

MAGAZIN FÜR  
WOHNEN  
UND ARBEITEN

# Forum

N°70 2020

SEITE 4

**Freuden und  
Tücken des  
Zusammenlebens**

SEITE 12

**Hilfe in der  
Nachbarschaft**

FOKUS

**Unter  
Nachbarn**

So leben die Schweizer im Stockwerkeigentum:

139 m<sup>2</sup>

ist die durchschnittliche Grösse  
einer Eigentumswohnung

CHF 735 000

ist der durchschnittliche Preis  
einer 4-Zimmer-Etagenwohnung

Anzahl Eigentumswohnungen:

1,004 Mio.

Eine nie da gewesene Ausnahmesituation haben wir die letzten Wochen erlebt. Obwohl wir auf Distanz gehen mussten, hat uns die Corona-Krise näher zusammengeführt. Das Thema Nachbarschaft hat eine neue Bedeutung erhalten. Genau diesem Thema widmen wir uns in dieser Ausgabe.

Liebe Leserinnen und Leser

Möglicherweise halten Sie eine sehr geschichtsträchtige Ausgabe des Forums in den Händen. Während des Entstehungsprozesses hat sich unsere Welt nämlich radikal verändert. Die Redaktionssitzungen für diese Ausgabe verliefen noch ganz normal: Die internen und die externen Heftmacher trafen sich entspannt zu Sitzungen, nichts ahnend, welche zehrende Wochen vor ihnen liegen würden.

Die ersten Reportagen verliefen nach Plan. So zum Beispiel jene bei unserer Geschäftskundin AMAG. Der Redaktor begab sich mit der Fotografin vor Ort und schrieb den Text anschliessend im Büro. Tauchen Sie ab Seite 28 in die Geschichte ein. Schon etwas angespannter war der Besuch im Kloster Menzingen: Corona hatte die Schweiz erreicht. Mit offenen Armen, aber bereits etwas auf Distanz, wurden Reporterin und Fotografin von Frau Keller, Bereichsleiterin Infrastruktur, empfangen. Geschrieben wurde die Reportage dann im Homeoffice. Erfahren Sie mehr über die Bauarbeiten und das Leben im Kloster ab Seite 34. Und schliesslich kam der erste Artikel, der vollständig zu Hause bei der Journalistin am Küchentisch entstand – ausgerechnet zum Thema Nachbarschaftshilfe. Ein Thema, das eine komplett neue Bedeutung bekam, noch während der Artikel in Arbeit war. Mehr dazu ab Seite 12. Es gab aber auch Gespräche mit Experten, die vor der nahenden Bedrohung geführt worden waren: zum Beispiel das Interview zum Thema «Nähe oder Abgrenzung» mit der Soziologin Joëlle Zimmerli. Ob sie heute anders antworten würde? Wir wissen es nicht. Entscheiden Sie selbst ab Seite 24.

Vielleicht wird unsere Welt nie mehr sein wie vor Corona. Vielleicht müssen wir vieles neu definieren. Wir hoffen, dass die Redaktionssitzung für die Winterausgabe des Forums wieder ganz entspannt versammelt um einen Tisch in unserem Sitzungszimmer stattfinden kann. Und dass auch Sie wieder ohne Distanz und Desinfektionsmittel einen Schwatz mit Ihrem Nachbarn abhalten können.

Wir wünschen Ihnen trotz allen Herausforderungen viel Vergnügen bei der Lektüre.



Christoph Müller  
Präsident  
des Verwaltungsrates



Michael Müller  
Präsident  
der Alfred Müller Stiftung



**Zum Coverbild**

Mit neugierigem Blick über die Hecke oder als nette Helfer im Alltag: Nachbarn können Fluch und Segen sein. Die Beziehung mit den Mitbewohnern ist auf alle Fälle komplex.

**Foto** plainpictures, Christine Höfelmeyer



## Kuriose Nachbarschaft

**22** Warum es unter Nachbarn knallt, wie Japaner zusammenleben und wie man jederzeit einen Akkuschauber zur Hand hat: Interessantes und Kurioses aus der Nachbarschaft.

## Zwischen Nähe und Distanz

**24** Die Soziologin und Planerin Joëlle Zimmerli widmet sich den Fragen des Zusammenlebens. Sie will wissen, was es für eine funktionierende Nachbarschaft braucht.



## FOKUS

# Nachbarschaft

**4** Sie können zu Freunden werden, Helfer sein, einen ärgern oder einem fast gänzlich unbekannt sein: Nachbarn. Das Fokusthema taucht ein in die Nachbarschaft und widmet sich den Hochs und Tiefs des Zusammenlebens.



Foto Herbert Zimmermann



## Hilfreich oder beengend?

**4** Was fördert den Austausch unter Bewohnern? Braucht man Nachbarn, oder lebt es sich freier alleine und anonym? Ein Blick in die Nachbarschaft von heute.

## Kommunikation als Schlüssel

**10** Das Thema Nachbarschaft beschäftigt auch Christoph Müller und Daniel Selebam. Im Interview sprechen sie über Konflikte und die Wichtigkeit der Kommunikation.



## Hilfe von nebenan

**12** Die organisierte Nachbarschaftshilfe ist im Aufschwung. Angeboten wird von Zeit über Gesellschaft bis zu Botengängen allerlei.

## Auf das Wohl

**16** Eine Anlaufstelle im Notfall oder gute Gesellschaft für einen bereichernden Abend: All das können Nachbarn sein, wie zwei Beispiele zeigen.



## So gelingt das Miteinander

**20** Viele Schweizer ärgern sich über ihre Nachbarn. Thomas Treichler erklärt, welche Regeln für das Zusammenleben gelten und wie sie es vereinfachen.

## Musizieren aus der Stube

**38** Mit der Corona-Krise kam das Homeoffice. Welche Herausforderungen die Umstellung brachte, erklärt Irene Brügger alias «Frölein Da Capo» in ihrer Kolumne.

### SCHLÜSSELÜBERGABE

**28** Die AMAG hat ihren neuen Hauptsitz bezogen. Mit den flexiblen Räumen ist das Unternehmen bereit für die Zukunft.

### ANLAGEKLASSE

**32** Eine Eigentumswohnung ist der Traum vieler. Das Stockwerkeigentum bringt aber auch Besonderheiten mit sich.

### MEIN ARBEITSPLATZ

**34** Cornelia Keller begleitet die Erneuerungsarbeiten im Kloster Mönzingen. Sie ist eine wichtige Schnittstelle.

### LIVE

**40** Interessante Ein- und Ausblicke: in dieser Ausgabe eine Auswahl der schönsten Projekte der vergangenen Jahre.

### ESPRESSO

**43** Kurzinformationen aus dem Unternehmen und seinem Umfeld.

### VORFREUDE

**44** In Entstehung: Bauprojekte und Konzepte der Alfred Müller AG.

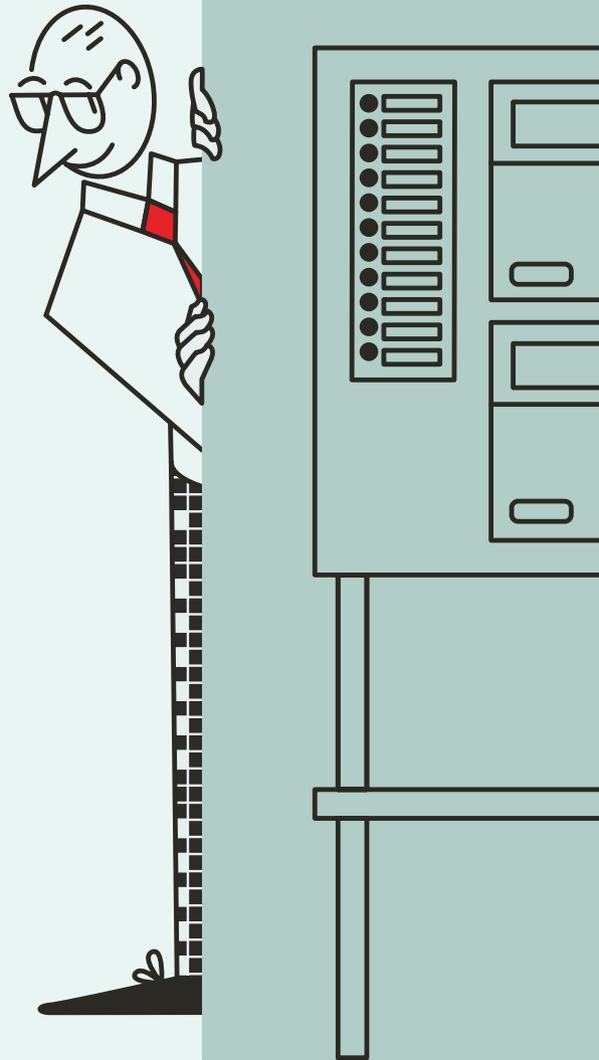
### AGENDA, KONTAKT

**45** Termine zum Vormerken: Diese Anlässe erwarten uns in den nächsten Monaten.

### ONLINE-FORUM

Alle Forum-Artikel erscheinen auf Deutsch, Französisch, Italienisch und Englisch im neuen Online-Magazin. Dazu die gewünschte Sprache im Hauptmenü einfach anwählen. Spannend aufbereitet, werden sie ergänzt mit Videos, Fotos und Interviews. [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)





# Delikates Miteinander

## Nachbarn hat man – ob man will oder nicht. Und meistens nur Ärger mit ihnen. Oder doch nicht? Eine Auslegeordnung.



**M**eine Nachbarinnen haben mir das Leben gerettet. Nicht im Moment eines akuten Herzstillstands mit einem griffbereiten Defibrillator, aber dennoch in einer Situation grösster Not: als mir mein Freund von einem Tag auf den anderen den Laufpass gab und mich – mit zwei kleinen Kindern – sprichwörtlich mutterseelenallein sitzenliess. Wären da nicht Sophie und Steffi im gleichen Haus gewesen, die für meinen Liebeskummer ein offenes Ohr und eine offene Wohnungstür gehabt hätten, würde ich wohl heute noch heulend in der schönen Zürcher Altbauwohnung im Kreis 6 sitzen: enttäuscht, frustriert, desillusioniert.

«Prosecco time!» kam da meist so gegen 20 Uhr per Kurznachricht – ein Angebot zum gemeinsamen Apéro in der gemütlichen Dachwohnung über mir, wo die beiden Schwestern gemeinsam hausten. «Hey, Biene, wir bringen dich wieder zum Lachen. Komm rauf!» Es war ja auch so praktisch: Kaum lagen die Kinder im Bett und war kein Mucks mehr zu vernehmen, schaltete ich das Babyfon ein und schlich nach oben. Nichts schien mir in meiner Misere willkommener als diese gemütlichen Plauderstunden, die mich abends vom Singledasein ablenkten. Gut verstanden haben wir drei uns in der Hausgemeinschaft schon immer. Aber die Sache mit dem Liebeskummer schweiste uns richtig zusammen und zeigte deutlich: Das Rettende liegt oft so nah – eine Haustür, eine Flurlänge, eine Häuserzeile weiter oder, wie in meinem Fall, ein Stockwerk höher.

### **Ignoranz, Diskretion oder Desinteresse?**

Freilich hat wohl jeder – sei es als Mieter oder Eigentümer – schon die Erfahrung gemacht, dass allein die Tatsache, im gleichen Haus zu wohnen, noch lange nicht bedeutet, dass man sich auch persönlich

verbunden fühlt. Wie wunderbar lässt es sich doch – wenn man nur will – aneinander vorbeileben und -wohnen. Die alleinstehende Dame in der 2-Zimmer-Wohnung? Ach, die verbringt ihre Tage doch nur mit Fernsehschauen und Rauchen und hat bestimmt nichts Interessantes zu erzählen. Der gut gekleidete Manager mit dem teuren Wagen, der im Auto über Lautsprecher immer so wichtige Telefonate führt? Der wirkt so gehetzt und spricht sowieso nur Englisch. Die schlanke Joggerin, die abends im Quartier noch ihre Runden dreht? Die brauche ich erst gar nicht zu grüssen, sie würde dies mit den Kopfhörern in den Ohren ohnehin nicht hören. Es gibt tausend und eine Möglichkeit, Nachbarn bewusst zu ignorieren oder elegant zu übersehen. Haustür zu – und jetzt ist Ruh.

Es soll Siedlungen geben, da meiden Menschen das Treppenhaus und entschwinden am liebsten in den leeren Lift, um möglichst unbemerkt in ein anderes Stockwerk zu gelangen. Es soll Siedlungen geben, da sollen Mieter Jahre oder Jahrzehnte Tür an Tür wohnen, ohne auch nur einmal über das obligate Grüezi ein Wort miteinander gewechselt zu haben. Es soll Nachbarschaften geben, wo Begegnungen ausschliesslich in der Tiefgarage und im Keller stattfinden. Wer also glaubt, in Mehrfamilienhäusern mit Dutzenden von Stockwerken herrsche unter Nachbarn per se ein regerer Austausch als in einem Quartier mit Villen und Einfamilienhäusern, täuscht sich. Nur weil also dichter und enger gewohnt wird, intensivieren sich Beziehungen nicht automatisch. Es sei denn, der Haussegen hängt schief. Es soll Mehrfamilienhäuser geben, da streiten sich Stockwerkeigentümer an unzähligen Ausschusssitzungen, ob die Eschen beim Spielplatz als Schattenspender ihre Berechtigung haben oder einfach nur stören, weil sie bestimmten Parteien die Seesicht nehmen.

### Klatsch und Tratsch gehören dazu

Was bekannt ist: Bereits ein kleiner Lebensmittelladen, ein Café, ein Kiosk, eine Kita oder ein Coiffeursalon können für eine Nachbarschaft ungemein förderlich sein. Auch kleine Gewerbeeinheiten haben – wenn sie denn gut frequentiert sind – das Potenzial, zu veritablen Begegnungsorten zu mutieren. Man sucht sie auf, um Brot zu holen, sich einen Haarschnitt verpassen zu lassen oder einen Kaffee zu trinken. Bei diesen unspektakulären, alltäglichen Besorgungen trifft man auf Leute aus dem Quartier, tauscht sich aus, hält einen Schwatz und – ja, auch das gehört zur Nachbarschaft – übt sich in Klatsch und Tratsch. Für Einwohner von lebendigen Stadtquartieren, die in sogenannten Mischzonen wohnen, sind derlei Begegnungen etwas Alltägliches. Für Bewohner reiner Wohnquartiere, wie sie in Agglomerationen in den 1980er- und 1990er-Jahren so zahlreich entstanden, bleiben sie ein frommer Wunsch. Da herrscht Monokultur, kaum Austausch.

Professor Walter Siebel, Soziologe an der Universität Oldenburg, beschäftigt sich seit Jahrzehnten mit der Erforschung von Nachbarschaftsbeziehungen. Er stellt fest: Die Qualität dieser sozialen Beziehungen hat sich historisch gewaltig gewandelt. «In vormodernen Gesellschaften war Nachbarschaft eine auf ökonomischer Notwendigkeit beruhende, von sozialen Normen strikt geregelte Gemeinschaft.» Der nahe Bauer war vom gleichen Stand, arbeitete und lebte unter ähnlichen Verhältnissen. Wer sich räumlich nah war, der stand sich auch sozial nah. Man war denselben Nöten und Zwängen unterworfen und zur Bewältigung des eigenen Alltags unausweichlich aufeinander angewiesen. «Viele blieben ihr Leben lang Mitglied ein und derselben Dorfgemeinschaft», so Soziologe Siebel. Nachbarschaft war Schicksal.

Diese objektive Basis hat Nachbarschaft heute verloren. Man ist ökonomisch nicht mehr auf seine Nachbarn angewiesen und teilt auch nicht mehr notwendigerweise die gleichen Werte, denselben Lebensstil. Die Nachbarschaft des Wohnorts bedeutet nur noch in Ausnahmefällen auch eine Nachbarschaft des Arbeitsorts. Mit der industriellen Urbanisierung wurde die Arbeit aus dem Wohnzusammenhang herausgelöst.

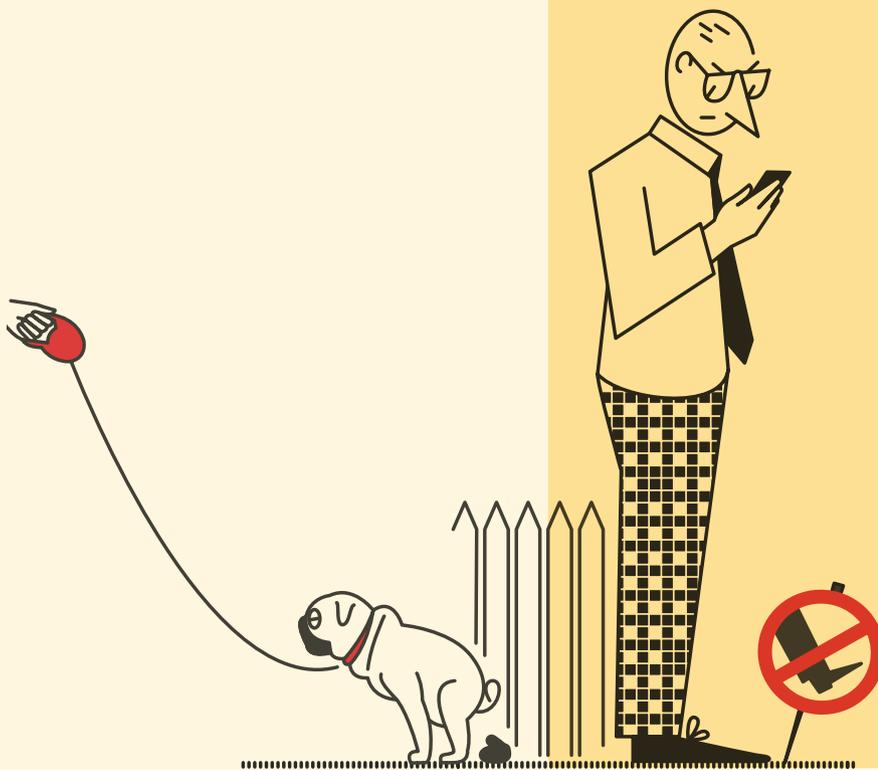
### Pragmatismus tut not

So leicht lässt sich gar nicht eruieren, woran es liegt, wenn Nachbarn untereinander



**«In vormodernen Gesellschaften war Nachbarschaft eine auf ökonomischer Notwendigkeit beruhende, von sozialen Normen strikt geregelte Gemeinschaft.»**

«Was bekannt ist: Bereits ein kleiner Lebensmittelladen, ein Café, ein Kiosk, eine Kita oder ein Coiffeursalon können für eine Nachbarschaft ungemein förderlich sein.»



der nicht warm werden. Es muss nicht Desinteresse sein, es kann auch Zurückhaltung, typisch schweizerische Diskretion sein, die uns auf Distanz gehen lässt. «Leben und leben lassen» - hat diese Strategie nicht auch ihre Berechtigung oder allenfalls sogar gewaltige Vorteile? Wir alle kennen diese Geschichten von Nachbarn, die im Laufe der Jahre «best friends» wurden, die sich gegenseitig zu den tollsten Grill- und Silvesterpartys einladen und sich dann - weil man das Parkplatzproblem nicht lösen konnte - heillos zerstritten und sich seither keines Blickes mehr würdigen.

Insofern ist man wohl gut beraten, die Nachbarschaftsbeziehung nicht an allzu hohe Erwartungen zu koppeln, sondern eher ein pragmatisches Miteinander anzustreben. Das könnte heissen, dass man ganz unverkrampft an der Haustür seiner Nachbarin klingelt, wenn beim Kuchenbacken die Eier fehlen. Das könnte aber auch heissen, dass man total entspannt bleibt, wenn der Hausgang mit Turnschuhen, Hockeystöcken und Skateboards überstellt ist, und sich freut: Hier herrscht Leben!

#### Die Tücken mit der Toleranz

Richtig: Wir sind beim Thema Toleranz angelangt. Sie - und nicht die papierene Hausordnung, die eh niemand kennt - ist letztlich matchentscheidend, ob das Miteinander in einer Hausgemeinschaft gelingt. Das Blöde mit der Toleranz ist nur, dass jeder eine andere Vorstellung davon hat, wann sie angezeigt ist und wann nicht: Der grosse Hundekothaufen im Garten stört mich beispielsweise viel mehr als das von tischtennisspielenden Kindern erzeugte Geräusch eines Pingpongballs, das den abendlichen Soundtrack der Siedlung bildet. Denn zu Hunden habe ich schlicht keinen Draht; aber Kinder, die draussen Spass haben, finde ich grossartig. Bei Frau X oder Herrn Y ist es womöglich gerade umgekehrt.

Aber bleiben wir positiv. Gegenseitiges Briefkastenleeren oder Blumengiessen während der Ferienabwesenheit ist und bleibt die ideale Form für eine erste Annäherung. So erhält man, durch die Aushändigung des Wohnungsschlüssels, auf ganz natürliche Art schon mal einen Einblick in die Existenz des anderen Hausgenossen - und muss so manches Vorurteil revidieren: Das hätte ich nicht gedacht, dass der Meier so ein stilvolles Designsofa in der Stube stehen hat. Und ist das eindruckliche Büchergestell, das in Müllers Schlaf-

zimmer steht, nur Show, oder ist diese Frau wirklich so belesen? Fragen über Fragen.

Doch ausgerechnet diese niederschwellige und simple Möglichkeit, seine Nachbarn sozusagen indirekt über deren Hausrat und während deren Abwesenheit kennenzulernen, droht nun auch noch wegzubrechen: durch professionelle Dienstleister, die im eher gehobenen Preissegment nicht nur Hauswartungsarbeiten übernehmen, sondern auf Wunsch auch noch zahlreiche individuell abgestimmte Serviceleistungen. Doch wo Profis Gummibäume giessen, Briefkästen leeren, Katzen während der Ferien füttern, das Babysitting und den Einkauf übernehmen, bleiben wirklich nur noch wenige Optionen, wie Nachbarschaft im klassischen Sinne überhaupt gelebt werden kann. Wären da noch die Nachbarschafts- bzw. Quartiervereine, die in manchen Städten und Quartieren aktiv sind und Lobenswertes leisten – unentgeltlich, aus purem Idealismus für ein besseres Miteinander, gegen die zunehmende Anonymität in den Quartieren: Spanferkelessen, Lottoabende, Jassrunden und kleine Ausflüge stehen auf dem Programm. Auch Strassenfeste sind ein beliebtes Instrument, um eine Nachbarschaftsgemeinschaft aufzubauen. Beim gemeinsamen Organisieren lernt man sich erst mal kennen, und beim anschliessenden Feiern findet man sich allenfalls sogar sympathisch. Gerade durch die Ansiedlung vieler Ausländer und Expats haben Quartiervereine da und dort neuen Schub erhalten. Viele Neuzuzüger suchen, wie aus Studien hervorgeht, geradezu verzweifelt nach sozialem Anschluss.

### Planer und Investoren in der Pflicht

Einfluss auf die Gestaltung der Nachbarschaft haben aber auch Architekten, Planer und Investoren. Sie entscheiden, wie ein Grundstück bebaut wird, welche Nutzung ihm zukommt, welche Zuordnung Gebäude untereinander erfahren, wie die Erschliessung erfolgt. Ist man bereit und gewillt, den Menschen auch wirklich attraktive Aussenräume zur Verfügung zu stellen, wo Lust auf Begegnung aufkommt, oder lässt man es bei einer unmotiviert gestalteten, lediglich die gesetzlichen Mindestvorgaben erfüllenden Alibi-Grünfläche bewenden? Gibt es nur das «Private» und das «Öffentliche» oder vielleicht auch Räume des Übergangs, Zonen, wo Innen und Aussen verschmelzen? Baut man bloss «ausnützungsziffergetrieben», oder setzt man sich ernsthaft mit Fragen ausei-



**«Bauen reduziert sich nicht auf die Erstellung von Baukörpern, Bauen heisst Begegnung schaffen. Bauen heisst Stimmung erzeugen.»**

**«Wer glaubt, in Mehrfamilien-  
häusern mit Dutzenden  
von Stockwerken herrsche  
unter Nachbarn per se ein  
regerer Austausch als in  
einem Quartier mit Villen  
und Einfamilienhäusern,  
täuscht sich.»**



inander, wie das Zusammenleben von Menschen funktioniert, das Interagieren von Nachbarn gefördert werden kann, wie eine gute Durchmischung gelingt? Bauen reduziert sich nicht auf die Erstellung von Baukörpern, Bauen heisst Begegnung schaffen. Bauen heisst Stimmung erzeugen.

Zurück zu den legendären Prosecco-Abenden im schönen Altbau im Kreis 6. Kurz bevor ich zu Steffi und Sophie nach oben stieg, kam es eines Abends zu einer folgenschweren Verwechslung. Statt den Sender des Babyfons hinterliess ich im Kinderzimmer den Empfänger. Dies hatte zur Folge, dass nicht allfälliges Kinderweinen vom unteren Stock aufgenommen und nach oben in unsere Frauenrunde gesendet wurde, sondern stattdessen das Gequatsche und - mit fortschreitender Zeit - Gelächter unserer Frauenrunde von oben nach unten ins Kinderzimmer übertragen wurde. Aufgeschreckt von so viel Krach weinte Baby Charlotte in ihrem Gitterbettchen bitter. Derweil Bruder Jakob, nicht minder verwirrt, schluchzend im Pyjama die Treppe hochtappte und verzweifelt nach seiner Mutter schrie. Was für eine Aufregung zu später Stunde in diesem Haus! Und dies alles nur, weil ich so tolle Nachbarinnen hatte, die mir in schweren Stunden Gesellschaft leisteten.

**Text** Sabine Windlin

**Illustrationen** grafilu.com



Nachbarschaft neu denken auf  
[alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)

# Das persönliche Gespräch kommt immer gut an

In ihrer Arbeit kommen Christoph Müller, Präsident des Verwaltungsrates, und Daniel Selebam, Projektleiter Bewirtschaftung, nicht um das Thema Nachbarschaft herum. Im Interview äussern sie sich unter anderem zur Rolle der Kommunikation, möglichen Konflikten und unterschiedlichen Formen der Nachbarschaft.

## Wie fördert die Alfred Müller AG eine gute Nachbarschaft in neuen Objekten oder Überbauungen?

**Christoph Müller:** Vor dem Baustart werden die Nachbarn schriftlich mit einer sogenannten Nachbarschaftsinformation über die zu erwarteten und möglichen Immissionen in Kenntnis gesetzt. Als Präsident des Verwaltungsrates und auch in meiner Funktion als Bauherr ist es mir ein Anliegen, dass ich diese persönlich unterschreibe. Je nach Situation kommt es auch vor, dass wir bei den Nachbarn vorbeigehen und das persönliche Gespräch suchen. Die Kommunikation ist uns wichtig. So versuchen wir, von Beginn an eine vertrauensvolle Beziehung zu den Nachbarn aufzubauen.

**Daniel Selebam:** Bauen wir Stockwerkeigentum, laden wir die Eigentümer nach dem Einzug zu einer Orientierungsversammlung ein, auch wenn dies Verwaltungen üblicherweise erst nach einem Jahr tun. Es bietet sich auf diese Weise die Gelegenheit, dass sich alle Parteien näher kennenlernen und offene Fragen geklärt werden können.

## Welche Auswirkungen hat ein positives Nachbarschaftsverhältnis auf eine Immobilienbewertung und den Ruf?

**Daniel Selebam:** Geniesst ein Objekt oder eine Überbauung einen guten Ruf, dann hat das einen positiven Einfluss auf die Immobilienbewertung. Neben den faktischen Vorzügen wie dem Grundriss oder der Lage einer Immobilie kann unter Umständen auch die Nachbarschaft ihren Teil zu einem guten Ruf beitragen. Das gute Image einer Liegenschaft verdankt man meist der Mundpropaganda, was sich wiederum positiv auf die Nachbarschaft auswirkt.

**Christoph Müller:** Ist das Verhältnis in der Nachbarschaft gut, so kann sich dies beim Verkauf einer Immobilie theoretisch positiv auswirken. Ich kenne auch Fälle, in denen Eigentümer aufgrund von Differenzen mit den Nachbarn das Eigenheim möglichst schnell verkaufen wollten, was sich auf den Verkaufspreis niederschlug. Doch auch das Gegenteil kann eintreffen: Der gute Ruf einer Überbauung kann Nachfrage und Verkaufspreis positiv beeinflussen. Auf die Bewertung einer Immobilie im klassischen Sinne hat die Nachbarschaft jedoch nur einen geringen Einfluss. Sie hat eher einen emotionalen Wert.

## Gab es Fälle, in denen die Alfred Müller AG zwischen Nachbarn vermitteln musste?

**Daniel Selebam:** Ja, wenn sich beispielsweise die Menschen an lauen Sommernächten draussen aufhalten und sich die Nachbarn am Lärm stören. Wir motivieren die Leute dann, aufeinander zuzugehen und das Problem direkt miteinander zu klären. Dies wird heute zu wenig getan.

**Christoph Müller:** Dem kann ich nur beipflichten. Es zeigt viel mehr Wirkung, wenn man einen Sachverhalt persönlich klärt und die Verwaltung nicht involviert.



«Wir motivieren die Leute, aufeinander zuzugehen und das Problem direkt miteinander zu klären.»

**Daniel Selebam**

Projektleiter Bewirtschaftung





Das Thema Nachbarschaft spielt in vielen Tätigkeitsbereichen der Alfred Müller AG eine zentrale Rolle.



«Das Wissen um seine Nachbarn ist dem Eigentümer eher wichtiger als dem Mieter. Er hat das Bedürfnis, seine Nachbarn persönlich zu kennen.»

**Christoph Müller**

Präsident des Verwaltungsrates

### Welche Unterschiede bestehen in der Nachbarschaft zwischen Mietern und Stockwerkeigentümern?

**Daniel Selebam:** Stockwerkeigentümer kommen zur jährlichen Versammlung zusammen und fällen dort gemeinsam Entscheide, welche die gesamte Liegenschaft und somit alle Bewohner betreffen. Das schafft Nähe, man kennt die entsprechenden Befindlichkeiten und diskutiert diese aus. Das fällt bei den Mietern weg.

**Christoph Müller:** Bedingt durch ihr Eigentum bauen Stockwerkeigentümer tendenziell eher einen Bezug zur Umgebung auf und haben vermehrt lokale Interessen. Das Wissen um seine Nachbarn ist dem Eigentümer eher wichtiger als dem Mieter. Er hat das Bedürfnis, seine Nachbarn persönlich zu kennen. In Mietliegenschaften ab einer Grösse von sieben Parteien stellen wir fest, dass die Bewohner eher anonym bleiben.

### Wählen Sie Mieter oder Eigentümer nach speziellen Kriterien aus, die ein harmonisches Miteinander begünstigen?

**Christoph Müller:** Unsere Vermarktung arbeitet nicht auf Provisionsbasis. Das hat den Vorteil, dass wir die Mieter und die Käufer sorgfältig auswählen können und wir vom Druck, schnellstmöglich einen Vermarktungsabschluss in der Tasche zu haben, befreit sind. Selbstverständlich diktiert die Nachfrage unseren Handlungsspielraum und erlaubt mal mehr, mal weniger Flexibilität. Beim Verkauf von Eigentumswohnungen legen wir ein noch grösseres Augenmerk darauf, ob die Chemie gegenseitig stimmt. Ich bin froh, kann ich mich diesbezüglich immer auf die Einschätzung unserer Vermarkter verlassen. Ihre langjährige Erfahrung und ihre Menschenkenntnisse sind wertvoll.

**Daniel Selebam:** Es ist immer gut, wenn die neuen Bewohner zu den bestehenden passen. Dies kann ein Kriterium bei der Vergabe sein, denn dadurch können sich angespannte Beziehungen in der Nachbarschaft unter Umständen normalisieren. Wir beurteilen aber auch, ob die gewünschte Wohnung zur Haushaltsgrösse passt. So suchen wir zum Beispiel bewusst eine Familie mit Kindern oder je nachdem lieber ein Paar, wenn wir die Lärmbelastung tiefer halten möchten. Solche Überlegungen können wir natürlich nur bei unseren eigenen Liegenschaften einfließen lassen. Bei Drittmandaten gibt uns der Hauseigentümer vor, welche Kriterien die neuen Bewohner erfüllen müssen.

### Ist es noch zeitgemäss, wenn sich neue Nachbarn persönlich vorstellen?

**Christoph Müller:** Auf jeden Fall! Persönlich habe ich damit immer positive Erfahrungen gemacht und wurde noch nie zum Teufel gejagt (lacht). Ich denke, dass eine Kontaktaufnahme, egal ob mündlich oder schriftlich, immer gut ankommt und Vertrauen schafft. Zurzeit baue ich zu Hause den Garten um und habe dazu vorgängig meinen Nachbarn ein Schreiben zukommen lassen oder das persönliche Gespräch gesucht. Das wurde geschätzt.

### Wie halten Sie es persönlich mit der Nachbarschaft?

**Daniel Selebam:** Wir führen eine angenehme Nachbarschaft. Der Kontakt ist gut, und doch wahren alle eine gewisse Distanz. Für alle Parteien passt das so.

**Christoph Müller:** Man kennt und grüsst sich, ab und zu gibt es vielleicht eine kurze Unterhaltung. Persönlich finde ich es wichtig, dass man die Beziehung zu den Nachbarn pflegt, denn Nachbarn sind manchmal wirkungsvoller als eine Alarmanlage. In meinen Augen ist es sinnvoll, die Handynummer eines Nachbarn zu kennen, über die im Falle eines Wasserschadens oder eines Einbruchs die Kontaktaufnahme gewährleistet ist.



Nachbarschaftshilfe:  
**gemeinsam  
statt  
einsam**

Hilfe unter Nachbarn: Was einst selbstverständlich war, ist inzwischen die Ausnahme. Das Bedürfnis nach Austausch, Unterstützung und Zusammenhalt ist aber nach wie vor da. Nur die Rahmenbedingungen sind heute andere. Vorhang auf für die organisierte Nachbarschaftshilfe.

**W**ie gut kennen Sie Ihre Nachbarn? Pflegen Sie einen regen Austausch, unterstützen Sie sich gegenseitig, und verlassen Sie sich aufeinander? Würden Sie es sich wünschen? Der gesellschaftliche Wandel hat einen zentralen Einfluss auf das nachbarschaftliche Zusammenleben. Wir alle sind mobiler geworden, durch Job und Freizeitgestaltung nur selten zu Hause. Kaum jemand bleibt ein Leben lang am selben Ort. Dass sich Hausbewohner, geschweige denn Quartieranwohner, gegenseitig kennen, ist nicht mehr selbstverständlich. Die soziale Verankerung wackelt. Gestützt wird sie neu vielerorts durch lokale Nachbarschaftsinitiativen.

### Wieso Nachbarschaftshilfe?

Manche haben etwas anzubieten, andere brauchen etwas – seien es Zeit, Gesellschaft oder praktische Hilfeleistungen. Aus diesen Ausgangsvoraussetzungen können bereichernde Begegnungen entstehen, von denen beide Seiten profitieren. Was daraus ebenfalls entstehen kann, ist eine lebendige Nachbarschaft. Die nachbarschaftliche Zusammenführung ist heute jedoch auf Unterstützung von aussen angewiesen. Zu anonym lebt es sich, zu selten traut man sich, um Hilfe zu bitten. Und diejenigen, die ihre Fähigkeiten und ihre Zeit anderen zur Verfügung stellen möchten, wissen oft nicht, wer es gebrauchen könnte. Genau hier setzt die organisierte Nachbarschaftshilfe an. Als vermittelnde Anlaufstelle im Quartier oder in der Gemeinde sorgen gemeinnützige Vereine und lokale Initiativen für eine Vernetzung von Nachbarinnen und Nachbarn. Mitmachen kann und soll jeder, der Freude an der Begegnung mit Menschen hat – unabhängig von Alter, Geschlecht, beruflichem und sozialem Hintergrund.

### Alltag und Herausforderungen gemeinsam meistern

Schon mit kleinen Hilfestellungen im Alltag lässt sich die Lebensqualität erheblich verbessern, so der Leitgedanke lokaler Nachbarschaftsnetzwerke. Für Eltern, die zwischen beruflicher und familiärer Belastung kaum mehr Zeit zur Erholung haben, kann die Nachbarschaftshilfe als Erweiterung ihres Ressourcen-Netzwerks dienen. Auch für Senioren, bei denen es immer wieder zu Situationen kommt, die professionelle Pflegedienste nicht abdecken können, sind solche Initiativen eine wertvolle Ergän-

zung. Aufgrund der Digitalisierung gelingt es Nachbarschaftsnetzwerken zudem, eine Brücke zur jungen Generation zu schlagen, deren Wissen und Kompetenzen hier besonders gefragt sind. Doch nicht nur zwischen den Generationen entstehen anregende Begegnungen, auch im Hinblick auf das Zusammenbringen unterschiedlicher Kulturen ergeben sich positive Synergien. Vor allem für Neuzugezogene aus dem Ausland bietet das nachbarschaftliche Engagement eine Möglichkeit, Anschluss zu finden und sich in eine lokale Gemeinschaft zu integrieren.

### Wo ein engagierter Nachbar ist, da ist auch ein Weg

Die Bandbreite der Dienstleistungen und Einsatzmöglichkeiten ist thematisch offen und gerade deshalb beachtlich. Brauchen Sie zum Beispiel Unterstützung beim Ausfüllen der Steuererklärung, beim Schrankaufbau oder Rasenmähen? Ihr Kind benötigt Nachhilfe oder muss aus der Kita geholt werden? Sie haben niemanden, der während eines Spitalaufenthalts Ihre Blumen giessen, die Katze füttern und den Briefkasten leeren kann? Ihr Velo ist kaputt, und Ihr Computer macht Probleme? In der näheren Umgebung gibt es gewiss jemanden, der sich genau damit auskennt und Ihnen gerne zur Hand geht. Oder wünschen Sie sich, dass jemand mit Ihnen spazieren geht, Sie zu einem kulturellen Anlass begleitet, gemeinsam mit Ihnen einen Behördengang oder den Wocheneinkauf erledigt? Jemand in Ihrer Nähe würde sich

«Mitmachen kann und soll jeder, der Freude an der Begegnung mit Menschen hat.»

ebenso wie Sie über Gesellschaft beim Kaffeetrinken freuen, darüber, gemeinsam zu kochen, zu plaudern oder zu jassen. Je mehr und je unterschiedlicher die Leute, die bei einer Nachbarschaftsinitiative mitmachen, desto vielseitiger die Palette, aus der geschöpft werden kann.

### Freiwillig oder im Tauschmodell

Der eigene Antrieb der Helferinnen und Helfer ist ein entscheidender Aspekt der Nachbarschaftshilfe. In der Regel gibt es keine finanzielle Entschädigung, der Einsatz ist freiwillig und basiert darauf, dass das Engagement als sinnstiftend empfunden wird.



Das, was man gut und gerne tut, kann anderen zugänglich gemacht werden. Im Gegenzug kann man auf Hilfe anderer zählen, wenn man sie selbst braucht. Die freiwilligen Helfer werden nach einem Abklärungsgespräch mit Koordinatorinnen und Koordinatoren der Nachbarschaftshilfe an Personen mit Unterstützungsbedarf im Quartier vermittelt. Der Einsatz der Nachbarschaftshelfer kann sporadisch oder regelmässig erfolgen, die Spesen für Fahrten, Eintritte, Materialien, Ersatzteile & Co. werden vergütet. Andere Modelle basieren auf einem Tauschprinzip mit Zeitgutschriften. Jede Person, die sich engagiert, erhält von derjenigen Person, die Unterstützung bekommen hat, eine Gutschrift für die investierte Zeit. Von dem gesammelten Zeitguthaben lassen sich nun Hilfeleistungen für sich selbst beziehen. Alle Leistungen sind gleichwertig: Eine Stunde Gitarrenunterricht ist genauso viel wert wie eine Stunde Schneeräumen. Zur Vereinfachung des Zueinanderfindens zwischen Mitgliedern sind online die aktuellen Anfragen und Angebote aufgeschaltet. Getauscht werden können nicht nur Dienstleistungen, Wissen und Können, sondern je nach Initiative auch Dinge wie Secondhandwaren, Werkzeuge oder selbstgemachte Köstlichkeiten.



◀ **fiveup.org**

Die App bringt helfende Hände zur richtigen Zeit an den richtigen Ort. Privatpersonen, Vereine und Organisationen können sich mit Freiwilligen vernetzen und Unterstützung organisieren. Menschen, die sich engagieren möchten, finden passende Aktivitäten in ihrer Region. Und diejenigen, die Freiwillige für Sportevents, Kulturprojekte oder Begleitdienste suchen, finden passende Helfer.

Quelle: Five up

**Digitale Nachbarschaftshilfe: Apps und Onlineportale**

Wenngleich sich Digitalisierung und Nachbarschaftshilfe auf den ersten Blick ausschliessen scheinen, haben Online-Angebote im digitalen Zeitalter besonders bei der jungen Zielgruppe das Potenzial, zu verbinden. Diverse Apps vernetzen ihre Nutzer mit anderen digitalaffinen Personen in ihrer unmittelbaren Umgebung. Mit wenigen Klicks gelangen Interessierte so zum passenden Einsatz oder zur benötigten Unterstützung. Aber nicht nur: Vielfach dienen Nachbarschafts-Apps und Webportale – ähnlich wie Facebook – der Vernetzung aufgrund gemeinsamer Interessen. Oder damit vielbeschäftigte Grossstädter überhaupt erfahren: Wer sind meine Nachbarn eigentlich?

Text Julia Klierer



Tabea Zimmermann Gibson, Präsidentin der Nachbarschaftshilfe KISS Genossenschaft Zug (kiss-zug.ch), erzählt im Interview, wie jeder in unserer Gesellschaft von Nachbarschaftsinitiativen profitiert. Mehr Informationen auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)



**Unterstützung im Quartier von Mensch zu Mensch**

**Die Nachbarschaftshilfe mit Zeitgutschriften**

Ob Sie als älterer Mensch so lange wie möglich im eigenen Zuhause bleiben möchten, als Eltern mit kleinen Kindern manchmal auf Hilfe angewiesen sind oder im Notfall die Gewissheit haben möchten, dass Sie Unterstützung erhalten – mit Zeitgut wird das möglich.

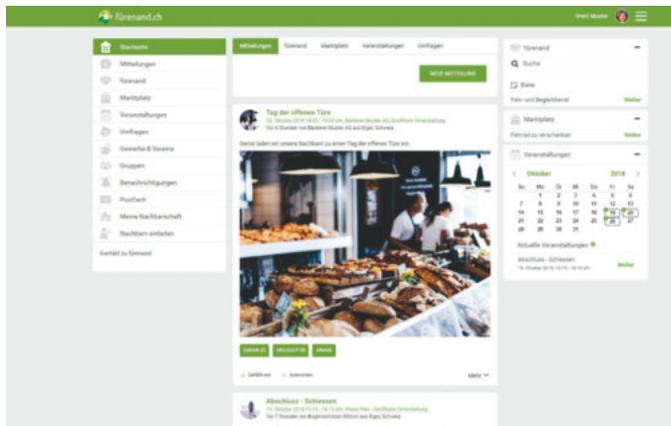
Werden Sie Mitglied der Genossenschaft Zeitgut Zürich Höngg-Wipkingen. Sie geben und erhalten Unterstützung, wenn sie im Alltag nötig ist. Sie tragen mit anderen Menschen und Organisationen zum Aufbau einer Gemeinschaft im Quartier bei.

Genossenschaft Zeitgut  
Zürich Höngg-Wipkingen  
[www.zeitgut-zuerich.ch](http://www.zeitgut-zuerich.ch)  
[geschaeftsstelle@zeitgut-zuerich.ch](mailto:geschaeftsstelle@zeitgut-zuerich.ch)  
Telefon 077 538 42 93  
Spendenkonto IBAN: CH7500700110007332752

◀ **zeitgut-zuerich.ch und zeitgut.org**

Unterstützung für andere leisten, Zeitgutschrift erhalten – Unterstützung bekommen, mit Zeit vom persönlichen Zeitkonto vergüten: Nach diesem Tauschprinzip funktionieren die Onlineplattformen Zeitgut in Zürich und Luzern.

Quelle: Five up



### fuerenand.ch

Die Generationen-Plattform vernetzt Menschen in der unmittelbaren Umgebung. Mitglieder können Nachbarn lokalisieren, erfahren, was in ihrer Wohnregion läuft, Aktivitäten organisieren oder daran teilnehmen, im elektronischen Marktplatz Sachen verschenken, tauschen oder verkaufen, Umfragen unter Nachbarn durchführen oder erfahren, welches lokale Gewerbe was anbietet.

Quelle: Belvita Schweiz AG



### crossiety.ch

Der digitale Dorfplatz von Crossiety verbindet als soziales und lokales Netzwerk Menschen, Vereine, Gemeinden, Schulen und Unternehmen. Rund 50 Schweizer Gemeinden sind bis dato dabei. Die Nutzer gestalten die interaktive Plattform, indem sie eigene Gruppen gründen, Anliegen und Informationen teilen, auf Veranstaltungen hinweisen, Umfragen starten oder lokale Tauschgeschäfte abwickeln.

Quelle: Crossiety, Adrian Bauer

## Krisen bringen uns einander näher

Ob digital oder analog: Geben und nehmen, Zeit schenken, sich austauschen, andere begleiten und Mitmenschen mit den zur Verfügung stehenden Möglichkeiten und Fähigkeiten unterstützen – das lässt uns nicht nur in der Nachbarschaft, sondern auch als Gesellschaft zusammenrücken. Besonders in Zeiten wie der Corona-Krise, wenn unser Alltag plötzlich komplett auf den Kopf gestellt wird, ist eine Welle der Solidarität zu beobachten. Die gemeinsame Bewältigung der Krise rückt ins Zentrum des sozialen Bewusstseins. Zusammenhalt und gegenseitige Hilfe werden zur Normalität. Die zahlreichen musikalischen Balkonarbietungen, die durch die sozialen Medien gingen und es einem so richtig warm ums Herz werden liessen. Oder die Aushänge in den Hausfluren mit dem Angebot, für betagte Nachbarinnen und Nachbarn in Quarantäne einkaufen zu gehen oder sie anderweitig zu unterstützen. Das alles zeigt: Gemeinsam ist es einfacher. Und schöner. Zu hoffen ist, dass auch nach der Rückkehr zur Normalität unser Alltag ein anderer bleibt. Einer, in dem Nachbarn stärker aufeinander eingehen und sich wieder mehr umeinander kümmern.



Die Corona-Krise hat Nachbarschaft neu definiert. So haben Balkonkonzerte in verschiedenen Ländern für Leichtigkeit im Alltag gesorgt.  
**Foto Jörg Halisch**



### tauschenamfluss.ch

Rund um die Zürcher Limmat und Umgebung werden Dienstleistungen, Wissen und Können, Selbstproduziertes und Secondhandwaren getauscht. Tauschwert ist die Verrechnungseinheit Zeit. Alle Leistungen sind gleichwertig, und jede Person hat ein digitales Zeitkonto mit einer Flexibilität von 30 Plus- und Minusstunden.

Quelle: Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren



# Glücksfall Nachbarschaft

▲ Sie schätzen den Austausch in der Nachbarschaft: Nicole, Carlo, Beat, Hans und Iris (von links).

Nachbarn können das Leben bereichern. Von einem gelegentlichen Austausch über Hilfe in schwierigen Situationen bis zu guten Freundschaften ist unter einem Dach alles möglich. Das zeigen auch zwei ganz unterschiedliche Nachbarschaftsgeschichten aus dem Umfeld der Alfred Müller AG.



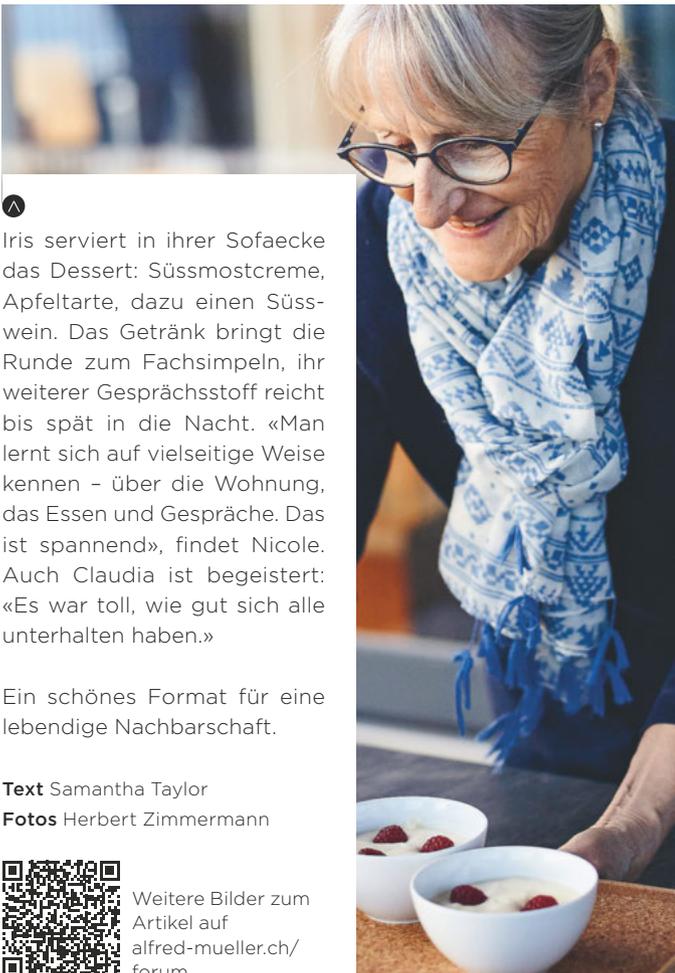
### 3 Wohnungen 3 Gänge

**E**in kurzer Schwatz im Lift oder am Briefkasten: Dieser nachbarschaftliche Austausch war einigen Bewohnern der Zuger Grafenaustrasse zu wenig. Sie wollten sich kennenlernen bei einem Abend mit vier Gängen in vier Wohnungen. Das war vor zehn Jahren. Die Treffen gibt es bis heute. An diesem Abend sind drei Paare dabei: Nicole und Carlo, Beat und Claudia, Iris und Hans.

⤴ Während Nicole und Carlo alle kennen, treffen sich die anderen das erste Mal. Beat und Claudia servieren in ihrer Wohnung den Apéro: Salami, Parmesan, Bruschetta, dazu Weisswein und einen traumhaften Sonnenuntergang. Das Gespräch ist sofort im Gang. Es geht um lästige Tauben, eine Badewanne mit Aussicht und eine Albanienreise. Die Zeit vergeht im Flug.

⤵ Bei Nicole und Carlo brutzelt die Sauce, die Gäste bewundern die filigranen Weingläser und eine neu gestrichene Wand. Die Linguine al ragù und die Tomatensauce munden und regen das Tischgespräch an. Über Fleisch und Fisch. Claudia mag ersteres nicht, Iris kriegt keinen Bissen vom zweiten runter. Carlo hingegen schwärmt von Stockfisch. Man kommt aufs Reisen. Beat, Claudia, Iris und Hans stellen fest, dass sie alle leidenschaftliche Töfffahrer sind.





▲  
Iris serviert in ihrer Sofaecke das Dessert: Süssmostcreme, Apfeltarte, dazu einen Süsswein. Das Getränk bringt die Runde zum Fachsimpeln, ihr weiterer Gesprächsstoff reicht bis spät in die Nacht. «Man lernt sich auf vielseitige Weise kennen – über die Wohnung, das Essen und Gespräche. Das ist spannend», findet Nicole. Auch Claudia ist begeistert: «Es war toll, wie gut sich alle unterhalten haben.»

Ein schönes Format für eine lebendige Nachbarschaft.

**Text** Samantha Taylor

**Fotos** Herbert Zimmermann



Weitere Bilder zum Artikel auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)





Ein Glücksfall: Robert Schneider und seine Frau Elisabeth sind zu jeder Tages- und Nachtzeit für die Bewohner des Zuger Erlenhofs da.



## Ein Hauswart für alle Fälle



Ich bin ein Dinosaurier. Solche wie mich, gibt es nicht mehr viele», sagt Robert Schneider schmunzelnd. Der 73-Jährige meint damit

Hauswarte, die im Haus wohnen, das sie betreuen. Seit 35 Jahren tut Robert Schneider dies. Mit seiner Frau ist er im fünften Stock im Zuger Erlenhof an der Baarerstasse zu Hause. Ein Doppelhaus mit 33 Wohnungen, Büros und Läden im Erdgeschoss. Fotos und Souvenirs von Reisen zeugen davon, dass die Schneiders hier ihr halbes Leben verbracht haben.

Als Robert Schneider als technischer Hauswart angefangen hat, waren vor allem seine Fachkenntnisse gefragt. Als Produktmanager im Bereich Haustechnik war er die ideale Besetzung für den Job. Er kannte alle technischen Geräte – von der Heizung über die Lüftung bis zur Waschmaschine. Bald zeigte sich, dass er für die Bewohner auch bei anderen Anliegen die erste Anlaufstelle war. Robert Schneider kann zahlreiche Anekdoten erzählen von vermeintlich kaputten Waschmaschinen, eingeschlossenen Auto- und verlorenen Hausschlüsseln. «Einmal hat ein Nachbar nachts bei uns geklingelt. Er

war von seinem Stammlokal heimgekehrt, angeheitert und ohne Schlüssel.» Nachdem er den Mann ins Haus gelassen und ihn vor dessen Wohnung platziert hatte, machte sich Robert Schneider auf die Suche nach dem Schlüssel. Mit Erfolg. «Als ich zurückkehrte, hat der Nachtschwärmer friedlich vor seiner Tür geschlafen.»

Mit seiner Pensionierung 2015 ist das Aufgabenheft des Hauswarts gewachsen – fachlich und zwischenmenschlich. Regelmässig schaut der rüstige Pensionär bei den älteren Bewohnern vorbei und erkundigt sich nach ihrem Befinden. Bei der Liftsanierung 2018 haben er und seine Frau sogar Botengänge übernommen. «Eine Bewohnerin leidet an einer Angina pectoris. Als der Lift ausfiel, haben wir für sie eingekauft und ihr die Taschen hochgetragen.»

Auch die Jüngeren wissen, dass sie auf die Schneiders zählen können. Kürzlich klingelte abends eine Frau – im Pyjama und tropfnass. Sie hatte am Spülkasten ihrer Toilette hantiert, bis ihr das Wasser entgegenschoss und das Badezimmer und sie klatschnass waren. Robert Schneider, selbst schon im Pyjama, stellte das Wasser ab, rief

einen Sanitär und begann mit dem Trocknen. Die ganze Nacht hat er gearbeitet.

Dass er immer erreichbar sein muss, ist für ihn selbstverständlich. «Notfälle halten sich nicht an Bürozeiten.» Gelassenheit sei

**«Am besten funktioniert es, wenn man offen, tolerant und zurückhaltend ist, ohne sich zu verstecken.»**

eine wichtige Eigenschaft, aber auch Menschenkenntnis und Diskretion seien unverzichtbar. «Ich habe viel gesehen und musste mich auch mal zurückhalten. Jeder hat ein Recht auf Privatsphäre.» Und was ist für Robert Schneider eine gute Nachbarschaft? «Am besten funktioniert es, wenn man offen, tolerant und zurückhaltend ist, ohne sich zu verstecken.» Ein echter Glücksfall für die Nachbarschaft!

**Text** Samantha Taylor

**Foto** Herbert Zimmermann

# Darf man das, Herr Rechtsanwalt?

Unliebsame Geräusche, störende Gerüche oder ein verstelltes Treppenhaus: Laut einer Studie von [comparis.ch](#) fühlen sich rund 64 Prozent der Schweizerinnen und Schweizer von ihren Nachbarn gestört. Ist der Ärger begründet? Wir haben bei Thomas Treichler, dem Leiter Rechtsdienst bei der Alfred Müller AG, nachgefragt.



**Thomas Treichler**  
Rechtsanwalt und Leiter Rechtsdienst Alfred Müller AG

**O**b Musik zu später Stunde, Kinder, die durch die Wohnung nebenan oder darüber toben, oder Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück. Lärm ist einer der Hauptgründe, weswegen sich viele Nachbarn in die Haare geraten. Aber auch intensive Gerüche wie Grill- oder störender Zigarettenrauch, der durch Fenster- und Türöffnungen dringt, können zu roten Köpfen führen. Nicht zu vergessen der Waschplan, der nicht eingehalten wird. Dabei gäbe es sie doch: Regeln, die ein gutes Neben- und Miteinander sicherstellen sollen.

## Im Gesetz verankert

Artikel 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) besagt, dass jeder dazu verpflichtet ist, «bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu enthalten». Verboten sind demnach Tätigkeiten, die zu nicht gerechtfertigten Immissionen auf dem Nachbargrundstück führen. Zu Immissionen wie Lärm oder Gerüchen zählen auch Zustände oder Handlungen, die das seelische Empfinden verletzen – wie beispielsweise das Führen eines Rotlicht-Etablissements in einem Wohnhaus.

«Wann eine Einwirkung übermässig oder ungerechtfertigt ist, hängt im Wesentlichen von der Lage des Grundstücks ab», erklärt Thomas Treichler, Leiter Rechtsdienst bei der Alfred Müller AG. «Was in einem Industriegebiet allenfalls erlaubt ist, kann in einer reinen Wohnzone unter Umständen als übermässig eingestuft werden.» So gelten in einer Landwirtschaftszone bezüglich Hühnergeacker oder Geruchsemissionen aus einem Schweinestall denn auch andere Kriterien als in einem Villengebiet. Je nach Fall ist eine objektive Beurteilung aufgrund aller Umstände vorzunehmen. Rein subjektive Befindlichkeiten gelten nicht.

## Zuständigkeiten, Anlaufstellen, Vermittler

Welche Regeln für Bewohnerinnen und Bewohner gelten, ist immer abhängig von der Liegenschaft. Das Hinweisen von Mietparteien auf die geltenden Regeln ist grundsätzlich Aufgabe der Verwaltung. Sie ist es auch, die bei einem Verstoß zur Einhaltung der Hausregeln auffordern und wo nötig zwischen Streitparteien vermitteln kann. Mieter einer Stockwerkeigentumsliegenschaft mit unterschiedlichen Eigentümern können gegen einen Nachbarn, der sein Eigentumsrecht überschreitet, mit den Rechtsbehelfen des Nachbarrechts vorgehen. Zusätzlich kann beim Vermieter eine Verletzung des Mietvertrags geltend gemacht werden.

## Für ein gutes Neben- und Miteinander

Um in Erinnerung zu rufen, was wir als gute Nachbarn dürfen und was wir unbedingt unterlassen sollten, damit das Zuhause wieder zur ganz persönlichen Wohlfühloase wird, meint Thomas Treichler zusammenfassend: «Die Grundlage für ein gutes Nebeneinander sind Rücksicht und Toleranz. Vermeiden Sie das, was Sie selber stören würde.» Was das konkret heisst, zeigen nachfolgend drei Beispiele aus der Praxis.

**Text** Sarah Schumacher

**Foto** Selina Meier

Die gesamte Studie unter:  
[comparis.ch/immobilien/zusammenleben/studie/nachbarn-streit-laerm](https://comparis.ch/immobilien/zusammenleben/studie/nachbarn-streit-laerm)

Die Befragung darüber, was Schweizer an ihren Nachbarn am meisten stört, wurde durch das Marktforschungsinstitut innofact im Auftrag von [comparis.ch](https://comparis.ch) im September 2017 unter 1029 Personen aus der ganzen Schweiz durchgeführt.



# 1

## PARTIZIPATION

### Sind Wartungskosten für den Lift von Stockwerkeigentümern mitzutragen, die im Parterre wohnen?

Die Verteilung der Nebenkosten in der Stockwerkeigentumsgemeinschaft hat bis zu einem gewissen Grad schematisch zu erfolgen. Dies bedeutet, dass nicht jeder Kostenfaktor darauf abgestellt werden kann, wer welche Einrichtungen in welchem Mass benützt oder eben nicht benützt. Eine zu 100 Prozent verursachergerechte Regelung lässt sich nicht bewerkstelligen und wäre schlicht nicht praktikabel.

So ist es üblich, dass auch die Eigentümerinnen und Eigentümer von Parterrewohnungen an den Wartungskosten für den Lift partizipieren. Zum einen benützen sie ja vielleicht den Lift auch, um in den Keller oder die Tiefgarage zu gelangen. Wollte man das Verursacherprinzip konsequent durchsetzen, könnte ein Wohnungseigentümer in der 1. Etage geltend machen, er benütze aus Gründen der Fitness ausschliesslich die Treppe und wolle aus diesem Grund von einer Kostenbeteiligung am Lift entbunden werden.

# 2

## VORSCHRIFTEN

### Darf man eine Hecke pflanzen oder einen Sichtschutz errichten?

Grundsätzlich darf man das als Grundstückbesitzer. Es gibt aber Vorschriften über den einzuhaltenden Mindestabstand von der Grenze und die Maximalhöhe der Hecke oder des Sichtschutzes, die von Kanton zu Kanton unterschiedlich sind. Die entsprechenden Regelungen finden sich zumeist in den kantonalen Einführungsgesetzen zum ZGB. Im Stockwerkeigentum enthält unter Umständen die Stockwerkeigentumsbeurkundung und/oder das Reglement zusätzliche Vorschriften oder Einschränkungen.

# 3

## VERBOTE

### Ist ein Grill auf dem Balkon erlaubt?

Grillieren auf dem Balkon ist nicht grundsätzlich verboten. Es gilt der allgemeine Grundsatz der möglichst schonenden Ausübung und der Minimierung von Immissionen wie Rauch oder Geruch, indem man zum Beispiel einen Gas- statt einen Holzkohlegrill und einen Blasebalg statt chemische Anzündhilfen verwendet. Es geht um eine Interessenabwägung zwischen dem eigenen Handeln und den Bedürfnissen des Nachbarn im konkreten Einzelfall, wobei es auch eine Rolle spielt, ob man täglich grilliert oder nur gelegentlich.



Was tun bei Nachbarschaftsstreit? Hilfe bietet unsere Checkliste auf [alfred-mueller.ch/forum](https://alfred-mueller.ch/forum)

# Darum knallt's

Mit Nachbarn hat man's nicht leicht: Das findet offenbar ein Grossteil der Schweizerinnen und Schweizer. Gemäss einer Umfrage von comparis.ch ärgern sich 64 Prozent über ihre Mitbewohner. Grösster Aufreger ist der Lärm – egal ob durch Partys, Kinder oder Streitereien verursacht. Daneben sorgen Unfreundlichkeit, Zigarettenrauch und Knatsch in der gemeinsam genutzten Waschküche für dicke Luft.

Quellen: comparis.ch/immobilien/zusammenleben/studie/nachbarn-streit-laerm

Die Befragung darüber, was Schweizer an ihren Nachbarn am meisten stört, wurde durch das Marktforschungsinstitut innofact im Auftrag von comparis.ch im September 2017 unter 1029 Personen aus der ganzen Schweiz durchgeführt.

Fakten und Faszinierendes

## Kurioses über Nachbarschaft

Zwischen 600 000 und 1 Million Nachbarn: Das hat, wer in Dharavi lebt. Das Viertel liegt in der indischen Metropole Mumbai und gilt als der grösste Slum der Welt. Was einst eine Siedlung von Fischern war, ist heute eine Stadt in der Stadt mit Wohnungen, Geschäften und Restaurants.

Quellen: Wikipedia, SRF

Stadt in der Stadt

## Man muss Opfer bringen

Nicht nur unter Menschen helfen sich Nachbarn gegenseitig aus. Auch im Tierreich tun sie das. So etwa Alligatoren und Wasservögel. Während die Wasservögel die Alligatoren als Bodyguards nutzen, die ihre Nester vor Räubern schützen, verfolgen die Alligatoren ein ganz anderes Ziel: Für sie sind die Vögel schlicht eine Nahrungsquelle. Vogelküken, die aus dem Nest fallen, verspeisen sie mit Hochgenuss.

Quelle: Tierwelt, Foto: iStock

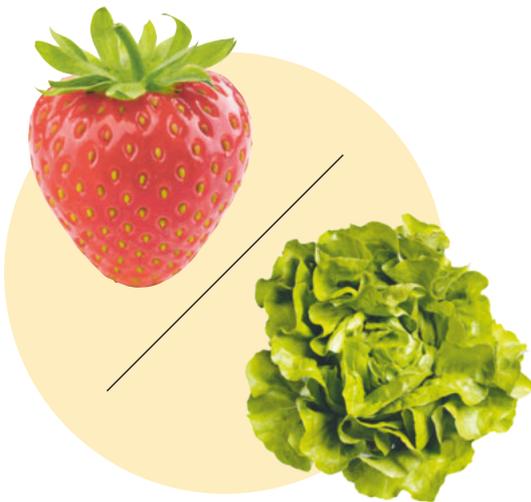




## ZUSAMMEN FEHLT ES AN NICHTS

Hosen selber kürzen: Klingt gut, aber wie macht man das ohne Nähmaschine? Woher kriegt man eine Leiter, um die neue Lampe aufzuhängen? Und wie soll der Schrank ohne Akkuschauber zusammengebaut werden? Das Projekt Pumpipumpe löst solche Probleme mithilfe der Nachbarn. Unter [pumpipumpe.ch](http://pumpipumpe.ch) können Sticker bestellt werden, die man am eigenen Briefkasten anbringen kann. Damit zeigt man seinen Nachbarn, welche Alltagsgegenstände sie von einem ausleihen können. Einfach, praktisch, nachhaltig.

Quelle: [pumpipumpe.ch](http://pumpipumpe.ch)



# Was im Teller passt, passt auch im Beet

Gleich und gleich gesellt sich gern: Dies gilt zwar für vieles, im Gartenbeet ist aber eher das Gegenteil der Fall. Mischkulturen sind der Ernte viel zuträglicher. So halten einige Pflanzen Schädlinge von anderen fern, spenden Schatten oder locken Bienen für die Befruchtung an. Gut miteinander auskommen unter anderem Erdbeeren und Salat, Kartoffeln und Spinat, Gurken und Dill oder Tomaten und Basilikum. Interessant: Im Beet und im Teller lässt sich oft dasselbe kombinieren.

Quelle: [gartenlexikon.de](http://gartenlexikon.de), Fotos: iStock

## Winterschlaf für den Mähroboter



Für manche ist es Meditation umgeben von Nachbarn, für andere einfach nur mühsam: Rasenmähen. Inzwischen gehen geschickte Mähroboter den Gartenbesitzern zur Hand, zum Beispiel die Modelle von Husqvarna. Auch die Alfred Müller AG setzt die Geräte ein, mit Topergebnissen. Damit der Rasenmäher im Sommer fleissig seiner Aufgabe nachgeht, braucht er im Winter eine wohlverdiente Pause mit Einlagerung und Wartung beim Lieferanten.

Quellen: Alfred Müller AG, Husqvarna

## «Die wahre Kunst der Voraussicht liegt in der Wahl der Nachbarn, nicht der Häuser.»

Chinesisches Sprichwort

### 22457 KILOMETER ...

... lang ist die chinesische Landesgrenze. Damit verfügt die Volksrepublik über die längste Grenze der Welt und hat am meisten Nachbarn. 16 Länder grenzen an China, darunter die Mongolei, Indien und Russland.

Quelle: Wikipedia

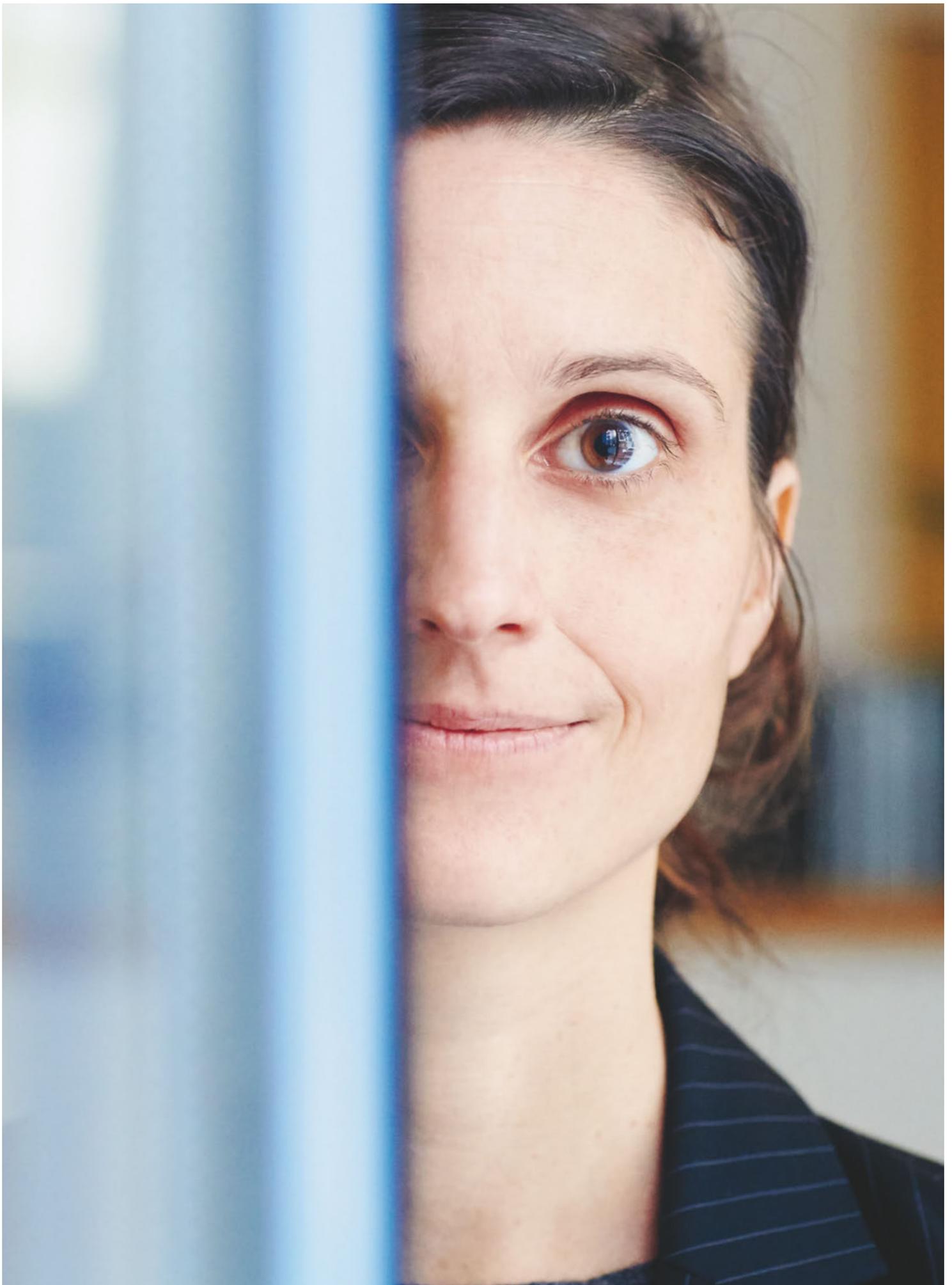


## Nachbarschaft auf Japanisch

Chōnaikai ist die japanische Form der Nachbarschaftsvereinigung. Viele Wohnviertel in Japan sind so organisiert. Das Ziel ist die Förderung der gegenseitigen Hilfe und Freundschaft in der Nachbarschaft. Die einen veranstalten sportliche und kulturelle Kurse, andere bieten Aktivitäten zur Unterstützung von Familien oder älteren Menschen. Und wieder andere organisieren Schneeräumungen oder Baumpflanzungen im Gemeindegebiet. Eine schöne Tradition auf der einen Seite. Andererseits ist der soziale Druck teilweise so hoch, dass Mitmachen zur Pflicht wird.

Quelle: Wikipedia





# Nähe oder Abgrenzung

Als Soziologin und Planerin beschäftigt sich Joëlle Zimmerli oft mit Fragen des Zusammenlebens. Sie ist überzeugt, dass eine intelligente Siedlungsentwicklung eine gute Nachbarschaft fördert.

Joëlle Zimmerli ist promovierte Soziologin in Zürich. In ihrem sozialwissenschaftlichen Planungs- und Entwicklungsbüro untersucht sie Fragen zur Nutzung und Entwicklung von Immobilien und Räumen. Sie macht Studien und Beratung für Immobilienunternehmen, die öffentliche Hand und gemeinnützige Institutionen. An verschiedenen Hochschulen hat sie Lehraufträge. Aufgewachsen ist sie in einem Zweifamilienhaus im Baselbiet.



zimraum.ch

## Was für Nachbarn haben Sie?

Ich habe eine gemischte Nachbarschaft: sechs Wohnnachbarn und im unteren Stock Büros. Man begegnet sich im Treppenhaus, man kennt sich.

## Dann leben Sie städtisch anonym?

Nein, ich kenne meine Nachbarn. Anonymität ist ein schwieriger Begriff. Aus meinen Studien sieht man, dass es zwar weniger nachbarschaftliche Kontakte gibt in der Stadt, aber immer noch recht viel Austausch. Anonymität ist in der Schweiz eigentlich kein Thema. Es ist natürlich einfacher, sich in einem Mietblock den Kontakten mit Nachbarn zu entziehen als in einem Einfamilienhausquartier. Die Frage ist, wie intensiv man sich miteinander auseinandersetzt. Man verabredet sich vielleicht mit Nachbarn nicht zum Znacht. Trotzdem kann ein Nachbar während der Ferien Blumen giessen.

## Wie sind Sie aufgewachsen?

In einem Quartier mit Zweifamilienhäusern, wo man sich relativ gut kannte. Die Abgrenzung ist an solchen Orten aber auch recht stark. Es gibt den eigenen Garten und daneben den des Nachbarn, und dorthin darf man als Kind nicht gehen. Als Kind hält

man sich gern in den Erschliessungsräumen zwischen den Häusern auf, das sind die interessantesten Nachbarschaftsräume.

## Wird das Thema Nachbarschaft angesichts der Verdichtung wichtiger?

Nein, in einem Einfamilienhausquartier war und ist Nachbarschaft ein dominantes Thema, obwohl es eine der am lockersten bebauten Siedlungsformen ist. An Bedeutung gewinnt aber das Thema Abgrenzung. Wichtiger wird auch die Frage, wie man es schafft, dass in absehbarer Zeit nachbarschaftliche Netzwerke und Leben entsteht, wenn man eine Grosssiedlung baut und auf einmal 200 bis 300 Leute einziehen. Nachbarschaft wird nicht generell wichtiger, aber man muss sich andere Gedanken darüber machen.

## Wie plant man denn eine Siedlung, damit das Zusammenleben stimmt?

Es gibt keine Pauschalantwort. Es kommt darauf an, wo diese Siedlung steht: im Dorf, in der Agglomeration, in der Stadt – und wo innerhalb der Stadt. An einer sehr durchmischten Lage im Stadtzentrum haben Sie automatisch eine starke Einbindung in ein

Umfeld. Wichtig sind generell Erschliessungswege, auf denen man sich im Aussenbereich begegnen kann. Nachbarschaftstreibend sind eigentlich immer Kinder. Sie spielen miteinander, als Folge haben auch die Eltern miteinander zu tun. Ein Familienanteil fördert also nachbarschaftliche Kontakte. Schwieriger ist die Frage, wie Nachbarschaft unter Erwachsenen entsteht und welche gemeinschaftlich nutzbaren Räume man für Erwachsene schaffen kann. Solche Räume müssen häufig bewirtschaftet werden.

**Es lohnt sich also, in das nachbarschaftliche Zusammenleben innerhalb einer Siedlung zu investieren?**  
Ja. Liegenschaften an weniger guten Standorten können dadurch konkurrenzfähiger werden, oder der Eigentümer kann die Wohnungen etwas teurer vermieten. In der Tendenz reduziert sich auch die Fluktuation der Mieter, die Leute werden sesshafter.

«Man muss die Balance zwischen Nähe und Distanz finden. Je näher man sich kommt, um so grösser ist auch das Konfliktpotenzial.»

**Zurzeit entstehen viele neue dichte Siedlungen. Wie findet man da das richtige Verhältnis zwischen Nähe und Abgrenzung?**

Wenn Menschen näher zusammenwohnen, braucht es eine stärkere physische Abgrenzung. Der Privatraum mit seinen Rückzugsmöglichkeiten ist etwas vom Wichtigsten. Das Einfamilienhauskonzept der raumhohen Fenster passt häufig nicht in Siedlungen mit geringen Abständen, insbesondere im Erdgeschoss. Es ist unangenehm, wenn man durch die Siedlung läuft und dem Nachbarn auf den Tisch schaut. Die erste Reaktion der Mieter in zu offenen Wohnungen ist, sich abzugrenzen. Sie hängen Vorhänge oder Matten auf. Die entscheidende Frage ist: Wie kann Architektur Rahmenbedingungen schaffen, damit möglichst wenig individuelle Abgrenzung nötig ist?

**Welche Rolle spielt die Zusammensetzung einer Siedlung?**

Je grösser eine Siedlung wird, umso wichtiger ist eine gute Durchmischung, quer durch verschiedene Altersgruppen und Einkommensschichten. Je kleiner eine Siedlung ist, umso besser muss die Nachbarschaft zueinander passen. In einem städtischen Umfeld sind die Leute weniger empfindlich, weil sie besser ausweichen können. In Wohnquartieren ist das Bedürfnis grösser, dass man sich mit der Nachbarschaft insbesondere im Haus identifizieren kann. Hier stellt sich die Frage, was der gemeinsame Nenner ist.

**Welche Rolle spielt das Verhältnis zum Nachbarn für mein Wohlbefinden?**

Das Wichtigste ist eine konfliktfreie Nachbarschaft. Nun fragt es sich, wie man das erreicht. Die einen wollen mit den Nachbarn möglichst nichts zu tun haben. Ihnen reicht ein knapper Gruss. Für andere ist es konfliktfrei, wenn man gut miteinander auskommt, und die Dritten finden es lässig, wenn man viel miteinander zu tun hat. Man muss die Balance zwischen Nähe und Distanz finden. Je näher man sich kommt, um so grösser ist auch das Konfliktpotenzial.

**In Einfamilienhausquartieren gibt es mehr Nachbarschaftskonflikte, in der Stadt sind die Leute toleranter. Würden Sie dieser These zustimmen?**

Im Einfamilienhausquartier ist das Konfliktpotenzial sicher höher. Andererseits kann man eher Freundschaften schliessen, weil man viele Jahre nebeneinander lebt. In der Stadt kann man einander besser ausweichen. Hier gibt es andere Konfliktherde, etwa die Waschküche oder Kinder, die laut sind. Und gerade ältere Personen nutzen Reibungsflächen mit den Nachbarn auch, um eine Gelegenheit zu haben, mit jemandem ins Gespräch zu kommen, beispielsweise mit der Verwaltung.

**Wie sieht Ihre ideale Siedlung aus?**

Sagen Sie mir, wo diese Siedlung steht, und ich kann Ihnen eine Antwort geben. Die Bedürfnisse der Mieter sind unterschiedlich. Bei grösseren Arealen ist es das Wichtigste, dass Eigentümer für eine gewisse Durchmischung sorgen. Entscheidend ist der Erstvermietungsprozess. Oft wird viel zu wenig Wert daraufgelegt, wie die Zusammensetzung der Mieter ist. Normalerweise erhält die Verwaltung den Auftrag, die Wohnungen möglichst schnell zu füllen, so können dann Siedlungen mit lauter 24- bis 35-Jährigen entstehen. Diese sind sehr mobil, arbeiten am Tag und wechseln häufiger den Job. Das hat dann zur Folge, dass die Siedlung nicht belebt ist und Mieter häufig wechseln. Dank Durchmischung wird eine Siedlung stabiler und belebter. Dies ist auch im Interesse des Eigentümers.

**Interview** Daniel Bütler | **Foto** Anita Affentranger

## Welche Nachbarn haben Sie?

# Machen Sie den Nachbarschaftstest.

### 1 Sie bringen den Müll zum Gemeinschaftscontainer und ...

- a — ... kommen nach zwei Stunden zurück, weil Sie dem gesprächigen Nachbarn aus der Wohnung nebenan begegnet sind.
- e — ... lesen den neu aufgehängten Zettel, der penibel erläutert, wie Müllsäcke ab sofort gestapelt werden sollten.
- c — ... ärgern sich über den Müllsack, der auf den Boden gestellt, anstatt in den Container geworfen wurde.
- b — ... halten sich mit der freien Hand ein Ohr zu, um sich vor der schiefen Gesangseinlage der Möchtegern-Voice-of-Switzerland-Nachbarin zu schützen.
- d — ... fragen sich, ob die Dinge, die aus einem der Säcke heraus-schauen, möglicherweise Kidnap-ping-Utensilien sind.

### 2 Ihr Nachbar ist im Spital. Was ist passiert?

- b — Er hat einen Hexenschuss beim Möbelrücken erlitten.
- c — Er ist auf verschüttetem Weichspüler in der Waschküche ausgerutscht.
- d — Der ist mein Nachbar?
- e — Er hat ein Magengeschwür infolge Dauerstresses und Wutanfällen.
- a — Er ist beim Belauschen der Nachbarn in der unteren Etage vom Balkon gefallen.

### 3 Welche Situation kommt Ihnen bekannt vor?

- e — Regula macht genau dann «zufällig» die Tür auf, wenn Sie vorbeigehen, um Sie auf irgendein Fehlverhalten Ihrerseits hinzuweisen.
- d — Obwohl Sie noch nie jemanden aus dem 2. OG rechts haben rauskommen sehen, beschleicht Sie immer das Gefühl, aus dem Türspion beobachtet zu werden.
- a — Ihre Nachbarin hat Ihr Paket entgegengenommen, während

Sie im Büro waren. Beim Abholen «bezahlen» Sie diesen Service damit, in ein mehrstündiges Gespräch verwickelt zu werden.

- c — Beim Gang durchs Treppenhaus müssen Sie aufpassen, nicht über 40 Paar Schuhe und den halben Hausrat von Reto zu stolpern.
- b — Ausschlafen am Wochenende ist passé, seit das frisch verliebte Pärchen eingezogen ist und seine Liebe lautstark demonstriert.

### 4 Wie sieht der Lift in Ihrem Haus aus?

- b — Seit der feuchtfrohlichen Feier der Studenten-WG von oben ist er ausser Betrieb.
- e — Wechselnde Post-its weisen auf die korrekte Einhaltung dieser oder jener Hausregel hin.
- d — Alles tipptopp. Ich glaube, den benutzt niemand.
- a — Den nutze ich nicht mehr, aus Angst, auf den mitteilungsbedürftigen Ruedi aus dem 3. OG zu treffen.
- c — Schmutzklumpen und ein Kassenbon befinden sich am Boden, eine klebrig aussehende Substanz bedeckt Knopf 3.

### 5 Beim Kochen ist Ihnen das Salz ausgegangen. Was tun Sie?

- b — Ich frage Beat von oben. Dem lauten Herumtrampeln zufolge ist er definitiv zu Hause.
- a — Ich frage Irène – wengleich ich in eine mindestens halbstündige Unterhaltung verwickelt werde.
- d — Ich klinge an der Tür des Nachbarn, den ich auch nach Jahren noch nicht richtig kenne. Sein eiskalter Blick lässt mich allerdings zweifeln, ob es wirklich Salz ist, das er mir gegeben hat ...
- e — Ich wende mich an Rita im Erdgeschoss. Sie gibt mir genau 2,5 Gramm Salz, aber erst hält sie mir einen Vortrag, wie wichtig es ist, genügend Vorräte im Haus zu haben.

- c — So zugemüllt, wie es in Manuels Kellerabteil und vor seiner Tür aussieht, verzichte ich lieber auf Salz, bevor ich es von ihm hole.

**Auswertung:** Die beiden Buchstaben, die Sie am häufigsten gewählt haben, stehen für die NachbarTypen in Ihrem Haus: a) die neugierige Laberbacke, b) den Unüberhörbaren, c) den gleichgültigen Dreckspatz, d) den gruseligen Unsichtbaren, e) den mürrischen Beschwerer.

#### Die Laberbacke

Der kontaktfreudige Nachbar hat sehr viel zu erzählen. Und auch von Ihnen will er alles wissen. Nimmt dafür Pakete an und hat den neusten Nachbarschaftsklatsch.

#### Der Unüberhörbare

Von ihm gibt es viele Variationen: vom Dauerstreiter über den Schlagzeugenthusiasten bis hin zum Bohrmaschinenutzer. Beschallt täglich und von allen Seiten.

#### Der Dreckspatz

Ob Treppenhaus oder Waschküche, wo der Dreckspatz durchkommt, regieren Schmutz und Chaos. Ihn interessiert das herzlich wenig.

#### Der Unsichtbare

Vermutlich wissen Sie gar nicht, dass es ihn gibt. Der kontaktscheue Nachbar schafft es immer, unbemerkt vorbeizuhuschen. Ein Grüezi von ihm? Niemals.

#### Der Beschwerer

Markenzeichen: höchste Lärmempfindlichkeit, missmutige Blicke und Meldung kleinster Hausordnungsverstöße beim Vermieter oder via Aushang.



Machen Sie den  
Test online auf  
[alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)



Autos sind allgegenwärtig am neuen Hauptsitz der AMAG: Thomas Linder, Leiter Immobilien, vor einem Oldtimer der Marke VW.  
**Foto** Selina Meier



«Nur wer  
beweglich bleibt,  
kann Menschen  
bewegen»

Modern, geräumig und eine grosse Auswahl an verschiedensten Arbeitsmöglichkeiten: Mit dem Umzug in den neuen Hauptsitz in Cham rüstet sich die AMAG für die Zukunft. Das multifunktionelle und beliebte Gebäude wird jedoch nicht nur zum Arbeiten genutzt.



In diesem Raum pflegen die Mitarbeitenden ihren informellen Austausch oder brainstormen gemeinsam.



Die flexible Innenausstattung sorgt für eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

In grossen weissen Lettern an der Wand prangend, sticht einem dieser Satz beim Betreten des Raums sofort ins Auge: «Nur wer beweglich bleibt, kann Menschen bewegen.» Wie passend für ein Unternehmen in der Automobilbranche. Es handelt sich dabei nicht um irgendeinen Raum im brandneuen Hauptsitz der AMAG in Cham. Hier im Group-Fitness-Raum bilden sich Schweissperlen auf der Stirn der Mitarbeitenden, wenn über Mittag Zumba- oder Yogalektionen stattfinden. Thomas Linder, Leiter Immobilien bei der AMAG, der die Redaktoren des Forums durch das Gebäude führt, ist bei diesem Thema gleich hocheifrig: «Das Angebot findet grossen Anklang, und der Raum wird rege genutzt.» Linder ist «Mr. Hauptsitz». Gemeinsam mit seinem Team begleitete er den Bau des neuen Gebäudes sowie den Umzug von über 900 Mitarbeitenden. Oder mit den Worten aus dem Fitnessraum ausgedrückt: «Menschen bewegen.» Das Themenfeld Beweglichkeit zieht sich wie ein roter Faden durch die beiden

Gebäude in der Überbauung Helix, das von der Eigentümerin Alfred Müller AG geplant, realisiert und 2019 fertiggestellt wurde.

#### **Mitarbeiter am Arbeitsplatz des CEO**

Sich jeden Morgen an denselben Arbeitsplatz begeben? Nicht bei der AMAG! Das Stichwort lautet «activity-based working», aktivitätsbezogenes Arbeiten, welches die AMAG mit dem Umzug eingeführt hat und das den Aufbruch in die Zukunft symbolisieren soll. Dieses flexible Bürokonzepth sieht vor, dass die Mitarbeitenden keine festen Arbeitsplätze mehr haben. Getreu dem Motto «Dein Büro ist dort, wo du bist». Linder erklärt voller Elan, wie das im Unternehmen umgesetzt ist: «Jeder Mitarbeiter und jede Mitarbeiterin verfügt über einen persönlichen Spind für das Arbeitsmaterial. So sind sie mobil und können für die aktuelle Arbeit den passenden Arbeitsplatz auswählen. Das sind nebst traditionellen Arbeitsplätzen mit höhenverstellbaren Tischen und Doppelbildschirmen

«Obwohl ich durch den neuen Arbeitsort eine Stunde früher aufstehe, geniesse ich es sehr, hier arbeiten zu können. Das neue Gebäude bietet so viele Vorteile.»

**Thomas Linder**

Leiter Immobilien bei der AMAG



Lichtdurchflutet: Die hellen Räume sind ein Markenzeichen des von der Alfred Müller AG erbauten Gebäudes.



beispielsweise Lounges für den ungezwungenen Austausch sowie Kreativaufgaben oder Hochtische für Besprechungen. Diese Orte nennen wir informelle Arbeitsplätze.» Die durch mehreckige Elemente auffallend gestaltete Deckenverkleidung und farblich akzentuierte Bodenplatten kennzeichnen diese Zonen. Und hier, sich lässig auf ihren Stühlen drehend, diskutieren nun Mitglieder einer Projektgruppe das weitere Vorgehen. Die flexible Wahl des Arbeitsorts wird bei der AMAG konsequent umgesetzt, wie Linder betont: «Ist unser CEO Morten Hannesbo ausser Haus, setzen sich andere Mitarbeitende an seinen Platz.» Sagt es, als wäre es das Normalste auf dieser Welt.

#### «Räumlichkeiten für die Zukunft»

Neben den vielfältigen Arbeitsmöglichkeiten zeichnen sich die Gebäude an der Alten Steinhäuserstrasse 12 und 16 durch weitere praktische Eigenschaften aus. Licht durchströmt die einzelnen Etagen mit insgesamt rund 11000 Quadratmeter Fläche. Augenblicklich wird man von der wohligen Atmosphäre erfasst. Möglich machen dies die raumhohen Fensterfronten, an welchen die Arbeitsplätze angeordnet sind. Der grösstenteils in Weiss gehaltene Innenausbau trägt ebenso dazu bei. Die bunten Möbel und die in teils knalligen Farben gestrichenen Wände versprühen gleichzeitig viel Wärme, die sich in den

zufriedenen Mienen der Mitarbeitenden widerspiegelt. «Die AMAG feiert dieses Jahr das 75-jährige Bestehen. Wir blicken bereits auf die nächsten 75 Jahre und wollten zu diesem Zweck moderne und flexible Räumlichkeiten entwickeln, die aktivitätsbezogenes Arbeiten fördern und auch in Zukunft noch zeitgemäss sind», so Linder. Charakteristisch ist sicherlich auch die Variation der Raumgrössen. Neben kleinen und kompakten Räumen wie den Sitzungszimmern ist beispielsweise der Empfang äusserst grosszügig gehalten. Vor allem der imposante und lang gezogene Welcome-Desk beeindruckt wohl jeden Besucher. Thomas Linder weiss über diesen speziellen Raum Folgendes zu berichten: «Wir haben uns für einen extragrossen Empfangsbereich entschieden, um die Möglichkeit zu haben, die Besucher in einer angenehmen Atmosphäre willkommen zu heissen und auch Autos auszustellen. Die AMAG soll bereits beim Betreten des Gebäudes sicht- und spürbar werden.»

#### Aus vier mach eins

Vor dem Umzug in die Zentralschweiz waren die Verwaltungseinheiten der AMAG verteilt in Zürich, Baden, Buchs ZH und Schinznach-Bad. CEO Hannesbo erklärte damals, dass die Zusammenarbeit über die Standorte hinweg viel Zeit sowie Energie koste und verbessert werden müsse. Daraufhin begann das Unternehmen, die

«Dass die Alfred Müller AG neben dem Grundausbau auch den Mieterausbau als Totalunternehmung übernahm, erwies sich als grosser Vorteil. Nur so war es möglich, innerhalb eines Jahres vieles umsetzen zu können.»

**Thomas Linder**

Leiter Immobilien bei der AMAG

## Zum Unternehmen

Die AMAG importiert und vertreibt Fahrzeuge der Marken Volkswagen (inkl. Nutzfahrzeuge), Audi, Seat und Škoda über das grösste Vertreternetz der Schweiz. Zusätzlich zum automobil Kerngeschäft agieren die AMAG Leasing AG als Finanzdienstleisterin und die AMAG Services AG als lokale Lizenznehmerin des Autovermieters Europcar und Ubeeqo. Über eine weitere Gruppengesellschaft betreibt die AMAG zahlreiche Parkhäuser in verschiedenen Schweizer Städten. Die AMAG ist Mitinhaberin von autoSense und bietet mit Clyde ein Autoabo-Modell an.

Das Schweizer Unternehmen beschäftigt aktuell über 6600 Mitarbeitende, davon sind über 730 Lernende.



Begegnungs- und Arbeitsort in einem: Das neu geschaffene Personalrestaurant kommt bei den AMAG-Mitarbeitenden sehr gut an.

Vision zu entwickeln, alle Unternehmensbereiche ohne direkten Kundenkontakt an einem Ort zusammenzuführen. Weshalb fiel die Wahl schliesslich auf das Geschäftshaus Helix? «Hier in Cham passt für uns einfach sehr vieles», holt Linder mit einem Strahlen im Gesicht aus. Es ist nicht zu übersehen, dass er Feuer und Flamme für «seinen» Hauptsitz ist. «Wir waren interessiert an einer Mietlösung in einem qualitativ hochwertigen Bau. Zudem war es wichtig, in der Nähe eines grossen AMAG-Betriebs angesiedelt zu sein, um das Geschäft sowie die Kunden noch besser verstehen zu können. Auch wurden wir von der Gemeinde sehr gut unterstützt und konnten ein eigenes Parkhaus bauen.»

### Enge Zusammenarbeit als Schlüssel zum Erfolg

Bis zum Einzug in die beiden neuen Gebäude Ende 2019 gab es einige Herausforderungen zu bewältigen, wie Linder mit einem Lächeln betont: «Da wir im Herbst unbedingt einziehen wollten, war der Zeitplan sehr straff.» Die enge Zusammenarbeit zwischen der AMAG und der Alfred Müller AG förderte die effiziente Ausführung und die Abstimmung des Grund- und Mieterausbaus. «Dass die Alfred Müller AG neben dem Grundausbau auch den Mieterausbau als Totalunternehmung übernahm, erwies sich als grosser Vorteil. Wir hatten während des Mieterausbaus dieselben Ansprechpartner wie vorher beim Grundausbau und waren bereits bestens

eingespielt. Nur so war es möglich, innerhalb eines Jahres vieles umsetzen zu können», blickt er positiv zurück.

### Mitarbeitende fühlen sich wohl

Die Mitarbeitenden der AMAG zeigen sich sehr zufrieden mit dem neuen Hauptsitz, wie die Feedbacks zeigen. Sie loben insbesondere die verschiedenen modernen Arbeitsmöglichkeiten sowie das Personalrestaurant. Wie viele seiner Kolleginnen und Kollegen behagt auch Thomas Linder die neue Arbeitsumgebung im Helix bereits nach wenigen Monaten sehr – und dies trotz zusätzlichem Aufwand. «Obwohl ich durch den neuen Arbeitsort eine Stunde früher aufstehe, geniesse ich es sehr, hier arbeiten zu können. Das neue Gebäude bietet viele Vorteile. Beispielsweise sind wir nun alle an einem Ort vereint. Der persönliche Austausch ist dadurch viel einfacher und schneller möglich.» Und er blickt gleich in die Zukunft: «Ich freue mich darauf, im Sommer über den Mittag gelegentlich ein Elektrobike auszuleihen und an den See zu fahren.» Getreu dem Motto «Nur wer beweglich bleibt, kann andere Menschen bewegen».

Text Kevin Blättler

Architekturfotos Lea Waser

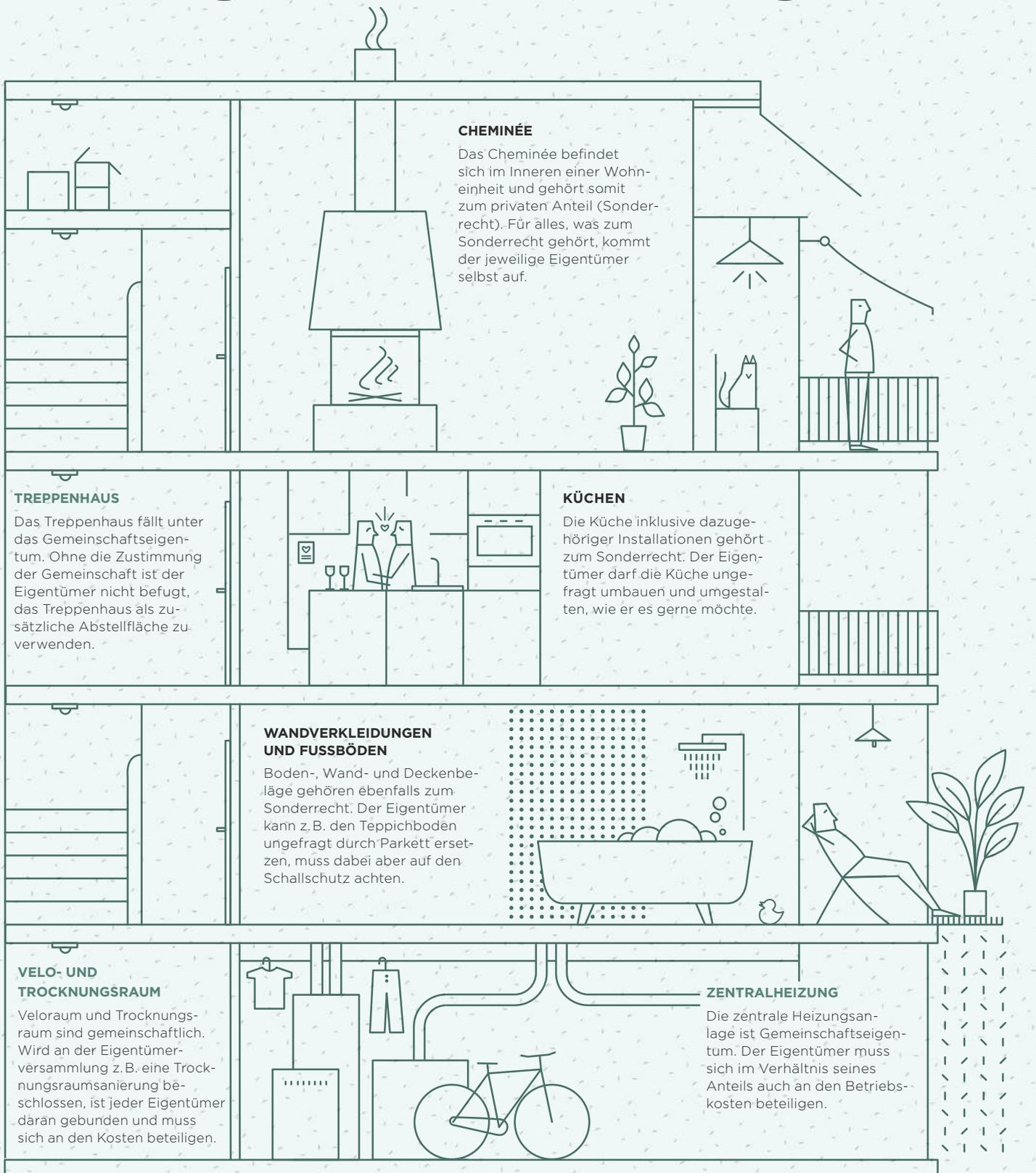


Weitere Bilder zum Artikel auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)



Mit den modernen Büroräumlichkeiten rüstet sich die AMAG für die Zukunft.

# Die Eigenheiten der Eigentumswohnung



# Miteinander geht es besser: gut aufgehoben in der Gemeinschaft.

In Wohnhäusern mit Stockwerkeigentum hat der Stockwerkeigentümer an der Wohnung ein Sonderrecht. Dieses erlaubt es ihm, innerhalb der eigenen vier Wände ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer bauliche und andere Massnahmen vorzunehmen, sofern er nicht in die Substanz des Gebäudes eingreift. Für den gemeinschaftlichen Teil der Liegenschaft muss man sich mit den anderen verständigen. Eine umsichtige Verwaltung sorgt für ein funktionierendes Miteinander.

Endlich ein Eigenheim, endlich frei sein bei Einrichtung und Ausstattung, endlich so leben, wie man es gerne mag. Wohneigentum steht laut Umfragen in der Schweiz bei vielen nach wie vor ganz oben auf der Wunschliste. Eine Eigentumswohnung ist dabei oft erste Wahl: Sie ist günstiger als ein Einfamilienhaus, häufig passender in Bezug auf Raumangebot und Lage und einfacher im Unterhalt, um nur einige Gründe zu nennen.

Juristisch lässt sich diese Form des gemeinschaftlichen Wohneigentums erst seit 1965 begründen. Inzwischen gibt es in der Schweiz etwas mehr als eine Million Einheiten von Stockwerkeigentum – und es werden täglich mehr. Nicht allen Besitzern ist beim Kauf sofort klar, dass sie nun Miteigentümer an einer Liegenschaft sind, mit Sonderrecht an der eigenen Wohnung. Das bedeutet, sich mit den übrigen Parteien, die durchaus andere Interessen haben können, verständigen und einigen zu müssen. Doch was gehört zum Sondernutzungsrecht der eigenen vier Wände und was zum gemeinschaftlichen Eigentum, über das die Mehrheit der Gemeinschaft entscheiden kann?

## Gemeinsam oder exklusiv?

Zum zwingenden Gemeinschaftseigentum gehören das Grundstück (oder das Baurecht), auf dem das Haus gebaut wurde. Weiter alle Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes nötig sind sowie die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen. Dazu zählen zum Beispiel das Mauerwerk, das Fundament und tragende Wände, Dach und Fassade sowie sämtliche Anlagen und Einrichtungen, die anderen für die Benutzung ihrer Räume dienen oder gemeinsam genutzt werden. Das gilt unter anderem für Treppenhäuser, Aussenflure, Zugänge, Lift, Tiefgarage, Velokeller, Waschküche, gemeinsame Hobby- oder Aufenthaltsräume, ferner Kamine, Zentralheizung und Warmwasseranlage sowie die Hauptleitungen. Auch Garten und Terrassen gehören dazu, sofern sie nicht im Reglement durch ein Sondernutzungsrecht exklusiv zugeteilt sind.

Auf der anderen Seite dürfen die Wohneigentümer ihr Sonderrecht in allen abschliessbaren Räumen mit eigenem Zugang sowie in Nebenräumen auch ausserhalb der eigentlichen Wohnung, wie beispiels-

weise in Kellerabteilen, wahrnehmen. Dazu gehören insbesondere alle nicht tragenden Zwischenwände, Fussböden, Deckenputz und Wandverkleidungen in ihren Einheiten, Türen einschliesslich der Wohnungstür, eingebaute Schränke, Cheminées, Radiatoren und Boiler, Küchen und Bäder und ihre Ausstattungen sowie die Leitungen ab der Abzweigung vom Hauptstrang des Hauses. Spezialfälle stellen Fenster, Läden, Storen, Balkonaussenseiten und Aussensitzplätze dar, die nach neuerer Rechtsprechung zwar zum Sondereigentum gehören, für die aber die Gemeinschaft Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung machen kann.

## Nebenkosten und Erneuerungsfonds

Für alles, was zum Sonderrecht gehört, kommt der jeweilige Eigentümer selber auf. Für gemeinschaftliches Eigentum trägt hingegen jeder Eigentümer im Verhältnis seiner Quote die Kosten – sofern kein anderer Verteilschlüssel vereinbart ist. Einig werden muss sich die Eigentümergemeinschaft nicht nur über die Aufteilung der anfallenden Nebenkosten, sondern auch über die laufenden Einzahlungen in den Erneuerungsfonds und die notwendigen baulichen Massnahmen am Gemeinschaftseigentum. Während notwendige und nützliche Massnahmen eines Mehrheitsentscheids der Eigentümergemeinschaft bedürfen, braucht es für eine luxuriöse Wertvermehrung einen einstimmigen Entscheid aller (oder die Kostenbefreiung derer, die sie nicht wollen).

Bevor ein gemeinschaftlicher Teil saniert werden kann, ist zwingend ein Beschluss der Gemeinschaft nötig. Weil oft zu wenig in den Erneuerungsfonds einbezahlt wird, sind bei grösseren Vorhaben zusätzliche, hohe Einmaleinlagen fällig. In vielen Reglementen ist festgeschrieben, dass die Eigentümer so lange jährlich 0,2 Prozent des Gebäudeversicherungswerts in den Fonds einzahlen müssen, bis dieser 3 Prozent des Gebäudewerts erreicht hat. Deutlich zu wenig, sagen Forscher der Hochschule Luzern, die einen «Werkzeugkasten» für Sanierungen im Stockwerkeigentum entwickelt haben (siehe Links). Empfohlen werden mindestens 1 Prozent – die Alfred Müller AG rät ihren Stockwerkeigentümergeinschaften zu 0,5 bis 0,75 Prozent. Hinzu kommen Rücklagen für die eigenen vier Wände, deren Instandhaltung jeder selbst bezahlt.

Es geht also um Geld, Fachwissen und rationale Entscheide: Welche Kosten können entstehen, wer trägt welchen Anteil? Gerade bei gemeinsamen Vorhaben, beispielsweise grösseren Sanierungsprojekten wie Reparaturen an Dach, Hauptleitungen oder Fassade, enden die Diskussionen an der Eigentümerversammlung nicht selten ergebnislos oder im Streit. Ein gutes Einvernehmen untereinander oder das umsichtige Vorgehen der Verwaltung helfen, solche Konflikte gar nicht erst entstehen zu lassen.



Toolbox für Stockwerkeigentümergeinschaften, Hochschule Luzern, [stockwerk.ch](http://stockwerk.ch) bzw. [bit.ly/34ijzdM](https://bit.ly/34ijzdM) (Direktlink)



Recht im Stockwerkeigentum, HEV Schweiz, [hev-schweiz.ch](http://hev-schweiz.ch) bzw. [bit.ly/34jhXjQ](https://bit.ly/34jhXjQ) (Direktlink)



◀ Sie ist das Bindeglied zwischen weltlichen und geistlichen Anliegen: Cornelia Keller, Bereichsleiterin Infrastruktur.



## Eine Arbeitsstelle fürs Leben



▲ Das Kloster Menzingen wandelt sich. Die Alfred Müller AG ist mit der Bauleitung der Erneuerungsarbeiten betraut.

Ihr Arbeitsort liegt umgeben von wunderschöner Natur in den alt ehrwürdigen Mauern des Klosters Menzingen. Cornelia Keller, Bereichsleiterin Infrastruktur, stellt seit vier Jahren die Schnittstelle zwischen dem weltlichen Geschehen und dem geistlichen Leben der Schwestern vom Heiligen Kreuz in einem vierköpfigen weltlichen Gremium sicher. Seit zwei Jahren bestimmen die Erneuerungsarbeiten der Klosteranlage unter der Bauleitung der Alfred Müller AG ihren Arbeitsalltag.



Die prachtvolle neue Kirche erfreut die Schwestern jeden Tag.

«Die Schwestern sind sehr weltoffene und innovative Frauen und haben schon immer in die Zukunft gedacht.»

**A**m Morgen ist sie jeweils die Erste im Haus. Cornelia Keller mag die frühen Morgenstunden. Das ist die Zeit, in der sie Ruhe hat, wo sie Bestellungen auslösen und Mails beantworten kann, bevor es mit Sitzungen losgeht. Seit die grundlegenden Erneuerungsarbeiten der Klosteranlagen vor zwei Jahren begannen, gleicht ihr Alltag einer einzigen Feuerwehrübung. Dennoch liebt die sympathische Allrounderin ihre Arbeit: «Es ist ein Job fürs Leben. So einen gibt es kein zweites Mal in der Schweiz», schwärmt sie. Sie führt rund 90 Mitarbeitende und ist für die drei Häuser der Klosteranlage zuständig: das Mutterhaus, das Pflegeheim St. Franziskus und das Altersheim Maria vom Berg. Mit weiteren Liegenschaften ist die franziskanische Gemeinschaft ein wichtiger Arbeitgeber und Treiber der Wirtschaft in Menzingen.

### Ein visionäres Bauvorhaben

Zu gross ist das Kloster für die Gemeinschaft geworden, die sich in den kommenden Jahrzehnten zu einer Kleingemeinschaft wandeln wird. Vorausschauend haben sich die Schwestern vom Heiligen Kreuz vor Jahren über die Zukunft des Klosters Gedanken gemacht. Beraten von den Spezialisten der Alfred Müller AG, haben sie sich für eine grundlegende Erneuerung und Öffnung entschieden. Der Westtrakt wurde renoviert und umfasst neu Wohn- und Arbeitsräume. In der Kirche und an der Kuppel wurden Sanierungen durchgeführt. Doch das ist erst der Anfang: Die ganze Anlage soll umgebaut werden. Im südlichen Teil sind Mietwohnungen geplant, im östlichen werden Räume für Gewerbe und Dienstleistungen entstehen. Die Schwestern wollen der Nachwelt eine gute Lösung hinterlassen. «Sie sind sehr weltoffene und innovative Frauen und haben schon immer in die Zukunft gedacht», bestätigt Cornelia Keller. Die Projektentwicklung und die Bauleitung verantwortet die Alfred Müller AG. Eng ist auch die Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, denn die Klosteranlage gilt als schützenswert.

### Ein Leben in Ruhe

Nach Ostern sind die Schwestern, die noch spezielle Aufgaben betreuen und eine Arbeit übernehmen können, umgezogen. Insgesamt 131 leben aktuell auf dem Platz Menzingen. Zu den besten Zeiten waren es über 500. Damals, als der Orden nach seiner Gründung im Jahr 1844 den Frauen zu einer Ausbildung verhalf und die Schwes-

tern von Anfragen regelrecht überrollt wurden. Die jüngste Schwester ist 54 Jahre alt, die älteste 103. Ein stolzes Alter, das die Frage aufwirft, ob es dem Leben innerhalb der Klostermauern zu verdanken sei. «Der Alltag der Schwestern ist nicht mit dem weltlichen Leben vergleichbar. Sie kennen den Stress der Doppelbelastung nicht. Sie haben zwar die gleichen Sorgen wie wir, aber körperlich sind sie nicht denselben Stressoren ausgesetzt», erklärt Cornelia Keller. Jede Schwester hat eine Aufgabe und klare Ruhezeiten, Exerzitien spielen eine grosse Rolle im Leben der Schwestern. Die Tage sind getaktet, der Lebensraum aufs Wesentliche beschränkt: Morgenmeditation und -gebet, Mittagsruhe, Vesper. «Ab 7 Uhr abends glaubt man nicht mehr, dass noch jemand im Haus ist. Dann kehrt Ruhe ein, die Schwestern gehen dem nach, was ihnen wichtig ist», ergänzt Cornelia Keller. Im Dorf trifft man die Schwestern oft an, nicht alle in Ordenskleidung, sondern auch einige in Zivil. Nur ein kleines Silberkreuz zeugt von ihrer Zugehörigkeit zum Orden.

### Eine Zeit des Loslassens

Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Provinzleitung in den Westtrakt direkt neben der Kirche und dem Grab der Gründerin, Mutter Bernarda, gezogen. Sie besteht aus der Provinzoberin Schwester Antoinette Hauser sowie den drei Rätinnen, die ihr zur Seite stehen. Alle Wohn-, Gebets-, Aufenthalts- und Nebenräume der Schwestern sowie die Büros der Verwaltung, Sitzungs- und Seminarräume finden im Westtrakt Platz. Die Schwestern haben sich darauf gefreut, denn die Räume sind tatsächlich wunderschön – hell und modern. Dennoch war der Schritt mit viel Wehmut verbunden. Die restlichen Schwestern sind in andere Häuser der Klostersgemeinschaft gezogen. Nur knapp ein Drittel an Möblierungen konnten sie mitnehmen. Sie mussten loslassen und darauf vertrauen, dass ihre geliebten Objekte an einen guten Ort kommen. Zum Beispiel eine Monstranz, ein kostbar verziertes Behältnis für die Altarssakramente, welche sich auf die Reise in die Slowakei zum Erzbischof machte. Cornelia Keller ist ein zentrales Bindeglied zwischen den Schwestern und der Bauleitung. Während der Phase des Umzugs hat sie mit jeder Schwester ein Einzelgespräch geführt, um herauszufinden, wie sie ihr Zimmer einrichten möchte, was ihr wichtig ist. «Die Schwestern entscheiden mit, es ist ihr Zuhause. Sie sind meine Arbeitgeberinnen.

Nichtsdestotrotz bin ich auch für die Sicherheit zuständig und kann manchmal nicht jedem Wunsch nachkommen», erklärt sie ihre schwierige Aufgabe.

### Herausforderungen und schöne Überraschungen

Thomas Odermatt, der Geschäftsführer des Klosters Menzingen, und Cornelia Keller haben nach den Bedürfnissen der Schwestern gehandelt, so gut sie konnten. Nicht immer eine einfache Aufgabe, denn die Denkmalpflege hat die Bauarbeiten mit Auflagen erschwert. Der Westtrakt wurde bis auf das Dachgeschoss komplett ausgehöhlt, das ganze Tragwerk wurde ersetzt. Als Tragkonstruktion dienen neue Holzbalken. Diese ins bestehende Mauerwerk einzubauen, war eine ziemliche Herausforderung. «Was, wenn es einmal brennen sollte? Wir hatten keine Brandmelder. Das waren schwierige Arbeiten. Die Experten der Alfred Müller AG haben das ausgezeichnet gemeistert und einen Topjob gemacht», erinnert sich Cornelia Keller und ergänzt: «Mit Unterstützung der Architekten und vor allem der drei Baufachleute haben wir immer gute Lösungen gefunden. Die Chemie hat gestimmt, und ich war sehr froh, dass sie vor Ort waren. Ohne sie wäre alles noch schwieriger geworden», lobt Cornelia Keller die Mitarbeitenden des Generalunternehmens, die fast schon ein bisschen zur «Familie» gehörten. Eine Verbundenheit, die fehlen wird.

Immer wieder gab es auch schöne Überraschungen während der Bauarbeiten. Zum Beispiel die Kassettendecke aus bemalten Schieferplatten, die freigelegt und restauriert wurde. Cornelia Keller ist begeistert: «In der ursprünglichen Kapelle hatten wir eine dunkle Kassetten-Holzdecke. Nicht wirklich schön anzusehen. Nach der Öffnung der Decke kam eine wunderschöne Decke zum Vorschein, grosse Platten bemalt mit einer Art Margeriten. Traumhaft!» Nun zielt die ursprüngliche bemalte Kassettendecke den Kirchenvorraum und die Kapelle im EG. Cornelia Keller ist begeistert vom Resultat der Arbeiten. Erst recht, weil sie alle Überlegungen dahinter kennt. Wunderschön findet sie den Raum der Stille. Aber auch das Treppenhaus mit dem neuen Glaslift, wo Alt auf Modern trifft. Die Schwestern

haben unglaublich Freude an der Kirche und dass sie die Orgel wiederhaben. An vieles müssen sie sich aber noch gewöhnen.

### Zeit für Besinnung

Cornelia Keller hat alles, was sie kann, von der Pike auf gelernt. Und das ist viel. Die gelernte Köchin mit Erfahrung in der Hotellerie hat nach einer Weiterbildung im Bereich Facility Management in einem berufsbegleitenden Studium in Bern eine Stelle als Geschäftsleitungsmitglied in einem Langzeitheim im Luzerner Seetal übernommen und so den Baubereich kennengelernt. Ihr breit abgestütztes Wissen und ihr vernetztes Denken kommen ihr jetzt zugute. Aber wahrscheinlich sind es die menschlichen Qualitäten, die ihr den Balanceakt zwischen Weltlichem und Geistlichem so gut gelingen lassen. Nach der intensiven Bauzeit freut sie sich auf Ferien und Rückzug. Zuvor will sie aber mit ihren Mitarbeitenden für die Schwestern noch einen lauschigen Sitzplatz mit alten Säulen bauen. Ihren Arbeitgeberinnen, die die Natur und Blumen so sehr lieben. Und dann freut sie sich auf Ruhe. Für sich und die Schwestern. Damit die Atmosphäre im Kloster endlich wieder ist, wie sie sein sollte: andächtig und still.

Text Monika Mingot

Fotos Selina Meier/Alfons Gut

## ECKPUNKTE Kloster Menzingen

Die Schwestern vom Heiligen Kreuz (besser bekannt als Menzinger Schwestern) sind eine franziskanische Gemeinschaft von Frauen, die ihr Leben nach dem Evangelium ausrichten. Die Gründung erfolgte im Oktober 1844 in Menzingen ZG durch den Kapuzinerpater Theodosius Florentini und Mutter Bernarda Heimgartner zusammen mit zwei Mitschwestern.

Seit den Anfängen hatte die Gemeinschaft zum Ziel, sich im Schuldienst und in sozialen Tätigkeiten einzusetzen. Deshalb lebten die Schwestern nicht in einem «geschlossenen Kloster», sondern in kleinen Gemeinschaften, mitten unter den Menschen.

Die Menzinger Schwestern haben – heute allerdings stark reduziert – Niederlassungen in der Deutschschweiz, in der Romandie und im Tessin.



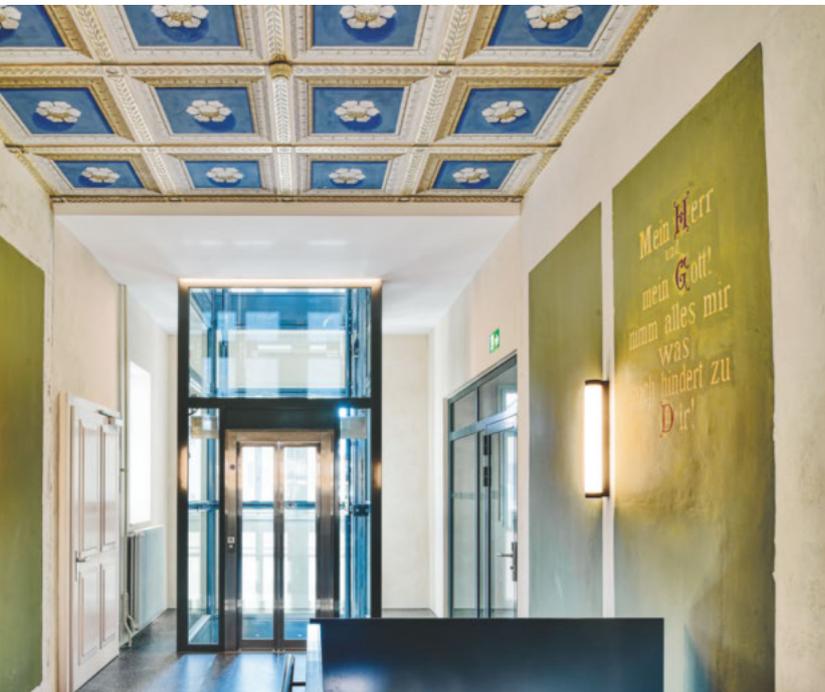
Mit dem neuen Glaslift im Treppenhaus trifft Modernes auf Historisches.



«Mit Unterstützung der Architekten und der drei Baufachleute haben wir immer gute Lösungen gefunden.»



Erhalten Sie einen Einblick ins Kloster im Video auf [alfred-mueller.ch/forum](http://alfred-mueller.ch/forum)



Der frisch renovierte Saal ist bereit für das neue Ordensmuseum.



Die neuen Zimmer der Schwestern sind schlicht gehalten und modern.



**DAVID HOSSLI**

Vorsitzender der Geschäftsleitung  
Alfred Müller AG

## Eine komplexe Gebäudeerneuerung

**Was ist das Interessante daran, ein aussergewöhnliches Gebäude wie das Kloster Menzingen zu renovieren?**

Das Interessante ist die Komplexität, die dieses Projekt mit sich bringt. Die Arbeiten finden beispielsweise im Umfeld eines laufenden Klosterbetriebs statt, den es zu berücksichtigen gilt. Das ist nicht alltäglich und daher auch sehr reizvoll. Hinzu kommen die Vorgaben der Denkmalpflege, die wir einzuhalten haben.

**Was zeichnet die Alfred Müller AG aus, um einen solchen Auftrag ausführen zu können?**

Wir waren schon immer in der Gebäudeerneuerung tätig und haben vor rund 25 Jahren für diesen Bereich eine eigene Abteilung geschaffen. In dieser Zeit konnten wir uns viel Wissen zu den Themen Sanierung und Werterhaltung von Gebäuden aneignen. Dadurch ist die Alfred Müller AG in der Lage, Aufträge in einem komplexen Umfeld auszuführen. Ich denke da beispielsweise an die Umbauten diverser Bankfilialen.

**Inwiefern unterscheidet sich dieser Auftrag von anderen?**

Grundsätzlich ist jeder Auftrag einzigartig. Sei es das Projekt an sich oder die damit verbundenen Menschen, welche uns begleiten. Das Spezielle bei dieser Aufgabe war, dass wir das Gebäude von innen heraus komplett neu gebaut haben. Von der ursprünglichen Bausubstanz sind nur noch die Aussenwände und das Dach übrig, innen ist alles bis auf die Tragkonstruktion der Aussenwände neu. Sie können sich vorstellen, dass dieses Vorgehen hohe Anforderungen an die Statik des Gebäudes stellte.

**Wie stehen Sie persönlich dazu, dass die Alfred Müller AG ein Kloster renoviert?**

Ich finde diesen Auftrag eine tolle Sache, insbesondere auch für unsere Mitarbeitenden. Sowohl in der Planung als auch in der Realisation sind sie mit sehr interessanten Aufgaben betraut, die das Salz in der Suppe sind. Vor dem Kloster traf ich schon auf Angestellte, die ihrem Umfeld stolz die Resultate unserer Arbeiten gezeigt haben. Das war für mich natürlich schön zu sehen und zeigt, dass es sich um ein aussergewöhnliches Projekt handelt.

Interview Kevin Blättler | Foto Martin Rüttschi

# Von Paukern und Trompetern

Plötzlich machen alle Homeoffice. Auch die mit den lauten Berufen.



## Irene Brügger

Seit 2007 ist Irene Brügger als Einfräorchestra Frölein Da Capo auf den Schweizer Kleinkunsthöfen unterwegs. Aktuell mit ihrem dritten Soloprogramm, «Kammermusik». Unter dem gleichen Pseudonym schreibt sie seit August 2015 die wöchentliche Kolumne in der «Schweizer Familie». Inzwischen sind drei Bücher mit gesammelten Kolumnen von ihr erschienen. Brügger lebt mit ihrem Mann und den beiden gemeinsamen Kindern in Willisau LU.

Unser Sohn wird einmal ein grosser Trompeter. Aber noch ist er nicht so weit. Er spielt erst seit einem guten Jahr. Und bei diesem Instrument verhält sich das musikalische Können umgekehrt proportional zur erklärenden Lautstärke. Folglich spielt so ein Trompetenanfänger sehr laut. Und das zudem in den strübsten Tönen. Mir ist das grundsätzlich egal. Ich spiele selber Trompete und auch gerne mal schief, das stört hier niemanden. Ich wohne mit meiner Familie abgelegen, auf dem Land. Manche nennen es «beschaulich», ich nenne es «im Juhee draussen». Ein Albtraum für alle Liebhaber urbaner Betriebsamkeiten. Wir haben keine Nachbarn in Hörweite. Wir haben noch nicht mal Nachbarn auf Sicht. Wir haben die Nachbarn höchstens in Reichweite – dann, wenn sie ihre Gülle ausfahren. Trotzdem bekamen wir nun unerwartet Probleme mit Nachbarn. Und zwar mit den Nachbarn des Trompetenlehrers unseres Sohnes.

Diesen Frühling verbringe ich, wie alle anderen auch, mit meiner Familie zu Hause. In «Corontäne». Wir sind ausschliesslich in unseren vier Wänden. Keine Vereinsanlässe. Keine Kulturanlässe. Keine Ausflüge. Kein Kino. Keine Sportanlässe. Ich trete nicht mehr auf als Kleinkünstlerin, unsere Kinder gehen nicht mehr zur Schule. Wir betreiben Homeoffice, Homeschooling und sogar Home-Musikunterricht. Per Videotelefonie. Der Musiklehrer spielt vor, das Kind spielt nach. Vor dem Computerbildschirm, verbunden durchs Internet. So wird, mittels modernster Technik, ein jähres Ende der noch jungen Trompeterkarriere unseres Sohnes abgewendet. Der Trompetenlehrer ist neben dem Lehramt noch Orchestermusiker und Fan von experimenteller Jazzmusik. Seit er unseren Sohn via Computerbildschirm unterrichtet, weiss ich zudem, dass er eine Zimmerpflanze hat. Und Nachbarn. Die sieht man zwar nicht während der Videotelefonie, aber der Trompetenlehrer hat es mir erzählt. Er meldete nämlich Bedenken an, wegen des Home-Musikunterrichts. Er fürchte sich davor, seine Nachbarn zu verärgern. Normalerweise findet der Trompetenunterricht in Schulräumen statt und die Nachbarn sind normalerweise auswärts am Arbeiten. Nun kommt beides zusammen: Unterrichtet wird in der Wohnstube, und die Nachbarn

sind schampar fest daheim. Ich gehe zudem von ein paar Vorgeschichten aus. Es könnte sehr gut sein, dass die Geduld der Nachbarn durch die gelegentlichen Klänge von experimenteller Jazzmusik bereits vorab etwas auf die Probe gestellt wurde – eine Eskalation ist jedenfalls nicht auszuschliessen. Ich kenne mich da aus. In meinen Jugendjahren verbrachte ich mit ein paar Kollegen eine Woche in Paris. Wir wohnten zu sechst in einer 2-Zimmer-Wohnung und machten den ganzen Tag Musik. Der Nachbar unter uns klopfte jeweils mit dem Besenstil an die Zimmerdecke, während der Nachbar über uns mit den Füssen auf den Boden stampfte. Beides nicht im Rhythmus zur Musik. Dazu lärmten sie Wörter. Mein Französisch war damals noch nicht sehr gut, aber es waren keine netten Wörter, so viel stand fest. Im Geiste sah ich nun den armen Trompetenlehrer bereits mit klopfenden und stampfenden Nachbarn konfrontiert. Ich hätte ihm natürlich vorschlagen können, unserem Sohn vorübergehend etwas Lautloseres beizubringen. Jonglieren zum Beispiel. Jedoch wäre das der Trompeterkarriere unseres Sohnes nicht zuträglich. Und vielleicht kann der Trompetenlehrer gar nicht jonglieren.

Dieser hat inzwischen die Unterrichtsstunden sämtlicher Schüler auf einen einzigen Tag verlegt. So werden seine Nachbarn zwar intensiv, dafür nur einmal pro Woche, mit Übungsmusik derangiert. Vielleicht hat er sie darüber charmant in Kenntnis gesetzt, indem er ihnen einen hübschen, handgeschriebenen Brief überreichte. Zusammen mit einer Schachtel Ohropax. Oder er hat sich eine Palette Eierkartons besorgt und macht seine Wohnung schalldicht, indem er die Kartons an die Wände montiert. Selbstverständlich mit Leim. Nicht mit Nägeln. Ja, Kreativität ist gefragt. Der Trompetenlehrer wird bei weitem nicht der Einzige sein, der jetzt Nachbarn hat, die vor kurzem noch gar nicht so fest da waren. Wegen des Lockdowns leben wir nicht nur innerhalb der eigenen vier Wände nah aufeinander – auch innerhalb eines Hauses oder eines Quartiers verspürt man plötzlich ungewohnten Dichtestress. Das verlangt von allen Toleranz. Und Nachsicht. Was den Leuten, so höre ich es von verschiedenen Seiten, nicht so schwerfällt, wie man meinen könnte. Zu wissen, dass alle im gleichen Schlamassel sitzen, unverschuldet, das schweisst zusammen. Man bildet eine Schicksalsgemeinschaft. Solidarisch werden Einkäufe und Botengänge für ältere oder kranke Nachbarn übernommen. Lapidare Streitigkeiten werden zugunsten des friedlichen Zusammenlebens vorläufig beiseitegelegt, und wer weiss, vielleicht entstehen da gar neue Freundschaften. Ich fände es wunderbar, wenn wir dieser Krise auf diese Weise doch auch etwas Gutes abgewinnen könnten. Und manche Probleme lösen sich von selbst: Der eine Nachbar des Trompetenlehrers, der mit dem empfindlichsten Gehör, ist vor einer Woche ausgezogen.

**Text** Irene Brügger | **Illustration** Kornel Stadler



**HORW**

## Eigentumswohnungen Stirnrütipark



# Schöner wohnen und arbeiten

Die schönsten Projekte der  
Alfred Müller AG der  
letzten Jahre: eine Auswahl.



Das Dorf zu Füßen,  
die Berge am  
Horizont: Die attrak-  
tive Hanglage des  
Stirnrütiparks macht  
das möglich.



Das Geschäftshaus Quadrolith bietet moderne und hochwertig ausgestattete Arbeitsmöglichkeiten an zentraler Lage.

**BAAR**  
**Geschäftshaus**  
**Quadrolith**  
 2. Etappe  
 Bezug Herbst 2021



**OBERÄGERI**  
**Eigentumswohnungen**  
**Gütsch**



Der stilvolle Innenausbau lässt keine Wünsche offen. Und dann ist da noch dieser einmalige Blick auf den Ägersee ...





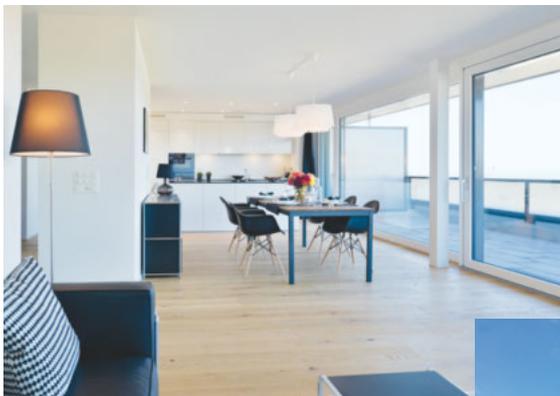
**STEINHAUSEN**  
**Geschäftshaus**  
**Rigiblick**



Von hellen Sitzungs-  
zimmern bis zu offenen  
Arbeitsflächen – der  
Rigiblick besticht durch  
seine Vielseitigkeit.



**GISIKON**  
**Terrassen- und**  
**Eigentumswohnungen**  
**Feldhof**



Nicht nur die Terrassen,  
auch die Wohnräume  
sind äusserst grosszügig  
gestaltet. Lebensquali-  
tät pur!

# Dem Areal Suttergut in Burgdorf wird neues Leben eingehaucht

Auf dem Areal Suttergut entsteht in den nächsten Jahren ein neuer Stadtteil von Burgdorf. Die Alfred Müller AG ist einer von fünf Grundeigentümern und plant auf dem Areal Wohnungen und Dienstleistungsflächen. Die Rückbauarbeiten der Aebi-Hallen sind am Laufen.

Das Areal Suttergut in Burgdorf war bis im Jahr 2010 untrennbar mit einem Namen verbunden: Aebi. Der Landmaschinenhersteller produzierte bis dahin seine Fahrzeuge auf dem Gelände. Im Jahr 2008 erwarb die Alfred Müller AG zusammen mit weiteren vier Grundeigentümern das Produktionsgelände entlang der Lyssachstrasse in Burgdorf mit der Absicht, das Areal in mehreren Etappen für Wohnungen und gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Es soll ein neuer Stadtteil entstehen. Auf unserem Grundstück realisieren wir in den nächsten Jahren mehrere Bauten mit Dienstleistungsflächen, Miet- und Eigentumswohnungen.



So könnten die Neubauten dereinst aussehen.



## Die Aebi-Hallen werden zurückgebaut

Seit Mitte März laufen die Rückbauarbeiten der geschichtsträchtigen Aebi-Hallen. Da es sich um belastete Gebäude handelt, also um Bauten, die mit schädlichen Altlasten behaftet sind, wurden in einem ersten Schritt alle schadstoffbelasteten Bauteile durch spezialisierte Unternehmen fachgerecht ausgebaut und entsorgt. Nun werden die Gebäudehüllen abgetragen. Zum Schluss erfolgt voraussichtlich im Herbst 2020 die sogenannte Altlastensanierung, bei welcher die umweltschädlichen Stoffe aus dem Boden entfernt werden. Mit diesen Arbeiten stellen wir sicher, dass die Parzellen aus dem Kataster der belasteten Standorte ausgetragen werden können. Das ist wichtig, da wir den Grundsatz verfolgen, keine belasteten Immobilien im Portfolio zu haben.

## Industriellen Charakter beibehalten

Das Areal Suttergut hat für die Burgdorfer eine grosse Bedeutung. Uns ist es deshalb ein Anliegen, dass die Architektur der Neubauten an den Charme der damaligen Industriehallen erinnert. Hierfür wurde ein Studienauftragsverfahren durchgeführt. Als Sieger ging die Müller Sigrist Architekten AG hervor, deren Projekt vom vorgehenden Industriebau inspiriert ist. Wir sind überzeugt, dass unser Projekt mit einem gesunden Nutzungsmix viel zur optischen Aufwertung und Belebung dieses neuen Stadtteils beitragen wird.

Text Mélanie Ryser | Visualisierungen  
Müller Sigrist Architekten AG



Weitere Informationen zum Projekt auf [alfred-mueller.ch/rueckbau-suttergut](http://alfred-mueller.ch/rueckbau-suttergut)

🏠.kuia.office.



.kuia.office. ist keine Kulturfrage, sondern Programm: ab Herbst 2020 in Baar.

## BAAR Wo die Arbeit zu Hause ist

**.kuia.office. – so heisst das neueste Produkt, welches die Alfred Müller AG im Herbst 2020 am Standort Baar lanciert. .kuia. ist unsere Antwort auf die steigende Nachfrage nach fixfertigen, einzugsbereiten und voll möblierten Büros, die hohen Arbeitskomfort bieten.**

Sie schiessen wie Pilze aus dem Boden: Co-Working-Spaces, Business Center, Flexbüros. Die Bürokultur verändert sich rasant, was Auswirkungen hat, wie Dienstleistungsflächen angeboten werden.

Unser Produkt .kuia.office. überzeugt mit hoher Transparenz hinsichtlich Preisen und Verfügbarkeiten. Es soll Kleinunternehmer oder Teams, die nur für kurze Zeit oder für länger grossräumige Büros suchen, eine schnelle, qualitativ hochstehende und sorgenfreie Lösung bieten. Nicht nur das: Die aufgrund der edlen Materialisierung und der warmen, aber schlichten Innenarchitektur sehr repräsentativ wirkende Office-Umgebung bietet alles, was die modernen Arbeitsformen erfordern: reichlich Sitzungszimmer, Kreativräume, Rückzugsorte für stilles Arbeiten oder Telefonieren, leistungsfähiges WLAN, Drucker, Büroreinigung und selbstverständlich auch eine Cafeteria, die zum Austausch und Verweilen einlädt.

Das erste .kuia.office. öffnet am Montag, 2. November 2020, an der Neuhofstrasse 12 in Baar seine Tore. Gebucht werden kann das Office ab dem 1. September auf [kuia-office.ch](http://kuia-office.ch). Besichtigungen sind bereits im Oktober möglich und können ebenfalls über die Website gebucht werden.

---

**Anzahl Büros:** 31  
**Bürogrössen:** 1 bis 9 Arbeitsplätze pro Büro  
**Innenarchitektur:** Lilarosso, Zürich  
**Anzahl Arbeitsplätze:** 126  
**Sitzungs-, Konferenz- und Kreativräume:** 6

---

# Agenda

---

**25. AUGUST 2020**

**REIDA Event  
Technopark Zürich**

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

---

**5.-7. OKTOBER 2020**

**EXPO REAL  
Messe München**

[www.exporeal.net](http://www.exporeal.net)

---

**27. AUGUST 2020**

**Swiss Real Estate  
Innovation Day  
Kunsthaus Zürich**

[www.innovation-day.ch](http://www.innovation-day.ch)

---

**5.-6. NOVEMBER**

**NZZ Real Estate Days  
InterContinental Davos**

[www.nzz-red.com](http://www.nzz-red.com)

---

**4. SEPTEMBER 2020**

**SVIT Day 2020**

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

## Impressum

### Herausgeber

Alfred Müller AG,  
Neuhofstrasse 10, 6340 Baar,  
041 767 02 02,  
E-Mail: [info@alfred-mueller.ch](mailto:info@alfred-mueller.ch)

### Redaktionelle Leitung

Kevin Blättler, Abteilung Marketing  
und Kommunikation Alfred Müller AG;  
Monika Mingot, Linkgroup AG

### Autoren

Mélanie Ryser und Kevin Blättler, Baar;  
Irene Brügger, Willisau; Daniel Bütler,  
Zürich; Julia Kliewer, Zürich; Monika Mingot,  
Zürich; Sarah Schumacher, Zürich; David  
Strohm, Zürich; Samantha Taylor, Zürich;  
Sabine Windlin, Zug

### Gesamtkonzept/Design/Realisation

Linkgroup AG, Zürich, [linkgroup.ch](http://linkgroup.ch)

### Auflage

9500 Exemplare

### Nächste Ausgabe

Dezember 2020

**ALFRED MÜLLER AG**

BAAR  
FRIBOURG  
CAMORINO

