Zeitschrift: Heimatschutz = Patrimoine
Herausgeber: Schweizer Heimatschutz
Band: 86 (1991)
Heft: 4

Artikel: Wenn Mieter mitplanen : auch die Bewohner haben ihren Standpunkt
Autor: Wehrli-Schindler, Brigit
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-175512

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 20.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Die Verbesserung der Kinderspielplätze lag den Mietern besonders am Herzen – und sie haben diese auch durchgesetzt (Bild Stähli).
Les locataires tenaient beaucoup à l'amélioration des places de jeu pour enfants – et ils l'ont obtenue.

Auch die Bewohner haben ihren Standpunkt

Wenn Mieter mitplanen

von Brigit Wehrli-Schindler, Soziologin, Zürich

Die Erneuerung der Wohnsiedlung «Müllerwis/Seilerwis» in Greifensee ZH hat zwar direkt nichts mit Verdichtung zu tun. Sie weist jedoch auf die sozialen Aspekte von baulichen Eingriffen in unserer Umgebung hin. Und sie erlaubt wertvolle Schlüsse, die es auch dort zu berücksichtigen gilt, wo das Baugebiet innerorts verdichtet werden soll.

In den frühen achtziger Jahren mussten die «Winterthur Versicherungen» wie andere Eigentümer von Grossüberbauungen vermehrt feststellen, dass die Wohnungen in den grossen «Göhner»-Siedlungen immer weniger begehrt waren. Dies drückte sich in ersten «Verslumungserscheinungen» und in einem relativ hohen Mieterwechsel aus. Die äussere Erscheinung vieler solcher Siedlungen war wegen der zunehmend sichtbaren Alterung der vorfabrizierten Betonelemente und wegen der Rostspuren an den Fassaden nicht mehr sonderlich attraktiv. Nachdem sich die Gemeinde Greifensee 1985 an die Eigentümer der drei Grossiedlungen von Greifensee gewandt hatte, und zwar mit der Bitte, man möge dafür sorgen, dass sich die Zahl der Sozialfälle in diesen Grossüberbauungen nicht weiter vergrössere, fühlte sich die «Winterthur» zum Handeln herausgefordert.

Erst eine Befragung

Vor der Durchführung einer Sanierung wollte man aber wissen, wo eigentlich aus der Sicht der Bewohner die Probleme liegen, und welcher finanzielle Spielraum für Mietzinsanhebungen überhaupt gegeben ist, ohne die Bewohner gleich massenweise zu vertreiben.

Dies bildete den Anlass für die 1986 durchgeführte schriftliche Befragung in allen Haushalten der Überbauung Seilerwis/Müllerwis/Burstwiesenstrasse. Die Mieter hatten die Möglichkeit, sich in offenen Fragen frei zu folgenden Themen zu äussern:

- zur baulichen Erscheinung (Architektur) der Überbauung
- zum Raumangebot an öffentlichen Räumen, zu den Eingangspartien und Treppenhäusern
- zur Wohnung selbst
- zur Wohnumgebung
- zum Thema Hausverwaltung/Hausordnung
- zum Zusammenleben.

Bei all diesen Themen konnten die Befragten offen formulieren, was ihnen gefällt und was ihnen nicht gefällt. Gleichzeitig wurden sie dazu aufgefordert, selber Verbesserungsvorschläge zu machen. Von den 451 Haushaltungen beteiligten sich 250, d. h. 55% an der Umfrage. Differenziert man die Rücklaufquote nach Hochhäusern und den übrigen Bauten, so lässt sich ein markanter Unterschied feststellen:

In den niedrigen Bauten, die praktisch nur grosse Familienwohnungen aufwiesen, war der Rücklauf mit 60% wesentlich höher; in den Hochhäusern betrug er hingegen lediglich 44%. Dies ist dadurch zu erklären, dass in den Hochhäusern mit je einem Drittel Zweizimmer-, einem Drittel Vierzimmer- und einem Drittel Fünfeinhalb-Zimmerwohnungen eine andere Wohnungszusammensetzung und damit eine andere Bewohnerschaft zu finden ist.

Die Bewohnerschaft der Überbauung Müllerwis/Seilerwis in Greifensee setzt sich schwergewichtig aus jüngeren Familien und in den Hochhäusern auch aus Zweipersonenhaushalten zusammen. In den 5-Zimmer-Wohnungen sind praktisch ausschliesslich mehrköpfige Haushalte anzutreffen. Zwischen der ersten und der zweiten Befragung hat sich die Bewohnerschaft – zumindest in den erneuerten Hochhäusern – zugunsten der Ein- und Zweipersonenhaushalte verschoben, die nun oft auch Vierzimmerwohnungen bewohnen. Ältere Bewohner finden sich in dieser Überbauung hingegen selten.

Bezüglich Wohndauer unterscheiden sich die Bewohner der Hochhäuser wiederum von denjenigen der niedrigen Bauten. 1985 lebten zwei Drittel der Hochhausbewohner seit weniger als 6 Jahren in der Siedlung, während über 50% der Wohnungen in den übrigen Bauten seit mehr als 10 Jahren von denselben Bewohnern belegt sind.

Betrachtet man die Mieterfluktuation in den vom Umbau betroffenen Blöcken, so zeigt sich über die letzten Jahre folgendes Bild:

- Seilerwis: 9,3% Mieterwechsel pro Jahr im Durchschnitt der letzten 5 Jahre, mit einer Spitze von 12,5% im Jahr

1989 (dem zweiten Umbaujahr)

- Müllerwis: 7,7% Mieterwechsel pro Jahr im Durchschnitt der letzten 5 Jahre, mit einer Spitze von 11,4% im Jahr 1988 (einem Jahr vor dem Umbau) und einer erneuten Spitze von 9% in den ersten Monaten dieses Jahres.

Kritik der Bewohner

Man weiss aus anderen Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit, dass die Bewohner in der Regel zu ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld ein ziemlich unkritisches Verhältnis haben. Dies ist leicht zu verstehen, haben doch alle das Bedürfnis, mit der persönlichen Situation, die man sich einmal gewählt hat, in Einklang zu stehen.

Es ist deshalb nicht zu unterschätzen, wenn 1986 rund ein Viertel der Hochhausbewohner die bauliche Erscheinung ihrer Überbauung klar abgelehnt und als «hässlich», «klotzig» oder «zu hoch» bezeichnet hat. Ein besonders negatives Bild erhielt die Überbauung in den Augen ihrer Bewohner durch die Fassaden. Spontan wurden von mehr als der Hälfte der Hochhausbewohner die Fassaden und deren Farbe als «trist», «eintönig», «trostlos» oder «kalt» bezeichnet. Häufig wurde auch erwähnt, dass die Überbauung durch ihr tristes Erscheinungsbild von Besuchern und Passanten als minderwertig angesehen werde. Das «Image» der Überbauung war schlecht. Darunter litten die Bewohner. Auch die Kritik der Massenmedien und der Verantwortlichen in der Gemeinde entging ihnen nicht. Sie erzeugte teilweise fast eine Abwehr und veranlasste die Bewohner, Aussenstehende auch auf die positiven Aspekte der Überbauung hinzuweisen.

Die wichtigsten, von den Befragten vorgebrachten Vorschläge zur Verbesserung gingen alle in Richtung vermehrte Individualisierung. Man wollte wegkommen vom Bild des Wohnsilos und der anonymen Grossüberbauung hin zu einer lockeren, individualisierten Siedlung. Konkrete Meinungsäusserungen und Vorschläge betrafen das äussere Erscheinungsbild, die Balkone, die Flachdächer, öffentliche Räume, Eingangspartie, Treppenhäuser, Wohnung, Umgebung, Hausverwaltung, das Zusammenleben und den Mietzins.

Die Ergebnisse der schriftlichen Bewohnerbefragung von 1986 zeigten einen sehr deutlichen Trend in Richtung Individualisierung der Überbauung. Im Vordergrund der Kritik stand das äussere Erscheinungsbild und weniger die Wohnung selbst. Positiv beurteilten die Mieter die Umgebung und vor allem die günstigen Mietzinse.

Die Resultate der Befragung wurden vom Vermieter und von den Architekten sehr ernst genommen, und sie haben sich im Erneuerungsprojekt entsprechend niedergeschlagen, indem man viel Gewicht auf die Aussensanierung und auf eine ästhetische Aufwertung der Überbauung legte. Da auch deutlich zum Ausdruck gekommen ist, dass die Mieter nicht bereit waren, einen massiven Mietzinsaufschlag in Kauf zu nehmen, musste das Projekt entsprechend angepasst werden – eine sogenannte Luxusrenovation war ausgeschlossen.

1990: Nachbefragung

Die schriftliche Befragung über Meinungen und Wünsche der Bewohner zu ihrer Siedlung hatte die Sanierung eingeleitet, eine zweite Befragung nach getaner Tat soll nun aufzeigen, wie die Erneuerungsmassnahmen und das Mitwirkungsverfahren aus heutiger Sicht von den Mietern beurteilt werden.

Zu diesem Zweck wurden alle von den Erneuerungsmassnahmen betroffenen Haushalte Seilerwis 1–7 und Müllerwis 11–27 nochmals schriftlich befragt. Von den 242 angeschriebenen Haushalten antworteten 91, d. h. 38% aller Haushalte. Dies ist gegenüber der ersten Befragung ein deutlich schlechterer Rücklauf. Dafür gibt es verschiedene mögliche Gründe. Wie bei der ersten Befragung sind Unterschiede nach Wohnungs- und Haushaltgrösse zu vermerken. Von den 16 Familienwohnungen in den niedrigen Häusern Seilerwis 2/4 hatten auch in der Nachbefragung wiederum 50% geantwortet. In den Hochhäusern, die bereits in der ersten Befragung nur zu 44% geantwortet hatten, betrug die Rücklaufquote somit lediglich noch 37%. Das generell weniger grosse Interesse dieser Mieter wurde noch verstärkt durch das hie und da in den Fragebogen ausgedrückte Gefühl, man hätte nun langsam genug von der ganzen Sache. Zwischen den beiden Etappen Seilerwis und Müllerwis zeigten sich keine signifikanten Unterschiede in der Beteiligung an der Umfrage. Hingegen haben auch innerhalb der Hochhäuser die Bewohner grösserer Wohnungen deutlich häufiger geantwortet:

Wir erinnern uns: Das Erscheinungsbild der Siedlung war von den Bewohnern mehrheitlich als Hauptkritikpunkt angegeben worden. Die Kritik ist vom Vermieter und den Architekten aufgenommen worden. Die Fassaden wurden nicht nur neu isoliert, sondern auch nach einem künstlerischen Konzept farbig gestaltet. Die Meinung der Bewohner zum heutigen Erscheinungsbild ist denn auch durchwegs positiv: Die Beurteilung geht von «besser» bis zu «sehr schön» und gipfelt in folgender Aussage: «Ich bin stolz, wieder sagen zu dürfen, in der Seilerwis zu wohnen. Besten Dank.»

83 von 91 Antworten enthalten eine positive Beurteilung der Fassadenerneuerung: 7 Mietern ist es auch heute noch immer zu grau.

Insgesamt lässt sich sagen, dass mit dieser Farbgestaltung und der Isolation der Fassaden nicht nur eine bauliche Notwendigkeit, sondern auch ein echter Wunsch der Mieter erfüllt worden ist.

So einmütig die neuen Fassaden und deren farbliche Gestaltung von den Mietern gelobt werden, so zweispältig sind die Reaktionen auf die verschiedenen neuen Elemente der Wohnumgebung. 35 Mieter (38%) äussern sich ganz allgemein positiv zur neuen Umgebungsgestaltung. Von anderen (20%) wird kritisiert, es sei zuviel Unnötiges gemacht worden, es sei weniger grün und hätte zuviel Beton. Was ist dabei im Detail gemeint?

Zu nennen sind einmal die neuen *überdachten Zugänge* bei den Hochhäusern, die die Bewohner vor Witterungsunbill schützen und ihnen dadurch eine zusätzliche Annehmlichkeit bieten. Man könnte annehmen, die Mieter würden dies schätzen, was aber nur zum Teil der Fall ist. Viele Mieter äussern sich gar nicht dazu, andere finden auch dies unnötig oder fürchten bereits jetzt um die Verschmutzung der Glasdächer. Dasselbe gilt für die seitlichen Zugänge in die Parkgarage, die den Mietern ihren Weg zum Auto verkürzen.

Die neu gestalteten *Spielplätze,* die die Bewohner im Verlauf der aktiven Mitwirkungsmöglichkeiten am meisten interessiert hatten und die weitgehendst nach den Wünschen der Mieter eingerichtet worden sind, finden dennoch auch heute einige kritische Stimmen.

Eine wahre Welle der Kritik ergiesst sich über die neue Parkgarage, insbesondere über die sogenannte «Badge»-Steuerungsanlage. Die Mieter waren bereits vorgängig gegen diese Garage, doch stellt diese offensichtlich eine Notwendigkeit dar, weshalb sie gegen den Willen der Mieter doch gebaut worden ist. Häufig wird von den Mietern erwähnt, die Garage hätte doch so viel gekostet und das hätte das Budget unnötig belastet. Hier wurde offensichtlich zu wenig gut informiert, denn die Kosten für die Parkgarage waren nicht Bestandteil der mietzinsrelevanten Kosten, wurden also nicht überwälzt.

Die Eingangsbereiche und Treppenhäuser, die gemäss ei-

Les habitants ont aussi leur opinion

Quand les locataires participent

par Mme Brigitt Wehrli, sociologue, Zurich (résumé)

La rénovation des immeubles «Müllerwis/Seilerwis», à Greifensee ZH, n'a certes pas de rapport direct avec la densification de la construction, mais elle attire l'attention sur les aspects sociaux des interventions architecturales dans notre environnement. Et elle autorise d'intéressantes conclusions qui méritent attention là aussi où le domaine bâti doit être densifié.

Au début des années quatre-vingt, la «Winterthur» et autres sociétés propriétaires de grands ensembles ont dû constater que les logements de ce genre de bâtisses étaient toujours moins demandés, notamment parce que la rouille et la dégradation des éléments bétonnés donnaient à leurs façades un aspect repoussant. A la suite d'une intervention de la Commune de Greifensee concernant le nombre anormal de cas sociaux dans de tels immeubles, la «Winterthur» s'est sentie tenue d'en améliorer l'attrait et de mieux favoriser l'identification des locataires avec leur habitat. Mais avant de passer à l'action, on a voulu savoir quels étaient les problèmes du point de vue des habitants eux-mêmes, et dans quelles limites des hausses de loyers permettraient d'intervenir sans les faire fuir. Un sondage a donc été organisé auprès de tous les ménages de l'immeuble «Müllerwis/Seilerwis», portant sur les objets suivants: aspect architectural – offre d'espaces dans les locaux communs (entrées, escaliers, etc.) – qualité des logements – environnement – vie communautaire. Les intéressés étaient invité à formuler leurs appréciations, ainsi qu'à faire des suggestions d'amélioration. Sur 451 ménages, 250 ont répondu, soit 55%. On a constaté un intérêt beaucoup plus marqué dans les parties basses de l'immeuble (contenant les appartements pour grandes familles) que dans les «tours».

On sait par d'autres enquêtes de ce genre qu'en règle générale les locataires sont assez peu critiques à l'égard d'un habitat dont ils ont pris le parti de s'accommoder. Aussi ne faut-il pas sous-estimer le fait qu'à Greifensee un quart des locataires des «tours» ont nettement condamné l'aspect de leur immeuble, «laid», «mastoc», «trop haut», et que plus de la moitié en ont jugé les façades «tristes» et «monotones». Dans l'ensemble, on était plus sévère pour l'extérieur que pour l'intérieur. Au demeurant, les locataires n'étaient pas disposés à subir des hausses de loyers importantes, ce qui limitait les interventions.

Quiconque le désirait a pu transformer son balcon en véranda. Wer wollte, konnte seinen Balkon in einen Wintergarten verwandeln lassen (Bild Stähli)

Après avoir procédé à divers travaux, et notamment amélioré l'isolation des façades et leur aspect, on a fait une seconde enquête pour connaître les réactions des intéressés. La même différence s'est manifestée entre habitants des parties hautes et basses, mais dans l'ensemble la participation a nettement diminué. Il n'y a eu que 91 réponses, pour la plupart satisfaites quant aux façades et aux locaux communs, et plus partagées à propos de divers travaux annexes: accès couverts, place de jeu, parc de stationnement. 47 personnes, soit 52%, ont approuvé spontanément la procédure suivie, jugeant «souhaitable et appropriée» cette participation des locataires, tandis que 6% lui reprochaient d'avoir suscité de faux espoirs.

La «Winterthur», dans cette affaire, a tenté de prendre en considération le plus d'intérêts possible – et pas seulement ceux de la propriétaire. Mais il est très difficile, dans un grand ensemble, de prendre en compte tous les intérêts. Finalement, cet exemple peut-il être suivi ailleurs? C'était une innovation, tendant à associer les locataires à un projet de rénovation. Cela devait valoir des avantages – à longue échéance du moins – aux locataires comme au bailleur. Il est certain que si une telle démarche donne de bons résultats et que les locataires sont satisfaits, cela ne peut qu'engendrer une atmosphère favorable dans l'immeuble et faciliter l'identification des habitants avec leur logis et ses alentours. Et si les hausses de loyer sont supportables, si le locataire peut décider lui-même ce qu'il veut payer, la collaboration est grandement facilitée. La «Winterthur» s'est précisément efforcée d'être «transparente» quant au coût des mesures envisagées.

On peut espérer que cette expérience ne vaudra pas seulement pour l'avenir de Greifensee, mais sera répétée d'ailleurs.

nem weit verbreiteten Wunsch der Bewohnerschaft einer Erneuerung und einer Aufwertung bedurften, sind tatsächlich aufgewertet worden. Die grosse Mehrheit begrüsst diese Aufwertung sehr; 74 Befragte finden die Eingänge gut oder zumindest besser als zuvor.

Gegen Zusatzbauten

«Gefängnistürme» oder «Futtersilos» werden sie genannt, die neuen quadratischen Pavillonbauten. Diese Pavillons sind das einzige, was von den ursprünglich geplanten Annexbauten übrig geblieben ist. Näheres dazu im Bericht des Architekten. Die befragten Bewohner äussern sich mehrheitlich skeptisch bis ablehnend zu diesen Bauten, vor allem was deren äussere Erscheinung betrifft. Es wiederholt sich hier die Tendenz der ersten Befragung: Im Gegensatz zu den Architekten waren die Bewohner immer schon eher negativ gegenüber zusätzlichen Bauten eingestellt gewesen. Am liebsten ist den Bewohnern «Grün» in Form von Wiesen, Bäumen und Büschen zwischen den Häusern. Abgesehen davon gefallen die viereckigen Bauten einer überwiegenden Mehrheit der Bewohner nicht. Insgesamt 60 Befragte kritisieren das Äussere dieser Bauten, vor allem die graue Farbe, resp. den fehlenden Farbanstrich.

Zum Nutzwert: Für 23 Befragte ist der Nutzwert dieser Partyräume sehr positiv. Mehrere Bewohner (15) führen an, dass man noch zu wenig wisse über die Benützbarkeit dieser Räume. Es sei vieles noch unklar. Weitere 14 sind der Ansicht, die Räume seien zu klein, sie hätten nur Platz für 10 bis 12 Personen, und soviel Personen könne man zu Hause auch einladen.

Völlig individuell wählbar war das Ausmass der Erneuerung der Küche. Man konnte wählen zwischen einer Erneuerung und einem eigentlichen Küchenneubau. Der in der ersten Mieterbefragung häufig genannte Wunsch nach einem Wanddurchbruch wurde angesichts der Kosten nur von drei Mietern gewählt. In der ersten Etappe waren es 30%, in der zweiten Etappe 28% aller Mieter, die eine Neubauküche wählten. Mit ihrem Küchenentscheid scheinen die Mieter zufrieden zu sein: 49 Befragte geben an, mit der neuen oder erneuerten Küche sehr zufrieden zu sein, wenn auch einige über die Qualität der Ausführung klagen.

Etwas schwieriger war die Handhabung der Mietermitbestimmung bei jenen Massnahmen, über die man sich in der Gruppe einig werden musste: Dies betraf die Wintergärten und die Südfenster. Der Gruppenentscheid hatte zur Folge, dass der eine oder andere gegenüber der Gruppe unterlag und nicht das erhielt, was er wollte, oder etwas erhielt, was er eigentlich nicht wollte. In der Nachbefragung treten aber solche Klagen nur ganz vereinzelt auf – sei es weil nur die Zufriedenen geantwortet haben, sei es, weil gewisse Mieter deshalb weggezogen sind, oder sei es, weil sich die Bewohner mit dem Mehrheitsentscheid arrangiert haben.

Auswirkungen auf Zins

Als Grund für den Verzicht auf eine der vorgeschlagenen Massnahmen werden von 30 Befragten die Kosten genannt, während 12 der Meinung sind, die Massnahme hätte ihnen keinen Vorteil gebracht.

Obwohl im Fragebogen zwischen den allgemeinen und die individuellen Mietzinsaufschläge unterschieden wurde, ist es den Befragten schwer gefallen, diese auseinanderzuhalten. Dies hängt auch damit zusammen, dass nur wenige der Befragten eine finanziell gewichtige bauliche Massnahme (wie z. B. das Südfenster oder den Wintergarten) gewählt hatten. So sahen die Mieter die Mietzinserhöhung als ein Gesamtpaket an, in das viele wohnungsexterne und wenige wohnungsinterne Massnahmen verpackt waren. So sind denn auch 11 Befragte der Meinung, die Mietzinsaufschläge seien deshalb so hoch, weil soviel Unnötiges gemacht worden sei. Damit sind vor allem die Pavillonbauten und die neuen Zugänge gemeint.

Da der Grundaufschlag nach der Erneuerung gegenüber dem ursprünglich geplanten Maximum von 15% schliesslich je nach Wohnungstyp zwischen 21% und 24% der ursprünglichen Monatsmiete beträgt, ist es nicht erstaunlich, wenn 35 der Befragten dies als «zu hoch» bezeichnen. Sie empfinden den Aufschlag einmal absolut für ihre eigenen Verhältnisse hoch (bezeichnet unter anderem als «happig» oder als «an der oberen Grenze»); sie empfinden ihn aber auch als hoch, weil in der eigenen Wohnung (mit Ausnahme der Küche und vereinzelt ausgewechselten Fenstern) eigentlich kaum etwas gemacht worden sei. In diesem Zusammenhang wird immer wieder darauf hingewiesen, dass man nichts oder zu wenig gegen den Durchbruch in den Wohnungen gemacht habe. Bei den individuell gewählten Massnahmen empfanden 7 den Aufschlag als «angemessen», während 11 ihn als «zu hoch» bezeichneten, oft in Relation zur Qualität der Ausführung. Den Kritikern steht allerdings eine Gruppe von 24 Befragten gegenüber, die den Mietzinsaufschlag generell als «angemessen» bezeichnen.

Ja zur Hausdemokratie

47 Personen, d. h. 52% der Befragten, äusserten sich spontan positiv zum Vorgehen. Ein solches Mitspracherecht sei «wünschbar und angebracht», die Idee der Mieterbefragungen sei wirklich gut.

Dennoch wird auch auf diesem Gebiet kritisiert: Während die einen finden, man sei zu sehr auf individuelle Wünsche eingegangen, finden andere, man habe falsche Hoffnungen geweckt. 6% der Befragten sind frustriert, weil ihre persönlichen Wünsche nicht dem Gruppenentscheid entsprochen haben, weshalb sie schliesslich etwas bekamen, was sie nicht wollten, resp. das nicht bekommen haben, was sie gewollt hätten. Insgesamt ist dieser Anteil der durch die «Hausdemokratie» Frustrierten jedoch sehr gering. Ein Satz sei hier stellvertretend für andere zitiert. Er charakterisiert das Problem sehr treffend: «Es ist schwierig, soviele Interessen unter einen Hut zu bringen!»

Die «Winterthur» hat mit diesen aufwendigen Verfahren den Versuch gemacht, möglichst viele Interessen zu berücksichtigen, nicht nur diejenigen der Eigentümer. Alle Interessen hingegen können in einer Mietwohnungssiedlung kaum je berücksichtigt werden. Zum besseren Verständnis der immer wiederkehrenden Kritiken von seiten der befragten Mieter ist beizufügen, dass der

Besonders die bunte Fassadenbemalung hat es den Mietern angetan, während andere Massnahmen weniger geschätzt wurden (Bild Stähli).

Les locataires ont été particulièrement satisfaits des teintes variées des façades, alors que d'autres mesures ont été moins appréciées.

Bauablauf offensichtlich sehr schlecht funktionierte, was auch von der Bauherrschaft offen zugegeben wurde.
34, d. h. 37% der Befragten sind nicht der Ansicht, dass sich im Zusammenleben etwas Entscheidendes verändert habe. Im grossen Ganzen sind die Bewohner der Ansicht, dass das Zusammenleben vorher schon recht gut war. Eine gewisse Skepsis besteht gegenüber den neuen Mietern, die seit der Erneuerung eingezogen sind und mit denen die Alteingesessenen den Kontakt offenbar noch nicht ganz gefunden haben. 18, d. h. 20%, sind aber der Ansicht, dass das Zusammenleben durch die Mietermitwirkung und die Mieterorganisation gefördert worden sei.

Bei diesem Blockbau wurden die Balkone vergrössert und im Erdgeschoss Privatgärten mit Sitzplätzen geschaffen (Bild Strähl).
Dans ce bloc locatif, les balcons ont été agrandis, et au rez ont été créés des jardins privés où l'on peut s'installer.

Positive Erfahrungen

Während es der Sinn der ersten Befragung war, einen Rahmen für mögliche Sanierungsmassnahmen abzustecken und gleichzeitig die Bewohner der Überbauung in das Projekt einzubeziehen, so ging es in der zweiten Befragung vor allem darum, zu erkunden, welche Auswirkungen der Einbezug der Mieter auf die Situation in der Überbauung hat und wie das Vorgehen von den Beteiligten selber beurteilt wird.
Was wurde erreicht? Welche Fehler wurden gemacht? Lässt sich ein solches Mitwirkungsverfahren auch auf andere Überbauungen übertragen? Weder die Antworten der Befragten noch der Bericht der Mietvertreterin wirken in dieser Beziehung sehr beflügelnd. Von Begeisterung ist wenig zu spüren. Daraus ergibt sich – aus meiner Sicht – ein etwas falsches Bild. Versucht man nämlich, für einen Vergleich ähnliche Mitwirkungsexperimente bei Erneuerungen von grösseren Siedlungen in der Schweiz zu finden, so sucht man (fast) vergeblich. Vergleichbare Vorgehensweisen findet man nur bei Genossenschaften und auch dort sind es meist nicht die betroffenen Mieter allein, sondern auch die übrigen Genossenschafter, die mitreden dürfen. Es handelt sich in diesem Sinn beim Beispiel Müllerwis/Seilerwis um ein eigentliches Pionierprojekt. Dieses war sicherlich mit einigen Fehlern behaftet, darf aber nicht nur an diesen beurteilt werden (wie dies jetzt die Mieter mehrheitlich tun), sondern auch an der dahinterstehenden Idee – nämlich der Bereitschaft, sich mit den Mietern an den Tisch zu setzen und über geplante Erneuerungsmassnahmen zu diskutieren.
Wozu denn überhaupt Mietermitwirkung? Mietermitwirkung sollte beiden Teilen, sowohl dem Mieter wie auch dem Vermieter, zumindest längerfristig Vorteile bringen. Kommt dabei ein gutes Resultat zustande und sind die Mieter zufrieden, so herrscht auch eine gute Atmosphäre in der Überbauung. Zufriedene Mieter identifizieren sich vermehrt mit ihrer Wohnung und Wohnumgebung und werden deshalb auch weniger schnell ans Wegziehen denken.
Man kann sich die Frage stellen, wieviel Mieterbestimmung denn überhaupt sinnvoll sei; ob es richtig ist, wenn die gerade zufällig zum Zeitpunkt der Erneuerung ein Gebäude bewohnenden Mieter für mindestens die nächsten zwanzig Jahre darüber bestimmen sollen, ob dieses ein zusätzliches Fenster bekommen soll oder nicht? Bei all jenen Fragen, die lediglich die Wohnung betreffen, sollten die Mieter bestimmen können. Ist jedoch mehr tangiert und müssen Entscheidungen gefällt werden, die für die Zukunft wichtig sind und die nicht morgen oder übermorgen ebenso gut wieder anders gefällt werden können, muss auch das langfristige Interesse des Eigentümers berücksichtigt werden. Aus diesem Gesichtswinkel heraus hatten die Mieter in der Seilerwis/Müllerwis ein sehr weitreichendes Mitbestimmungsrecht.
Zum Schluss der Versuch einer objektiven Erfolgskontrolle: Vergleicht man die Resultate der beiden Befragungen, so zeigt sich eine recht grosse Übereinstimmung zwischen dem Gewünschten und dem Realisierten. Einige der ursprünglichen Mieterwünsche wurden allerdings später aus finanziellen Gründen zurückgezogen. Dies führt zu einem ganz wichtigen Punkt: Ob die Gestaltung von neuen Pavillonbauten so oder anders ist, ob die Eingangsbereiche gekachelt oder gemalt sind, solche ästhetischen Fragen soll der Architekt lösen. Die Bewohner und Besucher finden dann daran Gefallen oder auch nicht. Oder vielleicht dann mit der Zeit. Doch das sind nicht die wichtigsten Fragen für den Mieter. Entscheidend für ihn ist es, ob der Mietzins in eine Höhe steigt, in der er ihn nicht mehr bezahlen kann. Wenn er selber entscheiden kann, was er sich leisten kann und will, ist für ihn die Mitwirkung wirklich bedeutsam.
Gerade in diesem Punkt hat die «Winterthur» versucht, auf die Wünsche der Bewohner einzugehen, den Bewohnern die Kosten für mögliche Massnahmen transparent zu machen. Die Tatsache, dass alles teurer wurde als erwartet, hat die Stimmung etwas beeinträchtigt.
Dennoch hat sich im Vergleich zwischen der ersten und der zweiten Befragung gezeigt, dass die wichtigsten von den Bewohnern formulierten Wünsche berücksichtigt worden sind. Es ist deshalb zu hoffen, dass die Erfahrungen mit der Mieterwirkung aus diesem Pilotprojekt nun nicht nur in der dritten Bauetappe in Greifensee, sondern bald auch in anderen Überbauungen angewendet werden.

Von der Redaktion leicht gekürzte Fassung aus der Broschüre «Wenn Mieter mitplanen», mit freundlicher Genehmigung der Winterthur-Versicherungen.