

## **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 (Seite 3)**

WICHTIG: Ursprung von Idee und Vision

#### **2. Erste Schritte (Seite 3)**

##### 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 (Seite 6)**

##### 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 (Seite 8)

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 (Seite 9)

ERKENNTNIS – auch Details sind wichtig

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

### 6. Vorschau auf den Siedlungsbetrieb (Seite 9)

ERKENNTNIS - Zukunft mitgestalten

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

### 7. Öffentlichkeitsarbeit (Seite 9)

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 (Seite 11)

#### 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.

---

## 1. Von der Idee zur Vision

Die Idee und die ausformulierte Vision kommen zum Beispiel

- von Seiten eines Fachgremiums auf Gemeindeebene
- in Form eines politischen Vorstosses
- von themenverwandten Organisationen respektive Institutionen
- seitens engagierter Personen aus der Mitte der Einwohnerschaft

### Zum Beispiel GeWo Muri b. Bern

*Die Initiative zum Projekt «GenerationenWohnen Toracher Muri» kam damals von vier engagierten Frauen, Mitglieder des Ausschuss für Altersfragen der Gemeinde Muri b. Bern. Sie gelangten mit ihrer Initiative November 2006 an den Gemeinderat (Exekutive), der das Vorhaben geschlossen unterstützte und dafür ein geeignetes Landstück zu einem moderaten Baurechtszins zur Verfügung stellte. Das Projekt «GeWo Toracher Muri» durchlief die Stadien Machbarkeitsstudie und Vorprojekt, konnte aber nicht realisiert werden, da die gesamte Ortsplanungsrevision der Gemeinde (OPR) im Mai 2009 abgelehnt wurde.*

## 2. Erste Schritte

### 2.1 Trägerschaft

**WICHTIG: Trägerschaft früh klären, falls nicht ohnehin vorgegeben.**

Die Trägerschaftsform ist massgeblich beeinflusst durch die Frage der Finanzierung des Projektes, und zwar in Bezug auf Bauland (im Eigentum, im Baurecht, zum Verkauf), Planung und Entwicklung sowie Realisierung und Betrieb eines Wohnmodells.

Mögliche Formen gemeinnütziger Trägerschaften sind zum Beispiel:

«Wohnbaugenossenschaft», «Wohngenossenschaft», «Betriebsgenossenschaft», «Gemeinnützige Aktiengesellschaft». Ohne absehbares, ausreichendes Kapital/Bauland wird wohl eine Wohn- oder Betriebsgenossenschaft gegründet.

### Zum Beispiel Genossenschaft «GenerationenWohnen»

*Diese ist eine reine Betriebsgenossenschaft, gegründet 2008 (damals unter dem Namen «GenerationenWohnen Toracher Muri»). Die rechtzeitige Gründung der Genossenschaft war damals für die Initiantinnen eine wichtige Voraussetzung, um künftig als juristische Person auftreten zu können.*

## 2.2 Zusammenarbeit

Grundsatzentscheide zur Zusammenarbeit: Welche Fachpersonen/Organisationen, Interesse und Empathie vorausgesetzt?

- Bauseits:
  - Architekt, bei Bedarf zusätzlich Landschaftsarchitekt
  - Ingenieur
  - Baunternehmung
  - Personen mit ergänzendem Fachwissen bei Bedarf (betr. behinderten- und altersgerechtes Bauen; Spielraum Aussenbereich etc.)

Zum Beispiel «GeWo Thunstrasse Burgdorf»

*Ausschlaggebend bei der Entwicklung des Wohnmodells waren insbesondere die grosse Empathie und Kreativität seitens des Architekten.*

- Betrieblich:
  - Vertretung Trägerschaft (Form s. oben)
  - Zusätzlich: Externe, regionale Fachpersonen/Delegierte aus spezifischen Bereichen als örtliche Netzwerkpartner; örtliches Dienstleistungsangebot auch im Bereich der Freiwilligenarbeit
  - Zu gegebener Zeit Aufnahme der Zusammenarbeit mit den dannzumal bekannten und an einer Mitarbeit interessierten Mieterinnen und Mietern. Diese Partizipation trägt zum späteren Erfolg des Wohnmodells bei

**ERKENNTNIS** - für eine auf Vertrauen basierende Zusammenarbeit

**Sicherstellen und vereinbaren, dass alle Partner, insbesondere auch allfällige Investoren, die Philosophie, ethischen Grundsätze und Zielsetzungen der Vision sowie des späteren Projektes loyal mittragen und sich alle bewusst sind, dass ein genossenschaftliches Projekt kein Objekt überrissener Rendite sein darf! Denn, wer aufs «falsche Pferd setzt», erlebt früher oder später ein böses Erwachen.**

## 2.3 Vorabklärungen

**WICHTIG: Die Vorabklärungen sind sorgfältig durchzuführen, da bereits hier massgebliche Weichenstellungen erfolgen können. Dabei immer über das betroffene Grundstück hinaus denken!**

Diese beinhalten:

- Ortsplanerische und städtebauliche Bestimmungen, z.B. Vorgaben für «Zonen mit Planungspflicht» (ZPP), Umnutzung bestehender Gebäude, etc.
- Politisches Umfeld (Parteienstärke und politische Schwerpunkte, allfällige Initiativen im Bereich Wohnungsbau etc.)
- Gesellschafts- u. sozialpolitische sowie örtliche Gegebenheiten
  - Demografie: Altersstruktur der Gesellschaft und entsprechende Bedürfnisse bezüglich Wohn- und Lebensqualität (d.h. eher junge Gesellschaft, eher mehrheitlich

ältere oder hochaltrige Bürgerinnen und Bürger, eher altersmässig gemischte Gesellschaft)

- Soziale Struktur (evtl. diverse Nationalitäten; hohe und/oder eher mittlere und/oder niedrige Einkommensklasse)
- Dienstleistungsangebot im näheren Umfeld (Vorhandenes, Lücken, Bedarf an Ergänzungen): Inventar des Ist-Zustandes in den Bereichen Gesundheit, Soziales und Bildung erstellen
- Geografie: Ländlicher oder städtischer Raum, evtl. Agglomeration? (ÖV- Angebot?)

Grundlegendokumente wie «Stadtentwicklung», «Altersleitbild», weitere Leitbilder etc. als wichtige Informationsquellen unbedingt nutzen.

## 2.4 Überlegungen zur Finanzierung eines Projektes

Ist die künftige Projektträgerschaft ausreichend finanzstark, kann sie auf die eigenen finanziellen Mittel zurückgreifen.

- Bei grösserem, nachweisbarem Finanzbedarf können Mittel bei «Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger» beantragt werden, und zwar aus dem «Fonds de Roulement FdR» (Wohnbauförderungsgesetz WFG des Bundes), aus dem «Solidaritätsfonds» oder über «Solinvest»: Die zinsgünstigen, rückzahlbaren Darlehen sind für gemeinnützige Bauträger als Rest- oder Überbrückungsfinanzierung oder auch als Starthilfe vorgesehen.
- Auch bei der Baulandfinanzierung gibt es mehrere Möglichkeiten: Eigentum der Genossenschaft, durch öffentliche Hand im Baurecht abgegeben, Land in Privatbesitz, Land im Besitz eines Investors.
- Insbesondere bei einer reinen Betriebsgenossenschaft besteht die Möglichkeit, für das Bauprojekt einen Investor zu suchen und mit diesem einen längerfristigen Mietvertrag für die Wohnsiedlung abzuschliessen.

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

**Während einer grösseren Zeitspanne zwischen Vertragsabschluss (mit dem Investor) und Bezugsbereitschaft (z.B. wegen allzu langer Baubewilligungsphase infolge Einsprachen und Beschwerden) kann sich der Mietmarkt stark ändern (Referenzzinssatz, Leerstände). Deshalb sollte sich die Genossenschaft in einer Vertragsklausel gegenüber nachteiligen Entwicklungen absichern!**

- Für spezielle, förderungswürdige Projekte sprechen Stiftungen allenfalls Gelder für die Projektentwicklung und betriebliche Realisierung, aufgrund strenger Bedingungen wie
  - Beantworten eines äusserst differenzierten Fragebogens
  - Einreichen einer umfangreichen Projekt-Dokumentation
  - Verpflichtung zu Berichterstattung nach Auszahlung (evtl. in Tranchen) der Gelder

*Zum Beispiel «GeWo Thunstrasse Burgdorf»*

*Die Genossenschaft GeWo hätte ihr Projekt ohne Fördergelder nicht mit der nötigen Sorgfalt entwickeln können.*

### 3. Entwicklungsphasen

#### 3.1 Vorstudien

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

Wesentlich für die Entwicklung eines Projektes sind die Ressourcen der im Projektteam beteiligten Fachpersonen und -organisationen (s. 2.2 Zusammenarbeit). Verfügt das Projektteam, inklusive Trägerschaft, für die anstehenden Vorstudien nicht selbst über genügend fachliches Wissen und die nötigen zeitlichen und finanziellen Ressourcen, muss auf externe Unterstützung zurückgegriffen werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt (hier in Phase 3.2) kann der Beizug eines in Projektentwicklung erfahrenen Unternehmens hilfreich sein, bei einem umfangreicheren Projekt (z.B. GeWo Thunstrasse Burgdorf) ist dies unerlässlich.

– Aufgaben des Projektteams:

- Bauvorhaben klar definieren
- Die unter 2.3 aufgeführten Vorabklärungen vornehmen, unter Aufnahme der nötigen örtlichen Kontakte, wie
  - Gemeindeverwaltung: Stadtentwicklung, Bau, Immobilien, Finanzen, u.a.m.
  - Organisationen/Institutionen mit verwandten Zielsetzungen
- Realisierbarkeit der ursprünglichen Vision regelmässig überprüfen!

Sind alle Abklärungen getroffen und auch im Falle von Bauland in Privatbesitz die betroffenen Eigentümer kontaktiert und mit ihnen die notwendigen Verhandlungen geführt und vertraglich festgehalten worden, muss zwingend eine Machbarkeitsstudie erstellt werden.

- Machbarkeitsstudie
  - Vorgaben der öffentlichen Hand beachten bezüglich Nachhaltigkeit (sozial, ökologisch, wirtschaftlich), verdichtetes Bauen, etc.
  - Erste Wirtschaftlichkeitsanalyse erstellen

#### 3.2 Bauliche Projektierung

Das Projektteam erarbeitet das Vorprojekt und daraus das eigentliche Bauprojekt mit folgenden Zwischenschritten:

- Marktstudie
- Kenndaten zur Überbauung, inkl. optimierte Kosten  
Marktkonformität als Voraussetzung:  
*Anm.: Eine ortsübliche, marktkonforme (Basis = geltender Referenzzinssatz), «nicht missbräuchlich» Rendite ist selbstverständlich zulässig und die Mietpreise (Kostenmiete sorgfältig ermitteln!) sind entsprechend anzusetzen.*
- Entwürfe zur Überbauungsordnung (ÜO) + Leitlinien  
*Zu beachten: Die Vorgaben einer allfälligen «Zone mit Planungspflicht», zusammen mit der zu bewilligenden Überbauungsordnung, können u.U. den Betrieb der geplanten Siedlung weitgehend festschreiben, z.B.: «Experimentelles Wohnen, mit genossenschaftlichem Betrieb».*
- Ökologisches Gesamtkonzept

- Mobilitätskonzept
- hindernisfreies Bauen/Gestalten der Innen- und Aussenräume
- Wohnungsgrundrisse: an spezifische Wohnbedürfnisse/Wohnformen angepasst evtl. nachträglich anpassbar
- Berücksichtigung der Vorgaben des Betriebskonzeptes!

Vermeehrt noch als bei den Vorstudien in Abs. 3.1 kann bei fachspezifischen Fragen ein Bedarf nach zusätzlichen externen Ressourcen bestehen.

Zum Beispiel «GeWo Thunstrasse Burgdorf»

*Für Menschen mit Einschränkungen (betr. hindernisfreies Bauen) und besonders auch für Menschen mit Demenz, sowie für Ökologie- und spezifische Mobilitätsfragen wurden Fachpersonen zur Beratung und Unterstützung der Genossenschaft GeWo bei der baulichen Projektierung beigezogen.*

**WICHTIG: Die Formwerdung als gebaute Struktur ist die kritische Phase, in der das Grundstück, der städtebauliche Kontext, die definierten GeWo Zielvorstellungen und die baurechtliche Situation zu einem klaren architektonischen und städtebaulichen Konzept entwickelt werden müssen. In dieser Phase werden alle wesentlichen baulichen Aspekte festgelegt: Bebauungsmuster, Gebäudeform, Erschliessungssystem, Umgebungsgestaltung und letztlich auch die Wohnungstypologie und wegen der haustechnischen Installationen auch die wesentlichen Details des Wohnungsausbaus. Fragen der Anpassungsfähigkeit und Flexibilität der Wohnungen müssen zu diesem Zeitpunkt entschieden werden.**

### 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.**

Der spätere Betrieb wird in Bauten, bei welchen auf das zugrundeliegende Betriebskonzept plus die Teilkonzepte keine Rücksicht genommen oder deren Funktionen respektive Infrastrukturen zu spät überdacht wurden, nur schlecht funktionieren. Deshalb sollten ein umfassendes Siedlungs-Betriebskonzept sowie Teilkonzepte für spezifische Bereiche/Räume schon in einem frühen Stadium erarbeitet werden, und zwar für den Innen- und Aussenbereich.

Zum Beispiel «GeWo Thunstrasse Burgdorf»

*Wesentliches wurde unter Beizug von Fachpersonen geplant:*

- *Gesamte Siedlung*
  - *Hindernisfreiheit für einen bedarfsgerechten Betrieb gewährleisten*
  - *Allgemeines Mobilitätskonzept erstellen (z.B. für Menschen mit Einschränkungen; für Einsatz von Gehhilfen, Kinderwagen und anderer Gefährte*
  - *Farbkonzept als Orientierungshilfe für den Innen- und Aussenraum erstellen*
  - *Beleuchtungskonzept für den Innen- und Aussenraum erstellen*

*Grosse Empathie und Kreativität, insbesondere seitens des Architekten, waren (s. Abs. 2.2) im Hinblick auf den späteren Erfolg des gesamten Modells ausschlaggebend.*

- *Aussenraum*
  - *Konzepte für Teilbereiche wie z.B. «Sinnesgarten» (für Menschen mit Demenz), «Spielraum für Jung und Alt», u.a.m. wurden unter Beizug von Fachpersonen/ Fachteams bedürfnisgerecht und betriebsfreundlich geplant respektive erstellt.*
  - *Auch das gesamte Bepflanzungskonzept, Teil des ökologischen Gesamtkonzepts, (Bäume, Sträucher, Rasen, Blumen - möglichst einheimische Gewächse) wurde in Zusammenarbeit mit einer Fachperson erarbeitet.*
- *Innenraum*
  - *Kaffeetreff mit «Waschsalon»*
  - *Kindertreff*
  - *Mehrzweckraum*
  - *Physio/Fitnessraum*
  - *Spitexbüro*  
*(auch für weitere Anbieter von Dienstleistungen und Beratung teilzeitlich nutzbar)*
  - *Büro für Siedlungs-Koordination*  
*(Besetzung der Stelle frühzeitig, Mitarbeit Stelleninhaberin bei Konzepterarbeitung!)*
  - *Evtl. weitere Räume*  
*Zu beachten: Da auch die allgemeinen Räume Mietkosten generieren, ist grundsätzlich bei Teilzeitnutzung abzuklären und zu planen, welche Räume/Büros sich Organisationen und Fachpersonen (wie Pro Senectute, Mütter-/Väterberatung u.a.m.) teilen könnten.*

**WICHTIG: Definitive Ausgestaltung und Einrichtung der allgemeinen Bereiche im Innen- und Aussenraum sowie, wo nötig, Nutzungs- und Betriebskonzepte, insbesondere der gemeinschaftlichen Räume, sollten unter Beteiligung von zukünftigen Mieterinnen und Mietern erfolgen. Zentral ist auch die Mitarbeit der bereits gewählten für die «Siedlungs-Koordination» zuständigen Person.**

#### **4. Bewilligungsverfahren**

*Zu beachten: Das Durchlaufen des vorgegebenen Instanzenweges zur Bewilligung eines Projektes nimmt schon ohne besondere Hindernisse einige Zeit in Anspruch.*

- *Einsprachen und Beschwerden*  
Selbst bei Einhaltung aller Vorschriften (Baureglement, Zonenplanung/ZPP u.a.) können Einsprachen beziehungsweise Beschwerden auf der Ebene von Gemeinde, Kanton und im äussersten Falle Bund dennoch das Verfahren erheblich, ja um Jahre, verzögern.
  - *Werden die Fristen für den möglichen Weiterzug seitens der Einsprechenden/ Beschwerdeführenden maximal ausgereizt, können, wie im Falle des Burgdorfer Projektes, schon nur bis zum Beschwerdeentscheid der zuständigen kantonalen Direktion bis zu 3 Jahre vergehen.*
  - *Wird auch dieser Entscheid angefochten und weitergezogen, im schlimmsten Falle bis auf Bundesebene, kann sich das Verfahren um 2 - 3 zusätzliche Jahre verzögern.*

*Durch allfällige Einigungsgespräche und Projektänderungen kann allenfalls die Anzahl Verfahrensstufen reduziert werden.*



**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 den entsprechenden Folgekosten, erheblich beeinflusst werden. Daher ist eine frühzeitige Information der durch das Projekt Betroffenen (insbes. Nachbarschaft) zentral!**

## 5. Bauliche Realisierung

Diese beinhaltet die Zeitspanne vom ersten Spatenstich bis zur Abgabe an die Eigentümer- respektive Trägerschaft. Dabei sind häufig Detailfragen zu klären und Entscheide zu fällen, die den Betrieb beeinflussen werden.

**ERKENNTNIS** - Details nicht vernachlässigen

**Auch in der Phase der baulichen Realisierung ist die Mitwirkung der künftigen Trägerschaft unerlässlich!**

## 6. Vorschau auf den Siedlungsbetrieb

Die Mitgestaltung des Betriebes durch die Bewohnerschaft ist absolut zentral, weshalb die spezifischen Ressourcen der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner soweit als möglich erfasst werden beziehungsweise bekannt sein sollten (Fähigkeiten, Kenntnisse, Bereitschaft zum Engagement). Dass die künftige Bewohnerschaft so früh wie möglich (in der Phase der Mieteraquisition!), vor der festgelegten Bezugsbereitschaft der Siedlung, aufgrund ihrer Interessen und Ressourcen in die Erarbeitung der detaillierten Betriebs-Teilkonzepte integriert werden, liegt in der Verantwortung der Trägerschaft.

*Zum Beispiel «GeWo Thunstrasse Burgdorf»*

*Die Genossenschaft GeWo hat bereits während der Planungsphase, anlässlich von Infoveranstaltungen, potentiellen Interessenten «den Puls gefühlt», um u.a. mittels Fragebogen deren Anliegen, Wünsche und Ressourcen kennen zu lernen.*

**ERKENNTNIS** - Zukunft mitgestalten

**Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit frühzeitig die Ressourcen und Anliegen interessierter potentieller Siedlungsbewohnenden erheben, damit diese später möglichst genutzt werden und in die Planung einfließen können.**

## 7. Öffentlichkeitsarbeit

- Zielgruppen
  - o Öffentlichkeit (am Fortschritt teilhaben lassen!)
  - o Nachbarn (Interesse, Verständnis wecken, s. auch Abs. 4 Bewilligungsverfahren)
  - o Fachgremien (z.B. Ausschüsse auf Gemeindeebene)

- Lokale Politiker/Entscheidungsträger (auf die Seite des Projektes ziehen – für das Vorhaben begeistern)
  - Örtliche Fachkreise wie Organisationen/Institutionen mit Bezug zum Projektthema (unverzichtbares Netzwerk für den Erfolg des Projektes)
  - Zukünftige Siedlungs-Bewohnende
- Mittel dazu
- Website der Trägerschaft
  - Infoveranstaltungen (z.B. in Zusammenarbeit mit Zuständigen für Ortsplanung, Fachgremien u.a.m.)
  - Medienberichte
  - Interviews mit Projektverantwortlichen und engagierten aussenstehenden Personen

**WICHTIG: Eine transparente, auf die Projektentwicklung abgestimmte und 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 überprüfen/evaluieren 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 oft infolge Budgetvorgaben 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 («*GeWo Thunstrasse Burgdorf*»): Palazziform, zentrales Treppenhaus als Ort der Begegnung, Zwiebschichtung, Balkone/Wohnen = Kontaktpunkte in den Gebäudeecken, Zimmer immer mit Sicht auf Freiraum, Französische Balkone etc).
- Umgebung («*GeWo Thunstrasse Burgdorf*»): Förderung der Nutzung der Freiraumanlagen als vielfältige Orte der Begegnung, Funktionieren des zentralen Platzes, «Sinnesgarten», gemeinschaftliche Nutzung und Pflege der Umgebung etc.)
- Wohntypologie («*GeWo Thunstrasse Burgdorf*»): Nachfrage und Benutzung spezieller GeWo Wohntypologien, Nutzung der Flexibilität, z.B. Küche, Nutzung der Einrichtungen und Installationen der Nasszellen etc.)
- Verkehr und Erschliessung («*GeWo Thunstrasse Burgdorf*»): Einstellhallenplätze, Zweiräder, Mobilitätskonzept etc.)
- Gemeinschaftsräume («*GeWo Thunstrasse Burgdorf*»): Mehrzweckraum, Kindertreff, Kaffeetreff mit «Waschsalon», Spitex etc.
- Betrieblich: Trägerschaftsmodell, Betriebsmodell → richtige Entscheide?

*Obige Ausführungen, welche massgeblich auf persönlicher Erfahrung und den daraus gewonnenen Erkenntnissen basieren, erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.*

3073 Gümligen, im Januar 2019

Verena Szentkuti-Bächtold

Präsidentin Genossenschaft «GenerationenWohnen»