Zusatzleistungen von Wohnbaugenossenschaften, Antworten auf neue gesellschaftliche Bedürfnisse: **Projekte der WOHNSTADT, Basel**

1. Multikulturelle Bewohnerschaft und Siedlungsdemokratie: Zehn Jahre Siedlung „im Ochsengarten“, Aesch

Die Siedlung besteht aus 43 Wohneinheiten und ist zehn Jahre alt. Ein Ziel des Projekts war eine Durchmischung von BewohnerInnen unterschiedlicher Herkunft: SchweizerInnen und Ausländer, Mieter und Besitzer, sozial und finanziell eher Benachteiligte aber auch besser Gestellte.
Zwischen verschiedenen, differenziert ausgelegten Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen wurden auf dem 7500m2 grossen Areal 8 Reiheneinfamilienhäuser im Eigentum realisiert. Zu den 43 Wohneinheiten gehören ein Gemeinschaftsraum und 2 Gewerbeflächen.
Im Rahmen eines **Teilselbstverwaltungsmodelles** entscheiden einzelne **Hausgemeinschaften** über die Art und Weise der Hauswartung. Ein **Siedlungsverein** ist verantwortlich für die Aussenräume und die Nutzung des Gemeinschaftsraumes.

Probleme:
In den zehn Jahren gab es verschiedene kritische Phasen. Da die Wohnungen zuerst trotz WEG-Grundverbilligung schwierig zu vermieten waren, wurde auf interne Vermittlung gesetzt. Dies führte in den einfacheren Wohnungen zu einer einseitig zusammengesetzten Bewohnerschaft. Die Vorstellungen und Erwartungen, aber auch das Engagement für die Idee der Selbstverwaltung waren sehr unterschiedlich. Mangelnde Begleitung seitens Verwaltung, relativ hohe Fluktuation, aber auch die gängige Problematik des mangelnden Engagements für das Allgemeine liessen die Probleme eskalieren.

Massnahmen:
- Verstärkte Präsenz der Verwaltung in der Siedlung und deren Organen
- Abkehr vom Prinzip der internen Vermittlung (keine „Familien-Clans“ mehr)
- Aufhebung der Teilselbstverwaltung im 16-Familienhaus (Anteil NichtschweizerInnen 70%)
- Klärung und Eingrenzung der Aufgaben der Siedlungsorgane

Erkenntnisse:
- Teilselbstverwaltung benötigt mehr, nicht weniger Begleitung seitens der Liegenschaftsverwaltung.
- Je höher die Fluktuation und je heterogener die Bewohnerschaft, desto aufwändiger und gleichzeitig bescheidener wird der Anteil der Selbstverwaltung, die in einer Siedlung funktionieren kann.
- Gut begleitete Teilselbstverwaltung kann helfen, allfällige Spannungen innerhalb einer Siedlung abzubauen und eine tolerante Kultur des Neben-/Miteinander-Wohnens zu fördern.

Weitere Beispiele von Teilselbstverwaltungsmodellen bei Wohnstadt:
Wohnsiedlung Im Niederholzboden Riehen / Altbauten Mösbergerstrasse 50/52 / Korkwarenfabrik Laufen. In diesen Siedlungen funktioniert die Teilselbstverwaltung deutlich besser.
Weitere Bauträger mit Erfahrungen in der Thematik „Multikulturelle Bewohnerschaft“:
Genossenschaft Sicoop, Schönberg, 1700 Fribourg / Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Siedlung Luchswiesen, 8036 Zürich / Logis Suisse, Quartier Birch, 8200 Schaffhausen
Literatur:
- BWO: Soziale Integration im Wohnbereich, 2001
(http://www.bwo.admin.ch/imperia/md/content/forschung/forschungsberichte/soziale_integration.pdf)
- Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz, Hochschule für Soziales Solothurn, Sonja Kundert, Peter Sommerfeld et.al. „Soziale Desintegration im Wohnbereich - Fallbeispiele“, 2001

2. Selbstbestimmtes Wohnen im Alter: Das Projekt Wohngenossenschaft Pestalozzi Muttenz / Professionelle Unterstützung durch eine erfahrene Genossenschaft

Die Grundidee der Genossenschaft – gemeinsame Selbsthilfe – bildet eine ideale Basis gerade auch für Projekte mit dem Ziel einer möglichst langen Selbständigkeit im Alter. Immer mehr Menschen suchen eine neue Wohnung für den Abschnitt ab 70 bis 90 Jahre. Das Einfamilienhaus aus den sechziger Jahren ist zu unpraktisch geworden. Gefragt sind komfortable Wohnungen mit 3 Zimmern, eigentlich ganz „normale“ Wohnungen. Viele stellen sich die Frage, ob sie mit 70 noch eine Eigentumswohnung erwerben sollen, oder ob es Alternativen gibt.
In fast jeder Agglomerationsgemeinde im Raum Basel gibt es entsprechende Initiativen und Projekte, ausgehend von bestehenden Genossenschaften, von den Gemeinden oder von ad-hoc Gruppierungen.
Wohnstadt half einer Initiativgruppe bei der Gründung der Genossenschaft Pestalozzi, der Finanzierung und den Landverhandlungen; sie besorgte das Baumanagement und die Vermietung der 24 Wohnungen. Seit Bezug 2002 besorgt Wohnstadt für die WG Pestalozzi die komplette Liegenschaftsbewirtschaftung und die Buchhaltung.
Für eine Interessengruppe in Bottmingen sind wir daran, ein ähnliches Projekt zu konkretisieren. Für die Gemeinde als Baurechtsgeberin wie für die Initiantinnen und Initianten ist es interessant, einen professionellen gemeinnützigen Projektentwickler an der Seite zu haben.

Vorteile der Genossenschaftsform:
- Ähnliche Rechte wie als Stockwerkeigentümer
- Kapitaleinsatz möglich, z.B. über Darlehenskasse
- Schneller Ausstieg möglich bei Umsiedlung in Heim
- Nachbarschaftshilfe durch gemeinsame Aktivitäten
- Zusatznutzen: Gemeinschaftsräume, Medizinbad, etc.

Anforderungen:	Zentral gelegene Grundstücke, intelligente und praktische Wohnungen
Herausforderung:	Sicherstellung Startfinanzierung Weiterführung nach der Startphase, Generationenwechsel
Chancen:	Eigenkapital via Darlehen, professionelle Bewirtschaftung bereits am Anfang

Weitere Infos:
Wohngenossenschaft Pestalozzi 4132 Muttenz, www.wohnstadt.ch/wgpestalozzi.htm

Weitere Beispiele im Raum Basel (Auswahl!):
Wohngenossenschaft Waldeck 4102 Binningen,
Wohngenossenschaft Obere Mühle 4460 Gelterkinden / www.wohnen-muehle.ch
Wohngenossenschaft Drei Birken, 4132 Muttenz, „Residänz im dritte Länz“
Genossenschaft Neues Wohnen in der 2. Lebenshälfte / http://www.zukunftswohnen.ch/

Literatur und Websites:
- Age-report 2004 – Traditionelles und neues Wohnen im Alter: Francois Höpflinger, Seismo Verlag
- www.age-stiftung.ch
- „Gesellig zusammen statt isoliert im Heim“ - Tagesanzeiger 18.3.2004
- Eidgenössische Volkszählung 2000: Alter und Generationen
- Das Leben in der Schweiz ab 50 Jahren - Bundesamt für Statistik 2004

Kontakt: WOHNSTADT, Bau– und Verwaltungsgenossenschaft, Viaduktstrasse 12, 4002 Basel / www.wohnstadt.ch