

# Antrag für Förderbeiträge

## 1 Informationen zum Antrag

### Projekttitel

**Zusammen\_h\_alt**

### Projektstandort (PLZ/Ort)

8400 Winterthur

### Antragsstellende Organisation

#### Zusammen\_h\_alt

Genossenschaft für Tätigsein und Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

#### Kontaktperson

Name 1 Thalmann Peter (071 657 10 01)  
Name 2 Jud Lisa (044 350 25 75)  
Strasse Rudolfstrasse 19  
PLZ/Ort/Kanton 8400 Winterthur  
Telefon 079 891 78 70  
E-Mail info@zusammenhalt.ch  
Funktion Vorstände der Genossenschaft

### Art des Projektes

### Rechtsform der Organisation

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bau/Sanierung/Umnutzung   | <input type="checkbox"/> Verein                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Wohnmodell/Betriebsmodell | <input type="checkbox"/> AG/GmbH                   |
| <input type="checkbox"/> Dienstleistungsangebot               | <input checked="" type="checkbox"/> Genossenschaft |
| <input type="checkbox"/> Diverse                              | <input type="checkbox"/> andere                    |

### Antrag an die Age-Stiftung

Gesamtkosten des Projektes	X CHF	34'600'000
Kostenanteil Zusammen_h_alt für das Projekt	X CHF	5'500'000
Gewünschter Entwicklungsbeitrag	X CHF	150'000
Gewünschter Realisierungsbeitrag	X CHF	350'000
Gewünschter Totalbetrag	X CHF	500'000

## 2 Informationen zum Projekt

Die Informationen zum Projekt können Sie auch als separate Beilagen einreichen. Bitte listen Sie diese im Beilagenverzeichnis des Formulars auf und beachten Sie, dass jede Beilage entsprechend nummeriert ist.

### Zusammenfassung des Projektes **Kurzfassung**

Zusammenfassung der Projektziele, sowie der zu erbringenden Leistungen.

---

#### **Neue Lebensphase:**

**Die Genossenschaft ‚Zusammen\_h\_alt‘ verbindet Menschen in der zweiten Lebenshälfte (45 bis 90 plus).**

Diese Zeit wird nicht mehr zentral von familiären Aufgaben und der beruflichen Karriere bestimmt, sondern eröffnet Raum für einen erweiterten Lebensinhalt; einen Raum, der selbstorganisiert und aktiv genutzt und gestaltet sein will. Wir sehen im Älterwerden eine grosse Chance und die Freiheit, noch einmal etwas Neues zu beginnen: Aufbruch, Experiment, Abenteuer, Neugierde, Lebensträume reaktivieren. Mit unserem Projekt möchten wir beitragen zur Entwicklung einer neuen, selbstbestimmten Alterskultur, in welcher Lebenserfahrung und Offenheit, Eigenverantwortung und Gemeinschaftssinn das Zusammenleben prägen.

#### **Vom agilen ins fragile Alter:**

**In unserem Projekt wollen wir den Prozess des Älterwerdens bewusst erleben und unsere Augen vor dem unabwendbaren Abbau und Tod nicht verschliessen.**

Mit zunehmendem Alter werden die Bewohnerinnen und Bewohner vermehrt auf gegenseitige Hilfe und Unterstützung angewiesen sein. Um der Vereinsamung vorzubeugen, sollen die älteren Menschen möglichst lange in unserem Haus wohnen und am Leben teilhaben können. Eine professionelle Pflege können wir aber nicht bieten. Wird dies nötig, soll auf bestehende externe Angebote zurückgegriffen werden. Die Integration einer Spitex-Station wird zurzeit abgeklärt.

#### **Soziale Idee:**

**Unser neues gemeinschaftliches Lebensmodell verbindet die Bereiche Tätigsein und Wohnen. Gemeinsames und individuelles Sein wird möglich.**

Unser Lebensmodell sieht vor, die Bereiche „Tätigsein und Wohnen“ zu verbinden, was die Lebensqualität und den Lebenssinn in dieser Phase erhöhen soll. Im tätigen Zusammenleben versprechen wir uns eine Bündelung unserer Kräfte. Neben den individuellen, sich gegenseitig animierenden Tätigkeiten sollen auch gemeinschaftliche Unternehmungen und Aktivitäten stattfinden. Wir wollen profitieren vom grossen Erfahrungs- und Wissensschatz, der in den Bewohnerinnen und Bewohnern steckt. Wir wollen räumliche Voraussetzungen schaffen, gemeinsame Bereiche für Begegnung/Aktivsein und Wohneinheiten für Rückzug. Das Leben in unserem Haus wird sich also abspielen zwischen dem Miteinander-Sein-Wollen und dem Allein-Sein-Können.

→ Beilage 1: Charta der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt

#### **Bauliche Idee:**

**Die Gemeinschaftsidee steht im Mittelpunkt, sie bestimmt das Raumprogramm. Es geht um die Frage: Wieviel Wohnraum brauche ich jetzt noch?**

Die Gemeinschaftsidee bestimmt das Raumprogramm. So wird der private Wohnraum zu Gunsten des Gemeinschaftsbereiches reduziert und durch diesen grosszügig ergänzt. Das führt Interessierte zur grundsätzlichen Frage: Was brauche ich jetzt noch? Geplant wurden 83 Wohneinheiten in unterschiedlichen Grössen (+/- 40/60/80 m<sup>2</sup>) und ein Gemeinschaftsbereich bestehend aus der Tätigkeitsplattform als Herzstück. Diese ist flexibel nutzbar für Begegnung

---

und Austausch, wie Waschen und Trocknen, Musik und Bewegung, Handwerk und Gestalten, Kurse und Veranstaltungen. Dazu kommen ein Begegnungsraum mit Küche und Terrasse, Bibliothek, Raum der Stille, Sauna und Gästezimmer, sowie die Aussenräume Dach- und Südterrasse (urban gardening). Individuell können Ateliers dazugemietet werden. Mit diesem Raum-programm, welches von den GenossenschafterInnen erarbeitet wurde, wird unser Haus zu einer Lebenslandschaft und Alltagsbühne. Das Haus wird rollstuhlgängig gebaut. Ziel ist eine hohe Hindernisfreiheit.

→ *Beilage 2: Raumprogramm*

→ *Beilage 3: Pläne mit den Bereichen für Wohnen, Gemeinschaft und Gewerbe*

### **Kultur des Zusammenlebens:**

**Verschiedenheit ist für uns Bereicherung und Lebenskultur. Selbstgestaltung und Selbstverwaltung prägen das Leben im Haus.**

Es ist uns bewusst, dass wir Menschen unser Denken, Fühlen und Handeln in ein solches Projekt mitnehmen. Wir bemühen uns um respektvollen Umgang und gegenseitige Toleranz, eine Kultur des Zuhörens und eine persönliche Freiheit, die Vielfalt und Solidarität einschliesst. Wir geben uns so wenig Regeln wie möglich und so viele wie nötig. Um das Projekt in möglichst grosser Selbstverwaltung zu tragen, leistet jede und jeder einen Beitrag. Neben der Genossenschaftskultur ist uns auch der Austausch mit dem nachbarschaftlichen Umfeld wichtig. Wir verstehen uns als lebendigen Teil des Lagerplatzes, des Sulzer-Areals, und des Quartiers. Integrierte Ateliers und Gewerberäume, die teilweise fremdvermietet werden, ergänzen und bereichern dieses Lebenskonzept. Darüber hinaus ermöglicht die urbane Lage des Hauses den Kontakt mit dem öffentlichen, politischen und kulturellen Leben.

→ *Beilage 4: Leitlinien zu unserer Kultur des Zusammenlebens*

→ *Beilage 5: Szenarien für das Gewerbe*

### **Partizipative Projektentwicklung:**

**In den Aufbauprozess, die Entwicklung und die Umsetzung des Projektes sind alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter miteinbezogen.**

Die GenossenschafterInnen engagieren sich entsprechend ihren Ressourcen und Fähigkeiten in verschiedenen Aufgaben: Interessengruppen, Arbeitsgruppen, Koordinationsgremium, Bauentscheidungskommission, Baukommission, Finanzkommission, Erstvermietungskommission, Info-Stelle, Vorstand. Unterstützt wird diese ehrenamtliche Arbeit partiell durch Fachleute sowie durch die Projektleitung und das Sekretariat Zusammen\_h\_alt, welche in einem Angestelltenverhältnis arbeiten. Mit dieser Partizipation bezwecken wir schon Jahre vor dem Bezug des Hauses ein Zusammenwachsen der Menschen zu einer „Dorfgemeinschaft“. Wichtigstes Instrument dieses Prozesses ist seit Jahren der monatliche „Pool-Treff“. Hier wird informiert, diskutiert, Kontakt gepflegt und das Projekt gemeinsam vorangetrieben. Das jährliche Genossenschaftsfest, Workshops zu spezifischen Themen, Besuche von ähnlichen Projekten, gemeinsame Unternehmungen wie Wanderungen, Besuche von kulturellen Veranstaltungen und privat entstehende Kontakte stärken dieses Zusammengehörigkeitsgefühl. Dieses starke Beziehungsgeflecht wird eine wichtige Kraft sein für unsere Gemeinschaft im Älterwerden. Wir dürfen mit Freude feststellen: Unsere Genossenschaft ist schon jetzt ein Organismus voller Leben und Begegnung, Mitarbeit und Gestaltung.

→ *Beilage 6: Pool-Treff*

---

## Ausgangslage

Welche Gründe waren für die Projektidee zündend? Welche Überlegungen waren ausschlaggebend?

---

Eine kleine Gruppe kurz vor der Pensionierung stehender Menschen stand 2006 am Ursprung des Projektes „Zusammen\_h\_alt“. Es verband sie die Überzeugung, dass es dringend Alternativen zum heute gängigen Angebot für das Wohnen und Arbeiten im Alter geben müsse. Weil der Markt dieses Angebot nicht liefert, beschlossen sie, selbst aktiv zu werden. Das Projekt, wie es sich heute zeigt, ist also aus dem eigenen Gestaltungsbedürfnis der stetig wachsenden Genossenschaft entstanden. Wir packen die Chance, im bewussten Älterwerden eine neue Lebensphase zu verwirklichen!

Heute, 10 Jahre später, steht eine Genossenschaft mit 120 Mitgliedern und 200 Interessierten. Wir haben mit dem Lagerplatz-Areal einen Bauplatz, mit der Stiftung Abendrot eine Investorin, mit der ZHAW Departement Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen einen Baupartner und mit dem Architekturbüro Beat Rothen einen Planer gefunden. Die Baubewilligung ist erteilt, die Planung unter Einbezug der verschiedensten Arbeitsgruppen der Genossenschaft am Laufen und rund 60% der Wohneinheiten sind vorreserviert. Auf einer Warteliste stehen die Namen weiterer, zur Zeit ca. 30 Interessierter für die Reservation einer Wohneinheit. Wir sind zuversichtlich, im Sommer 2019 mit einem vollen Haus starten zu können.

Es hat diese lange Vorphase gebraucht um uns InitiantInnen selbst klar zu werden, in welcher Richtung unser Schiff fahren sollte. Aus luftigen Visionen wurden mit der Zeit klar strukturierte Vorstellungen, welche in der Architektur ihren Niederschlag fanden. Die Genossenschaftsstruktur unter Einbezug von BeraterInnen und der Einsetzung von Projektleitung und Sekretariat wurde professionalisiert. Die Organisation und Struktur wird laufend reflektiert und dem Stand des Projektes angepasst. Letztendlich stehen aber Tausende von Stunden intensiver Arbeit der GenossenschaftlerInnen hinter diesem Resultat – notabene alle freiwillig und unbezahlt.

→ Beilage 7: Chronologie der Vision Zusammen\_h\_alt

## Projektidee, Ziele

Was soll das Projekt bewirken? Wie sieht das Leistungsangebot aus?

---

- **Projektschwerpunkt:**  
Die Bedürfnisse und Potentiale der Menschen in der zweiten Lebenshälfte sollen sich im gegenseitigen Kontakt ergänzen und verstärken und zu eine altersspezifischen Lebenskraft entwickeln.
- **Altersspanne von 45 bis 90+:**  
Damit wird eine Bewohnerstruktur angestrebt, die eine nachhaltige Ablösung garantiert und der Entwicklung vom aktiven Alter bis ins gebrechliche Alter förderlich ist. Die Realität zeigt, dass das Interesse zwischen 62 und 72 Jahren gross ist. Mit einer gezielten Auswahl von weiteren BewerberInnen soll die Altersstruktur optimiert werden.
- **Tätigsein und Wohnen als Lebensmodell:**  
Mit einem spezifisch bedürfnisorientierten Raumprogramm werden Voraussetzungen für eine neue Architektur geschaffen.

→ Beilage 8: Altersstruktur 2019

---

## Soziale Idee

- „Dorfgemeinschaft“ von ca. 120 Personen. Diese Grösse erlaubt natürliche Gruppenbildungen innerhalb des Hauses, ohne den Zwang alles gemeinschaftlich zu tun. Auch besteht bei Bewohnerwechseln nicht die Gefahr, dass die Grundidee verloren geht.
- Miteinander-Sein-Wollen und Allein-Sein-Können im Gleichgewicht
- Vorbeugen gegen Vereinsamung
- Nachbarschaftshilfe, gelebte Solidarität
- Selbstgestaltung und Selbstverwaltung so weit wie möglich
- Partizipation an der Projektentwicklung durch alle GenossenschafterInnen bewirkt Identifikation mit der Idee und ein Zusammenwachsen schon Jahre vor dem Bezug.
- Nachbarliche Vernetzung mit dem Lagerplatz-Areal und mit dem Quartier
- Räumlicher Kontakt mit den Studenten und Dozenten der ZHAW, Departement Architektur und Bauingenieurwesen, mit denen wir den Neubau teilen. Ein Vorplatz im Eingangsbereich wird als Begegnungs- und Spielort gestaltet. Dieser soll auch als Aussenraum eines öffentlichen Bistros dienen.

## Räumliches Angebot

- **Wohnbereich:** 83 Wohneinheiten in der Grösse von ca.40 / 60 / 80 m<sup>2</sup> als privater Rückzugsort:  
(= Total 5'143 m<sup>2</sup> und entspricht 76,4 % der Hauptnutzfläche).
- **Gemeinschaftsbereich:** Tätigkeitsplattform, Gemeinschaftsraum mit Küche und Stadterrasse, Bibliothek, Raum für Musik und Bewegung, Wasch- und Trocknungsbereich, Raum der Stille, Sauna, 2 Gästezimmer mit Dusche/WC, Urban Gardening auf Südterrasse und Dach  
(= Total 805 m<sup>2</sup> und entspricht 11.9 % der Hauptnutzfläche)
- **Mögliche Gewerbebereiche:** Bistro, Stadtpension, Hausarztpraxis, Spitexstation und Atelierräume für private oder gewerbliche Nutzung. Das Gewerbe soll das Projekt bereichern und auch den Menschen des Quartiers zur Verfügung stehen:  
(= Total 784 m<sup>2</sup> und entspricht 11,7 % der Hauptnutzfläche)
- All diese Bereiche sind rollstuhlgängig und weitgehend hindernisfrei zugänglich.

→ Beilage 2: Raumprogramm

→ Beilage 5: Szenarien für das Gewerbe

## Kundensegment und Zielgruppe

Welche Zielgruppe soll erreicht werden? Für welches Kundensegment wird etwas angeboten?

Unsere Projektidee richtet sich an Menschen in der zweiten Lebenshälfte, welche diese Lebensphase als Chance nutzen und eigenständig gestalten wollen.

### Angestrebte Schwerpunkte:

- Reduzieren des individuellen Wohnraums zugunsten von grosszügigen Gemeinschafts- und Begegnungsorten. Das bedeutet auch loslassen von materiellem Ballast.
- In der Zeit nach Familie und Beruf eine bereichernde Alterskultur entwickeln.
- Neugierig sein auf andere Formen des Zusammenlebens nach Familie und Beruf
- Den Mut haben, der letzten Phase des Lebens in eigenverantwortlicher Art nochmals ein eigenes Gesicht zu geben.
- Aktive Selbstgestaltung statt passive Erwartungshaltung
- Die eigenen Erfahrungen, Fähigkeiten und Ressourcen mit anderen teilen.
- Nachbarschaftshilfe leisten und solche auch annehmen
- Vorbeugen der Vereinsamung im zunehmenden Alter
- Schwächer werden, Abbau und Tod als Teil des Lebensbogens akzeptieren

---

### **Bedarfs-, Bedürfnis-, Umfeldabklärung Für Entwicklungsbeiträge nur grobe Angaben**

In welchem Marktumfeld steht das Projekt? Welche Angebote gibt es? Welche Preise werden im Marktumfeld gezahlt? Wer sind die Konkurrenten? Wie entwickelt sich die Zielgruppe (Demographie, Bedürfnisse, Vermögen, Kaufkraft)? Wie entwickelt sich der Markt (Nachfrage, Angebot)? Welches sind unsere Chancen/Risiken?

---

Wir sind von der Idee eines neuen Lebensansatzes im Älterwerden ausgegangen, also nicht vom bestehenden Markt. Unser Angebot, unsere Projektausrichtung gibt es so noch nicht auf dem Markt, entspricht aber einem wachsenden Bedürfnis unserer Generation, nämlich die Bedingungen für das Leben im Alter selbst zu bestimmen. Schon jetzt, 3 Jahre vor Bezug, sind 60% der Wohneinheiten verbindlich reserviert.

Die Bedarfs- und Bedürfnisabklärung erfolgt in einem kontinuierlichen Partizipationsprozess aller Beteiligten an den monatliche Poolveranstaltungen und speziellen Workshops. Rege Kontakte für die Beschaffung und den Austausch von Informationen bestehen mit andern Wohnbaugenossenschaften und diversen Fachstellen.

### **Definition des Betriebsmodells Für Entwicklungsbeiträge nur grobe Angaben**

Wie sieht das Angebot aus? Was wird selber erstellt und was fremdbezogen? Welche Infrastruktur und welche Betriebsmittel sind dazu nötig? Welche und wie viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen eingesetzt werden? Wer liefert zu?

---

Modell Genossenschaft ohne Land- und Liegenschaftseigentum: Mit der Stiftung Abendrot haben wir einen weitsichtigen Investor gefunden, der unser Projekt weitgehend nach unsern Vorstellungen plant und realisiert. Ein massgeschneiderter Globalmietvertrag sichert uns eine langjährige, nachhaltige Nutzung. Die Genossenschaft beteiligt sich mit 10% Eigenkapital an der Finanzierung, um sich gegenüber der Stiftung Abendrot verbindlich mit dem Projekt zu identifizieren. Weil der Gemeinschaftsbereich die Mietkosten der Wohneinheiten nicht übermässig belasten soll, wird dieser nur als Edelmetall umgesetzt und laufend den tatsächlichen Bedürfnissen entsprechend ausgestaltet.

Die bei der Age-Stiftung beantragten Förderbeiträge sollen primär für die Projektentwicklung und Realisierung der Infrastruktur dieser Gemeinschaftsräume verwendet werden. Wir werden das Haus zum grossen Teil in Selbstverwaltung betreiben. Es wird von allen GenossenschafterInnen, die im Haus wohnen, erwartet, dass sie ihren Beitrag für die Selbstverwaltung leisten.

### **Rechtsform Für Entwicklungsbeiträge nur grobe Angaben**

Welche Rechtsform dient der Aufbau- und Betriebsphase am besten? Welche Rechtsform unterstützt die Mittelsuche? Welche Rechtsform dient einem langfristig angelegten Vorhaben am besten?

---

Als Rechtsform wählten wir die Genossenschaft, als operative Projektumsetzungsstruktur und als Mitsprache- und Gestaltungsmodell für alle Beteiligten . Die Genossenschaft wurde 2010 gegründet und zählt heute 120 Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

---

Für das Projekt gilt folgendes:

- Ersteller und Eigentümer der Liegenschaft ist die Stiftung Abendrot
- Die Stiftung Abendrot mit der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt und der ZHAW entwickeln gemeinsam das Projekt auf dem Lagerplatz in Winterthur.
- Zusammen\_h\_alt schliesst mit der Stiftung Abendrot einen langjährigen Mietvertrag ab (20 Jahre mit Verlängerungsverhandlungen nach 10 Jahren).
- Zusammen\_h\_alt beteiligt sich an den Projektgesamtkosten von CHF 34,6 Mio mit einem Darlehen von CHF 3 Mio.

#### **Investitionsbedarf Für Entwicklungsbeiträge nur grobe Angaben**

Welche Kosten fallen an für Kauf / Sanierung / Umbau bzw. Umnutzung von Immobilien/Beschaffung von Betriebsmitteln? Wurden bereits Investitionen getätigt?

- 
- Zusammen\_h\_alt beteiligt sich mit einem Darlehen von 3 Mio. am Bau. Das Darlehen ist an den Globalmietvertrag gekoppelt und führt zu einer Reduktion der Mietzinse. Dieses Darlehen leisten wir, um eine eindeutige Identifikation mit dem Projekt zu erzielen und gegenüber der Stiftung Abendrot ein grösseres materielles Gewicht zu haben.
  - Weiter benötigt Zusammen\_h\_alt den Betrag von CHF 800'000 für die Realisierung und Ausstattung des Gemeinschaftsbereichs, dem sozialen Herzstück des Projekts.
  - Bis zum Bezug der Wohneinheiten (Sommer 2019) fallen Investitionskosten von CHF 1'020'000 an (für Projektkosten CHF 400'000, für Betriebskosten inkl. Erstvermietung CHF 420'000 und für möglichen Leerstand CHF 200'000).

#### **Betriebskosten Für Entwicklungsbeiträge nur grobe Angaben**

Welche Kosten sind in der Betriebsphase zu erwarten z.B. für Dienstleistungen / Aufwand für Gebäudeunterhalt/Erneuerungsfonds/Systempflege?

- 
- In der Miete sind bereits Beträge für Unterhalt, Betrieb und Erneuerungsfond enthalten. Diese Beträge werden von Abendrot auf separate Konten überwiesen. Zusammen\_h\_alt kann über diese Beträge im Rahmen der normalen Hausverwaltung verfügen.

#### **Planerfolgsrechnung Für Entwicklungsbeiträge nur grobe Angaben**

Wie sehen Aufwand und Ertrag aus? Wie entwickeln sie sich über die nächsten fünf Jahre?

---

Wir verweisen auf die Finanzplanung.

→ Beilage 9: Finanzplan langfristig

---

## **Finanzierungskonzept Für Entwicklungsbeiträge nur grobe Angaben**

Wie viel Mittel werden für die Aufbauphase benötigt? Woher kommen sie? Wie viele Mittel werden in der Betriebsphase benötigt? Woher kommen sie?

---

Benötigte Mittel in der Aufbauphase:

- CHF 3'500'000 für Darlehen und Kautions an Abendrot
- CHF 800'000 für direkte Investitionen ins Projekt (hauptsächlich Gemeinschaftsbereich)
- CHF 820'000 für Erstvermietungskosten, Betriebskosten und Projektkosten bis Bezug

Die Finanzierung erfolgt über Genossenschaftsanteile der Mieter; pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wird ein Betrag von CHF 1'000 verlangt. Bei Atelier- und Gewerbeflächen wird dies nur bedingt möglich sein. Gesamthaft werden der Genossenschaft bis Ende 2019 Mittel in der Höhe von CHF 5'300'000 zufließen.

In der Betriebsphase finanziert sich das Projekt aus den Mietzinseinnahmen der Mieter.

## **Erkenntnissicherung Für Entwicklungsbeiträge nur grobe Angaben**

Wie soll die Zielerreichung überprüft werden? Wird mit externen Fachleuten zusammengearbeitet? Ist eine Form der Berichterstattung, Dokumentation oder Evaluation vorgesehen?

---

Als Genossenschaft mit einer klaren Projektausrichtung für das Tätigsein und Wohnen in der zweiten Lebenshälfte werden wir mit unsern Poolveranstaltungen und Workshops die Zielausrichtung unserer Charta und ihrer Umsetzung im Alltag immer wieder überprüfen und hinterfragen und wenn nötig den Bedürfnissen der BewohnerInnen anpassen.

Die Initiative dafür geht von der AG Zusammenleben und vom Vorstand aus. Fachleute mit sozialem und organisatorischem Hintergrund werden uns nach Bedarf dabei begleiten. Der Vorstand wird anhand regelmässiger Retraiten seine Arbeit und die Projektidee pflegen und weiterentwickeln.

→ Beilage 10: Bericht Reorganisation

## **Kommunikation Für Entwicklungsbeiträge nur grobe Angaben**

Wie werden die Erkenntnisse aus dem Projekt interessierten Fachkreisen zugänglich gemacht? Welche Kommunikations- und Multiplikationsmassnahmen sind vorgesehen?

---

Eine Verstärkung des Ressorts Kommunikation für erweiterte Öffentlichkeitsarbeit ist geplant. Bisher war dies nicht nötig, weil an der Idee interessierte Menschen durch direkte Kanäle zum Projekt fanden. Mit dem Baubeginn Ende 2016 erwarten wir auch ansteigendes Interesse in der weiteren Öffentlichkeit. Um das zu unterstützen, denken wir an redaktionelle Beiträge in der überregionalen Presse und in fachspezifischen Publikationen, wie Zeitlupe / 50plus / Zenit / Zytlos / Hochparterre / Wohnen / Zeitpunkt. Auch die Organisation eines Symposiums wird diskutiert. Zudem beabsichtigen wir, eine Publikation über Idee, Entwicklung und Realisation des Projekts herauszugeben. Nach Projektbezug soll der Erfahrungsaustausch mit Besuchsansässen und Führungen kultiviert werden.

Die Genossenschaft hat 2014 für das Konzept des Projekts bereits einen Förderpreis „Wohnen im Alter“ der Heinrich und Erna Walder Stiftung erhalten.

→ Beilage 11: Förderpreis der Walder Stiftung „Wohnen im Alter“

---

## **Selbsteinschätzung des Projekts anhand der Fördergrundsätze der Age-Stiftung**

Um eine gute Vergleichbarkeit der Anträge zu gewährleisten, bitten wir Sie, sich kurz zu überlegen, inwiefern Ihr Projekt den Selektionskriterien der Age-Stiftung entspricht.

---

Das Projekt Zusammen\_h\_alt schafft neue soziale Lebensbedingungen in einem architektonisch geeigneten Gefäss zur Verwirklichung einer selbstgestalteten und sinnvollen zweiten Lebenshälfte. Die Projektkonzeption ist ausgerichtet auf die vier generativen Altersphasen: der späteren Erwerbsphase, dem agilen Alter, dem fragilen Alter bis zum pflegebedürftigen Alter. Wir sind überzeugt, dass für eine altersgemässe Lebensentwicklung neben dem gut gestalteten Wohnen das selbstbestimmte „Tätigsein“ eine wichtige und zukunftsweisende Bedeutung hat. Für dieses Bedürfnis entwickelten wir den vielseitig nutz- und belebbaren Gemeinschaftsbereich.

Weil wir mit unserem Projekt für die zweite Lebenshälfte eine zukunftsweisende, alternative, solidarische Lebensform planen, glauben wir den Fördergrundsätzen der Age-Stiftung zu entsprechen. Nach unserem Stand des Wissens gibt es noch kaum Beispiele, bei welchen sich eine Gemeinschaft bereits während der Bauprojektphase durch vergleichbar intensive Art der Partizipation auf das kommende Zusammenleben vorbereitet.

→ Beilage 1: Charta der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt

## **Innovationsgehalt**

Beschreibung des Innovationsgehaltes des Vorhabens. In Bezug auf Ihre Organisation; in Bezug auf verwandte Organisationen.

---

### **Aspekte der Innovation**

#### **Idealer Standort für unser Pionierprojekt**

Ein attraktiver, urbaner Standort hat zentrale Bedeutung für unsere Idee. Das Projekt der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt ist Teil einer grösseren städtebaulichen Quartierentwicklung (ehem. Sulzer-Areal) an zentraler Lage in Winterthur. Ebenso ist es Teil eines gesamtheitlichen Quartierplans (Lagerplatz Areal) der Pensionskasse Stiftung Abendrot.

Die Genossenschaftsmitglieder stehen in der zweiten Lebenshälfte. Sie passen ausgezeichnet zum jugendlich-dynamischen Charakter des Quartiers, in welchem die ZHAW mit all ihren StudentInnen eine markante Rolle spielt. Im projektierten Gebäudekomplex begegnen sich StudentInnen und Mitglieder der Genossenschaft. Der Sockelteil des Gebäudes wird von der ZHAW belegt, die darüber liegenden fünf Geschosse von Zusammen\_h\_alt. Darin liegt die Möglichkeit einer spannenden sozialen Entwicklung.

Ein innovativer Name für das synergetische Gebäude wird gesucht. Ein Wettbewerb für die Namensgebung ist am Laufen. Das Ergebnis des Wettbewerbs wird 2017 beim Spatenstich bekanntgegeben.

---

### **Mieter-Genossenschaft kann kreativ mitgestalten**

Die Genossenschaft Zusammen\_h\_alt kann von Beginn weg von ihren sozialen und räumlichen Bedürfnissen her kreativ und entscheidend die Bauplanung mitbestimmen. Die Mitgestaltung begann bei der Ausarbeitung des spezifischen Raumprogramms und setzte sich fort in der konkreten Ausgestaltung des Gemeinschaftsbereichs und der Wohneinheiten.

### **Langer Bauplanungsprozess fördert Entwicklung der Gemeinschaft**

Aus bautechnischen Gründen wurde der Baustart um zwei Jahre hinausgeschoben. Nebst Kopferbrechen in der Finanzplanung fördert diese Verzögerung jedoch das Zusammenwachsen der zukünftigen Bewohnerschaft. Die vielfältigen Planungs- und Projektarbeiten wie auch weitere Gemeinschaftsanlässe lassen eine Gemeinschaft entstehen, bevor der eigentliche Zweck der Genossenschaft erreicht ist. Dieser Umstand macht uns zuversichtlich, dass sich unser Experiment nach Bezug des Hauses organisch weiterentwickeln wird.

### **Nachhaltigkeit (sozial – ökonomisch – ökologisch)**

Welche mittel- und langfristige Wirkung wird vom Projekt erwartet?

Welche Massnahmen zur Projektnachbereitung sind vorgesehen?

### **Steter Entwicklungsprozess unter dem Motto "Vielfalt und Beziehung"**

Durch die bewusste Pflege einer guten Kultur des Zusammenlebens mit den entsprechenden Gefässen und Gremien der Partizipation sind alle GenossenschaftlerInnen bzw. zukünftigen BewohnerInnen an der nachhaltigen Weiterentwicklung beteiligt. Die Regeln des Zusammenlebens werden schon vor Bezug des Projekts gemeinschaftlich entwickelt, in Leitpapieren festgehalten und können den Bedürfnissen laufend angepasst werden.

→ *Beilage 4: Leitlinien unserer Kultur des Zusammenlebens*

→ *Beilage 12: Anlaufstelle Konfliktlösung*

Um eine möglichst breite Durchmischung der verschiedenen Altersgruppen und auch der Geschlechter zu erhalten, wurde ein entsprechendes Steuerungskonzept für die Aufnahme von neuen GenossenschaftlerInnen entwickelt.

→ *Beilage 13: Leitfaden Erstvermietung*

Durch einen langfristigen Vertrag mit unserem Planungspartner, Investor und Vermieter, der Stiftung Abendrot, ist langfristig die ökonomische Nachhaltigkeit gewährleistet.

Von der Objektlage und den massvollen Mietpreisen her sind keine Leerstände zu befürchten.

Die ökologische Nachhaltigkeit hat einen sehr hohen Stellenwert in unserem Projekt. In der Vereinbarung Nachhaltigkeit sind die baulichen und betrieblichen Standards definiert. Die Nachhaltigkeitsvereinbarung, als Bestandteil des Globalmietvertrages, beinhaltet zudem einen von den MieterInnen zu unterzeichnenden Vertrag, der zu nachhaltigem Verhalten verpflichtet.

→ *Beilage 14: Globalmietvertrag und Vereinbarung Nachhaltigkeit mit der Stiftung Abendrot (aktueller Entwurf)*

---

## Bedarfs- und Bedürfnisorientierung

Sind ältere Menschen oder zukünftige Mitarbeitende in die Planung eingebunden?

Sind Evaluationen zur Zufriedenheit der Nutzergruppen geplant?

---

Die partizipative Planung ist ein zentrales Wesensmerkmal unseres Projekts. Jedes Mitglied der Genossenschaft kann sich nach seinen Wünschen und Möglichkeiten an der Entwicklung beteiligen. In den verschiedenen Arbeitsgruppen und Gremien wurden und werden mit Umfragen, Workshops und Meetings (z. B. monatliche Pooltreffen) die Meinungen und Wünsche der GenossenschaftlerInnen erhoben. Zudem wird von Zeit zu Zeit die Zufriedenheit der Mitglieder mit dem Projekt- und Partizipationsprozess evaluiert.

## Preis-Leistungs-Verhältnis

Wie werden die Endpreise für die angebotenen Wohnungen, Dienstleistungen etc. sein? Im Vergleich dazu – wie sind die Preise in zwei bis drei Organisationen in Ihrer räumlichen Nähe (genaue Angabe von Beispielen mit Adressen)? Welches Einkommen muss eine Person haben, um sich Ihr Angebot leisten zu können? Wie sind die Einkommensverhältnisse und Vermögensverhältnisse der Menschen über 60 in Ihrer Region?

---

Die Preise für die eher klein bemessenen Wohneinheiten müssen im Zusammenhang mit dem projektspezifischen Gemeinschaftsbereich beurteilt werden. Das HNF-Verhältnis von Wohnfläche zu den Gemeinschaftsflächen ist 10:1. Der Gemeinschaftsbereich realisiert die Vision vom erweiterten Wohnen in einen grosszügigen und vielseitigen Tätigkeits- und Lebensraum im Haus. Diese Lebensvorstellung hat ihren Preis und muss bei Vergleichen mit andern Projekten in eine Gesamtsicht gestellt werden.

→ Beilage 15: Preisliste der Wohneinheiten

→ Beilage 3: Pläne mit den Bereichen für Wohnen, Gemeinschaft und Gewerbe

## Vernetzung

Wer ist in die Projektentwicklung eingebunden? Wie wurde der Bedarf abgeklärt?

Haben Sie Kenntnis von ähnlichen Projekten und bestehen Kontakte zu den entsprechenden Projektleitern?

---

Neben den Mitgliedern, Arbeitsgruppen und Kommissionen der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt und der ZHAW, Architektur, Gestaltung und Bauingenieurwesen als Mitnutzerin des Projekts, sind folgende Planungspartner beteiligt:

Bauherrschaft und Projektsteuerung:

- Eigentümerin und Investorin: Stiftung Abendrot Basel
- Projektsteuerung: Klara Kläusler (Stiftung Abendrot), Eric Honegger und Barbara Buser (Insitu)
- Projektleitung: Benjamin Zemann und Manuel Knuchel (Cadura)

Architektur und Planung:

- Beat Rothen Architektur GmbH, Winterthur
- Rotzler, Krebs Partner, Landschaftsarchitektur, Winterthur
- Dürsteler Bauplaner GmbH, Winterthur

---

Während der Projektplanungsphase konnten wir durch die Vernetzung mit verwandten Projekten u.a. der Genossenschaften Kalkbreite, Kraftwerk und Giesserei, wertvolle Erfahrungen und Know-how austauschen. Diese Kontakte werden weiterhin gepflegt.

Für spezifische Fragestellungen wurden BeraterInnen im Auftragsmandat beigezogen:

- Andreas Hofer, Archipel: Prozess- und Projektbegleitung
- Andreas Wirz, Archipel: Prozess- und Projektbegleitung
- Silvia Höchli Pleus, Architektur und Gerontologie: Entwicklung Gemeinschaftsbereich
- Felix Bohn, Architekt: Fachberatung für Altersgerechtes Wohnen
- Res Keller, Architekt: Entwicklungs- und Planungsberatung
- Iris Vollenweider: Entwicklung Gewerbekonzept
- Patrick Honauer und Ruedi Burren: Bistrokonzert
- Ruedi Schoch, Anwalt: für Genossenschaftsfragen, Verträge
- Robert Majcen, Treuhandbüro: Verträge, Finanzierung
- Otto Egli, Organisationsberatung

Zudem suchten wir schon früh die Zusammenarbeit mit dem Arealverein Lagerplatz, bei dem wir auch Mitglied sind. Wir klärten die verschiedenen Bedürfnisse, Möglichkeiten und Angebote und erkannten etliche Synergieoptionen. Wir werden keine Insel sein, es gibt viele Angebote, die gegenseitig genutzt werden können.

## **Erkenntnispotenzial**

**Zu welchem Mehrwert / Nutzen wird Ihr Projekt im Feld der Altersarbeit beitragen?**

---

Ein altes Industriequartier (Sulzer-Areal) erfindet sich neu und ist in rasanter städtebaulicher wie auch gesellschaftlicher Neu-Ausrichtung. Darin sucht eine Mieter-Genossenschaft von Mitgliedern in der zweiten Lebenshälfte ihren Platz zu finden. Hiezu möchte sie einen namhaften Beitrag leisten, einerseits als Teil dieses Quartiers, andererseits in einer vielfältigen inneren Selbstorganisation und Selbstverwaltung. Die Anforderungen an ein glückliches Gelingen des Projekts sind hoch.

Der heute bereits entstandene Mehrwert durch gemeinsames und selbstorganisiertes Handeln ist durch Mitglieder-Befragung ermittelt und liegt vor. Die Basis für eine kreative und selbstverantwortliche Lebensgemeinschaft, die sich auf neues Lebensterritorium wagt, ist geschaffen. Wir sind gewillt, die Vielfalt der gemeinschaftlichen Prozesse laufend zu reflektieren. Es wurde und wird viel Erfahrung und Wissen aufgebaut, das für Nachfolgeprojekte wertvoll sein kann. Die Erfahrungen der gesamten Projektentwicklung, sowie jene der zukünftigen BewohnerInnen sollen dokumentiert werden und späteren Interessenten zur Verfügung stehen.

---

## 3 Informationen zur Projektplanung

### Ressourceneinsatz

Wie ist die Projektgruppe zusammengestellt (Know-how, Beruf, Anstellung)? Welche Personen mit welchen projekt-spezifischen Kompetenzen und Erfahrungen müssen noch rekrutiert werden? Kann das Projekt Synergien mit anderen Organisationen/Projekten etc. erzielen? Welche eigenen Ressourcen und welche Ressourcen von Projektpartnern können ins Projekt einfließen? Bitte geben Sie eine kurze Beschreibung der beteiligten Personen.

---

Das Bauprojekt "Lagerplatz 141" wird von der Projektsteuerung der Stiftung Abendrot geleitet. Zwei kompetente GenossenschafterInnen vertreten die Bedürfnisse und Ziele von Zusammen\_h\_alt in der paritätisch organisierten Baukommission.

Der Vorstand wird zurzeit unterstützt von zwei Fachpersonen im Anstellungsverhältnis: 50 % Anstellung für Geschäftsstelle / Sekretariat und 30% Anstellung für Projektleitung. Dazu kommt ein Treuhandbüro mit Teilzeitmandat für die Finanzverwaltung und Lohnadministration.

Weitere Fachleute und BeraterInnen nach notwendigem Bedarf (siehe S. 11 und 12).

Ein interner Reorganisationsbericht hat ergeben, dass der Vorstand durch den Weiterausbau von Fachkommissionen entlastet werden soll. Zur Zeit bestehen die Finanzkommission FIKO, die Bauentscheidkommission BEKO (mit den AGs Wohnbereich, Gemeinschaftsbereich, Gewerbe) und die Erstvermietungskommission EVK).

Pendent ist der Entscheid betreffend Rekrutierung einer Geschäftsführung, die in Zukunft alle operativen Aufgaben bündeln und gleichzeitig dem Vorstand mehr Raum für vorausschauende Planung verschaffen könnte.

### Organisation Organigramm beilegen

Wie ist/wird die Projektgruppe organisiert? Wer trifft welche Entscheidungen?  
Wie sieht das Organigramm aus?

---

→ Beilage 16: Organigramm der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt

→ Beilage 17: Organigramm des Projektaufbaus

→ Beilage 18: Porträt der Stiftung Abendrot

### Zeitplan Zeitplan beilegen

Wie ist der Projektablauf geplant? Welche Meilensteine sind definiert?

---

→ Beilage 19: Zeitplan der Realisierung

---

## Beilagenverzeichnis

---

- 1: Charta der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt
- 2: Raumprogramm
- 3: Pläne mit den Bereichen für Wohnen, Gemeinschaft und Gewerbe
- 4: Leitlinien zur Kultur des Zusammenlebens
- 5: Szenarien für das Gewerbe
- 6: Pool-Treff
- 7: Chronologie der Vision Zusammen\_h\_alt
- 8: Alterstruktur 2019
- 9: Finanzplan langfristig
- 10: Bericht Reorganisation
- 11: Förderpreis 2014 der Walder Stiftung „Wohnen im Alter“
- 12: Anlaufstelle Konfliktlösung
- 13: Leitfaden Erstvermietung
- 14: Globalmietvertrag und Vereinbarung Nachhaltigkeit  
mit der Stiftung Abendrot (aktueller Entwurf)
- 15: Preisliste der Wohneinheiten
- 16: Organigramm der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt
- 17: Organigramm des Projektaufbaus
- 18: Porträt der Stiftung Abendrot in Basel
- 19: Zeitplan Realisierung
- 20: Jahresbericht und Jahresrechnung 2015/16 der Genossenschaft Zusammen\_h\_alt

Datum .....

Unterschrift .....

---

## **Kontakt**

Senden Sie Ihren Projektantrag in einem Exemplar inkl. Beilagen per Post an (Eingang Geschäftsstelle):

Age-Stiftung  
Karin Weiss  
Kirchgasse 42  
8001 Zürich

## **Eingabetermine 2016**

24. Februar  
20. Juli

Spätestens vier Monate nach Ablauf des Einsendetermins wird der Antragsteller über den Entscheid des Stiftungsrats informiert.

## **Allgemeine Informationen**

Gefördert werden von der Age-Stiftung Projekte in der deutschsprachigen Schweiz, die im weitesten Sinn Innovationen im Bereich Wohnen und Alter darstellen. Unterhaltsarbeiten oder Sanierungen, die einen Status quo verbessern, werden nicht unterstützt. Folgende Projektarten werden grundsätzlich unterstützt: Bau, Umnutzung von Gebäuden, Entwicklung von Wohn- und Betriebsmodellen sowie Entwicklung und Umsetzung von Dienstleistungsangeboten.

Mit dem vorliegenden Formular können Anträge für Projektentwicklung und/oder Projektrealisierung erfasst werden. Anträge können vom Stiftungsrat vollständig oder teilweise gutgeheissen werden, mit oder ohne Vorbehalt. Förderbeiträge sind zinslose A-fonds-perdu-Beiträge für Projekte. Anträge für Betriebskostenbeiträge können nicht berücksichtigt werden.

Falls Sie nicht sicher sind, ob Ihr Gesuch den Richtlinien der Age-Stiftung entspricht, oder falls Sie Fragen haben im Zusammenhang mit dem Ausfüllen des Fragebogens, konsultieren Sie unsere Website: [age-stiftung.ch](http://age-stiftung.ch)

Im Vorfeld einer Antragsstellung empfiehlt sich eine telefonische Vorabklärung mit der Bereichsleiterin Karin Weiss, +41 44 455 70 64, um den Innovationsgehalt des geplanten Vorhabens zu prüfen.