

# Quartierarbeit wirkt

## Durch Kooperation zur erfolgreichen Quartieraufwertung

Text: Monika Wirz

**Vor zehn Jahren lancierten die Stadt Schaffhausen, das Bundesamt für Wohnungswesen und die Wohnbauträgerin Logis Suisse in der Siedlung Birch einen beispielhaften Aufwertungsprozess. Gemeinsam verbesserten sie mit zahlreichen Massnahmen die soziale Integration der Siedlungsbewohnerschaft, den Zustand der Liegenschaften und Aussenräume sowie das Image der Siedlung. Der Leerwohnungsbestand von zeitweise über zehn Prozent liegt heute nahezu bei null.**

1995 kaufte die gemeinnützige Wohnbauträgerin Logis Suisse AG in Schaffhausen in der Siedlung Birch fünf Häuserblocks mit total 158 Wohnungen. Dies mit dem Ziel, der Immobilienspekulation entgegenzuwirken und die Siedlung nachhaltig aufzuwerten. Auf Anregung des damaligen Verwaltungsratspräsidenten wurde das Birch ins Forschungsprogramm «Soziale Desintegration im Wohnbereich» des Bundesamts für Wohnungswesens (BWO) aufgenommen. Das BWO interessierte sich für den Umgang mit Desintegrationserscheinungen und Abwertungsprozessen in Wohnsiedlungen und Quartieren mit mehrfachen Defiziten wie hohem Leerstand, mangelhafter Infrastruktur, vernachlässigtem Gebäudeunterhalt, unzeitgemässen Wohnungsangeboten, starker Fluktuation sowie hoher Konzentration ausländischer und sozial schwacher MieterInnen. Die Aufnahme ins Forschungsprogramm ermöglichte eine ausführliche Situationsanalyse durch die Fachhochschule Nordwestschweiz, die Erstellung eines Massnahmenkatalogs, dessen Umsetzung und eine begleitende Evaluation durch das Forschungs- und Beratungsunternehmen econcept.

### Schlechtes Image kostet Siedlung soziale Ressourcen

Die Situationsanalyse identifizierte 2001 als grösstes Problem das schlechte Image der Siedlung. Im Bericht wird die Situation im Birch folgendermassen beschrieben: «Es gibt enorm hohe Leerstände in den Wohnungen der Logis Suisse [...]. Dies kann ein objektiver Indikator dafür sein, dass die Siedlung einen sehr schlechten Ruf hat. [...] Wer es sich leisten kann, an einem anderen Ort zu wohnen, zieht weg. Damit fliessen soziale Ressourcen aus der Siedlung ab, und es ist sehr schwierig, neue Mietergruppen zu gewinnen, welche die Leerstände auffüllen und die Siedlung wieder attraktiver machen würden.» (Kundert und Sommerfeld 2001, S. 15.) Die AutorInnen führen weiter aus: «Auf lokaler

Ebene der Stadt Schaffhausen ereignet sich ein Entwertungsprozess gegenüber Individuen, deren Werten und dem Quartier, in dem sie wohnen. Das stellt das eigentliche Problem dar. Dieser international oder global verursachte Prozess belastet die Kasse der Stadt über Sozialkosten, die aufgewendet werden müssen, um die Entwertung nicht unter ein gesellschaftlich definiertes Niveau absinken zu lassen. [...] Die diffuse Bedrohung der Ordnung besteht faktisch nicht, sie ist aber deshalb zentral, weil sie in den Köpfen der Menschen vorhanden ist und dies dazu führt, dass das Fremde und die Fremden weiter abgewertet werden. Dadurch entstehen Spannungen und interkulturelle Lernprozesse können nur sehr beschränkt stattfinden.» (ebd., S. 18.)

Auch das Baureferat der Stadt Schaffhausen konstatierte einen besonderen Handlungsbedarf. Um die Jahrtausendwende nahm die Wohnbevölkerung aufgrund geringer Attraktivität der Stadt auf dem Schweizer Wohnungsmarkt stetig ab, sodass die Schaffhauser Stadt- und Regierungsräte eine aktive Wohnpolitik als wichtiges politisches Ziel definierten. Eine Arbeitsgruppe Wohnen wurde ins Leben gerufen, welche dem Stadtrat einen Bericht mit Vorschlägen zur Verbesserung des Wohnungsangebots in fünf

## Wichtig sind neben den sozialen auch die baulichen Massnahmen, weil sie die Veränderungen für die BewohnerInnen sicht- und fassbar machen

Stadtquartieren unterbreitete. In Bezug auf die Siedlung Birch wurden folgende Aufwertungsmaßnahmen angeregt: eine generelle Erhöhung des Standards der Wohnungen sowie der ersatzlose Abbruch einzelner Liegenschaften; eine bessere Umgebungsgestaltung mit Spiel- und Gemeinschaftsflächen; die Realisierung eines Quartiertreffs; eine bessere Anbindung der Siedlung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Sanierung der veralteten Schiessanlage, welche starke Lärmemissionen verursachte.

### Kommunikation und Kooperation bewirken Veränderung

Ende 2002 startete das Pilotprojekt «Quartierarbeit Birch». Die Logis Suisse stellte eine Wohnung als Quartierbüro zur Verfügung, das BWO übernahm für drei Jahre einen Drittel der Projektfinanzierung, und die Sozialen Dienste der Stadt Schaffhausen schufen eine 60-Prozent-Projektstelle für die Realisation. Zu Beginn ging es darum, die Bewohnerschaft und deren Anliegen kennenzulernen und Ängste gegenüber der Stadtverwaltung abzubauen. Dabei war es hilfreich, dass ein Drittel der BewohnerInnen unter 18 Jahre alt war. Die Kinder und Jugendlichen reagierten sofort auf das Quartierbüro und machten sich das Projekt zu eigen. Sobald die Quartierarbeiterin mit ihrem Hund in der Siedlung auftauchte, wurde sie umringt – die Kinder

### Monika Wirz

ist Soziokulturelle Animatorin und Geschäftsinhaberin des Projektbüros Sozial- & Stadtentwicklung in Schaffhausen. Sie war Projektverantwortliche für das Pilotprojekt Quartierarbeit Birch und Leiterin der Abteilung Quartier und Jugend der Stadt Schaffhausen.





waren hungrig nach Aufmerksamkeit und nach Lern- und Freizeitangeboten. Zeitweise wurden dadurch nahezu die ganzen Zeitressourcen der Projektverantwortlichen gebunden, doch über Kooperationen mit dem Trägerverein Jugendarbeit und der Stiftung Impuls (einer temporären Einsatzstelle für Stellenlose) liess sich weiteres Personal generieren. Über die Kinder und den neu eingerichteten wöchentlichen Kindertreff konnten Kontakte zu den Eltern, vor allem zu den Müttern, hergestellt werden. So entstanden aufgrund zahlreicher Gespräche ein Siedlungsschreibergarten und Deutschkurse für Frauen, daraus wiederum eine Sprach-Spielgruppe für fremdsprachige Kinder. Die Sprachkurse und die diversen Angebote für die Gemeinschaft (Siedlungsfest, Sportangebote etc.) führten dazu, dass sich die Verständigung innerhalb der Bewohnerschaft und mit der Hauswartung und -verwaltung positiv veränderte – heute kennt man sich und kann sich auf Deutsch verständigen. Viele der Angebote wurden in en-

ger Zusammenarbeit mit der Integrationsfachstelle entwickelt, was ganz nebenbei eine starke Einbindung des Projektes in die Fachstelle mit sich brachte.

Wichtig waren neben den sozialen auch die baulichen Massnahmen, weil sie die Veränderungen für die BewohnerInnen sicht- und fassbar machten. Sie wurden durch die gute Vernetzung innerhalb der Schaffhauser Stadtverwaltung möglich. Gemeinsam mit der Stadtgärtnerei wurde der bestehende Spielplatz nach Wünschen der Bewohnerschaft erweitert und saniert. Das Bauamt fuhr Bagger auf für die Umgestaltung des Birchweges zu einer Spiel- und Begegnungszone, was die lang ersehnte Verkehrsberuhigung mit sich brachte. Und die grosse Unterstützung des damaligen Bereichsleiters Hochbau ermöglichte die Umgestaltung einer ehemaligen Autowerkhalle zu einem Quartiertreff mit integrierter Kletterwand, Veranstaltungsraum, Küche und Büroraum. Der von BewohnerInnen geführte Birch-Treff bringt durch Anlässe und Vermietungen Leute aus der ganzen Stadt in die Siedlung und hilft so, Vorurteile und Ängste gegenüber dem Birch abzubauen. Dank Massnahmen gegen Littering (Aufräumtag, Wohnumfeld-Fonds etc.) und umfangreichen Sanierungen fast aller Gebäude in der Siedlung erscheint das Birch heute als moderne und attraktive Wohnanlage.

### Alternative Wohnformen 3

#### «Wohnen für Hilfe»

Neben Pro Senectute bietet mittlerweile auch conviva-plus die Vermittlung von generationenübergreifenden Wohnpartnerschaften an. Die Idee ist so einfach wie klug: Ältere Menschen leben oft alleine in einer Wohnung, in der mindestens ein Zimmer leer steht. Gleichzeitig suchen junge Menschen insbesondere in den Städten eine günstige Bleibe. «Wohnen für Hilfe» bringt beide Generationen zusammen. Die Zimmersuchenden helfen für eine festgelegte Anzahl Stunden im Monat im Haushalt mit und erhalten im Gegenzug ein Dach über dem Kopf. So werden die älteren Menschen in ihrem Wunsch nach Selbstständigkeit und Selbstbestimmung unterstützt, und der Austausch zwischen den Generationen wird gefördert.

[www.conviva-plus.ch](http://www.conviva-plus.ch)  
[www.prosenectute.ch](http://www.prosenectute.ch)

ps

#### Ökonomische Konsequenzen

Durch die zahlreichen Massnahmen und den starken Einbezug der Bewohnerschaft wurden das Image und das Zusammenleben in der Siedlung sukzessive verbessert. Dies hat für die Wohnbauträgerin auch finanzielle Auswirkungen: Die Logis Suisse hat im Birch aktuell gerade noch eine Wohnung frei (der Leerwohnungsbestand lag 2001 bei über 10 Prozent). «Nach Einschätzung der Geschäftsleiterin der Logis Suisse [...] hat die Quartierarbeit auch in ökonomischer Hinsicht positive Wirkungen gezeigt. Zum ei-

nen seien heute die Wohnungen bei einem Mieterinnen- und Mieterwechsel in deutlich besserem Zustand als früher. Zum anderen sei der Leerwohnungsbestand [...] zurückgegangen [...]. Die Geschäftsleiterin der Logis Suisse ist überzeugt, dass die eingeleiteten Massnahmen Erfolge erzielen werden, sofern eine Kooperation mit der Stadt Schaffhausen aufrechterhalten werden kann.» (Reutlinger 2007, S. 16–17.) Diese Aussagen bestätigen die Hypothese von Marco Hort, welcher in seiner Zertifikatsarbeit schreibt: «So beeinflussen das Image des Quartiers, die Qualität des Aussenraums, die Mitwirkungsmöglichkeiten sowie die Art und Weise der Kommunikation die Verweildauer der MieterInnen. Das wiederum bestimmt den Grad der Fluktuation, welche sehr greifbare finanzielle Auswirkung hat. Weiterhin haben Wohnbauträger ein Interesse daran, Unterhaltskosten und so auch Aufwände in Zusammenhang mit Vandalismus möglichst tief zu halten.» (Hort 2013, S. 6.) Diese an sich positiven Entwicklungen können für einige MieterInnen jedoch auch negative Folgen haben. So hat die Gebäudesanierung der Logis Suisse im Jahr 2010 zu einer Mieterhöhung geführt, welche sich in einer (kurzfristigen) Erhöhung der Fluktuationsrate von 16 auf 34 Prozent zeigte.

#### Auswirkungen auf gesamtstädtische Angebote und Strukturen

Der Stadtrat von Schaffhausen bezeichnete in seinem Legislaturprogramm 2005–2008 drei benachteiligte Quartiere mit prioritärem Handlungsbedarf bezüglich Quartierentwicklung. Neben dem Birch waren dies die Quartiere Hochstrasse/Steingut sowie Neutal (Herblingen). In diesen Quartieren leben überdurchschnittlich viele MigrantInnen und viele Kinder und Jugendliche. Es traten dort gehäuft Klagen über Vandalismus, Littering oder Lärmbelästigung auf. Von Beginn an war klar, dass die im Birch gemachten Erfahrungen auf diese Quartiere übertragbar sein sollten. Im Anschluss an die drei Jahre Pilotprojekt Birch starteten im Jahr 2005 die Quartiere Hochstrasse und Herblingen ihre (zusammen mit Quartierverein, Quartierkirchen und Stadtverwaltung konzipierte) Quartierarbeit. Die Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt im Birch haben der städtischen Behörde aber auch die Notwendigkeit eines gesamtstädtischen Quartierentwicklungskonzeptes sowie den Koordinationsbedarf insbesondere zwischen Quartier- und Jugendarbeit aufgezeigt. Aus dem Pilotprojekt Birch resultierten 2006 der Zusammenschluss der Quartierarbeit mit der (zuvor über einen Trägerverein organisierten) Jugendarbeit und die Schaffung einer neuen Abteilung «Quartier und Jugend» mit über 20 Mitarbeitenden.

Ein im Auftrag der Stadt Schaffhausen erstellter Bericht der Fachhochschule St. Gallen untersuchte 2007 das «Projekt Quartierentwicklung Schaffhausen» und kam zum Schluss: «Die gebietsbezogene Arbeitsweise führte auch zu einer Veränderung der städtischen Verwaltungsstrukturen. [...] Auf der Verwaltungsebene wurde mit der AG Quartierentwicklung ein neues Gefäss geschaffen, welches gebietsbezogen die relevanten Personen auf unterschiedlichen Ebenen der Verwaltung (Bereichsleiter wie Abteilungsleiter, Beauftragte) und mit unterschiedlichen Funktionen zusammenbringt und punktgenau die durch die Quartierarbeit angeregten und aus dem Quartier heraus kommenden Themen bearbeiten kann. [...] Dies bedeutet,

## Alternative Wohnformen 4

### Wohnen in der Hausgemeinschaft

Die Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen GESEWO hat sich zum Ziel gesetzt, attraktiven Wohnraum für Leute zu schaffen, die neue Lebensformen ausprobieren und ganzheitlich leben wollen. Die BewohnerInnen haben sich dafür entschieden, nicht in anonymen Mehrfamilienhäusern oder isolierten Einfamilienhäusern zu wohnen, sondern ein gemeinschaftliches, kommunikatives Zusammenleben zu pflegen. Mit dem Modell der Selbstverwaltung können sie diese Ziele am besten verwirklichen. Organisiert wird diese durch einen Hausverein, in kleinen Häusern reicht ein Pro-forma-Verein, in grösseren Siedlungen braucht es ein differenziert organisiertes System mit Vorstand, Arbeitsgruppen, Revisoren etc. Die BewohnerInnen legen die Hausregeln selbst fest und passen sie laufend ihren Bedürfnissen an. Sie sind auch zuständig für die Hauswartarbeiten wie kleinere Reparatur- oder Reinigungsarbeiten. Meist funktioniert dies in einem System von «Ämtli», Eigenleistungsstunden und Haustagen. Das Modell scheint Zukunft zu haben: Die GESEWO wächst kontinuierlich. Als letztes Projekt wurde die Giesserei Winterthur im Frühling 2013 fertiggestellt. Die Genossenschaft unterstützt auch Bestrebungen zur Förderung der Lebensqualität und Erhaltung von Wohnraum in Quartieren, in welchen sie vertreten ist. ps  
[www.gesewo.ch](http://www.gesewo.ch)

dass die Quartierarbeit ihre Entsprechung in der vernetzten Tätigkeit auf der Ämterebene haben muss, indem alle für ein Quartier relevanten Bereiche wie zum Beispiel Stadtgärtnerei, Stadtplanung, Ökologie oder Soziales eingebunden werden. Über dieses neue Gefäss kann die Versäulung und einseitige Sichtweise auf die Dinge überwunden werden. Alle Themen, die mit der Stadtentwicklung zu tun haben, können in diesem Gefäss besprochen werden.» (Reutlinger 2007, S. 33.) Die «Arbeitsgruppe Quartierentwicklung» ging später in die «AG öffentlicher Raum» über und verlor einen Teil ihrer ursprünglichen Themenvielfalt und breiten personellen Zusammensetzung. Allerdings möchte der aktuelle Stadtrat die Arbeitsgruppe wieder verstärkt für Entwicklungen und Impulse in der Stadtentwicklung einsetzen.

#### Literatur

- Barandun, Katharina (Hrsg.): Partizipation in interkulturellen Siedlungen, Seismo Verlag, 2012.
- Gsponer, Gabrielle & Arend, Michal: Evaluation «Birch», econcept im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen, 2004; 2005; 2006.
- Hort, Marco: Kooperationen im Quartier, Zertifikatsarbeit ZHAW Soziale Arbeit, 2013.
- Kunder, Sonja & Sommerfeld, Peter: Soziale Integration im Wohnbereich, Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen, 2001.
- Reutlinger, Christian, et al.: Projekt Quartierentwicklung Stadt Schaffhausen, FHS St. Gallen im Auftrag der Stadt Schaffhausen, 2007.