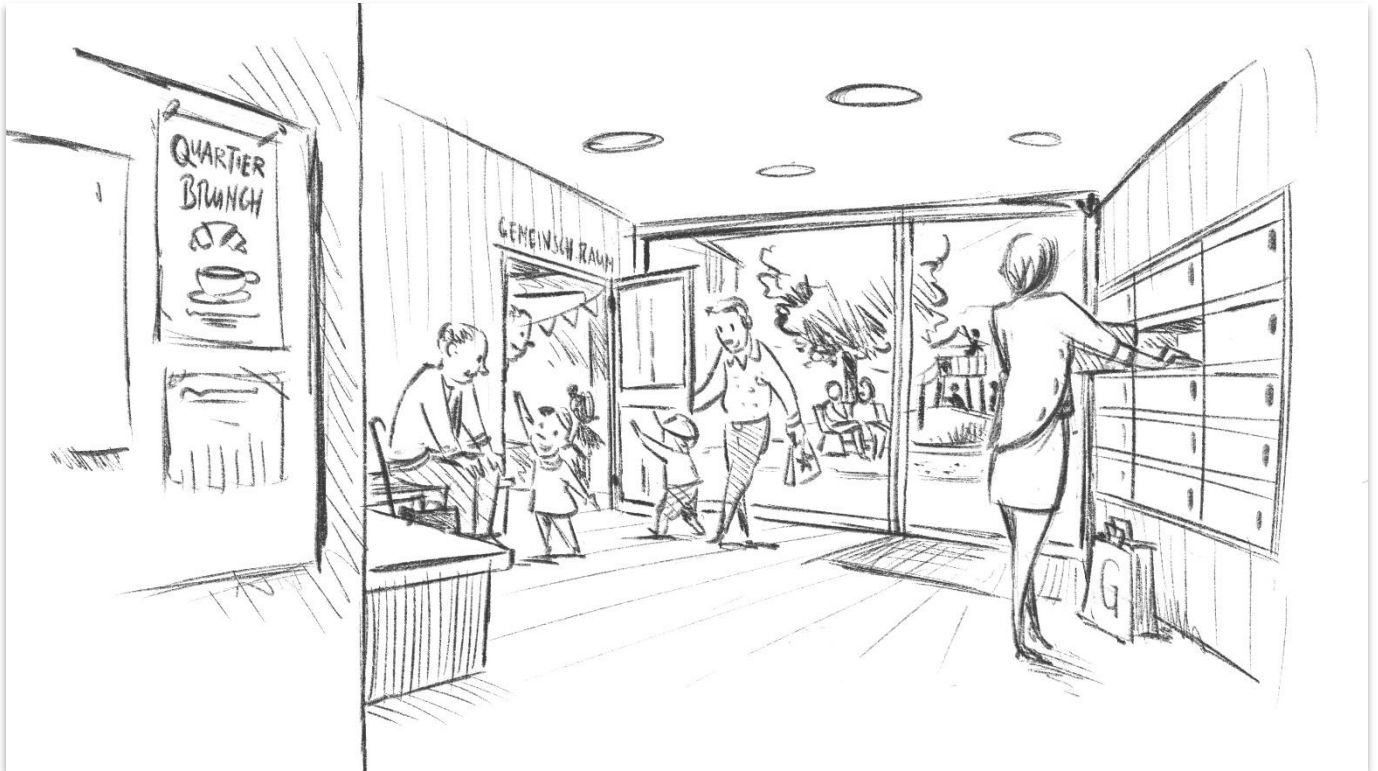




Wie Investorinnen, Investoren und Entwickelnde attraktive Begegnungsräume gezielt entwickeln können



Investorinnen und Investoren sowie Entwickelnde prägen nicht nur bauliche Strukturen, sondern auch das soziale Leben im Quartier. Begegnungs- und Aufenthaltsräume sind daher kein optionaler Zusatz, sondern ein zentraler Bestandteil einer langfristig erfolgreichen und zukunftsfähigen Immobilienentwicklung. Bei Bestandsliegenschaften können begegnungsfördernde Massnahmen dazu beitragen, Objekte neu zu positionieren und auf eine breitere Palette von Wohnbedürfnissen auszurichten.

Eigentümerinnen und Eigentümer sollten Räume für Begegnung und aktive Nachbarschaften frühzeitig und bewusst in die Projektkonzeption integrieren. Aussenräume sind als soziale Treffpunkte zu verstehen und entsprechend zu gestalten. Durchlässige Quartiersstrukturen mit attraktiven Wegverbindungen, Plätzen, Sitzgelegenheiten und ausreichend Verschattung erhöhen die Aufenthaltsqualität und fördern informelle Kontakte. Auch Gemeinschafts- und Nebenräume – beispielsweise gut gelegene Waschküchen oder flexibel nutzbare Mehrzweckräume – sollten an frequenzstarken Standorten eingeplant werden, um soziale Interaktion zu unterstützen.

Dabei gilt es, ein ausgewogenes Verhältnis zu wahren: Qualitativ hochwertige Areale erleichtern das Mit- und Nebeneinander unterschiedlicher Generationen und Lebensstile, ohne Begegnung zu erzwingen. Die Privatsphäre der Bewohnenden muss jederzeit gewährleistet bleiben. Eine solche Balance erhöht die Nutzerzufriedenheit, stärkt die Identifikation mit dem Standort und wirkt sich positiv auf die langfristige Werthaltigkeit der Liegenschaft aus.

Grundlagen zur Umsetzung

Zuständigkeit	Eigentümerinnen und Eigentümer, Investorinnen und Investoren sowie Entwickelnde
Mögliche Kooperationspartner/Fachpersonen	Sozialraumplanerinnen und -planer; Siedlungscoaches oder -assistenzen; Spezialistinnen und Spezialisten im Bereich Placemaking ¹
Erforderliche Grundlagen/Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Investorinnen und Investoren verstehen sich auch als «Placemaker»: Das Immobilienprojekt ist nicht nur ein Investment, sondern auch ein Lebensraum.▪ Der von der Geschäftsleitung vorgegebene Rahmen für die Projektentwicklung lässt die Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsräumen im Innen- und Aussenraum zu.▪ Bereitschaft der Geschäftsleitung, einen Verlust von Ertragsflächen oder höhere Unterhaltskosten als Preis für die Marktpositionierung in Kauf zu nehmen. Im Gegenzug erhält sie Mehrwerte in Bezug auf die Vermarktung und die Nachhaltigkeit.

Handlungsmöglichkeiten²

Vision/Strategie	<p>Analyse</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Standort und Umfeld analysieren: Welche Begegnungsorte bestehen bereits in der Umgebung? Was fehlt? Wie sind Anbindung und Erreichbarkeit (öV, Fusswegverbindungen, Barrierefreiheit)?▪ Verschiedene Anspruchsgruppen einbeziehen: Dadurch werden die Anforderungen an die Begegnungsorte breiter abgestützt. Auch können wertvolle Ressourcen wie aktive Mitarbeit oder Identifikation aktiviert werden (siehe <i>Empfehlungsblatt E2</i> sowie <i>Fokusthema F-02</i>).▪ Austausch mit der Gemeinde, um Informationen und politische Stossrichtungen zur Freiraumplanung abzuholen▪ Strategische Vorüberlegungen der öffentlichen Hand (z.B. Quartierleitbilder) als Inspiration für die eigene Projektidee miteinbeziehen▪ Potenzial für eine gemeinsame Entwicklung zusammen mit der Gemeinde/Stadt prüfen (z.B. Ideenkonkurrenz, Studienauftrag etc.)▪ Idealerweise eine Fachperson «Sozialraum» beiziehen (siehe <i>Fokusthemen F-01 und F-02</i>) <p>Projektidee schärfen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Welche Begegnungsformen sollen gefördert werden?<ul style="list-style-type: none">– Spontane Begegnungen: Bewohnende treffen sich zufällig im Freiraum, in Erschliessungszonen, auf der Dachterrasse oder in gemeinsam nutzbaren Räumen.– Organisierte Begegnungen: Bewohnende begegnen sich bei nachbarschaftlichen Aktivitäten, wie Kinoabenden, Mittagstischen oder am Siedlungsfest. Oder sie engagieren sich in Gruppen, die sich z.B. um den Gemeinschaftsgarten oder die Werkstatt kümmern.▪ In welchem Perimeter sollen Begegnungen gefördert werden?<ul style="list-style-type: none">– Ganze Liegenschaft / ganzes Areal– Einzelnes Gebäude / Teilareal– Ausgewählte Gebäudebereiche / Wohncluster▪ Auf welche Zielgruppen soll das Angebot ausgerichtet werden? Wer sind die zukünftigen Nutzenden? Z.B. Familien, jüngere Single- oder Paarhaushalte, aktive ältere Menschen, fragile Seniorinnen und Senioren, Jugendliche, ggf. Arbeitnehmende▪ Finanzierung von Gemeinschaftsräumen klären: Sollen die Flächen ganz oder teilweise querfinanziert werden über die Wohnungen oder soll ein (kleiner) Zusatzbetrag für die Nutzung und allenfalls für das Engagement eines Siedlungscoaches verlangt werden?
------------------	--

¹ Placemaking ist orts- und communitybasierte Nachbarschaftsentwicklung. Physische Räume und lokal verankerte soziale Gemeinschaften werden im Wechselspiel miteinander weiterentwickelt.

² Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich z.T. stark an der Publikation «Orientierungsrahmen Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften».

Ziele und Anforderungen konkretisieren

- Ziele der Projektentwicklung in Bezug auf Begegnungs- und Aufenthaltsorte im Innen- und Aussenraum konkretisieren. Anforderungen definieren an:
 - Aussenräume mit Aufenthaltsqualität
 - begegnungsfreundliche Erschliessungsflächen und Nebenräume (Funktionsräume)
 - gut dimensionierte und richtig platzierte Gemeinschaftsräume³
 - Erdgeschossnutzung und angrenzenden öffentlichen Raum

Für vertiefte Informationen siehe auch *Fokusthema F-06*

- Unterschiedliche Bedürfnisse nach Gemeinschaft und Privatsphäre berücksichtigen: Erschliessungsräume sollten so geführt werden, dass Mietende Ausweichmöglichkeiten haben und nicht zu Begegnungen gezwungen werden.
- Flexibilität über die Zeit beachten: Wie können begegnungsfördernde Elemente bei Bedarf umgenutzt werden? Bei der Planung sicherstellen, dass sie sich für unterschiedliche Nutzungen eignen.

«Betriebskonzept» erarbeiten

- Konzept für die Bespielung der geplanten Angebote erstellen (siehe auch *Empfehlungsblatt D3* > Abschnitt zu «Bespielen»)
- Inputs aus der Bewirtschaftung zum «Betriebskonzept» abholen:
 - Gibt das «Betriebskonzept» klar an, wie die geplanten Angebote bespielt werden und welche betrieblichen Herausforderungen sich daraus ergeben?
 - Welche Ressourcen werden für die Bereitstellung der begegnungsfördernden Angebote benötigt? Welche dieser Aufgaben sind in einem typischen Bewirtschaftungsmandat enthalten und welche Aufgaben müssen als Zusatzleistungen definiert werden?

Vorstudien mit Bewirtschaftung spiegeln

- Inputs aus der Bewirtschaftung zu Plänen und Grundrissen abholen. Wie müssen Flächen und Räume verortet, angeordnet und dimensioniert sein, damit Betriebsabläufe optimiert und Nutzungskonflikte minimiert werden können?
 - Wie gut sind Zugänglichkeit und Zugangskontrollen gewährleistet? Funktioniert der Zugang für unterschiedliche Nutzergruppen, sind die Schnittstellen zum Aussenraum sinnvoll gelöst?
 - Gibt es genügend Lager- und Stauraum, sind Anlieferung und Entsorgung sinnvoll gelöst?
 - Können Nutzungs- und Lärmkonflikte durch andere Raumanordnungen reduziert werden?
 - Flexibilität: Können Innenräume bei Bedarf auch als normale Wohn- oder Gewerberäume vermietet werden?

Anforderungen für weitere Projektentwicklung formulieren

- Anforderungen in Bezug auf Begegnungs- und Aufenthaltsräume mit dem Gesamtprojekt abstimmen
- Übersetzung der Anforderungen in eine konkrete Bestellung an die Architektinnen und Architekten: entweder als Basis für die Durchführung von Konkurrenzverfahren (siehe auch *Fokusthema F-01*) oder als Vorgaben und Pflichtenhefte für Architektinnen und Architekten sowie Planende

Umsetzung begleiten

- Während der Projektentwicklung laufend prüfen, ob die formulierten Anforderungen in Bezug auf Begegnungs- und Aufenthaltsräume umgesetzt werden
- Im Rahmen der Ausschreibung und der Kostenkontrolle die Ziele in Bezug auf Begegnung und Aufenthaltsqualität nicht aus den Augen verlieren

³ Siehe hierzu die Checkliste in der Beilage zum Age-Dossier 2015 «Gemeinschaftsraum – Planungshinweise für die Praxis»

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN IM BESTAND

Ein grosser Teil der oben aufgeführten Punkte gilt auch für Massnahmen im Bestand. Im Unterschied zum Neubau kommen im Bestand folgende Aspekte hinzu:

- Prüfen, welche Liegenschaften im Portfolio aufgewertet werden können. Für diese Liegenschaften beurteilen, welche Innen- oder Aussenräume mit vertretbarem Aufwand auf Begegnungen ausgerichtet werden können.
- Zusammen mit der Mieterschaft und der Bewirtschaftung herausarbeiten, welche Bedürfnisse vorhanden sind und welche ergänzenden Begegnungsformen passen könnten.
- Angebote schaffen, die die bestehenden öffentlich und halböffentlich zugänglichen Angebote in der Nachbarschaft gut ergänzen oder fehlende Treffpunkte und Begegnungsorte kompensieren:
 - Ergänzen: Ungenutzte Flächen wie Dächer, Brachen oder Abstandsgrün können mit neuen Dachterrassen oder Urban-Gardening-Angeboten zu Treffpunkten ausgebaut werden. Alternativ können kleinere Ergänzungsbauten wie z.B. Pavillons erstellt werden.
 - Reaktivieren: Ungenutzt oder schlecht genutzte Gemeinschaftsräume, Spielplätze, Grünflächen etc. können renoviert werden.
 - Umnutzen: Überzählige Parkplätze, nicht mehr genutzte Technik- oder Lagerräume oder schwer vermietbare Wohnungen können in Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Co-Working-Räume etc. umgenutzt werden.
- Erhalt von gut funktionierenden Begegnungs- und Aufenthaltsräumen bei Sanierungs- oder Innenentwicklungsvorhaben sichern.

Potenziale und Herausforderungen

Erfolgsfaktoren

- Eine hohe Nutzungsvielfalt (siehe *Empfehlungsblätter B1-B3*) wirkt sich positiv auf die Begegnungsfrequenzen im Quartier aus.
- Einbezug von Bewohnenden sichert bedürfnisorientierte Angebote
- Einbezug von erfahrenen Bewirtschaftenden in der Planung⁴, z.B. fürs Abschätzen von erwarteten Frequenzen und der damit verbundenen Begegnungsintensität
- Weniger ist oft mehr: Zu viele Gemeinschaftsräume können auch dazu führen, dass man sich weniger trifft (Verzettelung). Zu grosse Gemeinschaftsräume wirken nicht wohnlich und sind nicht einladend. Gemeinschaftsräume, die grösser als 30 m² sind, sollten unteilbar oder räumlich strukturiert sein.

Risiken und mögliche Schwierigkeiten

- Erschliessungsflächen (u.a. auch Laubengänge) sind oftmals auch Fluchtwege. Aus feuerpolizeilichen Gründen dürfen sie nicht oder nur bedingt möbliert werden (nicht brennbares Mobiliar, nicht in Fluchtweg hineinragend).
- Während höhere Erstellungs- und Unterhaltskosten für gute Architektur oder aufwändig gestaltete Aussenräume als Preis für eine Marktpositionierung breit akzeptiert werden, ist der Nutzen und Wert von ertragsfreien Begegnungsflächen bei Eigentümerinnen und Eigentümern umstritten.
- Investorinnen und Investoren sowie Entwickelnde setzen Begegnungsräume oftmals mit Gemeinschaftsräumen gleich. Begegnungsräume umfassen aber auch Erschliessungsflächen, Funktionsräume oder Orte der Quartiersversorgung (z.B. Spielplätze, Cafés, Läden).
- Die Nachfrage nach begegnungsfördernden Räumen und Flächen kann sich über die Zeit verändern. Eine spätere Umnutzung ist deshalb schon bei der Planung mitzudenken.

⁴ Siehe hierzu die Checkliste *Beratungsmöglichkeiten in der Planung* in der Publikation «Orientierungsrahmen Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften» auf Seite 15

Weiterführende Informationen

Studien und Artikel zum Thema

- Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH; Dr. Christian Brüttsch, Stratcraft GmbH, Februar 2024: *Orientierungsrahmen Bewirtschaftung von begegnungsfördernden Liegenschaften*
- Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH; Dr. Christian Brüttsch, Stratcraft GmbH, Februar 2024: *Toolbox Begegnungsförderndes Generationenwohnen*
- Age-Stiftung, Age-Dossier 2015, Redaktion Andreas Sidler: *Gemeinschaftsräume für alle Generationen*, insbesondere Planungshinweise für die Praxis im Anhang
- Age-Stiftung, Age-Dossier 2021, Redaktion Andreas Sidler: *Café, Bistro, Siedlungsbeiz – eine Planungshilfe für Wohnbauträger*

Links

- Age-Stiftung: diverse Publikationen
<https://www.age-stiftung.ch/publikationen>

Beispiele

- Schenkon, LU: *Das Mehrgenerationenhaus «Im Dorf»: ein Ausblick auf zukünftiges Wohnen*
Vielfältige Aussenbereiche, ein Fitnessraum und Hobbyräume fördern Begegnungen und das Zusammenleben.
- La-Chaux-de-Fonds, NE: *Das Quartier «Le Corbusier» führt die schachbrettartige Stadtstruktur*
Realisierung eines grossen öffentlichen Raums in Form eines «grünen Weges» als Hauptverbindung innerhalb des Quartiers und als Ort der Begegnung
- Aarau, AG: *Synthese von Industriegeschichte und neuer Nutzungsvielfalt im Aeschbachquartier*
Aus einem unzugänglichen, monofunktionalen Industriegebiet entstand ein durchlässiger Stadtteil mit Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsorten.
- Schwyz, SZ: *Der Acherhof – Quartier für alle Generationen*
Gemeinde entwickelt Alterszentrum zu einem Mehrgenerationenquartier weiter (siehe auch *Projektdokumentation der Age-Stiftung*)
- Basel, BS: *Haus StadtErle*
- Winterthur, ZH: *TownVillage der Quellenhof-Stiftung: wohnen, arbeiten, begegnen*

Kontakt

Pro Senectute Schweiz
Lavaterstrasse 60
Postfach
8027 Zürich

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

www.quartier4all.ch

April 2026