



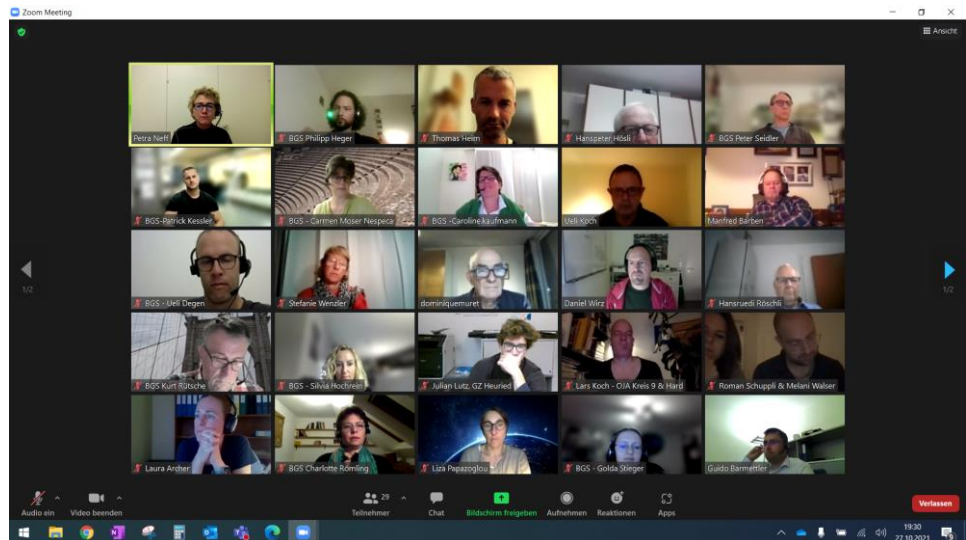
Baugenossenschaft  
Sonnengarten

## Résumé 2. digitaler Workshop

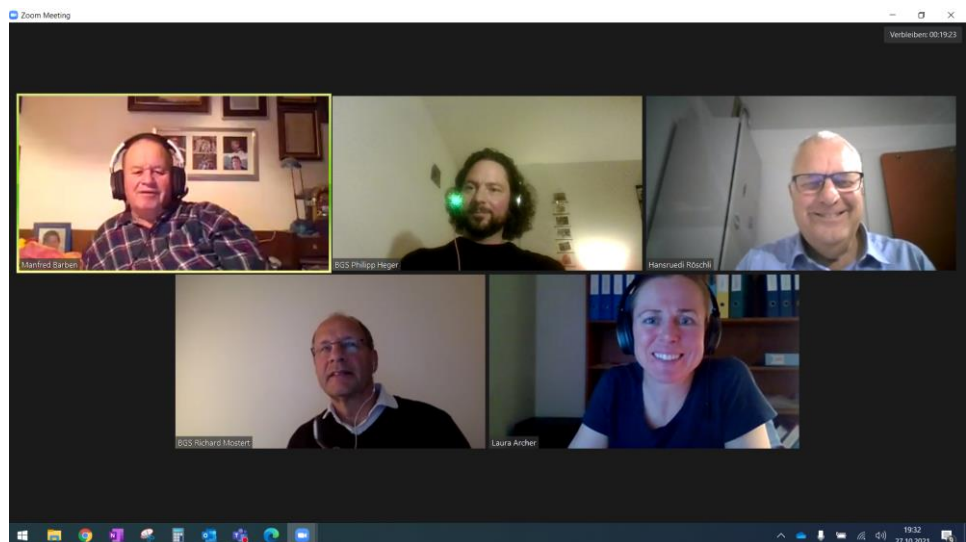
Partizipation im Bauprojekt Villy, 27. Oktober 2021, Moderation: Frischer Wind

### 1. Teilnehmende

Der zweite digitale Workshop vom 27. Oktober 30 war gut besucht. 30 Personen haben teilgenommen: 17 Genossenschafter/-innen (teilweise Personen, die sich aufgrund eines Aushangs neu in den Partizipationsprozess eingeklinkt hatten), zudem je eine Vertretung des Gemeinschaftszentrums Heuried und der Offenen Jugendarbeit (OJA), fünf Vorstandsmitglieder sowie sieben Mitarbeitende der Geschäftsstelle. In der Veranstaltung ging es darum, die Leitsätze für die Erstvermietung im Villy im genossenschaftlichen Rahmen zu spiegeln. Frischer Wind, ein Unternehmen für Organisationsentwicklung, moderierte den Anlass.



Auch der zweite Partizipations-Workshop des Bauprojekts Villy fand online statt. Diesmal stand die Erstvermietung der Siedlung Villy im Vordergrund. Sie ist voraussichtlich Ende 2024 bezugsbereit.



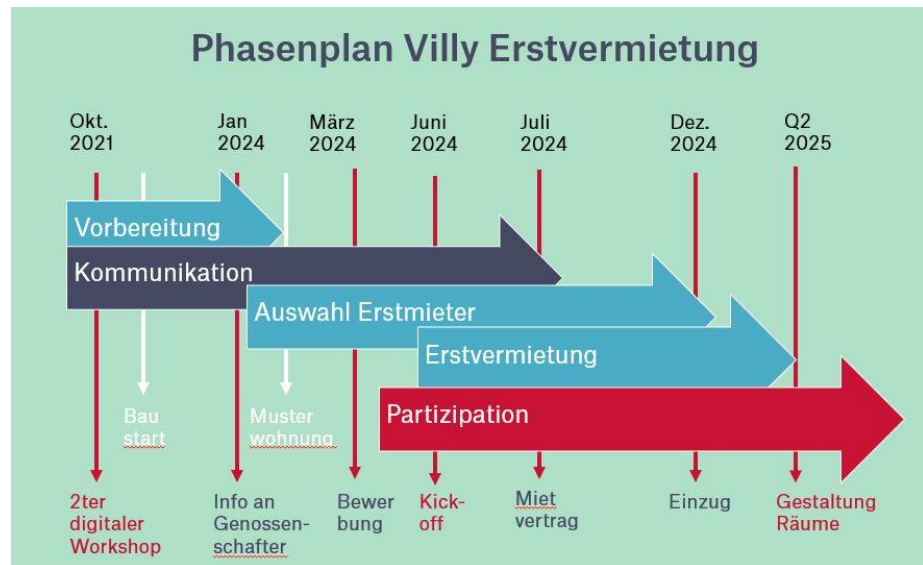
Es herrschte eine entspannte Gesprächsatmosphäre.

Triemlistrasse 22  
8047 Zürich  
043 311 19 60  
info@bg-sonnengarten.ch



## 2. Themen

Ueli Degen führte die Teilnehmenden durch einen Rückblick auf die Empfehlungen des ersten digitalen Workshops vom 30. April 2021. Anschliessend informierte Caroline Kaufmann, Geschäftsführerin, über den Phasenplan der Erstvermietung, siehe Grafik unten. Die Teilnehmenden nutzten die Gelegenheit, mit dem Vorstand Fragen zu klären.



Die Erstvermietung der Siedlung Villy ist auf Mitte 2024 vorgesehen (Stand Nov. 2021).

### Transparentes Auswahlverfahren

Wie Peter Seidler, Präsident, und Carmen Moser-Nespeca, Vizepräsidentin, im zweiten Teil des Workshops ausführten, werden die 3er-Häusergruppen des Projekts Villy mit den genossenschaftlich nutzbaren Flächen im Erdgeschoss vieles möglich machen. Partizipation sei Teil des Konzepts und werde dem genossenschaftlichen Wohnen eine besondere Note verleihen. Sie solle mit den Erstmiet/-innen konkretisiert werden.

### Grundlagen der Diskussion

Für die Erstvermietung formulierte der Vorstand folgende Ansprüche:

- Villy soll offen für alle sein.
- Die Bewohnerschaft soll durchmischt sein.
- Der Auswahlprozess und die Kriterien für die Auswahl der Mieterschaft sollen inklusiv und transparent sein.

### Leitsätze Erstvermietung

Die Leitsätze sollen der BGS den nötigen Rahmen geben, um die Bewerbungen pro Wohnung und Häusergruppen zu sortieren. Im Vorfeld hatten Vorstand und Geschäftsstelle folgende Punkte formuliert:

- 1. Wir orientieren uns am bestehenden Vermietungsreglement.**
  - Wir sortieren die Bewerbungen nach Anspruchsgruppen gemäss Vermietungsreglement (Baufeld, Genossenschafter/-innen, neue Personen, z.B. befristet Mietende) und ermöglichen so eine Durchmischung.
  - Gemäss Belegungsgrundsatz können wir die optimalen und möglichen Wohnungsgrössen pro Bewerbung ermitteln.
- 2. Wir ermöglichen möglichst vielen Menschen Wohnraum.**



– Wir priorisieren jene Bewerbungen, die eine höhere Belegung des Wohnraums ermöglichen.

– **3. Wir priorisieren jene Bewerber/-innen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.**

– Wenn nach den ersten beiden Leitsätzen immer noch mehrere Bewerbungen pro Wohnung existieren, dann schauen wir die finanziellen Rahmenbedingungen an. Wir priorisieren jene Bewerbung, bei denen der Mietzins im Verhältnis zum Einkommen höher ist.

– **4. Weitere Kriterien (Mobilitätsverhalten, genossenschaftliches Engagement, Haustiere, Beruf) sollen nicht berücksichtigt werden.**

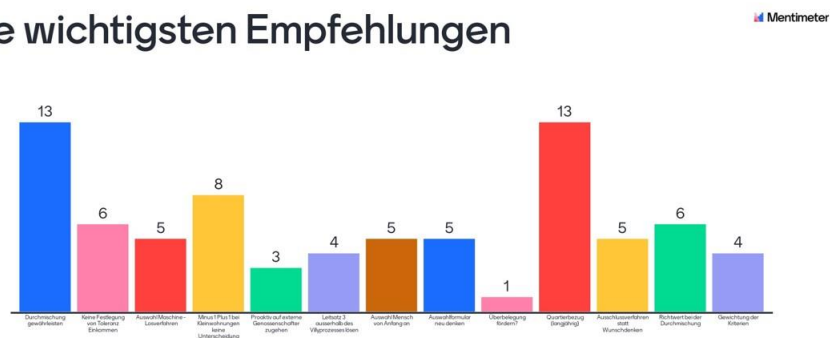
Die obigen Leitsätze gelten für die Standard-Vermietung. Die Auswahl von Mieter/-innen für ein Cluster- oder WG-Wohnen werden später definiert.

### 3. Empfehlungen zu den Leitsätzen Erstvermietung

Anschliessend diskutierten die Anwesenden in zwei virtuellen Tischrunden über die vorgeschlagenen Leitsätze, die für die Erstvermietung gelten sollen.

Grundsätzlich unterstützten die Teilnehmenden des Workshops das vorgeschlagene Vorgehen in Hinblick auf die Erstvermietung. Es kristallisierten sich drei Themen heraus, die den Anwesenden besonders wichtig waren: Durchmischung, Quartierbezug und Auswahlverfahren – d.h. wie stark die Auswahl der Erstmietenden einem digitalen Tool überlassen werden soll.

## Die wichtigsten Empfehlungen



Die Themen Durchmischung, Quartierbezug (je 13 Voten) und Auswahlverfahren Erstmietende (8 Voten) waren den Workshop-Teilnehmenden ein spezielles Anliegen.

### Durchmischung

- Die Durchmischung im Villy ist wichtig.
- Leben und Mitwirkung im Villy soll für alle möglich sein.
- Bei der Auswahl der Wohnungsbewerbungs-Dossiers soll die Geschäftsstelle auf die Vielfalt bezüglich Alter, beruflicher Hintergrund, Identifikation als «BGS-ler», Familiengrösse, Geschlecht und Lebensform achten.



- Um die Auswahl der Erstmietenden im Hinblick auf eine gute Durchmischung sicherzustellen, soll die Geschäftsstelle prüfen, ob Richtwerte pro Kategorie (z.B. Alter oder Lebensform) Sinn machen.

### **Quartierbezug**

- Der Quartierbezug der Bewohnenden und Bewerbenden ist ein wichtiger Punkt für das Zusammenleben. Die Verankerung im Quartier bzw. der Quartierbezug der Wohnungsbewerbenden soll deshalb einen Stellenwert erhalten und bei der Auswahl eine Rolle spielen. Denn dies fördert ein gutes Zusammenleben.
- Personen, die im Quartier verankert sind, aber vielleicht wegen des Einkommenskriteriums (Leitsatz 3) rausfallen, sollten eine Chance haben.

### **Auswahlverfahren\***

- Im Auswahlverfahren soll der Mensch im Vordergrund sein.
- Das Auswahlverfahren soll ein sinnvoller Mix aus automatisierten und manuellen Elementen sowie Zufallszuordnungen sein.
- Die Soft-Faktoren, die eine Maschine nicht erkennt, sind wichtig und sollen im Auswahlprozess berücksichtigt werden.
- Es ist ok, wenn die Geschäftsstelle den Ermessungsspielraum nutzt.

Vorstand und Geschäftsstelle sind sich bewusst, dass sich beim Thema Erstvermietung die Eigeninteressen künftiger Mietender und genossenschaftliche Interessen gegenüberstehen. Es ging am Workshop darum, die Leitsätze im genossenschaftlichen Rahmen zu spiegeln. Daraus haben sich wertvolle Inputs ergeben. Die Geschäftsstelle wird das Auswahlverfahren weiterbearbeiten und die Aspekte Quartierbezug und Durchmischung stärker miteinbeziehen.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Die Partizipation geht weiter:

- Sobald der Bewerbungsprozess läuft, hören die Genossenschafter/-innen wieder von der Geschäftsstelle.
- Die BGS wird die Mitbestimmung im Villy mit zukünftigen Bewohnenden in der Siedlung fortsetzen.