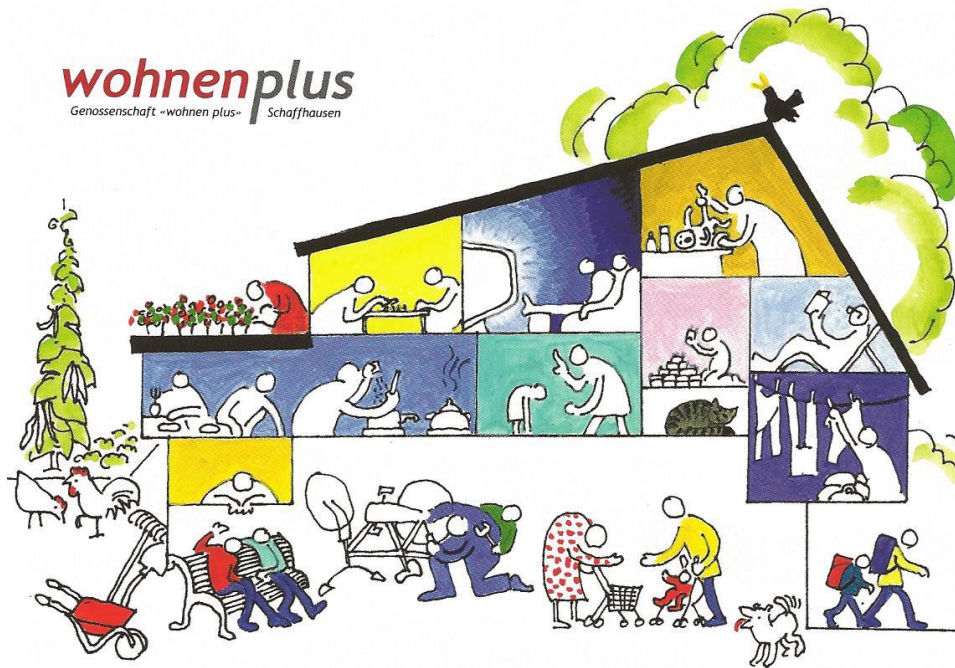


wohnenplus
Genossenschaft «wohnen plus» Schaffhausen



Praxisarbeit Partizipation

Schaffhausen, 29.02.1016

Rudolf Jung

Genossenschaft «wohnen plus» Schaffhausen
Mühlentalstrasse 185
8200 Schaffhausen

Wer ist WohnenPlus.

Name und Sitz

Unter dem Namen Genossenschaft „wohnen plus“ Schaffhausen besteht gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft auf unbestimmte Zeit mit Sitz in Schaffhausen.

Ziel und Zweck der Genossenschaft

Die Genossenschaft verfolgt in gemeinsamer Selbsthilfe, gemeinnützig das Ziel, ihren Mitgliedern gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Sie unterstützt das Mehr-Generationen-Wohnen mit eigenen Projekten, fördert zwischenmenschliche Begegnungen und bietet Raum für kulturelle und soziale Anlässe. Die Genossenschaft bezweckt, den Wohnraum dauerhaft zu tragbaren finanziellen Bedingungen abzugeben. Sie strebt das Zusammenleben im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität an. Die Genossenschaft vermietet dafür Wohn- und Arbeitsraum. Sie ist nicht gewinnorientiert. Zu diesem Zweck kann sie Liegenschaften und Grundstücke kaufen oder verkaufen, Liegenschaften auch mieten und vermieten und in Baurechte eintreten, alle dieselben um oder überbauen. Sie kann sich auch an andern, dem gleichen oder ähnlichen Zweck dienenden Organisationen oder Körperschaften beteiligen. Beim Verkauf von Baurechten oder Grundstücken hat sie die Bestimmungen über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer zu beachten.

Ausgangslage – Worum Geht es?

Die Genossenschaft «wohnenplus» will sich um ein Areal bewerben, das von der Stadt Schaffhausen mit bestimmten Vorgaben im Baurecht angeboten werden soll. Die Nachbarliegenschaft der Bogenschützen wird als Option in die Überlegungen miteinbezogen. Sie organisiert einen Workshop mit einem externen Moderator.

Ziel – Mitwirkungsverfahren

Grundsätzlich ist für die Projektentwicklung ein partizipativer Prozess vorgesehen, d.h., dass interessierte Personen mitgestalten können.

1. Abklären der Bedürfnisse der künftigen Bewohnenden
2. Mitwirkung klären, zeitlich und/oder finanziell

Der Architekt soll für die Bewerbung eine Projektstudie mit Vorschlägen in Varianten erstellen. Dazu braucht er ein möglichst klares Bild der Vorstellungen und Bedürfnisse der Genossenschafterinnen.

Adressaten

Genossenschafter
Künftig Bewohnende
Interessenten

Zeitlicher Rahmen

Weil die Ausschreibung durch die Stadt immer noch nicht erfolgt ist, haben wir uns entschlossen uns vorzubereiten. Ziel ist zum Ausschreibetermin die Bedürfnisse der Genossenschafter- /innen zu kennen.

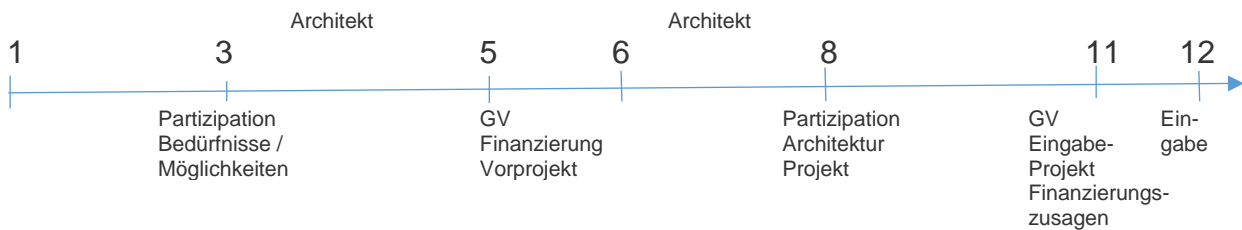
Organisation

Vorstand = Projektleitung
Know How muss eingekauft werden
Finanzieller Rahmen CHF 30'000

To Do

- Projektplan
- Kommunikationskonzept
- Finanzierungskonzept
- Evaluation Architekt
- Pflichtenheft Bau
- Projektentwicklung mit Architekt

Planung



Umsetzung Partizipation Bedürfnisse / Information zum Workshop

In der Einladung erwähnte Themen:

- was heisst «Mehrgenerationenwohnen»? wie soll ein Mietermix aussehen?
- wie stehen wir zum Thema Selbstverwaltung (und was heisst das)?
- wie viel Gemeinschaft braucht es und wie viel Privatheit muss sein?
- wie sehen für mich Begegnungsräume (innen und aussen) aus?
- was sind meine Mobilitätsbedürfnisse?
- wie wichtig ist mir Bau-Ökologie (2'000 Watt-Gesellschaft, Baumaterialien etc.)
- welchen Ausbaustandard brauche ich mindestens/maximal?
- wie kann/will ich mich in Zukunft in die Prozesse einbringen?
- weitere Themen sind möglich ...

Vorgehen / Arbeitsweise

Die in der Einladung formulierten Themen konnten durch die Teilnehmerinnen noch ergänzt werden. Ziel war auch, Teilnehmende für die Mitarbeit in Arbeitsgruppen zu gewinnen, um die Projektentwicklung voranzubringen.

Durch den externen Moderator Jürgen Küng vorgegebener Ablauf:

Workshop nach der open Space-Methode

Alle Teilnehmer/Innen können sich und ihre Bedürfnisse ohne Widerspruch einbringen. In mehreren Gesprächsrunden werden die Themen erörtert und konkrete Vorschläge (oder auch Fragen) erarbeitet.

Im Protokoll werden stichwortartig die wichtigsten Punkte festgehalten.

In einer Schlussrunde priorisieren die Teilnehmenden die notierten Themen (jede Person hat 3 rote Punkte für Hauptthemen und 5 grüne Punkte frei verfügbar).

Ziel

Der Architekt soll für die Bewerbung eine Projektstudie mit Vorschlägen in Varianten erstellen. Dazu braucht er ein möglichst klares Bild der Vorstellungen und Bedürfnisse der GenossenschafferInnen.

Folgende Gesprächsrunden wurden durchgeführt:

Thema: Finanzielle Steuerung

Thema: Wohnungsgrößen, - Preise

Thema: Sozialkonzept

Thema: Ökologie

Thema: Mix der «Zonen»

Thema: Parzelle

Thema: Projektentwicklung bis zum Entscheid Stadt

Thema: Organisation Genossenschaft

Thema: Mitarbeit in Arbeitsgruppen

Weitere Schritte

- Auswerten der Ergebnisse aus der Partizipationsveranstaltung und Erstellen eines Bauprogramms
- Partizipationsverfahren Nachbarschaft Wagenareal
Die Bedürfnisse und Ängste der Nachbarn Wagenareal werden in einem Partizipationsverfahren erhoben.
- Analyse Wagenareal
Es werden die Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen analysiert und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.
- Wettbewerbsverfahren
Erarbeitung eines Wettbewerbsprojekts unter Berücksichtigung der vorgegebenen Rahmenbedingungen
- Partizipation Architekturprojekt
- Finanzierungszusagen einholen
- GV Eingabeprojekt
- Quartierplanverfahren
Durchführung des Quartierplanverfahrens in Zusammenarbeit mit der Stadt. Erstellen des Überbauungsplans und dem erläuternden Bericht.
- Projektierung, Ausschreibung, Realisierung nach SIA 102

Beilagen:

Ergebnisse der Gesprächsrunden:

Thema: Finanzielle Steuerung

- **Bauzeitbudget:**

- Vorprojekt und Planungskosten (Architekt und Planer)
- Projektgruppen, Beratung, Begleitung
- Gebühren, Ämter, Steuern
- Marketing, Kommunikation
- Finanzierungskosten, Zinsen

- **Betriebsbudget**

- Verwaltung
- Unterhalt
- Erneuerungskosten
- Risikoreserven (Leerstände etc.)

- **Mieteinnahmen**

- Kostenmiete
- langfristige Zinskalkulation (Nivellierung)
- Kostenumlage Gemeinschaftsräume

- **Organisation**

- Rechnungsführung
- Controlling, Revision
- Finanzierungsplan (Timetabel Bedarf)
- Mittelbeschaffung
- Eigenkapital (Pflichtdarlehen? freie Darlehen?)
- Stiftungen, öffentliche Hand
- Darlehen
- Banken, HBG
- Recht / Stadt
- Risikomanagement

Nächste Schritte:

- Kerngruppe: Kontakt und Austausch mit anderen WBG

Thema: Wohnungsgrößen, - Preise

- der Focus liegt auf 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, Abgrenzung gegenüber «Einfamilienhausgrößen»
- die Grundriss-Gestaltung sollen eine flexible Zuordnung und die Kombinierbarkeit von Zimmern/Wohnungen ermöglichen
- es soll zudem Einzelzimmer für Büros und Ateliers geben mit der Möglichkeit, diese zu Wohnungen umzugestalten
- Gemeinschaftsräume sind soweit möglich nach dem gleichen flexiblen Konzept zu gestalten
- eine Herausforderung sind die Nasszellen im flexiblen Konzept
- barrierefreies Bauen ist selbstverständlich
- Gewerbeflächen: Rohbaumiete (Ausbau durch Mieter) müssen gut erschlossen sein (Anlieferung...)
- Mieten > Raster (z.B. nach m²) oder andere Kriterien?
- Ausbaustandards (Nasszellen, Küche...)
- Querfinanzierung: Geschoss- /Ausrichtungszuschläge?
- Parkplätze: Frage des Bedarfs (Fremdvermietungen?)
- grundsätzlich ist Kostenmiete erwünscht

Nächste Schritte: offen, Thema wird an Kerngruppe delegiert

Thema: Wohnungsgrößen, - Preise

- der Focus liegt auf 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, Abgrenzung gegenüber «Einfamilienhausgrößen»
- die Grundriss-Gestaltung sollen eine flexible Zuordnung und die Kombinierbarkeit von Zimmern/Wohnungen ermöglichen
- es soll zudem Einzelzimmer für Büros und Ateliers geben mit der Möglichkeit, diese zu Wohnungen umzugestalten
- Gemeinschaftsräume sind soweit möglich nach dem gleichen flexiblen Konzept zu gestalten
- eine Herausforderung sind die Nasszellen im flexiblen Konzept
- barrierefreies Bauen ist selbstverständlich
- Gewerbeflächen: Rohbaumiete (Ausbau durch Mieter) müssen gut erschlossen sein (Anlieferung...)
- Mieten > Raster (z.B. nach m²) oder andere Kriterien?
- Ausbaustandards (Nasszellen, Küche...)
- Querfinanzierung: Geschoss- /Ausrichtungszuschläge?
- Parkplätze: Frage des Bedarfs (Fremdvermietungen?)
- grundsätzlich ist Kostenmiete erwünscht

Nächste Schritte:

- offen, Thema wird an Kerngruppe delegiert

Thema: Sozialkonzept

Runde 1

- Kernfragen:
 - Mietermix (Mehrgenerationen? Altersgruppenspez.?)
 - Selbstverwaltung
 - Nutzungsmix
- die Kostenfrage (mögliche Mieten) ist zentral
- Mehrgenerationen: von Familien bis Senioren
- soziale Durchmischung soweit möglich und sinnvoll
- Mieterzielgruppen: Leute, die bereit sind, sich einzubringen und zu engagieren
- besondere Merkmale: Bauweise das Zusammenleben fördert, im besonderen auch Angebote für Kinder und Jugendliche

Runde 2

- es braucht eine nachhaltige Philosophie die auch in Aktivitäten und Verhalten sichtbar wird
- Kinder sind erwünscht, Anteil aktiv fördern
- die Überbauung soll eine Zentrumsausstrahlung fürs Quartier haben

Nächste Schritte:

- offen, Thema wird an Kerngruppe delegiert

Thema: Ökologie

Runde 1

- Kernfragen:
 - ...in Bezug aufs Bauen
 - ...in Bezug auf Mobilität
 - ...in Bezug aufs Konsumverhalten generell
- Mobilität: Ziel ist Autofrei
- Mobilitystandplatz oder car sharing
- es braucht Gäste-PP
- Langsam Verkehr bevorzugt: notwendige Infrastruktur für Velos und Kinderwagen
- Bauten sollen Ressourcen-schonend sein
- bevorzugt Holzbau (nachwachsender Rohstoff)
- Minergie-P-Eco / 0-Energie? nicht um jeden Preis!
- Freiräume/Aussenräume sollen nicht befestigt werden
- Regenwassernutzung?
- Energierückgewinnung?

Runde 2

- Ökologie und Ökonomie sollen ausgewogen sein
- Konsumverhalten beeinflussen (Nachhaltigkeit)
- Technik: LowTech-orientiert
- intuitive Steuerungen, keine hochtechnisierten
- Frage: Ausbaustandard generell Rohbau?
(Bewohner gestalten selbst)
- gute Alterung und wenig Unterhalt
- Label ist nicht notwendig

Nächste Schritte:

- offen, Thema wird an Kerngruppe delegiert

Thema: Mix der «Zonen»

Runde 1

- Kernfragen:
 - ...öffentlich
 - ...halbprivat
 - ...privat
- Begegnungsräume (z.B. Erschliessungsflächen)
- Einbindung in Quartier
- kleine Nasszellen, dafür gemeinsamer Wellness-/ Fitnessbereich
- Begegnungszonen schaffen
- Schnittstellen zu Quartier
 - Mobility-Standort
 - Carports für Nachbarn?
 - Spielplatz
- Schnittstellen privat/öffentlich im Aussenraum
(Garten und Balkone)

Runde 2

- Angebote für die Öffentlichkeit = Vernetzung im Quartier
- vielfältig nutzbare Räume, innen und aussen
- Angebot bezahlter Dienstleistungen

Nächste Schritte:

- offen, Thema wird an Kerngruppe delegiert

Thema: Parzelle

Runde 1

- Kernfragen:
 - bestehende Gebäude: welche sind erhaltenswert und wie könnten sie eingebunden werden? (Schopf ist schön, schränkt aber ein und liegt im besten Teil)
 - Einbindung Nachbargrundstück der Bogenschützen (bessere Ausnützung, Alternative Baukörperformen...)
 - Die «Bogenschützen» sind ein sehr alter Verein (611 j.), Erstkontakt verlief negativ, Bedürfnisse sind nicht bekannt
 - Konsens: mit neuer Strategie und konkreten Vorschläge (win/win) wieder Kontakt aufnehmen
- Gemeinschaftsfördernde Architektur
- Quartier miteinbeziehen (Form?)
- räumliche Möglichkeiten für Quartieranlässe (Reparier-Bar, Feste...)
- der Spielplatz kann auch eine Möglichkeit sein, das Quartier einzubinden (Immissionen?)

Runde 2

- keine Teilnehmer/Innen

Nächste Schritte:

- Thema geht an Kerngruppe und Architekten

Thema: Projektentwicklung bis zum Entscheid Stadt

• Organisation:

es braucht Arbeitsgruppen mit folgenden Kompetenzen:

- Finanzen
- Sozialfragen
- Bauherrenvertretung
- Projektleitung (Vermittlung, Kommunikation etc.)
- Architekt

• Schritte:

es ist offen, wann die Stadt die Ausschreibung macht, erwartet wird frühestens Ende Herbst, ev. erst im neuen Jahr, deshalb wird Oktober/ November terminiert

1. Schritt (ist erfolgt)

Workshop mit Interessierten, Input an Kerngruppe

2. Schritt (bis Ende August)

Verarbeitung und Ergänzung durch Kerngruppe, Input an Architekten

3. Schritt (ab sofort bis Ende Jahr)

Finanzierung 1. Projektphase

4. Schritt (bis Ende September)

Projektvorschläge (Skizzen und Berechnungen) in 2-3 Varianten

5. Schritt (bis Mitte Oktober)

Reflektion und Grundsatzentscheidungen an den Architekten durch Kerngruppe

6. Vorbereitung Eingabe an Stadt (bis Anfang November)

• Finanzierung:

geschätzter Mittelbedarf bis Eingabe: 50' bis 70' Franken

- Kommunikation
- Architekt
- Projektleitung
- Nebenkosten

Thema: Organisation Genossenschaft

Die heutige Organisation ist in Bezug auf die Entscheidungswege /-Prozesse, auf die Kompetenzen und Verantwortung zu überprüfen. Im Falle eines Zuschlags des Grundstücks muss die Organisation neu aufgestellt werden (Rollen- und Kompetenzklärung für Architekten, Bauherrenvertretung, Projektleitung, Kerngruppe, Arbeitsgruppen etc.)

Thema: Mitarbeit in Arbeitsgruppen

David: alles möglich ausser Finanzen

Simone: AG Wagenareal, Kommunikation

Marianne: AG Sonnenmix

Giorgio: bereit aber noch offen wo

Hubert: Parzelle, Finanzen

Walter: AG Wagenareal

Ruedi: Ökologie, Finanzen

Katharina: Bauherrenvertretung, Organisation

Die Antworten der anderen Teilnehmenden sind noch offen.

Die nicht anwesenden Genossenschaftler/Innen sollen über das Ergebnis des Workshops informiert und für die Mitarbeit motiviert werden.

Thema: «Verrückte» Ideen

- 3D-Quartiersspielplatz
- Dachgarten (Urban Gardening)
- Paternoster statt Lift
- flexible Innenwände in den Wohnungen
- aktive Mitarbeit auf dem Bau

Praxisarbeit Partizipation



Praxisarbeit Partizipation

