



Praxisarbeit, Oswald ULRICH, Vorstand Baugenossenschaft *mehr als wohnen*  
**Thema: Stärkung der Häuser auf dem Hunziker Areal**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	3
<b>2. Fragestellung</b>	3
<b>3. Analyse der IST-Situation auf dem Hunziker Areal</b>	4
3.1. Methode	4
3.2. Ergebnisse	4
3.2.1. Hausversammlungen	4
3.2.2. Architektur	4
3.2.3. Integration von neuen Bewohnerinnen und Bewohner	4
3.2.4. Zusammenleben	4
3.3. Fazit	5
<b>4. Stärkung der Häuser: Was kann dies heissen?</b>	6
4.1. Ziele	6
4.2. Grundlagen von partizipativen Prozessen bei <i>mehr als wohnen</i>	6
4.3. Wo beginnen?	6
<b>5. Von anderen Baugenossenschaften lernen: Hausgemeinschaft am Beispiel der ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich)</b>	7
5.1. Allgemeines und Zweck	7
5.2. Struktur	7
5.3. Aufgaben	7
5.4. Rechte und Finanzen	8
<b>6. Prozess und Vorgehen für das Hunziker Areal</b>	8
6.1. Niederschwellige Stärkung der Nachbarschaft	8
6.2. System „Kümmerer“, Kontaktperson pro Haus	8
6.3. System Hausgemeinschaft	9
6.4. Der Nutzen von starken Häuser	9
<b>7. Reflektion</b>	10
7.1. Strategische Bedeutung der Arbeit für <i>mehr als wohnen</i>	10
7.2. Verbindung zu wichtigen Themen aus dem Lehrgang	10
7.3. Erkenntnisse aus der Praxisarbeit und dem Lehrgang	10
- Literaturverweise und Quellennachweise	
- Anhang	

## 1. Einleitung

Die Baugenossenschaft *mehr als wohnen* ist eine Genossenschaft der Genossenschaften. Sie wurde 2007 vom Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Zürich initiiert und von rund 55 Zürcher Genossenschaften gegründet. Die Gründung ist das Ergebnis eines Ideenwettbewerbs zum 100 Jahre Jubiläum des gemeinnützigen Wohnungsbaus. *mehr als wohnen* steht in der Tradition innovativer Ansätze bei neu gegründeten Baugenossenschaften in der Stadt Zürich. Ihre Wurzeln liegen in den sozialen und ökologischen Bewegungen der 1980er Jahren.

Auf dem Hunziker Areal erstellte *mehr als wohnen* ein neues Quartier für 1300 Bewohnerinnen und Bewohner in 13 Häusern mit 373 Wohnungen<sup>1</sup>. Es gibt ein breites Wohnungsangebot von Studios bis zu 13 ½ Zimmer-Satellitenwohnungen. Der Schwerpunkt (über 60%) liegt jedoch bei 3 ½ - oder 4 ½ - Zimmerwohnungen. Institutionelle Mieter (Züriwerk, Stiftung Domicil und andere) sind eine wichtige Zielgruppe von *mehr als wohnen*, die zusammengenommen 10% der Wohnungen belegen. (Auszug aus: Marco Hoffmann; Wohnen, Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich)<sup>2</sup>

Neben sozialen und ökologischen Themen ist die Mitwirkung (Partizipation) der Bewohner:innen ein zentrales Anliegen. Um das Ziel einer breiten Mitwirkung zu erreichen, muss von der Genossenschaft auch investiert werden. Mit der Schaffung einer Partizipationsstelle und der Bereitstellung von Geldern aus dem Solifonds für Projekte, die von Bewohnenden initiiert werden, schafft *mehr als wohnen* diese Voraussetzungen. Die Gefässe für die Partizipation sind sehr unterschiedlich. Neben der Allmendkommission, Hausversammlungen und unterschiedlichen Chats in sozialen Medien, bestehen vor allem Quartiergruppen zu den verschiedenen Themen wie Quartiertreff, Gemeinschaftsgarten, Film, Sauna, U9, Ü60PlusMinus, um nur Einige zu nennen.

## 2. Fragestellung

Um das Zusammenleben und eine gute Nachbarschaft in den Häusern zu fördern, hat der Vorstand der Baugenossenschaft *mehr als wohnen* als strategisches Ziel die Stärkung der Häuser auf dem Hunziker Areal definiert.

Mit dieser Praxisarbeit sollen folgende Themen/Fragestellungen bearbeitet werden:

- Erarbeiten der IST-Situation auf dem Hunziker Areal. Wie funktionieren Hausversammlungen, die Integration von neuen Bewohner:innen, das Zusammenleben und die Nachbarschaft in den Häusern, welche Bedürfnisse haben die Bewohnenden?
- Wie kann ein partizipativer Prozess ausgestaltet werden, um das strategische Ziel zu erreichen?
- Welche Strukturen und Massnahmen braucht es, um dieses strategische Ziel zu erreichen. Welche Rolle spielt dabei die Art der Häuser, zB. Haus mit Cluster Wohnungen, konventionelles Haus mit 3- und 4 Zimmerwohnungen, Häuser mit Wohnungen für Institutionen.

### **3. Analyse der IST Situation auf dem Hunziker Areal**

#### **3.1. Methode**

Ich habe mich für eine qualitative Methode entschieden, weil eine quantitative Methode einen sehr grossen Aufwand darstellt. Als qualitative Methode wählte ich Interviews mit einem standardisierten Fragebogen<sup>3</sup>. Ich führte in acht Häusern mit je einer Person ein Interview, welches jeweils ca. eine Stunde dauerte. Die Zusammensetzung der Bewohnerinnen und Bewohner wurde zufällig ausgewählt (Aufruf im Bewohner:innen Chat und auf Grund von Bekanntschaften). Es handelt sich um einen breiten Mix von verschiedenen Personen (ältere, jüngere, Frauen, Männer, allein Wohnende, in einer WG Wohnende).

#### **3.2. Ergebnisse**

##### **3.2.1. Hausversammlungen**

Hausversammlungen finden ausser in einem Haus überall statt, in der Regel ein bis zwei Mal pro Jahr. Die Teilnahme schwank zwischen 30% und 70% der Haushalte. Bemerkenswert ist, dass wenn die Einladung offiziell über die Verwaltung kommt eine deutlich höhere Teilnahme registriert wird. Der Anlass findet häufig in einem Allmendraum statt, verbunden mit zB einem Apéro oder einer Grillade. Ein zentrales Thema ist die Benutzung resp. Sauberkeit den Waschsalons. Dort wo der Waschsalon pro Etage installiert ist, also weniger Personen diesen benützen, es auch weniger ein Thema ist. Durch Diskussionen und Massnahmen in den Häusern konnte die gemeinsame Benützung der Waschsalon verbessert werden. Andere Themen sind Veloabstellräume, Umgang mit Papierfischchen, Benützung der Treppenhäuser, Lärm im Aussenraum. Themen von allgemeinem Interesse für das Areal oder genossenschaftliche Themen werden an Hausversammlungen kaum besprochen.

##### **3.2.2. Architektur**

Viele Personen bestätigen, dass die Architektur einen grossen Einfluss hat auf das Zusammenleben. Es geht dabei um Begegnungsmöglichkeiten in einer Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Zentral sind die Eingangsbereiche der Häuser und die Treppenhäuser. Attraktive Treppenhäuser führen zu mehr Kontakten. Sie führen aber teilweise auch zu mehr Lärmimmissionen<sup>4</sup>.

##### **3.2.3. Integration von neuen Bewohnerinnen und Bewohner**

Eine gute Integration von neuen Bewohner:innen ist in allen Häusern ein grosses Anliegen. Die Situation ist heute aber unbefriedigend. Dies, weil in dieser Frage kaum eine Kommunikation zwischen der Verwaltung und den Häusern stattfindet. Die Verwaltung argumentiert mit dem Hinweis auf den Datenschutz, welche eine transparente Kommunikation verunmöglicht. Durch die Einsetzung der Arbeitsgruppe „Willkommenskultur“ sollte sich die Situation in absehbarer Zeit verbessern. In der Zwischenzeit sind einzelne Häuser selbst aktiv geworden und versuchen mit Aushang und persönlichen Kontakten die Situation zu beeinflussen.

##### **3.2.4. Zusammenleben**

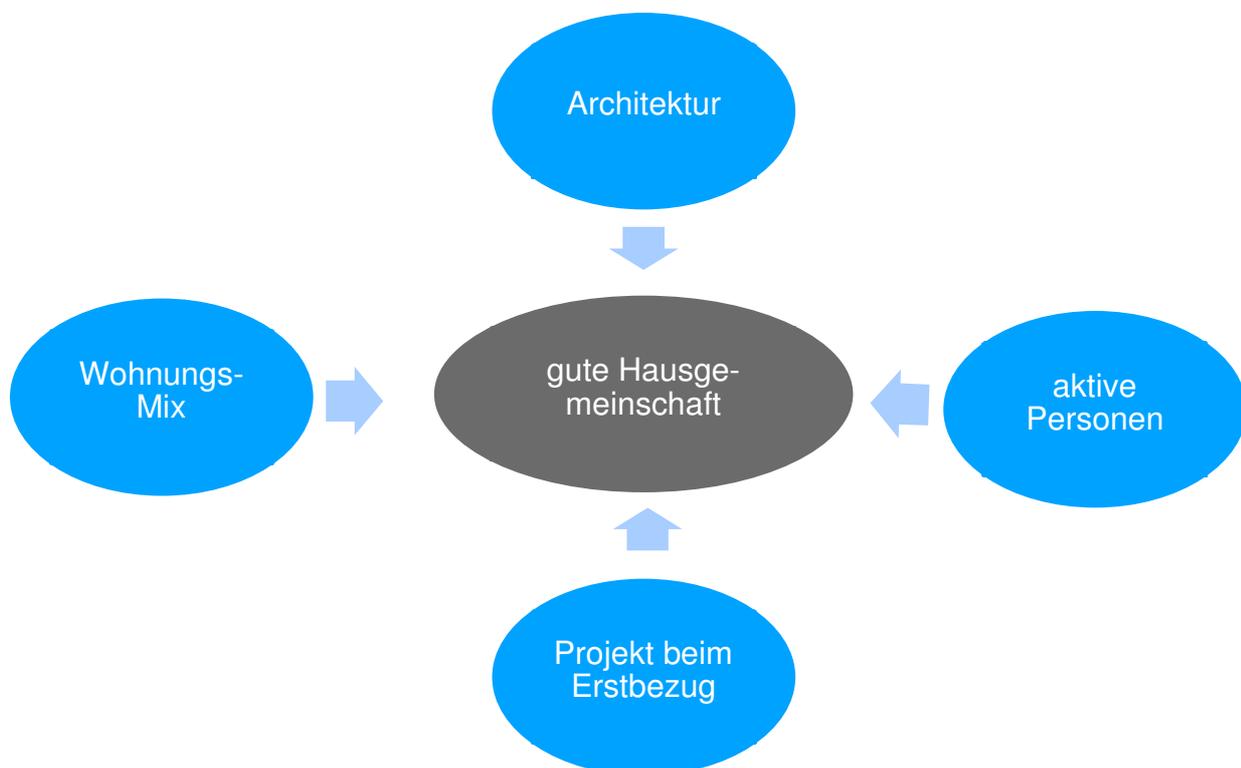
- **Haus-Chat:** In fast allen Häusern gibt es einen Haus Chat. Dieser wird unterschiedlich genutzt. Oft kommen Anfragen, wenn jemand etwas braucht oder zB ein Problem mit einem Gerät hat. Die Person erhält so eine rasche Unterstützung.
- **Wohnungsmix in den Häusern:** Der Wohnungsmix hat einen Einfluss auf die Zusammensetzung der Bewohnenden. Familien mit Kindern haben schnell Kontakt und die Kinder besuchen sich gegenseitig und spielen miteinander. Einzel- oder Paar-Haushalte

müssen verstärkt Eigeninitiative entwickeln, wenn eine aktive Nachbarschaft entstehen soll. Eine besondere Herausforderung sind Häuser mit Wohnungen, welche an Institutionen vermietet werden. Je nach Institution sind die Anforderungen verschieden. Bei Wohnungen, welche an Studierende vermietet werden, besteht eine starke Fluktuation. Dies hat Auswirkungen auf die Beteiligung an Hausversammlungen oder darauf, ob überhaupt Hausversammlungen stattfinden.

- **Aktive Personen:** Das Zusammenleben in den Häusern wird davon beeinflusst, ob einzelne aktive Personen dort wohnen resp. die Situation verändert sich, wenn aktive Personen einziehen. Die Frage ist, ob bei der Vermietung dieser Aspekt verstärkt berücksichtigt werden soll.
- **Erstbezug der Häuser:** Es ist interessant, dass bei einem der Häuser mit einer aktiven Nachbarschaft beim Erstbezug ein Projekt initiiert wurde (alle Haushalte haben eine Kamera erhalten, mit welcher immer wieder Aufgaben gelöst werden mussten), welches eine verstärkte Gemeinschaft förderte. Diese Gemeinschaft hält bis heute an und den Bewohner:innen gelingt es neue Leute gut zu integrieren.

### 3.3. Fazit

Ein gutes Zusammenleben in den Häusern wird durch viele Faktoren beeinflusst. Die Architektur spielt eine Rolle, das bedeutet, dass schon bei der Planung Überlegungen gemacht werden müssen bezüglich der Gemeinschaft. Das Hunzikerareal zeigt, dass eine gute Architektur nicht reicht. Wenn wir zB das Haus G 18 (Waschsalon) mit dem Haus G 16 (Piranesi) vergleichen fällt auf, dass bei beiden Häusern Wert auf gute Begegnungsräume gelegt wurde. Die Häuser funktionieren aber in Bezug auf das Zusammenleben sehr unterschiedlich. Der Wohnungs-Mix, der auch einen Einfluss auf die Zusammensetzung der Mieterinnen und Mieter hat, spielt ebenfalls eine Rolle. Von grosser Bedeutung scheint mir aber die Frage, ob es beim Erstbezug der Häuser gelingt, eine Gemeinschaft aufzubauen. Hier braucht es Investitionen und gute Projekte. Der Einsatz würde sich aber lohnen.



## 4. Stärkung der Häuser: Was kann dies heissen?

### 4.1. Ziele

Um die Häuser auf dem Hunziker Areal zu stärken, sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Gut funktionierende Nachbarschaft, Konflikte können respektvoll zwischen Bewohnenden gelöst werden.
- Neue Bewohner:innen werden aktiv integriert und begleitet.
- Es besteht eine aktive Nachbarschaft. Die Bewohner:innen kümmern sich um einander.
- Es werden Aufgaben der Verwaltung in die Häuser delegiert, dies unter dem Stichwort Hausgemeinschaft.

Damit diese Ziele erreicht werden können, braucht es angepasste Strukturen und Finanzen. Es braucht aber auch angepasste partizipative Prozesse.

### 4.2. Grundlagen von partizipativen Prozessen bei *mehr als wohnen*

Die Grundlagen der Partizipation bei *mehr als wohnen* sind im Partizipationsreglement (Stand: 02.05.2019)<sup>5</sup> festgelegt. Partizipation bedeutet die Einflussnahme auf oder die Einbeziehung von Individuen oder Gruppen in Entscheidungsprozesse und in die Meinungsbildung. Partizipation ist eine Arbeitsweise, in welcher Ergebnisse breit abgestützt werden können. *mehr als wohnen* führt Partizipationsprozesse durch, wo wichtige Grundsätze oder konkrete Lösungen für aktuelle oder zukünftige Fragestellungen der Genossenschaft entwickelt werden sollen. Sie soll *mehr als wohnen* helfen, als Organisation zu lernen und basisnahe Entscheidungen zu treffen.

#### Stufen der Partizipation:

- **Anhörung:** Interessensträger:innen werden durch die Entscheidungsträger:in angehört und deren Meinungen bei der Lösungsfindung miteinbezogen.
- **Mitsprache:** Interessensträger:innen werden als Expert:innen oder Betroffene angesprochen und deren Meinungen berücksichtigt.
- **Mitentscheidung:** Interessensträger:innen wirken in der Entscheidungsfindung verbindlich mit (z.B. mittels Stimmrecht)
- **Mitverantwortung:** Interessensträger:innen wirken bei Entscheidungen über Massnahmen mit und beteiligen sich aktiv an der Umsetzung

### 4.3. Wo beginnen?

Die Ergebnisse der Umfrage gemäss Punkt 3.2. zeigen, dass die Situation in den Häusern sehr unterschiedlich ist. Dies, weil die der Art der Wohnungen, die Architektur, die Zusammensetzung der Bewohner:innen, die Aktivitäten beim Erstbezug der Häuser kaum vergleichbar sind. Auf Grund dieser Situation ist es kaum möglich, einen Prozess über alle Häuser zu definieren. Das heisst, der Prozess muss auf einzelne Häuser ausgerichtet werden. Die Frage ist, in welchem Haus zuerst ein Prozess zur Stärkung des Hauses initiiert werden soll. Soll zuerst ein Haus ausgewählt werden, in dem das Zusammenleben kaum entwickelt ist oder ein Haus, in dem schon viel Aktivität existiert? Für beide Herangehen gibt es Vor- und Nachteile.

### Haus, in welchem das Zusammenleben kaum entwickelt ist:

Vorteil	Nachteil
Hoher Nutzen, weil noch nichts existiert	Viel Engagement der Partizipationsverantwortlichen
Von Grund auf entwickeln	Dauert lange
Unterschiede auf dem Areal werden kleiner	Aktive Leute sind kaum bekannt
	Vertrauen unter Bewohner:innen muss erst aufgebaut werden

### Haus, in dem schon viel Aktivität existiert:

Vorteil	Nachteil
Bestehende Strukturen nützen	Nutzen ist eher klein
Man kennt die aktiven Leute	Unterschiede auf dem Areal werden grösser
Es braucht weniger Engagement der Partizipationsverantwortlichen	
Vertrauen unter den Bewohner:innen ist schon vorhanden	

## 5. Von anderen Baugenossenschaften lernen: Hausgemeinschaft am Beispiel der ABZ (Allgemeine Baugenossenschaft Zürich)

### 5.1. Allgemeines und Zweck

Die ABZ hat 2005 in der Siedlung Ruggächern ein Projekt mit einer Hausgemeinschaft gestartet. Diese Hausgemeinschaft HG 55+ wurde für Menschen konzipiert, die sich für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Alter entscheiden<sup>6</sup>. Die Hausgemeinschaft fördert und pflegt das Zusammenleben und organisiert den Betrieb. Sie vertritt die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner gegenüber dem Vorstand und der Geschäftsstelle.

### 5.2. Struktur

An der Hausversammlung wählt die Hausgemeinschaft eine Hauskommission aus mindestens drei Mitgliedern. Die Hauskommission wird jeweils für die Dauer eines Jahres gewählt und ist wiederwählbar.

### 5.3. Aufgaben

Die Hauskommission nimmt folgende Aufgaben wahr:

- Organisation von Anlässen, Versammlungen sowie Einberufung von Arbeitsgruppen, entsprechend ihrem Zweck und nach den Bedürfnissen der Bewohner:innen
- Organisation der Verwaltung der gemeinschaftlich nutzbaren Räume (Gemeinschaftsflächen)
- Organisation des Betriebs des Ruggächern Träffs mit Freiwilligen der Hausgemeinschaft
- Integration neuer Bewohner:innen
- Unterstützung von Bewohner:innen, die soziale Aufgaben wahrnehmen

- Die Hauskommission bestimmt die Anlaufstelle für Nachbarschaftshilfe. Sie nimmt Anliegen der Hausgemeinschaft entgegen, verweist diese an die zuständigen Stellen und organisiert bei Bedarf Betreuung und Versorgungsleistungen (wie z.B. Mahlzeitendienst, Wäscheservice, Reinigung)
- Sicherstellen einer ordnungsgemässen Kassaführung.
- Die Hauskommission stellt die Information, den Kontakt zur Siedlungskommission und zur Geschäftsstelle der ABZ sicher.

#### 5.4. Rechte und Finanzen

- In Angelegenheiten der Hausgemeinschaft hat die Hauskommission gegenüber der Geschäftsstelle ein Mitspracherecht.
- Die Hauskommission kann der Hausversammlung Änderungen von Weisungen der Geschäftsstelle vorschlagen
- Die Hauskommission hat das Recht, der Geschäftsstelle der ABZ Vorschläge für die Vermietung von Wohnungen zu machen
- Die Hauskommission wird von der Geschäftsstelle über wichtige Angelegenheiten vorinformiert
- Die Hauskommission wird durch die von jedem Haushalt zu bezahlenden Betriebsbeiträge finanziert

### 6. Prozess und Vorgehen für das Hunziker Areal

#### 6.1. Niederschwellige Stärkung der Nachbarschaft

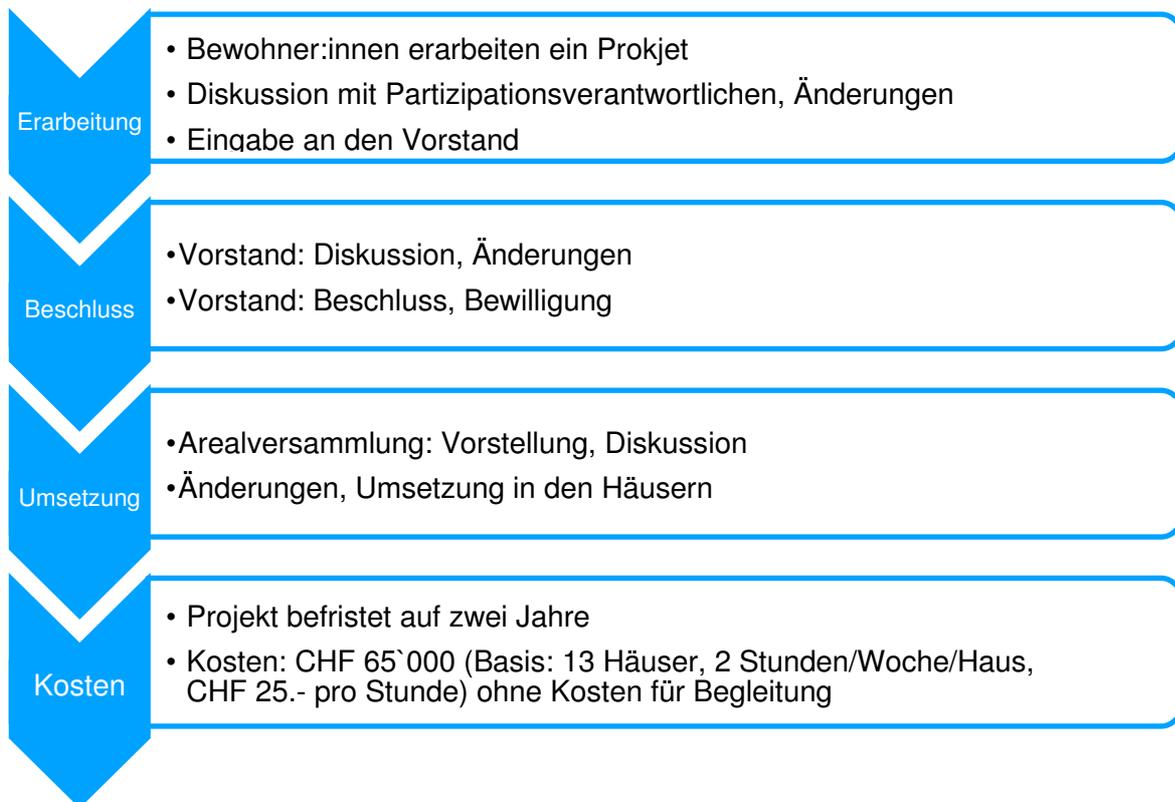
Um die Gemeinschaft in einem Haus zu stärken können konkrete Projekte initiiert werden. Diese sind niederschwellig und sollen das Verständnis füreinander verbessern. Themen können zum Beispiel sein: einander kennenlernen, so benutzen wir den Waschsalon, Gestaltung Veloräume. Solche Projekte können von der Geschäftsstelle (Partizipationsverantwortliche) oder von Bewohner:innen angestossen werden. Allfällige Finanzen werden dem Arealfonds belastet. Ein Thema kann auch eine gemeinsame Gestaltung des Tages der Nachbarschaft sein (jeweils letzter Freitag im Mai).

#### 6.2. System „Kümmerer“, Kontaktperson pro Haus

- **Ziel:** Stärkung der gelebten Nachbarschaft in den Häusern
- **Struktur:** In jedem Haus übernimmt eine Kontaktperson die Verantwortung dafür, dass die Willkommenskultur umgesetzt wird, eine gute Nachbarschaft entsteht und wachsen kann, eine vertrauensvolle Atmosphäre das Leben im Haus und auf dem Areal stärkt. Interessierte Kontaktperson sollen idealerweise im Haus wohnen und stellen sich an einer Hausversammlung vor. Sie werden für eine gewisse Zeitperiode, zB für ein Jahr, gewählt.
- **Aufgaben, Finanzen:** Fördert eine gute Stimmung unter den Bewohner:innen im Haus, im Waschsalon, im Treppenhaus. Neue Bewohnerinnen und Bewohner werden integriert und begleitet. Ideengeber:in für Nachbarschaftstreffen, «Tag der Nachbarn», Treppenhaus-Anlass (Apero, Kaffee und Kuchen, usw). Bei Schwierigkeiten von Bewohner:innen: Kontakte vermitteln an Fachstellen der Stadt Zürich oder entsprechende Institutionen. Der Aufwand sollte nicht mehr als zwei Stunden pro Woche betragen und wird mit 25.- Franken pro Stunde entschädigt.
- **Begleitung, Austausch:** Die Kontaktpersonen auf dem Areal tauschen sich regelmässig über ihre Erfahrungen aus. Sie werden mit monatlich 2 bis 3 Stunden durch eine dafür geeignete

Fachperson begleitet. Diese ist verantwortlich für die Unterstützung der Kontaktpersonen und die Auswertung der Erfahrungen.

• **Prozess und Umsetzung:**



- Eine Gruppe von Bewohner:innen erarbeitet ein Projekt und diskutiert dies mit der Partizipationsverantwortlichen. Das bereinigte Projekt wird dem Vorstand unterbreitet und allenfalls bewilligt. Das bewilligte Projekt wird an einer Arealversammlung vorgestellt, diskutiert und mit allfälligen Änderungen den Häusern zur Umsetzung freigegeben. Das Projekt soll auf zwei Jahre befristet sein. Die Kosten für diese zwei Jahre betragen ca. CHF 65'000. (Basis: 13 Häuser, 2 Stunden/Woche und Haus, Ansatz CHF 25.- pro Stunde). Nicht eingerechnet ist die Begleitung des Projektes.

### 6.3. System Hausgemeinschaft

An einer Arealversammlung wird das Modell „Hausgemeinschaft“ der ABZ und allfällige weitere Modelle vorgestellt, diskutiert und Vorschläge für ein Modell *mehr als wohnen* erarbeitet. Es wird eine Gruppe von Bewohner:innen bestimmt, welche ein konkretes Projekt mit Struktur, Aufgaben, Rechten und Finanzen erarbeitet und dies an einer weiteren Arealversammlung zur Diskussion stellt. Der Vorstand entscheidet abschliessend über die Umsetzung eines solchen Projektes.

Kritische Punkte:

- müssen alle Häuser mitmachen oder besteht eine Freiwilligkeit
- Rolle und Aufgabe der Verwaltung in einem Modell Hausgemeinschaft
- Ausbildung der Hauskommission
- Regelung der Finanzen

## **6.4. Der Nutzen von starken Häusern**

Mehr als wohnen hat bereits ein aktives Quartierleben, welches durch zahlreiche Quartiergruppen gestaltet wird. Hier finden sich in der Regel Gleichgesinnte. Das Leben in den Häusern wird stark durch die Nachbarschaft bestimmt. Denn jeder Mensch hat Nachbarn und dies ist oft voraussetzungslos. „Gute Nachbarschaft ist eigentlich eine, die offen ist, in der man respektiert, dass es ein Mehr oder Weniger an Nähe gibt. Dass man die Bedürfnisse der Nachbarn akzeptiert, ohne sich dem zu unterwerfen“, erklärt der Sozialpsychologe Volker Linneweber von der Universität des Saarlandes<sup>7</sup>. Zudem verändern sich die Bedürfnisse nach Nachbarschaft im Laufe des Lebens. Ausbildungszeit, Berufstätigkeit, Familiengründung oder die Nachberufliche Zeit, spielen dabei eine wichtige Rolle. Um Konflikte zu vermeiden, braucht es Vertrauen untereinander. Dieses entsteht durch Kontakte und gegenseitige Hilfe. Dieser Aufbau von Vertrauen kann mit Projekten und Strukturen in den Häusern unterstützt werden. Zudem fördert dies den genossenschaftlichen Gedanken und führt dazu, dass den Wohnungen und den Häusern mehr Sorge getragen wird, was auch finanzielle Auswirkungen in Bezug auf Unterhalt hat.

## **7. Reflexion**

### **7.1. Strategische Bedeutung der Arbeit für *mehr als wohnen***

Die Praxisarbeit soll einen Anstoss geben für wichtige Anliegen bei *mehr als wohnen* wie sie im Leitbild festgeschrieben sind<sup>8</sup>. Inhaltlich sind dies folgende Punkte: Wir schaffen Mikrojobs für Bewohner:innen und arbeiten mit sozialen und gemeinnützigen Organisationen zusammen. Wir fördern nachbarschaftliche Hilfe und schaffen zudem Instrumente, um persönliche Notsituationen zu mildern. Methodisch geht es um Partizipation, um Eigeninitiative und Selbstorganisation. *mehr als wohnen* schafft die baulichen und technischen Voraussetzungen für Menschen, die diese Chance packen und sich ihrerseits für ein lebendiges Quartier einsetzen: wo man gerne wohnt, arbeitet und die Freizeit verbringt.

### **7.2. Verbindung zu wichtigen Themen aus dem Lehrgang**

Ein für diese Arbeit wichtiges Thema, Partizipation wurde im Modul 1 behandelt. Hier geht es um die Fragen: Welche Möglichkeiten bieten wir? An was merken die Bewohnenden, dass sie mehr als Mietende sind. Aber auch: Wie kann ein Wir-Gefühl entstehen und welchen Beitrag leisten wir? Sonja Bolla zeigte am Beispiel der MEG-Siedlung Grüzefeld, Winterthur eindrücklich, dass es sich lohnt, wenn die Genossenschaft in die Gemeinschaft investiert und dass dies ein dauernder Prozess ist. Sie konnte aufzeigen, dass der Willkommenskultur ein hoher Stellenwert beizumessen ist. Identifikation entsteht durch Mitgestaltung und Mitpacken. Partizipative Prozesse müssen Ergebnisoffen sein und es braucht eine Mitverantwortung bei der Umsetzung. Die Stärkung der Häuser auf dem Hunzikerareal sollte sich diesen Erkenntnissen widmen.

### **7.3. Erkenntnisse aus der Praxisarbeit und dem Lehrgang**

Eine sehr wichtige Erkenntnis aus der Praxisarbeit ist die grosse Bedeutung der Erstvermietung für eine gute Nachbarschaft, sowie die Frage der Willkommenskultur. Zu diesen beiden Themen lohnt es sich für jede Genossenschaft kreative Projekte umzusetzen. Für mich persönlich konnte ich von zahlreichen Erkenntnissen profitieren wie die Berechnung der Kostenmiete, welche Finanzkennzahlen für ein gutes Controlling wichtig sind und die Wirtschaftlichkeitsprüfung beim Bau, Kauf oder Renovation von Immobilien. Besonders wertvoll ist die Vernetzung mit anderen Menschen von Wohnbau Genossenschaften. Spannend war zu erfahren wie vielfältig die Wohnbau Genossenschaften funktionieren und wie zahlreich die Fragestellungen sind.

Literaturverweise / Quellennachweise:

- <sup>1</sup>Plan Hunziker Areal:  
[https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Hunziker\\_Areal/UEbersichtsplan\\_Web.pdf](https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Hunziker_Areal/UEbersichtsplan_Web.pdf)
- <sup>2</sup>Begleitstudie 2015 - 2019: Wohnen. Leben, Arbeiten im Hunziker Areal in Zürich, Strukturen - Prozesse - Erfahrungen; [www.immoq.ch/hunzikerareal](http://www.immoq.ch/hunzikerareal)
- <sup>3</sup>Fragebogen siehe Anhang
- <sup>4</sup>Themenheft von Hochparterre, August 2015 - Wohnen im Dialog
- <sup>5</sup>Partizipationsreglement von mehr als wohnen:  
[https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir ueber uns/190506\\_maw Grundl  
agenpapier\\_Partizipation\\_def.pdf](https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/190506_maw_Grundlagenpapier_Partizipation_def.pdf)
- <sup>6</sup>Reglement Hausgemeinschaft von ABZ: <https://www.abz.ch/wohnen/wohnformen/>
- <sup>7</sup>Nachbarschaft: [https://www.planet-  
wissen.de/gesellschaft/wohnen/nachbarschaft/index.html](https://www.planet-wissen.de/gesellschaft/wohnen/nachbarschaft/index.html)
- <sup>8</sup>Leitbild mehr als wohnen:  
[https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir ueber uns/190412 mehr als wo  
hnen\\_Leitbild.pdf](https://www.mehralswohnen.ch/fileadmin/downloads/Wir_ueber_uns/190412_mehr_als_wohnen_Leitbild.pdf)

**Haus, Adresse** \_\_\_\_\_

**Wie oft finden Hausversammlungen statt:**

- 1x pro Jahr
- 2 x pro Jahr
- Mehrmals

**Teilnehmende:**

- Über 60%
- Ca. 50%
- Ca. 30 %

**Was sind Themen an der Hausversammlung:**

- Waschküche
- Allgemeine Räume (Velo, Kinderwagen)
- Gemeinsame Aktivitäten (Apero, Brunch, Grill)
- Allgemeine Themen von MAW
- Genossenschaftliche Themen
- Allgemeine Themen des Areals wie Lärm, Papierfischchen usw.

**Wie werden neue Bewohnende empfangen:**

- Die neuen Bewohnenden laden zu einem Treffen ein
- Die neuen Bewohnenden stellen sich persönlich vor
- Es gibt einen Aushang im Haus
- Es finden zufällige Begegnungen statt

**Wie ist das Zusammenleben:**

- Die Bewohnenden kennen und grüssen sich
- Es gibt einen Hauschat
- Wenn Bewohnende etwas brauchen wird ihnen geholfen
- es findet eine aktive Nachbarschaftshilfe statt
- Es gibt kaum Kontakte
- Kontakte zwischen den Generationen

**Wo begegnen sich die Bewohnenden**

- Waschküche
- Treppenhaus
- Briefkasten
- Gemeinschaftsraum

**Konflikte / Probleme**

- Selten
- Nein
- Oft

**Orte wo ich mich wohl fühle**

- Haus
- Aussenraum

**Orte wo ich mich unwohl fühle**

- Haus
- Aussenraum

**Sollen die Häuser mehr Verantwortung erhalten**

- Finanzen
- Antrag Allmendkommission

**Braucht es pro Haus jemand als Ansprechperson (Vertrauensperson)**

- Ja
- Nein

**Was braucht es für ein gutes Zusammenleben**

---

---

---