



Sozialraum von Anfang an mitdenken

Ein frühzeitiger und kontinuierlicher Einbezug sozialräumlicher Aspekte ist die Grundlage für eine bedürfnisgerechte und langfristig erfolgreiche Entwicklung von Siedlungen und Quartieren – im Neubau ebenso wie bei Verdichtungen, Umbauten oder Sanierungen im Bestand. Für Akteure aus Immobilienwirtschaft und Gemeinden gilt: Sozialräumliche Qualität ist kein Zusatz, sondern ein strategischer Erfolgsfaktor.

Partizipative Prozesse machen die Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen sichtbar, stärken Teilhabe und tragen zur Konfliktprävention bei. Projekte, die soziale Dynamiken von Beginn an berücksichtigen, erreichen eine höhere Akzeptanz und reduzieren Risiken in Planung und Realisierung. Der Sozialraum ist dabei als gleichwertige Dimension neben Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur zu verstehen.

Wie städtebauliche Rahmenbedingungen bereits in der Nutzungsplanung gesetzt und in den weiteren Planungsphasen konkretisiert werden, sollten auch sozialräumliche Aspekte systematisch in allen Prozessschritten verankert sein – von der strategischen Planung über die Projektentwicklung bis zur Bewirtschaftung. Je früher entsprechende Instrumente eingesetzt werden, desto wirksamer können sie die Qualität und Tragfähigkeit eines Projekts mitprägen.

Gerade in Erneuerungsprozessen zeigt sich dieser Mehrwert: Informelle, aber stark genutzte Treffpunkte beispielsweise können durch eine Sozialraumanalyse sichtbar gemacht, in räumlichen Entwicklungskonzepten gesichert und im Rahmen baulicher Massnahmen bedürfnisgerecht weiterentwickelt werden – etwa hinsichtlich Hindernisfreiheit, Altersgerechtigkeit und Aufenthaltsqualität. Eine Einbindung der Nutzenden bei der Ausgestaltung stärkt Identifikation zusätzlich.

Dieses Vertiefungsblatt zeigt auf, wie sozialräumliche Aspekte in den Phasen Rahmensetzung, Projektentwicklung und Bewirtschaftung konsequent berücksichtigt werden können – als Grundlage für resiliente Quartiere, tragfähige Nachbarschaften und wirtschaftlich nachhaltige Projekte.

Relevanz für die Themen **A–E** / Phasen **1–3**

Grundlagen zur Umsetzung

Zuständigkeit: Gemeinden, Raumplanungsbüros, Immobilienentwickelnde, Investorinnen und Investoren, Eigentümerinnen und Eigentümer, Bewirtschaftungsfirmen

Phase
Rahmenbedingungen

PHASE RAHMENBEDINGUNGEN

Zuständigkeit: Gemeinden

- Verwaltungsintern und auf politischer Ebene Strukturen schaffen, um für künftige räumliche Entwicklungen gut aufgestellt zu sein (siehe *Fokusthema F-04*)
- Im Vorfeld von Dorf-/Quartier-/Siedlungsentwicklungsprozessen: herkömmliche Analysen durch Sozialraumanalysen (siehe *Fokusthema F-02*) ergänzen; Erkenntnisse festhalten; Handlungsbedarf klären; sich auf Massnahmen/Ziele einigen (Bsp. Erarbeitung/Anpassung von Leitbildern); Massnahmen umsetzen. Beispiele: Vorgaben für (Sonder-)Nutzungsplanung, Vorgaben in Baurechtsverträgen, Verwendung von Mitteln aus der Mehrwertabgabe (siehe *Fokusthema F-03*)
- Im Rahmen von Dorf-/Quartier-/Siedlungsentwicklungsprozessen oder für spezifische Nutzungsentwicklungen, z.B. einem Alterswohnprojekt, mittels Befragungen oder Grossgruppenveranstaltungen bei der Bevölkerung Informationen zu Bedarf und Bedürfnissen abholen; Erkenntnisse festhalten; in Entwicklungsziele einbeziehen (siehe *Empfehlungsblatt E1*)
- Präzise und kontinuierliche Kommunikation der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde gegenüber den Immobilienentwickelnden schafft Transparenz und Basis für gegenseitiges Verständnis und unterstützt auch Bemühungen von Entwickelnden für eine bedarfsorientierte Planung.

Phase
Entwicklung

PHASE ENTWICKLUNG

Zuständigkeit: Eigentümerinnen und Eigentümer / Immobilienentwickelnde

- **Analyse:** herkömmliche Analysen durch Sozialraumanalysen ergänzen (siehe *Fokusthema F-02*)
- **Vision/Strategie:** die Erkenntnisse der Sozialraumanalysen in Visionen, Strategien und Konzepte integrieren. Bereits in dieser Phase eine Fachperson für Sozialraumentwicklung/sozialräumliche Prozesse einbeziehen. **Die Weichen für das Projekt werden hier gestellt** (siehe Beispiel Zwhatt-Areal unter «Links»).
- **Konzeption/Vorstudien:** Sicherstellen, dass die sozialräumlichen Visionen/Zielsetzungen in die weitere Entwicklung einfließen, mit dem **Grundsatz, dass der Sozialraum einen ebenso hohen Stellenwert erhält wie der Städtebau, die Architektur und die Landschaftsarchitektur.**
 - bei Direktaufträgen: in die Vorgaben für die Planungsteams
 - bei qualitätssichernden Verfahren: ins Programm und Raumprogramm, in die Beurteilungskriterien und deren Gewichtung, in die Zusammensetzung der Fachjury und der beteiligten Expertinnen und Experten sowie in die Beurteilung der Projekte aufnehmen
- **Projektierung/Realisierung:** sicherstellen, dass der zu bauende Raum den sozialräumlichen Anforderungen gerecht wird. Know-how von entsprechenden Fachpersonen einbeziehen. Besonderes Augenmerk gilt folgenden Aspekten:
 - Hindernisfreiheit/Altersgerechtigkeit (siehe *Fokusthema F-05*)
 - begegnungsfreundliche Architektur (siehe *Fokusthema F-06*)
 - gemeinsam genutzte Räume: Gemeinschaftlich/halböffentlich genutzte Innen- und Aussenräume so planen, dass sie flexibel nutzbar sind, auf die Bedürfnisse der Nutzenden reagieren können und viel Potenzial zur Aneignung bieten (siehe *Fokusthema F-06* und *Empfehlungsblätter E1-E3*)

PHASE BEWIRTSCHAFTUNG

Zuständigkeit: Eigentümerinnen und Eigentümer / Bewirtschaftungsfirmen

- Eigentümerinnen und Eigentümer: sicherstellen, dass die sozialräumlichen Visionen/Ziele an die Immobilienbewirtschaftung kommuniziert und dort mitgetragen werden sowie dass Massnahmen ergriffen werden, um diese umzusetzen bzw. zu erreichen.
- Bewirtschaftung: sozialräumliche Visionen/Ziele bestmöglich umsetzen. Dafür in der Vermietung genügend Zeit und Ressourcen einplanen. Idealerweise (mindestens punktuell) mit einer Fachperson für Siedlungscoaching zusammenarbeiten. Neben den fünf sozialräumlichen Aspekten gemäss *Empfehlungsblättern A3–E3* sind folgende Themen speziell zu berücksichtigen:
 - Mitwirkung und Identifikation unterstützen (siehe *Empfehlungsblatt E3*)
 - Wohnmobilität fördern (siehe *Fokusthema F-08*)
- Regelmässiger Austausch: Gerade bei grösseren Arealüberbauungen ist ein regelmässiger Austausch zwischen der Eigentümerschaft, der Bewirtschaftung, allfälligen Zuständigen für die Gewerbevermietung und dem Siedlungscoaching sehr wertvoll. So können die unterschiedlichen Bedürfnisse koordiniert und aufeinander abgestimmt werden. Nur wenn die Bewirtschaftung die Ziele der Eigentümerin oder des Eigentümers kennt, kann sie sie auch mittragen und umsetzen. Mittels Monitoring kann die Zielerreichung regelmässig überprüft werden. Ein Beispiel, wo ein solcher Austausch alle zwei Wochen etabliert wurde, ist das Stadtquartier Zwhatt in Regensdorf der Eigentümerin Pensimo Management AG (siehe «Referenzen und Links»).
- Bedürfnisorientierung: Zur Verbesserung der Mietendenzufriedenheit schlägt das Framework und Kennzahlenset SOSDA (siehe «Referenzen und Links») eine regelmässige Befragung der Mietenden vor. Themen können sein: Zufriedenheit mit der Wohnung, mit dem Wohnumfeld, mit dem nachbarschaftlichen Verhältnis, mit den Mietzinsen. Darauf aufbauend kann eine bedürfnisorientierte Aufwertung und Optimierung der Liegenschaften vorgenommen werden.

Referenzen und Links

Links

- Der Verein für SozialRaumentwicklung *SoRa+* fördert sozialräumliche Prozesse in sämtlichen Phasen der Raumentwicklung, von der strategischen Planung bis zur Umsetzung und auf allen Massstabsebenen, von der Region bis zur Wohnung.
- *SOSDA Social Sustainability Data* misst die soziale Performance von Immobilienportfolios und formuliert Handlungsansätze für bedürfnisorientierte Aufwertung und Optimierung von Liegenschaften (siehe insbesondere SOSDA Checklisten für sozial nachhaltige Liegenschaften)

Beispiele

- *Zwhatt-Areal*, Regensdorf: Auf dem Zwhatt-Areal entsteht ein lebendiges Stadtquartier. Die Eigentümerin Pensimo Management AG hat bereits in einer frühen Entwicklungsphase Fachpersonen für den Sozialraum beigezogen. So können räumliche Entwicklung, Aneignungsprozesse und Nachbarschaftsbildung gezielt aufeinander abgestimmt und langfristig gestärkt werden.

Kontakt

Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60
Postfach
8027 Zürich

Tel. 044 283 89 89
E-Mail: info@quartier4all.ch

www.quartier4all.ch

April 2026