

Wohnen im Bethlehem



Impressum

Auftraggeberin

SMB Missionshaus Bethlehem
Patrice Riedo
Im Bethlehem 3
6405 Immensee
Telefon 041 854 11 28
patrice.riedo@imbethlehem.ch
www.imbethlehem.ch

Projektgruppe

Patrice Riedo (Verein Missionshaus Bethlehem VMB), Hansruedi Küng (Verein Missionshaus Bethlehem VMB)
Stefan Kaiser (Projektleiter 1. Etappe WiB), Fabienne Roth (Age-Stiftung)

Auftragnehmerin

Zimraum GmbH
Dr. Joëlle Zimmerli
Müllerstrasse 48
8004 Zürich
zimmerli@zimraum.ch
Telefon 044 586 43 31

Förderung

Dieser Bericht dokumentiert ein Förderprojekt der Age-Stiftung – weitere Informationen dazu unter www.age-stiftung.ch. Der Bericht ist integraler Bestandteil der Förderung. Die Age-Stiftung legt ihren Fokus auf Wohnen und Älterwerden. Dafür fördert sie Wohn- und Betreuungsangebote in der deutschsprachigen Schweiz mit finanziellen Beiträgen. Sie engagiert sich für inspirierende zukunftsfähige Lösungen und informiert über gute Beispiele.

Grafik / Layout

Büro Nord

Druck

Druckcenter am Rigi

Bilder

André Herger, Studio12

Datum

Juni 2021

Age —
Stiftung

Zimraum
Raum + Gesellschaft

 **IM BETHLEHEM**

Inhaltsverzeichnis

Management Summary	5
1 Ausgangslage	6
1.1 Zielgruppen und Wohnkonzept	6
1.2 Einordnung in den Kontext	6
1.3 Organisation	9
2 Dialog mit dem Bezirk	10
2.1 Begleitung der Umsetzung	10
2.2 Vorgaben in den Sonderbauvorschriften	10
3 Wohnkonzept	12
3.1 Grundwerte der SMB und Leitbild «Wohnen im Bethlehem»	12
3.2 Architektonisches Konzept	14
3.3 Wohnungskonzept	14
3.4 Zusatzangebote	14
3.5 Gastronomie	15
3.6 Betreutes Wohnen	15
4 Planung, Nutzungsentwicklung und Partizipation	22
4.1 Projektentwicklung im dynamischen Umfeld	22
4.2 Integriertes Nutzungskonzept	24
4.3 Information und Partizipation	26
5 Vermietung	30
5.1 Vermietungsablauf Gewerbe	30
5.2 Vermietungskonzept Wohnungen	30
5.3 Vermietungsergebnis	33
6 Erkenntnisse	36
6.1 Rückblick der SMB	36
6.2 Erkenntnisse des Bezirks	36
6.3 Erkenntnisse zur Projektentwicklung	37



Management Summary

Die Missionsgesellschaft Bethlehem in Immensee (SMB) realisiert zwischen 2012 und 2021 die erste Etappe der Siedlung «Im Bethlehem» in Immensee bei Küssnacht am Rigi. Die SMB ist eine Gemeinschaft apostolischen Lebens von Priestern und Brüdern, die sich zum missionarischen Dienst zusammengeschlossen haben. Das Mutterhaus, in dem die Missionare ihren Lebensabend verbringen, befindet sich auf dem Areal der Siedlung.

Die SMB reagiert mit dem Projekt «Im Bethlehem» auf das lokale Bedürfnis nach bezahlbaren Wohnungen insbesondere für Familien und Senioren im Bezirk. «Im Bethlehem» ist aber mehr als bezahlbare Wohnungen: Es ist auch das künftige Mutterhaus der Missionare, und es bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern ein Wohnumfeld, das Gemeinschaft, Nachbarschaft und Toleranz fördert. Die SMB und der Bezirk haben das Projekt dazu genutzt, die Angebotsentwicklung im Bereich Wohnen im Alter voranzutreiben.

Das Projekt umfasst rund 180 Wohnungen und diverse Gewerbeflächen. Es wird in mehreren Etappen realisiert. Zur ersten Etappe zählen 51 Wohnungen. Mit der ersten Etappe entsteht rund um den «Bethlehemhof», der mit Teilen des alten Mutterhauses bestehen bleibt, das Zentrum der Überbauung. Dieses eigentliche Herz soll über das Areal hinaus ausstrahlen. Zum breiten Wohnungsmix, der sich über eher knappe Wohnflächen auszeichnet, werden auch Jokerzimmer mit Nasszellen, Hobbyräume und Gästezimmer vermietet. Die Bewohnerinnen und Bewohner haben Zugang zu einem Gemeinschaftsraum, einer Sauna, einer Werkstätte, einem Theatersaal und weiteren Gemeinschaftsflächen. Weiter profitieren sie von der Nähe zum Bistro der SMB, zu Kinderbetreuung, einer Lingerie, einem Hofladen und weiteren Dienstleistungen.

Das Nutzungskonzept für die Siedlung wird von drei Grundgedanken geprägt. Es sollen Synergien mit den bestehenden Strukturen und Kapazitäten der SMB genutzt werden. Das Zusammenleben in der Siedlung soll mit einem begegnungsfördernden Raumprogramm und gemeinschaftsfördernden Massnahmen unterstützt werden. Und die Eigentümerin möchte nahe an den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mietern dran sein.

Der Vermietungsprozess der Wohnungen startete lange vor dem offiziellen Termin. Ab 2017 führte die SMB einen Informations- und Partizipationsprozess durch, mit dem das Projekt positioniert und Interessierte aus dem Bezirk und dem weiteren Umfeld an das Projekt herangeführt wurden. Dieser Prozess führte nicht nur dazu, dass die Wohnungen am Schluss sehr schnell vermietet werden konnten, sondern auch, dass die erwünschten Zielgruppen – zu denen insbesondere auch Senioren zählen – gut erreicht wurden. Die Interessenten erhielten genügend Zeit, sich mit dem für den ländlichen Raum unkonventionellen Nutzungskonzept und einem allfälligen Umzug auseinanderzusetzen.

Das Projekt wurde von der Autorin der Dokumentation ab 2013 begleitet. Sie erstellte Grundlagen für das Nutzungskonzept und entwickelte mit der SMB den partizipativen Prozess zur An- und Einbindung der künftigen Nutzerinnen und Nutzer der Siedlung. Sie bleibt bis zur Umsetzung der partizipativen Aussenraumgestaltung, die nach dem Bezug der ersten Etappe durchgeführt wird, involviert.

1 Ausgangslage

Die Missionsgesellschaft Bethlehem in Immensee (SMB) verfügt über ein beträchtliches Land- und Immobilienportfolio. Um die Grundgedanken der Mission in die Zukunft zu tragen, beschliesst das Generalkapitel der SMB im Jahr 2013, die Ländereien beim Mutterhaus der Mission mit einem gemeinnützigen Wohnprojekt zu überbauen. Das Projekt soll ihr weltweites soziales Engagement spiegeln. Dank des Verzichts auf maximalen Gewinn sollen bezahlbare Wohnungen realisiert werden. Für die SMB ist dies ein Dank an den Bezirk Küssnacht am Rigi für seine Gastfreundschaft.

Im Dialog mit dem Bezirk entsteht die Idee, mit der Siedlung «Im Bethlehem» ein Wohnungsangebot mit Fokus auf die ortsansässige Bevölkerung, die sozial gut verankert ist und langfristig im Bezirk bleiben möchte, zu erstellen. Im Sinne der Mission sollen Menschen aus unterschiedlichen Kulturen in der Siedlung wohnen. Der Aspekt der Bezahlbarkeit steht im Vordergrund, weil es in Küssnacht bei Neubauprojekten an bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Generationen fehlt. Das Konzept soll betreutes Wohnen ermöglichen.

1.1 Zielgruppen und Wohnkonzept

Die Generationensiedlung «Im Bethlehem» wird zwischen 2010 und 2021 geplant, entwickelt und in der ersten Etappe realisiert. Zielgruppen sind:

- Junge Personen, Paare und Familien mit bescheidenem Budget, die innerhalb des Bezirks nach einer Wohnung suchen.
- Junge Personen, Paare und Familien, die wegen mangelndem Wohnungsangebot wegziehen mussten und nach Immensee zurückkehren wollen.
- Alleinstehende und Paare in der Aufbruchphase (55 plus), die im Bezirk umziehen oder in den Bezirk zurückkehren möchten.
- Alleinstehende und Paare in der Ausklingphase (80 plus), die ein altersfreundliches Wohnumfeld mit individuellen Unterstützungsmöglichkeiten für den Alltag suchen und die im Bezirk umziehen oder in den Bezirk zurückkehren möchten.
- Personen, die ein Wohnumfeld mit Charakter suchen, unter verschiedenen Generationen und Nationen wohnen möchten und offen sind, flexibel mit Wohn- und Freizeiträumen umzugehen.

Der teilweise erhaltene Wohnteil des Mutterhauses und ein Neubau dienen als Wohn- und Arbeitsort der SMB. Hier können die pensionierten Missionare ihren Lebensabend mit Unterstützung der Dienstleistungen der SMB verbringen. Die von der Mission und weiteren Gewerbetriestern erbrachten Dienstleistungen richten sich aber nicht nur an die Missionare, sondern auch an die Mieterinnen und Mieter und an die Öffentlichkeit. Sie sollen den Alltag von Familien und Erwerbstätigen entlasten, Senioren ein gut versorgtes Wohnen im Alter ermöglichen und einen Beitrag an das öffentliche Quartierleben leisten.

1.2 Einordnung in den Kontext

Das Areal mit dem Missionshaus befindet sich an einer strategischen Randlage zwischen Immensee und Küssnacht am Rigi, direkt neben dem Gymnasium Immensee mit dem Internat (Abbildung 1). Rund um das Areal gibt es Arbeitsplätze, in der Nähe befindet sich ein Wohnquartier. Der Wanderweg zur Hohlen Gasse führt am Missionshaus vorbei. An dieser Schnittstelle soll ein neues kleines Zentrum mit einer ausstrahlenden und einladenden Identität entstehen (Abbildung 2).



Abbildung 1: Lageplan Missionshaus und Areal



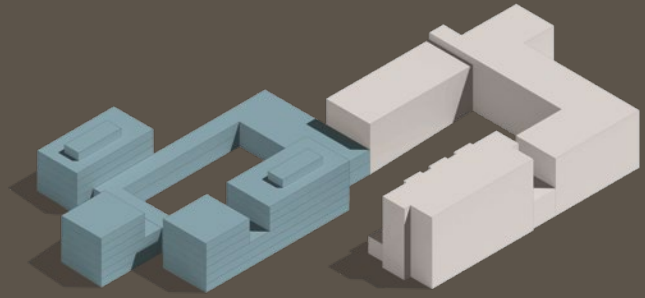
Abbildung 2: Übersichtplan Siedlung «Im Bethlehem» mit allen Etappen

Abbildung 3: Etappen und Wohnungsmix

1. Etappe

18 × 2.5-Zimmer-Wohnungen
20 × 3.5-Zimmer-Wohnungen
10 × 4.5-Zimmer-Wohnungen
3 × 5.5-Zimmer-Wohnungen

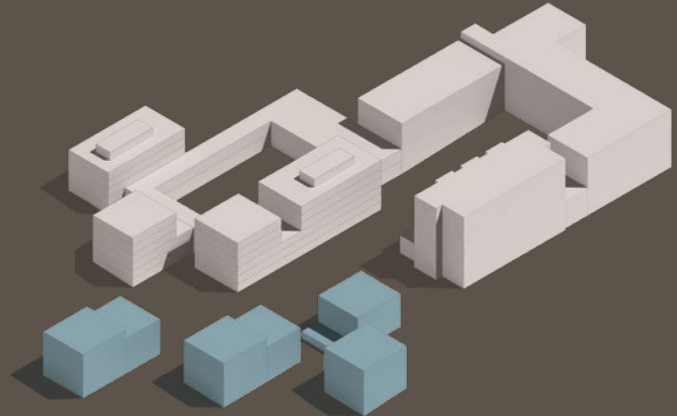
Total 51 Wohnungen



2. Etappe

18 × 2.5-Zimmer-Wohnungen
7 × 3.5-Zimmer-Wohnungen
20 × 4.5-Zimmer-Wohnungen
6 × 6.0-Zimmer-Wohnungen

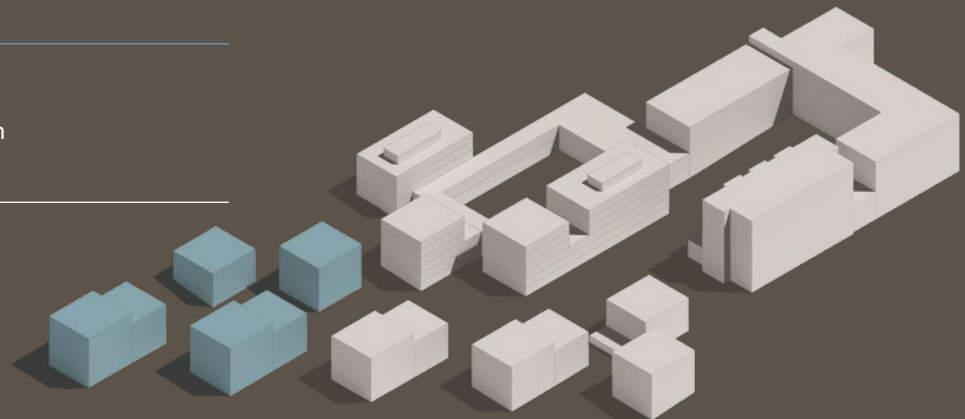
Total 51 Wohnungen



3. Etappe

18 × 2.5-Zimmer-Wohnungen
7 × 3.5-Zimmer-Wohnungen
20 × 4.5-Zimmer-Wohnungen
6 × 6.0-Zimmer-Wohnungen

Total 51 Wohnungen



4. Etappe

9 × 2.5-Zimmer-Wohnungen
9 × 3.5-Zimmer-Wohnungen
8 × 4.5-Zimmer-Wohnungen
5 × 5.5-Zimmer-Wohnungen

Total 31 Wohnungen

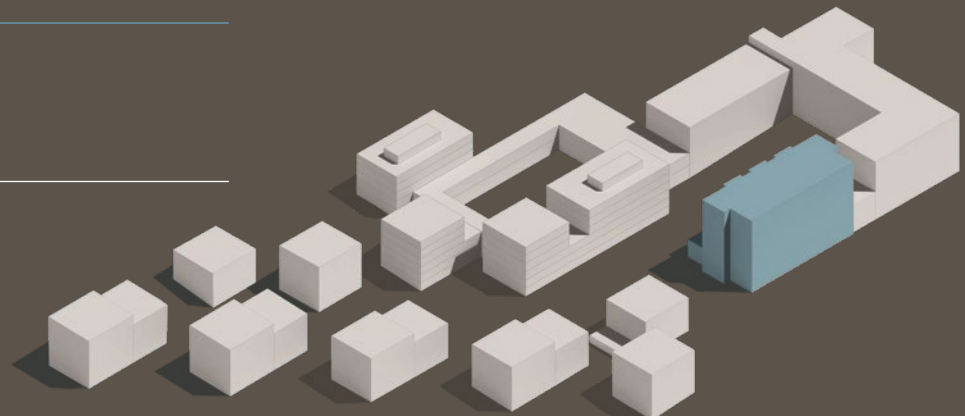




Abbildung 4:
Visualisierung
der Etappen

Die Siedlung mit rund 180 Wohnungen sowie Gewerbeflächen wird vom Architekturbüro Lüscher Bucher Theiler aus Luzern geplant. Deren Projekt geht aus einem Architekturwettbewerb hervor. Die Jury wählt es wegen seinem sorgfältigen Umgang mit dem Bestand aus.

Die erste Bauetappe mit vier Gebäuden und 51 Wohnungen wird im April 2021 fertiggestellt (Abbildung 3). Diese Etappe rund um den idyllischen Bethlehemhof bildet den Kern der Siedlung mit Bistro, Joker- und Gästezimmer, Hobbyräumen, Kinderhort und weiteren Begegnungsorten.

In weiteren Etappen folgen, verteilt über das Areal, zwei Gruppen von Wohngebäuden mit rund 130 Wohnungen, die je nach Bedarf mit Gewerbeflächen in den Erdgeschossen ergänzt werden können. Diese Etappen weisen im Gegensatz zur ersten Etappe einen stärkeren Wohncharakter auf. In der letzten Etappe besteht die Option auf die Realisierung eines Pflegeheims mit 60 Apartments (Abbildung 4).

1.3 Organisation

Trägerin der Siedlung «Im Bethlehem» ist die Missionsgesellschaft Bethlehem (SMB). Die Missionsgesellschaft ist eine Gemeinschaft apostolischen Lebens von Priestern und Brüdern, die sich zum missionarischen Dienst zusammengeschlossen haben. Ihr Mutterhaus befindet sich auf dem Areal der Siedlung «Im Bethlehem».

Die Ursprünge der SMB gehen auf den französischen Priester Pierre-Marie Barral zurück. Dieser gründete 1895 in Meggen die «Ecole apostolique de Bethléem», die ein Jahr später nach Immensee verlegt wurde. Aus ihr entstand das Gymnasium Bethlehem, Immensee. Lange ging der Nachwuchs für die SMB aus dem Gymnasium hervor. In den 1990er Jahren wurde die Schule in eine private Stiftung überführt. Im Lauf der Zeit baute die Missionsgesellschaft missionarische Tätigkeiten in Asien, Afrika, Lateinamerika und Europa auf. In verschiedenen Ländern bildeten sich Freundeskreise, so auch in der Schweiz.

Das Zweite Vatikanische Konzil und ein neues Missionsverständnis führte dazu, dass Laien im missionarischen und kirchlichen Dienst aufgewertet wurden. In der Folge arbeiteten immer mehr Laien in den Projekten der SMB mit. Das Generalkapitel 1974 bestätigte als neue Form der missionarischen Arbeit solche Projekteinsätze.

Die SMB nimmt ihre Interessen in zivilen Belangen seit vielen Jahren über den Verein Missionshaus Bethlehem (VMB) wahr. Dieser Verein ist als formeller Bauherr des Projekts aktiv. Der Vorstand des VMB setzt sich aus Vertretern der Missionsgesellschaft und externen Vertrauenspersonen zusammen. In der Geschäftsleitung des Vereins sind der Geschäftsführer – der zugleich Generalökonom der SMB ist – sowie drei Personen vertreten, die sich um die Finanzen und Administration, die Hotellerie und das Facility Management der SMB kümmern.

2 Dialog mit dem Bezirk

Das Konzept für die Siedlung «Im Bethlehem» entsteht im Dialog der SMB mit dem Bezirk Küssnacht. Der Bezirk setzt sich auf zwei Ebenen dafür ein, dass die Ideen umgesetzt wurden.

2.1 Begleitung der Umsetzung

Der Bezirk ist von Anfang an in die Projektentwicklung involviert und begleitet das Projekt in veränderten Konstellationen bis zum Abschluss der ersten Etappe: Der damalige Bezirksamman Stefan Kaiser sowie der damalige Verwalter des Alters- und Pflegeheims «Sunnehof» Josef Wechsler sind Mitglied der Planungskommission und Wettbewerbsjury. Stefan Kaiser, der in der Zwischenzeit nicht mehr Bezirksamman ist, wird nach der Erteilung der Baubewilligung Präsident der Baukommission und Projektleiter. In der Baukommission sind Mitglieder der SMB, des VMB und der Geschäftsleitung vertreten. Josef Wechsler, der in der Zwischenzeit pensioniert ist, wird Ende 2017 Präsident des VMB. Beide sind Mitglied der Arbeitsgruppe Quartierentwicklung, die der VMB nach Erteilung der Bau-

bewilligung gründet. Die Arbeitsgruppe setzt sich mit der Umsetzung des Nutzungskonzepts auseinander. In der Gruppe ist der Bezirk mit der Fachstelle für Gesellschaftsfragen vertreten.

2.2 Vorgaben in den Sonderbauvorschriften

Das Grundkonzept mit der Realisierung eines Anteils von mindestens 50 Prozent an preisgünstigen Wohnungen unter dem Marktpreis, von Betreutem Wohnen, Wohnungen für Familien und Senioren, einem Dienstleistungskonzept mit alltagsrelevanten Angeboten sowie öffentlich zugänglichen Freiräumen hält der Bezirk in den Sonderbauvorschriften eigentümergebunden fest (Abbildung 5). Diese Vorschriften sind das Ergebnis der gemeinsamen Konzeptentwicklung und Verhandlungen zwischen der SMB und dem Bezirk.

Abbildung 5: Eintrag in den Sonderbauvorschriften

Art. 7 Bau- und Nutzungsbestimmungen

a) Nutzweise

- 1 Die 1. Etappe der Wohnüberbauung «Wohnen im Bethlehem», bestehend aus vier Baukörpern, soll für Gemeinschaftliches Wohnen genutzt werden. Es handelt sich um Alterswohnungen und Betreutes Wohnen, unter anderem für Mitglieder des Missionshauses, preisgünstigen Wohnraum z. B. für Familien, sowie Flächen für Nutzungen (Infrastrukturflächen), die dem ganzen Quartier zu Gute kommen, wie z.B. Kinderhort, Gaststätte mit kleinem Angebot an Lebensmitteln, Gesundheitszentrum, Gemeinschaftspraxis, Therapieräume, Coiffeur, Pedicure, Büroräume, etc.
- 2 Mindestens die Hälfte der zu Wohnzwecken bestimmten Bruttogeschossfläche ist für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert. Die Mietpreise werden dort 25 % unter dem Marktpreis festgelegt.

l) Umgebung

- 2 Die beiden Spiel- und Ruheflächen sind öffentlich zugänglich. Der Bethlehemhof hat ca. 1150 m² und die Spielfläche nördlich des Baubereichs A hat ca. 150 m².



Mascha Lalik, Krippenleitung Chinderhuus

Weshalb ist das Chinderhuus in die Siedlung gezogen?

Uns haben das ganzheitliche Konzept des Generationenwohnens und die Räumlichkeiten, die auf die Bedürfnisse des Chinderhuus ausgebaut wurden, überzeugt.

Füreinander da sein bedeutet für uns nicht nur, Betreuungsplätze anzubieten, sondern auch den aktiven Austausch mit den Bewohnerinnen der Siedlung aller Altersklassen zu pflegen.



Petra Gamma Grüter, Bezirksrätin

Welchen Aspekt finden Sie besonders wegweisend an der Wohnsiedlung?

Durch den stark steigenden Anteil von älteren Menschen in unserer Gesellschaft ist es wichtig, die Generationendurchmischung zu fördern und Begegnungen zwischen Jung und Alt zu ermöglichen. Ein gutes Funktionieren der Gesellschaft wird inskünftig vermehrt von diesem Aspekt geprägt sein.

Mit der Überbauung Im Bethlehem wurde der Bezirk mit einer zukunftsgerichteten und wegweisenden Wohnsiedlung bereichert. Die Siedlung bietet eine wunderbare Möglichkeit, Integration auf verschiedenen Ebenen zu leben. Im Bethlehem leistet mit ihrer gelebten Philosophie Pionierarbeit für andere Wohnprojekte.

3 Wohnkonzept

«Im Bethlehem» bietet neue Wohnlösungen im ländlichen Raum an. Die Bauherrin orientiert sich an gemeinnützigen Wohnprojekten aus dem städtischen Raum. Dabei zeigt sich, dass viele gemeinnützige Gedanken aus den urbanen Konzepten wie Gemeinschaft, Nachbarschaft und Suffizienz gut zu den Grundwerten der SMB passen. Die SMB kann dank der Dienstleistungen, die sie den Missionaren anbietet, Synergien für Mieterservices nutzen.

3.1 Grundwerte der SMB und Leitbild «Wohnen im Bethlehem»

Die Siedlung «Im Bethlehem» soll als missionarisches Projekt der SMB die Grundwerte der Missionsgesellschaft vermitteln. Diese umfassen Offenheit, Gemeinschaftlichkeit, Interkulturalität und Einfachheit.

Die Grundwerte spiegeln sich im Wohnprojekt in den Zielgruppen, dem Angebot an Gemeinschaftsräumen, im Umgang mit dem Bestand, den schlichten und werthaltigen Materialien und dem Raumprogramm mit Zusatz- und Gemeinschaftsräumen (Abbildung 6). Eine wichtige Voraussetzung für die SMB ist, dass sich Mieterinnen und Mieter mit den Grundwerten identifizieren.

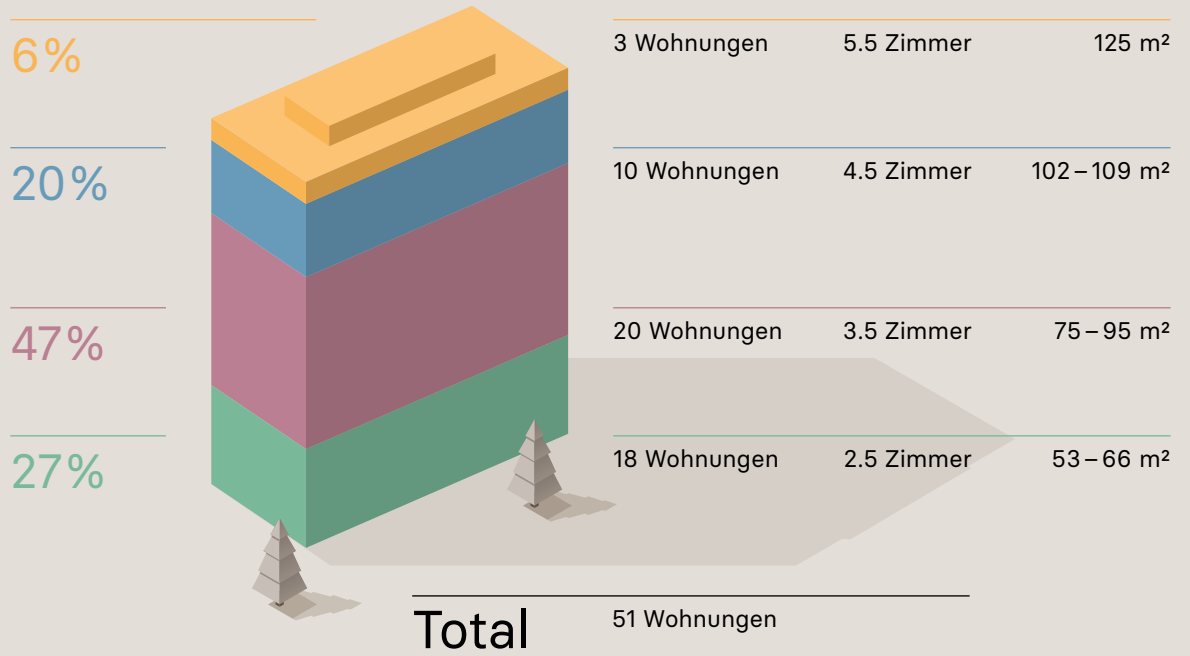
Die SMB entwickelt ein Leitbild für «Im Bethlehem» (Abbildung 7). Dieses wird von der Generalversammlung des VMB am 16. Dezember 2017 genehmigt. Das Leitbild beschreibt das Grundkonzept der Siedlung, die Interaktion mit Akteuren im Umfeld und den angestrebten Lernprozess.

Abbildung 7: Leitbild «Im Bethlehem»

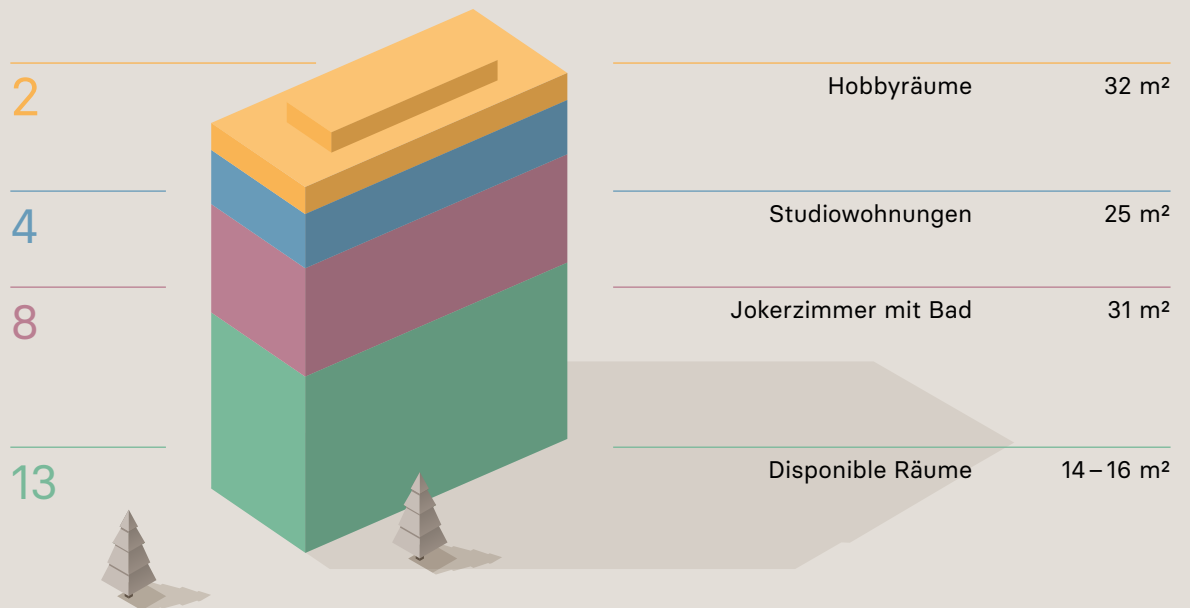
- 1 **Respektierung der Privatsphäre:** Wir respektieren Individualität und Privatsphäre unserer Bewohnerinnen und Bewohner.
- 2 **Partnerschaftlicher Umgang:** Unser Verhalten gegenüber den Bewohnern sowie gegenüber externen Ansprechgruppen und -personen ist partnerschaftlich.
- 3 **Periodische Kontakte:** Wir pflegen periodisch Kontakt mit der Bevölkerung, den Bezirksbehörden und der Wohnbaugenossenschaft Küssnacht.
- 4 **Förderung von guter Nachbarschaft:** Die Mehrgenerationensiedlung WiB (Merkzeichen «Hof und Nischen») fördert Begegnungen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern verschiedener sozialer Schichten und Kulturen. Mit der Raumgestaltung und mit periodischen Anlässen schaffen wir die Basis für ein gutnachbarschaftliches Leben.
- 5 **Förderung der Quartierintegration:** Durch die Öffnung des identitätsstiftenden Hofes für die Allgemeinheit fördern wir die Integration des Quartiers WiB in den wachsenden Bezirk Küssnacht, im Speziellen in den Siedlungsraum Immensee.
- 6 **Breites Mieterspektrum:** Bei der Vermietung zielen wir auf ein breites Mieterspektrum ab, insbesondere bevorzugen wir lokal verankerte junge Familien sowie ältere, sozial denkende Paare und Personen, die offen sind für gemeinschaftliche und unterschiedliche Lebensformen und Lebensstile.
- 7 **Überdurchschnittliche Dienstleistungen:** Wir bieten Möglichkeiten und Dienstleistungen, die das übliche Angebot übertreffen und es für Mieterinnen und Mieter einfacher machen, in wechselnden Lebenssituationen spezifische Bedürfnisse mit ihrem Alltag in Übereinstimmung zu bringen (Kinderhort, Jokerzimmer, Raum für medizinische Untersuchungen, Zentralwäscherei, Restaurant, Betreuungsleistungen, Bastelwerkstatt etc.)
- 8 **Ausrichtung auf den Quartier- und Bezirksbedarf:** Unsere Dienstleistungen orientieren sich am Bedarf der Hauptzielgruppen im Quartier, aber auch im Bezirk. Sie werden periodisch auf ihre Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft.
- 9 **Ermöglichung von Lernprozessen:** Mit dem Bauen in Etappen ermöglichen wir einen Lernprozess und die Anpassung an die sich verändernden Gegebenheiten innerhalb des Bezirks.
- 10 **Transparente Kommunikation:** Wir kommunizieren anspruchsgerech und transparent.

Abbildung 6: Wohnungsmix und Zusatzräume

Wohnungsmix



Zusatzräume





1
Innenansicht Bistro

3.2 Architektonisches Konzept

Das architektonische Konzept gewichtet die sozialen Anliegen hoch und schafft mit dem Hof und den vielfältigen Gemeinschaftsräumen die räumlichen Voraussetzungen für ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben. Es ist das einzige Projekt aus dem Wettbewerb, das einen Teil des Bestandes erhält und die bestehenden Höfe des Gymnasiums miteinbezieht. Mit dem erhaltenen «Bethlehemhof» und seiner unverwechselbaren Identität entsteht in der 1. Etappe ein Quartierzentrum. Zusammen mit den weiteren Etappen bildet sich ein einmaliges Bauensemble, das Menschen aus dem Dorf und dem Bezirk anziehen kann und einen wichtigen Beitrag zur Verknüpfung der wachsenden Quartiere zwischen Immensee und Küssnacht leistet.

Da der Erhalt und Einbezug der Gebäudestruktur sich auf die Kosten auswirken und die Nutzungsentwicklung einen sorgfältigen Prozess erfordert, stellt die SMB bei der Age Stiftung einen Antrag für einen Entwicklungs- und Realisierungsbeitrag.

3.3 Wohnungskonzept

Der Wohnungsspiegel umfasst einen grossen Anteil an 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen. Die 4.5-Zimmer-Wohnungen sind eher klein geschnitten, damit sie bezahlbar sind. Ergänzend dazu gibt es acht Jokerzimmer mit Bad, dreizehn dispo-nible Räume und zwei Hobbyräume ohne Nasszelle. Das Raumprogramm folgt dem Gedanken, die Wohnung je nach Bedarf mit einem Zusatzraum vergrössern oder wieder verkleinern zu können. Die Jokerzimmer mit Bad können von Mietern mit bescheidenen Ansprüchen auch zum Wohnen genutzt werden. Ein Jokerzimmer vermietet der VMB fix als Gästezimmer.

3.4 Zusatzangebote

Die Zusatzangebote zu den Wohnungen können zwei Typen zugeordnet werden: Die Nutzung der Gemeinschaftsräume Waschsalon, Sauna, Wintergarten, Werkstatt, Mehrzweckraum und Raum der Stille ist im Mietpreis der Wohnungen inbegriffen. Die Dienstleistungen der Mission und der Gewerbeflächen-Mieter sind für die Bewohnenden kostenpflichtig.

3 Wohnkonzept

Für die Missionare stehen Räumlichkeiten wie eine Kapelle, Sakristei, Musikzimmer und Räume für die Pflege zur Verfügung. Am Infopoint, der Dreh- und Angelpunkt für die Anliegen der Mieterinnen und Mieter ist, wird voraussichtlich auch der Verkauf vom Hofladen abgewickelt. Infopoint, Hofladen, Bistro und Lingerie werden von der Geschäftsstelle des VMB betrieben. Der VMB gewinnt je eine Betreiberin für eine Kindertagesstätte und eine Spielgruppe als Mieterinnen. Damit stellt der Verein ein Entlastungsangebot für Familien sicher. Der Theatersaal, den der VMB an das Gymnasium Immensee vermietet, wird in das Siedlungsleben eingebunden und als Teil des Kulturangebots auch Mieterinnen und Mieter sowie Externen zur Verfügung gestellt. Der VMB bietet ein zukunftsorientiertes Mobilitätsangebot an: Neben der reduzierten Anzahl Parkplätze für Autos – die sogar weniger nachgefragt sind als erwartet – bietet der Verein zwei Standplätze für Elektromobile sowie Infrastruktur für Elektrobikes an.

3.5 Gastronomie

Das Bistro ist ein tragendes Angebot für das Siedlungsleben. Es übernimmt eine doppelte Funktion, weil es sowohl die Missionare verpflegt als auch externe Gäste bewirbt. Die Entwicklung des Konzepts stellt sich als Herausforderung dar. Der VMB muss das Angebot vom Konkurrenzangebot im Umfeld abgrenzen, ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Standort entwickeln und ein geeignetes Gastro-Team einbinden.

Die Restaurants im Umfeld bieten traditionelle Schweizer Küche, balkanische Spezialitäten und mediterrane Küche. Die Hälfte der Restaurants ist nicht durchgehend geöffnet. Keines verfolgt einen niederschweligen Ansatz mit Selbstbedienung. Hier setzt das Angebot an.

Das Bistro-Konzept umfasst für den Vormittag ein Frühstücksbuffet mit Selbstbedienung, für den Mittag ein bedientes Buffet mit frischen Salaten, Tagessuppe, fünf Menüs inklusive Aktionsmenü aus Foodwaste und Kindermenü sowie für den Abend zwei Menüs mit Suppe. Die Küche verwendet saisonale und regionale Produkte und verarbeitet diese schonend.

Das Bistro-Team macht auch das Catering für interne und externe Anlässe im Mehrzweckraum, im Bistro, im Hof, im Theatersaal oder für private Anlässe in den Wohnungen der Mieterinnen und Mieter. Das Bistro ist unter der Woche von 7.30 bis 20 Uhr und am Wochenende bis 22 Uhr geöffnet.

Im Bistro gibt es 68 Sitzplätze, auf dem Gartensitzplatz haben ca. 40 bis 50 Personen Platz. Im Mehrzweckraum können Anlässe mit bis zu 80 Personen durchgeführt werden.

3.6 Betreutes Wohnen

In den Sonderbauvorschriften ist festgehalten, dass das Wohnkonzept nicht nur Alterswohnungen und Betreutes Wohnen für die Mitglieder des Missionshauses, sondern auch für umzugswillige Senioren aus dem Bezirk Küsnacht vorsehen soll. Mit dem Angebot soll eine Ergänzung zu den bestehenden Alters- und Pflegeheimen geschaffen werden.

Die SMB und der Bezirk planen auch die Option eines Pflegeheims ein. In der kantonalen Planung der Pflegeangebote wird mit der Zeit allerdings klar, dass es im Bezirk kein weiteres konventionelles Pflegeheim braucht, sondern ergänzende Angebote in privater Umgebung. Die SMB hat mit den Etappen genügen Zeit und Spielraum, um auf die veränderten Rahmenbedingungen zu reagieren.

Im Verlauf der Zeit definieren die SMB und der Bezirk das Betreute Wohnen als hindernisfreie Wohnungen, die mit Unterstützung von ambulanten Dienstleistungen das private Wohnen bis ins hohe Alter ermöglichen. Der VMB entwickelt mit der Spitex einen 24h-Service für die Missionare.

Zu den weiteren Gewerbe-Mietern, die das Wohnen im Alter unterstützen, zählt eine Therapeutin. Der VMB sucht zudem nach einer Arztpraxis. Mit dem Bistro steht ein generationengemischter Verpflegungsdienst zur Verfügung, der niederschwellige soziale Kontakte ermöglicht und zur Einbindung der Siedlung in das Quartier- und Gemeindeleben beiträgt.





Infrastruktur der
Missionsgesellschaft

- 1 Ansicht der gesamten Anlage
- 2 Bistro
- 3 Lingerie
- 4 Erhaltener Bethlehemhof



Gemeinschaftsräume Im Bethlehem

- ① Sauna
- ② Zumietbares Gästezimmer
- ③ Waschsalon
- ④ Gemeinschaftsraum
- ⑤ Meditationsraum









Wohnungsbereich

- ① Hindernisfrei
ausgebautes Bad
- ② Erschliessung der
Wohnungen
- ③ Treppenhaus
- ④ Privater Balkon
- ⑤ Sicht auf die
Nachbarschaft



4 Planung, Nutzungsentwicklung und Partizipation

Das Vorgehen der SMB zeugt vom starken Willen, das Projekt möglichst gut in das gewachsene und wachsende Umfeld einzubetten.

Die an der Projektentwicklung beteiligten Personen bewegen sich dabei parallel auf drei Schienen (Abbildung 8):

- Die erste Schiene ist die Projektentwicklung, die auf Bedürfnisse des Bezirks und der Nachbarn sowie auf veränderte Nutzungsbedürfnisse seitens der Missionare eingehen muss.
- Die zweite Schiene ist die Nutzungsentwicklung, die ein tragfähiges Konzept für die Eigennutzung durch die SMB und die Nachfrage aus dem ländlichen Raum erfordert.
- Die dritte Schiene sind die Information und Partizipation, mit denen die Ideen aus dem Konzept vermittelt und interessierte Mieterinnen und Mieter für die Wohnungen und die Gewerbeflächen an- und eingebunden werden sollen.

4.1 Projektentwicklung im dynamischen Umfeld

Der VMB bewegt sich mit der Projektentwicklung im Spannungsfeld der Bedürfnisse der Missionsgesellschaft, des Bezirks, des Gymnasiums Immensee und dem benachbarten Gewerbezentrum Hohle Gasse AG.

Die Bedürfnisse der Missionsgesellschaft müssen mehrheitsfähig umgesetzt werden, da die Generalversammlung des VMB über Projektmeilensteine zum Projekt und zum Raumprogramm abstimmt. Die Bedürfnisse des Bezirks sind zwar über die Sonderbauvorschriften vorgegeben, entwickeln sich aber insbesondere in Bezug auf das Wohnen im Alter mit der Projektdauer weiter. Das Gymnasium muss als Nutzerin von Infrastruktur an seine neue Rolle herangeführt werden, nicht mehr alleinige Mieterin des Theatersaals zu sein und dafür gewonnen werden, sich an der Planung der gemeinsamen Einstellhalle zu beteiligen. Auch die Hohle Gasse AG soll in das Mobilitätskonzept eingebunden werden. Die Angestellten des Gewerbezentrums sind zudem eine wichtige Konsumzielgruppe für die Dienstleistungen.

Zur unerwarteten Herausforderung entwickelt sich der Widerstand aus den eigenen Reihen gegen das neue Mutterhaus. Trotz des grundsätzlichen Generalkapitel-Entscheids im Jahr 2013, die Wohnsiedlung zu realisieren, reichen 28 Missionare beim Bezirk eine Einsprache zum Gestaltungsplan ein, als dieser im Jahr 2014 aufgelegt wird. Dies führt zu einem Planungsstopp, in dessen Rahmen die SMB eine längere interne Grundsatzdiskussion führt. Zehn Missionare ziehen ihre Einsprache zurück. Der Bezirk stellt bei der Prüfung der Einsprachen schliesslich fest, dass die Missionare gar nicht einspracheberechtigt sind. Auch drei weitere Einsprachen, zwei davon aus der Nachbarschaft und eine Einsprache aus der Gemeinde, werden abgewiesen. Die Planung wird mit einer Verzögerung von einem Jahr unter veränderten Rahmenbedingungen wieder aufgenommen.

Ergebnis des Planungsstopps ist eine Anpassung des Projekts: Die vorgesehene Pflegeabteilung für die Missionare im Neubau wird in ein Geschoss mit Kleinwohnungen umgeplant, dafür bleibt das bisherige Pflegegeschoss im erhaltenen Teil des Mutterhauses bestehen. Die Missionare dürfen individuell entscheiden, ob sie im erhaltenen Teil des Mutterhauses bleiben oder in eine Wohnung im neuen Teil des Mutterhauses ziehen möchten. Ende 2020 entscheidet sich ein Drittel der Missionare zu zügeln. Zwei Drittel bleiben im alten Teil. Als Folge davon stehen mehr Kleinwohnungen für Personen aus dem Bezirk zur Verfügung.

Während der Planungszeit findet ein altersbedingter Pächterwechsel beim landwirtschaftlichen Betrieb statt, der zur Missionsgesellschaft gehört. Es entstehen Diskussionen über die Einbindung des Betriebs in das Konzept «Im Bethlehem». Der Prozess der Entwicklung einer naturnahen, auf den Grundgedanken der Werte der Pioniersiedlung abgestimmten Bewirtschaftung des Betriebs läuft parallel. Bedürfnisse aus der Siedlung können und sollen aufgenommen und wenn möglich abgedeckt werden.

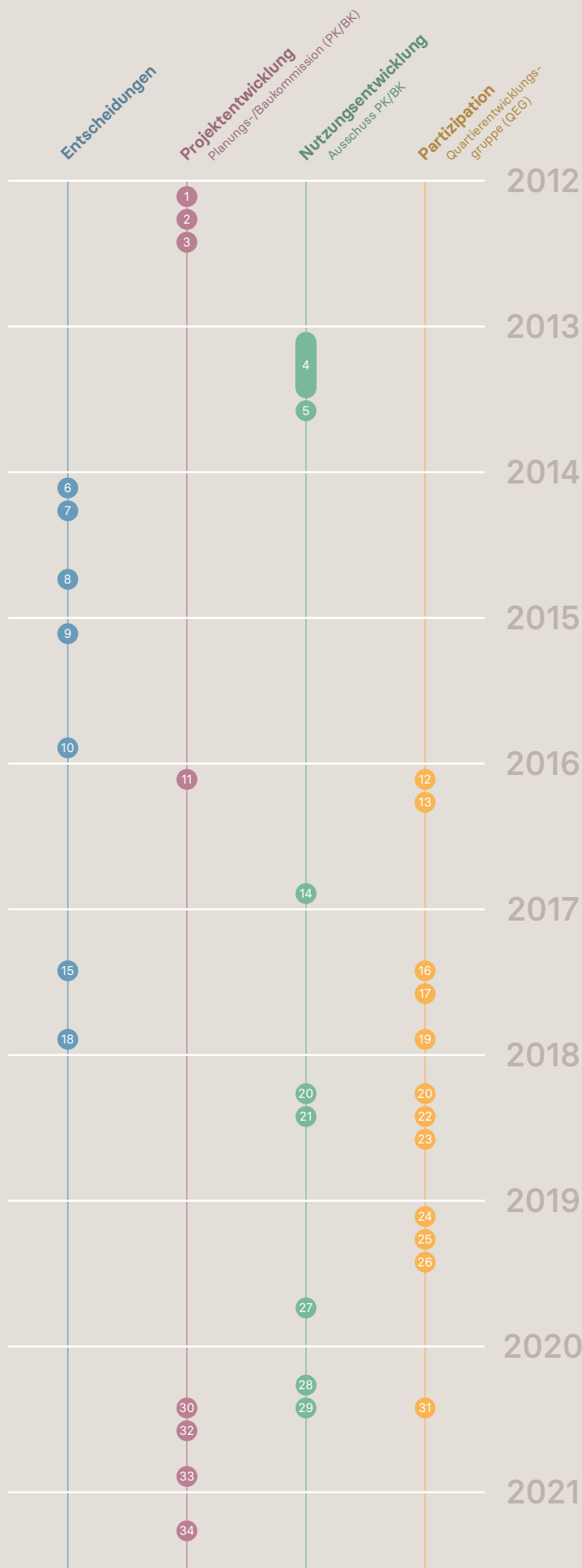


Abbildung 8: Zeitliche Einordnung

- 1 Ausschreibung Wettbewerb
- 2 Wettbewerbsprojekte
- 3 Jurierung des Wettbewerbes
- 4 Entwicklung Nutzungskonzept
- 5 Besichtigungen Wohnprojekte (Uster Brandstrasse, Generationenhaus Giesserei)
- 6 Auflage Gestaltungsplan
- 7 Einsprachen gegen Gestaltungsplan
- 8 Rückzug interne Einsprachen
- 9 Abweisung aller Einsprachen
- 10 Gestaltungsplan Missionshaus wird rechtsgültig
- 11 Revidiertes Richtprojekt
- 12 Zwischennutzung des alten Missionsgebäudes für 2 Jahre durch minderjährige unbegleitete Asylsuchende
- 13 Gründung Quartierentwicklungsgruppe
- 14 Erste Diskussionen Vermietungskonzept
- 15 Verein Missionshaus Bethlehem genehmigt die Ausführungsplanung Etappe 1
- 16 Workshop mit dem Freundeskreis
- 17 **Hoffest 1**
- 18 Generalversammlung: grünes Licht für die Baueingabe Etappe 1
- 19 Plakatausstellung an der Scheune
- 20 Besichtigung von Wohnsiedlungen (Sunnige Hof, BEP Hofächer)
- 21 Baueingabe
- 22 Vermietungsstrategie «Wohnen im Bethlehem» wird verabschiedet
- 23 **Hoffest 2**
- 24 Start Plakatkampagne
- 25 Lancierung Website
- 26 **Hoffest 3**
- 27 Servicekonzept ist erarbeitet
- 28 Nutzungsreglemente wird verabschiedet
- 29 Ablauf Vermietung wird festgelegt
- 30 Start Vermietung im Netzwerk
- 31 Newsletter aktiv im Alter
- 32 Öffnung der Vermietung
- 33 Letzte Etappe Vermietung
- 34 Erstbezug

4.2 Integriertes Nutzungskonzept

Der VMB arbeitet das Nutzungskonzept nach Erteilung der Baubewilligung mit der Arbeitsgruppe Quartierentwicklung aus. In der Arbeitsgruppe sind die Geschäftsstelle und der Vorstand des Vereins vertreten. Weitere Mitglieder sind eine Soziologin mit Erfahrung mit gemeinnützigen Wohnprojekten, der Bezirk Küssnacht sowie eine Vertreterin des Freundschaftskreises SMB.

Das Nutzungskonzept wird von drei Grundgedanken geprägt. Es sollen Synergien mit den bestehenden Strukturen und Kapazitäten des VMB genutzt werden, damit bestehende Arbeitsplätze langfristig gesichert werden können. Das Zusammenleben in der Siedlung soll mit einem begegnungsfördernden Raumprogramm und gemeinschaftsfördernden Massnahmen unterstützt werden. Und die Eigentümerin möchte nahe an den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mietern dran sein.

Erkenntnisse zum Siedlungsleben

Weil das Rad nicht neu erfunden werden soll, besichtigen die an der Projektentwicklung beteiligten

Personen zweimal gemeinnützige Wohnprojekte mit dem Ziel, Erkenntnisse für das Gelingen des Siedlungslebens zu gewinnen. Nach den Besichtigungen treffen die Projektbeteiligten drei Grundsatzentscheide:

- Die Pflege des Siedlungs- und Gemeinschaftslebens wird nicht mit der Anstellung einer Drittperson abgedeckt, sondern mit dem bestehenden Team. Nach Bedarf wird externe Unterstützung herangezogen.
- Ein gemeinsamer Waschsalon trägt zum Siedlungsleben bei. Deshalb werden keine individuellen Waschmaschinen in den Wohnungen eingebaut, auch keine Anschlüsse.
- In das Raumprogramm wird eine Werkstatt integriert, die vom Facility Manager betreut und von den Mieterinnen und Mietern semiprofessionell genutzt werden kann.

Im Verlauf des Öffnungsprozesses für Interessierte wird das Nutzungskonzept von verschiedenen Seiten in Frage gestellt. Einerseits werden Ansprüche angemeldet, eine eigene (Werte-) Gemeinschaft in einem Gebäude in der Siedlung bilden zu können. Andererseits wird die Vermarktbarkeit von Woh-

Abbildung 9: Aufgaben der Bereiche

1. Infopoint

- Entgegennahme von Anfragen
- Verkauf Hofladen
- Abrechnungen für Externe
- Post/Pakete entgegennehmen
- Schlüsselübergabe / Badgesystem
- Administrative Hilfe (z.B. Briefe, amtliche Formulare, Steuererklärung)
- Vermittlung Fahrdienst (intern)
- Unterstützung bei der Organisation von Kultur-/Freizeitanlässen

2. Facility Management

- Unterhalt
- Technische Arbeiten
- Technische Betreuung Zusatzräume (z.B. Joker, Sauna, Wintergarten, Küche)
- Garten
- Technische Unterstützung Kultur-/Freizeitanlässe
- Unterhalt Mobilität (Elektrovelo, Elektrostationen)

3. Hotellerie

- Ferienabwesenheitsdienst (intern)
- Wäscheservice (intern/extern)
- Reinigungsservice (intern)
- Mahlzeitenservice (intern)
- Catering (intern/extern)
- Reinigung Gästezimmer (speziell verwaltete Jokerzimmer)
- Reinigungsservice
- Sicherstellung wichtiger Anlässe (z.B. Osterbrunch, Hoffest)

4. Verwaltung SMB

- Wohnungsvermietung
- Entgegennahme von Anliegen zum Mietverhältnis
- Informationsanlässe: Updates zur Arealentwicklung, Auffrischung der «Arbeitsgruppen» sowie des Jahresangebots an Kulturveranstaltungen

4 Planung, Nutzungsentwicklung und Partizipation

nungen ohne eigenem Waschturm und mit einer reduzierten Zahl an Parkplätzen in Zweifel gezogen. Der VMB entgegnet den Beeinflussungsversuchen mit dem missionarischen Auftrag der SMB, einen Ort des toleranten Zusammenlebens und der Einfachheit zu schaffen, und nicht eine Plattform für Gemeinschaftsprojekte und Ideen anderer zu sein.

Infopoint als Anlaufstelle

Von Anfang an ist vorgesehen, für die Unterstützung des Siedlungslebens einen Hauswart mit erweitertem Aufgabenspektrum einzusetzen. Der VMB diskutiert lange das richtige Modell. Die Ansätze aus den besichtigten Wohnsiedlungen, eine Siedlungsassistentin im Teilzeitpensum anzustellen, überzeugen ihn nicht. Er entscheidet sich für ein Modell, das in die eigene Organisationsstruktur eingebettet ist und gründet den Infopoint, der von mehreren in der Geschäftsstelle tätigen Personen betreut wird (Abbildung 9).

Der Infopoint ist während den Arbeitszeiten personell besetzt und gewährleistet eine hohe Präsenz vor Ort. Hier laufen viele Aufgaben zusammen. Verschiedene Personen aus den Bereichen Facility Management, Finanzen, Hauswirtschaft und Verwaltung nehmen Anliegen entgegen. Sie führen Aufgaben aus, die teilweise in den Nebenkosten zum Mietzins enthalten sind und teilweise nach Aufwand verrechnet werden. Verschiedene Dienstleistungen werden nicht nur für Mieterinnen und Mieter, sondern auch für Externe geleistet.

Bewirtschaftungsmodell

Die Vermietung und Bewirtschaftung der verschiedenen Räumlichkeiten sowie die Bereitstellung von Dienstleistungen wird in die Strukturen und Abläufe des VMB eingebunden. Um nahe an den Mieterinnen und Mieter dran zu sein, entscheidet sich der Verein, die Mieterbetreuung vor Ort selbst wahrzunehmen. Nur die Liegenschaftsverwaltung (Mietverträge, Abrechnungen, etc.) wird an eine externe Firma vergeben.

Der VMB und die Verwaltung bestellen einen Siedlungsrat. Dieser nimmt Anliegen der Mieterinnen und Mieter zum Siedlungsleben auf, behandelt Fragen des Zusammenlebens zuhanden der Verwaltung und ist Anlaufstelle bei Streitfällen. Der Siedlungsrat erhält ein jährliches Budget für die Umsetzung von Massnahmen zugunsten des Siedlungslebens.

Für die Bewirtschaftung gliedert der VMB das Raumprogramm in verschiedene Raumtypen und weist den unterschiedlichen Raumtypen Vermietungs- und Bewirtschaftungsformen zu (Abbildung 10). Er erstellt zu diversen Räumen Nutzungsreglemente.

Wohnungen:

- Die Wohnungen werden individuell und unbefristet vermietet. Der Infopoint nimmt Anfragen entgegen. Die Reinigung der Wohnungen erfolgt individuell durch die Mieterinnen und Mieter oder wird bei Bedarf kostenpflichtig vom VMB übernommen.

Zusatzräume:

- Zusatzräume werden in private und halbprivate Räume aufgeteilt. Zu den privaten Zusatzräumen zählen die Jokerzimmer und die disponiblen Räume. Diese werden unbefristet vermietet und durch die Mieter individuell gereinigt. Zusatzdienstleistungen gibt es nicht.
- Zu den halbprivaten Zusatzräumen zählen das Gästezimmer, die Sauna und die Werkstatt. Diese werden für eine bestimmte Zeitdauer vermietet oder zugänglich gemacht. Für die Nutzung gibt es Nutzungsreglemente. Die Reservation erfolgt über den Infopoint inklusive Abrechnung, Reinigung. Die Badge-Übergabe erfolgt am Infopoint.

Gemeinschaftsräume:

- Die Gemeinschaftsräume werden in funktionale Räume und Freizeiträume aufgeteilt. Zu den funktionalen Räumen zählen der Waschsalon und die Trockenräume. Deren Nutzung ist im Mietzins inbegriffen. Es gibt Nutzungsregeln. Die Reinigung erfolgt professionell und wird vom VMB organisiert.
- Zu den Freizeiträumen zählen die Dachgärten und der Gemeinschaftsraum mit Küche. Auch die Nutzung dieser Räume ist im Mietzins enthalten. Für die Räume gibt es Nutzungsreglemente. Die Reinigung erfolgt professionell und wird vom VMB organisiert.

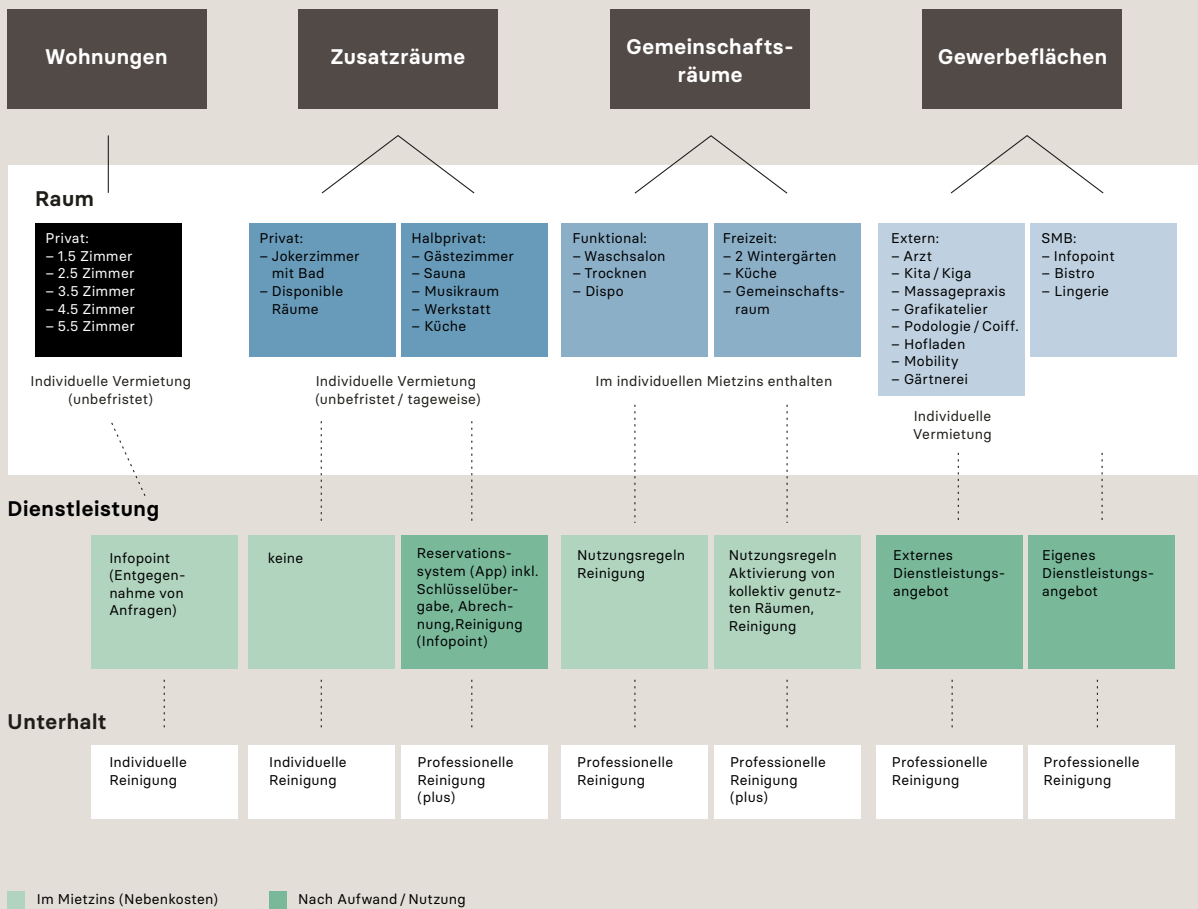
Gewerbeflächen:

- Die Gewerbeflächen werden in interne und externe Flächen unterschieden. Zu den internen Gewerbeflächen zählen die vom VMB betriebenen Räume. Die Dienstleistungen können von den Mieterinnen gegen Bezahlung in Anspruch genommen werden.
- Die externen Flächen werden an Gewerbetreibende vermietet. Die Reinigung wird von diesen übernommen. Deren Dienstleistungen können von den Mietern gegen Bezahlung bezogen werden.

Förderung nachbarschaftliche Aktivitäten

Das Raumangebot «Im Bethlehem» öffnet viel Spielraum für private, gemeinschaftliche und öffentlichkeitswirksame Aktivitäten. Die Eigentümerin vertritt die Haltung, dass sie die Infrastrukturen sowie gute Rahmenbedingungen für den Betrieb bereitstellt, die Bewohner die Räu-

Abbildung 10: Raumprogramm, Dienstleistungen und Unterhalt



me aber aus eigener Initiative nutzen und bespielen sollen. Dazu können sie sich in Arbeitsgruppen engagieren.

Der Infopoint unterstützt die Bildung von Arbeitsgruppen mit regelmässigen Mieterversammlungen, bei denen Ideen gesammelt werden und Interessierte sich zusammenschliessen können. Er kommuniziert die Verfügbarkeit von Räumen, die auch von Externen genutzt werden können, nach aussen, und nutzt dazu die vorhandenen Kontakte im Bezirk sowie zum Quartierverein.

Der VMB richtet einen Kulturfonds für die Finanzierung des Siedlungslebens ein, der, neben freiwilligen Mieterbeiträgen, vom Verein Missionshaus Bethlehem unterstützt wird. Der Fonds steht dem Siedlungsrat für seine Aktivitäten zur Verfügung. Der Rat legt einen partizipativ abgestützten Mechanismus vor, wie er über die Mittel verfügt.

4.3 Information und Partizipation

Das Wohnkonzept ist für den ländlichen Raum nicht selbsterklärend und Senioren, die eine wichtige Zielgruppe sind, benötigen in der Regel einen längeren Entscheidungsprozess für einen Umzug. Der VMB nutzt deshalb früh Gelegenheiten, die Kernideen zu vermitteln und Interessierte zu informieren und an das Projekt heranzuführen. Die Herausforderung in der Kommunikation besteht darin, die Siedlung mit den Werten der SMB zu prägen und das Projekt gleichzeitig soweit zu öffnen, dass es von sehr unterschiedlichen Zielgruppen angenommen wird.

Hoffeste

Eine wichtige Rolle für die Bekanntmachung des Projekts spielen die Hoffeste, die der VMB ab 2017 durchführt. Das Hoffest-Konzept entwickelt sich mit den Jahren weiter.

4 Planung, Nutzungsentwicklung und Partizipation

Das erste Fest wird kurz vor der Baueingabe durchgeführt. Der VMB nutzt es dazu, die Projektidee zu vermitteln: wie kam es zum Projekt, wie funktioniert das Wohnkonzept und welche Informationen zur Vermietung sind bereits bekannt. Der Bezirksammann würdigt das Projekt seitens der öffentlichen Hand. Als Rahmenprogramm organisiert der VMB Bier, Wurst und Kuchen sowie Musik einer lokalen Musikgruppe. Das Publikum setzt sich vorwiegend aus der lokalen Bevölkerung und der SMB nahestehenden Kreisen zusammen.

Beim zweiten Hoffest 2018 vermittelt die SMB ihre Grundwerte für das Projekt und wie sich diese im Zusammenleben spiegeln sollen. Der Verein informiert wieder über die Vermietung. Dieses Mal wird ein interaktiver Teil eingebaut. Die Gäste können das Leitbild beurteilen, das Dienstleistungskonzept bewerten und Ideen für das kulturelle Angebot einbringen. Anhand der Rückmeldungen validiert der VMB das Angebot, überprüft die Vermietungskriterien und diskutiert ein Konfliktmanagement. Auch bei diesem Hoffest ist das Publikum geprägt von bekannten Gesichtern.

Beim dritten Hoffest im Jahr 2019 findet eine Öffnung für ein breites Zielpublikum statt. Das Fest dauert während des ganzen Tages. Die Mission stellt das Essen nicht mehr selbst bereit, sondern organisiert ein internationales Buffet. Über den Tag verteilt spielen Bands aus unterschiedlichen Stilrichtungen und Nationen. Dank einem Wettbewerb zur Baustellenwandbemalung, der sich an Kinder richtet, sind viele Familien anwesend. Diverse Interessentinnen und Interessenten, die teilweise von weit entfernt anreisen, besichtigen den Ort und stellen sich der Geschäftsstelle vor.

Im Jahr 2020 kann das geplante Hoffest mit Baustellenbesichtigung wegen der Bestimmungen zum Schutz vor Corona nicht durchgeführt werden. Der VMB organisiert nur individuelle Führungen für Wohnungsinteressenten. Wegen den Schutzbestimmungen kann auch der geplante Empfangs-Apéro für die Mieterinnen und Mieter vor dem Bezug der Siedlung nicht stattfinden.

Plakatkampagne

Die offizielle Vermarktung der Siedlung wird mit einer Website und einer Plakatkampagne vorangetrieben. Die Plakatkampagne verfolgt die Idee, nach Wohnpionieren zu suchen. Dazu werden drei Bildsujets ausgewählt, die unterschiedliche Generationen repräsentieren. Nach längeren internen Diskussionen werden die Bilder zugunsten von mehr Diversität nochmals angepasst: auf einem Sujet ist nun eine Familie mit Migrationshintergrund abgebildet. Dieses Sujet soll den multi-

kulturellen Aspekt wiedergeben und dazu führen, dass sich Personen aus anderen Kulturen angesprochen fühlen. Die Plakate werden vor allem an Bahnhöfen und bei der Baustelle, teilweise auch mobil, aufgehängt.

Ergänzend zu den Werbe-Plakaten hängt der VMB vor Ort grosse Informationstafeln zur Siedlung an der Strasse und an der Baustellenwand auf. Diese informieren Passanten und Passantinnen auf niederschwellige Weise über das Projekt.

Medien

Der VMB informiert die Medien mit Mitteilungen bei Meilensteinen. Dazwischen kommen die Lokalmedien und das SRF Regionaljournal auf den Verein zu, um Geschichten über das Projekt zu schreiben. Ergänzend dazu organisiert der VMB verschiedene Vorträge zum Projekt in Küssnacht, unter anderem beim Verein «Aktiv im Alter».

Ein wichtiges Kommunikationsinstrument ist eine Interessensliste, die nach der Initiierung erster Kommunikationsmassnahmen aufgebaut wird. Anfangs werden Adressen von Interessierten mit aufgelegten Listen gesammelt. Wer eingetragen ist, erhält per Post oder E-Mail weitere Informationen zum Projekt.

Der Postversand wird gemacht, damit auch ältere Personen gut erreicht werden. Nachdem die Website online geht, wird die Interessensliste mit einem Newsletter zusammengeführt, für den sich Interessierte über ein Online-Formular anmelden können. Mit der Zeit wird die postalische Kommunikation immer mehr von der digitalen Kommunikation abgelöst.

Die erste Ausschreibungsrunde für die Wohnungen erfolgt nur unter den Newsletter-Abonnenten. Allein diese Runde reicht aus, fast die Hälfte der Wohnungen zu vermieten. Erst zum Schluss schaltet der VMB konventionelle Inserate auf den Internetportalen. Mit diesen sucht er vor allem Mieterinnen und Mieter für die grösseren Familienwohnungen.

Partizipative Aussenraumgestaltung

Als partizipatives Element der Wohnraumentwicklung gestaltet der VMB die Hof- und Spielbereiche zusammen mit künftigen Bewohnern und Kindern der Siedlung und der Umgebung. Er bindet den Bezirk und das Gymnasium in die Partizipation ein. Als Zeitpunkt wählt der Verein den Spätsommer nach Bezug der Wohnungen im Jahr 2021, damit sich die Bewohnerinnen und Bewohner eingelebt haben und es klarer ist, was die Bedürfnisse zur Nutzung des Freiraums sind.

1



2



3





Werbekampagne «Pioniere»

- 1 Icon «Herz» als Flaggensignet und Bestandteil der Logo-marke «Im Bethlehem»
- 2 Kampagnensujet «Wohnpioniere»
- 3 Website
- 4 APG Plakatkampagne Sujet F4
- 5 APG Plakatkampagne Sujet F12



5 Vermietung

Die SMB möchte mit der Wohnsiedlung «Im Bethlehem» bestimmten Zielgruppen ein Zuhause geben und ihnen alltagstaugliche Dienstleistungen zur Verfügung stellen. Das Erreichen der Zielgruppen für die Wohnungen überlässt der VMB nicht dem Zufall, sondern steuert es mit einem getakteten Vermietungsablauf und den bereits beschriebenen zielgruppenspezifischen Informationsmassnahmen, basierend auf einem Vermietungskonzept und von Vermietungskriterien. Auf passende Mieter für die Gewerbeflächen geht der Verein proaktiv zu.

5.1 Vermietungsablauf Gewerbe

Der VMB machte sich rasch ein Bild der Anker-nutzungen, die er in der Siedlung haben möchte.

Die Gastronomie und Lingerie entwickelt er aus dem bestehenden Betrieb weiter. Als Partner für die Pflegeangebote geht er auf die örtliche Spitex zu und entwickelt mit ihr das Betreuungs-Konzept für die pflegebedürftigen Missionare.

Um attraktiv für Familien zu sein, sucht der VMB eine Kinderbetreuung. Er geht auf das Chinderhuus in Küsnacht zu, das seine Angebote über mehrere Liegenschaften verteilt betreibt, und bietet ihm einen attraktiven Mietvertrag für ein konsolidiertes Angebot an. Der VMB macht Zugeständnisse bei der Miete, da ihm dieses Angebot sehr wichtig ist. Die Spielgruppe ist bereits auf dem Gelände und wird umgesiedelt.

Die übrigen Mieter, zu denen unter anderem Therapeuten zählen, kommen von sich aus auf den VMB zu. Sie fühlen sich vom Konzept der Siedlung angesprochen.

5.2 Vermietungskonzept Wohnungen

Das Vermietungskonzept für die Wohnungen orientiert sich am Leitbild «Im Bethlehem». Innerhalb der Siedlung wird ein ausgewogener Mietermix angestrebt. Einseitige Mehrheiten sollen in der Siedlung und in den einzelnen Häusern vermieden werden.

Der Mietzins basiert auf einer Kostenmiete. Daraus leiten sich unterschiedliche, durch Wohnungsgrösse, Ausbaustandard und Lage der

Wohnung gesteuerte Mietpreise ab. Als Vergleichsgrundlage dienen die Mieten von preisgünstigen Wohnbauträgern in der Region.

Bei einem Teil der Wohnungen werden die Mieten so angesetzt, dass der maximale Mietzins die Vorgaben des Bezirks Küsnacht für Bezüger von Mietzinsbeiträgen (Sozialhilfeempfänger) erfüllt. Die entsprechenden Mieter werden vom Bezirk vermittelt.

Die Wohnungsmieten werden so kalkuliert, dass Wohnungen mit zusätzlichen Qualitäten einen Zuschlag erhalten, was es erlaubt, andere Wohnungen zusätzlich zu vergünstigen. Dadurch wird Spielraum für Transferzahlungen zwischen Mietern mit tiefen und hohen Einkommen und Vermögen geschaffen. Die Verwaltung hat auch die Möglichkeit von Finanzierungen durch zeitlich beschränkte Mietzinsreduktionen.

Vermietungskriterien Wohnungen

Zur Umsetzung der gewünschten Mischung werden die Bewerbungen von Wohnungsinteressenten nach verschiedenen Kriterien beurteilt. Ein ausgewogener Mix wird zu Alter, Haushaltsform, finanzielle Möglichkeiten und Migrationshintergrund angestrebt. Zu den hoch gewichteten Umzugsgründen zählen die Rückkehr nach Küsnacht bzw. Immensee, der Umzug innerhalb des Bezirks oder für das Wohnen im Alter, das Interesse und Engagement für nachbarschaftliche Wohnformen, geringere Chancen auf dem Wohnungsmarkt, Betreuungsbedarf oder finanzielle Gründe.

Die Grundlage der Vermietung bildet der beschriebene Mietermix. Bestehende Mieter, die künftig in eine andere Wohnung wechseln möchten, erhalten bei Wohnungsausschreibungen den

A woman with dark hair, wearing a white short-sleeved shirt and a blue and white striped apron, stands in a kitchen with her arms crossed. The kitchen has stainless steel equipment and a sink.

**Punithavathy Rajeswaran,
Mitarbeiterin und Mieterin**

**Was interessiert Sie besonders an der Arbeit
in der Wohnsiedlung?**

Es freut mich sehr, dass ich für die Mitglieder des Missionshauses arbeiten und auch hier wohnen kann. Der Vorteil ist, dass ich einen sehr kurzen Weg zur Arbeit habe und auch schnell wieder zuhause bei den Kindern bin. Für die Kinder ist es toll, dass ich in der Nähe arbeite.

An elderly man with glasses, wearing a red and blue striped shirt and dark suspenders, sits in a brown leather armchair. He has his hands clasped in his lap. In the background, there are purple flowers and a window.

Louis Dober, Mieter

Was war der wichtigste Zuzugsgrund?

In bin hierher gezogen, weil in der Siedlung alles abgedeckt ist, zum Beispiel das Essen, die Reinigung und die Gespräche mit den Patres.

Statistiken

Anzahl vermietete Wohnungen

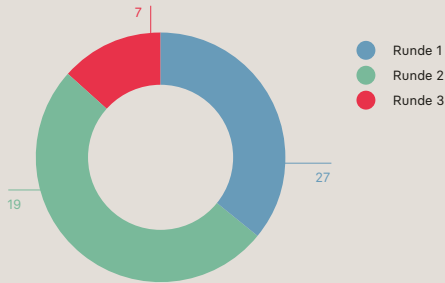


Abbildung 11: Anzahl vermietete Wohnungen nach Bewerbungsrunde (n=53)

Altersgruppen im Vergleich zum Bezirk

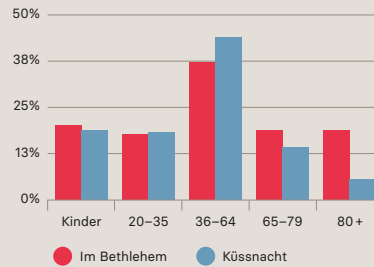
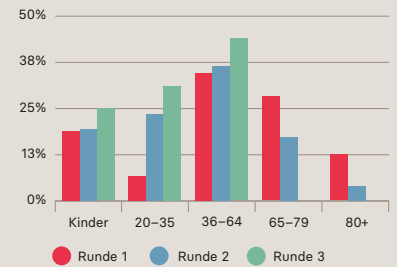


Abbildung 12: Altersgruppen bei der Erstvermietung im Vergleich zum Bezirk und nach Bewerbungsrunde (Im Bethlehem: n=95, Küssnacht: n=13'300)

Altersgruppen nach Bewerbungsrunden



Einkommensverteilung der Haushalte

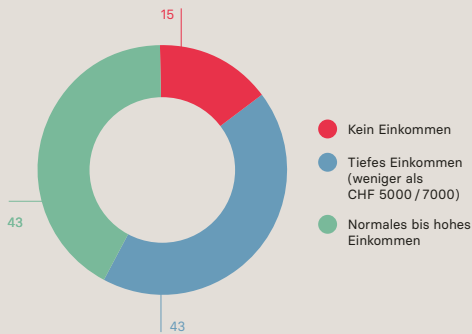


Abbildung 13: Einkommen in Kategorien (n=53)

Veränderung Zimmerzahl

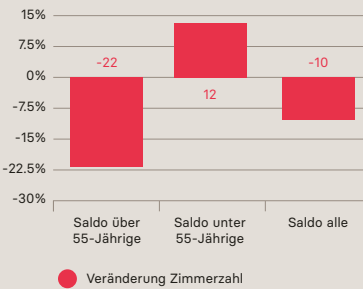
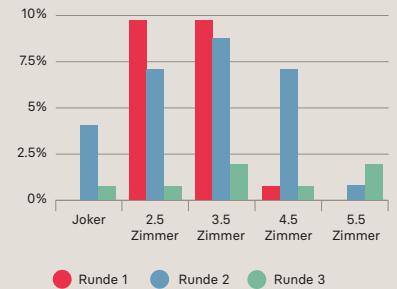
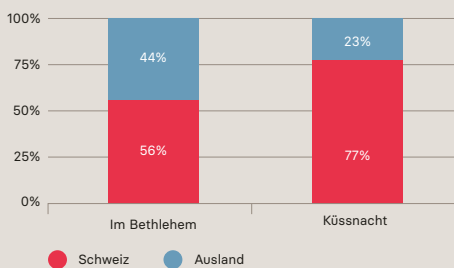


Abbildung 14: Saldo nach Zimmerzahl und vermietete Wohnungen nach Bewerbungsrunde (n=53)

Wohnungsgrößen



Nationalitäten im Vergleich zum Bezirk



Nationalitäten nach Bewerbungsrunde

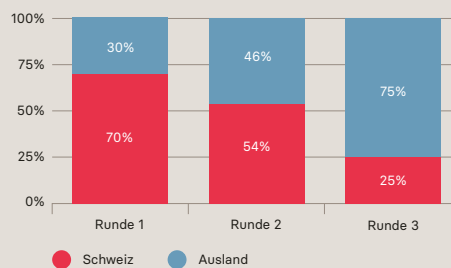


Abbildung 15: Nationalität in der Siedlung, verglichen mit dem Bezirk und nach Bewerbungsrunde (Im Bethlehem: n=73, Küssnacht: n=13'324)

5 Vermietung

Vorrang vor Neumieter*innen. Die Möglichkeit zum siedlungsinternen Wohnungswechsel bei veränderten Bedürfnissen wird zugunsten einer optimaleren Wohnungsbelegung aktiv kommuniziert und gefördert. Bei Jokerzimmern und disponiblen Räumen haben eigene Mieter Vorrang gegenüber externen Mietinteressenten.

Vermietungsablauf

Die Erstvermietung wird etappiert durchgeführt. Die erste Vermietungsrunde wird exklusiv innerhalb der Interessensliste durchgeführt. In einer zweiten Runde wird die Ausschreibung für alle geöffnet. Für eine dritte Runde werden etwa zehn Prozent der Wohnungen zurückgehalten. Diese werden wenige Monate vor dem Bezugstermin freigegeben.

Ziel ist es, mit der ersten Runde Senioren und lokal Verankerte besonders gut zu erreichen. Mit der zweiten Runde soll ein breites Spektrum an Interessierten angesprochen werden und mit der dritten Runde sollen Personen die kurzfristig suchen eine Möglichkeit erhalten (Abbildung 16).

5.3 Vermietungsergebnis

Auf den Bewerbungsformularen für die Wohnungen müssen die Interessenten diverse Angaben zum Haushalt, zu den Umzugsgründen und ihrem Interesse am Gemeinschaftsleben machen. Zur Bewerbung zählt auch das Einverständnis mit dem Leitbild der SMB.

Anhand der Bewerbungsformulare kann ausgewertet werden, welche Zielgruppen in welcher Bewerbungsrunde erreicht worden sind und somit nachgewiesen werden, ob die erwünschten Zielgruppen erreicht worden sind. In der ersten Bewerbungsrunde werden 19 Wohnungen vermietet, in der zweiten Runde 27 Wohnungen und in der dritten Runde sieben Wohnungen (Abbildung 11). Darunter sind auch einige Mietverträge für Jokerzimmer und Hobbyräume.

Sozio-demografische Aspekte

Das Ziel der Altersmischung mit einem Fokus auf Senioren wird erreicht. Verglichen mit der Zusammensetzung der Bevölkerung im Bezirk Küssnacht wohnen «Im Bethlehem» verhältnismässig gleichviele Kinder und junge Erwachsene, etwas mehr über 65-Jährige und etwas weniger Personen in der mittleren Altersgruppe (Abbildung 12). Wie erwartet gibt es deutliche Unterschiede zwischen den Bewerbungsrunden: in der ersten Runde bewerben sich sehr viele 65- bis 79-Jährige und über 80-Jährige, aber kaum junge Erwachsene. In der zweiten Runde ziehen junge Erwachsene nach, 65- bis 79-Jährige sind ebenfalls noch

gut vertreten. In der dritten Runde mit der übrigen Handvoll vor allem grösserer Wohnungen bewerben sich insbesondere Familien.

Die Zielgruppe der Personen mit bescheidenen Budgets wird erreicht, unter gleichzeitiger Wahrung einer breiten sozialen Mischung. Fast jeder sechste Haushalt verfügt über kein Einkommen, was etwa dem Anteil an Wohnungen entspricht, der an Sozialhilfeempfänger vermietet wird (Abbildung 13). Darunter sind viele Familien. Knapp die Hälfte der Haushalte verfügt über ein tiefes Einkommen. Dazu zählen Einpersonenhaushalte mit weniger als 5000 Franken und Mehrpersonenhaushalte mit weniger als 7000 Franken Haushaltseinkommen. In dieser Kategorie sind überdurchschnittlich viele Senioren vertreten. In den übrigen Wohnungen verfügen die Mieterinnen und Mieter über normale bis höhere Einkommen.

Mit der Erstvermietung trägt die SMB zur Reduktion des Wohnflächenverbrauchs bei: Ein Vergleich der vorherigen und jetzigen Wohnung zeigt, dass die Umzüge der Senioren zu einer Einsparung von 22 Zimmer und die Zuzüge der Jüngeren zu einem Zusatzbedarf von zwölf Zimmer führt. Im Saldo wird der Wohnraumbedarf um 10 Zimmer oder gut drei Wohnungen reduziert (Abbildung 14).

Erwartungsgemäss werden in der ersten Bewerbungsrunde vor allem 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen vermietet. Die grösseren Wohnungen sowie die Jokerzimmer interessieren vor allem in den weiteren Bewerbungsrunden (Abbildung 14).

Das Ziel, eine multikulturell gemischte Bewohnerschaft zu erreichen, wird mit der Erstvermietung gut erreicht. Über vierzig Prozent der Mieterinnen und Mieter haben eine ausländische Nationalität, verglichen mit einem Viertel der Bevölkerung von Küssnacht (Abbildung 15). Der Anteil Personen mit ausländischem Pass ist in der zweiten und dritten Runde höher als in der ersten Runde.

Umzugsgründe

Die Zielgruppen der Siedlung werden auch über ihre Umzugsgründe definiert. Mit der Erstvermietung erreicht der VMB sowohl Rückkehrer in den Bezirk als auch Umzuger innerhalb des Bezirks in allen Altersgruppen. Die bezirksinternen Umzuger sind wie erwartet in der ersten Bewerbungsrunde am stärksten vertreten (Abbildung 17).

Insgesamt ziehen sechs über 80-jährige Personen ein, der älteste Mieter ist 89 Jahre alt. Die Hälfte der über 80-Jährigen wohnte vorher im Bezirk, die andere Hälfte in der Region. Die Um-

zugsgründe werden im Bewerbungsformular mit einem offenen Textfeld erfasst, also nicht über vorgegebene Antwortoptionen. Fast die Hälfte aller Mieterinnen und Mieter gibt das Interesse am Generationenwohnen an. Ein mangelndes Angebot auf dem Wohnungsmarkt, zu hohe Wohnkosten am bisherigen Ort oder eine (anstehende) Wohnungskündigung ist für ein Drittel ein Grund für den Wohnungswechsel (Abbildung 18).

Engagement für das Siedlungsleben

Im Bewerbungsformular müssen die Interessenten angeben, ob sie sich für die Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe interessieren und bereit sind, einen freiwilligen Beitrag an den Kulturfonds zu leisten. Etwa die Hälfte gibt an, sich in einer Arbeitsgruppe engagieren zu wollen und etwa 20 Prozent sind bereit, in den Kulturfonds einzuzahlen (Abbildung 19). Damit bestehen gute Voraussetzungen für das Siedlungsleben. Das Interesse an den Arbeitsgruppen ist bei Personen im Erwerbsalter etwas höher als bei Senioren. Dafür sind Senioren eher bereit, in den Kulturfonds einzuzahlen.

Jokerzimmer

Da es in der Region kein Angebot an Jokerzimmer und somit keine Referenzwerte für die Vermietung gibt, ist bis zum Vermietungsstart unklar, ob das Angebot von der ländlichen Bevölkerung angenommen wird. Allfällige Sorgen sind jedoch unbegründet. Sowohl die Jokerzimmer also auch Disporäume werden gut vermietet. Die Jokerzimmer (mit Nasszelle) werden nicht als Zusatzzimmer, sondern als Kleinwohnungen gemietet. Zwei Personen wohnen ständig in einem Jokerzimmer, eine Person nutzt es zum Wochenaufenthalt. Die Disporäume werden vorwiegend als Hobbyraum genutzt. Zwei werden von Personen gemietet, die nicht in der Siedlung wohnen, sondern hier ihrem Hobby respektive einer selbständigen Tätigkeit nachgehen. Erste Buchungen für das Gästezimmer werden bereits vor dem Bezug gemacht.

Dienstleistungen

Die Bewerberinnen und Bewerber können auf dem Anmeldebogen ihre Präferenzen zu den Dienstleistungen angeben. Fast die Hälfte interessiert sich für das Bistro und den Hofladen, letzterer findet bei Senioren einen noch grösseren Anklang als bei Personen im Erwerbsalter. An der Reinigung und Lingerie zeigt knapp ein Drittel Interesse. Das Interesse der Senioren ist grösser als der Jüngeren. Mahlzeiten und Betreuung finden bei einem Fünftel Anklang, sowohl in Form der Kinder- als auch der Altersbetreuung (Abbildung 20). Aus dem Interesse kann

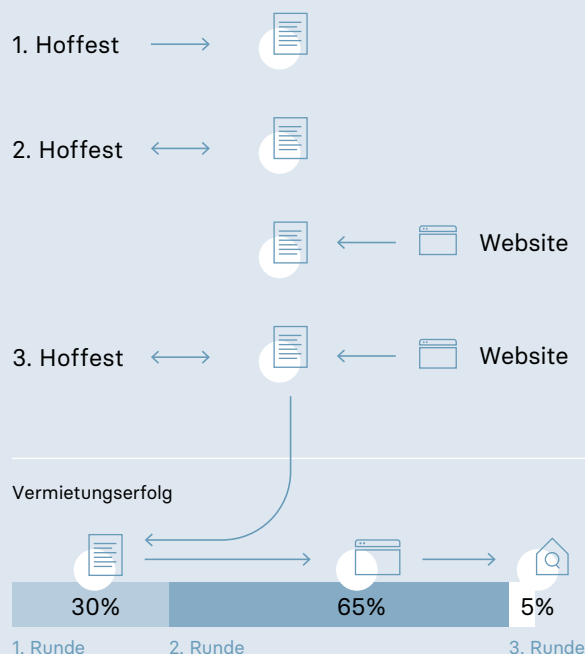
allerdings kein Rückschluss auf den Konsum gemacht werden. Wie stark die Nachfrage tatsächlich sein wird, zeigt sich im Betrieb.

Absprungsgründe

Von den insgesamt 58 bei der Liegenschaftsverwaltung eingegangenen Bewerbungen werden 7 Bewerbungen nicht berücksichtigt: Die meisten ziehen ihre Bewerbung selbst zurück, bei wenigen entscheidet sich der VMB gegen das Mietverhältnis. Rückzugsgründe sind vor allem andere Wohnungsangebote. Nur eine ältere Frau zieht ihre Bewerbung nach längerer Bedenkzeit zurück und bleibt doch am alten Ort wohnen.

Abbildung 16: Vermietungsprozess

Ablauf des Vermietungsprozess



[Interessentenliste] Interessentenliste [Website] Website [Homegate] Homegate

Statistiken

Zuzugsregion

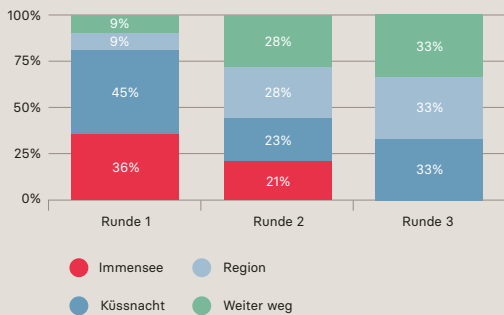


Abbildung 17: Letzter Wohnort der Mieterinnen und Mieter (n=71)

Umzugsgründe

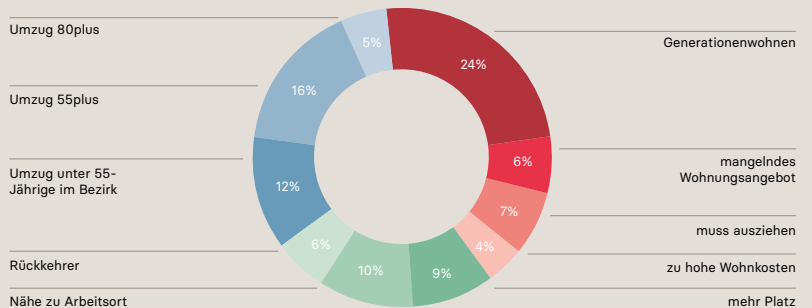
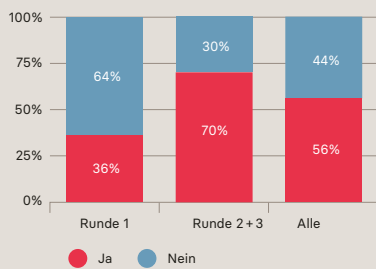


Abbildung 18: Umzugsgründe der Mieterinnen und Mieter (Mehrfachantworten möglich, n=53)

Interesse an Arbeitsgruppen



Beitrag an Kulturfonds

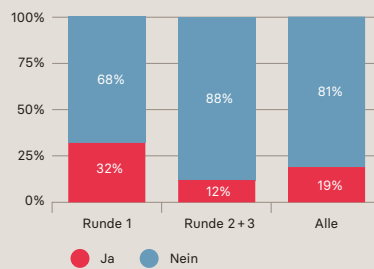


Abbildung 19: Interesse an Arbeitsgruppen und Bereitschaft zum Beitrag an den Kulturfonds (n=52)

Interesse am Angebot

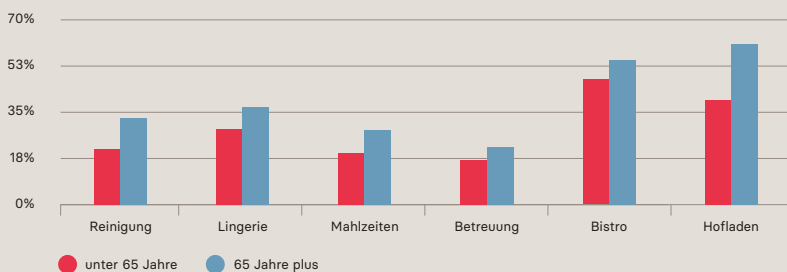


Abbildung 20: Interesse an den Angeboten (n=53)

6 Erkenntnisse

Aus dem Projekt «Im Bethlehem» kann viel darüber gelernt werden, wie alternative Wohnprojekte im ländlichen Raum realisiert werden können. Die Erkenntnisse werden in den folgenden Kapiteln aus unterschiedlichen Perspektiven dargestellt.

Der Rückblick der SMB basiert auf einer Einschätzung von Josef Meili, Generaloberer der SMB. Die Erkenntnisse des Bezirks stützen sich auf ein Interview mit Petra Gamma, Bezirksrätin und Sozialvorsteherin, und Jeanette Stalder Muff, Abteilungsleiterin Soziales und Gesellschaft. Die Erkenntnisse zur Projektentwicklung sind das Ergebnis aus Diskussionen, welche die an der Entwicklung beteiligten Personen im Rahmen der Dokumentation geführt haben.

6.1 Rückblick der SMB

Für die SMB ist die Siedlung «Im Bethlehem» ein missionarisches Projekt, das ihren Zielsetzungen entspricht. Es verwirklicht den sozialen Auftrag, der mit dem Auftrag zur Verkündigung der frohen Botschaft wesentlich verbunden ist.

So wie die SMB in anderen Ländern soziale Projekte (Schulen, Spitäler, etc.) aufbaute, ist «Im Bethlehem» ein Projekt in der Heimat, das dem sozialen Auftrag der SMB dient. Konkret heisst dies, Generationenwohnungen und sozialverträgliche Wohnungen zu bauen, um vor allem der jungen und der älteren Generation aus dem Bezirk Küssnacht die Möglichkeit zu geben, in ihrer angestammten Heimat bleiben zu können. Insofern ist «Im Bethlehem» ein Vermächtnis der SMB in der Schweiz, so wie es ähnliche Vermächtnisse in den Einsatzgebieten Asien (Berufsmittelschule in Taiwan), Afrika (Aufbau von Gemeinwesen in Simbabwe) und Lateinamerika (Aufbau von Zentren für Friedensarbeit in Kolumbien) gibt.

Ob das Projekt «Im Bethlehem» ein einmaliges Projekt bleibt, lässt sich schwer voraussagen. Das Projekt ist eine Antwort auf die lokalen Bedürfnisse der Bevölkerung im Umfeld von Küssnacht am Rigi. Die SMB-Zielsetzungen geben vor, dass Projekte immer eine Antwort auf Bedürfnisse sind. Falls sich andernorts entsprechende Bedürfnisse ergeben, kann sich die SMB vorstellen, darauf zu reagieren. Dies geschah in frühe-

ren Zeiten im Zusammenhang mit dem Gymnasium, z.B. mit der Errichtung von Pro-Gymnasien in der Ostschweiz (Rebstein) oder in der Westschweiz (Torry Fribourg).

Der grösste Erfolg der SMB für ein Projekt ist die gelungene Antwort auf ein soziales Bedürfnis der lokalen Umgebung. «Im Bethlehem» ist ein Ausdruck ihrer Flexibilität, nicht nur in anderen Ländern, sondern auch in ihrer Heimat Antwort geben zu können.

Der spannendste Aspekt des Projekts «Im Bethlehem» ist für die SMB die Wahrung des Namens «Bethlehem». Die Bezeichnung trägt die Grundidee der SMB sowohl in den Gebäuden als auch in den Wohnformen und Wohngemeinschaften weiter, unabhängig davon, wie viele Mitglieder die SMB hat. Die Mission würde auch bei künftigen Projekten in gleicher Weise vorgehen, weil «Im Bethlehem» ihren Grundprinzipien voll und ganz entspricht.

6.2 Erkenntnisse des Bezirks

Die Siedlung «Im Bethlehem» hat einen wegweisenden Charakter für den Bezirk. Die Generationenmischung, die Mischung von Schweizern und Ausländern, von Jung und Alt, von Sozialhilfebezüglern und gut Situierten, dazu die möglichen ambulanten Leistungen in der Pflege durch die örtliche Spitex, das Angebot von Hausdiensten, die Ansiedlung der Kindertagesstätte und der Spielgruppe im selben Quartier – dies alles in einer Siedlung ist neu für Küssnacht.

Im Bezirk gab es kaum kritische Stimmen zum Projekt, sondern immer wohlwollende Äusserungen. Man fragte sich gespannt, wie die SMB diese Ziele der Durchmischung erreichen würde. Die Leitung der Spitex stellte sich die Frage nach den operativen Auswirkungen bei ihrem Engagement in dieser Siedlung. Seitens der Abteilung Soziales und Gesellschaft stellte sich eine vorsichtige Freude auf die zu erwartenden Möglichkeiten ein.

Das Projekt steht im Bezug zu aktuellen Fragen im Bezirk: In der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzeptes werden grundsätzliche Bedürfnisse diskutiert. Nach der Entwicklung von grossen Bauprojekten, die in der Vergangenheit vor allem kommerzielle Ziele verfolgt haben, zeigt sich heute ein Bedürfnis nach mehr Qualität. «Im Bethlehem» kann einen leitenden Charakter haben und zum Vorzeigeprojekt werden. Abteilung-intern wird beim Ressort Soziales und Gesellschaft im Bezirksprojekt «Zusammen ins Alter» überlegt, wie die Erfahrungen aus «Im Bethlehem» genutzt werden können, um andere Siedlungsentwicklungen zu animieren.

Der Bezirk hatte eigentlich keine Erwartungshaltung an das Projekt, sondern war gespannt auf die Entwicklung der Siedlung. Seitens des Ressorts Soziales und Gesellschaft wurden die Erwartungen mit der Vermietung von Wohnungen über den Bezirk an Sozialhilfebezüger bereits erfüllt, aber auch mit der vorgesehenen partizipativen Umgebungsgestaltung. Leider konnte die gute und innovative Idee von Küssnachtler Initiantinnen für einen Begegnungsraum für Arbeit und Kultur nicht realisiert werden. Mitglieder der SMB-Gemeinschaft bekundeten grosse Bedenken wegen der dadurch entstehenden Unruhe und Umtriebe.

Der Bezirk freut sich auf die weitere Entwicklung des Quartiers, um in späteren Etappen wieder Wohnungen in einer guten gesellschaftlichen Durchmischung mieten zu können. Erwünscht wären auch Räume für eine autonome Nutzung durch Jugendliche. Zudem gibt es Interesse an geschützten Wohnsituationen und Arbeitsplätzen für handycaperte Menschen oder Demenz-Tagesstätten.

Es ist dem Bezirk wichtig, in guter Verbindung zu bleiben. Er schätzt die Möglichkeit sehr, dass mit der SMB visionär weitergearbeitet werden kann. Er würde es sehr begrüssen, wenn die Behörden, Ämter und Kommissionen die Möglichkeit erhalten, sich ein Bild über das Projekt, die Chancen und Möglichkeiten, aber auch den Prozess zu machen. Der ganze Bezirk soll von den Erkenntnissen aus dem Projekt profitieren können. So können die Behörden in ihrer Wahrnehmung stärker auf gesamtgesellschaftliche Themen sensibilisiert werden.

Der Bezirk fühlte sich sowohl im bautechnischen als auch im gesellschaftlichen Bereich gut involviert. Es gab gute Erfahrungen, wie Neuentwicklungen angegangen werden können.

6.3 Erkenntnisse der Projektentwicklung

Die enge Einbindung des Bezirks schaffte Vertrauen

Die frühe Einbindung des Bezirks in die verschiedenen Gremien erwies sich als vorteilhaft für die gesamte Projektentwicklung. Die Mitarbeit im Wettbewerbsgremium sowie die Kontakte und enge Zusammenarbeit in der Phase der Entwicklung des Gestaltungsplanes und der Baueingabe führten zu sinnvollen eigentümergeleiteten Vorgaben in den Sonderbauvorschriften und zum guten Sachverständnis der Behörde im Baubewilligungsverfahren.

Die enge Zusammenarbeit zwischen der SMB und dem Bezirk führte auch dazu, dass der Bezirk die Prozesskontinuität bei den Personen höher gewichtete als die Funktionen: So blieb beispielsweise der ehemalige Bezirksammann weiterhin in den Kommissionen involviert, auch nachdem der neue Bezirksammann gewählt wurde.

«Im Bethlehem» ist Zuhause und missionarisches Projekt der SMB

Mit dem Projekt «Im Bethlehem» realisiert die SMB nicht einfach eine Wohnsiedlung, sondern das neue Mutterhaus für die Missionare und ein gemeinnütziges Projekt. Es brauchte Zeit und Diskussionen, bis die Missionare das Projekt als neues Zuhause und als missionarisches Projekt annahmen.

Bei der Positionierung des Projekts in der Öffentlichkeit bewegte sich der VMB auf einer Gratwanderung zwischen einer präzisen Positionierung mit den missionarischen Werten und einer Öffnung für unterschiedliche Zielgruppen. Die universellen Grundwerte aus dem Leitbild wurden von den Wohnungsbewerbern sehr gut angenommen.

Neue Wohnformen sind im ländlichen Raum nachgefragt

Die SMB ging mit dem Wohnkonzept auch ein Risiko ein: Weil urbane Wohnkonzepte im Kanton Schwyz nicht erprobt sind, gab es keine Referenzwerte für die Vermietung und Akzeptanz des Angebots. In diesem Sinne leistete «Im Bethlehem» Pionierarbeit.

Die Erstvermietung bewies, dass gerade das Gemeinschaftskonzept gesucht wurde und die Joker- und Disporäume für unterschiedliche Nutzungszwecke nachgefragt waren. Damit zeigt sich, dass das Bedürfnis nach Gemeinschaft im Wohnumfeld und neuen Wohnformen im ländlichen Raum vorhanden ist.

Für die alternativen Pflegeangebote brauchte es Zeit und offene Partner

Das Projekt löste im Bezirk eine Diskussion um ergänzende Angebote für das Wohnen im Alter aus. Im Verlauf der Zeit entwickelt sich das ganze Umfeld: Der Bezirk rückte vom konventionellen Pflegeangebot ab. Die Spitex entwickelte für die Mission ein neues Angebot. Hilfreich war, dass der Bezirk für alle Themen empfänglich und offen war. Die Option mit der Realisierung eines Pflegeheims in einer weiteren Etappe bot der Diskussion genügend Zeit und Raum.

Die Entwicklung der gewünschten Anker nutzungen erforderte Fingerspitzengefühl

Der VMB entwickelte die Anker nutzungen für die Siedlung sowohl aus dem Betrieb als auch mit ausgewählten externen Betreibern. Dabei bewies der Geschäftsführer Fingerspitzengefühl: Er konnte mit allen von ihm gewünschten Anbietern Konzepte entwickeln, weil er jeweils den richtigen Zeitpunkt für die Diskussionen abwartete. Das Gesamtkonzept lockte weitere Anbieter an: Rund um das Grundangebot des Projekts entwickelte sich ein Mikrokosmos.

Dank den langfristigen Kommunikationsmassnahmen bewarben sich mehr Zielgruppen

Die langfristig angelegten Kommunikationsmassnahmen führten dazu, dass der unmittelbare Aufwand für die Erstvermietung deutlich geringer war als bei einem konventionellen Vorgehen. Insgesamt war der Aufwand für die Vermietung allerdings kaum geringer. Er zog sich aber über einen längeren Zeitraum. Dies trug dazu bei, dass auch Zielgruppen, die einen längeren Entscheidungshorizont benötigen, erreicht werden konnten.

Das klare Erwartungsmanagement führte zum Erreichen der erwünschten Mieter

Das Erwartungsmanagement – also die klare Kommunikation über das Projekt, die Werte und die Angebote – funktionierte gut: Unter den Bewerbern für die Mietwohnungen gab es kaum «Zauderer». Selbst über 80-jährige Bewerber zogen den Abschluss des Mietvertrags rasch durch.

Weil «Im Bethlehem» ein missionarisches Projekt ist, hat es einen eigenen Charakter und kann keine Plattform für die Ideen und Wertegemeinschaften anderer sein. Entsprechende Versuche, das Projekt anzueignen, hat der VMB klar abgewendet. Auch dies war ein wichtiger Teil des Erwartungsmanagements.

Das Erwartungsmanagement funktionierte so gut, dass der VMB unter den Bewerbern kaum eine Aussiebung machen musste: Das Vorspüren der Vermietung und die Information und Kommunikation führten dazu, dass die erwünschten Zielgruppen angesprochen wurden und sich am Schluss die erwünschte Durchmischung einstellte. Bis zum letzten Mietvertrag bewarben sich kaum Interessenten, die «nur» eine günstige oder moderne Wohnung suchten.

