



### Wie Investorinnen, Investoren und Entwickelnde bedürfnisgerechte und identitätsstiftende Quartiere gestalten können



Die Durchführung von Beteiligungsverfahren mit zukünftigen Bewohnenden, Anwohnenden oder weiteren Interessengruppen zu Beginn der Projektentwicklung mag für Investorinnen, Investoren und Entwickelnde zunächst wie zusätzlicher Aufwand erscheinen. Sie bietet jedoch entscheidende Vorteile: Frühzeitige Einbindung der Betroffenen erhöht die Akzeptanz von Projekten und kann Konflikte, Einsprachen oder Verzögerungen im Genehmigungsprozess deutlich reduzieren. Gleichzeitig lassen sich Fehlplanungen vermeiden, die später teure Nachbesserungen oder Leerstände verursachen könnten. Ein besseres Verständnis der lokalen Nachfrage – etwa zu Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsflächen oder Mobilitätsangeboten – steigert Vermietungs- und Verkaufserfolge.

Partizipationsprozesse liefern wertvolle lokale Expertise. Ihre Berücksichtigung trägt nicht nur zu lebendigeren Quartieren bei, sondern stärkt auch das Verantwortungsbewusstsein der Beteiligten. Wird ein Projekt zudem in den räumlichen und zeitlichen Kontext eingeordnet, das Umfeld mitgedacht und die bisherige Entwicklung des Gebiets berücksichtigt, unterstützt dies die erfolgreiche Einbettung des Vorhabens ins Quartier und erhöht die Nachhaltigkeit der Investition.

---

## Grundlagen zur Umsetzung

Zuständigkeit	Eigentümerinnen und Eigentümer, Investorinnen und Investoren und Entwickelnde
Mögliche Kooperationspartner/Fachpersonen	Firmen, die sich auf die Durchführung von Partizipationsprozessen spezialisiert haben; Sozialraumplanerinnen und -planer
Erforderliche Grundlagen/Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Der von der Geschäftsleitung vorgegebene Rahmen für die Projektentwicklung lässt den Einbezug von zukünftigen Bewohnenden sowie Anwohnenden oder anderen Interessengruppen zu.</li><li>▪ Bereitschaft der Geschäftsleitung, Erkenntnisse aus einem Mitwirkungsprozess aufzunehmen und in die Projektentwicklung einfließen zu lassen. Im Gegenzug erhält sie Mehrwerte in Bezug auf die Akzeptanz (Risikominimierung) und die Vermarktung.</li></ul>

---

## Handlungsmöglichkeiten<sup>1</sup>

Vision/Strategie	<p><b>Konkreter Nutzen von Partizipation für die Projektentwicklung herauschälen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Klärung der Frage, was mit dem Partizipationsprozess erreicht werden soll (z.B. besseres Verständnis der Nachfrage, Schaffung von Akzeptanz, bessere Nutzung von Angeboten etc.)</li><li>▪ Klärung der Frage, welcher Aktionsradius zur Verfügung gestellt wird (z.B. Gestaltung von Angeboten, Gestaltung von Räumen, Wahl von Möblierungselementen, Gestaltung von Aussenräumen etc.)</li></ul> <p><b>Bedürfnisse aus dem Umfeld kennenlernen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gibt es bereits Informationen zu den Bedürfnissen aus der Bevölkerung? Wurden schon Mitwirkungsprozesse oder eine Sozialraumanalyse durchgeführt (u.a. von der Gemeinde)?</li><li>▪ Welche Informationen zu den Bedürfnissen aus dem Umfeld fehlen noch? Wie können sie erhoben werden?</li><li>▪ Welche Art von Einbezug des Umfelds soll gemacht werden? Welche Anspruchsgruppen sollen einbezogen werden? Idealerweise wird dafür eine Fachperson für Sozialraumplanung beigezogen.</li><li>▪ Gibt es allenfalls die Möglichkeit, gemeinsam mit der Gemeinde oder mit anderen Baurägern einen Mitwirkungsprozess zu starten?</li></ul> <p><b>Konzeption und Durchführung eines Partizipationsprozesses</b></p> <p>Für die Vorbereitung und Durchführung eines Partizipationsprozesses siehe Arbeitsschritte im <i>Empfehlungsblatt E1</i>. Der Einbezug einer Fachperson Sozialraum ist sehr empfehlenswert. Siehe hierzu <i>Empfehlungsblatt C2</i> und <i>Fokusthema F-01</i></p>
Konzeption/Vorstudien	<p><b>Identitätsstiftende Orte sichern</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auseinandersetzung mit historischen, sozialen und kulturellen Ortsbegebenheiten fördern</li><li>▪ Projekte für Kunst am Bau prüfen und ggf. umsetzen</li><li>▪ Projekte aus Zwischennutzungen, wenn möglich, in neue Nutzung überführen</li></ul> <p><b>Erkenntnisse aus Partizipationsprozessen aufnehmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ergebnisse aus dem Mitwirkungsprozess mit dem Gesamtprojekt abstimmen</li><li>▪ Sicherstellen, dass die Erkenntnisse aus dem Partizipationsprozess in die Projektentwicklung einfließen</li><li>▪ Übersetzung der Anforderungen in eine konkrete Bestellung an die Architektinnen und Architekten: entweder als Basis für die Durchführung von Konkurrenzverfahren (siehe auch <i>Fokusthema F-01</i>) oder als Vorgaben und Pflichtenhefte für Architektinnen und Architekten sowie Planende.</li></ul>

---

<sup>1</sup> Die nachfolgenden Ausführungen orientieren sich z.T. stark an der Publikation «Partizipative Planungsprozesse – Leitfaden» der Stadt Luzern

## Projektierung/Realisierung **Umsetzung begleiten**

- Im gesamten Planungsprozess immer wieder prüfen, ob die formulierten Anforderungen aus dem Partizipationsprozess auch tatsächlich umgesetzt werden.

### **Nicht alles fertigmachen**

- Gewisse gemeinschaftliche Anlagen noch nicht fertigzustellen, bietet die Chance, sie gemeinsam mit den künftigen Nutzenden zu gestalten. Kinder können z.B. bei der Planung des Kinderspielplatzes einbezogen werden. Oder die Bewohnenden können sich einbringen, wenn es um die Gestaltung des Gemeinschaftsraums geht (siehe *Empfehlungsblatt E3*)

---

## Potenziale und Herausforderungen

### Erfolgsfaktoren

- Sind verschiedene Bauträger in einem Entwicklungsgebiet beteiligt, erhöht eine gemeinsame Vision in Bezug auf identitätsstiftende Orte oder Angebote die Chance für deren Entstehen.
- Verbindlichkeit und Verlässlichkeit sind zentral für Partizipationsprojekte. Gemeinsam getroffene Entscheide und Vereinbarungen müssen anerkannt und mitgetragen werden. Abweichungen müssen gut begründet und dokumentiert werden.
- Nachvollziehbarkeit und Transparenz: Bei Partizipationsprozessen müssen die Rechte, Pflichten und die Einflussmöglichkeiten der Teilnehmenden vorgängig definiert und allen Beteiligten bekannt sein.
- Werden Beteiligungsverfahren sorgfältig durchgeführt, können Projekte rascher umgesetzt werden, weil durch eine erhöhte Akzeptanz weniger Widerstände, Einsprachen und Verzögerungen zu erwarten sind.

### Risiken und mögliche Schwierigkeiten

- Partizipationsprozesse kosten Zeit und Geld. Die notwendigen Ressourcen müssen vorhanden sein.
- Der Einbezug möglichst aller Bevölkerungsgruppen ist herausfordernd. Schwer erreichbare Gruppen sind in der Regel Kinder, Jugendliche oder Bewohnenden ohne gute Kenntnisse der jeweiligen Landessprache.

---

## Weiterführende Informationen

### Studien und Artikel zum Thema

- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Redaktion Barbara Müller, September 2024: *Partizipative Prozesse in Wohnbaugenossenschaften, Arbeitshilfe zur Vorbereitung, Planung und Umsetzung*
- Stadt Zürich, Amt für Städtebau (Prozesse und Partizipation, Seite 10): *Leitfaden Alltagsgerechte Planung*
- Krummenacher, Neff, Schjold, von Wurstemberger: *Praxis der Grossgruppenarbeit – Prozesse partizipativ gestalten*

### 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](mailto:info@quartier4all.ch)

[www.quartier4all.ch](http://www.quartier4all.ch)

April 2026