selbstorganisation entstehen lassen, soweit unterstützen wie nötig und dabei aktive Bewohner/innen nicht überbeanspruchen. Ob die gewählte Intensität reicht, um das Ziel zu erreichen, lässt sich nach einem Betriebsjahr noch nicht sagen. Die Trägerschaften rechneten von Anfang an mit mindestens zwei Jahren, bis es soweit sein könnte.

GAB und wsgz legen viel Gewicht auf die Moderation der Gemeinschaftsbildung, begreifen sie aber als «Hilfe zur Selbsthilfe». Das Ziel liegt in der Selbständigkeit, Selbstorganisation und Selbstverantwortung der Bewohner/innen. Sie sollen keine Erwartungshaltung entwickeln, sich nicht daran gewöhnen, betreut zu werden. Die Moderation hilft ihnen lediglich, gewünschte Angebote zu starten und die passende Form dafür zu finden. Wenn die Abläufe eingespielt sind, sollen sie selber übernehmen. Gatti vermeidet darum den Begriff «Betreuung». Sie kommuniziert stets so: «Ich stehe euch zur Verfügung. Ihr sagt, was ihr wollt, und ich helfe euch beim Aufbauen, bis es funktioniert.» Fachlich gesprochen, handelt es sich freilich um Betreuung, denn diese Moderation ist eine Form von Unterstützung, die hilft, das selbständige Wohnen zu verlängern, indem sie Kontakte und damit gegenseitige Hilfe unter Nachbarn fördert. Ihre Mehrkosten (die 35 Franken pro Monat) sollten darum auch bei den Ergänzungsleistungen angerechnet werden können, wie es im Kanton Graubünden heute schon möglich ist.

GAB und wsgz orientierten sich bei der Planung am Liestaler Modell: Dort starteten die Spitex Regio Liestal und der Gemeinnützige Verein für Alterswohnungen 2007 ein Projekt für begleitetes Wohnen im Alter. Eine Siedlungsbegleiterin steht den Bewohner/innen als Vertrauensperson zur Verfügung, führt mit allen regelmässig Gespräche, bietet kleine Hilfestellungen, vermittelt Kontakte und Dienstleistungen, organisiert gemeinsame Anlässe und schafft eine offene Kommunikationskultur und eine angenehme Atmosphäre in den Wohnhäusern.⁶

Simone Gatti legt mehr Gewicht auf Selbständigkeit. Das unterscheidet eine WohnenPlus-Siedlung von einem Altersheim. Sie begreift ihre Arbeit als Gemeinwesenarbeit und unterstützt am liebsten Eigeninitiativen der Bewohner/innen. Ihre Funktion liesse sich als Katalysator bezeichnen: Indem sie die Kommunikation in Gang setzt und

organisatorisches Know-how beisteuert, senkt sie die Schwelle für jeden Einzelnen, initiativ zu werden und sich in einer gemeinschaftlichen Aktivität zu engagieren. Wenn der Anfang geschafft ist, braucht es den Katalysator nicht mehr. Auf der Ebene der Einzelpersonen ist Gatti zurückhaltend. Sozialarbeit im Sinn von Einzelhilfe macht sie nicht, Gespräche führte sie bisher nur auf Anfrage. Das Feedback der Bewohner/innen bestätigt ihr, dass dies gut zu deren momentanen Situation passt. Auf Wunsch von GAB und wsgz soll sie nun aber im zweiten Jahr mit allen älteren Bewohner/innen mindestens ein Einzelgespräch führen.

Der «Eltern-Grosseltern-Kinder-Treff» im Gemeinschaftsraum ist auf Initiative einer jungen Mutter entstanden.



Treffen sich die Generationen?

Sozialräumliche Entwicklung

Dank den Anlässen im Gemeinschaftsraum begann unter älteren Bewohner/innen erstaunlich rasch ein soziales Netz zu wachsen, das über die Siedlung hinausreicht und auch im Alltag trägt. Generationenübergreifende Anlässe finden auch statt, doch beteiligen sich erst einzelne jüngere Bewohner/innen. Die Kindertagesstätte hat begonnen, mit ihrer Küche und ersten Anlässen für Jung und Alt auf das Siedlungsleben auszustrahlen.

Erwartungen vor dem Einzug

Ein älteres Paar, zwei ältere Frauen und ein junges Paar mit Kind wurden vor dem Umzug in die Siedlung Bergli nach ihren Motiven und Erwartungen befragt. Die jungen Leute nannten vor allem Pull-Faktoren: die grössere Wohnung, die Nähe zu Bahnhof, Kindergarten, Quartierladen und Wald, die hohe Wohnqualität bei günstiger Miete. Sie erfuhren erst spät, dass es sich um eine Mehrgenerationensiedlung handelt, fanden das aber positiv.

Für die älteren Personen waren vor allem Push-Faktoren bestimmend. Alle wären gerne am alten Ort geblieben, wo sie seit Jahrzehnten wohnten und gute Beziehungen zu Nachbar/innen pflegten, doch sprachen Umstände und Vernunftgründe dagegen. Bei einer Frau mit Hüftleiden war es der fehlende Lift. Bei der anderen der immer anstrengender werdende Garten und der Gedanke, den Umzug zu wagen, solange sie noch genug Energie hatte, sich auf einen neuen Ort und neue Menschen einzulassen. Dieser Gedanke gab auch beim älteren Paar den Ausschlag, allerdings kam er von der Tochter, die als Altersheimverwalterin weiss, wie schwer ein Umzug werden kann, wenn er zu spät erfolgt. Auch hier spielte der fehlende Lift eine Rolle und die Frage, wie man weiterleben möchte, wenn dem Partner etwas geschehen sollte.

Erwartungen wurden vorsichtig formuliert. Die Pläne der Wohnungen entsprachen den Bedürfnissen: Der Lift, eine kleinere Wohnung, der grosse Balkon, der Lebensmittelladen, die

vorgesehene Moderation im Gemeinschaftsraum und der bezahlbare Preis gaben bei den Älteren den Ausschlag. Alle drückten die Hoffnung aus, später nicht noch einmal umziehen zu müssen, sondern bei Bedarf in die Pflegewohngruppe wechseln zu können. Kontakte und Nachbarschaftshilfe pflegten alle schon am alten Ort und wollten das auch im Bergli tun. Wie gut es dann im Alltag und mit den Nachbarn würde, würde man sehen. Eine Frau freute sich auf die geplante Tavolata und die Möglichkeit, gemeinsam zu backen oder zu kochen. Auf Kinder in der Siedlung freuten sich alle Befragten, denn alle haben selber Kinder und Enkel. Eine der Frauen war schon immer sozial engagiert, die andere kulturell aktiv, das wollten sie weiterhin so halten, wenn möglich auch in der Siedlung selber. Das ältere Paar würde seinen grossen Gemüsegarten behalten und darum nicht zu allen Anlässen kommen können.

Drei Generationen auf dem Spielplatz im Hof.



Partizipation und Nutzung der Räume

Die Siedlung Bergli ist ein Top-down-Projekt. Weder bei der Planung der Architektur und der Nutzungen, noch beim Konzept für die Betreuung waren künftige Bewohner/innen involviert. Die Euphorie, die partizipative Projekte oft auszeichnet, fehlte hier. Dafür entstanden aber auch keine überzogenen Erwartungen und entsprechende Enttäuschungen nach dem Einzug. Im Gegenteil: Nach einem Jahr gefällt es allen Befragten besser als erwartet. Die älteren unter ihnen haben die Qualitäten der Architektur entdeckt, pflegen mehr Kontakte zu Gleichaltrigen im Haus, als sie vor dem Einzug dachten, und nehmen häufiger an gemeinsamen Anlässen teil.

Auch der Gemeinschaftsraum wurde nicht gemeinsam eingerichtet. Erst seit dem Einzug werden die Bewohner/innen zu Vorschlägen animiert. Gestaltungsspielräume haben sie noch bei Ergänzungen im Garten und im Gemeinschaftsraum und bei der Planung von Veranstaltungen.

Schon vor dem Einzug forderten Bewohner/innen eine Grüngutabfuhr. Sie wurde versuchsweise und nach einem Jahr definitiv bewilligt. Im ersten Sommer vermissten einige Eltern einen Sandhaufen und eine Rutschbahn (es gab sie nur im eingezäunten Teil der Kindertagesstätte). Sie stellten einen Antrag, und beides wurde eingerichtet. Der Garten soll den Bedürfnissen entsprechen. Künftig könnten auch Pflanzbeete hinzukommen, wenn sich Interesse zeigt.

Die Mieter/innen der wsgz haben als Genossenschaftsmitglieder demokratische Rechte. Sie wählen den Vorstand und entscheiden an der Generalversammlung über wichtige Geschäfte. Sie haben ein lebenslanges Wohnrecht und können als Einzelmitglieder, oder wenn sie eine Siedlungskommission gründen, Anträge an die Geschäftsleitung richten. Die GAB ist keine Mietergenossenschaft. Ihre Mieter/innen sind nicht Mitglieder und haben kein Mitbestimmungsrecht. Aber auch die GAB will, dass ihre Bewohner/innen bis zum Lebensende bleiben können, und der Vorstand ist jederzeit offen für Anliegen.

Solche Mitsprache ist für die meisten Bewohner/innen ungewohnt, sie entwickelt sich darum nur langsam. Auch die Aneignung der gemeinschaftlichen Räume verläuft etwas zögerlich. Die älteren Befragten genossen im ersten Jahr vor allem ihre Wohnungen und die grossen Balkone. Flur und Waschsalon wurden noch kaum als Ort für den Austausch entdeckt. Den Hof nutzten vor allem Kinder und deren Eltern und Grosseltern. Hingegen geht noch kaum jemand allein in den Garten, etwa um zu lesen; da liegt der Balkon näher. Den Gemeinschaftsraum besucht niemand allein. Er wird für gemeinschaftliche Anlässe und private Feiern geöffnet, sonst ist er geschlossen. Die Festbänke auf dem Platz davor wurden nur bei Grillabenden und am 1. August aufgestellt.

Gleich und gleich gesellt sich einfacher

Viele ältere Bewohner/innen kannten sich schon vor dem Einzug, mindestens vom Sehen. Drei Frauen, die früher im selben Mietshaus wohnten und sich dort oft gegenseitig besuchten, pflegten ihre Freundschaft weiter. Im Bergli entwickeln sich aber auch neue Bekanntschaften und gemeinsame Aktivitäten. Zwei Frauen gehen jeden Montag zusammen essen, andere gehen gemeinsam in den Chor oder zum Turnen. Dass man sich im Alltag aushilft oder bei Ferienabwesenheit die Wohnung der Nachbarn hütet, ist für viele selbstverständlich. Aber im ersten Jahr fand das vor allem unter den älteren Bewohner/innen statt. Sie sind auch leichter anzutreffen als die Jungen, da sie tagsüber meist zuhause sind.

Im Hof und im Quartierladen begegnen sich die Generationen. Den Aussenraum nutzen vor allem Kinder, Eltern, die auf sie aufpassen, und Grosseltern, deren Enkel auf Besuch sind. Der Laden ist bei allen Generationen beliebt.

Im Gemeinschaftsraum sind dank der Moderation schon im ersten Jahr erstaunlich viele regelmässige Anlässe entstanden, die Gelegenheit zu Kontakten bieten. Auch Nachbarinnen aus dem Quartier nehmen daran teil. Das verbindet die Siedlung mit dem Quartier und löst ein Postulat des städtischen Alterskonzepts ein. Die Anlässe sprechen bisher vor allem ältere Personen an. Die Generationen mischen sich im Gemeinschaftsraum noch wenig. Es gibt allerdings drei Ausnahmen: den «Eltern-Grosseltern-Kinder-Treff», initiiert von einer Mutter mit Kindern im Vorschulalter, die sporadischen Grillabende im Hof und Anlässe wie die 1.-August- oder die Samichlaus-Feier.

Die Kindertagesstätte ist ein grosses Plus. Neben der Moderation könnte sie zum zweiten sozialen Motor werden, nachdem sie ihre intensive Aufbauphase nun hinter sich hat. Sie bringt nicht nur viel Leben in die Siedlung, sondern auch Dienstleistungen: Zwei Köchinnen bereiten täglich das Mittagessen und Zwischenverpflegungen für die Kinder und das Personal zu. Eine ältere Bewohnerin mit Auto beliefert damit auch die alte Krippe. Die Kita-Küche kocht auch für die monatliche Tavolata und auf Wunsch täglich für Bewohner/innen der Siedlung. Bisher profitieren zwei Personen davon, sie holen ihr Mittagessen in einem Kesseli zu sich nach Hause.

Kontakte zwischen Kindern in der Tagesstätte und älteren Bewohner/innen ergaben sich nur vereinzelt. Eine freiwillige Mitarbeit von älteren Personen bahnt sich erst langsam an. Eine ehemalige Kindergärtnerin hat ihr Interesse angemeldet und einige Male in der Spielgruppe ausgeholfen. Damit solche Einsätze für die Kinder stimmen, muss sich ein Vertrauensverhältnis entwickeln, das Engagement muss also regelmässig sein. Nach einem dreiviertel Jahr beschlossen Kita-Leiterin Nicole Pavoni und Simone Gatti, etwas nachzuhelfen. Sie organisierten zwei Singen für Alt und Jung im Gemeinschaftsraum, gemeinsames Backen im Advent und eine Samichlausfeier, an der über fünfzig Personen aus allen Altersgruppen teilnahmen.

Da das Bergli die erste Mehrgenerationensiedlung der wsgz ist, freut sich deren Geschäftsleiterin Claudia Strässle besonders über die Anlässe, an denen sich die Generationen treffen. Nach dem ersten Betriebsjahr ist sie sicher, dass es funktionieren wird. Auch GAB-Präsident Paul Oertli ist zuversichtlich, dass sich die Jüngeren noch stärker einbinden lassen. Sie seien nicht abgeneigt, nur weniger darauf angewiesen. Simone Gatti erwartet, dass Junge wie Ältere es leichter wagen werden, Generationenanstöße zu organisieren, nachdem sie innerhalb ihrer Generation gute Kontakte aufgebaut haben.

Konflikte als Chance

Das Miteinander von Kindern und älteren Bewohner/innen gehört zum Konzept. Aber es ist natürlich konfliktträchtig. Wenig überraschend, kam es im ersten Sommer zu Lärmreklamationen. Der Innenhof hat eine gewisse Hallwirkung, das Geschrei der Kinder prallt ungefiltert auf die Balkone. Wer den Anspruch hatte, hier ganztags Ruhe zu finden, sah sich getäuscht. Als Kinder aus dem Quartier den Hof für Velorennen entdeckten, wurde es einigen älteren Bewohner/innen zu laut, und Mütter fürchteten um ihre Kleinkinder. Auch das Geschrei im Garten der Tagesstätte wurde nun zum Thema. Da organisierte Gatti ein Treffen mit Betroffenen und der Kita-Leiterin. Sie ermunterte die Bewohner/innen, sich direkt an die Kinder zu wenden, und verfasste ein Flugblatt für die Nachbarschaft, auf dem stand, dass alle Kinder aus dem Quartier willkommen seien, aber auf kleinere Kinder und ältere Leute Rücksicht nehmen sollten. Dies zeigte eine gewisse Wirkung.

Der Kontakt von Alt und Jung ist gewollt. Der Konflikt ist nicht aus der Welt zu schaffen, die Beteiligten müssen gemeinsam einen Umgang damit finden. Dabei lernen sie sich kennen – und bekanntlich stört Lärm umso weniger, je besser man seine Verursacher kennt und mag. Solche Konflikte gelten in der Gemeinwesenarbeit als Chance. Wenn sie gut moderiert werden, kann daraus eine Gemeinschaft entstehen, die mehr kann als gesellige Anlässe organisieren. Wenn es gelingt, gemeinsam Regeln zu definieren, entstehen daraus ein Gemeinschaftsgefühl und Zusammenhalt.

Potenzial für die Zukunft

Würdigung, Kritik, Empfehlungen und Lehren

Der Nutzungsmix, die günstigen Preise und die Moderation sind die Stärken der Siedlung Bergli. Bei der Vernetzung der Generationen und mit dem Quartier hat sie noch Potenzial, das sich nutzen liesse. Die Pflegewohngruppe ist bisher weitgehend isoliert. Das ist ein Wertestropfen, der aber eine wertvolle Lehre liefert: Damit die sozialen Möglichkeiten einer gemischten Nutzung ausgeschöpft werden können, braucht es Mieter mit Betriebskonzepten, die auf Austausch und Integration setzen.

Die Trümpfe: Nutzungsmix, Preis und Moderation

Das Konzept der Siedlung liess sich umsetzen und bewährt sich gut. Der angestrebte Mix bei den Nutzungen und der Bewohnerschaft konnte realisiert werden. Die Grundidee von Wohnen-Plus, in jedem Stadtteil Siedlungen für selbständiges Wohnen im Alter anzubieten, hat im Bergliquartier voll eingeschlagen: Alle älteren Bewohner/innen kamen aus dem Quartier. Die Abstimmung des Siedlungskonzepts mit dem städtischen Alterskonzept ist generell gelungen.

Ins Auge springt die hohe Qualität der Bauten. Der Nutzungsmix ist vorbildlich und aussergewöhnlich sorgfältig konzipiert. Das Raumprogramm mit Alters- und Familienwohnungen, Pflegewohngruppe, Kindertagesstätte, Quartierladen und Gemeinschaftsraum ist weit ambitionierter als üblich. Nutzungsmix, Raumangebot und die überlegte Anordnung der öffentlichen Funktionen verleihen der Siedlung grosses sozialräumliches Potenzial: Viele Orte eignen sich für Kontakte und gemeinschaftliche Nutzungen. Dies wurde schon im ersten Betriebsjahr spürbar. Die Platzierung der öffentlichen Räume im Parterre des Vorderhauses an der wichtigsten Quartierstrasse ist eine optimale Grundlage, damit sich ein Gemeinschaftsleben in der Siedlung und darüber hinaus entwickeln kann. Es ist ein kleines Quartierzentrum entstanden, dessen Möglichkeiten erst ansatzweise wahrgenommen und genutzt werden und das für die Zukunft viel verspricht.

Möglich wurde dies wegen der lokalen Verwurzelung der GAB. Dank persönlichen Kontakten konnte sie die Kindertagesstätte und den Volg in die Siedlung ziehen. Möglich wurde das Projekt, das für die GAB allein zu gross gewesen wäre, auch dank der Kooperation zweier Genossenschaften. Die Zusammenarbeit einer lokalen Trägerschaft mit einer potenten regionalen ist eine überzeugende Lösung. GAB und wsgz hatten sehr ähnliche Vorstellungen von einer Mehrgenerationensiedlung und bezeichnen dies als Voraussetzung für die gute Zusammenarbeit.

Der zweite Trumpf der Siedlung sind die moderaten Mietpreise, die den Mix erst möglich machen. Der dritte ist die erfolgreiche Moderation zur Unterstützung der Gemeinschaftsbildung. Es

Der separate Garten der Pflege-
wohngruppe wird bisher nicht für
Kontakte genutzt.

überrascht, wie viel sie im ersten Jahr erreicht hat und wie viele Aktivitäten bereits ohne sie laufen, sodass sie auf zweimal im Monat reduziert werden konnte. Ob die Prognose aufgeht, dass sich die Selbstorganisation nach zwei Jahren selber trägt, bleibt nach dem ersten Jahr als Frage offen.

Ein kleiner Kritikpunkt

Bei der Einrichtung gelang das Abwägen zwischen Alltagstauglichkeit und Ästhetik insgesamt ausgezeichnet, allerdings nicht ganz überall. Die Kunst, beides zu verbinden, scheitert heute oft noch daran, dass keine bezahlbaren Möbel existieren, die beidem gerecht werden. So sind die Tische im Gemeinschaftsraum zwar stapelbar, aber zu gross und zu schwer. Zwei ältere Menschen müssten sie ohne Hilfe kippen, zusammenklappen und auf den Rollwagen stellen können, um den Raum zum Turnen oder Tanzen umbauen zu können. Es lohnt sich, viel Zeit in die Suche nach geeignetem Mobiliar zu investieren.



An einigen Stellen haben ästhetische Wünsche über praktische Argumente gesiegt. So ist die Haushalt-Geschirrwaschmaschine im Gemeinschaftsraum zu langsam. Für Essen mit mehr als zehn Personen braucht es ein Gastrogerät, das sollte heute Standard sein. Grund war offenbar, dass sich ein Gastrogerät nicht mit einer Holzfront verkleiden lässt. Solche funktionalen Mängel ärgern die Benutzer/innen während Jahren und schränken eine intensive Nutzung des Raums ein, die doch so erwünscht wäre. Ein Teil der Küchenkästchen ist nur mit Schemel erreichbar. Der Kunststeinboden ist schön, aber wenn die Bodenheizung nicht läuft, ist er kalt für alte Füsse.

Kontakt der Generationen: ungenutztes Potenzial

Trägerschaften und Mieter/innen scheinen das grosse Potenzial der Siedlung für soziale Kontakte noch gar nicht im vollen Umfang erfasst zu haben. Der Gemeinschaftsraum hat im ersten Jahr eine wichtige Funktion erfüllt: Er dient als Treffpunkt für das wachsende Netzwerk der älteren Bewohner/innen. Mit seiner optimalen Lage und seiner Ausstattung könnte er aber mehr leisten. Jüngere Bewohner/innen nutzen ihn erst vereinzelt, die Kindertagesstätte und die Pflegewohngruppe nur punktuell, der Volg gar nicht. Auch das Quartier hat ihn noch nicht entdeckt. Hier schlummert Potenzial für Angebote, die die Generationen verbinden könnten. Wenn man allzu lange damit wartet, werden solche Defizite zu Gewohnheiten, die später schwerer zu überwinden sind als in der offenen Anfangsphase. Es lohnt sich darum, eine Reihe von Gründen für das bisherige Abseitsstehen der Jüngeren zu beleuchten und sich die Möglichkeiten vor Augen zu führen, die in diesem Raum noch stecken:

Als Top-down-Projekt ohne Mitwirkung der Bewohner/innen beim Konzept bleibt das Projekt Bergli nahe an einer konventionellen Siedlungsplanung. Die Kraft zur Mobilisierung und Gemeinschaftsbildung, die in der Beteiligung von künftigen Bewohner/innen liegt, hat es nicht genutzt. In Top-down-Projekten kann sich die Gemeinschaft erst nach dem Einzug entwickeln.

Ein zweiter Grund könnte darin liegen, dass die jüngeren Bewohner/innen ihre Wohnungen über die Ausschreibung fanden und die Info-Veranstaltungen nicht erlebt haben. Das Argument «Gemeinschaft» war für sie wohl weniger wichtig.

Das dritte Hindernis sind die unterschiedlichen Tagesabläufe von Jung und Alt. Wenn die Älteren aktiv sind, sind die Jüngeren bei der Arbeit und die Kinder in der Schule oder im Hort. Die Zeitfenster für gemeinsame Anlässe beschränken sich auf die Feierabende und die Wochenenden. Dem lässt sich vergleichsweise einfach Rechnung tragen. Der Veranstaltungskalender im Bergli tut es aber noch nicht. Alle Anlässe finden zu Zeiten statt, zu denen Werktätige nicht teilnehmen können. Es fehlt noch ein Anlass, zu dem alle kommen können, beispielsweise ein monatlicher Brunch am Samstag.

In der Küche der Kindertagesstätte steckt grosses Potenzial. Die bisherigen Abonent/innen des Mittagsmenus essen gern allein zuhause. Aber es ist gut vorstellbar, dass weitere Interessierte künftig zusammen im Gemeinschaftsraum essen. Die Kita kann auch für Anlässe kochen. Beides würde Gelegenheiten für die Mitarbeit von älteren Bewohner/innen schaffen. Die Chance, dass sich Alt und Jung begegnen, wäre grösser, wenn der Gemeinschaftsraum auch individuell und spontan aufgesucht würde. Zum Beispiel als Schulaufgabenzimmer, Bibliothek, temporäres Büro oder um Fussball zu schauen. Er würde dann vom Veranstaltungs- zum Aufenthaltsraum und könnte noch etwas mehr als solcher eingerichtet werden.

Der Quartierladen schenkt keinen Kaffee aus und hat bisher weder drinnen noch draussen einen Stehtisch oder eine Bank stehen, wo man zusammen etwas trinken könnte. Würde nicht das Treppenhaus dazwischenliegen, wäre sogar zu überlegen, ob der Laden nicht den Gemeinschaftsraum bewirten könnte.

GAB und wsgz sind offen für eine Nutzung des Gemeinschaftsraums durch Angebote für die Quartierbevölkerung, etwa Kulturabende oder Kurse. Sie fühlen sich aber nicht zuständig, solche zu organisieren. Das ist verständlich. Im Hinblick auf mehr Kontakte zwischen den Generationen wäre es aber möglicherweise sinnvoll, das Mandat der Moderation auf die jüngeren Bewohner/innen, alle Ankermieter und auf das Quartier auszudehnen – natürlich nicht in der gleichen Intensität wie für die älteren Bewohner/innen. Es ginge lediglich darum, mit dem Quartierladen und der Pflegewohngruppe gemeinschaftliche Aktionen anzudenken, wie es mit der Kindertagesstätte schon geschieht, und im Quartier Nutzer/innen für den Gemeinschaftsraum zu suchen. Es bräuchte auch hier kein permanentes Management, sondern den bisher erfolgreichen Ansatz, als Katalysator zu wirken, bis sich Angebote etabliert haben.

Insgesamt ist die bauliche Anlage aber derart günstig und die Offenheit der Trägerschaften so gross, dass man gespannt sein darf, was sich in Sachen Gemeinschaft im Bergli mit der Zeit alles entwickeln wird.

Wermutstropfen Pflegewohngruppe

Ein Aspekt des Bülacher Alterskonzepts wurde bisher im Bergli gar nicht umgesetzt: Kontakte zwischen der Pflegewohngruppe und dem Rest der Siedlung gibt es kaum. Mit dem Garten, dem Gemeinschaftsraum, der benachbarten Kindertagesstätte und der Moderation wären die Voraussetzungen dafür optimal. Doch die Betreiberin der Pflegewohngruppe scheint ein Geschäfts-

Blick vom ersten Stock von Haus B über den Hof zum Durchgang durch Haus A, rechts davon der Gemeinschaftsraum mit Aussensitzplatz, links die Kindertagesstätte.



modell zu verfolgen, das nicht auf Integration mit dem sozialen Umfeld ausgerichtet ist. Nur zum gelegentlichen Gottesdienst in der Pflegewohngruppe gesellen sich einige Nachbar/innen, und das Pflegeteam nutzt den Gemeinschaftsraum der Siedlung für Sitzungen. Doch sonst wirkt die Pflegewohngruppe auf die übrigen Mieter/innen sehr geschlossen.

Die Gärten der Pflegewohngruppe und der Kindertagesstätte liegen nebeneinander. Eva Murati, die Leiterin der Pflegewohngruppe, beobachtet, dass demenzerkrankte Bewohner/innen positiv auf die Kinder reagieren. Sie schauten hinüber und hörten den Kinderstimmen zu, das mache ihnen Freude und hebe ihre Stimmung. Sie könne mit ihnen aber nicht an Veranstaltungen teilnehmen, weil sie dadurch überfordert wären. Gegenseitige Besuche oder Anlässe mit den Kindern der Tagesstätte zieht sie nicht in Betracht. Sie befürchtet, dass die Kinder daran keine Freude hätten, und das Verhalten von demenzerkrankten Personen sie erschrecken könnte.

Nermin Daki, Leiter der Stiftung Alterszentrum Region Bülach, die die Pflegewohngruppe betreibt, findet auf Anfrage auch, dass diese noch zu isoliert sei. Grundsätzlich sei die Stiftung offen für Kontakte zur Nachbarschaft, er persönlich könne sich vieles vorstellen. Aber auch er betont stark, dass demenzerkrankte Personen vor verwirrenden Eindrücken und vor dem Weglaufen geschützt werden müssten. Ausserdem müsse sich die Gruppe zuerst stabilisieren. Ihre Bewohner/innen brauchten Zeit, um sich an die Umgebung und die Gruppendynamik zu gewöhnen. Daki weist darauf hin, dass das Alter und die Pflegestufen beim Eintritt in eine Pflegewohngruppe immer höher werden, und er fragt sich, wie weit stark von Demenz betroffene Personen soziale Reize überhaupt noch wahrnehmen können. Sie seien sehr mit sich selber beschäftigt. Aktionen zur Intensivierung der Kontakte plant er nicht. Trotzdem hält er dezentrale Pflegewohngruppen für die ideale Wohnform für Pflegebedürftige und ihre Angehörigen.

Eine Frau aus dem Haus findet es schade, dass die Pflegewohngruppe die Einladung zur 1.-August-Feier abgelehnt hat. Auch Nicole Pavoni, die Leiterin der Kindertagesstätte, bedauert, dass bisher kein Kontakt entstand. Sie wäre offen für einen Austausch zwischen ihren Kindern und den Bewohner/innen der Pflegewohngruppe. Im Sommer, als diese oft vor ihren Zimmern sassen und zu den spielenden Kindern herüberschauten, habe das Pflegepersonal aber kaum auf Grüsse reagiert.

Simone Gatti erzählt von einer Frau, die eine Wohnung im Bergli bezog, aber seither fragiler wurde und sich darum täglichen Kontakt und ein Mittagessen mit anderen wünscht. Sie hat beschlossen, sich für eine Wohnung im Alterszentrum Grampen zu bewerben. Man könnte sich das auch anders vorstellen: mit einer Übergangslösung mit engem Kontakt zur Pflegewohngruppe. Das würde eher dem städtischen Alterskonzept entsprechen.

Die Pflegewohngruppe nutzte im ersten Jahr die Chancen nicht, die eine auf integratives Wohnen ausgerichtete Mehrgenerationensiedlung bietet. Das steht eigentlich im Widerspruch zum städtischen Alterskonzept, dessen Grundidee es ist, durch dezentrale Einrichtungen die soziale Verwurzelung im Quartier aufrecht zu erhalten. Mit der Zusammenfassung aller Bülacher Pflegeangebote unter dem Dach der Stiftung Alterszentrum Region Bülach wären einerseits die Voraussetzungen für eine integrierte Altersversorgung gegeben: Die Einrichtungen sind über die Region verteilt und arbeiten eng zusammen. Doch damit die sozialen Vorteile von kleinen dezentralen Pflegeeinheiten genutzt werden könnten, bräuchte es offene und flexible Pflege- und Betriebskonzepte, die auf Austausch und Durchlässigkeit ausgerichtet wären. Dass es möglich ist, mit demenzerkrankten Menschen offene und kontaktfreudige Pflegewohngruppen zu führen, zeigen andere Beispiele im Kanton Zürich.⁷

Zwei Lehren

Nebst all dem, was sich aus den beschriebenen Trümpfen der Siedlung Bergli lernen lässt, liefert sie besonders in zwei Punkten Anschauungsunterricht:

► *Kontaktmöglichkeiten nutzen*

Die Siedlung Bergli zeigt: Ein bunter Nutzungsmix ist möglich und schafft viele Kontaktmöglichkeiten für alle. Doch wie gut diese genutzt werden können, hängt davon ab, wie kontaktfreudig die leitenden Personen der Ankermieter sind und wie weit deren Betriebskonzepte soziale Integration überhaupt vorsehen. Während die Pflegewohngruppe isoliert bleibt, bietet die Kindertagesstätte viele Gelegenheiten für Kontakte und hat auch bereits begonnen, diese zu aktivieren. Der Quartierladen ist per se auf Kontakt ausgerichtet, könnte aber mit einem Kaffeeausschank seine Attraktivität als Treffpunkt noch steigern. Und auch der Gemein-

schaftsraum könnte sein «Betriebskonzept» mit Anlässen am Feierabend oder am Wochenende noch besser auf den Wunsch ausrichten, auch die jüngeren Generationen abzuholen.

► *Moderation als Katalysator der Gemeinschaftsbildung*

Das erste Jahr in der Siedlung Bergli zeigt, dass eine Person, die das Wachsen der Gemeinschaft moderiert, äusserst wertvoll ist. Wo selbständiges Wohnen im Zentrum steht, scheint die Interpretation dieser Rolle als «Katalysator» erfolversprechend: durch Kommunikation und das Anbieten einer Plattform Selbstorganisation auslösen und die Bewohner/innen durch organisatorisches Know-how unterstützen, bis sie die Anlässe selber durchführen können.

Blick aus dem Durchgang durch Haus A auf den Hof und Haus B, rechts die Kindertagesstätte.



Das Anforderungsprofil an eine Katalysator-Person ist jedoch breit. Sie braucht Erfahrung mit alternden Menschen, Familien und Kindern, mit Gruppendynamik und partizipativen Prozessen, aber auch im Umgang mit Behörden und Institutionen. Sie muss sich an Anlässen und in Einzelgesprächen wohlfühlen und Vertrauen aufbauen können. Es braucht Energie, Empathie und praktische Veranlagung, Geduld und Pragmatismus – oder anders gesagt: erfahrene Macher-Typen mit Herz, die zuhören können und Geduld haben.

Ein Erfolgsfaktor ist, wenn die Katalysator-Person schon während der Planung und der Erstvermietung präsent ist und das Gespräch mit künftigen Mieter/innen, den Projektierenden und Personen aus Politik, Gemeindeverwaltung und Pflege suchen kann. Ihre Aufgabe ist es, allen Beteiligten klar zu machen, welche Details für die Ziele des Projekts entscheidend sind, und alle zu vernetzen, die am Betrieb beteiligt sein werden, damit ein gut koordinierter Alltag möglich wird. Es ist darum empfehlenswert, die Katalysator-Person als gewichtige Stimme an der Planung zu beteiligen.

Anmerkungen

- 1 Alterskonzept der Stadt Bülach, 2009, S. 5 und 17.
- 2 Felix Bohn: Altersgerechte Wohnbauten – Planungsrichtlinien. Hrsg. Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen. Zürich 2014.
- 3 Curaviva Schweiz: Das Wohn- und Pflegemodell 2030 von Curaviva Schweiz. Die Zukunft der Alterspflege. Bern 2016.
- 4 Stadt Bülach: Grundlagen zum Alterskonzept 2009, S. 18.
- 5 Stadtrat Bülach: Antrag und Weisung an den Gemeinderat vom 10.4.2013, S. 11.
- 6 <https://alterswohnungen-liestal.ch> sowie: Basellandschaftliche Zeitung 31.1.2017.
- 7 Häusler + Weidmann: Wohnen mit Service im Bruggacher. Dokumentation im Auftrag der Age-Stiftung. Zürich 2018.

