

# Erlenmatt Ost – Erkenntnisse



Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft  
Erlenmatt Ost – Auswertung der Erstvermietungsprozesse  
23. April 2018

# **VERMIETUNG VON WOHNUNGEN FÜR SPEZIFISCHE BEDÜRFNISSE**

## Erkenntnisse «Wohnen im Alter»

- Ältere Menschen sind weniger einfach zu erreichen als jüngere Generationen. Dies betrifft vor allem den Kommunikationsweg (z.B. E-Mail)  
→ **früher anfangen mit der Ausschreibung**
- Wichtig sind die Niederschwelligkeit und analoge Kommunikationsmöglichkeiten. Ältere Personen sprachen beispielsweise auf Abrisszettel in den Cafés an, auf Mund zu Mund oder meldeten sich per Telefon. Wichtig ist Transparenz, an wen sie sich richten können.  
→ **niederschwellige Ansprechmöglichkeiten bieten, Möglichkeiten im Quartier suchen (Anschlagbretter in Cafés, Läden), Quartierblatt nutzen**
- Bei Partizipations-Anlässen oder Informationsveranstaltungen hilft es, wenn alle mit Namen angeschrieben sind. So kann man sich gut gegenseitig ansprechen.  
→ **mehrmals einladen, Informationen wiederholen**
- Die Pro Senectute ist hilfsbereit, kooperativ und professionell.  
→ **Altersorganisationen oder -netzwerke als Verteiler von Wohnungsangeboten ansprechen (auch Netzwerk graue Panther, Basler Seniorenkonferenz)**
- Die ältere Generation muss in zwei Gruppen angesprochen werden: die jungen Alten (55plus), die sich nach dem Auszug der Kinder umorientieren. Und die älteren Alten, die eine hindernisfreiere oder nachbarschaftsorientierte Wohnumgebung suchen oder unfreiwillig umziehen müssen.  
→ **Zielgruppen im Alter unterscheiden**

## Erkenntnisse 10% Wohnen für soziale Zwecke

- Wenn Institutionen mit einem Wohngruppenangebot geholt werden, ist eine gute Integration der Bewohnenden problemlos möglich  
→ **kleine Unterhalts-/Hauswartsaufgaben übertragen (wäre auch denkbar für die Studentenwohnungen, z.B. Mietzustupf, wenn dafür die Nutzung der Gemeinschaftsräume organisiert oder die Interessensvertretung der Studierenden in der Quartierorganisation wahrgenommen wird)**
- Die Vermietung von Wohnungen über Institutionen (z.B. IG Wohnen, Sozialhilfe) nimmt den Baurechtnehmenden die Entscheidung ab, wann jemand ein Fall für «soziale Zwecke» ist  
→ **eine Liste von potenziellen Institutionen für künftige Projekte erstellen**
- Auch Personen mit wenig Budget oder Möglichkeiten haben Ansprüche an eine Wohnung und müssen sich in der Hausgemeinschaft wohlfühlen  
→ **Institutionen, welche Wohnungsinteressierte vermitteln, müssen darauf gebrieft werden, eine gute «Vorselektion» zu machen (Wohnvorstellungen, Zusammenleben)**
- Personen mit schwierigen Hintergründen brauchen Zeit, um sich für eine Wohnung zu entscheiden und den Umzug umzusetzen (Kinder, Job etc.)  
→ **Wohnungen (auch über Institutionen) frühzeitig ausschreiben, damit alle gleichzeitig einziehen können**
- Das Modell muss passen, wenn das Haus als Gemeinschaft funktionieren soll  
→ **freie Wahl bei der Umsetzung der sozialen Zwecke war richtig! Bei Genossenschaften ist ein Solidaritätsfonds fast unumgänglich, wenn das Ziel umgesetzt werden soll**

# **GEMEINSCHAFTS- UND ZUSATZRÄUME ZUR BELEBUNG DER NACHBARSCHAFT**

# Erkenntnisse zur Wirkung von Gemeinschafts- und Zusatzräumen

- Die exponierten Waschräume in den Erdgeschossen tragen spürbar zur Belebung und zum verlängerten Aufenthalt im Haus bei  
→ **der Verlust der vermietbaren Fläche geht zugunsten eines stärkeren Zusammenhalts in der Hausgemeinschaft. Der Treffpunkt schafft unverbindliche Kontaktmöglichkeiten und integriert damit auch «Gemeinschaftsscheue»**
- Jokerzimmer, die in den Häusern individuell gemietet werden, funktionieren tendenziell gut.  
→ **Dabei ist auf einen eher höheren Anteil Kleinwohnungen zu achten, der mit den Jokerzimmern “vergrössert” wird. Temporär miet- oder nutzbare Jokerzimmer (z.B. Gästewohnungen) könnten für eine bessere Auslastung auch arealweit angeboten werden.**
- Gemeinschaftsräume in den Wohngebäuden werden bis jetzt gut angenommen. Sie führen zur Stärkung der Hausgemeinschaften, wirken in diesem Sinne aber auch fragmentierend auf dem Areal  
→ **die Hausgemeinschaften sind für sich, wer keinen Gemeinschaftsraum im Haus hat, hat keinen Zugang zur Gemeinschaft**
- Gemeinschaftsraum Areal: die breite Nutzung intern/extern tut der Belebung gut und funktioniert auch gut.  
→ **ein Gemeinschaftsraum für das Areal und für Externe schafft einen integrierenden Nachbarschaftstreffpunkt über einzelne Kleingemeinschaften hinaus und vergrössert den «Nachbarschaftspool»**

# **KONZEPTE ZUR NACHBARSCHAFTSFÖRDERUNG IN DER ANFANGSPHASE**

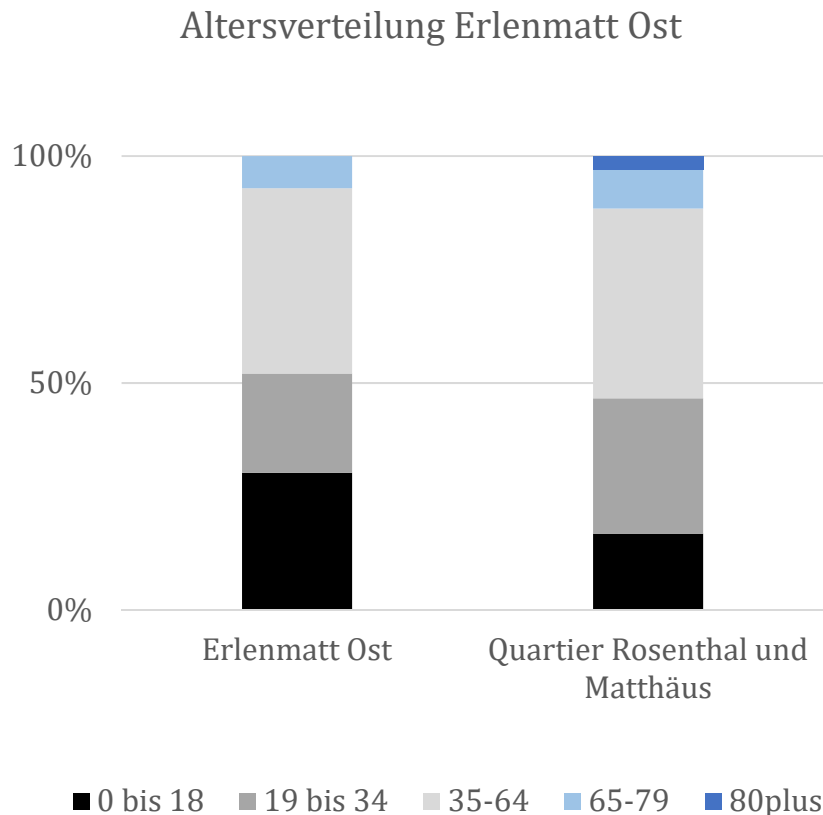
# Erkenntnisse zur Nachbarschaft und Hausgemeinschaft

- Der Einbezug künftiger Mieterinnen und Mieter in der Entwicklungsphase bietet Vorsprung im Entstehen von sozialen Netzwerken nach dem Erstbezug.  
→ **Vorteil von Genossenschaften, dabei ist allerdings auch darauf zu achten, dass das Verhältnis derer, die länger dabei sind und jenen, die erst beim Bezugstermin einziehen, ausgewogen bleibt (keine Platzhirsche, Spielraum offen halten)**
- Mieterversammlungen oder der “Zwang zur Organisation” (z.B. bei Jokerzimmer) können den Nachholbedarf nach dem Erstbezug ausgleichen.  
→ **Für diesen Initialaufwand sind personelle Ressourcen einzurechnen.**
- Die Hausgemeinschaften finden sich erst selbst, bevor sie das Bedürfnis haben, auf die anderen zuzugehen.  
→ **das Angebot an arealübergreifenden Treffpunktmöglichkeiten ist entscheidend, um von Anfang an ein Nachbarschaftsgefühl über einzelne Gebäude hinweg herzustellen**
- Begegnungsfördernde Infrastrukturen sind zentral, um einen An Schub im Nachbarschaftsleben zu geben. Es gibt eher wenig Kontakte bei «gewöhnlichen» Mietern ohne Konzept mit Gemeinschaftsräumen und Begegnungsräumen.  
→ **umso wichtiger sind Nachbarschaftstreffpunkte für das gesamte Areal**



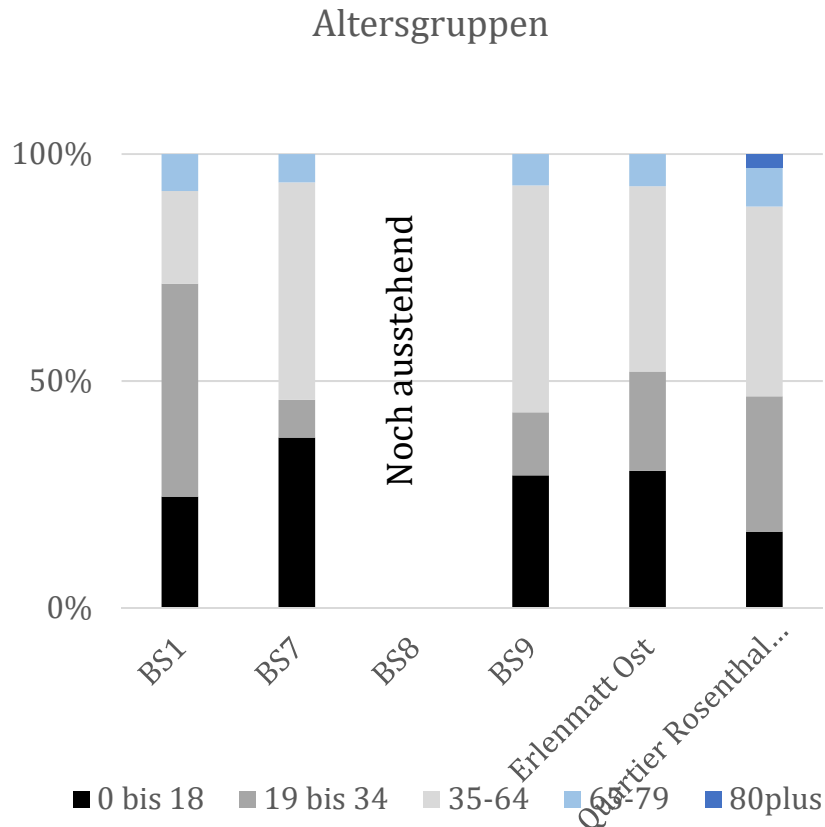
# **ERKENNTNISSE ZUR ERSTBELEGUNG**

# Altersdurchmischung auf dem Areal



- Die Altersdurchmischung ist nicht direkt vergleichbar mit dem Quartier Rosenthal und Matthäus.
- Im Moment wohnen doppelt so viele Kinder, dafür deutlich weniger junge Erwachsene auf Erlenmatt Ost
- Mit der Öffnung des Studentenwohnhauses wird sich dies ausgleichen.
- Über 80-Jährige wohnen keine auf Erlenmatt Ost
- Der Quartier-Anteil der jüngeren Pensionierten (65 bis 79 Jahre) konnte dank den Vorgaben, solche Zielgruppen anzusprechen, fast erreicht werden.

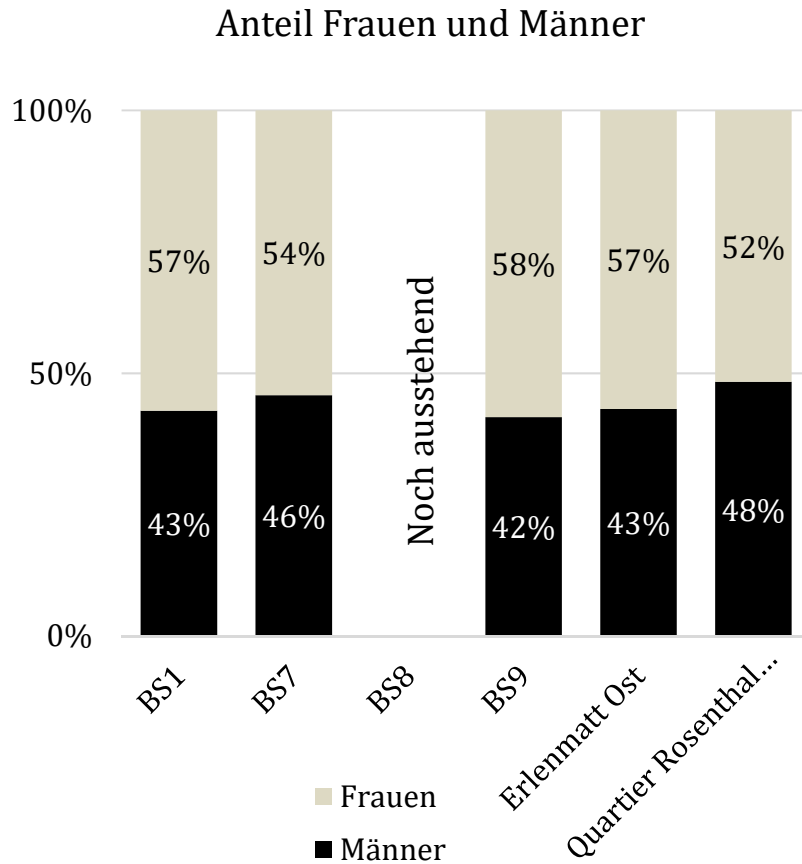
# Altersdurchmischung nach Baustein



Die Altersverteilung unterscheidet sich je nach Baustein:

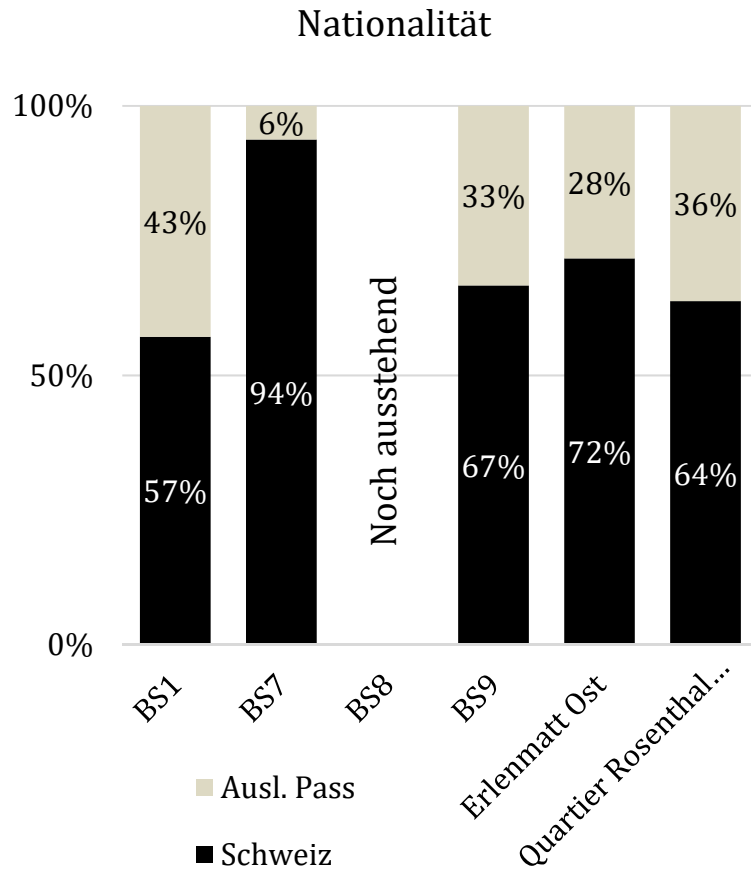
- BS7 ist der «Kinderbaustein»
- In BS1 Wohnen am meisten junge Menschen zwischen 19 und 34 Jahren
- BS9 ist eher der Baustein der Erwerbstätigen mit einem hohen Anteil 35- bis 64-Jährigen

# Geschlechterdurchmischung



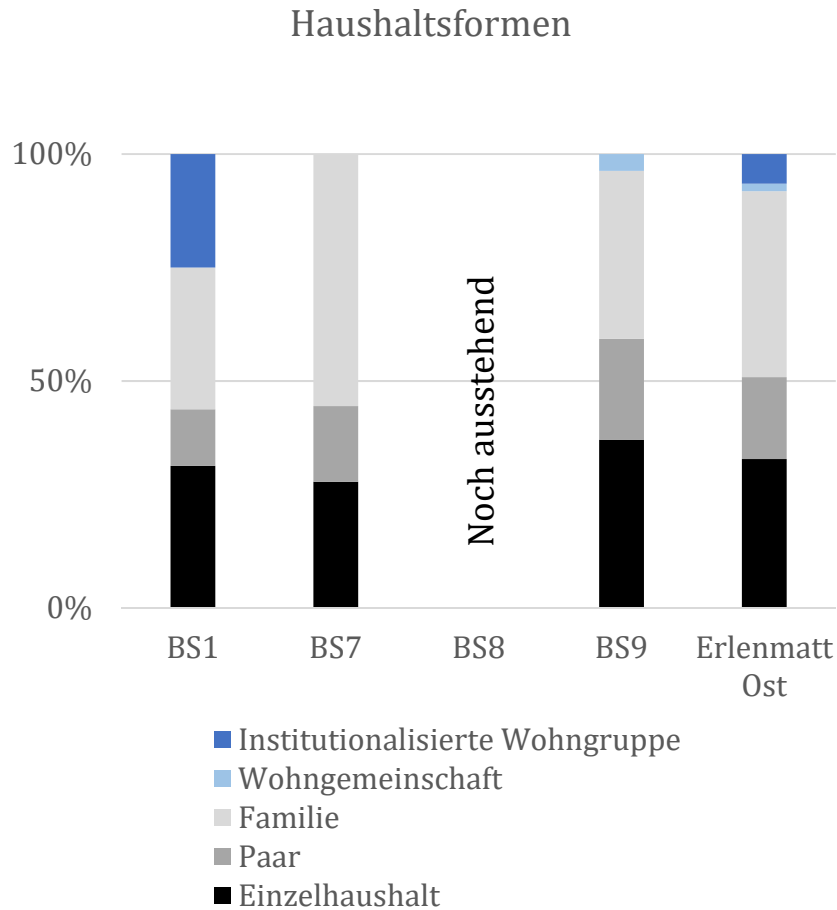
- Die Geschlechterverteilung ist relativ ausgeglichen, wenn die Bausteine untereinander verglichen werden
- Insgesamt wohnen mehr Frauen als Männer auf Erlenmatt Ost, verglichen mit dem Quartier-Durchschnitt

# Nationalitäten



- Der Anteil Personen mit ausländischem Pass ist auf Erlenmatt Ost tiefer als im städtischen Durchschnitt.
- Zudem gibt es unterschiedliche Profile je nach Baustein.
- BS7 ist der «Schweizer» Baustein
- In BS1 ist der Anteil Schweizer am geringsten
- BS9 bildet den Basler Durchschnitt am ehesten ab.

# Haushaltsformen



- Die Vielfalt der Haushaltsformen auf Erlenmatt Ost ist gross
- Verglichen mit dem Basler Durchschnitt ist zwar der Anteil Einzelhaushalte deutlich geringer (Basel: 50%).
- Dafür sind auf Erlenmatt Ost Wohngruppen und Wohngemeinschaften, etwa im städtischen Verhältnis (5%), vertreten

## Erkenntnisse Erstbezug

- Eine zentrale Erkenntnis für Erlenmatt Ost ist, dass nicht die Haushalts-Verteilung im einzelnen Baustein wichtig ist, sondern der Durchschnitt über alle Bausteine.
- So können einzelne Bausteine durchaus eigene Profile entwickeln, wenn das Gesamtbild zu einer Vielfalt führt respektive sich dem städtischen Durchschnitt annähert.
- Gleichzeitig entsteht diese Vielfalt nicht von alleine. Dass ältere Personen beim Erstbezug vertreten sind, liegt auch an der Auflage, solche Personen anzusprechen. Ohne den Extraaufwand wäre diese Altersgruppe übergangen worden.
- Auch die institutionalisierten Wohnformen, welche bewusst geholt wurden, tragen zur Vielfalt bei.
- Massgeblich für die soziale Vielfalt war dabei der Auftrag für «10% soziale Zwecke», der es den Bausteinen erlaubt hat, unterschiedliche «Andersartige» in die Arealgemeinschaft zu integrieren.

# **EMPFEHLUNGEN FÜR LYSBÜCHEL**



# Mehrwert über Arealperspektive und Arealplanung schaffen

Erkenntnis aus Erlenmatt Ost:

- Stadt bedeutet Durchlässigkeit und nicht geschlossene Gemeinschaften
- Durchlässigkeit entsteht, wenn Kontakte auf Freiwilligkeit und nicht auf sozialen Zwang hin zustande kommen, auch über verschiedene Bausteine hinweg und mit den Menschen im Quartier
- Kontakte sollen über möglichst viele Plattformen (intern/extern) ermöglicht werden

Ebenen für «Kontaktplattformen»:

- Exklusive Angebote für das Haus: z.B. Jokerzimmer, Waschküche, Dachterrasse
- Angebote zur Vermietung / Nutzung auf Arealebene: Gästezimmer, Partykeller, Werkstatt
- Angebote für das Quartier: Quartier-/Gemeinschaftsraum, Café, Bäckerei, Konzertlokal...

Vorgehen Lysbüchel:

- In den individuellen Zielvereinbarungen können mit den einzelnen Baurechtnehmenden die Angebotsebenen festgehalten werden (wer setzt auf welcher Ebene etwas um).
- Der Inhalt auf Areal- und Quartierebene könnte in einem «Arealverein», der bereits in der Planungsphase gegründet wird, abgestimmt werden (wer macht was)

# Vielfalt über das Areal herstellen

Erkenntnis aus Erlenmatt Ost:

- Soziale Vielfalt entsteht nicht von alleine
- Nicht jeder Baustein muss aber dieselben Anforderungen erfüllen

Vielfalt wird auf folgenden Ebenen gesteuert:

- Wohnungsangebot
- 10%-Anteil Soziale Zwecke
- Vermietungsprozess

Vorgehen Lysbüchel :

- Abstimmung über den «Arealverein»: Die Soziale Vielfalt «sollte über das gesamte Areal beurteilt werden (Wohnungsangebot und 10% soziale Zwecke). Die Baurechtnehmenden könnten animiert werden, sich zu profilieren. Im «Arealverein» wird koordiniert, wer was macht.
- Individuelle Zielvereinbarung: 10% soziale Zwecke wird mit dem bewährten Instrument umgesetzt, dabei kann die Stiftung Hilfestellung bieten (z.B. Liste von Institutionen, Modelle zur Orientierung)
- Kommunikation über «Arealverein»: Das Erreichen älterer Personen wird frühzeitig im «Arealverein» thematisiert. Die Stiftung kann Hilfestellung bieten (z.B. Kommunikationsmittel, vermittelnde Verbände)