

Soziale Nachhaltigkeit in Genossenschaften, damit es nicht nur ökonomisch stimmt

Am diesjährigen Präsidenten- und Geschäftsführertreffen von WOHNEN SCHWEIZ mittags in Zürich und abends in Luzern ging es um einen charakteristischen Mehrwert von genossenschaftlichen Siedlungen: Gemeinschaftlichkeit und qualitatives Zusammenleben.

«Soziale Nachhaltigkeit» ist ein schöner und wunderbarer Begriff. Doch was bedeutet er, heruntergebrochen auf eine Siedlung? In etwa das: Die Bewohnerinnen und Bewohner werden ernst genommen, sie können im abgesteckten Rahmen ihr Umfeld mitgestalten und sie wohnen nicht anonym nebeneinander, sondern stehen einander bei und haben gemeinsame Erlebnisse, was Zusammengehörigkeit und Gemeinschaft fördert; dies alles aber nicht als Zwang, sondern als Möglichkeit zur Partizipation. So etwa kann man die Quintessenz der Ausführungen von Ivo Richner am Präsidenten- und Geschäftsführertreffen zusammenfassen. Richner leitet die Firma Itoba GmbH, die Dienstleistungen zur Steigerung der sozialen Nachhaltigkeit anbietet.

Vorgehen in Schritten

Oder wie es Richner vor den interessierten Mitgliedern der beiden Konferenzen sagte: «Wohnraum soll nicht nur ökonomisch effizient sein, sondern auch soziale Qualitäten mit und für die Leute vor Ort umfassen.»

Das sei keine Hexerei, war Richners Ausführungen wiederholt zu entnehmen. Am Anfang stehe immer die Zielsetzung der Eigentümerschaft. Dann werde ein Prozess designet, um etappenweise die Zielsetzung zu erreichen. Anschliessend gelte es die Siedlung kennenzulernen. Mittels einer Befragung und/oder einer Kick-off-Veranstaltung mache sich das Team ein Bild von der Stimmung vor Ort, den Anliegen und Ideen der Mieterinnen und Mieter. Basierend auf den Zielen der Eigentümerschaft und den Sichtweisen



Projekte fördern den Zusammenhalt: hier das Fassadenbild in der Siedlung Grienmatt Sissach.

Bild zvg

Möglichkeiten soziale Nachhaltigkeit zu fördern

Planungsphase

- Frühzeitige Einbindung der Anspruchsgruppen in die Planungsprozesse
- Proaktive Kommunikation und Information
- Neue (soziale) Wohnformen als mögliche Vision
- Planung von gemeinschafts- und begegnungsfördernden Flächen
- Allmendflächen schaffen
- Berücksichtigung sozialer Wettbewerbskriterien und Teilhabe in Jurierung

- Partizipationsveranstaltungen
- Sinnvolle/zielgerichtete Vermarktung und gezielte Mieterinnen- und Mieterauswahl

Bewirtschaftung/Betrieb

- Aufbau einer nachhaltigen Siedlungsidentität und Förderung der Genossenschaftskultur
- Community-Bildung
- Partizipationsprozesse und Aktivierung Gemeinschafts- und Aussenräume
- Aufbau Nachbarschaftshilfe und Events
- Aufbau und Moderation Kommunikationskanal
- Aufbau von Aktivgruppen und Local Heroes
- Sicherstellung einer nachhaltigen Implementation der Massnahmen

Realisation

- Sozialverträgliches (Um)Bauen
- Psychosoziale Begleitung Mieternde
- Baubegleitende Kommunikation und Information
- Aktivitäten und Sinnvermittlung

der Mieterschaft wird ein Umsetzungskonzept für die nächsten zwei bis vier Jahre erarbeitet. Ein solcher Prozess braucht Zeit. Denn nur so können die Betroffenen zu Beteiligten werden und Verantwortung übernehmen. Die wichtigsten Punkte in der untenstehenden Box.

Beispiel neue Siedlung

Das Itoba-Konzept schilderte Richner an verschiedenen Beispielen. Etwa die 29 neu gebauten genossenschaftlichen Wohnungen Weiermatt. Die Genossenschaft wollte, dass sich die Bewohnenden dank positiven Erlebnissen kennenlernen und so eine funktionierende Gemeinschaft aufbauen. Auch sollen die Gemeinschaftsflächen und Begegnungszonen belebt werden. Im Rahmen dieses Projekts hat Itoba alle zu einem Startanlass eingeladen. «Das Wichtigste dabei war, dass sich die Leute überhaupt einmal kennenlernen», so Richner. In der Folge wurde ein Kommunikationskanal untereinander aufgebaut und ein Partizipationsprozess für den Gemeinschaftsraum und das Gästezimmer lanciert. In den ersten Monaten hat die Itoba zusammen mit den Bewohnenden alle vier Wochen einen Anlass organisiert, wobei die aktive Beteiligung der Bewohnenden von Mal zu Mal zunehmen sollte. «Dank dem Aufbau von nachhaltigen Strukturen (Siedlungsteam oder Arbeitsgruppe Hüttenwart) konnten wir uns immer mehr zurückziehen und seither finden vier bis sechs selbstorganisierte Anlässe pro Jahr statt.»

Beispiel bestehende Siedlung

In der Grosssiedlung Telli Aarau wurde eine energetische Sanierung in bewohntem Zustand durchgeführt. Die Itoba begleitete den Prozess und war mehrmals wöchentlich vor Ort Ansprechperson für die Mietenden hinsichtlich nachbarschaftlicher und psychosozialer Anliegen. Es wurden Nachbarschaftshilfsprojekte aufgegelist, eine Zwischennutzung in Form



Motiviert vor dem Start der Veranstaltung: Ivo Richner, Itoba GmbH, und Daniel Burri, Präsident von WOHNEN SCHWEIZ.

Bild Kurt Bischof

eines Cafés aufgebaut und ein gross angelegter Partizipationsprozess durchgeführt. Alles mit dem Ziel, die Umbauphase für die Mietenden so erträglich wie möglich zu machen.

Mehrwerte für beide Seiten

Richner gab sich überzeugt, dass von belebten Siedlungen beide Seiten profitieren – die Mieterschaft und die Genossenschaft. «Die Schaffung von attraktivem Lebensraum erhöht den

Wert der Siedlung.» Die Förderung der Identifikation mit dem Wohnumfeld und der Genossenschaft habe nur ihr Gutes. Dank einer funktionierenden Nachbarschaft und einem sozialen Netz werde die Mietendenzufriedenheit erhöht. Dadurch verringern sich Fluktuationen und Leerstandsrisiken. Anderseits werde die Sorgfalt gesteigert und so die Bewirtschaftung und Hauswartung entlastet.

Kurt Bischof

Résumé

Lors de la conférence des présidents et des directeurs de LOGEMENT SUISSE de cette année, qui s'est tenue à midi à Zurich et le soir à Lucerne, il a été question d'une valeur ajoutée caractéristique des lotissements coopératifs: la communauté et la cohabitation qualitative.

La « durabilité sociale » est un terme plus beau et plus merveilleux. Mais que signifie-t-il lorsqu'il est appliqué à un lotissement? En gros, cela signifie que les habitants sont pris au sérieux, qu'ils peuvent participer à l'aménagement de leur environnement dans un cadre défini et qu'ils ne vivent pas les uns à côté des autres de manière anonyme, mais qu'ils

se soutiennent mutuellement et partagent des expériences communes, ce qui favorise l'appartenance et la communauté; tout cela non pas comme une contrainte, mais comme une possibilité de participation. C'est ainsi que l'on peut résumer la quintessence des propos tenus par Ivo Richner lors de la conférence des présidents et des directeurs. Richner dirige l'entreprise Itoba GmbH, qui propose des services visant à accroître la durabilité sociale. Richner a montré comment organiser un tel processus, qui doit être impliqué et quand, et quelle est la valeur ajoutée pour les propriétaires et les locataires.