

Wohnbaugenossenschaft «in buona compagna» vollendet Minergie-P-Eco-Siedlung in Bonaduz (GR)

# In guter Gesellschaft im Bündnerland

Im Alter in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in wunderbarer Landschaft zügeln? Diese Projektidee hat die Wohnbaugenossenschaft «in buona compagna» in Bonaduz in die Tat umgesetzt.

Von Stefan Hartmann

Dabei waren grosse Hürden zu überwinden. Ein Erfahrungsbericht.

Wohnmodelle «55 plus» sind hierzulande zwar noch ungewohnt, trotzdem spriessen in jüngster Zeit immer mehr solche Projekte aus dem Boden. Der Grund ist einfach: Die Vorstellung, nach der Pensionierung alleine in einer Wohnung oder einem Einfamilienhaus älter zu werden, beschäftigt viele Men-

schen. Eine gemeinschaftliche Wohnform, wo Individualität und Gemeinschaft sich ergänzen, ist daher für die Zeit nach dem Erwerbsleben eine attraktive Perspektive.

Diese Vision liegt auch der Genossenschaft «in buona compagna» zu Grunde. «Wir möchten gemeinsam die Freuden und

Plagen des Älterwerdens erleben und uns gegenseitig Hilfestellung leisten», sagt die Bonaduzerin Sandra Manzanell (61), «Frau der ersten Stunde». Der Logopädin schwebte bereits vor zwanzig Jahren das gemeinsame Wohnen im Alter vor. Aber erst vor sieben Jahren nahm das Projekt konkrete

Die Fassaden aus roh gesägter Lärche nehmen den Stil der Umgebungsbauten auf. Auf dem Dach ist die Solaranlage ersichtlich.





Mitinitianten Sandra Manzanell und Ruedi Jecklin im Gespräch mit der Bauleiterin Margrith Caduff von Architekt Schumacher AG.

Gestalt an. Zusammen mit fünf Gleichgesinnten machte sie sich auf Landsuche – die erste grosse Hürde. Nach langen Verhandlungen konnte 2007 im Zentrum von Bonaduz ein 2600 Quadratmeter grosses Grundstück von verschiedenen Eigentümern erworben und arrondiert werden. Ein Glücksfall, denn Bahnhof, Post und Läden liegen in Gehdistanz.

**Genossenschaft als beste Form der Trägerschaft**

Sechs Architekturbüros wurden zu einer internen Ausschreibung eingeladen; das Rennen gemacht haben die Berner BSR-Architekten, die bereits über Erfahrungen im Bau von Minergie-Mehrfamilienhäusern besitzen (Siedlung Burgunder, Bern, vgl. *wohnen* 5/2010). Denn für die Bonaduzer Initianten war von Anfang an klar: Man wollte einen nachhaltigen Bau. Am Ende ist daraus ein Minergie-P-Eco-Haus geworden – passend für ein Dorf, das vor zwei Jahren das Label Energiestadt erhalten hat. Die Baukosten liegen zwar um zwölf Prozent höher, andererseits sorgt die energieeffiziente Bauweise für tiefe Nebenkosten.

Welche Form von Trägerschaft sollte das Projekt nun haben Stockwerkeigentum oder Genossenschaft? Es war wiederum ein glücklicher Umstand, dass Professor Peter Moser von der Hochschule HTW in Chur ein Studienobjekt für einen Businessplan suchte. Das Vorhaben «55 plus» in Bonaduz erwies sich als idealer Testfall. Resultat: Die HTW-Studenten empfahlen das Genossenschaftsmodell. «Es ist ein flexibles Modell, die Mieter sind auch Genosschafter und können jederzeit kündigen, aber die Sicherheiten sind gleich gut wie beim Stockwerkeigentum.» Gleichwohl erfordere die Gründung einer Genossenschaft einigen Mut, sagt Ruedi Jecklin von der Kerngruppe von

«in buona compagnia» rückblickend. Von Seiten des SVW hätten sie wertvolle Beratung erhalten.

**Korb von (fast) allen Banken**

Schwierig gestaltete sich auch die Suche nach dem Kreditgeber: Gleich zwölf Banken gaben der jungen Genossenschaft einen Korb, angeblich weil der Ertrag zu tief sei. Kein Wunder: Die Genossenschaft strebt keinen Gewinn an; sie kennt nur die Kostenmiete. Die Abfuhr der Banken ist umso schwerer verständlich, als der Bund der Genossenschaft bereits in einer frühen Phase aus dem vom SVW treuhänderisch verwalteten Fonds de Roulement ein Darlehen von 1,2 Millionen Franken gewährte. Ferner erhielt die Genossenschaft freiwillige Darlehen von 0,5 Millionen Franken. Eine weitere Million kam aus den Pflichtdarlehen der Bewohner zusammen. Und auch die Age-Stiftung steuert 200 000 Franken bei.

«Banken wollen offenbar nicht in Projekte an der Peripherie investieren», vermutet Ruedi Jecklin, «dabei ist die Erschliessung in Bonaduz wohl besser als in jedem Churer Aussenquartier.» Am Ende war es die Lokalbank «Raiffeisen Bündner Rheintal», die der jungen Genossenschaft unter die Arme griff. Das Budget von 12 Millionen Franken konnte mit dem Bau ziemlich genau eingehalten werden – «wir haben eine Punktlandung hingelegt», stellt Ruedi Jecklin stolz fest.

**Öko-Bauweise fordert Handwerker**

Ortstermin, Pfingsten 2011: Auf der Baustelle der Genossenschaft «in buona compagnia» herrscht gut einen Monat vor Bezug emsiges Treiben. Es wird gefräst, gebohrt, gehämmert; Handwerker aller Gattungen arbeiten sich in die Hand. Zum Einsatz kommen ausschliesslich natürliche, leicht

rezyklierbare Baumaterialien mit geringem Grauenergieanteil. Ein Beispiel sind die geschlossenen Brüstungen im Treppenhaus aus dem natürlichen Material Duripanel.

Auf dem Rundgang begegnen wir Margrith Caduff. «Wir sind gut im Zeitplan», freut sich die Bauführerin. «Dabei müssen die Handwerker bei der Minergie-P-Eco-Bauweise mit neuen, ökologischen Baustoffen arbeiten – die beliebten Montageschäume dürfen nicht verwendet werden.» Gleichzeitig gelte es, das Bautempo ohne Einbussen an Qualität einzuhalten. Die grosse Herausforderung werde jedoch mit Bravour gemeistert, lobt Margrith Caduff.

**Wärme von der Sonne und aus dem Wald**

Grosse Fenster in der Südfassade lassen gerade im Winter viel passive Sonnenwärme

**Baudaten**

**Bauträgerin:**  
Wohnbaugenossenschaft «in buona compagnia», Bonaduz

**Architektur:**  
Arge BSR Bürgi Schärer Raaflaub Architekten AG, Bern, und Architekt Schumacher AG, Chur

**Umfang:**  
2 Bauten mit 26 Wohneinheiten, zusätzlich einzelne Büroräume, gemeinschaftlicher Mehrzweckraum, Gästezimmer, Wellnessbereich mit Sauna, Werkräume, 10 Einstellplätze Tiefgarage, 11 Aussenparkplätze ungedeckt

**Baukosten (BKP 1-5):**  
10 Mio. CHF total  
4450 CHF/m<sup>2</sup> HNF

**Mietzinsbeispiele:**  
2½-Zimmer-Wohnung (60 m<sup>2</sup>):  
1355 CHF plus 80 CHF NK  
3½-Zimmer-Wohnung (83,6 m<sup>2</sup>):  
1908 CHF plus 110 CHF NK





Blick in die Wohnungen kurz vor Vollendung.



Bonaduz ist ausgezeichnet erschlossen, die Natur liegt vor der Haustüre.



Herz der Siedlung ist der Gemeinschaftsraum mit Cheminée.

ins Wohnungsinnere. Eine hochdämmende, dichte Gebäudehülle minimiert den Wärmeverlust und hält im Sommer die Hitze ab. Komfortlüftungen mit Wärmerückgewinnung sorgen auch während der kalten Jahreszeiten stets für gute Luft, ohne dass wertvolle Wärme durch Fensterlüftung verloren geht. Warmwasser wird mit 76 Quadratmetern Sonnenkollektoren aufgeheizt; Restenergie liefert eine kleine, vollautomatische Holzpellettheizung im Keller.

Die Häuser sind in Mischbauweise erstellt worden – ein Drittel Beton, ein Drittel Mauerwerk und ein Drittel Holz. «Diese Bauweise optimiert Ökologie und Ökonomie», sagt der Architekt Peter Raaflaub. Die Wohnungen sind aus ökologischen Überlegungen lediglich mit einer Dusche ausgerüstet. Ein Baderaum mit Wanne befindet sich im Wellnessbereich neben einer Sauna und einer Kneippanlage. Zehn Prozent der Wohnfläche werden gemeinsam genutzt; dazu gehört neben einem zentral gelegenen Mehrzweckraum und Werkstätten im Keller auch ein Gästezimmer mit drei Betten. Die Fassaden sind aus Rücksicht auf die alten

Ställe in der Umgebung mit roher Lärche verkleidet. Die Wohnungen haben unterschiedliche Grössen und Grundrisse; sie reichen von der 42 Quadratmeter messenden Anderthalbzimmerwohnung bis zum 100-Quadratmeter-Loft. Dabei sind die Wohnungen flexibel einteilbar.

**Grossteil kommt von auswärts**

Das Projekt einer «55 plus»-Siedlung sei gut aufgenommen worden in der Gemeinde, betonen Manzanell und Jecklin. Obwohl der Ort «nur» 2800 Einwohner zählt, weist er eine gute Versorgung auf: Es hat drei Ärzte, einen Zahnarzt, eine Physiotherapie, eine Podologie sowie einen Kosmetiksalon und mehrere Coiffeurs. Daneben besitzt Bonaduz eine gut bestückte Dorfbibliothek. Verkehrstechnisch ist die Ortschaft ausgezeichnet erschlossen; dreimal pro Stunde erreicht man per Bahn oder Bus die nur zwanzig Minuten entfernten Zentren Chur oder Thusis. Wegen der Nähe zum kaum zwei Minuten entfernten Bahnhof wollte man so wenige Tiefgaragenplätze wie möglich bauen – von Seiten der Sied-

lungsbewohner werden nur zwölf Plätze beansprucht.

Nur ein Fünftel der Mietanfragen stammt aus der Umgebung selber; der grosse Rest der Anfragen reicht bis nach Olten. Die Mietzinse – es handelt sich um reine Kostenmieten – liegen zwar um rund 15 Prozent über den ortsüblichen Preisen, sind aber mit 1820 Franken für eine Dreieinhalbzimmerwohnung durchaus bezahlbar. Eine Hürde kann auch der Pflichtteil sein: Wer eine Wohnung mieten möchte, muss einen Genossenschaftsanteil zwischen 21 000 und 66 000 Franken erwerben; bei einer Wohnung von sechzig Quadratmetern (zweieinhalb Zimmer) liegt dieser bei 36 000 Franken.

**Alle Voraussetzungen für Gemeinschaftsleben**

Anfang Juni, ein Monat bevor die ersten Bewohner einziehen, waren 21 der 26 Wohnungen vergeben. Zwölf Wohnungen werden von Paaren, 14 von Singles bewohnt werden. «Zurzeit sieht es so aus, dass rund 40 Personen zwischen 49 und 84 Jahren zu-



Grosse Fensterflächen fangen die passive Sonnenwärme ein. Zwischen den Bauten ist der Gemeinschaftsraum angeordnet.

sammenleben werden», sagt Sandra Manzanell. «Wir bilden eine inspirierende Gruppe mit verschiedenen Charakteren – ein Ornithologe, eine Heilpflanzenfachfrau, ein Historiker und sogar eine Mediatorin», lacht Manzanell. Ein spannender Mix!

Der soziale Kontakt wird grossgeschrieben. In der Mitte der beiden Häuser trifft man sich im Zwischenbau bei Kaffee und Kuchen. Im Winter knistert hier ein Cheminéefeuer. Eine rundum ausgerüstete Küche macht das Zubereiten eines gemeinsamen Mittag- oder Abendessens möglich. Die Voraussetzungen sind gut dafür: Ein Bewohnerpaar aus der Hotelbranche, beide leidenschaftliche Köche, hat bereits Interesse an dieser Idee bekundet. Die Cafeteria steht natürlich auch Aussenstehenden offen. «Wir könnten uns hier gut eine Ausstellung oder einen Vortrag vorstellen», sagt Sandra Manzanell. ☺

[www.inbuonacompania.ch](http://www.inbuonacompania.ch)