



Universität Zürich

Masterthesis

zur Erlangung des
Master of Advanced Studies in Real Estate

***Untersuchung der gezielten Belegung von Neubaugebieten unter dem
Aspekt der Erdgeschossnutzung an den Beispielen Neu-Oerlikon,
Sulzerareal (Winterthur), Schlieren West &
Richti-Areal (Wallisellen)***

Name: Karoline Vanin
Adresse: Austrasse 27, 8045 Zürich
Eingereicht bei: *Dipl. Ing. Christian Salewski, Zürich*
Albert Schweizer, Schlieren
Abgabedatum: 13. August 2010

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	II
Tabellenverzeichnis.....	V
Abkürzungsverzeichnis.....	VI
Glossar.....	VII
1 Zusammenfassung.....	1
2 Einleitung.....	2
3 Relevante Standortfaktoren im Einzelhandel.....	5
3.1 Sozialökonomische Faktoren.....	5
3.2 Architektonische Faktoren.....	7
3.3 Städtebauliche Faktoren.....	8
3.4 Verhältnis und Gewichtung.....	9
3.5 Gründe für Leerstand und Ersatznutzungen.....	10
3.5.1 Wirtschaftliche Gründe.....	10
3.5.2 Planerische Gründe.....	11
3.6 Fazit.....	12
4 Untersuchung des Themas anhand zweier Fallbeispiele.....	13
4.1 Überblick Sulzerareal.....	13
4.2 Überblick Neu-Oerlikon.....	16
4.3 Branchenmix oder Monostruktur.....	18
4.4 Überprüfung der relevanten Standortfaktoren.....	20
4.5 Der Einzelhandel als Belebtheitsgarant.....	21
4.6 Weitere Nutzungen und ihre Auswirkungen auf den Strassenraum.....	30
4.7 Nutzungsunabhängige Auswirkungen auf den Strassenraum.....	33
4.8 Fazit.....	36
5 Aufzeigen möglicher Lösungen anhand zweier Fallbeispiele.....	38
5.1 Überblick Schlieren.....	38
5.2 Kommunikationsfördernde Wohnbebauung.....	41
5.2.1 Sozialökonomische Faktoren.....	41
5.2.2 Planerische Faktoren.....	43
5.3 Überblick Richtiareal.....	47
5.4 Mögliche Anreize für den Einzelhandel.....	50
5.3.1 Sozialökonomische Faktoren.....	51
5.3.2 Planerische Faktoren.....	52
5.5 Fazit.....	53
6 Schlussbetrachtung.....	54

7	Quellenverzeichnis.....	56
8	Interviewpartner und Interviewleitfaden.....	61
9	Ehrenwörtliche Erklärung.....	64

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Die Gewichtung der Standortfaktoren, selbst erstellte Grafik

Abb. 2: Übersichtsplan Erdgeschossnutzung Sulzerareal,
In Anlehnung an: Arealplan, Sulzerareal, Winterthur Stadt

Abb. 3: Übersichtsplan Erdgeschossnutzung Neu-Oerlikon
In Anlehnung an: Übersichtsplan Neu-Oerlikon, Hochbaudepartement Zürich

Abb. 4: Zoom Sulzerareal
In Anlehnung an: Arealplan, Sulzerareal, Winterthur Stadt

Abb. 5: Zoom Neu-Oerlikon
In Anlehnung an: Übersichtsplan Neu-Oerlikon, Hochbaudepartement Zürich

Abb. 6: Innenhof Sieb 10, eigenes Foto/05.05.2010

Abb. 7: Accu-Areal, Ellen-Widmann- Weg , eigenes Foto/04.05.2010

Abb. 8: Gelungene Interaktion, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 9: Mangelnde Interaktion, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 10: Jack Wolfskin Store, Innenhof Sieb 10, eigenes Foto/05.05.2010

Abb. 11: Kinderladen Magicbox, Accu-Areal, Ellen-Widmann-Weg,
eigenes Foto/04.05.2010

Abb. 12: Gut erkennbare Identität, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 13: Kaum erkennbare Identität, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 14: Zürcherstraße, Sulzerareal, eigenes Foto/05.05.2010

Abb. 15: Binzmühlestrasse, Neu-Oerlikon, eigenes Foto/04.05.2010

Abb. 16: Positive Fernwirkung, eigene Grafik/12.07.2010

- Abb. 17:** Negative Fernwirkung, eigene Grafik/12.07.2010
- Abb. 18:** Innenhof Pionierpark, Bar Plan B, eigenes Foto/05.05.2010
- Abb. 19:** Max-Bill-Platz, Buchmann/Starbucks, eigenes Foto/04.05.2010
- Abb. 20:** Belebung des Aussenraums, eigene Grafik/12.07.2010
- Abb. 21:** Belebung des Aussenraums, eigene Grafik/12.07.2010
- Abb. 22:** Wohnateliers, Innenhof Sieb 10, eigenes Foto/05.05.2010
- Abb. 23:** Wohnstudios Octavo, Armin-Bollinger-Weg, eigenes Foto/04.05.2010
- Abb. 24:** Fehlende Interaktion, eigene Grafik/12.07.2010
- Abb. 25:** Fehlende Interaktion, eigene Grafik/12.07.2010
- Abb. 26:** Grundriss Wohnateliers Sieb 10, Quelle: MOKArchitecture AG
- Abb. 27:** Grundriss Wohnstudios Octavo, Quelle: <http://www.octavo.ch/>
- Abb. 28:** Interaktionsfördernde Massnahme, eigene Grafik/12.07.2010
- Abb. 29:** Interaktionsfördernde Massnahme, eigene Grafik/12.07.2010
- Abb. 30:** Berufsschule, Pionierstrasse, eigenes Foto/05.05.2010
- Abb. 31:** Schule ZH Nord, Max-Bill-Platz, eigenes Foto/04.05.2010
- Abb. 32:** Fehlende Interaktion, eigene Grafik/12.07.2010
- Abb. 33:** Fehlende Interaktion, eigene Grafik/12.07.2010
- Abb. 34:** Hofbereich Sieb 10/ Lofts G48, eigenes Foto/05.05.2010
- Abb. 35:** Max-Bill-Platz, eigenes Foto/04.05.2010
- Abb. 36:** Offene, kommunizierende Fassade, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 37: Geschlossene, abweisende Fassade, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 38: Innenhof Pionierpark, eigenes Foto/05.05.2010

Abb. 39: Otto-Schütz-Weg, eigenes Foto/04.05.2010

Abb. 40: Urbane Dichte, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 41: Überdimensionierter Freiraum, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 42: Katharina-Sulzer-Platz, eigenes Foto/05.05.2010

Abb. 43: Oerliker-Park, eigenes Foto/04.05.2010

Abb. 44: Unbelebter Platz, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 45: Belebter Platz, eigene Grafik/12.07.2010

Abb. 46: Übersichtsplan Erdgeschossnutzung Schlieren
In Anlehnung an: Schlieren im Überblick, Hochparterre 4/2010

Abb. 47: Situationsplan Storchennest und Pfaffenwies
Quelle: Amman Globalbau

Abb. 48: Städtebauliche Dichte/ Begegnungsort Parkallee/ Anordnung der Baukörper/
Parks, eigene Fotos/08.05.2010

Abb. 49: Färbiareal/ Lösungsvorschlag für flexibel nutzbare Erdgeschossflächen,
eigene Fotos/08.05.2010 & eigene Grafik

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zahlen und Fakten/Sulzerareal
eigene Tabelle

Tabelle 2: Zahlen und Fakten/Neu-Oerlikon
eigene Tabelle

Tabelle 3: Vergleich Sulzerareal/Neu-Oerlikon
eigene Tabelle

Tabelle 4: Zahlen und Fakten/Schlieren
eigene Tabelle

Tabelle 5: Zahlen und Fakten/Richti-Areal
eigene Tabelle

Abkürzungsverzeichnis

GfK:

Die GfK Gruppe bietet das grundlegende Wissen, das Industrie, Handel, Dienstleistungsunternehmen und Medien benötigen, um Marktentscheidungen zu treffen.

e.F.:

eigenes Foto

e.G.:

eigene Grafik

MIV:

Motorisierter Individualverkehr

ÖV:

Öffentlicher Verkehr

Glossar

Agglomerations-/Konkurrenzfaktoren:

Das Vorhandensein gleicher Branchen an einem Ort oder verschiedener Branchen an einem Ort und die damit einhergehende Wirkung auf den Einzelhandel.

Ausnützungsbonus:

Bei grösseren Bauprojekten kann der Bauherr für bestimmte Leistungen (wie z.B. der Erstellung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und deren kostenfreier Überschreibung an die Stadt) als Gegenleistungen eine höhere Ausnutzung von Seiten der Gemeinde bewilligt bekommen.

Erstklassige Einkaufslagen:

Innenstadt:	Haupteinkaufsstraße, Hauptverkehrslage
Stadtteile/Vororte:	Hauptverkehrslage
Kleinstädte:	Ortszentrum, Hauptdurchgangsstraße mit vielen Ladenlokalen

Güter des periodischen Bedarf:

Güter des täglichen Bedarfs, alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf wie Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie-, und freiverkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) sowie Schnittblumen und Heimtierfutter.

Güter des aperiodischen Bedarfs:

Alle übrigen Waren mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus. Gebrauchsgüter für den mittel- und langfristigen Bedarf sind bspw. Textilien/ Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische/elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.

Klumpenrisiko:

Unter Klumpenrisiko versteht man die Häufung von gleichgelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widerspricht.

Marge:

Allgemein ist die Gewinnspanne der prozentuale Gewinn je Leistungseinheit. Im Handel wird die Differenz zwischen An- und Verkaufspreis als Handelsspanne bezeichnet.

Marktpotenzial:

Das Marktpotenzial gibt an, wie viele Einheiten eines Produktes insgesamt abgesetzt werden könnten, wenn alle potenziellen Kunden über die erforderlichen Mittel (Kaufkraft) verfügten und ein Kaufbedürfnis bestünde. Es zeigt die absolute Aufnahmefähigkeit des Marktes, d.h. seine Sättigungsgrenze.

Single Tenant:

Alleinmieter

Umsatzbezogene Miete:

Der Vermieter partizipiert mit einem Umsatzmietanteil, wenn der Mieter über eine bestimmte Umsatzhöhe kommt.

Zentralität:

Als Einzelhandelszentralität einer Stadt oder sonstigen Verwaltungseinheit wird das Verhältnis aus ihrem Einzelhandels-Umsatz zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft bezeichnet. Werte über 100 % weisen auf eine Anziehungskraft der Stadt hin, die sie z. B. als Mittel- oder Oberzentrum auf ihr Umland ausübt und dessen Bewohner stärker zum Einkauf in ihrem Einzelhandel bewegt als umgekehrt die eigene Bevölkerung ihre Kaufkraft nach außen trägt.

1 Zusammenfassung

Die folgende Arbeit beschäftigt sich mit der Frage, durch welche Massnahmen eine gezielte Belebung von Neubaugbieten erwirkt werden kann. Dabei wird schwerpunktmässig untersucht, ob der häufig praktizierte Bau durchgehend öffentlich nutzbarer Erdgeschossflächen tatsächlich zielführend ist und ob die damit bezweckte Ansiedlung des Einzelhandels wirklich ein Garant für die Belebung des Strassenraums ist.

Das Ergebnis der Untersuchungen fällt in beiden Fällen negativ aus. Ein grosses Angebot an öffentlich nutzbaren Erdgeschossflächen macht nur dann Sinn, wenn eine vorausgegangene Erhebung des konkreten Bedarfs eine entsprechend hohe Nachfrage ergeben hat. Werden die Flächen gebaut, ohne dass diese Nachfrage besteht, wirkt sich das in Form von Leerständen und meist wenig ansprechend gestalteten Ersatznutzungen sehr negativ auf den Strassenraum aus. Anstelle von lebhaften Quartieren entstehen durch diese Massnahme vielerorts leere, unpersönliche Strassenräume. Doch auch wenn sich die erwünschte Nutzung in Form von Ladenlokalen in einem Quartier realisiert hat, ist dies kein Garant für die Belebtheit des öffentlichen Raums. Bestimmte Voraussetzungen sind erforderlich, um ein Quartier durch den Einzelhandel zu beleben. Dazu gehört das Ausstellen der Ware im Strassenraum vor dem Geschäft, das Kenntlichmachen der Ladenidentität durch unterschiedliche Logos und Fassadengestaltungen, das Kreieren einer positiven Fernwirkung, die den Passanten Aufschluss über das Angebot gibt und das Generieren von Publikumsverkehr. Die Untersuchung ergab auch, dass neben der Gebäudenutzung das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild massgeblich dazu beiträgt, ob ein Quartier als lebhaft oder als leblos wahrgenommen wird. Dazu gehört die Anordnung und Dichte der Bauvolumina, die Farben, Materialien und Typologien der Fassaden, die Intensität der Begrünung und die Möblierung des Strassenraums.

Um die oben aufgeführte Problematik eines Überangebots an Ladenflächen zu vermeiden, sollte zu Beginn eines Stadterweiterungsprojekts das dort vorhandene Marktpotential ermittelt werden. Sind die Erwartungen diesbezüglich gering, kann eine mögliche Lösung im Bau von kommunikationsfördernder Wohnbebauung liegen. Wird mit einer schwankenden Nachfrage gerechnet, kann der Bau flexibler Gebäudestrukturen zielführend sein. Durchgehend öffentlich nutzbare Erdgeschossflächen sollten nur in Erwägung gezogen werden, wenn nicht nur der Bedarf der Anwohner gedeckt werden muss sondern darüber hinaus von einer Bindung externer Kaufkraft ausgegangen werden kann. Dies wird häufig durch das Vorhandensein nahegelegener, publikumswirksamer Nutzungen begünstigt.

2 Einleitung

Anlass

Durch den Strukturwandel und die damit verbundene Schliessung zahlreicher industrieller Betriebe in den 90er Jahren entstanden in vielen Schweizer Städten grossflächige Industriebrachen. Den letztendlich erfolgten Umnutzungen und Neuüberbauungen dieser zentrumsnah gelegenen Grundstücke gingen meist zahlreiche Nutzungs- und Projektideen voraus. Während man anfangs die Idee renditeträchtiger grossflächiger Büroebauungen favorisierte, wurden die Investoren durch die Immobilienkrise der 90er Jahre zum Umdenken gezwungen. Die hohen Leerstände im Bürosektor verdeutlichten das mit Monokulturen verbundene Klumpenrisiko und ließen zwischen 1990 und 2000 ein neues Leitbild entstehen: die lebendige, durchmischte Stadt.¹

Ausgangslage

Auch wenn die Grundstücke privaten Grundeigentümern gehören, ist der Handlungsspielraum der Investoren und Planer begrenzt. Sie müssen sich nach den städtischen Gestaltungsrichtlinien richten, die Vorschriften zu Bebauung, Denkmalschutz, Freiraum, öffentlichem Verkehr, Fuß- und Radwegen, Parken, Ver- und Entsorgung, Erschliessung und Ertapierung beinhalten und auch die Bedürfnisse der künftigen Mieter sind zu berücksichtigen. Umnutzung ist also keine reine Planungsmassnahme sondern viel mehr ein politischer Prozess mit verschiedenen Akteuren und Interessen.² Ebenso vielfältig sind auch die Faktoren, die darüber entscheiden, ob die Entstehung eines neuen Quartiers gelingt, ob das angestrebte Ziel einer lebendigen, durchmischten Stadt erreicht wird oder nicht.

Problemsituation

Nicht immer gelingt es, die neuen Quartiere gezielt zu beleben. Dies hat vielfältige Ursachen. Sie können in der Planung, den Vermietungsstrategien, den Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften, der Erschliessung etc. liegen. Mögliche Folgen sind Unzufriedenheit bei den Anwohnern ob der Leere und Leblosigkeit im öffentlichen Raum, eine starke Fluktuation, hohe Verwaltungskosten, sinkende Mieteinnahmen und in der Folge Imageprobleme.

¹ vgl: Loderer, Benedikt, 2009, S.8

² vgl: Loderer, Benedikt, 2005, S.11

Fragestellung

Eine häufig praktizierte Massnahme zur Verhinderung der oben genannten Problematik ist der Bau von durchgehend öffentlich nutzbaren Erdgeschossen. In den überhöhten, vollverglasten Räumen sollen sich publikumswirksame Einrichtungen wie Läden und Cafés ansiedeln, die Kundenverkehr generieren und über die Schaufenster mit dem Außenraum interagieren. Den Erfolg dieser Massnahme werde ich im Folgenden untersuchen. Der Schwerpunkt wird dabei auf vier Fragen liegen: 1. Von welchen Standortvoraussetzungen hängt es ab, ob sich in einem Quartier tatsächlich verstärkt Einzelhandel und Gastronomie ansiedelt? 2. Sind diese Nutzungen ein Belebtheitsgarant für das Quartier? 3. Welche Auswirkungen hat das Ausbleiben der geplanten Nutzung auf den Strassenraum? 4. Wie können mögliche Alternativen aussehen?

Methode

Die theoretische Grundlage meiner Arbeit wird eine Untersuchung der erforderlichen Standortvoraussetzungen im Einzelhandel sein. In Kapitel 3 werden von mir aufgestellte Vermutungen bezüglich dieser Voraussetzungen durch Literaturrecherche und im Gespräch mit Einzelhandelsexperten überprüft und ergänzt. Für den theoretischen Teil meiner Arbeit sind die wichtigsten Quellen das Sächsische ExistenzgründerNetzwerk, 2009 und die Wirtschaftsbiographie Deutschlands, 1998. Beide Quellen geben Aufschluss über wirtschaftliche und infrastrukturelle Standortfaktoren, die für einen funktionierende Einzelhandel erforderlich sind. Am Beispiel der beiden Quartiere Sulzerareal/Winterthur und Neu-Oerlikon/Zürich untersuche ich in Kapitel 4, in wie weit sich die Erkenntnisse bezüglich der Standortvoraussetzungen dort widerspiegeln und welchen Einfluss der Einzelhandel und die Gastronomie auf den Belebtheitsgrad der Quartiere hat. Anhand positiver und negativer Beispiele analysiere ich, welche Faktoren zum jeweiligen Gelingen bzw. Scheitern der Aussenraumbelebung beitragen. Bei der anschliessenden Betrachtung der beiden Quartiere Schlieren Nord/West und Richti-Areal/Wallisellen, die sich noch im Bau befinden, untersuche ich, wie aktuell mit der oben beschriebenen Problematik umgegangen wird und zeige alternative Lösungen auf. (Kapitel 5) Die wichtigste Quelle für den praktischen Teil meiner Arbeit ist der Rückblick auf eine Veranstaltung des Fachvereins für das Management im Bauwesen. Dort äussern sich Experten wie der ETH-Professor Kees Christiaanse und der Geschäftsführer von Halter Immobilien, Markus Mettler, zu dem von mir untersuchten Thema. Kees Christiaanse, ein Verfechter der öffentlichen Nutzungen für Erdgeschosse in dichten, urbanen Gebieten, hält die Entwicklung flexibler Gebäudestrukturen, die längerfristige Veränderungen mitmachen können und dadurch nachhaltig sind, für sehr wichtig. Zu diesem Zweck schlägt er das Vorschreiben minimaler Raumhöhen vor, die für öffentliche Nutzungen geeignet sind, gleichzeitig

aber auch zweigeschossige Einbauten für Wohnungen oder Mezzanin-Geschosse zulassen. Markus Mettler dahingegen erachtet pauschalisierte, reglementarische Vorgaben für Erdgeschosse wie z.B. bestimmte Geschosshöhen oder Raumtiefen nicht als sinnvoll. Seiner Meinung nach braucht es der Lage angepasste, bedürfnisorientierte Konzepte, die dem jeweiligen ausgewiesenen Bedarf entsprechen. Mit meiner Arbeit analysiere ich in erster Linie die derzeitige Situation. In zahlreichen Gesprächen mit Vertretern der Stadt, Immobilienbewirtschaftern, Projektentwicklern und Mietern arbeite ich die Gründe für das Gelingen bzw. für das Scheitern der Belebung der Quartiere heraus. An einigen Stellen erweitere ich meine Betrachtung und mache skizzenhafte Lösungsvorschläge. Diese bilden aber eher eine Ausnahme.

3 Relevante Standortfaktoren im Einzelhandel

Die Wahl eines Standortes wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Diese Faktoren werden im Folgenden ausführlich erläutert. Dazu werden sie in die drei Kategorien sozialökonomische, architektonische und städtebauliche Faktoren unterteilt.

3.1 Sozialökonomische Faktoren

Mietzins und Lage

Da gute Geschäftslagen im Regelfall nur durch die Zahlung eines höheren Mietzinses anzumieten sind, sind diese beiden Faktoren in Abhängigkeit voneinander zu betrachten. Einzelhändler beurteilen die Geschäftslage nach der Passantenfrequenz, da hohe Umsätze in erster Linie durch Laufkundschaft erzielt werden, und nach der Attraktivität der Strasse.³ Das Verhältnis, in dem Mietzins und Umsatz zueinander stehen, ist branchenabhängig, da die Belastungsgrenzen der verschiedenen Branchen sehr unterschiedlich sind. Geschäfte mit niedrigen Margen, wie z.B. Lebensmittelhändler können sich gute Lagen in der Regel nicht leisten, während Filialisten und größere Marken in der Lage sind, einen wesentlich höheren Prozentsatz des Umsatzes in die Miete zu investieren. Dies führt häufig zu einer Monostrukturierung in erstklassigen Einkaufslagen, während Geschäfte für den periodischen Bedarf und kleinere Läden in die Randlagen verdrängt werden.⁴ Auch Existenzgründer eröffnen oftmals in Nebenlagen ein Geschäft. In der Praxis gilt, dass die eingesparte Miete nahezu wieder für Werbemaßnahmen ausgegeben werden muss. Die scheinbare Kosteneinsparung bei geringen Mieten ist oft nicht zielführend.⁵

Umliegende Nutzung

Das Gewicht von Agglomerations-/Konkurrenzfaktoren ist branchenabhängig. Einzelhandelsgeschäfte, die Güter des aperiodischen Bedarfs führen, suchen generell die Nähe der Mitbewerber und zentrale Geschäftslagen, da die Kunden beim Kauf z. B. von Bekleidung, Möbeln, Schmuck, etc. eine Auswahlmöglichkeit und den Vergleich zwischen verschiedenen Anbietern wünschen, bevor sie sich zum Kauf entscheiden. In den zentralen Einkaufslagen der Innenstädte ist festzustellen, dass mehrere gleichartige Geschäfte die Kundenattraktionswirkung verstärken.⁶ Die Geschäfte ziehen durch ihr eigenes Angebot Kunden an und können von der Nähe zu anderen Läden sowie durch externe Frequenz-

3 vgl: Sächsisches ExistenzgründerNetzwerk, 2009

4 vgl: Wilhelmus, Gerd, 08.05.2010

5 vgl: Sächsisches ExistenzgründerNetzwerk, 2009

6 ebd.

bringer wie z.B. Bushaltestelle und Bahnhof profitieren.⁷ Supermärkte und andere Läden für den periodischen Bedarf dahingegen benötigen im Regelfall eine Alleinstellung. Bei derartigen Gütern wirken Konkurrenzunternehmen weitgehend störend, da durch sie keine zusätzliche Kaufkraft gebunden wird. Hier erstreckt sich die Standortsuche nach dem Prinzip „hin zum Kunden“ oftmals auf Stadtteile und Wohnsiedlungen.⁸

Magnetmieter

Kleinere Einheiten mit einem spezialisierten Angebot des mittel- und langfristigen Bedarfs suchen die Nähe zu grösseren „Magnetbetrieben“, die zusätzliche Kundenfrequenzen generieren.⁹ Neben Kaufhäusern und Markenläden mit einer grossen Anziehungskraft können auch gastronomische Betriebe, öffentliche Verwaltung, Ärztehäuser oder Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs die Passantenfrequenz erhöhen.¹⁰

Art und Länge der Vertragsbindung

Grundsätzlich wird das Entrichten eines fixen Mietzinses vertraglich festgelegt, in besonders guten Lagen können aber auch Gewinnbeteiligungen durch eine umsatzbezogene Miete seitens der Eigentümer gefordert werden. Dieses Modell kommt aber eher in Shopping Centern zur Anwendung.

Da der Ladenausbau oft mit hohen Kosten verbunden ist, bevorzugen Einzelhändler generell längerfristige Mietverhältnisse. In der Regel werden 10- Jahres- Verträge abgeschlossen, die optional verlängert werden können.¹¹

Incentives

Unter Incentives versteht man in der Immobilienbranche finanzielle Anreize, wie z.B. drei Monate Mietfreiheit, die gesetzt werden, um die Standortattraktivität zu erhöhen. Incentives sind vor allem für Existenzgründer in der Anfangszeit hilfreich. Vermieterseitig werden sie eingesetzt, um Startup-Unternehmen mit guten Konzepten zu unterstützen, oder wenn bestimmte Mieter für einen Standort gewonnen werden sollen.¹²

⁷ vgl: Kulke, Elmar, 1998, S.162-163

⁸ vgl: Sächsisches ExistenzgründerNetzwerk, 2009

⁹ vgl. Kulke, Elmar, 1998, S.162-163

¹⁰ vgl: Sächsisches ExistenzgründerNetzwerk, 2009

¹¹ vgl: Wilhelmus, Gerd, 08.05.2010

¹² ebd.

3.2 Architektonische Faktoren

Grösse und Höhe der Mieteinheiten

Die Standardgrösse einer Verkaufsfläche liegt zwischen 100 und 200 m², es werden aber auch deutlich kleinere Flächen - ca. 40 m² - für Boutiquen, Bäckereien etc. oder grössere Flächen - über 300 m² - für Supermärkte und Discounter benötigt.¹³ Wünschenswert sind deswegen weite Stützraster die eine dauerhaft flexible Einteilung und Gestaltung der Ladenflächen ermöglichen. Neben der Grösse spielt auch die Raumhöhe eine zwar untergeordnete aber dennoch wichtige Rolle. Die lichte Raumhöhe von Ladenflächen sollte nicht unter 3.50 m liegen.¹⁴

Fassadengestaltung und Corporate Identity

Mieterseitig gewünscht werden möglichst grosse und attraktive Schaufensteranlagen, durch die der Laden einsehbar wird, und ebenerdige, einladende Eingangslösungen. Darüber hinaus haben die Ladenbesitzer ein gesteigertes Interesse am Einsatz weithin sichtbarer Werbemittel wie Aussenreklamen, Schriftzügen und Storen, die auch aus der Ferne einen Rückschluss auf das Sortiment ermöglichen.¹⁵

Logistische Faktoren

Die Erreichbarkeit für Lieferanten spielt in der Regel nur für grosse Betriebe eine entscheidende Rolle.¹⁶ Für kleinere Einheiten ist sie zumeist von geringer Bedeutung. Dort erfolgt die Anlieferung, je nach Lage, meist ausserhalb der Ladenöffnungszeiten, durch die Ladentüre oder durch die Tiefgarage. Die benötigten Lagerflächen sind stark branchenabhängig. Einige Läden nutzen das Untergeschoss, andere mieten angrenzende Wohnungen oder externe Lager an. Nicht ausreichend vorhandene Lagerfläche im Laden selber ist, insbesondere in guten Lagen, kein Ausschlusskriterium.¹⁷

¹³ Wilhelmus, Gerd, 08.05.2010

¹⁴ Berufserfahrung, Schwitzke & Partner GmbH

¹⁵ ebd.

¹⁶ vgl. Kulke, Elmar, 1998, S. 162-163

¹⁷ Berufserfahrung, Schwitzke & Partner GmbH

3.3 Städtebauliche Faktoren

Lage im Stadtgebiet

Das Marktpotenzial eines Standortes hängt von der Lage im Stadtgebiet ab. Die soziale Struktur eines Quartiers, d.h. Einkommen, Anzahl und Präferenzen der Nachfrager ¹⁸, aber auch die Größe des Einzugsgebietes und die Nähe zum Zentrum spielen eine Rolle. Von diesen Faktoren hängt unter anderem ab, ob der Einzelhandel in einem Quartier eine Anziehungskraft auf die Kaufkraft der umliegenden Quartiere ausübt oder ob umgekehrt die eigene Bevölkerung ihre Kaufkraft in andere Stadtgebiete trägt.¹⁹

Lage im Quartier

siehe 3.1 Sozialökonomische Faktoren, Mietzins und Lage

Erreichbarkeit und Parkmöglichkeiten

Einzelhandelsunternehmen können grösstenteils nur unter Beachtung des Prinzips der Verkehrsorientierung zufriedenstellende Umsätze und Gewinne erzielen. Dies gilt für Geschäfte in Stadtteilzentren und Innenstädten ebenso wie für Unternehmen in Stadtrandlagen oder auf der „grünen Wiese“. Eine Verkaufsstelle des Einzelhandels sollte eine problemlose Anbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr besitzen. Prinzipiell sollte auf kurze Wege zwischen Geschäft und Parkmöglichkeit geachtet werden.²⁰ Parkmöglichkeiten in der Nähe sind dabei ausreichend, eigene Kundenparkplätze sind, zumindest bei kleineren Einheiten, nicht erforderlich.

Aussenraumnutzung

Das Ausstellen der Ware im Aussenraum ermöglicht dem Passanten einen schnellen Rückschluss auf das Sortiment eines Ladens. Als Attraktor für die Laufkundschaft steigert sie die Frequentierung eines Geschäfts. Sie generiert deutlich höhere Verkaufszahlen.²¹

18 vgl. Kulke, Elmar, 1998, S. 162-163

19 vgl: Wikipedia: Einzelhandelszentralität

20 vgl: Sächsisches ExistenzgründerNetzwerk, 2009

21 vgl. Interview vom 18.06.2010 mit Matthias Koops

3.4 Verhältnis und Gewichtung

Die Gewichtung dieser Faktoren ist branchenabhängig. Nahversorger funktionieren autonom und sind dementsprechend, im Gegensatz zu den Geschäften des aperiodischen Bedarfs, unabhängig von der umliegenden Nutzung. Der Fachhandel ist durch seine Spezialisierung weniger stark auf Laufkundschaft angewiesen als Geschäfte mit einem breiten Warenangebot, und während eine Nutzung des Aussenraums bei Bekleidungsläden, Sportgeschäften etc. die Kundenfrequenz erhöht, ist sie beim Verkauf von Wertgegenständen nicht erwünscht. Dennoch wurde sowohl in den Experteninterviews als auch bei der Literaturrecherche deutlich, dass einige der oben genannten Faktoren ein größeres Gewicht bei der Standortsuche haben als andere. Während von den wirtschaftlichen Faktoren über die Hälfte als ausschlaggebend erachtet wurden, zeigten sich die Experten bezüglich der architektonischen und städtebaulichen Faktoren flexibel. Die größte Bedeutung wird bei der Suche nach einem geeigneten Standort der Lage beigemessen. Folgende Fragen lassen die Einzelhändler laut Cornelia Lichtner von GfK abklären, bevor sie eine konkrete Immobilie überhaupt in Erwägung ziehen: Wie ist das Marktpotenzial an diesem Standort? Wie gut wird es schon abgeschöpft? Reicht es, um meine Umsatzvorgaben zu erfüllen? Passt der Standort in mein Filialnetz? Wie stark ist die Konkurrenz vertreten? Wie sehen Größe und Zuschnitt des Einzugsgebiets aus? Wie gut ist die Erreichbarkeit und die ÖPNV-Anbindung? Was für eine Zentralität hat der Standort?

Bereich	Faktoren	Gewichtung			Abhängigkeit von Branche
		0	1	2	
Wirtschaft	Lage im Quartier				keine
	Höhe Mietzins				keine
	Magnetmieter				keine
	umliegende Nutzung				leicht
	Art/ Länge Vertragsbedingungen				keine
	Incentives				keine
Architektur	Fassadengestaltung und CI				keine
	Größe/ Höhe Mieteinheiten				stark
	barrierefreier Eingang				keine
	Gesamterscheinungsbild Gebäude				keine
	Anlieferung				leicht
Städtebau	Lage				Keine
	Außenraumnutzung				stark
	Erreichbarkeit mit Auto & ÖV				keine
	Kundenstellplätze				keine

Abb. 1: Die Gewichtung der Standortfaktoren, selbst erstellte Grafik

bei stark voneinander abweichenden Angaben wurde ein Mittelwert gebildet

Quelle: Interview mit Matthias Koops, 18.06.2010/ Interview mit Detlev Duell, 29.06.2010

3.5 Gründe für Leerstand und Ersatznutzungen

Obwohl die für einen funktionierenden Einzelhandel erforderlichen Standortfaktoren bekannt sind, ist das Stadtbild vielerorts von leerstehenden oder nicht kommerziell genützten Ladenlokalen geprägt. Teils mieten kleinere Unternehmen wie Architekturbüros und PR-Agenturen die Flächen an, teils werden sie für die Ausübung kosmetischer Berufe, als Schulungseinrichtungen oder auch als Wohnraum genutzt. Da diese Nutzungen nur wenig Publikumsverkehr generieren und meist einen introvertierten Charakter haben, wirken sie sich in der Regel negativ auf den Strassenraum aus. Anstelle der ursprünglich geplanten lebhaften Quartiere entstehen leere, unpersönliche Strassenräume. Im Folgenden erläutere ich, welche wirtschaftlichen und planerischen Faktoren unter anderem zu den genannten Leerständen und Ersatznutzungen führen können.

3.5.1 Wirtschaftliche Gründe

Die Verdrängung des Einzelhandels

Obwohl der Markt mit Verkaufsflächen längst gesättigt ist, werden noch immer neue Einkaufszentren gebaut, da der Einzelhandel im Allgemeinen und Shoppingcenter im Besonderen nach wie vor als bestes Investmentsegment angesehen werden. Das konfrontiert den Einzelhandel in den Geschäftszentren mit grossen Schwierigkeiten.²² Lange Zeit war ein Konkurrenzkampf zwischen den Innenstädten und den meist peripher gelegenen Einkaufszentren und Fachmärkten, die die Kaufkraft von den gewachsenen Strukturen des Handels abzogen, und zu einer Umgestaltung des Konsumentenverhaltens führten, zu beobachten. In Folge dessen schlossen zahlreiche Betriebe oder verliessen die Innenstädte. Dieser Konkurrenzkampf wurde durch die erhöhte Mobilität der Konsumenten noch verschärft.²³ Um die Erträge halten zu können, mussten die Umsätze gesteigert werden. Dies führte zu einem Ansteigen des Flächenbedarfs, die Betriebe mussten expandieren. Einige Branchen - vor allem die mit grösseren Flächenansprüchen - wanderten ab und suchten Standorte in Nebenzentren oder im suburbanen Raum.²⁴ In den letzten Jahren hat sich dies ein Stück weit geändert. Es ist eine Trendwende vom Shoppingcenter in der Agglomeration zu innerstädtischen Zentren zu erkennen. Zwar können die Städte sich durch diese Zentren im zunehmenden Standortwettbewerb profilieren²⁵, es ist aber davon auszugehen, dass ein Teil des zuvor bereits in der Stadt gebundenen Umsatzpotentials, auch in Form hoher Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, auf die neuen Innenstadt magneten

22 vgl.: Brülisauer, Urs, 2010, S. 8

23 vgl.: Weichhart, Peter, 1999

24 ebd.

25 vgl.: Wehrheim, Jan, 2007, S. 191

umgelenkt wird.²⁶ Für den innerstädtischen Einzelhandel ergibt sich dementsprechend eine ähnliche Problematik wie zuvor. Die leer stehenden Einzelhandelsflächen werden in Folge dessen anderweitig genutzt. Ein weiterer Konkurrent des Einzelhandels ist der Warenverkauf im Internet. Durch die Ersparnis der Ladenmiete können die Händler ihre Ware dort wesentlich günstiger anbieten, als die Ladeninhaber. Die Konsumenten informieren sich häufig in den Geschäften über ein Produkt, erwerben es aber anschließend im Internet. Dies hat Konsequenzen für die Raumplanung. Während die Stadverwaltungen lange Zeit bestrebt waren, durch Wohnanteilspläne genügend Wohnraum zu sichern, hat sich im vergangenen Jahrzehnt die Situation umgekehrt. Die Investoren bauen primär Wohnungen, Gewerbeflächen sind, oder waren zumindest lange Zeit kaum zu vermieten.

Vermietungsstrategien

Ein weiterer Grund für Ersatznutzungen kann in der Vermietungsstrategie und damit verbundenen logistischen Problemen liegen. Wie z.B. in Neu-Oerlikon zu beobachten ist, wird häufig die gesamte Bürofläche eines Gebäudekomplexes an einen Single Tenant vermietet. Die öffentlich genutzten Erdgeschoßflächen von den Zugangskontrollen der darüberliegenden Büros zu entkoppeln, wäre mit einem hohem Aufwand verbunden.²⁷ Die Eigentümer ziehen es dementsprechend vor, die Erdgeschoßflächen an den selben Mieter zu vermieten, wodurch sie in der Regel ebenfalls als Büroräume genutzt werden.

3.5.2 Planerische Gründe

Die Überschätzung des Marktpotentials

Eine der wichtigsten Voraussetzung für die Planung ist die Erhebung des konkreten Bedarfs und das Ermitteln des Potentials an einem bestimmten Standort. Wird die Lage und das damit verbundene Marktpotential im Vorfeld nicht ausreichend untersucht und berücksichtigt, kann es, wie z.B. in Neu-Oerlikon, zu einem Überangebot an öffentlichen Erdgeschossflächen kommen. Die Folgen sind die oben beschriebenen atmosphärischen Auswirkungen der Ersatznutzungen auf den Straßenraum. Der ökonomische Effekt von Bewohnern und Arbeitsplätzen in einem Quartier bezüglich seiner Belebung wird, laut Hans Näf, Ökonom und Wirtschaftsberater, meistens überschätzt. Um einen Ort wirklich in Schwung zu bringen, brauche es einen Zustrom externer, überregionaler Kaufkraft, der beispielsweise durch ein einmaliges, konkurrenzloses Angebot angezogen werde.²⁸

²⁶ ebd., S. 195

²⁷ Loepfe, Andreas, 14.05.2010

²⁸ vgl.: Quartierbelebung durch EG-Nutzung - Markt oder Lenkungsmassnahmen, 2008

3.6 Fazit

Der Schwerpunkt für die Standortwahl liegt im Einzelhandel auf den wirtschaftlichen Faktoren. Die Lage, und damit verbunden das Marktpotenzial, die Passantenfrequenz, die Erreichbarkeit und die Höhe des Mietzinses ist dabei der wichtigste aller Faktoren. Trotzdem wird bei der Planung neuer Quartiere eben dieser Faktor häufig zu wenig berücksichtigt bzw. falsch eingeschätzt. Die Folge dieser Fehleinschätzungen ist ein Überangebot an Ladenfläche, das Leerstände und oft wenig ansprechend gestaltete Ersatznutzungen mit sich bringt. Um dies zu vermeiden, sollte eine vorausgehende Erhebung des konkreten Bedarfs durchgeführt werden und das Angebot an Ladenflächen der dabei ermittelten Nachfrage angepasst werden. Die Gründe für ein geringes Marktpotenzial sind vielfältig. Sie können z.B. in der sozialen Struktur eines Quartiers, der Größe des Einzugsgebietes oder der geringen Entfernung zum Stadtzentrum bzw. einem Shoppingcenter liegen.

4 Untersuchung des Themas anhand zweier Fallbeispiele

An Hand der Fallbeispiele Sulzerareal/Winterthur und Neu-Oerlikon/Zürich zeige ich auf, dass sich die im theoretischen Teil gewonnenen Erkenntnisse bezüglich der ausschlaggebenden Standortfaktoren für den Einzelhandel in der Praxis weitestgehend widerspiegeln. Desweiteren erläutere ich, warum sich gegensätzliche Einzelhandelsstrukturen in den beiden Quartieren angesiedelt haben und welche Bedeutung dabei dem bisher nicht genannten Standortfaktor „Quartiersidentität“ zukommt. Den Schwerpunkt des Kapitels bildet eine Analyse über die Auswirkung der öffentlichen Erdgeschossnutzung auf die Quartiersbelebung. Dabei wird insbesondere die Auswirkung des Einzelhandels auf den Strassenraum untersucht. Darüber hinaus zeige ich auf, wie die Gastronomie und die unter Punkt 3.5 erwähnten Ersatznutzungen den öffentlichen Raum beeinflussen. Anhand positiver und negativer Beispiele demonstriere ich, welche Faktoren zum jeweiligen Gelingen bzw. Scheitern der Aussenraumbefahrung beitragen. Ein kurzer Überblick über die Quartiere soll eine Einordnung bezüglich ihrer Entstehung, der Lage, der Infrastruktur und der Bewohner ermöglichen.

4.1 Überblick Sulzerareal

Baugeschichte

Die ehemalige Metallgießerei der Gebrüder Sulzer belegt im Zentrum der Stadt Winterthur ein Areal, das in seiner Grösse mit der Winterthurer Altstadt vergleichbar ist. Nach dem Auszug der Schwerindustrie Ende der 80er Jahre begannen die Planungen für die nicht-industrielle Zukunft des 220 000 m² großen Sulzerareals. Die 1989 vorgestellte Projektstudie „Winti Nova“, die einen grossflächigen Abbruch der bestehenden Bausubstanz vorsah, führte jedoch zu heftigem Widerspruch in der Bevölkerung. Die daraus folgende Sensibilisierung aller Beteiligten für eine nachhaltige Planung und Entwicklung des Sulzerareals mündete 1992 in die von der Stadt Winterthur initiierte „Testplanung Stadtmitte“. In diesem Zusammenhang schrieb die Firma Sulzer 1992 einen internationalen Studienwettbewerb aus, den die Architekten Jean Nouvel und Emanuel Cattani mit dem Projekt „Megalou“ gewannen. Zeitgleich entwickelten sich auf dem Areal zahlreiche Zwischennutzungen, die Mitte der 90er Jahre bereits rund die Hälfte der Flächen auf dem Areal belegten und ca. 400 neue Arbeitsplätze generierten. Auf Grund der anhaltenden Rezession von 1998, die dem vorhergehenden Immobilienboom gefolgt war, wurde das vom Stadtrat bewilligte Grossprojekt „Megalou“ im Sommer 2001 abgesagt.²⁹ Anschliessend einigten sich Stadt, Grundeigentümer und Verbände darauf, dass der Umbau des

²⁹ vgl: Sulzerareal Winterthur Stadt: Eine kurze Geschichte, 2003-2009

Sulzerareals kein Entwurf, sondern ein dauernder Prozess sein sollte, der in sinnvoll am Markt unterzubringenden Quantitäten erfolgen sollte. Ein 2003 aufgesetzter, arealumspannender Schutzvertrag legte außerdem fest, was definitiv geschützt werden muss, was nach Möglichkeit zu erhalten ist und welche Teile abgebrochen werden dürfen.³⁰ Diese Massnahme sollte den Erhalt der Identität des Areals sichern. Anders als von Sulzer ursprünglich gedacht, ist heute an Stelle einer Büromonokultur ein durchmischter Stadtteil mit Wohnungen, Büros, Schulbauten und Einzelhandel entstanden, dessen Entwicklung anhält.³¹ Die wichtigsten Informationen bezüglich der Erschliessung, der sozialen Infrastruktur und der Beschaffenheit der Immobilien sind in der folgenden Übersicht enthalten.

30 vgl. Bärtschi, Hans-Peter, 2006, S.30

31 ebd., S.33

Zahlen und Fakten/Sulzerareal
Erschliessung: Sehr gut für ÖV und MIV, direkte Nähe zu Hauptbahnhof/ geringe Distanz zur Autobahn S-Bahn: 20 min. bis Zürich HB/ 13 min. bis Zürich Flughafen/ Takt: alle 10-20 min.³² MIV: ca. 30 min. bis Zürich HB/ ca. 30 min. Zürich Flughafen.³³
Verkehrsdichte: Gering, das Quartier ist zu weiten Teilen verkehrsberuhigt, die Strassen werden nur wenig befahren, dementsprechend hoch ist die Qualität für Radfahrer und Fussgänger.³⁴
Öffentlicher Raum: Grosses Angebot an architektonisch anspruchsvoll gestalteten Höfen und Plätzen, die, in Anlehnung an die industrielle Vergangenheit, aber kaum begrünt sind.³⁵
Periodischer Bedarf: Wird durch die Einkaufszentren Lokwerk und Neuwiesen abgedeckt³⁶. Die Eröffnung des Kesselhauses und die Läden im Pionierpark gelten weniger der Versorgung der Anwohner als der Kundschaft und der Kaufkraft aus der Stadt und dem Umland.³⁷
Bildung: Krippen und Kindergärten befinden sich, wie auch Primar- und Sekundarschulen, in den angrenzenden Quartieren. Auf dem Areal selber befinden sich verschiedene weiterführende Bildungseinrichtungen.³⁸
Soziale Durchmischung: Keine offizielle Erhebung vorhanden, die Bewohner gehören laut Walter Muhmenthaler, dem Leiter der Areal- & Projektentwicklung, der gehobenen Einkommensklasse an.³⁹
Altersstruktur: Keine offizielle Erhebung vorhanden, nach Einschätzung von Walter Muhmentahler handelt es sich um eine gute Durchmischung zwischen 25 und 60 Jahren.⁴⁰
Gebäudenutzung: 35% Arbeiten, 18% Bildung, 10% Einkauf, 10% Freizeit, 27% Wohnen. ⁴¹
Schwerpunkt Wohnungsschlüssel: Großzügige 3-1/2 bis 4-1/2-Zimmer-Wohnungen (durchschnittlich 110 – 120 m²).⁴²
Mietpreise: Leicht über dem mittleren Preissegment.⁴³
Eigentumsverhältnisse: Auf dem Areal gibt es 20 Eigentumswohnungen und 340 Mietwohnungen.⁴⁴ Bauherr ist die Sulzer Immobilien AG.⁴⁵

Tabelle 1: Zahlen und Fakten/Sulzerareal

32 zvv online Fahrplan

33 google maps

34 Besichtigung vom 05.05.2010

35 ebd.

36 ebd.

37 vgl: Sulzerareal Winterthur Stadt: Kesselhaus, 2003 - 2009

38 Besichtigung vom 05.05.2010

39 vgl: Muhmenthaler, Walter, 03.06.2010

40 ebd.

41 ebd.

42 ebd.

43 ebd.

44 ebd.

45 vgl: Sulzerareal Winterthur Stadt

4.2 Überblick Neu-Oerlikon

Baugeschichte

1988 begann der Prozess der Umwandlung des 550.000 m² großen, im Norden Zürichs gelegenen Industriegebiets Oerlikon in ein durchmischtes Stadtquartier. In Anbetracht der Erfahrungen der Stadt Winterthur mit dem Projekt „WintiNova“ einigten sich Bauherren und Stadt 1990 auf die Nutzung eines öffentlichen Ideenwettbewerbs, der „ein Stadtquartier eigener Prägung und mit gemischten Nutzungen“ forderte. Mitzuplanen war auch der Bahnhof Oerlikon, eine Freifläche von fünf Hektaren war bereits festgelegt worden. Von der ursprünglichen Idee des Gewinnerteams, den Bestand und die Neubauten miteinander zu verweben und die Industriebauten in die Umnutzungsprojekte einzugliedern, wurde kaum etwas verwirklicht. Vielmehr ist ein Neubauquartier neben den Industriebauten, die nicht abgerissen wurden, entstanden. Auf den Baufeldern, die als Erbschaft aus der Industrie Vergangenheit grosszügig geschnitten sind, sind grosse, moderne Büro- und Wohnblöcke mit einer monumentalen Wirkung entstanden. Städtebauliches Hauptelement sind die vier grossen Parks, die die Stadt mit den Grundeigentümern Neu-Oerlikons ausgehandelt hat. Im Gegenzug für die Grünanlagen verzichtete sie fast gänzlich auf das Unterschutzstellen der Industriebauten. Die Entstehung des Quartiers nahm einen wesentlich kürzeren Zeitraum in Anspruch, als ursprünglich geplant. Bereits zehn Jahre nach Baubeginn waren zwei Drittel des Quartiers verwirklicht, heute, fünf Jahre später, ist es fertig gebaut.⁴⁶ Die wichtigsten Informationen bezüglich der Erschliessung, der sozialen Infrastruktur und der Beschaffenheit der Immobilien sind in der folgenden Übersicht enthalten.

46 vgl: Loderer, Benedikt, 2006, S.10/11

Zahlen und Fakten/Neu-Oerlikon
Erschliessung: Sehr gut für ÖV und MIV, eigener Bahnhof/ geringe Distanz zum Dreieck Zürich Ost S-Bahn: 6 min. bis Zürich HB/ 4 min. bis Zürich Flughafen/ Takt: alle 5-15 min.⁴⁷ MIV: ca. 12 min. bis Zürich HB/ ca. 12 min. bis Zürich Flughafen.⁴⁸
Verkehrsdichte: Gering, zwar wird das Quartier von einer Hauptstrasse durchkreuzt und von einer weiteren im Norden tangiert, der Quartierskern ist aber verkehrsberuhigt, die Strassen werden nur wenig befahren, dementsprechend hoch ist die Qualität für Radfahrer und Fussgänger.⁴⁹
Öffentlicher. Raum: Grosses Angebot in Form von vier weitläufigen Parks, die sowohl von der Bevölkerung als auch von den Werktägigen stark frequentiert werden. Spielplätze und zahlreiche Sitzgelegenheiten machen sie zu beliebten Aufenthaltsorten für alle Altersklassen.⁵⁰
Periodischer Bedarf: Wird durch das Center Eleven und die Läden am Max-Bill-Platz abgedeckt.⁵¹
Bildung: Vier Krippen und drei Kindergärten befinden sich, ebenso wie eine öffentliche Schule mit Primar- und Oberstufe und eine private Primarschule direkt im Quartier.⁵²
Soziale Durchmischung: Die häufigste Einkommensklasse (Einzelpersonen und Ehepaare) liegt zwischen 40.000 und 80.000 CHF. Einzelpersonen der zweithäufigsten Einkommensklasse verdienen bis zu 40.000 CHF, Ehepaare zwischen 80.000 und 120.000 CHF.⁵³
Altersstruktur: Über 50% der Bewohner sind zwischen 20 und 39 Jahre alt, 20% sind 0 bis 19 Jahre alt und weiter 20% sind 40 bis 64 Jahre alt. Über 65-Jährige gibt es nur wenige.⁵⁴
Gebäudenutzung: 28 % Wohnen, 35 % Dienstleistung, 32 % Industrie und 5 % öffentlichen Einrichtungen.⁵⁵
Schwerpunkt Wohnungsschlüssel: Grosszügige 3- und 4 Zimmer-Wohnungen, relativ viele 2- und 5 Zimmer-Wohnungen.⁵⁶
Mietpreise: Mittleres bis gehobenes Preissegment.⁵⁷
Eigentumsverhältnisse: ausschliesslich Mietwohnungen.⁵⁸ Bauherren sind zu 50 % Aktiengesellschaften und zu ca. je 15% Pensionskassen und Baugenossenschaften. Übrige Bauherren sind der Kanton Zürich, natürliche Personen und weitere Eigentümerarten.⁵⁹

Tabelle 2: Zahlen und Fakten/Neu-Oerlikon

47 zvv online Fahrplan

48 google maps

49 Besichtigung vom 04.05.2010

50 ebd.

51 ebd.

52 ebd.

53 Sturzenegger, Mark, 2009, S.14

54 ebd.

55 Diethelm, Esther, 02.05.2010

56 Sturzenegger, Mark, 2009

57 Diethelm, Esther, 02.05.2010

58 ebd.

59 Sturzenegger, Mark, 2009, S.10

4.3 Branchenmix oder Monostruktur

Welche Einzelhandelsstruktur sich in einem Quartier ansiedelt, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Wie bereits unter Punkt 3 aufgeführt, spielt die Lage und die damit verbundene Mietzinshöhe dabei ebenso eine Rolle wie das Einkommen, die Anzahl und die Präferenzen der Nachfrager. Bei der Besichtigung des Sulzerareals und Neu-Oerlikons wurde offensichtlich, dass auch die Identität eines Quartiers entscheidend mitbeeinflusst, welche Art von Einzelhandel entsteht und ob es sich dabei um einen Branchenmix oder um eine Monostruktur handelt.

Das Sulzerareal besitzt als weitgehend erhaltenes, ehemaliges Industriegebiet, dessen ehemalige Magazine und Produktionsstätten in Lofts, Bildungsstätten, Geschäfte, Ateliers und Freizeiteinrichtungen umgenutzt wurden, eine eigene, starke Identität, die in deutlichem Kontrast zum Zentrum der Stadt Winterthur steht. Die dort entstandene Einzelhandelsstruktur lässt sich in die Bereiche Trendsport, Lifestyle und Design gliedern. Drei Outdoorläden (Transa, Jack Wolfskin und wikingsports), ein Bikeshop (Tretlager), der neben dem Verleih und Verkauf auch Events organisiert, ein Technogymvertreter, ein Tatooshop (Bloodline), drei Designläden (Schoch, Ritmo Interieur und Voice 70), ein Pflanzen- und Einrichtungsladen (Grünraum), die Szenebar Plan B und in Zukunft der Herrenausstatter Pure Vanity haben sich neben Architekturbüros, Designbüros und Künstlerateliers in den Erdgeschossflächen niedergelassen. Dieses Angebot deckt sich mit der sonstigen Nutzung des Areals. Die ehemalige Speditionshalle Block wurde zu einer Halle für Trendsportarten wie Klettern, Beachvolleyball, Skaten & GoKart umgestaltet, die einstige Dieselmotorenprüfstelle fungiert heute als Musical- und Eventhalle, und in der früheren Kesselschmiede befindet sich die Architekturabteilung des Technikums Winterthur. Die denkmalgeschützte geschlossene Randbebauung zur Zürcherstraße hin und die Begrenzung durch die Bahntrasse verstärken städtebaulich die nutzungsbedingte Individualität des Quartiers, das zwischen der Altstadt und den angrenzenden Wohnquartieren neu entsteht. Wie zu Zeiten des Fabrikbetriebs handelt es sich um eine Stadt in der Stadt. Dementsprechend niedrig ist die Frequentierung durch Laufkundschaft. Die ansässigen Einzelhändler gaben bei einer Befragung übereinstimmend an, fast ausschliesslich von gezielt kommenden Kunden zu profitieren, dementsprechend handelt es sich bei den Geschäften fast ausschliesslich um namenhafte Fachgeschäfte. Diese spezialisierte, monostrukturierte Nutzung macht die Existenz des Einzelhandels im Sulzerareal, das durch die unmittelbare Nähe zum Zentrum anderenfalls in ein Konkurrenzverhältnis mit dem dort ansässigen Einzelhandel treten würde, erst möglich. Konsequenter Weise hat keines der Fachgeschäfte im Sulzerareal eine Dependence im Zentrum Winterthurs. Auf diese Weise ist neben der Winterthurer Altstadt ein weiteres Zentrum mit einer eigenen Zielgruppe und einer eigenen Identität entstanden.⁶⁰

60 Besichtigung vom 05.05.2010

Eine ganz andere Identität hat dahingegen Neu-Oerlikon. Das Neubaugebiet, in dem nur noch sehr wenig auf die ehemalige Nutzung als Industriegebiet hinweist, wird durch grosse, kubische und weitgehend introvertiert wirkende Neubauten mit Lochfassaden und Loggien geprägt. Die relativ stark befahrene Binzmühlestrasse teilt das Quartier in zwei Teile. Zum Bahnhof hin befinden sich die grossen Bürokomplexe von PWC, der UBS, ABB etc., während sich nach Norden ein Wohngebiet erstreckt. Der Bereich um den Max-Bill-Platz bildet das Quartierszentrum. Abgesehen von auffällig vielen Cafés und kleinen Restaurants, deren Zahl mit der starken Präsenz von Grossbüros zu erklären ist, ist hier ein Branchenmix entstanden, der überwiegend den periodischen Bedarf der Bewohner und der Werktätigen deckt. Neben dem grossen Nahversorger Aldi befindet sich in den Erdgeschossflächen des Quartierszentrums eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Blumenladen, eine Reinigung, mehrere Friseure, ein Natelshop, ein Kinderladen, ein kleines Schuhgeschäft und ein kleiner Kleiderladen der unteren Preisklasse. Ergänzt wird dieses Angebot durch das Center Eleven, in dem sich außer einem Interdiscount aber nur bereits genannte Nutzungen befinden. Einziger Attraktor für die Kaufkraft aus den angrenzenden Quartieren und dem Umland ist das große Bergsportfachgeschäft Bächli. Das relativ umfangreiche aber wenig vielfältige Angebot lässt sich mit der Lage im Stadtgebiet und der Identität des Quartiers erklären. Neu-Oerlikon liegt 6 km vom Zentrum Zürichs entfernt und ist sowohl mit dem ÖV als auch für den MIV hervorragend erschlossen. Damit liegt es nicht nah genug am Zentrum, um als Erweiterung dessen begriffen zu werden, ist aber auch nicht weit genug entfernt, um einen eigenen Markt für aperiodischen Bedarf unterhalten zu können. Weitere nahegelegene, gut angebundene Kaufkraftmagneten, die bereits einen grossen Teil des in der Region befindlichen Umsatzpotenzials binden, sind die Einkaufszentren Glatt in Wallisellen und das Airside in Kloten. Anders als das Sulzerareal gibt es in Neu-Oerlikon keine freizeitbezogenen, publikumswirksamen Nutzungen, die eine bestimmte Klientel nach Neu-Oerlikon bringen könnten. Mit den großen Parkanlagen, dem verkehrsberuhigten Zentrum und Zürichs größtem Schulhaus ist Neu-Oerlikon ein angenehmes Wohnquartier, das sich besonders für Familien mit Kindern eignet. Der Schwerpunkt des Arbeitsmarkts liegt in der Industrie und im Dienstleistungssektor. Weder die Nutzung noch das Erscheinungsbild generieren also eine Identität um deren Willen Neu-Oerlikon ein attraktiver Einzelhandelsstandort für den aperiodischen Bedarf wäre.⁶¹

61 Besichtigung vom 04.05.2010

	Sulzerareal	Neu-Oerlikon
Erscheinungsbild	Stimmungsvolles, weitgehend erhaltenes, ehemaliges Industriegebiet; interessante Verwebung von Alt und Neu	Nüchternes, durch grosse, kubische, introvertiert wirkende Gebäude geprägtes Neubaugebiet
ansässige Firmen und Büros	Viele Kreativbüros, Architektur/Design, Künstlerateliers	Grossbüros wie PWC, UBS, ABB etc.
Attraktoren für Kultur & Freizeit	Event/Musicalhalle, Trendsporthalle	Grosse Parks
Bildung	Architekturfakultät, Technopark, verschiedene Berufsschulen	Primar- und Sekundarschule
Einzelhandelsstruktur	Cluster von Trendsport/Lifestyle/Design	Gemischter, periodischer Bedarf
Klientel	Gezielte Einkäufer	Anwohner und Werktägige

Tabelle 3: Vergleich Sulzerareal/Neu-Oerlikon

4.4 Überprüfen der relevanten Standortfaktoren

Wie unter Punkt 3.4 bereits aufgeführt, ergab die Recherche bezüglich der Gewichtung der Standortfaktoren, dass die Lage in Kombination mit dem Mietzins, die Anwesenheit eines Magnetmieters und die umliegende Nutzung die ausschlaggebenden Faktoren bei der Standortwahl darstellen. Diese Erkenntnis bestätigt sich sowohl im Sulzerareal als auch in Neu-Oerlikon weitestgehend. Beide Quartiere verfügen über einen Bereich, der eine starke Konzentration von Einzelhandel und Gastronomie aufweist. Im Sulzerareal ist das der im östlichen Arealabschnitt gelegene Innenhof, der sich zwischen dem Pionierpark, dem Kesselhaus und dem Sieb 10 erstreckt, in Neu-Oerlikon der Max-Bill-Platz. In beiden Arealen werden die umliegenden Erdgeschosse mit Ausnahme von je einer Bildungseinrichtung ausschliesslich von Geschäften, Bars und Cafés genutzt. Je weiter man sich von den Höfen bzw. Plätzen entfernt, desto geringer ist die Dichte an kommerziellen Nutzungen und desto häufiger werden die als Ladenflächen geplanten Erdgeschosse von Kleinbüros und Dienstleistern oder gar nicht in Anspruch genommen. Magnetmieter gibt es im Sulzerareal mehrere, in Neu-Oerlikon dahingegen keinen. Das lässt sich mit den jeweils entstandenen Einzelhandelsstrukturen erklären. Im Sulzerareal hat sich, wie unter Punkt 4.3 aufgeführt, ein Cluster von namenhaften Trendsport- und Designläden gebildet, die alle gleichermaßen als Magnetmieter untereinander fungieren. In Neu-Oerlikon dahingegen hat sich, der Quartiersnutzung als Büro- und Wohngebiet entsprechend, in erster Linie Einzelhandel für den periodischen Bedarf angesiedelt, der autonom funktioniert und nicht auf einen Ankermieter angewiesen ist. Gleiches gilt für die umliegende Nutzung. Die Geschäfte im Sulzerareal, die fast ausschließlich Güter des aperiodischen Bedarfs verkaufen, suchen generell die Nähe der Mitbewerber, da die Kunden, wie unter Punkt 3.1 bereits aufgeführt, eine Auswahlmöglichkeit und den Vergleich zwischen ver-

schiedenen Anbietern wünschen und ein großes Angebot außerdem die Kundenattraktionswirkung verstärkt. Die Geschäfte des periodischen Bedarfs, die sich in Neu-Oerlikon angesiedelt haben, benötigen dahingegen eher eine Alleinstellung. Dementsprechend sind die meisten Branchen dort nur ein bis zweimal vertreten.⁶²

4.5 Der Einzelhandel als Belebtheitsgarant

Im Folgenden demonstriere ich, dass der Einzelhandel an sich kein Garant für einen belebten Strassenraum ist. Verschiedene Voraussetzungen, die ich auf den nächsten Seiten erläutere, beeinflussen das Gelingen oder das Scheitern der Quartiersbelebung durch Ladenlokale. In beiden Quartieren gibt es Bereiche, die sich durch eine starke Konzentration von Einzelhandel und Gastronomie auszeichnen. Im Sulzerareal ist das der östlich gelegene, an den Bahnhof grenzende Arealabschnitt, in Neu-Oerlikon die Quartiersmitte. Auf diese Bereiche konzentriere ich mich bei meiner Quartiersanalyse.

⁶² Besichtigung vom 04.05.2010 und 05.05.2010

Legende

- Gewerbe & Kleinbüros
- ursprünglich geplantes Gewerbe
- Bildung
- Freizeit
- publikumswirksame Nutzung
- stark befahrene Straße
- wenig befahrene Straße
- kaum befahrene Straße
- viel befahrenerer Radweg
- wenig befahrener Radweg
- kaum befahrener Radweg
- Fußgänger
- Bushaltestelle



Einrichtungen und Nutzungen

- | | |
|--|--|
| 1 Hauptbahnhof | 9 Kranbahn 2
Zentrum für Ausbildung im Gesundheitswesen |
| 2 Neuwiesencenter | 10 Werkhaus
Gewerbe, Büro & Schulung |
| 3 Kesselhaus
Shopping & Entertainmentcenter | 11 Werkskirche |
| 4 Pionierpark
Büro-, Laden- & Ausstellungsflächen | 12 Technopark 1 & 2 |
| 5 Sieb 10
Wohnen & Gewerbe | 13 Block
Indoorsportarten (Klettern, Skaten etc.) |
| 6 Lofts G48
Wohnen, Dienstleistung & Gewerbe | 14 Lagerplatzareal
gemischt genutzt, sanfte Sanierung geplant |
| 7 City Halle
kulturelle & geschäftliche Events | 15 Halle 180
Architekturabteilung Technikum Winterthur |
| 8 Kranbahn
Wohnen & Gewerbe | 16 Lokwerk
Einkaufszentrum |

Abb. 2: Übersichtsplan Erdgeschossnutzung Sulzerareal,
In Anlehnung an: Arealplan, Sulzerareal, Winterthur Stadt

Legende

- Gewerbe & Kleinbüros
- Bildung
- Freizeit
- publikumswirksame Nutzung
- stark befahrene Straße
- wenig befahrene Straße
- kaum befahrene Straße
- viel befahrenerer Radweg
- wenig befahrener Radweg
- kaum befahrener Radweg
- Fußgänger
- Bushaltestelle



- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 Eventhalle 550 | 8 Wohnüberbauung Am Park |
| 2 Wohn- & Geschäftshaus Ententeich | 9 Wohnüberbauung Eschenpark |
| 3 Wohnhaus & Einkaufszentrum Center Eleven | 10 Schulanlage Im Park |
| 4 Wohn- & Büropark Binzmühle | |
| 5 Wohn- & Geschäftshaus Accu-Areal | 1 MFO-Park |
| 6 Wohn- & Geschäftshaus Seniorenresidenz Max-Bill-Platz | 2 Wahlen-Park |
| 7 Geschäftshäuser Octavo | 3 Oerliker-Park |
| | 4 Louis-Häfliger-Park |

Abb. 3: Übersichtsplan Erdgeschossnutzung Neu-Oerlikon
In Anlehnung an: Übersichtsplan Neu-Oerlikon, Hochbaudepartement Zürich

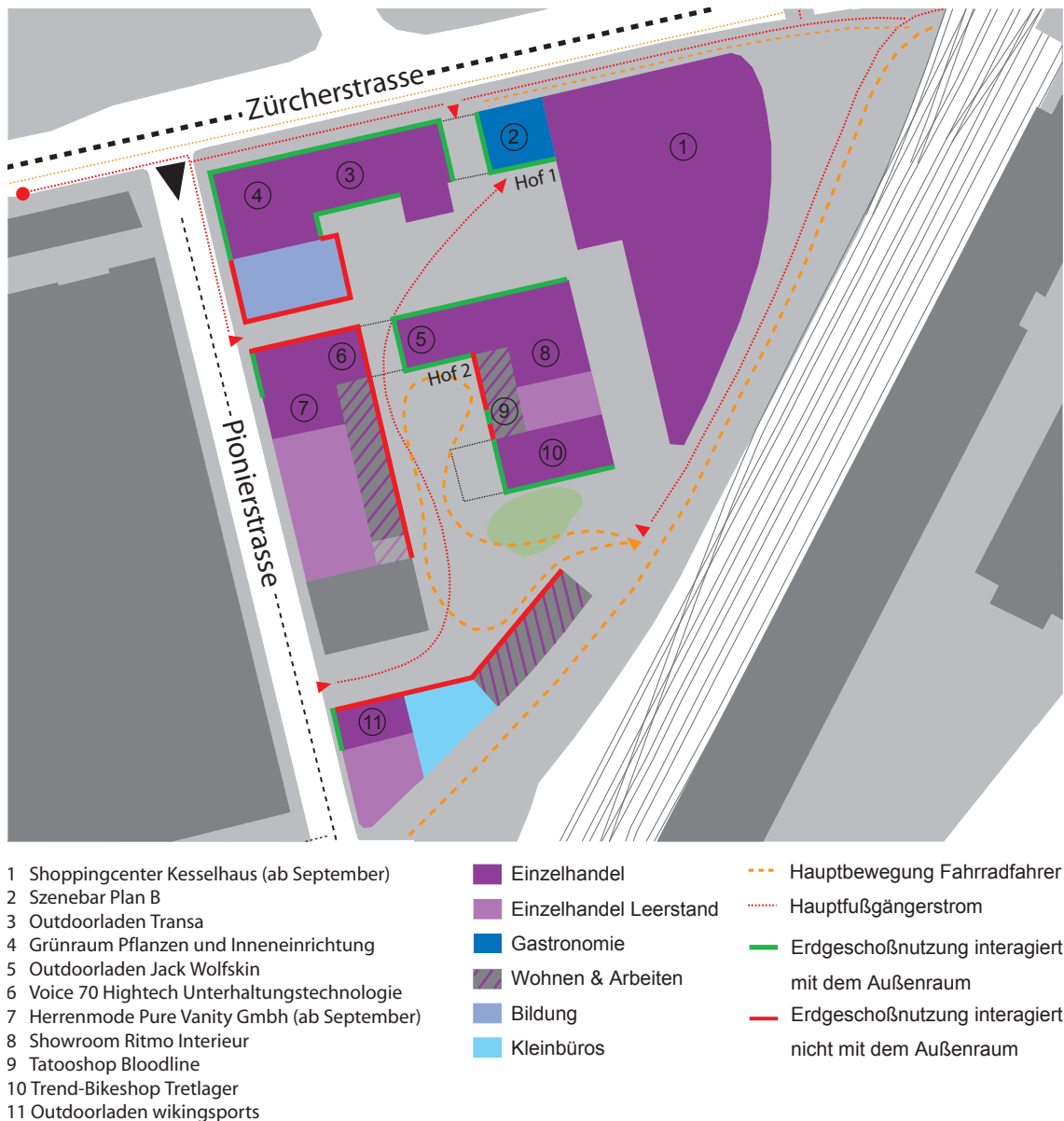


Abb. 4: Zoom Sulzerareal
In Anlehnung an: Arealplan, Sulzerareal, Winterthur Stadt

In der östlichen Spitze des Sulzerareals wird der Grossteil der Erdgeschossflächen öffentlich genutzt. Es gibt zwei grosse Innenhöfe, die von je drei Seiten aus erschlossen werden und auch untereinander verbunden sind. Der Hauptfußgängerstrom verläuft von der Pionierstrasse her über Hof 2 in Hof 1, wo einer der Hauptattraktoren des Arealabschnitts, der Gastronomiebetrieb Plan B, liegt. Die Richtung des Stroms ist mit dem Parkhaus an der Pionierstrasse und den Nutzungen im Lagerplatzareal zu erklären. Dort befinden sich die Trendsporthalle, die Architekturfakultät und weitere Nutzungen, die Publikumsverkehr generieren. Hof 2, der sich zur Bahntrasse und dem daneben gelegenen Fernfahrradweg hin öffnet, wird über diesen Zugang verstärkt von Fahrradfahrern frequentiert. Der weithin sichtbare Trendbikeshop Tretlager ist in diesem Hof Hauptattraktor und Publikumsgenerator.



Abb. 5: Zoom Neu-Oerlikon
 In Anlehnung an: Übersichtsplan Neu-Oerlikon, Hochbaudepartement Zürich

In Neu-Oerlikon gruppieren sich die Gastronomie- und Einzelhandelsflächen um den zentral gelegenen Max-Bill-Platz herum. Klare Fussgängerströmungen sind hier nicht auszumachen. Ausser zur Mittagszeit, wenn die vielen Cafés und Restaurants sich mit Werktätigen füllen, wird der Platz wenig frequentiert. Im direkten Vergleich wird deutlich, dass der Anteil an Einzelhandelsfläche, der mit dem Aussenraum interagiert, bzw. ihn mitgestaltet, im Sulzerareal sehr viel grösser ist als in Neu-Oerlikon. (Bei den grün gekennzeichneten Flächen handelt es sich hier fast ausschliesslich um Gastronomie.) Die verschiedenen Ursachen dafür werden im Folgenden erläutert. Dabei konzentriere ich mich in der linken Spalte auf das Sulzerareal und in der rechten auf Neu-Oerlikon.

Der Einzelhandel als Belebtheitsgarant

Die Aussenraumnutzung



Abb. 6: Innenhof Sieb 10, eigenes Foto

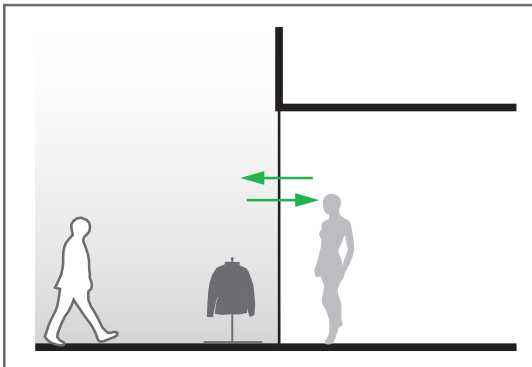


Abb. 8: Gelungene Interaktion, eigene Grafik

Die Mitnutzung des Aussenraums ist der wichtigste Faktor für die Belegung eines Quartiers. Die ausgestellte Ware gestaltet mit ihren verschiedenen Formen und Farben das Strassenbild mit und erzeugt einen bunten, lebendigen Raum. Die dadurch generierten Kundenströme beleben mit ihrer Präsenz zusätzlich den Strassenraum. Im Sulzerareal wird zwar auf die Art und den Umfang der Aussenraumnutzung geachtet, grundsätzlich ist das Bespielen der Hofbereiche durch die Geschäfte aber erwünscht und, mit Ausnahme des permanent genutzten Aussenraums des Plan B, unentgeltlich.⁶³ Die Flächen gehören teils den privaten Parzellen der Gebäude an, teils erstrecken sie sich auf die dazwischenliegende Miteigentumsparzelle.⁶⁴

⁶³ Blum, Christine & Graf, Ruedi, 14.07.2010

⁶⁴ Muhmenthaler, Walter, 08.07.2010



Abb. 7: Accu Areal, Ellen-Widmann-Weg, e.F.

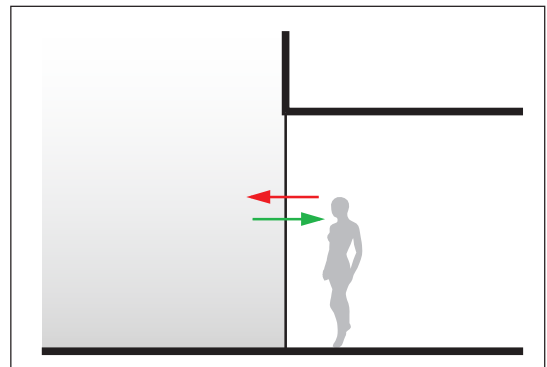


Abb. 9: Mangelnde Interaktion, e.G.

Der Max-Bill-Platz und weitere Teile des öffentlichen Raums hingegen sind städtisches Eigentum, der Aussenraum darf nur mit einer Nutzungsbewilligung und gegen ein Entgelt genutzt werden. Die Verwaltung des Accu-Areals hat für die Gastronomen eine Nutzungsbewilligung mit der Stadt ausgehandelt und übernimmt die Kosten für die belegte Fläche.⁶⁵ Von den Geschäften nutzt mit Ausnahme eines Blumenladens keines den kostenpflichtigen Raum, was vermutlich mit den ansässigen Branchen zusammenhängt. Für Apotheken, Reinigungen, Friseure etc. erzeugt die Warenpräsentation keinen Mehrertrag, dementsprechend tief ist die Bereitschaft, Raum anzumieten. Strassen und Plätze wirken dadurch kühl und leer.⁶⁶

⁶⁵ Quelle möchte nicht genannt werden

⁶⁶ Besichtigung vom 05.05.2010

Der Einzelhandel als Belebtheitsgarant

Die Identität



Abb. 10: Innenhof Sieb 10, e. F.

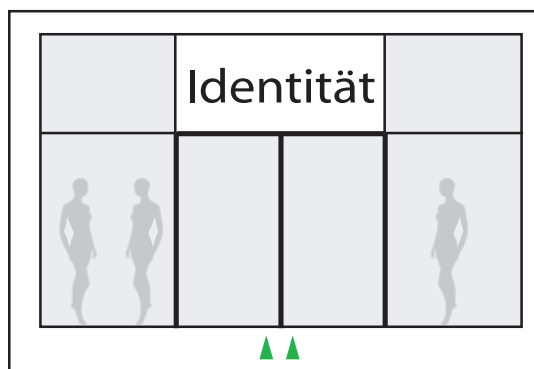


Abb. 12: Gut erkennbare Identität, e.G.

Auch das Kenntlichmachen der Identität trägt maßgeblich zu einer lebhaften Gestaltung des Straßenbildes bei. Die unterschiedlichen Logos und Ladenfassaden wirken einem monotonen Erscheinungsbild entgegen und machen kenntlich, um welches Angebot es sich handelt. Um eine Reizüberflutung des öffentlichen Raums zu vermeiden, gibt es sowohl in Winterthur als auch in Zürich von Seiten der Stadt klare Regelungen bezüglich der Aussenwerbung und ihrer Bewilligungspflicht. Im Sulzerareal ist ein dementsprechend zurückhaltender Werbemix in Form von einheitlichen Stechschildern, Schildern, stehenden Fahnen und innen liegenden Folienschriftzügen entstanden.⁶⁷

⁶⁷ Besichtigung vom 05.05.2010



Abb. 11: Accu Areal, Ellen-Widmann-Weg, e.F.

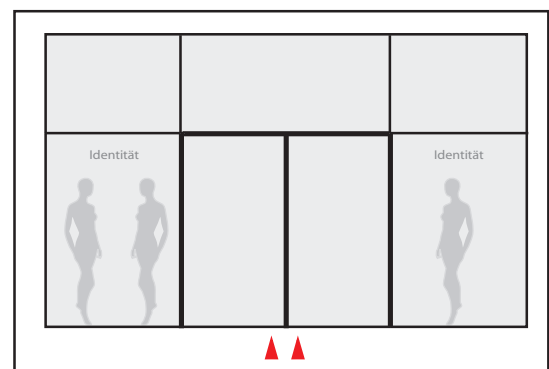


Abb. 13: Kaum erkennbare Identität, e.G.

In Neu-Oerlikon wurde für den Max-Bill-Platz und weitere Teile des öffentlichen Raums das Prinzip der innenliegenden Folienbeschriftungen in Kombination mit freistehenden Leuchtpylonen gewählt. Da die am Platz liegenden Restaurants und Läden gut einsehbar sind, so Bernard Lichti, Leiter der Fachstelle Reklamebewilligung, wurde auf das Anbringen von Leuchtkästen und Leuchtschriften verzichtet.⁶⁸ Dieses an sich stilvolle aber sehr minimalistische Werbekonzept verstärkt den oben beschriebenen, nüchternen Eindruck des Quartiers. Die Schriftzüge und die dunkel reflektierenden Schaufenster der Geschäfte lassen aus der Ferne oft keinen Rückschluss auf das Angebot zu.⁶⁹

⁶⁸ Lichti, Bernhardt, 10.06.2010

⁶⁹ Besichtigung vom 04.05.2010

Der Einzelhandel als Belebtheitsgarant

Die Fernwirkung



Abb. 14: Zürcherstraße, Sulzerareal, e.F.

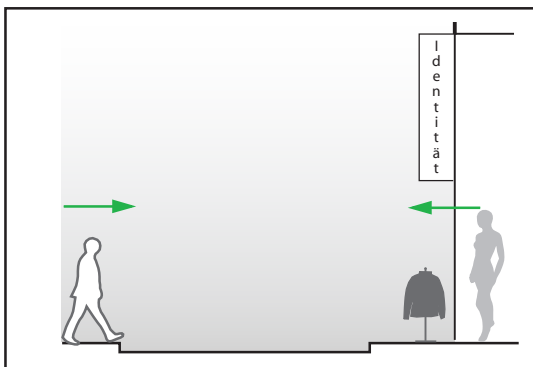


Abb. 16: Positive Fernwirkung, e.G.

Der 700 m lange, nur durch drei Querstrassen unterbrochene Gebäuderiegel, der das Sulzerareal von der Zürcherstraße trennt, birgt die Gefahr einer Isolierung des Areals. Dem wurde besonders im Bereich des Pionierparks erfolgreich entgegengewirkt. Die Läden dürfen den zur Zürcherstraße hin gelegenen Aussenraum bis zu einem gewissen Grad mitnutzen, und die Stech-schilder, deren zurückhaltende, einheitliche Gestaltung trotz denkmalgeschützter Fassade eine Genehmigung ermöglichte,⁷⁰ weisen darauf hin, dass sich im Areal weitere öffentliche Nutzungen befinden. Über eine klare Eingangssituation, direkt neben der publikumswirksamsten Nutzung im Pionierpark, dem Plan B, werden die Besucher in die Innenhöfe geleitet.

⁷⁰ Graf, Ruedi, 14.07.10



Abb. 15: Binzmühlestrasse, Neu-Oerlikon, e.F.

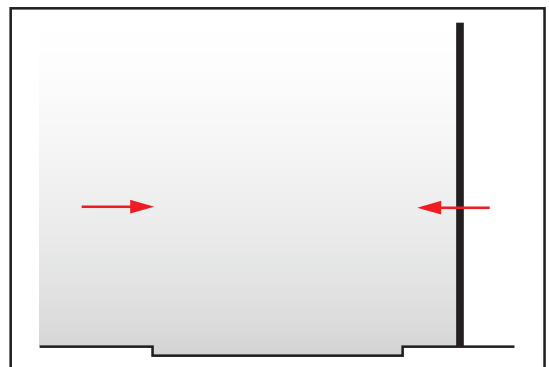


Abb. 17: Negative Fernwirkung, e.G.

Ganz anders präsentiert sich dahingegen die monotone, völlig geschlossene Fassade des Center Eleven in Neu-Oerlikon. Passanten oder Autofahrern erschließt sich von der Binzmühlestrasse aus nicht, welche Nutzungen sich in seinem Innern befinden und auch ein Zugang ist von dieser Seite aus nicht möglich. Während in Winterthur die stark befahrene, vierspurige Zürcherstraße von der lebhaften Fassade profitiert, durch die die andere Strassenseite miteinbezogen wird, verstärken die geschlossenen Fassaden des Center Eleven und der angrenzenden Gebäude in Neu-Oerlikon den Eindruck einer Trennung des Quartiers durch die Binzmühlestrasse.⁷¹

⁷¹ Begehung vom 04.05.10

Die Gastronomie als Belebtheitsgarant Cafés und Restaurants



Abb. 18: Innenhof Pionierpark, e.F.

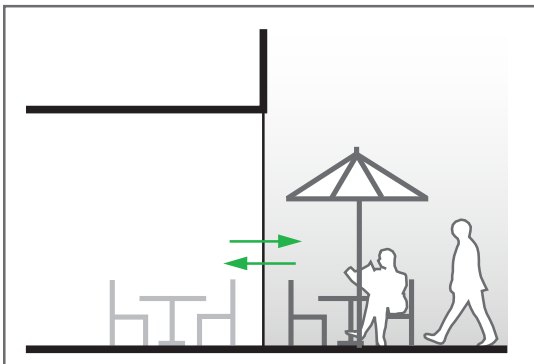


Abb. 20: Belegung des Aussenraums, e.G.

Die Gastronomiebetriebe sind in beiden Quartieren die Hauptattraktoren und publikumswirksamsten Nutzungen. Sie vereinen alle bisher aufgeführten Qualitäten, die für die Belebtheit des Straßenraums massgeblich sind. Der Aussenraum wird stark eingebunden, die bunten Sonnenschirme zeigen von weitem an, um welche Nutzung, und häufig auch, um welches Café es sich handelt. Die Besucher animieren weitere Passanten dazu, sich hinzusetzen. Im vorderen Teil des Sulzerareals befindet sich das Plan B, im Lagerplatzareal die Outback Lodge. Trotz des zukünftigen Foodcourts im Kesselhaus wären einige weitere, über das Areal verteilte, Cafés oder Restaurants für die Belegung sicherlich förderlich.⁷²

⁷² Begehung vom 05.05.2010



Abb. 19: Max-Bill-Platz, e.F.

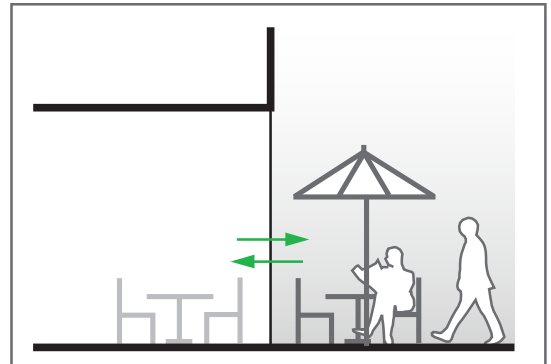


Abb. 21: Belegung des Aussenraums, e.G.

Auf Grund der hohen Dichte an Büros gibt es in Neu-Oerlikon ein sehr großes Angebot von Cafés, Bars und kleinen Restaurants. Werktags gelingt dadurch besonders in den Mittagsstunden eine Belegung des Max-Bill-Platzes relativ gut. Das Starbuckscafé, die Bäckerei Buchmann und das MAX haben auch an den Wochenenden geöffnet und werden von den Anwohnern stark frequentiert.⁷³

⁷³ Begehung vom 04.05.2010

4.6 Weitere Nutzungen und ihre Auswirkungen auf den Straßenraum Wohnateliers



Abb. 22: Wohnateliers Sieb 10, e.F.



Abb. 23: Wohnstudios Octavo, e.F.

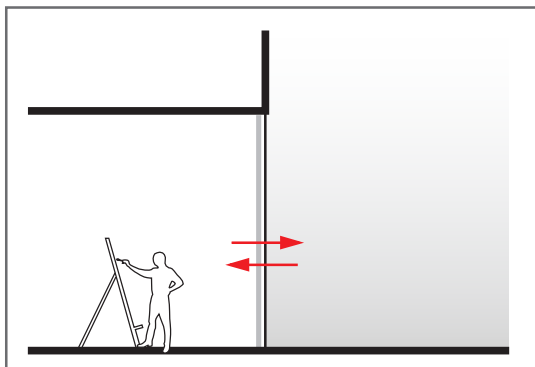


Abb. 24: Fehlende Interaktion, e.G.

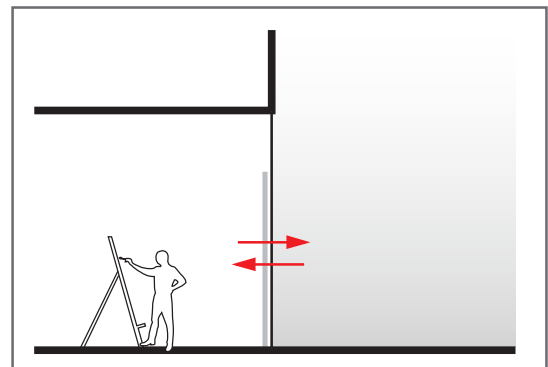


Abb. 25: Fehlende Interaktion, e.G.

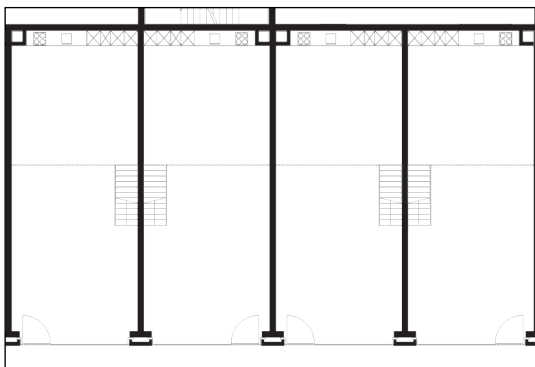


Abb. 26: Grundriss Wohnateliers Sieb 10,
Quelle : MOKArchitekture AG

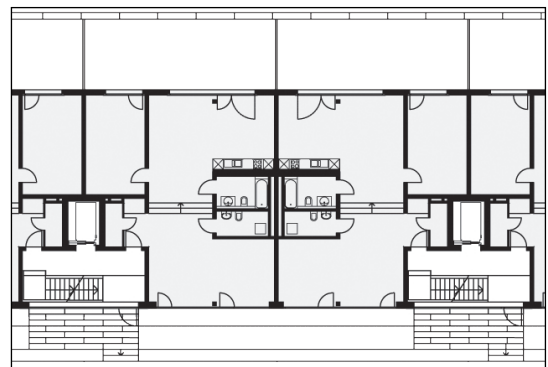


Abb. 27: Grundriss Wohnstudios Octavo,
Quelle : <http://www.octavo.ch/>

An den Innenhof des Wohngebäudes Sieb 10 grenzen neben drei Geschäften auch zwölf Wohnateliers. Die dadurch angestrebte Mischung von Kleinbetrieb, Atelier, Wohnen & Studio sollte, laut Yassir Osmann, Architekt bei MOKArchitekture, eine lebendige und kleinteilige Nutzungsverflechtung ergeben. Tote Zeiten wie bei Läden sollten so vermieden werden und man erwartete eine persönliche, direkte

Eine ähnliche Situation entsteht in Neu-Oerlikon im Octavo. Die Erdgeschosswohnungen des Gebäudes sind beidseitig verglast, zur Strasse hin liegt ein Studio, dass vom Wohnbereich zur Hälfte durch das innen liegende Badezimmer, zur Hälfte durch einen offenen Höhenversprung abgetrennt wird. Durch die vollflächig verglaste Fassade ist das Studio, aber auch ein grosser Teil des Wohnbereichs von

Identifikation der Mieter mit dem Ort.⁷⁴ Von dieser Idee hat sich nur wenig realisiert. Während das Schlafzimmer sich auf einer Mezzaninebene befindet, die von aussen nicht einsehbar ist, befindet sich eine Kombination aus Ess-/ Wohn-/ Arbeitszimmer und Küche auf der Platzebene. Über eine vollflächige Verglasung ist der ganze Raum einsehbar. Mit Gardinen und Storen, die auch tagsüber geschlossen bleiben, schützen die Mieter sich gegen die Einblicke von aussen und erzeugen damit eine Atmosphäre, die in völligem Gegensatz zu den oben genannten Erwartungen steht. Die grossen, von innen verhängten Glasflächen wirken abweisend, die Ateliers wirken unbewohnt. Diese Stimmung überträgt sich auch auf den Aussenraum, der trotz Erlaubnis kaum genutzt wird. Zwar ist die Aussenfläche nicht im Mietvertrag enthalten, sie darf von den Bewohnern der Wohnateliers aber bis zu einem gewissen Grad mitgenutzt werden.⁷⁵ Gebrauch von diesem Angebot machen nur wenige.

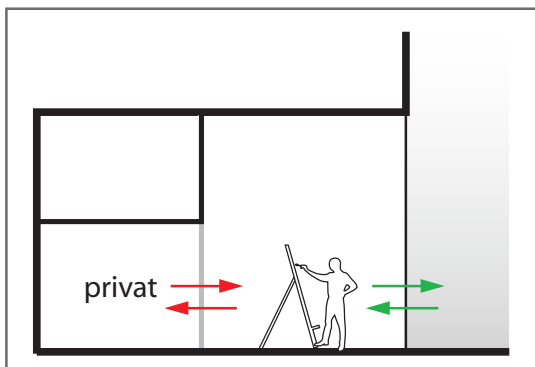


Abb. 28: Interaktionsfördernde Massnahme, e.G.

der Strasse aus gut einsehbar. Wie auch im Sulzerareal schützen die Bewohner sich durch Blindglas und Vorhänge vor den Einblicken der Passanten. In beiden Quartieren wären flexible Raumteiler, die eine Trennung von privaten und öffentlich genutzten Räumen ermöglichen, vielleicht eine Lösung. Hätten die Bewohner die Möglichkeit, den Wohnbereich durch Schiebeelemente oder Storen vom Arbeitsbereich zu trennen und so einen privaten, nicht einsehbaren Rückzugsbereich zu kreieren, würden sie vielleicht auf das Verhängen der zur Strasse hin gelegenen Fassaden verzichten. Auf diese Weise könnte im vorderen Bereich der Wohnungen eine „Schaufenstersituation“ entstehen, die Aufschluss über die Tätigkeit im Inneren gibt und den davor liegenden öffentlichen Raum mit einbindet.⁷⁶

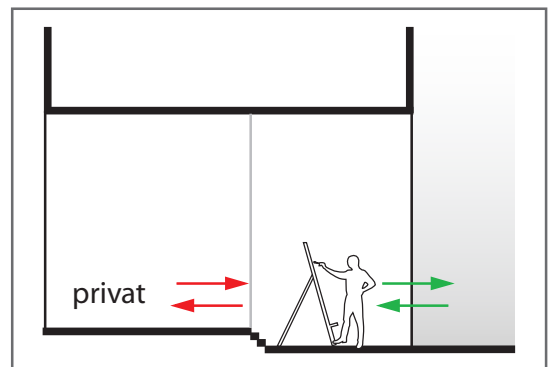


Abb. 29: Interaktionsfördernde Massnahme, e.G.

⁷⁴ Osmann, Yassir, 15.06.2010

⁷⁵ Begehung vom 05.05.2010

⁷⁶ Begehung vom 04.05.2010

Weitere Nutzungen und ihre Auswirkungen auf den Strassenraum Schulungsräume



Abb. 30: Berufsschule, Pionierstrasse, e.F.

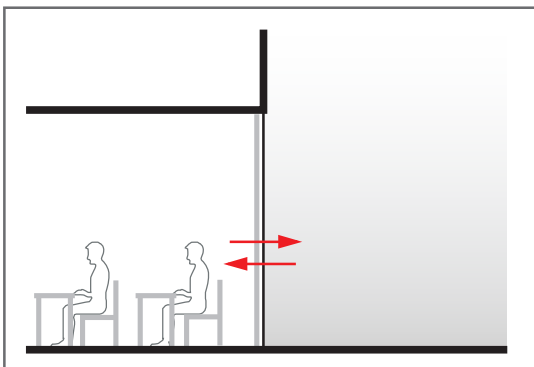


Abb. 32: Fehlende Interaktion, e.G.

Eine ganz ähnliche Atmosphäre wie die Wohnateliers erzeugt die Schulungseinrichtung der Berufsbildungsschule Winterthur, die im Pionierpark Sprach- und Informatikschulungen anbietet. Die raumhohen Glaselemente werden von innen verhängt, der davorliegende Außenraum belebt sich nur an Schultagen kurzfristig in den Pausen.⁷⁷



Abb. 31: Schule ZH Nord, Max-Bill-Platz, e.F.

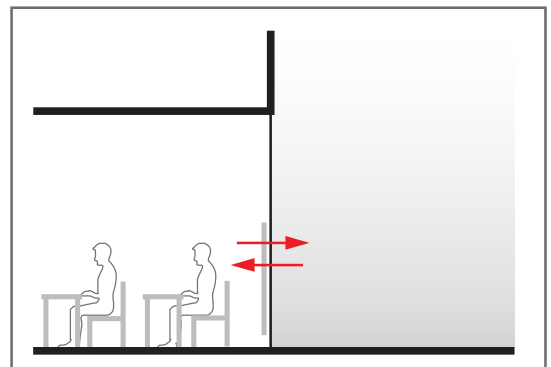


Abb. 33: Fehlende Interaktion, e.G.

Auch die am Max-Bill-Platz gelegene private Primar- und Sekundarschule, deren Glasfassade im unteren Drittel aus Sichtschutzgründen mit opaker Folie beklebt ist, trägt nicht zur Belebung des Platzes bei, sondern lässt zwischen dem Starbuckscafé, der Bäckerei Buchmann und der Fusion Bar einen toten Raum entstehen. Erst aus nächster Nähe erkennt man, dass es sich um eine Bildungseinrichtung für Kinder handelt, die sterile Fassade erweckt eher die Assoziation mit Büros oder einer Praxisgemeinschaft.⁷⁸

⁷⁷ Begehung vom 05.05.2010

⁷⁸ Begehung vom 04.05.2010

4.7 Nutzungsunabhängige Auswirkungen auf den Strassenraum

Die Gebäudefassaden



Abb. 34: Hofbereich Sieb 10/ Lofts G48, e.F.

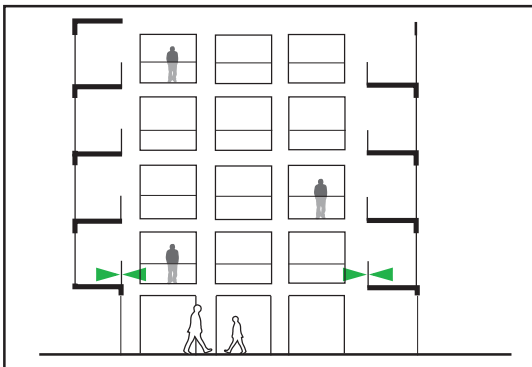


Abb. 36: Offene, kommunizierende Fassade e.G.

Die Fassadengestaltung der Wohngebäude im Sulzerareal lässt den Besucher am Leben der Bewohner teilhaben. Durch die transparenten Drahtgitter der Balkone in den Lofts G48 und die verglasten Brüstungen der Loggien im Sieb 10 interagieren die Gebäude mit dem Aussenraum. Die vielgenutzten Balkone und Loggien lassen die Fassaden lebendig erscheinen und bespielen so auch den Hofbereich, den sie eingrenzen. Die Mischung von alter und neuer Bausubstanz und die verschiedenen Materialien und Farben verstärken diese Wirkung noch.⁷⁹

⁷⁹ Begehung vom 05.05.2010



Abb. 35: Max-Bill-Platz, e.F.

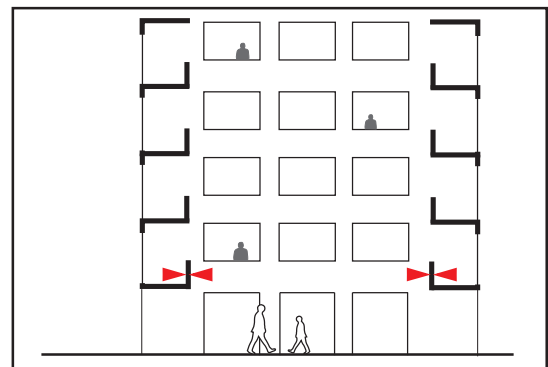


Abb. 37: Geschlossene, abweisende Fassade, e.G.

Die regelmässigen Lochfassaden Neu-Oerlikons dahingegen wirken abweisend und verschlossen. Es entsteht keine Interaktion zwischen Innen- und Aussenraum, die grossen kubischen Gebäude, die sich in Form, Farbe und Material weitestgehend gleichen, erzeugen ein monotones Strassenbild. Die zurückspringenden Erdgeschosse erzeugen abstrakte Arkaden, die die öffentlichen Nutzungen zwar von den darüberliegenden Wohnungen abheben, sie durch die damit einhergehende Verschattung in ihrer Wirkung aber auch zurücktreten lassen.⁸⁰

⁸⁰ Begehung vom 04.05.2010

Nutzungsunabhängige Auswirkungen auf den Strassenraum

Die städtebauliche Dichte



Abb. 38: Innenhof Pionierpark, e.F.

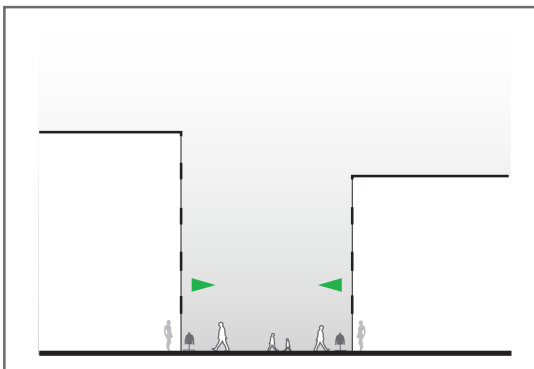


Abb. 40: Urbane Dichte, e.G.

Auch die Anordnung und Vielfalt der Bauvolumen ist für die Belebtheit des Strassenraumes relevant. Die städtebauliche Situation im Sulzerareal erzeugt durch ihre Dichte und die verschiedenen Formen und Materialien Spannung. Die engen Höfe und Gassen, in denen die Läden ihre Ware präsentieren, wirken bereits mit wenigen Besuchern lebendig und gut frequentiert.⁸¹



Abb. 39: Otto-Schütz-Weg, e.F.

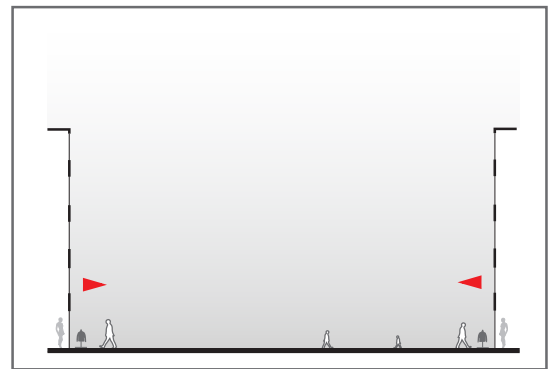


Abb. 41: Überdimensionierter Freiraum, e.G.

Die weiten Plätze und überdimensionierten Strassen in Neu-Oerlikon sind dahingegen wesentlich schwerer zu bespielen. Die Monotonie der Fassaden und Baukörper verstärkt den Eindruck eines leeren, sterilen Raums. Trotz der Außenraummöblierung in Form von großen, bepflanzten Blumentöpfen, Statuen und abstrakten Kunstobjekten wäre hier eine sehr ausgeprägte Aussenraumnutzung der Geschäfte notwendig, um die breiten Freiflächen lebendig erscheinen zu lassen.⁸²

⁸¹ Begehung vom 05.05.2010

⁸² Begehung vom 04.05.2010

Nutzungsunabhängige Auswirkungen auf den Strassenraum

Die Begrünung und die Aussenraummöblierung



Abb. 42: Katharina-Sulzer-Platz, e.F.

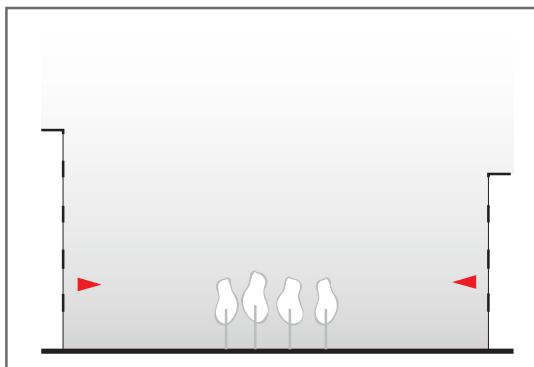


Abb. 44: Unbelebter Platz, e.G.

Die Aussenraummöblierung und die Begrünung im Sulzerareal ist, in Anlehnung an die ehemalige Nutzung als Industriegebiet, sehr minimalistisch. Der Aussenraum wirkt in großen Teilen des Areals, wie hier am Katharina-Sulzer-Platz, dementsprechend karg. Große, flache, in den Boden eingelassene Wasserbecken, ein paar Gartenstühle und eine kleine Gruppe junger Bäume am Ende des Platzes beleben die grosse Fläche nur unzureichend. Weitere Baumgruppen und Aussenraummöbel könnten den ansonsten sehr stimmungsvollen Platz beleben und gestalten und eine stärkere Frequentierung durch die Anwohner und Werktägigen im Areal bewirken.⁸³



Abb. 43: Oerliker-Park, e.F.

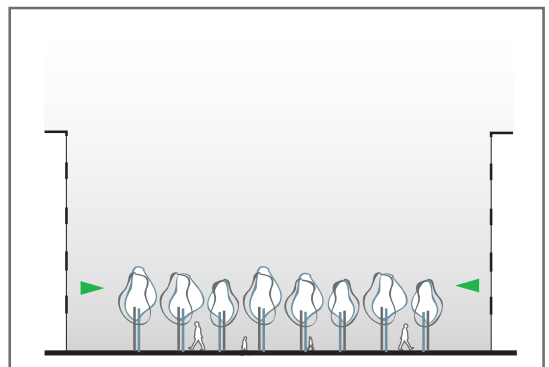


Abb. 45: Belebter Platz, e.G.

Die zahlreichen grossen, verschieden gestalteten Parks in Neu-Oerlikon heben die Lebensqualität des Quartiers stark an. Obwohl auch die Parks rechtwinklig angelegt sind und sich in das starke Raster der grosskörnigen Baufelder einfügen, brechen sie die oben angesprochene Monotonie des Quartiers auf. Die Parks mit ihren Spielplätzen, Bänken und Tischen werden von allen vertretenen Altersklassen zum Spielen, Grillen, Sonnen, Spazieren gehen, Joggen etc. genutzt und sind sowohl unter der Woche als auch am Wochenende stark frequentiert. Sie machen Neu-Oerlikon zu einem lebenswerten Wohnquartier, vor allem für Familien mit Kindern.⁸⁴

⁸³ Begehung vom 05.05.2010

⁸⁴ Begehung vom 04.05.2010

4.8 Fazit

Die Analyse der Quartiere macht deutlich, daß der Einzelhandel an sich kein Garant für einen belebten Strassenraum ist. Dafür sind bestimmte Vorraussetzungen erforderlich. Die wichtigste dieser Vorraussetzungen ist die Präsentation der Ware im öffentlichen Raum vor den Geschäften. Auf diese Art entsteht ein buntes, lebendiges Strassenbild, das das Interesse der Passanten weckt und eine marktähnliche Atmosphäre schafft. Wie das Beispiel Neu-Oerlikon zeigt, sind städtische Vorschriften, die die Mitnutzung des Aussenraums erschweren oder unmöglich machen, kontraproduktiv für die Entwicklung eines Quartiers. Ebenso erschweren zu strikte Regelungen bezüglich der Aussenwerbung das Entstehen eines lebhaften, abwechslungsreichen Strassenbildes. Unterschiedlich gestaltete Ladenfassaden und Logos dahingegen wirken einem monotonen Erscheinungsbild entgegen und helfen den Passanten, sich zu orientieren. Insbesondere bei innerstädtischen Einkaufszentren sollte darauf geachtet werden, dass von aussen ersichtlich ist, welche Nutzungen sich im Inneren befinden. Eine aufgelöste Fassade und zahlreiche gut erkennbare Eingangssituationen verhindern ausserdem eine Isolation des Zentrums, wie sie beim Neu-Oerliker Center Eleven zu beobachten ist. Bei der vorrausgegangenen Analyse wird auch deutlich, dass durch rein planerische Massnahmen wie die Überhöhung der Sockelgeschosse und eine grossflächige Verglasung der Fassaden noch kein Einfluss darauf genommen werden kann, wie groß der Anteil öffentlich genutzter Erdgeschossflächen in einem Quartier später ist. Es handelt sich dabei zwar um eine wichtige Voraussetzung für die Ansiedelung von Einzelhandel, nicht aber um ein Mittel zur Steuerung dieses Prozesses. Auch das Anordnen bestimmter Nutzungen wie z.B. Gastronomie oder Verkaufsflächen, wie es von Richard Heim vom Hochbauamt der Stadt Zürich, für Kern- und Zentrumszonen vorgeschlagen wird⁸⁵, halte ich nach einer Auseinandersetzung mit dem Thema nicht für sinnvoll, da im Endeffekt die Nachfrage darüber entscheidet, ob ein Standort für den Einzelhandel interessant ist oder nicht. Zielführend ist dahingegen eine Erhebung des konkreten Bedarfs und das Ermitteln des Potentials an einem bestimmten Standort. Erst im Anschluss daran sollten planerische Massnahmen erfolgen, die dem ausgewiesenen Bedarf entsprechen. Auf diese Weise kann ein übergrosses Angebot an öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss vermieden werden. Ist dies nicht der Fall, kommt es zu Kompromisslösungen. Wie z.B. in Neu-Oerlikon und dem Sulzerareal geschehen, werden die Flächen als Schulungsräume oder Büros genutzt und beeinträchtigen den Strassenraum durch ihre introvertierte, wenig ansprechende Fassadengestaltung. Die selbe Problematik entsteht durch eine Nutzung der gewerbetauglichen Erdgeschosse als Wohnraum. Abschliessend ist zu erwähnen, dass neben der Erdgeschossnutzung auch das architektonische Erscheinungsbild einen grossen Einfluss auf den Belebtheitsgrad eines

85 vgl.: Quartierbelebung durch EG-Nutzung - Markt oder Lenkungsmassnahmen, 2008

Quartiers hat. Von der städtebauliche Dichte und der Komposition der Bauvolumina ist abhängig, wieviel Publikum erforderlich ist, damit der öffentliche Raum gut frequentiert wirkt. Die Farben, Materialien und Typologien der Fassaden haben, unabhängig von der Passantenfrequenz, einen grossen Einfluss darauf, welche Atmosphäre in einem Quartier herrscht. Die auskragenden Balkone, transparenten Brüstungen, in der Höhe verspringenden Gebäude und unterschiedlichen Materialien und Farben des Sulzerareals lassen den Strassenraum wesentlich lebendiger erscheinen als die für Neu-Oerlikon charakteristischen uniformen Solitäre, deren meist verputzte Lochfassaden sich in Form und Farbe wenig voneinander unterscheiden. Mindestens ebenso wichtig wie ein stimmiges architektonisches Erscheinungsbild ist die Qualität und Quantität der Grünflächen. Nur durch die grossen, gepflegten Parks wird Neu-Oerlikon zu einem lebenswerten Wohnquartier. Im Sulzerareal dahingegen wirkt sich ihr Fehlen negativ auf die grossen, öffentlichen Plätze aus.

Als Belebtheitsgarant kann in beiden Gebieten ausschliesslich die Gastronomie bezeichnet werden. Cafés, Bars und Restaurants erfüllen üblicherweise alle Voraussetzung, die für die Belebung des Strassenraums notwendig sind. Durch ihre publikumsintensive Nutzung, die Bepielung des Aussenraums und die identitätsstiftenden Sonnenschirmen beleben sie den Stadtraum nachhaltig.

5 Aufzeigen möglicher Lösungen anhand zweier Fallbeispiele

Im Folgenden zeige ich anhand neuer und im Bau befindlicher Quartiere der Stadt Schlieren auf, welche Alternativen zu den oben untersuchten, durchgehend für die öffentliche Nutzung konzipierten Erdgeschossen derzeit verwirklicht werden. Dabei konzentriere ich mich auf den kommunikationsfördernden Wohnungsbau und das Entstehen flexibler Gebäudestrukturen. Am Beispiel des Richti-Areals demonstriere ich, wie die im Agglomerationsgürtel von Großstädten liegenden Ortschaften von den peripher liegenden Shoppingcentern profitieren und sich in ihre Nähe zu attraktiven Standorten für den Einzelhandel entwickeln können.

5.1 Überblick Schlieren

Baugeschichte

Die Deindustrialisierung Schlierens begann 1975. Neben dem Gaswerk der Stadt Zürich und der Schweizerischen Wagons- und Aufzügefabrik, schlossen auch die Färberei Schlieren, das Aluminiumschweisswerk Schlatter AG und die Leimfabrik Geistlich. Von den beiden letztgenannten Produktionsbetrieben ist heute noch der Dienstleistungssektor in der Stadt vertreten. Durch die wirtschaftlichen Veränderungen entstanden grosse, mit Altlasten verseuchte Freiflächen, auf denen sich als Hauptzwischenutzung der Autoocasionshandel ansiedelte. Damit kamen auch die aus Zürich vertriebenen Drogendealer nach Schlieren, die die unübersichtlichen Areale für ihre Geschäfte nutzten. Neben dem Wegfall zahlreicher Arbeitsplätze und dem ungepflegten Bild, das durch die Zwischenutzungen entstand, lag ein weiteres Problem Schlierens in dem veralteten Wohnbestand, der zwischen 1945 und 1970 entstanden war und den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt. Die billigen, alten Wohnungen zogen Arme, Alte, Ausländer und Alleinerziehende an. Mit 41,9 % wies Schlieren 2004 den höchsten Ausländeranteil des Kantons auf. Wegen der vier grossen Verkehrsschneisen, die in Ost-West-Richtung durch die Stadt verlaufen (Autobahn A1, Bernstrasse, Eisenbahn und Badenerstrasse) wurde die Stadt in erster Linie als Transitachse wahrgenommen. Im Sommer 2003 belegte Schlieren im Städte-Rating des Westschweizer Wirtschaftsmagazins „L'Agefi“ den letzten Platz unter den Züricher Gemeinden.⁸⁶ Damit wurde ein Tiefpunkt aber auch ein Wendepunkt erreicht. Im Oktober des selben Jahres verabschiedete der Gemeinderat ein Leitbild, mit Hilfe dessen Schlieren zu einer attraktiven Gemeinde zum Arbeiten und Wohnen gemacht werden sollte. Im Juni 2004 verabschiedete der Stadtrat ein Stadtentwicklungskonzept, das unter anderem einen sinnvollen Einsatz der Baulandreserven und Brachen, eine Neu-

⁸⁶ vgl.: Schweizer, Albert, 2005, S.3-15

orientierung in der Entwicklung des öffentlichen Raumes und den Umgang mit Barrieren und Lärmpolitik forderte.⁸⁷ Schlierens Ziel ist es, vor allem an gut gestellten Einwohnern zu wachsen. Während die Beschäftigungsintensität der Stadt mit 87 % weit über dem kantonalen Mittel liegt, und Schlieren als Dienstleistungszentrum eine hohe Dichte an gut bezahlten Arbeitsplätzen bietet, fehlt es der Stadt an der entsprechenden Bevölkerung. Die Voraussetzungen für einen Zuzug dieser Zielgruppe sind jedoch gut, denn die angespannte Situation am Züricher Wohnungsmarkt bewegt auch anspruchsvollere Schichten dazu, in die umliegenden Gemeinden zu ziehen. Ein Teil des entsprechenden Wohnraums für diese Zielgruppen wurde in Schlieren bereits gebaut und vermietet, weitere Projekte befinden sich im Bau und in der Planung. Auch für Anwohner mit geringerem Einkommen und für die Mittelschicht wurden neue Wohnungen gebaut. Wirtschaftlich profitiert die gut angebundene, im ersten Agglomerationsgürtel Zürichs gelegene Stadt von ihrer Lage. Sie ist ein attraktiver Standort für die „Back Offices“ von Dienstleistungsunternehmen. Auf dem ehemaligen Wagi-Areal ist außerdem ein Biotech-Zentrum entstanden, in dem über 20 Life-Science-Firmen vertreten sind, darüber hinaus befindet sich der Schweizer Hauptsitz von Mercedes-Benz und, ab 2011, auch von Sony in Schlieren.⁸⁸ Die wichtigsten Informationen bezüglich der Erschliessung, der sozialen Infrastruktur und der Beschaffenheit der Immobilien sind in der folgenden Übersicht enthalten.

87 vgl.: Schweizer, Albert, 2005, S.17-19

88 vgl.: Marti, Rahel, 2010, S.16

Zahlen und Fakten/Schlieren
Erschliessung: Sehr gute Erschliessung der neuen Quartiere für ÖV und MIV, direkte Nähe zum Bahnhof und den beiden Hauptstrassen/ geringe Distanz zur Autobahn. S-Bahn: 11 min. bis Zürich HBF/ 22 min. bis Zürich Flughafen / Takt: alle 15 min.⁸⁹ MIV: ca. 20 min. bis Zürich HBF/ ca. 20 min. Zürich Flughafen.⁹⁰
Verkehrsdichte: Hoch. Die Quartiere liegen alle an einer der großen Verkehrsschneisen, die durch Schlieren führen und sind starkem Lärm ausgesetzt. Im Quartiersinneren sind sie jedoch alle autofrei und werden über Tiefgaragen erschlossen. Dementsprechend hoch ist dort die Qualität für Radfahrer und Fussgänger.⁹¹
Öffentlicher Raum: Grosses Angebot an gepflegten Grünräumen, in denen sich Spielplätze und Picknickgelegenheiten befinden. Die Parks werden vor allem von den zahlreichen Kindern stark frequentiert.⁹²
Periodischer Bedarf: Wird durch den am Bahnhof gelegenen Lilie Shoppingpoint abgedeckt.⁹³ Ab Sommer 2011 wird das Angebot durch die gegenüberliegende Überbauung „Parkside“ ergänzt.⁹⁴
Bildung: Es befinden sich vier Primarschulen, eine Sekundarschule und, seit September 2009, eine internationale Schule in Schlieren. Alle fünf Schulen haben auch einen Kindergarten, darüber hinaus gibt es drei Kinderkrippen, von denen zwei in den Neubaugebieten liegen.⁹⁵
Soziale Durchmischung und Alterstruktur: Die Bewohner der neuen Quartiere gehören laut Albert Schweizer, Bereichsleiter Liegenschaften, verschiedenen Alters- und Einkommensklassen an. Die hochpreisigen Eigentumswohnungen der Gartenstadt sind für die Oberschicht konzipiert, während die Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser der Siedlungen Storchennest und Pfaffenwies junge, kinderreiche Familien der gehobenen Mittelschicht ansprechen. Die Wohnungen im Goldschlägi und im Färbiareal liegen im mittleren Preissegment, die Genossenschaftssiedlung Giardino bietet Wohnraum für Familien mit geringem Einkommen.⁹⁶
Gebäudenutzung: In den Entwicklungsgebieten südlich der Bahnlinie und in der Genossenschaftssiedlung Giardino beträgt der Wohnanteil fast 100%. Einkauf ist lediglich in der Überbauung Parkside geplant. Die Überbauung Cosmos hat einen Büroanteil von ca. 25%, auf dem Färbiareal sind bisher zwei Gebäude mit ca. 70% Wohnanteil und 30% Büroflächen entstanden. Zwei weitere Gebäude mit einem ähnlichem Split sind hier bis 2013 geplant, darüber hinaus sollen zwei reine Bürogebäude von ca. 20.000 m² Geschossfläche entstehen. Das Sony-Areal wird ca. 50% Wohnanteil und 50% Büroflächen enthalten.⁹⁷
Schwerpunkt Wohnungsschlüssel: Großzügige 3-1/2- bis 4-1/2- Zimmer-Wohnungen, zahlreiche 2-1/2-Zimmer-Wohnungen.⁹⁸
Eigentumsverhältnisse: Den Grossteil der neuen Quartiere Schlierens bilden Mietwohnungen. Wohneigentum ist nur in den Siedlungen Storchennest, Pfaffenwies und Gartenstadt zu erwerben. Die Gebäude werden hauptsächlich von privaten Investoren errichtet. Ausnahmen bilden das Goldschlägi, dessen Bauherr die Migros Pensionskasse ist, und die Siedlung Giardino, die Eigentum der Wohnbaugenossenschaft Gewobag ist.⁹⁹

Tabelle 4: Zahlen und Fakten/Schlieren

89 zvv online Fahrplan

90 google maps

91 Begehung vom 08.05.10

92 ebd.

93 ebd.

94 parkside, Hauptsache Schlieren

95 Stadt Schlieren

96 Schweizer, Albert, 08.05.10

97 Meyer, Barbara, 15.07.2010

98 Meyer, Barbara, 15.07.2010

99 Wirtschafts- und Standortförderung, Schlieren

5.2 Kommunikationsfördernde Wohnbebauung

Die bisherigen Untersuchungen haben sich auf Quartiere und Situationen konzentriert, in denen ein Grossteil der Erdgeschossfläche öffentlich genutzt wird. Am Beispiel der Stadt Schlieren demonstriere ich, dass auch durch eine kommunikationsfördernde Wohnbebauung belebte Quartiere entstehen können. Welche Faktoren das Entstehen lebendiger Wohnquartiere begünstigen, demonstriere ich anhand der neu entstandenen Wohnparks Storchennest und Pfaffenwies. Zuerst zeige ich aber auf, welche finanziellen Aspekte den Bau reiner Wohnquartiere für Investoren interessant machen, obwohl kommerziell genutzte Flächen wesentlich höhere Erträge/m² generieren.

5.2.1 Sozialökonomische Faktoren

Schlieren konzentriert sich auf den Bau von Wohnraum. Auf neun Arealen sind Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum und Mietwohnungen für verschiedene Ansprüche und Einkommensklassen entstanden oder befinden sich noch im Bau. Auf fünf dieser Areale beträgt der Wohnanteil nahezu 100%. Mit dieser regen Bautätigkeit im Wohnungssektor und dem verhältnismässig geringen Anteil an öffentlich genutzten Erdgeschossflächen reagiert die Stadt auf die Nachfrage am Markt und auf ihre geographische Lage. Aufgrund der Wohnungsnot weichen immer mehr Züricher auf die umliegenden Gemeinden und Städte aus. Dabei bleibt die nahegelegene Kernstadt mit ihrer hohen Konzentration und Vielfalt an Einzelhandel das Einkaufszentrum der Region. Anders als in Neu-Oerlikon, wo der Versuch, ein Zentrum neben dem Zentrum entstehen zu lassen, zu einem übergrossen Angebot an öffentlich nutzbaren Erdgeschossflächen geführt hat, konzentriert man sich in Schlieren auf den Bau kommunikationsfördernder Wohnsiedlungen. Durch die städtebauliche Dichte, die Fassadengestaltung, die gemeinschaftlich genutzten Grünflächen und die unterschiedliche Gestaltung von öffentlichem und privatem Strassenraum wirken die Wege und Plätze in diesen Quartieren lebendiger als die grossen, kargen, steinernen Flächen vor den öffentlich genutzten Erdgeschossen in Neu-Oerlikon oder den Wohnateliers im Sulzerareal. Dabei darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass die jeweilige Erdgeschossnutzung nicht nur Auswirkungen auf die Quartiersbelebtheit sondern auch auf den Ertrag, den eine Immobilie generiert, hat. Grundsätzlich werden mit kommerziell genutzten Flächen wesentlich höhere Erträge/m² erzielt als mit Wohnraum¹⁰⁰, dementsprechend interessant sind sie für die Investoren und Entwickler unter finanziellen Aspekten. Im Raum Zürich macht die grosse Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt das Bauen von reinen Wohnsiedlungen dennoch attraktiv. Zwar ist der Ertrag/m² Ladenfläche höher als der Ertrag/m² Wohnfläche, Probleme bei der Vermietung - insbesondere bei der

100 Quelle möchte nicht genannt werden

Erstvermietung - von Ladenflächen und damit verbundene Leerstände führen aber dazu, dass die nahezu durchgehend vermieteten Wohnungen insgesamt stabilere und damit teils höhere Erträge generieren.¹⁰¹ Ein weiterer Aspekt, der für den Bau von reiner Wohnfläche sprechen kann, ist der Aspekt der Quartiersqualität. Ist das Angebot an Ladenflächen für die Nachfrage zu gross, kommt es zu den unter Punkt 3.5 angesprochenen Ersatznutzungen und Leerständen, die sich negativ auf den Strassenraum und die dort herrschende Atmosphäre auswirken. Die Qualität des ganzen Quartiers wird dadurch in Mitleidenchaft gezogen und es besteht die Gefahr eines Nachfragerückgangs und damit verbundenen Mietausfällen. Auch nach Meinung von Markus Mettler, dem Geschäftsführer von Halter Entwicklungen, braucht es der Lage angepasste, bedürfnisorientierte Konzepte für Erdgeschosse. Pauschalisierte, reglementarische Vorgaben für Erdgeschosse wie z.B. bestimmte Geschosshöhen oder Raumtiefen dahingegen hält er nicht für sinnvoll. Seiner Meinung nach gibt es in einem Quartier nur einige wenige stark frequentierte Bereiche, in denen durchgehend öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss Sinn machen. Laut Mettler kann es sich für einen Investor in bestimmten Fällen durchaus lohnen, ertragsärmere Nutzungen zuzulassen und so einen qualitativen Mehrwert zu generieren. Als möglichen Anreiz nennt er eine Kompensation von ertragsschwächeren EG-Nutzungen durch einen entsprechenden Ausnützungsbonus.¹⁰²

101 Quelle möchte nicht genannt werden

102 vgl.: Quartierbelebung durch EG-Nutzung - Markt oder Lenkungsmassnahmen, 2008



Legende

 Gewerbe	1 Wohnpark „Storchennest“	6 Porsche-Autocenter
 Büros	2 Wohnpark „Pfaffenwies“	7 Hauptsitz Mercedes-Benz, Schweiz
 Wohnen	3 Wohnüberbauung „Gartenstadt“	8 Wohnüberbauung Giardino
 im Bau, bewilligte Projekte	4 Wohnüberbauung Goldschlägi	9 Wohn- und Geschäftshaus Cosmos
 sehr stark befahrene Straße	5 „Am Rietpark“ gemischte Überbauung des ehemaligen Färbi-Areals	10 Sony-Hauptsitz und Wohnhaus
 stark befahrene Straße		11 Überbauung „Parkside“
 wenig befahrene Straße		
 Bushaltestelle		

Abb. 46: Übersichtsplan Erdgeschossnutzung Schlieren
In Anlehnung an: Schlieren im Überblick, Hochparterre 4/2010

5.2.2 Planerische Faktoren

Beim Bau der neuen Wohngebiete stehen die Architekten vor der schwierigen Aufgabe, hochwertigen Wohnraum in einer Agglomeration ohne spezielle Lagegunst zu erschaffen. Die direkt an der Eisenbahn oder den Transitachsen gelegenen Grundstücke sind einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt, der neue Stadtteil „Am Rietberg“ entsteht auf einer weiten Industriebrache, die von einem unkontrolliert gewachsenen Bautenmix umrandet wird. Das Ziel und die Aufgabe der Architekten und Landschaftsplaner besteht in der Erschaffung städtebaulicher Konstellationen, die Ruhe, Intimität und Behaglichkeit bieten und dabei den sozialen Kontakt fördern. Während im Innenraum das Hauptaugenmerk auf einer guten Grundrissorganisation und zeitgemäßen Wohnungsgrößen liegt, wird bei

der städtebaulichen Planung den Freiflächen besondere Aufmerksamkeit zuteil. Sie sollen möglichst zusammenhängend oder sinnvoll zueinander angeordnet sein und nur wenige Unterkellerungen haben, damit dort Bäume wachsen können.¹⁰³ Die bereits abgeschlossenen Wohnparkprojekte Storchennest und Pfaffenwies sind Beispiele dafür, wie man die oben beschriebene Anforderungen gelungen umsetzen kann.

Storchennest und Pfaffenwies

Die Berner Arbeitsgemeinschaft Klötzi & Friedli Landschaftsarchitekten und Aebi & Vincent Architekten erarbeitete ein Freiraumkonzept für den neu entstehenden Stadtteil Schlieren West. Das Konzept besteht aus mehreren kleinen öffentlichen Parks - den „Pocketparks“ - und den sie verbindenden Langsamverkehrsachsen „Parkallee“ und „Parkweg“.¹⁰⁴



Abb. 47: Situationsplan Storchennest und Pfaffenwies
Quelle : Amman Globalbau

In dieses Freiraumkonzept fügten die Architekten von Amman Globalbau die Baukörper ein. Entlang der Bahnlinie erstrecken sich sechs Stockwerke hohe Gebäuderiegel, in denen sich großzügig geschnittene Eigentumswohnungen mit je drei bis vier Zimmern befinden. Die Treppenhäuser und dienenden Bereiche wie Badezimmer, Gäste-WC und Küche sind nach Norden ausgerichtet und bilden so einen Lärmschutz für die nach Süden hin gelegenen Wohnräume. Die der Siedlung zugewandte Gebäudefassade wirkt transparent, die großen Balkone haben Brüstungen aus Gitterstäben, durch die man die Balkone einsehen kann, die dahinterliegenden Räume sind raumhoch verglast. Im Schutz der Gebäuderiegel erstreckt sich jeweils eine Einfamilienhaussiedlung, deren städtebauliche Hauptelemente die beiden Pocketparks und die lange, begrünte Allee sind. Obwohl jedes der Häuser einen eigenen Garten besitzt, werden die öffentlichen Räume stark frequentiert. Besonders die Kinder und Jugendlichen aber auch die Erwachsenen nutzen die

¹⁰³ vgl.: Marti, Rahel, 2010, S.17

¹⁰⁴ ebd.

Parks und die Allee als Begegnungsraum. Neben den öffentlichen Flächen trägt auch die Anordnung der Baukörper und ihre Dichte zu der belebten Atmosphäre bei. Die hohen Gebäuderiegel im Norden fungieren nicht nur als Lärmbarrieren sondern sind auch gestalterisch relevant. Sie begrenzen die Siedlung, deren übrige Gebäude alle gleich hoch sind. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien vermeiden außerdem die häufig in Einfamilienhaussiedlungen zu beobachtende Monotonie. Auch die quer stehenden Gebäuderiegel im Storchennest erzeugen Spannung und ändern die Perspektive des Betrachters.¹⁰⁵



Abb. 48: Städtebauliche Dichte/ Begegnungsort Parkallee/ Anordnung der Baukörper/ Parks, e.F.

Flexible Gebäudestrukturen

Wie man am Beispiel Schlierens sieht, kann der Bau reiner Wohnquartiere, vor allem in Zeiten geringer Nachfrage für Verkaufsflächen, eine Lösung darstellen. Was aber passiert, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern und die Nachfrage nach öffentlichen Erdgeschossflächen wieder steigt? Mit dieser Problematik hat man sich in Schlieren bei der Planung des Färbiareals auseinandergesetzt. In dem zukünftigen Stadtteil ist eine Mischnutzung aus Wohnen, Verkauf, Gewerbe, Büro und Freizeit geplant.¹⁰⁶ Die Lösung für das Problem der schwankenden Nachfrage heisst hier: flexible Gebäudestruktur. Die Konzeption der Gebäude soll eine Anpassung an den jeweiligen Bedarf ermöglichen. Überhohe Erdgeschosse mit eingebauten Galleriegeschossen können, je nach Marktlage, vom Einzelhandel als Ladenfläche oder als kombinierte Atelier- und Wohnflächen genutzt werden. Da für eine erfolgreiche Erdgeschossnutzung nicht nur passende Räume, sondern auch der Umgang mit den privaten Flächen vor den Gebäuden wichtig ist, sieht der Gestaltungsplan für das Areal „Am Rietpark“ statt Vorgärten einen öffentlichen Raum vor, der bis an die Hausfassaden reicht.¹⁰⁷ Auch nach Meinung von Kees Christiaanse, Professor an der ETH Zürich, ist die Entwicklung flexibler Gebäudestrukturen, die längerfristige Veränderungen mitmachen können und dadurch nachhaltig sind, eine mögliche Antwort auf das Problem. Um diese Flexibilität für das Erdgeschoss zu sichern, könnte seiner Meinung nach beispielsweise eine minimale Raumhöhe vorgeschrieben werden, die für öffentliche Nutzungen geeignet ist, gleichzeitig aber auch zweigeschossige Einbauten für Wohnungen oder Mezzanin-Geschosse zulässt.¹⁰⁸

105 Begehung vom 08.05.10

106 ebd.

107 vgl.: Westermann, Retho, 2010, S.24

108 vgl.: Quartierbelebung durch EG-Nutzung - Markt oder Lenkungsmassnahmen, 2008

Grundsätzlich halte ich eine Flexibilität der Gebäudestrukturen für eine sinnvolle Massnahme. Nach den Beobachtungen, die ich im Zuge der Quartiersanalysen gemacht habe, sehe ich die bisherige Umsetzung aber kritisch. Die Wohnateliers im Innenhof des Gebäudes Sieb 10 im Sulzerareal sind nach dem gleichen Nutzungskonzept erbaut wie die des Färbiareals.¹⁰⁹ Ursprünglich waren dort zu 100% Gewerbeflächen vorgesehen, wovon man aber mangels Nachfrage zum Zeitpunkt der Arealentstehung Abstand nahm. Als Kompromisslösung einigte man sich auf die Schaffung gewerbetauglicher Erdgeschosse¹¹⁰ deren Höhe den Einbau von Mezzaningeschossen zulässt, und die je nach Bedarf als Ladenflächen oder Wohnateliers genutzt werden können. Die Folgen für den Aussenraum habe ich unter Punkt 4.7 beschrieben. In den beiden fertig gestellten Überbauungen des Färbiareals zeichnet sich bereits eine ähnliche Aussenraumsituation ab. Während die Erdgeschossflächen des linken Gebäudes noch leer stehen, werden die des rechten Baus als Büros genutzt. Die ungenutzten, an die Fassade heranreichenden asphaltierten Flächen, die dunkel reflektierenden Scheiben und das Fehlen von Logos erzeugen die selbe Kargheit und Anonymität wie in Neu-Oerlikon und dem Sulzerareal. Um dies zu vermeiden, wäre meines Erachtens eine Ausweitung der innenräumlichen Flexibilität auf die Fassadengestaltung und den Aussenraum erforderlich. Da sich eine Veränderung der Nachfrage üblicherweise über einen längeren Zeitraum erstreckt, wäre es trotz höheren Kostenaufwands meines Erachtens lohnenswert, intensiver in die Umnutzung der Erdgeschossflächen zu investieren und so einen qualitativen Mehrwert zu generieren. Denkbar wäre die Entwicklung architektonischer Lösungen, die einen Austausch der Vollverglasung gegen geschlossene Fassadenelemente ermöglichen. Ebenso förderlich für eine gelungene Umnutzung der Ladenflächen in Wohnraum wäre ein Bodenaufbau im Aussenbereich, der einen partiellen Austausch des Oberflächenmaterials zulässt und so die Nutzung dieser Fläche durch die Anwohner fördert. Diese Massnahmen würden den Bewohnern der Erdgeschosse trotz der exponierten Lage ein Gefühl von Intimität geben. Dass „öffentliches Wohnen“, anders als z.B. in Holland, in der Schweiz nicht funktioniert, wird sowohl in Neu-Oerlikon als auch im Sulzerareal deutlich.



Abb. 49: Färbiareal/ Lösungsvorschlag für flexibel nutzbare Erdgeschossflächen, e.F.

109 Begehung vom 05.05.10

110 Schneider, Lorenz, 14.06.2010

5.3 Überblick Richti-Areal

Am Beispiel des Richti-Areals demonstriere ich, wie die im Agglomerationsgürtel von Großstädten liegenden Ortschaften von den peripher liegenden Shoppingcenter profitieren und sich in ihrer Nähe zu attraktiven Standorten für den Einzelhandel entwickeln können. Da sich das Areal noch im Bau befindet, ist ein abschliessendes Urteil und eine Überprüfung meiner Vermutungen an dieser Stelle nicht möglich.

Baugeschichte

Das 72.000 m² große Richti-Areal befindet sich in der nördlich von Zürich gelegenen Ortschaft Wallisellen, wo es sich zwischen dem Bahnhof und dem 1975 eröffneten Einkaufszentrum Glatt erstreckt. Damit liegt es in einem der beiden bevorzugten Wachstumsgebiete der Region Zürich: dem Glattal. Das Richti-Areal liegt im Zentrum eines zusammenhängenden Siedlungsbands, dass sich von Oerlikon über Schwamendingen bis Wallisellen und Dübendorf erstreckt und den Namen „Tangentialstadt Glattal“ trägt.¹¹¹ Bis 1989 wurde das Areal von verschiedenen Firmen insbesondere für die Herstellung von Zement- und Betonprodukten industriell genutzt. Zahlreiche Nutzungs- und Projektideen, die im Anschluss an die Deindustrialisierung für das brachliegende Areal erarbeitet wurden, scheiterten bereits zu einem frühen Zeitpunkt. Seit April 2007 befindet sich das gesamte Grundstück im Besitz von Allreal.¹¹² Als neuer Eigentümer entschied Allreal, das Grundstück mit einer gemischten Nutzung zu überbauen. Im Sommer 2007 wurde eine Testplanung mit vier renommierten Architekturbüros durchgeführt. Sie diente dazu, ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten, das das Areal belebt, es gut in die Gemeinde integriert und das als Basis für einen Gestaltungsplan dient.¹¹³ Dieser war notwendig um neben den bereits zugelassenen Nutzungen Industrie, Dienstleistung und Gewerbe, weitere Nutzungen, insbesondere das Wohnen, zu ermöglichen. Ende 2007 entschied man sich für den Entwurf des Mailänder Studio di Architettura, dessen Chef der ETH-Professor Vittorio Magnano Lampunani ist, und beauftragte es mit der Ausarbeitung eines Richtprojektes. Das ausgearbeitete Richtprojekt umfasst auf insgesamt sieben Baufeldern sechs als Blockrandbauten konzipierte Wohn- und Bürogebäude sowie ein Bürohochhaus.¹¹⁴ Die Gebäude umranden in Blockrandbebauung die großen Baufelder und schließen in ihrem Inneren öffentliche Parks ein, durch die ein Fußgängerwegenetz führt. Gleichzeitig definieren sie das Strassennetz des Areals, dessen Rückrat die geknickte Diagonale ist, die vom Bahnhof Wallisellen zur Station „Zentrum Glatt“ der Glattalbahn führt. Mit diesem Entwurf greifen die Städtebauer das Bild der dichten, lebendigen Stadt des 19.

111 vgl: Loderer, Benedikt, 2009, S.4

112 vgl. richti wallisellen, Geschichte/Ausgangslage

113 vgl: Loderer, Benedikt, 2009, S.16

114 vgl. richti wallisellen, Geschichte/Richtprojekt

Jahrhunderts auf¹¹⁵, während die Blöcke sich in ihren Dimensionen an den sogenannten Reformwohnungsbau des frühen 20. Jahrhunderts anlehnen, der sich u.a. durch grüne, grosse, halböffentliche Innenhöfe auszeichnet.¹¹⁶ Die Entwürfe fünf namenhafter Architekturbüros, die mit der Ausarbeitung der Projektstudie für die verschiedenen Baufelder beauftragt wurden, belegen sowohl die städtebauliche Qualität als auch die Realisierbarkeit des neuen Quartiers. Die Fertigstellung des Areals mit rund 450 Miet- und Eigentumswohnungen und ca. 2500 Arbeitsplätzen wird für den Sommer 2013 erwartet. Die wichtigsten Informationen bezüglich der Erschliessung, der sozialen Infrastruktur und der Beschaffenheit der Immobilien sind in der folgenden Übersicht enthalten.

115 vgl: Loderer, Benedikt, 2009, S.16

116 Salewski, Christian, 05.08.2010

Zahlen und Fakten/Richti-Areal
Erschliessung: Sehr gut für ÖV und MIV, direkte Nähe zu Hauptbahnhof/ geringe Distanz zur Autobahn. S-Bahn: 11 min. bis Zürich HB/ ca. 15 min. bis Zürich Flughafen / Takt: alle 10-20 min.¹¹⁷ MIV: ca. 15 min. bis Zürich HB/ ca. 10 min. Zürich Flughafen.¹¹⁸ Ab 2010: Glattalbahn mit Haltestellen beim Bahnhof Wallisellen und beim Einkaufszentrum Glatt.
Verkehrsdichte: Außerhalb des Quartiers sehr hoch, innerhalb des Quartiers reduziert die Ringstrasse den motorisierten Verkehr auf ein Minimum, die Tiefgaragen werden über die Ring- und Industriestrasse erschlossen, dementsprechend hoch ist die Qualität für Radfahrer und Fussgänger.¹¹⁹
Öffentlicher Raum: Neben dem dreieckigen Quartiersplatz gibt es ein grosses Angebot an begrüntem, der Öffentlichkeit zugänglichen Innenhöfen. Die Hauptstrasse erinnert mit der Baumreihe und den Arkaden an einen Boulevard.
Periodischer Bedarf: Noch nicht definiert. Ein Nutzungskonzept wird bis Ende des Jahres erarbeitet, erst wenn dieses vorliegt werden die Anfragen der Interessenten weiterbearbeitet.¹²⁰
Bildung: Noch nicht definiert. Das vom Architekturbüro Diener & Diener bearbeitete Baufeld 5 ist der sogenannte „Nutzungsjoker“ des Richtiareals. Hier möchte Allreal auf die Bedürfnisse künftiger Benutzer/innen reagieren. Eine der möglichen Nutzungen wäre eine Schule.¹²¹
Soziale Durchmischung: Laut Peter Pantucek, Teamleiter im Verkauf und Vertragswesen bei Allreal, werden die Wohnungen den Mittelstand bis den gehobenen Mittelstand ansprechen. Dominieren werden Zweipersonenhaushalte.¹²²
Altersstruktur: Es ist davon auszugehen, dass die Altersstruktur durchmischt sein wird. Mit den Mietwohnungen werden auch jüngere Menschen angesprochen, mit den Eigentumswohnungen mittelalterliche bis ältere.¹²³
Gebäudenutzung: 35% Wohnen (Miete und Eigentum), 55% Dienstleistung, 10% Gewerbe/Verkauf.¹²⁴
Schwerpunkt Wohnungsschlüssel: Insgesamt dominieren die 3,5-Zimmer-Wohnungen gefolgt von 4,5-Zimmer-Wohnungen. Die 2,5 und 5,5-Zimmer-Wohnungen stellen nur ein Nebenangebot dar.¹²⁵
Mietpreise: Die Mieten liegen im mittleren bis höheren Segment, sind aber noch nicht festgelegt.¹²⁶
Eigentumsverhältnisse: Projektiert sind 299 Eigentums- und 188 Mietwohnungen.¹²⁷ Bauherr ist die Allreal-Gruppe.¹²⁸

Tabelle 4: Zahlen und Fakten/Richti-Areal

117 zvv online Fahrplan

118 google maps

119 vgl. richti wallisellen, Wohnen und Arbeiten

120 Britschgi, Simone, 19.07.2010

121 vgl. Loderer, Benedikt, 2009, S.28

122 Pantucek, Peter, 07.06.2010

123 Pantucek, Peter, 07.06.2010

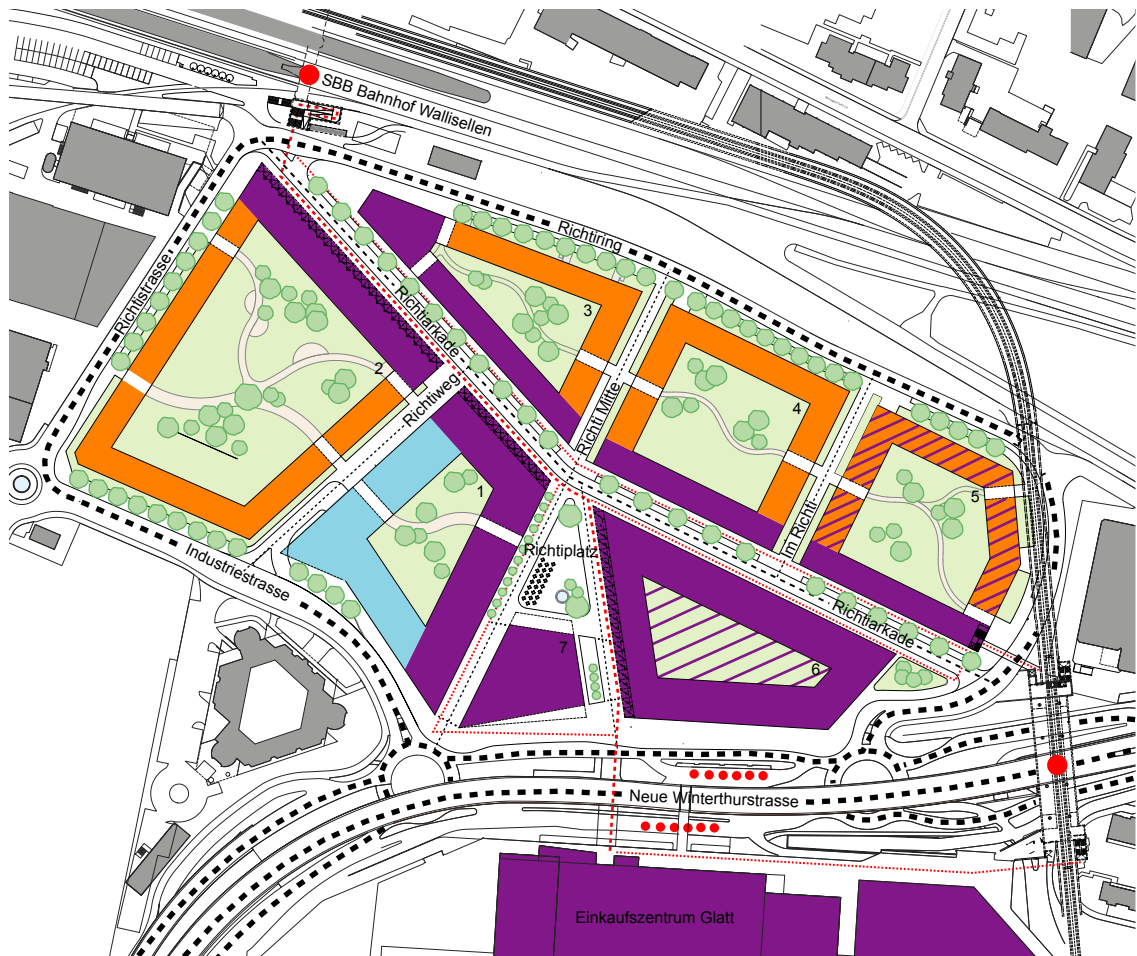
124 vgl. richti wallisellen, Fakten und Zahlen

125 Pantucek, Peter, 07.06.2010

126 ebd.

127 ebd.

128 vgl. richti wallisellen, Fakten und Zahlen



Legende

 Gewerbe/ Verkauf	 stark befahrene Straße
 Wohnen	 wenig befahrene Straße
 Dienstleistung	 kaum befahrene Straße
● Hauptverkehrserschliessung	 starke Fußgängerfrequenz
● Bushaltestelle	 weniger starke Fußgängerfrequenz

Abb. 50: Übersichtsplan Erdgeschossnutzung Richti-Areal

In Anlehnung an: Gestaltungsplan, Richti-Areal, März 2008

Die eingezeichnete Verkehrs- und Fussgängerfrequenz beruht auf eigenen Vermutungen

5.4 Mögliche Anreize für den Einzelhandel

Wie der oben abgebildeten Grafik zu entnehmen ist, weist das Richti-Areal eine hohe Dichte an Gewerbe und Verkaufsflächen im Erdgeschossbereich auf, insbesondere entlang der Hauptstrasse und am Richti-Platz. Wallisellen gehört der gleichen Region an wie auch Neu-Oerlikon. Betrachtet man die Schwierigkeiten, die in Neu-Oerlikon bei der Vermietung der Einzelhandelsflächen auftraten, stellt sich die Frage, ob ein ähnliches Problem im Richti-Areal entstehen wird. Im Folgenden erläutere ich, welche Faktoren dazu beitragen könnten, dass dies nicht geschieht.

5.4.1 Sozialökonomische Faktoren

Obwohl das Richti-Areal nur wenige Kilometer östlich von Neu-Oerlikon liegt und somit eine ähnliche Ausgangslage bezüglich seiner Anbindung und der mittelbaren Nähe zum Zentrum Zürichs hat, gibt es einen entscheidenden Unterschied. Das Areal liegt direkt neben dem stark frequentierten Einkaufszentrum Glatt. Damit befindet es sich in nächster Nähe eines Generators für den unter Punkt 3.5.2 zitierten „Zustrom überregionaler Kaufkraft“, der laut Hans Näf erforderlich ist, „um einen Ort wirklich in Schwung zu bringen.“¹²⁹ Peripher gelegene Einkaufszentren müssen also nicht nur, wie unter Punkt 5.1 aufgeführt, eine Gefahr für den Einzelhandel in den Innenstädten darstellen, sondern können auch als Chance für neue suburbane Quartiere begriffen werden. In Wallisellen ermöglicht die Nähe zum Glattzentrum das Entstehen eines gemischten Quartiers mit einem relativ hohen Anteil an Einzelhandelsflächen mitten in der Agglomeration Zürichs. Laut Simone Britschgi arbeiten Allreal und das Glattzentrum eng zusammen und sehen das Richti-Areal nicht als Konkurrenz sondern als Ergänzung zum bestehenden Angebot.¹³⁰ Dementsprechend kann ein ganz anderer Branchenmix entstehen als in Neu-Oerlikon, wo sich ein Angebot, das sich auf die Bedürfnisse der Anwohner und Werktätigen beschränkt, angesiedelt hat. Laut Nigel Woolfson, dem Vizedirektor der Allreal, erwartet man auf Grund der Nähe zum Glattzentrum und der guten Erschliessung keine Schwierigkeiten bei der Vermietung der Gewerbeflächen. Das Interesse daran wird laut Woolfson immer grösser und moderate Mietpreise sollen einen grossen Spielraum bei der Vermietung erlauben. Derzeit wird ein Nutzungskonzept für die EG-Nutzungen erarbeitet, das bis Ende des Jahres vorliegen soll. Dabei konzentriert man sich auf Non-Food Geschäfte mit einem Ergänzungsangebot zum Glattzentrum. Mit ca. 3.000 Arbeitsplätzen und 1.200 Bewohnern besteht ausserdem ein hoher Bedarf an Restaurants, der durch die in den umliegenden Büro- und Gewerbehäuser tätigen Mitarbeiter noch erhöht wird.¹³¹ Ob eine Erstvermietung so erfolgreich verläuft wie erwartet, wird man erst 2011 wissen. Bezugsfertig soll das Areal ab 2013 sein.

129 vgl.: Quartierbelebung durch EG-Nutzung - Markt oder Lenkungsmassnahmen, 2008

130 Britschgi, Simone, 19.07.2010

131 Woolfson, Nigel, 29.07.2010

5.4.2 Planerische Faktoren

Besonders wichtig für die Frequentierung des Richti-Areals ist die Lage zwischen der S-Bahnstation und dem Glattzentrum. Während die Besucher bisher um das eingezäunte Areal herumgehen mussten, werden sie zukünftig hindurch gelenkt. Der Weg zum Glattzentrum wird durch Arkaden gekennzeichnet, die den Besucher bis zur Arealmitte an der Hauptstrasse entlangführen. Dort setzen die Arkaden sich im links vom Richtiplatz gelegenen Gebäude fort und lenken die Fussgänger auf den Haupteingang des Glattzentrums zu. Da der zweite Teil der Hauptstrasse von dieser Wegführung nicht profitiert, wäre es denkbar, dass sich dort Geschäfte mit Gütern des periodischen Bedarfs für die Anwohner und Werktätigen niederlassen, während sich im vorderen Teil verstärkt aperiodischer Bedarf ansiedelt. Gastronomie wäre in beiden Bereichen gleichermassen denkbar. Allerdings stellt sich die Frage, ob die 2010 vollendete dritte Etappe der Glattalbahn, die am Bahnhof Wallisellen mit der S8 und der S14 zusammentrifft und von dort aus in einem Bogen um das Richti-Areal herum bis zur Station „Zentrum Glatt“ führt, sich nicht nachteilig auf die Frequentierung des Areals und damit auf den dort angesiedelten Einzelhandel auswirkt. Dieser Frage wurde von Seiten der Allreal entgegengehalten, dass Einkäufer, die die Bahn benutzen, von der Haltestelle Glatt aus sowohl nach links ins Richti-Areal als auch nach rechts ins Glattzentrum aussteigen können, während S-Bahn-Pendler, die ins Glattzentrum gehen wollen, wie oben erläutert, durch das Areal hindurchgeleitet werden. Zudem werde über Mittag viel Frequenz von Leuten erwartet, die im Richti-Areal essen gehen. Dazu kommt der Bedarf der Wertätigen und der Anwohner. Mit 10.000 m² Verkaufsfläche und 5 Restaurants hat Richti, so Woolfson, eine interessante Grösse für ein interessantes Angebot. Seines Erachtens müssen die Läden und das Angebot nur richtig positioniert werden.¹³²

Um den unterschiedlichen Ansprüchen an die Technik und die Raumaufteilung gerecht zu werden, wurde auch im Richti-Areal auf eine Flexibilität der Gebäudestrukturen geachtet. Die Ladenflächen und das Haustechnikangebot sind so konzipiert, dass sie sowohl Gewerbe (Dienstleistung) als auch Verkaufsflächen beherbergen können. Darüber hinaus wurden bei der Planung Zonen für spezielle Nutzungen berücksichtigt. Dort stellte man erhöhte Anforderungen an die Haustechnik, wie sie für eine Bank, eine Bäckerei, oder eine Apotheke erforderlich sind.¹³³

¹³² Woolfson, Nigel, 29.07.2010

¹³³ ebd.

5.5 Fazit

Wie das Beispiel der Stadt Schlieren zeigt, ist die weitverbreitete Annahme, dass eine gezielte Belebung neuer Quartiere in erster Linie durch eine Ansiedelung von Einzelhandel herbeigeführt werden kann, nicht korrekt. Auch kommunikationsfördernde Wohnbebauung, wie sie in Schlieren entstanden ist und entsteht, kann zu einer nachhaltigen Belebung des Strassenraums führen. Die dort geschaffenen Grünräume, die städtebauliche Dichte und die verschiedenen Bautypologien kreieren ein abwechslungsreiches Strassenbild, das durch die hohe Frequentierung der Anwohner sehr lebendig wirkt.

Das Richti-Areal hingegen ist ein interessantes Beispiel dafür, durch welche Anreize eine in der Planung vorgesehene Nutzung durch den Einzelhandel tatsächlich realisiert werden kann. Die direkte Nähe zu einem der grössten Einkaufszentren der Region gibt den Einzelhändlern Sicherheit bezüglich der Passantenfrequenz und der Kaufbereitschaft der Besucher. Ob das Areal und seine enge Verflechtung mit dem Glattzentrum eine Ausnahme darstellt oder ob zukünftig auch an anderer Stelle Wohn- und Geschäftsviertel mit integrierten Einzelhandelsstrukturen in direkter Nähe zu bestehenden, ausserstädtischen Einkaufszentren entstehen, bleibt abzuwarten. In jedem Fall aber demonstriert das Projekt, wie sich die neu entstandenen Agglomerationsstädte verdichten und eigene Zentren ausbilden. Sollten diesem Beispiel weitere folgen, könnte dies eine Qualifizierungsmöglichkeit für bestehende Einkaufszentren ausserhalb der historischen Innenstädte sein. Denkbar wäre in einem solchen Fall auch, dass die so neu entstehenden Zentren einen Teil der Kaufkraft aus den gewachsenen Strukturen der Innenstädte abziehen und dort auf diese Weise wieder mehr Wohnraum zur Verfügung stände. Allerdings darf bei einer solchen Überlegung nicht ausser Acht gelassen werden, dass die dafür erforderlichen Umbaumassnahmen sehr aufwendig und kostenintensiv wären. Die enge Besiedlung des Glattals macht aber meines Erachtens die Koexistenz eines weiteren Zentrums neben dem der Stadt Zürich durchaus möglich.

6 Schlussbetrachtung und Ausblick

Wie eingangs bereits aufgeführt, ist das Ergebnis meiner Arbeit, dass weder der Bau durchgehend öffentlich nutzbarer Erdgeschossflächen noch die damit bezweckte Ansiedlung des Einzelhandels ein Garant für die Belebung des Strassenraums ist. Ein grosses Angebot an öffentlich nutzbaren Erdgeschossflächen macht nur dann Sinn, wenn eine vorausgegangene Erhebung des konkreten Bedarfs eine entsprechend hohe Nachfrage ergeben hat. Werden die Flächen gebaut, ohne dass diese Nachfrage besteht, wirkt sich das in Form von Leerständen und meist wenig ansprechend gestalteten Ersatznutzungen sehr negativ auf den Strassenraum aus. Anstelle von lebhaften Quartieren entstehen durch diese Massnahme vielerorts leere, unpersönliche Strassenräume.

Auch eine Realisierung der geplanten Nutzung in Form von Ladenlokalen, ist kein Garant für die Belebtheit eines Quartiers. Bestimmte Massnahmen, wie das Ausstellen der Ware im Strassenraum vor dem Geschäft, das Kenntlichmachen der Ladenidentität durch unterschiedliche Logos und Fassadengestaltungen, das Kreieren einer positiven Fernwirkung, die den Passanten Aufschluss über das Angebot gibt und das Generieren von Publikumsverkehr sind für einen belebten Aussenraum erforderlich.

Darüber hinaus trägt das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild massgeblich dazu bei, ob ein Quartier als lebhaft oder als leblos wahrgenommen wird. Die Anordnung und Dichte der Bauvolumina, die Farben, Materialien und Typologien der Fassaden, die Intensität der Begrünung und die Möblierung des Strassenraums sind wichtige Faktoren.

Als Alternative zu den vielerorts entstehenden öffentlich nutzbaren Erdgeschossflächen habe ich am Beispiel der Stadt Schlieren demonstriert, dass auch durch entsprechend konzipierte Wohnüberbauungen lebhafte Quartiere kreiert werden können. Der Nachteil dieser Gebäude ist jedoch die Festlegung auf eine bestimmte Nutzung. Eine flexible Reaktion auf die jeweilige Nachfrage ist somit unmöglich. Hinsichtlich dieser Problematik scheint einzig die Entwicklung flexibler Gebäudestrukturen, die man im Sulzerareal und in Schlieren bereits anwendet, zielführend zu sein. Da aber sowohl die Bewohner des Sulzerareals als auch die Bewohner Neu-Oerlikons deutlich eine gewisse Intimität in ihrem Zuhause suchen, müsste die innenräumliche Flexibilität, die durch die Raumhöhe gegeben ist, auch auf den Aussenraum ausgeweitet werden. Zu diesem Zweck wären Untersuchungen erforderlich, die Aufschluss darüber geben, mit welchem Mass an „Öffentlichkeit“ die zukünftigen Bewohner dieser Erdgeschossflächen sich wohl fühlen. Wäre es ausreichend, durch bewegliche Trennelemente im Innenraum die intimeren Räumlichkeiten wie Küche, Essen und Schlafen vor den Einblicken der Passanten schützen zu können, oder müsste man tatsächlich, wie unter Punkt 5.2.2 von mir vorgeschlagen, die Fassadenelemente und den Bodenbelag vor den Gebäuden der jeweiligen Nutzung anpassen? Eine solche Massnahme erscheint mir durchaus sinnvoll. Um ihre Rentabilität

einschätzen zu können, müsste jedoch erst eine Untersuchung des Kosten/Nutzen-Aufwandes erfolgen.

Doch auch die Erstellung flexibler Gebäudestrukturen ersetzt meines Erachtens nicht eine dem Planungsprozess vorausgehende, realistische Erhebung des aktuellen und zukünftigen Bedarfs, der für ein Quartier erwartet werden kann. Eine solche Erhebung ist grundlegend für jede Art der Planung, um angemessen auf die am Markt bestehenden Bedürfnisse eingehen zu können und eine möglichst vollständige Ausnützung der Gebäude zu gewährleisten.

7 Quellenverzeichnis

Bärtschi, Hans-Peter (2006):

Denkmal hindert Nutzung nicht, in: Beilage zum Hochparterre, Nr. 6-7/ 2006, S.30

Bärtschi, Hans-Peter (2006):

Fazit: im Grunde positiv, in: Beilage zum Hochparterre, Nr. 6-7/ 2006, S. 33

Britschgi, Simone:

Unternehmenskommunikation, Allreal

Schriftverkehr vom 19.07.2010

Berufserfahrung:

Kenntnisse, die ich als Mitarbeiterin im Retaildesignbüro Schwitzke & Partner GmbH, Düsseldorf erworben habe. Januar 2009 - April 2010: Mitglied der Entwurfsabteilung.

Blum, Christine:

Immobilien-Bewirtschafterin, Regimo Zürich AG

Telefonauskunft vom 14.07.2010

Brülisauer, Urs (2010):

Spuren des Wandels, in: Collage 1/ 2010, S. 8

Diethelm, Esther:

Geschäftsführerin Quartierssekretariat Neu-Oerlikon

Schriftverkehr vom 02.06.2010/ 04.06.2010/ 06.07.2010

google maps (2010):

<http://maps.google.ch>

Graf, Ruedi:

Teamleiter Immobilienbewirtschaftung, Intershop

Telefonauskunft vom 14.07.2010

Grimm, Ursula:

Marketingverantwortliche Geschäftsliegenschaften, Regimo Zürich AG

Schriftverkehr vom 16.06.2010

Kulke, Elmar (1998):

Wirtschaftsgeographie Deutschlands, Gothar 1998, Seite: 162-163

Lichti, Bernard:

Stadt Zürich, Leiter der Fachstelle Reklamebewilligung

Schriftverkehr vom 13.06.10

Loderer, Benedikt (2005):

Die Sonderbauvorschriften, in: Beilage zum Hochparterre Nr. 6-7/ 2005, S.11

Loderer, Benedikt (2006):

Neueste Masche: kein Gewebe, in: Beilage zum Hochparterre Nr. 6-7/ 2006, S.10/11

Loderer, Benedikt (2009):

Was ist Wallisellen, in: Beilage zum Hochparterre Nr. 6-7/ 2009, S.8

Loderer, Benedikt (2009):

Die Probe aufs Exempel, in: Beilage zum Hochparterre Nr. 6-7/ 2009, S.28

Loderer, Benedikt (2009):

Heimatliche Internationalität, in: Beilage zum Hochparterre Nr. 6-7/ 2009, S. 4

Loderer, Benedikt (2009):

Hof, Gasse und Platz...sind die Stadtbausteine, in: Beilage zum Hochparterre Nr. 6-7/ 2009, S. 16

Loepfe, Andreas:

Präsident des Verwaltungsrates der CUREM AG, Geschäftsführer der INREIM AG

Telefonauskunft vom 14.05.2010

Marti, Rahel (2010):

Aufbruch zur Wohnstadt, Beilage zum Hochparterre Nr. 4/ 2010, S.16

Meyer, Barbara:

Stadt Schlieren, Projektleiterin Stadtentwicklung

Schriftverkehr vom 15.07.2010/ 19.07.2010/ 02.08.2010

Muhmenthaler, Walter:

Leiter Areal- & Projektentwicklung Sulzerareal

Schriftverkehr vom 03.06.2010/ 04.06 2010/ 08.07.2010

Osmann, Yassir:

Dipl Architekt ETH SIA, Partner MOKArchitecture AG

Schriftverkehr vom 15.06.2010

Pantucek, Peter:

Teamleiter Verkauf und Vertragswesen, Allreal

Schriftverkehr vom 07.06.2010

parkside, Schlieren:

<http://www.parkside-schlieren.ch/index.php?id=wohnungen>

(Abrufdatum: 01.07.2010)

Quartierbelebung durch EG-Nutzung -

Markt oder Lenkungsmassnahmen (2008):

<http://www.fmb-ssg.ch/index.php?Page=X03&ID=7>

(Abrufdatum: 15.05.2010)

richti wallisellen: Geschichte/Ausgangslage

<http://www.richti.ch/richti/geschichte.htm>

(Abrufdatum: 12.07.2010)

richti wallisellen: Geschichte/Richtprojekt

<http://www.richti.ch/richti/geschichte/richtprojekt.htm>

(Abrufdatum: 12.07.2010)

richti wallisellen: Fakten und Zahlen

<http://www.richti.ch/richti/aktuell/fakten.htm>

(Abrufdatum: 12.07.2010)

richti wallisellen: Wohnen und Arbeiten :

<http://www.richti.ch/richti/wohnenarbeiten.htm>

(Abrufdatum: 12.07.2010)

Salewski, Christian:

Dozent/Wissenschaftlicher Assistent

Institut für Städtebau, ETH

Schriftverkehr vom 05.08.2010

Sächsisches ExistenzgründerNetzwerk (2009):

Standortfaktoren: Beispiel Einzelhandel

http://www.existenzgruendung-sachsen.de/servlet/link_text?link_id=11092&ref_knoten_id=27966&ref_detail=portal&ref_sprache=deu, 2009

(Abrufdatum: 12.05.2010)

Schmid, Lorenz:

Projektleiter Stadtentwicklung Winterthur

Schriftverkehr vom 14.06.2010

Schweizer, Albert:

Schlieren macht vorwärts, Stadt Schlieren, 2005 (genaues Datum unbekannt),

S. 3-15, S.17-19

Schweizer, Albert:

Stadt Schlieren, Bereichsleiter Liegenschaften

Gespräch vom 08.05.2010

Sulzerareal Winterthur Stadt (2003-2009):

<http://www.sulzerareal.com/sulzerareal/index.html>

(Abrufdatum: 02.05.2010)

Sulzerareal Winterthur Stadt (2003-2009): Eine kurze Geschichte,

<http://www.sulzerareal.com/sulzerareal/geschichte.html> , 2003 - 2009,

(Abrufdatum: 10.05.2010)

Sulzerareal Winterthur Stadt (2003-2009): Kesselhaus

<http://www.sulzerareal.com/projekte/kesselhaus.html> , 2003 - 2009

(Abrufdatum: 12.05.2010)

Stadt Schlieren:

<http://www.schlieren.ch/schule/de/schule/schulhaeuser/>

(Abrufdatum: 04.07.2010)

Sturzenegger, Mark (2009):

Ein Quartier entsteht, 2009, Präsidialdepartement, Statistik, Stadt Zürich, S.10 & S.14

<http://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationsdatenbank/>

Analysen/A_006_2009.html

(Abrufdatum: 05.05.2010)

Wehrheim, Jan (2007):

Shopping Malls, soziologische Betrachtung eines neuen Raumtyps, Wiesbaden, 2007, S. 191

Weichhart, Peter (1999):

Handel im Wandel - Die Folgen der Globalisierung, 1999

letzte Aktualisierung: Februar 2005

<http://homepage.univie.ac.at/peter.weichhart/Homepage/Forschung/Einzelhandel/Einzelhandel04.htm>

(Abrufdatum: 02.06.2010)

Westermann, Retho (2010):

Die neue Stadt wächst jenseits der Gleise, Beilage zum Hochparterre, Nr. 4/ 2010, S.24

Wikipedia: Einzelhandelszentralität

<http://de.wikipedia.org/wiki/Einzelhandelszentralit%C3%A4t>

(Abrufdatum: 23.06.2010)

Wirtschafts- und Standortförderung, Schlieren (2010):

Wohnen in Schlieren

(aktuells Faltblatt, genaues Erstellungsdatum unbekannt)

Wilhelmus, Gerd:

Geschäftsführer ECE Development GmbH&Co. KG

Telefonauskunft vom 08.05.2010

Woolfson, Nigel:

Vizechef Allreal

Schriftverkehr vom 29.07.2010

Züricher Verkehrsverbund (2010):

www.zvv.ch/de/fahrplan/online-fahrplan.html

8 Interviewpartner und Interviewleitfaden

Koops, Matthias

Diplom-Volkswirt, Ernsting's family GmbH & Co KG

Hugo-Ernsting-Platz / Industriestrasse 1, 48653 Coesfeld-Lette

Tel.: +49 (0)2546 77812 / Mobil: +49 (0)15117117659

Art der Befragung: per e-mail

Antwort erhalten am: 18.06.2010

Düll, Detlev

Distribution and Architecture Manager, SWAROVSKI (Schweiz) AG

Droeschstrasse 15, FL-9495 Triesen, Liechtenstein

<mailto:detlev.duell@swarovski.com>

Tel.: +423 399 5709 / Mobil: +41 79 668 1089

Art der Befragung: per e-mail

Antwort erhalten am: 29.06.2010

Masterthesis im Immobilienmanagement (CUREM),
Universität Zürich,
Karoline Vanin

Frage:

Welche wirtschaftlichen, architektonischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind maßgeblich dafür, ob Erdgeschossflächen attraktive Standorte für Einzelhandel, Dienstleister und Gastronomen sind?

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich würde Sie bitten, die unten genannten Faktoren bei der Suche nach neuen Standorten folgendermaßen zu bewerten:

0 = unwichtig

1 = wichtig, aber nicht ausschlaggebend

2 = ausschlaggebend

Bei einigen Faktoren habe ich noch eine Frage dazugeschrieben, es wäre sehr freundlich, wenn Sie diese kurz beantworten könnten.

Wirtschaftliche Faktoren:

_ Höhe des Mietzinses

Bewertung:

_ Länge der Vertragsbindung

Bewertung:

Ab welcher Vertragslänge schließen Sie einen Mietvertrag ab?

_ Art der Vertragsbindung

Bewertung:

Bevorzugen Sie das Entrichten eines fixen Mietzinses oder setzt sich die Miete aus einer Grundmiete und einer umsatzbezogenen Miete zusammen?

_ Größe der Mieteinheiten

Bewertung:

_ umliegende Nutzungen

Bewertung:

Würden Sie in einem Wohnquartier gleichermaßen eine Filiale eröffnen wie auf einer Einkaufsstraße oder in einem Büroviertel?

_ Incentives

Bewertung:

_ Magnetmieter

Bewertung:

Wie wichtig ist das Vorhandensein eines großen publikumswirksamen Retailers in Ihrer Nähe?

Architektonische Faktoren:

_ Raumhöhe über 3,50m

Bewertung:

_ barrierefreier Eingang

Bewertung:

_ großzügiges Stützraster

Bewertung:

Werden Die Ladenflächen häufig umgestaltet?

Kommt es oft vor, dass während der Mietzeit angrenzende Ladenflächen hinzugemietet werden oder Ladenfläche abgegeben wird?

_ Größe der Schaufensterfläche

Bewertung:

_ Anlieferung

Bewertung:

Erfolgen die Lieferung normalerweise über die Ladentüre oder durch Hintereingänge/ Tiefgaragen?

_ vorhandene Kundenstellplätze

Bewertung:

_ Gesamterscheinungsbild des Gebäudes

Bewertung:

_ Identität/ Kenntlichmachen der CI auf der Ladenfassade

Bewertung:

Städtebauliche Faktoren:

_ Lage im Quartier

Bewertung:

Profitieren Sie mehr von Laufkundschaft oder von gezielten Einkäufern?

_ Erreichbarkeit mit Auto & ÖV

Bewertung:

_ Nachbarschaft

Bewertung:

Ist das Vorhandensein direkter Konkurrenten ein Grund oder ein Hindernis für eine Filialeröffnung?

_ Außenraumnutzung

Bewertung:

Vielen herzlichen Dank für Ihre Zeit,
Karoline Vanin

9 Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

„Untersuchung der gezielten Belegung von Neubaugebieten unter dem Aspekt der Erdgeschossnutzung an den Beispielen Neu-Oerlikon, Sulzerareal (Winterthur), Schlieren West & Richti-Areal (Wallisellen)“

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Zürich, den 10.08. 2010

Karoline Vanin