

Erneuerung der Siedlung Thomasweg /Stationsstrasse /Könizstrasse: Konzept für die Unterstützung der bisherigen Mieterschaft

1. Ausgangslage

Im Januar 2014 hat die HIG Immobilien Anlage Stiftung (HIG) und die Gemeinde Köniz bekannt gegeben, dass für die Siedlung Thomasweg /Stationsstrasse /Könizstrasse mit 142 Wohnungen ein Ersatzneubau entstehen soll.¹ Im Februar und März wurde von der Gemeinde Köniz ein öffentliches Mitwirkungsverfahren für die vorgeschlagene Zone mit Planungspflicht (ZPP) durchgeführt. Im Rahmen dieses Verfahrens hat der Quartierverein Liebefeld-Leist und die neu gegründete Interessengemeinschaft Mieterschaft ihre Befürchtungen eingebracht, dass mit dem Neubau günstiger Wohnraum verschwindet und viele Mieter/innen Mühe haben werden, eine Wohnung mit vergleichbaren Konditionen zu finden.

Die HIG, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung Von Graffenried, die IG Mieterschaft und der Liebefeld-Leist haben an einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 13. März beschlossen, eine gemeinsame Arbeitsgruppe zu bilden mit dem Auftrag, ein Konzept zu erstellen, das Ziele und Massnahmen beschreibt, die die Sozialverträglichkeit des Projektes klärt und die konkrete Unterstützung der bisherigen Mieterschaft definiert.

2. Zielsetzungen

Der Ersatzneubau der Siedlung wird so realisiert, dass

- alle bisherigen Mieter/innen eine angemessene Anschlusslösung erhalten punkto Lage, Grösse und Preis.
- Mieter/innen in schwierigen Situationen als Härtefälle in besonderem Masse unterstützt werden.
- Jene Mieter/innen, die in der Siedlung bleiben wollen, diese Möglichkeit erhalten.
- In der neuen Siedlung ein Teil der Wohnungen in einem günstigeren Segment gebaut wird.
- Die Information der Mieter/innen regelmässig und transparent erfolgt und Anliegen der IG Mieterschaft aufgenommen werden.
- während der Projektdurchführungsphase ein Infobüro vor Ort ist, das für einige Stunden pro Woche für die Mieterschaft geöffnet ist. Betrieben durch die Immobilienverwaltung Von Graffenried in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Köniz

Die Formulierung der Zielsetzungen stützt sich auf die Projektdokumentation der HIG (März 2014) und die Kriterien für Sozialverträglichkeit, die sich an jene der Quartierarbeit Holligen anlehnen. (siehe Beilagen).

¹ http://www.koeniz.ch/xml_1/internet/de/application/d4/d199/f1239.cfm?highlight=thomasweg



IG MIETERSCHAFT
Thomasweg 3-29
Könizstrasse 217-225
Stationsstrasse 42-46

3. Aktuelle Mieterschaft

Die aktuelle Mieterschaft setzt sich wie folgt zusammen:

- 40% 0 bis 10 Jahre
- 37% 10 bis 30 Jahre
- 23% über 30 Jahre

Mieter/innen, die nach Januar 2014 eingezogen sind, erhalten einen befristeten Vertrag. Ihr Anteil beträgt zurzeit 14%, dies entspricht 20 Wohnungen.

Innerhalb der bisherigen Mieterschaft können die Bedürfnisse wie folgt gruppiert werden:

- a) Vergleichbare Wohnung finden in den nächsten 5 Jahren, entweder im Quartier oder in der weiteren Umgebung mit Unterstützung
- b) Möglichst langes Verbleiben in der Wohnung: Wohnungswechsel nach erfolgter Kündigung (ca. 2019)
- c) In der Siedlung bleiben: Wechsel in eine Wohnung in den Neubauten evtl. mit Zwischenlösung.
- d) Wechsel in eine Alterswohnung oder in eine andere Wohnform ausserhalb des allgemeinen Wohnungsmarktes
- e) Eigene Lösung ohne Unterstützung

4. Akteure

4.1. Liegenschaftsverwaltung

Die Verwaltung sieht sich in erster Linie als Dienstleister für die Mieterschaft:

- Unterstützung bei Kündigung
- Suche nach Ersatzwohnungen für jene ohne Internet
- Ansprechpartner bei Unklarheiten

4.2. IG Mieterschaft

Die IG Mieterschaft vertritt die Mieter/innen der betroffenen Liegenschaft. Sie hat sich nach der Bekanntgabe des Projektes im Februar 2014 gebildet und bringt die Interessen der Mieterschaft ein, soweit dies im Rahmen der Ehrenamtlichkeit möglich ist.

4.3. Liebefeld-Leist

Der Liebefeld-Leist vertritt die Quartierbevölkerung und damit auch die Bewohner/innen der hier genannten Liegenschaften. Er verfolgt zwei Ziele: a) Alle Mieter/innen sollen eine angemessene Lösung erhalten b) das zukünftige Projekt soll optimal mit den Interessen des Quartiers und seinen Bewohner/innen abgestimmt werden.

4.4. Gemeinde Köniz

Mit der Gemeinde Köniz bestehen folgende Schnittstellen:

- Lösungen für von der Gemeinde unterstützte Personen, die in den Liegenschaften wohnen /Zusammenarbeit mit dem Sozialdienst.
- Wohnpolitik der Gemeinde Köniz / Zusammenarbeit mit der Planungsabteilung.

5. **Massnahmen**

Die Ziele sollen mit folgenden konkreten Massnahmen erreicht werden:

- 1) Unterstützung und Begleitung bei Wohnungssuche und Umzug
- 2) Vermittlung von Wechselwohnungen
- 3) Konditionen für bisherige Mieter in den neuen Wohnungen
- 4) Gestaltung der Mietzinse im Bereich der günstigen Wohnungen
- 5) Transparente Information
- 6) Betreuung von Härtefällen
- 7) Weitere

6. **Monitoring**

Einmal pro Jahr trifft sich die Arbeitsgruppe und diskutiert den aktuellen Stand. Darin sind die Umsetzung der Massnahmen, ein Überblick über die Anzahl Mieter, die eine Anschlusslösung gefunden haben sowie Anliegen, die über die IG Mieterschaft eingegeben werden, enthalten.

Für die Von Graffenried AG Liegenschaften, Vertreterin der Eigentümerin



Michael Friedli

Liebefeld, 26.03.15

Für den Liebefeld-Leist



Markus Kaufmann

Liebefeld, 5.4.15

Für die IG Mieterschaft



Tanja Mirabile



Rita Sidler



Esther Panizza

Liebefeld, 10.4.15