

# Sanierungen von Wohnsiedlungen

## – Handlungsbedarf für die Soziale Arbeit



Dominic Zimmermann  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Geographisches Institut  
der Universität Bern  
zimmermann@giub.unibe.ch

Wie können in die Jahre gekommene Wohnsiedlungen modernisiert werden, ohne dass die Mietpreise ins Uner-schwingliche steigen? Wie können durch Partizipation Mehrwerte für alle Beteiligten erreicht werden? Und wie überzeugt man Privatinvestoren? Solchen Fragen nahmen sich über 70 Teilnehmende an der 8. Fachtagung der Netzwerke Gemeinwesenarbeit an.

Organisiert wurde die Tagung mit dem Titel «Integrale Quartierentwicklung in Wohngebieten mit Sanierungsbedarf», die am 26. Juni in Burgdorf stattfand, von der Berner Regionalgruppe der Netzwerke Gemeinwesenarbeit (GWA) in Zusammenarbeit mit der BFH und dem Geographischen Institut der Universität Bern. Die Tagung hatte sich bewusst an ein breites Publikum gerichtet, denn in die integrale Quartiersentwicklung sollen Denk- und Handlungsweisen aus unterschiedlichsten Disziplinen einfließen. So diskutierten neben Sozialarbeitenden beispielsweise auch Fachleute aus der Immobilienwirtschaft und Raumplanung mit.

Die Tagung selbst fand in einer sanierungsbedürftigen Grosswohnsiedlung statt, im Gyrischachen in Burgdorf. Auf einem geführten Spaziergang durch das Quartier präsentierten als Einstieg und anschauliches Beispiel Bewohnerinnen und Bewohner, ein Hauswart, Exponenten der Lokalpolitik und der Quartierarbeit ihre manchmal sehr unterschiedlichen Sichtweisen auf das Burgdorfer Quartier.

### Handlungsbedarf in der Grosswohnsiedlung

Die meisten Tagungsteilnehmenden waren in ihrer beruflichen Praxis bereits den Herausforderungen sanierungsbedürftiger Grosswohnsiedlungen begegnet, da zahlreiche GWA-Projekte und Gemeinschaftszentren in solchen Quartieren situiert sind. Zunehmend gelten die häufig in Blockbebauung erstellten Siedlungen der 50er- bis 80er-Jahre als bauliche und soziale Problemquartiere. Mancherorts werden soziale Abwärtsspiralen befürchtet. Häufig stellt der mittlerweile hohe Sanierungsbedarf die Eigentümerschaft, Kommunalpolitik, Architektur, Raumplanung und nicht zuletzt die Gemeinwesenarbeit vor beträchtliche Schwierigkeiten.

Die Siedlungsentwicklung befindet sich im Spannungsverhältnis zwischen Vernachlässigung, Verlust an Wohnqualität und drohendem Wegzug einerseits und baulicher Aufwertung, steigenden Mieten und daraus resultierender Verdrängung andererseits.

In vielen dieser Quartiere sind gegenwärtig grosse Veränderungsprozesse in Gang oder werden geplant. Auch der Gyrischachen in Burgdorf, ein Quartier mit überdurchschnittlichem Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund und mit Unterstützung durch die Sozialhilfe, war von 2008 bis 2011 ein Partnerprojekt des Bundesprogrammes «Projets urbains – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten». Hier erweist sich ein koordiniertes Vorgehen für die notwendige Sanierung der Bausubstanz aus den 50er- bis 70er-Jahren als schwierig, da die Immobilien verschiedensten Eigentümern gehören – Privatpersonen und institutionellen Immobilieninvestoren. Teilweise sind diese im Ausland ansässig. Gleichzeitig bedeuten zu erwartende Mietpreissteigerungen durch Neubau und Modernisierungen eine Herausforderung für die Quartierentwicklung. Schliesslich deckt das Quartier heute auf dem Burgdorfer Wohnungsmarkt mit teilweise sehr günstigen Wohnungen ein wichtiges Segment ab, wie die Architektin Yvonne Urwyler an der Tagung ausführte.



**1** Die Teilnehmenden wurden zu Beginn auf einem thematischen Spaziergang durch das Gyrischachen-Quartier an das Tagungsthema herangeführt. Martin Kolb, ehemaliger Gemeinderat, informiert über die Anfänge des Projekts Urbain.

**2** Rund 80 Personen nahmen an der Tagung teil.

**3** Nach Inputreferaten diskutierten Fachleute aus verschiedenen Disziplinen in Workshops zentrale Fragestellungen im Umgang mit sanierungsbedürftigen Siedlungen.

**4** Simone Hirsbrunner, Vorstandsmitglied des Quartiervereins, schildert das Leben im Quartier aus Bewohnersicht.





### Sanierungen als Handlungsfeld für die Soziale Arbeit

Soziale Arbeit sei im Zuge der Settlement-Bewegung im Wohnumfeld entstanden und müsse sich als Teil der Quartierentwicklung verstehen, sagte Jan Zychlinski, Dozent an der BFH, in seiner Einführungsrede. Im Rahmen der Gemeinwesenarbeit seien Sozialarbeitende deshalb bei Sanierungsprojekten gefragt, sich nicht nur auf Einzelfallhilfe zu beschränken, sondern mitzugestalten und sich politisch zu engagieren. Günter Rausch, Dozent an der Evangelischen Hochschule Freiburg i.Br., führte in seinem Referat aus, dass der GWA die Aufgabe zukomme, sozial Benachteiligte in Sanierungsprozessen einzubinden. «Doch ist das Einfordern von Beteiligung gerade in benachteiligten Quartieren nicht von Anfang an zum Scheitern verurteilt? Wer soll sich schon aktivieren, wenn die Ressourcen kaum dazu ausreichen, den eigenen Alltag zu bewältigen?», fragte Rausch und zeigte als Antwort gleich selbst verschiedene Handlungsgrundsätze auf: «Man muss dort ansetzen, wo den Menschen der Schuh drückt, wo sie sich freuen, wo sie sich ärgern und wo sie sich berühren lassen. Menschen wollen Taten sehen, deshalb müssen möglichst rasch greifbare – auch kleinere – Resultate erarbeitet und sichtbar gemacht werden.» Zudem müssten die Betroffenen selber zur Aktion schreiten können und Erfolge sollten gebührend gefeiert werden.

### Soziale Quartierentwicklung als wirtschaftliche Strategie

Einen anderen Ansatz präsentierte Thomas Nostadt im zweiten Referat. Der Geschäftsführer von Wohnbau Lörrach stellte das profitabel geführte kommunale Wohnungsunternehmen mit Sozialauftrag vor, das 1956 als gemeinnützige Gesellschaft durch die Stadt Lörrach und eine lokale Sparkasse gegründet worden war. Gesellschafterin ist heute auch die benachbarte Stadt Schopfheim. Mit rund 3700 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten ist Wohnbau Lörrach das grösste Immobilien- und Dienstleistungsunternehmen in der süddeutschen Grenzregion. Es verwaltet Wohnungen, wirkt als Bauherr für Wohneigentum sowie als Immobiliendienstleister und -händler. Sein Sozialauftrag verpflichtet das Unternehmen gegenüber seinen Gesellschaftern, ein grosses Wohnungsangebot für möglichst viele Bürger, besonders auch weniger privilegierte, zu schaffen und sich für lebendige und intakte Wohnquartiere einzusetzen.

Damit verdient die Wohnbaugesellschaft Lörrach auch Geld: Das Unternehmen veräussert Teile des Miethausbesitzes, nachdem diese aufgewertet wurden. Das bedeutet in diesem Fall aber nicht Luxussanierungen: Die Objekte werden energetisch saniert und barrierefrei (behindertengerecht) gestaltet. Zudem sind besonders lebendige Wohnquartiere ein Ziel der Sanierungen.



Blick aus dem Quartierzentrum, in dem die Tagung stattfand

Dazu schafft das Unternehmen Begegnungsräume, Kinderspielplätze, stellt Quartierarbeiterinnen und -arbeiter ein, steuert die Belegung der Häuser und bezieht die Bewohnerinnen und Bewohner zur Gestaltung von Aussenräumen ein. Ermuntert wird deren Engagement unter anderem mit einem Aktionsfonds, damit guten Ideen schnell auf die Beine geholfen werden kann. Zur Bildung lebenswerter Quartiere gehört gemäss Thomas Nostadt auch, die Gestaltungsdefizite der Siedlungen aus den 1950er- bis 1970er-Jahren zu beseitigen.

Sind die Siedlungen einmal aufgewertet, werden sie verkauft. Aber wie kann garantiert werden, dass die Mietenden nach Verkauf nicht verdrängt werden? Nostadt versicherte, viele Wohnungen würden an Eigentümer veräussert. Bei gezielten Verkäufen an Kapitalanleger würden den betroffenen Mietern Wohnrechte auf Lebenszeit eingeräumt oder andere mieterorientierte Vereinbarungen getroffen. In keinem Verkaufsfall seien soziale Härten entstanden, und die Akzeptanz der Verkäufe sei ausserordentlich hoch, auch dank der ausgeprägten Kommunikation mit den Kundinnen und Kunden.

### Klar den Mehrwert aufzeigen

Jeweils nach den Impulsreferaten tauschten sich die Teilnehmenden in Workshops aus. Im Workshop «Kooperation mit Privatinvestoren» wurde darüber diskutiert, wie gewinnorientierte Investorinnen und Investoren motiviert werden können, sozialverträglich zu sanieren. Ein Weg dazu könnte sein, den ökonomischen Mehrwert von Gemeinwesenarbeit und sozialverträglichen Sanierungsstrategien aufzuzeigen, lautet ein Fazit aus dem Workshop. Dabei helfen könnten Best Practices wie Wohnbau Lörrach.

Ähnlich wurde im Workshop zum Thema Partizipation gefolgert, dass insbesondere die Vorteile wie auch die Rahmenbedingungen der Mitwirkung der Bewohnerschaft allen Beteiligten klar kommuniziert werden müssen. Beispielsweise kann Mitbestimmung zu mehr Sorgfalt und Engagement seitens der Bewohnenden führen und damit zu sinkenden Reinigungs- und Unterhaltskosten. Dank stärkerer Identifikation und Bedarfsgerechtigkeit nimmt tendenziell auch die Mietfluktuation ab. Zudem soll eine Mitwirkungskultur bei allen Beteiligten aufgebaut werden, indem die GWA Beziehungs- und Vernetzungsarbeit leistet, mit unterschiedlichen Methoden die Bevölkerung möglichst breit anspricht, auf Skepsis eingeht und Vertrauen aufbaut.

Der Workshop zum Thema Legitimation hielt fest, dass mit einer angemessenen Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner bei der Planung und Realisierung von Sanierungsprojekten bessere Resultate erzielt werden können. Die GWA sei mit ihren Handlungsgrundsätzen befähigt, die Mitwirkungsprozesse zu initiieren und durchzuführen. Und die Legitimation dazu, die «muss man sich letztlich einfach nehmen», fasste ein Tagungsteilnehmer die Diskussion zusammen.

### Gefahr der Instrumentalisierung

Auf die Notwendigkeit eines kritischen Umgangs mit Modernisierungen und Ersatzneubauten verwies der vierte Workshop mit dem Titel «Wie viel Verdrängung darf's denn sein? Verdrängungsprozesse im Fokus»: Gemeinwesenarbeitende sollten sich immer auch der Risiken von Quartierernewungsmassnahmen bewusst sein, und diese müssten mit der Bewohnerschaft thematisiert werden, befanden die Teilnehmenden des Workshops. Letztlich solle sich die GWA den Auftrag, sich für oder gegen Sanierungsmassnahmen einzusetzen, von den Betroffenen Quartierbewohner geben lassen.

Auch in der abschliessenden Podiumsdiskussion waren kritische Voten zu hören. Deren Fazit: Die Soziale Arbeit soll zwar keine Berührungängste zur Wirtschaft haben und als kompetente Kooperationspartnerin auftreten. Doch sie muss sich der Gefahr bewusst sein, für eine Legitimation von Massnahmen instrumentalisiert zu werden, die in erster Linie profitorientiert sind, wenn sie sich für bauliche Quartieraufwertungen einsetzt. Nur mit diesem Bewusstsein kann sie einen wirklichen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner benachteiligter Gebiete liefern. Positionieren müssen sich Gemeinwesenarbeitende auf alle Fälle, denn angesichts des Sanierungsbedarfs zahlreicher Wohnsiedlungen sowie der Wohnungsknappheit im günstigen Preissegment besteht hier auch in nächster Zukunft ausgiebiger Handlungsbedarf für die Soziale Arbeit. ●

Weitere Informationen zu den Tagungsergebnissen sind erhältlich unter [www.gwa-netz.ch](http://www.gwa-netz.ch) > Veranstaltungen > Eigene