

Die innere Entwicklung benachteiligter Quartiere und der Einbezug der Liegenschaftseigentümer:

Eine Fallstudie zum Lingeriz-Quartier in Grenchen

Colette Peter

Abschlussarbeit MAS ETH in Raumplanung



Master of Advanced Studies in Raumplanung Zertifikat in Raumentwicklung ETH

25.09.2007

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Dank

Folgende Personen haben mich bei dieser Arbeit unterstützt. Ich danke herzlich:

Prof. Dr. Bernd Scholl, Professor am Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung ETH Zürich, für die engagierte inhaltliche Begleitung und fachlichen Anregungen

Jürg Iseli, Stadtplaner Grenchen, für die ausführlichen Auskünfte und fachlichen Anregungen

Yvonne Rudolf, dipl. Architektin ETH, für die gemeinsame Begehung des Lingeriz-Quartiers und für fachliche Anregungen zur räumlichen Quartierentwicklung

Ulrike Lohe-Haselbeck, dipl. Architektin und dipl. Raumplanerin ETH am Institut für Raumund Landschaftsentwicklung ETH Zürich, für die Beratung und fachlichen Anregungen

Jürgen Stremlow, Soziologe an der HSA Luzern, für fachliche Beratung zur Befragung der Liegenschaftseigentümer

Heidi Berger, dipl. Architektin ETH, für fachliche Anregungen zur räumlichen Quartierentwicklung

Tom Steiner, Bauingenieur HTL, für fachliche Beratung zu Sanierungsfragen und zur Strassenraumgestaltung

Emanuel Müller, Leiter Team Soziokultur an der HSA Luzern, der mir als Vorgesetzter während meines Raumplanungs-Studiums "den Rücken frei" hielt

Willi Bühler, für das sorgfältige und kritische Lektorat

Inhaltsverzeichnis

Ta	bellenverzeichnisVI
Ab	bildungsverzeichnisVII
Ku	ırzfassungVIII
1	Die innere Entwicklung benachteiligter Quartiere1
	1.1 Was versteht man unter einem benachteiligten Quartier?
	1.2 Bisherige Erfahrungen bei der Entwicklung benachteiligter Quartiere2
	1.3 Die Bedeutung der Liegenschaftseigentümer bei der Quartierentwicklung
	1.4 Fragestellung der Fallstudie und persönliche Motivation
	1.5 Rahmenbedingungen der Fallstudie und Vorgehen
	1.6 Zum Aufbau dieser Arbeit6
2	Das Quartier Lingeriz aus räumlicher und sozialer Sicht
_	2.1 Räumliche Gesamtübersicht
	2.2 Perimeter des Quartiers Lingeriz10
	2.3 Sozial und räumlich prägende Elemente11
	2.3.1 Sozial prägende Elemente11
	2.3.2 Räumlich prägende Elemente12
	2.4 Soziale und räumliche Potenziale und Probleme15
	2.4.1 Soziale und räumlich Potenziale16
	2.4.2 Soziale und räumliche Probleme16
	2.4.3 Die Verknüpfung sozialer und räumlicher Probleme20
	2.5 Das Lingeriz: ein benachteiligtes Quartier?20
	2.6 Folgerungen für die Quartieraufwertung im Lingeriz21
	2.6.1 Sanierung der Liegenschaften21
	2.6.2 Aufwertung der öffentlichen Aussenräume22
	2.6.3 Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und der
	Quartieridentität23
	2.6.4 Ein Leitbild für die Quartierentwicklung23
3	Die Situation der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier24
	3.1 Die unterschiedlichen Handlungsorientierungen von
	Liegenschaftseigentümern (nach Wezemael)22
	3.2 Die Liegenschaftseigentümer-Struktur im Lingeriz-Quartier27
	3.3 Die Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz30
	3.3.1 Ziele und Vorgehen bei der Befragung30
	3.3.2 Ergebnisse der Befragung31
	3.3.2.1 "Die Lage des Lingeriz als solches ist schön…" - Die Beurteilung des
	Quartiers

	3.3.2.2 "Es gibt immer etwas zu tun" - Die Beurteilung des Zustandes der eigene Liegenschaft	
	3.3.2.3 "Sie sollte etwas höher sein…" - Zufriedenheit mit der Rendite:	38
	3.3.2.4 "Wenn Lingeriz im Inserat steht, dann meldet sich niemand" - Aktuel Probleme mit der eigenen Liegenschaft	
	3.3.2.5 "Haben Sie einen Massnahmenkatalog?" - Die Beurteilung mögliche Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers	
	3.3.2.6. "Wir sind interessiert, dass es gut kommt…" - Die Bereitschaft der eigene Mitarbeit bei der Quartierentwicklung	
	3.3.2.7 Wezemael revisited: Die verschiedenen Eigentümer-Gruppen und ihr Handlungsorientierungen im Lingeriz	
4	Ein Handlungskonzept zur Aufwertung des Quartiers unter speziellem	
	Einbezug der Liegenschafts-eigentümer	53
	4.1 Die Verknüpfung der vorgeschlagenen Massnahmen zu einem	
	Handlungskonzept	53
	4.2 Die Basis des Handlungskonzeptes: Selbstorganisation der	
	Liegenschaftseigentümer und Kommunikation zwischen	
	Liegenschaftseigentümern und Stadtbehörden	55
	4.3 Drei Handlungsfelder zur kurz- bis mittelfristigen Quartieraufwertung	55
	4.3.1 Handlungsfeld "Verbesserung der Kommunikation in den	
	Mietshäusern"	55
	4.3.2 Handlungsfeld "Förderung von Sanierungen"	56
	4.3.3 Handlungsfeld "Bekämpfung der Leerstände"	56
	4.4 Drei Schlüsselprojekte zur längerfristigen Quartierentwicklung	56
	4.4.1 Erstellen eines Quartierleitbildes	56
	4.4.2 Aufwertung des Strassenraums	57
	4.4.3 Neubauten	57
5	Die Umsetzung des Handlungskonzeptes: kurz- bis mittelfristig	58
	5.1 Die Basis aller folgender Massnahmen: Die Selbstorganisation der	
	Liegenschaftseigentümer und die Kommunikation zwischen	
	Liegenschaftseigentümern und Stadtbehörden	58
	5.1.1 Die Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer	
	5.1.2 Kommunikation zwischen Liegenschaftseigentümern und	
	Stadtbehörden	59
	5.2 Drei Handlungsfelder zur kurz- bis mittelfristigen Quartieraufwertung	61
	5.2.1 Verbesserung der Kommunikation in den Mietshäusern	
	5.2.2 Förderung von Sanierungen	65
	5.2.3 Bekämpfung der Leerstände	67
6	Die Umsetzung des Handlungskonzeptes: drei langfristige Schlüsselprojekte	69
	6.1 Vorbemerkungen	
	6.2 Schlüsselprojekt "Erstellen eines Quartierleitbildes"	
	6.2.1 Begründung und Erläuterung	

	6.2.2	Erste Schritte zur Umsetzung	72
	6.3 Schlüssel	projekt "Aufwertung des Strassenraums"	75
	6.3.1	Begründung und Erläuterung	75
	6.3.2	Erste Schritte zur Umsetzung	77
	6.3.3	Ein bescheideneres Alternativprojekt zur Aufwertung des	
		Strassenraums	78
	6.4 Schlüssel	projekt "Neubauten"	81
	6.4.1	Begründung und Erläuterung	81
	6.4.2	Erste Schritte zur Umsetzung	85
7	Schlussbilanz: Ze	ehn allgemeine Thesen zum erfolgreichen Einbezug von	
	Liegenschaftseig	entümern in die Entwicklung benachteiligter Quartiere	87
8	Literatur		91
9	Anhang		97

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsstruktur: Schweiz – Grenchen – Lingeriz-	
Quartier	11
Tabelle 2: Eigentümer-Kategorien nach Wezemael und ihre Strategien	25
Tabelle 3: Struktur der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier	28
Tabelle 4: Die befragten Liegenschaftseigentümer (LE) im Lingeriz	30
Tabelle 5: Potenziale des Lingeriz aus der Sicht der Liegenschaftseigentümer	32
Tabelle 6: Schwächen des Lingeriz aus der Sicht der Liegenschaftseigentümer	33
Tabelle 7: Subjektive Beurteilung der eigenen Liegenschaft	36
Tabelle 8: Handlungsoptionen bei der Objektbewirtschaftung	37
Tabelle 9: Die Renditehöhe nach der Selbsteinschätzung der Liegenschaftseigentümer	39
Tabelle 10: Die Zufriedenheit mit der erzielten Rendite nach der Selbsteinschätzung der Liegenschaftseigentümer	40
Tabelle 11: Erforderliche Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers	43
Tabelle 12: Bewertung der vorgeschlagenen Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers	44
Tabelle 13: Bereitschaft zur Mitarbeit bei der Quartierentwicklung	46
Tabelle 14: Die unterschiedlichen Positionen der privaten Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier	50
Tabelle 15: Handlungskonzept zur Aufwertung des Lingeriz-Quartiers	54
Tabelle 16: Übersicht zur Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer	59
Tabelle 17: Übersicht zur verbesserten Kommunikation zwischen Liegenschaftseigentümern und Stadtbehörden	60
Tabelle 18: Übersicht zum Handlungsfeld "Kommunikation in den Mietshäusern"	64
Tabelle 19: Übersicht zum Handlungsfeld "Förderung von Sanierungen"	66
Tabelle 20: Übersicht zum Handlungsfeld "Bekämpfung der Leerstände"	68
Tabelle 21: Zeitliche Reihenfolge der Schlüsselprojekte	69
Tabelle 22: Checkliste zum Erstellen eines Quartierleitbildes	71

Abbildungsverzeichnis

Abb.	1 Stadt Grenchen und die Lage des Lingeriz-Quartiers	8
Abb.	2: Das Lingeriz-Quartier	. 10
Abb.	3: Die drei unterschiedlichen Siedlungs-Bereiche im Lingeriz	. 13
Abb.	4: Baugeschichte	. 14
Abb.	5: Sanierungsbedarf	. 18
Abb.	6: Leerwohnungsbestände am 30. April 2007	. 19
Abb.	7: Räumliche Zuordnung der Liegenschaften zu den Eigentümer-Kategorien	.29
Abb.	8: Diagramm zur Interaktion der Akteure in den Mietshäusern	.63
Abb.	9: Hier könnten unterirdische Einstellhallen entstehen	. 76
Abb.	10: Versatz der Längs-Parkplätze, Einengungen, Aufpflästerungen	. 79
Abb.	11: Ein Quartiertreffpunkt und ein Strassencafé	.80
Abb.	12: Parzelle 6272	.81
Abb.	13: Ausschnitt aus dem Zonenplan	.82
Abb.	14: Eine mögliche Nutzungsstruktur für Parzelle 6272	.84

Die innere Entwicklung benachteiligter Quartiere und der Einbezug der Liegenschaftseigentümer: Eine Fallstudie zum Lingeriz-Quartier in Grenchen

Colette Peter Telefon: 041 310 10 60

Obergütschstrasse 32e buehlerpeter@hispeed.ch

6003 Luzern

Kurzfassung

Die innere Entwicklung eines benachteiligten Quartiers stellt die Raumplanung vor eine Reihe von Problemen, deren nicht geringstes der Einbezug der Liegenschaftseigentümer in die Quartieraufwertung ist. Diese Arbeit will anhand des Lingeriz-Quartiers in Grenchen zeigen, wie Liegenschaftseigentümer in eine Quartieraufwertung einbezogen werden können.

Dabei soll das Thema so weit gefasst werden, dass auch Fragen nach einer wünschenswerten Gesamtentwicklung des Quartiers Lingeriz beantwortet werden.

Nach der Lagebeurteilung des Quartiers aus räumlicher und sozialer Sicht analysiere ich die konkrete Liegenschaftseigentümer-Struktur. In einer Liegenschaftseigentümer-Befragung erhebe ich ihre Motivation und Handlungsbereitschaft im Hinblick auf eine Quartierentwicklung. Die aus der Lagebeurteilung und der Liegenschaftseigentümerbefragung abgeleiteten Massnahmen verknüpfe ich dann zu einem Handlungskonzept, das die kurz-, mittel und langfristige Quartieraufwertung unter besonderer Berücksichtigung des Einbezugs der Liegenschaftseigentümer gewährleisten soll:

Die Basis aller weiteren Massnahmen wird die Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer in einer Interessensgemeinschaft sein und die kontinuierliche Kommunikation zwischen ihnen und der Gemeinde. Der kurz- bis mittelfristigen Quartieraufwertung wird die Verbesserung der Kommunikation in den Mietshäusern dienen, die Förderung von Sanierungen und das Bekämpfen bestehender Leerstände. Eine langfristige Quartieraufwertung soll gewährleistet werden durch drei Schlüsselprojekte: das Erstellen eines Quartierleitbildes, die Aufwertung des Strassenraumes und eine Nutzungs- und Bebauungsstudie für die noch grösste freie Bauparzelle.

Die Arbeit schliesse ich ab mit zehn Thesen zum grundsätzlichen Einbezug von Liegenschaftseigentümern in die Entwicklung benachteiligter Quartiere.

Schlagworte

Quartierentwicklung, Liegenschaftseigentümer, Innere Entwicklung

Zitierungsvorschlag

Peter, Colette (2007), Die innere Entwicklung benachteiligter Quartiere und der Einbezug der Liegenschaftseigentümer, Eine Fallstudie zum Lingeriz-Quartier in Grenchen, Abschlussarbeit MAS ETH in Raumplanung, August 2007

1 Die innere Entwicklung benachteiligter Quartiere

1.1 Was versteht man unter einem benachteiligten Quartier?

Mehrere Faktoren haben dazu geführt, dass in vielen grösseren und mittleren Städten der Schweiz so genannte "benachteiligte Quartiere" entstanden sind: die vermehrte Zuwanderung ausländischer Immigranten, die Zunahme der sozialräumlichen Segregation sowie die Überalterung und Vernachlässigung der Bausubstanz.

Gemeinsam ist diesen benachteiligten Quartieren, dass sie mehrere räumliche und soziale Defizite gleichzeitig aufweisen:

- schlecht erhaltene und unterhaltene Wohnsubstanz
- Wohnungen, die nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen
- Wohnungen, die sich nur schwer vermieten oder verkaufen lassen
- vernachlässigte und benutzerunfreundliche Aussenräume
- eine Konzentration benachteiligter und schlecht integrierter Bevölkerungsgruppen (z. Bsp. Immigranten)
- Nachbarschafts-Konflikte
- ein schlechtes Image des Quartiers
- hohe Immissionsbelastungen durch den Verkehr
- monotone Bauweise bei Siedlungen v.a. aus den 50er Jahren

Diese Mehrfachbelastung ist meistens das Ergebnis eines langjährigen Abwertungsprozesses, bei dem sich die Defizite gegenseitig verstärken und zu einer Abwärtsspirale führen. Ein vernachlässigter Gebäudeunterhalt und daraus resultierende tiefe Mietpreise zieht beispielsweise einkommens- und sozial schwache oder wenig integrierte Mieter an, die hier günstigen Wohnraum finden. Gleichzeitig ziehen gut integrierte Mittelschichtsfamilien und –Paare weg, die sich dieser Entwicklung entziehen wollen. Dies verstärkt wiederum die soziale Segregation und führt zu einem schlechten Image des Quartiers, was die Investitionsbereitschaft der Liegenschaftseigentümer noch mehr sinken lässt.

In der Schweiz lassen sich drei Typen benachteiligter Quartiere unterscheiden:

1) Zentrumsnahe Quartiere in grösseren Städten boten schon immer einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen Wohnraum. Sie befinden sich an benachteiligter Lage und sind durch Gewerbeaktivitäten geprägt, die aufgrund von Immissionen andernorts nicht geduldet sind (z.B. Prostitution, Nachtclubs etc.).

- 2) Eher peripher gelegene Grossiedlungen aus der Nachkriegszeit leiden unter einer Reihe von Standortnachteilen wie Verkehrsbelastung, fehlenden Grünflächen und hoher Konzentration von einkommens- und sozial schwachen Gruppen.
- 3) Kleinere Siedlungen in ländlichen Gebieten oder in Kleinstädten (z.B. das Lingeriz-Quartier in Grenchen) weisen oft eine nur minimale Infrastruktur und eine veraltete Bausubstanz auf. Hier siedelten sich in den letzten Jahren vor allem Migranten an. (vgl. Gerber, 2005, S. 10)

1.2 Bisherige Erfahrungen bei der Entwicklung benachteiligter Quartiere

Um die Abwärtsspirale benachteiligter Quartiere aufzuhalten wurden seit den späten 90er Jahren in mehreren Schweizer Städten so genannte "Aufwertungsprozesse" initiiert, umgesetzt und dokumentiert.¹ Vier zu kombinierende Handlungsansätze haben sich dabei bewährt:

- eine Verknüpfung raumplanerischer und sozialer Massnahmen (z.B. soziale Massnahmen zur Verbesserung der Integration und gleichzeitig die räumliche Aufwertung des Wohnumfeldes)
- der Einbezug relevanter Akteuren aus dem Quartier (Quartierorganisationen, Bewohner, Gewerbetätige etc.) in die Planung und Umsetzung von Massnahmen
- eine departementübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Gemeinde und/oder zwischen der Gemeinde und Kanton
- eine interdisziplinäre Zusammenarbeit sämtlicher beigezogener Fachleute (Architekten, Sozialarbeiter, Raumplaner, Ökonomen, Ökologen)

Ziel all dieser Quartier-Aufwertungen ist nicht eine umfassende Umgestaltung des Quartiers, sondern die Stärkung vorhandener Qualitäten und die Verbesserung des Lebensraumes für seine Bewohner.

Dazu gehören soziale Massnahmen wie zum Beispiel die Verbesserung des ausserschulischen Betreuungsangebotes für Kinder, die Schaffung von Freizeitangeboten für Jugendliche, Integrationsmassnahmen (z.B. Deutschkurse für Migrantinnen) oder das Einrichten eines Quartiertreffs zur Förderung des Zusammenlebens.

¹Die Literatur hierzu ist umfangreich, vgl. bspw.: BWO (2005); Eidgenössische Ausländerkommission (2005); Stadt Aarau (2006); Stadt Baden (2004 und 2006); Duss et alt. (2004); Stadt Zürich (2005); für Deutschland siehe: Deutsches Institut für Urbanistik (2003)

Dazu gehören aber auch *räumliche* Massnahmen, beispielsweise die Verbesserung des Wohnumfeldes durch die Aufwertung von Spiel- und Freizeitanlagen, das Einrichten von Begegnungszonen, Lärmschutzmassnahmen und nicht zuletzt die Sanierung von Liegenschaften.

1.3 Die Bedeutung der Liegenschaftseigentümer bei der Quartierentwicklung

Vor allem räumliche Massnahmen wie die Sanierung von Liegenschaften oder die Aufwertung des Wohnumfeldes lass sich nicht ohne die Mitarbeit von Liegenschaftseigentümern umsetzen. Ihr Investitionsverhalten und ihre finanziellen Möglichkeiten bestimmen massgeblich das Entwicklungspotenzial eines Quartiers. Als zentrale Akteure beeinflussen sie wesentlich die Dynamik einer Quartierentwicklung. Ohne ihre Kooperation wird es nur schwer möglich sein, einen Aufwärtstrend in einem benachteiligten Quartier einzuleiten.

Doch auch bei sozialen Massnahmen ist die Mitarbeit der Liegenschaftseigentümer gefordert, nur mit ihrer Unterstützung lassen sich beispielsweise Probleme mit Hauswartungen oder Mieterkonflikte lösen.

Für eine nachhaltige Quartieraufwertung gilt es also, die Liegenschaftseigentümer einzubeziehen und sie zu den erforderlichen Investitionen zu bewegen. Doch das ist gar nicht so einfach: Renditedenken, unterschiedliche Motivationslagen, divergierende Investitionsziele und aufgesplitterte Eigentumsrechte erschweren ihren Einbezug in eine geordnete Planung. Ist das Quartier auch noch benachteiligt (s. Kap. 1.1), dann erschwert das die Ausgangssituation beträchtlich: ein schlechter Ruf des Quartiers, Standortnachteile, mangelnde ökonomische Ressourcen der Mieter und Leerwohnungsbestände führen dazu, dass viele Liegenschaftseigentümer nur ein geringes Interesse an Investitionen zeigen oder nötige Renovationen so lange hinauszögern, bis nur noch ein Abbruch in Frage kommt.²

So scheiterte beispielsweise in Aarau die Zusammenarbeit mit den Liegenschaftseigentümern (*Projekt "allons-y Telli"*, 2001 – 2006) an der heterogenen Eigentümerstruktur und am Umstand, dass zu lange mit den Hauserwaltungen statt mit den Eigentümern direkt verhandelt wurde.³

Schwierig gestaltete sich die Zusammenarbeit mit Liegenschaftseigentümern auch im Projekt "BaBeL – Nachhaltige Quartierentwicklung in der Basel- und Bernstrasse Luzern" (2001 –

Dies belegt eine Befragung der Liegenschaftseigentümer im Basel-Bern-Quartier in Luzern im Rahmen einer studentischen Projektarbeit der Hochschule für Wirtschaft Luzern, vgl. Steiner/Kaufmann (2002)

³ Gespräch mit Daniele de Min, Projektleiter "allons-y Telli" am 11.Mai 2007

2006). Hier erschwerten das mangelnde Interesse an der Quartieraufwertung und die ausschliessliche Rendite-Orientierung der Liegenschaftseigentümer (aber auch die fehlende Hartnäckigkeit der Projektleitung) die erfolgreiche Zusammenarbeit.⁴

Es gibt aber auch ermunternde Beispiele. So wurde in der am Stadtrand Schaffhausens gelegenen Siedlung Birch unter Führung des städtischen Sozialdepartementes das mehrjährige "Birchprojekt 2003" gestartet (Bundesamt für Wohnungswesen, 2006). Verschiedene bauliche und soziale Massnahmen verbesserten das Wohnumfeld und das soziale Zusammenleben. Hier gelang es, die Zusammenarbeit und die finanzielle Beteiligung der Liegenschaftseigentümer zu erreichen.⁵ Die Ausgangslage war hier insofern günstig, als alle 26 Liegenschaften im Besitz von lediglich sieben Eigentümern waren. Hier zeigte sich, dass die Kommunikation zwischen Behörden, Projektverantwortlichen und Liegenschaftseigentümern von entscheidender Bedeutung für die erfolgreiche Einbindung letzterer ist.

Erfolgreich war auch das Projekt "Langstrasse plus", lanciert 2001 von der Stadt Zürich (Polizeidepartement der Stadt Zürich, 2004). Hier wurde der Boden für eine erfolgreiche Kooperation bereitet, indem die Liegenschaftseigentümer im Rahmen einer Studie zu ihrer Sicht und zu ihren Bedenken und Erwartungen hinsichtlich der Quartierentwicklung befragt worden waren. Hilfreich war auch der bereits vor der Befragung erfolgte Zusammenschluss mehrerer Grundeigentümer zur "IG GrundeigentümerInnen Langstrassenquartier". Damit hatte die Stadt einen Ansprechpartner. Auch hier war die Kommunikation zentral: während des ganzen Quartieraufwertungsprozesses fanden immer wieder direkte Gespräche und Verhandlungen zwischen Stadt und der "IG GrundeigentümerInnen Langstrassequartier" statt. Dabei bewährte sich, dass die Stadt die Liegenschaftseigentümer immer wieder über ihre Absichten informiert hatte.⁶

Diese positiven wie negativen Erfahrungen gilt es zu bedenken, wenn wir uns in der Folge dem Lingeriz-Quartier in Grenchen zuwenden.

.

⁴ Gespräch mit Jürg Inderbitzin, Projektleiter BaBeL am 6. Dezember 2006

⁵Originell ist die Aktion "Fünfliber", bei der die Liegenschaftseigentümer mit monatlich 5.- Franken einen Fonds speisen, um bauliche und soziale Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers zu finanzieren.

⁶ Gespräch mit dem Projektverantwortlichen Rolf Vieli am 21. Mai 2007

1.4 Fragestellung der Fallstudie und persönliche Motivation

Diese Arbeit soll die Frage beantworten, wie im Lingeriz-Quartier in Grenchen die Liegenschaftseigentümer in den Quartierentwicklungsprozess einbezogen werden können.

Dabei soll das Thema so weit gefasst werden, dass auch Fragen nach einer wünschenswerten Gesamtentwicklung des Quartiers Lingeriz beantwortet werden.

Seit einigen Jahren arbeite ich als Dozentin und Projektleiterin im Team Soziokultur der Abteilung WDF (Weiterbildung, Dienstleistungen und Forschung) an der "HSA Hochschule für Soziale Arbeit Luzern". Unser Team hat sich spezialisiert auf die sozialen Aspekte der Gemeinde-, Stadt- und Regionalentwicklung.

So war ich beispielsweise als Projektleiterin für die soziokulturelle Analyse zweier Quartiere in der Stadt Baden verantwortlich. Mit einer eigens entwickelten Analyse-Methode⁷ konnten hier die Grundlagen für eine breite, interdisziplinär abgestützte Quartierentwicklung gelegt werden. Damals wurde mir die besondere Rolle der Liegenschaftseigentümer bei der Quartierentwicklung bewusst.

Deshalb ergreife ich im Rahmen meines Raumplanungs-Studiums gerne die Gelegenheit, mein Instrumentarium, das ich bisher vor allem durch den Einbezug der Quartierbewohner und Behörden erworben habe, auf die Liegenschaftseigentümer hin zu erweitern.

1.5 Rahmenbedingungen der Fallstudie und Vorgehen

Im Sommer 2006 beschloss die Stadt Grenchen, im benachteiligten Wohnquartier Lingeriz eine Quartierentwicklung zu initiieren. Dabei sollten auch die Bewohner einbezogen werden. Für diese Aufgabe wurde die HSA Luzern beauftragt. Unter der Leitung des Grenchner Stadtplaners Jürg Iseli bildete sich eine Projektgruppe, die für die Koordination und Durchführung des Quartierentwicklungsprojektes "Läbigs Lingeriz" verantwortlich ist.

Der Projektgruppe war von Anfang an bewusst, dass der Einbezug der privaten Liegenschaftseigentümer in die Quartierentwicklung von hoher Relevanz ist. Es bestanden aber zuerst wenig klare Vorstellungen, wie dieses Ziel zu erreichen sei.

Hier bot sich mir die Gelegenheit, im Rahmen meiner Abschlussarbeit zur Raumplanung diese Fragestellung zu bearbeiten. Der Einbezug der Liegenschaftseigentümer wurde im Rahmen der Quartierentwicklung Lingeriz als eigenständiges Teil-Projekt definiert. Mein Aufwand wurde nicht entschädigt.

⁷ Vgl. Peter (2005)

Im Zeitraum zwischen Dezember 2006 und Februar 2007 verschaffte ich mir eine erste Übersicht über das Lingeriz-Quartier: mit Begehungen, mit Interviews von Fachpersonen⁸, mit der Beschaffung und Sichtung vorhandener Daten und mit dem Studium von Fachliteratur. Auf dieser Grundlage skizzierte ich dann eine wünschenswerte Entwicklung des Quartiers, wie ich sie sehe.

Im Februar 2007 entwickelte ich den Frageraster für die Befragung der Liegenschaftseigentümer.

In März und April 07 führte ich die persönliche oder telefonische Befragung von 20 Liegenschaftseigentümern durch. (s. Kapitel 3)

Gleichzeitig ergänzte ich die Lagebeurteilung durch Erhebung der Leerstände, durch eine Groberhebung des Sanierungsbedarfes, durch weitere Begehungen und durch Gespräche mit Bewohnern und Fachpersonen, die planerisch mit Quartierentwicklungen und Liegenschaftseigentümern zu tun haben (Architektinnen, Geografen, Bauingenieur, Behörden)

Im Mai 2007 präsentierte ich die Ergebnisse der Liegenschaftseigentümer-Befragung den Liegenschaftseigentümern selbst und den Behördenvertretern im Rahmen eines Workshops.

1.6 Zum Aufbau dieser Arbeit

In einem ersten Schritt (*Kapitel 2*) erfolgt eine Lagebeurteilung des Quartiers, dabei werden die sozial und räumlich prägenden Elemente identifiziert sowie die sozialen und räumlichen Probleme definiert. Das Kapitel schliesst mit vier ersten Massnahmen, die für die zukünftige Entwicklung des Quartiers wünschbar sind.

Kapitel 3 befasst sich mit der speziellen Situation der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz - Quartier. Aus den Ergebnissen der Liegenschaftseigentümer-Befragung leite ich einerseits Massnahmen für den Einbezug der Liegenschaftseigentümer in die Quartierentwicklung ab und andererseits Massnahmen für die Quartieraufwertung.

In *Kapitel 4* verknüpfe ich dann die vier Massnahmen aus Kapitel 2 mit den aus der Befragung abgeleiteten Massnahmen (Kapitel 3) zu einem Handlungskonzept für die kurz-, mittel- und langfristige Aufwertung des Quartiers.

Kapitel 5 legt dar, wie das Handlungskonzept kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden soll.

Jürg Iseli, Stadtplaner Grenchen, Claude Barbey, Stadtbaumeister Grenchen, Kurt Boner, Sozialdirektion Grenchen

Kapitel 6 behandelt die Umsetzung der drei langfristigen Schlüsselprojekte.

Kapitel 7 schliesslich wagt zehn Thesen zum grundsätzlichen Einbezug von Liegenschaftseigentümern in die Entwicklung benachteiligter Quartieren.

Zwei formale Besonderheiten dieser Arbeit seien noch kurz begründet:

Viele wissenschaftliche Arbeiten reden vom Autor in der verschämten, angeblich nach Bescheidenheit klingenden ersten Person Plural ("wir"). Ich sehe das anders: mir bietet dieselbe Bescheidenheit, klar und deutlich zu schreiben, wo "ich" verantwortlich bin.

Obwohl ich Dozentin an einer Hochschule für soziale Arbeit bin verzichte ich in dieser Arbeit zugunsten der Lesefreundlichkeit auf die an solchen Institutionen normalerweise übliche geschlechtsneutrale Schreibweise. Wenn ich von Liegenschaftseigentümern schreibe sind also Liegenschaftseigentümerinnen mitgemeint.

2 Das Quartier Lingeriz aus räumlicher und sozialer Sicht

2.1 Räumliche Gesamtübersicht

Das Lingeriz ist ein Quartier der Stadt Grenchen. Grenchen zählt 16'100 Einwohner⁹ und liegt am Jurasüdfuss in der Mitte zwischen Solothurn und Biel. Grenchen ist die Kernstadt einer Kleinagglomeration zusammen mit Bettlach und Lengnau (Schuler et alt. 2005, S. 92)



Abb. 1 Stadt Grenchen und die Lage des Lingeriz-Quartiers

Quelle: Baudirektion Stadt Grenchen (2007)

Grenchens Siedlungsraum ist begrenzt, im Norden der Grenchen der Grenchenberg-Wald, im Süden die Landwirtschafts- und Schutzzone. Im Westen und Osten stösst Grenchen an

⁹ Die Zahlen beziehen sich auf den 30.6.2007, Quelle: Stadt Grenchen

die Nachbargemeinden Lengnau BE und Bettlach SO. Grenchen verfügt im Stadtgebiet über zahlreiche Baureserven, auch an guten Wohnlagen. Die Landreserven für Gewerbe- und Industriezonen sind beachtlich. Bei der Revision der Bauzonenordnung 2005 wurde im Süden zusätzliches Gewerbe- und Industrieland eingezont.¹⁰

Grenchen ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Zwei Bahnhöfe schliessen Grenchen an die Bahnstrecken Delemont-Basel und Olten-Zürich-Freiburg-Lausanne an, zudem ist die Stadt in ein überörtliches Busverkehrsnetz eingebunden. Weiter besitzt Grenchen einen regionalen Flughafen, der vor allem für den internationalen Geschäftsverkehr von Bedeutung ist. Mit der Eröffnung des Autobahn-Teilabschnitts Solothurn-Biel (A5) wurde Grenchen vom Ost-Westverkehr entlastet. Im Rahmen der flankierenden Massnahmen wurden die bisherigen Hauptverkehrsträger zurückgestuft und im Zentrum Grenchens eine Begegnungszone errichtet.¹¹

Wirtschaftlich profitierte Grenchen im 19. Jh, von der aufstrebenden Uhrenindustrie. Mit ihrem Niedergang in den 1970er Jahren verfiel auch Grenchen einer sozioökonomischen Abwertung. Heute hat sich Grenchen wieder aufgefangen, vor allem neu angesiedelte Unternehmen im Bereich der Mikroelektronik sorgen dafür, dass Grenchen immer noch als mittlere Industriestadt gelten kann (Windisch, 2004, S. 64). Aus vergangenen guten Zeiten zeugen nicht nur Villen aus dem 19. Jh. sondern auch die lockere und durchgrünte Bebauungsstruktur.

Der Uhrenindustrie verdankt denn auch das Lingeriz-Quartier seine Existenz. Als Antwort auf die grassierende Wohnungsnot, die anfangs der 1950er-Jahre vor allem die Arbeiter in der Uhrenindustrie betraf, wurden "auf der grünen Wiese" die ersten Quartier-Bauten erstellt.¹²

_

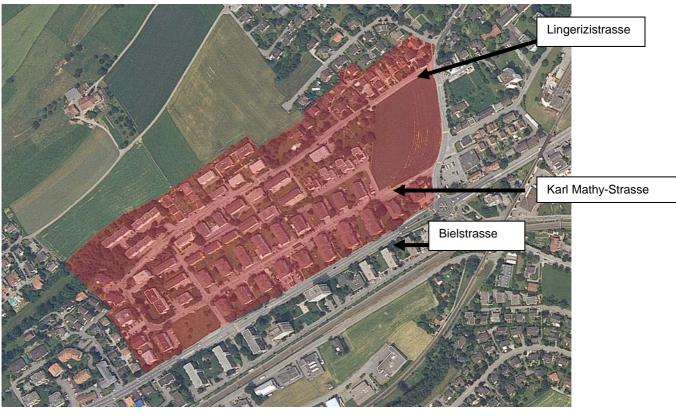
¹⁰ Grenchen ist im solothurner Quervergleich diejenige Gemeinde, die über die grössten Reserven an Wohn- und Mischzonen verfügt, nämlich über 53ha. (Quelle: Kanton Solothurn, 2006, S.7)

Dafür erhielt die Stadt 2004 vom Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) den "Innovationspreis Fussverkehr – Sicher zu Fuss"

¹² Zur weiteren Bauentwicklung siehe Kapitel 2.3.2

2.2 Perimeter des Quartiers Lingeriz

Abb. 2: Das Lingeriz-Quartier



Quelle: Baudirektion Stadt Grenchen (2007)

Das Lingeriz beginnt im Osten bei der Friedhofstrasse, erstreckt sich entlang der verkehrsberuhigten Bielstrasse¹³ und grenzt im Westen unmittelbar und ohne Baulücke an die Berner Gemeinde Lengnau. Der nördliche Teil des Quartiers grenzt an die Grünzone und an das Erholungsgebiet Grot.

Südlich der Bielstrasse beginnt das Ruffiniquartier. Die Bahnlinie Delemont-Basel gliedert das Ruffiniquartier in einen nördlichen Bereich mit Wohnnutzung und einen südlichen Bereich mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung. Die südlich der Bielstrasse liegende Bebauung besteht aus einer Sequenz von 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern und Hochhäusern. Diese schaffen den Übergang zur Gewerbe-, Dienstleistungszone in der Ebene und schirmen gleichzeitig das Lingeriz vom Bahnlärm ab.

Die neue Autobahn zwischen Solothurn und Biel nimmt heute den Transitverkehr auf, deshalb konnte im Stadtzentrum die Hauptverkehrsstrasse Bielstrasse in eine Fussgängerzone umgewandelt werden. Auf der Teilstrecke der Bielstrasse, die entlang des Lingerizquartiers führt, gilt heute Tempo 50.

2.3 Sozial und räumlich prägende Elemente

2.3.1 Sozial prägende Elemente

Im Lingeriz-Quartier leben zurzeit 1503¹⁴ Personen. Die Altersstruktur unterscheidet sich sowohl von derjenigen der Stadt Grenchen, wie auch vom schweizerischen Durchschnitt:

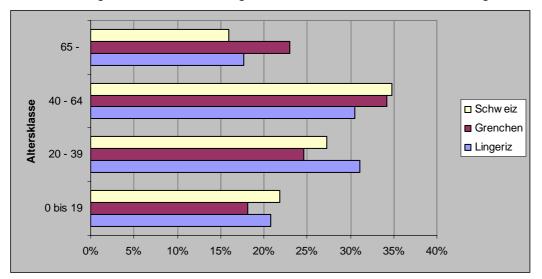


Tabelle 1: Vergleich der Bevölkerungsstruktur: Schweiz – Grenchen – Lingeriz-Quartier

Datenquelle: Einwohnerkontrolle Grenchen und Bundesamt für Statistik, Datenstand: 2006

Der Anteil der 0-19-jährigen entspricht etwa dem schweizerischen Durchschnitt und ist leicht höher als in Grenchen (+3%). In der Altersgruppe der 20-39-jährigen unterscheidet sich das Lingeriz (31%) deutlich vom schweizerischen Durchschnitt (27.3%) und von Grenchen (24.6%), die hier tiefere Anteile aufweisen. Die Gruppe der 40-64-jährigen ist im Lingeriz mit 30.5% weniger stark vertreten als in Grenchen (34.3%) und im schweizerischen Durchschnitt (34.8%), während die über 65jährigen bloss einen Anteil von 17.6% ausmachen gegenüber 23% in der Stadt Grenchen, was deutlich über dem schweizerischen Durchschnitt von 16% liegt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Lingeriz im Vergleich zu Grenchen ein junges Quartier ist, in dem junge Erwachsene (20-39-jährige) besonders häufig vertreten sind. Die ältere Bevölkerung dagegen ist im Vergleich zu Grenchen deutlich untervertreten.

¹⁴ Statistik Einwohnerkontrolle Stadt Grenchen 2007

Mangels Daten aus früheren Jahren kann die Entwicklung der Bevölkerung im Lingeriz-Quartier nicht rückverfolgt werden. Dies ist bedauerlich, weil sich so keine Trends erkennen lassen.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Lingeriz beträgt 49,6%, die Mehrheit davon sind Personen aus dem ehemaligen Jugoslawien (23%), gefolgt von Italien (9%), der Türkei (4%), Sri Lanka und Portugal (je 2 Prozent).¹⁵

Im April 2007 bezogen im Lingeriz 9.3% der Haushalte Sozialhilfe, ein im Vergleich zur Stadt Grenchen (6,5%) überdurchschnittlicher Wert. Ebenso ist der Anteil von Personen, die Ergänzungsleistungen beziehen, mit 7.5% höher als in Grenchen (5%)¹⁶. Der Grund mag darin liegen, dass einkommensschwache Personen im Lingeriz günstigen Wohnraum finden, dies gilt insbesondere für Sozialhilfeempfänger, unqualifizierte Beschäftigte, Alleinerziehende und Migranten.

Die durchschnittliche Haushaltsgrösse liegt mit 1.93 Personen pro Haushalt leicht über dem Grenchener Durchschnitt von 1.84 Personen.

Die räumliche Verteilung der Haushalte im Quartier zeigt, dass an der Biel- und Karl Mathy-Strasse, d.h. an den weniger begünstigten Wohnlagen¹⁷, der Anteil ausländischer Haushalte grösser ist als an den besseren Wohnlagen. So beträgt an der Bielstrasse der Ausländeranteil 62% und an der Karl Mathy-Strasse 52%. An der Lingerizstrasse und am Hubelweg dagegen sind 39% resp. 27% aller Bewohner ausländischer Herkunft. ¹⁸

2.3.2 Räumlich prägende Elemente

Abgesehen von wenigen Ein- und Zweifamilienhäusern besteht das Lingeriz-Quartier vorwiegend aus einer offenen Bebauung mit mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Das Bild des Quartiers wird geprägt von parallel zur Bielstrasse und zu den Höhenkurven liegenden Erschliessungen mit repetitiver Bebauungsstruktur.

Die Karl Mathy-Strasse bildet zusammen mit Lingerizstrasse und Friedhofstrasse einen geschlossenen Erschliessungsring, welcher drei Bereiche ausscheidet: einen ebenen, streifenartigen Bereich entlang der Bielstrasse mit quergestellten, dichten Wohnbauten, einen auf-

¹⁵ Quelle: Statistik Einwohnerkontrolle Grenchen 2007

Quelle: Bundesamt für Statistik und Statistik Sozialamt Stadt Grenchen. Die Zahlen für die Stadt Grenchen stammen vom Bundesamt für Statistik und beziehen sich auf das Jahr 2005.

¹⁷ Vgl. Kapitel 2.3.2

¹⁸ Quelle: Statistik der Einwohnerkontrolle Grenchen Juni 2002.

steigenden inselartigen Bereich mit zum Teil feinkörnigeren Bauten sowie einen oberen steileren Hangbereich mit guter Aussicht oberhalb der Lingerizstrasse.



Abb. 3: Die drei unterschiedlichen Siedlungs-Bereiche im Lingeriz

Quelle: C.P. 2007 auf der Grundlage des Quartierplanes der Baudirektion Grenchen

Diese drei Bereiche unterscheiden sich sowohl im Zeitpunkt ihrer Erstellung wie in der Qualität der Wohnlagen.

Was die Bauentwicklung anbetrifft, so ist das Quartier von der Bielstrasse aus hangaufwärts gewachsen. Die quer zur Bielstrasse und Karl Mathy-Strasse gestellten grossen vier- bis fünfgeschossigen Bauten stammen aus den Jahren 1953 bis 1959.

In den 60er bis Mitte der 70er Jahren folgten weitere, jetzt jedoch parallel zum Hang gestellte feinkörnigere Wohnbauten innerhalb des inselartigen Mittelbereichs, sowie die Bauten oberhalb der Lingerizstrasse. Damit war der grösste Teil des heutigen Quartiers schon Mitte der 70er Jahre gebaut.

In den 80er und 90er Jahren wurden nur noch drei Parzellen im westlichen Quartierteil überbaut. (1987, 1990 und 1993). Heute sind noch sechs Parzellen unbebaut, mit einer Ausnahme alle an der Peripherie des Quartiers. Das grösste noch unbebaute Grundstück befindet sich am östlichen Rand, direkt an der Friedhofstrasse (Parzelle Nr. 6272¹⁹). Ein weiteres grösseres Grundstück (Parzelle Nr. 6322) liegt im westlichen Teil an der Bielstrasse.

Die bauliche Entwicklung ist also weitgehend abgeschlossen, das Quartier hat somit schon Mitte der 70er Jahre sein "Gesicht" gefunden.



Abb. 4: Baugeschichte

Quelle: C.P. 2007, auf der Grundlage des Quartierplanes der Baudirektion Grenchen

Die Qualität der Wohnlagen ist je nach Topografie und Lage höchst unterschiedlich.

¹⁹ Diese Bauparzelle wird uns später noch beschäftigen, vgl. Kapitel 6.4

So sind die Bauten an der Bielstrasse dem Verkehrslärm (Lärmempfindlichkeitsstufe 3 ²⁰) und teilweise dem Schattenwurf der Hochhäuser des Ruffiniquartiers ausgesetzt. Die quer gestellten Bauten lassen zwar grosszügige Querbezüge zu, die Aussenräume erscheinen jedoch als Resträume und laden nicht zum Verweilen ein.

An ruhigerer Lage befinden sich die Bauten im Mittelbereich des Lingeriz, zwischen der Karl Mathy- und der Lingerizstrasse. Die fliessenden Aussenräume könnten hier eine gute Wohnqualität aufweisen, wenn nicht überall konzeptlos Parkplätze mit dazugehörigen Erschliessungen in die Aussenräume eingefügt worden wären.

Die vorteilhafteste Wohnlage, was Ruhe, Besonnung und Aussicht anbetrifft, befindet sich oberhalb der Lingerizstrasse. Hier grenzen die Häuser direkt an die nördliche Freizone, auch die Aussenräume sind mit Sitzbänken und Spielmöglichkeiten für Kinder deutlich attraktiver gestaltet.

Das Lingeriz-Quartier besteht aus 79 Liegenschaften: 65 Mehrfamilienhäuser und je sieben Ein- und Zweifamilienhäuser.²¹

Die 776 Wohnungen des Lingeriz sind rund 9% aller Wohnungen in Grenchen.²² Die Bebauungsstruktur weist gegenüber anderen Wohnquartieren der Stadt eine urbane Dichte auf (Ausnutzungsziffer 1)²³.

Das Lingeriz-Quartier ist ein Wohnquartier mit nur wenig Gewerbe: ein Restaurant mit Bäckerei, eine Autogarage, ein Coiffeursalon, ein Quartierladen, ein kleiner Laden für Sportangler und ein zahntechnisches Labor. Mit Ausnahme des Quartierladens und des Coiffeurgeschäftes an der Karl Mathy-Strasse befinden sich alle Betriebe an peripherer Lage. Der einzige öffentliche Spielplatz befindet sich östlich an der Lingerizstrasse – genauso peripher gelegen wie das Restaurant.

2.4 Soziale und räumliche Potenziale und Probleme

Die Daten zu den sozialen Potenzialen und Problemen stammen aus der Bewohnerbefragung, die von der Hochschule für Soziale Arbeit HSA Luzern zwischen Februar und April

²⁰ Vgl. Stadt Grenchen, Nutzungszonenplan vom 1. Juli 2003

Zählweise: Befinden sich zwei zusammengebaute Liegenschaften auf einer Parzelle, so wird sie als eine Liegenschaft gezählt. Unter Ein- und Zweifamilienhäusern werden Wohngebäude mit einer oder zwei Wohneinheiten verstanden, unter Mehrfamilienhäusern Wohngebäude mit drei und mehr Wohneinheiten.

²² Quelle: Baudirektion Stadt Grenchen

²³ Quelle: Stadt Grenchen, Bauklassenplan vom 1. Juli 2003

2007 durchgeführt wurden (vgl. HSA Luzern, Juli 2007). Die Daten zu den räumlichen Potenzialen und Problemen habe ich selbst erhoben. (vgl. Kapitel 1.5)

2.4.1 Soziale und räumlich Potenziale

Die meisten Bewohner des Lingeriz-Quartiers leben gerne hier. Geschätzt wird vor allem das gute Preis- Leistungsverhältnis der Wohnungen. Selbst an den privilegierten Wohnlagen am Hang kostet eine 4-Zimmerwohnungen mit Balkon weniger als 1000.- Franken im Monat inkl. Nebenkosten.

Trotz des hohen Anteils an Bewohnern ausländischer Herkunft scheint es im Quartier keine grössere interkulturelle Konflikte zu geben.

Die räumlichen Potenziale des Lingeriz liegen in den ruhigen, besonnten Wohnlagen, teilweise mit Aussicht in die Alpen (dies gilt für Wohnungen oberhalb der Lingerizstrasse). Das Quartier liegt zwar am Stadtrand, ist aber nur 15 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt und durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen: der Bus fährt alle halbe Stunde durch die Lingeriz- und Karl Mathy-Strasse und führt direkt ins Zentrum der Stadt Grenchen.

Direkt nördlich ans Lingeriz grenzt der Erholungsraum Grot. Auch die vielen Grünflächen zwischen den Bauten verleihen dem Quartier einen naturnahen Charakter. Die Einführung von Tempo 30 im Jahr 2006 hat den Verkehr im Quartier spürbar beruhigt. Allerdings beklagen sich viele Bewohner, dass die Tempolimite an der Karl Mathy-Strasse häufig überschritten wird.

2.4.2 Soziale und räumliche Probleme

Die Bewohner-Befragung der HSA Luzern zeigte, dass vor allem alteingesessene und meist ältere Bewohner die Zunahme von Mietern ausländischer Herkunft kritisieren, sie vermissen schweizerische Nachbarn und leiden unter dem zunehmend schlechten Image des Quartiers.²⁴

Das nachbarschaftliche Zusammenleben in den Mietshäusern gestaltet sich nicht immer konfliktfrei, zu unterschiedlich sind die Vorstellungen von Ruhe und Ordnung (Lärm im Treppenhaus, Abfall im Hinterhof etc.). Darüber hinaus kritisieren die Bewohner fehlende oder schlecht erreichbare Ansprechpersonen bei den Verwaltungen, den ungenügenden Unterhalt in den Mietshäusern und die ungenügende Reinigung durch auswärtige Reinigungsinstitute. Soziale Kontakte zwischen der schweizerischen und der ausländischen Bevölkerung, die über die unmittelbare Nachbarschaft hinausgehen, sind im Lingeriz-Quartier eher selten.

_

²⁴ Das schlechte Image des Lingeriz ergab die Befragung von Aussenstehenden im Rahmen der Bewohnerbefragung durch die HSA Luzern. Zum schlechten Image des Quartiers, vgl. Kapitel 3.3.2.4.

Auch fehlen gemeinsame Traditionen (z.B. ein Quartierfest), die das gemeinschaftliche Leben fördern würden.

Räumliche Probleme des Quartiers entstehen einmal aus dem sehr hohen Leerwohnungsbestand sowie aus sanierungsbedürftigen Liegenschaften bei ansonsten meist guter Bausubstanz. Eine systematische Abklärung des Zustandes der Gebäude konnte im Rahmen dieser Arbeit nicht geleistet werden. Um trotzdem einen groben Überblick über den Gebäudezustand zu erhalten nahm ich mithilfe eines einfachen Rasters²⁶ eine Grobanalyse vor, ergänzt mit kurzen Befragungen zufällig angetroffener Hausbewohner. Diese Ergebnisse übertrug ich auf den Quartierplan und schätzte die Sanierungsbedürftigkeit in "hoch", "mittel" und "tief" ein. Die Karte (Abb. 5) zeigt, dass die Liegenschaften im östlichen Teil der Biel- und Karl Mathy-Strasse am meisten Sanierungsbedarf aufweisen:

_

²⁵ Wie viele Liegenschaften dies genau betrifft, wurde bisher noch nie systematisch erhoben. Gemäss Stadtplaner Jürg Iseli und Stadtbaumeister Claude Barbey seien eine grosse Anzahl Liegenschaften sanierungsbedürftig, die Liegenschaftseigentümer würden nichts daran tun, um das zu ändern (Interview vom 16. Februar 2007)

²⁶ Der Raster befindet sich im Anhang I

Abb. 5: Sanierungsbedarf



Quelle: C.P. 2007, auf der Grundlage des Quartierplanes der Baudirektion Grenchen

Die Gebäude an der Bielstrasse mit ihren Klein- und Kleinstwohnungen sprechen vor allem sozial- und einkommensschwache Alleinstehende an.

Weil keine offiziellen Zahlen zum Leerwohnstand vorliegen zählte ich die fehlenden Namensschilder an Haustüren oder Briefkästen. Danach standen am 30. April 2007 von insgesamt 776 Wohnungen im Lingeriz 121 Wohnungen leer, das ergibt einen Leerbestand von ca. 15%, was weit über dem Durchschnitt des Leerwohnungsbestandes der Stadt Grenchen (2,3%) liegt. Die folgende Übersicht zeigt den Zusammenhang zwischen Wohnlage und Leerständen. Es fällt auf, dass selbst bereits sanierte Liegenschaften Leerwohnungen aufweisen.



Abb. 6: Leerwohnungsbestände am 30. April 2007

Quelle: C.P. 2007, auf der Grundlage des Quartierplanes der Baudirektion Grenchen

Die meisten Liegenschaften verfügen über weniger Parkplätze als Wohnungen. Dies schürt immer wieder soziale Konflikte unter den Bewohnern. Das Erstellen von Parkplätzen innerhalb der blauen Zone auf der Lingerizstrasse und an der Karl Mathy-Strasse konnte diese Situation nur teilweise entschärfen. Heute ist vor allem die Lingerizstrasse von parkierten Autos gesäumt, das beeinträchtigt den ohnehin nicht attraktiven Strassenraum zusätzlich. Da verkehrsberuhigende Elemente fehlen, wird auf der Karl Mathy-Strasse die Geschwindigkeitsbeschränkung von 30km/h häufig überschritten.

Die grosszügigen Grünräume zwischen den Gebäuden tragen nur selten zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes bei, durch ihre konzeptlose und zufällige Bepflanzung vermitteln sie häufig einen lieblosen Eindruck. Dies gilt auch für den einzigen öffentlichen Spielplatz: veraltetes Spielgerät und Verunreinigungen mit Abfall laden kaum zum Spielen ein. Ausser dem Spielplatz gibt es im Lingeriz keinen öffentlichen Aussenraum, wo die Bewohner verweilen und sich treffen können.

Bei den Begehungen im Quartier fiel weiter auf, dass viele Hauseingänge ungepflegt wirken: verschmutze Eingangsbereiche, abblätternder Verputz an den Aussenwänden und uneinheitliche, provisorisch wirkende Namensschilder sind häufig anzutreffen. Dieser Eindruck von Verwahrlosung wird verstärkt durch überquellende Abfallcontainer und illegal deponiertes Sperrgut, welches wochenlang nicht entsorgt wird.

2.4.3 Die Verknüpfung sozialer und räumlicher Probleme

Räumliche und soziale Probleme treten selten isoliert auf, auch im Lingeriz-Quartier sind sie miteinander verknüpft:

- Die günstigen, nicht sanierten Wohnungen ziehen sozial benachteiligte Menschen an.
- Das ungelöste Parkplatzproblem schürt soziale Konflikte.
- Der hohe Leerwohnungstand wirkt sich negativ auf das Image des Quartiers aus.
- Das schlechte Image schreckt einerseits potentielle Mieter ab und hält Liegenschaftseigentümer von Investitionen ab.
- Räumliche Verwahrlosung und lieblos gestaltete Aussenräume verhindern, dass sich die Bewohner mit ihrem Quartier identifizieren.
- Das Fehlen eines räumlichen Zentrums (z.B. Schule, Kirche, Gemeinschaftsraum)
 oder zentral gelegener Dienstleistungs-Unternehmen (z.B. Café oder Apotheke) erschwert das Gemeinschaftsleben im Quartier.

Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers erfordern deshalb eine Kombination raumplanerischer und sozialer Interventionen.

2.5 Das Lingeriz: ein benachteiligtes Quartier?

Ist nun das Lingeriz ein benachteiligtes Quartier? Auch wenn die Situation vorläufig nicht dramatisch ist, so weist das Quartier doch einige der sozialen und räumlichen Defizite auf, die im ersten Kapitel als typisch für benachteiligte Quartiere mit besonderem Handlungsbedarf bezeichnet wurden.

Das Lingeriz ist ein Quartier, das von sozialer und ethnischer *Segregation* geprägt ist. Segregation kann sowohl negative wie auch positive Auswirkungen haben (Häussermann/Siebel, 2004, S. 179-195). Zu den positiven Auswirkungen gehört beispielsweise, dass ethnische Netzwerke ihren Mitgliedern gegenseitige Unterstützung gewähren.

Homogene Wohnmilieus, wie wir sie auch im Lingeriz-Quartier finden, können so eine gewisse Schutzfunktion für ihre Mitglieder wahrnehmen. Man hilft einander, um sich im Alltag besser zurecht zu finden. Segregation dient hier der Integration in die Schweizer Lebenswelt.

Die Kehrseite ist, dass dieselbe Segregation die gesellschaftliche Integration erschwert. Besonders nachteilig kann sich dies auf Kinder und Jugendliche auswirken: Sie verpassen die Gelegenheit, die hierzulande üblichen Umgangsformen und umgangssprachlichen Besonderheiten zusammen mit ihren schweizerischen Alterskameraden zu lernen und einzuüben. Die kulturelle Segregation im Lingeriz hat aber auch zur Folge, dass das Quartier wegen seines hohen Ausländeranteils vor allem bei Aussenstehenden ein *schlechtes Image* hat²⁷. Darüber hinaus bewirkt die Segregation, dass sich ein grosser Teil der schweizerischen Bewohner im Lingeriz-Quartier nicht mehr heimisch fühlt.

Auch die für benachteiligte Quartiere typischen *Nachbarschaftskonflikte* finden sich im Lingeriz-Quartier (beispielsweise unterschiedliche Ordnungsvorstellungen, vgl. Kap.2.4.2)

Auch räumlich weist das Lingeriz typische Merkmale benachteiligter Quartiere auf: da ist einmal der *architektonisch-monotone Charakter*, charakteristisch für Siedlungen, die zwischen 1950-1975 entstandenen sind. Gemäss Schilling/Scherer (1991, S. 1) gilt dies vor allem für Siedlungen in Stadtrandlagen, die identisch gestaltete Haus- und Wohnungstypen monoton addieren. Dies trifft auch auf das Lingeriz-Quartier zu: Es gibt hier keine Durchmischung der Nutzungsarten, die mit so genanntem Abstandgrün gestalteten Wohnumfelder sind pflegleicht gestaltet, die Grundrisse meist knapp bemessen, mit kleinen Zimmern, Küchen und Bädern. Solche Siedlungen bieten heute oft preisgünstige Wohnungen für Mieter der unteren Einkommensklassen an. Dies allein ist noch nicht negativ, auch einkommensschwache Menschen müssen ja schliesslich irgendwo wohnen. Nachteilig wirken sich solche Siedlungen aber dann aus, wenn sie verwahrlosen und verlottern. Denn dann wird eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt, an deren Ende die Abrissbirne zum Einsatz kommt.

Im Lingeriz ist es zwar noch nicht soweit, es gibt aber durchaus Anzeichen, wie wir sahen, dass sich solche Entwicklungen abzuzeichnen beginnen.

2.6 Folgerungen für die Quartieraufwertung im Lingeriz

Aufgrund dieser Lagebeurteilung lassen sich vorerst vier Massnahmen definieren:

2.6.1 Sanierung der Liegenschaften

Viele Liegenschaften müssen in den nächsten Jahren saniert werden. Wesentliche räumliche und/oder strukturelle Veränderungen sind langfristig nicht ohne Gesamterneuerungen denkbar, wenn nicht gar durch Ersatzneubauten. Doch Sinn und Zweck eines Ersatzneubaus

²⁷Vgl. HSA Luzern (2007)

muss genau geprüft werden: Zwar sind Ersatzneubauten immer auch eine Chance für die Siedlungserneuerung und für die Siedlungsentwicklung. Doch diese Eingriffe sind immer auch mit der Vernichtung von günstigem Wohnraum verbunden. Die ansässige Bevölkerung wird verdrängt, unter Umständen in Quartiere mit noch schlechterer Lebensqualität. Darüber hinaus lohnen sich Ersatzneubauten primär nur an guten Lagen, wo eine zahlungskräftige Mieterschaft angesprochen werden kann. An eher schlechten Lagen mit einem standortbedingt begrenzten Mietpreispotenzial lohnen sich hingegen eher Teilsanierungen als Gesamterneuerungen oder Ersatzneubauten (vgl. Econcept/FHBB 2004, S. 27-36).

Nach meinem Dafürhalten liegen die langfristigen Entwicklungs-Potenziale des Lingeriz aufgrund der schon vorhandenen Baudichte nicht in der Verdichtung, sondern in einer qualitativen Verbesserung der Wohnsubstanz und der Aussenraumqualitäten.

Aufgrund dieser Überlegungen sollte im Lingeriz in erster Linie mit sanften Sanierungen die Wohnqualität verbessert und Ersatzneubauten oder Gesamterneuerungen nur in einzelnen, begründeten Fällen vorgenommen werden (vgl. Kapitel 6.4). Damit werden auch die Bedürfnisse zukünftiger Mietergruppen berücksichtigt. Denn günstiger Wohnraum für eine wirtschaftliche oder sozial schwache Bewohnerschaft wird auf dem Wohnungsmarkt auch künftig gefragt sein.

2.6.2 Aufwertung der öffentlichen Aussenräume

Grundsätzlich ist zu prüfen, wie die öffentlichen Aussenräume attraktiver gestaltet werden können, denn das Wohnumfeld spielt für das Wohlbefinden der Bewohner eine wichtige Rolle

Zum Wohnumfeld gehört die gesamte unmittelbare Umgebung der Wohnung wie der Hausbereich, Vor- und Wohngärten, Innen- und Hinterhöfe, gemeinschaftliches Siedlungsgrün, Wege, Strassen, Plätze und nicht zuletzt öffentliche nutzbare Grünanlagen (vgl. Drum, 1981, zitiert in Institut für Raumentwicklung IRAP, 2005, S. 6). Ein in ein noch fehlendes Quartierleitbild integriertes Aussenraumkonzept könnte da Entwicklungspotenziale aufzeigen.

Weiter ist zu prüfen, mit welchen Massnahmen das Parkplatzproblem gelöst und gleichzeitig der Strassenraum aufgewertet werden kann.

In diesen Massnahmenbereich gehört auch die Aufwertung des Spielplatzes, in die Kinder einbezogen werden müssten (Mitsprache bei Spielgeräteauswahl, Umgestaltung etc.)²⁸ Doch nicht nur Kinder, auch Jugendliche und Erwachsene benötigen noch zu schaffende Aufenthaltsorte.

²⁸ Gute Erfahrungen diesbezüglich machte man bspw. im Basel-Bernstrasse Quartier in Luzern (vgl. Willener, 2005)

2.6.3 Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und der Quartieridentität

Im Rahmen dieser Massnahme geht es zunächst darum, bestehende Konflikte in den Mietshäusern zu lösen, besonders der Umgang mit dem gemeinsam genutzten Wohnumfeld (z.B. die Abfallentsorgung).

Weiter gilt es, das Zusammenleben im Quartier zu fördern. Als Nahziel könnten in gemeinsamer Aktion beispielsweise ein jährliches Quartierfest organisiert werden oder ein monatlicher Quartier-Aperitif am Sonntagvormittag. Als Fernziel sehe ich die Gründung eines Quartiervereins.

Die Aktivierung und der Einbezug der Bewohner in die Quartierentwicklung könnten dazu beitragen, dass die Identifikation mit, aber auch das Verantwortungsgefühl gegenüber dem Quartier wächst.

2.6.4 Ein Leitbild für die Quartierentwicklung

Bisher gibt es keine konkreten Vorstellungen, wie sich das Lingeriz-Quartier längerfristig entwickeln soll. Soll es auch in Zukunft günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen? Soll das Lingeriz autofrei werden? Sollen die Bauten an der Bielstrasse längerfristig durch attraktive Ersatzneubauten ersetzt werden? Was soll auf der grössten der bisher noch freien Parzelle geschehen? Ein Leitbild könnte hier dazu dienen, unterschiedliche Vorstellungen der verschiedenen Akteure (Bewohner, Stadtbehörden, Liegenschaftseigentümer, Gewerbetreibende im Quartier) zu bündeln, so dass gemeinsames Handeln im Rahmen der Quartierentwicklung möglich wird.

Einen wichtigen Beitrag zu diesem Leitbild können die Liegenschaftseigentümer leisten, denen ich mich im Folgenden zuwenden will. Ohne ihren Einbezug und ohne ihre aktive Mitarbeit kann keine Quartierentwicklung gelingen.

Doch wie ist die Situation der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz? Wie nehmen sie das Quartier wahr? Wie steht es mit ihrer Investitionsbereitschaft und ihrer Sanierungstätigkeit? Um darüber Auskunft zu erhalten, habe ich im Anschluss an diese Lagebeurteilung zwanzig Liegenschaftseigentümer aus dem Lingeriz befragt. Die Ergebnisse dieser Befragung sind Gegenstand des folgenden Kapitels.

3 Die Situation der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier

Dieses Kapitel beschäftigt sich zuerst mit der generellen Struktur der Liegenschaftseigentümer und ihren unterschiedlichen Motiven und Verhaltensweisen auf dem Wohnungsmarkt. Anschliessend erfolgt ein Überblick über die konkrete Liegenschaftseigentümer-Struktur im Lingeriz. Die Ergebnisse deren Befragung bilden das Kernstück dieses Kapitels.

3.1 Die unterschiedlichen Handlungsorientierungen von Liegenschaftseigentümern (nach Wezemael)

Wie bereits in Kapitel 2 erwähnt wurden die meisten Wohngebäude des Lingeriz-Quartiers im Zeitraum zwischen 1950 und 1970 errichtet. Inzwischen bedürfen viele einer Sanierung. Es stellt sich nun die Frage, wie sich die Liegenschaftseigentümer zu den anstehenden Sanierungen verhalten. Über das generelle Verhalten von Liegenschaftsbesitzern zur Entwicklung ihres Bestandes gibt es aber nach meiner Kenntnis kaum Fachliteratur.²⁹

Eine Pionierrolle kommt deshalb Joris Ernest Van Wezemael zu mit seiner 2005 erschienenen Dissertation "Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhaltund Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz". Er untersuchte das Verhalten jener Investoren, die heute Wohngeschossbauten aus der Hochkonjunktur nach dem zweiten Weltkrieg bewirtschaften. Dies sind neben gemeinnützigen Anbietern wie Wohnbaugenossenschaften auch kommerzielle Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen, Privatpersonen und KMU-Besitzer. In einer qualitativen Befragung erforschte der Autor die Entwicklungs- und Erhaltsstrategien dieser unterschiedlichen Eigentümergruppen. (Wezemael spricht statt von Eigentümern von Investoren oder Anbietern)

Wezemael unterscheidet grundsätzlich zwischen gemeinnützigen und kommerziellen Liegenschafts-Eigentümern, wobei er bei letzteren zwischen institutionellen und privaten Anbieter unterscheidet:

sichtigen.

²⁹ Zwar untersuchten Farago/Hager/Panchaud 1993 das Investorenverhalten in der Schweiz, doch deren verhaltenspezifische Unterschiede je nach Eigentümertyp war nicht ihr Thema. Etwas veraltet ist die Studie "Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt" von Hübschle/Herbst/Eckerle (1984), die zwar das gruppenspezifische Verhalten von Liegenschaftseigentümern erforscht haben, jedoch ohne Stiftungen oder Wohngenossenschaften dabei zu berück-

Gemeinnützige Anbieter sind Wohnbaugenossenschaften, die Öffentliche Hand, sowie Stiftungen und Vereine. Ihr Hauptziel ist, Mietern und Mieterinnen gute und preisgünstige Wohnungen anzubieten. Sozial- und wohnpolitische Ziele stehen deshalb im Vordergrund ihres Engagements, das Erzielen einer Rendite ist zweitrangig.

Kommerzielle Anbieter sind einerseits institutionelle Anbieter wie Pensionskassen und Versicherungen, die ihnen anvertraute Gelder in Immobilien anlegen, um eine möglichst hohe Rendite zu erzielen. Hierzu gehören auch Anlagestiftungen, die Gelder der Vorsorgeeinrichtungen (zweite und dritte Säule) in Immobilien anlegen sowie Immobilienanlagefonds, die ihr Portfolio auf verschiedene Objekte verteilen. Weiter gehören Bau- und Immobilienfirmen, bspw. Architekturbüros oder auf Vermittlungstätigkeit spezialisierte Immobilienfirmen dazu. Ihnen allen gemeinsam ist das Erzielen einer guten Rendite.

Andererseits gehören aber auch *Privatpersonen* und *KMU-Besitzer* zu den kommerziellen Anbietern, sofern sie eine Rendite erzielen wollen. Ihr Hauptziel ist aber eine sichere Geldanlage, die Altersvorsorge sowie der steuerliche Vorteil. Ihre Beziehung zur eigenen Liegenschaft und deren Bewohner ist meist intensiver als bei den institutionellen Eigentümern.

Tabelle 2: Eigentümer-Kategorien nach Wezemael und ihre Strategien (Mit* versehene Katego-

rien kommen im Lingeriz-Quartier vor)

Eigentümer- Kategorien	Unterkategorie	Strategie
a) Gemeinnützige Lie- genschafts-Eigentümer	Wohnbaugenossenschaften* Stiftungen und Vereine* Öffentliche Hand	Objekt-bezogenes "Kaufen und Halten"
b) Kommerzielle Liegenschafts-Eigentümer	Institutionen Pensionskassen Versicherungen Immobilienfirmen* Anlagestiftungen*	Portfolio-bezogenes "Aktives "Kaufen und Managen"
	Anbieter von Immobilienanlagefonds	Portfolio-bezogenes "Ent- wickeln und Veräussern"
	Natürliche Personen Privatpersonen* Besitzer von KMUs*	Objekt-bezogenes "Halten"

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Wezemael, 2005, S. 89 / S. 153-167/ S. 224ff

Wezemael untersucht nun die unterschiedlichen Motive und Handlungsweisen dieser verschiedenen Eigentümer-Gruppen:

Bei der Bestandesentwicklung der Liegenschaft unterscheidet er zwei grundsätzliche Strategien: die eine ist Portfolio-bezogen, die andere objektbezogen. Portfolio-bezogen ist eine Strategie dann, wenn die konkrete Liegenschaft nur als Teil eines alle Liegenschaften umfassenden Besitzes betrachtet wird. Die Portfolioorientierung bezieht sich auf die "Bezugnahme, in denen Handlungsoptionen bezüglich eines Objektes im Verhältnis zum übergeordneten Portfolio betrachtet werden oder solche, welche Globaldaten des Portfolios umfassen." (Wezemael, vgl. Glossar im Anhang, S. III). Objekt-bezogen ist eine Strategie dann, wenn die konkrete Liegenschaft an ihrem jeweiligen Standort im Zentrum der Bewirtschaftung steht.

Die Portfolio-Strategie verfolgen Pensionskassen, Versicherungen, Immobilenfirmen und Anlagestiftungen. Ihr Handeln ist geprägt von strategischer Objektentwicklung, was auch ein Verkauf einer Liegenschaft beinhalten kann, wenn es die Gesamt (=Portfolio-) Strategie verlangt. Wezemael nennt dies "Aktives Kaufen und Managen", im Gegensatz zur Strategie "Entwickeln oder Veräussern", die er bei Anbietern von Immobilienanlagefonds findet, die das Ziel einer guten Rendite noch stärker gewichten und deshalb unrentable Liegenschaften auch häufiger abstossen. (ebenda vgl. S. 153-167/S. 224ff)

Als Zielmieterschaft wird eine solvente und unkomplizierte Mittelschicht bevorzugt, die keine Sonderwünsche stellt und keine Probleme verursacht. Aufgrund ihrer Portfolio-Orientierung stehen diese institutionellen Anleger üblicherweise sehr distanziert zu ihren Mietern und zur Liegenschaft. Bei der Optimierung ihres Portfolios kennen die institutionellen Anbieter keine Tabus: wird die Renditeerwartung nicht erfüllt, dann wird die Liegenschaft verkauft.

Im Gegensatz zu den institutionellen Anbietern orientieren sich die Wohnbaugenossenschaften, der grösste Teil der privaten Liegenschaftseigentümer und der Gewerbetreibenden an einer objektbezogenen Strategie, in der die konkrete Liegenschaft an ihrem konkreten Standort im Mittelpunkt steht.

Wohnbaugenossenschaften verfolgen nach Wezemael eine Strategie des objektbezogenen "Kaufen und Halten", denn ihr Ziel ist die Erhaltung von günstigem Wohnraum, Veräusserungen sind deshalb selten. Vor allem finanzstarke, grosse Wohnbaugenossenschaften profilieren sich durch regelmässige bauliche Erneuerung, während kleinere Wohnbaugenossenschaften eher eine Strategie des Zuwartens verfolgen. Die Zielmieterschaft von Wohnbaugenossenschaften sind vor allem Schweizer Familien. Gegenüber den institutionellen Anlegern ist ihre Distanz zur Mieterschaft deutlich geringer. Sie beurteilen die Güte der Liegenschaftslage aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen und des Wohnumfeldes und unterhalten ihre Liegenschaften in der Regel gut, wobei Unterhaltsarbeiten aber oft steuertechnisch motiviert sind. (vgl. ebenda S. 226ff)

Die Motive und Handlungsweisen *privater Eigentümer sind* aufgrund ihrer Heterogenität am schwierigsten zu fassen (ebenda S. 228ff). Doch auch ihre Praxis ist objektorientiert. Sie bieten selbst an jenen Standorten Wohnungen an, die von den institutionellen Anbietern im Zu-

ge von Portfolio-Bereinigungen abgestossen worden sind. Ihr wichtigstes strategisches Ziel ist die Steueroptimierung, oft der eigentliche Grund zur Investition.

Bei ihnen steht der Erhalt der Liegenschaft im Vordergrund. Im Gegensatz zu den institutionellen Wohnungs-Anbietern ist ihre Beziehung zur Mieterschaft oft enger, deren Wünsche sind ihnen häufig bekannt, besonders dann, wenn sie die Hausverwaltung selber besorgen. Spezielle Mietergruppen werden nicht bevorzugt. Wezemael sieht die Praxis dieser Privatpersonen gesteuert von sich überlagernden Sozial- und Renditenzielen. (vgl. ebenda S. 218)

Wezemael zeigt, dass unterschiedliche Liegenschaftseigentümer-Gruppen unterschiedliche Ziele und Strategien verfolgen. Will man Liegenschaftseigentümer also gezielt ansprechen und für eine Mitarbeit bei der Quartieraufwertung gewinnen, so muss man ihre jeweiligen Motive und Handlungsweisen gut kennen. Deshalb muss im Lingeriz zuerst die konkrete Liegenschaftseigentümer-Struktur eruiert werden. Denn je nach Gruppen-Zugehörigkeit wird sich die Intensität und die Art der Beziehung des Eigentümers zu seiner Liegenschaft anders gestalten. Mit anderen Worten: Je mehr ich über Ziele und Strategien der Liegenschaftseigentümer weiss, desto gezielter kann ich sie in den Quartierentwicklungsprozess einbinden.

3.2 Die Liegenschaftseigentümer-Struktur im Lingeriz-Quartier

Das Lingeriz-Quartier befinden sich 79 Liegenschaften (vgl. Kapitel 2.3.2), davon werden 21 Liegenschaften von ihren Eigentümern selbst bewohnt³⁰, davon sieben im Stockwerkeigentum. Die Mehrheit der Liegenschaftseigentümer wohnt also nicht im Quartier.

Insgesamt gibt es im Lingeriz-Quartier 63 Liegenschaftseigentümer³¹, ohne die fünf Grundeigentümer mitzuzählen, die ihr Grundstück noch nicht bebaut haben³².

ber

³⁰ Dies sind Ein- und Zweifamilienhäuser. In zwei Mehrfamilienhäusern wohnen die Eigentümer selber

Davon besitzen einige Eigentümer zwei Liegenschaften, sie werden hier als eine Partei gezählt. Ebenso werden die Stockwerkeigentümer pro Liegenschaft als je eine Partei gezählt.

³² Einer dieser Grundeigentümer besitzt zwei der insgesamt sechs noch nicht bebauten Grundstücke.

Wohnbaugenossenschaften

10% 3% 3%

27%

Kommerzielle Institionen

Private/KMUs

Stockwerkeigentümer

Tabelle 3: Struktur der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier (April 2007)

Datenquelle: Grundbuchamt der Stadt Grenchen, 2007

Wie im Schweizer Durchschnitt³³ sind auch im Lingeriz-Quartier die privaten Wohnungsanbieter mit 57% Anteil die stärkste Gruppe, gefolgt von den kommerziell orientierten institutionellen Wohnungsanbietern (27%). Die Stockwerkeigentümer stellen mit 10% die drittgrösste Partei, während Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen lediglich mit je 3% im Lingeriz vertreten sind.

Betrachtet man auf dieser Grundlage die räumliche Zuordnung der Liegenschaften zu den jeweiligen Eigentümer-Kategorien, so zeigt sich, dass die institutionellen Liegenschaftseigentümer³⁴ und die Privaten sich über das ganze Quartier verteilen, während die Stockwerkeigentümer die oberen Hanglagen besiedeln. Die Liegenschaften der beiden Stiftungen konzentrieren sich an der Karl Mathy-Strasse:

_

³³ Im schweizerischen Durchschnitt betrug der Anteil privater Wohnungsanbieter im Jahre 2000 57%. Zum Schweizerischen Durchschnitt siehe Gerheuser, 2004, S.30, zitiert in Wezemael, 2005, S. 129.

³⁴ Die institutionellen Liegenschaftseigentümer im Lingeriz bestehen mit einer Ausnahme (ein Anbieter indirekter Anlagen) ausschliesslich aus Immobilienfirmen. Weil es nicht möglich war, diesen Anbieter zu befragen, wird im Folgenden nur noch pauschal von Immobilienfirmen gesprochen.

Worksburgenossenschaften
Stiftungen
Scorwerkeligentürer
Prizate
Scorwerkeligentürer
Erben

Abb. 7: Räumliche Zuordnung der Liegenschaften zu den Eigentümer-Kategorien

Quelle: C.P. 2007, auf der Grundlage des Quartierplanes Baudirektion Grenchen

Wir haben es also im Lingeriz mit einer heterogenen und räumlich diversifizierten Eigentümer-Struktur zu tun, die sich auch in ihrem Verhalten und ihrer Zielorientierung unterscheiden werden.

Bei meiner Liegenschaftseigentümer-Befragung berücksichtigte ich die Verhaltensunterschiede, wie Wezemael sie beschrieben hat. Sie dienten mir als allgemeiner Orientierungsrahmen bei den Gesprächen, und sie halfen mir, mich in die jeweilige Sichtweise der Befragten und ihre Denkweise hineinzuversetzen. So habe ich beispielsweise bei der Formulierung der Fragen darauf geachtet, institutionelle Anleger gezielt auf ihre "Portfolio-Strategie" anzusprechen, während ich dies bei den Privaten vermieden habe. Bei den Privaten dagegen war es wichtig, den emotionalen Bezug zur eigenen Liegenschaft, die "Objektorientierung", zu berücksichtigen.

3.3 Die Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz

Zuerst stelle ich das methodische Vorgehen vor, dann die wichtigsten Ergebnisse mit den jeweiligen Konsequenzen.

3.3.1 Ziele und Vorgehen bei der Befragung

Ziel der Befragung war, die erste Lagebeurteilung (Kapitel 2) insoweit zu ergänzen, dass die Situation der Liegenschaftseigentümergenauer erfasst und ihre Sicht der eigenen Liegenschaft, des Quartiers und der Quartierentwicklung sowie ihre Investitionsbereitschaft in Erfahrung gebracht werden können.

Die Auswahl der Befragten erfolgte mit einer Stichprobe, wobei alle Typen von Liegenschafts-Eigentümern in Relation zu ihrer Häufigkeit im Lingeriz-Quartier befragt wurden. Ein weiteres Auswahlkriterium war die Lage und das Alter der jeweiligen Liegenschaft, so dass Eigentümer aus allen Wohnzeilen und Bauperioden vertreten sind. In die Befragung wurde auch der grösste Immobilienbesitzer des benachbarten Ruffiniquartiers einbezogen, um (quasi als Kontrollgruppe) die Aussensicht eines Eigentümers mit ähnlichen Problemen zu erhalten³⁵.

Den ausgewählten Eigentümern schickte ich einen Brief, unterschrieben auch vom Stadtbaumeister der Stadt Grenchen.³⁶ Darin wurden sie über die Befragung und ihre Ziele informiert und anschliessend für ein Interview angefragt. Von insgesamt 23 angefragten Personen haben sich 20 für eine Befragung bereit erklärt, drei sagten wegen Zeitmangels ab.

Tabelle 4: Die befragten Liegenschaftseigentümer (LE) im Lingeriz

Eigentümer-Kategorie	Anzahl der befragten LE	Gesamtanzahl der LE
Private/ KMUs	10	36
Immobilienfirmen/Versicherung	5	17
Wohnbaugenossenschaft	1	2
Stiftungen	2	2
Stockwerkeigentümer	2	6
Total	N = 20	63

Dieser Eigentümer (die Helvetia-Versicherung) ist im Ruffiniquartier im Besitz von insgesamt 5 Liegenschaften mit rund 200 Wohnungen, die ein ähnliches Mieterprofil wie im Lingeriz aufweisen.

³⁶ Brief: siehe Anhang II

Für die Befragung erstellte ich einen Interviewleitfaden³⁷, 13 Interviews führte ich persönlich, sieben telefonisch.³⁸

Die Kernfragen betrafen:

- 1. die Wahrnehmung des Quartiers und die Beurteilung der aktuellen Situation im Quartier
- 2. Fragen zur eigenen Liegenschaft: Beurteilung des Zustands, Sanierungstätigkeit, Probleme
- 3. Investitionsabsichten und Investitionsbereitschaft
- die Beurteilung sozialer und baulicher Massnahmen im Rahmen der Quartierentwicklung
- 5. Erwartungen an und Bereitschaft zur Mitarbeit bei der Quartierentwicklung

Die Gespräche zeichnete ich während der Interviews schriftlich auf und speiste sie anschliessend in eine Datenbank ein. Die Aussagen wurden codiert und generalisiert, indem wichtige, gleichartige Aussagen zusammengefasst wurden.³⁹

3.3.2 Ergebnisse der Befragung

Hier die wichtigsten Ergebnisse der Liegenschaftseigentümer-Befragung. Nach jeder Zusammenfassung folgt ein kurzes Fazit mit daraus abzuleitenden Massnahmen.

3.3.2.1 "Die Lage des Lingeriz als solches ist schön…" 40 - Die Beurteilung des Quartiers

Die Liegenschaftseigentümer wurden gefragt, wie gut sie das Quartier kennen und welche Potenziale und Schwächen es ihrer Meinung nach aufweist.

Die Antworten betonen vor allem die *räumlichen Qualitäten* des Quartiers: es sei zentrumsnah und zugleich ruhig, wozu vor allem die seit 2004 verkehrsberuhigte Bielerstrasse und die Einführung der Tempo-30-Zone beigetragen hätte, denn früher sei das grösste Problem der

-

³⁷ Fragebogen: siehe Anhang III

Persönlich und telefonisch durchgeführte Interviews unterscheiden sich: Bei Telefoninterviews ist es schwieriger, die Kontrolle über die Situation zu wahren, auch ist es am Telefon schwierig, mit Erinnerungsstützen (Listen, Tabellen) zu arbeiten. Fragebogen für Telefoninterviews müssen deshalb den besonderen Bedingungen angepasst werden (siehe Atteslander (1995), S. 169-171.

³⁹ zu diesem Vorgehen siehe Mayering (1991), S. 209–213

⁴⁰ Bei den in Anführungszeichen gesetzten Aussagen in den folgenden Titelüberschriften handelt es sich um wörtliche Zitate aus den Interviews.

Autolärm durch den Transitverkehr auf der Bielerstrasse gewesen. Zu den räumlichen Vorzügen gehören für die meisten Befragten auch die Durchgrünung des Quartiers, die Erschliessung mit dem Bus bis ins Stadtzentrum und die gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten im quartiereigenen Lebensmitteladen und im nahe gelegenen "Denner". Gelobt wird zudem die Hanglage der Wohnungen nördlich der Lingerizstrasse, wo man bis in die Alpen sehe, so "dass ich selber dort wohnen würde", wie ein privater Eigentümer meinte.

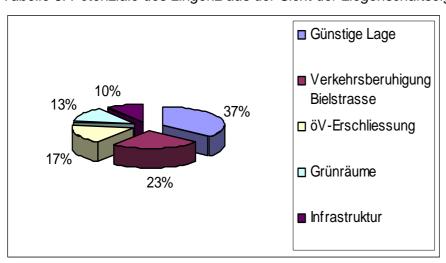


Tabelle 5: Potenziale des Lingeriz aus der Sicht der Liegenschaftseigentümer (n = 20)

Datenquelle: Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier. Datenstand Mai 2007

Als grösste *Schwäche* des Quartiers nannten die meisten Befragten das einseitige Mieterprofil und die Integrationsprobleme. Damit sind einerseits die Bewohner ausländischer Herkunft gemeint, aber auch sozial und ökonomisch Schwache (Erwerbslose und Sozialhilfeempfänger). Mehrmals hörte ich den Vorwurf von privaten Eigentümern, die städtischen Behörden hätten die Ansiedelung von Ausländern und vor allem von Sozialhilfeempfängern im Lingeriz forciert. Gleichzeitig wurde aber auch lobend erwähnt, dass sich dies in letzter Zeit verbessert habe.⁴¹

Institutionelle Eigentümer dagegen sehen vor allem die tiefen Mietzinse und den schlechten Ruf des Quartiers als Gründe für die mangelnde soziale Durchmischung.

⁴¹ Nachfragen bei der Stadt Grenchen bestätigten, dass die Verantwortlichen der Sozialdirektion in letzter Zeit auf eine ausgewogenere Verteilung von Sozialhilfeempfängern auf die verschiedenen Quartiere achten würden.

-

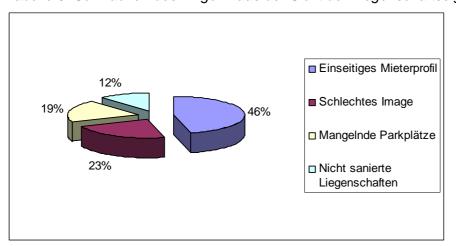


Tabelle 6: Schwächen des Lingeriz aus der Sicht der Liegenschaftseigentümer (n = 20)

Datenquelle: Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier. Datenstand Mai 2007

Am zweithäufigsten wurde das schlechte Image des Quartiers als Schwäche genannt, dies sei denn unter anderem auch für den hohen Leerwohnstand verantwortlich.

Erst an dritter oder vierter Stelle wurden räumliche Probleme genannt, vor allem die fehlenden Parkplätze. Eigentümer mit mehr Wohnungen als Parkplätze sehen einen direkten Zusammenhang zwischen ihren Leerwohnungsbeständen und dem mangelnden Angebot an Parkplätzen. Durch unerlaubtes Parkieren auf reservierten Parkplätzen entstünden immer wieder Konflikte.⁴²

Erst an vierter Stelle wurden Liegenschaften in einem schlechten Zustand genannt.

Die Hälfte der privaten Eigentümer und die Verantwortlichen einer der beiden Stiftungen und einer Immobilienfirma gaben zu, das Lingeriz und die aktuelle Situation im Quartier schlecht zu kennen. Besser mit dem Quartier vertraut waren dagegen die Verantwortlichen der übrigen Immobilienfirmen sowie der Wohnbaugenossenschaften.

Fazit und Folgerungen für Massnahmen:

Das Lingeriz-Quartier wird nur von einer Minderheit der Befragten (3 von 20 Befragten) als Krisenquartier beurteilt. In der Wahrnehmung der meisten Eigentümer ist das Lingeriz ein Quartier mit vor allem räumlichen Vorzügen. Die grössten Schwächen orteten die meisten Liegenschaftseigentümer bei der mangelhaften sozialen Durchmischung der Quartierbevölkerung und beim schlechten Image. Dies eher milde Urteil mag auch daher rühren, dass rund die Hälfte der Eigentümer das Quartier und die aktuellen Probleme nicht gut kennen,

Der Verantwortliche der Helvetia-Versicherung (siehe Kapitel 3.3.1), die im benachbarten Ruffiniquartier Liegenschaften besitzt, bot mir während des Interviews an, in ihrer Einstellhalle ca. 20 Parkplätze dem Lingeriz zur Verfügung zu stellen.

sie wohnen ausserhalb von Grenchen und halten sich selten im Lingeriz auf. Viele Liegenschaftseigentümer müssen das Quartier besser kennen lernen. Ein erster Schritt dazu ist ihre Kenntnisnahme der Ergebnisse der Bewohnerbefragung (vgl. Kap.2.4)

3.3.2.2 "Es gibt immer etwas zu tun" - Die Beurteilung des Zustandes der eigenen Liegenschaft

In benachteiligten Quartieren ist die Frage nach der Sanierungsbereitschaft von Liegenschaftseigentümern von hoher Relevanz. Ich musste mir also bei den Interviews einen Überblick über die bereits getätigten Sanierungen im Quartier verschaffen. Auch die subjektive Beurteilung des Zustandes der eigenen Liegenschaft war mir wichtig. Weiter fragte ich nach Handlungsoptionen bei der Objektbewirtschaftung.

Das überraschende Ergebnis: Entgegen der Einschätzung der städtischen Behörden (siehe Anmerkung Nr. 26 in Kapitel 2.4.2) werden im Lingeriz-Quartier zurzeit viele Liegenschaften saniert (Nur zwei Befragte bekannten, in der letzten Zeit keine Sanierungen getätigt zu haben.) Vor allem Fenster und Küchen werden erneuert, Nasszellen und Böden ersetzt. Etwas seltener werden Fassaden und Dachisolationen erneuert.

Als Gründe für die "Sanierungslust" wurden der hohe Leerwohnungsbestand und die Verschlechterung der Rendite genannt, aber auch die gestiegenen Ansprüche von Wohnungssuchenden.

Private Eigentümer mit starkem Bezug zur eigenen Liegenschaft wollen als gutes Beispiel vorangehen um einen Impuls im Quartier auszulösen: "Wir haben die Fassade erneuert und Wohnungen saniert, daraufhin haben andere Eigentümer nachgezogen."

Die Sanierungen werden etappen- oder tranchenweise vorgenommen, oft nach einem Mieterwechsel. ⁴³

-

⁴³ In nur einem Fall handelte es sich um eine umfassende Sanierungen, bei der gleichzeitig Wohnungen zusammengelegt, neue Balkone angebracht und die Fassade erneuert wurden.

Exkurs: Unterscheidung verschiedener Sanierungsmassnahmen bei Altwohnungen

Sanierungs- bzw. Renovationsmassnahmen bestehen meist aus einer Kombination verschiedener Einzelmassnahmen: (vgl. Bundesamt für Wohnungswesen, 2003, S. 17 ff)

- 1. "Innen und Aussen" betrifft die Kombination von Massnahmen in Küche und/oder Sanitärbereich mit Erneuerungsarbeiten an der Aussenhaut des Gebäudes, insbesondere Fenster, Fassade und Dach. (mit oder ohne Erneuerung der Heizung, mit oder ohne Maler- und Bodenlegerarbeiten)
- 2. "Innen" betrifft nur Erneuerungsarbeiten der Küche und/oder des Sanitärbereiches (mit Maler- oder Bodenbelegarbeiten)
- 3. "Fenster" betrifft das Ersetzen und die bessere Isolation der Fenster, allenfalls verbunden mit Maler- und Bodenbelegarbeiten
- 4. "Aussen/Infrastruktur" fasst Erneuerungsarbeiten am Gebäude und die Haustechnik ausserhalb der eigenen Wohnung zusammen: Arbeiten an Dach, Fassade, Heizung und Treppenhaus.
- 5. "Pinselrenovation": meint ausschliessliche Maler- und/oder Bodenbelegarbeiten

Die Befragung ergab, dass im Lingeriz zurzeit vor allem Sanierungen des zweiten und dritten Typs vorgenommen werden, seltener solche des vierten und ersten Typs, die auch energetische Massnahmen (Heizung, weitergehende Isolationsmassnahmen als nur die Erneuerung der Fenster) beinhalten. Energetische Sanierungsmassnahmen kommen im Lingeriz-Quartier zurzeit also eher selten vor.

Die Sanierungsbemühungen sind sicher auch ein Grund dafür, dass die Mehrheit der Liegenschaftseigentümer den Zustand ihrer Liegenschaft positiv einschätzt.⁴⁴ Die Befragung ergab aber auch, dass bei den Sanierungen selten auf Energieeffizienz bei der Isolation der Aussenwände oder Dächer geachtet wurde: "Eine Dachisolation lohnt sich nicht wegen der tiefen Mietzinsen", meinte dazu ein privater Eigentümer.

-

⁴⁴ Anhand einer vorgelegten Liste (siehe Fragebogen Fragen unter II, 2.3) mussten die Befragten den Zustand ihrer Liegenschaft bewertet.

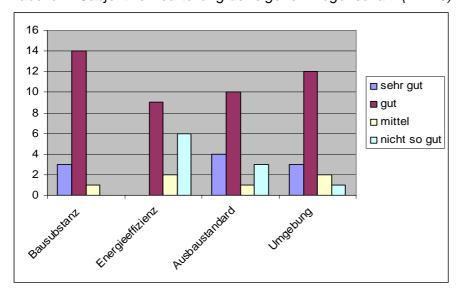


Tabelle 7: Subjektive Beurteilung der eigenen Liegenschaft (n = 19)

Datenquelle: Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier. Datenstand Mai 2007

Notwendige Sanierungen einzelner Wohnungen werden oft hinausgeschoben, besonders dann, wenn "unsere älteren Mieter keinen höheren Mietzins zahlen möchten und lieber auf neue Küchen oder Nasszellen verzichten. Auf diese Wünsche gehen wir dann ein."

Es gibt aber auch zwei Fälle, wo dringend notwenige Sanierungen nicht durchgeführt werden. Im ersten Fall handelt es sich um einen privaten Eigentümer, der nichts unternehmen will, bis sich die Situation "verbessert" habe, d.h. bis es weniger Leerstände gebe. Beim anderen Fall handelt es sich um eine Liegenschaft im Stockwerkeigentum, wo sich die Eigentümerstruktur in den letzten Jahren stark verändert hatte⁴⁵ und sich die neuen Eigentümer nicht auf eine Sanierung haben einigen können.

Weiter fragte ich die Liegenschaftseigentümer nach ihren Handlungsoptionen bei der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaft. Diese lassen sich grundsätzlich unterscheiden in:

In diesem vielleicht exemplarischen Fall handelt es sich um eine Liegenschaft im Stockwerkeigentum, die ursprünglich Schweizern gehörte. Mit dem Auszug von fünf ehemaligen Besitzern änderte sich die soziale Zusammensetzung, indem ausschliesslich Ausländer (sowohl Eigentümer als auch Mieter) aus vier verschiedenen Nationen einzogen. Damit entstanden soziale Konflikte, ausgelöst durch unterschiedliche Ordnungsvorstellungen und Lebensstile. Die neuen Besitzer brachten zwar ihre Wohnungen im Innenbereich auf den neusten Standard. Bis jetzt weigerte sich aber ein Teil der Eigentümer, weitere notwendige Sanierungen vorzunehmen, die die ganze Liegenschaft betreffen, bspw. die Erneuerung und Isolation der Fassade. Die Folge des fehlenden Konsenses: ein Sanierungsstau.

Tabelle 8: Handlungsoptionen bei der Objektbewirtschaftung

Unterhalten	Wahren bzw. Wiederherstellen der Substanz ohne wesentliche Eingriffe oder Veränderung des Nutzens
Erneuern	Weitergehende Eingriffe, unter anderem Anpassungen an zeit- gemässe Anforderungen (Küchen, Nasszellen, Wohnungszu- sammenlegungen) oder Erweiterungen (bspw. private Aussen- räume)
Ersetzen	Abreissen der Liegenschaft und Ersatzneubau
Abwarten	Aufschieben von Entscheidungen oder von Massnahmen in die Zukunft
Verkaufen	Veräusserung der Liegenschaft

Quelle: Wezemael, 2005, S. 72-76

Mit diesen Optionen habe ich die Befragten konfrontiert und nach ihrer Präferenz gefragt. Das Ergebnis stützt den vorherigen Befund: Die meisten Befragten (zwölf von zwanzig) sind bereit, ihre Liegenschaft zu erneuern. Drei Eigentümer wollen ihre Liegenschaft bald verkaufen: eine Immobilienfirma, eine Stiftung und ein privater Eigentümer. Ein privater Eigentümer vertrat die Position, erst einmal abzuwarten.⁴⁶

Es fällt auf, dass aus Gründen mangelnder Rentabilität für keinen der befragten Eigentümer ein Ersatzneubau zurzeit eine Option ist.

Die Befragung machte deutlich, dass sich viele Eigentümer im Lingeriz-Quartier in einem so genannten Erneuerungsdilemma befinden, das dann entsteht, wenn grössere Erneuerungen (wie die Zusammenlegung von Wohnungen, die Vergrösserung privater Aussenräume oder sogar ein Ersatzneubau) zwar notwendig sind, die daraus resultierende Mietzinserhöhung aber aufgrund des schlechten Standortes nicht eingefordert werden kann (vgl. Wezemael, 2005, S. 75). Trotzdem liessen einige Befragte durchblicken, dass die Erneuerung der eigenen Liegenschaft grundsätzlich eine sinnvolle Option darstellt, die sich aber aufgrund mangelnder Nachfrage nicht umsetzen lasse. "Unserer Strategie ist dem Mietzinsniveau angepasst, ein Ersatzneubau lohnt sich vor diesem Hintergrund nicht." meint der befragte Sprecher einer Immobilienfirma.

Fazit und Folgerungen für Massnahmen

Es besteht kein Zweifel: Im Lingeriz-Quartier werden viele Liegenschaften zurzeit saniert,

-

⁴⁶ Die restlichen vier befragten Liegenschaftseigentümer hatten eben die Sanierungen abgeschlossen, sie verfolgen bis zum nächsten Sanierungsbedarf zurzeit die Strategie des Unterhaltens.

wenn diese Sanierungen auch meist etappenweise vorgenommen werden. Selten handelt es sich um Gesamtsanierungen, die aktuelle energetische Standards beachten. Hier besteht offensichtlich eine Diskrepanz zwischen der Wahrnehmung der städtischen Behörden, die anscheinend nicht über den aktuellen Stand der Sanierungstätigkeit informiert sind und der wirklichen Situation.⁴⁷ Weil die Sanierungen vor allem den Innenbereich betreffen, sind sie von Aussen nicht sichtbar.

Die Liegenschaft verlottern zu lassen und auf den Abbruch zu warten, eine Position, die in benachteiligten Quartieren oft vorkommt, ⁴⁸ wurde von niemandem vertreten. ⁴⁹ Trotzdem: Es gibt sie noch, die sanierungsbedürftigen Liegenschaften, wie die erste Lagebeurteilung ergab (siehe Kapitel 2).

Aufgrund dieser Ergebnisse lassen sich folgende Massnahmen ableiten:

- In einem ersten Schritt sollte eine systematische Bestandesaufnahme des Sanierungsbedarfs aller Liegenschaften im Lingeriz-Quartier erfolgen.
- Auf dieser Grundlage sollten die Behörden bisher sanierungsunwillige Eigentümer im Lingeriz gezielt ansprechen. Dabei könnte das Argument helfen, dass mit Sanierungen eine Aufwertung des Quartiers stattfinde und sich deshalb Investitionen auch im eigenen Interesse lohnen würden.
- Weiter ist zu pr
 üfen, ob und wie die Beh
 örden die Liegenschaftseigent
 ümer unterst
 ützen k
 önnen, vermehrt auch energetische Sanierungen vorzunehmen. Dazu k
 önnte ein Angebot zur kostenlosen Beratung geh
 ören sowie das Aufzeigen vorhandener F
 ördermittel durch Kanton oder Bund.

3.3.2.3 "Sie sollte etwas höher sein…" - Zufriedenheit mit der Rendite:

Ich fragte die Liegenschaftseigentümer auch nach der Rendite und nach ihrer Zufriedenheit damit. Die Befragten konnten ihre Rendite als tief, mittel und hoch einstufen (siehe Fragebogen II, 2.2).

Zwei Befragte bezeichneten ihre Rendite als hoch (die Wohnbaugenossenschaft und ein Privater), elf Befragte als mittel (darunter die beiden befragten Stiftungen, acht Private und eine

⁴⁷ Es gab denn auch private Eigentümer, die die mangelnde Wertschätzung und Anerkennung ihrer Anstrengungen durch die Behörden bemängelten.

⁴⁸ Vgl. Anmerkung Nr. 2, Kapitel 1.3; vgl. auch BWO 2003, S. 55)

⁴⁹ Selbst der private Eigentümer, der im Moment nichts unternehmen will, signalisierte am Ende des Interviews seine Bereitschaft diese Position zu überdenken.

Immobilienfirma). Als tief wird ihre Rendite nur von zwei Immobilienfirmen und einer privaten Liegenschaftseigentümerin bezeichnet.

keine Angaben
tief
mittel
hoch
0 2 4 6 8 10 12

Tabelle 9: Die Renditehöhe nach der Selbsteinschätzung der Liegenschaftseigentümer (n = 20)

Datenquelle: Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier. Datenstand Mai 2007

Zufrieden mit der erzielten Rendite sind immerhin drei Fünftel der Befragten mit zwei Ausnahmen sind dies die privaten Liegenschaftseigentümer, zwei Immobilienfirmen und eine der Stiftungen.

Vielen privaten Liegenschaftseigentümern ist die Zufriedenheit ihrer Mieter ebenso wichtig wie das Erzielen einer hohen Rendite. "Zufriedene Mieter sind unser Credo" kommentierte ein Befragter, dessen Liegenschaft in seiner Selbstdeklaration nur eine "mittlere" Rendite abwirft. Ein anderer privater Anleger meinte: "Mein Ziel ist, günstigen Wohnraum anbieten zu können."

Lediglich ein Fünftel der Befragten ist unzufrieden mit der Rendite, dies betrifft zwei private Liegenschaftseigentümer, eine der Stiftungen und eine der Immobilienfirmen. Für letztere beide wäre das Verkaufen der Liegenschaft ein Thema, "wenn denn ein attraktives Kaufangebot da wäre."

keine Angaben unzufrieden zufrieden 0 2 4 6 8 10 12

Tabelle 10: Die Zufriedenheit mit der erzielten Rendite nach der Selbsteinschätzung der Liegenschaftseigentümer (n = 20)

Datenquelle: Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier. Datenstand Mai 2007

Fazit

Offensichtlich bestehen keine unrealistischen Erwartungen an die Rendite, man ist sich bewusst, dass im Lingeriz-Quartier zurzeit keine hohen Renditen zu erzielen sind und man scheint sich damit arrangiert zu haben.

Es zeigte sich aber auch, dass der Besitz von Liegenschaften im Lingeriz trotz des vergleichsweise hohen Leerwohnungsstandes sich für die Mehrheit der befragten Liegenschaftseigentümer lohnt.

Für einen relevanten Teil der Liegenschaftseigentümer ist eine möglichst hohe Rendite nicht der einzige Grund des Liegenschafts-Besitzes.

3.3.2.4 "Wenn Lingeriz im Inserat steht, dann meldet sich niemand" - Aktuelle Probleme mit der eigenen Liegenschaft

Im Rahmen der Quartierentwicklung und im Hinblick auf den erwünschten Einbezug der Liegenschaftseigentümer interessierten mich auch die aktuellen Liegenschafts-Probleme.

Die grössten Probleme bereiten den Liegenschaftseigentümern neben fehlenden Parkplätzen die hohen Leerwohnungsbestände. Zwei Drittel der Befragten meldeten aktuelle Leerwohnungsbestände, betroffen sind alle Eigentümer-Gruppen. Selbst erst kürzlich sanierte Wohnungen stehen leer. Wohnbaugenossenschaften sehen sind gezwungen, ihre Wohnungen auch an Nichtgenossenschafts-Mitglieder zu vermieten, um Leerstände zu vermeiden.

Die Ursachen für diese Situation liegen für die Befragten im fehlenden Angebot von Parkplätzen, in der zurzeit mangelnden Nachfrage nach kleinen Wohnungen und/oder in der geringen sozialen Durchmischung der Mieterschaft.

Vor allem private Eigentümer sehen als Hauptgrund für die Leerstände das schlechte Quartier-Image. Sobald beispielsweise in einem Wohnungsinserat der Name "Lingeriz" stehe, melde sich kaum jemand, vor allem nicht aus Grenchen selbst. Werde "Lingeriz" dagegen nicht genannt, so sei das Interesse für die gleiche Wohnung grösser. Erst eine Wohnungsbesichtung an Ort und Stelle erhöhe jeweils die Chance einer Vermietung.

Trotz finanzieller Einbussen erklärten alle befragten Gruppen, lieber Leerwohnungen in Kauf zu nehmen als "schwierige Mieter" zu bekommen, die Probleme oder Konflikte verursachen könnten.⁵⁰

Es gibt aber auch erfolgreiche Vermieter, die keinen Leerwohnungsbestand haben und dies nicht zuletzt ihrem Einfallsreichtum zu verdanken glauben: "Es ist Ordnung im Haus, die Korridore sind gestrichen, es hängen Bilder dort, der Eingang ist gepflegt. Bei der Übernahme waren acht Wohnungen leer. Dann haben wir eine Musterwohnung mit Möbeln eingerichtet, ich hatte ein Vermieterkonzept, die Zielgruppen waren junge Leute. Auch müssen die Preise für eine 4-Zimmer Wohnung im Lingeriz unter 1000.- Franken liegen. Zurzeit steht keine einzige Wohnung leer." Oder ein anderer: "Wenn ich in der Migros oder im Coop ein Gratisinserat aufhänge, dann melden sich mehr Interessenten als auf ein Zeitungsinserat."

In drei Fällen waren Klagen über die Hausverwaltung zu hören: "Sie nehmen nur das Geld, kümmern sich aber nicht darum, Leerwohnungen zu vermieten." "Eine offene und transparente Kommunikation wäre wichtig, doch die lässt zu wünschen übrig."

Eine Stockwerkeigentümerin schliesslich beklagte sich, dass es der Verwaltung bisher nicht gelungen sei, eine vermittelnde und schlichtende Rolle in ihrer zerstrittenen Hausgemeinschaft einzunehmen.

Konflikte unter den Mietern wurden selten angesprochen, dies im Gegensatz zur Bewohnerbefragung (vgl. Kapitel 2.4.2), wo vor allem Konflikte zwischen der älteren, schweizerischen und der jüngeren, ausländischen Mieterschaft zur Sprache kamen.

Was die Zufriedenheit mit der Hauswartung betrifft, so zeigt sich ein durchzogenes Bild: Vier Befragte waren unzufrieden mit ihren Hauswarten, sie warfen ihnen vor, Umgebungsarbeiten zu vernachlässigen oder bei Konflikten unter den Mietern nicht einzuschreiten. Ein anderer

.

⁵⁰ Dies scheint auch die Strategie im benachbarten Ruffiniquartier zu sein: "Man muss jede Nachfrage überprüfen, wir vermieten nicht um des Vermietens willen. Man muss Leerstände bewusst in Kauf nehmen und die Zahlungsfähigkeit und Sozialfähigkeit potentieller Mieter zu überprüfen.", so der befragte Eigentümer im Ruffiniquartier.

Eigentümer berichtete von Mietern, die ihren Hauswart drangsalierten, vor allem beim Kampf um die Parkplätze. Einige betonten, wie wichtig es sei, dass der Hauswart von der Verwaltung unterstützt werde, vor allem wenn es darum gehe, schwierige Mieter auf ihre Pflichten aufmerksam zu machen oder ihnen allenfalls zu kündigen.

Vor allem die Immobilienfirmen sind sich der Wichtigkeit einer professionellen Hauswartung bewusst, führe dies doch zu mehr Zufriedenheit bei den Mietern und einem besseren Unterhalt der Liegenschaft und ihrer Umgebung.⁵¹

Fazit und Folgerungen für Massnahmen

Hohe Leerwohnungsbestände und Probleme mit Hauswartung und Verwaltung sind nach Auffassung der Liegenschaftseigentümer die häufigsten Probleme. Zu überlegen wäre also, wie im Lingeriz-Quartier die Kommunikation zwischen Verwaltungen, Eigentümern und Mietern verbessert werden kann und wie allenfalls die Hauswarte für einfache Mediationen geschult werden können.

Auch wenn nicht nur das Lingeriz-Quartier, sondern ganz Grenchen von einem überdurchschnittlichen Leerwohnungsbestand betroffen ist (siehe Kapitel 2.4.2), so hängt die erfolgreiche Vermietung nicht zuletzt von der Eigeninitiative der Eigentümer ab: Sanierungen, eine vorteilhafte Präsentation, das Ausrichten auf neue Zielgruppen oder das Platzieren der Wohnungsinserate am richtigen Ort sind offensichtlich Erfolg versprechende Rezepte.

Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob ein Erfahrungsaustausch unter den Eigentümern und die gemeinsame Entwicklung weiterer "Verkaufs-Ideen" oder "Vermietungskonzepte" den hohen Leerwohnungsbestand lindern könnten. Dabei könnten auch neue Mietergruppen erschlossen werden (z.B. Studierende der Fachhochschule Nordwestschweiz in der benachbarten Stadt Solothurn).

_

Wie wichtig die Rolle der Verwaltung und des Hauswarts eingestuft wird, das zeigte auch das Gespräch mit dem grössten Liegenschaftseigentümer im benachbarten Ruffini-Quartier. Zu diesem Gespräch kam es nicht zuletzt, weil im Vorfeld der Befragungen immer wieder zu hören war, dass bei gleicher Ausgangslage in diesem Quartier weniger Probleme wie Littering oder Konflikte unter Mietern bestehen würden. "Ein hauptamtlicher Hauswart ist sehr wichtig, das braucht es bei 200 Wohnungen. Unser Hauswart hat den Auftrag, jeden Morgen auf dem ersten Rundgang die Abfälle vom Boden zu entfernen. Er muss dafür sorgen, dass alles ordentlich aussieht, auch der Eingangsbereich der Wohnblöcke, so dürfen keine PET-Flaschen herumliegen. Er muss die Kinder darauf aufmerksam machen, dass sie Abfälle nicht auf den Boden werfen dürfen." Bei Konflikten unter den Mietern gibt es im Ruffini-Quartier ein standardisiertes Verfahren: "Wenn bei uns eine Mieterpartei wegen Ruhestörungen einer anderen Partei ausruft, verlangen wir zuerst einmal eine schriftliche Klage. Dann bieten wir ein persönliches Gespräch zwischen beiden Parteien in einem neutralen Raum an."

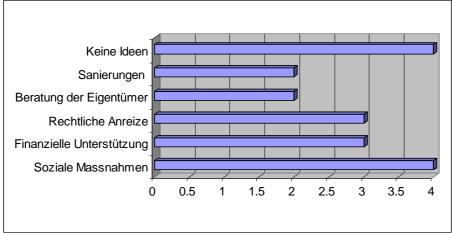
3.3.2.5 "Haben Sie einen Massnahmenkatalog?" - Die Beurteilung möglicher Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers

Ein Ziel der Befragung war, in Erfahrung zu bringen, welche baulichen oder sozialen Massnahmen die Liegenschaftseigentümer als notwendig erachteten, um das Quartier aufzuwerten.

Zuerst stellte ich den Liegenschaftseigentümern die offene Frage: Welche Massnahmen braucht es Ihrer Meinung nach, um das Quartier aufzuwerten?

Vier Fünftel der Antworten betreffen bauliche und soziale Massnahmen sowie die verbesserungsfähige Zusammenarbeit mit den Behörden:

Tabelle 11: Erforderliche Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers (n = 18; Mehrfachnennungen möglich)



Datenquelle: Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier. Datenstand Mai 2007

- Bei den baulichen Massnahmen standen die Sanierung der Liegenschaft, das Erstellen von Parkplätzen und die kinderfreundlichere Ausgestaltung des Wohnumfeldes im Vordergrund.
- Bei den sozialen Massnahmen wurden eine bessere Integration der Ausländer und eine bessere soziale Durchmischung des Quartiers gefordert.
- Die Zusammenarbeit mit den Behörden könnte besser sein: administrative Hürden sollten beseitigt, rechtliche Verfahren bei baulichen Vorhaben vereinfacht werden.
 Gewünscht wurde auch eine fachliche Beratung und finanzielle Unterstützung bei Sanierungen.

Auf meine offene Frage nach notwendigen Massnahmen stellte ein Fünftel der Befragten die Gegenfrage: "Haben Sie einen Massnahmenkatalog?" Dies ist für mich ein Indiz, dass sich

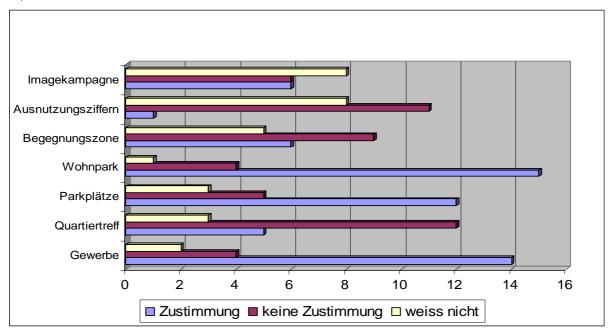
immerhin ein Fünftel der Befragten noch nicht näher mit der Quartierentwicklung auseinandergesetzt haben.

Darauf legte ich allen Befragten eine Liste mit sieben möglichen Massnahmen vor, die ich im Rahmen der ersten Lagebeurteilung (vgl. Kap.2) entwickelt hatte. Die Befragten mussten diese Massnahmen bewerten kommentieren.

Zur Auswahl standen folgende Massnahmen:

- Das Ansiedeln von nicht störendem Gewerbe im Quartier
- das Einrichten eines Quartiertreffs zur F\u00f6rderung des sozialen Zusammenlebens
- das Erstellen zusätzlicher Parkplätze
- die Aufwertung bestehender Grünflächen zwischen den Liegenschaften (durch gezielte Bepflanzung, Parkbänke, Aufwertung zum "Wohnpark")
- die Umwandlung der Karl Mathy- und Lingerizstrasse in Begegnungszonen
- die Erhöhung der Ausnutzungsziffern
- das Lancieren einer Imagekampagne für das Quartier.

Tabelle 12: Bewertung der vorgeschlagenen Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers (n = 20)



Datenquelle: Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier. Datenstand Mai 2007

Am meisten Zustimmung erhielten die Aufwertung der Grünflächen, die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zur Belebung des Quartiers und das Erstellen zusätzlicher Parkplätze. Am wenigsten Zustimmung erhielt die Erhöhung der Ausnutzungsziffern, da die Befragten schon heute die hohe bauliche Dichte im Quartier beklagten.

Auch ein Quartiertreff traf bei den Liegenschaftseigentümern auf wenig Gegenliebe: Die nationalen Unterschiede unter den Bewohnern seien zu gross, ein Treff würde sicher von einer Gruppe in Beschlag genommen, so werde das Ziel verfehlt, das Gemeinschaftsleben unter den Bewohnern zu fördern.

Gegen eine Begegnungszone sprach für die Befragten, dass sie unnötige Verkehrshindernisse schaffe und so zu Ärger führen würde.

Fazit:

Die Bewertungen der Vorschläge geben erste Hinweise darauf, welche Massnahmen von den Liegenschaftseigentümern am ehesten akzeptiert würden. Hier muss aber selbstkritisch angemerkt werden, dass die vorgeschlagenen Massnahmen zur Zeit der Befragung noch wenig konkret waren, was eine differenzierte Stellungnahme erschwerte.⁵² Beim weiteren Vorgehen wird dann wichtig sein, diese Massnahmen möglichst konkret und präzis zu präsentieren und dabei auch die Konsequenzen deutlich aufzuzeigen.

Der vorgelegte Massnahmenkatalog verstärkte aber den Eindruck, dass es der Stadt nun wirklich ernst sei mit der Quartieraufwertung. "Schon dass sie Geld aufwirft, uns dazu zu befragen, ist ein sehr positives Zeichen" bemerkte ein Befragter. ⁵³

3.3.2.6. "Wir sind interessiert, dass es gut kommt…" - Die Bereitschaft der eigenen Mitarbeit bei der Quartierentwicklung

Eines der Ziele der Befragung war, die grundsätzliche Bereitschaft der Eigentümer zur Mitarbeit bei der Quartierentwicklung zu prüfen. Die Frage lautete: Sind Sie grundsätzlich bereit, bei der Quartierentwicklung einen Beitrag zu leisten, sei es finanzieller oder anderer Art?

_

⁵² So müsste die Frage der Ausnutzungsziffer auf ein konkretes Projekt bezogen sein, z. B. auf einen Ersatzneubau an der Bielstrasse, wo eine höhere Ausnutzungsziffer vielleicht Sinn machen könnte.

⁵³ Hier verkniff ich mir die Bemerkung, dass die Befragung im Rahmen einer Abschlussarbeit erfolgte und die Stadt Grenchen nichts kostete.

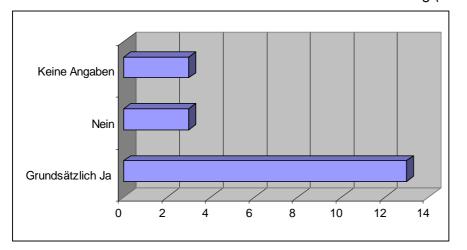


Tabelle 13: Bereitschaft zur Mitarbeit bei der Quartierentwicklung (n = 19)

Datenquelle: Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier. Datenstand Mai 2007

Die Auswertung zeigt, dass 13 Befragte aus allen Eigentümer-Gruppen, d.h. gut zwei Drittel, sich grundsätzlich zur Mitarbeit bereit erklären. Fünf davon knüpfen ihre Bereitschaft aber an Bedingungen: So möchte eine Immobilienfirma nur dann investieren, wenn auch die Stadt investiert. Die Sprecher einer Stiftung und einer Immobilienfirma meinten, eine allfällige Zusammenarbeit mit städtischen Behörden müsste "sich in einem vernünftigen Zeitrahmen bewegen und ergebnisorientiert" sein. Zwei private Eigentümer betonten, dass sie zwar grundsätzlich zur Mitarbeit bereit seien, aber zuerst mehr Informationen erhalten müssten, wie diese Mitarbeit konkret aussehen könnte.

Drei Personen, zwei Private und eine Stockwerkeigentümerin, konnten die Frage nicht beantworten.

Drei Befragte, der Verantwortlicher einer Immobilienfirma und zwei Private, sehen aus Zeitgründen keine Möglichkeit zur Mitarbeit.

Alle Kooperationswilligen sehen ihren möglichen Beitrag entweder in einer finanziellen Beteiligung (etwa für die Aufwertung des Wohnumfeldes), in der Beteiligung an einer gemeinsamen Hauswartung oder in der Umnutzung von Grünflächen zu Parkplätzen. Ein institutioneller Eigentümer wäre sogar bereit, sich an der Realisierung einer Begegnungszone zu beteiligen, sofern gleichzeitig Parkplätze realisiert würden.

Fazit und Folgerungen für Massnahmen:

Auch wenn die Antworten zur Selbstverpflichtung unverbindlich sind, so lässt sich doch ein Potenzial für die Kooperation der Liegenschaftsbesitzer bei der Quartierentwicklung im Lingeriz erkennen.

In einem nächsten Schritt sollte deshalb die Stadt Grenchen den Kontakt mit den kooperationswilligen Liegenschaftsbesitzern intensivieren und gleichzeitig Anstrengungen unterneh-

men, weitere Liegenschaftsbesitzer "ins Boot" zu holen.

Wünschbar ist auch der Zusammenschluss der Liegenschaftseigentümer zu einer Interessensgemeinschaft, um die gemeinsamen Anliegen und Interessen gegenüber der Stadt gezielter vertreten zu können und so die Quartierentwicklung zu unterstützen.

3.3.2.7 Wezemael revisited: Die verschiedenen Eigentümer-Gruppen und ihre Handlungsorientierungen im Lingeriz

Um das unterschiedliche Verhalten der verschiedenen befragten Liegenschaftseigentümer im Lingeriz besser bestimmen zu können, fasst ich alle Einzelaussagen im Hinblick auf folgende Fragestellungen zusammen:

- 1. Bezug zum Quartier: Wie hoch ist der Kenntnisgrad der Befragten? Wie gut kennen sie das Quartier?
- 2. Beziehung zur eigenen Liegenschaft: Wie gestaltet sich die Beziehung der Befragten zu ihrer Liegenschaft?
- 3. Ziele und Handlungsoptionen: Welche Ziele und welche Handlungsoptionen in Bezug auf die Liegenschaft stehen für den Befragten zurzeit im Vordergrund? Wie ausgeprägt sind seine Investitionsabsichten?
- 4. *Kooperationsbereitschaft:* Wie ausgeprägt ist die Bereitschaft zur Mitarbeit bei der Quartierentwicklung?

Alle im Interview gemachten Aussagen, die sich auf diese Fragestellungen bezogen, wurden zusammengefasst, geclustert und den unterschiedlichen Eigentümer-Kategorien zugeordnet. Dabei zeigt sich folgende Charakteristik der verschiedenen Eigentümer-Kategorien im Lingeriz:

a) Immobilienfirmen

Drei von vier Verantwortlichen der Immobilienfirmen sind überzeugt, gut mit dem Quartier vertraut zu sein. Sie bewirtschaften ihre Liegenschaften im Lingeriz portfoliobezogen, d.h. als Teil eines Gesamtpaketes. Für zwei Verantwortliche ist ihr Objekt im Lingeriz-Quartier zurzeit noch tragbar, auch wenn die Rendite nicht hoch sei und Grenchen generell als ungünstiger Standort beurteilt wird.

Eine Liegenschaft wurde kurz nach der Befragung an einen privaten Käufer weiter verkauft. Der Vertreter einer anderen Immobilienfirma gestand, das Objekt sofort zu verkaufen, wenn ein attraktives Angebot käme.

Dies deutet darauf hin, dass zumindest ein Teil dieser Eigentümergruppe längerfristig ihre Liegenschaften veräussern wird, wenn es nicht gelingt, ihr eine klare Perspektive aufzuzeigen. Die Bereitschaft zur Mitarbeit bei der Quartierentwicklung ist bei ihnen nur unter der Be-

dingung vorhanden, dass die Stadt ihrerseits eine Gegenleistung erbringt und beispielsweise das Parkplatzproblem löst. Da Immobilienfirmen finanzkräftig sind, ist ihre Einbindung in die Quartierentwicklung besonders wichtig.

b) Wohnbaugenossenschaft

Anders zeigt sich die Situation bei der Wohnbaugenossenschaft, die sich am Ziel orientiert, günstigen Wohnraum vor allem jungen Familien zur Verfügung zu stellen. Obwohl diese Zielmieterschaft nicht im erwünschten Ausmass erreicht wurde, ist für sie der Verkauf ihrer Liegenschaften im Lingeriz kein Thema.

Ihre Strategie ist, ihre Liegenschaften zu erneuern und ihre Position im Quartier zu stärken, ganz wie das nach Wezemael zu erwarten war. Die Identifikation der Wohnbaugenossenschaft mit dem Lingeriz ist gross, so ist sie auch bereit zur Mitarbeit bei der Quartieraufwertung. Dies deutet darauf hin, dass sie für die Behörden ein verlässlicher Kooperationspartner sein wird.

c) Stiftungen

Anders ist die Situation für die beiden befragten Stiftungs-Verantwortlichen. Für einen ist ein Verkauf der Liegenschaft, zu der seine Stiftung vor kurzem durch Schenkung gekommen war, eine mögliche Option. Kein Thema ist dies für den Vertreter der anderen Stiftung, trotz niedriger Rendite. Auch diese zweite Stiftung verfolgt wie die Wohnbaugenossenschaft das Ziel, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Da sich ihr Sitz in Lichtenstein befindet, ist ihr Verantwortlicher nur wenig vertraut mit der Situation im Lingeriz-Quartier. So hat die Stiftung die Vollmacht für die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaft vor kurzem einer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Grenchen übertragen, diese wird nun die Eigentümerin für die notwendigen Sanierungen motivieren.⁵⁴

d) Stockwerkeigentümer

Da die Stockwerkeigentümer ihre Liegenschaft selbst bewohnen, kennen sie das Quartier sehr gut. Auffallend ist, dass sich eine der beiden Stockwerkeigentümerinnen sehr negativ über ihr Quartier äusserte: "Wenn ich jemandem in Grenchen sage, dass ich im Lingeriz wohne, so schäme ich mich". Sie meinte damit das schlechte Image und den hohen Anteil der ausländischen Quartierbewohner. Kein Wunder, dass diese Befragte keine Bereitschaft zeigt, sich bei der Quartierentwicklung zu engagieren.

Ganz anders die zweite befragte Stockwerkeigentümerin: sie fühlt sich wohl im Quartier und ist auch bereit, mitzumachen.

Diese doch sehr unterschiedlichen Aussagen deuten an, dass die Stockwerkeigentümer keine homogene Gruppe mit klaren Interessen und Zielen sind. Doch aufgrund des kleinen Samples lassen sich hier keine verallgemeinernde Schlüsse ziehen.

⁵⁴ Dies die telefonische Auskunft einer Sprecherin der betreffenden Immobiliengesellschaft.

-

e) Die privaten Liegenschaftseigentümer

Für Wezemael sind private Eigentümer bei Quartier-Aufwertungsprozessen am schwierigsten anzusprechen, denn sie seien äusserst heterogen zusammengesetzt. Im Gegensatz zu den übrigen Eigentümer-Kategorien gibt Wezemael hier keinen Hinweis, wie diese Eigentümer-Kategorie besser erfasst und gezielt angesprochen werden könnte. (vgl. Wezemael, 2005, S. 234ff)

So versuche ich hier, die privaten Eigentümer, ihre Interessen und Ziele zu typisieren, um sie so besser in die Quartierentwicklung einbeziehen zu können.

Als Methode böte sich hier die in der qualitativen Sozialforschung angewandete Typenbildung an, womit komplexe Realitäten und Sinnzusammenhänge erfasst, verstanden und erklärt werden können. Doch diese Methode ist sehr aufwendig und kann deshalb im Rahmen dieser Arbeit nicht angewandt werden.⁵⁵

Um trotzdem die verschiedenen Positionen privater Eigentümer herauszuarbeiten zu können, versuche ich in folgenden Schritten zu einer vereinfachten Typisierung zu kommen:

- 1. Bestimmung der Vergleichsdimensionen (Kenntnisse des Quartiers, Innovation, Investitionsbereitschaft, Bereitschaft zur Kooperation)
- 2. Gruppieren der Aussagen der Befragten in einer Kreuztabellierung
- 3. Prüfung der internen Homogenität der gebildeten Gruppen
- 4. Charakterisierung der jeweils gefundenen Positionen

Mit diesem Verfahren konnte ich die verschiedenen Positionen der privaten Liegenschaftseigentümer wie folgendermassen herausarbeiten:

-

⁵⁵ Zur Theorie der Typenbildung: siehe Gerhardt, 1991, zum Verfahren der Typenbildung siehe Kluge, 2000

Tabelle 14: Die unterschiedlichen Positionen der privaten Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier

Verhalten der Liegen- schaftseigentümer	Position 1: "engagiert und aktiv"	Position 2: "besorgt und aktiv"	Position 3: "abwartend und beobachtend"	Position 4: "gleichgültig und abwartend"	Position 5: "Rückzug und Verkauf"
Kenntnisse des und Identifikation mit dem Quartier	++	+++	+	-	-
Eigene Ideen zur Lie- genschaftsbewirtschaf- tung und zur Quartier- entwicklung	+++	+	-	-	-
Bereitschaft zur Investition in die eigene Liegenschaft	+++	++	+	-	Irrelevant, da Verkauf geplant
Bereitschaft zur Mitar- beit bei der Quartier- entwicklung	+++	+++	?	+	-
Anzahl der Vertreter dieser Position	5	3	2	1	1

- +++ stark ausgeprägt;
- ++ ziemlich stark ausgeprägt;
- + schwach ausgeprägt;
- nicht vorhanden.

Datenquelle: Befragung der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz-Quartier, Datenstand Mai 2007

Position 1 (fünf Befragte) nehmen vor allem Besitzer von KMUs ein, die ein Teil ihres Kapitals in Liegenschaften investiert haben. Sie sehen das Lingeriz differenziert, positive Aspekte überwiegen, doch kennen sie auch die aktuellen Probleme. Handlungsbedarf gibt es aus ihrer Sicht sowohl für die Liegenschaftseigentümer wie auch für die Behörden. Im Vergleich zu den anderen Positionen machen sie sich am meisten Gedanken darüber, wie die Probleme des Quartiers zu lösen sind, dazu entwickeln sie auch innovative Vorschläge. Sie suchen aktiv den Kontakt zu den städtischen Behörden, fordern aber auch Gegenleistungen finanzieller Art oder in Form fachlicher Beratung oder Unterstützung. Ihre Kernposition kann mit "engagiert und aktiv" bezeichnet werden, sie zeichnen sich durch hohe Kooperationsbereitschaft aus.

Position 2 (drei Befragte) nehmen Eigentümer ein, die früher einen Teil ihrer Kindheit im Quartier verbracht oder deren Eltern in der Liegenschaft gewohnt hatten, die sie nun geerbt

haben. Sie sind deshalb sehr gut mit dem Quartier vertraut und haben die Veränderungen des Quartiers während der letzten Jahre mit grosser Sorge verfolgt. Nachdem sie ihre Liegenschaften während der letzten Jahre saniert haben, liegt für sie der Ball jetzt bei den Behörden, ob es nun um die Lösung des Parkplatzproblems geht, um die Verbesserung des Quartier-Images oder um die "Verschönerung der Hauseingänge".

Auch diese Liegenschaftseigentümer überlegen sich, mit welchen Massnahmen die anstehenden Probleme zu lösen sind, ihnen liegt aber vor allem die Verbesserung des Quartier-Images am Herzen. Die Position dieser sehr kooperationswilligen Gruppe lässt sich am besten mit "besorgt und aktiv" umreissen.

Position 3 (zwei Befragte) dagegen nehmen eher passive, abwartende und beobachtende Liegenschaftseigentümer ein. Hier handelt es sich um Privatpersonen, die ihre Liegenschaft zum Zwecke der Alterssicherung oder als private Kapitalanlage erworben haben. Sie haben wenig Bezug zum Quartier, die aktuellen Probleme sind ihnen kaum bekannt: "Ich habe auch schon gehört, dass der Ruf nicht der Beste sei", so ein Befragter. Gegenüber einer Mitarbeit sind sie zwar nicht grundsätzlich abgeneigt, doch überwiegt die Skepsis gegenüber möglichen Verbesserungen im Rahmen einer Quartierentwicklung. Ihre Position bewegt sich zwischen "abwartend und beobachtend". Wie hoch ihre Kooperationsbereitschaft wirklich ist, bleibt abzuwarten.

Position 4 (ein Befragter) nimmt ein Eigentümer ein, dessen Eltern die Liegenschaft im Lingeriz-Quartier einst als Anlage gekauft hatten, ohne je selbst im Quartier gewohnt zu haben. Dieser Eigentümer hat die Liegenschaft später geerbt. Er kennt weder das Quartier, noch ist er über die aktuelle Situation in seiner Liegenschaft informiert, er wusste noch nicht einmal, wie viele Wohnungen in seiner Liegenschaft leer stehen. Während der letzten Jahre nahm er keine Sanierungen vor, er beabsichtigt auch nicht, in naher Zukunft weitere Investitionen zu tätigen. Seine Position lässt sich etwas pointiert mit "abwartender Gleichgültigkeit" umschreiben. Er kann sich zwar vorstellen, bei der Quartierentwicklung mitzumachen, doch eine einzelne Stimme kann nicht für diese Position verallgemeinert werden.

Position 5 (eine Befragte) schliesslich nimmt eine Eigentümerin ein, die die Entwicklung im Quartier in den letzten Jahren als so schwierig erlebt hatte, dass sie sich entschloss, ihre Liegenschaft zu verkaufen. Probleme mit schwierigen Mietern, Leerstände trotz Sanierungen und eine tiefe Rendite haben zum Verkaufsentscheid geführt. Hier erübrigte sich die Frage nach der Kooperationsbereitschaft.

⁵⁶ So ist in dieser Teilgruppe der Vorschlag entstanden, sich als Liegenschaftseigentümer zur Interessensgemeinschaft zusammen zu schliessen, um so die anstehenden Probleme gezielter lösen zu können.

Ich bin mir bewusst, dass die Datenlage der Befragung zu dünn ist, um die fünf Positionen zu validieren, dazu wären zusätzliche Befragungen privater Liegenschaftseigentümer unumgänglich. Die bisherigen Ergebnisse haben deshalb einen vorläufigen Charakter. Trotzdem lässt sich die Arbeitshypothese wagen, dass der Einbezug privater Liegenschaftseigentümer in die Quartieraufwertung am leichtesten mit den ersten beiden Positionen erreicht werden kann, weil hier sowohl die Investitionsbereitschaft wie auch die Motivation zur Mitarbeit am ausgeprägtesten sind.

4 Ein Handlungskonzept zur Aufwertung des Quartiers unter speziellem Einbezug der Liegenschafts- eigentümer

4.1 Die Verknüpfung der vorgeschlagenen Massnahmen zu einem Handlungskonzept

Ziel der Liegenschaftseigentümer-Befragung war, auf der Grundlage der Lagebeurteilung in Kapitel 2 die spezifische Situation der Liegenschaftseigentümer im Lingeriz darzustellen. Dabei erwies sich Wezemaels Kategorisierung der verschiedenen Gruppen von Liegenschaftseigentümern als hilfreich, da sie mir erlaubte, die unterschiedlichen Positionen und Motive der Liegenschaftseigentümer präziser zu bestimmen, um sie so gezielter in die Quartierentwicklung einbeziehen zu können.

Die in Kapitel 2 vorgeschlagenen Massnahmen sollen jetzt mit denjenigen verknüpft werden, die sich aus den Befragungen der Liegenschaftseigentümer im Kapitel 3 ableiten liessen.

Massnahmen, die sich aufgrund der Lagebeurteilung von Kapitel 2 ergeben haben:

- 1. Viele Liegenschaften müssen saniert werden.
- Öffentliche Aussenräume sollen aufgewertet werden, insbesondere der Strassenraum.
- 3. Das nachbarschaftliche Zusammenleben soll gestärkt werden, bestehende Konflikte in den Mietshäusern sollen geschlichtet werden.
- 4. Ein Quartierleitbild soll die Quartierentwicklung voranbringen.

Massnahmen, die sich aus den Befragungsergebnissen der Liegenschaftseigentümer in Kapitel 3 ergeben haben:

- 5. Die Gemeinde informiert die Liegenschaftseigentümer über die aktuelle Situation im Quartier und über die Ergebnisse der Bewohnerbefragung (HSA Luzern, 2007).
- 6. Die Liegenschaftseigentümer organisieren sich und bilden eine Interessensgemeinschaft.
- 7. Die Kommunikation wird verbessert, sowohl in den Mietshäusern als auch zwischen Verwaltungen und Liegenschaftseigentümern.
- 8. Die Stadt erhebt den Sanierungsbedarf aller Häuser im Lingeriz, besonders im energetischen Bereich (z.B. Gebäudeisolation). Die Stadt spricht bisher sanierungsunwil-

- lige Liegenschaftseigentümer gezielt an, kombiniert mit dem Angebot fachlicher Beratung und dem Aufzeigen möglicher Fördermittel.
- 9. Die Liegenschaftseigentümer tauschen ihre Erfahrungen untereinander aus mit dem Ziel, gemeinsame Massnahmen gegen Leerstände zu finden.

Im Folgenden werde ich diese Massnahmen so miteinander verknüpfen und gewichten, dass ein zeitlich abgestuftes Handlungskonzept zur Aufwertung des Quartiers entsteht. Auf der Basis der Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer und einer besseren Kommunikation zwischen ihnen und der Stadt werden die Voraussetzungen für ihren Einbezug in die Quartierentwicklung geschaffen. Weiter werden drei Handlungsfelder definiert, die der kurzund mittelfristigen Quartieraufwertung dienen. Die langfristige Quartierentwicklung vorantreiben sollen dann drei Schlüsselprojekte.

Tabelle 15: Handlungskonzept zur Aufwertung des Lingeriz-Quartiers

Massnahmen	Basis des Handlungskon- zeptes	Handlungsfelder, in denen die kurz- bis mittelfristige Quartieraufwertung geschehen soll	Schlüsselprojekte zur langfristigen Quartier- entwicklung
Massnahme Nr. 6	Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer		
Massnahme Nr. 5	Kommunikation zwischen Liegenschaftseigentümern und Stadtbehörden		
Massnahme Nr. 3 und Nr. 7		Verbesserung der Kommuni- kation in den Mietshäusern	
Massnahme Nr. 1 und Nr. 8		Förderung von Sanierungen	
Massnahme Nr. 9		Bekämpfung der Leerstände	
Massnahme Nr. 2			Aufwertung des Stras- senraums
Massnahme Nr. 4			Erstellen eines Quartier- leitbildes
			Neubauten und Ersatz- neubauten
Zeitrahmen	August 07	September 07 – Juli 08	Oktober 2007 – Juli 2013

In diesem Kapitel soll dieses Handlungskonzept grob umrissen werden, in den Kapiteln 5 und 6 schildere ich seine konkrete Umsetzung.

4.2 Die Basis des Handlungskonzeptes: Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer und Kommunikation zwischen Liegenschaftseigentümern und Stadtbehörden

Diese beiden Massnahmen (Nr. 5 und Nr. 6) schaffen die Voraussetzungen für den weiteren Einbezug der Liegenschaftseigentümer in die Quartierentwicklung.

Die Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer in einer Interessensgemeinschaft hilft den Liegenschaftseigentümern, ihre gemeinsamen Interessen und Anliegen gegenüber den Stadtbehörden wirksamer zu vertreten. Die Stadt dagegen erhält einen klaren Ansprechpartner, an den sie ihre Anliegen und Angebote gezielter und effizienter adressieren kann.

Eine kontinuierliche Kommunikation zwischen Gemeinde und Liegenschaftseigentümern dient dem Austausch der gegenseitigen Interessen, der Entwicklung gemeinsamer Sichtweisen zur zukünftigen Quartierentwicklung und legt die Basis für die zukünftige Kooperation.

4.3 Drei Handlungsfelder zur kurz- bis mittelfristigen Quartieraufwertung

Den Massnahmen in den drei folgenden Handlungsfeldern ist gemeinsam, dass sie schnell erste Wirkungen zeigen, sich mit verhältnismässig geringen Kosten umsetzen lassen und dadurch eine Aufbruchstimmung im Quartier erzeugen können.

Weiter fördern sie die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteuren (Behörden-Eigentümer, Hauswarte-Eigentümer, Eigentümer-Verwaltung, Mieter-Verwaltungen).

Und nicht zuletzt lassen sie sich umsetzen, selbst wenn (noch) nicht alle Liegenschaftseigentümer mitmachen.

4.3.1 Handlungsfeld "Verbesserung der Kommunikation in den Mietshäusern"

In diesem Handlungsfeld (abgeleitet aus den Massnahmen Nr. 3 und Nr. 7) soll die Kommunikation in den Mietshäusern unter allen Beteiligten (Mietern, Hauswarten, Verwaltungen, Eigentümer) verbessert werden. Damit wird das nachbarschaftliche Zusammenleben der Mieter gefördert. Aber auch die Liegenschaftseigentümer sollen von dieser Massnahme profitieren, indem ihre Kommunikation zu den Hausverwaltungen verbessert wird. Und nicht zuletzt sollen die Hauswarte in ihrer anspruchsvollen Aufgabe unterstützt werden.

4.3.2 Handlungsfeld "Förderung von Sanierungen"

Im zweiten Handlungsfeld (abgeleitet aus Massnahmen Nr. 1 und Nr. 8), sollen notwendige Sanierungen gefördert werden. Dabei soll gewährleistet werden, dass auch im energetischen Bereich die Sanierungstätigkeiten im Lingeriz-Quartier vorangetrieben werden. Sanierungswillige Liegenschaftseigentümer sollen dabei von der Stadt unterstützt, sanierungsunwillige zu Sanierungen motiviert werden.

4.3.3 Handlungsfeld "Bekämpfung der Leerstände"

Leerstände wirken sich nicht nur negativ auf das Quartierimage aus, sie schmälern auch die Rendite der betroffenen Liegenschaftseigentümer. In diesem Handlungsfeld (abgeleitet aus Massnahme Nr. 9) soll die Selbsthilfe der Liegenschaftseigentümer gefördert werden mit dem Ziel, die Leerstände zu verringern.

4.4 Drei Schlüsselprojekte zur längerfristigen Quartierentwicklung

Die Schlüsselprojekte⁵⁷ richten sich an einem längeren Zeithorizont der Quartierentwicklung aus. Es handelt sich hier um grössere Vorhaben, die eine spezielle Projektorganisation und entsprechende finanzielle Ressourcen benötigen. Sie setzen ein längerfristiges Engagement und eine grössere Investitionsbereitschaft der betroffenen Liegenschaftseigentümer sowie längerfristige Kooperationsverhandlungen zwischen Behörden und den betroffenen Liegenschaftseigentümern voraus.

4.4.1 Erstellen eines Quartierleitbildes

Im ersten Schlüsselprojekt (abgeleitet aus Massnahme Nr. 4) soll ein partizipatives Quartierleitbild erstellt werden. Damit sollen sich Gemeinde, Bewohner und Liegenschaftseigentümer einigen, wie die Zukunft ihres Quartiers aussehen soll. Die Behörden wiederum erhalten ein Instrument, das ihnen erlaubt, unter Einbezug aller relevanter Akteure die zukünftige Quartierentwicklung zu gestalten: proaktiv und an klaren Vorstellungen ausgerichtet.

_

⁵⁷ Unter Schlüsselprojekt verstehe ich ein Teilprojekt, das im Rahmen eines Gesamtprojektes (hier: Quartierentwicklung) die entscheidenden Bedingungen für den Erfolg des Gesamtprojektes schafft.

4.4.2 Aufwertung des Strassenraums

Im zweiten Schlüsselprojekt (abgeleitet aus Massnahme 2) soll der Strassenraum aufgewertet und eine Neuorganisation der Parkierung erreicht werden. Dies wird zur Attraktivierung des Quartiers beitragen und den Wert der betroffenen Liegenschaften steigern.

4.4.3 Neubauten

In einem dritten Schlüsselprojekt soll eine Neuüberbauung auf der noch freien Parzelle Nr. 6272 und einzelne Ersatzneubauten an der Bielstrasse die soziale Durchmischung im Quartier fördern. Dieses Schlüsselprojekt lässt sich aus Massnahme Nr. 4 ableiten. Im Rahmen der Entwicklung eines Quartierleitbildes bildet die Frage, wie die Parzelle Nr. 6272 einmal überbaut werden soll, einen zentralen Aspekt, denn eine attraktive Überbauung und einzelnen Ersatzneubauten werden die zukünftige Entwicklung des Lingeriz-Quartiers positiv beeinflussen.

Die folgenden zwei Kapitel sollen darlegen, wie sich das Handlungskonzept umsetzen lässt.

5 Die Umsetzung des Handlungskonzeptes: kurz- bis mittelfristig

5.1 Die Basis aller folgender Massnahmen: Die Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer und die Kommunikation zwischen Liegenschaftseigentümern und Stadtbehörden

5.1.1 Die Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer

Hier geht es um die Bildung einer Interessensgemeinschaft der Liegenschaftseigentümer, um die gemeinsamen Interessen und Anliegen zu bündeln und so in die Quartierentwicklung einbringen. Die wichtige Rolle der Liegenschaftseigentümer im Quartierentwicklungsprozess wird so gestärkt und der Dialog zwischen den Stadtbehörden und den vielen einzelnen Eigentümern vereinfacht. Zukünftige Verhandlungen zwischen beiden Protagonisten lassen sich so effizienter und zielgerichteter führen.

Eine Interessensgemeinschaft kann den Liegenschaftseigentümern aber auch helfen, ganz konkret Geld zu sparen: ein gemeinsamer Wärmeverbund beispielsweise hilft Heizkosten zu sparen und gemeinsame Submissionen senken die Sanierungskosten.

Nicht zuletzt fördert eine Interessensgemeinschaft den Informations- und Ideenaustausch unter den Eigentümern, gemeinsame Strategien gegen Leerstände können hier vorbereitet werden.

In einem ersten Schritt gilt es, eine "Kerngruppe" von engagierten Eigentümern zu finden, die die Gründung einer Interessensgemeinschaft vorantreibt.⁵⁸ Diese verschickt einen Aufruf zur Mitarbeit an alle Eigentümer. Um dem Nachdruck zu verleihen rufen Mitglieder der Kerngruppe persönlich die Angeschriebenen an. Für die Glaubwürdigkeit ist es wichtig, dass diese "Werbetour" von den Eigentümern selbst erfolgt und nicht etwa durch Vertreter der Stadt.

Prozesse der Selbstorganisation sind erfahrungsgemäss vor allem in ihrer Anfangsphase auf externe Unterstützung angewiesen, so sollte die Stadt Grenchen die Gründung der Interessensgemeinschaft aktiv unterstützen, sei es durch juristische Beratung bei der Rechtsform, sei es durch die Übernahme der Moderation bei der Konstituierung der Interessensgemeinschaft.

⁵⁸ Eine solche Kerngruppe bildete sich im Anschluss an den Workshop vom 14. Mai 2007 (vgl. Kapitel 1.5). Sie besteht zurzeit aus sieben Personen und hat sich bereits an die Arbeit gemacht.

Tabelle 16: Übersicht zur Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer

Ziele	Die Liegenschaftseigentümer sind gut organisiert und können ihre Interessen gegenüber der Stadt wirksam vertreten. Die Stadt Grenchen wiederum hat in der Interessensgemeinschaft einen Ansprechpartner.	
Verantwortlich	Liegenschaftseigentümer	
Vorgehen	 Eine Kerngruppe von Liegenschaftseigentümern bereitet die Gründung einer Interessensgemeinschaft vor und wirbt aktiv für weitere Mitglieder. 	
	 Die Stadt Grenchen unterstützt die Liegenschaftseigentümer bei der Suche nach einer möglichen Rechtsformen der Interessensge- meinschaft 	
	 Die Interessensgemeinschaft wird gegründet 	
Beteiligte	Liegenschaftseigentümer, Stadt Grenchen (Baudirektion: Stadtbaumeister, Stadtplaner)	
Zeitplan	Sofort. Die Vorbereitungen zur Gründung einer Interessensgemeinschaft der Liegenschaftseigentümer beanspruchen ca. zwei Monate.	
Kosten	Die Kerngruppe der Liegenschaftsbesitzer arbeitet unentgeltlich. Arbeitsaufwand der Stadtbehörde (rechtliche Beratung, Treffen mit Mitgliedern der Kerngruppe, Moderation bei der Gründung): ca. 24 Stunden	
Gewinn für die Quar- tierentwicklung	 Die Liegenschaftseigentümer treten als starker Akteur in der Quartierentwicklung auf. 	
	 Durch ihre Einigkeit erhöht sich die Wahrscheinlichkeit einer erfolg- reichen Quartieraufwertung. 	

5.1.2 Kommunikation zwischen Liegenschaftseigentümern und Stadtbehörden

Hier geht es darum, eine gezielte Informationspolitik zwischen den Behörden und den Liegenschaftseigentümern aufzubauen. Auf der einen Seite ist es wichtig, dass die Stadt Grenchen die Liegenschaftseigentümer über ihre Pläne und das weitere Vorgehen in der Quartieraufwertung informiert. Andererseits ist es aber ebenso wichtig, dass die Liegenschaftseigentümer ihre Anliegen und Absichten (etwa Sanierung oder Verkauf) den Behörden mitteilen. Es geht also darum, eine "two-way communication" zu installieren.

Als erste Kommunikationsmassnahme bietet sich an, den Liegenschaftseigentümern die Ergebnisse ihrer Befragung zu vermitteln. In einem Workshop treffen sich die Eigentümer und Vertreter der Stadt Grenchen. Die Eigentümer erhalten dabei die Gelegenheit, offene Fragen zu klären und zu den Befragungen Stellung zu nehmen. Im selben Workshop stellen die städtischen Behörden beabsichtigte Massnahmen zur Diskussion. Damit signalisiert die Stadt Grenchen, dass es im Lingeriz vorangeht.

Da sich wohl nie alle Liegenschaftseigentümer an diesem Workshop beteiligen werden, ist es wichtig, ein Protokoll zu verfassen und dieses zusammen mit den Befragungsergebnissen allen Liegenschaftseigentümern zuzustellen.⁵⁹

In einem weiteren Schritt sollen bisher zu wenig informierte Liegenschaftseigentümer mehr über die aktuelle Situation im Quartier erfahren und die Anliegen seiner Bewohner besser kennen lernen. Dazu könnten die wichtigsten Ergebnisse der Bewohnerbefragung sowohl den Eigentümern, aber auch den Verwaltungen und Hauswarten schriftlich zugestellt werden.

Ein regelmässig an alle (Liegenschaftseigentümer, Quartierbewohner, Gewerbetreibende) verschickter Newsletter erlaubt den Stadtbehörden, regelmässig über den Fortgang und die nächsten Schritte in der Quartierentwicklung zu informieren.

Darüber hinaus sollten halbjährliche Treffen zwischen den Liegenschaftseigentümern und den städtischen Behörden institutionalisiert werden mit dem Ziel, aktuelle Fragen, Probleme, Anliegen oder vorhandene Konflikte zu thematisieren, zu diskutieren und gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Eine externe Moderation könnte diesen Prozess unterstützen und dafür sorgen, dass die Treffen möglichst ergebnisorientiert verlaufen. Als Voraussetzung für die departementsübergreifende Zusammenarbeit bei den Stadtbehörden sollten an diesen Veranstaltungen sowohl die Bau- wie auch die Sozialdirektion vertreten sein.

Dieser regelmässige und offene Dialog wirkt vertrauensbildend, führt zu einer gemeinsamen Sichtweise und wird schliesslich die Kooperationsbereitschaft auf allen Seiten fördern.

Erfahrungen zeigen, dass an solche Veranstaltungen nur die ohnehin Kooperationswilligen kommen. Trotzdem ist es wichtig, die vorhandenen Potenziale auszuschöpfen. Falls diese Anlässe professionell moderiert, ergebnisorientiert und attraktiv gestaltet sind, so wird sich das herumsprechen und mit der Zeit vielleicht auch noch die restlichen Eigentümer veranlassen, mitzumachen.

Tabelle 17: Übersicht zur verbesserten Kommunikation zwischen Liegenschaftseigentümern und Stadtbehörden

Ziele	Die Liegenschaftseigentümer sind über die Pläne und den Fortgang in der Quartierentwicklung informiert; die Stadtbehörden kennen Anliegen und Absichten der Liegenschaftseigentümer. Stadtbehörden und Liegenschaftseigentümer entwickeln gemeinsam Lösungen für anstehende Probleme, die die Quartierentwicklung betreffen.
Verantwortlich	Stadt Grenchen (Stadtplanung)

_

Dies sollte eine Selbstverständlichkeit sein. Trotzdem wurde bei einem früheren Treffen ein solches Protokoll zwar erstellt, aber nicht verschickt. Für eine längerfristige Zusammenarbeit und den Einbezug von weiteren Liegenschaftseigentümern ist aber eine regelmässige Dokumentation unverzichtbar.

Vorgehen	 Die Projektverantwortlichen vermitteln die Ergebnisse der Eigentümer- und Bewohnerbefragung den Eigentümern. 		
	 Die Stadt stellt den Liegenschaftseigentümern die geplanten Massnahmen zur Quartieraufwertung zur Diskussion. 		
	 Die Stadt informiert die Liegenschaftseigentümer regelmässig über den Fortgang der Quartierentwicklung. 		
	 Die Liegenschaftseigentümer informieren die Stadt über aktuelle Probleme und beabsichtigte Investitionen. 		
	 Halbjährlich treffen sich städtischen Behörden und Liegenschafts- eigentümer zum Informationsaustausch und zur Lösungssuche für aktuelle Problemstellungen. 		
Beteiligte	Stadt Grenchen (Baudirektion, Stadtplaner, Sozialdirektion, Stadtmarketing), Liegenschaftseigentümer		
Zeitplan	Die Umsetzung kann sofort beginnen. Zeitrahmen: bis auf weiteres		
Kosten	Arbeitsaufwand für die Stadt Grenchen: ca. 24 Stunden/Jahr Sachkosten: ca. 2000/Jahr Kosten für externe Moderation: ca. Fr. 3000/Jahr		
Gewinn für die Quar- tierentwicklung	 Erhöhtes Problembewusstsein für die Quartier-Aufwertung bei den Liegenschaftseigentümern 		
	 Mehr Verständnis der Behörden für die Anliegen und Probleme der Liegenschaftseigentümer 		
	 Mehr Verständnis der Liegenschaftseigentümer für Anliegen der Stadt 		
	 Ein positives Arbeitsklima erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass ge- plante Massnahmen Akzeptanz finden und erfolgreich umgesetzt werden können 		
L			

5.2 Drei Handlungsfelder zur kurz- bis mittelfristigen Quartieraufwertung

5.2.1 Verbesserung der Kommunikation in den Mietshäusern

In diesem Handlungsfeld soll die Kommunikation in den Mietshäusern zwischen allen Akteuren verbessert werden: Hauswarte, Liegenschaftsverwaltungen, Eigentümer, Mieter und Stadt.

Prägend für die Kommunikation in den Mietshäusern sind die *Hauswarte*. Deshalb schlage ich vor, dass die Hauswarte im Lingeriz eine Schulung in Kommunikation und Mediation erhalten. Sie sollen befähigt werden, bei (interkulturellen) Konflikten unter den Mietern zu ver-

mitteln und korrektes Verhalten einzufordern und durchzusetzen: Einhalten der Ruheordnung, Abfallentsorgung, aber auch gegenseitige Toleranz. Konkrete Probleme und Konfliktsituationen sind unter fachkundiger Leitung zu besprechen. Die Schulung sollte sich auch dem Umweltverhalten der ausländischen Bevölkerung widmen, denn viele ausländische Mieter im Lingeriz entsorgen zurzeit ihren Abfall nicht korrekt. ⁶⁰

Organisiert wird diese Schulung (Kursleitung, Schulungsort) von der Stadt Grenchen, finanziert wird sie durch die Liegenschaftseigentümer.

Über die Schulung hinaus sollen regelmässige Treffen der Hauswarte dazu dienen, liegenschaftsübergreifende Themen und Probleme (etwa Verunsäuberung der Freiflächen durch Hunde) zu besprechen, gemeinsam Lösungen zu suchen und sich gegenseitig im beruflichen Alltag zu unterstützen.

Kommunikationsbedarf gibt es auch bei den *Liegenschaftsverwaltungen*, die in Zukunft besser auf die Anliegen und Beanstandungen ihrer Mieter eingehen sollten. Zuerst einmal sollten die Liegenschaftsverwaltungen über die Ergebnisse der Bewohnerbefragung informiert werden, bei der sich viele Mieter beklagen, dass die zuständige Verwaltung bei Problemen wie unzureichender Reinigung in den Treppenhäusern oder bei Defekten in den Wohnungen nicht erreichbar ist.

Die *Mieter* wiederum sollten in ihrer Selbstorganisation unterstützt werden, um ihre Anliegen gegenüber den Verwaltungen besser durchsetzen zu können. Diese Unterstützung könnte der Grenchner Verein "Granges Mélanges" ⁶¹ übernehmen, der sich die bessere Integration und Unterstützung ausländischer Bewohner Grenchens zum Ziel gesetzt hat.

Auch die Kommunikation zwischen den *Liegenschaftseigentümern* und *Verwaltungen* sollte verbessert werden. Die Verwaltungen müssten die Eigentümer regelmässig informieren: über anstehende Sanierungen, Umgebungsarbeiten und die Anliegen der Mieter. Nur Eigentümer, die über die Situation in ihren Liegenschaften informiert sind, können ihrer Verantwortung nachkommen.

_

Wie sich Migranten für eine korrekte Entsorgung und Recycling sensibilisieren lassen kann unter anderem auf www.aktionstag.ch nachgelesen werden. Als konkretes Ergebnis der Schulung könnten die Hauswarte beispielsweise eine Abfallkampagne im Lingeriz durchführen.

len

Der Verein wird von der Eidgenössischen Ausländerkommission unterstützt. (vgl. http://www.eka-cfe.ch/d/if projekte.asp?Jahr=%25&Kanton=SO&Schwerpunkt=%25)

Nicht zuletzt ist im Handlungsfeld Kommunikation" auch die *Stadt* zu nennen: So beklagen sich viele Hauswarte, dass bei der Stadtverwaltung eine Ansprechperson fehle, wenn es beispielsweise um die Beseitigung des illegal entsorgten Sperrgutes geht.⁶²

Die Kommunikation in den Mietshäusern betrifft also nicht nur die Mieter. Verschiedene Akteure können alle ihren Beitrag zu einem guten Zusammenleben der Mieter leisten. ⁶³ Die folgende Darstellung versucht, dieses Zusammenspiel darzustellen.

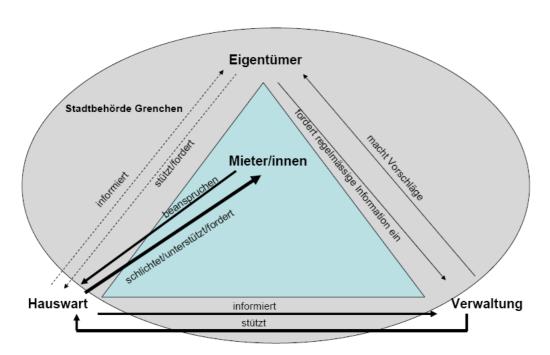


Abb. 8: Diagramm zur Interaktion der Akteure in den Mietshäusern

Quelle: Eigene Darstellung C.P.

Die Koordination im Handlungsfeld "Kommunikation" könnte die Projektgruppe übernehmen, die von der Stadt Grenchen für die Quartierentwicklung eingesetzte wurde. 64

⁶² Vgl. Hauswartbefragung durch die Mitarbeiterin der HSA Luzern vom 5. März 2007, unveröffentlichtes Interviewprotokoll.

Hilfreiche Unterstützung bei der Umsetzung der Massnahme "Kommunikation" könnte eine Beratung durch die Stiftung Domicil sein. Diese Zürcher Stiftung fördert mit verschiedenen Projekten die Wohnkultur in Mietshäusern. Sie betreibt eine Helpline für Nachbarschaftskonflikte, führt Weiterbildungen für Hauswarte durch und berät Liegenschaftsverwaltungen. (siehe www.domicilwohnen.ch.) Obwohl nur in der Stadt Zürich tätig, wäre die Stiftung laut telefonischer Auskunft vom 30.Mai 2007 bereit, das Lingeriz zu beraten.

⁶⁴ In dieser Projektgruppe (vgl. Kapitel 1.5) sind unter anderem auch Liegenschaftseigentümer sowie der oben erwähnte Verein "Granges Mélanges" vertreten.

Tabelle 18: Übersicht zum Handlungsfeld "Kommunikation in den Mietshäusern"

Ziele	Die Kommunikation unter allen Beteiligten in den Mietshäusern wird verbessert:					
	 Die Hauswarte sind in der Lage, bei Konflikten zwischen Mietern zu vermitteln. 					
	 Die Hauswarte können die Hausordnung durchsetzen. 					
	 Die Verwaltungen reagieren schnell auf Anliegen der Mieter. und unterstützen die Hauswarte bei ihrer Aufgabe. 					
	 Die Mieter können berechtigte Anliegen gegenüber den Liegen- schaftsverwaltungen durchsetzen. 					
	 Die Eigentümer sind über die Situation in ihrer Liegenschaft informiert. 					
Verantwortlich	Liegenschaftseigentümer					
Vorgehen	 Die für die Quartierentwicklung verantwortliche Projektgruppe er- stellt ein Kommunikationskonzept, in das alle Beteiligten eingebun- den sind. 					
	 Die Projektgruppe sorgt für die Schulung der Hauswarte, die Eigentümer verpflichten die Hauswarte zur Teilnahme an dieser Schulung. 					
	 Die Hauswarte treffen sich regelmässig, um aktuelle Probleme zu besprechen und sich gegenseitig zu unterstützen. 					
	 Die Projektgruppe informiert die Liegenschaftsverwaltungen über die Anliegen der Mieter und unterstützt diese in ihrer Selbstorgani- sation. 					
	 Eigentümer und Verwaltungen einigen sich auf einen regelmässigen Informationsaustausch. 					
Beteiligte	Liegenschaftseigentümer, Hausverwaltungen, Hauswarte, Mieter, Stadt Grenchen					
Zeitplan	Start Herbst 2007					
Finanzierung	 Die Liegenschaftseigentümer übernehmen die Finanzierung der Kommunikationsschulung für Hauswarte und der regelmässigen Hauswarttreffen. 					
	 Die Stadt Grenchen finanziert die Suche nach einer Fachperson für die Kommunikationsschulung der Hauswarte, sie übernimmt die Koordination der verschiedenen Massnahmen. 					
Kosten	■ 5000 Fr. für die Kommunikationsschulung der Hauswarte					
	 ca. 40 Stunden Arbeitsaufwand für die Koordination der Massnahmen durch die Projektgruppe 					
Gewinn für die Quar- tierentwicklung	 Die Hauswarte werden in ihrer anspruchsvollen Aufgabe unter- stützt. 					

- Konflikte in den Mietshäusern werden lösungsorientiert angegangen, damit erhöht sich die Wohnqualität der Bewohnerschaft.
- Eine verbesserte Kommunikation zwischen Eigentümern und Verwaltungen optimiert die Bewirtschaftung der Liegenschaften und garantiert, dass auf die Anliegen der Bewohnerschaft vermehrt eingegangen wird.

5.2.2 Förderung von Sanierungen

In diesem Handlungsfeld soll gewährleistet werden, dass die Sanierungstätigkeiten im Lingeriz fortgeführt und intensiviert werden. Sanierungen im energetischen Bereich sollen gefördert und die Liegenschaftseigentümer in ihren Sanierungsaktivitäten unterstützt werden.

In einem ersten Schritt geht es darum, durch eine Bestandesaufnahme eine genauere Übersicht über den Sanierungsbedarf im Lingeriz zu erhalten. Um Kosten zu sparen könnte diese Analyse durch Studierende der "Hochschule für Architektur, Bau und Geomatik" der Fachhochschule Nordwestschweiz durchgeführt werden. Für eine Bedarfsanalyse und Vorschläge für Handlungsmöglichkeiten im energetischen Bereich käme das Institut "Energie am Bau" derselben Fachhochschule in Frage. Er Zu prüfen wäre bei dieser Analyse, ob und wie das Lingeriz-Quartier an eine zentrale Holzschnitzelfeuerung angeschlossen werden könnte. Die Ergebnisse dieser Bestandes- und Bedarfsanalysen werden in eine von der Stadt Grenchen bewirtschafte Datenbank eingespeist.

Auf dieser Grundlage sollten nun die Liegenschaftseigentümer sanierungsbedürftiger Liegenschaften von den Stadtbehörden direkt angesprochen und zur nötigen Sanierungen motiviert werden.

Für Eigentümer, die ihre Liegenschaft energetisch sanieren wollen, gibt es zwar bereits eine kostenlose Energieberatungsstelle, betrieben vom Verband "Regionalplanung im Raume

67 Die

⁶⁵ Im Rahmen dieser Arbeit konnte nur eine Groberhebung (siehe Kapitel 2, Abb. 5) durchgeführt werden.

Dieses Institut verfügt bereits über Erfahrungen in der Quartierentwicklung, vgl. http://www.fhnw.ch/habg/iebau/afue/gruppe-bau/afue-bau#nagu

⁶⁷ Die Bürgergemeinde der Stadt Grenchen liess sich vor Jahren eine Studie zu einem Energiekonzept für die Stadt Grenchen erstellen. Eines der Resultate der Studie war, dass das Lingeriz-Quartier sich für eine zentrale Holzschnitzelfeuerung eignen würde. Vgl. Auskunft am 7. August 2007 von Renato Müller, Verwalter der Bürgergemeinde Grenchen.

⁶⁸ Falls sich dieses Pilotprojekt als erfolgreich erweist, könnten in dieselbe Datenbank auch der Sanierungsstand in weiteren Quartieren der Stadt Grenchen erfasst werden.

Grenchen-Büren" (Repla)⁶⁹, von der aber die befragten Liegenschaftseigentümer nichts wussten. Dort ist ein Merkblatt erhältlich, das alle im energetischen Bereich bereitstehenden Fördermittel aus Bund und Kanton auflistet.⁷⁰ Es gilt also, die Liegenschaftseigentümer auf diese Angebote aufmerksam zu machen.

Mit diesen Massnahmen wird die bereits begonnene Sanierungstätigkeit aktiv vorangetrieben. Aufgewertete und sanft renovierte Liegenschaften werden das Erscheinungsbild des Quartiers attraktiver machen und neue Mietergruppen anziehen, ohne dass damit das Angebot von preisgünstigen Wohnungen verloren geht.

Tabelle 19: Übersicht zum Handlungsfeld "Förderung von Sanierungen"

Ziele	Die Liegenschaften im Lingeriz werden durch notwendige Sanierungen und energetische Massnahmen aufgewertet.					
Verantwortlich	Liegenschaftseigentümer, Stadt Grenchen (Stadtplanung)					
Vorgehen	 Die Stadtbehörden informieren die Liegenschaftseigentümer, dass im Rahmen der Quartierentwicklung eine Bestandesanalyse über den baulichen und energetischen Zustand erhoben werden soll; die Stadtbehörden (Stadtplanung) holen die Einwilligung der Eigentümer ein. 					
	 Fachexperten beurteilen den baulichen Zustand und die Energieef- fizienz der Liegenschaften im Lingeriz, erstellen eine Übersicht und schlagen Handlungsmöglichkeiten vor. 					
	 Fachexperten errichten eine Datenbank über den Zustand jedes einzelnen Gebäudes im Lingeriz; die Stadtbehörden bewirtschaften die Datenbank. 					
	 Die Stadtbehörden informieren über das Angebot einer kostenlosen fachlichen Beratung und über Finanzhilfen bei energetischen Massnahmen 					
Beteiligte	Liegenschaftseigentümer, Stadt Grenchen (Baudirektion), Studierende der					

⁶⁹ Siehe: http://www.regiongb.ch/energieberatung.php

_

Für Fördermittel des Kanton Solothurns (angepasstes Förderprogramm ab Juli 2007), siehe: www.energie.so.ch.

Auch einige Schweizer Städte kennen Anreize für energetische Massnahmen. So erhalten beispielsweise in der Stadt Luzern Liegenschaftseigentümer, die ihre Liegenschaft energietechnisch effizient sanieren wollen, eine kostenlose Beratung durch einen Energiecoach. (vgl. Neue Luzerner Zeitung vom 17. April 2007, S. 20). Zudem profitieren sie von Fördermitteln aus dem städtischen Energiefonds. Diese Fördermittel können nur dann in Anspruch genommen werden, wenn vorher das Coaching beansprucht wird. Ein anderes Beispiel ist der "Immo-Check" des gleichnamigen Vereins in Biel, durch den Liegenschaftseigentümer für Fr. 3000.- nicht nur den baulichen Zustand, sondern auch den architektonischen Wert, den Standort und die Wirtschaftlichkeit ihres Gebäudes beurteilen lassen können. Darüber hinaus erhalten sie Empfehlungen für Handlungsmöglichkeiten bei der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften. (vgl. www.immo-check.ch)

⁷⁰ Für Fördermittel des Bundes, siehe: <u>www.stiftungklimarappen.ch</u>;

	Fachhochschule Nordwestschweiz, Regionalplanung für den Raume Grenchen-Büren					
Zeitplan	Die Umsetzung braucht eine Vorbereitungszeit von ca. 3 Monaten, das Einrichten der Datenbank ca. 1 Jahr.					
Finanzierung	 Stadt Grenchen: Abklärungen und Aufwendungen im Rahmen der Bedarfsanalyse, Bewirtschaftung der Datenbank Liegenschaftseigentümer: Sanierungen 					
	 Bund und Kanton Solothurn: Finanzhilfen bei energetischen Mass- nahmen 					
Kosten	Vorbereitung und Koordination der Bedarfs- und Bestandesanalyse sowie Einrichten der Datenbank: ca. 6000 Fr., Durchführung der Analysen kostenlos durch Studierende					
Gewinn für die Quar- tierentwicklung	 Die Sanierungen erhöhen die Wohnqualität der Mieter. Anreize von Seiten der Behörden fördern die Investitionsbereitschaft der Liegenschaftseigentümer 					

5.2.3 Bekämpfung der Leerstände

Die Gründe für den selbst für Grenchen überdurchschnittlichen Leerwohnungsbestand im Lingeriz-Quartier sind komplex: unzeitgemässe Grundrisse, ein hoher Ausländeranteil und ein schlechtes Quartier-Image (vgl. Kapitel 2.4.2). Die Gründe für Leerstände sind also vielfältig und lassen sich deshalb nicht mit einer Massnahme allein bekämpfen.

Da Leerstände die Rendite der Liegenschaftseigentümer empfindlich schmälern liegt es in erster Linie an ihnen, Gegenmassnahmen zu entwickeln. Hierzu einige Anregungen⁷¹: Eine Arbeitsgruppe von Liegenschaftseigentümern erarbeitet erste Grundlagen und Konzepte zur Bekämpfung der Leerstände und stellt diese in einem erweiterten Kreis zur Diskussion. Daraus könnte beispielsweise ein Lingeriz-Siedlungsprospekt resultieren, in dem die Vorteile der Wohnlage und das Wohnungsangebot attraktiv dargelegt werden. Eine weitere Idee

könnte ein "Tag der offenen Wohnungstür" sein, an dem leerstehende Wohnungen von Inte-

ressenten besichtigt werden können.

_

Auch Erfahrungen aus anderen Städten könnten Anregungen liefern: Eine erfolgreichen Bekämpfung von Leerständen gab es beispielsweise in der Siedlung Aumatt Wünnewil-Flamatt im Kanton Bern gemacht (BWO, 2001, S. 20-28)

Egal, welche konkrete Massnahmen gegen die Leerstände ergriffen werden, die bereits bestehende Konzentration sozial- und einkommensschwacher Personen darf nicht verstärkt werden.

Tabelle 20: Übersicht zum Handlungsfeld "Bekämpfung der Leerstände"

Ziele	Die Leerstände im Quartier verringern sich innerhalb eines Jahres um mindestens 30% (Zielgrösse).					
Verantwortlich	Liegenschaftseigentümer					
Vorgehen	 Eine Arbeitsgruppe interessierter Liegenschaftseigentümer erarbeitet Massnahmen, um die Leerstände zu verringern. Dabei werden positive Erfahrungen aus dem Lingeriz, aber auch aus anderen Städten einbezogen. 					
	 Konkrete Massnahmen gegen die Leerstände werden an einer durch Externe moderierten Veranstaltung, die sich an interessierte Eigentümer wendet, präsentiert und diskutiert.⁷² 					
	 Die Leerstände im Lingeriz werden regelmässig erhoben und alle Eigentümer darüber informiert. 					
Beteiligte	Liegenschaftseigentümer, Stadt Grenchen					
Zeitplan	Start Herbst 2007					
Finanzierung	Liegenschaftseigentümer: Moderierte Veranstaltung					
	Stadt Grenchen: Jährliche Leerstandserhebung					
Kosten	 Konzeption und Durchführung der moderierten Veranstaltung ca. 3000 Arbeitsaufwand: 8 Stunden (Groberhebung Leerstände, Information der Liegenschaftseigentümer) 					
Gewinn für die Quar- tierentwicklung	Mit der Verringerung der Leerstandsquote verbessert sich die wirtschaftliche Situation der Liegenschaftseigentümer, dies fördert ihre Investitionsbereitschaft.					

 $^{^{72}}$ Als Methode eignet sich beispielsweise Open-Space, vgl. Ley/Weitz, 2003, S.183-191 $\,$

6 Die Umsetzung des Handlungskonzeptes: drei langfristige Schlüsselprojekte

6.1 Vorbemerkungen

Während im letzten Abschnitt drei Massnahmen zur kurz- und mittelfristigen Aufwertung des Quartiers vorgeschlagen wurden, geht es hier um die Umsetzung dreier Schlüsselprojekte mit einem längerfristigen Zeithorizont. Die drei Schlüsselprojekte sind:

- das Erstellen eines Quartierleitbildes
- die Aufwertung des Strassenraumes (inkl. Neuorganisation der Parkierung)
- die Neuüberbauung der Parzelle 6272 mit Ersatzneubauten an der Bielstrasse

Damit die Stadt Grenchen möglichst bald ein Führungsinstrument bekommt, sollte dem Erstellen des Quartierleitbildes erste Priorität eingeräumt werden. Gleichzeitig sollte die Stadt aber auch die Aufwertung des Strassenraums und das Erstellen eines Konzeptes zur Neuorganisation der Parkierung an die Hand nehmen. Sie zeigt damit ihre Investitionsbereitschaft und geht so den Liegenschaftseigentümern mit gutem Beispiel voran.

Erst wenn die Zielsetzungen des Quartierleitbildes formuliert sind, kann das dritte Schlüsselprojekt, die Neuüberbauung, realisiert werden.

Daraus ergibt sich folgender Zeitplan:

Tabelle 21: Zeitliche Reihenfolge der Schlüsselprojekte

Qua	rtierleitbild	Umsetzung						
	Verfahren zur Aufwertung des Strassenraumes, Erschliessungsplan		Umsetzung					
	Nutzungs- und Bebauungsstudie für Neu- und Ersatzneubauten, Verfahren zur Genehmigung des Gestaltungsplanes.		u-	Umse	tzung			
Okt.	2007	Okt. 2008	Okt.09	20	10	2011	2012	2013

Um die drei Schlüsselprojekte umzusetzen braucht es eine Projektgesamtleitung. Ihre Aufgaben wird es sein, die organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen zu klären,

die verschiedenen Aktivitäten zu planen, zu koordinieren und die departementsübergreifende Zusammenarbeit zu gewährleisten. Dazu muss zuerst ein Rahmenplan entwickelt werden⁷³, der laufend erneuert und an die aktuelle Situation angepasst wird.

Die Projektgesamtleitung sollte vom Stadtplaner wahrgenommen werden, damit wird gewährleistet, dass die bisherigen Vorarbeiten (Resultate der Bewohner- und Liegenschaftseigentümer-Befragungen) beim weiteren Vorgehen berücksichtigt werden.

Was die Finanzierung anbetrifft, so sollte vom Gemeinderat bereits jetzt die für die gesamte Zeitperiode (2007-2013) erforderten Mittel bewilligt werden. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Umsetzung aller drei Schlüsselprojekte während der nächsten Jahre gesichert ist.

Im Folgenden sollen die Schlüsselprojekte begründet und erläutert werden. Dabei werden jeweils die Ziele definiert und Vorschläge zum Vorgehen, zur Projektorganisation, zur Finanzierung und zum Einbezug der Liegenschaftseigentümer formuliert.

6.2 Schlüsselprojekt "Erstellen eines Quartierleitbildes"

6.2.1 Begründung und Erläuterung

Die Lagebeurteilung im Kapitel 2 ergab, dass die Stadtbehörden keine klaren Vorstellungen haben, wie sich das Lingeriz längerfristig entwickeln soll. Mit dem Erstellen eines Quartierleitbildes erhalten die politischen Behörden ein verbindliches Führungsinstrument, die zukünftige Entwicklung des Quartiers zu gestalten.⁷⁴

Das Leitbild sollte als umfassendes Entwicklungskonzept verfasst sein. Es sollte die Grundsätze für die Quartierentwicklung enthalten und verbindliche Aussagen zu baulichen, ökologischen und sozialen Handlungsdimensionen enthalten, sowie zur Infrastruktur und zur Zusammenarbeit der Quartierakteure:

_

⁷³ Im Rahmenplan werden die erforderten Aktivitäten aller Beteiligten zusammengeführt (vgl. Scholl, 2003)

Vorbildliche Beispiele von Quartierleitbildern gibt es u.a. in der Stadt Zürich, vgl. beispielsweise Hochbaudepartement, Amt für Stadtbau, Zürich (Hrsg.) (April 2005): Schwamendingen. Städtebauliches Leitbild oder ebenda (Mai 2005): Letzi. Grundsätze für die Gebietsentwicklung.

Tabelle 22: Checkliste zum Erstellen eines Quartierleitbildes

Handlungsdimension	Zu beantwortende Fragen:					
Bauliche Entwicklung	 Wie sollen die öffentlichen Aussenräume und das Wohn- umfeld gestaltet sein? (z.B. Aussenraumkonzept, Aufge- werteter Strassenraum (vgl. Schlüsselprojekt 2)) 					
	 An welchem Richtwert soll sich die Ausnutzungsziffer län- gerfristig orientieren? (bspw. nicht höher als 1,0) 					
	 An welches Niveau sollen sich Sanierungen ausrichten? (bspw. Mix von sanften Renovationen, Gesamterneuerungen und Neubauten) 					
	 Wie sollen sich die bisher unbebauten Parzellen entwi- ckeln? (vgl. Schlüsselprojekt 3) 					
	 Wie soll die Parkierung geregelt sein? (bspw. durch Erstellen unterirdischer Einstellhallen) 					
Ökologische Entwicklung	 Welche Energiestandards sollten im Lingeriz gelten? (bspw. Wärmedämmung) 					
	 Wie können ökologische Qualitäten gestärkt werden? (bspw. Bepflanzungen der öffentliche Räume mit einheimischen Gehölzen) 					
	 Wo sollen bei der Energieversorgung die Prioriäten gesetzt werden (bspw. Zentrale Holzschnitzelheizung, Nutzung der Sonnenenergie) 					
Infrastruktur/Gewerbe	 Welche Infrastruktur soll der Quartierbevölkerung zur Verfügung gestellt werden? (bspw. Kinderhort, Gemeinschaftsräume, Gesundheitseinrichtungen, Gastrobetriebe) 					
Soziale Entwicklung	 An welchen zukünftigen Wohnbedürfnissen soll sich das Quartier ausrichten? (bspw. altersbetreutes Wohnen, Wohnen für junge Paare, Wohnen für junge Familien) 					
	 Wie soll sich das nachbarschaftliche Zusammenleben im Lingeriz gestalten? An welchen Werten soll es sich orientie- ren? (z.B. Sorge für die Umgebung, Toleranz, Respekt, Transparenz) 					
Zusammenarbeit und Kommu- nikation	 Wie soll die Zusammenarbeit der Akteure bei der Quartier- entwicklung gestaltet werden? (bspw. Kontrakt zwischen Liegenschaftseigentümern und Gemeinde, Partizipation der Bevölkerung bei der Quartierentwicklung, interdepartemen- tale Zusammenarbeit bei der Stadtverwaltung) 					

Damit dieses Leitbild zu einem verbindlichen Instrument der längerfristigen Quartierentwicklung werden kann, ist seine Verankerung in der Stadtverwaltung unverzichtbar, denn sie ist ja später für die Umsetzung verantwortlich.

Genauso unverzichtbar ist die Verankerung des Leitbildes bei den Akteuren im Quartier (Bewohner, Gewerbe, Liegenschaftseigentümer), denn die Verwaltung ist auf ihre Kooperationsbereitschaft angewiesen.

Um diese Verankerung bei Verwaltung und Quartierakteuren zu erreichen ist es unerlässlich, dass das Leitbild in einem partizipativen Verfahren erarbeitet wird. Dies fördert auch die Quartieridentität, die, wie die Bewohnerbefragung gezeigt hat, im Lingeriz nur schwach ausgeprägt ist.

Damit das Leitbild wirksam wird, muss gleichzeitig ein Aktionsplan erstellt werden, aus dem hervorgeht, wie die im Leitbild formulierten Ziele erreicht werden.

6.2.2 Erste Schritte zur Umsetzung

Ziel: Ein breit abgestütztes Quartierleitbild macht Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Lingeriz-Quartiers und dient so den Behörden als Führungsinstrument für die langfristige Quartieraufwertung.

Vorgehen:

1. Der Gemeinderat (Exekutive) beschliesst, ein Leitbild für das Quartier Lingeriz zu erstellen und beantragt die erforderlichen Kredite. Die Gemeindeversammlung⁷⁵ (Legislative bewilligt diesen Kredit.

- 2. Anschliessend bildet sich aus Verwaltung und Gemeinderat (Exekutive) eine Arbeitsgruppe unter der Leitung des Stadtpräsidenten. Sinnvoll ist der Beizug externer Experten (Architekten, Energiefachleute, Landschaftsplaner, Soziologen). Ein erster Entwurf soll die bisherigen Ergebnisse der Quartieranalyse (Bewohner- und Liegenschaftseigentümerbefragung) berücksichtigen.
- 3. In einem weiteren Schritt wird dieser Entwurf den verschiedenen Akteuren zur Diskussion gestellt. ⁷⁶ In einer Grossgruppenveranstaltung, bei der alle Akteure vertreten

⁷⁵ In der Stadt Grenchen gibt es kein Parlament. Die Exekutive ist der 15-köpfige Gemeinderat und trifft sich in der Regel einmal pro Monat. Die Legislative ist die Gemeindeversammlung (alle Stimmberechtigten der Stadt Grenchen), sie findet zwei Mal jährlich statt. Die Gemeinderatskommission besteht aus 5 Mitgliedern des Gemeinderates und trifft sich alle zwei bis drei Wochen.

Ein anderes Verfahren wäre, in einer offenen Veranstaltung mit allen Akteuren zuerst einmal alle möglichen Ideen zur Quartierentwicklung zu sammeln, die später dann zu einem Entwurf synthetisiert werden. Doch meiner Meinung nach gibt es zwei Gründe, die dafür sprechen, dass im Lingeriz-Quartier zuerst die Verwaltung einen Entwurf ausarbeitet: Erstens wurden Bewohner und Liegenschaftseigentümer bereits im Anschluss an die Befragungen zu einem Workshop geladen, wo sie ihre Ideen einbringen konnten. Zweitens zeigen Erfahrung der HSA Luzern, dass es bei partizipativen Verfahren einen klaren Rahmen braucht, innerhalb dessen die Mitwirkung möglich ist. Nur so lässt sich verhindern, dass unrealistische Erwartungen geschürt werden, die später nicht eingelöst werden können und dann zu grossen Frustrationen und Enttäuschungen führen. Darüber hin-

- sind, wird der Entwurf diskutiert und mit weiteren Ideen angereichert. Hilfreich ist hier der Einsatz der Szenarientechnik. ⁷⁷
- 4. Aufgrund dieser Veranstaltung überarbeitet die Verwaltung den Entwurf. Dieser zweite Entwurf wird an einer so genannten "Konsenskonferenz" ⁷⁸, an der alle bisher Beteiligten teilnehmen, nochmals diskutiert und verabschiedet.
- 5. Dieses Schlussdokument wird vom Gemeinderat beschlossen.
- 6. Der ganze Prozess (Entwurf Leitbild, Visuelle Darstellung der Szenarien, Ergebnisse der Diskussionen, Ergebnis der Konsenskonferenz) wird von den lokalen Medien begleitet. Dieses mediale "Begleitkonzert" könnte die Aufbruchstimmung im Lingeriz und die Verbesserung des Quartierimages fördern.
- 7. Das fertige Leitbild wird im Rahmen der "Grenchner Wohntage" vorgestellt. ⁷⁹

Einbezug der Liegenschaftseigentümer: Es ist wichtig, dass die Liegenschaftseigentümer bereits während der Projektierungsphase angesprochen und einbezogen werden. Dabei muss es den Verantwortlichen der Stadt Grenchen gelingen, den Liegenschaftseigentümern zu vermitteln, dass es ihr mit der längerfristigen Entwicklung des Quartiers Ernst ist und dass ein Quartierleitbild die Grundlage für eine gezielte und aktiv gesteuerte Aufwertung legt. Weiter muss sie aufzeigen, dass eine erfolgreiche Umsetzung des Leitbildes nur in gemeinsamer Verantwortung gelingen kann.

Nach Fertigstellung des Leitbildes könnte ein Kontrakt zwischen der inzwischen gebildeten Interessensgemeinschaft der Liegenschaftseigentümer (siehe Kapitel 5.1.1) und der Stadt Grenchen abgeschlossen werden. Inhalt des Kontraktes wäre die gemeinsame Selbstverpflichtung, sich für die Ziele und Umsetzung des Leitbildes einzusetzen.

aus ist ein völlig offenes Verfahren mit ausländischen Akteuren schon aus Sprachgründen eher ungeeignet.

- das Lingeriz als "Familien- und Integrationsquartier": ein familienfreundliches Wohnquartier mit Menschen aus verschiedenen Nationen
- das Lingeriz als "Öko-Quartier": ein Quartier, angeschlossen an eine Holzschnitzelheizung mit energiesparende Haushalten und ökologiefreundlichen Grünflächen
- das Lingeriz als "Trend-Quartier": ein Quartier mit einem breiten Angebot an verschiedenen, flexibel gestalteten Wohnungen für verschiedene Mieterzielgruppen und einer gut ausgebauter Quartierinfrastruktur

Seit 1996 führt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in Zusammenarbeit mit der Stadt
 Grenchen unter dem Titel "Grenchner Wohntage" jährlich Veranstaltungen mit dem Ziel durch, der

Öffentlichkeit wohnpolitische Fragen näher zu bringen. Vgl. http://www.bwo.admin.ch/wohntage/index.html?lang=de

Die Szenarientechnik, (vgl. Steyaert (2006), S.159-171) eignet sich besonders für die Arbeit mit ausländischen Gruppen, weil mit Bildern gearbeitet wird und so sprachliche Barrieren überwunden werden. Erfolgreich wurde die Szenarientechnik im Quartierentwicklungsprozess Basel-Bernstrasse (BaBeL) in Luzern angewandt. Im Lingeriz-Quartier könnten folgende drei idealtypischen Szenarien diskutiert werden:

⁷⁸ Zur Methode der Konsenskonferenz, siehe Steyaert et al. (2006), S.67-82)

Projektorganisation: Bildung einer Projektsteuergruppe unter Leitung des Stadtpräsidenten, Mitglieder sind: Exekutivmitglieder, Vertreter der Verwaltung (Baudirektion, Stadtplanung, Sozialamt), evtl. BWO. Diese Gruppe erarbeitet den Entwurf für das Leitbild. Externe Experten werden fallweise einbezogen.

Für die Grossgruppen-Veranstaltungen soll eine externe Moderation beauftragt werden.

Finanzierung: Die Finanzierung müsste in erster Linie von der Stadt Grenchen getragen werden. Zu prüfen ist, ob Drittmittel vom Bund erschlossen werden können (bspw. vom Bundesamt für Raumentwicklung, welches zurzeit so genannte "Modellvorhaben" unterstützt⁸⁰). Zu prüfen wäre auch eine Kostenbeteiligung der Liegenschaftseigentümer und des Gewerbes (Sponsoring).

Kosten: ca. Fr. 50'000.- für das Erstellen des Leitbildes

Dauer: 1 Jahr für das Erstellen des Leitbildes, 5 Jahre für dessen Umsetzung

_

Der Bund gewährt technische oder finanzielle Unterstützung für innovative Projekte, auch im Bereich der Siedlungsentwicklung nach Innen: (vgl. http://www.ag.ch/raumentwicklung/de/pub/aktuell/agglomeratio-nen/agglomerationspolitik bund/modellvorhaben.php)

6.3 Schlüsselprojekt "Aufwertung des Strassenraums"

6.3.1 Begründung und Erläuterung⁸¹

Mit einem ansprechend gestalteten und verkehrsberuhigten Strassenraum lässt sich die Integration in einem Quartier fördern. So hat eine kürzlich erschiene Nationalfondsstudie gezeigt, dass verkehrsberuhigte und attraktiv gestaltete Strassenräume in Wohnquartieren ein hohes integratives Potenzial aufweisen. (vgl. Sauter/Hüttenmoser, 2006). Gut zugängliche und verkehrsberuhigte Strassen fördern Nachbarschaftskontakte und gegenseitige Dienstleistungen unter den Bewohnern. (ebenda, S. 7-9)

In Begegnungszonen (Tempo 20, Vortritt für Fussgänger) beispielsweise wird der öffentliche Raum besser genutzt, die Bewohner fühlen sich wohler, integrierter und sicherer (ebenda: S. 6-14). Vor allem auf Kinder wirken sich Tempo-20-Zonen in Quartieren positiv aus: Sie haben häufiger Kontakt mit Kindern von der anderen Strassenseite und bewegen sich mehr als in Quartieren mit höherer Geschwindigkeitsbegrenzung. (ebenda: S. 18/19)

Vor diesem Hintergrund schlägt Schlüsselprojekt 2 ein zweistufiges Vorgehen vor: Ein noch zu erstellendes architektonisch-städtebauliches Konzept soll aufzeigen, wie der Strassenraum sicherer, verkehrsberuhigt, begegnungsfreundlich und ansprechend gestaltet werden kann.⁸²

Basierend auf diesem Konzept zur Strassenraumgestaltung soll ein Erschliessungsplan Möglichkeiten für neue Parkplätze aufzeigen.

Das Lingerizquartier wurde in den 50er-Jahren mit nur wenigen Parkplätzen gebaut. Heute herrscht Parkplatzmangel, viele Autos werden am Strassenrand parkiert, was die halbprivaten Aussenräume wie auch den Strassenraum selbst verunstaltet. Für die 776 Wohneinheiten stehen heute insgesamt 687 private Parklätze zur Verfügung, davon 361 in Einstellhallen und Garagen. Darüber hinaus sind 80 öffentliche Parkplätze in der blauen Zone einge-

näher auf sie eingegangen.

_

Während der Niederschrift dieser Arbeit wurden im Rahmen der Quartierentwicklung die Umsetzung von zwei Massnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Aussenräume im Lingeriz beschlossen: die Neugestaltung des öffentlichen Spielplatzes und die Freigabe der westlich gelegenen unüberbauten Parzelle Nr. 6322 (siehe Kapitel 2.3.2) zur öffentlichen Nutzung während der nächsten drei bis vier Jahre. Da diese beiden Massnahmen unabhängig von dieser Arbeit realisiert werden, wird hier nicht

⁸² Ein Bestandteil dieses Konzeptes sollte die ästhetische Gestaltung des Überganges von den Grünflächen zwischen den Liegenschaften an der Bielstrasse zur Karl Mathy-Strasse hin sein.)

richtet. Mit diesen insgesamt 767 Parkplätzen ist der Bedarf pro Wohneinheit gemäss Parkplätzeglement der Stadt Grenchen nicht erfüllt, es fehlen mindestens neun Parkplätze. ⁸³ Doch Probleme verursachen nicht nur die fehlenden sondern auch die bestehenden Parkplätze. Durch die lückenlose Aufreihung der Abstellplätze auf privatem Grund entlang der Karl Mathy-Strasse wird die angestrebte gestalterische Aufwertung des Strassenraumes verunmöglicht. Deshalb ist zeitgleich mit der Strassenraumgestaltung in einem Gesamterschliessungsplan auch eine Neuanordnung der Parkierung aufzuzeigen. Eine Lösung dieses Problems könnte beispielsweise der Bau unterirdischer Einstellhallen zwischen Bielstrasse und Karl Mathy-Strasse sein, welche von der Bielstrasse her erschlossen werden sollten. Damit könnte ein erheblicher Teil des quartierinternen (hausgemachten) Verkehrs von der Karl Mathy-Strasse ferngehalten werden.



Abb. 9: Hier könnten unterirdische Einstellhallen entstehen.

Quelle: Eigene Darstellung (2007) auf der Grundlage des Quartierplanes der Baudirektion Grenchen

⁸³ Gemäss Zonenreglement der Stadt Grenchen (vgl. § 22 und Anhang Nr. 6) würden dem Lingeriz-Quartier maximal sogar 853 Parkplätze, nämlich 1,1 Parkplätze pro Wohneinheit zustehen, das sind also 77 zusätzliche Parklätze. Vgl. http://www.gemeinden-web.ch/gemeinden/grenchen/de/verwaltung/reglemente/welcome.php)

6.3.2 Erste Schritte zur Umsetzung

Ziel: Auf den Strassen im Lingeriz-Quartier gilt Tempo 20. Der Strassenraum ist attraktiv gestaltet und bietet den Quartierbewohnern Möglichkeiten zur Begegnung. Das Quartier verfügt über genügend Parkplätze, die sich, wenn immer möglich und sinnvoll, in unterirdischen Einstellhallen befinden.

Vorgehen:

- 1. Der Gemeinderat (Exekutive) beschliesst, ein architektonisch-städtbauliches Konzept für die Strassenraumgestaltung der Lingeriz- und der Karl Mathy-Strasse zu erstellen und spricht die erforderten Kredite. Die Gemeindeversammlung (Legislative) segnet den Kredit ab. Die Leitung des Projektes zur Erstellung dieses Konzeptes liegt bei einem Architekten. In die Erstellung des Konzeptes einbezogen werden sollten auch Experten vom VCS und des "Netzwerkes Kind und Verkehr". Bei Dieses Netzwerk beschäftigt sich seit Jahren mit kinderfreundlichen Strassengestaltungen und verfügt über einen Pool an ausgewiesenen Fachleuten.
- 2. Das Konzept wird anschliessend den Bewohnern und Liegenschaftseigentümern präsentiert und zur Diskussion gestellt. Dazu sollte es optisch so präsentiert werden, dass es auch Laien einen realistischen Eindruck vermittelt, wie der Strassenraum zukünftig aussehen könnte (z.B. mit Sperrholz-Kulissen von Bäumen, Fahrbahneinengungen etc. im Massstab 1:1)
- Auf der Grundlage dieses Konzeptes entwickelt die Stadt Grenchen (Tiefbauamt) einen Erschliessungsplan für das ganze Quartier und überprüft die Möglichkeiten für unterirdische Einstellhallen. Der Erschliessungsplan wird mit den Liegenschaftseigentümern diskutiert.
- Nach der Überarbeitung wird der Erschliessungsplan von der Bau-, Planungs- und Umweltkommission der Gemeinde und vom Gemeinderat verabschiedet und in das Quartierleitbild integriert.

Einbezug der Liegenschaftseigentümer: Die Umsetzung der Strassenneugestaltung sowie des Erschliessungsplans sollte in Etappen vollzogen werden, weil nicht sicher ist, dass alle betroffenen Liegenschaftseigentümer von Anfang an für die erforderten Investitionen (Ein-

A-77

⁸⁴Vgl. VCS: http://www.vcs-ate.ch/, vgl. Netzwerk Kind und Umwelt: http://www.kindundumwelt.ch/de/index.htm

stellhallen) gewonnen werden können. Der frühzeitige Einbezug der Liegenschaftseigentümer ist entscheidend, erfordert doch die Umsetzung des Erschliessungsplans beträchtliche Investitionen ihrerseits und Kooperation untereinander. Es liegt an der Stadt Grenchen, den Liegenschaftseigentümern aufzuzeigen, dass mit diesem Schlüsselprojekt der Standort Lingeriz wesentlich verbessert, der Wert ihrer Liegenschaften erhöht und eine nachhaltige Lösung für das Problem der fehlenden Parkplätze geschaffen wird. Es könnte von Vorteil sein, sich zuerst an die institutionellen Eigentümer zu wenden, da sie über grössere finanzielle Mittel verfügen als die privaten. Wenn sie mit gutem Beispiel vorangehen, motivieren sie vielleicht andere zur Nachahmung.

Projektorganisation: Eine Projektsteuergruppe unter Leitung eines Architekten wird gegründet, zusammengesetzt aus Stadtplaner, Städtebauer und Beamten des Tiefbauamtes. Zusätzlich werden Fachexperten (VCS, "Netzwerk Kind und Umwelt") beigezogen.

Finanzierung: Die Kosten für das Erarbeiten des Strassenraum-Konzeptes sowie für den Erschliessungsplan übernimmt die Stadt Grenchen. Die Erstellung eines zusätzlichen Angebotes an unterirdischen Autoeinstellplätzen geht zu Lasten der Liegenschaftseigentümer. Die Finanzierung der Aufwertung und Neugestaltung der Strassenräume erfolgt gemäss Praxis der Stadt Grenchen über Perimeterbeiträge der anstossenden Grundeigentümer. Die Höhe der Beiträge kann gestaffelt werden und richtet sich dabei nach dem effektiven Nutzen, welcher den einzelnen Eigentümern erwächst. Im Fall der gestalterischen Aufwertung wird auch die Stadt einen Beitrag leisten.⁸⁵

Kosten: Erstellungskosten pro Platz in einer unterirdischen Einstellhalle ca. Fr. 30 000.--.

Kosten für das Erarbeiten des Strassenraumskonzeptes ca. 15'000.- Fr.

Dauer: Erstellen des Konzeptes: Ein Jahr.

Erstellen des Erschliessungsplans, Mitwirkungsverfahren, öffentliche Planungs-

auflage: Ein Jahr

Etappenweise Umsetzung der Strassenraumgestaltung und des Erschliessungs-

plans: Zwei bis drei Jahre.

6.3.3 Ein bescheideneres Alternativprojekt zur Aufwertung des Strassenraums

Die Realisierung dieses ambitiösen Schlüsselprojektes könnte scheitern, wenn nicht genügend Liegenschaftseigentümer bereit sind, beträchtliche Investitionen zu tätigen.

Aus diesem Grund ist es wichtig, ein bescheideneres Alternativszenario mit verschiedenen Varianten zu entwickeln. Deshalb werden im Folgenden drei Massnahmen in Form von drei

⁸⁵ Dies gemäss Auskunft des Stadtplaners Jürg Iseli vom 16. Juli 2007

•

Varianten vorgeschlagen, um den Verkehr zu beruhigen und die Attraktivität der Strassengestaltung zu erhöhen.

Variante 1: Massnahmen zur Verkehrsberuhigung durch Einengungen

Auf der Lingerizstrasse könnte mit einer Verschiebung einzelner Längsparkfelder auf die andere Strassenseite (Horizontalversatz) der Verkehr verlangsamt werden.

Auf der Karl Mathy-Strasse können punktuelle Einengungen nur an wenigen Stellen vorgenommen werden, weil wegen bestehender Parkfelder auf privatem Grund eine Längsparkierung hier nicht möglich ist.

Hier müssten, dort wo möglich, Einengungselemente (z.B. Poller, Grünrabatten, Rankgerüste) die Strassenflucht optisch gliedern und einengen, ohne die Sicht für Parkierende und Fussgänger zu behindern. Horizontale Einengungen können mit einfachsten Mitteln erreicht werden.

Variante 2: Massnahmen an der Fahrbahn zur Verkehrsberuhigung

Mit Aufpflästerungen im Fahrbahnbereich bei Kreuzungen oder Fussgängerquerungen könnten auf der Karl Mathy-Strasse der Verkehr beruhigt und der Strassenraum gegliedert werden.

Abb. 10: Varianten 1 und 2: Versatz der Längs-Parkplätze, Einengungen, Aufpflästerungen



- ■Versatz der Längs-Parkplätze
 - ♠ Elemente zur punktuellen seitlichen Fahrbahneinengung
 - Aufpflästerung im Fahrbereich
 - "Schwellen" für Fussgängerquerungen

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage des Quartierplanes der Baudirektion Grenchen

Variante 3: Massnahmen zur Belebung des Strassenraumes

Einzelne Elemente einer Begegnungszone könnten zur Verkehrsberuhigung und Strassengestaltung beitragen:

- Velounterstände, Gartenhäuser, Nischen für Abfallcontainer und ähnliches strukturieren den Strassenrand
- Ein Strassencafé beruhigt den Verkehr und belebt den Strassenraum
- Auch Ladenauslagen oder Sitzbänke strukturieren den Strassenrand

Abb. 11: In diesem leerstehenden Gewerberaum an der Karl Mathy-Strasse könnte ein Quartiertreffpunkt mit einem Strassencafé eingerichtet werden.



Quelle: Foto C.P. 2007

Die drei Varianten können auch unabhängig voneinander im Baukastensystem realisiert werden.

Für all diese Varianten gilt: Massnahmen zur Verkehrsberuhigung sind nur dann sinnvoll, wenn sie von Anwohnern und Liegenschaftseigentümern mitgetragen werden, deshalb sind diese in die Planung mit einzubeziehen.

Mögliche Zielkonflikte sind dabei unausweichlich: Der Wunsch nach mehr Parkplätzen steht beispielsweise dem Bedürfnis nach Verkehrsberuhigung entgegen. Hier könnten neue Parkraumkonzepte (z.B. periphere Parkplätze oder Tiefgaragen) den Zielkonflikt auflösen.

Vorgehen:

Die Baudirektion der Stadt Grenchen übernimmt die Planung und Umsetzung.

Kosten: ca. Fr. 30'000.-

6.4 Schlüsselprojekt "Neubauten"

6.4.1 Begründung und Erläuterung

Die bisher unbebaute Parzelle 6272, im Besitz der Stiftung Fondation d'Ebauches der Swatch-Group, umfasst 1.57 Hektar, das sind immerhin 12, 6% der Gesamtfläche des Lingeriz-Quartiers (12,43 Hektar).

Abb. 12: Parzelle 6272



Quelle: Foto C.P. 2007

Es ist damit zu rechnen, dass diese Baulücke früher oder später mit einer Überbauung geschlossen wird. Am östlichen Eingang des Quartiers gelegen wird sie das Gesicht des Lingeriz einmal massgeblich prägen und die Quartierentwicklung wesentlich beeinflussen.

Wünschbar wäre, dass hier einmal eine Überbauung realisiert wird, die neben Wohn- auch Nutzungsraum für die Quartierbevölkerung bietet: Gemeinschaftsräume, Grünraum etc. Wichtig ist also, diese Parzelle als Entwicklungsgebiet zu behandeln und ein attraktives Szenario für die Zukunft zu erarbeiten.

Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen

Parzelle 6272

Parzellen 3622 und 3621

Abb. 13: Ausschnitt aus dem Zonenplan

Quelle: Nutzungszonenplan Stadt Grenchen, Baudirektion, 2003

Zurzeit liegt mehr als die Hälfte der Parzelle 6272 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Für einen investitionswilligen Grundeigentümer ist diese bestehende Nutzungsbeschränkung der Parzelle nicht von Vorteil. Anders für die Stadt Grenchen: mit der Möglichkeit einer späteren Umzonung hält sie ein Pfand in der Hand, mit dem sie Einfluss auf eine wünschenswerte Entwicklung des Gebiets nehmen kann.⁸⁶

Eine Nutzungs- und Bebauungsstudie wird die Grundlage legen für eine wünschenswerte Entwicklung. Dabei wäre es sinnvoll, auch die beiden baufälligen Mehrfamilienhäuser an der Bielstrasse (Parzelle 3622 und 3621) für eine eventuelle Neuüberbauung einzubeziehen (Ersatzneubau). So liesse sich der Quartiereingang attraktiver gestalten.

Solch eine attraktive Überbauung fördert eine bessere soziale Durchmischung im Lingeriz-Quartier, da die neu zu erstellenden Wohnungen neue Mietergruppen anziehen können. Die Realisierung zusätzlicher Dienstleistungs- und Quartierversorgungsangebote in den Neubauten würde den Wohnstandort Linigeriz insgesamt aufwerten.

Die neu erstellten Wohnungen sollten sich an die Wohnbedürfnisse ganz unterschiedlicher Mietergruppen ausrichten: (Patchwork-)Familien, Singles, Alleinerziehender, Paare, Studie-

⁸⁶ Der Sprecher des Grundeigentümers (eine Stiftung der Swatchgruppe) bekundete mir in einem Telefongespräch (7. Mai 2007) das grundsätzliche Interesse, mit der Stadt ins Gespräch zu kommen,

falls eine Umzonung zur Diskussion stehe.

_

render. Für all diese unterschiedlichen Lebensstile braucht es in Zukunft veränderbare und nutzungsneutrale Wohnungs- und Gebäudetypen. (vgl. Gurtner, 2006, S. 2)

Auch die Nachfrage älterer Menschen nach geeigneten, auch altersbetreuten Wohnungen wird zunehmen. Im Jahre 2020 beispielsweise wird es schweizweit über 200'000 geeignete Wohnungen für über achtzigjährige Personen brauchen, das ist ein Drittel mehr als heute. Viele dieser Betagten werden auf altersspezifische Zusatzleistungen angewiesen sein. (vgl. Hauri, 2005, S. 11)

Vor diesem Hintergrund gilt es, das Wohnangebot so ausrichten, dass alterspezifische Gesundheitseinrichtungen und Dienstleistungen (z. Bsp. Spitex) mit familiennahen Zusatzleistungen wie Kindergarten, Horte oder Spielplätze kombiniert werden.

Die zukünftige Nutzungsstruktur einer Überbauung der Parzelle 6272 könnte also so aussehen:

Lingerizstrasse

Lingerizstrasse

Wohnen und Arbeiten

Begegnung und
Gemeinschaft

Gewerbe, Büro und Konsum

Bielstrasse

Abb. 14: Eine mögliche Nutzungsstruktur für Parzelle 6272

ruhiges Wohnen

Wohninsel im grünen Umfeld Miet- und Eigentumswohnungen Vielfältiges Angebot an Wohnungstypen

Versorgung und Dienstleistung

Gesundheitsangebote Beratungsangebote Betreuung für Senioren Verpflegung

Wohnen und Arbeiten

Variable Wohnungsstruktur Junges Zielpublikum Nicht störendes Kleingewerbe Ateliers für Künstler

Urbanes Wohnen

Flexibles Wohnen (2 – 4-Z-Whnungen) Wohnen auf Zeit (Studentisches Wohnen)

Alterswohnen

2-4 Zimmerwohnungen Altersbetreutes Wohnen

Begegnung und Gemeinschaft

Gemeinschaftsräume Raum der Nationen Hort Café

Unterirdische Einstellhallen (Parkplätze) für Anwohner

Gewerbe, Dienstleistung und Konsum

Kleingewerbe Büroflächen Quartierversorgung

Konsum

Grossverteiler

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage des Quartierplanes der Baudirektion Grenchen

6.4.2 Erste Schritte zur Umsetzung

Ziele: Mit einer Neuüberbauung auf der Parzelle 6272 und Ersatzneubauten im östlichen Teil der Bielstrasse wird das Lingeriz-Quartier attraktiv aufgewertet. Ein vielfältiges Wohnungsangebot ist auf zukünftige Mietergruppen ausgerichtet, die Nutzungsstruktur (Quartierversorgung, Serviceleistungen im Altersbereich, Gemeinschaftsräume, Arbeiten und Wohnen etc.) entspricht vorausschaubaren Bedürfnissen.

Vorgehen:

- 1. Stadtplaner und Stadtbaumeister suchen das Gespräch mit dem Grundeigentümer der Parzelle 6272 und mit den beiden Liegenschaftseigentümern der Wohngebäude auf Parzelle 3622 und 3621. Eine Nutzungs- und Bebauungsstudie sowie eine spätere Umzonung wird in Aussicht gestellt. Stadt und Grundeigentümer einigen sich auf ein Vorgehen zur Entwicklung der betroffenen Parzellen.
- 2. Der Gemeinderat (Exekutive) beschliesst, ein Programm für eine Nutzungs- und Bebauungsstudie auszuschreiben und spricht die erforderten Kredite. Die Gemeindeversammlung (Legislative) segnet den Kredit ab.
- 3. In der Ausschreibung werden Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Ziele hinsichtlich der Nutzungs- und Bebauungsstudie umrissen und ein Nutzungsszenario aufgezeigt.⁸⁷. Zwei bis drei interdisziplinäre Planungsteams (aus den Bereichen Städtebau, Raumplanung, Architektur, Ökologie, Soziologie) werden in einer Direkteinladung beauftragt, eine Bebauungs- und Nutzungsstudie zu erstellen.
- Bestandteil des Verfahrens ist eine Zwischenpräsentation gegenüber allen Akteuren.
 Dies erlaubt eine gemeinsame Diskussion der Entwürfe, Anpassungen können in die weiteren Arbeiten einfliessen.
- 5. Eine Fachjury (mit Sachpreis- und Fachpreisrichtern), in der auch die betreffenden Grundeigentümer und potenzielle Investoren vertreten sind, ist für die Auswahl des Siegerprojektes verantwortlich.
- 6. Ein Quartierrat, zusammengesetzt aus Vertretern der Quartierbewohner, der Liegenschaftseigentümer und des Quartiergewerbes begleitet das ganze Vorgehen.
- 7. Die Resultate der Nutzungs- und Bebauungsstudie bilden die Grundlage zur Erarbeitung eines Zonen- und Gestaltungsplans durch die Behörden. Dieser Zonen- und

Gestaltungsplan (mit Sonderbauvorschriften) definiert Art und Mass der angestrebten Nutzungen, die Verteilung und Gliederung der Baukuben, die Gestaltung der Aussenräume und regelt die Art und Weise der Erschliessung.

- 8. Der Gestaltungsplan wird im Anschluss an ein öffentliches Mitwirkungsverfahren von der Bau-, Planungs- und Umweltkommission und vom Gemeinderat beschlossen und vom Kanton (Regierungsrat) genehmigt. Der Gestaltungsplan wird in das Quartierleitbild integriert.
- Die Meilensteine des Projektes (Programmausschreibung, Zwischenpräsentationen, Schlusspräsentation) werden der Öffentlichkeit präsentiert (bspw. in Form einer Ausstellung im Quartier)

Einbezug des Grundeigentümers und der betroffenen Liegenschaftseigentümer: Das Projekt erfordert Einzelverhandlungen mit den betroffenen Eigentümern. Dabei muss es den Behörden gelingen, die langfristigen Perspektiven aufzuzeigen. Die Verhandlungsposition der Stadt den Eigentümern gegenüber ist insofern günstig, weil sie mit der Nutzungs- und bebauungstudie eine Vorinvestition leistet, von der die Eigentümer profitieren. Die in Aussicht gestellte spätere Umzonung der Parzelle 6272 könnte für den betreffenden Grundeigentümer ein massgeblicher Anreiz sein, sich mit der Entwicklung seiner Parzelle zu befassen.

Den Eigentümern der beiden Liegenschaften, die mit einem Neubau ersetzt werden sollen, sollte die Stadt nachweisen, dass ein Ersatzneubau längerfristig eine höhere Rendite erwirtschaftet als eine Totalsanierung.

Projektorganisation: Bildung eines Projektteams aus Vertretern der Baudirektion, des Sozial- und Schulamtes unter der Leitung des Stadtplaners. Die betroffenen Eigentümer werden fallweise in die Gruppe einbezogen.

Finanzierung: Die Stadt Grenchen finanziert das Verfahren. Zu prüfen ist, ob die betroffenen Grundeigentümer sich an den Verfahrenskosten beteiligen.

Kosten: Den zwei bis drei Planungsteams wird eine Pauschale von je Fr. 20'000.- zur Verfügung gestellt. Total ca. Fr. 40'000.- - 60'000.-

Dauer: Vorbereitung und Durchführung der Nutzungs- und Bebauungssstudie: ca. ein Jahr. Verfahren für die Bewilligung des Gestaltungsplans: knapp ein Jahr.

A-86

⁸⁷Die Bebauungs- und Nutzungsstudie muss auch mit dem Quartier-Leitbild verknüpft werden, welches gemäss Zeitplan zu diesem Zeitpunkt bereits bestehen würde (vgl. Kapitel 6.1, Tabelle 21).

7 Schlussbilanz: Zehn allgemeine Thesen zum erfolgreichen Einbezug von Liegenschaftseigentümern in die Entwicklung benachteiligter Quartiere

Zum Schluss dieser Arbeit möchte ich losgelöst vom vorliegenden Fallbeispiel zehn Thesen zum Einbezug von Liegenschaftseigentümern in die Entwicklung benachteiligter Quartiere formulieren:

1. Die erste Voraussetzung für einen erfolgreichen Einbezug der Liegenschaftseigentümer sind vollständige und aktuelle Daten.

Um die Liegenschaftseigentümer ansprechen zu können braucht es zuerst einmal deren aktuelle Adressen. Dies mag banal klingen, doch ist es gar nicht immer so einfach, an diese Adressen zu gelangen. Allfällige von der Gemeinde zur Verfügung gestellte Adress-Listen können schnell veralten, wenn sie nicht laufend nachgeführt werden, wie das Beispiel des Lingeriz-Quartiers zeigte. Oft sind die aktuellen Adressen zwar beim Grundbuchamt oder Steueramt vorhanden, doch aus Gründen des Datenschutzes sind sie selbst für diejenigen Abteilungen der Gemeinde nicht verfügbar, die für die Quartierentwicklung verantwortlich sind.

2. Eine zweite Voraussetzung für den erfolgreichen Einbezug der Liegenschaftseigentümer ist die Kenntnis der jeweiligen Eigentümer-Struktur sowie deren räumliche Verteilung im Quartier.

Aufgrund dieser Kenntnis lässt sich das Vorgehen planen: Befindet sich beispielsweise ein grosser Teil der Liegenschaften in den Händen nur weniger Eigentümer, so kann man sich – zumindest während der ersten Phase der Quartierentwicklung - auf die Zusammenarbeit mit den "Grossen" konzentrieren. Sind die Liegenschaften jedoch auf viele Eigentümer aufgesplittert, dann gilt es, diese Heterogenität und die damit verbundenen unterschiedlichen Motivationslagen zu berücksichtigen. Solche Kenntnis der verschiedenen Eigentümerkategorien und ihrer typischen Handlungsweisen (z.B. Portfolio- oder. Objekt-Orientierung) hilft, die Liegenschaftseigentümer gezielt anzusprechen und sie für die Quartierentwicklung zu motivieren. Die Kenntnisse der räumlichen Verteilung der Liegenschaften wiederum zeigen auf einen Blick, welche raumwirksamen Interventionen mit welchen Eigentümerkategorien koordiniert werden müssen.

3. Als dritte Voraussetzung muss die Gemeinde klar und deutlich ihre Absichten und Ziele der Quartierentwicklung definieren, um die Liegenschaftseigentümer für die Mitarbeit bei der Quartieraufwertung zu gewinnen.

Nur wenn die Gemeinde selber klare Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung eines benachteiligten Quartiers entwickelt wird es ihr gelingen, den weiteren Prozess der Quartier-

entwicklung gezielt zu moderieren. Erst auf dieser Grundlage kann sie den Liegenschaftseigentümern klare Perspektiven vermitteln. Sie muss ihnen aufzeigen, dass eine Quartieraufwertung ohne ihre Mitarbeit nicht gelingen kann, dass eine Quartieraufwertung aber auch in ihrem eigenen Interesse erfolgt, weil eine Standort-Aufwertung sich auch in einer besseren Rendite niederschlagen kann.

4. Eine vierte Voraussetzung für den erfolgreichen Einbezug der Liegenschaftseigentümer schafft die Gemeinde, indem sie die Liegenschaftseigentümer von Anfang an in die Quartierentwicklung einbezieht.

Deshalb sollte die Gemeinde die Liegenschaftseigentümer gezielt zu den vorgesehenen Massnahmen der Quartierentwicklung befragen, wobei diese auch selber allfällige Verbesserungsmassnahmen vorschlagen sollen.

So setzen die Behörden ein erstes konkretes Signal, dass im Quartier etwas geschehen soll und dass ihnen die Meinung und Kooperation der Liegenschaftseigentümer wichtig sind. Diese Wertschätzung durch die Gemeinde darf nicht unterschätzt werden, wie die Erfahrungen im Lingeriz-Quartier zeigten: Die Liegenschaftseigentümer fühlten sich ernst genommen und wurden in ihrer Rolle als wichtige, mitgestaltende Akteure gestärkt.

Gleichzeitig erfährt die Gemeinde, welcher Liegenschaftseigentümer bei welchen Massnahmen kooperationswillig ist und welcher noch überzeugt werden muss.

Der Einbezug der Liegenschaftseigentümer ist mit Kosten verbunden (z.B. für deren Befragung), was bei der Budgetierung einer Quartieraufwertung zu berücksichtigen ist.

5. Eine fünfte Voraussetzung für den erfolgreichen Einbezug der Liegenschaftseigentümer ist das gute Beispiel der Gemeinde, die mit eigenen Investitionen vorangeht.

Es erhöht die Glaubwürdigkeit der Gemeinde, wenn sie auf eigenem Hoheitsgebiet mit gutem Beispiel vorangeht, beispielsweise durch die Aufwertung der öffentlichen Aussenräume, durch die Sanierung gemeindeeigener Liegenschaften oder durch die Finanzierung einer Bebauungs- und Nutzungsstudie für eine Neuüberbauung. So zeigt die Gemeinde, dass es ihr mit der Quartierentwicklung ernst ist und motiviert so die Liegenschaftseigentümer, auch ihrerseits Investitionen zu tätigen.

6. Um die Liegenschaftseigentümer für die Kooperation zu gewinnen muss die Gemeinde ihren (gesetzlichen) Gestaltungsfreiraum ausnutzen und Investitions-Anreize setzen.

Mit konkreten Anreizen kann die Gemeinde die Liegenschaftseigentümer zu Investitionen motivieren: dazu gehören beispielsweise die Erhöhung von Ausnutzungsziffern für Ersatzneubauten oder die Finanzierung eines Konzeptes für eine attraktivere Gestaltung des Wohnumfeldes.

7. Da zu Beginn einer Quartierentwicklung nur selten alle Liegenschaftseigentümer kooperieren, empfiehlt es sich, vorerst Projekte zu entwickeln, die sich auch mit einem Teil der Liegenschaftseigentümer umsetzen lassen. In einer "Politik der kleinen

Schritte", werden vorerst nur Teilprojekte umgesetzt, die sich zu einem späteren Zeitpunkt ausweiten lassen.

So kann beispielsweise vorerst nur ein Teilstück einer Strasse aufgewertet werden, oder es wird halt nur ein Teil der Liegenschaften saniert. Durch diese punktuelle Aufwertung wird vielleicht sichtbar, wie eine Gesamt-Aufwertung des Quartiers aussehen könnte. Erste konkrete Ergebnisse können vielleicht zurückhaltende Liegenschaftseigentümer motivieren, auch bei der Quartierentwicklung mitzumachen. Wichtig ist hier Geduld, denn eine ertragreiche Kooperation zwischen Gemeinde und Liegenschaftseigentümer ist eine langfristige Angelegenheit, die sich über mehrere Jahre erstrecken kann.

8. Der Einbezug der Liegenschaftseigentümer bedingt eine kontinuierliche Kommunikation zwischen Gemeinde und Liegenschaftseigentümern.

Da es sich bei Quartieraufwertungen um längerfristige Projekte handelt, ist eine kontinuierliche Kommunikation zwischen Gemeinde und Liegenschaftseigentümern unverzichtbar. Die Verhandlungen mit den Liegenschaftseigentümern, die Entwicklung einer gemeinsamen Sichtweise und die Suche nach Konsens brauchen Zeit, Ausdauer und Hartnäckigkeit von beiden Seiten. Nur so kann eine Vertrauensbasis zwischen Liegenschaftseigentümern und Gemeinde aufgebaut werden. Es liegt in der Verantwortung der Gemeinde, diese Kommunikation zu initiieren und professionell zu gestalten.

9. Die Selbstorganisation der Liegenschaftseigentümer fördert und erleichtert die Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

Der Zusammenschluss der Liegenschaftseigentümer zu einer Interessensgemeinschaft soll ihre partikularen Interessen vereinheitlichen, so dass sie ihre Anliegen an die Quartierentwicklung wirksamer gegenüber der Gemeinde vertreten können. Die Gemeinde dagegen erhält einen klaren Ansprechpartner, was die Verhandlungsführung erleichtert.

10. Ein von Liegenschaftseigentümern, Behörden und Quartierbewohnern gemeinsam erarbeitetes Leitbild zur Quartierentwicklung verpflichtet auch die Liegenschaftseigentümer, ihren Beitrag zur Quartieraufwertung zu leisten.

Ein gemeinsames Leitbild schafft Orientierung für eine längerfristige und nachhaltige Quartierentwicklung für alle Beteiligten. Dieses Leitbild ist ein Vertrag, in dem Rechte und Selbstverpflichtungen aller Akteure, auch der Liegenschaftseigentümer, verbindlich geregelt sind.

Schlusswort

Das Lingeriz ist ein Quartier im Aufbruch. Wie die Quartier-Entwicklung längerfristig aussehen wird, das weiss heute noch niemand. In einem spannenden, partizipativen Prozess müssen Gemeinde, Bewohner und Liegenschaftseigentümer gemeinsam die Zukunft ihres Quartiers planen. Das wird nicht ohne schmerzliche Kompromisse auf allen Seiten geschehen.

Als Aussenstehende, der das Lingeriz im Rahmen dieser Arbeit durchaus ans Herz gewachsen ist, möchte ich gerne diese Arbeit beschliessen mit einer ganz unwissenschaftlichen persönlichen Vision:

Das Lingeriz hat sich zu einem Wohnquartier entwickelt, das attraktive Wohnangebote für unterschiedliche Zielgruppen bereitstellt. Neben den bereits im Quartier vertretenen Bevölkerungsgruppen sind vermehrt junge Schweizerfamilien, junge Paare und Fachhochschulstudierende aus den benachbarten Städten Solothurn und Biel ins Quartier gezogen. Sie alle profitieren nicht nur vom günstigen und zentrumsnahen Wohnraumangebot, sondern auch von der kulturellen und ethnischen Vielfalt.

Sie alle leben in renovierten Wohnungen in einem attraktiven und kinderfreundlichen Wohnumfeld. Die Quartierstrassen sind als Begegnungszonen gestaltet. Die Grünräume zwischen den Häusern sind ökologisch aufgewertet und mit einheimischen Gehölzen bepflanzt. Sie bieten Nischen mit Bänken, wo man gerne verweilt. Das Quartier ermöglicht Erwachsenen, Kindern und Jugendlichen, sich in öffentlichen Begegnungsräumen zu treffen. Eine attraktive Neuüberbauung auf der Parzelle 6272 bietet der Quartierbevölkerung ein Café und einen Quartierladen. Ältere Menschen profitieren vom betreuten Alterswohnen und von einer auf sie zugeschnittenen Infrastruktur (Apotheke, Gesundheitseinrichtungen), Familien schätzen den Kinderhort und die ausserschulische Betreuung ihrer Kinder während der Freizeit. Die Jugendlichen sind froh um ihren eigenen Treffpunkt, ausländische Mütter besuchen regelmässig den "Table Femmes" wo sie nicht nur Unterstützung in ihrem Alltag erhalten sondern auch neue Kontakte knüpfen können.

8 Literatur

Atteslander, P. (1995): Methoden der empirischen Sozialforschung, de Gruyter Verlag, Berlin, New York, 8. bearb. Auflage

Bundesamt für Wohnungswesen/ Berner Fachhochschule (2001): Soziale Integration im Wohnbereich. Ein Forschungsprojekt des Bundesamtes für Wohnungswesen. Zusammenfassung der Forschungsberichte, www.bwo.admin.ch/de/forsch/ffr_04.htm, abgerufen am 10. Juni 2007

Bundesamt für Wohnungswesen (2001): Soziale Integration im Wohnbereich. Ein Forschungsprojekt des Bundesamtes für Wohnungswesen,

http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,lnJ6lzdelp96km56VlWRtnZ1OqdayYLGH4crdzYam3aiFfm2qsGym162epYbg2c_JjKbNoKOn6A--, abgerufen am 15. Mai 2007

Bundesamt für Wohnungswesen (2003): Die Renovation der Miet- und Eigentümerwohnungen in der Schweiz 2001 – 2003, Ergebnisse der Mietpreis-Strukturerhebung, www.bwo.admin.ch/aktuell/00176/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,lnp6l0NTU04 212Z6ln1acy4Zn4Z2qZp, abgerufen am 28. April 2007

Bundesamt für Wohnungswesen (2005): Quartierentwicklung in mittelgrossen Städten. Zusammenfassung des Schlussberichtes, Lausanne,

http://www.bwo.admin.ch/suchen/index.html?keywords=Quartierentwicklung&go_search=Suchen&lang=de; abgerufen am 26. Dezember 2006

Bundesamt für Wohnungswesen/econcept (2006): Evaluation "Birch". Projektphase III: Evaluation 3. Projektjahr. Gesamtbetrachtung über drei Projektjahre, <u>www.quartierarbeitsh.ch/quartier/birch/534_be_evaluationsbericht2005_def.pdf</u>; abgerufen am 23. Dezember 2006

Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (2003): Strategien für die Soziale Stadt. Erfahrungen und Perspektiven – Umsetzung des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt. Endbericht der bundesweiten Programmleitung, Berlin

Drum, M (1981): Hinterhöfe – Gartenhöfe in gründerzeitlicher Blockbebauung, in: Informationen zur Raumentwicklung 7,8/1981, zitiert in: Institut für Raumentwicklung IRAP (2005): Wohnumfeldverbesserung – Strukturierungsstudie im Auftrag des BWO, Rapperswil,

http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00108/index.html?lang=de, abgerufen am 10. Mai 2007

Duss, A.; Inderbitzin, J.; Wandeler, M. (2004): Nachhaltige Quartierentwicklung BaLaLuz, Schlussbericht Quartier BaBel Phase 1, http://www.empa-ren.ch/ren/Projekte_Umwelt/Pdf%20Umwlt/Bericht_LU.pdf, abgerufen 23. Dezember 2006

Econcept/FHBB (2002): Neubauen statt Sanieren? www.bfe.admin.ch/php/modules/publikationen/stream.php?extlang=de&name=de_13146592 5.pdf; abgerufen am 23. Dezember 2006

Eidgenössische Ausländerkommission EKA (Hrsg.) (2005): Integration und Habitat, Lebensqualität in benachteiligten Quartieren verbessern: Skizzen, Thesen, Portraits – ein anwendungsorientiertes Dossier, Materialien zur Integrationspolitik, Bern

Farago, P.; Hager, A.; Panchaud, Ch. (1993): Verhalten der Investoren auf dem Wohnungsimmobilenmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 54, Bern

Flick, U et alt. (1991): Handbuch qualitative Sozialforschung, Psychologie Verlags Union, München

Gerber, A. (2005): Lebensqualität in benachteiligten Quartieren, in: Eidgenössische Ausländerkommission EKA (Hrsg.): Integration und Habitat, Lebensqualität in benachteiligten Quartieren verbessern: Skizzen, Thesen, Portraits – ein anwendungsorientiertes Dossier, Materialien zur Integrationspolitik, Bern, S. 8-16

Gerhardt, U. (1991): Typenbildung, in: Flick, U et alt. (1991): Handbuch qualitative Sozialforschung, Psychologie Verlags Union, München, S. 435 - 445

Gurtner, P. (2006): Der Wandel der Wohnungsbedürfnisse und seine Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft, Referat an der ETH Zürich vom 23. März 2006, http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00186/index.html?lang=de abgerufen am 7. Juli 2007

Hauri, Ernst (2005): Für wen planen? in: Wohnen 4/2005, S. 10-12, http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00106/00186/index.html?lang=de; abgerufen am 24. Mai 2006

Häussermann, H.; Siebel, W. (2004): Stadtsoziologie. Eine Einführung. Campus Verlag, Frankfurt/New York

HSA Hochschule für Soziale Arbeit Luzern (Juli 2007), Schlussbericht "Läbigs Lingeriz" zu Handen der Stadt Grenchen, unveröffentlichter Bericht

Hübschle, J.; Herbst, M.; Eckerle, K. (1984): Investorenverhalten auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt, Schriftenreihe Wohnungswesen Band 31, Bern

Institut für Raumentwicklung IRAP (2005), Wohnumfeldverbesserung. Strukturierungsstudie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen,

<u>www.bwo.admin.ch/aktuell/00176/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,lnJ6lzdelp96km56VlWVpm5tOqdayYL</u>, abgerufen am 29. März 2007

Kanton Solothurn, Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen Richtplanung (2006): Raumbeobachtung im Kanton Solothurn, Februar 2006, http://www.so.ch/de/data/pdf/bjd/barpa/bericht text.pdf, abgerufen am 2. Januar 2007

Kluge, S. (2000): Empirisch begründete Typenbildung in der qualitativen Sozialforschung (20 Absätze). Forum Qualitative Sozialforschung/Forum: Qualitative Social Research (Online Journal), 1 (1), Art. 14g. http://www.qualitative-research.net/fqs-texte/1-00/1-00kluge-d.htm; abgerufen am 29. April 2007

Ley, A.; Weitz, L. (Hrsg.) (2003): Praxis Bürgerbeteiligung. Ein Methodenhandbuch. Arbeitshilfen für Selbsthilfe- und Bürgerinitiativen Nr. 30, Verlag Stiftung Mitarbeit, Bonn

Mayering, Philipp (1991): Analyseverfahren erhobener Daten, in: Flick, U. et alt. (1991): Handbuch qualitative Sozialforschung, Psychologie Verlags Union, München, S. 209-213

Peter, C. (2005): Die Quartieranalyse Kappelerhof aus der Sicht der soziokulturellen Animation, in: SozialAktuell. Die Fachzeitschrift für Sozialarbeit, Sozialpädagogik, Soziokulturelle Animation, Nr. 11, 11. Juni, 37. Jhg., Hrsg. Schweizerischer Berufsverband Soziale Arbeit SBS/ASPAS, S. 9-12

Polizeidepartement Stadt Zürich (Mai 2004): Projekt Langstrasse PLUS, Bericht 2003 bis März 2004, http://www.stadt-zuerich.ch/internet/pd/ls/home/publ.ParagraphContainerList.
ParagraphContainer0.ParagraphList.0018.File.pdf/Bericht_Langstrasse_2004.pdf, abgerufen am 28. Dezember 2006

Sauter, D.; Hüttenmoser, M. (2006): Integrationspotenziale im öffentlichen Raum urbaner Wohnquartiere, Forschungsprojekt durchgeführt im Rahmen des Nationalen Forschungsprogramms "Integration und Ausschluss" (NFP51). Mit Unterstützung des Bundesamtes für Sport, BASPO, Magglingen. Zürich, Zusammenfassung der Ergebnisse, http://www.kindundumwelt.ch/de/files/NFP51MOSchlusszusammenfassung.pdf; abgerufen am 30. Juni 2007

Schilling, R.; Scherer O. (1991): Die Erneuerung von Grosssiedlungen. Beispiele und Empfehlungen. Schriftenreihe Wohnungswesen, Bern

Scholl, B. (2003): Unterrichtsunterlagen Nachdiplomkurs "Entscheidungsfaktor Raum" (2003-2004, Modul Raumplanung, ETH Zürich;

<u>www.isl.unikarlsruhe.de/module/uebersicht/uebersicht.html</u>; abgerufen am 17. Mai 2004; ergänzt durch Unterrichtsnotizen

Schuler, M.; Dessemontet, P.; Joye, D. (2005): Die Raumgliederung der Schweiz, Bundesamt für Statistik, Neuenburg

Stadt Aarau (Hrsg.) (2006): "allons-y Telli". Quartierentwicklung "mittlere Telli" in der Stadt Aarau. Erfahrungsbericht 2001 – 2006, September 2006, http://www.telliguartier.ch/PDF/Erfahrungsbericht.pdf, abgerufen am 23. Dezember 2006

Stadt Baden (2004): Bericht Quartieranalyse Kappelerhof; http://www.baden.ch/xml 1/internet/de/application/d1/d1210/f464.cfm: abgerufen am 2. Februar 2007

Stadt Baden (2006): Bericht Quartieranalyse Meierhof, http://www.baden.ch/xml 1/internet/de/application/d1/d1210/f464.cfm, abgerufen am 2. Februar 2007

Stadt Grenchen, Baudirektion (2003): Bauklassenplan vom 1. Juli 2003

Stadt Grenchen, Baudirektion (2003): Nutzungszonenplan vom 1. Juli 2003

Stadt Grenchen, Zonenreglement vom 2. Juli 2002, http://www.gemeinden-web.ch/gemeinden/grenchen/de/verwaltung/reglemente/welcome.php, abgerufen am 29. Mai 2007

Stadt Zürich (November 2005): Lebensqualität in allen Quartieren. Bericht über den Legislaturschwerpunkt "Lebensqualität in allen Quartieren" 2002-2006, http://www.stadt-zuerich.ch/internet/stez/ste/home/Quartierentwicklung/quartierentwicklung.
ParagraphContainerList.ParagraphContainer1.ParagraphList.0004.File.pdf/stez-schlussbericht | Jezember 2006

Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau (Hrsg.) (April 2005): Schwamendingen. Städtebauliches Leitbild, Zürich

Stadt Zürich, Hochbaudepartement, Amt für Städtebau (Hrsg.) (Mai 2005): Letzi. Grundsätze für die Gebietsentwicklung, Zürich

Steiner, M./Kaufmann, P. (2002): Basel-/Bernstrasse: Strategien zur Bewirtschaftung von Wohnbauten. Projektarbeit an der Hochschule für Wirtschaft Luzern, Institut für Betriebs- und Regionalökonomie (IBR), unveröffentlicht

Steyaert, St.; Lisoir, H.; Nentwich, M. (Hrsg.) (2006): Leitfaden partizipativer Verfahren. Ein Handbuch für die Praxis, Brüssel/Wien September 2005/Februar 2006, www.kbs-frb.be – www.viwta.be – www.oeaw.ac.at, abgerufen am 4. Juli 2007

Wezemael, J.E.V. (2005): Investieren im Bestand. Eine handlungstheoretische Analyse der Erhalts- und Entwicklungsstrategien von Wohnbau-Investoren in der Schweiz, Publikation der Ostschweizerischen Geografischen Gesellschaft, Neue Folge, Heft 8, St. Gallen

Willener, Alex (2005): Projekt BaBeL-Kids. Ein Umsetzungsbaustein des Projektes BaBeL, nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse. Jahresbericht 2005, Luzern

Windisch, Roman (2004): Schweizerische Industriestädte im Strukturwandel zwischen 1970 und 2000. Diplomarbeit am Geografischen Institut der Universität Zürich, unter: soto-mo.geo.unizh.ch/research/masters/msc_windisch.pdf, abgerufen am 2. Januar 2007

Links:

Bundesamt für Raumentwicklung, Modellvorhaben: http://www.ag.ch/raumentwicklung/de/pub/aktuell/agglomerationen/agglomerationspolitik_bund/modellvorhaben.php)

Bundesamt für Umwelt et alt.: "Aktionstage Wahre Werte 16./17. Mai 2008": www.aktionstag.ch

Eidgenössische Ausländerkommission, Unterstützung des Vereins "Granges Mélanges": http://www.eka-cfe.ch/d/if_projekte.asp?Jahr=%25&Kanton=SO&Schwerpunkt=%25)

Fachhochschule Nordwestschweiz, Institut "Energie am Bau": http://www.fhnw.ch/habg/iebau/afue/gruppe-bau/afue-bau#naqu

Grenchner Wohntage:

http://www.bwo.admin.ch/wohntage/index.html?lang=de

Kanton Solothurn, angepasstes Förderprogramm für energetische Massnahmen bei Gebäuden: www.energie.so.ch

Netzwerk Kind und Umwelt: http://kindundumwelt.ch/de/index.htm

Regionalplanung im Raume Grenchen – Büren, Energieberatungsstelle: http://www.regiongb.ch/energieberatung.php

Stiftung Domicil, Zürich: www.domicilwohnen.ch.

Stiftung Klimarappen: www.stiftungklimarappen.ch

Verkehrs-Club der Schweiz: http://www.vcs-ate.ch/

Verein Immocheck-Check Biel: http://www.immo-check.ch/

Zeitungsartikel

Neue Luzerner Zeitung vom 17. April 2007

Gespräche

- Barbey Claude, Stadtbaumeister, Stadt Grenchen, 16. Februar 2007
- Berger Heidi, dipl. Architektin ETH, 25. Juni 2007
- Boner Kurt, Sozialdirektion Grenchen, 16. Februar 2007
- de Min Daniele, Integrationsbeauftragter Stadt Aarau, 11. Mai 2007
- Eberle Orlando, Mitarbeiter Stadtentwicklung Zürich, 30. April 2007
- Inderbitzin Jürg, Projektleiter Nachhaltige Quartierentwicklung BaBeL (Basel-Bernstrasse Luzern), 6. Dezember 2006
- Iseli Jürg, Stadtplaner, Stadt Grenchen, 16. Februar 2007 und 11. Juni 2007
- Müller Renato, Verwalter Bürgergemeinde Grenchen, 7. August 2007
- Rudolf Yvonne, dipl. Architektin ETH, Galli & Rudolf Architekten Zürich, 16. Februar 2007 und 5. Juni 2007
- Steiner Tom, Bauingenieur, 30. April 2007
- Wendland Daniela, Mitarbeiterin Stadtentwicklung Zürich, 8. Mai 2007
- Vieli Rolf, Projektleiter "Langstrasse plus", 21. Mai 2007

9 Anhang

Anhang I: Raster zur Groberhebung des Sanierungsbedarfs

Anhang II: Brief an die Liegenschaftseigentümer vom 14. Februar 2007

Anhang III: Leitfaden zur Befragung der Liegenschaftseigentümer

Anhang IV: Brief an die Liegenschaftseigentümer vom 17. April 2007

Anhang I

Raster zur Groberhebung des Sanierungsbedarfs am 30. April 2007

Zustand der Fenster

- Sind sie erneuert worden?
- Weisen sie eine Isolierverglasung auf?

Zustand Fassade

- Ist sie erneuert worden?
- Sind Schäden an der Fassade sichtbar?
- Sind Spuren sichtbar, die auf Feuchtigkeitsschäden schliessen lassen?

Zustand Hauseingang

- Zustand des Treppenhauses (visueller Eindruck und Schäden)
- Zustand des Eingangsbereichs (visueller Eindruck und Schäden)

Zustand Dach

- Ist eine Wärmedämmung des Daches sichtbar?
- Sind Schäden am Dach sichtbar?
- Sind Schäden an der Fassade sichtbar, die auf ein beschädigtes Dach schliessen lassen?

Umgebung

- Ist die Umgebung des Hauses gepflegt?
- Trägt sie Zeichen der persönlichen Aneignung durch die BewohnerInnen (individuelle Gestaltung oder Nutzung)

Ergänzungen

Befragung zufällig angetroffener Hausbewohner zum Zustand der Wohnungen

- Sind die Wohnungen in letzter Zeit renoviert worden, wenn ja, was (Pinselrenovation, Erneuerung Küche/Bad, Umbau)?
- Zustand der Küche, Zustand der Nasszellen?

Anhang II

Brief an die Liegenschaftseigentümer vom 14. Februar 2007

Stadt Grenchen

Baudirektion

Sachbearbeiter:

Telefon-Direktwahl: Zeichen: 032 654 67 40

J.Iseli

Datum:

14. Februar 2007

An Eigentümer und Immobilienverwaltungen im Quartier Lingeriz in Grenchen

Betrifft: Quartierentwicklung "Läbigs Lingeriz" / Befragung der Liegenschaftseigentümer

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben schon davon gehört: das Quartier Lingeriz in Grenchen soll gesamtheitlich aufgewertet werden. Dazu hat die Stadt Grenchen das Projekt "Läbigs Lingeriz" lanciert. Mit diesem Projekt will die Stadt gemeinsam mit Eigentümern und Bewohner/innen das Zusammenleben im Lingeriz Quartier fördern und das Image verbessern. Diese Ziele sollen mit baulichen und gesellschaftlichen Massnahmen erreicht werden.

Verantwortlich für das Projekt ist eine Projektgruppe unter der Leitung der Hochschule für Soziale Arbeit HSA Luzern. Projektkoordinatorin und Ansprechpartnerin bei der Stadt ist die Baudirektion. Als Mitglied der Projektgruppe vertritt Herr Friedrich Affolter, Seestrasse 2 in Spiez, die Interessen der Eigentürmerschaft.

Die Hochschule für soziale Arbeit führt in einem ersten Schritt eine Quartieranalyse durch. In dieser Analyse soll nicht nur die Quartierbevölkerung sondern auch Ihre Sicht als Liegenschaftseigentümer einbezogen werden.

Mit einer mündlichen Befragung möchten wir mehr über Ihre Einschätzung zur Situation, Ihre Anliegen und Probleme, aber auch über Ihre Zukunftsperspektiven im Hinblick auf das Lingeriz Quartier erfahren. Wir möchten gleichzeitig abklären, welche Möglichkeiten Sie haben, bei späteren baulichen und gesellschaftlichen Massnahmen mitzuarbeiten und sich zu engagieren.

Die Befragung wird von Colette Peter (HSA Luzern) durchgeführt. Bereits jetzt sichern wir Ihnen zu, dass wie bei allen wissenschaftlichen Befragungen die Ergebnisse anonymisiert ausgewertet und kommuniziert werden. Colette Peter wird sich erlauben, Sie in den nächsten Tagen telefonisch zu kontaktieren, um Sie anzufragen, ob Sie sich für ein Interview von 35 - max. 40 Minuten zur Verfügung stellen. Selbstverständlich werden alle befragten Liegenschaftseigentümer über die Befragungsergebnisse orientiert.

Im Interesse, gemeinsam die angestrebten Verbesserungen im Quartier und damit ein besseres Image zu erreichen, freuen wir uns, wenn Sie sich an der Befragung beteiligen.

Bei Fragen steht Ihnen gerne zur Verfügung: Frau Colette Peter HSA Luzern Werftstrasse 1, 6003 Luzern Tel: 041 367 48 44 / E-Mail: cpeter@hsa.fhz.ch

Dammstrasse 14 Postfach 947 2540 Grenchen Telefon 032 654 67 67 Fax 032 654 67 69 E-Mail baudirektion@grenchen.ch

Wir danken bereits jetzt für Ihre Bereitschaft und grüssen Sie freundlich

Hochschule für Soziale Arbeit

Baudirektion Grenchen

Dozentin / Projektleiterin

C. Peter

Colette Peter, lic. phil.I

Der Stadtbaumeister

. Barbey

Kopie:

Friedrich Affolter, Seestrasse 2, 3700 Spiez

SBM

PL

Α

Anhang III

Quartierentwicklung Lingeriz

Fragebogen zur Befragung der Liegenschaftseigentümer

Einleitung:

- Vorstellen
- Kontext und Ziele der Befragung erläutern
- Dauer des Interviews
- Umgang mit Daten

I. Kernfrage: Beziehungsdichte, Beurteilung des Quartiers, Einschätzungen zur Zukunft des Standortes

1.1 Beziehungsdichte und Nähe zum Quartier

Als erste Frage interessiert mich, wie gut kennen Sie das Quartier kennen? (Weit weg? Seit Jahren? Erst seit kurzer Zeit? Sind Sie häufig dort? Oder hin und wieder?). Wie vertraut ist Ihnen das Quartier Lingeriz?

Stützfrage: Wenn Sie es auf einer Skala angeben müssten, wie gut kennen Sie das Quartier?

- o Sehr gut
- o Gut
- o mittel
- o Eher nicht so gut
- o Gar nicht gut

1.2 Wahrnehmung und Beurteilung des Quartiers

Was ist ihrer Meinung nach das Lingeriz für ein Quartier? (Falls wenige Kenntnisse: welches Bild/Vorstellungen haben Sie vom Quartier?)

Was finden Sie am Quartier positiv?

Was finden Sie eher negativ?

Gibt es Ihrer Meinung nach besondere Probleme im Quartier?

Was müsste sich ändern, damit diese Probleme gelöst werden können? (eigener Beitrag, Beitrag Stadt, andere)

1.3 Einschätzungen des Zukunftspotenzials

Wie beurteilen Sie die Zukunft? Wie wird sich Ihrer Meinung nach das Quartier in den nächsten Jahren entwickeln?

Stützfragen:

- Wo liegt das Potenzial im Quartier?
- Was erwarten Sie im Hinblick auf:
 - o die allgemeine Entwicklung?
 - o Bevölkerungsstruktur?
 - o Mieterentwicklung?
 - o Renditeentwicklung Liegenschaft?
 - o Bauliche Veränderungen?
 - o Anderes

1.4 Beurteilung des Standortes

Jetzt haben wir über positive und negative Aspekte gesprochen, über Ihre Einschätzungen zur Zukunft, zum Schluss interessiert mich, wie Sie vor diesem Hintergrund als Liegenschaftseigentümer den Kontext beurteilen, dass heisst den Standort, wo ihre Liegenschaft steht.

Was ist das für ein Standort für Investoren/Liegenschaftseigentümer? Welche Rolle spielt Grenchen für einen Liegenschaftseigentümer?

Wenn Sie zuerst den Standort *Grenchen* auf einer Skala angeben müssten: Wie beurteilen Sie ganz allgemein den Standort Grenchen für Ihre Immobilien/für Investoren?

- O Sehr gut
- O Gut
- O Mittel
- O Nicht so gut
- O Schlecht

Wenn Sie den Standort *Lingeriz* auf einer Skala angeben müssten: Welche Beurteilung würde das Lingeriz Ihrer Meinung nach erhalten?

- O Sehr gut
- O Gut
- O Mittel
- O Nicht so gut
- O Schlecht

II. Kernfrage: Fragen zur eigenen Liegenschaft (Zuständigkeit, Mieter, Probleme, Renditen, statistische Angaben)

Sie haben nun die Lage und Kontext ihrer Liegenschaft geschildert, so dass ich mir ein Bild des Umfeldes machen kann. Gerne möchte ich jetzt auf ihre Liegenschaft im Lingeriz zu sprechen kommen.

2.1 Bewirtschaftung Mieter, Mieterzusammensetzung, Kenntnisse Mieterverhältnisse Vermietungsprobleme, andere Konflikte

Wer ist zuständig für die Vermietung in Ihrer Liegenschaft? (selber verwaltet, Verwaltung, Familienmitglied etc.)?

Wer wohnt in Ihrer Liegenschaft? (Mieterzusammensetzung)

Sind Sie mit besonderen Problemen konfrontiert, bspw. Vermietungsprobleme (Leerbestand, nicht anvisierte Zielgruppe) Was unternehmen sie dagegen?

Hatten Sie auch schon Kontakt mit ihren Mietern? Kennen Sie sie persönlich?

Sind ihnen besondere Probleme der Mieter oder unter den Mietern bekannt? (Konflikte, untereinander, mit Hausabwart, ausstehende Mieten) Wenn ja welche? Was müsste dagegen unternommen werden?

2.2 Rendite, Renditenhöhe, Zufriedenheit mit Rendite

Eine zentrale Frage für Liegenschaftseigentümer/Investoren ist die Frage nach der Rendite. Wie sieht das bei Ihrer Liegenschaft aus?

Wenn Sie es auf einer Skala angeben müssten wie hoch die Rendite ist, die Sie mit Ihrer Liegenschaft erzielen, wo würden Sie sich eintragen?

- O hoch
- O mittel
- O tief
- O anders, nämlich:

Wie steht es mit der Zufriedenheit mit der erzielten Rendite?

- O Sehr zufrieden
- O Zufrieden
- O eher unzufrieden
- O unzufrieden

2.3 Angaben zu Wohnungszahl, Zustand der Liegenschaft, nötige Investitionen

Gerne hätte ich noch einige statistische Angaben zur Zahl der Wohnungen und zu jetzigen Zustand Ihrer Liegenschaft

Wie alt ist ihre Liegenschaft?

Seit wie lange besitzen Sie die Liegenschaft?

Wie kamen Sie zur Liegenschaft, weshalb haben Sie die Liegenschaft erworben?

Wohnungsanzahl und -typen, Wohnungsschlüssel,

Wie viele Wohnungseinheiten besitzt Ihre Liegenschaft? (Anzahl Zimmer, Zimmergrössen, Wohnungsschlüssel = Verteilung verschiedener Wohnungsgrössen in der Liegenschaft)

Zustand der Liegenschaft

In welchem Zustand befindet sich die Liegenschaft im Hinblick auf

die bauliche Substanz: o sehr gut o gut o nicht so gut o schlecht die Energieeffizienz: o sehr gut o gut o nicht so gut o schlecht den Ausbaustandard: o sehr gut o gut o nicht so gut o schlecht die Umgebung*: o sehr gut o gut o nicht so gut o schlecht

Anderes:

Bewertung anhand folgender Optionen:

- o In sehr gutem Zustand
- o In gutem Zustande
- o In eher nicht so guten Zustand
- In schlechtem Zustand

Begründung?

Nötige Investitionen

In welchem dieser Bereich erachten Sie bei Ihrer Liegenschaft in nächster Zeit Investitionen als nötig? Weshalb und zu welchem Zeitpunkt?

Warum nicht?

III. Kernfrage: Investitionsverhalten und Investitionsabsichten in Zukunft

3.1 Investitionsziele und -verhalten

Ich möchte an die letzte Frage anknüpfen und generell auf Ihre Ziele, die sie mit der Liegenschaft verfolgen zu sprechen kommen. Welches sind für Sie die wichtigsten Ziele, die sie mit

^{*} auf Liegenschaftsgrundstück

Ihrer Liegenschaft verbinden? (Werterhaltungs-, Wertsteigerungsstrategie). Werden Sie das Objekt in nächster Zeit abstossen, oder weiterentwickeln?

In der Fachliteratur wird teilt man das Verhalten von Investoren nach verschiedenen Kriterien ein, nämlich: ...

- O Unterhalten (Instandhalten, Instandsetzung)
- O Erneuern (Anpassen, umbauen, Erweitern)
- O Ersetzen
- O Abwarten
- O Verkaufen

Wo ordnen Sie sich ein?

Unter welcher Voraussetzung würden Sie Ihre Strategie wie ändern? (Erhöhung der Ausnutzungsziffern, Ersatzneubauten etc.)

3.2 Geplante Investitionen

Haben Sie für die nächste Zeit Investitionen in Ihrer Liegenschaft geplant? Wenn ja welche und warum?

IV. Kernfrage: Quartier- und Stadtbezogene Investitionsabsichten und bereitschaft

Wie Sie wissen, hat die Stadt Grenchen die Absicht, das Quartier Lingeriz aufzuwerten. Dazu sind verschiedene Massnahmen geplant. Vor diesem Hintergrund wäre interessant zu wissen, unter welchen Voraussetzungen/Bedingungen Sie bereit wären, in die Liegenschaft zu investieren? Welche Investitionen?

Gäbe es andere Massnahmen seitens der Stadt, der Sie zum investieren veranlassen würde? Wenn ja welche?

Im Zusammenhang mit der laufenden Quartierentwicklung hat sich die Stadt bereits einige Gedanken gemacht, was zur Aufwertung des Quartiers beitragen könnte, um den Wohnstandort attraktiver zu machen.

Gerne würde ich von Ihnen hören, wie Sie als Liegenschaftseigentümer dieser Massnahmen beurteilen:

Stilles Gewerbe im Quartier?	o sehr gut?	o gut	o nicht so gut	o schlecht
Quartiertreff einrichten	o sehr gut	o gut	o nicht so gut	o schlecht
Mehr Parkplätze erstellen	o sehr gut	o gut	o nicht so gut	o schlecht
Wohnumfeld aufwerten*	o sehr gut	o gut	o nicht so gut	o schlecht
Begegnungszone schaffen	o sehr gut	o gut	o nicht so gut	o schlecht
Ausnützungsziffern erhöhen	o sehr gut	o gut	o nicht so gut	o schlecht
Verdichten (bspw.				
Hochhäuser)	o sehr gut	o gut	o nicht so gut	o schlecht
Imagekampagne lancieren?	o sehr gut	o gut	o nicht so gut	o schlecht
Andere?				

^{*} im Sinne von Wohnpark Lingeriz

V. Kernfrage: Erwartungen Quartierentwicklung und eigener Beitrag an die Quartierentwicklung

5.1 Erwartungen an den Quartierentwicklungsprozess

Welche Erwartungen haben Sie an den bevorstehenden Quartierentwicklungsprozess?

5.2. Bereitschaft zur Mitarbeit

Sind Sie grundsätzlich bereit, bei der Quartierentwicklung einen Beitrag zu leisten, sei es finanzieller oder anderer Art?

Welchen Beitrag könnten Sie von Ihrer Seite her leisten? (bei der Liegenschaft selber, im Wohnumfeld etc.)

Welche Unterstützung seitens der Behörden wäre für sie dabei wichtig?

8. Ergänzungen

Gibt es einen wesentlichen Punkt, den ich nicht angesprochen habe, der Ihnen aber wichtig erscheint?

Colette Peter, 27. Februar 2007

Anhang IV

Brief an die Liegenschaftseigentümer vom 17. April 2007: Einladung zum Workshop

Stadt Grenchen

Baudirektion

A-Post

Sachbearbeiter: Telefon-Direktwahl: J. Iseli 032 654 67 40

Zeichen: Datum:

is 17. April 2007 An die

Eigentümer und Immobilienverwaltungen im Quartier Lingeriz

Betrifft: Quartierentwicklung "Läbigs Lingeriz" / Ergebnisse der Befragung der Liegenschaftseigentümer und Diskussion möglicher Massnahmen / Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Quartierentwicklung Lingeriz wurden 20 repräsentativ ausgewählte Liegenschaftseigentümer zur Situation im Lingeriz eingehend befragt. Im Zentrum der Befragungen standen die Fragen nach Anliegen und Problemstellungen der Eigentümer sowie deren Stellungnahme zu möglichen Massnahmen zur Verbesserung der Situation.

Inzwischen liegen die Ergebnisse vor. Sie werden die Grundlage für die nächsten Schritte im Projekt bilden.

Zuvor möchten wir Sie einladen, um die Ergebnisse zu präsentieren und gemeinsam zu diskutieren. Weiter stellen Ihnen die Behörden mögliche Massnahmen vor, um die Situation im Lingerizquartier zu verbessern.

Die Veranstaltung findet statt am:

Montag, 14. Mai 2007, 19.00 – 20.30 Uhr Ort: Parktheater Grenchen, Lindenstrasse 41, 2540 Grenchen

Wir bitten Sie um Anmeldung mit beiliegendem Talon (Fax 032 654 67 69).

Der Anlass wird moderiert von Colette Peter und Emanuel Müller, HSA Luzern (Teilschule der Fachhochschule Zentralschweiz).

Seitens der städtischen Behörden werden Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderates, der Bau-, Planungs- und Umweltkommission sowie die zuständigen Personen der Baudirektion teilnehmen.

Das Programm und der Ablauf der Veranstaltung werden Ihnen eine Woche vorher zugestellt.

Eine ergiebige und ergebnisorientierte Zusammenarbeit zwischen den Eigentümern und den Behörden ist unser Ziel. So werden die Interessen beider Seiten berücksichtigt und für beide Seiten wird ein Nutzen herausspringen. Zögern Sie deshalb nicht, an der Veranstaltung teilzunehmen. Gemeinsam werden wir uns so dem Ziel nähern, die anstehenden Probleme zu lösen ein besseres Image für das Lingerizquartier zu erreichen.

Seitens der Baudirektion Grenchen stehen Ihnen für die Beantwortung eventueller Fragen die Herren Claude Barbey, Stadtbaumeister, und Jürg Iseli, Stadtplaner, gerne zur Verfügung (Tel. 032 654 67

Dammstrasse 14 Postfach 947 2540 Grenchen Telefon 032 654 67 67 Fax 032 654 67 69 E-Mail baudirektion@grenchen.ch

Wir danken bereits heute für Ihre Bereitschaft und grüssen Sie freundlich

HSA Luzern Die Proiektleiterin

C. Peter Colette Peter

Baudirektion Grenchen Der Stadtbaumeister

Barbey)

Beilage

erwähnt

- Kopie an:
 Friedrich Affolter, Seestrasse 2, 3700 Spiez
 HSA Luzern, Frau Colette Peter, Werftstrasse 1, 6002 Luzern

Stadtpräsident Boris Banga Präsident Bau-, Planungs- und Umweltkommission (Reto Mosimann) SBM PL A

Dammstrasse 14 Postfach 947 2540 Grenchen Telefon 032 654 67 67 Fax 032 654 67 69 E-Mail baudirektion@grenchen.ch