

Entwicklung eines Generationen übergreifenden Wohnprojektes

Erfahrungen und Erkenntnisse aus der Perspektive der Genossenschaft „GenerationenWohnen“ (GeWo)

Die Genossenschaft GenerationenWohnen hat zwei Generationen übergreifende Projekte massgebend bis zu den folgenden Stadien mitentwickelt und intensiv begleitet.

- Gemeinde Muri b. Bern: bis und mit Vorprojekt
- Stadt Burgdorf: bis und mit Fertigstellung der Bauten (inkl. Erarbeitung Betriebskonzept)

Die nachfolgenden Ausführungen lehnen sich in wesentlichen Zügen an die Struktur der SIA Norm 112 (Modell Bauplanung) an. Sie fokussieren jedoch auf die Wiedergabe der vorwiegend mit dem Projekt „GenerationenWohnen Thunstrasse Burgdorf“ (GeWo) gemachten wichtigsten Erfahrungen und Erkenntnisse.

INHALTSVERZEICHNIS

und wichtigste Erkenntnisse

1. Von der Idee zur Vision

WICHTIG: Ursprung von Idee und Vision

2. Erste Schritte

2.1 Trägerschaft

WICHTIG: Trägerschaft früh klären, falls nicht ohnehin vorgegeben.

2.2 Zusammenarbeit

ERKENNTNIS - für eine auf Vertrauen basierende Zusammenarbeit
Es braucht verlässliche Partner, welche alle das Projekt als Ganzes über alle Phasen loyal mittragen.

2.3 Vorabklärungen

WICHTIG: Die Vorabklärungen sind sorgfältig durchzuführen, da bereits hier Weichenstellungen erfolgen können.

2.4 Überlegungen zur Finanzierung eines Projektes

WICHTIG: Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt laufend beobachten und dieser Rechnung tragen.

3. Entwicklungsphasen

3.1 Vorstudien

WICHTIG: Diese vielfältigen Aufgaben obliegen dem Projektteam und bilden die Basis für den weiteren Verlauf des Projektes.

3.2 Bauliche Projektierung

WICHTIG: Ein sorgfältig erstelltes Vorprojekt ist Garant für ein gutes Bauprojekt.

3.3 Betriebliche Projektierung

WICHTIG:

- Das Betriebskonzept muss in einer Grobfassung von Beginn weg in einem sehr engen Bezug zur Bauplanung stehen und diese mitbestimmen.
- Definitive Ausgestaltung und Einrichtung der allgemeinen Bereiche im Innen- und Aussenraum, insbesondere der gemeinschaftlichen Räume, sollten unter Beteiligung von zukünftigen Mieterinnen und Mietern erfolgen. Zentral ist auch die Mitarbeit der bereits gewählten Person für die „Siedlungs-Koordination“.

4. Bewilligungsverfahren

ERKENNTNIS - eine leidige Tatsache

Das Recht auf Einsprachen und Beschwerden wird, neben berechtigten Fällen, leider oft als Verzögerungstaktik missbraucht. Dadurch können die Planung generell sowie der Zeitplan des Projektes, mit entsprechenden Folgekosten, erheblich beeinflusst werden. Daher ist eine frühzeitige Information der durch das Projekt Betroffenen (insbesondere Nachbarschaft) zentral!

5. Bauliche Realisierung

ERKENNTNIS – auch Details sind wichtig

Auch in der Phase der baulichen Realisierung ist die Mitwirkung der Trägerschaft unerlässlich.

6. Vorschau auf den Siedlungsbetrieb

ERKENNTNIS - Zukunft mitgestalten

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit frühzeitig die Ressourcen und Anliegen interessierter potentieller Siedlungsbewohnenden erheben.

7. Öffentlichkeitsarbeit

WICHTIG: Eine transparente auf die Projektentwicklung abgestimmte sowie aufs Zielpublikum ausgerichtete, umsichtige Information ist unerlässlich! Hierzu gehört zwingend auch das Mitwirkungsverfahren mit seinen amtlich vorgegebenen Schritten.

LAST BUT NOT LEAST

A. VOM ERSTEN SCHRITT DES PROJEKTES BIS ZUM ZIEL

- Den Weg von der Vision zur praktischen Umsetzung im Auge behalten, das heisst, die Bodenhaftung des Projektes regelmässig überprüfen. Was als Vision gut klingt, muss später auch praktisch überzeugen und den Realitätstest bestehen!
- Bei der Projektplanung bauliche Zielsetzungen („Hardware“) mit später zu erwartenden betrieblichen Anforderungen („Software“) von Anfang an vernetzen, damit letztlich die Bauten einen optimalen Betrieb gewährleisten.
- Etappenziele immer klar benennen, dabei Hindernisse und Stolpersteine auf dem Weg vorausschauend erkennen und, nach Möglichkeit, eliminieren. Etappenziele bei Erreichen auswerten bezüglich Inhalt, Qualität, Kosten; weiteres Vorgehen überprüfen, Prioritäten beachten.
- Nicht vergessen: Die Öffentlichkeitsarbeit als einen der Erfolgsgaranten für die Projektentwicklung entsprechend gewichten.

B. ERFOLGSKONTROLLE – generell und bezüglich „GeWo Thunstrasse Burgdorf“
Bei innovativen Projekten muss immer von gut fundierten theoretischen Annahmen ausgegangen werden. Einbau oder Weglassen bestimmter Einrichtungen beruhen in der Planung, unter Berücksichtigung des Budgets, auf Interessenabwägungen → erweisen sich die getroffenen Entscheide als richtig?

Von den ersten Mieterkontakten bis in die ersten Betriebsjahre können wertvolle Informationen, insbesondere in den folgenden Bereichen, ermittelt und kritisch analysiert werden: Situation/Gebäudeform, Umgebung, Wohntypologie, Gemeinschaftsräume, Verkehr und Erschliessung

v. 15.01.19/19.01.19