

EIN NEUES STÜCK CHUR FÜR ALLE

Planaterra 11
Generationenwohnen
und Begegnungsort





Inhalt

Fakten zum Projekt	3
Zusammenfassung	4
Gemeinsam leben	6
Nachhaltig leben	15
Verantwortlich leben	21
Meilensteine	23
Kennwerte	24
Fazit und Ausblick	28

Diese Dokumentation beschreibt ein Förderprojekt der Age-Stiftung. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung.

Herausgeber:

Age-Stiftung, Zürich
www.age-stiftung.ch
Projekt ID: 881

Konzept, Redaktion, Layout, Produktion:
diktum.ch, Zürich

Fotografie (wo nicht anders beschriftet):
diktum.ch, Lena Wiesli, Zürich

Trägerschaft:

Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur
<https://www.bainviver-chur.ch>

Architektur:

Conradin Clavuot, Chur

Landschaftsarchitektur:

Kohler Landschaftsarchitektur, Bad Ragaz

Kontakt:

bainviver-chur
info@bainviver-chur.ch

Weitere Informationen zu dieser Dokumentation und der Förderung durch die Age-Stiftung finden Sie auf deren Website:



CORNELIUS KNÜPFER
STIFTUNG

Die Cornelius Knüpffer Stiftung hat das Projekt wie auch die Erstellung der Dokumentation finanziell unterstützt.

www.ck-stiftung.ch

Trägerschaft

Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur

Rechtsform

Genossenschaft

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft

Grundbesitz

Öffentliches Baurecht des Kantons Graubünden

Dauer 90 Jahre

Bauprojekt

Umnutzung unter Denkmalschutz

Aussenraumaufwertung

Zentrumsbelebung

Architektur

Conradin Clavuot, Chur

Baukosten

5,4 Millionen Franken

Nutzfläche

Wohnen 1157 m²

Interkultureller Treffpunkt 214 m²

Gewerbe 99 m² (Remise)

Wohnungsmix

16 kompakte Wohnungen auf 3 Etagen

1 Cluster-Wohnung

1 Gemeinschaftsraum und Büro

Grosszügige Korridore

Estrich

Veloraum

Waschküche

Interkultureller Treffpunkt

Bistro mit Küche (23 Plätze)

2 Veranstaltungsräume (50 Plätze)

5 WCs

Lager

Gewerbe in der Remise

43 m² Velowerkstatt (EG)

56 m² Werkstatt im Hofgraben (OG)

Fakten zum Projekt

Gremien Planaterra 11

6 Vorstandsmitglieder (davon 3 externe)

5 Kommissionen

6 Arbeitsgruppen

Verein «Werkstatt im Hofgraben»

Insgesamt: 50 Beteiligte (davon 15 externe)

Ein Leuchtturm für Chur und Graubünden

Mit Planaterra 11 hat die Wohnbaugenossenschaft bainviverchur ihr erstes Projekt realisiert. Im Herbst 2019 erhielt sie vom Kanton den Zuschlag für die Umnutzung des ehemaligen Chemielabors am Rande der Churer Altstadt. Seit Februar 2023 leben dort nun 28 Menschen zwischen 9 und 80 Jahren und haben gemeinsam ein Pionierprojekt geschaffen, das gemeinschaftliches Wohnen, Arbeiten und Leben vereint.

Nur zehn Minuten zu Fuss vom Bahnhof Chur entfernt, vereint das genossenschaftliche Wohnprojekt Mehrgenerationenwohnen mit soziokulturellen Angeboten und einer naturnahen Umgebung. Die Umnutzung des 1911 erbauten Gebäudes stellte nur eine von vielen Herausforderungen dar, die die junge Genossenschaft überwand.

Vor dem Zuschlag 2019 hatte sich die Genossenschaft erfolglos um zwei andere Bauprojekte – einen Neubau und eine Umnutzung – in Chur bemüht. Die gesammelten Erfahrungen sowie die Zusammenarbeit mit der IG Sennhof und dem Architekten Conradin Clavuot liess schliesslich die Realisierung Planaterra 11 glücken: Das innovative Nutzungskonzept lobte der Kanton Graubünden als «bereichernde Lösung» – insbesondere hinsichtlich des sozialen Engagements, des Nutzungsmixes und der Nachhaltigkeit. Als «zäh» bezeichnet die Genossenschaft die Verhandlungen mit dem Kanton, besonders wegen der hohen Baurechtszinsen und des ungünstigen Baurechtsvertrags (siehe S. 21). So bereitete die Finanzierung einiges Kopfzerbrechen.

Die junge Genossenschaft betrat mit Planaterra 11 Neuland. Die partizipativen Prozesse verlangten viel Kraft, zumal manchmal das nötige Wissen fehlte – etwa zu den Finanzen in der Bauplanung oder in rechtlichen Fragen. Hilfreich waren hier die wertvollen Kontakte der damaligen Co-Präsidentin, Regula Ott, zu Zürcher Genossenschaften.



Das Wohnen im Mehrgenerationenhaus ist eine Alternative zum Alleinsein im Alter.

Dank der Ausdauer vieler war Planaterra im Februar 2023 bezugsbereit: ein lebendiger Ort mit flexiblen Wohnformen, Arbeitsplätzen, Kultur und Gastronomie. Der Nutzungsmix reicht von der 1-Zimmer-Wohnung über mehrere 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu einer 4,5-Zimmer-Wohnung, die dank Schaltzimmern und Mansarden anpassbar sind. Grosszügige Gemeinschaftsräume ergänzen die



Ein verwilderter Obstgarten auf der einen, ein asphaltierter Parkplatz auf der anderen Seite. Viel ist seit dem Einzug der Wohnbaugenossenschaft 2023 gegangen.

bewusst klein gehaltenen privaten Wohnflächen. Für das Erdgeschoss fand die Genossenschaft mit dem Verein KulturPunktGR einen geeigneten Partner. Er betreibt während eines dreijährigen Pilotprojekts (bis 2025) ein Bistro ohne Konsumzwang und Räume für kulturelle und bildende Aktivitäten. Trotz des grossen ehrenamtlichen Engagements der Genossenschafter/-innen ist die finanzielle Basis des Vereins ungewiss – ein unangenehmes Risiko für die Vermieterin.

Weitere Gewerbemietler sind in der Remise untergebracht: im Erdgeschoss Reto Minschs Velowerkstatt und im Obergeschoss die Werkstatt des Vereins «Werkstatt im Hofgraben», der noch auf weitere Mitglieder hofft.

Der grosse Platz vor dem Haus – früher ein Parkplatz – gestaltete die Wohnbaugenossenschaft nach ökologischen Grundsätzen um. Sitzgelegenheiten und ein Brunnen laden zum Verweilen ein, während die grüne Halde hinter dem Haus den Bewohnenden Raum zum Gärtnern und für Begegnungen bietet.

Planaterra 11 – Leuchtturmprojekt in Chur

Wohnbaugenossenschaften sind in der Schweiz seit langem Vorreiter für innovative Stadtentwicklung und bezahlbaren Wohnraum. In Graubünden hingegen steht dieses Modell noch am Anfang. Die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur setzt mit ihrem Projekt «Planaterra 11» in Chur ein Zeichen für gemeinschaftliches, nachhaltiges Wohnen zur Kostenmiete. Gerade in Tourismusregionen, wo Erstwohnungen oft in Ferienwohnungen umgewandelt werden, ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Die Bündner Regierung prüft nun eine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Darlehen an Wohnbaugenossenschaften.



Rienk Smittenberg, Co-Präsident von bainviver-chur, mit seinen Töchtern Nynke und Sophie, den jüngsten Bewohnerinnen im Haus (Foto von Gallus Heeb).

Menschen unter einem Dach und an einem Tisch

Im Planaterra 11 verbinden sich Wohnen und Gemeinschaft auf besondere Weise. Ob Freiwillige, Anwohnerschaft oder Geflüchtete – im Erdgeschoss und auf dem grossen Platz gestaltet man soziales Leben in Chur gemeinsam.

Während die Bewohnenden von Planaterra 11 in den oberen Stockwerken ihre Privatsphäre geniessen, mischen sie sich im Erdgeschoss mit dem Quartier. Hier schafft der KulturPunkt Graubünden eine interkulturelle Begegnungsstätte mit Bistro und Veranstaltungsräumen.

Die Fachstelle Migration und Weltweite Kirche der reformierten Landeskirche Graubünden gründeten 2021 den Verein KulturPunktGR. Ein engagiertes Team aus Bistroleiter, soziokultureller Animatorin und Koch arbeitet eng mit den Bewohnenden von Planaterra 11 zusammen. Sie gestalten ein niederschwelliges und erschwingliches Angebot für Menschen aus unterschiedlichen Lebenswelten:

- Freitag Abend Bar mit Livemusik
- Monatliche Filmabende mit anschliessenden Diskussionen
- Workshops und Vorträge zu politischen, sozialen oder kulturellen Themen

- Kunstausstellungen
- Treffen des Schachclubs, des somalischen Vereins und der Ukrainer/-innen
- Wöchentlicher Nähtreff
- Zweiwöchentlicher Kulturen-Brunch
- Sprachcafé und Sprachspaziergänge von Freiwilligen mit Geflüchteten
- Gemeinsames Kochen mit Geflüchteten

Finanzielle Herausforderungen

Obwohl das Amt für Migration einen Sockelbeitrag leistet, ist das Pilotprojekt KulturPunktGR (2022–2025) weiterhin auf zusätzliche finanzielle Mittel angewiesen, um wenigstens selbsttragend zu sein. Es bestehen Kooperationen mit dem HEKS, das zweimal wöchentlich einen Beratungsschalter betreibt, und dem Verein Essen für Alle, der samstags kostenlos frische Nahrungsmittel anbietet.



Das Bistro ist ein Ort der Begegnung – ohne Konsumationspflicht.



Die Leiterin soziokulturelle Animation Anina Longthorn (links), Bistrotchef Memet Memeti und Präsidentin des KulturPunktsGR Rita Gianelli.

Gemeinsam statt einsam

Unter dem Dach von Planaterra 11 vereinen sich Wohnräume verschiedener Generationen. Menschen unterschiedlicher Herkunft und unterschiedlichen Alters leben hier zusammen, engagieren sich ehrenamtlich in der Begegnungsstätte KulturPunktGR. Sie schaffen einen lebendigen Treffpunkt für das Quartier und ein einzigartiges Gemeinschaftsgefühl, wie ein Besuch vor Ort zeigt.

Der Dorfplatz vor dem Haus Planaterra 11, am Rande der Churer Altstadt, ist an diesem Sommermittag belebt. Kinder spielen, Menschen plaudern, und die Atmosphäre ist geprägt von einer gemütlichen Offenheit. Mitten auf dem Dorfplatz plätschert der Brunnen.



Der Platz mit Brunnen vor dem Haus ist eine einladende Oase mitten in der Altstadt.

Susanna, Gründungsmitglied und Bewohnerin, wadet im Wasser und fischt mit einem Küchensieb Papierfetzen heraus – Überbleibsel der bunten Papierschiffchen, die ihr Enkelkind gestern schwimmen liess. Diese Szene fängt das Lebensgefühl der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur ein, die hier ihr erstes Projekt realisiert hat: ein Ort der Begegnung, des Austauschs und des gemeinsamen Erlebens.

Oase in der Altstadt und Treffpunkt

Der Platz mit dem Brunnen ist die jüngste Umgestaltung der Wohnbaugenossenschaft. Nach und nach entsteht eine Oase mit Sitzbänken und lauschigen Ecken. Noch sind die im Vorjahr gepflanzten Bäume jung, ihre Schatten klein, doch der Kontrast zum ehemals asphaltierten Parkplatz ist gross. Nun entsteht hier ein «neues Stück Chur, für alle», wie es auf der Website der Wohnbaugenossenschaft heisst, die das Haus im November 2020 im Baurecht übernommen hat.



Ein Stück Chur für alle: Der interkulturelle Begegnungsort im Erdgeschoss von Planaterra 11 – belebt von Holzfiguren des Künstlers Peter Leisinger.

Auf der Terrasse des Bistros, die sich zum Platz hin öffnet, herrscht an diesem Dienstagmittag Betrieb. Der Duft nach frisch zubereiteten Speisen und exotischen Gewürzen erfüllt die Luft. In der Bistroküche, in der sonst der Koch Sebastian wirkt, ist heute Sihaam am Werk, eine junge Somalierin. In grossen Töpfen blubbern eine somalische Linsensuppe, ein currygelbes Geflügelgericht, und es werden Fladen ausgerollt. Sihaam hat vor rund drei Monaten Zuflucht im Haus Planaterra 11 gefunden. Das Kochen heute ist für sie ein Weg, ihre Dankbarkeit gegenüber den gastfreundlichen Bewohnenden auszudrücken.

Im Erdgeschoss des Hauses schafft die Wohnbaugenossenschaft zusammen mit dem Kultur-PunktGR einen kulinarischen und interkulturellen Quartiertreffpunkt mit Bistro und Kulturangeboten – und viel Raum für freiwilliges Engagement. Unter anderem öffnet das Erdgeschoss jeden Samstag für das Projekt «Essen für Alle» seine Türen.

Essen für Alle: Soziales Engagement im Planaterra 11

Jeden Samstag werden im Kultur-PunktGR bei «Essen für Alle» gespendete Lebensmittel, Grundnahrungsmittel und Hygieneartikel an bedürftige Personen verteilt, unabhängig von ihrem Aufenthaltsstatus. Mit diesem Engagement hilft die Wohnbaugenossenschaft mit, Lebensmittelverschwendung zu reduzieren, aber auch einen Ort zu schaffen, an dem Solidarität und Unterstützung in Chur lebendig werden.

Weitere Informationen:



www.essenfueralle.org



Geselligkeit pur: Bewohnerinnen und Besucher sitzen entspannt beisammen.

Somalia meets Chur

Auf der Terrasse werden die ersten Teller mit dampfendem Curry serviert. An einem der Tische sitzt Heidi, Bewohnerin von Planaterra 11. Sie hat Sihaam bei vielen Behördengängen begleitet: «Es war ein langer Weg», sagt sie, «Sihaam ist eines Abends kurz vor dem Pfingst-Wochenende bei uns vor dem Haus gestanden. Ich konnte sie nicht einfach sich selbst überlassen, zumal die zuständigen Ämter schon alle geschlossen hatten.» Kurzerhand brachte sie sie im Gästezimmer unter.

Wer Flüchtlinge beherbergt, muss sie beim Einwohneramt melden. Nur so haben sie Zugang zu Sozialhilfe oder Integrationskursen. Dafür hat sich Heidi in den letzten Monaten eingesetzt, da die junge Frau aufgrund von Missverständnissen aus



Enge Verbindung über kulturelle Grenzen hinweg: Bewohnerin Heidi (links) und Sihaam (Mitte).

Eine Frau – viele Hüte

Heidi, Bewohnerin von Planaterra 11, blickt auf eine herausfordernde Zeit zurück: «Es gab Tage, an denen Sitzung auf Sitzung folgte, und ich fühlte mich oft wie ein wandelndes Beratungsbüro.» Besonders im letzten Frühjahr spitzte sich dieses Gefühl zu, als die ungewisse Zukunft des KulturPunktsGR, des grössten Mieters von Planaterra 11, alle stark belastete. «Der KulturPunkt ergänzt unsere Werte und Ideale perfekt», sagt Heidi. Ohne das grosse ehrenamtliche Engagement von Genossenschafter/-innen von bain-viver-chur wäre der KulturPunkt nicht umsetzbar.

Heidi und einige Mitbewohnende arbeiten daran, dieses Engagement sichtbarer zu machen, und hoffen, dass der «Treffpunkt für alle» einen höheren Sockelbeitrag vom Kanton erhält. Zusammen mit der eigens gegründeten Supportgruppe engagiert sie sich zudem intensiv mit Fundraising und Lobbying.

Seit Mai 2024 unterstützt Heidi zudem eine junge somalische Frau, die vorübergehend im Gästezimmer von Planaterra 11 untergebracht ist. Diese Vielzahl an Aufgaben führte dazu, dass ihre Tochter sie zur Zurückhaltung mahnte: «Mami, jetzt musst du dich



Heidi holt die Natur ins Haus – Entspannung und Freude zugleich.

zurücknehmen. Überlege dir: Wo ist dein Know-how wichtig und wo machst du die Arbeit anderer.»

Heidi weiss: «Ich machte bei Sihaam eigentlich die Arbeit einer Sozialarbeiterin», und stiess dabei zuweilen an ihre Belastungsgrenzen. Trotzdem steht sie zu ihrer Entscheidung zu helfen, gestützt durch den Goodwill der Bewohnenden und dem offenen Austausch im Haus.

dem Asylzentrum in Arosa weggewiesen wurde. Dass Sihaam bald in eine eigene Wohnung oder WG ziehen könnte, wäre schön, doch das ist momentan noch ungewiss. Wohnkompetenz hat die junge Frau in den letzten drei Monaten im Planaterra 11 bereits erworben. Nach dem Mittagessen nutzt Heidi die entspannte Ruhe auf der Terrasse, holt die junge Somalierin aus der Küche und stellt sie den anwesenden Gästen vor. Diese bedanken sich mit spontanem Applaus. Und Heidi lässt sich die Aufmerksamkeit der Gäste nicht entgehen; sie lobt auch gleich Sihaams Talent als Henna-Tattoo-Künstlerin.

Gemeinsam definierte Freiheit statt Doktrin

Nach dem Mittagessen treffen wir Susanna wieder. Jetzt sitzt sie zusammen mit ihren Mitbewohnern Thomas und Richi am grossen Küchentisch der Clusterwohnung und isst Chriesi aus dem eigenen Garten. Die Clusterwohnung ist eines der Herzstücke

des Wohnungsmixes von Planaterra 11. Susanna hat sich hier ihren Traum vom Wohnen im Alter erfüllt und sich von Anfang an engagiert – sowohl für das Wohnbauprojekt als auch für das Cluster. Die Engadinerin hat eine grössere, schöne Wohnung aufgegeben und sich von überflüssigem Ballast getrennt. «Ich habe mich auf die Leute hier gefreut und auf die Herausforderung, die es ebenso bedeutet», resümiert sie. Für Susanna ist das Wohnen im Cluster eine Alternative zum Alleinsein im Alter. Neben Susanna leben hier drei weitere Singles sowie ein Paar in separaten Kleinwohnungseinheiten.



Susi Senti (80), Bewohnerin, bloggt regelmässig über das gemeinschaftliche Wohnen im Planaterra 11.



Generationendialog am Cluster-Küchentisch – heute mit zwei Bewohnern (links) der benachbarten WG.

«Von Anfang an war klar, dass wir uns so wenig Regeln wie möglich auferlegen wollen», betont Thomas. «Wir bringen uns alle rücksichtsvoll mit unserem eigenen Wesen ein und folgen unserem Gerechtigkeitsgefühl.» Richi stimmt zu und fügt an: «Das Haus und auch unser Cluster sind soziokratisch organisiert. Wer sich eingeschränkt oder unwohl fühlt, meldet sich.»

Schnell wird klar, dass es hier nicht um eine Zweckgemeinschaft geht, um in Zeiten steigender Mieten günstig zu wohnen. In der geräumigen und funktionalen Küche, dem Dreh- und Angelpunkt des Clusters, ist das WG-Feeling spürbar. Beim spontanen Beisammensein am Chriesi-Topf wird gescherzt, es werden Anekdoten erzählt, aber auch reflektiert: «Ich finde es schwierig, die Balance zwischen den neuen Verpflichtungen im Cluster und in der Genossenschaft – und den alten sozialen Kontakten zu finden», erzählt Susanna. Sie findet es wichtig, sich abzugrenzen und auch mal Nein zu sagen. Befindlichkeiten und gemeinsame Aktivitäten werden im Cluster bei monatlichen Treffen besprochen. Neben dem Cluster wohnt die jüngste Gruppe

Ratschläge für zukünftige Clusterbewohnerschaft

- Neugierig und aktiv sein, nach Möglichkeit Probewohnen und mit den künftigen Clusterbewohnenden im Gespräch sein
- Bereitschaft, gemeinschaftlich zu wohnen, mitzudenken und mitzugestalten im Cluster und in der Genossenschaft
- Sich mit eigenen Wünschen und Vorstellungen auseinandersetzen
- Den Prozess frühzeitig, etwa zwei bis drei Jahre vor dem Einzug, beginnen, um genügend Vorbereitungszeit zu haben.



Die 4,5-Zimmer-WG-Maisonette mit ihren Dachschrägen ist ein Treffpunkt für Gemeinschaft und Gespräche.

im Planaterra: eine Wohngemeinschaft von vier jungen Männern. Wir treffen die beiden Architekturstudenten Orlando und Marco, die bei einer Studienexkursion auf das Churer Mehrgenerationenprojekt aufmerksam wurden. Der Funke sprang sofort über, waren sie ohnehin auf der Suche nach einer WG. «Wir versuchen, uns trotz Studium einzubringen», sagt Orlando. Herausforderungen gebe es im Zusammenspiel der Generationen, aber die Toleranz im Haus erleichtere das Zusammenleben und schaffe Raum für gegenseitiges Verständnis.

Erdgeschoss – wo die Bewohnenden auf das Quartier treffen

Im Bistro von Planaterra 11 ist die Küche inzwischen wieder blitzsauber. Nur ein leichter Curryduft erinnert an das Mittagessen. Bistrotchef Memet gönnt sich eine Kaffeepause auf der Terrasse. Der vierfache Familienvater stammt aus Mazedonien, lebt seit 1994 in der Schweiz und ist seit Sommer 2023 Bistrotchef im KulturPunktGR. Die Terrasse leert sich, der Wind frischt auf, eilig schliesst Memet die Sonnenschirme und erzählt: «In meinen früheren Jobs in der Gastronomie wurde ich nur an Zahlen und Umsätzen gemessen. Der Druck war enorm.» Hier müssten die Gäste nichts konsumieren, es gebe keinen Konsumzwang – was er anfangs etwas problematisch fand. Denn die Einnahmen aus dem

Verkauf von Speisen und Getränken müssten, zusammen mit den Mieteinnahmen der Veranstaltungsräume, die Lohnkosten für die mittlerweile vier Angestellten und die Miete für die Räume im Erdgeschoss decken. Dies sei bei weitem nicht der Fall und aufgrund der Lage am Rand der Altstadt und



Im Element: Bistrotchef Memet freut sich, wenn der Betrieb läuft.

Neue Perspektiven

Ignaz (38) ist ein wichtiger Teil des KulturPunkt-Bistros im Planaterra 11. Er bewohnt eine 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock des Hauses, in die er im Februar 2023 als erster Mieter eingezogen ist. Aus einer Grossfamilie stammend schätzt er hier besonders das Gemeinschaftsgefühl.

Nach verschiedenen Praktika und Stationen in IV-Betrieben sprach ihn Bistro-Chef Memet auf die Mitarbeit im Bistro an. «Einen so kurzen Arbeitsweg hat nicht jeder, das probiere ich aus», erinnert sich Ignaz. Zu seinen Aufgaben gehören das Abwaschen, der Service und die Beaufsichtigung des Bistros während Memets Zimmerstunde sowie die Wäschepflege. Besonders schätzt er den Kontakt mit den Gästen und die Zusammenarbeit im Team: «Gemeinsam statt einsam», wie er es aus seiner Familie kennt, und «wo man auch über Persönliches reden kann.»

Herausforderungen gibt es ebenso: «Wenn viel los ist, weiss ich manchmal nicht, wo ich stehen und welche Aufgaben ich übernehmen soll.» Und ab und zu strapazieren lange Diskussionen an



Zwischen Beruf und Gemeinschaft: Ignaz lebt und prägt das Miteinander im Planaterra 11.

Bewohnendensitzungen seine Geduld, besonders wenn «der Apéro langsam warm wird». Mit einem «heissen Draht» zu Nachbar Hansjörg und den Nachbarinnen Brigitta und Heidi ist Ignaz im Haus gut vernetzt. Für ihn ist der KulturPunktGR ein zentrales Element der Gemeinschaft im Haus. Das Bistro, das inzwischen auch Stammgäste habe, sei quasi die «Hausbeiz» und nicht mehr wegzudenken aus Planaterra 11.

der fehlenden Laufkundschaft sei es unwahrscheinlich, dass sich das Bistro jemals selbst tragen werde.

Die enge Zusammenarbeit zwischen der Wohnbaugenossenschaft und der IG Sennhof (heute IG für lebendige Wohn- und Stadträume) begann bereits 2018 im Rahmen einer erfolglosen Bewerbung für eine Umnutzung des alten Churer Gefängnisses. Die beiden Organisationen ergänzten sich sehr gut und machten ein Jahr später gemeinsam die Eingabe für Planaterra 11.

Eine Arbeitsstätte mit Sinn

«In meiner Heimat arbeiten die Leute nicht so gerne», erzählt Memet halb im Scherz. Vor allem die Rentner wollten nur «chillen», keinen Finger mehr rühren. Hier sei das ganz anders: «Jeden Montag hilft Hansjörg beim Abwasch. Er ist unglaublich, macht überhaupt kein Aufheben und ist sich als pensionierter Rheumatologe nicht zu schade für diese

Arbeit.» Auch Susi, mit 80 Jahren die älteste Bewohnerin im Haus, hütet zuverlässig jeden Freitagnachmittag das Bistro, während Memet Zimmerstunde hat. Von selbst kämen die Leute im Umfeld von Planaterra 11 mit dem Vorschlag: «Memet, heute könnte es viel Betrieb geben, kann ich dich unterstützen?»

Besonders ans Herz gewachsen ist Memet sein Mitarbeiter Ignaz, der dreimal die Woche im Bistro arbeitet. Eine Handfehlstellung macht ihm die Arbeit zuweilen nicht leicht; er kann nur mit der einen, gesunden Hand servieren. «Am Anfang wollte ich ihm ständig helfen», gesteht Memet. Doch Susi ermutigte ihn: «Memet, du musst ihn machen lassen!» Die Zusammenarbeit mit Ignaz habe ihm eine neue Perspektive gegeben, demnächst will er eine Ausbildung zum Sozialpädagogen machen. Für die Zukunft hofft er, dass die dreijährige Pilotphase, wofür der KulturPunktGR auch Unterstützung vom Amt für Migration erhält, verlängert wird.

Es ist klar, dass dies weiterhin nur mit viel ehrenamtlicher Arbeit der Menschen von Planaterra 11 möglich sein wird.

Inzwischen wirbeln Böen den Staub auf dem grossen Vorplatz auf. Der Mergelbelag – eine Art Kiesbelag – sorgt dafür, dass sich der Boden im

Sommer weniger aufheizt, Regen versickert und Pflanzen und Tiere Zugang zum Boden und damit einen Lebensraum erhalten. Während die Abendsonne den Platz in ein warmes Licht taucht, hallen die lebendigen Szenen dieses Nachmittags nach, an einem Ort, der Begegnung und Leben verbindet.

Labor Zwischennutzung

Nach dem Kauf der Liegenschaft im Dezember 2020 wurde das Haus Planaterra 11 zwischen-genutzt. Bis Ende 2021 wurde in Büros, Ateliers, Werkstätten und einer improvisierten Wohnung geplant, gemalt, musiziert, gewerkelt und gewohnt. Priska Inauen, die während dieser Zeit in der Wohngemeinschaft lebte, blickt zurück: «Das Haus hat die Leute angezogen. Wir haben nicht einmal gross Werbung für die Vermietung gemacht. Leute kamen und die Ideen sprossen.»

Ohne festes Konzept diente diese Phase als Labor für Ideen und das Zusammenleben. Die Freitag Abend Bar, die bis heute wöchentlich stattfindet, entstand aus dem Wunsch heraus, das Haus zu beleben.



Priska Inauen, Mitglied der Genossenschaft bainviverchur (rechts) an der Freitag Abend Bar zusammen mit Yvonne Michel Conrad, Präsidentin IG für lebendige Wohn- und Stadträume (vorm. IG Sennhof, Foto von Hansjörg Bhend).

Von Räumen zum guten Leben

Planaterra 11, das erste realisierte Projekt der Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur, setzt auf eine schlanke Organisation und aktive Partizipation. Sechs Vorstandsmitglieder lenken die Geschicke, unterstützt von der Geschäftsstelle und der Bewohnenden-Organisation. Der Übergang von der Planungs- zur Betriebsphase brachte unerwartete Herausforderungen mit sich.

Fünf Kommissionen bilden das Rückgrat der Organisation. Entscheidungen fallen nach dem Konsensprinzip: Gemeinsam sucht man Lösungen, gegen die niemand einen schwerwiegenden Einwand hat. Dieses Vorgehen zielt nicht auf vollständige Übereinstimmung ab, sondern auf tragfähige Kompromisse für alle Beteiligten.

Die «Echoräume» haben sich als wertvolles Kommunikationsinstrument etabliert. Hier diskutierten Genossenschaftler/-innen bereits in der Planungsphase Architekturentwürfe, Energieversorgung, Aussenraumgestaltung und Finanzen. Die Pandemie verlagerte viele dieser Treffen in den digitalen Raum.

Die Bewohnenden gestalten mit
Noch vor dem Einzug legte man die Basis für die Bewohnenden-Organisation (BO). Sie fördert den gegenseitigen Austausch

und ermöglicht gemeinsame Entscheidungsfindung. Hier entstanden Arbeitsgruppen, die im Hintergrund agieren, um dann im Plenum zu präsentieren und weiter zu debattieren. Die App beUnity dient als digitale Plattform für Marktplatz, Neuigkeiten und um den Gemeinschaftsraum zu reservieren.

Herausforderungen beim Übergang

Der Wechsel von der Umsetzungs- in die Betriebsphase 2022/23 stellte die Genossenschaft besonders auf die Probe. Zwei langjährige Vorstandsmitglieder – darunter die Präsidentin und ein Mitglied

der Baukommission – schieden nach Ablauf ihrer Amtszeit aus, kurz darauf fiel ein Mitglied des Co-Präsidiums krankheitsbedingt aus. Diese personellen Veränderungen forderten den verbleibenden Vorstand stark heraus. Der Wissenstransfer und die Einarbeitung der neuen Vorstandsmitglieder bedeuten eine zusätzliche Belastung.



Die Vision der Wohnbaugenossenschaft (PDF | 500 KB) begleitet durch die Planungs- und Realisationsphase.

Im Einklang mit der Vision «Umweltfreundlich»

Seit der Übernahme des ehemaligen Chemielabors des Kantons Graubünden hat die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur das Gebäude und seine Umgebung nachhaltig aufgewertet. Vom schonenden Umbau des historischen Gebäudes bis hin zur Schaffung eines biodiversen Aussenraums.

Beim Umbau des Schulhauses orientierte sich Architekt Conradin Clavuot (Interview auf der Folgeseite) stark an der bestehenden Bausubstanz. Bauteile wurden wiederverwendet, auf tiefgreifende Eingriffe verzichtet. Zudem schloss man das Gebäude an das Fernwärmenetz an. Doch der Erhalt der historischen Elemente und der ReUse von Bauteilen stellte die Träger-schaft auch vor finanzielle und planerische Herausforderungen.

Vom Asphaltplatz zum natur-nahen Begegnungsraum

Früher bestand der Aussenraum zur Altstadt hin nur aus einem grossen asphaltierten Platz mit 27 Parkplätzen. Die Wohnbaugenossenschaft ersetzte den Asphalt vollständig durch eine Chaussierung, die den Boden versickerungsfähig macht. Allerdings birgt der Mergelbelag auf dem Vorplatz auch Herausforderungen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Eine Bewohnerin, die seit Frühjahr 2023 hier lebt und auf den Rollstuhl angewiesen ist, merkt an: «Die Räder meines Rollstuhls bleiben oft in den



Regula Ott (rechts) trieb die Biodiversität im Planaterra 11 voran und leitete während der Bauphase zusammen mit Christoph Schaniel (links) das Präsidium der Genossenschaft (Foto von Yanik Bürkli).

Löchern stecken und werden voll Schmutz.» Auch die Haustüre sei für sie eine Hürde, da diese sich nicht automatisch öffne. Diese Probleme sind bekannt und werden aktuell angegangen.

Verwilderter Obstgarten wird Naturkleinod

Der steile Hang hinter dem Haus ist ein Naturrefugium mit Wildhecken, ungemähten Wiesen und Altholzstrukturen. Dank der finanziellen Unterstützung des

Amts für Natur und Umwelt Graubünden gestaltet bainviver-chur die Halde zum wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten um. Die Halde wird so zu einem Ort, der den Austausch und das gemeinsame Tun fördert. Doch die Pflege und der Erhalt der Biodiversität stellen für die Gemeinschaft, insbesondere für die älteren Bewohnenden, eine zusätzliche Belastung dar.

Einen Ort schaffen, an dem Menschen jeden Alters leben können

Im Interview erklärt Architekt Conradin Clavuot, warum sich alte Schulhäuser ideal als Wohnraum eignen und wie sinnvoll der ReUse bestehender Bauteile ist.

Wie hat der Denkmalschutz die Umnutzung von Planaterra 11 beeinflusst?

Obwohl das Gebäude selbst nicht denkmalgeschützt ist, unterliegt es den strengen Auflagen der Churer Altstadt, die vollständig unter Schutz steht. Jedes Bauvorhaben muss den Weg über die Denkmalpflege gehen. Das rund 100 Jahre alte Schulhaus bot dank seiner massiven Strukturen eine hervorragende Grundlage für die Umnutzung. Treppenhäuser, Korridore, Fenster, das Dach und die Fassade blieben weitgehend unberührt.

Welche Massnahmen haben Sie ergriffen, um die Substanz des Gebäudes möglichst wenig zu beeinträchtigen?

Dank der stabilen Grundstruktur konnten wir viele historische Details erhalten, während wir notwendige Modernisierungen subtil umgesetzt haben. So bleibt

der ursprüngliche Charakter des Gebäudes erhalten, ohne dass der Umbau ihn überlagert.

Gab es Überraschungen während des Umbaus?

Merkwürdigerweise war das Gebäude nicht unterkellert, und vom steilen Hang drang viel Feuchtigkeit ein. Die Böden im Erdgeschoss sind durch die ständige Feuchtigkeit verfault. Wir mussten sie bis auf das Erdreich abtragen, neu dämmen und schliesslich Eichenböden verlegen.

« *Unsere Interventionen haben sich der bestehenden Architektur von Planaterra 11 untergeordnet. Die Umbauten sind subtil gehalten, sodass das Schulhaus aus der Gründerzeit im Hintergrund weiterlebt, und das ist gut so.* »

Conradin Clavuot,
Architekt

Wie beeinflusste der Denkmalschutz Ihre Planungen?

Es war ein Miteinander, mit Diskussionen, Vorschlägen und Auswahlprozessen. Alles ging reibungslos und die Denkmalpflege hat sehr gute Inputs gebracht. Als Beispiel: Die Korridore und Treppenhäuser durften nicht verändert werden. Diese Bereiche, die früher vor allem funktional genutzt wurden, haben wir nun als zentrale Begegnungszonen umgestaltet und mit Schränken ergänzt. Ich habe das Gefühl, dass ich selbst auch Vertreter der Denkmalpflege sein könnte, so einfach hat man sich verstanden.

Wie haben Sie es geschafft, den Wohnungsmix harmonisch unter einem Dach zu vereinen?

Der geplante Mix hat sich sehr schnell in die vorhandenen Gegebenheiten eingefügt. Abstreicher gab es nur bei der Menge

der grossen Clusterwohnungen. In der Folge war es unsere Aufgabe, möglichst lebendige, nutzbare und nutzungs offene Wohnungen zu schaffen. Bei einer Raumhöhe von 3,50 m und bescheidenen Raumgrössen hat man vor allem Potenzial in der Höhe. Diese konnten wir mit Schrankeinsbauten, Schiebeelementen und Klappmöbeln nutzen.

Ein Schulhaus als Wohnhaus – geht das?

Schulhäuser eignen sich grundsätzlich sehr gut als Wohnhäuser. Im Kanton Graubünden gibt es viele leerstehende Schulhäuser. Die Grundstruktur ist gut, die Räume grosszügig und nicht alles ist mit technischen Installationen überfrachtet. Mit einem dezenten Farbkonzept, mit Möblierungen in den gemeinsamen Bereichen, mit der offenen Nutzung des Erdgeschosses haben wir es geschafft, das Gefühl zu vermitteln, nicht nur in einem Schulzimmer zu wohnen.

Wie wirtschaftlich ist ReUse beim Umbau eines alten Gebäudes?

Im Zuge der Nutzung des Gebäudes als Labor wurden ab 1972 diverse Um- und Einbauten vorgenommen. Vieles davon konnten wir wiederverwenden, etwa die Türen. Jede der 120 Türen wurde erfasst, wenn nötig angepasst und erneut eingebaut – ein aufwendiger Prozess. Neu zu bestellen wäre um ein Vielfaches billiger gewesen, hätte aber nicht zur Philosophie der Genossenschaft gepasst. Wir wollten auch alle Waschbecken wiederverwenden, haben sie ausgebaut und beiseitegestellt, aber eines Morgens waren sie weg. Auf Baustellen ist man es heute gewohnt, alte Dinge, die «herumliegen», zu entsorgen.



Conradin Clavuot (Architekt; links) mit Cornelia Bischoff und Hansjörg Bhend, die als Teil der Baukommission tätig waren.

Wie steht es um die Energieeffizienz des Gebäudes?

Das Haus verfügte über eine Gasheizung, die noch 15 Jahre funktioniert hätte. Aber wir haben uns schnell für den Anschluss an die Fernwärme entschieden. Die vorhandenen Radiatoren haben wir beibehalten, ein super System für dieses Gebäude! Der Energieverbrauch liegt bei etwa bei 217 kWh pro Quadratmeter und Jahr, was für ein Gebäude dieser Art zufriedenstellend ist. Eine wesentliche Verbesserung der Energieeffizienz, etwa durch eine Innendämmung der Fassade und den Einbau neuer Fenster, wäre aufgrund der Denkmalschutzauflagen nur mit sehr hohem Aufwand möglich gewesen. Dabei wäre viel von der ehrwürdigen Ausstrahlung verloren gegangen.

Wie haben Sie moderne Technik in die historische Struktur integriert?

Wir haben unnötige Installationen entfernt und alle Leitungen sichtbar gelassen, das passt zum Haus und gleichzeitig vereinfacht

es die Wartung. Das Größte haben wir in einem Steigschacht zusammengefasst.

Auf welche Massnahmen sind Sie besonders stolz?

Zum einen freue ich mich, dass es uns gelungen ist, dem Haus neues Leben einzuhauchen. Zum anderen: das neue durchgängige Raumkonzept der inneren Erschliessung mit den grosszügigen Korridoren, mit denen wir alles verbunden haben und die sich wie eine Lebensader durch die beiden Gebäudeteile ziehen. Hier trifft man sich, hier ist sozialer Raum.

Wie gestaltete sich die Zusammenarbeit mit der Genossenschaft?

Ich fand es bereichernd, mit diesen sozial engagierten Menschen Ideen zu entwickeln, obwohl die Zusammenarbeit mit einem ehrenamtlichen Vorstand generell Herausforderungen mit sich bringt. Besonders bei einem ersten Projekt der Genossenschaft, wo die Abläufe zu Beginn

noch unklar waren, erfordert dies zwangsläufig mehr Zeit, Geduld, Flexibilität und Abstimmung. Umso wertvoller war es, dass der Vorstand Beratende der Genossenschaft Kalkbreite hinzugezogen hat; ihr Fachwissen trug wesentlich zum Gelingen des Projekts bei.

Wie war die Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege?

Das lief sehr gut und wir haben am Tisch immer gute, vernünftige Lösungen gefunden. Im Vergleich zu anderen Städten ist die Zusammenarbeit mit den Ämtern in Graubünden einfacher und

direkter. Es hat sich bewährt, dass wir unsere Pläne sehr früh auf den Tisch gelegt haben, immer mit der Haltung: Wir haben da einen Vorschlag, was meint ihr dazu?

Welche Unterstützung gab es von der Denkmalpflege?

Unsere Liste enthielt Massnahmen, die wir als unterstützungswürdig erachteten. Nicht alle wurden genehmigt, aber das Amt machte uns im Gegenzug neue Vorschläge. Schliesslich übernahm die Denkmalpflege einen finanziellen Anteil im Umfang von 22'000 Franken.

Wie wichtig sind gemeinnützige Wohnbauprojekte in Chur?

Die Wohnungen in Planaterra 11 sind qualitativvoller und andersartiger als grosse Teile des Wohnungsangebotes in der Altstadt von Chur. Allerdings sind sie wegen des teuren Baurechtszinses des Kantons nicht allzu günstig. Und Chur trägt sicher noch ein bis zwei weitere solche Projekte.

Das Wichtigste in Kürze

Beim denkmalgeschützten Gebäude galt es, Projektideen bezüglich der Grundrissgestaltung an die historische Bausubstanz anzupassen.

Bestehende Qualitäten und wiederverwendete Bauteile

- Dachzimmer mit originalen Holzbalken
- Raumhöhe von 3,5 m (1./2. OG)
- Deckenstrukturen und Stuckaturen im Treppenhaus
- Holzüberdachte Eingänge
- Gemeinschaftsraum mit Holztäfelung
- Treppenhäuser mit geschwungenen Geländern
- Korridore mit originalen Plattenböden
- Sämtliche Türen und Fenster
- Radiatoren und wenige Lavabos
- Schmiedeeiserne Fenstergitter wurden zu Veloständer-Toren

Konstruktive Lösungen mit der Denkmalpflege

- Einbau zusätzlicher Fenster für mehr Licht (z.B. Lukarne im Cluster)
- Restaurierung von Friesen in den Gängen (1./2. OG)
- 1 zusätzliches Fenster auf Nordseite (2. OG)

Realisierte Massnahmen

- Rollstuhltaugliche Rampen
- Wanddurchbrüche verbinden die zwei leicht höhenversetzten Hausteile
- Zwei Türen im EG ermöglichen direkten Zugang zur Terrasse/zum Hof
- Türen, Bäder und Wohnungen wo möglich rollstuhltauglich

Energetische Sanierung

- Anschluss an Fernwärme ersetzt die Gasheizung

Unerwartete, verteuerte Massnahmen

- Feuchte und morsche Böden im EG mussten bis aufs Erdreich abgetragen, neu aufgebaut und gedämmt und mit neuen Eichenholzböden belegt werden
- Ersatz aller Elektro- und Wasserleitungen
- Berücksichtigung geschützter Bauteile beim Einbau der Haustechnik
- Ersatz der Original-Wandschränke in den Korridoren durch brandschutztaugliche Schränke
- Bauliche Massnahmen bei Treppengeländer (BFU-Vorgaben über maximale Öffnung Staketengeländer)

Biodiversität im Herzen von Chur

Der steile Hang hinter Planaterra 11 – die Halde – ist ein verstecktes Juwel der Biodiversität. Ein buntes Blütenmeer als Nektarquelle für Insekten, Obstbäume als wertvoller Lebensraum für Vögel. Wiesen, warme Natursteinmauern und Altholzstrukturen schaffen Rückzugsorte und Verstecke für die vielfältige Tierwelt.

Dieses Paradies ist ausschliesslich den Bewohnenden vorbehalten. Der Zugang zur Halde hinter dem Haus ist barrierefrei und führt zu einem grosszügigen Sitzplatz. Wer den steilen, terrassierten Hang hinaufsteigt – über eigens angelegte Pfade – wird mit einem grandiosen Ausblick auf die Altstadt belohnt. Der Aufstieg erfordert etwas Anstrengung. Die Bewohnenden hegen und pflegen ihr Paradies selber, organisieren jedoch angesichts der anfallenden Arbeiten spezielle Gartenarbeitstage, an denen Freiwillige aus der Genossenschaft mitanpacken.



*Lebensraum, Versteck und Überwinterungsort:
Trockensteinmauern.*



Die Bewohnenden haben in Eigenarbeit einen terrassierten Gemüse- und Blumengarten angelegt, der auch älteren Menschen den Zugang erleichtert (Foto von Hansjörg Bhend).

Natürliche Vielfalt dank Wildhecken

Die Wildhecken in der Halde entstehen langsam und bieten künftig Lebensraum und Nahrung für zahlreiche Vögel, Insekten und Kleintiere. Bestehend aus einheimischen Sträuchern wie Weissdorn, Holunder und Kornelkirsche, werden sie nach und nach zur ökologischen Vielfalt beitragen.

Weitere Informationen:



www.heckentag.ch



Die Umgestaltung der Halde wurde vom Amt für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden finanziell unterstützt.



Beliebter Treffpunkt für die Bewohnenden: der Sitzplatz ist barrierefrei zugänglich (Foto von Hansjörg Bhend).

Hürden gemeistert

Wer eine alte Liegenschaft umbaut und erneuert, erlebt häufig unliebsame Überraschungen. Was bei Liebhaberobjekten kaum eine Rolle spielt, strapaziert die Nerven im alltagstauglichen Wohnungs- und Gewerbebau. Die Finanzierung der Sanierung war ein Kraftakt für die Beteiligten, der Baurechtsvertrag musste zu ungünstigen Konditionen hingenommen werden.

Ursprünglich rechnete der Architekt mit Umbaukosten von etwa 3,9 Mio. Franken. Am Ende waren es insgesamt 5,4 Mio. Franken. Zu der Kostensteigerung führten nicht nur die Bausubstanz, die an einzelnen Orten weniger intakt war als angenommen, sondern vor allem die Bauteuerung, verstärkt durch Liefer-schwierigkeiten während Corona. «Glücklicherweise konnten wir den geplanten Einzugstermin einhalten und die Wohnungen ohne Leerstände vermieten», sagt Hansjörg Bhend, Mitglied der Finanzkommission. Auch Eigenleistungen der Genossenschafter/-innen im Aussenraum entlasteten das Baubudget. Die Kostensteigerung fing man mit einer Erhöhung von Eigen- und Fremdkapital auf. Schliesslich entlastete der Förderbeitrag der Age-Stiftung im Umfang von 170'000 Franken das Baubudget ein wenig.

Nachteiliges Baurecht

Für Baurechtsverträge der öffentlichen Hand bestehen Empfehlungen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO). Diesen folgte der Kanton Graubünden jedoch in wesentlichen Punkten nicht. Das führte dazu, dass die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur keine Unterstützung des Fonds de Roulement erhielt, einem wichtigen Finanzierungsinstrument für junge Wohnbauträger. Stattdessen ersuchte sie die Stiftung Solidaritätsfonds (des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz) um Unterstützung – und erhielt sie in Form eines zinsgünstigen Darlehens von 300'000 Franken. In den Verhandlungen um das Baurecht setzte der Kanton Druck bei bainviver-chur auf; es seien auch andere Kaufinteressenten da, hiess es. So willigte die Genossenschaft schliesslich ein, den

Gegenwert von 4,1 Mio. Franken für das Gebäude zu verzinsen und für das Land den marktkonformen Schätzwert des Kantons anzuerkennen; bei einem indexierten Zinssatz von mindestens 2 Prozent ergibt das in der Jahresrechnung 2023 eine Summe von gut 100'000 Franken für den Baurechtszins. Das entspricht einem Drittel der Mieteinnahmen. Das BWO hingegen empfiehlt maximal 15 Prozent. «Zudem hat der Kanton eine ungünstige Heimfall-Regelung durchgesetzt, die hohe Abschreibungen auf das Gebäude verursacht und gegen Ende des Baurechts auf die Bewirtschaftung als Abbruchliegenschaft hinausläuft», kritisiert Mia Vorburger, Baurechtsexpertin bei Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Im Wissen um diese Schwierigkeiten entschied sich bainviver-chur, den Handel mit dem Kanton trotzdem einzugehen.

Dank Vollvermietung kein Defizit

Im ersten Betriebsjahr (2023) konnte die Genossenschaft einen kleinen Gewinn verbuchen. «Den Aufwand haben wir gut budgetiert, wir kommen mit einem 30-Prozent-Pensum für die Geschäftsstelle durch, auch weil wir viel Eigenleistung erbringen», blickt Finanzkommissionsmitglied Bhend zurück. Allerdings ist die Genossenschaft darauf angewiesen, dass die Gewerberäume vermietet sind, da sie fast 25 Prozent der gesamten Mieteinnahmen beisteuern. Weil aber der Verein Kulturpunkt als Hauptmieter nicht auf finanziell soliden Beinen steht (siehe S. 5), sammelt die Trägerschaft bei Institutionen und Privaten Spenden, um den Betrieb aufrechtzuerhalten.

Bauabrechnung BKP 1-5

Grundstück (Rückbau Parkplätze und im Gebäude)	308'000
Vorbereitung	272'000
Gebäude	4'261'000
Betriebseinrichtungen	108'000
Umgebung	408'000
Baunebenkosten	217'000

Sanierungskosten (BKP 2 und 3)

Wohnen	ca. Fr. 3100/m ² HNF
Gewerbe	ca. Fr. 4400/m ² HNF

Finanzierung (Gemäss Bilanz 2023)

Eigenkapital	1'518'000
Anteile à 3000 oder 500 Fr. ¹	86'000
Pflichtanteile Wohnen	277'000
Pflichtanteile Gewerbe	58'000
Freiwilliges Anteilkapital	1'097'000
Fremdkapital	3'634'000
Darlehen von Privaten und Zürcher Genossenschaft Kraftwerk1	734'000
Hypothek	2'900'000

¹ Ursprünglich Fr. 3000 pro Anteilschein, beim Fundraising für den Bau wurde der Betrag auf Fr. 500 festgelegt.

Zeitachse 2010 bis 2024

- **Oktober 2010**
Gründung Verein bainviver-chur
- **August 2013**
Umwandlung in Genossenschaft mit 26 Mitgliedern
- **2011-2015**
Bewerbung u.a. für das KEB-Areal (alte Kunsteisbahn). Verhandlungen mit der Stadt, die die Umsetzung schliesslich mit der städtischen Wohnbaugenossenschaft realisiert
- **2016**
Unterstützung der Wohnrauminitiative des Mieterverbands «bezahlbares Wohnen für alle in Chur» (knapp gescheitert)
- **2018**
Zusammenarbeit mit IG Sennhof für «Das Gefängnis wird Stadt», Bewerbung führt zu informellem 2. Platz
- **November 2019**
Zuschlag im Bieterverfahren für das alte Chemiegebäude an der Planaterrastrasse 11
- **September 2020**
Nach intensiven Baurechtsverhandlungen wird der Vertrag einstimmig von Mitgliedern angenommen
- **Oktober 2020**
Kick-off-Veranstaltung zur Umsetzung von Planaterra 11 mit Interessierten und Mitgliedern
- **Dezember 2020-Dezember 2021**
Zwischennutzung Planaterra 11 mit Kulturveranstaltungen und Mietparteien
- **Mai 2021**
Online-Mitgliederversammlung zum Vorprojekt und Einstellung einer Geschäftsführerin im 40-Prozent-Pensum (ab Herbst 2023 im 30-Prozent-Pensum)
- **August 2021**
Genehmigung Bauprojekt und Baukredite an ausserordentlicher GV
- **Dezember 2021**
Erteilung der Baubewilligung
- **Januar 2022**
Start Umbau Planaterra 11
- **März 2022**
Mitgliederzahl bainviver-chur wächst auf 100
- **Mai 2022**
Erste Info-Veranstaltung für Wohninteressierte und Gründung Verein «Werkstatt im Hofgraben»
- **September 2022**
Mietvertrag mit KulturPunktGR
- **Dezember 2022**
Start Umbau Nebengebäude, Umgebungsgestaltung, Vollvermietung aller Wohnungen
- **Januar 2023**
Türöffnung und Hausführung für Interessierte
- **Februar 2023**
Einzug der Mieterschaft
- **April 2023**
Einzug der Gewerbenmieter und des Vereins «Werkstatt im Hofgraben»
- **Mai 2023**
Erste GV im Haus mit grossem Einweihungsfest
- **Juli 2023**
Wiederaufnahme der Freitag Bar mit Livemusik, organisiert durch Bewohnende
- **November 2023**
Organisationsentwicklungskommission wird aufgeleitet
- **Mai 2024**
4 neue Vorstandmitglieder an der GV gewählt

Kleine Wohnungen, grosse Gemeinschaft

Die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur ist ausgerichtet auf gemeinschaftliches Leben in verschiedenen Lebensphasen und besonders das Wohnen im Alter. Die 16 Wohnungen im Planaterra 11, die mehrheitlich barrierefrei gestaltet sind, haben bewusst kleine private Flächen, ergänzt durch einen Gemeinschaftsraum, Gästezimmer,

Schlafzimmer und ein Gemeinschaftsbüro. Im Wohnungsmix sind neben Familienwohnungen und einer Clusterwohnung vor allem Seniorenwohnungen im zweiten Obergeschoss vertreten. Hier befinden sich auch der Gemeinschaftsraum und die Waschküche mit dem Zugang zur grünen Halde mit einem gemeinsamen Sitzplatz, der private Balkone ersetzt.

Mieterspiegel

Wohneinheit	Anzahl	Fläche	Nettomiete	w	m	Alle ²	Alter
4-Zimmer-Whg	1	70 m ²	1475.-	1	1	2	16-46
3-Zimmer-Whg	3	59-71 m ²	1510-1645.-	4	2	6	33-75
2-Zimmer-Whg	5	40/47 m ²	880-1150.-	3	2	5	24-79
1-Zimmer-Whg	1	33 m ²	850.-	1	-	1	80
Cluster-Wohneinheiten ¹	5	28-58 m ²	775-1600.-	3	3	6	48-72
4,5-Zimmer-Whg (WG)	1	120 m ²	1707.-	-	3	3	24-25
Mansarden	2	9-17 m ²	115-220.-	3	-	3	9-67
Schlafzimmer	3	17-21 m ²	320-408.-	-	2	2	24-33

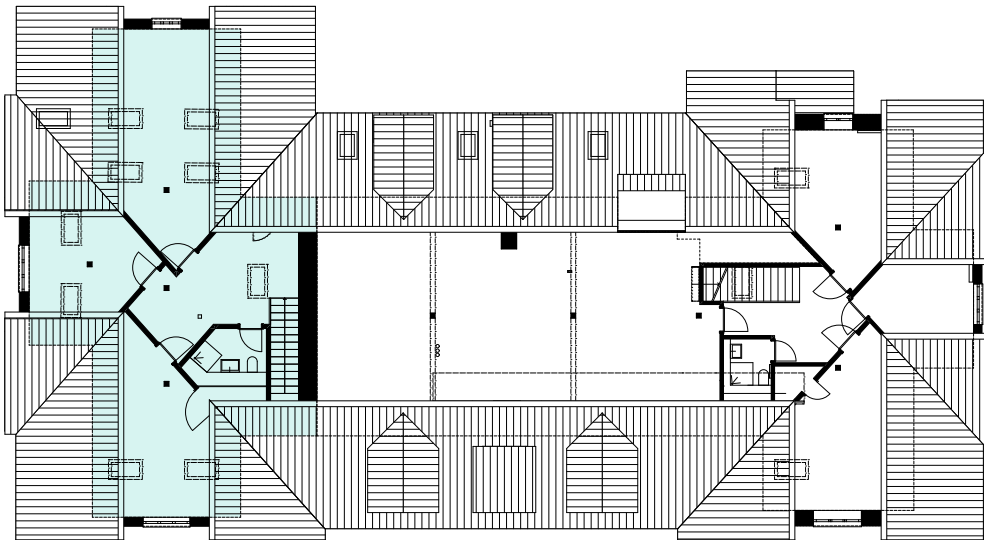
¹ exkl. Wohnen/Essen à 56,8 m²

² Mieterschaft (w = weiblich | m = männlich)

Vermietungsreglement

Die Vermietung der Wohnräume erfolgt durch die Vermietungskommission. Wird eine Wohnung frei, haben genossenschaftsinterne Anfragen Vorrang. Bei der Wiedervermietung von Clustereinheiten haben die Cluster-Bewohnenden ein Vorschlagsrecht. Zu den wichtigsten Vergabekriterien gehören eine aktive Mitarbeit in der Wohnbaugenossenschaft sowie Interesse an Partizipation im und ums Haus. Neben der Altersdurchmischung ist die Dringlichkeit des Wohnungswechsels ausschlaggebend. Bevorzugt werden Haushalte ohne Motorfahrzeuge.

Dafür haben die Bewohnenden ein Autosharing aufgebaut, und es steht ein Veloanhänger zur Verfügung. Wert legt man darauf, dass die Mieterschaft im Rentenalter eine hohe Wohnsicherheit hat; eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn ein zumutbarer interner Wohnungswechsel ausgeschlagen wird. Die Höhe der Anteilscheine bemisst sich nach der Wohnfläche und den Qualitätsfaktoren. Wem das Kapital dafür fehlt, kann um Unterstützung beim Solidaritätsfonds der Genossenschaft ersuchen.



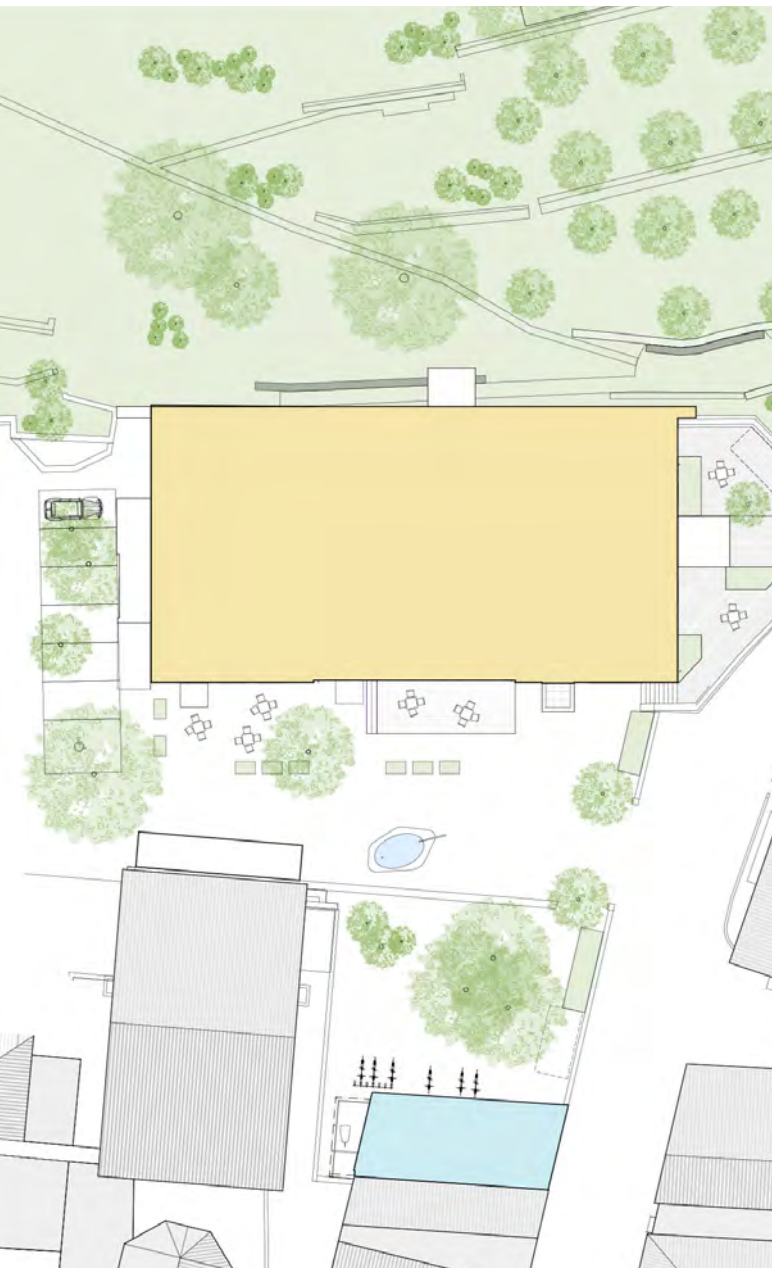
In der **Cluster-Wohnung** sind sowohl 1-Zimmer-Studios als auch 2-Zimmer-Einheiten vorhanden. Dank der zusätzlichen Schaltzimmer im 3. und 4. Geschoss lassen sich sowohl der Cluster wie auch die **mehrgeschossige WG** flexibel erweitern oder redimensionieren.





In den unteren beiden Etagen sind konventionelle Wohnungen eingerichtet, gruppiert um die Treppenhäuser und die grosszügigen Korridore. Die Grundrisse sind individuell an den Altbau angepasst, teilweise sind Leichtbauwände und Schiebetüren verbaut. Zusätzlich sind auf diesen beiden Stockwerken das **Gemeinschaftsbüro** sowie ein **Gemeinschaftsraum** untergebracht.





Das **Hauptgebäude** grenzt östlich an eine grüne Halde. Auf der gegenüberliegenden Platzseite befindet sich das kleine **Nebengebäude (Remise)**, das direkt an die historische Stadtmauer von Chur angebaut ist.



Das Bistro im Erdgeschoss öffnet sich zum Platz vor dem Haus ...



... die Remise mit der Velowerkstatt (Erdgeschoss) liegt auf der anderen Seite des Platzes.

Gewerbemieter

Gebäude	Mieter	Fläche	Nettomiete
Planaterra 11, EG	KulturPunktGR	250 m ²	5300.-
Planaterra 11, 1. OG	Büro	18,93 m ²	380.-
Nebengebäude, EG	Velowerkstatt	43 m ²	725.-
Nebengebäude, 1. OG	Werkstatt im Hofgraben	56 m ²	400.-



Impulsgeber im Kanton Graubünden

Mit Planaterra 11 hat die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur ein richtungsweisendes Projekt im Kanton Graubünden geschaffen, das Wohnen, Arbeiten und Leben vereint. Die gemischte Gemeinschaft aus Jung und Alt steht für eine zukunftsweisende Wohnform. Man hofft, dass Planaterra 11 als Ideengeber für die städtische Wohnpolitik dient, insbesondere nachdem im Sommer 2024 ein Kandidat der Freien Liste/Grüne in den Churer Stadtrat gewählt wurde. «Wir sehen das als ein weiteres Puzzleteil – in der städtischen Wohnpolitik verändert sich etwas», sagt Cornelia Bischoff, Genossenschafterin und Mitglied der Kommission Organisationsentwicklung. Planaterra 11 hat seine Vision, die auf 11 Punkten basiert und auf soziale, ökologische und ökonomische Nachhaltigkeit beruht, in die Tat umgesetzt. Trotz der positiven Bilanz steht die Genossenschaft vor Herausforderungen. Besonders die knappen personellen Ressourcen erfordern eine sorgfältige Planung und Nutzung der Kapazitäten, wie Bischoff betont. Bei einem Projekt dieser Grösse und mit diesem breiten Know-how-Anspruch sei es entscheidend, die eigenen Grenzen zu kennen und diese nicht zu überschreiten.

Mutig und gemeinsam in die Zukunft

Im Workshop «Mutig und gemeinsam in die bainviver-Zukunft» im Herbst 2024 wurden gemeinsam mit der Organisationsentwicklerin Jacqueline Baumer die bisherigen Umsetzungsschritte gefestigt und die Zukunft der Genossenschaft diskutiert. In der anstehenden Konsolidierungsphase ist es wichtig, die Ziele auf ihre Machbarkeit zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. «Die Gefahr der Überlastung ist gross, vor allem für eine junge Genossenschaft», betont Brigitta Bhend, ehemalige Präsidentin von Planaterra 11. Nach den intensiven Phasen der Planung und Umsetzung erreichen nun einige Mitglieder in der Betriebsphase ihre Belastungsgrenze.

Altersdurchmischung als Schlüssel

Bischoff und Bhend waren beide pensioniert, als sie das Projekt in Angriff nahmen, und betonen, dass «die Schlüsselpositionen im Vorstand so besetzt sein müssen, dass neben der Erfahrung auch fachliches Know-how, wie IT, Finanzen, oder Genossenschaftswesen vorhanden ist». Die Altersdurchmischung hat sich als Vorteil erweisen: «Es braucht die Jungen, aber eben auch die Älteren.»



Brigitta und Hansjörg Bhend waren massgeblich an der Gründung der Wohnbaugenossenschaft bainviverchur beteiligt. Das Pionier-Ehepaar wohnt in einer Seniorenwohnung im 2. Obergeschoss (Foto von Susi Senti).

Aufgleisen der Betriebsphase

Eine zentrale Erkenntnis ist, dass der Übergang von der Planungs- und Umbauphase in die Betriebsphase häufig unterschätzt wird. Nach der intensiven Projektarbeit fehlt oft die Energie für die Strukturierung der Institution. «Der Gestaltung der Betriebsphase und der Konsolidierung muss

genauso viel Aufmerksamkeit geschenkt werden wie in der Planung», resümiert Bhend. Zudem brauche es intensive Diskussionen über Werte und Leitlinien des Zusammenlebens und -findens. Dabei wurde klar, dass es eine Kommission für die Organisationsentwicklung braucht, die seit Herbst 2023 im Auftrag des Vorstands die Wohnbaugenossenschaft in die Zukunft begleitet.

Partizipation und externes Know-how

Das Engagement der Mitglieder und die aktive Partizipation, etwa durch Echoräume und Arbeitsgruppen, waren entscheidend. Ebenso wichtig: die Entlastung des Vorstands durch die Einrichtung einer Geschäftsstelle und den Einsatz von externem Know-how und Erfahrung. So konnte eine versierte Geschäftsleiterin gewonnen und punktuell auf die Expertise einer Fachfrau in Organisationsentwicklung für die Prozessbegleitung zurückgegriffen werden. Zentral sind auch die Inputs von Fachleuten aus den Zürcher Genossenschaften.

Knackpunkt Finanzen

Eine der grössten Herausforderungen waren die Finanzen. Trotz eines soliden Grundstocks, aufgebaut durch die Pflicht- und viele freiwillige Anteilscheine der Mitglieder, blieben die Verhandlungen mit

Meilensteine des Gelingens

2020

- Kick-off-Veranstaltung mit Organisationsentwicklerin

2021

- 2 Retraiten zu Strukturen, Aufgaben und Prozessen mit Architektin/Mitglied einer Zürcher Wohnbaugenossenschaft
- Aufstellen von Meilensteinen mit der Leiterin Angebotsentwicklung bei der Stiftung Alterswohnen der Stadt Zürich
- Schaffung der Echoräume für besseren Informationsaustausch
- 3 Retraiten mit Organisationsentwicklerin zur Begleitung des Prozesses

2022

- Weitere punktuelle Unterstützung durch Organisationsentwicklerin
- August: Aufgleisen der Bewohner/-innen-Organisation und Workshop «Soziokratie» mit externer Expertin

2023

- 18. März: Kick-off-Veranstaltung für den Start in die Betriebsphase
- Ab Juni: Spurgruppe für Prozessentwicklung

2024

- Februar: Aufgleisen der Kommission Organisations-Entwicklung
- 14. September: Partizipationsworkshop

Banken und das Einholen von Fördergeldern aufwendig. Die Unterstützung von Stiftungen, wie beispielsweise der Age-Stiftung, erwies sich als unverzichtbar. Im Projekt zeigte sich eindrücklich, wie wertvoll der freiwillige – nicht monetäre – Beitrag der Mitglieder war, die mit ihrem Engagement diese wichtigen Prozesse mitgestaltet haben.

Ausblick und potenzielle Erweiterung

Es wird darüber nachgedacht, ein zweites Haus zu übernehmen, um Synergien zu nutzen und die Verwaltung effizienter zu gestalten. Das Know-how wäre vorhanden, jedoch ist man sich im Vorstand einig: «Wir haben derzeit keine Ressourcen, ein zweites Projekt zu stemmen.» Die Festigung des KulturPunktsGR wird die Genossenschaft weiterhin herausfordern, obwohl dies nicht ihre Kernaufgabe ist. «Der KulturPunkt ist uns wichtig und wir wollen

mithelfen, dass es weitergeht», sagt Bischoff. Das in der Genossenschaft gesammelte Know-how und die Erfahrungen sind ein wertvolles Gut, das laufend weitergegeben werden muss. «Es ist wichtig, dass rechtzeitig Wissen dokumentiert und somit erhalten bleibt», betont Bischoff. Die Genossenschaft arbeitet daran, Basisunterlagen für den Wissens- und Erfahrungstransfer zu erstellen. Diese sind nicht nur für die interne Organisation essenziell, sondern auch für die Beantwortung von regelmässigen Anfragen von Medien und anderen gemeinnützigen Wohnbauprojekten. Darüber hinaus will sich die Genossenschaft weiterhin aktiv in den politischen Diskurs rund um den gemeinnützigen Wohnungsbau einbringen, um das Thema auf verschiedenen Ebenen voranzutreiben.



Gemeinsam innehalten: Anlässlich eines Workshops im Frühling 2023 teilen Genossenschaftler/-innen Visionen, Erfolge und Ideen für die Zukunft.

Nützliche Hinweise und Links:

Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur
www.bainviver-chur.ch



Planaterra 11
www.planaterra11.ch



KulturPunktGR
www.kulturpunktgr.ch



HEKS Beratungsschalter Graubünden
www.heks.ch



Essen für Alle
www.essenfueralle.org



Weitere Informationen zu dieser Dokumenta-
tion und der Förderung durch die Age-
Stiftung finden Sie auf deren Website:



Age — Stiftung

Eine Dokumentation im Auftrag der Age-Stiftung über
das Generationenwohnprojekt Planaterra 11 in Chur.
Publiziert im November 2024.