

Rapperswiler Tag vom 16. Mai 2008: Wohnen!

Siedlung Tellli Aarau

Daniele de Min, Jugendkoordination der Stadt Aarau, www.jugendkoordination-aarau.ch, Aarau, CH

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung

Die Siedlung „Mittlere Tellli“ ist weitgehend im Besitze privater Eigentümer. Deren Struktur ist sehr heterogen und reicht vom grossen institutionellen Anleger zu zahlreichen StockwerkeigentümerInnen.

Die Situationsanalyse der Überbauung Mittlere Tellli hat unter Beachtung sozialer und raumplanerischer Kriterien eine ganze Reihe von Stärken, aber auch namhafte Schwächen hervorgebracht.

Stärken

- Wohnen im Grünen
- Gute Anbindung an öV
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Schule und Kindergarten in der Siedlung vorhanden
- Verkehrsfreie Oberflächen
- Spielplätze vorhanden

Schwächen

- Defizite in Qualität/ Unterhalt Anlagen und Spielplätze
- Unzufriedenheit mit Liegenschaftsverwaltungen
- Gefühl von Unsicherheit
- Unzufriedenheit mit Durchmischung der Bewohnerschaft
- Negatives Image
- Unübersichtlichkeit der vertraglichen Grundlagen

Zielsetzungen

Im Rahmen einer private-public-partnership soll der Standort Tellli qualitativ gesichert werden. Die Stadt Aarau strebt in Partnerschaft mit den Eigentümern und der Bewohnerschaft der Siedlung die Umsetzung von Massnahmen an, um die Qualität der „Mittleren Tellli“ als Wohn- und Lebensraum zu wahren.

Handlungsfeld Siedlungsentwicklung als Mitwirkungsprozess

1. Schritt: Werkstattgespräche (2001-2003)

Vom Stadtpräsidenten initiiert und dann von der Stadtentwicklung moderiert fanden zwischen 2001 und 2003 zehn „Werkstattgespräche“ mit Vertretungen der Liegenschaftsverwaltungen und der Stockwerkeigentümer statt.

Auf Einladung des Stadtammanns nahmen die wichtigsten Eigentümerkreise an den Gesprächen teil. Diese wurden mit den Resultaten einer empirischen Situationsanalyse konfrontiert (Bewohnerbefragung 2001 und

Bericht der Stadtentwicklung). Sie wurden für bestimmte Problemlagen im Wohnumfeld und bei der Durchmischung der Bewohnerschaft sensibilisiert, ein gewisser Handlungsbedarf wurde akzeptiert.

2. Schritt: Telli Park (2003)

Aus den „Werkstattgesprächen“ erging der Auftrag an die Moderatoren, eine Projektskizze zu entwerfen, in welcher die diskutierten Gestaltungsmaßnahmen im Aussenbereich (Sanierung bestehender, Gestaltung neuer Elemente/ Anlagen, Kostenschätzung und Vorschlag Kostenteiler Stadt/ Eigentümer) konkretisiert würden. Diese Skizze ging bei der Stadt sowie bei den Eigentümern in die Vernehmlassung (Frühjahr 2003). Sie stiess bei der Stadt und den grossen, institutionellen Anlegern auf Wohlwollen, wurde an der Stockwerkeigentümer-versammlung allerdings – in dieser Vehemenz überraschend - in hohem Bogen verworfen.

Die aus der radikalen Absage der Stockwerkeigentümer entstandene Krise zog politische Kreise und führte beinahe zum Abbruch des ganzen Projekts „allons-y Telli!“.

3. Schritt: Fokus auf die Aufarbeitung der vertraglichen Grundlagen (2004/05)

Der Rückzug auf die Ebene der Vertragswerke geschah nach dem Scheitern des „Telli Park“. Es stand somit nicht mehr im Vordergrund, was kommunikativ ausgehandelt in einem Konsens der Beteiligten geregelt zur Aufwertung des Wohnumfelds zu tun sei, sondern: **wozu ist wer vertraglich verpflichtet?**

Die Frage nach der Qualität und dem Unterhalt von Anlagen und Infrastruktur – und demzufolge nach den Verantwortlichkeiten – führte zur genaueren Untersuchung der vertraglichen Grundlagen. Der Grundeigentümervertrag von 1970 ist nicht zeitgemäss. Aufgrund der mit der Zeit sehr kompliziert gewordenen Eigentümerstruktur – am Anfang 4, heute über 250 Eigentümer – wirkt sich das Fehlen eines den gesamten Aussenraum übergreifenden Reglements innovationshemmend aus. Jede Änderung im stark parzellierten Wohnumfeld bedarf der Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer. Ein Verfahren zur Konsensfindung ist im Vertragswerk nicht vorgesehen.

Die Eigentümerschaft wurde über die Komplexität, die Stärken und Schwächen der vertraglichen Grundlagen informiert und für deren Bedeutung sensibilisiert. Es gibt einen Konsens über das Fazit, sowohl seitens der Stadt Aarau als auch bei den EigentümerInnen:

Das Vertragswerk regelt manche Frage des Unterhalts (=Status quo), lässt aber Wichtiges weiterhin offen: Es gibt keine Organe, welche die Interessen der Siedlung als Ganzes wahrnehmen (Image, Sicherheit, Entwicklungspotenzial, Zukunftsfähigkeit).

4. Schritt: Gründung des „Forums der Eigentümer“

Auf Einladung der Stadt wurde ein „Forum der Eigentümer der Mittleren Telli“ gebildet, das vom Stadtpräsidenten geleitet wird. Hier sollen die übergeordneten Fragen und Probleme erörtert werden. Partnerschaftliche Lösungen werden angestrebt. Auf hoheitsrechtliche Interventionen der Stadt soll wenn immer möglich verzichtet werden.

Fazit

Im Dialog mit den privaten Eigentümern ist eine dauerhafte, konstante, starke Rolle und Präsenz der Stadt wichtig.

In diesem Dialog sind die Spielregeln, ist die Rolle jedes Akteurs von Anfang an genau zu definieren: Kompetenzen, Mandat, Entscheidungs- und Kommunikationswege etc.

Die „Werkstattgespräche“ vereinigten Akteure mit sehr unterschiedlichen Mandaten und Kompetenzen. Dieser Heterogenität wurde zu wenig Beachtung geschenkt. Eine Person der Wincasa (Verwaltung) vertrat die Interessen der Winterthur Leben als Eigentümerin von 600 Wohnungen, zwei Personen vertraten die (Partikuläri-) Interessen von 250 StockwerkeigentümerInnen.

Die Rolle und die Kompetenzen der Delegierten der Stockwerkeigentümer an den Werkstattgesprächen waren nur informell geregelt. Die Kommunikation zwischen den Vertretern und der Basis hat nicht funktioniert.

Die Vorbehalte, ja schroffe Ablehnung des „Telli Park“ seitens der StwEig hätte von der Leitung der Werkstattgespräche schon früher bemerkt werden sollen. Die Mitwirkung breiterer Kreise über das Vertretungsprinzip an den Werkstattgesprächen hinaus hätte früher gesucht werden müssen.

Die Leitung der Werkstattgespräche war zu weit weg von der Basis. Der mehrmalige Wechsel bei der Moderation der Gespräche war der Schaffung eines Vertrauensverhältnisses auf der Basis der gemeinsamen Arbeit nicht förderlich.

Hypothese: Das Institut des Stockwerkeigentums ist per se innovationshemmend, es wird nur da freiwillig investiert, wo eine Notwendigkeit besteht.

Nachhaltigkeit

Die Übernahme von Projekten zur weiteren Aufwertung des öffentlichen Raums in der Tellli durch das Stadtbauamt (SBA) wurde eingeleitet. Die Massnahmen gehen im Wesentlichen auf die Erfahrungen und Inputs von „allons-y Tellli!“ zurück. Ihnen wird im Rahmen der normalen Verwaltungstätigkeit nachgegangen.

Für die Zeit nach „allons-y Tellli!“ wurde ein Monitoring beschlossen. Darin sind alle wichtigen Akteure im Bereich „Wohnumfeld“ beteiligt (Stadtbauamt, Forum der Eigentümer, Hauswarte, Werkhof, Bachverein). Der 1. Monitoringbericht erscheint im Mai 2008.