

Gemeinnützige Bauträger als Partner der öffentlichen Hand

Mit bewusst eingegangenen Kooperationen können Gemeinden verschiedenartige Aufgaben optimal lösen. Eine Fachtagung am 9. November 2006 präsentiert Beispiele und bringt Akteure zusammen.

Die Schweiz ist eine Hochburg des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Spezifisch schweizerische Werte wie Föderalismus, Milizprinzip und Selbsthilfe spiegeln sich in gegen 2000 Wohnbaugenossenschaften und anderen gemeinnützigen Bauträgern. Sie besitzen zwischen Null und mehreren Tausend, insgesamt über 200 000 Wohnungen, die auf 36% aller Schweizer Gemeinden verteilt sind. Und die Gemeinden können vielfältigen Nutzen daraus ziehen – nicht nur bei der Versorgung mit qualitativ hochstehendem, preisgünstigem Wohnraum. In vielen weiteren Gebieten – Alterspolitik, soziale Integration, Quartieraufwertung – treffen sich Anliegen und Aufgaben der Gemeinden mit den Zielen, der Erfahrung und den Ressourcen von Wohnbaugenossenschaften.

Ziele und Aufgaben von Gemeinden und gemeinnützigen Bauträgern

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zählt aus ordnungspolitischen Gründen nicht zu den Kernaufgaben der Gemeinden und Städte. Doch gerade der Wohnungsbau (und die vorgelegte Ortsplanung) beeinflusst oftmals mehrere kommunale Aufgabenbereiche. Beispiele:

- Mangel an preiswerten und/oder attraktiven Familienwohnungen kann die Aufrechterhaltung von Schulangeboten gefährden.
- Einseitige Zusammensetzung der Bewohnerschaft – nach Alter, nach Schicht, Nationalität oder Familienform – kann je nachdem ganze Quartiere entvölkern oder zur Problemzone machen.
- Extensiver Baulandverbrauch ist raumplanerisch bedenklich, energie- und verkehrspolitisch kostspielig.

Die Kernaufgabe von gemeinnützigen Bauträgern ist die Erstellung und Bewirtschaftung von Wohnungen. Die «Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz» postuliert ausserdem, dass die gemeinnützigen Investoren preisgünstigen Wohnraum erstellen, der langfristig der Spekulation entzogen bleibt. Er soll auch für Angehörige benachteiligter Gruppen offen sein, eine höhere Wohnsicherheit bieten sowie nach ökologischen Grundsät-



Sorgenfreies Wohnen im Alter – viele Gemeinden realisieren Lösungen für ihre Aufgaben im Bereich Alter, indem sie Partnerschaften mit Wohnbaugenossenschaften eingehen. (Bilder: zvg und Theo Iff, Bild Urtenen-Schönbühl)

zen erstellt und betrieben werden. Zudem beauftragt die Charta die gemeinnützigen Bauträger, bei Neubauten und Erneuerungen gute planerische und architektonische Lösungen anzustreben. Ferner bieten viele gemeinnützige Bauträger ihrer Bewohnerschaft Zusatzleistungen an, die von Gemeinschaftsräumen über Depositenkassen bis hin zu Nachbarschaftshilfen, Budgetberatungen oder sozialarbeiterischen Interventionen gehen können. Vor allem in grösseren Genossenschaften besteht ein entsprechendes Know-how.

Bereiche und Formen möglicher Zusammenarbeit

Die Anliegen der Gemeinden und jene der gemeinnützigen Wohnbauträger berühren sich in verschiedenen Bereichen und eröffnen ein weites Spektrum von Kooperationsmöglichkeiten. Es reicht von der generellen Wohnqualität über die Wohnungsverorgung spezifischer Gruppen bis hin zu Fragen der Quartier- und nachhaltigen Stadtentwicklung. Viele Kooperationsformen sind nicht neu, sondern haben in einzelnen Städten eine lange Tradition. Dies betrifft zum Beispiel den Aufbau von Quartierinfrastrukturen, wo gemeinnützige Bau-

träger oft Räume für öffentliche Aufgaben (Kindergärten, Krippen, Gemeinschaftsräume) zur Verfügung stellen. In jüngster Zeit ist hier übrigens ein Wandel von kinderorientierten Angeboten zu solchen für ältere Menschen zu beobachten. Es dürften in Zukunft vor allem Leistungen in der Betreuung spezifischer Anspruchsgruppen sowie solche im Bereich des sozialen Managements sein, bei denen sich Bauträger- und öffentliches Interesse finden.

Etliche Kooperationsbereiche oder -formen setzen bei beiden Partnern einen hoch professionellen Betrieb voraus. Kooperationen machen aber auch «im Kleinen» Sinn. Natürlich spielt auch das Selbstverständnis auf beiden Seiten eine wichtige Rolle. Eine Gemeinde, die z. B. über eine Agenda 21 verfügt und sich an Postulaten der Nachhaltigkeit orientiert, dürfte sich besser mit einem aufgeschlossenen und innovativen gemeinnützigen Bauträger verstehen, als wenn dies nicht der Fall ist.

Eine Tagung am 9. November präsentiert Beispiele

In der Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und den gemeinnützigen Bauträgern eröffnen sich neue Perspektiven,

die nähere Betrachtung verdienen. Im Rahmen der Grenchner Wohntage 2006 führt das Bundesamt für Wohnungswesen am 9. November deshalb eine Tagung durch, die der beschriebenen Thematik gewidmet ist. Wo bestehen heute und vor allem auch in Zukunft Übereinstimmungen in den Zielen von öffentlicher Hand und gemeinnützigen Bauträgern? Mit welchen Formen der Zusammenarbeit lassen sich die gemeinsamen Anliegen verfolgen und wie können sie finanziert werden? Welches sind «gute Beispiele» einer «Public Cooperative Partnership» im Wohnungswesen?

Die Tagung steht unter dem Patronat des Schweizerischen Gemeindeverbandes und des Schweizerischen Städteverbandes und richtet sich insbesondere an Praktiker aus Gemeinden und Städten aller Grössen (Präsidenten, Sozialvorsteher, Finanzvorsteher, Planungsverantwortliche) und von gemeinnützigen Bauträgern. Tagungsziel ist es, diese Akteure zusammenzubringen, ihnen bestehende Modelle der Zusammenarbeit und entsprechende Problemlösungen bekannt zu machen.

Ein Tagungsprogramm mit Anmeldekarte liegt dieser Ausgabe bei oder ist abrufbar auf www.bwo.admin.ch.

Urtenen-Schönbühl (BE):

Eine eigens gegründete Genossenschaft erstellt in Kooperation mit Spitex und Gemeinde Angebote zum begleiteten Wohnen. Das erfolgreiche Modell wird in weiteren Gemeinden angewendet.



Seit Jahren stellten die Spitex-Dienste fest, dass ältere Menschen und Personen mit Behinderungen in der Gemeinde keinen geeigneten Wohnraum finden konnten. Das Altersheim nimmt vor allem Menschen auf, die beim Eintritt noch möglichst selbstständig sind. Schwerere Pflegefälle werden von den Spitex-Diensten betreut oder treten ausserhalb der Gemeinde in ein Pflegeheim ein. Deshalb wurden von einer eigens dafür gegründeten Genossenschaft zwölf 2,5-Zimmer-Wohnungen und in einer zweiten Etappe Studiowohnungen mit Aufenthaltsräumen gebaut. Eine dritte Etappe ist geplant, und im benachbarten Jegensdorf entsteht mit finanzieller Beteiligung der Gemeinde und der lokalen Spitex bereits ein erster Ableger.

Lausanne:

Soziale mit wirtschaftlichen und ökologischen Zielen verbinden.



In den Jahren 2003/04 organisierte die Stadt Lausanne unter dem Namen «Quartiers 21» eine Befragung zur Agenda 21. Die Bevölkerung sollte ihre Einschätzungen und Erwartungen an ihre Stadt formulieren. Als Ergebnis dieses Prozesses entwickelte die Stadt das Projekt «Une politique du logement pour tous» («Wohnen für alle»).

Die von der Bevölkerung bewirkte Wohnungspolitik verfolgt drei Stossrichtungen:

1. Bau von 3000 Wohnungen
2. Nachhaltigkeit
3. Vermeiden von Ghettoquartieren.

Die neuen, hochwertigen Wohnungen werden mehrheitlich auf städtischem Land erstellt, in Partnerschaft mit gemeinnützigen und privaten Bauherrschaften. Sie sollen die Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllen und sozial wie altersmässig durchmischert sein. Erste Architekturwettbewerbe sollen ab 2006 stattfinden und erste Bauten ab 2009/10 begonnen werden.

Schaffhausen:

Bessere Integration der Bewohnerschaft, Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität, Verbesserung des Siedlungs-Images.



Die Siedlung Birch mit 157 Wohnungen wurde während der Hochkonjunktur am Stadtrand erstellt und später von der gemeinnützigen Bauträgerin Logis Suisse erworben. Sie litt unter wachsendem Leerwohnungsbestand und Segregationerscheinungen.

Auf Initiative der Logis Suisse wurde 2003 das Projekt unter Führung des Sozialdepartements der Stadt Schaffhausen ge-

startet. Die Logis Suisse stellte eine Erdgeschosswohnung als Quartiertreffpunkt zur Verfügung, und die Stadt schuf eine Teilzeitstelle für professionelle Quartierarbeit vor Ort.

Das Projekt, abgeschlossen Ende 2005, war erfolgreich für alle Beteiligten. Es entstanden professionell organisierte, regelmässige Angebote für Kinder und Jugendliche und ein Quartiertreff, der von einem Trägerverein selbstständig verwaltet wird und sich zur Drehscheibe für vielerlei Aktivitäten auch für Bewohnerinnen und Bewohner angrenzender Quartiere entwickelte. Ein markanter Rückgang des Leerwohnungsbestandes in der Siedlung ist deutliches Zeichen einer verbesserten Attraktivität für Mieter/innen.

Die Stadt Schaffhausen nutzt jetzt die guten Erfahrungen aus diesem Projekt für solche in weiteren Quartieren.

Maur (ZH):

Zahlbare Familienwohnungen in einer Hochpreisgemeinde. Land von der Gemeinde, Genossenschaft als Know-how-Trägerin, intelligente Nutzung von Fördermöglichkeiten.



Die Gemeinde Maur (ZH) hat der regionalen Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost ein Grundstück zu günstigem Preis verkauft mit der Auflage, dass die Wohnungen bevorzugt an bisherige Bewohner der Gemeinde vermietet und zur Hälfte mit Mitteln der kantonalen Wohnbauförderung subventioniert werden.

Die 24 Wohnungen wurden im Frühsommer 2004 bezogen – in mehreren Fällen von Haushalten, die andernfalls die Gemeinde Maur mit ihren hohen Landpreisen und dem Mangel an Mietwohnungen hätten verlassen müssen. Der Gemeinschaftsraum der Siedlung steht auch dem (von Reihenhäusern geprägten) Quartier zur Verfügung.

*Ernst Hauri und Hans Conrad Daeniker**

*Ernst Hauri ist Leiter des Bereichs Grundlagen und Information im Bundesamt für Wohnungswesen (www.bwo.ch). H. C. Daeniker ist Beauftragter des Wohnbunds www.wohnbund.ch