

**Abschlussarbeit Lehrgang Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern
von Monika Voser, Röntgenstr. 47, 8005 Zürich, Baugenossenschaft des eidg.
Personals**

**„Die Gestaltung des Aussenraums: Künstlerischer Ausdruck oder gemeinschafts-
fördernde Architektur?“**



Ausgangslage

Der Wohnungsbestand der Bep weist einen deutlichen Überhang an kleinen 3-Zimmerwohnungen auf. Die in der Stadt Zürich begehrten 4 bis 5 Zimmerwohnungen sind in unserem Wohnungsangebot deutlich untervertreten.

Das Ziel der Bep in den kommenden Jahren ist, das Wohnungsangebot breiter zu fächern und vor allem grössere Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte im Angebot zu haben. Wie will das die Bep erreichen? Einerseits durch qualitatives Wachstum, das sich durch umfangreiche Sanierungen oder Ersatzneubauten auszeichnet und andererseits durch Neubauten in der Stadt Zürich oder weiter gefasst in der Agglomeration Zürich. Mit dieser Strategie wollen wir erreichen, dass auch Personen mit Kindern von unserem Wohnungsangebot profitieren können.

die Bauweise des Raumes vor dem Gemeinschaftsraum, eine Betonrampe und Betonbrüstung, werden die Geräusche von spielenden Kindern und durch Feste im Gemeinschaftsraum nach oben verstärkt. Bereits sind schon MieterInnen wegen der Lärmbelastung aus- oder umgezogen. Diese Situation ist für den Hauswart schwierig, da er bei der Erfüllung seines Auftrages zwischen den Anliegen vermitteln muss und zuweilen keine befriedigende Lösung anbieten kann.

Einige GenossenschafterInnen wünschen sich mehr Pflanzen im Hof. Janik, 9 Jahre alt meint: „Es wäre besser, wenn es Gras hätte.“ Auch Erwachsene wünschen sich mehr Grün im Hof. Eine Gruppe wünscht sich Flächen, die für das „Gärtnern“ geeignet wären. Wieder andere können der architektonischen Innenhofgestaltung durchaus etwas abgewinnen. Im Rückblick sind wir bei der Planung des Aussenraumes mehr vom architektonischen Ausdruck als von den Bedürfnissen der zukünftigen BewohnerInnen ausgegangen.

Massnahmen zu Verbesserung der Situation in der geschilderten Kolonie Industrie 1

Um die Innenhofsituation zu verbessern, hat sich eine Gruppe von BewohnerInnen gebildet, die sich getroffen hat, um die Hofsituation zu diskutieren. Die Gruppe steht zudem in Kontakt mit der Sozialkommission. Es konnten einige Vereinbarungen getroffen werden, eine Art „Innenhofordnung“, die dann an alle Haushalte verteilt wurde. Die potenziellen „Gärtner“ haben sich in einer Gruppe zusammen gefunden und erhalten die Möglichkeit im Innenhof sogenannte temporäre Gärten zu erstellen. Geprüft wird auch, dass eine Gruppe die Aufgaben des ehrenamtlichen Gartenwartes übernehmen könnte. Die Zusammenarbeit verschiedener Gruppen sollte längerfristig zu einer Beruhigung der Situation beitragen. Unsere Sozialkommission und die Koloniekommission sollen zudem in den Prozess eingebunden werden.

Eine bauliche Umgestaltung des Innenhofes wird aus Platz- und Kostengründen nicht in Betracht gezogen.

Lösungsansätze für die nächste umfangreiche Erneuerung Industrie 2 und 3

Für das bevorstehende Erneuerungsprojekt Kolonie Industrie 2 werden die Erfahrungen von oben beschriebenem Umbauprojekt einfließen. Der Eingriff in die Grundrisse und den Aussenraum sind bei Industrie 2 in etwa vergleichbar. Der bestehende Innenhof ist grosszügig ausgelegt und bietet Platz für Outdooraktivitäten. Der Hof ist mit Bäumen und Pflanzen ansprechend gestaltet und der Spielplatz mit gängigen Spielgeräten ausgerüstet.

Im Hof befindet sich heute ein Hofgebäude mit Wohnungen und internem Kindergarten, der allerdings seit längerem nicht mehr als Kindergarten genutzt wird. Bei der Erneuerung erfährt die Hoffassade eine Ergänzung mit einer neu umlaufenden Schicht. Dadurch erhält jede Wohnung einen neuen Essraum und einen Aussenraum. Der Anbau dieser Hofschicht reicht zu nahe an das Hofgebäude heran. Die seitlich vom Kindergartenhofgebäude liegenden erneuerten Wohnungen würden an Attraktivität verlieren. Darum und wegen der schlechten Vermietbarkeit des Gebäudes, wird das Hofgebäude durch eine Holzpergola ersetzt, welche verschiedene Nutzungsmöglichkeit für alle MieterInnen zulassen wird.



Der Landschaftsarchitekt Raymond Vogel, der die Pergola und die Umgebungsgestaltung geplant hat macht über die Holzpergola folgende Aussage:

„Das „Gartenhaus“ ist eine pergolaähnliche Konstruktion aus Robinienholz zwischen der prächtigen alten Platane und einem neu zu pflanzenden Zierbaum. Zuweilen von Schlingpflanzen bewachsen, schafft die Holzkonstruktion auf verschiedenen Ebenen Orte des Verweilens und des Begegnens im grünen Blätterwerk. Die einfache Konstruktion bietet Möglichkeitsräume als beispielbare Bühne. Sie inkorporiert verschiedene Nutzungen wie zum Beispiel Spiel- Veloabstellplatz, Sitz- und Liegeplatz und schützt die Privatsphäre in den gegenüberliegenden Wohnungen. Das Gartenhaus zwischen Bäumen und Sträuchern im stimmungsvollen Innenhof schafft Identifikation und erfüllt Ansprüche für Jung und Alt.“

Der Vorstand und die Baukommission der Bep wünschen sich, dass die Pergola vielfältig genutzt wird. Bei der Planung der Erneuerung wird zudem darauf geachtet, wo ein Gemeinschaftsraum im Hauptgebäude eingerichtet werden kann. Es ist darauf zu achten, dass dieser die darüber liegenden Wohnungen nicht tangiert. Im Untergeschoss des Hauptgebäudes sind Räumlich-

keiten vorhanden, die der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden können, wobei die Aktivitäten im Bereich von Werken und Basteln liegen. Für Festanlässe besteht bereits ein Kolonielokal der Bep, das für alle GenossenschaftlerInnen zur Verfügung steht und in unmittelbarer Nähe der Kolonie Industrie 2 liegt.

Wir werden nach dem Einzug der MieterInnen mit Spannung verfolgen, wie die Aussenraumgestaltung und der Gemeinschaftsraum aufgenommen wurden und welche Rückmeldungen von den BewohnerInnen vorgebracht werden. Um Feedbacks zu erhalten ist geplant, nach einer Zeitspanne der Hofnutzung, Bilanz zu ziehen.

Eine mögliches Vorgehen

Die Bildung einer Arbeitsgruppe sollte sich der Thematik „Innenhof- und Ausseraumnutzung“ annehmen. Eine sinnvolle Zusammensetzung sehe ich mit folgenden Mitmachenden:

- BewohnerInnen der Kolonie 2
- Baukommission
- Koloniekommision / Sozialkommission
- VertreterIn aus Vorstand
- Hauswart der Siedlung
- Landschaftsarchitekt Raymond Vogel

Die Arbeitsgruppe sollte durch eine Fachperson, aus der Bewohnerschaft oder der Geschäftsleitung, moderiert werden. In der Arbeitsgruppe sind folgende Themenbereiche betreffend Hofnutzung zu klären:

- Wie wird der Innenhof von den Kindern genutzt?
- Welche Begegnungsmöglichkeiten bietet die Hofgestaltung nebst dem „Gartenhaus“?
- Wird das Ruhebedürfnis der BewohnerInnen der Wohnungen rund um den Innenhof genügend berücksichtigt? Gibt es Anlass zu Beschwerden?
- Wie wurde die Pergola aufgenommen und genutzt?
- Ist die Veloabstellfläche genügend, wo werden die Velos platziert?
- Braucht es eine „Hofordnung“?

Die Erkenntnisse aus der Diskussion werden zu Massnahmen gebündelt, die wenn immer möglich von den BewohnerInnen, denkbar ist die Bildung einer „Hofgruppe, umgesetzt werden sollten, das stärkt die Motivation der Beteiligten zur Mitarbeit und fördert das nachbarschaftliche Zusammenleben. Die Verantwortlichen der Genossenschaft wiederum schaffen Transparenz über die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten und bieten Unterstützung bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Massnahmen an. Die Hofgruppe sollte mit der bestehenden Koloniekommision (Siedlungskommission) eng zusammenarbeiten, um gemeinsame Aktivitäten zu koordinieren.

Wahrscheinlich braucht es auch eine „Hofordnung“, die von der „Hofgruppe“ ausgearbeitet werden sollte, denn ⁴ „A good fence makes good neighbours“, klare Regeln erleichtern das Zusammenleben.

Sanierung Kolonie Industrie 3

Diese Kolonie wird sanft saniert. Es werden keine grossen Eingriffe im Gebäudeinnern vorgenommen. An einer MieterInnenversammlung Industrie 3 wurde aus der Mieterschaft der Wunsch geäussert, den Innhof mit einigen Massnahmen aufzuwerten. Der Wunschkatalog reichte von Velounterständen bis „Pflanzblätz“. Die Baukommission hat daraufhin beschlossen, die Gebäudesanierung nach Plan durchzuführen und nach deren Abschluss an die Hofgestaltungswünsche heranzugehen.

Lösungsansatz / Vorgehen

In der Sozialkommission arbeitet eine Soziologin mit, die Erfahrungen in Stadtentwicklung und Mitwirkungsverfahren in Siedlungen oder Quartieren mitbringt. Sie hat sich bereit erklärt am Prozess aktiv mitzuarbeiten. Unter ihrer Anleitung und Moderation wird eine Arbeitsgruppe gebildet, die wie folgt zusammengesetzt ist:

- BewohnerInnen der Kolonie Industrie 3
- Mitglieder der Baukommission
- VertreterInnen Denkmalpflege
- Ausführendes Landschaftsarchitekturbüro
- VertreterIn Vorstand
- Hauswart

² In 2 Workshops werden die Rahmenbedingungen der Mitwirkung durch die Bep kommuniziert und die Bedürfnisse der BewohnerInnen an ihr Wohnumfeld abgeholt. Als weiterer Schritt werden die vielfältigen Bedürfnisse zusammengeführt, um einen für alle Beteiligten annehmbaren Konsens zu finden. Das Resultat wird dem Vorstand präsentiert und kann dann dem Landschaftsarchitekturbüro zur Ausführung übertragen werden.

Nach ca. 6 Monaten der Nutzung sollte eine Bilanz gezogen werden. Die gleiche Gruppe trifft sich wieder, um zu überprüfen, wie das Konzept angekommen ist und welche Gestaltungen besonders gut oder eben weniger gut angenommen wurden. Die Frage, ob es auch hier eine „Hofordnung“ braucht, ist von den Beteiligten zu klären.

Fazit

Für die weiteren Bauvorhaben sind die aus diesem Vorgehen gewonnen Erkenntnisse wichtig. Das Ziel der Bep ist, dass sich die BewohnerInnen in ihrer Kolonie wohl fühlen, dass das nachbarschaftliche Zusammenleben gefördert wird, die Geschäftsstelle ihre Aufgabe erfüllen kann und unnötige Konflikte vermieden werden können. Die Schnittstellen zwischen Koloniekommision und „Hofgruppen“ sind zu klären und die jeweiligen Ansprechstellen sind zu bestimmen. Es ist eine enge und konstruktive Zusammenarbeit anzustreben.

³ „Die meisten Menschen wünschen sich eine gute Gemeinschaft im Wohnumfeld...“ Ursula Rütimann, Sozialarbeiterin beim SVW warnt aber vor überholten Idealvorstellungen. Gemeinschaftssinn bedeutet nicht mehr dasselbe wie zu Zeiten der ersten Baugenossenschaften. Die Genossenschaften beherbergen unterschiedliche Bewohnerinnen und Bewohner, Menschen in

verschiedenen Lebenssituationen, aus verschiedenen Generationen und verschiedene Herkunftsländern. Aus diesem Grund braucht es vielleicht neue Formen der Gemeinschaftsbildung.

⁵ Gemeinschaft bildet sich immer da, wo Menschen sich begegnen, im Treppenhaus, im Waschsalon, im Innenhof, in einem Gemeinschaftsraum und auf dem Spielplatz. Bei der Planung und Gestaltung der Siedlungen ist dieser Tatsache unbedingt Rechnung zu tragen.

Mit einer auf die Anliegen der BewohnerInnen ausgerichtete Planung bei Umbauten, Sanierungen und Erneuerungen, mit attraktiven Aussenräumen und der aktiven Mitwirkung der BewohnerInnen, wird es der Bep gelingen, unter anderem auch die Gemeinschaftsförderung zu stärken.

Quellenangaben:

¹ Zitate von BewohnerInnen

² Auszüge aus Konzept „Mitwirkungsverfahren“ von Barbara Emmenegger, Soziologin

³ Artikel im Wohnen 1-2/2011, „Alter Zopf oder neu Chance“ Tipps fürs Gemeinschaftsleben

⁴ Lehrgang Pflichtmodul 4, Liegenschaftenunterhalt von Bruno Surer

⁵ Pflichtmodul 1, Förderung des Gemeinschafts- und Genossenschaftsgedankens von Martina Ulmann

Monika Voser
Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Bep