

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 90 (2015)
Heft: 1-2: Management

Artikel: "Vor allem 0815-Lösungen"
Autor: Papazoglou, Liza
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-594224>

Nutzungsbedingungen

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

Conditions d'utilisation

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

Terms of use

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

Download PDF: 18.04.2026

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



Bilder: zVg

Untersuchung zeigt Verbesserungsbedarf bei genossenschaftlichen Gemeinschaftsräumen

«VOR ALLEM 0815-LÖSUNGEN»

Gemeinschaftsräume haben noch viel Optimierungspotenzial. Zu diesem Schluss kommt Jesús Turiño, Leiter Soziales und Genossenschaftskultur bei der ABL, der sich für ein Hochschulprojekt in der ganzen Deutschschweiz umsah und viele solcher Räume untersuchte. Dabei stiess er auf einiges, was man besser machen könnte.

Interview: Liza Papazoglou

So wie in der ABL-Siedlung Obermaihof sehen die meisten Gemeinschaftsräume aus: funktional, ungemütlich, ohne Nischen für vielfältige Nutzungen.

Wohnen: Bei vielen Baugenossenschaften gehören Gemeinschaftsräume sozusagen zur «Grundausstattung» der Siedlungen. Sie haben im Rahmen eines Vorprojekts für die Hochschule Luzern und des Verbands-Managementlehrgangs viele solcher Räume in der ganzen Deutschschweiz untersucht. Welches Bild hat sich Ihnen gezeigt?

Jesús Turiño: Ein ziemlich einheitliches. Das typische Bild: Es gibt einen einzigen grossen, schlichten Gemeinschaftsraum. Er liegt im Erdgeschoss, ist kahl und ungemütlich und hat oft keine Atmosphäre. Am Rand stapeln sich Stühle und Tische, es gibt eine einfache Küchenzeile, an der Decke hängt vielleicht noch ein Beamer. Das alles soll möglichst «nutzungsneutral» sein. Es hat von allem ein bisschen und nichts richtig. Damit sind die Räume für alles gut und für nichts wirklich geeignet. Auch funktional hat mich vieles nicht überzeugt.

Können Sie das näher ausführen?

Nehmen wir das Beispiel der Küche. Häufig wird einfach eine normale 0815-Haushaltsküchenzeile an die Wand gestellt. Wer schon mal selber ein Essen für zwanzig Personen zubereitet und zu viert oder fünft eine Stunde lang Gemüse gerüstet hat, weiss, dass das viel zu eng, unbequem und unkommunikativ ist. Vieles ist ähnlich unpraktisch. Ich habe schon erlebt, dass man nach dem Mittagessen bis um 16 Uhr am Abwasch war, weil es nur einen normalen Geschirrspüler gab, wo man pro Durchgang eine Stunde warten musste. Insgesamt scheint man sich bei der Planung zu wenig Gedanken über eine angemessene Einrichtung zu machen. Das merkt man bei vielen solchen Details.

Wo hapert es sonst noch?

Zum Beispiel fehlt es in der Regel an einer professionellen Küchenausstattung, genügend Kühlschränken und ausreichendem Lager- und Stauraum. Es gibt kaum ausdifferenzierte, klug unterteilte Räume. Ein grosses Problem ist auch die fehlende Schallisolation. Bei allen Räumen, die ich untersucht habe, machen Lärmprobleme eine wunschgemässe Nutzung praktisch unmöglich. Wenn direkt über dem Gemeinschaftsraum Wohnungen liegen und ab 22 Uhr Zimmerlautstärke gilt, vergeht einem die Lust aufs Feiern.

Mängel gibt es also bei der Atmosphäre, beim Raumprogramm und der Ausstattung.

Richtig. Stellen Sie sich vor, Sie möchten eine Party machen. Und dann ist man in diesen kalten weissen Räumen mit grossen Fensterscheiben, durch die alle von aussen hineinschauen. Man darf nicht laut Musik hören, hat keine Bar, kann nirgends bequem sitzen. So funktioniert

das einfach nicht! Wenn man sich das überlegt, ist es eigentlich sonnenklar. Und doch werden solche Räume erstellt, auch bei Neubauten.

Wie sieht es denn mit der Nutzung aus?

Viele Gemeinschaftsräume werden in der Tat wenig genutzt, wie mir Genossenschaftsvertreter in Interviews bestätigten. Das war im Übrigen auch vor Ort ersichtlich. Ich achte jeweils auf einfache, aber aufschlussreiche «Soft-Faktoren». Beispielsweise schaue ich mir immer die Kaffeemaschinen an. Meistens funktionierten sie nicht. Das heisst, dass die Räume offenbar kaum genutzt werden – sonst hätte schon lange jemand bei der Verwaltung reklamiert. Als zweites habe ich alle Betreiber gefragt, ob sie in dem Raum einen runden Geburtstag feiern würden. Alle haben sofort gesagt: «Nein, sicher nicht!» Das ist schon bemerkenswert und war für mich ein weiterer klarer Hinweis, dass etwas nicht stimmt.

Das tönt ziemlich ernüchternd. Gab es denn gar keine positiven Beispiele?

Nein. Gemeinschaftsräume sind meistens ähnlich öde, leider. Interessanterweise habe ich aber bei Vereinen und im Privatbereich auch anderes entdeckt. Zum Beispiel in Häusern, wo es viele WGs hat. Da wurden etwa in einen Raum im Keller ein paar Brocki-Sofas gestellt und eine Bar aus Harassen gebaut. Das funktioniert mit einfachsten Mitteln einwandfrei, allen ist es wohl dort und die Bar ist immer «bumsvoll», es gibt Riesenpartys. In diese Richtung müsste es gehen – und sicher nicht unbequeme Stühle an Sitzungstischen in einen ungemütlichen Raum mit Beamer stellen. Möchte man so erreichen, dass die Bewohner gemeinsam die Champions League ansehen, muss man sich nicht wundern, wenn kein Mensch kommt.

Offenbar werden Gemeinschaftsräume oft an den Bedürfnissen der Bewohnenden vorbei gebaut. Woran liegt das?

Erstens weiss niemand genau, was in den Räumen überhaupt stattfinden soll. Man stellt sie zur Verfügung, weil man meint, das gehöre einfach zu einer genossenschaftlichen Siedlung. Den Verantwortlichen, mit denen ich gesprochen habe, war häufig aber nicht wirklich klar, wie sie genutzt werden sollen. Allenfalls hatten sie vage Vorstellungen, es gebe beispielsweise Mittagstische und Feste. Aber es war nicht zu ermitteln, ob diese auch tatsächlich stattfinden. Offenbar kümmerte sich niemand

ZUR PERSON



Bild: Stefano Schröter

Jesús Turiño (48) ist seit Anfang 2013 in einem 80-Prozent-Pensum Leiter Soziales und Genossenschaftskultur bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern (ABL). Er lebt mit seiner Familie in Luzern, wo er auch seine Ausbildung zum Bauingenieur und ein Zweitstudium in Animation/Sozialarbeit absolvierte. In diesem Bereich arbeitete er als Geschäftsleiter für verschiedene Institutionen und begleitete Projekte mit einer eigenen Beratungsfirma, daneben ist er freier Mitarbeiter der Hochschule Luzern und ist ehrenamtlich tätig.



1 Meist gibt es nur Standardküchen – obwohl diese für viele Nutzungen unzureichend sind.

2 Ungenügend schallisolierte Gemeinschaftsräume in Wohnhäusern führen fast unweigerlich zu Lärmbeschwerden.



darum. So fehlen bei den Genossenschaften denn auch grösstenteils Nutzungskonzepte. Zweitens gibt es keine allgemeinen Grundlagen zum Thema – keine Richtlinien und schon gar keine Planungsgrundlagen zu baulichen Anforderungen oder Funktionalität. Meistens erlebe ich, dass man sagt, «wir brauchen einen Gemeinschaftsraum», und dann den Architekten die Gestaltung überlässt. Diese stellen sich irgendein diffuses Siedlungsleben vor, das mit der Realität oft nicht viel zu tun hat. Deshalb entstehen die immer gleichen 0815-Lösungen.

Wie sähe denn ein guter Gemeinschaftsraum aus?

Das kommt immer auf die Bedürfnisse der jeweiligen Nutzer an. Grundsätzlich kann man aber sagen: Ein «Multifunktionsraum» funktioniert eben nicht. Es braucht mindestens zwei Räume mit ziemlich unterschiedlichem Charakter.

Nämlich?

Idealerweise gibt es ein ebenerdiges Café und einen unterirdischen Saal oder Partyraum. Das Café dient als Treffpunkt und Aufenthaltsort, eine Art «Stube», gemütlich und heimelig, wo man sich wohl fühlt und gerne bleibt. Mit kleinen Nischen oder Nebenräumen, so dass Rückzugsorte entstehen, wo man Zeitung lesen oder Kinder spielen oder Aufgaben machen können. Die Küche sollte mit professionellen Gastrogeräten und der nötigen Infrastruktur, etwa genug Kühl- und Warmhalteraum, ausgestattet sein. Sinn macht eine grosszügige Kochinsel, um die herum man gut zusammen arbeiten und reden kann. Dann braucht es einen Putzraum und Lager- sowie Stauraum für Mobiliar, Lebensmittel und Material von regelmässigen Nutzern wie Spielgruppen. Zudem muss das Café erhöht schallisoliert sein, so dass auch mal länger gefest werden kann. Wünschenswert ist auch ein direkt zugänglicher, begrünter Vorplatz mit Sitzgelegenheiten und Sonnenschirmen.

Und der zweite Raum?

Ins Untergeschoss gehört ein grosser, mindestens vier Meter hoher Saal, wo man Feste feiern

und Veranstaltungen wie Discos oder Konzerte durchführen kann. Deshalb sollte er dunkel gestrichen sein, über einen pflegeleichten Industrieboden, eine abbaubare Bühne und die nötigen technischen Einrichtungen verfügen, etwa Anschlüsse und vorinstallierte Kabelzüge für Beamer, Ton und Licht. Dazu gehört auch eine zweckmässig ausgestattete Bar mit genügend Ablageflächen. Und natürlich braucht es auch hier viel Lager- und Stauraum und eine ausgezeichnete Schallisolation. Das sind so ungefähr die wichtigsten Punkte. Es ist mir aber wichtig, dass man diese nur als grobe Orientierung versteht, als Notbehelf. Ein eigentliches Patentrezept für den guten Gemeinschaftsraum gibt es nämlich nicht.

Weshalb nicht? Ihre Empfehlungen leuchten durchaus ein.

Weil jede Situation anders ist und Räume ganz viel mit sozialem Zusammenleben zu tun haben. Wenn man möchte, dass Gemeinschaftsräume genutzt werden und leben, muss man ernsthaft abklären, was dort stattfinden soll. Und zwar gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern. Denn eine Raumeignung funktioniert nur, wenn die Leute beteiligt sind. Setzt man ihnen einfach einen Raum vor die Nase, empfinden sie den nicht als «ihren» Raum. Ist die Nutzung noch unklar, ist es daher besser, wenn man das Geld zurückstellt und erst mal nur den Rohbau erstellt. Mit einer zeitgemässen Grundausrüstung natürlich wie gutem Licht, Internetanschlüssen usw. Benutzen die Leute die Räume, kann man dann schauen, was sie wirklich brauchen. Bei einem Neubau kann man das gut gemeinsam entwickeln.

Sie sprechen das soziale Zusammenleben und den Einbezug der Bewohner an. Sollte es für Genossenschaften nicht selbstverständlich sein, dass sie beides berücksichtigen?

Offenbar ist das nicht überall ganz angekommen. Viele Genossenschaftsvertreter können zwar bis ins kleinste Detail über ihr Energie- oder Baukonzept Auskunft geben. Fragt man aber, wie das Zusammenleben aussieht, kommt ein grosses Fragezeichen, und man merkt, das ist gar kein Thema. Sie wissen zwar, wer in den Siedlungen wohnt – zum Beispiel Familien oder ältere Leute. Sie wissen aber nicht, ob diese spezielle Anliegen haben und was sie zum Zusammenleben brauchen. Dabei liesse sich dies problemlos feststellen. Aber natürlich muss das Bewusstsein dafür vorhanden sein und sich jemand des Themas annehmen. Und dieses dann auch bei den Genossenschaftsverantwortlichen verankern. So dass es so selbstverständlich wird wie Bau- oder Energiefragen.

Nicht alle Genossenschaften haben aber Stellen für Soziokultur.

Man muss sich halt überlegen, was einem wichtig ist. Ich sage jeweils, wir bauen ja auch

nicht ohne Architekten. Will man gemeinschaftsfördernde Räume, braucht es auch jemanden, der das Ganze anschiebt und sporadisch nachschaut, ob es noch funktioniert oder ein neuer Input nötig ist. Man muss sich auf jeden Fall bewusster werden, dass funktionierende Räume nicht einfach von alleine entstehen und ein Selbstläufer sind. Wer unsicher ist, wie man das angeht, kann sich auch bei anderen Genossenschaften Unterstützung holen, die mit solchen Fragen schon mehr Erfahrung haben. Ich empfehle sehr, sich da mehr auszutauschen.

Braucht denn überhaupt jede Siedlung einen Gemeinschaftsraum?

Nein, natürlich nicht. Genau das gilt es jeweils zu klären. So brauchen etwa Siedlungen mit Zwei- und Dreizimmerwohnungen, wo vor allem Paare oder Einzelpersonen mit einem Kind leben, wohl kaum einen Gemeinschaftsraum, sondern eher eine schöne Loggia und viele Grillstellen. Habe ich aber eine Siedlung wie das Tribschen in Luzern, wo mittlerweile siebzig Kinder leben, sieht das ganz anders aus. Die Bewohner verlangen mit viel Nachdruck solche Räume; sie wollen sie unbedingt, weil sie einen Mittagstisch und Betreuungsangebote einrichten möchten und viele weitere Ideen haben. Überhaupt werden wir derzeit bei der ABL überrannt mit Anfragen. Nach einer langen Phase, wo es bei uns eigentlich überhaupt keine entsprechende Kultur gab und nur zwei, drei dieser kaum genutzten «No-go»-Räume, kommt das Thema jetzt wieder auf. Das finde ich gut, und wir sind auch bereit, Gemeinschaftsräume zu bauen. Aber nicht einfach, da-

mit sie gemacht sind, sondern weil beziehungsweise wenn ein echtes Bedürfnis besteht.

Wie gehen Sie mit dieser Frage um beim aktuellen ABL-Ersatzneubauprojekt, dem Himmelrich 3, wo 250 Wohnungen entstehen?

Da stecken wir mitten in der Evaluation. Es dürfte ganz unterschiedliche Nutzungen geben – durch die Bewohnenden selber, die Kita, Senioren, Aufgabenhilfe, Siedlungsgruppen usw., aber auch Dienstleister wie die Spitex. Wir wünschen uns auch ganz verschiedene Nutzergruppen, die Druck auf die Gemeinschaftsräume ausüben. Diese müssten so begehrt sein, dass man um sie kämpfen muss – dann leben sie und funktionieren. Eigentlich müsste das das Ziel sein. Beim Himmelrich bedeutet das natürlich, dass es ein differenziertes Raumangebot braucht. Wie genau das aussehen wird, entwickeln wir noch.

pen usw., aber auch Dienstleister wie die Spitex. Wir wünschen uns auch ganz verschiedene Nutzergruppen, die Druck auf die Gemeinschaftsräume ausüben. Diese müssten so begehrt sein, dass man um sie kämpfen muss – dann leben sie und funktionieren. Eigentlich müsste das das Ziel sein. Beim Himmelrich bedeutet das natürlich, dass es ein differenziertes Raumangebot braucht. Wie genau das aussehen wird, entwickeln wir noch.

Eine Frage ist schliesslich auch der Betrieb.

Was empfehlen Sie da?

Da gibt es ganz verschiedene Möglichkeiten, man muss das nicht hochformell über die Verwaltung lösen. Beispielsweise kann man eine Person aus der Nachbarschaft einsetzen, die den Betrieb in Selbstverantwortung übernimmt. Dafür erhält sie pro Vermietung einen bestimmten Betrag, und wenn sie die Reinigung ebenfalls erledigt, entsprechend mehr. Das gibt auch einen Anreiz, sich aktiv um «Kundschaft» zu bemühen. Ganz banal. Ich kenne Beispiele, wo das einwandfrei funktioniert. Auch die skizzierten Gemeinschaftsräume können mit ähnlichen Ansätzen gut selbstverwaltet werden. ■

«Funktionierende Gemeinschaftsräume entstehen nicht von allein.»

ANZEIGE



Wir sind klein genug, um auch ganz grosse Projekte flexibel und effizient zu steuern!

Der Frühling steht vor der Türe. Die zunächst noch kühlen Morgenstunden weichen zunehmend der warmen Frühlingssonne.

Seit mehr als vier Jahrzehnten überzeugt Ammann + Schmid AG als flexibler Heizungsspezialist mit innovativer Technik und Offenheit gegenüber den Energietrends. Neugierig? Wir freuen uns auf Sie!

**ammann
SCHMID**

HEIZEN MIT VERSTAND.