

Siedlungsgenossenschaft Eigengrund: Partnerschaften für grössere Diversität

ASYLSUCHENDE IN GENOSSENSCHAFTLICHEM WOHNRAUM

Asylsuchende sind Menschen am Rand unserer Gesellschaft. Ob sie in der Schweiz bleiben dürfen, ist unklar, ihre finanzielle Situation oft mehr als prekär. Auf dem freien Wohnungsmarkt sind sie daher praktisch chancenlos. Die SGE hat in einer kurzfristigen und einer längerfristigen Partnerschaft Wohnraum für Asylsuchende zur Verfügung gestellt. Ein Beitrag zur Diversität und zur Integration, der Schule machen könnte, finden wir.



Foto: Margherita Angeli

Zwischennutzung am Letzigraben in Zürich

Wie in unserem Wettbewerbsbeitrag «Mehrwert durch Partnerschaft» erläutert, ersetzt die SGE ihre Gründersiedlung am Zürcher Letzigraben durch zwei Ersatzneubauten. Dieser Prozess hat nicht nur zu fruchtbaren Partnerschaften im Bezug auf den Bau geführt, sondern die SGE konnte im Rahmen einer Zwischennutzung auch ein Stück gesellschaftliche und soziale Verantwortung wahrnehmen.

Beteiligte

- Stiftung Jugendwohnnetz (JuWo)
- Asylorganisation Zürich (AOZ)

Zwischennutzung

81 Wohnungen der SGE-Gründersiedlung Letzigraben stehen 7 Monate zur Verfügung.

Planungsbeginn: Herbst 2015

Zeitraum: Februar bis August 2016

Ausgangslage

Im Sommer 2015 wurde klar, dass sich der Baubeginn für die Ersatzneubauten der SGE-Siedlung am Letzigraben durch das Hinzukommen eines weiteren Bauherrn verzögern wird (siehe SGE-Wettbewerbsbeitrag «Mehrwert durch Partnerschaft»).

Da allen Mietern der alten Siedlung auf Ende Januar 2016 gekündigt worden war, mit dem Bau nun aber erst ab September 2016 begonnen werden konnte, stellte sich die Frage, was mit den Liegenschaften in der Zwischenzeit geschehen sollte. Für die SGE war wichtig, dass bei der angespannten Lage auf dem Zürcher Wohnungsmarkt ihre Wohnungen nicht leer standen oder besetzt würden.

Eine unkonventionelle Lösung

Die SGE kontaktierte die Stiftung Jugendwohnnetz (Juwo), die sehr interessiert war an der Zwischennutzung der Wohnungen. Gemeinsam entstand die Idee, die Asylorganisation Zürich (AOZ) mit ins Boot zu holen, um die Wohnungen nicht nur an die Klientel des Juwo, sondern auch an Studierende, sozial und wirtschaftlich benachteiligte Jugendliche sowie Asylsuchende zu vermieten. So wollte man versuchen, einen kleinen Beitrag zur Integration zu leisten. Man hatte die Hoffnung, dass durch diese nahen Kontakte ein gegenseitiges Kennenlernen möglich würde und vielleicht sogar Freundschaften entstünden.

Die SGE vermietete die 81 Altbauwohnungen «en bloc» für sieben Monate ans Juwo zur Zwischennutzung.

Folgender Auszug aus der Mieterinfo im Oktober 2015 zeigt die Ziele auf:

Das Juwo wird in einem gemeinsamen Projekt mit der AOZ den Wohnraum drei verschiedenen Zielgruppen zur Verfügung stellen:

- jungen, alleinstehenden Asylsuchenden
- sozial oder wirtschaftlich benachteiligten jungen Menschen in Ausbildung
- Studierenden

Aufgrund der kurzen Vertragsdauer können keine Familien berücksichtigt werden.

Die Wohnungen werden an Wohngemeinschaften (WGs) vermietet, die vor dem Einzug ausführlich über ihre Rechte und Pflichten informiert werden. Auf Wunsch sind gemischte WGs möglich, in denen beispielsweise Studierende mit Asylsuchenden zusammenleben. Ziel von Juwo und AOZ ist es, durch das Zusammenleben in einer

Simon E* ist mit 16 Jahren allein aus Eritrea geflüchtet. Seit bald vier Jahren lebt er in der Schweiz.



Foto: Margherita Angeli

Siedlung und allfällige gemeinsame Projekte den Austausch zwischen Menschen unterschiedlicher Herkunft zu erleichtern und die Integration zu fördern.

Zu Beginn kamen etwas weniger Interessenten von der AOZ als erwartet, dennoch konnte mit der Zeit ein guter Mix erreicht werden. Einzig bei der angestrebten Integration zeigte sich, dass sieben Monate zu kurz sind, um nachhaltig etwas zu bewirken. Doch das Pilotprojekt machte auch klar, dass solche Partnerschaften möglich und fruchtbar sind.

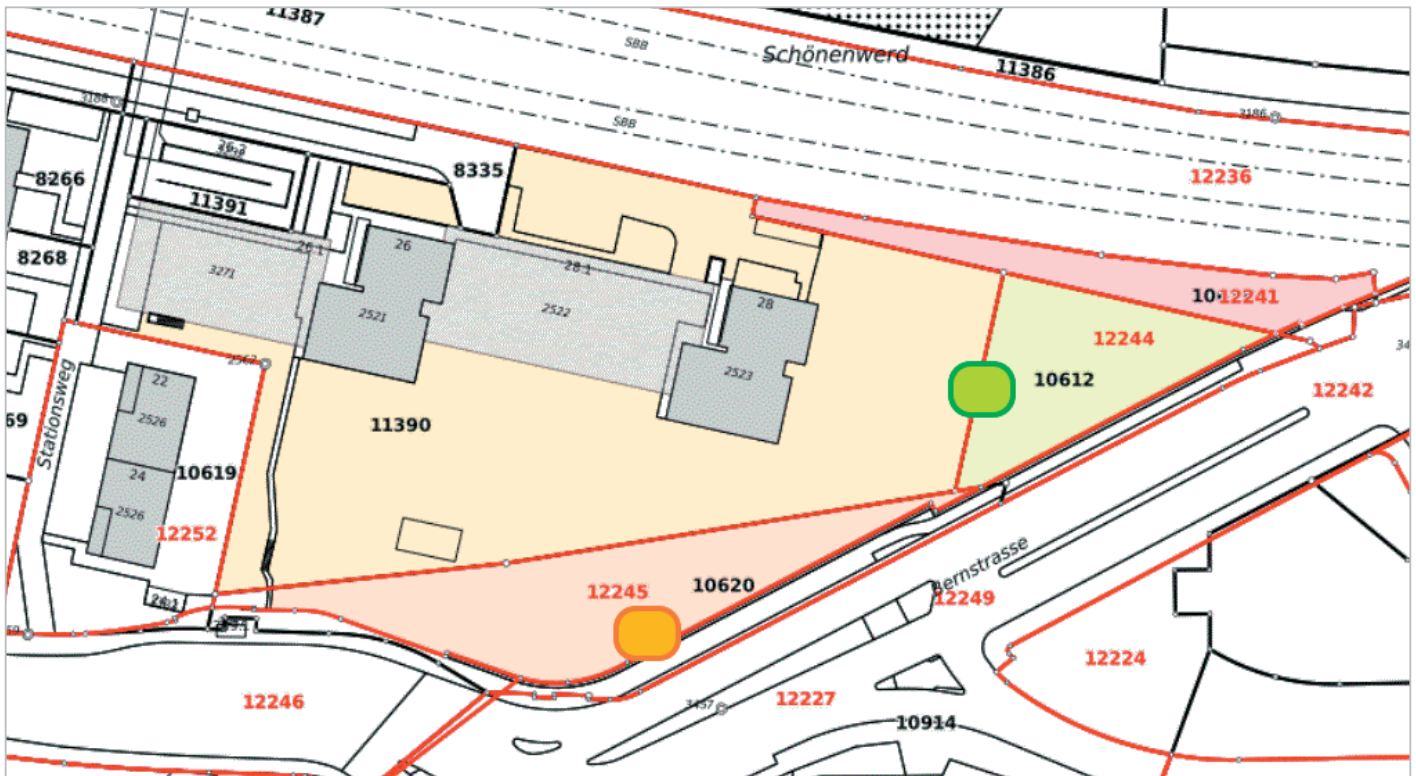
Mitarbeitende von JuWo, AOZ und SGE am Letzigraben



Fotos: Manuela Santos

WOHNRAUM FÜR ALLE – DER GEWINN

- Das JuWo konnte seinen Kunden sehr günstig befristeten Wohnraum bieten.
- Studierende, benachteiligte Jugendliche und Asylsuchende erhielten befristet günstigen Wohnraum und die Möglichkeit, untereinander Kontakte zu knüpfen.
- Es war kein vorzeitiger Rückbau und damit keine Vernichtung von Wohnraum nötig.
- Das Besetzungsrisiko war eliminiert.
- Die SGE hatte dennoch einen kleinen Ertrag und die Juwo ein finanziell attraktives Wohnangebot.



Gebäude im Vordergrund wurde wegen der Neugestaltung der Schönenwerdkreuzung (Kantonsstrasse) rückgebaut



Foto: Limmattaler Zeitung/David Egger

SGE-Wohnungen für Asylsuchende in Dietikon

Die beiden markanten, heute roten Hochhäuser der SGE mit 110 Wohnungen bilden das östliche Eingangstor zu der Stadt Dietikon. Von Anfang an konnte die SGE die dreieckige Parzelle 12244 (im Plan oben grün), die im Besitz des Kantons Zürich ist, als Spielwiese pachten. Diese Parzelle war der Auslöser für das im Folgenden beschriebene Projekt.

Beteiligte

- Partner der SGE (Parzelle 11390):
- Stadt Dietikon (Parzelle 12245)
 - Kanton Zürich (Parzelle 12244)
 - ORS-Asylbetreuungsorganisation im Auftrag der Stadt
 - Genossenschafterinnen und Genossenschafter der SGE

Asylsuchende in SGE-Wohnungen

Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum – Vermietung von SGE-Wohnungen an die Stadt Dietikon zur Unterbringung von Asylsuchenden

Planungsbeginn: 2017

Dauer: Während fünf Jahren mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren (2017–2022–2027)

Ausgangslage

Die Stadt Dietikon betrieb auf ihrer Parzelle 12245 eine Unterkunft für rund 30 Asylsuchende (oranger Punkt auf Plan bzw. Gebäude im Vordergrund auf Foto), bis das Gebäude 2017 wegen der Neugestaltung der Schönenwerdkreuzung (Kantonsstrasse) rückgebaut werden musste. Der Kanton Zürich stellte der Stadt Dietikon als Ausgleich die Landabtretung der Parzelle 12244 (= Spielwiese SGE) und die finanzielle Beteiligung an einer neuen Asylunterkunft in Aussicht. Die Stadt Dietikon plante, auf der Parzelle 12244 eine neue, grössere Unterkunft für Asylsuchende und vorläufig Aufgenommene (grüner Punkt) zu erstellen. Dafür wollte die Stadt das Näherbaurecht bzw. einen Landabtausch mit der SGE aushandeln.

Ein für alle Beteiligten erfolgreicher Weg

Von Anfang an war für die SGE klar, dass sie mit der Stadt Dietikon zusammenarbeiten und eine für alle tragbare Lösung finden wollte, obschon sie bei dieser Ausgangslage die Erstellung einer neuen Asylunterkunft über längere Zeit hätte verhindern können.

Im Gespräch mit der Stadt entstand die Idee, 30–40 Asylsuchende und vorläufig Aufgenommene in Wohnungen der SGE auf dem Stadtgebiet Dietikon unterzubringen, statt eine neue Unterkunft direkt neben die beiden SGE-Hochhäuser zu bauen. In den fünf Dietiker SGE-Siedlungen mit ihren rund 230 Wohnungen könnten die Asylsuchenden so verteilt werden, dass sie sich jeweils gut in die Siedlungen integrieren liessen. Im Gegenzug stimmte die Stadt dem Verkauf der Parzellen 12245 und 12244 zu einem attraktiven Preis an die SGE zu. Dies ist eine im Hinblick auf einen allfälligen Ersatzneubau besonders wertvolle Arrondierung für die SGE.

Ende 2017 zogen die ersten Familien in SGE-Wohnungen. Regeln für den Betrieb wurden mit der Sozialabteilung der Stadt Dietikon vertraglich festgehalten.

Hier einige Beispiele:

- Die Betreuung der Asylsuchenden und vorläufig Aufgenommenen erfolgt durch die Stadt Dietikon bzw. die Betreuungsorganisation ORS.
- Wohnungen für Asylsuchende werden auf die fünf Siedlungen in Dietikon mit ihren 235 Wohnungen entsprechend ihrer Grösse möglichst gleichmässig verteilt.
- Mieterin der Wohnungen ist die Stadt Dietikon.
- Die Hausordnung gilt auch für die Asylsuchenden.
- Die Vermietungsrichtlinien der SGE werden weitgehend eingehalten. Eingehalten werden ausdrücklich auch die Belegungsvorschriften.
- Von der SGE werden nur durch natürliche Fluktuation freiwerdende Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Familie Ansary*
flüchtete vor
fünf Jahren aus
Afghanistan



Foto: Margherita Angeli

In den Siedlungen soll auch im Alltag Integration möglich sein oder aktiv angegangen werden. Dies in Zusammenarbeit von Geschäftsstelle (Verantwortliche Soziokultur, Bewirtschaftung, Hauswart), Siedlung (SIKO, Bewohner/-innen, Arbeitsgruppe von Bewohnern/-innen) und Sozialabteilung Stadt Dietikon, sowie ORS

Ideen sind:

- unentgeltliche Mitarbeit von Asylsuchenden bei der Pflege der Umgebung und der allgemeinen Räume in den Häusern unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze
- Bewohner/-innen der SGE als Götti/Gotte einzelner Asylsuchenden oder Familien
- Umsetzung von Ideen der Asylsuchenden zugunsten der einzelnen Siedlung

Umgesetzt werden konnte bisher die Idee der Göttifunktion durch die SIKO. Für die Integration ist das ein wichtiger erster Schritt. Sie hilft auch dabei, gegenseitige Toleranz und Verständnis aufzubauen. Andere Ideen können im weiteren Verlauf noch umgesetzt werden.

WOHNRAUM FÜR ALLE – DER GEWINN

Wirtschaftlich

- Die Stadt Dietikon erhält 30–40 Asylplätze ohne bauliche Massnahmen zu einem günstigen Preis. Sie kann das Kontingent innerhalb vereinbarter Grenzen nach Bedarf ausbauen oder abbauen.
- Die SGE konnte zusätzliches Arrondierungsland erwerben.

Sozial

- Die SGE kommt zu einem Mietersegment, das sonst eher wenig in Genossenschaften anzutreffen ist, und wird ihrem Anspruch, breite Bevölkerungsschichten anzusprechen, noch besser gerecht.
- Asylsuchende werden in die Siedlungen integriert, bewohnen hochwertigen Wohnraum und werden durch ORS und Siedlungskommission in den Schweizer Wohnalltag eingeführt.
- Die Gesellschaft profitiert, weil der Ghettobildung entgegengewirkt wird.
- Bestehende Mieter und Asylsuchende profitieren, weil sie die Chance haben, sich gegenseitig kennenzulernen und Vorurteile abzubauen. Die SGE unterstützt diesen Prozess durch Begleitung der Siedlungskommissionen und Einsätze der Verantwortlichen für Soziokultur.

Fazit

Mit den beiden Projekten betrat die SGE Neuland. Asylsuchende sind traditionell in Genossenschaftswohnungen kaum anzutreffen. Auch wenn die Zwischennutzung am Letzigraben nur kurz und daher wohl wenig «nachhaltig» war: Der Entscheid für das viel weiter gehende und langfristige Projekt in Dietikon wurde sicher durch die positiven Erfahrungen begünstigt.

Für uns zeigen beide Projekte, dass sich a) das partnerschaftliche Suchen nach Lösungen für alle Beteiligten auszahlt und b) dass Partnerschaften auch ein Weg sein können, neuen Bevölkerungsgruppen den Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum zu ermöglichen.

Steckbrief

Gründung: 1944

Anzahl Siedlungen: 18, gebaut zwischen 1946 und 2019

Standorte: Stadt Zürich und Umgebung

Anzahl Wohnungen: rund 1000

Anzahl Genosschafter/-innen: rund 1800

Die Wohnungen der SGE sind für Menschen aller Gesellschaftsschichten bezahlbar, auch weil wo immer möglich staatlich subventionierte Wohnungen angeboten werden.

Häuser, die heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen, werden gemäss langfristiger Erneuerungsplanung entweder saniert oder durch Neubauten ersetzt. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die dort wohnenden Genosschafter und die Umwelt und denken langfristig. Wir sind den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet und wenden den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als Planungsinstrument konsequent an.

Die architektonische Qualität unserer neuen Liegenschaften ist uns ebenso wichtig wie eine durchdachte Gestaltung des Aussenraums.

Die SGE wird professionell geführt und ist wirtschaftlich eigenständig. Wir arbeiten nicht gewinnorientiert, streben aber ein vernünftiges Wachstum an. So wollen wir unsere Verwaltungskosten tief halten und weiteren Interessierten preisgünstigen und attraktiven Wohnraum anbieten können.

Schlieren, 29. März 2019



Christian Zopfi
Geschäftsführer

Siedlungsgenossenschaft
Eigengrund, Zürich
Zürcherstrasse 109
8902 Schlieren

zopfi@eigengrund.ch
Tel. 044 404 50 41