

Hochschule für Soziale Arbeit Luzern
Fachhochschule Zentralschweiz

Institut WDF

Sozialverträgliche Erneuerung von Wohngebäuden und -siedlungen

Nachdiplomstudium „Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung“

Diplomarbeit eingereicht von:

Georg L'Homme

Seestrasse 49, 8002 Zürich

August 2004

Kurzfassung

Sozialverträglichkeit betrachtet die beabsichtigten wie unbeabsichtigten, die positiven und negativen Auswirkungen von Massnahmen auf Menschen. Bei der baulichen Erneuerung von Wohngebäuden steht die Situation der betroffenen Mieter im Zentrum. In zweiter Linie sind Erneuerungsmassnahmen für das Quartier und die Sozial- und Wohnungspolitik von Bedeutung.

Wohnungserneuerungen sind oft ein grosser Einschnitt in den Alltag. Sind sie doch eine organisatorische Herausforderung und nervliche Belastung für die Mieter. Je nach Art der Erneuerungsmassnahme wird die Wohnqualität während Wochen oder Monaten stark eingeschränkt, oder die Mieter müssen für diese Zeit umziehen. Bei Gesamterneuerungen muss man immer mit massiven Mietzinsaufschlägen rechnen, die sich viele der bisherigen Mieter nicht leisten können. Diese müssen dann eine Wohnung finden, welche für sie noch zahlbar ist. Mit Hilfe einer Reihe von Massnahmen im Vorfeld der Wohnbauerneuerung und flankierenden Massnahmen während den Arbeiten, lassen sich die negativen Wirkungen mindern oder überhaupt vermeiden. Zentrales Element ist hierbei die Mitwirkung und besonders die Mitbestimmungsmöglichkeit der direkt betroffenen Mieter. Wichtig ist, dass die Mieter sehr früh über die noch vage Absicht informiert werden und deren Entwicklung fortan mitlenken können. Dabei geht es um grundsätzliche Entscheide wie Art und Umfang der Erneuerung, sowie um konkrete Punkte wie Wahl der Küchenapparate, der Bodenbeläge oder der Farbgestaltung. In solch einem Prozess können Mieter ihre Wohnung und das Wohnumfeld aktiv mitgestalten, übernehmen damit Verantwortung. Diese Mitwirkung und Verantwortung kann bis zur Selbstverwaltung des Wohngebäudes führen.

Während der Durchführung der Erneuerungsarbeiten wird die Belastung gemindert durch eine präzise zeitliche Planung und eine gestaffelte Arbeitsweise. Mit einer Palette von Ausweichmöglichkeiten, die von Ferienabwesenheit über die Nutzung einer leerstehenden Nachbarswohnung bis zum bezahlten Hotelaufenthalt reicht, wird die Unbewohnbarkeit der Wohnung umgangen.

Verschiedene Fördermassnahmen für den gemeinnützigen Wohnungsbau oder die anerkannte Eigenleistung von Mietern („Muskelhypothek“) lassen den Mietzins auch bei Komfortsteigerung relativ stabil bleiben.

Für die professionelle Begleitung beim Aushandlungsprozess zwischen Mietern und Eigentümer/ Bauträger und der Durchführungsphase können externe Fachleute beauftragt werden. Dieser gesamte Prozess kann an Hand einer Sozialverträglichkeitsprüfung bewertet und in einer siedlungsbezogenen Sozialbilanz ausgewiesen werden.

Inhaltsverzeichnis

Fehler! Es wurden keine Einträge für das Inhaltsverzeichnis gefunden.