Bausteine für eine sozialverträgliche Umsiedlung

Wenn die Mitglieder einer Baugenossenschaft an der Generalversammlung (GV) einem Ersatzneubau zugestimmt haben, sind Verwaltung und Baufachleute gleichermassen gefordert. Dieses Merkblatt ist ausgerichtet auf den Umgang mit den Bewohnenden im speziellen Zeitraum vom Entscheid der GV bis zum effektiven Abbruch.

Wenn tief greifende Veränderungen, umfassende Sanierungen oder gar ein Abbruch bevorstehen...

Sind umfassende Sanierungen in einer Siedlung vorgesehen oder wurde der Entscheid zum Abbruch einer Siedlung gefasst, sollte der Zeitraum bis zur Umsiedlung und zum effektiven Abbruch durch die Baugenossenschaft möglichst sozialverträglich gestaltet werden. Damit wird die Baugenossenschaft ihrer gemeinschaftsfördernden Leitidee sowie den darin postulierten sozialen Aspekten für die bisherigen und künftigen BewohnerInnen gerecht, (siehe auch Merkblatt des Regionalverbandes Zürich, Immobilienentwicklung und Akquisition, ehemals Förderstelle gemeinnütziger Wohnungsbau: „Wenn Baugenossenschaften vor umfassenden Erneuerungen stehen: Empfehlungen zur Entscheidfindung und Kommunikation“).

Wie und mit welchen Methoden kann das Projekt sozialverträglich ausgestaltet werden? Was ist für die Genossenschafterin, den Genossenschafter zumutbar?

Dieses Merkblatt enthält Gedanken und Überlegungen zu diesen Fragen. Daraus lassen sich für jedes Erneuerungsprojekt individuelle Massnahmen zur sozialverträglichen Umsiedlung ableiten. Grundsätzlich erleichtert eine transparente Informationspolitik allen Beteiligten den schwierigen Prozess.

Klare Zielsetzungen formulieren

Ziele einer sozialverträglichen Umsiedlung sind, gute und den Bedürfnissen möglichst entsprechende Ersatzwohnungen zur Verfügung zu stellen, der Mieterschaft den Auszug zu erleichtern sowie das Objekt auf den gewünschten Zeitpunkt hin für die baulichen Massnahmen frei zu machen. Dies ist möglich durch folgende Massnahmen:

- Verkürzung der Kündigungsfrist
- Abnahme der Wohnung in besenreinem Zustand
- Anpassung der Auszugszeit an die Bedürfnisse der Mietenden
- Zusammenarbeit mit den Genossenschaften im Quartier oder in der Gemeinde (Unterstützung bei Umsiedlungen)
- Bereitstellung einer Mulde für den Abfall
- Bieten von praktischen Hinweisen und Unterstützung beim Umzug
- Abgabe von Informationen zu Umzugsfirmen, Abfall- und Sperrgut, Brockenhäusern etc., aber auch eine Übersicht über Beratungsstellen für verschiedene Zielgruppen wie z.B. MigrantInnen, Jugendliche, Behinderte, Betagte etc.
- Abgabe einer Checkliste zur Vorbereitung des Umzugs
- Unterstützung und Sachhilfe für Betagte, Behinderte etc.

Verschaffen Sie sich einen Überblick über die Bedürfnisse der BewohnerInnen

Grundlegend ist, dass der Wohnbauträger die Bedürfnisse der Bewohnenden kennt. Eine schriftliche oder mündliche Befragung liefert wertvolle Daten. Eine statistische Analyse der Gemeinde (wo vorhanden) oder der Verwaltung unterstützen diese Erkenntnisse. Im Weiteren muss abgeklärt werden, welche Angebote für Umsiedlungen gemacht werden können oder/und ob mit Nachbargenossenschaften oder der Gemeinde eine Zusammenarbeit gesucht werden muss. Mit diesen Partnern sollte möglichst früh Kontakt aufgenommen werden.

Ängste und Hoffnungen der BewohnerInnen der Siedlung

Es ist davon auszugehen, dass jede Mieterin und jeder Mieter mit verschiedenen Ängsten und Hoffnungen und geprägt durch seine eigene Geschichte vor dieser Herausforderung steht. Es ist hilfreich, wenn sich die Verwaltung der Baugenossenschaft in solchen Erneuerungsprozessen vermehrt als Instanz zeigt, welche neben dem Verwalten selbstverständlich auch Dienstleistungen erbringt. Möglicherweise braucht die Mieterschaft ganz konkrete Hilfe. Es gilt hier, die Sorgen der SiedlungsbewohnerInnen ernst zu nehmen. Es ist wahrscheinlich, dass der Entscheid, die Wohnung verlassen zu müssen, Trauer, Wut oder starken Widerstand auslöst. Verständnis für die Situation der MieterInnen und das Ernstnehmen der Verunsicherung sind wichtige Elemente in der sozialverträglichen Begleitung. Das Verwaltungspersonal trägt hier eine grosse Mitverantwortung.

Individuelle Lösungen sind gefragt

Wenn zudem in einer vom Abbruch bedrohten Siedlung Menschen wohnen, welche gesellschaftlich am Rande stehen und über wenig Geld verfügen, haben sie kaum Chancen, innert nützlicher Frist auf dem freien Markt eine Wohnung zu finden. Sie brauchen Unterstützung und individuelle Lösungsstrategien. Dann stehen die Chancen gut, dass für alle BewohnerInnen der Siedlung passende Lösungen gefunden werden.

Sozialverträgliche Begleitung

Ist die Wunschvorstellung der befragten Mieterschaft nicht realistisch, kann sie nicht optimal verwirklicht werden. Die Dialogfähigkeit der Ansprechpersonen ist in solchen Fällen umso wichtiger. Stellt die Ansprechperson des Wohnbauträgers den Wünschen der Mieterschaft realistische Einschätzungen und Angebote gegenüber, wirkt sich dies vertrauensbildend aus und unrealistische Forderungen seitens einzelner MieterInnen können ausgeräumt werden.

Die Unterstützung der Mieterschaft geschieht im besten Fall bedarfsorientiert und setzt dort aktiv an, wo dem Mieter oder der Mieterin keine eigenen Ressourcen zur Verfügung stehen.

Wiederkehrende prozessorientierte Informationsveranstaltungen

Die MieterInnen müssen mit wiederkehrenden und prozessorientierten Informationsveranstaltungen auf dem Laufenden gehalten werden. Dies kann ein Fest, ein Brunch oder auch ein gemeinsames Mittagessen sein. Solche Anlässe schaffen die Möglichkeit für einen Erfahrungsaustausch der Betroffenen. Es wird damit die Gelegenheit geboten, in einem grösseren Rahmen voneinander Abschied zu nehmen. Wichtig dabei sind Erfolgsmeldungen über passende Umzugsmöglichkeiten, damit der Angst und Verunsicherung positiv begegnet werden kann.

Um das Bewusstsein für die Veränderung der Situation zu stärken, kann der Start des Projektes mit einem symbolischen Akt oder einem Schreiben mit einer kleinen Aufmerksamkeit unterstützt werden, und nach erfolgtem Umzug können gute Wünsche und ein Dank an die neue Adresse gesandt werden.

Informationen in der Sprache der Mieterschaft

Der Informationsfluss sollte optimalerweise in den benötigten Fremdsprachen gewährleistet sein. Dies stärkt die Fremdsprachigen und erlaubt freiere Dialoge. Aufgrund des MieterInnenmixes kann es auch sinnvoll sein, Kulturvermittelnde einzuschalten.

Rolle der Verwaltung

Ideal ist es, wenn innerhalb der Verwaltung eine soziale Anlaufstelle definiert wird. Diese Stelle agiert als Tandeminstanz zur Verwaltung, nimmt die sozialen Bedürfnisse der Mieterschaft auf und vertritt diese gegen innen. Dabei sind verschiedene Angebote hilfreich:

- Die Einrichtung einer Infolinie, einer direkten Telefonnummer mit Telefonfenster für die Mieterschaft
- Schaffung von Sprechstunden vor Ort
- Einrichtung eines MieterInnenbüros vor Ort

Schlüsselpersonen und Ansprechpersonen (z.B. HauswartInnen) erfüllen eine sehr wichtige Funktion im Projekt. Zentral dabei ist, dass die gut informierten Ansprechpersonen den MieterInnen bekannt sind und ihnen vor Ort für Fragen im Zusammenhang mit dem Umzug zur Verfügung stehen.

Schlüsselrolle Siedlungskommission

Siedlungskommissionen können ebenfalls als Anlaufstellen eine Schlüsselrolle übernehmen und damit die Verwaltung und den Vorstand entlasten. Anregungen, Anfragen oder Hinweise aus der Siedlungskommission sollten von der Verwaltung aufgenommen und diskutiert werden. Wenn möglich sollte die Siedlungskommission in den Projektverlauf einbezogen und über den Verlauf, die einzelnen Meilensteine und Projektfortschritte informiert werden. Wichtig ist, mit der Siedlungskommission zu Beginn die Aufgaben und Kompetenzen zu klären, damit Konflikte während des Prozesses vermieden werden können.

Guter Unterhalt der Siedlung bis zum Abbruch

Ein guter Unterhalt der Siedlung bis zum Abbruch ist enorm wichtig für das Wohlbefinden der Mieterschaft und für das Image der Siedlung gegen aussen. Die Qualität des Prozessverlaufs „Umsiedlung“ ist als Wegbereiter zu verstehen für das Image der neu entstehenden Siedlung. Der Prozess „Umsiedlung“ soll sich positiv auf das umliegende Quartier auswirken.

Eine schlecht gelungene Umsiedlung schadet dem Ruf

Eine schlecht gelungene Umsiedlung schadet dem Ruf des Wohnbauträgers und kann sich auch auf die neue Siedlung auswirken. Deshalb ist es sinnvoll, die Abbruchsiedlung bis zum Schluss zu beleben.

Je nach Grösse und zeitlichem Rahmen des Projektes ist die Prüfung einer Zwischennutzung nötig. Eine solche kann als Chance betrachtet werden, Raum für kreative Formen und innovative Projekte zur Verfügung zu stellen.

Die Art der temporären Nutzung muss jedoch frühzeitig bestimmt werden, damit die dafür benötigten finanziellen und personellen Ressourcen eingeplant und z.B. über den Baukredit sicher gestellt werden können.

Kreative Zwischennutzungen sind imagefördernd und nützen dem ganzen Quartier

Eine gute Idee wäre z.B. die Nutzung einer leeren Wohnung als:

- „Treffpunkt Wohnung“ für die Mieterschaft mit Infokaffee mit Sprechstunde, bei welcher Verantwortliche anwesend sind und Informationen aufliegen oder/und eine Pinnwand für Fragen und Klagen bereit steht
- „Brocki-Wohnung“ mit Bring- und Holmöglichkeiten für Gegenstände, die nicht mehr gebraucht werden, anderen aber nützen können
- Atelier für Kulturschaffende

Information nach innen und nach aussen

Der Abbruch einer Siedlung hat immer Auswirkungen auf das Quartier und die Nachbarschaft. Je nach den Umständen muss geprüft werden, wie und ob die Umgebung informiert werden soll. Eine frühzeitige Information und Lobbyarbeit schafft Akzeptanz für das geplante Projekt. Die Quartiervertretungen wie Quartiervereine, benachbarte Wohnbauträger, die interessierte Öffentlichkeit und die Medien sollen regelmässig entsprechend angepasste Informationen zum Vorhaben erhalten.

Der frühe Einbezug und die sorgfältige Information aller Betroffenen und Beteiligten im Quartier stärkt das Image des Bauträgers und fördert die Attraktivität der Wohnungen im künftigen Neubau. Die Lobbyarbeit beim Quartierverein und den Institutionen und Einrichtungen im Quartier hilft mit, passende Wohnungen und Unterstützung für die betroffenen QuartierbewohnerInnen zu finden.

Qualitätserhebung nach der Umsiedlung

Ob die Mieterschaft die Umsiedlung positiv erlebt hat, lässt sich nach deren Abschluss mit einer Qualitätserhebung feststellen. Die Erhebung enthält Fragen in Bezug auf die Qualität der Umsiedlung und will die Zufriedenheit der MieterInnen in den neuen Wohnungen erfassen.

Gelungene Beispiele

Zürich: Transit BE+
Ersatzneubau Bernerstrasse/Werdwies im Quartier Grünau

Mailand: Erneuerung von Sozialwohnungsvierteln in Italien

Tipps und Hinweise zur sozialverträglichen Umsiedlung

Das Wichtigste in Kürze:

- Evaluation bei allen betroffenen MieterInnen vor dem Umzug bzw. der Umsiedlung
- Regelmässige und für alle verständliche Information über den Fortschritt des Bauvorhabens
- Wünsche der MieterInnen berücksichtigen und ihre Ängste ernst nehmen
- Zusammenarbeit mit den umliegenden Genossenschaften und Wohnbauträgern suchen (im Zusammenhang mit den bevorstehenden Umsiedlungen)
- Information nicht nur gegen innen sondern auch gegen aussen, d.h. Quartiervereine usw. einbeziehen
- Die Siedlungen vor dem Abbruch so lange wie möglich beleben, Raum für alternative Nutzungen zur Verfügung stellen
- Nach der erfolgten Umsiedlung bei allen Betroffenen mit einer Umfrage überprüfen, ob der Prozess gut verlaufen ist und wo allenfalls bei einer nächsten Umsiedlung der Ablauf noch verbessert werden könnte

Adresse

Beratungsdienst von
Wohnbaugenossenschaften
Schweiz – Verband der
gemeinnützigen Wohnbauträger
Urs Hauser
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Tel. 044 360 28 40
urs.hauser@wbg-schweiz.ch

Juli 2009

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Herausgebers gestattet:
Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch

Autorin Merkblatt:
Ursula Rütimann