



Wie die Bewirtschaftung Mitwirkung und Identifikation der Bewohnenden gezielt unterstützen kann



Wenn Bewohnende einer Siedlung aktiv in die Gestaltung ihres Wohnumfelds eingebunden werden, entstehen gemeinsame Bezugspunkte und ein stärkeres Verantwortungsbewusstsein. Wo Nachbarinnen und Nachbarn gemeinsam entscheiden, welche Räume welchen Zwecken dienen, und sich in thematischen Gruppen organisieren, lassen sich Kontakte – auch generationenübergreifend – besonders gut fördern.

Zur Unterstützung solcher Prozesse arbeiten Wohnungsanbieter und häufig mit Fachpersonen zusammen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hat das Interesse der Wohnungswirtschaft an der Nachbarschaft als Ressource in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Externe Moderatorinnen und Moderatoren – etwa Siedlungscoaches oder Wohnassistenzen – vernetzen Nachbarinnen und Nachbarn, initiieren Begegnungsmöglichkeiten und begleiten die Gemeinschaftsbildung in der Siedlung. Häufig sind diese Mandate zeitlich befristet, mit dem Ziel, die Organisation der nachbarschaftlichen Aktivitäten langfristig in die Hände der Bewohnenden zu übergeben.

Digitale Plattformen, wie Nachbarschafts-Apps, können die Kommunikation zusätzlich erleichtern. Sie ersetzen jedoch nicht den persönlichen Austausch und die direkte Interaktion vor Ort.

Grundlagen zur Umsetzung

Zuständigkeit	Eigentümerinnen und Eigentümer: strategische Ebene (z.B. Strukturaufbau und Anstellung eines Siedlungscoaches) Bewirtschaftungsfirma: operative Steuerung (auch durch Eigentümerin, Gemeinde oder externe soziale Organisation möglich) operative Ebene: Umsetzung durch soziale Fachpersonen
Mögliche Kooperationspartner/Fachpersonen	Umsetzung durch externe soziale Organisation im Mandat möglich Im Betrieb: Vernetzung mit relevanten Akteuren in der Nachbarschaft und im Quartier
Erforderliche Grundlagen/Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Bewirtschaftungsfirmen müssen bereit sein, das Heft ein Stück weit aus der Hand zu geben, damit «Möglichkeitsräume»¹ entstehen können▪ Know-how im Bereich der Bewirtschaftung von beziehungsfreundlichen Liegenschaften und Arealen▪ Für Fachpersonen: Soziales Fachwissen (u. a. Gemeinwesenarbeit/Community Work); Organisationsgeschick; hohe Sozial- und Kommunikationskompetenz; Lebenserfahrung

Handlungsmöglichkeiten

Vermarktung und Erstvermietung	<p>Auftragsklärung Bewirtschaftung</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Was ist seitens der Eigentümerschaft an Mitwirkung und Mitgestaltung gewünscht bzw. möglich?▪ Welche konkreten Orte im Aussen- und Innenraum stehen für eine Mitgestaltung zur Verfügung?▪ Wer ist der Kreis der Mitwirkenden? Beschränkt sich die Mitwirkung auf die Bewohnenden der Siedlung oder soll der Kreis auf Bewohnende der umliegenden Siedlungen ausgeweitet werden?▪ Welche Kompetenzen und Ressourcen kann die Bewirtschaftungsfirma selbst zur Verfügung stellen, und wo müssen Kompetenzen oder Ressourcen aufgebaut oder von aussen im Mandat hinzugenommen werden?▪ Welche Kooperationspartner gibt es in der Nachbarschaft / im Quartier?▪ Gibt es Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit anderen Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern im Quartier? <p>Falls ein Siedlungscoaching in Frage kommt:</p> <p>Auftragsklärung Siedlungscoaching</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Hauptziele des Siedlungscoachings klären<ul style="list-style-type: none">– Aufbau von Projekten für die und mit den Bewohnenden– breitere Vernetzung mit lokalen Akteuren▪ Definieren des Stellenprofils: Welches soziale Fachwissen und welche persönlichen Kompetenzen werden gesucht?▪ Soll ein Siedlungscoach zeitlich begrenzt oder unbefristet angestellt werden? Wie hoch soll das Pensum sein?▪ Anstellung intern oder im Mandat? <p>Anbieten digitaler Plattformen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Sollen digitale Plattformen / Nachbarschafts-Apps zur Kommunikation unter den Mietenden angeboten werden?▪ Wenn ja, welche? Was müssen sie leisten können? Welche Ziele sollen damit erreicht werden?
---------------------------------------	--

¹ Möglichkeitsräume sind Räume, deren Nutzungen nicht eindeutig definiert sind und die experimentelles, selbstbestimmtes Handeln ermöglichen.

Wissensmanagement

- Gute Dokumentation der Auftragsklärung und der weiteren Überlegungen in der Aufbauphase

Auftrag Siedlungscoaching überprüfen

- Periodische Anpassung des Stellenprofils: Welche Aufgaben haben sich verändert? Welche Kompetenzen braucht es dafür? Wie viel zeitliche Verfügbarkeit ist nötig?

Community Work initiieren und umsetzen

- Partizipationsprozesse in der Nachbarschaft begleiten und moderieren. Konkrete Beispiele für die Mitgestaltung:
 - Einrichtung des Gemeinschaftsraums, der (Dach-)Terrasse
 - Planung des Kinderspielplatzes gemeinsam mit den Kindern
 - Einrichtung von Räumen für thematische Interessengruppen, z.B. Werkstatt
 - Initiierung eines Gemeinschaftsgartens
 - Gemeinsame Pflanzung von (Frucht-)Bäumen
- Sozio-kulturelle Aktivitäten und gesellige Anlässe (mit-)initiieren oder (mit-)organisieren
- Möglichkeiten zur Nachbarschaftshilfe oder Tauschbörsen unterstützen, (mit-)aufbauen und koordinieren, ggf. unter Nutzung von digitalen Plattformen/Apps
- Kooperation und Vernetzung mit Quartierakteuren

Für Informationen zur Rolle der Bewirtschaftung beim Onboarding und Aktivieren von Mietenden oder zum Bespielen von Räumen siehe auch [Empfehlungsblatt D3](#).

Potenziale und Herausforderungen

Erfolgsfaktoren

- Viele Menschen wollen sich in ihrem Wohnumfeld engagieren und eigene Fähigkeiten und Ressourcen einbringen. Dieses Potenzial an Freiwilligenarbeit gilt es zu erschliessen, indem Möglichkeiten zur Mitgestaltung und zur Aneignung von Räumen angeboten werden.
- Die Nutzung digitaler Plattformen erleichtert den Einbezug der Siedlungsbewohnenden. Zum Beispiel können Mitwirkungsmöglichkeiten kommuniziert oder Umfragen durchgeführt werden. Die Plattformen unterstützen direkte, persönliche Kontakte im Wohnumfeld, ersetzen sie aber nicht.
- Möglichst früh mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer klären, welche Ressourcen für die Möglichkeiten zur Mitgestaltung des Wohnumfelds benötigt werden. Aufgaben, die nicht in einem typischen Bewirtschaftungsmandat enthalten sind, müssen als Zusatzleistungen definiert werden. Es ist mit der Eigentümerschaft zu klären, ob die entsprechenden finanziellen Mittel zur Verfügung gestellt werden.
- Die Mitgestaltung des Wohnumfeldes durch Bewohnende ist in kleinen und in grossen Siedlungen möglich. Grössere Überbauungen benötigen dabei einen höheren Organisationsgrad mit klaren Partizipationsstrukturen als kleinere. Zudem gibt es die Möglichkeit, Gestaltungsräume in der Siedlung auch für das Quartier zu öffnen. In diesem Fall ist die Vernetzung mit der Gemeinde oder mit Vereinen von Vorteil.

Risiken und mögliche Schwierigkeiten

- Die Wirkungen von «Community Work» sind zum Teil schwer messbar und nicht immer unmittelbar sichtbar. Die bezahlte Arbeit der Fachpersonen und die Freiwilligenarbeit sind nicht immer scharf voneinander zu trennen. Das kann zu Konflikten führen.
- Der Aufbau von tragenden Nachbarschaftsnetzwerken braucht Zeit. Wenn solche Strukturen ohne Aussicht auf eine mittel- bis längerfristige Finanzierung entwickelt werden, besteht die Gefahr mangelnder Konstanz der initiierten Massnahmen.

Weiterführende Informationen

Studien und Artikel zum Thema

- St. Gallen, FHS St. Gallen, Institut für Soziale Arbeit und Räume, 2. Auflage 2020: *Nachbarschaften als Beruf – Stellen konzipieren, einführen und entwickeln*
- Hochschule Luzern HSLU, Emmenegger et al., 2017: *Studie zu Nachbarschaften in genossenschaftlichen Wohnsiedlungen*
- Age-Stiftung, Age-Dossier 2020/2, Redaktion Andreas Sidler: *Generationen wohnen heisst Nachbarschaft*
- Age-Stiftung, Age-Dossier 2015, Redaktion Andreas Sidler: *Gemeinschaftsräume für alle Generationen*
- Architekturmuseum der TU München, Hilde Strobel et al., 2016: *Das kleine ABC der Partizipation in Wohnprojekten*

Beispiele

- Cham, ZG: *Die Bevölkerung bestimmt die Zukunft der Papierei mit*
Breit angelegter und professionell geführter Mitwirkungsprozess für Arealentwicklung
- Glattpark-Opfikon, ZH: *«Wunderkammer» belebt Neubaustadt*
Zwischennutzung auf einer Brache
- Vernier, GE: *La Concorde: Innenentwicklung in einem bestehenden Quartier*
langjähriger partizipativer Prozess mit der Quartierbevölkerung in einem bestehenden Quartier
- Langnau am Albis, ZH: *Eine dichte Zentrumsbebauung schafft Raum für einen Dorfplatz*
Ideen der Bevölkerung in die Planung integriert werden
- Näfels, GL: *Der moderne Neubau auf dem Wydenhof-Areal belebt das Herz von Näfels*
Diskussionen mit den Anwohnenden während der Planungsphase
- Schaffhausen, SH: *Überbauung des Wagen-Areals der Lebensgenossenschaft LEGENO*
- Münsterlingen, TG: *gemeindeinitiierte Wohnbaugenossenschaft Teupelacker*
- 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