

CUREM

Center for Urban & Real Estate Management - Zurich

Masterthesis

Zur Erlangung des
Master of Science in Real Estate (CUREM)

Die Veränderung von Stadtteilen und die Möglichkeiten der Stadtentwicklung

Name:	Diener, Florian
Adresse:	Forchstrasse 67, 8032 Zürich
Eingereicht bei:	Dr. Leuthold, Heiri Wehrli – Schindler, Brigit
Abgabedatum:	18. August 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Begriffe und Definitionen	2
3	Stadtentwicklung in der Theorie	4
	3.1 Lebensqualitätbestimmende Faktoren	4
	3.1.1 Physische Faktoren	4
	3.1.2 Konsumtive Faktoren	5
	3.1.3 Soziale Faktoren	6
	3.2 Mögliche Ursachen für die Veränderung von Stadtteilen und deren Folgen	6
	3.2.1 Exogene Ursachen	6
	3.2.2 Endogene Ursachen	8
	3.3 Steuerungsinstrumente der öffentlichen Hand für Stadtteile	9
	3.3.1 Verbesserung der physischen Faktoren	9
	3.3.2 Verbesserung der konsumtiven Faktoren	11
	3.3.3 Verbesserung der sozialen Faktoren	11
	3.4 Fazit	12
4	Untersuchung der Stadt Zürich	13
	4.1 Die Stadt Zürich	13
	4.1.1 Allgemeines zu Zürich heute	13
	4.1.2 Die Entwicklung von Zürich seit Mitte der 90er-Jahren	14
	4.1.3 Stadtentwicklung in Zürich	15
5	Untersuchung des Langstrassenquartiers	17
	5.1 Das Langstrassenquartier	17
	5.2 Lebensqualitätbestimmende Faktoren im Langstrassenquartier	18
	5.2.1 Physische Faktoren	18
	5.2.2 Konsumtive Faktoren	19
	5.2.3 Soziale Faktoren	19
	5.3 Ursachen für die Entwicklung des Langstrassenquartiers	20
	5.3.1 Exogene Ursachen	20
	5.3.2 Endogene Ursachen	22

5.4	Massnahmen der Stadt Zürich zur Aufwertung des Langstrassenquartiers	24
5.4.1	Verbesserung der physischen Faktoren	25
5.4.2	Verbesserung der konsumtiven Faktoren	28
5.4.3	Verbesserung der sozialen Faktoren	28
5.5	Fazit	30
6	Untersuchung des Quartiers Schwamendingen	32
6.1	Das Quartier Schwamendingen	32
6.2	Lebensqualitätbestimmende Faktoren im Quartier Schwamendingen	33
6.2.1	Physische Faktoren	33
6.2.2	Konsumtive Faktoren	34
6.2.3	Soziale Faktoren	34
6.3	Ursachen für die Entwicklung des Quartiers Schwamendingen	34
6.3.1	Exogene Ursachen	35
6.3.2	Endogene Ursachen	36
6.4	Massnahmen der Stadt Zürich zur Aufwertung des Quartiers Schwamedingen	37
6.4.1	Verbesserung der physischen Faktoren	37
6.4.2	Verbesserung der konsumtiven Faktoren	38
6.4.3	Verbesserung der sozialen Faktoren	39
6.5	Fazit	41
7	Fazit	44
	Literaturverzeichnis	46

Die Veränderung von Stadtteilen und die Möglichkeiten der Stadtentwicklung

1 Einleitung

Städte und deren Stadtteile sind ständigen Veränderungen unterworfen. Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit den Fragen, wie sich die Lebensqualität in einem Stadtteil definiert, welche Ursachen diese verändern und inwiefern die öffentliche Hand darauf Einfluss nehmen kann. Als Ausgangslage wurden Zürcher Stadtteile ausgewählt, die in den vergangenen Jahren negative Veränderungen erlebt haben und die Stadt als Reaktion aktiv mit Massnahmen in die Entwicklung eingegriffen hat. Die Problemstellung ist mit welchen Instrumenten die öffentliche Hand eingreifen kann und wie effizient diese Instrumente sind.

Es soll aufgezeigt werden, was Ursachen für Stadtteilveränderungen sind, mit welchen Massnahmen die öffentliche Hand eine schlechte Lebensqualität wieder korrigieren kann und wie zielführend diese Massnahmen sind.

Nach den Begriffserklärungen teilt sich die Arbeit in einen theoretischen und einen praktischen Teil. Im theoretischen Teil werden die lebensqualitätsbestimmenden Faktoren beschrieben, anschliessend die Ursachen, welche die Lebensqualität negativ beeinflussen, und schliesslich, mit welchen Instrumenten die öffentliche Hand die Lebensqualität wieder verbessern kann. Die lebensqualitätsbestimmenden Faktoren werden jeweils in physische, konsumtive und soziale Faktoren gegliedert, die Ursachen in exogene und endogene. Im praktischen Teil werden nach einem Überblick über die Stadt Zürich die Quartiere Langstrasse und Schwamendingen nach dem Raster des theoretischen Teils untersucht.

2 Begriffe und Definitionen

Die öffentliche Hand

Mit dem Begriff öffentliche Hand wird die Gesamtheit der Körperschaften des öffentlichen Rechts, also in der Schweiz insbesondere Bund, Kantone, Gemeinden und andere verselbständigte öffentlich rechtliche Einheiten gemeint.¹

Gentrification

Henkel definiert Gentrification als Prozess des Austausches statusniedriger durch statushöhere Bevölkerung in einem Wohngebiet.²

Lebensqualität

Als Basis für eine Definition von Lebensqualität eignen sich die Kriterien, welche die Mercer-Studie zur Rangierung der Lebensqualität in Städten verwendet.³ Untersucht werden verschiedene Kriterien wie unter anderem politische und wirtschaftliche Situation, Gesundheitsversorgung, Unterhaltungsangebot, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Wohnsituation und Umweltfragen.

Private Immobilieninvestoren

Private Kapitalanleger, der langfristig Geld in Immobilien investiert. Dies kann eine juristische oder natürliche Person sein, wobei in der folgenden Arbeit grundsätzlich auf juristische Personen Bezug genommen wird.

Stadtteil / Quartier

Der Begriff Stadtteil ist identisch mit dem Begriff Quartier. Es handelt sich um ein geografisch abgegrenzten und mit eigenem Namen versehene Teil einer Stadt oder

¹ Vgl. auch: http://lexikon.meyers.de/meyers/Öffentliche_Hand, August 2008.

² Henkel, Knut, S. 26.

³ Vgl. auch: <http://www.mercer.com/referencecontent.htm?idContent=1128060>, August 2008.

Gemeinde. Entweder handelt es sich um ehemalige selbständige Gemeinden die eingemeindet wurden oder um Viertel, die durch Bauaktivitäten neu entstanden sind. Da in der deutschen Literatur der Begriff Stadtteil verwendet wird, wird im theoretischen Teil der Arbeit dieser Begriff verwendet. Im Fallbeispiel wird der Begriff Quartier verwendet, da in Zürich Stadtteile so bezeichnet werden.

Stadtteilmanagement und Stadtteilentwicklung

Stadtteilmanagement respektive Quartierentwicklung ist bis anhin kein einheitlich definierter Begriff. Meines Erachtens ist die breite Definition von Monika Alisch zutreffend: „Die Kernfunktion des Stadtteilmanagements ist vor allem die eines Strukturschaffenden Instruments. Ziel ist es, kleinräumige Rahmenbedingungen für soziale und ökonomisch nachhaltige Entwicklungsprozesse herzustellen. Es ist somit weder Betreuungsinstanz noch der verlängerte Arm der Verwaltung.“⁴

Stadt / Abgrenzung zu einem Stadtteil

Im Gegensatz zur Stadt funktionieren Stadtteile nicht in sich, sondern sind auf städtische Infrastrukturen angewiesen.

⁴ Alisch, Monika et al, S. 294.

3 Stadtentwicklung in der Theorie

3.1 Lebensqualitätbestimmende Faktoren

Die in der Folge aufgelisteten, lebensqualitätbestimmenden Faktoren sind nicht für alle Menschen gleich wichtig, sondern sehr subjektiv, haben doch junge Studierende völlig andere Vorstellungen von Stadtteilqualitäten als Familien oder Senioren. Es geht in der anschliessenden Abhandlung lediglich um die Darstellung der Faktoren, die einen Einfluss auf die Qualität haben und nicht um deren Bewertung. Fest steht aber, dass Faktoren wie Sicherheit, Sauberkeit, keine Immissionen und eine gute verkehrstechnische Erschliessung von allen geschätzt werden. Es kann zwischen physischen, konsumtiven und sozialen Faktoren unterschieden werden.

Die Qualität eines Stadtteils hängt zwingend mit der Qualität der Stadt als Ganzes zusammen. Von Infrastrukturen wie Bildungs-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen, oder auch geographische Gegebenheiten wie zum Beispiel dem Zürichsee können die Bewohner aller Stadtteile profitieren, was wiederum einen Einfluss auf die Qualität der einzelnen Stadtteile hat. Naheliegend ist, dass die Nähe zu diesen sogenannten Standortwerttreibern wiederum Einfluss auf die Qualität der einzelnen Stadtteile hat. Jedoch hat ein Bewohner des Stadtkreises 4 in Zürich keine Vorteile von der Aussicht und Ruhe des Wohnquartiers Zürichberg. Im Folgenden beschränke ich mich auf die Faktoren, welche direkten Einfluss auf die Qualität von Stadtteilen haben.

3.1.1 Physische Faktoren

Sicherheit und Sauberkeit

Die Sicherheit ist ein Grundbedürfnis und nur wenn dieses gegeben ist, kann sich ein Stadtteil entwickeln und prosperieren. Kriminalität beeinflusst einen Stadtteil negativ.

Architektur, Bestandesstruktur und Planung

Die Architektur der unterschiedlichen Bauten in einem Stadtteil ist selten einheitlich. Dennoch ist oft ein übergeordneter Stil zu erkennen aufgrund ähnlicher Errichtungspe-

rioden, wie beispielsweise im Zürcher Wohnquartier Hottingen, wo Altbauten vorherrschen. Im Weiteren spielt die Planung und Gestaltung von Freiräumen, Plätzen und Strassen eine wichtige Rolle. Die Architektur inklusive Landschaftsarchitektur, aber auch die Nutzung des aktuellen Gebäudebestandes⁵, prägt das Bild eines Stadtteils.

Immissionen

Starke Immissionen, also die Exponiertheit zu Störfaktoren aller Art, haben einen negativen Einfluss auf die Qualität von Stadtteilen. Beispiele sind Lärm, Luftschadstoffbelastung, Gestank oder auch Lichtverschmutzung.

Infrastruktur

Infrastrukturen sind langlebige Grundeinrichtungen der öffentlichen Hand wie Autobahn- und Bahnanschlüsse, Verbindung zum Flughafen,⁶ Gesundheitseinrichtungen und Ausbildungsstätten. Auch private Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten werden als Infrastruktur betrachtet.⁷ Gewisse Infrastrukturen decken die Bedürfnisse der ganzen Stadt ab, so dass folglich die Distanz des Stadtteils zu den Einrichtungen entscheidend ist.

3.1.2 Konsumtive Faktoren

Erlebnisdichte

Mit dem Begriff Erlebnisdichte wird die Lebendigkeit eines Quartiers umschrieben. Eine Erlebnisdichte entsteht durch unterschiedliche Nutzungen in einem Stadtteil. So ist diese in Zürich am Zürichberg sehr tief, da in diesem Gebiet nur gewohnt wird. Ganz im Gegensatz zur hohen Erlebnisdichte des Kreis 4, wo diverse Nutzungen bestehen und man schliesslich nicht nur wohnt, sondern auch arbeitet, ausgeht und einkauft.

⁵ Wüest & Partner, Methodenbeschrieb Standort- und Marktrating, S. 4.

⁶ Vgl. auch Wüest & Partner, Methodenbeschrieb Standort- und Marktrating, S. 4.

⁷ Wüest & Partner, Methodenbeschrieb Standort- und Marktrating, S. 4.

3.1.3 Soziale Faktoren

Soziale Durchmischung

Die soziale Durchmischung beschreibt, wie sich die Bewohner eines Stadtteiles zusammensetzen. Die Bewohner können unterschieden werden nach Ethnien, Migranten, Alter, Qualifikation und Einkommen.

3.2 Mögliche Ursachen für die Veränderung von Stadtteilen und deren Folgen

Stadtteile und ihr Qualitätsfaktoren sind ständigen Änderungen unterworfen. Mögliche Ursachen für die Veränderungen von Stadtteilen können sehr vielfältig sein. Ich werde mich im Folgenden auf diejenigen beschränken, die nicht von der lokalen Politik bzw. lokalen öffentlichen Hand initiiert werden. Dabei können endogene und exogene Ursachen unterschieden werden.

3.2.1 Exogene Ursachen

Wirtschaftszyklen

Die verschiedenen Wirtschaftszyklen beeinflussen die Stadt als Ganzes und folglich auch einzelne Stadtteile sehr direkt. In Boomjahren ist Liquidität vorhanden, Firmen investieren und expandieren, es wird viel gebaut und Immobilien sind gut vermietet. Städte prosperieren in diesen Zeiten und ziehen Leute an, wie es in Zürich in den letzten Jahren geschehen ist. In schlechten Zeiten hingegen wendet sich das Blatt und es finden gegenteilige Handlungen statt, was im Extremfall zu „Verslumungen“ von Stadtteilen führen kann. Die Wirtschaftszyklen beeinflussen die Veränderungsprozesse in Städten also sehr direkt.

Migration

Migration und Stadtentwicklung hängen eng zusammen. Immigranten bringen Veränderungen in Städte und einzelne Stadtteile. Je nach Qualifikation, Bildung und Anzahl der Immigranten unterscheiden sich die Veränderungsprozesse. So verursachte beispielsweise die grosse Anzahl Immigranten aus Billiglohnländern in Zürich-Schwamendingen in den 90er-Jahren eine Verängstigung bei der lokalen Bevölkerung. Die hochqualifizierten Immigranten hingegen treiben zur Zeit in Zürich die Immobilienpreise in die Höhe.

Soziologische Entwicklungen

Auch die Lebensstile in den Industrieländern ändern sich stetig. So galt es früher als oberstes Ziel, an den Stadtrand respektive in die Agglomeration in ein Einfamilienhaus zu ziehen und Kinder zu haben. Diese Werte haben sich gewandelt; die Teilnahme am Leben in der Stadt mit seinen vielfältigen Angeboten ist bei der jungen Bevölkerung im Trend.⁸ Durch die erhöhte Nachfrage von Gutverdienenden nach Wohnraum in der Innenstadt wurden Gebäude modernisiert und die Mieten verteuert. Die bisherigen Bewohner waren meistens Menschen mit tiefem Einkommen und konnten sich den innenstadtnahen Wohnraum nicht mehr leisten. Der Überbegriff für diesen qualitativen Bevölkerungsaustausch wird als Gentrification bezeichnet.⁹

Dieser neue Lebensstil kann auch mit gesellschaftlicher Individualisierung umschrieben werden. Gesellschaftliche Individualisierung steht generell für die Loslösung von der traditionell bürgerlichen Lebensform und für die Hinwendung zu alternativen Lebensformen.¹⁰ Dieser Wandel prägt die Wohnansprüche, was in einer grossen Nachfrage an Einpersonenzimmern resultiert. Auch der Anteil an zusammen lebenden Paaren hat zugenommen, wohingegen grössere Haushalte an Bedeutung verloren haben.

Im Weiteren führt der steigende Wohlstand, der den Luxus, in einem eigenen Haushalt zu leben, erst möglich macht sowie demografische Faktoren zur Verkleinerung der Haushaltsgrössen. Diese neue Nachfrage führte zu Reaktionen von Investoren und der

⁸ Blasius, Jörg, S. 358.

⁹ Blasius, Jörg, S. 354.

¹⁰ Heye, Corinna / Leuthold, Heiri, S. 22.

öffentlichen Hand im Wohnungsbau wie es im Raum Zürich West beispielhaft zu sehen ist.

Medien

Die heutigen Medien können in kurzer Zeit Information sehr breit streuen und bilden so Meinungen bei den Menschen. Oft werden Fakten übertrieben dargestellt oder interpretiert, so hat sich beispielsweise das Image von Schwamendingen aufgrund diverser negativer Medienberichte verschlechtert.

3.2.2 Endogene Ursachen

Nutzungsänderung

Eine Nutzungsänderung steht immer dann an, wenn die Nutzung eines Areals oder einer Immobilie nicht mehr zeitgemäss ist. In der Schweiz sind Nutzungsänderungen von Stadtteilen oft auf das Verschwinden der Industrie zurückzuführen wie im bereits genannten Beispiel Zürich West zu sehen ist. Gründe dafür sind das Verschwinden ganzer Industriezweige, Fusionen und Verkäufe von Firmen oder höhere Produktionskapazitäten auf kleinerer Fläche.¹¹ Oft animieren auch Immobilieninvestoren Industriefirmen, die Produktion aus der Innenstadt nach ausserhalb zu verlegen.

Investitionen von Privaten

Projekte von privaten Investoren können vor allem in der Anfangsphase von Gentrification-Prozessen die Entwicklung von Stadtteilen stark beeinflussen, nämlich dann, wenn Stadtteile beliebt werden, jedoch noch keine attraktive Wohnmöglichkeiten bestehen. Durch das Errichten solcher Bauten ziehen statushöhere Bewohner ein, welche dem Quartier ein neues Image geben und die Gentrification erst richtig auslösen. In Städten, wo Expansionsmöglichkeiten bestehen, kreieren Investoren ganze neue Wohn-, aber auch Bürostadtteile wie beispielsweise Canary Wharf in London. Auch grosse Ein-

¹¹ Roch Philippe / Rumley, Alain.

kaufscenter wie das Sihlcity in Zürich Enge beeinflussen die unmittelbare Umgebung und dadurch den Stadtteil.

3.3 Steuerungsinstrumente der öffentlichen Hand für Stadtteile

Mit welchen Instrumenten kann die öffentliche Hand auf die erwähnten negativen Veränderungen reagieren? Respektive wie kann sie die Faktoren welche die Lebensqualität bestimmen verbessern? Die öffentliche Hand hat verschiedene Möglichkeiten in die Entwicklung von Stadtteilen einzugreifen. Dabei gibt es jedoch kein Instrument, das auf alle Stadtteile anzuwenden ist, so wie es auch keine normative Vorstellung des „Idealstadtteils“ gibt.¹²

3.3.1 Verbesserung der physischen Faktoren

Sicherheit und Sauberkeit schaffen

Für viele Sicherheitsvorkehrungen ist die Bevölkerung selber verantwortlich wie beispielsweise Türen und Fenster der Wohnungen zu schliessen.¹³ Hauptverantwortlich bleibt jedoch die Polizei; sie wirkt präventiv und ist bei Vorfällen zur Stelle und verfolgt Verbrechen. Die Polizei ist oft auch das einzige Mittel, um der Bevölkerung durch Präsenz ein sicheres Gefühl zu geben.

Infrastruktur verbessern

Durch die Verbesserung von Infrastrukturen kann die Qualität eines Stadtteils unmittelbar positiv beeinflusst werden und durch die Wahl der Art dieser Infrastruktur kann die Entwicklung eines Stadtteils gesteuert werden. So kann die öffentliche Hand beispielsweise in einem Stadtteil Schulhäuser errichten und so die Familienfreundlichkeit erhöhen.

¹² Alisch, Monika, S.13.

¹³ Maurer, Esther, S.31.

Festlegung der Bau- und Zonenordnung

Durch die Bau- und Zonenordnung und durch Gestaltungspläne bei grösseren Arealen kann die Nutzung und das Stadtbild direkt gesteuert werden. Dies ist oft das effizienteste Instrument, um Leitbilder, welche die öffentliche Hand mit Grundeigentümer entwickelt, rechtsverbindlich zu gestalten.

Verkehrs- und Raumplanung

Durch die Verkehrsplanung kann gesteuert werden, wo sich der Verkehr konzentriert und wo verkehrsarme Strassen geführt werden. Dies beeinflusst wiederum die Gebäudenutzung. Wo Plätze und Freiräume entstehen sollen, kann mittels der Raumplanung bestimmt werden. Es ist jedoch zu sagen, dass diese Mittel in dicht bebauten Städten wie Zürich zum Einsatz kommt.

Direkte Investitionen in Immobilien

Die öffentliche Hand kann durch den Erwerb von Immobilien deren Nutzung bestimmen. So kaufte die Stadt Zürich Mitte des 20. Jahrhunderts Landwirtschaftsländereien am nördlichen Rand der Stadt Zürich und plante gezielt das Wohnquartier Schwamendingen. Weiter hat sie vor kurzem damit begonnen, Milieuimmobilien im Langstrassenquartier zu erwerben, mit dem Ziel, das Sexgewerbe aus dem Quartier zu verdrängen.

Private Immobilieninvestoren unterstützen

In Zürich galt bis in die 90er-Jahre die Maxime einer strikten Trennung zwischen behördlicher Raumplanung und den Interessen der Wirtschaft: Behörden und Politik sollten mit vorwiegend rechtlichen Instrumenten wie etwa der Bau- und Zonenordnung lediglich die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft vorgeben. Heute hat sich diese klare Trennung aufgelöst; innerhalb kooperativer Verfahren berücksichtigen die städtischen Behörden wirtschaftliche Aspekte und auch private Investoren beziehen städte-

bauliche und gesellschaftliche Aspekte ein.¹⁴ Nach diesem Prinzip wurde der Stadtteil Zürich-West entwickelt.

3.3.2 Verbesserung der konsumtiven Faktoren

Förderung des Gewerbes

Zur Förderung des Kleingewerbes im Zürcher Langstrassenquartier werden zweckgebundene günstige Kredite vergeben. Das genaue Prinzip wird unter 5.4.2 erläutert.

3.3.3 Verbesserung der sozialen Faktoren

Soziale Projekte

Durch soziale Projekte wird das Zusammenleben der Anwohner innerhalb eines Stadtteils gefördert entsprechend den verschiedenen Bedürfnissen. Insbesondere die Integration von Immigranten ist in fortschrittlichen Städten entscheidend.

Marketing- und Imagekampagnen

Oft ist der Ruf eines Stadtteils schlechter, als der Stadtteil tatsächlich ist. Daher sind imagefördernde Massnahmen zunehmend ein wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung. Bleibt ein schlechtes Image aber haften und wird eine erfolgreiche Entwicklung nahezu unmöglich, können noch so viel Massnahmen getroffen werden um ein Stadtteil aufzuwerten.¹⁵

Einbindung und Beteiligung der Bewohner

Die Möglichkeiten der Bewohneraktivierung sind vielfältig und müssen jeweils der Situation angepasst werden. Sie reichen vom Einstieg durch Befragung über räumliche Themen oder auf Themen bzw. Zielgruppen-bezogene Versammlungen, spezifische Einzelaktionen wie Feste, kulturelle Veranstaltungen bis hin zu regelmässig tagenden

¹⁴ Würth, Mark, S. 5.

¹⁵ Van Altena, Vanessa, S. 7.

Gruppen oder Anwohnerkomitees. Erfolgsentscheidend ist, dass die Themen mit Betroffenheit oder Neugierde besetzt sind. Daher ist es entscheidend, dass Aktionen in Stadtteilen von „unten nach oben“ geplant werden: Bürger und Bürgerinnen werden befragt, Bedarfe erhoben, Vorschläge abgefragt und Interessen geordnet.¹⁶

Partnerschaftliche Projekte: öffentl. Hand / private Investoren

In England wird bereits seit den 90er-Jahren versucht, die Stadtteilentwicklungspolitik über partnerschaftliche Modelle zu reformieren. Private Unternehmen machen ihre Unterstützungsleistungen in der Regel von einem direkten Nutzen abhängig. Neben einem unmittelbaren Profit durch die Schaffung neuer Absatzmärkte oder steuerlichen Vorteilen stehen dabei vor allem Imagegewinn, PR-Aktivitäten und lokale Interessen im Vordergrund. Die Beteiligung findet am häufigsten über Projekte statt, bei denen im weitesten Sinne Kinder und Jugendliche im Mittelpunkt stehen, sodass eine möglichst grosse emotionale Publikumswirkung entsteht.¹⁷ Diese Aktivitäten sind als erweitertes Sponsoring zu verstehen im Sinne einer stadtteilorientierten Einmischungsstrategie der Unternehmen. Projekte dieser Art gibt es in der Schweiz noch fast nicht.

3.4 Fazit

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die öffentliche Hand auf verschiedenen Ebenen die Entwicklung von Stadtteilen lenken und somit die Lebensqualität verbessern kann. Es ist zu erwähnen, dass die Auflistung kaum abschliessend ist und sicherlich noch neue Instrumente entwickelt werden. Weiter ist die Zuordnung der verbessernden Massnahmen nicht als eindeutig zu sehen, da die einzelne Massnahme immer auch eine Verbesserung verschiedenen Faktoren mit sich bringt. Auf Ursachen wie Wirtschaftszyklen, Migrationsströme oder soziologische Entwicklungen kann nur eine reaktive Aktion folgen, es ist also schwierig präventiv Stadtentwicklung zu betreiben. Die möglichen Massnahmen unterscheiden sich in ihrer Wirkung stark. So kann gesagt werden, dass bei Massnahmen zur Verbesserung der physischen Faktoren leichter ein Erfolg zu prognostizieren ist als bei Massnahmen zur Verbesserung der sozialen Faktoren wie im praktischen Teil illustriert wird.

¹⁶ Hinte, Wolfgang, S.160-164.

¹⁷ Vogt, Axel, S. 226.

4 Untersuchung der Stadt Zürich

4.1 Die Stadt Zürich

Einleitend zur Entwicklung von ausgewählten Quartieren der Stadt Zürich wird die Entwicklung der Stadt als Ganzes kurz beleuchtet, da ein unmittelbarer Einfluss auf die Quartiere besteht. Die Stadt wiederum hängt von nationalen und internationalen Rahmenbedingungen und Zyklen ab, deren genauere Untersuchung jedoch den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde.

4.1.1 Allgemeines zu Zürich heute

Zürich liegt in der Metropolregion Nordschweiz und bildet das wichtigste Zentrum in der Region. Innerhalb von Europa liegt Zürich sehr zentral und ist durch den internationalen Flughafen in Kloten weltweit gut erschlossen. Die nationale Erschliessung ist gewährleistet durch das weltweit dichteste Eisenbahnsystem mit dem Hauptakteur SBB sowie durch die direkten Anschlüsse an die Nationalstrassen. Auf kantonaler Ebene ist insbesondere das S-Bahn-Netz zu erwähnen, welches Zürich mit der Agglomeration sehr erschliesst.

Die Bildungs- und Forschungsstätten ETH und Universität sind international anerkannt und ziehen zunehmend auch ausländische Studierende an. Das kulturelle Angebot ist für eine eher kleine Stadt wie Zürich sehr breit und Institutionen wie beispielsweise das Opernhaus auch über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Aufgrund der vielen hochqualifizierten Arbeitskräfte, der Rechtssicherheit, der lokalen Lage in Europa, der guten Infrastruktur sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen ist Zürich als Standort für Wirtschaftsunternehmen sehr attraktiv. Auch sind ausländische Arbeitsnehmende gewillt, nach Zürich zu ziehen, da das Lohnniveau hoch ist und die Lebensqualität stimmt. Der Hintergrund der Immigranten hat sich stark geändert; dominant sind nicht mehr schlecht ausgebildete aus Tieflohnländern sondern hochqualifizierte, insbesondere aus Deutschland. Zürich ist ein Ort mit sozialer Differenzierung und

ausgeprägter Heterogenität; die Unterschiede zwischen Arm und Reich sind hier besonders virulent.¹⁸

Die beiden Quartiere Langstrasse und Schwamendingen, welche anschliessen untersucht werden sind von ihrer Entwicklungsgeschichte her spannend. Im Vergleich zu anderen Quartieren in der Stadt Zürich sind diese Gebiete starken Veränderungen unterworfen, so dass die öffentliche Hand verschiedene Massnahmen ergreifen muss. Um die im theoretischen Teil beschriebenen Faktoren, Ursachen und Massnahmen zu veranschaulichen sind die Quartiere gut geeignet.

4.1.2 Die Entwicklung von Zürich seit Mitte der 90er-Jahren

Die hohe Lebensqualität von heute entwickelte sich jedoch erst ab dem Umschwung zur Jahrtausendwende. Mitte der 90er-Jahren machte Zürich vor allem mit negativen Schlagzeilen von sich hören wie Drogenproblemen, rückläufigen Steuereinnahmen und steigenden Soziallasten. Dies führte zu einer eigentlichen Stadtflucht der Bevölkerung in die Agglomeration. Zurückgeblieben waren mehrheitlich Alte, Ausländerinnen und Ausländer, Arbeitslose und Auszubildende was mit dem Begriff der „A-Stadt-Bildung“ umschrieben wird.¹⁹ Der Stadt- und Regionalökonom René L. Frey gab zu dieser Zeit der Reurbanisierung von Zürich wenig Kredit: „In der Schweiz hatte die Stadt kaum eine Chance, sich als solche zu etablieren, weil die Phase der Urbanisation allzu rasch in die Phase der Suburbanisation und Deurbanisation umschlug. Eine urbane schweizerische Gesellschaft im strengen Sinne konnte sich gar nicht entwickeln.“

Grund für den Umbruch war vor allem der konjunkturelle Aufschwung. So wie Zürich stark unter der Rezession gelitten hat, konnte die Stadt als erste und am stärksten vom konjunkturellen Aufschwung profitieren.²⁰ Nach grossen Leerständen im Büromarkt war bereits im Jahr 2000 von einer Knappheit die Rede. Die Entwicklung der grossen Industriebrachen im Westen und Norden der Stadt wurden in Angriff genommen. Insbesondere wurde das neue Zürich-West entdeckt und gepriesen; es wurde Symbol für Zürichs „Entzwinglianisierung“. Wiederum waren es die Medien, die das Image von Zü-

¹⁸ Höpflinger, François, S. 22.

¹⁹ Heye, Corinna / Leuthold, Heiri, S. 16.

²⁰ Wehrli-Schindler, Brigit, S. 260.

rich prägen, diesmal im positiven Sinn. Schliesslich war der Trend klar: Stadtleben und urbanes Wohnen war wieder angesagt.²¹

Nicht nur Zürich erlebte eine Reurbanisierung, vielmehr handelt es sich dabei um ein generelles Phänomen, das sich in den meisten westlichen Industriestaaten beobachten lässt. Es sind nicht nur wirtschaftliche Faktoren, die den Einzug der Ober- und Mittelschicht zurück in die Stadt auslösen, sondern auch die Pluralisierung, Individualisierung und Flexibilisierung von Arbeitswelten und Lebensstilen in der postindustriellen Gesellschaft.²²

Das grosse Problem war und ist jedoch der knappe Wohnraum. Die Investoren zögerten anfänglich, nutzen nun aber das grosse Potential des Wohnungsbaus. Die grossen Wohnbauprojekte in Zürich West werden problemlos vom Markt absorbiert werden. Trotz dieser diversen Bauaktivitäten wird es in absehbarer Zeit nur zu einer bescheidenen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen, denn insbesondere günstiger Wohnraum ist sehr rar.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich Zürich sehr positiv entwickelt hat seit den 90ern-Jahren, insbesondere weil es die Stadt versteht, wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit und Lebensqualität zu verbinden.²³

4.1.3 Stadtentwicklung in Zürich

In Zürich werden Steuerungsaktivitäten von Stadtteilen durch die Fachstelle für Stadtentwicklung initiiert und realisiert. Die Fachstelle wurde Mitte der 90er-Jahre im Zusammenhang mit der Neuorganisation der Zürcher Stadtverwaltung geschaffen. Die neue Fachstelle entstand, weil man zur Überzeugung gelangt war, dass sich die Stadtentwicklung nicht nur mit räumlicher Planung steuern lässt. Viel eher ist die Stadtentwicklungspolitik eine Querschnittsaufgabe mit räumlichen, sozialen, rechtlichen, wirtschaftlichen, ökologischen und organisationspolitischen Aspekten.²⁴

Die Stadtentwicklung Zürich umfasst heute die Bereiche Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Integrationsförderung und ist eine Schnittstelle zwischen Politik, Wirt-

²¹ Wehrli-Schindler, Brigit I, S. 261.

²² Heye, Corinna / Leuthold, Heiri, S. 16.

²³ Wehrli-Schindler, Brigit I, S. 263.

²⁴ Wehrli-Schindler, Brigit II.

schaft, Bevölkerung und Verwaltung, welche Entscheidungsgrundlagen für den Stadtrat erarbeitet.²⁵

²⁵ Leitbild Stadtentwicklung Zürich, Hg. Stadt Zürich, Stadtentwicklung, Zürich, November 2007.

5 Untersuchung des Langstrassenquartiers

5.1 Das Langstrassenquartier

Das Langstrassenquartier entwickelte sich im Zuge der Industrialisierung zur Immigrationszone tausender arbeitssuchender Menschen aus dem In- und Ausland. Gearbeitet wurde im Industriequartier und gewohnt im heutigen Kreis 4. Bereits damals zeichnete sich eine Konzentration unvermögender Leute ab.²⁶ Auch heute noch ist das Quartier dominiert von sozial Schwächergestellten, es gehört aber zu den vielfältigsten und lebendigsten Orten innerhalb der Stadt Zürich, was auf die die multikulturelle Zusammensetzung der Bevölkerung sowie die unterschiedlichen Nutzungen zurückzuführen ist. Traditionell ist es ein Wohnquartier mit einem grossen Angebot an günstigen Mietwohnungen.²⁷

Das Langstrassenquartier litt in den 80er- und insbesondere in den 90er-Jahren des 20. Jahrhunderts unter dem Sexgewerbe und der Drogenszene, was zu einer starken Abwanderung der Anwohner führte. Das Quartier erlebte eine dramatische Bevölkerungsabnahme von fast 21 Prozent zwischen 1990 und 2002.²⁸ Das Quartier wurde als sogenannter A-Stadtteil behandelt; als Ort der Armen, Alten, Arbeitslosen, Abhängigen und Ausländer-/innen.²⁹

Die Stadtentwicklung Zürich erkannte die Notlage und lancierte das Projekt Langstrasse PLUS. Im Vordergrund stand, die Lebensqualität der heutigen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner kurzfristig zu verbessern, langfristig zu gewährleisten und dem „normalen“ Gewerbe eine ertragreiche Zukunft zu ermöglichen.³⁰

Ich werde im Folgenden aufzeigen, was für Faktoren die Lebensqualität im Quartier prägten und prägen, wie es zum eigentlichen Tiefpunkt des Quartiers um das Jahr 2000 kam und mit welchen Mitteln die öffentliche Hand über das Projekt Langstrasse PLUS das Quartier wieder erfolgreich aufwertete.

²⁶ Berger, Christa / Hildebrand, Bruno / Somm, Irene, S.17.

²⁷ Wüest & Partner I, S. 1.

²⁸ Wüest & Partner I, S. 7.

²⁹ Wehrli-Schindler, Brigit II, S.257.

³⁰ Rolf Vieli, S. 4.

5.2 Lebensqualitätbestimmende Faktoren im Langstrassenquartier

5.2.1 Physische Faktoren

Sicherheit und Sauberkeit

Durch den intensiven Drogen-Kleindeal im öffentlichen Raum leidet die Sicherheit im Quartier. Weitere Faktoren, welche die Sicherheit gefährden, sind die Ballung der Sexindustrie und die illegale Prostitution. Die Verschmutzung ist eine Nebenfolge, welche vor allem auf Drogenabhängige und Alkoholiker, die sich im öffentlichen Raum aufhalten, zurückzuführen ist.

Architektur, Bestandesstruktur und Planung

Im Quartier überwiegen Nutzbauten und übrige Wohnhäuser, welche gemischt als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden. Der Anteil an Altbauten, die vor 1893 errichtet wurden, liegt über dem städtischen Mittel. Einfamilienhäuser finden sich sehr wenige.³¹ Im mittleren Teil der Langstrasse verfügen die meisten Wohnungen über eine geringe Zimmerzahl mit kleinen Zimmern. Im südlichen Teil befinden sich auch grosszügige Wohnbauten aus der Gründerzeit, die auch den heutigen Ansprüchen gerecht werden.³² Das Strassenbild hat sich gegenüber heute nur minimal verändert; die Architektur sowie die Bauzeiten sind heterogen. Die sogenannte Bäckeranlage war und ist die einzige grössere Grünfläche im Quartier, welche durch die Drogenszene besetzt war und erst durch das Projekt Langstrasse PLUS wieder zu einer Erholungszone aufgewertet wurde.

Immissionen

Verkehrsimmissionen belasten das Quartier vor allem von der Langstrasse aus, die die Funktion der Hauptverkehrsachse zwischen den Stadtkreisen 4 und 5 hat. Weiter ist es vor allem das Prostitutionsmilieu, das durch Freier und milieuorientierte Gastrobetriebe Lärmbelastungen verursachen.

³¹ Quartierspiegel Langstrasse, Statistik Stadt Zürich, 2007, S. 2.

³² Wüest & Partner I, S. 9.

Infrastruktur

Die für ein Quartier nötigen Infrastrukturen sind vorhanden. Wie im theoretischen Teil erwähnt ist die Distanz zu den städtischen Infrastrukturen von Bedeutung. Aufgrund der zentralen Lage des Quartiers ist diese sehr kurz, was positiv gewertet wird.

5.2.2 Konsumtive Faktoren

Erlebnisdichte

Die Erlebnisdichte ist während des ganzen Tages sehr hoch. Es wird nicht nur gearbeitet oder gewohnt, sondern das Quartier umfasst die ganze Vielfalt menschlicher Tätigkeiten und Beziehungen.³³ Diese Erlebnisdichte steht im Zusammenhang mit der heterogenen Zusammensetzung der Anwohner, des Milieus, Clubs und Gastrobetriebe. Traditionen werden hier weitergelebt, Läden und Restaurants entstehen mit traditionellen Produkten und Gerichten.

5.2.3 Soziale Faktoren

Soziale Durchmischung

Das Langstrassenquartier sowie das erweiterte Gebiet der Kreise 4 und 5 hat seine Bedeutung seit der Zeit der Industrialisierung bis in die Gegenwart als bevorzugtes städtisches Immigrationsgebiet nicht verloren.³⁴ Der Ausländeranteil ist im Quartier traditionell hoch und liegt seit dem Jahr 2002 bis heute bei über 40% bei einem städtischen Mittel von ca. 30%.³⁵ Diese Multikulturalität wird von den Anwohnern sehr geschätzt und sogar als höchste Qualität des Quartiers von den Anwohnern gesehen.³⁶ Die meist vertretene Altersklasse, über 50%, lag in der Zeitspanne 2002 bis 2006 zwischen 20 und

³³ Rolf Vieli, S. 5.

³⁴ Berger, Christa / Hildebrand, Bruno / Somme Irene, S. 20.

³⁵ Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003 resp. 2008, Bevölkerung, Bevölkerungsbestand.

³⁶ Leben im Langstrassenquartier, Befragung der Anwohner, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007, S. 37.

39 Jahren. Etwa ein Drittel der Anwohner ist zwischen 40 und 64 Jahren alt.³⁷ Kinder und Senioren sind also untervertreten.

5.3 Ursachen für die Entwicklung des Langstrassenquartiers

Im Gegensatz zum theoretischen Teil sind hier auch Ursachen aufgelistet die von der lokalen Politik oder der lokalen öffentlichen Hand ausgehen. Es kommt vor, dass Massnahmen Probleme lediglich verschieben oder sogar neue auslösen.

5.3.1 Exogene Ursachen

Wirtschaftszyklen

Ebenso wie die Stadt ist auch das Langstrassenquartier Wirtschaftszyklen unterworfen. Wirtschaftliche Depressionen schlagen sich dieser Art Quartier stärker nieder als anderswo, da es ein beliebtes Aufenthaltsgebiet ist für die in schwierigen zunehmende Anzahl Randständige. So war die zunehmende „Milieusierung“ in der ökonomischen Krise der 70er-Jahre besonders zu spüren.³⁸ Die Vermietung des eher kleinen Anteils Nutzräume von ca. 30% wird in einer Krise wohl kaum grosse Veränderung erleben.³⁹

Migration

Der relativ hohe Ausländeranteil im Langstrassenquartier führt zu einer Zunahme ethnischer Heterogenität. Der Grossteil stammt aus europäischen Ländern aus den tendenziell ärmeren Regionen Süd- und Südosteuropas. Dabei handelt es sich um traditionelle Rekrutierungsländer für vorwiegend gering qualifizierte ausländische Arbeitskräfte. Entsprechend ist auch das Einkommen der Anwohner im städtischen Vergleich unterdurchschnittlich. Die konsumtiven Angebote passen sich im Quartier dieser tiefen Kaufkraft an und für das Kleingewerbe sind die Umstände schwierig.

Diese relativ hohe Ausländerkonzentration manifestiert sich auch in der Zusammensetzung der Schulklassen. Die Primar- und Oberstufenklassen hatten 1995 einen Auslän-

³⁷ Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003 resp. 2008, Bevölkerung, Bevölkerungsbestand.

³⁸ Vieli, Rolf, S. 5.

³⁹ Quartierspiegel Langstrasse, Statistik Stadt Zürich, 2007, S. 15.

deranteil von über 70%,⁴⁰ was das Quartier bei der wohlhabenden Bevölkerung unbeliebt macht und einen Zuzug ausschliesst.

Die ausländische Wohnbevölkerung erweist sich zudem als wenig sesshaft. Oft dient das Quartier nur einer vorübergehenden Niederlassung und sobald ein sozialer Aufstieg oder eine Familiengründung erfolgt ist, wird weggezogen. Das ständige Kommen und Gehen von Menschen erschwert die Stabilisierung im Quartier.⁴¹

Nicht nur für die ausländischen Anwohner dient das Langstrassenquartier als Zwischenstation. Auch für die meisten jungen Anwohner ist das laute und urbane Leben für eine gewisse Zeit spannend und interessant. Steht jedoch eine Familienplanung an oder haben sich die finanziellen Verhältnisse verbessert, wird auch weitergezogen.

Traditionell sind auch gesellschaftliche Aussenseiter im Stadtteil ansässig wie Obdachlose, Entwurzelte, Alkoholiker, und sozial Deklassierte, die im Gebiet Nischen für ihre gesellschaftliche Randexistenz finden.⁴² Insbesondere zu Zeiten der starken Abwanderung der Bevölkerung aus dem Quartier wurde diesen Gruppen Raum geboten, was zu einer weiteren Abwertung führte.

Soziologische Entwicklungen

Wie bereits erwähnt, erlebte das Quartier einen erheblichen Bevölkerungsrückgang zwischen 1990 und 2002. Diese Zeitspanne spiegelt die Phase der Suburbanisierung, welche ich bereits unter 3.2.1 erwähnt habe, als das Bevölkerungswachstum in den Kernstädten stagnierte und die Abwanderung von Personen und Familien aus den citynahen Wohngebieten in die Agglomerationen einsetzte.⁴³ Dieser Suburbanisierungstrend war ein Phänomen, das man weltweit in Städten beobachten konnte und erklärt daher nur teilweise den Bevölkerungsschwund im Langstrassenquartier. Die Suburbanisierung war auch durch das Steuergefälle zwischen der Stadt und den Vororten begünstigt.⁴⁴

⁴⁰ Berger, Christa / Hildebrand, Bruno / Somm Irene, S. 21.

⁴¹ Berger, Christa / Hildebrand, Bruno / Somm Irene, S. 29.

⁴² Berger, Christa / Hildebrand, Bruno / Somm Irene, S. 31.

⁴³ Berger, Christa / Hildebrand, Bruno / Somm Irene, S. 20.

⁴⁴ Vieli, Rolf, S. 6.

Medien

Die Stigmatisierung des Quartiers durch eine spezifische Berichterstattung der Medien führte zu einer zusätzlichen Abwertung des Quartiers. Aber nicht nur in den 1990er-Jahren wurde schlecht über den Stadtteil geschrieben, sondern bereits 1896 schrieb ein Journalist des Schaffhauser Intelligenzblattes, dass „Diebs-, Raub und Mordgesindel hier leicht Unterkunft findet“. In der Gegenwart wurde insbesondere nach der Letten-schliessung das Gebiet als Ghetto beschrieben. Es wurden Verslumungs-Szenarien ge-schildert durch das Zusammentreffen der im Langstrassenquartier ansässigen Prostitu-ierten mit der Drogenszene.⁴⁵ Durch diese Berichterstattungen der Medien als Spiegel und Mitproduzenten der öffentlichen Meinung litt insbesondere der Ruf des Quartiers.

Lettenräumung

Im Anschluss an die Lettenräumung vom Februar 1995, nachdem dort über längere Zeit die Zürcher Drogenszene konzentrierte, verlagerte sich die Drogenszene schwerpunktmässig in die Stadtkreise 4 und 5, also auch in das Langstrassenquartier. Folgen waren Drogenkonsum sowie Drogenhandel im öffentlichen und im halböffentlichen Raum und die damit einhergehende Kriminalität und Verschmutzung.

5.3.2 Endogene Ursachen

Nutzungsänderung

Diverse Wohnliegenschaften im Langstrassenquartier wurden zweckentfremdet. Sie werden nicht mehr wie ursprünglich projektiert als Wohnraum genutzt sondern dienen dem Sexgewerbe und der illegalen Prostitution. Wie angedeutet sind die Eigentümer an einer Nutzungsänderung selten interessiert, da durch die Vermietung an das Gewerbe hohe Mietzinsen eingenommen werden können. Das Sexgewerbe im Quartier bringt weitere Probleme wie eine erhöhte Verkehrsbelastung durch umherkurvenden Freier, Kriminalität und Frauenhandel mit sich.

⁴⁵ Berger, Christa / Hildebrand, Bruno / Somm Irene, S. 26.

Investitionen von Privaten

Die Eigentümerstruktur der Immobilien im Langstrassenquartier ist im Vergleich zu anderen Quartieren sehr heterogen. Nur wenige Grundeigentümer besitzen mehr als eine Liegenschaft. Genossenschaften sowie institutionelle Eigentümer sind 2003 sehr schwach vertreten.⁴⁶ Institutionelle Anleger sehen in dem Gebiet dank der zentralen Lage ein grosses Potential und sind an Investitionen in den Immobilienmarkt grundsätzlich interessiert, jedoch von diversen Hindernissen abgehalten. Ein Grund sind die Banken, die dem Quartier gegenüber sehr zurückhaltend sind. Gewisse Banken nehmen überhaupt keine Finanzierung im Langstrassenquartier vor und andere sind sehr zurückhaltend. Weitere Hindernisse sind das generell hohe Immobilienpreisniveau, die feingliedrige Parzellenstruktur aus den Gründerzeiten, welche die Realisation von grösseren Projekten verunmöglicht sowie der Widerstand der Quartierbevölkerung bei Neubauprojekten.⁴⁷

Das hohe Preisniveau im Quartier ist auf die hohen Renditen aus der Vermietung an das Milieu und aus der Vermietung möblierter Einzelzimmer zurückzuführen. Seriöse Investoren können nicht mit solchen hohen Mieten rechnen und folglich auch unmöglich auf diesem Niveau kaufen. Diese hohen Renditen bewirken auch, dass für die betroffenen Grundeigentümer kaum Anreize für Investitionen in die veralteten Bausubstanzen bestehen.⁴⁸

Diese allgemeine und grundsätzliche Zurückhaltung seitens Investoren und Eigentümer hatte zur Folge, dass es sehr schwierig war, attraktiven Wohn- oder Büroraum zu finden, so dass die Mieter ausfielen, die das Quartier aufgewertet hätten. Das Ausfallen der Immobilieninvestitionen ist eher ein Grund für die anhaltende Misere im Quartier als eine Ursache für die negative Entwicklung.

Verkehrsplanung

Der Hauptgrund für Lärmimmissionen ist die stark befahrene Langstrasse, welche sich vom Limmatplatz im Stadtkreis 5 bis zur Badenerstrasse im Stadtkreis 4 zieht. Sie hat die Funktion der Hauptverkehrsachse zwischen den Stadtkreisen 4 und 5.

⁴⁶ Wüest & Partner I, S. 11.

⁴⁷ Wüest & Partner I, S. 26.

⁴⁸ Wüest & Partner I, S. 30.

5.4 Massnahmen der Stadt Zürich zur Aufwertung des Langstrassenquartiers

Lange wurde der Zusammenhang zwischen Sexgewerbe, Ausbeutung der Prostituierten und der Verlust an Lebensqualität im Quartier zu wenig erkannt, verharmlost und noch schlimmer romantisiert und die Kosten für die Allgemeinheit zu wenig in Rechnung gestellt. Insbesondere wurde der Schaden für ein Quartier, der durch ein schlechtes Image verursacht wird, lange Zeit unterschätzt.⁴⁹

So wurde 2001 im Langstrassenquartier das Projekt Langstrasse PLUS lanciert, mit dem kurzfristig eine rasche und deutliche Verbesserung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit erreicht werden sollte. Mittel- und langfristig sollte eine nachhaltige Aufwertung des Wohn-, Arbeits- und Lebensraum Langstrasse durch soziokulturelle und planerische Massnahmen erreicht werden.⁵⁰

Die vom Stadtrat beschlossenen Ziele wurden in einem 4-Säulen-Modell festgehalten.⁵¹

„1. Sicherheit im öffentlichen Raum

Die Ziele sind: öffentliche Sicherheit und Ordnung gewährleisten; Verhinderung einer Drogenszene oder deren Verlagerung in andere Quartiere; keine Duldung des Drogen-deals und des Drogenkonsums im öffentlichen Raum oder in privaten Höfen

2. Leben im Quartier

Die Ziele sind: Quartierverträgliches Nebeneinander von verschiedenen Teilöffentlichkeiten, lebendiges, friedliches und multikulturelles Leben auf der Strasse; positive Quartieridentität; Attraktivität des Quartiers für Besucher steigern

3. Nutzungen (Liegenschaften)

Die Ziele sind: Sexgewerbe auf quartierverträglichem Niveau halten; keine widerrechtlichen Gebäudenutzungen; Emissionen des Gastgewerbes in den Seitenstrassen reduzieren

⁴⁹ Vieli, Rolf, S. 10.

⁵⁰ Redebeitrag am Stadtrundgang des stadt.labors vom 7. 9. 2004.

⁵¹ Langstrasse PLUS – das 4-Säulen-Modell, Polizeidepartement der Stadt Zürich, Zürich 2001.

4. Gebietsentwicklung

Die Ziele sind: urbanes, durchmisches, stabiles Wohnquartier mit der Langstrasse als Vergnügungsachse; Liegenschaften quartierverträglich nutzen und private Investitionen fördern; Verkehrsberuhigungsmassnahmen ausdehnen“

Es werden im Anschluss nicht alle Massnahmen erwähnt, welche tatsächlich vorgenommen wurden, lediglich die Wichtigeren.

5.4.1 Verbesserung der physischen Faktoren

Sicherheit und Sauberkeit schaffen: Räumung der Bäckeranlage, mobile Polizeiposten

Die Stadt legte 1901 die Bäckeranlage als streng geometrische Grünanlage im schon damals dicht besiedelten und überfüllten Quartier an. Bereits damals wurde der Park rasch von Randständigen in Beschlag genommen wie auch in den 70er-Jahren. Anfangs war es der Treffpunkt alkoholabhängiger Obdachloser, die sich häuslich einrichteten. Nach der Schliessung der Lettenanlage, gesellten sich zunehmend von härteren Drogen Abhängige zu den Alkoholsüchtigen. Die Folge war, dass sich die Quartierbevölkerung fernhielt.⁵² 2001 wurde die Anlage vorübergehend auf Grund der Zielsetzung, keine Drogenszenen im öffentlichen Raum zu tolerieren geschlossen. Kurz darauf wurde die Bäckeranlage mit einem Parkcafé wieder eröffnet und ausserdem ein mobiler Polizeiposten installiert, um eine zivile Nutzung des Parks sicherzustellen und so die Wohnlichkeit im Quartier zu erhöhen.

Ein Pikettdienst der Stadt Zürich sorgt für Sauberkeit und verhindert illegale Mülldeponien im Quartier. Obwohl diese Massnahme sehr trivial ist, ist die Sauberkeit für die Anwohner und für das Image des Quartiers von grosser Wichtigkeit.

⁵² Muschg, Benjamin, S. 32.

Infrastruktur verbessern: Errichtung Quartierzentrum Aussersihl auf der Bäckeranlage

Der eigentliche Grund für den Neubau des Quartierzentrums auf der Bäckeranlage war der unglückliche Einsturz des Musikpavillons, der an der gleichen Stelle stand. Die Stadt sah dies als Chance, in das Gebiet zu investieren und organisierte einen offenen Architekturwettbewerb für den Ersatzbau. Der Neubau ist grösser und bietet Räumlichkeiten für Aktivitäten und Projekte, ein Restaurant und eine Spielecke.⁵³

Konsequente Anwendung und Festlegung der Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zürich verbietet sexgewerbliche Nutzung in Wohnquartieren mit einem Wohnanteil von mindestens 50% auf die gesamte Immobilie. Trotzdem wird dieses klare Verbot von vielen Liegenschaftsbesitzern missachtet und es ist schwierig, diese zu einer Änderung ihrer Vermietungspraxis zu bewegen. Sie sind informiert, dass die Herstellung eines gesetzlichen Zustandes zum Teil lange dauert und sehr aufwendig ist. Bei Planungsvorhaben hingegen wird oft beim Hochbaudepartement nachgefragt, ob an bestimmten Stellen die Einrichtung eines Salons möglich ist. Es konnte dann jeweils auf die Pflicht von 50% Wohnanteil hingewiesen werden, was zu einer Einstellung der Planung führt. Durch diese konsequente Anwendung des Gesetzes kann der Neueröffnung von Sexsalons entgegengewirkt werden.⁵⁴

Eine weitere Verbesserung der Situation im Quartier könnte nach Wüest & Partner mit einer Anpassung der Bau- und Zonenordnung im Quartier erreicht werden. Wüest & Partner schlägt vor, die Bau- und Zonenordnung so zu verändern, dass das Ausnutzungspotential erhöht wird und begründet mit den aktuellen tiefen Ausnutzungspotential die Zurückhaltung der Eigentümer bei Sanierungen und Ersatzneubauten. Sie argumentieren sogar mit einer eigentlichen immobilienmässigen Lähmung im Quartier.⁵⁵ Die Stadt Zürich sieht jedoch von einer derartigen Veränderung der Bau- und Zonenordnung ab, da die heutige bauliche Dichte bereits als hoch eingestuft wird und die

⁵³ Muschg, Benjamin, S. 32.

⁵⁴ Vieli, Rolf, S. 20.

⁵⁵ Wüest & Partner I, S. 32.

Richtlinien der Quartiererhaltungszonen zur städtebaulichen Qualität und Identität des Gebietes beitragen.⁵⁶

Verkehrs- und Raumplanung: Verkehrskonzept Langstrasse

Im April 2007 wurde ein neues Verkehrskonzept für das Langstrassenquartier vom Stadtrat bewilligt, um die Verkehrssituation, wie schon lange gefordert, im Quartier zu verbessern. Die von Fachleuten unter Einbezug der Bevölkerung entwickelte Variante erfüllt Ziele wie eine verbesserte Strassenraumgestaltung, eine optimierte Führung des öffentlichen Verkehrs, eine verbesserte Mobilität für die schwächsten Verkehrsteilnehmer und eine Verbesserung der Nachtruhe im Gebiet. Grundsätzlich basiert das Konzept auf einem Tag- und Nachtregime: während des Tages wird die Langstrasse entlastet und nachts werden die Quartierstrassen entlastet.

Direkte Investitionen in Immobilien: gezielter Häusererwerb, um das Wohnen zu stärken und Renovationen städtischer Liegenschaften

Um die rund um die Uhr anfallenden Immissionen durch das Sex-Gewerbe zu unterbinden, hat die öffentliche Hand beschlossen, Liegenschaften zu erwerben, von denen für die Anwohner unerträgliche Immissionen ausgehen. Wie angedeutet, ist das Verfahren zum Verbot von Sexsalons sehr langwierig. Daher ist der Kauf und eine anschliessende Sanierung oder ein gezielter Wiederverkauf von Problemliegenschaften oft eine nachhaltigere Lösung. Die Stadt unterstützt finanziell auch Stiftungen und Genossenschaften mit Darlehen oder Abschreibungen beim Kauf von Häusern im Sinne der vorgenannten Zielsetzung. Dadurch wird der Handel mit "Sex-Liegenschaften" eingedämmt und das Langstrassenquartier wieder zu einem lebenswerteren Stadtteil aufgewertet.⁵⁷

⁵⁶ Haltung der Stadt Zürich zu Vorschlägen von Wüest & Partner in der Studie "Quartieraufwertung mit Massnahmen des Immobilienmarktes", Zürich 2003.

⁵⁷ Medienmitteilung des Stadtrates, Zürich 16. April 2003.

5.4.2 Verbesserung der konsumtiven Faktoren

Förderung des Gewerbes: Langstrassenkredit

Der Stadtrat hat 2007 für die Dauer von 5 Jahren einen Kredit von 2 Mio. Franken zur Förderung der Wohnlichkeit und des Gewerbes im Langstrassenquartier bewilligt. Der Kredit ist für Projekte und Massnahmen im Quartier vorgesehen. Mit dem Langstrassenkredit wird auf die Förderung einer positiven Standortentwicklung und einer günstigen Wirkung auf den Nahraum abgezielt. Im Vordergrund steht die Leistung eines Beitrages an die vielfältigen Quartiersversorgungen und an die Erhaltung geeigneter Gewerbestrukturen innerhalb des Quartiers.⁵⁸

Die Kreditbeiträge bewegen sich in der Grössenordnung von bis zu CHF 50'000.-. Die Beiträge werden in Form von Mietzinsreduktionen oder zinsgünstige Darlehen im Sinne von Starthilfen gesprochen. Interessenten müssen einen umfangreichen Antrag stellen, der von einem Gremium mit Vertretern der Stadt sowie des Quartiers beurteilt wird.⁵⁹

5.4.3 Verbesserung der sozialen Faktoren

Soziale Einrichtungen und Projekte: Quartierzentrum Bäckeranlage

Eine wichtige soziale Einrichtung ist das Quartierzentrum auf der Bäckeranlage. Das Zentrum wird auf der städtischen Internetseite als "lebendiger Treffpunkt für die Bevölkerung" umschrieben, wo sich Bewohner und Bewohnerinnen jeden Alters, unterschiedlicher Interessen und Herkunft begegnen. Das Zusammenleben, der Austausch und das soziale Netz der Anwohner wird durch ein spezielles Team gefördert.

Marketing- und Imagekampagne: Verein für Langstrassenmarketing

2004 wurde eine Marketingkampagne für das Quartier gestartet. Die Marketingaktionen gehen von einem speziell zu diesem Zweck gegründeten Verein aus. Im Vordergrund steht das Aufräumen mit Klischees und man will die Bewohner der Stadt ausserhalb der

⁵⁸ Wendland, Daniela II.

⁵⁹ Wendland, Daniela I.

Gegend darauf aufmerksam machen, dass eine attraktive Bandbreite von Handel und Gewerbe im Quartier existiert.⁶⁰

Gestartet wurde die Kampagne mit einer grossen Plakataktion in der gesamten Stadt Zürich. Es wurde auf die Vielfalt von Restaurants, Boutiquen, Reisebüros und Grafikateliers aufmerksam gemacht, um das Kebabstand-Image des Quartiers zu berichtigen. Die Aktion wurde in den Medien breit aufgenommen und es wurde positiv darüber berichtet. Weiter wurde eine Internetseite aufgestellt, welche über das Quartier und insbesondere über das Gewerbe orientiert. Es folgten weitere Aktionen mit dem Ziel, die Konsumenten aus der ganzen Stadt in das Quartier zu locken.⁶¹

Einbindung und Beteiligung der Anwohner

Die Einbindung und Beteiligung der Anwohner ist bei allen Projekten und Massnahmen der öffentlichen Hand entscheidend. Die Anwohner kennen die Situation im Quartier am besten und ihre Hilfe ist bei Projekten wie beispielsweise der Entwicklung des Verkehrskonzepts wichtig. Zudem werden die Massnahmen bei der Bevölkerung besser akzeptiert, wenn ihre Wünsche bereits in der Planung berücksichtigt werden.

Partnerschaftliche Projekte der öffentlichen Hand mit privaten Investoren: vor allem auf Projektebene wie "Kreislauf 4 + 5"

Im Langstrassenquartier gibt es keine partnerschaftliche Projekte nach dem englischen Vorbild wie ich sie im theoretischen Teil unter 3.3.3 beschrieben habe. Im Quartier findet Sponsoring über konkret Projekte statt wie beispielsweise die Unterstützung des Projektes Kreislauf 4 + 5. Dieses Projekt ist ein Rundlauf im Quartier, bei dem über 60 Läden auf sich aufmerksam machen. Es wurden geführte Rundgänge organisiert und ein Verzeichnis aller Läden erstellt.⁶² Initiiert wurde das Projekt von den Ladenbesitzern, Unterstützung und Sponsoring kam von öffentlicher wie von privater Seite. Projekte dieser Art sind ideal zur Verbesserung des Images des Quartiers und zur Überwindungen von Berührungängsten.

⁶⁰ Internetseite der Stadt Zürich: www.stadt-zuerich.ch/internet/stez/ste/home/Quartierentwicklung/langstrasse/marketing, 2008.

⁶¹ Internetseite des Langstrassenquartiers: www.langstrassenquartier.ch, 2008.

⁶² Internetseite: www.kreislauf4und5.ch, 2008.

5.5 Fazit

Die Massnahmen zur Verbesserung der physischen Faktoren sind gut planbar und mit grosser Wahrscheinlichkeit erfolgsversprechend. So ist die Renovation der Bäckeranlage ein Erfolg, die von 56% der Anwohner besucht wird.⁶³ Durch den Kauf von Immobilien kann die öffentliche Hand deren Nutzung bestimmen und somit steuern. Dadurch und durch die konsequente Anwendung des Gesetzes konnte eine leichte Verbesserung erreicht werden. Die Anwohner sehen das Milieu immer noch als zweitgrösstes Problem im Quartier;⁶⁴ als Hauptproblem wird immer noch die Drogensituation gesehen.⁶⁵ Ausser der Polizeipräsenz hat die Recherche beim Verfassen der Arbeit keine konkrete Massnahme zur Verbesserung der Situation ergeben. Das Problem der Drogensituation ist primär die Sichtbarkeit der Szene, wogegen ausser Polizeikontrollen nur schwer vorgegangen werden kann. Das neue Verkehrskonzept ist ein einfaches und erfolgsversprechendes Instrument. Weniger einfach ist der Erfolg des Quartierzentrums zu messen. Fest steht, dass der Bau, sowie das Restaurant selber von den Anwohnern geschätzt werden. Ob sich durch den Quartiertreff jedoch die Situation auf der sozialen Ebene verbessert, ist schwer messbar.

Der Langstrassenkredit ist eine innovative Massnahme auf konsumtiver Ebene und wird wohl das Gewerbe fördern und dadurch auch die Erlebnisdichte im Quartier. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass über 90% der Anwohner gerne im Quartier wohnen, was sicherlich als Erfolg für das Projekt Langstrasse PLUS zu werten ist.⁶⁶ Es bestehen bereits Bedenken bei den Anwohnern, dass eine Verdrängung der Vielfältigkeit der Bewohnerschaft, des Raums für unterschiedliche Lebensweisen und der lokalen Laden- und Gastronomiekultur stattfinden könnte und sich das Quartier zu einer Yuppie Gegend mit höheren Mietzinsen entwickelt.⁶⁷ Es kann aber behauptet werden, dass ohne diesen Ansatz eines Gentrification-Prozesses, sich das Quartier kaum so positiv entwickeln würde. Das Label Langstrasse PLUS hat auch einen Marketingeffekt und ist

⁶³ Leben im Langstrassenquartier, Befragung der Anwohner, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007, S. 38.

⁶⁴ Leben im Langstrassenquartier, Befragung der Anwohner, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007, S. 36.

⁶⁵ Leben im Langstrassenquartier, Befragung der Anwohner, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007, S. 35.

⁶⁶ Leben im Langstrassenquartier, Befragung der Anwohner, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007, S. 35.

⁶⁷ Leben im Langstrassenquartier, Befragung der Anwohner, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007, S. 37.

medienwirksam. Massnahmen, die unter diesem Label laufen, werden von der Bevölkerung akzeptiert, was die Arbeit der öffentlichen Hand erleichtert.⁶⁸

⁶⁸ Eberle, Orlando von der Fachstelle Stadtentwicklung Zürich im Gespräch mit dem Verfasser, Zürich Juli 2008.

6 Untersuchung des Quartiers Schwamendingen

6.1 Das Quartier Schwamendingen

Die Eingemeindung von Schwamendingen in die Stadt Zürich erfolgte Mitte des 20. Jahrhunderts im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Wachstum Oerlikons. Oerlikon war zu dieser Zeit ein bedeutendes Industriezentrum neben der Stadt Zürich und Winterthur. Die in Oerlikon tätigen Arbeiter wohnten unter anderem in Schwamendingen, das aufgrund der bescheidenen Bodenpreise ärmere Familien anlockte. Der Stadtteil wurde zum Arbeiterquartier und war schon damals nicht mit dem besten Ruf gesegnet.

In den letzten 16 Jahren zogen vermehrt Migrantinnen und Migranten nach Schwamendingen aufgrund der günstigen Mietwohnungen. Diese vor allem jungen Zuzüger lösten bei den älteren und alteingesessenen Anwohner Ängste und Verunsicherung aus, manchmal auch Fremdenfeindlichkeit.⁶⁹

Das Quartier wurde nach dem zweiten Weltkrieg als grosser Wohnpark konzipiert, daher wird für Schwamendingen oft auch mit der Bezeichnung Gartenstadt geworben. Es setzte ein regelrechter Bauboom ein, der mit einem starken Bevölkerungswachstum einherging. Jedoch hat der Ausbau der Ueberlandstrasse zu einem Teil der Nationalstrasse das Gartenstadtkonzept durchkreuzt. Dieser Nationalstrassenteil wurde zur grossen Entlastung der Anwohner überdacht. Weiter leidet das Quartier unter dem 2003 neu eingeführten Anflugregime, das aufgrund der Kündigung der Verträge über An- und Abflüge über dem deutschen Gebiet entstanden ist.⁷⁰

Das Image des Stadtteils hat aufgrund der Lärmbelastungen vom Flug- und Autoverkehr und dem Ausländerthema stark gelitten. Die Stadtentwicklung Zürich lancierte diverse Projekte und Aktionen, um das Quartier aufzuwerten. Ich werde wiederum die für die Lebensqualität bestimmenden Faktoren beschreiben, die Ursachen für die Abwertung des Quartiers sowie die Massnahmen der öffentlichen Hand.

⁶⁹ Eberle, Orlando, S. 3-4.

⁷⁰ Quartierspiegel Schwamendingen Mitte, Statistik Stadt Zürich, 2007, S. 3.

6.2 Lebensqualitätbestimmende Faktoren im Quartier Schwamendingen

6.2.1 Physische Faktoren

Sicherheit und Sauberkeit

Die Straftaten waren zwischen 2002 und 2006 im Vergleich zu anderen Stadtkreisen relativ gering.⁷¹ Die Kriminalität wird jedoch von der Bevölkerung des Quartiers als grosses Problem wahrgenommen.⁷²

Abfall, Dreck und Schmiererein wurden bei einer Volksbefragung als fünftgrösstes Problem des Quartiers angegeben.

Architektur, Bestandesstruktur, Planung

Noch heute ist das Quartier geprägt vom Konzept der Wohn-Gartenstadt, deren Überbauungsplan 1948 entworfen wurde. Entsprechend ist auch der Anteil an Grünflächen im Quartier hoch. Die Anzahl Einfamilienhäuser liegt leicht unter dem städtischen Schnitt, hingegen weist das Quartier einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern auf.⁷³

Rund 50% des heutigen Gebäudebestandes stammt aus der Zeitperiode 1931-1960. In den 50er-Jahren waren insbesondere Wohnbaugenossenschaften aktive Bauherren und in den 60er Jahren trugen vor allem die privaten Wohnbauträger zur rasanten Entwicklung bei. Zu dieser Zeit ermöglichte die Stadt mit Ausnahmegewilligungsverfahren den Bau von Hochhäusern und prägte damit einen neuen Quartierstil mit hoher Ausnützung, aber dennoch grosszügigen Grünflächen.⁷⁴ Der Anteil an Gebäuden, die vor 1930 entstanden sind (sogenannte Altbauten), ist im städtischen Vergleich sehr tief.⁷⁵

⁷¹ Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003 resp. 2008, Rechtspflege, Polizei und Kriminalität.

⁷² Eberle, Orlando von der Fachstelle Stadtentwicklung Zürich im Gespräch mit dem Verfasser, Zürich Juli 2008.

⁷³ Quartierspiegel Schwamendingen Mitte, Statistik Stadt Zürich, 2007, S. 2.

⁷⁴ Schwamendingen, Ein Stadtteil im Gespräch, Fachstelle für Stadtentwicklung, Zürich 2001.

⁷⁵ Quartierspiegel Schwamendingen Mitte, Statistik Stadt Zürich, 2007, S. 21.

Immissionen

Wie in der Einleitung bereits angetönt, gehen starke Lärm- und Abgasimmissionen von der im Norden des Quartiers liegenden A1 sowie vom Flugverkehr aus.

Infrastruktur

Die für ein Quartier nötigen Infrastrukturen sind vorhanden, jedoch ist die Distanz zu den städtischen Infrastrukturen aufgrund der Lage des Gebietes für schweizerische Verhältnisse etwas gross.

6.2.2 Konsumtive Faktoren

Erlebnisdichte

Die Erlebnisdichte ist in Schwamendingen viel kleiner als im Vergleich zu Langstrassenquartier. Das Quartier hat primär Liegenschaften mit Wohnnutzung und ist nicht vergleichbar mit der Lebendigkeit des Kreises 4.

6.2.3 Soziale Faktoren

Soziale Durchmischung

Der Anteil Ausländerinnen und Ausländer liegt mit rund 36% über dem städtischen Mittel von 30%. Keine Altersklassen sind massiv untervertreten, was eine gute altersmässige Durchmischung bedeutet. Der Anteil an 0 - 19 jährigen ist fast doppelt so hoch wie im Kreis 4, was ein Hinweis auf die Familienfreundlichkeit des Quartiers ist.⁷⁶

6.3 Ursachen für die Entwicklung des Quartiers Schwamendingen

Es werden auch Ursachen erwähnt, die von der öffentlichen Hand ausgehen im Gegensatz zum theoretischen Teil.

⁷⁶ Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2003 resp. 2008, Bevölkerung, Bevölkerungsbestand.

6.3.1 Exogene Ursachen

Wirtschaftszyklen

Wirtschaftszyklen sind auch in Schwamendingen zu spüren. Wobei Konjunkturschwächen kaum den Wohnungsleerstand erhöhen, da billige Mietwohnungen besonders in schlechten Zeiten gefragt sind.

Migration

Die Bevölkerungszahl stieg in den Jahren 1940 bis 1960 um mehr als das Zehnfache. Ende der 50er-Jahre war Schwamendingen eigentlich bezogen. Mitte der 60er-Jahre kam es zu einem Stillstand der Bevölkerungsentwicklung und in den 70er-Jahren zu einer Abnahme, um bei rund 28'000 zu stagnieren.⁷⁷ Die Zusammensetzung begann sich aber in den 90er-Jahren zu verändern: die erste Generation von Arbeiterfamilien wurde sukzessive von Migrationsfamilien aus verschiedensten Ländern abgelöst, die oft aus innerstädtischen Quartieren nach Schwamendingen zogen, weil sich hier günstigerer Wohnraum finden liess. Dies führte zu einem Anstieg des Ausländeranteils in der Zeitspanne von 1990 bis 2001 auf 50%, was der alteingesessenen Bevölkerung zu schaffen machte.

Soziologische Entwicklung

Auch Schwamendingen litt unter dem Suburbanisierungsprozess in den 90er-Jahren wie das Langstrassenquartier, mittlere und höhere Einkommensklassen zogen weg und wurden durch ärmere Ausländerfamilien ersetzt.⁷⁸

Medien

In den Medien hat Schwamendingen keinen guten Ruf. So schrieb das Tagblatt der Stadt Zürich beispielsweise: „Seit den Unruhen in den Pariser Banlieues stehen die gesichtslosen europäischen Vorstädte im Zentrum des Interesses. Zürich hat Schwamen-

⁷⁷ Schwamendingen, Ein Stadtteil im Gespräch, Fachstelle für Stadtentwicklung, Zürich 2001, S. 4.

⁷⁸ Stötzel, Michael.

dingen“. Facts verglich das Quartier mit einem Getto und die Weltwoche zog den Vergleich mit Ostdeutschland.⁷⁹

6.3.2 Endogene Ursachen

Nutzungsänderung

Es gab keine grossen Nutzungsänderungen von Arealen oder Immobilien im Quartier, die eine Veränderung der Entwicklung im Quartier verursachte. Das Gebiet Schwamendingen wurde als Wohngegend konzipiert und wird auch heute noch primär als solches genutzt. Es wird jedoch in Zukunft damit zu rechnen sein, dass die industriellen Nutzungen entlang der A1 Richtung Winterthur nach der Einhausung wieder der Wohnnutzung zugeführt werden.

Immobilieninvestitionen von Privaten

In Schwamendingen sind die Genossenschaften die bestimmenden Eigentümer. Für private Immobilieninvestoren verlor das Quartier durch den Imageverlust an Attraktivität.⁸⁰ Dies führte zu einer Veralterung des Immobilienbestandes. So war 2000 beispielsweise die durchschnittliche Badezimmergrösse in Schwamendingen bei vier Quadratmetern, was kaum mehr an Leute aus mittleren Einkommensklassen zu vermieten ist.⁸¹

Verkehrsplanung

Eine primäre Ursache für die negative Entwicklung von Schwamendingen war sicherlich der Ausbau der Ueberlandstrasse zur einem Teil der Nationalstrasse. Es handelt sich um die meistbenutzte Verkehrsachse der Stadt Zürich – täglich passieren mehr als 110'000 Fahrzeuge die Strasse. Die Lärm- und Luftimmissionen der Nationalstrasse sind enorm.

⁷⁹ Facts zitiert nach Sitzler, Susann, S. 53.

⁸⁰ Eberle, Orlando von der Fachstelle Stadtentwicklung Zürich im Gespräch mit dem Verfasser, Zürich Juli 2008.

⁸¹ Schwamendingen, Ein Stadtteil im Gespräch, Fachstelle für Stadtentwicklung, Zürich 2001, S. 12.

6.4 Massnahmen der Stadt Zürich zur Aufwertung des Quartiers Schwamendingen

Im Gegensatz zu den Massnahmen im Langstrassenquartier gab es kein so umfassendes Massnahmenpaket wie das Langstrasse PLUS. Die Betonung der Massnahmen lag bei der Imageverbesserung des Quartiers. Wiederum ist die Auflistung der Massnahmen nicht abschliessend.

6.4.1 Verbesserung der physischen Faktoren

Sicherheit und Sauberkeit

Wie erwähnt wird die Kriminalität im Quartier schlimmer empfunden als sie tatsächlich ist. Den Unterlagen über die Aktivitäten der öffentlichen Hand kann nicht entnommen, dass konkrete sicherheitsfördernde Projekte initiiert wurden.

Infrastruktur verbessern: Sportanlage Heerenschürli

Im Juli 2008 haben die Arbeiten für die Sportanlage begonnen. Es entstehen mehrere Fussballfelder, eine Zuschauerrampe für mindestens 400 Zuschauer, eine Skateranlage sowie ein wettkampftaugliches Baseballfeld. Die Sportanlage soll sich auch zu einem neuen Quartiertreffpunkt entwickeln.

Festlegung der Bau- und Zonenordnung

Bereits im Jahr 2000 wurde die Bau- und Zonenordnung angepasst, so dass eine höhere Ausnützung erlaubt und damit starkes Verdichtungspotential geschaffen wurde. Diese Gesetzesänderung wurde herbeigeführt, um Sanierungen und Neubauten im Quartier Schwamendingen zu fördern.⁸²

⁸² Schwamendingen, Ein Stadtteil im Gespräch, Fachstelle für Stadtentwicklung, Zürich 2001, S. 12.

Verkehrs und Raumplanung: Einhausung Autobahn

Wie bereits in der Einleitung angedeutet wird die Autobahn A1 in Schwamendingen zwischen Schöneich und Aubrugg eingehaust, um die damalige Verkehrsplanung zu korrigieren. Die Überlegungen hinter der Einhausung sind simpel; da die Strasse nicht in den Boden versenkt werden kann, hebt man den Boden an. Die Einhausung eröffnet attraktive gestalterische Möglichkeiten: die Decke der 900 Meter langen, knapp 29 Meter breiten und sieben Meter hohen Betonkonstruktion soll mit Erde überdeckt und mit bepflanzten Seitenwänden begrünt werden. Durch Treppen und Rampen wird die Decke zugänglich gemacht. So entsteht ein Grünraum, der von der Öffentlichkeit für Erholung, Begegnung und weitere Aktivitäten genutzt werden kann.⁸³

Private Investoren animieren und unterstützen

Die Stadtentwicklung Zürich ist aktiv auf Grundeigentümer zugegangen, um diese zu Investitionen respektive zur Zusammenarbeit zu animieren. Dies im Gegensatz zu Oerlikon jedoch ohne Erfolg, wo beispielsweise eine Entwicklungszusammenarbeit mit der ABB stattgefunden hat.⁸⁴

6.4.2 Verbesserung der konsumtiven Faktoren

Aus dem Quartierentwicklungsprozess Schwamendingen der Stadt Zürich wurden Projekte wie der „Schwamendinger Märt“ und eine Kulturbeiz ins Leben gerufen. Durch den Markt wird das frische Einkaufsangebot verbessert sowie der Schwamendingerplatz belebt, die Kulturbeiz fördert die Begegnung verschiedener Generationen und vergrössert das Angebot.⁸⁵

⁸³ Ruhe, Raum und Erholung. Die Einhausung der Autobahn in Schwamendingen zwischen Schöneich und Aubrugg, Baudirektion Zürich, Zürich 2005.

⁸⁴ Eberle, Orlando von der Fachstelle Stadtentwicklung Zürich im Gespräch mit dem Verfasser, Zürich Juli 2008.

⁸⁵ Agenda Schwamendingen, Resultate der Forumsveranstaltung, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2000.

6.4.3 Verbesserung der sozialen Faktoren

Soziale Einrichtungen / Projekte

Soziale Einrichtungen, welche die Begegnung der Anwohner fördern, sind die Kulturbeiz, der Markt sowie die Sportanlage Heerenschürli, die auch ein Quartiertreff haben wird. Explizite soziale Einrichtungen oder Projekt wurden bei den Recherchen nicht gefunden, die Niederlassungen des städtischen Sozialamtes ausgeschlossen.

Quartiermarketing respektive Imageverbesserung

Wie bereits angedeutet hat das Image von Schwamendingen schon seit Anfangszeiten gelitten. Interessanterweise kontrastiert die Innenwahrnehmung von Schwamendingen stark zur Aussenwahrnehmung. Die Bewohner von Schwamendingen sind durchaus selbstbewusst, was die Qualität des eigenen Wohnquartiers ausmacht. Es galt also primär, das Image gegen aussen zu verbessern, um schliesslich Investoren und gut verdienende Leute anzuziehen.

Erste Ideen wurden bereits im Quartierbild des Quartiervereins festgehalten. Man wollte im Rahmen einer Imagekampagne dem Bild des kleinbürgerlichen und langweiligen Schlafquartiers selbstbewusst mit den eigenen Stärken begegnen. Weiter wurden 1999 von der Stadt Zürich aus verschiedene Projekte wie der Schwamendingen-Märt, ein Frühlingsfest sowie eine Kulturbeiz realisiert, die zur Verbesserung der Lebensqualität beitragen.

2005 lancierte dann der Quartierverein Schwamendingen die Imagekampagne „Gartenstadt Schwamendingen“ um ein Zeichen gegen die schlechte Aussenwahrnehmung zu setzen und auch andere Akteure – namentlich die Stadtverwaltung – dazu zu bringen, vermehrt in Schwamendingen aktiv zu werden.

Die Stadtentwicklung Zürich hatte sich entschieden im Rahmen eines internationalen Projektes (Interreg-Projekt IMAGE: Transforming neighbourhoods, improvin cities) im Verlauf des Jahres 2005 in Schwamendingen ein Quartierentwicklungsprozess zu starten, wobei wiederum das Image des Quartiers im Mittelpunkt steht. Um die Quartier-

bewohner in das Projekt zu integrieren, wurde eine Begleitgruppe mit Schlüsselpersonen aus dem Quartier zusammengesetzt.⁸⁶

Am Interreg-Projekt wurden zusammen mit anderen europäischen Städten Massnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in städtischen Wohnquartieren aus der Nachkriegszeit entwickelt, umgesetzt und Erfahrungen ausgetauscht. Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Projekt waren, dass eine rein baulich-räumlich orientierte Quartiererneuerung häufig zu kurz greift, weil dabei die emotionale Logik, respektive „weiche“ Faktoren der Quartierentwicklung zu kurz kommen. Hingegen ist auch eine reine Imagearbeit für eine nachhaltige Imageverbesserung in der Regel nicht ausreichend. Es bedarf einer Verknüpfung der emotionalen mit der funktionalen Logik in einem integrierten Planungsansatz für einen nachhaltigen Erneuerungsprozess.⁸⁷

Massnahmen zur Imageverbesserung

Von grosser Wichtigkeit für Entwicklungsprojekte ist die Partizipation der Anwohner. So versammelte die Stadtentwicklung Zürich rund 60 Quartierbewohnende sowie Vertreterinnen und Vertreter verschiedener Quartierorganisationen, von Vereinen und Parteien, der Wohnbaugenossenschaften und des Gewerbes zu einem Workshop. Es wurden diverse Ideen entwickelt, von denen schliesslich drei Teilprojekte ausgewählt wurden.

- Tele Schwamendingen

Tele Schwamendingen ist ein Quartierfernsehen, das über das Internet zugänglich ist. Es war ursprünglich ein Versuch, um die Möglichkeiten und Grenzen dieser modernen Kommunikationsform in der Quartierentwicklung und Imagearbeit zutesten. Das Projekt wurde von zwei Anwohnern des Quartiers initiiert und von der öffentlichen Hand finanziell unterstützt. Auf dem Sender werden Filmbeiträge über Gebräuche und Sitten des Quartier ausgestrahlt sowie Berichte über Menschen aus dem Quartier. Tele Schwamendingen ist jetzt seit Frühling 2006 auf Sendung und mittlerweile gut bekannt.⁸⁸

⁸⁶ Eberle, Orlando, S. 4-5.

⁸⁷ Eberle, Orlando, S. 5-6.

⁸⁸ Eberle, Orlando, S. 9.

- Postkartenprojekt

Bei diesem Projekt stand die Idee der Bildvermittlung nach aussen im Vordergrund. Über Postkarten können Bilder eines Ortes in die ganze Welt getragen werden, was zur Idee von Schwamendinger Postkarten führte. Die Bildsujets wurden über ein Wettbewerbsverfahren ausgesucht. Es wurden attraktive Bilder zu den Themen „Gartenstadt Schwamendingen“ und „Zusammenleben in Schwamendingen“ gesucht. Eine Jury wählte sechs Sujets aus, die heute auf Postkarten an Kiosken, in der Bibliothek und Post in Schwamendingen gekauft werden können.⁸⁹

- Führungen durch das Quartier

Ein weiteres Projekt im Zusammenhang der Imagekampagne waren Führungen durch das Quartier, da Vorurteile oft erst dann verschwinden, wenn man sich unmittelbar vom Gegenteil überzeugen lassen kann. Ziel der Führungen war es, Auswärtigen, Einheimischen und Neuankommenden die Qualitäten des Quartiers näher zu bringen.⁹⁰

Einbindung und Beteiligung der Anwohner

Wie ausgeführt wurde die Bevölkerung bei der Ideenentwicklung für Massnahmen im Zusammenhang mit dem Imageprojekt stark involviert.

6.5 Fazit

Die baulichen Massnahmen, also die Verbesserung der physischen Faktoren wie die Einhausung der Autobahn oder der Neubau der Sportanlage machen das Quartier attraktiver und werten es auf, da ein neuer Grünraum entsteht und Lärmbelastungen eingedämmt werden. Es wird attraktiv für Immobilieninvestoren.

Der Fokus der Stadtentwicklung lag bei der Imageverbesserung des Quartiers, also bei der Verbesserung der sozialen Faktoren. Die einzelnen Projekte werden wie folgt beurteilt: Das Projekt Tele-Schwamendingen ist in weiten Kreisen im Quartier bekannt und von allen Seiten akzeptiert. Die Wirkung gegen aussen wird als hoch eingeschätzt. Die

⁸⁹ Eberle, Orlando, S. 10.

⁹⁰ Eberle, Orlando, S. 12.

Website wurde 2007 über 50'000 mal angeklickt und die Resonanz in den Printmedien war beachtlich.⁹¹ Tele-Schwamendingen war ein tragender Pfeiler des Imageprojektes, es ist jedoch fraglich, ob die Internetseite innerhalb des Quartiers langfristig als Informationsquelle genutzt wird. Auch ist die langfristige Finanzierung nicht gesichert. Das Postkartenprojekt war insgesamt ein Erfolg, insbesondere aufgrund der Ausstellung der eingereichten Bilder. Diese zog viele Besucher an und auch das Echo der Medien fiel sehr positiv aus.⁹² So wie die Medien mit negativen Schlagzeilen das Image eines Stadtteils verschlechtern können, können sie auch positive Signale aussenden. Die Quartierführungen stiessen auf grosses Interesse. Positiv war vor allem, dass auch Auswärtige mit Zuzugabsichten teilnahmen.⁹³

Der Quartierverein hat die Idee der Quartierführungen aufgenommen und bietet auch heute noch Führungen zu aktuellen Themen der Quartierentwicklung an.

Alle diese Aktionen haben Schwamendingen in ein positives Licht gerückt. Auch hat es zu einer guten Vernetzung verschiedener Akteure beigetragen. Fraglich ist, ob solche Massnahmen den Ruf von Schwamendingen nachhaltig verbessern können. Viel förderlicher wäre es, wenn man mit den Akteuren die auch ein wirtschaftliches Interesse an einem guten Image haben, eng zusammenarbeiten könnte.⁹⁴ Die Bevölkerungsbefragung der Anwohnern im Jahr 2007 fällt jedoch etwas ernüchternd aus. So wurde von 40% der befragten Personen angegeben, dass eher eine negative Veränderung der Wohnumgebung wahrgenommen wurde, nur 20% sehen eine eher positive Veränderung. Weiter halten nur 10% die Imageveränderung für positiv, wohingegen 40% sogar eine Verschlechterung sehen.⁹⁵ Darauf kann geantwortet werden, dass Imagekampagnen Zeit brauchen, bis diese auch tatsächlich bei den Leuten ankommen. Ob das Image allein aufgrund der Kampagne tatsächlich besser wird ist fraglich. Wohl eher werden es verschieden Faktoren sein, die zu einem Imageerfolg führen werden. Der Markt und die Kulturbeiz sind einfache und doch nachhaltige Projekte, die heute noch bestehen und eine Verbesserung auf konsumtiver Ebene bringen.

Es ist allgemein zu erwähnen, dass die gesamte Stimmung in einem Quartier durch Befragung eruiert werden kann; zu erfahren, welches Projekt welchen Erfolg gebracht hat, ist nicht genau möglich, da zu viele Faktoren mitspielen. Es zeigt sich aber bei den

⁹¹ Eberle, Orlando, S. 9.

⁹² Eberle, Orlando, S. 11.

⁹³ Eberle, Orlando, S. 12.

⁹⁴ Eberle, Orlando, S. 13-14.

⁹⁵ Dialog Schwamendingen, Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung 2007, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007, S. 5, 22.

Entwicklungsaktivitäten der Stadt Zürich deutlich, dass die Verbesserung der physischen Faktoren viel einfacher geplant werden können als die Verbesserung der sozialen, geht es doch dabei um „weiche Faktoren“, die nur sehr schwer steuerbar sind.⁹⁶ Im Image-Projekt zeigte sich aber auch klar, dass bei rein baulichen Projekten, die emotionale Logik zu kurz kommt und daher auch „weiche Faktoren“ gefördert werden müssen. Es ist also die Kombination der beiden die erfolgsversprechend ist.

Das Entwicklungspotential für Schwamendingen ist insbesondere Aufgrund der geplanten Einhausung durchaus gut. Das Quartier wird sich aber wohl kaum zu einem Wohnquartier der Oberklasse entwickeln. Dafür liegt es zu dezentral und die Genossenschaften werden weiterhin günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen wollen.

⁹⁶ Eberle, Orlando von der Fachstelle Stadtentwicklung Zürich im Gespräch mit dem Verfasser, Zürich Juli 2008.

7 Fazit

Die öffentliche Hand hat verschiedene Instrumente, um die Entwicklung von Stadtteilen zu lenken. Sie kann auf physischer, konsumtiver und sozialer Ebene eingreifen. Die Resultate der Aktivitäten sind nicht immer voraussehbar, da die öffentliche Hand nur Impulse geben kann. Was dann die Reaktionen der privaten respektive juristischen Personen sind, zeigt sich jeweils erst nach deren Umsetzung. Wie im praktischen Teil gezeigt wurde, sind vor allem die Massnahmen zur Verbesserung der sozialen Faktoren schwierig. Einfacher sind physische, insbesondere bauliche Massnahmen. Jedoch kann mit reiner Bau- und Planungsprojekten keine Stadtentwicklung betrieben werden, da die emotionalen und sozialen Faktoren, die „weichen Faktoren“ zu kurz kommen. Dass bei der Stadtentwicklung verschiedene Faktoren zusammenkommen und berücksichtigt werden müssen, war schliesslich auch der Grund für die Gründung der Fachstelle für Stadtentwicklung in der Stadt Zürich und zwingt die Stadtentwicklung zu ämterübergreifender Arbeit.⁹⁷

Für Stadtentwicklung gibt es kein Rezept, sie ist individuell und situationsbezogen. Als allgemeine Regel kann aber festgehalten werden, dass die Einbindung der Bevölkerung sowie das erwähnte interdisziplinäre Arbeiten erfolversprechend sind. Weiter ist es wichtig, bereits bei kleineren Problemen zu intervenieren und von einer „Laisser-faire“-Taktik abzusehen.⁹⁸

Die Schwierigkeit besteht darin, dass oft nicht die Ursachen der negativen Veränderungen bekämpft werden können, sondern nur die Symptome. Städte sind Wirtschaftszyklen, Migrationsströmen und soziologischen Entwicklungen ausgeliefert und können nur auf negative Entwicklungen reagieren. Stadtentwicklung ist also eher eine reaktiv als eine proaktive Disziplin. Hingegen kann die Stadtentwicklung auch von positiven Veränderungen profitieren. Der ganze Reurbanisierungstrend verbunden mit dem wirtschaftlichen Aufschwung brachte wieder Leben in die Stadt Zürich und das Langstrassenquartier profitiert durchaus von Ansätzen eines Gentrificationprozesses.

⁹⁷ Wehrli-Schindler, Brigit, Leiterin der Fachstelle für Stadtentwicklung in Zürich im Gespräch mit dem Verfasser, Juli 2008.

⁹⁸ Wehrli-Schindler, Brigit, Leiterin der Fachstelle für Stadtentwicklung in Zürich im Gespräch mit dem Verfasser, Juli 2008.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Fachstellen für Stadtentwicklung in der öffentlichen Verwaltung ihre Berechtigung haben, da sie mit ihrer interdisziplinären Arbeit schlussendlich etwas bewirken können.

Literaturverzeichnis

Alisch, Monika et al.: Stadtteilmanagemen – Voraussetzungen und Chancen für die soziale Stadt, 2. Aufl., Opladen, 2001.

Berger, Christa/Hildebrand, Bruno/Somm Irene: Die Stadt der Zukunft – Leben im prekären Wohnquartier, Opladen 2002.

Blasius, Jörg: Gentrification und Lebensstile – Eine empirische Untersuchung, Wiesbaden, 1993.

Eberle, Orlando: Image Schwamendingen 2005-2007, Schlussbericht des Quartierentwicklungsprozesses, Stadtentwicklung Stadt Zürich, Zürich 2007.

Grether, Martin: Schwamendingen, Ein Stadtteil im Gespräch, Zürich 2001.

Henkel, Knut: Gentrifizierung als Spiegel lokaler Politik, disP, April 2000, 143/200, S. 26.

Heye, Corinna /Leuthold, Heiri: Sozialräumlicher Wandel in der Agglomeration Zürich, disP, Januar 2006, 164/200, S. 22.

Höpflinger, François: Wohnen in Zürich, Programme Reflexionen Beispiele 1998-2006, Zürich 2006.

Maurer, Esther: Lebensqualität in allen Quartieren – Bericht über den Legislaturschwerpunkt Lebensqualität in allen Quartieren 2002-2006, Zürich, 2006.

Muschg, Benjamin: Buntes Leben an der Stadtlichtung, archithese, Januar, Februar 2005, Jg.: 35, Nr.1, S. 30-33.

o.V.: Agenda Schwamendingen, Resultate der Forumsveranstaltung, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2000.

o.V.: Dialog Schwamendingen, Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung 2007, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007.

o.V.: Haltung der Stadt Zürich zu Vorschlägen von Wüest & Partner in der Studie Quartieraufwertung mit Massnahmen des Immobilienmarktes, Zürich 2003.

o.V.: www.kreislauf4und5.ch, mehrmals abgerufen 2008.

o.V.: Langstrasse PLUS – das 4-Säulen-Modell, Polizeidepartement der Stadt Zürich, Zürich 2001.

o.V.: www.langstrassenquartier.ch, mehrmals abgerufen 2008.

o.V.: Leitbild Stadtentwicklung Zürich, Hg. Zürich, 2007.

o.V.: http://lexikon.meyers.de/meyers/Öffentliche_Hand, Abrufdatum: 3. August 2008.

o.V.: www.mercer.com/referencecontent.htm?idContent=1128060, Abrufdatum: 3. August 2008.

o.V.: Quartierspiegel Langstrasse, Statistik, Zürich 2007.

o.V.: Quartierspiegel Schwamendingen Mitte, Statistik, Zürich, 2007.

o.V.: Leben im Langstrassenquartier, Befragung der Anwohner, Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007.

o.V.: Medienmitteilung des Stadtrates, Zürich 16. April 2003.

o.V.: Redebeitrag am Stadtrundgang des stadt.labors vom 7. September. 2004.

o.V.: Ruhe, Raum und Erholung. Die Einhausung der Autobahn in Schwamendingen zwischen Schöneich und Aubrugg, Zürich 2005.

o.V.: Schwamendingen, Ein Stadtteil im Gespräch, Fachstelle für Stadtentwicklung, Zürich 2001.

o.V.: www.stadt-zuerich.ch/internet/stez/ste/home/Quartierentwicklung/langstrasse/marketing, mehrmals abgerufen 2008.

o.V.: Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich, Bevölkerung, Bevölkerungsbestand, Zürich 2003 resp. 2008.

Roch Philippe/Rumley, Alain: Die Brachliegende Schweiz – Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen, Bern 2004.

Sitzler, Susann: Vorstadt Avantgarde, Details aus Zürich-Schwamendingen, Zürich 2007.

Stötzel, Michael: Schwamendingen ist überall, work aktuell, 25. Mai 2007.

Van Altena, Vanessa: The Image Project – New Tools for Neighbourhood Regeneration, Delft 2007.

Vieli, Rolf: Projekt Langstrasse PLUS, Bericht März 2004 bis März 2005", Zürich 2005.

Wendland, Daniel I: Geschäftsordnung Langstrassenkredit, Zürich 2007.

Wendland, Daniela II: Projekt Beschrieb der Stadtentwicklung Zürich, Zürich 2007.

Wehrli-Schindler, Brigit I: Eine Querschnittsaufgabe – Die Tätigkeit der Fachstelle für Stadtentwicklung, www.stadtentwicklung.zh, 2000, Abrufdatum 4. Juli 2008.

Wehrli-Schindler, Brigit II: Bestand? Perspektiven für das Wohnen in der Stadt, Dortmund 2008.

Wüest & Partner I: im Auftrag der Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich: Quartieraufwertung mit Massnahmen des Immobilienmarktes im Langstrassenquartier (Analysen und Strategievorschläge), Zürich 2003.

Wüest & Partner II: Methodenbeschrieb Standort- und Marktrating, www.wuestandpartner.com/online_services/rating/information/pdf/Methodikbeschrieb.pdf. Abrufdatum: 27. Juni 2008.

Würth, Mark: Von der Planung zur Stadtentwicklung, www.stadtentwicklung.ch, 2000, Abrufdatum 2. August 2008.

Ehrenwörtliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterthesis

Die Veränderung von Stadtteilen und die Möglichkeiten der Stadtentwicklung

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 18. August 2008

Florian Diener