



Entstehen hier die Wohnungen der Zukunft?

Die Genossenschaft «Legeno» will dem Wagenareal am Eingang des Grubentals neues Leben bescheren.

Fotos: Peter Pfister

WOHNEN Die Stadt vergibt neuerdings Liegenschaften an junge, innovative Wohnbaugenossenschaften. Zu Besuch bei der Avantgarde.

Marlon Rusch

Es ist kalt an diesem frühen Januarmorgen im Pop-up-Architekturbüro der Wohnbaugenossenschaft *Legeno* auf dem oberen Emersberg. Ein kleiner Kanonenofen namens *Eskimo 157 N* versucht, ein wenig Wärme in den schlecht verglasten Raum zu leiten. Über dem *Eskimo* und dem knarrenden Holzboden hängt eine dekadent hohe Decke, an den Wänden klebt eine 120-jährige Tapete, auf den Tischen thronen grossformatige iMacs – die Hipster in Leipzig und Berlin würden Purzelbäume schlagen.

Wir befinden uns im Kopfbau des Wagenareals, wo ein gewisser Carl Hanslin ab 1898 «Lastfuhrwerke aller Art» fabrizierte und reparierte. Heute dient das jahrzehntelang vernachlässigte Gebäude als architektonisches Forschungslabor. Hier wird – quasi am lebenden Objekt – erforscht, wie wir in Schaffhausen in Zukunft wohnen könnten. Das Pro-

jekt *Wagi*, das hier geplant und auch gleich umgesetzt wird, erinnert entfernt an Vorzeigeprojekte wie die Siedlung *Kalkbreite* in Zürich, wo die Menschen gemeinschaftlicher miteinander leben als in herkömmlichen Siedlungen.

Wobei die Architekten Roland Hofer und Lukas Somm, die zusammen mit Roger Eifler hier tüfteln, die ganze Sache etwas nüchterner betrachten: Was in Schaffhausen als «visionär» bezeichnet werde, sagen sie, sei andernorts schlicht «zeitgemäss».

Die Stadt denkt um

Mit ihrer Tiefstapelei spielen die Architekten der *Legeno* ein wenig herunter, dass in der Stadt Schaffhausen gerade ein Paradigmenwechsel im Gange ist. Als 2016 drei linke Volksinitiativen zu Landverkäufen, bezahlbarem Wohnraum und gemeinnützigem Wohnungsbau nur knapp scheiterten und 2018 die «Aufwertung des Instruments Baurecht» deutlich angenommen wurde, hat bei der Stadt ein Umdenken stattgefunden. Sie hat angefangen, Genossenschaften aktiv zu fördern.

Die letztwöchige AZ-Geschichte «Im Goldfischteich» gab einen Überblick über die erstaunliche Diversität der Schaffhauser Genossenschafts-Szene. Die Geschichte zeigte aber auch, dass es noch viel Luft gibt nach

oben. Praktisch keine Genossenschaft hat Leerstände, bei vielen gibt es Wartelisten.

Während sich Spekulanten auf dem Wohnungsmarkt tummeln und versuchen, möglichst viel Geld aus ihren Liegenschaften zu pressen, ist das Prinzip Kostenmiete der Genossenschaft sehr attraktiv: Durch die Mieten müssen die Genossenschaften nur so viel einnehmen, dass sie die laufenden Kosten (einschliesslich Darlehenszinsen, Bank-Hypothek und Rückstellungen) decken können. Im Zentrum der Überlegungen steht der Mensch, nicht der Profit.

Was jetzt aber in den Forschungslaboren wie dem Pop-up-Büro im Wagenareal ausgearbeitet wird, geht über das bisher in Schaffhausen praktizierte genossenschaftliche Wohnen hinaus. Das Schlagwort heisst «Soziokultur».

Kein gemachtes Nest

Das *Wagi* der Genossenschaft *Legeno* ist für die Stadt quasi ein Pilotprojekt. Sie hat ihr verlottertes Areal so im Baurecht ausgeschrieben, dass sich nur Teams aus Planern und gemeinnützigem Genossenschaften bewerben können.

Den Zuschlag erhalten hat die *Legeno*, eine Genossenschaft, hauptsächlich bestehend aus Architekten, die eigens zum Zweck gegründet



wurde, am Studienauftrag teilnehmen zu können und das Wagenareal zu übernehmen.

Das Projekt *Wagi* sieht vor, dass der Grosse teil des Wagenareals abgerissen wird: lange Hallen, die teils nur eine geringe Traglast haben, und Wände, durch die die Sonne hineinscheint. Stehen bleiben soll der Kopfbau, in dem sich die Planer ihr Pop-up-Architekturbüro eingerichtet haben. Ebenso im Kopfbau: ein Bistro-Veranstaltungsraum, wo die Genossenschaft in den vergangenen Monaten die Nachbarn jede Woche zum Austausch willkommen hiess.

Austausch – er zieht sich wie ein roter Faden durch das *Legeno*-Konzept. Die Architekten entwickeln, zeichnen Pläne, stellen die Infrastruktur bereit. Doch mit der Eröffnung soll das *Wagi* nicht fertig sein. Am Steuer der *Genossenschaft* stehen nicht nur klassische Architekten, sondern mit Mirjam Candan auch eine soziokulturelle Animatorin, die den Boden bereiten soll für ein gemeinschaftliches Zusammenleben. Nach dem Einzug sei es an den Bewohnerinnen und Bewohnern, das Zusammenleben zu gestalten. Die Genossenschaft will Mieterinnen und Mieter, die sich engagieren, die Siedlung selber weiterdenken. Das Ziel sei auch, dass der heutige Vorstand längerfristig kürzertritt und dass vielleicht die eine oder andere Bewohnerin die Aufgaben in der Verwaltung übernehmen könnte.

Mitten in der Lernkurve

Das Bistro soll auch bleiben, wenn die Siedlung steht und das Pop-up-Architekturbüro

seine Tore schliesst; es soll ein Quartiertreff werden, mal ein Kino, mal ein Diskussionsraum. Den «Wagi-Saal» im oberen Stock wird man mieten können, als Yoga-Studio oder für ein Schachturnier. Der Innenhof wird das Herzstück der Siedlung, wie im grossen Garten wird es keine privaten Aussenbereiche geben. Neben herkömmlichen Wohnungen in verschiedenen Grössen sind Cluster-Wohnungen geplant mit Gemeinschaftsräumen, aber auch genügend Rückzugsmöglichkeiten; etwa für Patchwork-Familien. Der Energieverbrauch ist auf 2000 Watt pro Kopf ausgelegt. Statt privaten Parkplätzen gibt es ein Carsharing mit Elektroautos.

Was klingt wie ein Werbespot für die moderne Familie, kommt nicht überall gut an. Aus Kreisen von SVP und FDP wurde bereits geschrien, Autofahrer würden benachteiligt. Bei der *Legeno* löst das Thema nur Kopfschütteln aus: «Wenn man in der Altstadt wohnt, ist man ja auch «autoarm» – es steht einfach nicht im Mietvertrag», sagt Lukas Somm. Die *Legenos* sagen, sie wollten eigentlich nicht politisch sein, aber eben ökologisch und nachhaltig. Das würde offenbar schon reichen, um sie in die links-grüne Ecke zu drängen.

Die Genossenschafter sind mit dem Wagenareal nicht wie die Jungfrau zum Kind gekommen, einige von ihnen sind Mitglieder bei Zürcher Genossenschaften. Und doch ist das *Wagi* nicht nur für die Stadt ein Pilotprojekt – sondern auch für die *Legeno* selbst.

Beatrice Moll, die ehemalige Leiterin des Rechtsdienstes des Schaffhauser Baudepartements, arbeitet derzeit zwei Tage die Woche an den Reglementen. Statuten und Verordnun-

gen müssen vom Bund geprüft werden. Ein epischer Papierkrieg. Lukas Somm redet von einer Lernkurve, in der man sich befindet.

Derzeit laufen Gespräche mit mehreren Banken, die bereit sind, das Projekt zu finanzieren. «Wir brauchen aber auch noch mehr Leute, die Anteilsscheine zeichnen», sagt er. Der Kauf könnte sich ganz konkret lohnen: Nur Genossenschafterinnen und Genossenschafter dürfen sich auf eine der 23 Wohnungen bewerben. Im Sommer werden die ersten vergeben. Einzugsbereit sind sie vermutlich im Herbst/Winter 2022. Wider Erwarten gab es keine Einsprachen gegen den Quartierplan. Jetzt können die Architekten richtig loslegen.

Ein kleines Dorf

Während der *Eskimo* im Wagi-Kopfbau fleissig gefüttert wird, sitzt Dejan Mikavica in seinem kleinen Architekturbüro in der oberen Neustadt.

Er hat sich damals zusammen mit der ebenfalls neu gegründeten *Genossenschaft eins* ebenfalls fürs Wagenareal beworben – und im



Roland Hofer und L
«Legeno» (v.l.) im V
Links: Dejan Mikavica
und Susanne Albre
von der «Genossen
Architekturbüro in



Lukas Somm von der Wagenareal. Mikavica steht im «Genossenschaft eins» im Neustadt.

Wettbewerb den zweiten Platz belegt. Als die Stadt dann die nächste baufällige Liegenschaft im Baurecht für eine Genossenschaft ausgeschrieben hat, bewarb sich die *Genossenschaft eins* erneut. Diesmal bekam sie den Zuschlag. Nun plant Mikavica die Sanierung von 18 Wohnungen am Schlössliweg.

Hört man ihm und Susanne Albrecht von der *Genossenschaft eins* zu, wie sie über ihr Projekt reden, hört sich das aus architektonischer Perspektive ganz anders an als das *Wagi*-Projekt. Die Vision des Zusammenlebens aber ist praktisch identisch.

Das Projekt *Schlössliweg* ist subtiler als das *Wagi*. Es wird nichts abgerissen, es wird nur sanft eingegriffen in die heutige Struktur. «Wir gehen demütig an das Projekt», sagt Mikavica. Das Ziel: Die heute heruntergekommenen Wohnungen sollen auch künftig zu tiefen Preisen vermietet werden können. Und das geht nur, wenn man nicht zu viel investieren muss.

Dennoch sollen aus heute 18 identischen Wohnungen mit einem Anbau 20 gemacht werden, in verschiedenen Grössen, von der Singlewohnung bis zum Tummelplatz für sie-

benköpfige Wohngemeinschaften. «Wir bauen aber keine 08/15-Wohnungen», sagt Susanne Albrecht. Die Raumfiguren mit S-Küchen sollen möglichst erhalten bleiben, ein Badezimmer muss reichen, die alten Böden werden abgeschliffen. «Nachhaltiges, hochwertiges Bauen zu Kostenmiete», nennt es Dejan Mikavica.

Dafür werden die Wohnungen mit dem riesigen Garten verzahnt. Auch hier, keine 300 Meter Luftlinie vom Wagenareal, soll der Aussenraum zum Quartiertreff werden, mit Feierabendbar, Bouleplatz, Raum für Kulturveranstaltungen: «Das wird wie ein kleines Dorf.» Neben dem Garten gibt es einen überdachten Dorfplatz im Tiefparterre des Neubaus: Im «Schlössli-Keller» ist eine Küche geplant, in der man für 50 Menschen kochen kann.

Am Schlössliweg, sagt Susanne Albrecht, soll jeder wohnen können. Man biete eine Gemeinschaft an, aber niemand solle zur Gemeinschaftlichkeit gezwungen werden.

Im Unterschied zur *Legeno* wollen sich die Planer am Schlössliweg nicht aus der Genossenschaft zurückziehen. Es solle sich zwar ein eigenständiger Verein bilden, der die Gemein-

schaftsräume bespielt und formell nichts mit der Genossenschaft zu tun haben muss. «Wir würden beide aber auch gerne selber hier wohnen», sagen Dejan Mikavica und Susanne Albrecht.

Auch die neuen Wohnungen am Schlössliweg sollen im Verlaufe des Jahres 2022 bezogen werden. Wie die *Legeno* ist auch die *Genossenschaft eins* noch auf der Suche nach Menschen, die Anteilsscheine zeichnen.

Es fängt erst an

Und wo führt das alles nun hin?

Stadtrat Daniel Preisig sagt, dass die neue Strategie der Stadt «recht erfolgreich» sei. Als Nächstes werde ein Areal im Alpenblick vergeben. Die Stadt arbeite derzeit an der Ausschreibung, in den nächsten Monaten werde eine Vorlage präsentiert. Und irgendwo im Hinterkopf schlummert noch das Gaswerk und das Klostergeviert.

Das Potenzial ist offenbar da. Und die *Legeno* und die *Genossenschaft eins* sind hungrig.