

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 79 (2004)

**Heft:** 12

**Artikel:** Dem schlechten Ruf Paroli bieten

**Autor:** Weiss, Helen

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107324>

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 09.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Wie gehen Genossenschaften mit «Ausländerquartieren» um?

## Dem schlechten Ruf Paroli bieten

Wenn in Wohnsiedlungen die Mehrheit der Bewohner aus dem Ausland stammt, gelten diese rasch als «Ausländerquartier» und werden von Einheimischen gemieden. Was tun, um den Ruf solcher Quartiere sowie die Wohnqualität zu verbessern und sie auch für neue Mieter wieder attraktiv zu machen? Die Logis Suisse hat in zwei Siedlungen in Schaffhausen und Langenthal aufwändige Integrationsprojekte gestartet. Einen etwas anderen Ansatz verfolgt die Wohnstadt in Aesch (BL).

Text: Helen Weiss

Im grauen Oktoberwetter zeigt sich Schaffhausen nicht gerade von seiner schönsten Seite. Der Stadtbus fährt Richtung Endstation Birch, schlängelt sich durch ein enges Tal und steuert auf eine Anhöhe zu. Wir sind unterwegs in den «Balkan von Schaffhausen» – so wird die Siedlung Birch, etwa fünf Autominuten von der Stadt entfernt, von den Schaffhäusern genannt. Wenn das Wetter nicht gar so garstig wäre, sähe es hier nahezu idyllisch aus: Hinter den Wohnblöcken zeigen sich die Bäume des nahen Waldes in ihrer schönsten Herbstpracht, es ist ruhig hier – ausser dann, wenn die Mitglieder des Schützenvereins auf der Schiessanlage nebenan ihre Treffsicherheit trainieren. Doch das Birch hat einen schlechten Ruf, kaum jemand will hierher ziehen. «Schalten wir ein Wohnungs-inserat, melden sich gerade mal zwei Interessenten», weiß Sabrina Hauser, Bewirtschaf-

terin bei der IGS Immobilien Treuhand AG. Die Treuhandfirma verwaltet die 156 Wohnungen im Auftrag der Wohnbaugesellschaft Logis Suisse Zürich SA, der rund ein Drittel der Siedlung gehört.

### RUF LEIDET

Bereits 1990, als die Logis Suisse die Liegenschaften übernahm, lag der Anteil von Migranten bei rund 80 Prozent. Ursprünglich hatte das Quartier, das vor allem von Arbeitern der lokalen Industrie bewohnt wurde, einen relativ guten Ruf. Verschiedene spekulative Handänderungen ließen jedoch die Mieten immer mehr steigen. Deshalb, und wegen einer viel beachteten mietrechtlichen Auseinandersetzung mit dem vorherigen Eigentümer, kam es zu wachsenden Vermietungsproblemen. Zur Erfüllung einer Vermietungsgarantie akzeptierte die damalige Ver-

walterin bis 1995 recht wahllos alle Mietinteressenten. Bauliche Vernachlässigung, der Niedergang der Industrie und die Lärmbelastung durch den Schiessstand führten Schritt für Schritt zu einer «Ghettoisierung» der Siedlung. Wegen fehlender sprachlicher Integration, ungenügenden Spielmöglichkeiten für Kinder, Jugendkriminalität, Ruhestörungen und Beschwerden der Buschauffeure litt der Ruf des Quartiers zusätzlich.

Auf Anregung der Logis Suisse und der Stadt Schaffhausen führte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) 2001 erstmals eine Studie über das Birch-Quartier durch und kam zum Schluss, dass mit baulichen Massnahmen allein in sozial schwierigen Siedlungen keine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen sei. Vielmehr müsse man die Integration der ausländischen Bewohnerschaft fördern, interkulturelle Beziehungen stärken

Schweizer Mieter wohnen kaum noch in der Birch. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung beträgt rund 80 Prozent.

Foto: IGS Immobilien-Treuhand AG



Stadt für das Projekt in einem 60-Prozent-Pensum angestellt. Seit zwei Jahren arbeitet sie im Quartiertreffpunkt Birch, für den die Logis Suisse eine Wohnung gratis zur Verfügung stellt. Das Projekt soll nun um zwei weitere Jahre verlängert werden, Ziel sei jedoch, dass die Siedlung in Zukunft autonomer funktioniere. Die gemachten Erfahrungen sollen auch anderen Quartieren zugute kommen. Mit den Quartieraktivitäten werden zudem Kontaktmöglichkeiten für die Bewohnerinnen geschaffen. Vor allem Mütter, die nicht auswärts arbeiten, können kaum Deutsch und fühlen sich isoliert.

#### FEHLENDES VERSTÄNDNIS IN SCHAFFHAUSEN

Der Quartiertreffpunkt wurde erst nach einiger Zeit zur Anlaufstelle, denn viele glaubten lange, die Angebote würden sich vor allem an Kinder richten. Nicht alle vorgeschlagenen Massnahmen konnten umgesetzt werden, da sie entweder den Bedürfnissen der ausländischen Bewohnerschaft nicht entsprachen oder ganz einfach das Interesse fehlte. Der Frauentreff etwa wurde kaum besucht und die Mitglieder des Bewohnerrats fanden den Zugang zu den anderen Mieterinnen nicht immer. «Wir merkten auch, dass wir zu wenig Raum für Jugendliche haben», sagt Wirz. Dies soll sich jedoch ändern, denn in der Nähe der Bushaltestelle plant der Stadtrat auf Anregung aus der Birch ein grösseres Begegnungszentrum.

Gegen den Treff regte sich Widerstand, was darauf schliessen lässt, dass der Ruf des Birch-Quartiers bei den Schaffhausern noch immer nicht allzu gut ist. Da das Begegnungszentrum in der Nähe des Schiessstands geplant ist, fühlen sich die Schützen, «als Schweizer Bürger, die einen traditionsreichen und traditionellen Sport ausüben, vom Stadtrat hintergangen», wie EVP-Grossstadtrat Alfons Cadario in den «Schaffhauser Nachrichten» schreibt. Bei der Umsetzung des Projekts fehlt es zum Teil also nicht nur am Interesse

und die Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung verhindern.

#### KONTAKTMÖGLICHKEITEN SCHAFFEN

Vor zwei Jahren startete im Birchquartier das Projekt «Quartierarbeit Birch», an dem sich die Stadt Schaffhausen und das BWO beteiligen und die Eigentümer Unterstützung leisten. «Die Logis Suisse will damit das Quartier für Mieterinnen und Mieter wieder attraktiver machen», erklärt Hauser. Massnahmenvorschläge wie der Aufbau eines Bewohnerrats, Aktionen speziell für Frauen, Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche, Verkehrsberuhigung, Quartieranlässe sowie Öffentlichkeitsarbeit wurden schrittweise umgesetzt.

«Schaffhausen hat die Probleme der Siedlung lange nicht wahrgenommen», sagt die Quartierarbeiterin Monika Wirz. Sie ist von der

Von der Lage her idyllisch, doch wegen dem hohen Anteil ausländischer Bewohnerinnen und Bewohner als «Klein-Balkan» im Verruf: die Birch-Siedlung in Schaffhausen.

Bewirtschafterin Sabrina Hauser (links) von der Immobilien Treuhand AG und Monika Wirz, Leiterin des Projekts «Quartierarbeit Birch».



der Mieter, sondern auch an Verständnis und Kooperation seitens gewisser Schaffhauser.

#### INTEGRATION FUNKTIONIERT NUR BEI INTERESSE

Ebenso hat Wirz innerhalb des Quartiers mit Rassismus unter den Einwanderern zu kämpfen: «Früher nutzten ausschliesslich Kinder aus dem Balkan unsere Angebote, doch die Deutschkurse im Vorschulalter bringen vermehrt auch Kinder aus Sri Lanka ins Quartierbüro», erklärt sie. «Wir wollen mit den Kursen deshalb den Rassismus unter den Bewohnern schrittweise thematisieren.» Auch sonst werden Fortschritte erzielt, ein neuer Spielplatz sowie ein Fussballfeld sind im Entstehen, und seit kurzem können die Birch-Bewohner gegen ein kleines Entgelt einen Schrebergarten bewirtschaften.

In einem Punkt sind sich Sabrina Hauser und Monika Wirz jedoch einig: Die Projektangebote werden nur von jenen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt, die an einer besseren Integration und Wohnsituation ernsthaft interessiert sind. «Jene Mieter, mit denen wir die meisten Probleme haben, trifft man an Quartierfesten nie an und sie beteiligen sich auch an anderen Aktivitäten nicht.»

#### SCHWIERIGER RUF AUCH IN LANGENTHAL

Ähnliche Erfahrungen hat Projektleiterin Marcela Schwarz-Frauenberg im Quartier Thunstettenstrasse in Langenthal gemacht. Hier kommt jedoch erschwerend hinzu, dass die Angebote im Gegensatz zum Birch-Quartier nicht kostenlos sind. Zwar ist der finanzielle Aufwand für die Teilnehmerinnen gering, denn die Kurse sind subventioniert, doch, so Schwarz-Frauenberg: «Viele besuchen die Kurse nicht, weil sie etwas kosten.» Die Ausgangssituation in Langenthal ist vergleichbar mit Schaffhausen: Während des Immobilienbooms in den Siebzigerjahren vermietete man die Wohnungen, ohne auf eine gute soziale Durchmischung zu achten. Wegen einer ►

hohen Fluktuation, der Überzahl an ausländischen und sozial schwachen Mietern sowie durch Zwist unter den Bewohnern wurde die Siedlung zum Unruheherd. Obwohl das Quartier an einem Waldrand liegt und gut durch die öffentlichen Verkehrsmittel erschlossen ist, wollen kaum Schweizer hier wohnen. «Es ist wahnsinnig schwierig, den Ruf zu verbessern», sagt Regula Kirschnick, Immobilienverwalterin bei der Graf Riedi AG, welche zwei der vier Gebäudekomplexe für die Logis Suisse verarbeitet.

Eine Studie des Bildungszentrums Langenthal führte zu einer Standortbestimmung, worauf im Jahr 2001 der Verein BIO (Förderung der Bildung und Integration Oberaargau) gegründet wurde. Vor zwei Jahren quartierte sich Interunido, die Geschäftsstelle des BIO, in der Siedlung ein. Auch hier stellt die Logis Suisse die Räume gratis zur Verfügung. «Die Logis Suisse ist eine Vorreiterin, denn die restlichen Eigentümer engagieren sich im Quartier überhaupt nicht», sagt Marcela Schwarz-Frauenberg.

#### ERFOLGE UND ENTÄUSCHUNGEN

Die Interunido will mit Ausbildung und mit Sprachmittlerinnen die Verständigung zwischen Fachkräften und ausländischen Klienten, Patienten, Eltern und Kunden fördern und so den Zugang zu Dienstleistungen erleichtern. Hinzu kommen Quartieraktivitäten wie Feste oder Märkte. «Der Ruf des Quartiers hat sich verbessert und wir haben nicht mehr so viele Schwierigkeiten», ist die Projektleiterin überzeugt. Neben Deutschkursen für verschiedene Stufen bietet die Interunido auch Aufgabenhilfe für Kinder an. Zudem gehören Integrationskurse zu Themen wie das Schreiben einer Bewerbung oder Velofahren zum Angebot. Die Kurse werden jedoch nur von 14 bis 20 Prozent der Quartierbewohner besucht.

Schwarz-Frauenberg: «Wir können mit unseren Angeboten nicht alle Bedürfnisse befriedigen. Es muss auch etwas Eigeninitiative vorhanden sein.» Auch Regula Kirschnick von Graf Riedi ist enttäuscht über das mangelnde Interesse: «Vor allem die Frauen bleiben lieber unter sich.» Man müsse daher noch aktiver werden und intensiver auf die Bewohnerinnen und Bewohner zugehen.

#### TEILSELBSTVERWALTUNG IN AESCH

Mit ähnlichen Problemen hat auch die Siedlung Ochsengarten in Aesch (BL) zu kämpfen. Anfang der Neunzigerjahre liess die Bau- und Verwaltungsgenossenschaft Wohnstadt die Siedlung mit der klaren Absicht erstellen, eine gute Durchmischung mit Bewohnern unterschiedlicher Herkunft zu ermöglichen. «Das Konzept konzentrierte sich nicht nur auf die geografische Herkunft, sondern auch auf den sozialen Status», erklärt Verwalterin Michaela Panazzolo. Bei der Organisation der Siedlung wurde eine Teilselbstverwaltung angestrebt: Die Idee war, dass sich die Be-

wohnerschaft jeder Gebäudezeile zu einer Hausgemeinschaft zusammenschliesst, die über die Form der Hauswartung selbst bestimmen kann. Alle Bewohner haben zudem die Möglichkeit, sich im Siedlungsverein zu engagieren.

Doch schon bald nach Bezug der Wohnungen traten die ersten Probleme auf, die sich nicht wie erhofft als reine Startschwierigkeiten herausstellten, sondern sich eher noch zuspitzten und gegen Ende 1997 ihren Höhepunkt erreichten. Die gespannte Atmosphäre entstand, weil die Situation auf dem Wohnungsmarkt nach der Fertigstellung der Siedlung schwierig war und die Wohnstadt sich deshalb Leerbestände längerfristig nicht leisten konnte. Die Liegenschaftsverwaltung begrüsste daher die interne Wohnungsvermittlung, wovon vor allem türkische Mieter rege Gebrauch machten. Der Anteil an ausländischen Mietparteien lag deshalb schnell bei 70 Prozent, und die schweizerischen Bewohner fühlten sich in ihrem Mitspracherecht übergangen.

#### RIGOROSE VERMIETUNGSPOLITIK

Hinzu kamen Probleme bei der Teilselbstverwaltung, insbesondere bei der Pflege des gemeinsam genutzten Wohnumfelds: «Für die türkischen Bewohner war das System der Teilselbstverwaltung neu», erklärt Panazzolo. «Das Engagement war entsprechend gering.» Die Aktiven – mehrheitlich Schweizer – waren deshalb enttäuscht. Sogar die ausländischen Mieterinnen und Mieter wünschten sich ein besseres Gleichgewicht der Nationalitäten. Es kam zu mehreren Aussprachen zwischen der Mieterschaft und der Eigentümerin. «Wir organisierten Arbeitsgruppen und versuchten, auch die türkische Bewohnerschaft für den Siedlungsverein zu motivieren», so Panazzolo.

Mit einer rigorosen Vermietungspraxis, die auch vorübergehende Leerstände in Kauf nahm, wurde zudem wieder ein ausgeglichenes

Verhältnis der Nationalitäten erreicht. Mittlerweile haben sich diesbezüglich die Probleme gelegt, betreffend die Organisation der Teilselbstverwaltung blieben sie jedoch bestehen. «Dieser Umstand macht deutlich, dass die angebliche Ausländerproblematik vor das eigentliche Konfliktthema, nämlich die Teilselbstverwaltung, geschoben wurde», heisst es in einer im Jahr 2001 durchgeföhrten BWO-Studie. Dank den Bemühungen der Wohnstadt konnte jedoch die drohende Ghettoisierung aufgehalten werden. Panazzolo: «Es brauchte zwar viel Energie, doch letztlich waren die Auseinandersetzungen nützlich und wir konnten dadurch ein sehr gutes Verhältnis zu unseren Mieterinnen und Mieter schaffen.»



In der Siedlung Ochsengarten in Aesch (BL) erreichte die Wohnstadt mit einer rigorosen Vermietungspolitik wieder ein ausgeglichenes Verhältnis der Bewohnerschaft.

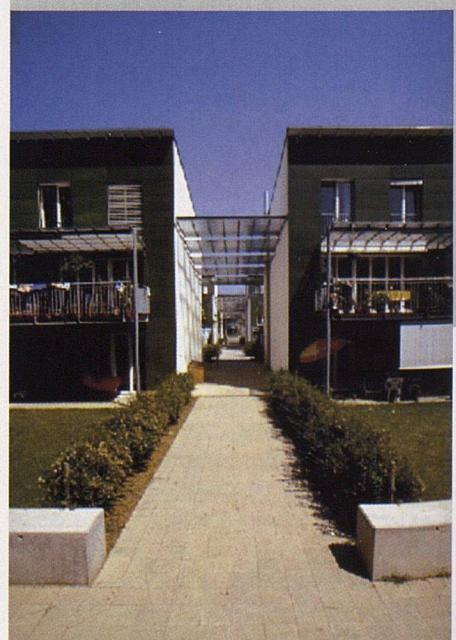


Foto: Wohnstadt