

GMBL: Auswertung Diskussionen und World Café

Seminar und Austauschplattform

Attraktives Wohnumfeld schafft Mehrwert

Für Rendite und Investition, Bau und Planung, Lebensqualität und Grünraum

Datum: 20. September 2011
Ort: Allschwil
Partner: Gesundheitsförderung Kanton Basel Landschaft

Attraktives Wohnumfeld schafft Mehrwert für die Wirtschaft

- regionale Wirtschaft wird einbezogen (Unterhalt)
- Partnerschaften gründen
- Arbeitsplätze können geschaffen werden
- Sichere Kapitalanlage, da langfristiger Gedanke dahinter
- Fluktuation kann gesenkt werden.

Attraktives Wohnumfeld schafft Mehrwert für die Gesellschaft

- Familien, Kinder, Künstler
- Gemeinwesen, angrenzende Räume können ebenfalls beeinflusst werden
- Zwischennutzung für Kinder ist möglich
- Öffnung für alle
- Partizipation
- Kindergarten
- Kinder lernen früh mit Konflikten umzugehen
- Kognition, Bewegungsförderung
- Soziales Verständnis

Attraktives Wohnumfeld schafft Mehrwert für die Umwelt

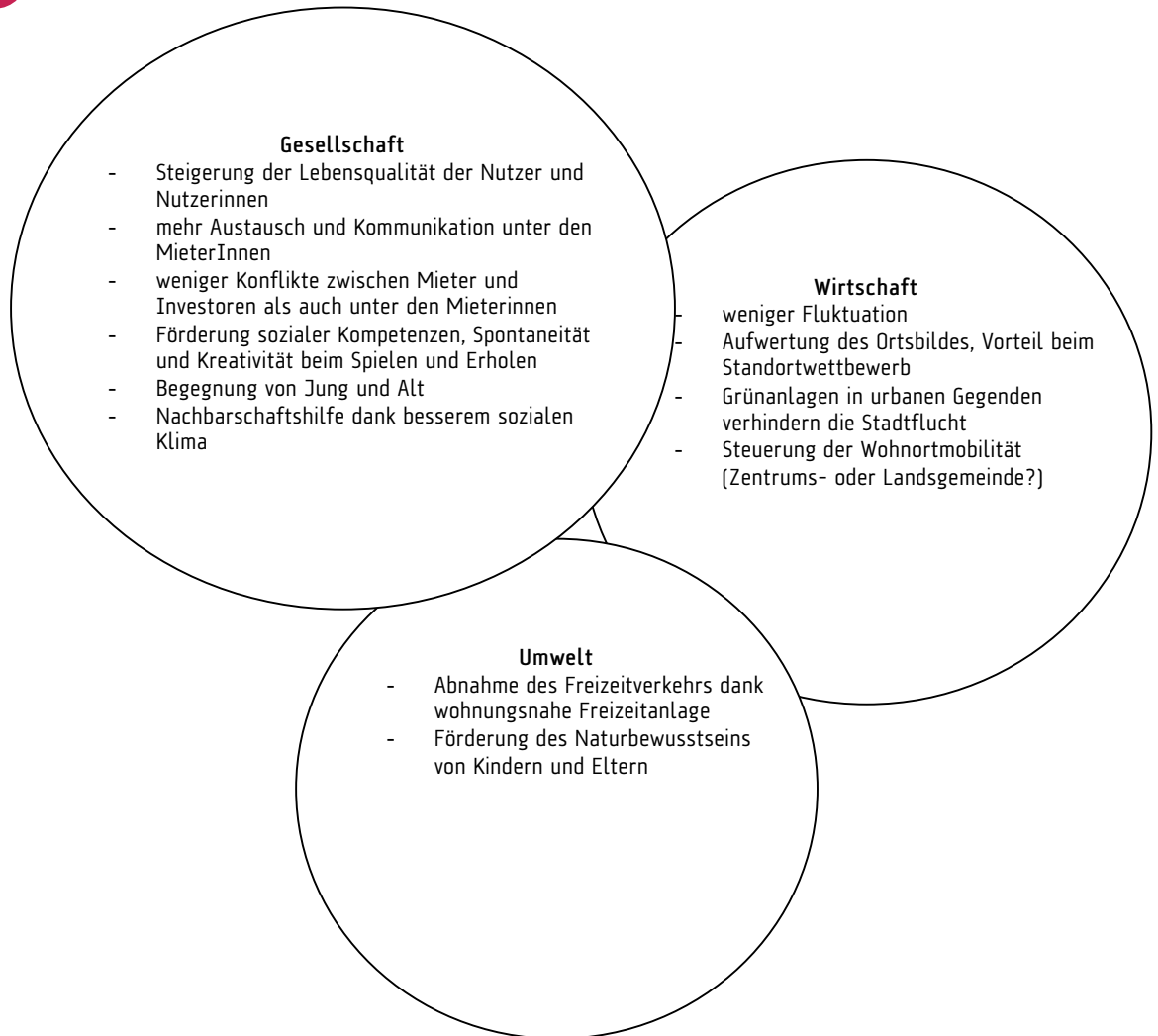
- weniger Verkehr im Quartier
- Zwischennutzung der Areale möglich
- Biodiversität wird gefördert
- Erneuerbare Energien, Minergie werden gefördert
- Blockheizwerk
- Attraktive Naherholungsgebiete senken Mobilität

Faktoren, die Investitionen in attraktives Wohnumfeld begünstigen:

- Zufriedene Bewohner
- Struktur der Stiftung, Organisation, Stiftungszweck
- Entwicklung in den erneuerbaren Energien: investieren mit langfristiger Perspektive lohnt sich
- Gestaltung dem Nutzen unterordnen
- Mediation, Schnittstelle als neutraler Partner
- Dialog zu den Anspruchsgruppen suchen, Kommunikation kontinuierlich aufrechterhalten
- Gemeinde als Lenker
- Rolle der Verwaltung
- Planungshilfen beziehen
- Mehrere Perspektiven einbeziehen
- Vernehmlassung bevor Projekt in Umsetzung
- Mitsprache der Anspruchsgruppen

World Café

1. Warum ist es notwendig, ein attraktives Wohnumfeld zu fördern?



Fazit:

Durch attraktive Wohnumfeldgestaltung können alle drei Aspekte von Nachhaltigkeit abgedeckt werden. Sie stellt damit einen Gewinn für alle Beteiligten (Behörden, Mieterinnen, Investoren, etc.) dar.

Die genannten Faktoren sind wichtige Argumente im Berufsalltag zur Realisation von attraktiven Wohnumfeldern in ihrer Gemeinde.

2. Welche Schwierigkeiten treten bei der Umsetzung auf?

- a) Unterschiedliche Vorstellung und Bedürfnisse von allen Seiten (Vermietung, Verwaltung, Investoren, Bewohnerinnen, Behörden, etc.) führen zu Konflikten, welche die Umsetzung behindern und blockieren. Konkret basieren die Konflikte auf:
 - unterschiedlichen Meinungen darüber, was ein „attraktives Wohnumfeld“ sein könnte.
 - einer unterschiedlichen Prioritätensetzung
 - der fehlenden Beteiligung der Betroffenen (MieterInnen)
- b) Aus verschiedenen Gründen werden wichtige Akteure nicht in den Planungs- und Umsetzungsprozess miteinbezogen. Dies kann unterschiedliche negative Konsequenzen für die Umsetzung haben:
 - Nichtbeteiligte können direkt oder indirekt Widerstand leisten (z.B. zukünftige MieterInnen, Gemeinde- oder Quartierbevölkerung, etc.).
 - Wird auf den Einbezug von Fachleuten verzichtet, kommt es nicht selten zu Fehlplanungen, was sich beispielsweise in der fehlenden oder falschen Nutzung von Aussenräumen ausdrückt.
- c) Schwierigkeiten treten dann auf, wenn bei den Beteiligten (insb. Architekten, Investoren, Verwaltung, etc.) keine konstruktive Einstellung gegenüber attraktiven Wohnumfeldern besteht. Diese negative Sicht äussert sich in deutlichem Widerstand gegenüber der Umsetzung. Eine ablehnende Haltung begründet sich unter anderen in
 - einer Angst vor Verlusten und Risiken
 - einer Vermeidungshaltung gegenüber Widerständen (Weg des geringsten Widerstandes)
 - einer fehlenden Kompromissfähigkeit und Akzeptanz anderer Meinungen
 - einer fehlenden Bereitschaft, kreativ und innovativ zu denken
 - einer starren Orientierung am Standard und einem alleinigen Fokus auf finanzielle Faktoren
- d) Externe Strukturen und Rahmenbedingungen stellen oft grosse Hindernisse dar, da sie das Umdenken bei den Beteiligten hemmen. Es handelt sich dabei um
 - Gesetzgebungen auf allen Ebenen, die entweder zu wenig eindeutig oder zu stark einschränkend sind.
 - fehlende Klarheit bei Vorgaben und Richtlinien bzw. zu viele Vorgaben und Richtlinien für die Gestaltung von Wohnumfeldern
 - fehlendes Controlling bei der Einhaltung von Vorgaben
 - unklare Zuständigkeiten bei der Einhaltung und Überprüfung der Vorgaben
 - fehlende Anreize für Investoren
- e) Auch äussere (physische) Umstände können sich als Hindernis in der Umsetzung herausstellen. Diese wären beispielsweise:
 - fehlende Landreserven
 - Einschränkungen durch das bestehende physische Umfeld (z.B. Verkehr)
 - Teure Unterhaltskosten

3. Wer sind die notwendigen Akteure? Was sollen sie tun?

Behörden

- Gesetze situativ anpassen
- gute Planungsinstrumente bereitstellen
- bei Unzufriedenheiten Monitoring einleiten
- Bedürfnisse aller Beteiligten aufnehmen, auswerten und in die Planung einfließen lassen
- Rückbau/Umbau von Fehlplanungen anpacken

Politik

- Anreize schaffen
- Innovative Ideen fördern

Investoren

- transparente Information der Beteiligten
- Gestaltungsfreiheiten lassen

Fachverbände und Professionals (Umweltfachleute, Sozialmanagerinnen, Raumplaner, Medienschaffende, Architektinnen, etc.)

- ehrliche Kommunikation nach innen
- transparente Kommunikation nach aussen
- kontinuierliche Begleitung
- gemeinsame Sprache finden
- Übereinkünfte in allen Phasen suchen
- statt Pragmatismus Visionen entwickeln und Visionäre als wichtige Akteure legitimieren
- proaktiv Ideen einbringen
- professionelle Bedürfnisanalyse durchführen
- Alternativen vorschlagen
- Kontinuierliche Anpassung durch alle Phasen hindurch (rollende Planung)
- „weniger ist mehr“ – statt alles durchzuplanen lieber Freiräume schaffen und diese der Kreativität der NutzerInnen überlassen

Interessenverbände (Quartiervereine, Umweltvereine, etc.)

- sich für eine Beteiligung stark machen

MieterInnen, Hausverwaltung

- sorgfältige und professionelle Bewirtschaftung

KonfliktmanagerInnen

- professionelle Moderation und Mediation
- individuelle Lösungen bei Konflikten suchen

Alle Akteure sollen gemeinsam

- früh vorausdenken und langfristig planen
- Interessen früh austauschen
- Fantasien entwickeln und unkonventionelle Wege andenken

Fazit

Der Miteinbezug aller Akteure ist bereichernd und bringt fortschrittliche Ideen. Im Sinne eines „Brainstormings“ sollen möglichst viele Fachrichtungen berücksichtigt werden.

Interdisziplinarität ist zentral.

Es ist ein Wissenstransfer zwischen Fachleuten und –organisationen anzustreben, damit **vorhandene Wissensressourcen** in Planung und Umsetzung miteinbezogen werden können.

Der Dialog aller Beteiligten, die Kommunikation nach aussen und nach innen sowie die Partizipation schwächerer Akteure sollen **möglichst transparent und früh** beginnen.

Anhang World Café: Sammlung der Stichworte von den Tischtüchern

1. Warum soll attraktives Wohnumfeld gefördert werden?
 - wichtige Naherholungszone
 - Begegnungen finden statt
 - Soziales Verhalten fördern, Sozialkompetenz
 - Verantwortungsbewusstsein
 - Sicherheitsgefühl
 - Kreativität fördern/ermöglichen
 - Wohn- und Lebensqualität wird gesteigert
 - Zufriedenheit und Identifikation der Mieter/Bewohner
 - Gesundheit
 - Solidarität inkl. Generationenvertrag ist wichtig
 - Entwicklung von Kindern, wichtiger Freiraum
 - Jung und Alt begegnen sich
 - Sich besser kennen, weil man wohnen bleibt, bessere Kommunikation, mehr Austausch
 - Naturbewusstsein/-erlebnis schaffen, schonender Umgang, Artenvielfalt, Biodiversität
 - Durchmischung Sozial und Alter fördert gegenseitige Akzeptanz
 - Weniger Vandalismus, weniger Aggression, Konfliktverhalten lernen, proaktiv Probleme lösen, keine „Verslumung“
 - Weniger Fluktuation, Leerstand, ev. höhere Mieteinnahmen
 - Sichere Investition, Wertsteigerung der Wohnlage, Attraktivitätsgewinn
 - Weniger Verwaltungsaufwand, Kosten senken, weniger Drittkosten
 - Attraktiv sollte bedeuten: Vielfalt /Möglichkeit zur Entfaltung in Aussen-/Innenräumen (z.B. Gemeinschaftsraum)
 - Finanziell bezahlbar
 - Freizeitverhalten: weniger Verkehr notwendig, Vielfältigkeit an Freizeitmöglichkeiten, Attraktivität, Erholung, Ruhe
 - Sicherheit im Verkehr: Begegnungszonen schaffen Freiraum
 - Attraktiveres Ortsbild, Standortqualität
 - Interdisziplinäre, spannende Arbeit
-
2. Welche Schwierigkeiten hemmen die Umsetzung?
 - Finanzielle Mittel fehlen, z.B. Investition
 - Verantwortliche, Zuständige fehlen
 - Anreize fehlen
 - Prioritäten werden anders gesetzt, übergeordnete Strategie fehlt
 - Weg des geringsten Widerstands wird gewählt
 - Auflagen fehlen (gesetzliche Richtlinien)
 - Und wenn doch vorhanden, fehlendes Controlling, keine Kontrollmechanismen
 - Falls grosse Freiflächen, Bewirtschaftung teuer
 - Mangelnde Phantasie/Anschauungsbeispiele
 - Renditedruck (keine Zeit und Geld für „Wohnumfeld-Profis“)
 - Kurzfristige Optik, statt Nachhaltigkeit
 - Bei Aufwertung die Akzeptanz erhalten ist schwierig
 - Gleichbehandlung der Interessen hinsichtlich der Nutzer ist schwierig
 - Interessenskonflikte: Umwelt – Gesellschaft – Wirtschaft
 - Gegenseitige Akzeptanz unter den Nutzern ist schwer herzustellen
 - Ängste, z.B. Anziehungspunkt über die Wohnumfeld-Grenze weg
 - Strukturen bei Behörden, Bauherr, etc. fehlen
 - Oder sind zu hoch: SUVA-Kompatibilität für Spielzonen hindern attraktive Gestaltung und führen zu Sterilität, Gleichförmigkeit
 - Konzeptaufwand: oft wird zu wenig Ressourcen für Konzipierung eingerechnet: geistige und intellektuelle Investition notwendig.
 - Bedürfnisabklärung fehlt oft: wer ist das Zielpublikum?
 - Partizipation fehlt
 - Fehlende Akzeptanz, zu wenig Freiheiten
 - Fachleute werden nicht beigezogen

- Individualisierung / Privatisierung des Raums (Gartenzaun) ist oft gewünscht; Gemeinschaftssinn ist stark gesunken
- Strassen mit schnellem Verkehr / Ver-Parkierte Flächen, Beschränkungen durch Umfeld, Verkehrssituation
- Abgrenzung / Gemeinsames
- Unterschiedliche Vorstellungen/Bedürfnisse: Ausbaustandard, Energieerzeugung, Energiestandard, Rendite, Nachhaltigkeit, Altersgruppen, gesetzliche Vorgaben und Spielräume, Wartungs- und Pflegeaufwand... was ist schön?
- Sensibilisierung fehlt noch: Bewegungsförderung, Kindergerechtigkeit, Mehrfachnutzbarkeit, Aneignbarkeit für alle
- Politische Einflüsse
- Investor: will hohe Rendite, tiefe Unterhaltskosten
- Einbezug des späteren Nutzers
- Anpassbarkeit an sich wandelnde Bedürfnisse in der Nutzerschaft
- Eigentums-/Besitzverhältnisse

3. Welche Akteure braucht es? Was ist zu tun?

- (Bundes-)ämter, Behörden:
- Politik
- Private Bauherren / Investoren / Eigentümer
- Öffentliche Bauherren
- Architekt, Planer, Projektorganisation
- Liegenschaftsbewirtschaftung, Bewilligungsbehörde
- Fachverbände und Organisationen:
 - o Verkehrsplaner
 - o Kommunikationsprofis
 - o Raumplaner
- Interessengruppen:
 - o Quartierverein
 - o Naturschutz
- Mieter
- Medien

Aufgaben:

- In frühen Konzept-/Planungsphase „vorausdenken“
- Transparenz herstellen
- Interessen früh austauschen
- Bedürfnisabklärung
- Schnittstelle
- Ideen der Planer/Architekten/Mieter aufnehmen
- Sich diesbezüglich weiterbilden
- Verbindliche Strukturen schaffen, die echten Einbezug sichern
- Gesetze anpassen (z.B. Parkierung)
- Planungsinstrumente anwenden
- Rahmenbedingungen für „Betriebsphase“ optimal sicherstellen
- Rückbau /Umnutzung von Tiefgaragen / Parkierflächen möglich machen
- Gemeinsame Sprache und Übereinkommen finden in allen Phasen
- Rückstellungen für spätere Bedürfnisse
- Gesetze, die Attraktivität fördern, Beratung, Vorgaben
- Quartierpläne schaffen und Umsetzung kontrollieren
- Finanzielle Anreize schaffen (Steuern, Subventionen)
- Partizipation, Mitsprache gewähren: nicht alles vorplanen, sondern Mitgestaltungsspielräume offen lassen
- Bevölkerung/Nachbarschaft motivieren mitzumachen
- Zusammenarbeit
- Finanzielle Mittel bereitstellen (Investor)
- Sensibilisierung vorantreiben, Berichterstattung
- Evtl. Labels anwenden, Standard definieren was Qualität im Wohnumfeld bedeutet
- Grünflächen naturbelassener lassen: Kreativität anregen. Weniger ist mehr.