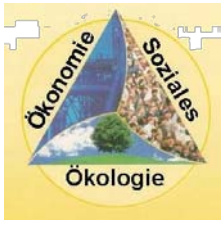
wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Merkblatt Nr. 74
Aus der Reihe Fachpublikationen

Soziale Indikatoren für nachhaltiges Bauen und Wohnen

Die ökologische Nachhaltigkeit ist beim Bauen zu einer schon fast zwingenden Maxime geworden. Wirtschaftliche Zielsetzungen sind für die meisten Bauträger ohnehin ein Muss. Zu einer umfassenden Nachhaltigkeit gehört aber neben der ökologischen und ökonomischen auch die soziale Dimension.



Gerade gemeinnützige Bauträger, für die im Gegensatz zu gewinnorientierten Immobilienunternehmen nicht die Rendite, sondern die Bedürfnisse ihrer Mitglieder im Vordergrund stehen, sollten auch den sozialen Faktoren genügend Aufmerksamkeit schenken. Denn die drei Dimensionen sind eng miteinander verknüpft: Wer die soziale Nachhaltigkeit berücksichtigt, profitiert auch wirtschaftlich, etwa durch geringere Fluktuation, weniger Vandalismus, Beteiligung der Bewohnerschaft an der Umgebungspflege und Nachbarschaftshilfe, weniger Fehlplanung und höhere Akzeptanz bei Bauprojekten usw.

Doch während für ökologisches und ökonomisches Bauen normierte Anforderungen und Kriterien bestehen, gibt es zur gesellschaftlichen Dimension der Nachhaltigkeit sehr wenige Anleitungen. Selbst wenn Wohnbaugenossenschaften sozialen Zielsetzungen grosses Gewicht geben, fehlen ihnen also konkrete Instrumente zur Planung und Evaluation.

Dieses Merkblatt legt deshalb ein besonderes Augenmerk auf die sozialen Indikatoren für nachhaltiges Bauen und Wohnen. Ziel soll es sein, Qualitätsstandards für soziale Nachhaltigkeit zu definieren. Der Leitfaden kann als Grundlage dienen für die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Architekten, Planern, Fachpersonen aus dem Genossenschaftswesen, aus Immobilienverwaltungen und aus der sozialen Arbeit sowie natürlich Bewohnern. Er soll im Sinne eines Baukastensystems flexibel nutzbar sein. Die nachfolgenden Indikatoren sind nicht als Planungsvorgabe, sondern als Orientierungshilfe und Anregung gedacht.

Indikatoren für soziale Nachhaltigkeit

Die folgenden Kriterien sind – gemäss dem chronologischen Ablauf eines Bauprojekts – nach den Themen "Planung", "Architektur" und "Wohnen/Zusammenleben" geordnet, wobei die Phasen ineinander übergreifen können. Optimal ist es, wenn in der Genossenschaft eine Person für das Ressort "Soziales" verantwortlich ist und die Schnittstelle zwischen Planern, Architekten und Bewohnerschaft bildet.

1. Planung

- ☐ Einbezug der Genossenschaftsmitglieder in die Planung von Projekten, zielgruppenspezifische Bedürfnisse berücksichtigen.
  - Mitsprache der aktuellen oder künftigen Bewohnenden in verschiedenen Kommissionen/Gremien
  - Gemeinsame Planung von baulichen Verbesserungsmassnahmen
  - Persönliche Gestaltungsmöglichkeiten im Aussenraum
  - Planung des Kinderspielplatzes mit Einbezug der Kinder
  - Förderung und Begleitung von demokratischen/partizipativen Prozessen

  Mitwirkung kann sehr unterschiedlich gestaltet sein, von der reinen Information über die Anhörung bis hin zur Mitverantwortung oder sogar Selbstorganisation. Solche Partizipationsprozesse zu gestalten ist anspruchsvoll. Tipps dazu finden sich in den Literaturhinweisen am Schluss dieses Merkblatts.
- ☐ Bezahlbare Mieten
  - "Budgetwohnungen" mit kleinerer Fläche oder tieferem Ausbaustandard einplanen.
  - Einen Teil der Wohnungen für finanziell benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit Mitteln der Wohnbauförderung oder eigenen Mitteln vergünstigen.
  - Wohnsicherheit (Kündigungsschutz) gewährleisten.
- ☐ Transparenz

  Eine offene Kommunikation (auch für die Nachbarschaft und Quartierorganisationen) in allen Phasen der Planung sicherstellen.
- ☐ Quartiernutzungen

  Prüfen, ob Bedürfnisse der öffentlichen Hand für die Quartierentwicklung miteinbezogen werden können.

2. Architektur, Aussenraum

- ☐ Gemeinschaftsfördernde Architektur

  Gemeinschaftsfördernde Aspekte im Architekturwettbewerb einfliessen lassen und entsprechende Experten bei der Jurierung beiziehen.
- ☐ Multifunktionaler Gemeinschaftsraum
- ☐ Gemeinschaftsanlagen

  Wenn möglich mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern gestalten.

- ☐ Vielfältige und flexible Nutzungen vorsehen, das heisst zum Beispiel:
  - Wohnraum für verschiedene Bedürfnisse und Lebensphasen (ältere Menschen, kinderreiche Familien)
  - Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen
  - Zumietbare Kleinwohnungen oder Separatzimmer für Jugendliche
  - Gästewohnung in der Siedlung
  - Nutzungsneutrale Räume im Erdgeschoss
- ☐ Grosszügige, gemeinschaftsfördernde Eingangsbereiche
- ☐ Offene Flächen, aber auch versteckte Orte
- ☐ Kommunikationsfördernde Begegnungsorte und -möglichkeiten
- ☐ Orientierung und Identität schaffen mit wiederkehrenden Elementen
- ☐ Kombination von Wohnen und Arbeiten (zumietbare Ateliers)
- ☐ Alltagstauglichkeit
  - Abstellplätze für Kinderwagen und Fahrräder, Veloflickraum
  - Schwellenlose Übergänge
- ☐ Sichere, hindernisfreie und gendergerechte Räume
  Beleuchtung (innen, aussen) und Wegführung nach Sicherheitsempfinden planen.
- ☐ Ausreichend Stauraum in Wohnung und Aussenraum
- ☐ Angebote für spezifische Nutzergruppen, Kooperation mit einem externen Betreiber (Kinderhort, Alterswohngruppe usw.)
- ☐ Gemeinschaftsgärten

3. Wohnen, Zusammenleben

- ☐ Neue Mieter schon vor dem Einzug kontaktieren/aktivieren.
- ☐ Integration von Neuzuzügern
  Kontaktpersonen in der Siedlung/im Quartier für Neuzuziehende bestimmen.
- ☐ Gemeinschaftliche Aktivitäten/Feste anstossen und anfangs begleiten.
  - Tag der Nachbarn (www.tagdernachbarn.ch)
  - Bring- und-Hol-Tage
  - Kinderfest
  - Flohmarkt
  - Aussenraumputzete
  - Mittagstisch
- ☐ Generalversammlung
  Als (Gemeinschafts-)Kulturförderung betrachten und entsprechend gestalten.
- ☐ Vertrauensbildende Massnahmen fördern.
  Kompetenzen an die Siedlungskommissionen abgeben.
- ☐ Freiwilligenarbeit sichtbar machen.

- ☐ Die Bewohnerschaft ihre Ressourcen und Fähigkeiten einbringen lassen.
- ☐ Auf soziale Durchmischung achten.
- ☐ Solidarität als genossenschaftlichen Wert kommunizieren.
- ☐ Nutzung des Aussenraums durch unterschiedliche Bewohner- und Altersgruppen (auch Jugendliche) ermöglichen und zulassen.
- ☐ Eigenorganisation und Selbsthilfe der Bewohnerinnen und Bewohner fördern.

Weitere Informationen:

- Verwandte Themen behandeln die ebenfalls im Fachverlag von Wohnbaugenossenschaften Schweiz erhältlichen Merkblätter "Gemeinschaftsfördernde Architektur", "Integration im Alltag", "Kindergerechtes Wohnen in Wohnbaugenossenschaften" und "Siedlungsgruppen".
- Nützliche Tipps gibt auch der Online-Ratgeber "Gründen Bauen Wohnen" unter www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch
- Hinweise zur Planung von Partizipationsprozessen finden sich unter: http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen_und_Broschueren/Stadt-_und_Quartierentwicklung/Strategien/230_A5_checkliste_141106.pdf

November 2012

© Der Nachdruck ist nur mit ausdrücklicher Erlaubnis gestattet.

Redaktion:
Kommission wohn.plus, Ursula Rütimann, Wohnbaugenossenschaften Zürich, www.wbg-zh.ch

Herausgeber:
Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32
8032 Zürich
Telefon 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch
info@wbg-schweiz.ch