

Problemquartiere sozial und baulich aufwerten: Pilotprojekt Quartierarbeit Birch, Schaffhausen



Ausgangslage:

Zuhinterst im Quartier Breite, am Ende des Mühletals und geografisch von der übrigen Stadt isoliert, entstand in den siebziger Jahren die Siedlung Birch: grosse Mehrfamilienhäuser ohne oder mit bescheidenen gemeinschaftlichen Infrastrukturen. Mit dem Rückzug der Industrie aus dem Mühletal und mit dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang der Stadt Schaffhausen geriet die Siedlung in eine soziale und bauliche Abwärtsspirale: Sehr hohe Leerstände, sehr hoher Ausländeranteil, schlechtes Image, wenig Anreiz für die bauliche Erneuerung. 2003 zählte man in 28% der 298 Wohnungen eine(n) Sozialhilfeempfänger(in).

Kooperation von Stadt und Liegenschaftsbesitzern, Unterstützung durch den Bund

Auf Initiative der gemeinnützigen Bauträgerin Logis Suisse (welche in den Neunzigerjahren mehrere Birch-Liegenschaften mit 158 Wohnungen übernommen hatte) und mit Unterstützung des BWO wurde das Projekt unter Führung des Sozialreferats der Stadt Schaffhausen im Jahr 2003 gestartet. Die Logis Suisse stellte eine Erdgeschosswohnung als Quartiertreffpunkt zur Verfügung, und die Stadt schuf eine Teilzeitstelle für professionelle Quartierarbeit vor Ort.

Die Kooperation Stadt/Bauträgerin wurde sehr pragmatisch und partnerschaftlich geregelt (bestätigende Briefe, keine Verträge).

Das Projekt dauerte von 2003 bis 2005 und wurde im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen evaluiert.

Leerstände Logis Suisse (total 158 Whg):

Jahr	Jan	Feb	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Ø
2002	37	38	34	34	34	33	28	25	20	18	17	13	28
2003	5	5	4	2	4	4	5	6	4	5	7	7	5
2004	7	7	8	10	10	9	9	10	6	6	4	5	8
2005	4	8	8	9	10	11	10	15	14	14	14	13	11

Realisierte Massnahmen

- Öffentlichkeitsarbeit und Information lokaler Medien
- Aufbau eines Bewohnerrates zur Abklärung der Bedürfnisse, Partizipation der Bevölkerung an der Siedlungsentwicklung sowie Förderung der Aktivitäten mit und unter der Bewohnerschaft
- Verbesserung des Freizeitangebotes für Kinder und Jugendliche (z.B. Musikgruppe, Breakdance, Fussballmannschaft)
- Massnahmen im Schulbereich, Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen Schule und Eltern
- Wohnumfeld-Verbesserung: Spielplätze, Verkehrssicherheit und Lärmbekämpfung, Infrastruktureinrichtungen und Nutzung der Grünflächen.

Beurteilung

Das Projekt ist aus Sicht der Stadt sehr erfolgreich. Besonders erwähnt werden die professionell organisierten und regelmässigen Angebote für Kinder und Jugendliche, die niederschweligen Sprachkurse für Frauen und der von einem Trägerverein selbständig verwaltete Quartiertreff. Noch nicht verschwunden ist das schlechte Image.

Die Logis Suisse registriert einen deutlichen Rückgang der Leerstände; er hat sich bis heute bei ca. 7% einpendelt; dies ist nicht nur ein messbarer Ausdruck für einen Unterbruch der Abwärtsspirale, sondern wiegt auch unter rein finanziellen Aspekten die Kosten des Projekts für Logis Suisse bei weitem auf. Die Liegenschaften haben eine Wertsteigerung erfahren. Dadurch entstehen wieder Anreize für werterhaltende Investitionen; eine umfassenden Fassadensanierung steht bevor.

Vom Pilotprojekt zur ordentlichen städtischen Aufgabe

Die positiven Resultate bewogen die Stadt zur Schaffung einer Abteilung „Quartier- und Jugendarbeit“. Die Erfahrungen wurden auf Projekte in weiteren Stadtquartieren übertragen, welche durch die ordentlichen städtischen und kantonalen Budgets finanziert werden. Dabei lieferte die durch das BWO initiierte und finanzierte Begleitevaluation wichtige Argumente und Entscheidungsgrundlagen für den politischen Prozess. Zugleich wurde damit das Know-how greifbar und steht anderen Quartieren auf lokaler und nationaler Ebene zur Verfügung.

Interessenlage der weiteren Liegenschaftensbesitzer

An der Finanzierung von Pflege und Unterhalt der neu geschaffenen Einrichtungen und Anlagen beteiligt sich nebst der Logis Suisse eine lokale Baugenossenschaft mit einem Beitrag von je 5 Franken pro Monat/Wohnung.

Die übrigen fünf, privaten Liegenschaftensbesitzer (mit jeweils kleineren Beständen) beteiligen sich (vorläufig) nicht daran. Sie sind alle nicht in Schaffhausen ansässig und betrachten die Liegenschaften im Birch als reine Anlageobjekte.

Ähnliche Schwierigkeiten zeigen sich in einem Folgeprojekt im Quartier Herblingen. Dort gibt es nebst grösseren Liegenschaftensbesitzern (u.a. wiederum Logis Suisse) auch eine ganze Anzahl von Stockwerkeigentümern, die schwer ansprechbar und motivierbar sind.

Weiterführende Informationen:

Evaluationsberichte zum Projekt: www.bwo.admin.ch/news/publikationen/forschungsberichte

Quartier- und Jugendarbeit der Stadt Schaffhausen: monika.wirz@stsh.ch (Publikation „Quartierarbeit der Stadt Schaffhausen“, Feb. 2005)

Website der Logis Suisse: www.immobaden.ch/dienstleistungen/portfoliomanagement.htm

Die Logis Suisse ist eine gemeinnützige AG im Mehrheitsbesitz des Bundes. Sie zählt knapp 3000 Wohnungen in ca 100 Liegenschaften in der Deutschschweiz; rund 80 % davon sind WEG-finanziert.