

Analysebericht zum Quartier Sihlfeld und der Weststrasse

Handlungsperspektiven der GrundeigentümerInnen im Kontext
der Abklassierung der Weststrasse zur Quartierstrasse

Sara Landolt, Geografin
Zürich, Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
1.1	Ausgangslage	7
1.2	Zielsetzung und Fragestellung	7
1.3	Methodik	8
1.4	Aufbau des Berichts	9
2	Das Quartier	10
2.1	Bevölkerungsstruktur	11
2.1.1	EinwohnerInnen	11
2.1.2	AusländerInnen	11
2.1.3	Altersgruppen	12
2.1.4	Sozialstruktur	12
2.1.5	Umzugsverhalten	13
2.2	Arbeiten	15
2.3	Wohnen	15
2.4	Infrastruktur	16
2.4.1	Läden und Einkaufszentren	16
2.4.2	Grünflächen/Spielplätze	16
2.5	Subjektive Einschätzung der Quartierqualität durch QuartierbewohnerInnen	16
2.6	ExpertInnengespräche	20
2.6.1	Wohnmilieu Weststrasse	21
2.6.2	Handlungsbedarf	21
2.6.3	Stärken	22
2.7	Begehungen mit Jugendlichen und Kindern	22
2.7.1	Jugendliche	23
2.7.2	Kinder	23
2.8	Die Entwicklung des Rotlichtmilieus	24
2.8.1	Die Wahrnehmung des Rotlichtmilieus	24
2.8.2	Einige Daten zur Entwicklung des Rotlichtmilieus	25
2.8.3	Mögliche Zukunftsszenarien bezüglich des Rotlichtmilieus entlang der Weststrasse	26
3	Das Gebiet um die Weststrasse	27
3.1	Das Bild der Weststrasse heute	27
3.2	Bevölkerungsstruktur	29
3.2.1	EinwohnerInnen	29
3.2.2	AusländerInnen	29
3.2.3	Altersgruppen	31
3.2.4	Sozialstruktur	33

3.2.5	Umzugsverhalten	36
3.3	Arbeiten	37
3.4	Nutzung	38
3.5	Wohnen	39
3.6	Eigentümerart	40
3.7	Resultate der Grundeigentümerinnen-Kurzbefragung und der vertieften Gespräche	41
3.7.1	Übersicht und erste Auswertungen	41
3.7.2	Nutzung.....	44
3.7.3	Gewerbe, Büros, Restaurants, Garagen und Parkplätze	44
3.7.4	Wohnen.....	45
3.7.5	Ausgeführte Renovationen.....	48
3.7.6	Zukünftige Renovationen	51
3.7.7	„...die Liegenschaften saniert werden, dann gibt’s automatisch auch andere Mieter“ 56	
3.7.8	Gestaltung der Strasse	57
4	Schlussbetrachtung	61
Anhang	65
Anhang A:	Die flankierenden Massnahmen in der Übersicht	65
Anhang B:	Fragebogen	66
Anhang C:	Antworten zur Frage 11	71
Anhang D:	Leitfaden GrundeigentümerInnen Weststrasse	72
Anhang E:	Leitfaden ExpertInnengespräche.....	74
Anhang F:	Rangierung der Quartiere gemäss dem Zufriedenheitsgrad mit der Wohnsituation insgesamt.....	76

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Das Quartier Sihlfeld in der Stadt.....	10
Abb. 2: Das Sihlfeld.....	11
Abb. 3: Wohnbevölkerung nach Altersgruppen	12
Abb. 4: Zugezogene von ausserhalb und innerhalb der Stadt nach Heimat.....	14
Abb. 5: Wie gerne leben Sie in Zürich?	17
Abb. 6: Zufriedenheitsgrad mit der Wohnsituation.....	18
Abb. 7: Zufriedenheit mit dem Quartier.....	19
Abb. 8: Sexgewerbe an der Weststrasse	25
Abb. 9: Sexetablissemments im Kreis 3	26
Abb. 10: Das Untersuchungsgebiet Weststrasse	27
Abb. 11 Anteil der ausländischen Personen nach Altersgruppen, Weststrasse	30
Abb. 12: Herkunftsgebiet der ausländischen Personen, Weststrasse	30
Abb. 13: Altersgruppen, Weststrasse, Zonen 5,7 und 8 des Sihlfelds, Stadt.....	32
Abb. 14: Bevölkerungsverteilung nach Alter, Heimat und Geschlecht, Weststrasse	33
Abb. 15: Personen nach Familientyp und Familienstellung	33
Abb. 16: Einkommensverteilung.....	34
Abb. 17: Statusgruppen, rel. Anteile bezogen auf das Total aller Erwerbstätigen	35
Abb. 18: Zu- und Wegzüge entlang der Weststrasse	37
Abb. 19: Nutzungsart der Bruttogeschossfläche.....	39
Abb. 20: Anteil der Klein- und Grosswohnungen	39
Abb. 21: Zusammensetzung der Grosswohnungen nach Zimmerzahl	40
Abb. 22: ausgesteckte Profile an der Weststrasse 101, 105, 107	41
Abb. 23: Wohnungsverteilung nach Mietpreis	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einkommensverteilung.....	34
Tabelle 2: Aggregation der sozioprofessionellen Kategorien zu Statusgruppen.....	35
Tabelle 3: Erwerbsquote und Arbeitslose	36
Tabelle 4: Gebäudebestand nach Bauperiode, Weststrasse.....	38
Tabelle 5: Gebäudeart, Weststrasse	38
Tabelle 6: Eigentümerart	42
Tabelle 7: Länge des Liegenschaftsbesitz.....	42
Tabelle 8: Eigentümerart und Länge des Liegenschaftsbesitz	43
Tabelle 9: Erwerbsart und Erwerbszeitpunkt	43
Tabelle 10: Verschiedene Nutzungen entlang der Weststrasse	44
Tabelle 11: Mietzins Weststrasse	47

Tabelle 12: Renovationszeitpunkt.....	49
Tabelle 13: Ausgeführte Renovationen	50
Tabelle 14: Verteilung der Renovationselemente	50
Tabelle 15: Renovationsgrad und Renovationszeitpunkt.....	51
Tabelle 16: Zeitpunkt und Art der geplanten Renovationen.....	52
Tabelle 17: geplante Renovationen	53
Tabelle 18: Verteilung der geplanten Renovationselemente	54
Tabelle 19: Art der Liegenschaftsveränderung bei einer Abklassierung der Weststrasse	54
Tabelle 20: Veränderungen entlang der Weststrasse, die begrüsst würden	60

Zitate

Alle in dieser Arbeit vorkommenden Zitate sind mit A für Anwohnende, E für EigentümerInnen, Ex für GebietsexpertInnen und mit V für Verwaltende gekennzeichnet. Eine feinere Einteilung in einzelne Personen wird nicht vorgenommen, ansonsten würde sie angegeben.

„Überzeugen sie sich selbst, an der Weststrasse hören sie die Vögel zwitschern.“

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Westumfahrung Zürichs, welche die Attraktivität der innerstädtischen Achsen sowie der Durchgangsachsen in direkt betroffenen Dörfern gezielt reduzieren will, wird durch flankierende Massnahmen (FLAMAWEST) ergänzt. Diese greifen punktuell in das regionale Verkehrssystem ein, damit der Transitverkehr umgelagert und der verbleibende innerstädtische Verkehr kanalisiert werden kann. Ein Bundesgerichtsentscheid von 1996 stützt dieses Vorgehen und fixiert als Kernelement, dass die Westumfahrung nur eröffnet werden darf, wenn im gleichen Zeitpunkt die flankierenden Massnahmen realisiert sind.¹

Die Flankierenden Massnahmen beinhalten zwölf Massnahmen (siehe Anhang A) auf Stadtzürcher Boden und vier weitere in Birmensdorf und Adliswil, durch die der Transitverkehr auf die Westumfahrung Zürich verlagert und der verbleibenden Verkehr auf den Hauptachsen konzentriert werden soll. In einer groben Kostenschätzung wird der Aufwand dafür mit 30 Millionen Franken veranschlagt.

Die flankierenden Massnahmen werden zusammen mit der Eröffnung der Westumfahrung voraussichtlich im Jahr 2008 in Betrieb genommen. Das Gesamtkonzept wurde im November 2001 vom Regierungsrat verabschiedet. Das Massnahmenpaket Weststrasse/Seebahnstrasse stellt dabei das eigentliche Kernstück der FLAMAWEST in der Stadt Zürich dar². „Wir können deshalb ein altes Versprechen einhalten und die Weststrasse abklassieren“³, sagte Baudirektorin Dorothee Fierz. Im Gegenzug wird die Seebahnstrasse für den Gegenverkehr umgebaut⁴. Neben der Weststrasse werden auch die Bullinger- und Sihlfeldstrasse zu Quartierstrassen abklassiert.

Die Studienphase ist seit April 2005 abgeschlossen und die Vorprojektphase sollte Ende 2005 zu Ende sein.

1.2 Zielsetzung und Fragestellung

Die Stadtentwicklung ist in diesem Zusammenhang daran interessiert, wie sich das Gebiet entlang der Weststrasse, die heute tagsüber stündlich von mehr als 1000 Personen- und Lieferwagen sowie von stündlich beinahe 100 Lastwagen (Schwerverkehr) befahren wird und eine permanente Lärmalarmwertüberschreitung (70 db) aufweist, entwickeln wird.

Dazu wird einerseits aufbauend auf der Sozialraumanalyse von Barbara Emmenegger (2003) eine vertiefte Sozialraumanalyse des Quartiers Sihlfeld durchgeführt. Im Mittelpunkt

¹ Info, Baudirektion, Kt. Zürich, Nr. 11, Nov. 2001, S. 2-3.

² Die weitere Massnahmenpakete sind im Anhang A aufgelistet.

³ http://www.westumfahrung.ch/html/index.html?wu_content_frame=massnahmen/index.html

⁴ http://www.westumfahrung.ch/html/index.html?wu_content_frame=massnahmen/index.html.

stehen dabei die Zonen 5, 7, 8⁵ des Quartiers Sihlfeld, da diese von der Weststrasse durchschnitten werden. Das Ziel besteht darin, den Ist-Zustand des Gebiets aufzuzeigen. Andererseits steht die Frage mit welchen Reaktionen und Handlungen der GrundeigentümerInnen zu rechnen ist im Mittelpunkt der Untersuchung. Es wird zuerst aufgezeigt, wie die Liegenschaften heute genutzt werden, bevor die Resultate der Kurzbefragung aller GrundeigentümerInnen präsentiert werden. Anschliessend werden die Ergebnisse der Leitfadengespräche mit ausgewählten GrundeigentümerInnen vorgestellt. Das Ziel besteht darin einen Einblick in das bereits geplante Handeln sowie in die Vorstellungen, Ideen und Erwartungen der GrundeigentümerInnen zu erhalten. Die durch die flankierenden Massnahmen ausgelöste Entwicklung entlang der Weststrasse interessiert die Stadtentwicklung auch unter der Perspektive der Gesamtentwicklung des Quartier Sihlfelds, das im Zusammenhang des städtischen Legislatorschwerpunktes „Lebensqualität in allen Quartieren“ seit 2002 seitens der Stadtentwicklung begleitet wird.

1.3 Methodik

Bei dieser Untersuchung wurden qualitative wie auch quantitative Methoden angewendet. Als Grundlagen für die sozialräumliche Analyse dienen sowohl sozio-ökonomische Indikatoren auf Zonenebene (Volkszählung 2000 BfS, Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2004/5) und auf Quartiersebene (EB 2003) als auch Leitfadengespräche, die mit GebietsexpertInnen geführt wurden (vgl. Anhang E).

Um ein möglichst umfassendes Bild der heutigen Liegenschaftsnutzungen und den Zukunftsplänen der GrundeigentümerInnen zu erhalten, wurde ein 2-stufiges Vorgehen gewählt, das sich aus einem Kurzfragebogen an alle GrundeigentümerInnen und Leitfadengespräche mit ausgewählten GrundeigentümerInnen zusammensetzt.

Der Kurzfragebogen (vgl. Anhang B) wurde vorab auf Verständlichkeit und Anwendbarkeit getestet. Er richtete sich an alle GrundeigentümerInnen entlang der Weststrasse und wurde Ende März 2005 mit einem Begleitschreiben der Stadtentwicklung und einem frankierten Rückantwortcouvert versandt.

Insgesamt wurden von den 88 verschickten Fragebögen 47 ausgefüllt und zurückgeschickt, was einer Rücklaufquote von 52% entspricht. Werden die wegen Umzug, Tod, etc. der EigentümerIn retournierten Fragebögen abgezählt, erhöht sich die Rücklaufquote auf 55%. Ein Brief, der zum Zeitpunkt des Ablaufens der angekündigten Rückantwortzeitspanne abgeschickt wurde und sich einerseits bei den Teilnehmenden bedankte, andererseits nochmals auf die Umfrage aufmerksam machte, beeinflusste die Rücklaufquote positiv.

Obwohl die Rücklaufquote einen erfreulich hohen Wert aufweist, widerspiegelt sie nicht die ganze Wirklichkeit bezüglich des Beantwortungsgrads der einzelnen Fragen des Fragebogens, denn auffallend oft wurden die offen gestellten Fragen nicht beantwortet. So wurde die Frage, ob bei einer Abklassierung der Weststrasse zu einer Quartierstrasse

⁵ Statistische Zonen: 03405, 03407, 03408

konkrete Änderungen bei der eigenen Liegenschaft in Betracht gezogen werden (Frage 11) oder die Frage, welche gestalterischen oder nutzungsbezogenen Veränderungen entlang der Weststrasse begrüsst würden (Frage 12) bloss von 21 (45%) resp. 27 (57%) der ansonsten antwortenden Personen beantwortet.

Anschliessend wurde mit 14 ausgewählten GrundeigentümerInnen/Verwaltenden ein ca. 15 minütiges Leitfadengespräch (vgl. Anhang D) durchgeführt. Die GesprächspartnerInnen wurden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Es wurden nur Personen berücksichtigt, die den Kurzfragebogen zurückgeschickt hatten
- Es wurde darauf geachtet, dass es sich bei den GrundeigentümerInnen sowohl um Privatpersonen wie auch um Firmen handelt.
- Es wurde darauf geachtet, dass sowohl GrundeigentümerInnen die bereits lange im Besitz der Liegenschaft sind als auch solche, welche die Liegenschaft erst in den letzten Jahren erworben haben, beachtet wurden
- Es wurde sowohl mit Personen, die bereits renoviert haben, am renovieren sind, in Zukunft renovieren werden, wie auch mit solchen, die von Renovationen absehen, gesprochen.
- Die Auswahl der GesprächspartnerInnen beinhaltete sowohl GrundeigentümerInnen, die reine Wohnhäuser, als auch solche, die Häuser mit kombinierter Nutzung besitzen.
- GrundeigentümerInnen, die Liegenschaften mit Hinterhöfen besitzen, wurden bewusst in die Auswahl einbezogen, da sie über (zu gestaltenden) Freiraum verfügen.

1.4 Aufbau des Berichts

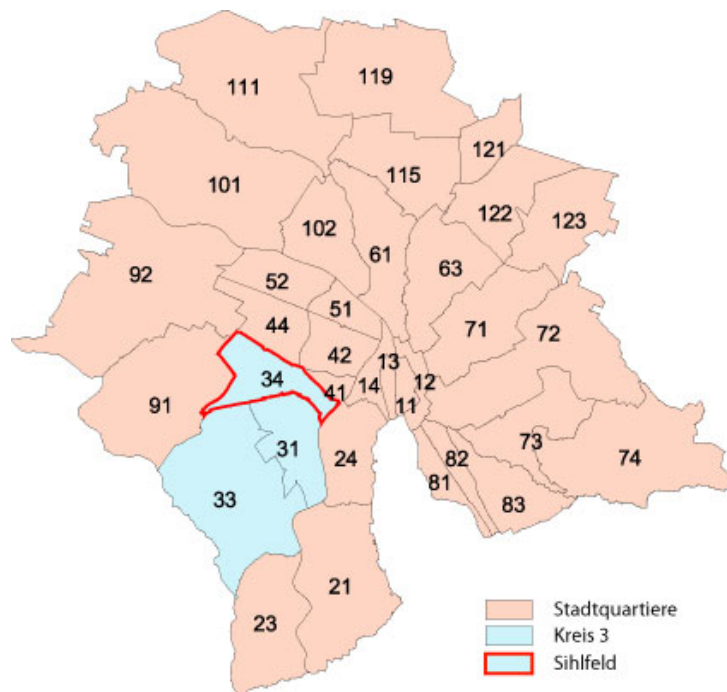
Der vorliegende Bericht gliedert sich in 4 Kapitel. Im Anschluss an diese Einleitung werden im zweiten Kapitel, das der Beschreibung des Quartier Sihlfeld dient, statistische Daten zur Bevölkerungsstruktur, zum Arbeiten, Wohnen und der Infrastruktur präsentiert (2.1-2.4). Daneben wird anhand der Bevölkerungsbefragung 2003 die subjektive Einschätzung der Quartierqualität durch die QuartierbewohnerInnen (2.5), Ergebnisse von Gesprächen die mit GebietsexpertInnen geführt wurden (2.6), sowie Quartierwahrnehmungen von Kinder und Jugendliche, die bei Quartiersbegehungen im Sommer 2004 festgehalten wurden (2.7), aufgezeigt. Am Schluss des zweiten Kapitels wird auf die Entwicklung des Rotlichtmilieus eingegangen (2.8). Im dritten Kapitel wird das Gebiet um die Weststrasse fokussiert, wobei zuerst das Herzstück der FLAMAWEST, das direkt das Gebiet Weststrasse betrifft, vorgestellt wird. Analog zur Darstellung des Sihlfelds wird auch das Gebiet um die Weststrasse mit statistischen Indikatoren beschrieben. Dabei wird wo immer möglich mit dem Parameter Weststrasse gearbeitet, ansonsten auf Zonenebene (3.2-3.6). Anschliessend werden die Resultate der GrundeigentümerInnen-Kurzbefragung sowie der Leitfadengespräche mit ausgewählten GrundeigentümerInnen (3.7) vorgestellt, worauf erste Einschätzungen der Entwicklung aufgestellt werden. Im letzten Kapitel werden die wichtigsten Erkenntnisse in Form einer Schlussbetrachtung zusammengefasst.

2 Das Quartier⁶

Das Sihlfeld bildet zusammen mit Alt-Wiedikon und Friesenberg den Kreis 3 und liegt am westlichen Cityrand der Stadt. Es grenzt an seiner nördlichen Seite an den Kreis 4 (Werd- und Hardquartier), im Westen an den Kreis 9 (Altstetten), östlich an den Kreis 2 (Enge) und südlich an die Quartiere Wiedikon und Friesenberg (vgl.

Abb. 1). Das Sihlfeld wird durch die Westtangente (Seebahn-, West- und Manessestrasse) sowie durch die Hauptstrassen des Ausfallverkehrs (Birmensdorferstrasse, Zweierastrasse, Badenerstrasse und Albisriederstrasse) begrenzt und durchschnitten.

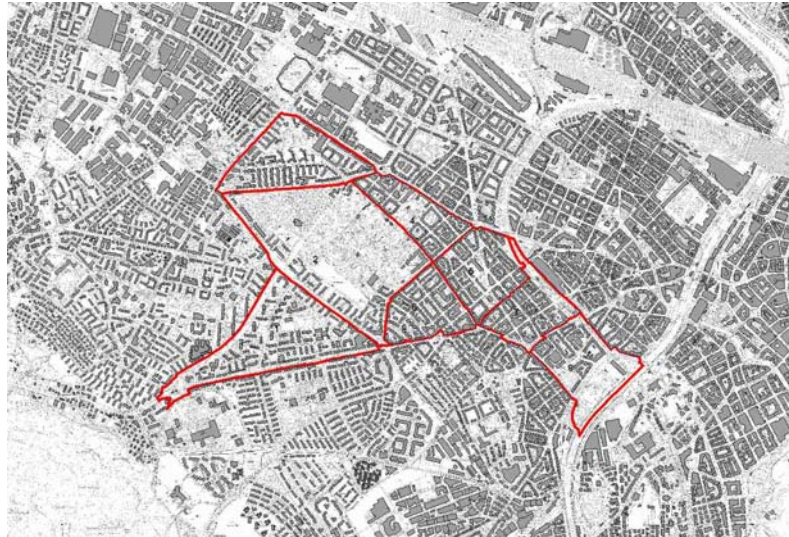
Abb. 1: Das Quartier Sihlfeld in der Stadt



⁶ Hierzu vgl. auch die Quartieranalyse von B. Emmenegger, 2003.

Das Sihlfeld (034) wird statistisch in 8 Zonen (03401-03408) unterteilt (vgl. Abb. 2). Aufgrund seiner Entstehungsgeschichte und Lage unterteilt sich das Sihlfeld in drei unterschiedliche Quartierteile⁷.

Abb. 2: Das Sihlfeld



2.1 Bevölkerungsstruktur⁸

2.1.1 EinwohnerInnen

Das Sihlfeld ist mit 20 663 EinwohnerInnen nach Altstetten (28 323) und Höngg (20 810) das Quartier mit den drittmeisten EinwohnerInnen. Darauf folgen Unterstrasse (19 882), Seebach (19 438) und Oerlikon (19 217). Das Sihlfeld gehört zu den Quartieren mit einer geringen prozentualen Veränderung der Wohnbevölkerung innerhalb der letzten zehn Jahre (-4,1%, ganze Stadt +1%)⁹.

2.1.2 AusländerInnen

Nachdem der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung von 1990 bis 1995 kontinuierlich von 32% auf 38% angestiegen ist und 2002 auf 37% zurückging, blieb er auch 2003 bei 37%. Innerhalb des Kreis 3 (32,2%) wie auch innerhalb der ganzen Stadt (29,9%) weist das Sihlfeld daher einen eher hohen Anteil an ausländischen Personen auf.

Im Sihlfeld sprechen 72% der EinwohnerInnen deutsch als Hauptsprache. Dies ist etwas weniger als der städtische Schnitt, der 78% beträgt.

⁷ Die Beschreibung der Quartierteile finden sich in der Quartieranalyse von B. Emmenegger, 2003, S. 4-5.

⁸ Daten Statistisches Jahrbuch 2004

⁹ Grosse Bevölkerungsveränderungen innerhalb der letzten zehn Jahre erlebten z. B. das Quartier Escher Wyss (Kreis 5) mit + 59,3% oder das Quartier Langstrasse (Kreis 4) mit - 10,4%

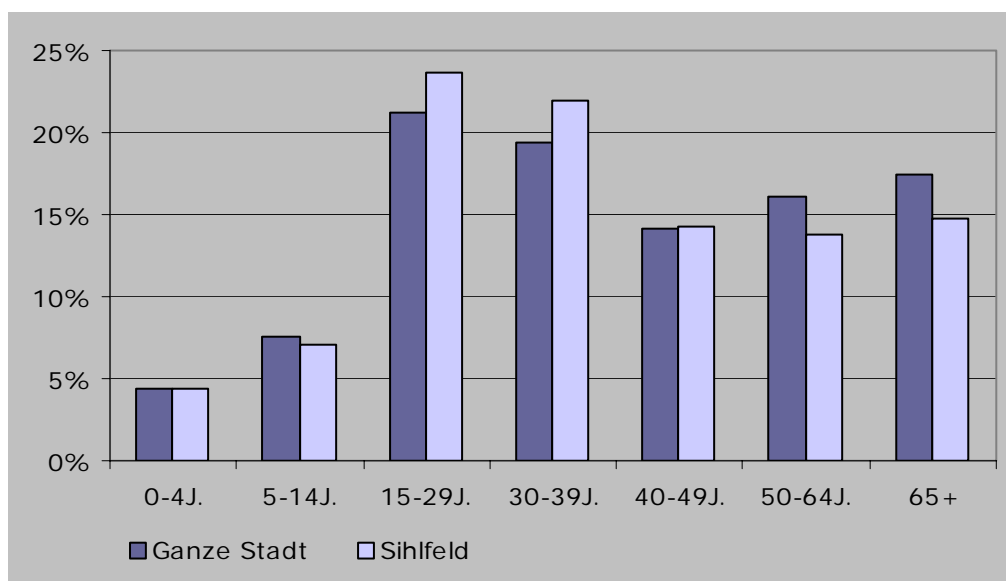
2.1.3 Altersgruppen

Die Altersverteilung im Quartier hat sich innerhalb der letzten zehn Jahren nicht massgeblich verändert. Tendenziell hat sich das Quartier aber verjüngt. Im Vergleich zur gesamtstädtischen Altersverteilung weist das Sihlfeld in allen Altersgruppen über 50 Jahre einen kleineren Anteil auf. Gegenteilig präsentiert sich die Situation bei den 15 bis 29 Jährigen sowie bei den 30-39 Jährigen. Hier weist das Sihlfeld einen klar grösseren Anteil als die Stadt im Gesamten auf (+3%). Bei den Kindern bis 4 Jahren liegt das Sihlfeld im städtischen Schnitt, während etwas weniger 5-14 Jährige im Sihlfeld wohnen als in der gesamten Stadt (vgl. Abb. 3).

Werden die drei grossen Gruppen 0-14 Jährige (Kinder, Jugendliche), 15-64 Jährige (potentiell Arbeitende) und über 64 Jährige miteinander verglichen, zeigt sich, dass im Sihlfeld minim weniger 0-14 Jährige¹⁰, mehr 15-64 Jährige (+3%)¹¹ und weniger über 64 Jährige (-1,6%)¹² leben als im städtischen Schnitt.

Im Sihlfeld wohnen also überdurchschnittlich viele Personen zwischen 15 und 49 sowie unterdurchschnittlich viele alte Personen.

Abb. 3: Wohnbevölkerung nach Altersgruppen



2.1.4 Sozialstruktur¹³

14% der BewohnerInnen Sihlfelds leben als Ehepaare mit Kindern¹⁴ (Erwachsene innerhalb der Familie) (städtischer Schnitt, 16%), 3% als Alleinerziehende Mütter/Väter (städtischer

¹⁰ 0-14 Jährige: Sihlfeld: 11,5%, Stadt: 11,9%

¹¹ 15-64 Jährige: Sihlfeld: 73,7%, Stadt: 70,7%

¹² 65+: Sihlfeld: 14,8%, Stadt: 17,4%

¹³ Zur Sozialstruktur des Sihlfelds vergleiche auch Kap. 3.2.4.

¹⁴ Kinder (ohne Altersbegrenzung), welche mit Mutter oder Vater oder beiden Eltern zusammen wohnen.

Schnitt, 3%). 17% der BewohnerInnen des Sihlfelds sind Kinder (städtischer Schnitt, 18%). Dabei leben 73% dieser Kinder in einer Familie mit Mutter und Vater, während 27% dieser Kinder entweder bei ihrer Mutter oder ihrem Vater leben (städtischer Schnitt, 77% bei Paaren, 23% bei Mutter oder Vater). Die Familientypen des Sihlfelds entsprechen somit dem städtischen Schnitt.

2.1.5 Umzugsverhalten

Im Jahr 2003 sind 2038 SchweizerInnen und 1848 ausländische Personen neu ins Sihlfeld gezogen (total 3886 Pers.), während 2224 SchweizerInnen und 1778 ausländische Personen das Sihlfeld verlassen haben (total 4002 Pers.), womit total 186 weniger SchweizerInnen und 70 ausländische Personen mehr im Sihlfeld leben. Der Wanderungssaldo der gesamten Stadt zeigt ein ähnliches Bild. Es leben Ende 2003 total 1779 SchweizerInnen weniger und 1929 ausländische Personen mehr in der Stadt als zu Beginn des Jahres. Dabei zeigt sich jedoch, dass es sehr wohl auch Quartiere gibt, in denen sowohl die SchweizerInnen wie auch die ausländischen Personen einen negativen Wanderungssaldo (Bsp. Gewerbeschule, Escher Wyss, Alt-Wiedikon), Quartiere, in denen beide einen positiven Saldo (Bsp. Leimbach, Albisrieden, Höngg) und Quartiere, in denen nur die ausländischen Personen einen negativ Saldo (Bsp. Wipkingen) aufweisen.

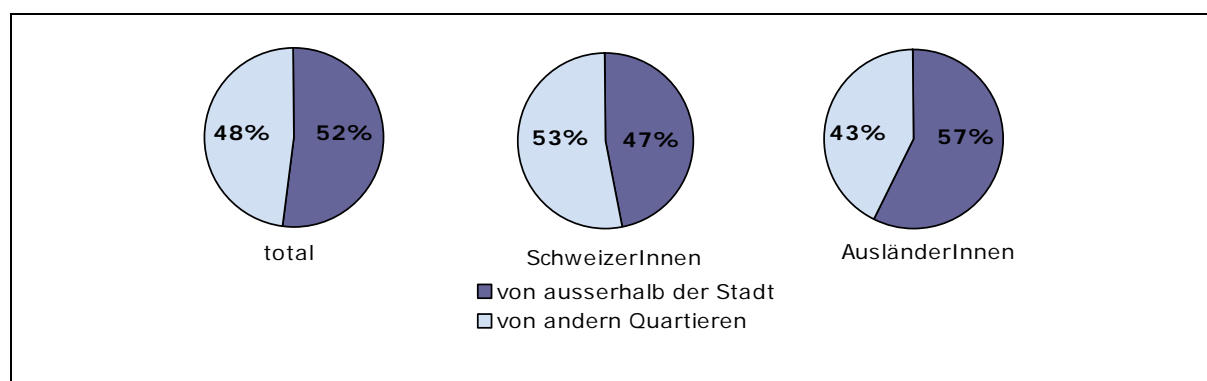
Werden alle Zu- und WegzögerInnen des Sihlfelds zusammengezählt (7888) und mit der EinwohnerInnenzahl verglichen, zeigt sich, dass der Anteil der mobilen Bevölkerung¹⁵, die sich über die Quartiersgrenzen bewegt, bei 19% liegt. Dies ist weit über dem städtischen Schnitt, der bei 10% liegt, jedoch tiefer als in vielen andern City- (Kreis 1 und Enge) und Cityrandquartieren (Werd, Langstrasse, Kreis 5, Seefeld), die Werte bis 43% (Langstrasse) aufweisen. Zusätzlich sind 277 SchweizerInnen und 226 AusländerInnen (total 503 Pers.) innerhalb des Quartiers umgezogen, womit sich der Anteil der mobilen Bevölkerung auf 22% erhöht. Diese innerhalb des Quartiers umgezogenen Personen entsprechen 6% aller umgezogener Personen (Zu-, Weg- und Umziehende zusammen) was ein eher tiefer Wert ist, ziehen doch auf die ganze Stadt betrachtet 12% aller Umziehenden (Zu-, Weg- und Umziehende) innerhalb des Quartiers um. Die Tatsache, dass die SihlfelderInnen nicht nur vermehrt umziehen, sondern dabei auch in verstärktem Mass ihr Quartier verlassen kombiniert mit den Resultaten der Bevölkerungsbefragung 2003, die aufdeckte, dass die SihlfelderInnen zu den Personen gehören, die mit ihrem Quartier eher unzufrieden sind, zeigt sich, dass das Sihlfeld eindeutig ein Quartier ist, in dem die Lebensqualität gesteigert werden muss, resp. in dem sich ein grosser Teil der Bevölkerung in dem Masse unwohl fühlt, dass nicht nur vom Umziehen gesprochen wird, sondern dass beinahe genau so viele auch wirklich umziehen (vgl. Kap. 2.5).

Von allen Zugezogenen (3886) kommen 52% von auswärts (ausserhalb Stadt Zürich) und 48% von andern Quartieren der Stadt Zürich. Aufgeteilt nach der Heimat zeigt sich, dass

¹⁵ Anteil mobile Bevölkerung: ausser- und innerstädtische Zuzüge plus ausser- und innerstädtische Wegzüge, Total geteilt durch zwei ergibt die mobile Bevölkerung pro Jahr; diese geteilt durch die Bevölkerung anfangs Jahr ergibt den Anteil der mobilen Bevölkerung.

47% der zugezogenen SchweizerInnen von auswärts und 53% von andern Quartieren ins Sihlfeld zogen. Etwas anders präsentiert sich dies bei der ausländischen Bevölkerung. Hier kommen 57% der Zugezogenen von ausserhalb der Stadt und 43% aus einem andern Quartier. Die zugezogenen SchweizerInnen kommen also mehrheitlich aus einem andern Quartier, während die zugezogenen ausländischen Personen mehrheitlich von ausserhalb Zürichs zuziehen (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Zugezogene von ausserhalb und innerhalb der Stadt nach Heimat



Werden die Umzüge innerhalb der Stadt fokussiert, zeigt sich, dass das Sihlfeld bezüglich dieser Innerstädtischen Umzüge knapp im negativen Bereich liegt ($< -1,1\%$), während die Zu- und Wegzüge gegenüber auswärts zu einer prozentualen Wohnbevölkerungsveränderung von $< +1\%$ führen.

Wie gesamtstädtisch ziehen auch im Sihlfeld mehr Familien weg, als dass zuziehen. 295 zugezogenen Familien stehen 448 weggezogene gegenüber (1:1,5)¹⁶. Gesamtstädtisch liegt das Verhältnis bei 1 (zugezogen) zu 1,7 (weggezogen). Dabei bleibt jedoch der grössere Teil (58%) der aus dem Sihlfeld weggezogenen Familien in der Stadt (Quartierswechsel). Auch bei den neu ins Sihlfeld gezogenen Familien, lebte der grössere Teil (64%) bereits zuvor in der Stadt. Werden die zu- und wegziehenden Familien nach ihrer Heimat aufgeschlüsselt, zeigt sich, dass bei den schweizerischen Familien das Verhältnis der zu- und wegziehenden Familien bei 1 (zugezogen) zu 1,8 (weggezogen), bei den ausländischen Familien bei 1 (zugezogen) zu 1,4 (weggezogen) liegt¹⁷.

Das Sihlfeld weist eine sehr hohe Bevölkerungsdichte (127 Einw./ha) auf, die nur von jener des Quartiers Gewerbeschule (148 Einw./ha) und des Werdquartiers (132 Einw./ha) übertroffen wird. Durchschnittlich beträgt die Bevölkerungsdichte in der Stadt Zürich 56 Einw./ha, jedoch zeigen sich zwischen den Quartieren grosse Unterschiede.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die BewohnerInnen des Sihlfelds mobiler als die durchschnittlichen StadtzürcherInnen sind. Verglichen mit den City- und Cityrandquartieren verhalten sich die SihlfelderInnen jedoch etwas sesshafter. Dennoch gehört das Sihlfeld zu den Quartieren mit einem hohen Anteil mobiler Bevölkerung.

¹⁶ Zusätzlich ziehen 76 Familien (34 schweizerische, 42 ausländische) innerhalb des Sihlfelds um.

¹⁷ 103 schweizerische Familien sind zugezogen und 188 weggezogen. Gleichzeitig sind 192 ausländische Familien zugezogen und 260 weggezogen.

Wenn die SihlfelderInnen umziehen, verlassen sie deutlich öfter „ihr“ Quartier als dies gesamtstädtisch gemacht wird. Dieses Verhalten passt zu dem Resultat der Bevölkerungsbefragung, wonach die SihlfelderInnen mit ihrem Quartier in vielen Punkten (z.B.: Zusammensetzung der Quartierbevölkerung, Quartierleben) eher unzufrieden sind¹⁸. Die negative Wanderungsbilanz der Familien findet im Sihlfeld in ähnlicher Weise wie gesamtstädtisch statt.

2.2 Arbeiten¹⁹

2001 (letzte Eidgenössische Betriebszählung) zählte das Sihlfeld 1030 Betriebe und 9207 Beschäftigte, wovon 65% als Vollzeit- und 35% als Teilzeitbeschäftigte (städtischer Schnitt: Vollzeitbeschäftigte: 71%, Teilzeitbeschäftigte 29%) galten. Die meisten Arbeitsstätten konzentrierten sich auf die dichtbebauten östlichen Zonen des Quartiers (05, 07).

Ende 2003 waren 849 im Sihlfeld wohnende Personen arbeitslos. Dies entspricht 5,6% der Wohnbevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren. Die Arbeitslosenquote variierte zwischen den Quartieren zwischen 2,4% und 6,5% und betrug für die ganze Stadt 4,6% (11787 Personen).

Im Dezember 2003 waren im Sihlfeld 1142 Personen stellensuchend. Dies sind 7,5% der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren, was etwas über dem gesamtstädtischen Schnitt von 6,0% liegt.

Sowohl im Bereich der Stellensuchenden wie auch im Bereich der Arbeitslosigkeit weist das Sihlfeld prozentual an der Wohnbevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren mehr betroffene Personen auf, als dies im städtischen Schnitt der Fall ist.

2.3 Wohnen²⁰

Im Jahre 2003 wurden im Sihlfeld 14 neue Wohnungen erstellt (6 2- und 8 3-Zi-Wohnungen), was 0,9% aller neuerstellten Wohnungen auf städtischem Gebiet entspricht²¹. Das Sihlfeld gehört damit zu den Quartieren mit einer sehr geringen Bautätigkeit. Stark gebaut wurde in den Stadtrandquartieren Seebach (496 Wohnungen), Oerlikon (342 Wohnungen) und Albisrieden (195 Wohnungen).

¹⁸ Vgl. Kapitel 2.5

¹⁹ Daten, Eidgenössische Betriebszählung 2001

²⁰ Daten, Statistisches Jahrbuch 2004

²¹ Gesamtstädtisch wurden 1502 Wohnungen erstellt, wobei es sich meist um 4 Zimmerwohnungen handelte (569).

2.4 Infrastruktur

2.4.1 Läden und Einkaufszentren²²

Die Versorgungslage mit Läden und Einkaufszentren ist im Quartier Sihlfeld sehr gut. Die mittlere Gehdistanz zum nächsten Einkaufs-Quartierzentrum²³ liegt bei 214 Metern. Der städtische Schnitt beträgt 532 Meter. 94% der Bevölkerung wohnt im Radius von 500 Metern um ein Gebiet mit mind. einem Einkaufs-Quartierzentrum. Im städtischen Durchschnitt betrifft dies nur 59% der Bevölkerung. Das Sihlfeld zählt somit zu den Quartieren mit einer hohen Versorgungsqualität wie auch einer hohen Abdeckung. Die anderen Cityrandquartiere (ausser der Enge) weisen eine ähnliche Situation auf.

2.4.2 Grünflächen/Spielplätze²⁴

Die Bevölkerungsbefragung der Stadt Zürich zeigte jedes Mal (1999, 2001, 2003), dass Grünanlagen und Parks zu den wichtigsten öffentlichen Einrichtungen gehören, die zum Wohlbefinden beitragen. Die BewohnerInnen des Sihlfelds sind jedoch mit den Grünanlagen und Parks nicht zufrieden und benoten diese auch eher schlecht²⁵ (4,6, bei einer Skala von 1-6, städtischer Schnitt, 5, vgl. Abb. 7). Gleichzeitig stufen sie ein solches Angebot aber als sehr wichtig ein.

Das Sihlfeld ist mit öffentlichen Grün- und Freiflächen tatsächlich stark unterversorgt. In diesem Zusammenhang ist es besonders erfreulich zu hören, dass Anwohnende berichten, dass der Park im Heiligenfeld seit der Sanierung und Neugestaltung von einer breiteren Bevölkerungsgruppe genutzt wird (vgl. S. 19).

Im Sihlfeld gibt es 11 öffentliche Spielplätze, womit das Quartier zu den Quartieren zählt, die am meisten Spielplätze aufweisen.

2.5 Subjektive Einschätzung der Quartierqualität durch QuartierbewohnerInnen

Aus den Resultaten der Einwohnerbefragung der Stadt Zürich 2003 lassen sich für das Sihlfeld folgende Ergebnisse zusammenfassen.

82% der befragten Personen aus dem Sihlfeld leben gerne oder sehr gerne in Zürich. Gegenüber der Befragung im Jahr 2001 ist das eine Abnahme, lebten doch damals 90% gerne oder sehr gerne in Zürich. Bei 90% liegt auch der städtische Schnitt. Auffallend ist,

²² Daten, Infrac, 2004

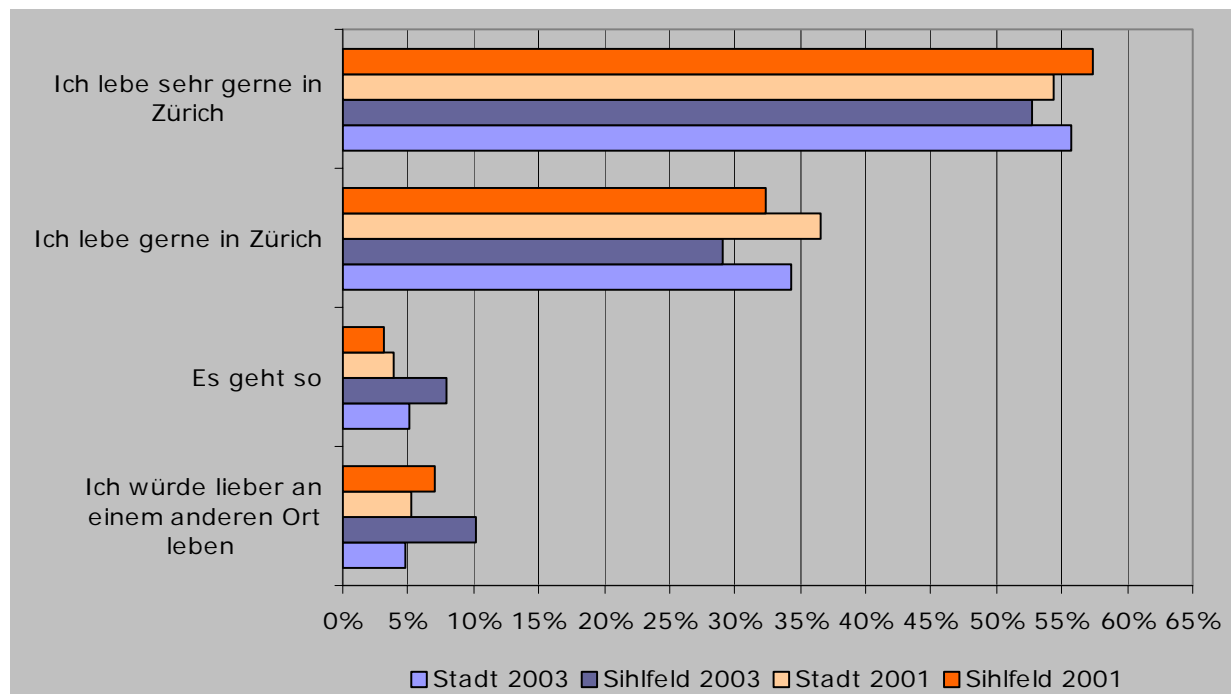
²³ Definition Einkaufsquartierzentrum: Alle Einrichtungen des kurzfristigen Bedarfs liegen in einem Umfeld von 200m (resp. 600m für Post, Bank, Gartenbedarf und Krippen). Zusätzlich verfügt es über ein Lebensmittelgeschäft mit einer Verkaufsfläche von über 400m². Dies trifft für den Goldbrunnenplatz, den Albisriederplatz und die Schmiede Wiedikon zu (Infrac, 2004).

²⁴ Vgl. hierzu die Sozialraumanalyse von B. Emmenegger, 2003, 10-11.

²⁵ Was sie schon 2001 so machten (4.5).

dass 2003 gut 10% der befragten SihlfelderInnen lieber an einem anderen Ort als Zürich leben würden. Dies ist signifikant mehr als der städtische Schnitt, der bei 4,8% liegt und in keinem andern Quartier wird einen so hohen Wert erreicht (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Wie gerne leben Sie in Zürich?



Die Unzufriedenheit der befragten SihlfelderInnen mit der Stadt/dem städtischen Angebot können in folgenden Punkten ausgemacht werden:

Wie die Personen aller Quartiere sind auch die befragten SihlfelderInnen mit der *Kinderbetreuung* eher nicht zufrieden (Note 3.7)²⁶.

Auffallend unzufrieden sind sie mit dem *Wohnungsangebot*. 75% der SihlfelderInnen benoten dieses zwischen 1 und 3, während dies gesamtstädtisch 59,9% so beurteilen. Das Wohnungsangebot kommt denn auch nur auf einen gesamtstädtischen Mittelwert von 3.0, womit es die Einrichtung/Lebensbedingung ist, die den tiefsten Wert aufweist (Mittelwert Sihlfeld, 2.6).

Die *Sauberkeit* ist ein weiterer Punkt, mit dem die Personen aus dem Sihlfeld eher unzufrieden sind. Dies gilt sowohl bezogen auf die ganze Stadt wie auch bezogen auf das eigene Quartier. 31% der SihlfelderInnen sind mit der Sauberkeit in der Stadt eher unzufrieden (gesamtstädtisch 21,2%), es zeigen sich signifikante Unterschiede zum gesamtstädtischen Wert bezüglich Unzufriedenheit mit dem Abfuhrwesen²⁷ und der Strassenreinigung²⁸.

²⁶ Bei einer Skala von 1 bis 6, wobei 1 sehr unzufrieden und 6 sehr zufrieden bedeutet.

²⁷ 4,9% erteilen diesem die Note 1, resp. 22,3% die Note 2. Gesamtstädtisch sehen dies 2,3%, resp. 13,4% der Befragten so.

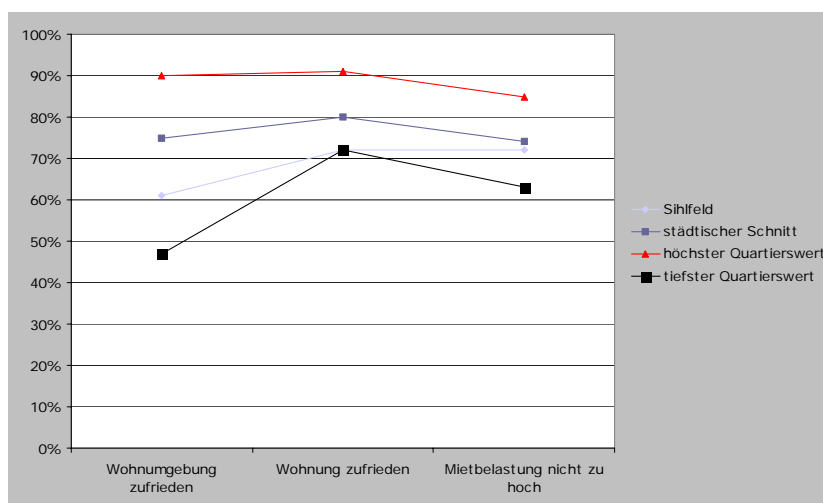
²⁸ 27,5% erteilen dieser die Noten 1 und 2 und bloss 29% sind sehr zufrieden (6), während gesamtstädtisch nur 14,9% nicht (so) zufrieden und 37,8% sehr zufrieden sind.

Nach der Meinung der SihlfelderInnen wird im Bereich „verkehrsberuhigende Massnahmen“ eher zu wenig unternommen. Diese Antwort verwundert nicht, wenn man bedenkt, dass mit der Seebahn-, der Birmensdorfer-, Badener- und der Weststrasse mehrere starkbefahrene Strassen durchs Sihlfeld führen. Ähnlich schlecht wie von den SihlfelderInnen werden die verkehrsberuhigenden Massnahmen von den Befragten des Kreis 5 sowie des Werd- und Langstrassenquartiers eingeschätzt.

Die *eigene wirtschaftliche Lage* wird nur von den Befragten des Hardquartiers als schlechter angegeben als dies die befragten SihlfelderInnen machen. 19,3% der SihlfelderInnen geben diese als schlecht oder sehr schlecht an (gesamtstädtisch 10,3%, Hard 19,6%) und nur 53,9% als eher gut und sehr gut (gesamtstädtisch 62,3%, Hard 46,5%). Erfreulich in diesem Zusammenhang ist aber, dass signifikant mehr SihlfelderInnen (35,9%) als StadtzürcherInnen gesamthaft davon ausgehen, dass diese in zwei Jahr besser sein wird und signifikant weniger SihlfelderInnen als StadtzürcherInnen gesamthaft, dass diese in zwei Jahren schlechter sein wird.

Ob man gerne in einem Quartier wohnt oder nicht, ist von unterschiedlichen Faktoren abhängig, wobei die Wohnumgebung, die eigene Wohnung und die Höhe der Miete meist eine starken Einfluss ausüben. Werden diese drei Faktoren zusammengefasst und nach Quartieren untersucht, zeigt sich, dass die befragten SihlfelderInnen einen vergleichsweise sehr tiefen Zufriedenheitsgrad mit der Wohnsituation insgesamt aufweisen, der nur im Hardquartier tiefer ausfällt. Bloss 61% sind mit der Wohnumgebung zufrieden (während dies im Kreis 8 90.3% sind und im städtischen Schnitt 74,6%), was nur von den befragten Personen des Hardquartiers unterboten wird (60,1% Zufriedene). Mit der Wohnung sind 72,4% zufrieden (was mit Wipkingen zusammen den tiefsten Wert darstellt) und 28,3% empfinden die Mietbelastung als hoch oder sehr hoch, resp. 71,7% finden die Mietbelastung nicht zu hoch (vgl. Abb. 6, vgl. Anhang F).

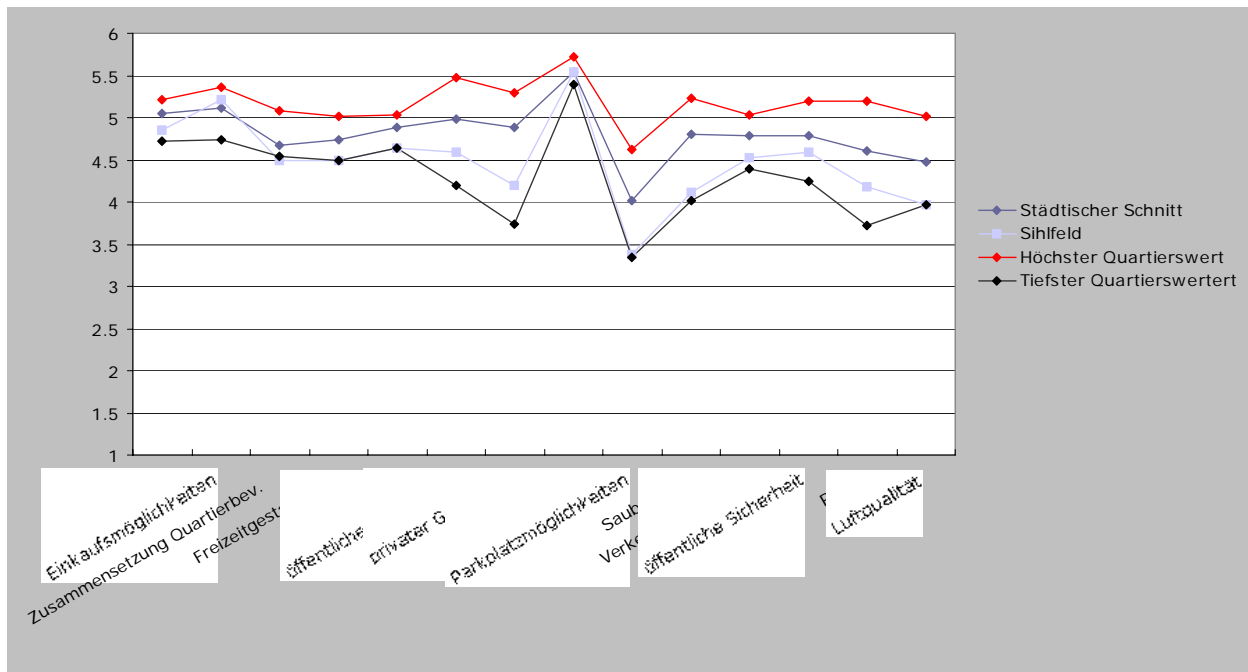
Abb. 6: Zufriedenheitsgrad mit der Wohnsituation



Bei der Zufriedenheit mit dem eigenen Quartier sind die befragten SihlfelderInnen mit der Zusammensetzung der Quartierbevölkerung, dem Quartierleben, dem öffentlichen

Grünraum, dem privaten Grünraum, den Parkplatzmöglichkeiten innerhalb des Quartiers, der Sauberkeit innerhalb des Quartiers und der Luftqualität eher unzufrieden und deutlich weniger zufrieden als die Zufriedenheit zu diesen Punkten im städtischen Schnitt ausfällt. Einzig bezüglich den Einkaufsmöglichkeiten im Quartier sind die SihlfelderInnen zufriedener als, dass dies die Personen der Stadt im Schnitt sind (vgl. Abb. 7). Da diese Daten aus dem Jahre 2003 stammen, ist es spannend anzufügen, dass diesen Frühling von Anwohnenden berichtet wurde, dass der Park Heiligfeld, der zusammen mit der Siedlung Heiligfeld saniert und neu gestaltet wurde, nun wieder von einer breiteren Bevölkerungsschicht benutzt wird.

Abb. 7: Zufriedenheit mit dem Quartier



Signifikant mehr Personen aus dem Sihlfeld haben Umzugsabsichten als dies auf die ganze Stadt bezogen (16,6%) der Fall ist. Mehr als ein Viertel (26,1%) der SihlfelderInnen geben an, konkrete Umzugsabsichten zu haben. Ein so hoher Wert wird in keinem andern Quartier erreicht. In Albisrieden, das Quartier, in dem am zweitmeisten Personen mit Umzugsabsichten leben, liegt der Wert noch bei 21,9%. Die Statistik Stadt Zürich (Statistisches Jahrbuch) zeigt, dass im Jahr 2003 4503 der im Sihlfeld Lebenden weg- oder innerhalb des Quartiers umgezogen sind. Verglichen mit der Einwohnerzahl anfangs 2003 ergibt dies 21,7% Weg- oder Umziehende, was nicht weit entfernt von der Anzahl Personen mit konkreten Umzugsabsichten liegt. Liegen die SihlfelderInnen bei der Frage nach konkreten Umzugsabsichten zwar zuvorderst (und ziehen auch tatsächlich fast so oft um wie sie sagen, dass sie umziehen werden), gibt es aber Quartiere in denen deutlich mehr Personen umziehen (vgl. Kap. 2.1.5) und die dies in der Bevölkerungsbefragung jedoch nicht als konkrete Umzugsabsicht bezeichneten.

Beim Stichwort „Lebensqualität“ denken die meisten SihlfelderInnen zuerst an *Freizeit und Erholung* (31,5%), gefolgt von denen, die zuerst an die *intakte Umwelt* (23,6%) denken. Während auf die ganze Stadt bezogen zuerst die intakte Umwelt (27,7%) gefolgt vom

Wohnumfeld (26,6%) und Freizeit und Erholung (25,5%) genannt wird, verbinden signifikant weniger SihlfelderInnen das *Wohnumfeld* mit Lebensqualität (18,0%). Neben den Personen aus dem Sihlfeld sind es nur noch die im Gebiet Werd und Langstrasse Wohnenden, die beinahe so selten (19,6%) die Lebensqualität mit der Wohnumgebung in Verbindung bringen.

Während die jüngeren Befragten bei Lebensqualität eher an Erholung und Freizeit denken, sind es die älteren Befragten, die Lebensqualität oft auch mit der Gesundheit verbinden. 81,6% der SihlfelderInnen geht es gesundheitlich gut oder sehr gut, während es nur 4,3% der Befragten SihlfelderInnen schlecht oder sehr schlecht geht. Weitere 14% geben ihren Gesundheitszustand als mittelmässig an, womit sich die Einschätzung der eigenen Gesundheit der SihlfelderInnen mit dem Wert aller Befragter deckt. Erst bei der Zusatzfrage, ob man sich im Alltag durch schwere Krankheit, Invalidität, Gebrechen oder psychische Probleme behindert fühle, stimmen dem signifikant mehr SihlfelderInnen mit ja, sehr (7,4%) zu, als dies im städtischen Schnitt (3,2%) gemacht wird.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die SihlfelderInnen innerhalb der befragten ZürcherInnen zu jener Gruppe gehören, die eher unzufrieden mit der Lebensqualität in ihrem Quartier sind. Hauptsächlich drückt sich dies in der grossen Unzufriedenheit mit der eigenen Wohnung, der Wohnumgebung und der Miethöhe aus.

2.6 ExpertInnengespräche

Es wurde mit vier Personen gesprochen, die entweder im Sihlfeld tätig oder mit der Thematik vertraut sind. Dabei wurden Gespräche mit folgenden Personen geführt:

Edit Krall, Gemeinwesenarbeit Kreis 3

Anna Urben, Elternberatung, Gemeinwesenarbeit Kreis 3, macht Hausbesuche

Kurt Juchli, Baujurist, Hochbaudepartement, beschäftigt sich mit Liegenschaften des Milieus

Denis Felder, Kreisarchitektin, Kreis 3

Grundsätzlich war ich an Informationen zum Sihlfeld als ganzes Quartier interessiert, wobei meist sehr schnell die Weststrasse fokussiert wurde. Da es sich um sehr unterschiedliche ExpertInnen handelte, wurden auch sehr unterschiedliche Themen unter verschiedenen Perspektiven angesprochen. So drehte sich das Gespräch mit Kurt Juchli um das Rotlichtmilieu im allgemeinen und um Möglichkeiten im Umgang mit Liegenschaften, welche die städtische Zonenordnung verletzen. Seine Aussagen sind im Kapitel 2.8. zur Entwicklung des Rotlichtmilieus eingeflossen. Ebenso finden sich dort die Informationen von Denise Felder, die in ihrer Funktion als Kreisarchitektin des Kreis 3 mit neun Objekten im Gebiet Ämtlerstrasse bis Seebahnstrasse in Verhandlungen steht. In den 9 Objekten befinden sich 14 Einrichtungen, die dem Sexgewerbe dienen.

Bei den Gesprächen mit Edith Krall und Anna Urben stand die Weststrasse als Lebensumfeld im Mittelpunkt. Ihre Aussagen sind im folgenden Kapitel zusammengefasst.

2.6.1 Wohnmilieu Weststrasse

Das Wohnumfeld entlang der Weststrasse muss in unterschiedliche Abschnitte unterteilt werden. Dabei wird der Abschnitt zwischen der Bremgartner- und der Kalbreitestrasse als eher problematisch bezeichnet. Das Gebiet anfangs Weststrasse (tiefe Hausnummern) ebenso wie das Gebiet um die Nummer 100 (zwischen Zweier- und Bremgartnerstrasse) wird als bessere Wohnlage als der übrige Teil der Weststrasse bezeichnet. Allgemein sei es aber so, dass, wer die Weststrasse verlassen kann, diese auch verlasse. Schliesslich blieben nur die tiefsten Schichten, ausser eben, in den als besser bezeichneten Gebiete, da wohne eine Mittelschicht. Das seien meist Personen, die viel arbeiten und die Ruhe ab 10 Uhr schätzen. Auf die Frage, wer denn an der Weststrasse wohne, meinten die ExpertInnen, dass dies unterschiedlich, sei, aber dass da sicher working poors, viele AusländerInnen (speziell TamillInnen), schlecht gebildete Personen oder zum Teil solche ganz ohne Ausbildung und StudentInnen wohnen. Ebenso hätte es Arbeitslose und SozialhilfeempfängerInnen und natürlich viele Juden/Jüdinnen, da die Synagoge da stehe. Diese Personen seien aus verschiedenen Schichten, da sie bewusst in diesem Gebiet leben und nicht da wohnen, weil sie nichts anderes finden. Die Personen aus den tiefen Schichten leben jedoch meist an der Weststrasse, weil sie nichts anderes finden würden. Daneben sei sicher auch typisch, dass viele Kinder da wohnen. Frau Urben meinte: „die Familien, die ich da besuchen, haben oft viele Kinder, besonders die Tamillinnen. Die haben 3, 4, 5 Kinder in kurzen Abständen.“ Zusätzlich würden auch noch einige Alteingesessene da wohnen, wobei das eher ältere Leute seien.

Die Analyse der statistischen Daten zum Sihlfeld sowie zur Weststrasse unterstützen diese Aussagen zu einem grossen Teil, zeigen aber auch, dass gerade bezüglich Bildung, resp. sozialer Status der Personen, die Zonen entlang der Weststrasse nicht stark vom städtischen Schnitt abweichen. Die Resultate dieser Daten ist im Kapitel 3 (hauptsächlich 3.2) dargestellt und besprochen.

Die Wohnungen selbst werden als dunkel, klein, zu teuer und zum Teil in prekärem Zustand beschrieben. Es gebe aber auch sanierte Wohnungen, die in gutem Zustand seien. Frau Urben meinte zusätzlich, dass es einige Frauen gibt, die mit ihren Kindern praktisch nicht nach draussen gehen und sehr viel Zeit in diesen Wohnungen verbringen. In diesen Fällen werde die Wohnung beinahe zum Gefängnis.

Folgend werden die Aussagen der Gespräche in Brennpunkte des Gebiets Weststrasse/Themen, bei denen Handlungsbedarf besteht und Stärken des Gebiets aufgeteilt.

2.6.2 Handlungsbedarf

- Verkehr und damit Lärm, aber auch Dreck und Staub, der in die Wohnungen eindringt
Bei alten, schlecht isolierten Wohnungen daher auch Dreck innerhalb

- In Parterwohnungen fühle es sich zum Teil an, als würden die Lastwagen durch die Wohnung fahren
- Für FussgängerInnen gefährliche Strasse, viel zu schmale Gehwege
- Viel Abfall, zu wenig oft Abfuhr
- Hinterhöfe, die zum Teil mit Autos und Abfall verstellt sind, wären jedoch oft einziger Freiraum für Kinder
- Frauen mit Kleinkindern sind oft überfordert, neu in der Schweiz, haben kein Netzwerk, sind recht isoliert, doch die Fassade muss aufrecht erhalten werden
- Junge, ausländische Mütter gehen aus Überforderung mit Kindern zum Teil nicht aus den Wohnungen (alte Treppenhäuser, zu kompliziert mit Kinderwagen, aber auch, weil sie nicht wissen, wo es in der Nähe Erholungsraum gibt)
- Viele Personen, die direkt aus dem Ausland kommen und mit den Normen und Regeln hier nicht vertraut sind
- Allgemein sind die Angebote oft zu hochschwellig (Bsp. selbst eine Krabbelgruppe für Kinder, die mit den Müttern/Väter dort hingehen können, wird zum Teil als zu hochschwellig angeschaut, da man da eventuell mit andern Leuten sprechen muss)
- Personen mit existentiellen Problemen verdecken dies tendenziell. So werde zum Beispiel „Ferien markiert“, so getan als würde weggefahren. Es scheine, als wolle man das Gesicht bewahren, nicht als arm gelten, ...
- Viele Personen, die an der Weststrasse wohnen, hätten existentielle Probleme und daher nicht noch Energie um sich aktiv im Quartier zu betätigen
- Vermutung, dass sich das Rotlichtmilieu im Gebiet der Weststrasse ausbreitet (hauptsächlich seit das Projekt Langstrasse Plus erfolgreich sei) vgl. hierzu Kap. 2.8.

2.6.3 Stärken

- Zentrale Lage, citynahe, eigentlich gute Wohnlage, wenn da nicht die Emissionen der Weststrasse wären
- Gute Verbindungen des öffentlichen Verkehrs
- Es gibt auch Personen, die sind zufrieden an der Weststrasse und schätzen die Ruhe ab 10 Uhr
- Die aufgewerteten Hinterhöfe werden geschätzt, bieten Spielraum für Kinder
- Weststrasse liegt in einem interessanten Quartier, das eine gute Bevölkerungsdurchmischung hat, ist belebt, neue Bars und Cafés beleben das Quartier ebenfalls

2.7 Begehungen mit Jugendlichen und Kindern

Da die im Jahre 2003 verfasste sozialräumliche Analyse zum Quartier Sihlfeld aufzeigte, dass die Lebensbedingungen im Sihlfeld insbesondere für Jugendliche und Kinder verhältnismässig tief sind, wurden die Kinder und Jugendlichen in die Planung zur Verbesserung miteinbezogen. Die im folgenden aufgezeigten Resultate stammen einerseits aus einer Quartieranalyse mit Jugendlichen einer 1. Sekundarschule des Ämtlerschulhauses

(Juni 2004), andererseits aus einer Quartieranalyse mit SchülerInnen der 3. Primarklasse (August/September 2004)²⁹, die von Megaphon (Kinderpartizipationsprojekt) und der Gemeinwesenarbeit Kreis 3 in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung Zürich, mit dem Sozialdepartement und dem Schul- und Sportdepartement durchgeführt wurde.

2.7.1 Jugendliche³⁰

Fast alle Jugendlichen wohnen in ruhigen Wohnquartieren in der Nähe des Schulhaus Ämtlerstrasse. Sie sind weitgehend zufrieden mit ihrem Quartier. Sie schätzen die Ämtlerwiese um Sport zu treiben, den Friedhof um bei einem Spaziergang die Natur zu geniessen, den Brahmshof zum Spielen und Hängen, die vielen Einkaufsmöglichkeiten und Kebab-Stände, die guten Tram- und Bus-Anschlüsse, die guten Schulen, die (meist) netten Leute und finden es schön, dass es so viele Jugendliche hat.

Als störend nehmen sie den Verkehr mit seinen Immissionen, die 'Alkis' und Drögeler am Albisrieder- und Goldbrunnenplatz, die schlechte Beleuchtung, wenn sie im Dunkeln unterwegs sind, ungepflegte Parkanlagen, der Hundedreck, die schmutzigen und besprayten Häuser und die mit Abfall verstellten Hinterhöfe an der Weststrasse wahr.

Daneben bemängeln sie, dass vor allem Treffmöglichkeiten im Winter fehlen: Räume zum Musikhören, sich unterhalten und günstige Partys zu veranstalten. Ebenfalls vermissen sie Freizeitangebote und Beschäftigungsmöglichkeiten für Jugendliche zwischen 12 und 16 Jahren. In der Bibliothek Heuried fehlen gute Bücher für ihre Altersgruppe.

2.7.2 Kinder³¹

Den Kindern gefallen im Quartier die Grünflächen, Bäume, Spielplätze und die Innenhöfe in den Siedlungen, in denen sie wohnen. Es ist ihnen vor allem wichtig, dass sie viele Freunde und Freundinnen sowie genügend Platz für ihre Aktivitäten wie Fussballspielen, Rollerbladen, mit dem Hund spazieren, Springseilen, Versteck spielen und Klettern haben. Wie die Jugendlichen empfinden auch die Kinder den starken Verkehr mit seinen Immissionen als sehr störend. Ansonsten stossen sie sich daran, dass viele Jugendliche rauchen, dass Abfall herumliegt und Hundekot den Raum verunreinigt. Verunsichert fühlen sie sich durch Betrunkene und von Drogen abhängige Menschen. Sie wünschen sich mehr Grünflächen mit Bäumen und Blumen, mehr Radwege, mehr Partys für Kinder und Jugendliche, Spielplätze auch für grössere Kinder, bessere Beleuchtung in den Strassen, mehr Einkaufsmöglichkeiten, Schwimmbäder, Chilbi und öffentliche WC's.

²⁹ Methodisch wurde mit offenen Fragen gearbeitet. Die Kinder und Jugendlichen erkundeten aber auch ausgerüstet mit Fotoapparat und Aufgabenblätter das Quartier. Ebenfalls nahmen sie schriftlich Stellung zu den Aussagen der Erwachsenen.

³⁰ Der Text bezieht sich auf Berichte der Gemeinwesenarbeit Kreis 3 und 4 und des Megaphons.

³¹ Der Text bezieht sich auf Berichte der Gemeinwesenarbeit Kreis 3 und 4 und des Megaphons.

2.8 Die Entwicklung des Rotlichtmilieus

Sowohl in den ExpertInnengesprächen wie auch in den Gesprächen mit den Anwohnenden wurde immer wieder das Rotlichtmilieu erwähnt. Dabei wurde einerseits die Situation geschildert (laut, unangenehme Begegnungen), andererseits die These geäußert, dass sich das Rotlichtmilieu, seit das Langstrassen Plus Projekt erfolgreich sei, sich von der Langstrasse Richtung Sihlfeld, hauptsächlich ins Gebiet um die Westsstrasse/Seebahnstrasse, verlagere.

Daher werden zuerst die Wahrnehmungen der ExpertInnen und der Anwohnenden aufgezeigt und anschliessend die Situation anhand gesicherter Daten dargelegt.

2.8.1 Die Wahrnehmung des Rotlichtmilieus

Nicht nur der Verkehr, sondern auch das sich ausbreitende *Drogen- und Sexmilieu* wird als sehr störend wahrgenommen. Endlich sei die nächtliche Sperrung der Weststrasse erreicht, sind nun neue Lärmquellen (Freier, Drogendeal, ...) vorhanden und stören die Anwohnenden beim Schlafen. Man dürfe es kaum sagen, aber sie sage es doch, „je besser es der Langstrasse gehe, umso schlechter gehe es der Weststrasse.“ Ex

In diesem Stil haben sowohl Anwohnende, EigentümerInnen als auch Verwaltende das Umfeld entlang der Weststrasse beschrieben. Ebenfalls war oft zu hören, dass viele Wohnungen an das Milieu vermietet seien.

„Und dann das Rotlicht, das sich ausbreitet. Das gehört auch nicht in ein Wohnquartier und das kommt immer mehr. Das kommt so richtig zu uns rüber von der Langstrasse. Ich kann mich erinnern so vor 10, 15 Jahren hat das begonnen, aber noch minim. Seither hat's stark, in den letzten Jahren, zugenommen. Das sollte wirklich verschwinden.“ E, A³²

„Es könnte wirklich auch zur Ausbreitung des Rotlichtmilieus kommen. Ich habe schon mehrere Anfragen aus dieser Richtung zum Verkauf der Liegenschaft bekommen. Überhaupt ist die Situation unerträglich. Die Liegenschaft, die ich verwalte, liegt direkt neben einem Buff. Dazwischen der Parkplatz. Da ist auch in der Nacht reger Betrieb, auch wenn's dann ruhig sein sollte, weil ja die Strasse gesperrt ist. Durch das Buff nebenan ist der Wert der Liegenschaft viel kleiner. Wer will schon neben einem Buff wohnen, auch wenn das zu einer Quartierstrasse wird, will da niemand wohnen.“ V

³² Alle in dieser Arbeit vorkommenden Zitate sind mit A für Anwohnende, E für EigentümerInnen, Ex für GebietsexpertInnen und mit V für Verwaltende gekennzeichnet. Eine feiere Einteilung in einzelne Personen wird nicht vorgenommen, ansonsten würde sie angegeben.

Abb. 8: Sexgewerbe an der Weststrasse



2.8.2 Einige Daten zur Entwicklung des Rotlichtmilieus

Grundsätzlich gilt in der Stadt Zürich, dass sexgewerbliche Salons und vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig sind, wenn ein Wohnanteil von mind. 50% vorgeschrieben ist (Artikel 24c Absatz 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich)³³. Da es sich beim untersuchten Gebiet um ein Gebiet handelt, bei dem meist ein Wohnanteil 60 und 90% (Weststrasse zwischen 60 und 80%)³⁴ festgelegt ist, tritt besagter Artikel in Kraft. Eine Nachfrage bei Hptm Peter Rügger, Kommissariatsleiter beim Kommissariat Ermittlung hat ergeben, dass der Stadtkreis 3 heute insgesamt 53 Sexetablisements umfasst, die über das ganze Gebiet des Stadtkreises verteilt sind. Die neuralgischen Punkte liegen an der Weststrasse, Birmensdorferstrasse, Zentralstrasse und an der Meinrat Lienert-Strasse. An diesen Orten existiert jedoch kein Strassenstrich. Wie die Statistik zeigt, hat sich in den vergangenen fünf Jahren die Anzahl der Sexetablisements im Kreis 3 nicht wesentlich verändert (vgl. Abb. 9), weshalb von einer Verlagerung der Sexetablisements vom Kreis 4 in den Kreis 3 nicht die Rede sein kann. Dem Kommissariat Ermittlungen liegen keine objektive Zahlen vor, welche die Verbindung von Straftaten mit dem Sexmilieu im Gebiet der Weststrasse aufzeigen würden. Die Sexetablisements sind aber nicht ein eigentliches Problem für die Begehung von schwerwiegenden Straftaten. Die in den Experten- wie auch in den Vertiefungsgesprächen oft geäusserte These, dass seit dem Projekt Langstrasse Plus

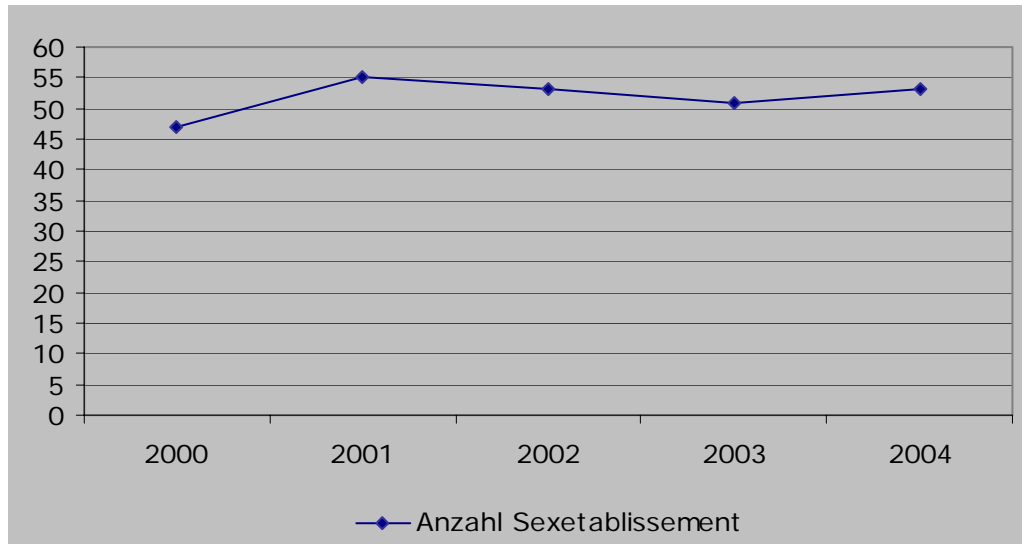
³³ Artikel 24c Absatz 3 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (in Kraftsetzung, 20.4.2001):

„Ist ein Wohnanteil von mindestens 50% vorgeschrieben, sind sexgewerbliche Salons und vergleichbare Einrichtungen nicht zulässig.“

³⁴ [http://www2.plaene-zuerich.ch/\(u43c31\)jukit0ji55bcznixm2\)/BZOStandard.aspx](http://www2.plaene-zuerich.ch/(u43c31)jukit0ji55bcznixm2)/BZOStandard.aspx) (Zonenplan)

eine Abnahme des Sexetablissemments im Langstrassenquartier auf Kosten einer Zunahme im Kreis 3 stattfindet, kann klar widerlegt werden und trifft nicht zu.

Abb. 9: Sexetablissemments im Kreis 3



2.8.3 Mögliche Zukunftsszenarien bezüglich des Rotlichtmilieus entlang der Weststrasse

Die Frage, ob die Abklassierung der Weststrasse zur Quartierstrasse einen Einfluss aufs Sexgewerbe hat, wird unterschiedlich beantwortet. Juchli meinte, dass das Fehlen des Durchgangsverkehrs (Kundschaft für einen Quiki) direkt keinen Einfluss hat, dass jedoch zum Teil das commitment gewisser HauseigentümerInnen, die momentan mit eher ungutem Gewissen und rein wegen der Rendite ans Sexgewerbe vermieten, bei einer Aufwertung des Quartiers (und dadurch höheren Renditen auch für normale Wohnungen) an andere Personen vermieten würden. Deshalb sei es wichtig, die richtigen Impulse zu setzen, damit eine Sogwirkung entstehen kann. Positive Anreize sollen geschaffen werden, damit Hauseigentümer renovieren. Einige täten dies ja bereits in Erwartung der Abklassierung der Weststrasse. Auf diese Weise könnte es sein, dass sich das Sexgewerbe in der Weststrasse verkleinert. Aber es gebe sicher auch Grundeigentümer, die nach wie vor ans Sexgewerbe vermieten, da die Rendite höher sei.

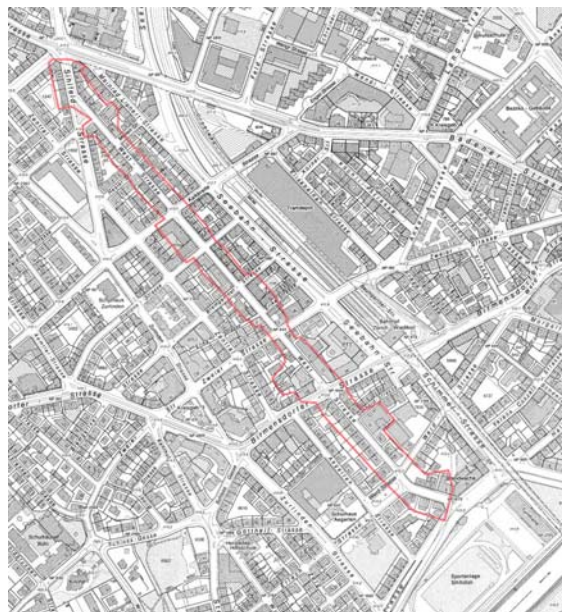
Wenn sich nach der Abklassierung der Weststrasse das Sexgewerbe nicht verkleinere, müsste man Druck ausüben (was er im Kreis 4 macht). Die Basis hierzu liefert Artikel 24c Absatz 3 der Bau- und Zonenordnung. Nur so sei die Rückeroberung der Wohnsubstanz möglich.

3 Das Gebiet um die Weststrasse

Die Weststrasse, die durch Teile des Sihlfeldquartiers führt, wird oft mit vielen Autos, Lastwagen, Lärm und Gestank assoziiert. So wird dieses Gebiet auch in den Medien dargestellt³⁵. Dies ist jedoch nur ein Teil dessen, was dieses Gebiet alles ist. Die Weststrasse ist auch das Zuhause, der Arbeitsplatz und das direkte Umfeld eines Teils der Bevölkerung der Stadt Zürich.

Da die Weststrasse, die von der Sihlfeld- und Manessestrasse begrenzt wird, durch die Zonen 5, 7 und 8 des Sihlfeldquartiers führt, wird im Folgenden dieses Gebiets anhand einer sozialräumlichen Analyse vorgestellt. Da die sozialräumlichen Unterschiede in der Stadt Zürich jedoch viel kleinräumiger sein können, wird die Weststrasse, wenn immer möglich als eigenes Aggregat angeschaut, dass im Kontext der Zonen 5, 7, und 8 des Sihlfelds betrachtet wird.

Abb. 10: Das Untersuchungsgebiet Weststrasse



3.1 Das Bild der Weststrasse heute

„Mein Bild der Weststrasse ist ein nicht gutes. Der Verkehr ist einfach sehr extrem. Es ist dadurch auch alles sehr schmutzig. Heute muss man sagen, dass dies eine schlechte Wohnlage ist.“ E

³⁵ So zum Bsp. in der NZZ vom 11.12.2004, 31, welche die Weststrasse als stark befahrener, wenig beliebter Wohnort, als Zuhause von AusländerInnen und Studierenden darstellt, die von der Weststrasse aus auf der Suche nach einer anderen Wohnung seien.

„Also der Lärm und der Verkehr sind einfach katastrophal und das nimmt auch zu. Und auch in den Querstrassen. Nicht nur direkt an der Weststrasse. Ich wohne hier, das ist ein Eckhaus, an der Weststrasse und der Kalkbreitestrasse. Und die haben beide wirklich viel Verkehr. Unterdessen wohnen da keine Familien mehr. Das kann man auch gar nicht mit gutem Gewissen an Familien vermieten, das ist nichts für Kinder, die wollen ja irgendwann raus und das geht da einfach nicht. Es ist auch gefährlich. Die Fahren dann auch schnell bei der Kreuzung. Es hatte früher auch noch Läden, heute gibt's die nicht mehr und selbst wenn's die geben würde, denke ich nicht, das die Leute da einkaufen würden. An der Weststrasse lebts nicht mehr, da ist nur noch der Verkehr. Neben dem Verkehr und dem Lärm ist es auch der Dreck und Staub und die Graffiti an den Wänden der Häuser. Kaum wurde da geputzt, sind schon wieder frische da. Die Bevölkerung hat sich mit dem Verkehr immens verändert. Jetzt hat's viele Ausländer und die haben einfach nicht unsere Ordnungs- und Reinlichkeitsstandards. Zum Teil liegt das auch an den Eigentümer.“ E

„Die Weststrasse ist eigentlich ein Schandfleck der gesamten Stadt Zürich, das ist optisch einfach ein schreckliches Bild.“ E

Diese Zitat stammen aus den Vertiefungsgesprächen, die mit EigentümerInnen/Verwaltenden von Liegenschaften entlang der Weststrasse geführt wurden. Nicht nur in diesen zwei Zitaten sondern in jedem dieser Gespräche zeigten sich immer wieder die gleichen Bilder, die diese Personen von der Weststrasse haben. Dabei handelt es sich teilweise um Personen, die auch selbst an der Weststrasse wohnen, zum Teil kennen sie die Weststrasse bloss aus ihrer Funktion als Liegenschaftsbesitzende/Verwaltende.

Die Weststrasse gilt nach diesen Aussagen als starkbefahrene Durchgangsstrasse entlang derer die Wohnqualität minim ist. Neben dem Lärm ist es der Abfall, der Staub, die besprayten Hauswände, das sich ausbreitende Rotlichtmilieu und die soziale Schicht der Anwohnenden, die zum negativen Image der Weststrasse führen.

„Ja, das ist das Bild der Weststrasse heute. Eine Durchgangsstrasse und Verslumung. Das ganze Quartier leidet ja, auch die Seebahnstrasse. Es ist auch eine „schlechte Adresse“, zum Teil, wenn man nach der Adresse gefragt werde, gebe ich nicht gerne an, dass ich an der Weststrasse wohne.“ E, A

„Alles stellen die raus. Nicht bloss schwarze anstelle von weissen Säcken, sondern auch Unrat, Möbel und dann lassen sie die Reklamen, die mit der Post kommen einfach liegen und die verwindet es dann halt. Wir bei uns stellen jemanden an, der die Strasse wischt.“ E

„Das Image der Weststrasse bezeichne ich als sehr schlecht. Die Mieter bei mir sind häufig auch nicht aus Zürich, sondern Personen, denen die Weststrasse nichts sagt. Zürcher kommen nie und nimmer freiwillig an die Weststrasse.“ E, V

„Das heutige Bild der Weststrasse ist sehr stark durch den Verkehr geprägt. Eine Strasse mit hohem Bekanntheitsgrad und tiefem Beliebtheitsgrad. Die Strasse ist nur scheinbar gut erschlossen. Es ist eine Durchfahrtsachse, aber direkt an die Adressen, da kommt man nicht gut ran. Mit dem Auto kann man da nicht anhalten oder vor einem Geschäft halten. Auch gibt es keine öV Station direkt an der Weststrasse. Die sind alle davor oder kurz danach.“

Das Erscheinungsbild ist schmutzig, verlebt. Dann hat es einen grossen Anteil jüdischer Bevölkerung. Sowohl als Mieter in Wohnungen wie auch im Gewerbe. Und die sind sicher auch bestimmend, was die Zukunft der Strasse anbelangt.“ V

3.2 Bevölkerungsstruktur

3.2.1 EinwohnerInnen³⁶

Die Zonen 5, 7 und 8 des Sihlfelds (Weststrasse) zählen 7'121 EinwohnerInnen. Dies entspricht ca. 2% der gesamten Bevölkerung der Stadt Zürich. Von diesen 7'121 Personen wohnen 1'357 Personen direkt an der Weststrasse. Die Wohnbevölkerung entlang der Weststrasse hat seit 2000 um 2,3% abgenommen. Gesamtstädtisch hat die Wohnbevölkerung im gleichen Zeitraum von 360'980 auf 364'528 Personen zugenommen.

3.2.2 AusländerInnen³⁷

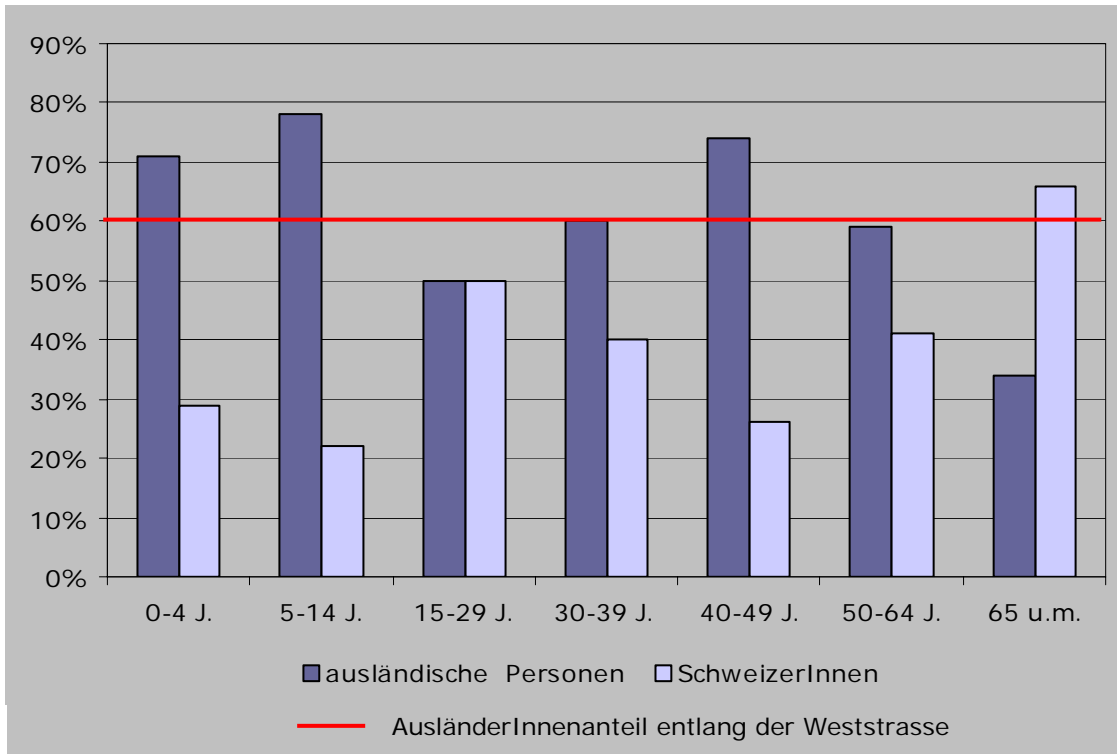
Der AusländerInnenanteil der Zonen entlang der Weststrasse liegen bei 46% (Zone 5), 36% (Zone 7), resp. 37% (Zone 8), was deutlich über dem städtischen Schnitt von 29,9% liegt. Ähnliche Werte weisen die Quartiere Langstrasse, Hard und Gewerbeschule auf. Von den 7'121 Personen, die in den Zonen entlang der Weststrasse leben, geben 2'278 Personen (32%) an, dass eine andere Sprache als Deutsch ihre Hauptsprache ist. Gesamtstädtisch beträgt dieser Anteil 22,3%.

Entlang der Weststrasse wohnen 60% (816 Pers.) ausländische Personen, was wiederum deutlich über dem Wert der Zonen entlang der Weststrasse liegt. Der hohe AusländerInnenanteil entlang der Weststrasse variiert je nach Altersgruppe und erreicht einen Spitzenwert von 78% bei den Kinder/Jugendlichen zwischen 5 und 14 Jahren (vgl. Abb. 11). Gesamtstädtisch liegt der Höchstwert des AusländerInnenanteils bei der Altersgruppe der 0 bis 4 Jährigen (41%) gefolgt von den 30-39 Jährigen (40%) und den 5 bis 14 Jährigen (39%). Werden die Nationalitäten aller Kinder und Jugendlichen zwischen 0 und 14 Jahren entlang der Weststrasse angeschaut, zeigt sich, dass 24% der 242 Kinder/Jugendlichen SchweizerInnen, 16% Sri Lankis sind, 15% die montenegrische/serbische und 10% die somalische Nationalität besitzen. Die weiteren 35% verteilen sich auf verschiedene Nationen.

³⁶ Daten, Statistik Stadt Zürich, 2005. Die Daten stammen aus dem Jahre 2004, teilweise 2003.

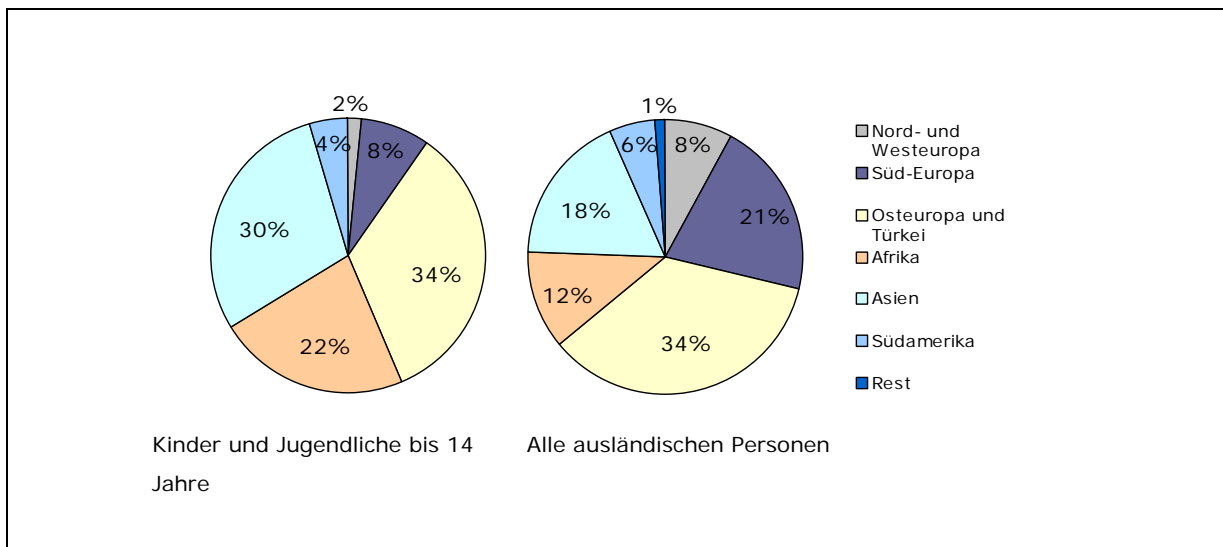
³⁷ Daten, Statistik Stadt Zürich, 2005. Die Daten stammen aus dem Jahre 2004, teilweise 2003.

Abb. 11 Anteil der ausländischen Personen nach Altersgruppen, Weststrasse



Teilt man die ausländischen Personen, die an der Weststrasse wohnen nach ihrem Herkunftsgebiet auf, erkennt man, dass 35% aus Osteuropa³⁸ oder der Türkei stammen. Die zweitgrösste Gruppen stellen Personen aus Portugal, Spanien, Italien und Griechenland (Südeuropa) (vgl. Abb. 12).

Abb. 12: Herkunftsgebiet der ausländischen Personen, Weststrasse



³⁸ Bulgarien, Polen, Rumänien, Ungarn, Tschechische Republik, Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Mazedonien, Serbien und Montenegro bilden die Gruppe Osteuropa.

Bei den 0-14 Jährigen, der Altersgruppe, bei welcher der AusländerInnenanteil sehr hoch ist, sind es ebenfalls die Personen aus Osteuropa und der Türkei, welche die grösste Gruppe bilden. Bei allen andern Ländergruppen zeigen sich jedoch zum Teil erhebliche Unterschiede beim Vergleich von der Verteilung nach Ländergruppen ohne Altersberücksichtigung mit jener mit Altersberücksichtigung (0-14 Jährige).

Während gesamthaft die Personen aus Südeuropa die zweit grösste Gruppe bilden, sind es bei den Kindern/Jugendlichen jene aus Asien (30%), gefolgt von denjenigen aus Afrika (22%). Erst an vierter Stelle und mit „nur“ 8% aller ausländischen Kinder/Jugendlichen befinden sich diejenigen aus Südeuropa. Somit zeigt sich bei den Kinder/Jugendlichen die Verschiebung weg von den AusländerInnen der ersten Migrationsgruppe (ItalienerInnen, SpanierInnen, PortugiesInnen) hin zu den „neuen“ AusländerInnen aus Asien und Afrika noch eine Spur deutlicher, als wenn die Herkunftsgebiete aller ausländischer Personen ohne Altersberücksichtigung über die letzten Jahre angeschaut wird.

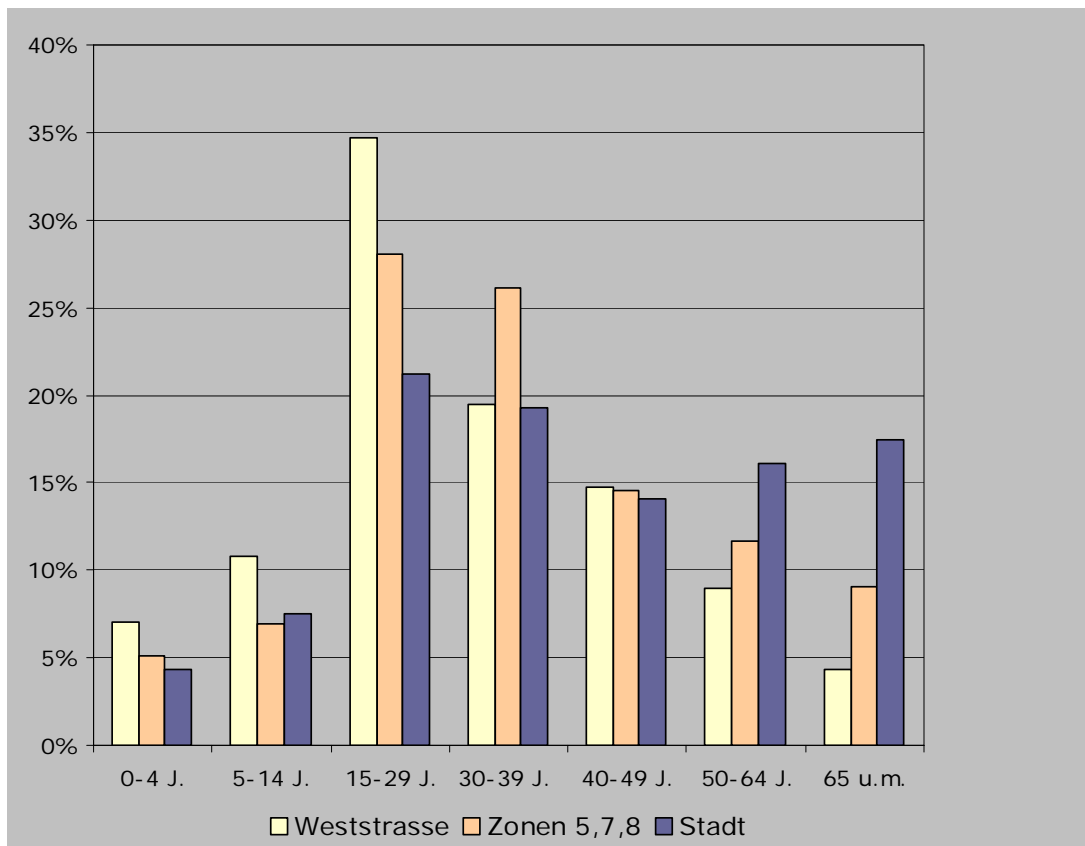
Sowohl bei der Gruppe Osteuropa und Türkei wie auch bei der Gruppe Asien und der Gruppe Afrika sind es Personen jeweils einer Nation, die einen grossen Teil der Gruppe ausmachen. So handelt es sich bei den OsteuropäerInnen und TürkinInnen bei 46% um Personen aus Serbien-Montenegro (bei den Kindern/Jugendlichen um 58%), bei den AsiatInnen bei 62% um Sri Lankis (bei den Kindern/Jugendlichen um 70%) und bei den AfrikanerInnen bei 51% um Personen aus Somalia (bei den Kindern/Jugendlichen um 61%).

3.2.3 Altersgruppen³⁹

Entlang der Weststrasse wohnen auffallend viele junge Personen. Die Personen zwischen 0 und 29 Jahren machen 53% der gesamten Bevölkerung entlang der Weststrasse aus. In den Zonen 5,7 und 8 des Quartiers Sihlfeld beträgt der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung 40%, gesamtstädtisch gerade noch 33%. Erst die über 50 Jährigen sind prozentual gesamtstädtisch stärker vertreten als entlang der Weststrasse. Doch nicht nur entlang der Weststrasse, sondern auch in den Zonen 5,7 und 8 des Sihlfeld liegt der Anteil der Personen über 50 Jahren unter dem städtischen Schnitt. Es leben also nicht nur viele junge Personen sondern auch wenig alte Personen entlang der Weststrasse (vgl. Abb. 13).

³⁹ Daten, Statistik Stadt Zürich, 2005. Die Daten stammen aus dem Jahre 2004, teilweise 2003.

Abb. 13: Altersgruppen, Weststrasse, Zonen 5,7 und 8 des Sihlfelds, Stadt

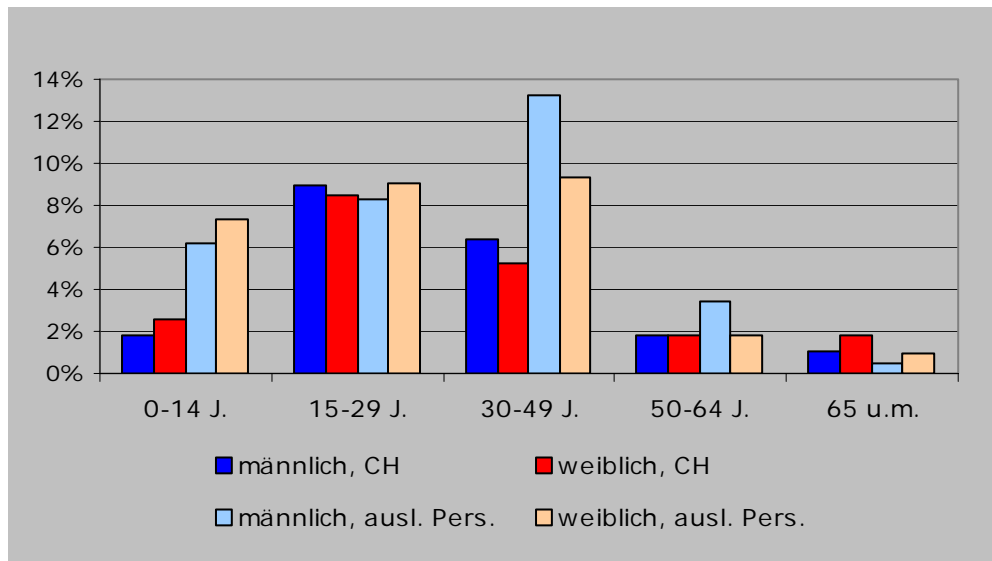


Wird das Alter mit der Heimat und dem Geschlecht kombiniert, zeigt sich, dass die männlichen ausländischen Personen zwischen 30 und 49 13% der Bevölkerung der Weststrasse ausmachen, während die Grösse dieser Personengruppe gesamtstädtisch 6,8% beträgt. Ebenfalls fällt der grosse Unterschied in eben dieser Altersgruppe zwischen den ausländischen Männern und Frauen auf, der sich gesamtstädtisch nicht zeigt⁴⁰. Eine Studie zur Wahrnehmung des Fremden hat gezeigt, dass genau diese Gruppe zusammen mit den noch jüngeren, männlichen Personen, die Gruppe von AusländerInnen ist, die von den SchweizerInnen am negativsten wahrgenommen wird.⁴¹ Das heisst, dass an der Weststrasse viele Personen wohnen, die einer Gruppe von AusländerInnen angehören, denen viele SchweizerInnen ablehnend gegenüberstehen.

⁴⁰ Ausländische Männer, 30-49, städtisch: 6,8%, ausländische Frauen, 30-49, städtisch: 5,5%

⁴¹ vgl. S. Landolt, Das sozialgeografische Milieu und die Wahrnehmung des Fremden, 2004.

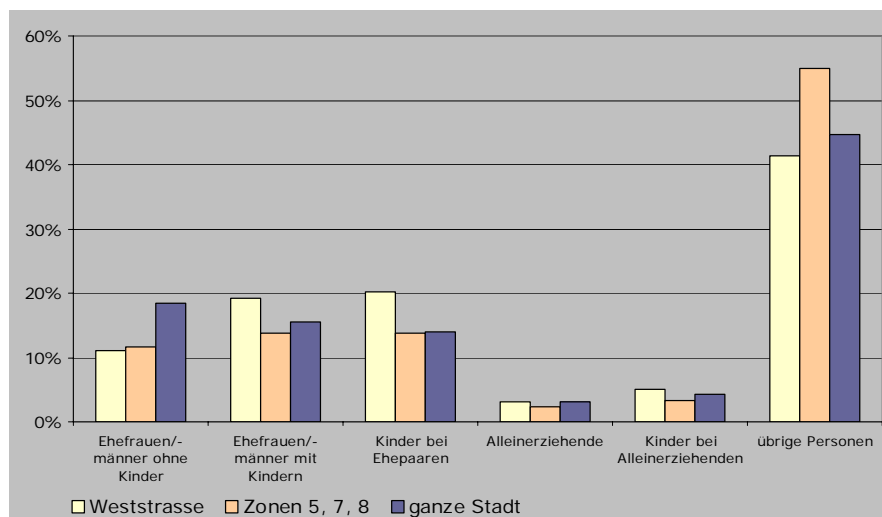
Abb. 14: Bevölkerungsverteilung nach Alter, Heimat und Geschlecht, Weststrasse



3.2.4 Sozialstruktur⁴²

Entlang der Weststrasse leben 262 Personen als Ehepaare mit Kindern⁴³ (Erwachsenen innerhalb der Familie) Dies entspricht 19% der Wohnbevölkerung und liegt über dem städtischen Schnitt von knapp 16%. Ebenfalls weicht die Gruppe der Ehepaare ohne Kinder vom städtischen Schnitt ab. Während dieser in der ganzen Stadt 19% beträgt, liegt er entlang der Weststrasse bei 11% (vgl. Abb. 15).

Abb. 15: Personen nach Familientyp und Familienstellung



⁴² Daten, Statistik Stadt Zürich, 2005. Die Daten stammen aus dem Jahre 2004, teilweise 2003. Bei den Daten zu den Erwerbstätigen handelt es sich um Daten der VZ 2000.

⁴³ Kinder (ohne Altersbegrenzung), welche mit Mutter oder Vater oder beiden Eltern zusammen wohnen.

Aus der Volkszählung 2000 geht zusätzlich hervor, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Zone 8 leicht unter (47%), in den Zonen 5 (55%) und 7 (60%) etwas über dem städtischen Schnitt (54%) liegt.

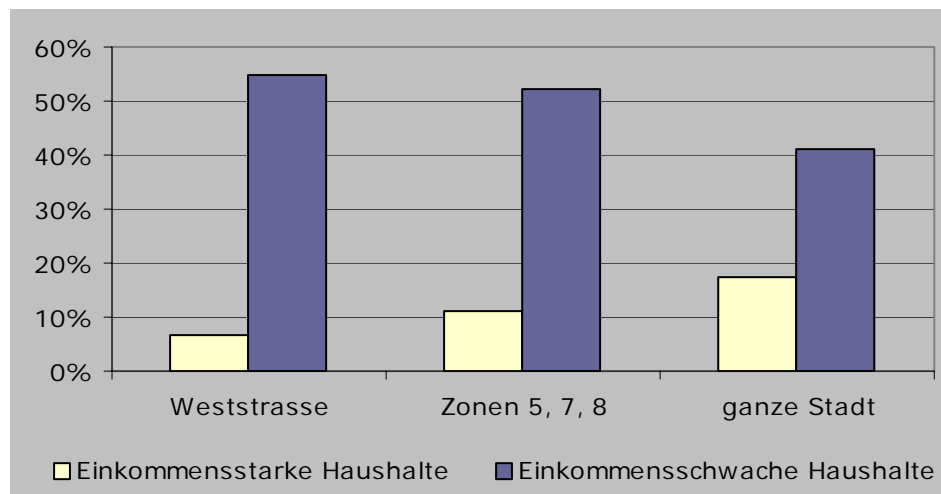
Die Weststrasse weist mit 7% einen geringen Anteil an von Personen mit einem hohen Einkommen auf (Stadt 17%, Zonen 5, 7, 8 11%)⁴⁴. Gleichzeitig gibt es an der Weststrasse eine Ansammlung von Personen mit einem tiefen Einkommen⁴⁵. 55% der Steuerpflichtigen entlang der Weststrasse zählen zu dieser Gruppe (Stadt 41%, Zonen 5, 7, 8 52%).

Sowohl das Aggregat der Zonen 5, 7, 8 als auch - in noch ausgeprägterer Weise - die Weststrasse werden also von wenigen Personen mit hohem und auch von vielen Personen mit tiefem Einkommen bewohnt (vgl. Abb. 16). An der Weststrasse wohnen vermehrt Personen mit geringen ökonomischen Ressourcen. Innerhalb des Zonenaggregats 5, 7, 8 präsentiert sich dieses Bild in der Zone 8 etwas weniger ausgeprägt als in den Zonen 5 und 7.

Tabelle 1: Einkommensverteilung

	Statistische Zone 03405 (Anteil Steuerpflichtige)	Statistische Zone 03407 (Anteil Steuerpflichtige)	Statistische Zone 03408 (Anteil Steuerpflichtige)
Hohes Einkommen (V>100'000, G>70'000)	9,7%	11,8%	13,7%
Tiefes Einkommen (V, G<40'000)	52,7%	54,2%	46,5%

Abb. 16: Einkommensverteilung



In der Volkszählung wird zwischen elf sozioprofessionellen Kategorien unterschieden. Diese werden im Folgenden zu drei Statusgruppen zusammengezogen, wobei einerseits die Erwerbslosen, die Nicht-Erwerbstätigen und die Erwerbstätigen ohne Angaben, andererseits die sehr heterogenen Gruppen der Selbständigen und der qualifizierten manuellen Berufe weggelassen werden.

⁴⁴ Ein hohes Einkommen bedeutet für den Tarif V >100'000 Fr. und für den Tarif G >70'000 Fr.

⁴⁵ Ein tiefes Einkommen bedeutet für die Tarife V und G <40'000 Fr.

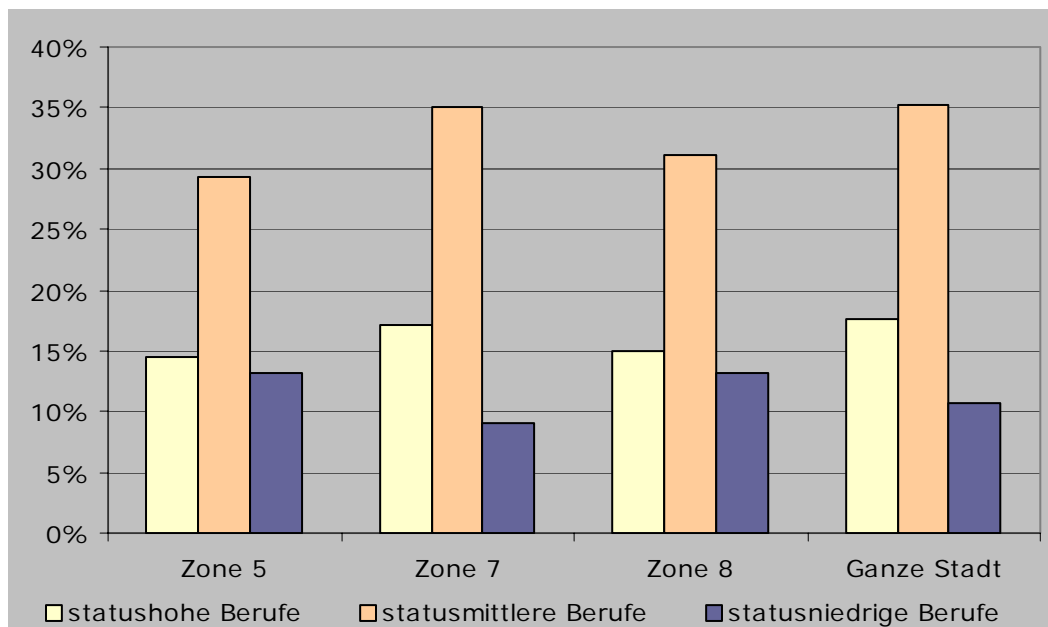
Tabelle 2: Aggregation der sozioprofessionellen Kategorien zu Statusgruppen

Statushohe Berufe	Statusmittlere Berufe	Statusniedrige Berufe
Oberes Management Freie Berufe Oberes Kader und akademische Berufe	Intermediäre Berufe Qualifizierte nicht-manuelle Berufe	Ungelernte Angestellte und ArbeiterInnen

Personen mit statushohen Berufen finden sich vermehrt in den Quartieren Lindenhof, Rathaus, Hochschulen, Enge, Oberstrasse, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Mühlebach und Seefeld. In all diesen Quartieren beträgt ihr Anteil an allen Erwerbstätigen mindestens 25%. Das Quartier Sihlfeld fällt in die Gruppe mit einem Anteil von statushohen Berufen zwischen 10 und 15%. In dieser Gruppe finden sich auch die weiteren Cityrandquartiere Langstrasse, Escher Wyss, Gewerbeschule sowie die Stadtrandquartiere Leimbach und Albisrieden. In den von der Weststrasse durchschnittenen Zonen des Sihlfeld liegen die Anteile der statushohen Berufe etwas unter dem städtischen Schnitt von 18%.

Bei den statusniedrigen Berufen, die weniger starke räumliche Unterschiede aufweisen, zählt das Sihlfeld zu der Gruppe mit einem Anteil zwischen 9 und 12%, womit es im städtischen Mittelfeld liegt. Während in der Zone 7 des Sihlfelds der Anteil der statusniedrigen Berufen (9%) etwas unter dem städtischen Schnitt (11%) liegt, weisen die Zonen 5 und 8 minim höhere Werte auf (13%) (vgl. Abb. 17).

Abb. 17: Statusgruppen, rel. Anteile bezogen auf das Total aller Erwerbstätigen



Die Erwerbsquote⁴⁶ liegt in allen Zonen der Weststrasse mit 64-70% über jener der ganzen Stadt (58%) wie auch über jener des Sihlfeldquartiers (62%). Verglichen mit der Stadt weist

⁴⁶ Die Erwerbspersonen setzen sich aus den Erwerbstätigen und den Erwerbslosen (Arbeitslosen) zusammen. Die Erwerbsquote entspricht dem Anteil Erwerbspersonen an der gesamten Wohnbevölkerung.

sowohl das Sihlfeld wie auch die Zonen 5 und 8 einen erhöhten Arbeitslosenwert auf. Dennoch liegt auch die Erwerbstätigenquote⁴⁷ in allen Zonen der Weststrasse mit 59-64% über jener des Sihlfelds (56%) wie auch über jener der Stadt (55%). Das heisst, obwohl die Zahl der Arbeitslosen in diesen Zonen erhöht ist, liegt die Zahl der Arbeitstätigen über dem städtischen Schnitt. Dabei gilt es zu bedenken, dass die Personen im arbeitsfähigen Alter (15-64 Jahre) in den Zonen 5, 7, und 8 stärker vertreten sind als gesamtstädtisch. Der Schnitt der drei Zonen liegt bei 80% aller dort wohnenden, während es entlang der Weststrasse 78% und gesamtstädtisch 71% sind, die im arbeitsfähigen Alter sind (vgl. Abb. 13).

Tabelle 3: Erwerbsquote und Arbeitslose

	Statistische Zone 03405	Statistische Zone 03407	Statistische Zone 03408	Sihlfeld	Ganze Stadt
Erwerbsquote (%)	70	64	64	62	58
Erwerbstätigenquote (%)	64	60	59	56	55
Arbeitslose (Anteil an Erwerbspers.)	8,3%	6,4%	8,9%	7,3%	5,8%

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass entlang der Weststrasse überdurchschnittlich viele ausländische Personen, Personen mit einem tiefen Einkommen sowie viele junge und wenig alte Personen wohnen. Im Gebiet der Weststrasse (Zonen 5, 7, 8) wohnen zusätzlich überdurchschnittlich viele Arbeitslose, aber auch viele Erwerbspersonen (keine Daten für Weststrasse direkt).

Es zeigt sich bei der Analyse dieser Daten auch immer wieder die Kleinräumigkeit der sozialräumlichen Unterschiede, stellen die Daten der Weststrasse doch häufig die Steigerungsform der Zonen 5, 7, und 8 dar. Das heisst, dass innerhalb dieser Zonen die statistischen Daten, welche entlang der Weststrasse erhoben wurden, durch klar andere Zahlen der Nachbarstrassen etwas ausgeglichen werden.

3.2.5 Umzugsverhalten

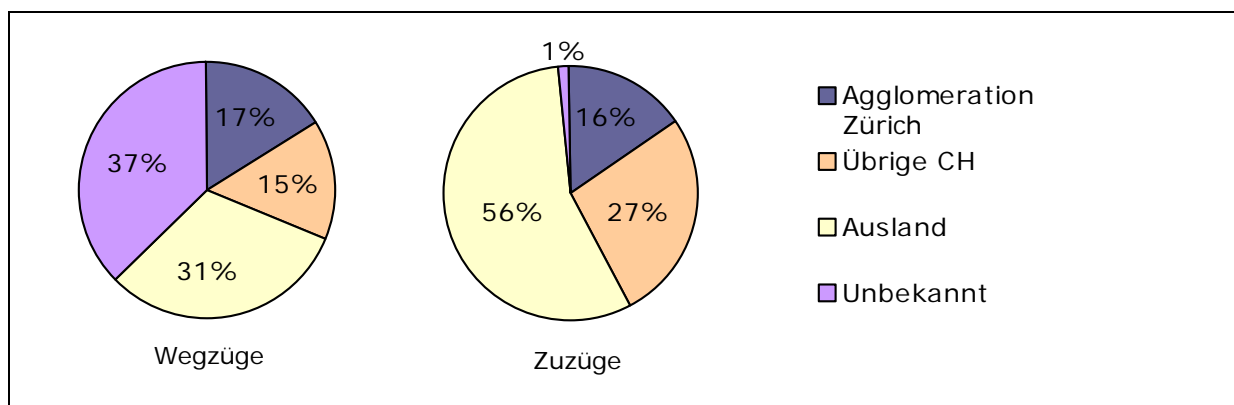
Entlang der Weststrasse sind im Jahr 2004 200 Personen weg- und 215 Personen zugezogen, womit die Umzugsstatistik entlang der Weststrasse eine positive Bilanz von 15 Personen aufweist. Sowohl bei den SchweizerInnen (+10) wie auch bei den ausländischen Personen (+5) erlebt das Gebiet entlang der Weststrasse eine leichte Zunahme. Bei den weggezogenen Personen handelt es sich in 73% der Fälle um ausländische Personen, während bei den Zuziehenden 70% eine ausländische Nationalität aufweisen. Da bei den Wegziehenden in einem Drittel der Fälle unbekannt ist, wohin sie zogen, ist es etwas schwierig die Zuziehenden und Wegziehenden bezüglich ihrem „woher/wohin“ zu vergleichen (vgl. Abb. 18). Es zeigt sich jedoch, dass etwas mehr als die Hälfte der Zuziehenden aus dem Ausland kommen, womit die Bewegung Ausland-Weststrasse die stärkste ist. Bei beiden Gruppen ist der prozentuale Anteil der Personen, die in die resp. von der Agglomeration Zürich an die Weststrasse ziehen etwa gleich gross. Bedenkt man, dass sicherlich ein Teil der 37% Unbekannt ebenfalls in die Agglomeration Zürich zieht, ist die

⁴⁷ Die Erwerbstätigenquote entspricht dem Anteil Erwerbstätiger an der gesamten Wohnbevölkerung.

Bewegung Weststrasse-Agglomeration prozentual stärker als die Bewegung Agglomeration-Weststrasse. Der/die bezüglich Umzugsverhalten typische Weststrassenanwohnende kommt aus dem Ausland. Ebenso zieht der/die typische Weststrassenanwohnende bei einem Wegzug ins Ausland resp. ins „Unbekannte“.

Die Tatsache, dass viele Personen direkt aus dem Ausland an die Weststrasse ziehen (56% aller Zuziehenden entlang der Weststrasse kommen direkt aus dem Ausland), zeigt, dass das Gebiet Weststrasse ein Gebiet ist, in dem viel Integrationsarbeit zu leisten ist. Dinge, die oft als selbstverständlich angesehen werden (wie eben den Abfall in weissen Säcken an bestimmten Tagen zu entsorgen) müssen von vielen BewohnerInnen solcher Gebiete zuerst gelernt, resp. ihnen verständlich gemacht werden. Unter der Berücksichtigung der hohen Mobilität unter der Bevölkerung heisst das konkret, dass diese Integrationsarbeit auch immer wieder durchgeführt werden muss, da oft neue Personen anzusprechen sind.

Abb. 18: Zu- und Wegzüge entlang der Weststrasse



3.3 Arbeiten

In den Zonen 5, 7 und 8 des Sihlfelds arbeiteten 2001 5'333 Personen in 555 Betrieben, die in 90% der Fälle dem 3. und in 10% der Fälle dem 2. Sektor angehören. Dies entspricht dem gesamtstädtischen Verhältnis, wie auch dem Verhältnis im ganzen Sihlfeld. Die meisten Betriebe finden sich in den Zonen 5 und 7. Der grösste Teil der männlichen Beschäftigten arbeitet vollzeitlich (76%), während bei den weiblichen Beschäftigten etwa gleich viele teilzeitlich (47%) wie vollzeitlich (53%) arbeiten.

3.4 Nutzung

Die meisten der 118 Gebäude entlang der Weststrasse sind vor 1931 entstanden. Die neusten Gebäude – ein Wohnhaus mit Geschäftsräumen sowie eine Einstellhalle – stammen aus dem Jahr 1995.

Tabelle 4: Gebäudebestand nach Bauperiode, Weststrasse

Bauperiode	Anzahl	Anzahl (%)
Vor 1931	79	67%
1931-1950	8	7%
1951-1970	14	12%
1971-1990	14	12%
1991-2004	3	3%

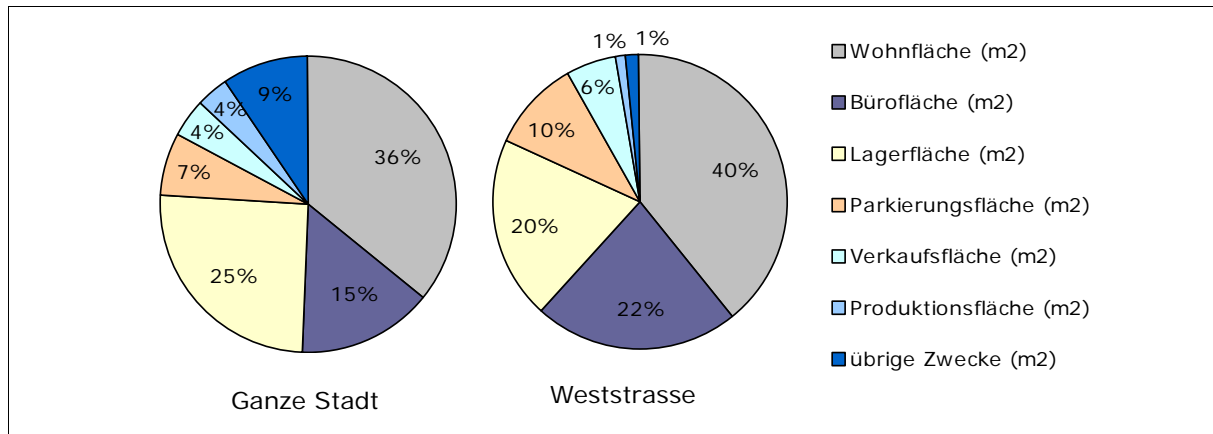
Über ein Drittel der Gebäude entlang der Weststrasse sind Wohnhäuser mit Geschäftsräumen (36,4%), während es sich bei knapp einem Viertel der Gebäude um Mehrfamilienhäuser handelt (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Gebäudeart, Weststrasse

Gebäudeart:	Anzahl	Anzahl (%)
Mehrfamilienhaus	29	24,6
Wohnhaus mit Geschäftsräumen	43	36,4
Geschäftshaus, Gewerbehause mit Wohnungen	2	1,7
Bürohaus, Verwaltungsgebäude mit Wohnungen	3	2,6
Fabrik mit Wohnungen	1	0,8
Werkstattgebäude mit Wohnungen	1	0,8
Feuerwehrgebäude	2	1,7
Schulhaus	1	0,8
Geschäftshaus, Gewerbehause	3	2,6
Bürohaus, Verwaltungsgebäude	4	3,4
Werkstattgebäude	2	1,7
Garagengebäude (1 - 9 Autos)	13	11
Einstellhalle, Parkhaus (mehr als 10 Autos)	6	5,1
Ueb. kl. Geb., Unterst., Velost., Schopf, Schuppen, ...	6	5,1
Übrige	2	1,7

Bei der Nutzung nach Fläche dominiert – entlang der Weststrasse noch etwas ausgeprägter als gesamtstädtisch – klar die Wohnfläche. Halten sich entlang der Weststrasse die Anteile an Büro- und Lagerfläche etwa die Waage, ist gesamtstädtisch der Anteil der Lagerfläche deutlicher grösser als jener der Bürofläche. Entlang der Weststrasse befindet sich also relativ zur ganzen Stadt viel Bürofläche sowie wenig Lagerfläche. Die Parkierungsfläche und die Verkaufsfläche fallen im städtischen Vergleich ebenfalls eher hoch aus, während entlang der Weststrasse praktisch keine Produktionsfläche zu finden ist (vgl. Abb. 19).

Abb. 19: Nutzungsart der Bruttogeschossfläche

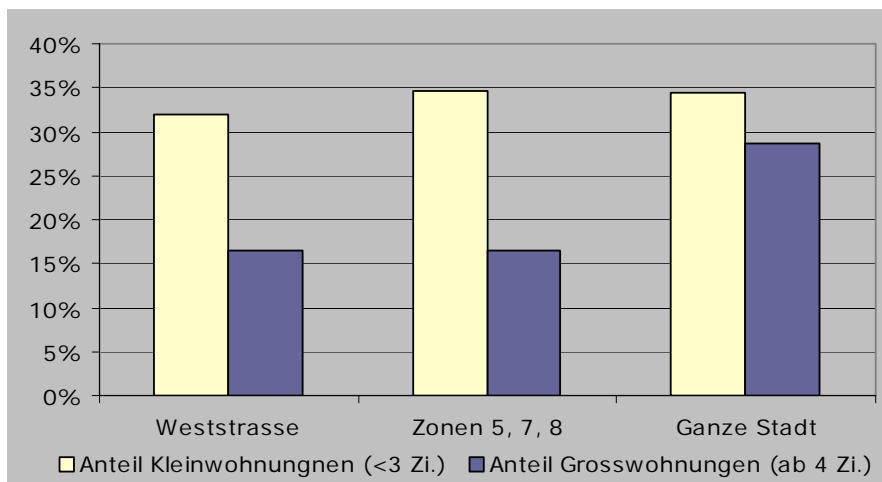


3.5 Wohnen

Die Weststrasse verfügt über 593 Wohnungen, wobei es sich hauptsächlich um 3-Zimmerwohnungen handelt (54% aller Wohnungen).

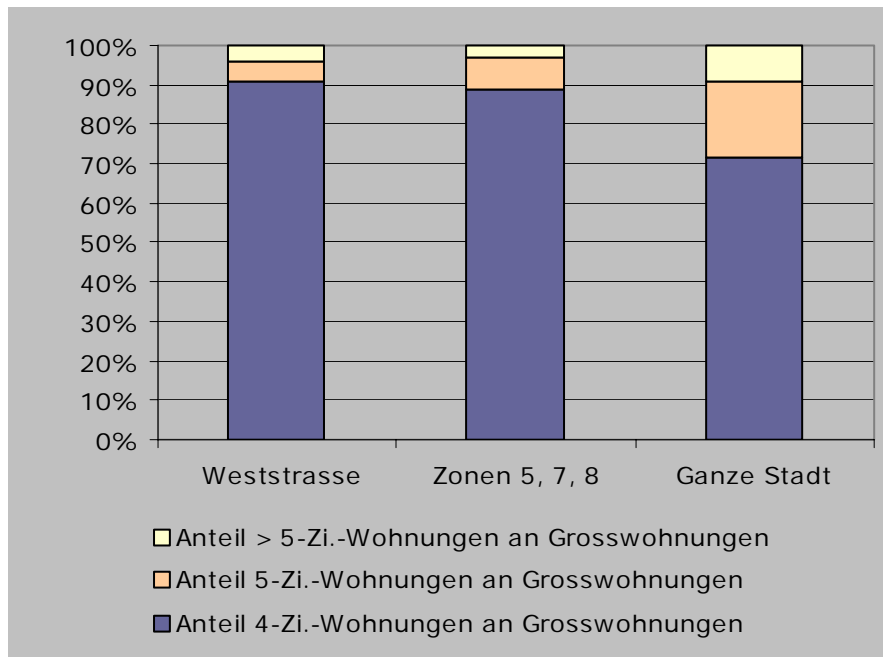
Der Anteil der Klein- wie auch der Anteil der Grosswohnungen liegt entlang der Weststrasse unter dem städtischen Schnitt (Abb. 20). Zu den Kleinwohnungen werden alle Wohnungen mit weniger als 3 Zimmern gezählt, während die Kategorie Grosswohnungen alle Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern beinhaltet. Grosswohnungen gibt es entlang der Weststrasse gerade mal 98 (16,5%), während der Anteil der Grosswohnungen in der ganzen Stadt bei 28,7% liegt. Einen ähnlich kleinen Anteil an Grosswohnungen weisen die Quartiere Rathaus, Alt-Wiedikon, Sihlfeld, Langstrasse, Hard und Schwammedingen Mitte auf (alle zwischen 14,2 und 19,9% Grosswohnungen). Gesamtstädtisch nimmt der Anteil der Grosswohnungen seit Jahren zu. Grosse Anteile an Grosswohnungen weisen die Quartiere Leimbach, Fluntern, Hottingen und Wittikon auf. Hier liegt der Anteil der Grosswohnungen bei 40% und mehr.

Abb. 20: Anteil der Klein- und Grosswohnungen



Entlang der Weststrasse machen die 4-Zimmerwohnungen 91% aller Grosswohnungen aus. Die restlichen 9% verteilen sich zu 5% auf 5-Zimmerwohnungen und zu 4% auf 6-Zimmerwohnungen (vgl. Abb. 21). Womit entlang der Weststrasse nicht nur unterdurchschnittlich wenige Grosswohnungen existieren, sondern es sich bei diesen – verglichen mit dem städtischen Schnitt – auch überdurchschnittlich oft „bloss“ um 4-Zimmerwohnungen handelt.

Abb. 21: Zusammensetzung der Grosswohnungen nach Zimmerzahl



An der Weststrasse gibt es weder Einfamilienhäuser noch Genossenschaftswohnungen.

In den 593 Wohnungen leben 1357 Personen, was einer Belegungsdichte von 2,3 Personen pro Wohnung entspricht. Die Weststrasse übertrifft damit sowohl die durchschnittliche Belegungsdichte des Zonenaggregats 5, 7, 8 (1,8 Pers. pro Wohnung) als auch die Belegungsdichte im städtischen Schnitt (1,8 Pers. pro Wohnung). Neben der hohen Belegungsdichte entlang der Weststrasse fällt der geringe Wohnflächenverbrauch (m²) pro EinwohnerIn auf, die 38,8 m² pro Person beträgt, während im Zonenaggregat 5, 7, 8 pro Person 46m² Wohnfläche zur Verfügung stehen und der städtische Schnitt bei 51,6m² pro EinwohnerIn liegt. Der Wohnflächenverbrauch pro Person liegt somit 26% unter jenem, der eine Person im städtischen Schnitt beansprucht.

3.6 Eigentümerart

Die Liegenschaften entlang der Weststrasse befinden sich hauptsächlich im Besitz einzelner Personen (49 Liegenschaften). 21 Liegenschaften können im Besitz Institutioneller ausgemacht werden, worunter Aktiengesellschaften, Baugenossenschaften, GmbHs, die Stadt Zürich und Stiftungen gezählt werden, während 12 Liegenschaften der Kategorie

mehrere natürliche Personen zuzurechnen sind. 11 Liegenschaften liegen in den Händen von Erbgemeinschaften und zwei mal werden Stockwerkeigentümer verzeichnet.

In 12 Fällen wohnen die EigentümerInnen/Verwaltenden selbst in dem von ihnen verwalteten Haus.

Entlang der Weststrasse gibt es weder Institutionelle, die über etliche Liegenschaften verfügen, noch findet sich solches unter den einzelnen Personen. Sehr wohl gibt es aber einige Private wie auch Institutionelle, die über 2 oder 3 Liegenschaften verfügen. Ein Beispiel hierfür sind die Liegenschaft an der Weststrasse 101 sowie an der Weststrasse 105 und 107, die der gleichen Erbgemeinschaft gehören. Bei diesen Liegenschaften sind auch Bauvorhaben ausgesteckt (vgl. Abb. 22).

Abb. 22: ausgesteckte Profile an der Weststrasse 101, 105, 107



3.7 Resultate der Grundeigentümerinnen-Kurzbefragung und der vertieften Gespräche

3.7.1 Übersicht und erste Auswertungen

Der Fragebogen wurde von Besitzenden oder Verwaltenden 47 Liegenschaften entlang der Weststrasse ausgefüllt und retourniert, was einer Rücklaufquote von 52% entspricht. Dabei wurde er in 29 Fällen von den EigentümerInnen und in 6 Fällen von den Verwaltenden ausgefüllt. In weiteren 12 Fällen wurde er ebenfalls von den Verwaltenden ausgefüllt, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich dabei nicht gleichzeitig auch um die EigentümerInnen handelt.

Werden die Liegenschaften nach den drei EigentümerInnenartkategorien Einzelpersonen (1), Erbgemeinschaften plus mehrere natürliche Personen (2) und Institutionelle⁴⁸ (3) aufgeteilt, zeigt sich folgende Verteilung (Tabelle 6):

Tabelle 6: Eigentümerart

Eigentümerart	Einzelpersonen	Mehrere nat. Pers./ Erbgemeinschaften	Institutionelle
Anzahl	22	12	13

Bei einem Vergleich mit der Verteilung der Eigentümerart aller Liegenschaften entlang der Weststrasse, zeigt sich, dass der Fragebogen von den Institutionellen etwas häufiger als von den mehreren nat. Pers./Erbgemeinschaften und den Einzelpersonen beantwortet wurde, weist doch die Rücklaufquote bei den Institutionellen 62% bei den mehreren nat. Pers./Erbgemeinschaften 52% und bei den Einzelpersonen 45% auf.

Um eine Ahnung davon zu bekommen, ob die EigentümerInnen die Liegenschaft eben erst gekauft haben oder seit mehreren Jahren in deren Besitz sind und dadurch eher eine persönliche Bindung zur Liegenschaft aufweisen, wurden folgende vier Gruppen gebildet: 1. die Liegenschaft wurde vor 1980 gekauft oder geerbt, 2. dies geschah zwischen 1981 und 1999, 3. dies geschah erst 2000 oder später, 4. keine Antwort (Tabelle 7). Dabei dominiert die Gruppe der Personen, welche die Liegenschaft zwischen 1981 und 1999 erworben haben, gefolgt von den Personen, die schon seit länger als 1980 im Besitz der Liegenschaft sind und den Personen, welche die Liegenschaft erst neu erworben haben.

Tabelle 7: Länge des Liegenschaftsbesitz

In Besitz der Liegenschaft seit...	vor 1980	1981-1999	ab 2000	Keine Antwort
Anzahl	14 (30%)	16 (34%)	11 (23%)	6 (13%)

Wird der Zeitpunkt des Erwerbs mit der Eigentumsart kombiniert, zeigt sich, dass innerhalb der Gruppe der Einzelpersonen die Liegenschaft selten erst ab 2000 erworben wurde (14%), sondern eher schon seit längerem in deren Besitz sind (36% vor 1980, 45% zwischen 1981 und 1999). Demgegenüber verteilt sich der Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaften bei den Institutionellen wie auch bei den mehreren nat. Pers./Erbgemeinschaften etwa gleichmässig über die drei Gruppen (Tabelle 8).

⁴⁸ Zu den Institutionellen wurden Baugenossenschaften, die Stadt Zürich, Aktiengesellschaften und GmbHs gezählt.

Tabelle 8: Eigentümerart und Länge des Liegenschaftsbesitz

Eigentümerart	Besitz seit	Anzahl (% der Eigentümerart)
Einzelpersonen	vor 1980	8 (36%)
	1981-1999	10 (45%)
	ab 2000	3 (14%)
	keine Antwort	1 (5%)
Mehrere nat. Pers./ Erbgemeinschaften	vor 1980	3 (27%)
	1981-1999	3 (27%)
	ab 2000	2 (18%)
	keine Antwort	3 (27%)
Institutionelle	vor 1980	4 (29%)
	1981-1999	3 (21%)
	ab 2000	5 (36%)
	keine Antwort	2 (14%)

57% (27) der Befragten geben an, dass sie die Liegenschaft gekauft haben, während 32% (15) die Liegenschaft geerbt haben. 9% (4) äusserten sich nicht dazu, während jemand die Liegenschaft auf andere Art erworben hat. Werden die Erwerbsart und der Zeitpunkt des Erwerbs kombiniert (die Person, welche die Liegenschaft auf andere Art erworben hat sowie Personen, die sich dazu nicht äusserten werden weggelassen), zeigt sich folgendes Bild: Personen, welche die Liegenschaft erben, sind meist schon lange im Besitz dieser, während die grösste Gruppe der KäuferInnen in die Zeitspanne zwischen 1981 und 1999 fällt. (Tabelle 9).

Tabelle 9: Erwerbsart und Erwerbszeitpunkt

Erwerbsart (Anzahl)	Erwerbszeitpunkt	Anzahl (% der Erwerbsart)
Gekauft (27)	vor 1980	4 (15%)
	1981-1999	13 (48%)
	ab 2000	8 (30%)
	kein Antwort	2 (7%)
Geerbt (15)	vor 1980	8 (53%)
	1981-1999	3 (20%)
	ab 2000	3 (20%)
	keine Antwort	1 (7%)

Etwa die Hälfte der Liegenschaften wird von den Besitzenden selbst verwaltet (23), während die andere Hälfte extern verwaltet wird (22). In zwei Fällen besteht eine Mischform zwischen eigener und externer Verwaltung. Zwischen der Art des Erwerbs (gekauft/geerbt) und der Verwaltungsart (eigene Verwaltung/externe Verwaltung) besteht ein äusserst geringer Zusammenhang von $\Phi=0.1$. So lassen die Personen, die eine Liegenschaft gekauft haben, diese eher extern verwalten, während Personen, die eine Liegenschaft erben, diese eher selbst verwalten.

3.7.2 Nutzung

40 der Liegenschaften (85%) verfügen über Wohnungen, wovon in 16 Liegenschaften ausschliesslich gewohnt wird, während in 24 Liegenschaften das Wohnen nur eine von mehreren Nutzungen darstellt. Dabei ist das Wohnen meist mit Laden/Gewerbe kombiniert (neunmal), während die Kombination wohnen und Restaurant sechsmal und die Kombination wohnen und Büro viermal vorkommt. In den restlichen fünf Liegenschaften wird das Wohnen mit mehreren anderen Nutzungen kombiniert. Die sieben Liegenschaften, die nicht dem Wohnen dienen, werden drei mal als Büros, einmal als Büro/Restaurant, einmal als Büro/Feuerwehr und einmal als Ladengeschäft/Gewerbe genutzt. Die Nutzung insgesamt teilt sich wie folgt auf (wobei Liegenschaften mit kombinierter Nutzung bei jeder Nutzungsart gezählt wurden):

Tabelle 10: Verschiedene Nutzungen entlang der Weststrasse

Nutzungsart	Wohnen	Ladengeschäft/ Gewerbe	Büros	Restaurant	Garage(n)	Parkplätze	anderes
Anzahl Liegenschaften	40	15	12	7	11	16	4

Bevor vertieft auf das Wohnen eingegangen wird, wird zuerst ein Blick auf die andern Nutzungsarten geworfen.

3.7.3 Gewerbe, Büros, Restaurants, Garagen und Parkplätze

Die Auswertung des Fragebogens zeigt kaum Unterschiede zwischen den Antworten der GrundeigentümerInnen/Verwaltenden von Liegenschaften, die zum Wohnen genutzt werden und solchen, die ausschliesslich anders genutzt werden. Erst in den Vertiefungsgesprächen hat sich herausgestellt, dass seitens der EigentümerInnen/Verwaltenden von Liegenschaften, die nicht dem Wohnen dienen, andere Bedürfnisse und Pläne mit der Abklassierung der Weststrasse verbunden werden.

Die Weststrasse als Ort einer Liegenschaft wird denn auch unterschiedlich bewertet, ob es sich um eine Liegenschaft mit Wohnungen oder mit Gewerbe/Büros handelt. Es zeigt sich, dass es teilweise als schwierig erachtet wird, die Gewerbe- und Büroräume entlang der Weststrasse zu vermieten. So meinte ein Verwalter/Eigentümer, der die Gründe, dass entlang der Weststrasse nicht problemlos Gewerberaum vermietet werden kann, in den fehlenden Zufahrten und im fehlenden Image der Weststrasse als Gewerbestrasse sieht:

„Mit den Wohnungen haben wir keine Probleme, die sind auch alle eher neu, zwischen 10 und 30 Jahre alt. Anders sieht's bei dem Gewerberaum aus. Da haben wir momentan ca. 1500m² Leerbestände. Das ist etwa seit Anfang Jahr so, da fehlt einfach die Adresse. Die Weststrasse hat sich keinen Namen als Gewerbestrasse gemacht und das hat auch mit der Zufahrt zu tun. Die freistehende Fläche, das ist Gewerbe und Büro, und da besteht auch keine Interessensbekundung, die ist äusserst schmal.“

Als Charakteristikum der Parzellen in den Gewerbehäuser wird angegeben, dass diese mehrheitlich in jüdischen Händen sind. Das gut funktionierende Kommunikation unter den

Juden führt dazu, dass bei einem Wechsel meist nicht lange gesucht werden muss, sondern die gehende Person meist schon eine nachfolgende aus der jüdischen Gemeinschaft vorschlägt.

„(...) und da sind sehr viele Parzellen in jüdischen Händen. Auch wenn es da einen Wechsel gibt, das Kommunikationsnetz funktioniert, da geht einer und schlägt schon den nächsten vor. Die sind sehr gut organisiert. Die Juden ziehen sich da auch gegenseitig an. Sowohl im Gewerbe wie auch in den Wohnungen.“ V

Aus der Perspektive der Vermietenden von Gewerbefläche wird bezüglich der Gestaltung der Weststrasse darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zu den Liegenschaften heute zum Teil sehr schwierig sei, was nicht förderlich fürs Gewerbe sei. Aus dieser Sicht plädieren sie auch dafür, dass die Weststrasse der Zukunft keine Einbahnstrasse sein soll oder wenn, dann höchst Blockweise, nicht aber durchgehend, da dies sehr lange Wege verursacht, sobald gewendet werden will. Daneben sind sie der Meinung, dass, wenn sich ein Gewerbe entwickelt, sowohl eine gute Zufahrt wie auch Vorfahrtsmöglichkeiten sehr wichtig seien. Neben der Gestaltung des Kernbereichs der Strasse wünschen sie sich im anliegenden Bereich eine intensive Erdgeschossnutzung.

„Wichtig finde ich, dass es eine gute Erdgeschossnutzung gibt. Das sollte dann auch rechtlich möglich sein. Man müsste mal in der Bauordnung schauen, welche Nutzungen zugelassen sind und das eventuell anpassen. Nicht dass es dann nur Restaurants hat, da sollte wirklich auch Gewerbe Platz haben.“ V

Auch aus der Sicht einer Eigentümerin, die zugleich Anwohnende ist, fehlt bisher völlig das Leben in der Strasse, das durch eine geschickte Erdgeschossnutzung womöglich hervorgebracht werden könnte.

„Und die Stadt könnte eventuell schauen, dass auch Firmen kommen. Also für Läden wird das schwierig sein. So ein Bäcker oder so. Das wäre sehr schön, aber heute kaufen einfach die meisten bei den Grossverteilern ein. Quartierläden würden auch etwas Leben geben. Das fehlt heute völlig. Auch die Beizen sind heute überhaupt nicht einladend.“ E, A

Bezüglich der Erdgeschossnutzung erwähnten auch weitere Verwaltende/EigentümerInnen, dass eine Aufwertung der Restaurants wünschenswert wäre.

3.7.4 Wohnen

Entlang der Weststrasse stellt sich schnell die Frage, ob die Wohnungen, die dort zur Verfügung stehen, auch vermietet sind oder ob viele leer stehen. Die Umfrage hat gezeigt, dass die 317 Wohnungen, die sich über 40 Liegenschaften verteilen mehrheitlich vermietet sind. In 5 Liegenschaften gab es (vorübergehend) Leerbestände. Dabei handelt es sich insgesamt um sieben 3-Zimmerwohnungen und eine 4-Zimmerwohnung. Fünf der vorübergehend leer stehenden Wohnungen befinden sich in der gleichen Liegenschaft. Bei den Vertiefungsgesprächen hat sich gezeigt, dass die Vermietenden nicht unter allen Umständen vermieten. So kann es vorkommen, dass sie an gewisse Gruppen, mit denen sie

schlechte Erfahrungen gemacht haben, nicht mehr vermieten. Dabei wurde mehrmals die Gruppe der TamilInnen sowie Sozialhilfeempfangende erwähnt.

In allen Vertiefungsgesprächen kam zum Ausdruck, dass die Wohnungen einerseits wegen dem tiefen Mietzins, andererseits deswegen vermietbar seien, weil an ökonomisch und/oder sozial schwache Gruppen vermietet werde. So wurde zum Beispiel von einer EigentümerIn berichtet:

„Zuerst wollten wir ja an Familien vermieten. Das war aber unmöglich, wir haben dann eingesehen, dass wir die Wohnungen nicht an Familien vermieten können, da diese einfach nicht in diesem Verkehr wohnen wollen. So haben wir uns entschieden gedanklich umzustellen und vermieten die Wohnungen nun an Gruppen. Ausser in einer Wohnung wohnen nun Studenten zu dritt oder viert in WGs. Die Vermietungen sind so kein Problem. Wenn jemand auszieht, suchen die sich selbst einen neuen Mitbewohner. Nein, die Liegenschaft braucht nicht besondere Aufmerksamkeit oder besonders viele Engagement. Ausser eben wenn man Familien wollte, das wäre sehr schwierig. Oder dann höchstens alles Ausländer. Ich habe nichts gegen die, aber ich möchte nicht nur Ausländer im Haus. Es sollte eine Mischung sein.“ E

Es ist aber nicht so, dass keine Familien entlang der Weststrasse wohnen. Gerade die Vertiefungsgespräche mit Verwaltenden und EigentümerInnen der Liegenschaften mit eher tiefen Hausnummern (Anfang Weststrasse) haben gezeigt, dass auch Familien mit Kindern an der Weststrasse wohnen. Aus Sicht der EigentümerInnen/Verwaltenden dieser Liegenschaften ist es – um an Familien vermieten zu können – ausschlaggebend, dass die Liegenschaft über einen Hinter-/Innenhof verfügt.

„Ich haben zum Glück den kleinen grünen Hof bei meiner Liegenschaft. Ohne den wüsste ich nicht, ob ich die richtigen Leute finden würde. Ich sag denen dann jeweils: überzeugen sie sich selbst, an der Weststrasse hören sie die Vögel zwitschern.“ E,V

Auffallend ist, dass fast alle GesprächspartnerInnen Familien als Wunschiemietende sehen. Jedoch nicht irgendwelche Familien sondern solche, die sich an die Normen und Regeln halten, was häufig entweder mit Schweizer Familien oder nicht tamilische und nicht Familien aus dem Balkan gleichgesetzt wird. Die Vermietenden haben ein eher traditionelles Bild vom Wohnen, resp. was für Mietende sie gerne in ihren Wohnungen hätten. Dies steht in einem Widerspruch zu den Strukturen der Wohnungen, bei denen es sich hauptsächlich um 3-Zimmerwohnungen handelt, in denen eben nicht unbedingt Familien mit Kinder wohnen wollen. Bedenkt man, dass die gleichen EigentümerInnen/Verwaltenden angeben, dass sie bei Sanierungen der Liegenschaften das Zusammenlegen von Wohnungen eher ablehnen und lieber mehr Wohnungen, nicht aber grössere Wohnungen erstellen wollen, zeigt sich ein Widerspruch im geplanten Handeln der EigentümerInnen/Vermietenden mit ihrem Wunschbild der zukünftigen Mietenden.

Wie in Kapitel 3.2.2 und 3.2.3 schon beschrieben, leben an der Weststrasse tatsächlich mehr Kinder und Jugendliche (0-14 Jahre) als im städtischen Schnitt, leben doch 242 Kinder/Jugendliche bis 14 Jahre an der Weststrasse, was einem Anteil von 18% aller an der Weststrasse Wohnenden ausmacht. Gesamtstädtische beträgt der Anteil dieser Altersgruppe 12%. Diese Kinder und Jugendlichen wiederum sind zu einem sehr grossen Anteil AusländerInnen (76%). Der städtische Schnitt liegt vergleichsweise bei 40% ausländischer

Kinder/Jugendlicher. Werden die Nationalitäten aller Kinder und Jugendlichen zwischen 0 und 14 Jahren entlang der Weststrasse angeschaut, zeigt sich, dass 24% der 242 Kinder/Jugendlichen SchweizerInnen, 16% Sri Lankis sind, 15% die montenegrinische/serbische und 10% die somalische Nationalität besitzen. Die weiteren 35% verteilen sich auf verschiedene Nationen. Dies zeigt, dass sich die Wunschmeterschaft der EigentümerInnen/Verwaltenden zumindest teilweise von der Realmeterschaft unterscheidet.

Der von den EigentümerInnen/Verwaltenden immer wieder betonte tiefe Mietzins liegt bei den 36 Liegenschaften (277 Wohnungen), die über Wohnungen verfügen und für die auf die entsprechende Frage nach dem Mietpreis geantwortet wurde durchschnittlich für eine 1-Zimmerwohnung bei 813, für eine 2-Zimmerwohnung bei 1137, für eine 3-Zimmerwohnung bei 1380 und für eine 4-Zimmerwohnung bei 1408 Franken. Die einzige 5-Zimmerwohnung, für die einen Mietpreis angegeben wurde, kostet 1030 Franken (Tabelle 11). Bei all diesen Zahlen zu den Mietpreisen gilt es zu beachten, dass aus der Fragestellung nicht klar wurde, ob die Mietpreise inklusive oder exklusive Nebenkosten angegeben wurden⁴⁹.

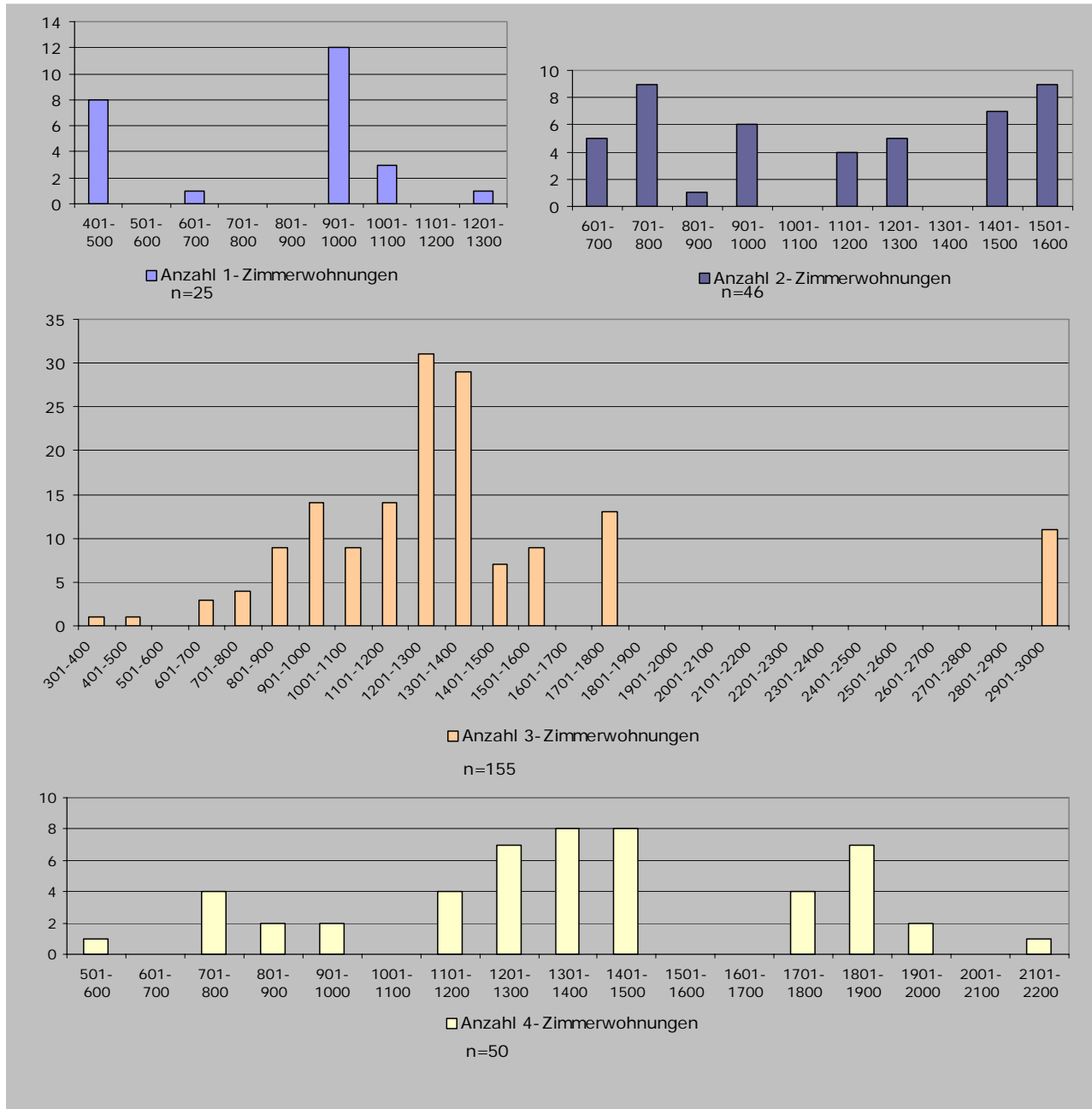
Tabelle 11: Mietzins Weststrasse

Anzahl Zimmer	1-11/2	2-21/2	3-31/2	4-41/2	5-51/2
Mittelwert	813	1137	1380	1408	1030
Standardabweichung	237	307	526	373	0
N	25	46	155	50	1

Die relativ grossen Standardabweichungen zeigen, dass die Preise für die Wohnungen sehr unterschiedlich sind. Die Tatsache, dass die Mieten nach Zimmeranzahl pro Wohnung erfragt wurden und nicht nach Wohnfläche, relativiert die grossen Preisunterschiede etwas. Es ist durchaus möglich an der Weststrasse sehr günstig zu wohnen, es ist jedoch nicht so, dass jede Wohnung an der Weststrasse günstig ist (Abb. 23).

⁴⁹ Frage 4 lautete: Wie hoch ist der durchschnittliche Mietpreis je Wohnungsgrösse?

Abb. 23: Wohnungsverteilung nach Mietpreis



3.7.5 Ausgeführte Renovationen

Bei den Renovationen/Sanierungen zeigen sich grosse Unterschiede zwischen den Liegenschaften. Einerseits beruhen diese darauf, was renoviert wurde, andererseits wann renoviert wurde (wenn denn überhaupt renoviert wurde). Acht Liegenschaften wurden nie renoviert, während 39 Liegenschaften renoviert wurden. Betrachtet man den Zeitpunkt der Renovation sind es 14 Liegenschaften, die 2001 oder später sowie 6 Liegenschaften die zwischen 1996 und 2000 renoviert wurden. Die Renovation der restlichen Liegenschaften

liegt weiter zurück oder die Frage nach dem Zeitpunkt der Renovation wurde nicht beantwortet (Tabelle 12).

Tabelle 12: Renovationszeitpunkt

Renovationszeitpunkt	nie	vor 1986	1986-1995	1996-2000	ab 2001	keine Antwort
Anzahl	8	3	7	6	14	9

Die Überprüfung, ob ein Zusammenhang zwischen dem Renovationszeitpunkt und der Erwerbsart (gekauft/geerbt) besteht, zeigt, dass die Liegenschaften, die ab 2001 renoviert wurden, eher gekaufte Liegenschaften sind (9 der 14 Liegenschaften). Der Korrelationskoeffizient von Baravais/Pearson liegt bei 0.33. Bei den zu einem anderen Zeitpunkt renovierten Liegenschaften bestehen nur sehr schwache Korrelationen. Ebenfalls ist die Korrelation zwischen Renovationszeitpunkt und Erwerbszeitpunkt (unabhängig davon, ob die Liegenschaft gekauft oder geerbt wurde) sehr gering. Am höchsten fällt der Korrelationskoeffizient von Baravais/Pearson bei den vor 1980 erworbenen Liegenschaften mit dem Renovationszeitpunkt zwischen 1986 und 1995 aus (0.25, 4 der 14 vor 1980 erworbenen Liegenschaften wurden zwischen 1986 und 1995 renoviert).

Von den 39 Liegenschaften, bei denen Renovationen angegeben wurden, wurden vier total, acht aussen, acht innen und 19 sowohl aussen wie auch innen renoviert. Bei den Aussenrenovationen wurde in den meisten Fälle die Fassade gestrichen (17 mal) und/oder die Fenster erneuert (16 mal). Bei 13 Liegenschaften wurde das Dach und bei sechs Liegenschaften die Fassade isoliert.

Bei den Innenrenovierungen wurden das Bad/WC, die Küche und die Bodenbeläge relativ oft erneuert. Hinter den 14 anderen Innenrenovierungen verstecken sich oft Malarbeiten (fünfmal), aber auch Liftersatz, neue Heizungen und elektrische Arbeiten (Tabelle 13).

Tabelle 13: Ausgeführte Renovationen

Art der Renovation	Anzahl	Renovationselemente	Anzahl
Totalrenovation	4		
Aussenrenovation	27 (davon 8 nur aussen)	Fassade gestrichen	17
		neue Fenster	16
		Isolation Dach	13
		Isolation Fassade	6
		Anbau/Vergrösserung Balkon	1
		anderes	2
Innenrenovation	27 (davon 8 nur innen)	Bad/WC	19
		Küche	19
		Bodenbeläge	16
		Sanitärstränge im ganzen Haus	7
		anderes	14
Umbau	3	Whg./Zimmer zusammengelegt	2
		anderes	1
Hof	5		

n=39

Um zu sehen, ob einige wenige Liegenschaften sehr stark renoviert wurden und andere nur sehr schwach oder ob sich die verschiedenen Renovationselemente etwa gleichmässig über die Liegenschaften verteilen, lohnt sich ein Blick auf die Zusammensetzung und Häufigkeitsverteilung der Renovationselemente. Die Verteilung dieser auf die Liegenschaften zeigt, dass neben den vier total renovierten Liegenschaften bei zehn Liegenschaften vieles (fünf bis sieben verschiedene Elemente) renoviert wurde. Auf der andern Seite der Skala finden sich 12 Liegenschaften bei denen bloss wenig (1 bis 2 Elemente) renoviert wurde (Tabelle 14). Zusätzlich wurden bei fünf Liegenschaften Veränderungen im Hof vorgenommen⁵⁰

Tabelle 14: Verteilung der Renovationselemente

Anzahl Elemente pro Liegenschaft	1	2	3	4	5	6	7	Totalrenovation	Keine Renovation
Anzahl Liegenschaften	6	6	6	7	5	2	3	4	8

Zusammenfassend kann zur Ist-Situation gesagt werden, dass die Liegenschaften entlang der Weststrasse in unterschiedlichem Zustand sind. Von den 47 Liegenschaften wurden 39 renoviert, während acht nicht renoviert wurden. Doch auch zwischen den renovierten und

⁵⁰ 2x wurde Bepflanzt, 1x die Kanalisation erneuert, 1x ein Lift eingebaut und 1x wurde unterirdisch angebaut (Feuerwehr).

nicht renovierten Liegenschaften bestehen gewaltige Unterschiede. So wurden in den letzten zehn Jahren 20 Liegenschaften renoviert, während die 19 übrigen Renovationen zum Teil bis 30 Jahre zurückliegen. Doch nicht nur bezüglich des Renovationszeitpunkts sondern auch bezüglich des Renovationsgrades (Anzahl renovierter Elemente) bestehen grosse Unterschiede. 14 Liegenschaften wurden stark renoviert (Totalsanierung oder 5-7 Renovationselemente), 13 mittelstark (3-5 Renovationselemente) und 12 schwach (1-2 Renovationselemente). Dabei sind es jedoch nur 6 Liegenschaften, die innerhalb der letzten 10 Jahre stark renoviert wurden. Die 14 übrigen innerhalb der letzten 10 Jahre sanierten Liegenschaften wurden in 8 Fällen schwach und in 6 Fällen mittelstark renoviert.

Die weiteren 8 stark sanierten Liegenschaften wurden in einem Fall vor 1986, in vier Fällen zwischen 1986 und 1995 und in drei Fällen zu unbekanntem Zeitpunkt renoviert (Tabelle 15).

Tabelle 15: Renovationsgrad und Renovationszeitpunkt

Renovationsgrad	Renovationszeitpunkt	Anzahl Liegenschaften
hoch (Totalrennovation, 5-7 Renovationselemente)	1996-heute	6 (13%)
	vor 1996	5 (11%)
	keine Angabe	3 (6%)
mittel (3-4 Renovationselemente)	1996-heute	6 (13%)
	vor 1996	5 (11%)
	keine Angabe	2 (4%)
tief (1-2 Renovationselemente)	1996-heute	8 (17%)
	vor 1996	2 (4%)
	keine Angabe	2 (4%)
keine Renovation		8 (17%)

3.7.6 Zukünftige Renovationen

Grundsätzlich gilt zum jetzigen Zeitpunkt für die Liegenschaften entlang der Weststrasse, dass einzelne, unkoordinierte Renovationsprojekte bestehen. Befragt nach zukünftigen Renovationen oder Neubauten gaben 25 der EigentümerInnen/Verwaltenden an, dass keine solche geplant sind. 5 Personen beantworteten die Frage nicht und 17 gaben an, dass Renovationen geplant sind. Dabei sind in zwei Fällen Ersatzneubauten, in vier Fällen nur Aussenrenovationen, in drei Fällen nur Innenrenovationen sowie in acht Fällen sowohl Innen- als auch Aussenrenovationen geplant. Der Zeitpunkt der 17 (angegebenen) geplanten Renovationen wurde in sechs Fällen nicht angegeben und in zwei Fällen explizit vom Zeitpunkt der Beruhigung der Weststrasse abhängig gemacht⁵¹. Die restlichen neun Antworten verteilen sich zwischen 2005 und 2010-2015, wobei drei Projekte erst ab 2009/10 starten sollen, während drei zwischen 2007 und 2008 und drei bereits 2005/2006 umgesetzt werden sollen. Dabei handelt es sich bei den Projekten, die bereits 2005/2006 in Angriff genommen werden sollen zweimal um Innenrenovationen sowie in einem Fall um eine Innen- und Aussenrenovation. Zusätzlich zu diesen Renovationen soll es bei einer

51 „nach Beruhigung der Strasse“

Liegenschaft zur Erstellung von Parkplätzen auf der Hoffläche kommen. In der Zeit zwischen 2007 und 2008 soll zweimal aussen sowie einmal innen renoviert werden. Bei den Projekten, die ab 2009/2010 starten sollen, handelt es sich um einen Neubau und um zwei Liegenschaften, die sowohl innen wie aussen renoviert werden sollen (Tabelle 16).

Tabelle 16: Zeitpunkt und Art der geplanten Renovationen

Zeitpunkt der geplanten Renovation	Art der Renovation	Anzahl
2005/2006	Innen- und Aussenrenovation	1
	Innenrenovation	2
2007/2008	Aussenrenovation	2
	Innenrenovation	1
2009/2010	Neubau	1
	Innen- und Aussenrenovation	2
Nach Beruhigung der Weststrasse	Neubau	1
	Innen- und Aussenrenovation	1
Keine Angabe	Innen- und Aussenrenovation	3
	Aussenrenovation	3

N=17

Die Frage, ob man bei einer Abklassierung der Weststrasse konkrete Änderungen bei der eigenen Liegenschaft in Betracht ziehe, wurde 17 mal mit ja beantwortet, viermal mit nein und 26 mal wurde diese Frage nicht beantwortet. Um zu sehen, wie gross das Renovations- resp. Liegenschaftsveränderungspotential entlang der Weststrasse ist, werden diese Antworten mit den Antworten zu den Renovationen, die in naher Zukunft geplant sind, kombiniert. Dabei zeigt sich, dass von den 17 Personen, die in Zukunft konkrete Renovationen geplant haben, sieben die Frage nach Veränderung der eigenen Liegenschaft nach Abklassierung der Weststrasse nochmals mit ja beantworten, zwei dies verneinen und acht diese Frage nicht beantworten. Von den 25 Personen, die keine Renovationspläne in naher Zukunft haben, gaben sieben an, dass sie bei einer Abklassierung der Weststrasse konkrete Änderungen bei ihrer Liegenschaft in Betracht ziehen, 15 nahmen keine Stellung dazu und drei verneinten dies. Zusätzlich können sich drei Personen, welche die Frage zu den Renovationsplänen in naher Zukunft nicht beantwortete haben, vorstellen, dass sie in Anbetracht einer Abklassierung der Weststrasse konkrete Änderungen an ihrer Liegenschaft vornehmen.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass neben den 17 Liegenschaften, für die konkrete Renovationspläne in naher Zukunft bestehen, 10 EigentümerInnen/Verwaltende in Anbetracht einer Abklassierung der Weststrasse konkrete Änderungen ihrer Liegenschaften in Betracht ziehen. Dies gilt zusätzlich für sieben Personen, die bereits konkrete Renovationspläne für die nahe Zukunft haben. Somit weisen 27 Liegenschaften ein Veränderungspotential auf. Da es in keinem Fall der Verkauf der Liegenschaft ist, der bei einer Abklassierung in Betracht gezogen wird, sondern das Aufstocken, Sanieren und Ausbauen der eigene Liegenschaft, kann das Veränderungspotential als Renovationspotential verstanden werden.

In Anbetracht des Renovationspotentials, das für 27 Liegenschaften besteht, interessiert der mögliche Umfang, die Stärke der einzelnen Renovationen. Ist eher mit kleinen Änderungen zu rechnen, die von Aussen möglicherweise kaum gesehen werden oder bestehen Projekte, die das Gesicht der Weststrasse stark verändern würden?

Konkrete Pläne

Für Liegenschaften, für die bereits konkrete Pläne bestehen, sieht dies folgendermassen aus:

Bei den Aussenrenovationen soll in den meisten Fälle die Fassade gestrichen (achtmal) und/oder das Dach isoliert (fünfmal) werden. Bei vier Liegenschaften soll ein Balkon angebaut oder der vorhandene vergrössert werden und bei drei Liegenschaften sollen die Fenster erneuert werden.

Bei den Innenrenovationen sollen das Bad/WC, die Küche und die Sanitärstränge im ganzen Haus relativ oft erneuert werden. Hinter den fünf anderen Innenrenovationen verstecken sich Erneuerungen der Klimaanlage/Lüftungen, aber auch ein Liftersatz, neue Heizungen und elektrische Arbeiten. Bei fünf Liegenschaften solle es zu Veränderungen im Hof kommen (Tabelle 17).

Tabelle 17: geplante Renovationen

Art der Renovation	Anzahl	Renovationselemente	Anzahl
Ersatzneubau	2		
Aussenrenovation	12 (davon 4 nur aussen)	Fassade streichen	8
		Isolation Dach	5
		Anbau/Vergrösserung Balkon	4
		neue Fenster	3
		Isolation Fassade	2
		anderes	2
Innenrenovation	11 (davon 3 nur innen)	Bad/WC	6
		Küche	5
		Sanitärstränge im ganzen Haus	5
		Bodenbeläge	2
		anderes	5
Hof	5		

Liegenschaften=17

Die Verteilung der aufgeführten Renovationselemente auf die einzelnen Liegenschaften zeigt, dass 6 Liegenschaften stark (5-9 Renovationselemente sowie Neubauten), 3 Liegenschaften mittelstark (3 bis 4 Renovationselemente) und 8 Liegenschaften schwach (1-2 Renovationselemente) renoviert werden sollen (Tabelle 18).

Tabelle 18: Verteilung der geplanten Renovationselemente

Anzahl Elemente pro Liegenschaft	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Ersatzbauten	Keine Renovation vorgesehen
Anzahl Liegenschaften	3	5	2	1	3	0	0	0	1	2	25

Liegenschaften=42

In Anbetracht der Abklassierung der Weststrasse...

Neben den bereits konkret geplanten Renovationen/Neubauten entlang der Weststrasse stehen im Folgenden die Liegenschaftsveränderungen, die in Anbetracht der Abklassierung der Weststrasse zu einer Quartierstrasse in Betracht gezogen werden im Mittelpunkt. Für 17 Liegenschaften wurde angegeben, dass Veränderungen in Betracht gezogen werden, viermal wurde dies verneint und 26 mal wurde darauf nicht geantwortet.

Während teilweise einfach die Fassade renoviert werden soll, gibt es aber auch Pläne für „totale Innen- und Aussensanierung“. Andere geben an, dass Küche und Bäder den heutigen Ansprüchen angepasst werden sollen oder dass der Estrich ausgebaut werden soll (Tabelle 19).

Tabelle 19: Art der Liegenschaftsveränderung bei einer Abklassierung der Weststrasse⁵²

Art der Veränderung	Sanierung	Totalsanierung	Teilsanierung	Fassade renovieren	Anbau, Aufstockung, Dachausbau	Ersatzbauten mit grösserer Ausnutzung
Anzahl	7	2	2	1	5	1

Die vertiefenden Gespräche haben zudem ergeben, dass auch Personen, welche die Frage 11 im Fragebogen leer liessen, sich gut vorstellen können, die Liegenschaft bei einer Abklassierung der Weststrasse zu sanieren. Ausser bei einem Gespräch konnten sich alle GesprächspartnerInnen vorstellen, dass sie Sanierungen vornehmen werden.

„Die Investitionen jetzt sind eher gering. Wir lassen streichen, wenn es Wohnungswechsel gibt. (...)Das ganze ist eine Liegenschaft die nicht viel einbringt aber auch nicht viel verlangt. Wenn die Weststrasse tatsächlich ruhiger wird, dann investiere ich. Das Haus wird dann saniert. Das war ja schon unsere Absicht als wir das Haus kauften.“ E

Zudem gingen sie fast ausschliesslich davon aus, dass, sobald in die ersten Liegenschaften investiert würden, die benachbarten Liegenschaftsbesitzenden nachziehen.

„Allgemein ist es sehr schwierig eine Entwicklung vorher zu sagen, aber die Weststrasse hat ein unheimliches Potential, wenn sie mal ruhig ist. Da wird bestimmt investiert, auch so, dass man's sieht. Das geschieht nicht nur im Kleinen. Grade auch die Fassaden werden gestrichen, da wird viel gemacht werden. Aber das braucht auch Zeit. Vielleicht so 5 Jahre. Etwa 5 Jahre nach der Beruhigung wird das

⁵² Die Antworten auf die offene Frage 11 „Ziehen Sie – in Anbetracht der Abklassierung der Weststrasse zu einer Quartierstrasse – konkrete Änderungen bei Ihrer Liegenschaft in Betracht?“ finden sich im Anhang.

eine völlig andere Strasse sein. Einige werden sofort sanieren, andere werden zuerst abwarten, dann aber nachziehen. Wichtig find ich auch, dass nicht nur Sanierungen sondern auch Neubauten zulässig sein werden.“ V

Einerseits schlossen sie dies aus bisherigen Erfahrungen andererseits wurde argumentiert, dass wenn die Liegenschaft A saniert wird nicht nur deren Wert steigt, sondern das die nebenan liegenden Liegenschaften gleichzeitig abgewertet werden, da der Unterschied zwischen den Liegenschaften dann immens sei.

„Denke schon, dass da noch mehr Eigentümer investieren werden. Ist natürlich schwer zu sagen, ich weiss es nicht, aber wir haben schon mehrmals die Erfahrung gemacht, dass wenn einer zu investieren beginnt, die andern nachziehen. Der Unterschied wird eben auch sehr gross, wenn das eine Haus renoviert ist und das andere nicht. Das wertet nicht nur das renovierte auf, sondern auch das nicht renovierte ab.“ E, V

Oft wurde erwähnt, dass die Fassaden unbedingt saniert werden müssen, da diese einerseits in einem wirklich schlechten Zustand seien, andererseits sei dies der erste Eindruck, der potentielle Mietende haben. Heute sei es oft so, dass bei Wohnungsbesichtigungen die Leute bereits beim Anblick des Hauses sich wieder abwenden und gehen ohne sich die Wohnungen von innen anzuschauen. Die Sanierungsvorstellungen vieler GesprächspartnerInnen gingen in eine ähnliche Richtung. Es soll an der Weststrasse guter und funktionaler Wohnraum für Leute mit einem durchschnittlichen Einkommen entstehen. Dabei vielen oft die Ausdrücke „Wohnungen für die Mittelklasse“, „Wohnungen für normale Familien“, „für Leute wie sie und ich“. Die Wohnungen sollen hauptsächlich durch neue Küchen, WC/Bad aufgewertet werden, während sich Wohnungs- oder Zimmerzusammenlegungen als eher marginales Thema herausstellte. Es sollen nicht grössere, aber klar mehr Wohnungen entstehen. So sprachen über die Hälfte der GesprächspartnerInnen von Aufstockungen, vom Ausbau des Dachstocks und von Anbauten.

„Wenn dass zu einer ruhigen Quartierstrasse wird, ich kann ihnen gar nicht sagen, wie das sein wird. Das wird alles völlig anders sein. Das wird, da werden andere Leute, mehr Familien einziehen, das ist dann Lebensqualität. Jetzt ist es eine dunkle Schlucht. Und da wird investiert werden. Viele werden da was machen. Ich kenne einige Eigentümer und die werden alle investieren. Da werden Fassaden gemalt, da werden Häuser aufgestockt, Dachböden ausgebaut. Das wird alles ganz anders. Es wird schon auch Zusammenlegungen von Wohnungen geben, wobei 3 Zimmerwohnungen sind gut nachgefragt. Das sind immer mehr Singles oder Paare, die nicht zusammen wohnen und die dann in einer Dreizimmerwohnung leben.“ E

„Nur ein wenig sanieren nütze da jedoch nichts, da ist ja schon sehr lange nichts mehr gemacht worden. Viel eher müsste man da was Neues machen, den Raum besser ausnutzen. Höher bauen, Dachstockwohnungen, in diese Richtung. Aber nicht Luxuswohnungen, sondern einfache, zweckmässige Wohnungen zu vernünftigen Preisen. Etwas, was auch in diesen Kreis passt. So wie in den Nachbarstrassen. Keine Lofts oder so, das würde da nicht passen und auch nicht unendlich teure Wohnungen, sondern eben bezahlbar und sicher den Raum besser ausnützen als dies heute der Fall ist.“ E

In den Gesprächen wurden auch mehrmals die Hinterhöfe angesprochen, die im Zuge einer Sanierung der Liegenschaft aufgewertet werden sollen. Dabei stellte sich heraus, dass diese eher begrünt und weniger zu Parkplätzen umgestaltet werden sollen.

Es gibt jedoch auch Liegenschaften in denen heute wie auch in Zukunft investiert wird, unabhängig davon, ob die Weststrasse Quartierstrasse wird oder nicht.

„Ja, an dieser Liegenschaft machen wir das (Graffiti) immer weg, der Eigentümer will das so. Das ist sein Vaterhaus, das sind emotionale Verbindungen. Das ist ein 100 Jähriges Haus mit Charme, das sagen auch die Jungen, die dort wohnen. Wir sind laufend was am machen. So der so, ob das Quartierstrasse wird oder nicht, der Eigentümer will einfach nicht, dass es vergammelt. Das direkt angebaute Nachbarhaus, das ist schlimm. Die machen gar nichts, das ist völlig heruntergekommen.“

3.7.7 „...die Liegenschaften saniert werden, dann gibt's automatisch auch andere Mieter“

Die meisten GesprächspartnerInnen rechnen damit, dass sich die Bevölkerung entlang der Weststrasse im Zug der Aufwertung dieser verändern wird. Dabei fällt hauptsächlich auf, dass sich viele VermieterInnen Familien als Mietende wünschen. Weiter wird davon ausgegangen, dass Personen mit einem durchschnittlichen sozio-ökonomischen Status an die Weststrasse ziehen werden, da diese aus Sicht der EigentümerInnen/Verwaltenden mit der Art der Liegenschaftssanierungen und der Preisgestaltung der sanierten Liegenschaften angesprochen werden sollen. Dies hätte zur Folge, dass ausländische Personen, die in schlecht bezahlten Berufen tätig sind sowie Arbeitslose, Sozialhilfeempfangende und sozio-ökonomisch schlecht gestellte Personen von einer „Mittelschicht“ verdrängt würden.

„Aber wenn das saniert ist und die Strasse zu einer schönen, ruhigen Quartierstrasse wird, glaube ich, dass auch Familien da wohnen wollen. Und dann braucht's einfach eine gute Mischung von Ausländern und Schweizern. Die Art der Personen, die dort wohnen werden, wird sich sicherlich stark verändert. Nicht sofort, aber so nach zwei Jahren. Wenn saniert wurde, erste Wechsel stattfinden und sich der Ruf der Weststrasse verändert hat.“ E

Hat sich erst einmal der Ruf oder das Image der Weststrasse, das heute als sehr angeschlagen wahrgenommen wird (vgl. Kap. 3.1), durch die Verkehrsberuhigung und die Liegenschaftssanierungen verbessert, sind sich alle GesprächspartnerInnen einig, dass die Weststrasse auch wegen ihrer zentralen, citynahen Lage eine bevorzugte Wohnadresse werden kann. Im gleichen Zusammenhang wird oft auch die gute Erschliessung der Weststrasse durch den öffentlichen Verkehr erwähnt.

„Weil die Lage ist ja sehr gut. Es ist sehr zentral, wir gehören ja schon bald zur City. Und gerade Junge schätzen das. Den Alten kommt das wohl nicht so darauf an, ob die mit dem Tram etwas weiter fahren. Und schön wäre, wenn's dann auch wieder mehr Familien hätte. Und dann müssen auch die Liegenschaften saniert werden, dann gibt's automatisch auch andere Mieter. Dann kommen auch wieder anständige Leute.“ E

Wobei auch viele jetzt dort wohnende Personen auch in Zukunft entlang der Weststrasse wohnen werden. Die jüdische Bevölkerung, die entlang der Weststrasse und in den umliegenden Strassen stark vertreten ist, wird wohl auch in Zukunft da wohnen, befindet sich doch eine Synagoge an der Weststrasse.

„(...) und die Juden, die wegen der Synagoge da wohnen. Das ist der symbolische Wert, der zählt. Die wollen in ihrer Gemeinschaft leben. das wird sich nicht ändern, Juden wird es in diesem Kreis immer

viele haben. Das wird eher noch zunehmen. Wir haben für unsere Liegenschaft auch schon telefonische Anfragen von Juden bekommen, ob die zu übernehmen sei. Die haben auch die finanziellen Mittel dazu. Und die bleiben hier egal, was an der Weststrasse für Veränderungen kommen. Daher wird das immer ein jüdisches Quartier bleiben.“ V

Es wird auch davon ausgegangen, dass die jüdische Bevölkerung auch einen grossen Einfluss auf das zukünftige Erscheinungsbild der Weststrasse haben wird.

„Das Quartier wird auch in Zukunft jüdisch geprägt sein, die haben auch einen grossen Einfluss auf das Erscheinungsbild. Nicht nur durch ihre Anwesenheit, sondern auch mit ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit. Das ist eine grosse wirtschaftliche Kraft, die sind sehr dominant, wie gesagt, die sind auch gut organisiert und haben auch finanzielle Mittel.“ V

3.7.8 Gestaltung der Strasse

Die Frage nach gestalterischen oder nutzungsbezogenen Veränderungen entlang der Weststrasse (Frage 12) wurde von 27 Personen beantwortet, während sich 20 dazu nicht äusserten. Dabei zeigt sich, dass die Beantwortung dieser Frage weder mit der Tatsache, ob die Liegenschaft gekauft oder geerbt ist ($r=0,1$), noch mit der Tatsache, ob in Zukunft Renovationen geplant sind oder nicht ($r=0,2$), korreliert.

Hauptsächlich sind es Bäume, grüne Inseln und Bepflanzungen ganz allgemein, die entlang der Weststrasse begrüsst würden (13 Personen, resp. 48% der Personen, die diese Frage beantworteten). An zweiter Stelle steht der Wunsch nach einer Tempolimit 30 (8, 30%), ebenso wie der nach mehr Parkplätzen (8, 30%) (vgl. Tabelle 20). In den Vertiefungsgesprächen hat sich jedoch gezeigt, dass die Einstellung Parkplätzen gegenüber ambivalent ist. Einerseits gibt es die BefürworterInnen dieser, andererseits gibt es aber auch Personen, die explizit bemerkten, dass es nicht mehr Parkplätze braucht.

„Es braucht keine Parkplätze. In unserem Haus zum Beispiel besitzt niemand ein Auto. Und die Lage ist ja zentral. Wenn die Strasse ruhig ist, ist das eine wirklich gute Lage. Es hat Tram und Bus in der Nähe. Ich glaube, viele da haben kein Auto. Es hat ja auch jetzt nicht viele Parkplätze. Es braucht eher eine Begrünung. Das fehlt da. Gerade auch, wenn dann Familien kommen.“ E

„Ich glaube nicht, dass es unbedingt Parkplätze braucht, wenn dann eher Zonenparkplätze, Kurzzeit, nicht Langzeit. Bei unseren Liegenschaften haben wir Tiefgaragen und die Garagenplätze können wir nicht alle vermieten.“ V

Bei all den andern Veränderungen, die von einem Teil begrüsst würden, gibt es keine Personen, die diese explizit nicht begrüssen würden. Zur Begrünung der Strasse, die nicht nur im Fragebogen am stärksten begrüsst wird, sondern, die auch in den Vertiefungsgesprächen als etwas sehr wichtiges hervorgehoben wurde, wurden jedoch auch Bedenken geäussert. Dabei wurde bemerkt, dass die Weststrasse einfach eine sehr schmale Strasse sei und bei einer Begrünung einer schmalen Strasse schnell die Gefahr besteht, dass die unteren Wohnungen zu Schattenwohnungen werden. Des weitern wurde darauf hingewiesen, dass, wenn der Abstand zu den Liegenschaften zu gering sei, die Fassaden beschmutzt würden. Jedoch meinten all die Personen, die diese Bedenken äusserten, dass da, wo die Weststrasse etwas breiter sei oder im Falle einer einspurigen Verkehrsführung

eine angepasste Begrünung begrüsst würde. Ebenfalls wurde zu bedenken gegeben, dass bei grünen Inseln immer auch die Gefahr bestehe, dass diese zu Orten des Unrats werden. Dabei wurde auf die kleine Grünfläche, die bei der Zusammenführung der Sihlfeld- und Weststrasse liegt, hingewiesen.

„...aber auch Grünzonen. Die sollten dann einfach nicht zu Abfallkübeln werden, zu Orten, wo dann alle ihren Unrat hinschmeissen.“ E, A

„Wegen den Bäumen ich weiss nicht recht, das ist nicht immer nur gut, das kann recht viel Schatten in den Wohnungen bringen, die Strasse ist ja eh schon schmal. Man sollte vorsichtig sein mit Bäumen.“ V

„Egal was man da macht, die Weststrasse ist einfach eine sehr schmale Strasse. Kommt auch darauf an, ob die ein- oder zweispurig geführt wird. Wenn nur noch eine Spur für den Verkehr gebraucht wird, kann man da auch Begrünen, wobei das nicht unbedingt das wichtigste ist. (...) Weshalb nicht eine Allee, wenn das möglich ist, aber eben.“ V

Viermal wurde angegeben, dass eine Einbahnstrasse begrüsst würde, wobei sich auch hier in einem Vertiefungsgespräch zeigte, dass dies nicht nur problemlos sei, denn sobald gewendet werden will, führe eine Einbahnstrasse zu sehr viel längeren Fahrwegen. Gerade wenn es zu einer durchs Gewerbe genutzten Erdgeschossnutzung käme, wurde weiter argumentiert, sei dies ein wirklich zu beachtender Punkt. Als Lösung wurde ein blockartiges Einbahnsystem vorgeschlagen, so dass zwar teilweise Einbahnstrassenabschnitte bestehen, diese jedoch von Blöcken, welche als Gegenverkehr geführt würden, unterbrochen werden und es dadurch beim Wenden nicht zu diesen langen Fahrwege käme. Ebenfalls viermal wurde erwähnt, dass breitere Trottoirs wichtig seien. Dabei wurde mit dem vielen Verkehr, speziell den Lastwagen auf den schmalen Fahrspuren, die als grosse Gefahr für die FussgängerInnen wahrgenommen werden, argumentiert. Hierzu bleibt jedoch zu bemerken, dass bei diesem Wunsch wohl die meisten die bestehende Verkehrssituation der Weststrasse vor Augen hatten, die nach der Abklassierung jedoch eine ganz andere sein wird. Die breiteren Trottoirs wurden jedoch auch unter dem Gesichtspunkt, dass sie Leben in die Strasse bringen, gewünscht.

„Und für die Fussgänger müssten unbedingt die Gehwege verbreitert werden. So kommt auch Leben, es braucht Leben in der Strasse. Rundherum, das ist ja ein attraktives Wohnquartier und das könnte auch an der Weststrasse so sein.“ E,V

Im Fragebogen nicht angesprochen, jedoch in den Gesprächen ebenfalls als „Gefahr“ angeschaut wurde der Schleichverkehr, der entstehen könnte, wenn die Strasse nach der Beruhigung nach wie vor durchgehend befahren werden könnte.

„Und der Schleichverkehr, da muss man auch schauen, dass es dann nicht viel Schleichverkehr hat. Daher sollte die Strasse auch nicht mehr durchgehend befahrbar sein.“ E

Zur konkreten Verkehrsführung wurde des weitern dreimal eine einspurige Verkehrsführung vorgeschlagen sowie zweimal explizit darauf hingewiesen, dass das Fahrverbot ab 10 Uhr bestehen bleiben sollte.

Wichtig scheinen mir die beiden Aussage, dass unabhängig davon, wie die Strasse nun gestaltet würde, einerseits auch die Querstrassen mit in die Planung einbezogen werden sollten, andererseits, dass die Gestaltung so angelegt werden soll, dass sie flexibel sein, da sich innerhalb der etwa ersten fünf Jahren nach der Abklassierung gezeigt haben werde, wie die Strasse wirklich benutzt würde. Einerseits sei es dann wichtig, möglichst schnell reagieren zu können, wenn diese Nutzung eher negativ ausfalle (im Sinne, dass es zwar ruhig, aber eher ein dunkles Loch, in dem nicht investiert würde, werde), andererseits, wenn sich etwas etabliert, mit dem nicht gerechnet worden sei und das andere/zusätzliche Eingriffe verlangt (zum Beispiel Vorfahrten und Parkplätze falls sich ein starkes Gewerbe in den Erdgeschossräumen abzeichnet).

„Die ganze Gestaltung sollte auch flexibel auf Veränderungen reagieren können. Entweder Trends unterstützen oder dann eben auch bewusst dagegen wirken können, wenn's schlecht kommt.“ V

Die Weiteren erwähnten Veränderungen, gehen eher in Richtung mehr Ordnung, andere Lebensstandards entlang der Weststrasse. So wird darauf hingewiesen, dass für eine gute Entwicklung der Weststrasse unbedingt das momentan bestehende (und sich ausweitende?) Rotlichtmilieu verschwinden müsste. Ebenso wurden die immer wiederkehrenden Graffiti an den Hauswänden, der herumliegende Müll, die fehlenden Müllcontainer und die allgemeine Unordnung beklagt. Alles Dinge, die sich unbedingt ändern müssten. In diesem Kontext möchte sich auch eine Verwalterin verstanden wissen, deren zu verwaltende Liegenschaft direkt neben einem Buff liegt und die sich eher skeptisch gegenüber der Zukunft der Weststrasse – auch wenn diese zur Quartierstrasse abklassiert wird – äusserte:

„Selbst die Liegenschaften, die von aussen gut aussehen, sind innen zerfallen. Doch weniger Verkehr reicht einfach nicht. Es braucht neues Leben, neue Mieter, neue Restaurants. Kaffees, die nach draussen stuhlen. Es muss eine Gesamtaufwertung sein. Ich weiss auch von den von mir verwalteten Eigentümern, dass sie investieren würden, aber nicht wenn beruhigt wird, sondern erst, wenn auch andere investieren, wenn die Umgebung besser wird. Ich glaube aber, dass viele Eigentümer nicht investieren wollen. Es könnte wirklich auch zur Ausbreitung des Rotlichtmilieus kommen. Ich habe schon mehrere Anfragen aus dieser Richtung zum Verkauf der Liegenschaft bekommen.

(...) Nur Beruhigung der Weststrasse kann Auslöser für Aufwertung sein, reicht aber in diesem Fall wohl nicht. Die Eigentümer müssen nachziehen und dazu braucht's mehr. Man müsste wissen, was die Besitzer für Vorstellungen zur Zukunft der Weststrasse haben, ob die überhaupt wollen.“ V

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Befragten unterschiedliche Veränderungen als die wichtigsten anschauen und dass sie teilweise sich diametral entgegengesetzte Veränderungen wollen. Allgemein wird aber, wenn erst mal der Verkehr weg ist, eine Begrünung begrüsst. Im Mittelpunkt steht auch der Wunsch nach mehr Ordnung „... und das eben wieder Lebensqualität zurückkommt.“

In Tabelle 20 sind die Antworten auf die offen gestellte Frage nach den gestalterischen oder nutzungsbezogenen Veränderung entlang der Weststrasse, die begrüsst würden, nach der Häufigkeit ihrer Nennung aufgelistet. Dabei konnten auch mehrere Veränderungen genannt werden. Es wurde von 27 Personen auf die Frage geantwortet (57%).

Tabelle 20: Veränderungen entlang der Weststrasse, die begrüsst würden

Veränderung	Anzahl Nennungen (mehrere Nennungen möglich)	(%)	Veränderung	Anzahl Nennungen (mehrere Nennungen möglich)	(%)
Bepflanzung	13	48	Fahrverbot ab 10 Uhr	2	7
Tempolimit 30	8	30	Fassaden streichen	2	7
Parkplätze	8	30	Kinderspielplätze	2	7
breitere Trottoirs	4	15	Vorfahrten	2	7
Einbahnstrasse	4	15	Zufahrten	2	7
bessere Ordnung	3	11	Aufwertung vorhandener Innenhöfe	1	4
einspurige Verkehrsführung	3	11	mehr Wohnungen	1	4
Müllcontainer	3	11	Quartiergeschäfte	1	4
Sprayerbekämpfung	3	11	Strassencafés	1	4
weniger Rotlichtmilieu	3	11	Wohnstrasse	1	4

4 Schlussbetrachtung

Das Ziel dieser Untersuchung bestand darin der Frage nachzugehen, wie sich das Gebiet entlang der Weststrasse durch die Abklassierung dieser zu einer Quartierstrasse entwickeln wird sowie einen Einblick in das bereits geplante Handeln und in die Vorstellungen, Ideen und Erwartungen der GrundeigentümerInnen der Liegenschaften entlang der Weststrasse zu erhalten. Dazu wurde die soziale, räumliche und sozialräumliche Situation des Quartiers Sihlfeld aufgezeigt, wobei die Zonen 5, 7 und 8 des Sihlfelds, die von der Weststrasse durchschnitten werden, gesondert angeschaut wurden. Ebenso wurde die Weststrasse, wenn immer möglich, als eigenes Aggregat untersucht und in den Kontext der Zonen resp. des Quartiers gestellt. Dabei wurde immer wieder sichtbar, wie nahe beieinander soziale, räumliche sowie sozialräumliche Unterschiede liegen. Im Folgenden werden die Resultate der dazu zusammengestellten statistischen Daten, der Einwohnerbefragung 2003, der ExpertInnengespräche sowie des Fragebogens zusammengefasst.

Das Quartier Sihlfeld

Das Quartier Sihlfeld, das im Zusammenhang des städtischen Legislatorschwerpunktes „Lebensqualität in allen Quartieren“ seit 2002 seitens der Stadtentwicklung begleitet wird, ist das Quartier mit den drittmeisten EinwohnerInnen (20'663). Es weist einen eher hohen Anteil an ausländischen Personen auf (37%) sowie überdurchschnittlich viele Personen zwischen 15 und 39 Jahren. Verglichen mit der Stadt wohnen eher wenig alte Personen im Sihlfeld. Das Umzugsverhalten der Personen des Sihlfelds lässt die Vermutung aufkommen, dass vermehrt bewusst aus dem Quartier weggezogen wird. Der Anteil der mobilen Bevölkerung liegt mit 22% klar über dem städtischen Schnitt (10%), wobei die Personen, die innerhalb des Quartiers umziehen nur 6% aller Zu-, Weg- und Umziehenden ausmachen. Dies ist ein eher tiefer Wert, ziehen doch auf die ganze Stadt betrachtet 12% aller Zu-, Weg- und Umziehenden innerhalb des Quartiers um. Die Bevölkerungsbefragung 2003 zeigt auch, dass die BewohnerInnen des Sihlfelds sowohl bei der Zufriedenheit mit der Stadt wie auch bei der Zufriedenheit mit dem eigenen Quartier relativ zu den BewohnerInnen der andern Quartieren tiefe Werte aufweisen. Dabei sind es nicht nur einige spezielle Themenbereiche, mit denen die SihlfelderInnen unzufrieden sind, sondern ausser bei den Einkaufsmöglichkeiten zeigen sich die SihlfelderInnen – immer relativ zu den BewohnerInnen der andern Quartiere – überall unzufrieden. Dabei fällt die starke Unzufriedenheit mit der Wohnsituation insgesamt auf, denn sowohl mit der Wohnumgebung wie auch mit der Wohnung selbst sind relativ viele SihlfelderInnen nicht zufrieden. Zusätzlich empfinden überdurchschnittlich viele die Mietbelastung als zu hoch. In diesem Kontext erstaunt es auch nicht, dass signifikant mehr Personen aus dem Sihlfeld Umzugsabsichten haben, als dies auf die ganze Stadt bezogen der Fall ist⁵³. Ebenso verbinden signifikant weniger Personen des Sihlfelds Lebensqualität mit dem Wohnumfeld als dies gesamtstädtisch gemacht wird.

⁵³ 26% der SihlfelderInnen gaben 2003 an, konkrete Umzugsabsichten zu haben, während dies gesamtstädtisch für knapp 17% der BewohnerInnen zutrifft.

Im Zusammenhang mit dem Wohnumfeld wurde in den Gesprächen mit den GebietsexpertInnen wie auch mit den GrundeigentümerInnen/Verwaltenden immer wieder die Annahme aufgestellt, dass das Rotlichtmilieu im Sihlfeld, speziell im Bereich der Weststrasse, zunehme, seit das Projekt Langstrasse plus erfolgreich sei. Die Statistik zeigt jedoch, dass sich die Anzahl der Sexetablisments im Kreis 3 seit 2000 nicht wesentlich veränderte, womit die Annahme des sich ausbreitenden Rotlichtmilieus nicht zutrifft.

Die Weststrasse

Sowohl von den GrundeigentümerInnen wie auch von Anwohnenden wird die Weststrasse als problematisch wahrgenommen. Dabei wird neben dem vielen Verkehr, dem dadurch entstehendem Lärm auch immer wieder der durch den Verkehr entstehende Schmutz, der in die Wohnungen dringt, erwähnt. Ebenfalls wird der Abfall und die Graffiti an den Hausfassaden als grosses Problem angesehen. Beim Abfall wird beklagt, dass nur einmal pro Woche eine Abfallentsorgung stattfindet. Dies führt dazu, dass viele den Abfall tagelang vor dem Haus stehen haben. Hinzu kommt jedoch, dass nicht nur Abfall in Zürichsäcken sondern Abfall jeder und in jeder Form entlang der Weststrasse steht.

Auffallen an der Bevölkerungsstruktur entlang der Weststrasse ist der grosse Anteil der jüngeren Personengruppen sowie die wenigen alten Personen, die an der Weststrasse wohnen. Die 0-29 Jährigen machen 53% der Bevölkerung aus. Ebenso ist es der hohe Anteil ausländischer Personen (60%), der bei den Kindern besonders hohe Werte aufweist (0 bis 4 Jährige: 71%, 5-14 Jährige 78%), der auffällt. Dabei kommt der grösste Teil der ausländischen Personen aus Osteuropa⁵⁴ und der Türkei (34%). Während auf alle AusländerInnen betrachtet der zweitgrösste Teil aus Südeuropa kommt, sind es bei den Kinder und Jugendlichen bis 14 Jahre die Personen aus asiatischen Ländern, welche die zweitgrösste Gruppe bilden. Das Umzugsverhalten der Personen der Weststrasse zeigt, dass sehr viele Personen direkt aus dem Ausland an die Weststrasse ziehen (56% aller Zuziehenden). Konkret bedeutet dies, dass entlang der Weststrasse grosse Integrationsarbeit geleistet werden muss, sind doch viele Personen, die direkt aus dem Ausland kommen, nicht mit den Regeln und Alltagsnormen hier vertraut. Dinge, die oft als selbstverständlich angesehen werden (wie eben den Abfall in weissen Säcken an bestimmten Tagen zu entsorgen), müssen von vielen BewohnerInnen solcher Gebiete zuerst gelernt, resp. ihnen verständlich gemacht werden.

Zusätzlich zeigt sich, dass entlang der Weststrasse nicht nur viele Personen mit einem tiefen Einkommen sondern auch wenige Personen mit einem hohen Einkommen wohnen. Die Erwerbslosenquote liegt in allen Zonen, die von der Weststrasse durchschnitten werden über dem städtischen Schnitt.

Die hohe Belegungsdicht von 2,3 Personen pro Wohnung und der geringe Wohnflächenverbrauch pro Person (knapp 39 m²) spiegelt, dass entlang der Weststrasse eher ärmere und soziostrukturell benachteiligte Personen leben. Die Wohnungen setzen sich

⁵⁴ Bulgarien, Polen, Rumänien, Ungarn, Tschechische Republik, Kroatien, Bosnien-Herzegowina, Mazedonien, Serbien und Montenegro bilden die Gruppe Osteuropa.

hauptsächlich aus 3-Zimmerwohnungen zusammen, sowohl der Anteil der Kleinwohnungen (<3 Zimmer) wie auch der Anteil der Grosswohnungen (ab 4 Zimmer) liegt unter dem städtischen Schnitt. Die Befragung der GrundeigentümerInnen/Verwaltenden hat gezeigt, dass die Mietzinsen der Wohnungen entlang der Weststrasse nicht so tief sind, wie gerne gesagt wird. Es gibt sehr günstige Wohnungen, doch es ist nicht so, dass jede Wohnung an der Weststrasse günstig ist. Obwohl die EigentümerInnen/Verwaltenden die tiefen Mietzinsen, die gar nicht alle unbedingt so tief sind, als Hauptargument für die Vermietbarkeit der Wohnungen nannten, gibt es kaum Leerbestände bei den Wohnungen an der Weststrasse.

Betrachtet man die Besitzverhältnisse entlang der Weststrasse, sieht man, dass die Liegenschaften hauptsächlich im Besitz einzelner Personen sind. Es gibt weder Institutionelle noch einzelne Personen, die über etliche Liegenschaften verfügen. Was es gibt, sind Private wie auch Institutionelle, die zwei bis drei Liegenschaften besitzen.

Die Befragung der GrundeigentümerInnen/Verwaltenden hat ergeben, dass, obwohl die meisten Bauten entlang der Weststrasse alte Bauten sind, etliche Wohnungen nie oder vor sehr langer Zeit renoviert wurden. 20 der 47 antwortenden GrundeigentümerInnen hatten zwischen 1996 und 2005 Sanierungen vorgenommen, wovon in sechs Fällen von starken Sanierungen gesprochen werden kann.

Die befragten GrundeigentümerInnen/Verwaltenden schätzen die Abklassierung der Weststrasse sowohl für das ganze Quartier wie auch für ihre Liegenschaft als positiv ein.

Einschätzung der Entwicklung

Es darf davon ausgegangen werden, dass, sobald die Weststrasse eine Quartierstrasse ist, vermehrt die Fassaden der Liegenschaften und somit auch das Bild entlang der Strasse verbessert werden. Die Befragung zeigt aber auch, dass es zu grösseren Veränderungen wie Aufstockungen und grossen Sanierungen kommen wird. Hierbei stellt sich die Frage, ob der von den EigentümerInnen/Verwaltenden hervorgesagte Effekt, dass, wenn einer mit sanieren beginnt, auch die andern damit beginnen, einsetzt. Obwohl einige EigentümerInnen/Verwaltende sagten, sie seien in den Startlöchern und warten mit den Sanierungen förmlich auf den Startschuss – also die Abklassierung der Weststrasse – damit sie damit beginnen können, muss bedenkt werden, dass diese Aussagen immer nur von Personen stammen, die den Fragebogen beantwortet haben. Was die Pläne und Reaktionen der restlichen EigentümerInnen/Verwaltenden sind, kann nur vermutet werden. Ich glaube jedoch nicht, dass von den zurückgesandten Fragebogen direkte Schlüsse auf die Grundgesamtheit gemacht werden können, da es wohl eher die motivierteren Personen waren, die den Fragebogen ausfüllten und sich Zeit für ein Gespräch nahmen. Unter dieser Berücksichtigung kann aber nach wie vor davon ausgegangen werden, dass entlang der Weststrasse einiges saniert wird und mehr Wohnraum für eine Mittelschicht entstehen wird.

Anhand der Befragung der GrundeigentümerInnen und Verwaltenden konnten 27 Liegenschaften ausgemacht werden, bei denen mit Veränderungen zu rechnen sind. Dabei teilt sich diese Gruppe einerseits in 17 Liegenschaften für die bereits konkrete Renovationspläne bestehen andererseits in 10 Liegenschaften bei denen die EigentümerInnenangaben im Falle eine Abklassierung der Weststrasse die Liegenschaft zu sanieren. Bei den

Zukunftsvorstellungen und Sanierungsplänen der EigentümerInnen/Verwaltenden hat sich gezeigt, dass einerseits mehr Familien als Mietende gewünscht werden, andererseits die Zusammenlegung von Wohnungen um grössere Wohnungen gerade eben für Familien zu schaffen bei den EigentümerInnen ein äusserst marginales Thema ist. Ob bei den geplanten Sanierungen und Aufstockungen tatsächlich mehr 3-Zimmerwohnungen geschaffen werden oder ob die Sanierenden die Diskrepanz zwischen ihren Wunschiemietenden der Zukunft und ihren Sanierungsplänen zu Gunsten der Zukunftsmietenden ändern, sei in Frage gestellt. Gleichzeitig regen solche Ergebnisse Diskussionen an, die nach der Rolle der Stadtentwicklung bei der Entwicklung des Gebiets entlang der Weststrasse fragen. Grundsätzlich gilt es zu entscheiden, ob der Kontakt mit den EigentümerInnen aufgenommen werden soll, ob die Stadt die Rolle einer Informantin oder einer Beraterin einnehmen will, ob die bisher unkoordinierten, einzelnen Projekte vernetzt werden sollen oder ob die Stadt eher die Rolle der Beobachterin einnimmt.

Die Weststrasse besitzt ein grosses Veränderungspotential in einer speziellen Umgebung. Dies muss bei der Abklassierung zur Quartierstrasse und den damit verbundenen baulichen Veränderungen der Weststrasse bedacht werden. Die Abklassierung birgt viele Möglichkeiten, jedoch auch einige Gefahren, wobei die Befürchtung einiger weniger Befragter, dass die Weststrasse nach der Abklassierung zu einem dunkeln, unbelebten Loch wird, wohl die grösste darstellt.

Anhang

Anhang A: Die flankierenden Massnahmen in der Übersicht

•Weststrasse/Seebahnstrasse:

Abklassierung der Bullinger-, der Sihlfeld- und der Weststrasse. Führung der zweistreifigen Seebahnstrasse im Gegenverkehr.

•Waldegg:

Durchgehend zweistreifige Birmensdorferstrasse zur Entflechtung von Individual- und Busverkehr. Separate Radstreifen in beide Richtungen.

•Hardturm – Hardbrücke:

Entlastungen auf der Hardbrücke und auf der Pfingstweidstrasse. Kanalisierung sowie genereller Neuverkehr Zürich-West kompensieren die Entlastung auf der Pfingstweidstrasse.

•Stadtgrenze – Hardturm:

Kanalisierung auf der Autobahn durch Umgestaltung Bernerstrasse Süd und Bernerstrasse Nord sowie Umgestaltung Knoten Hermetschloobrücke / Bernerstrasse.

•Kreis 2 / Brunau:

Verkehrsbeeinflussungsanlagen als Mittel gegen den Ausweichverkehr. Verkehrsbeschleunigung durch neue Wendemöglichkeit in der Brunau («U-Turn»).

•Hohlstrasse/Badenerstrasse/Farbhof:

Gegenrichtungsverkehr auf der Herdernstrasse. Fahrstreifenreduktion auf der Bullingerstrasse. Umgestaltung Knoten Herdernstrasse / Hohlstrasse resp. Bullingerstrasse.

•Birmensdorf:

Gewährleistung der Funktionalität des Zentrumskreisels. Gezielte Aufwertungsmassnahmen im Zentrumsbereich.

•Sihltal / Adliswil:

Reduktion auf zwei Fahrstreifen bei der Allmendstrasse im Bereich Manegg. Gewährleistung von genügend Abbiegestreifen für das Entwicklungsgebiet Manegg.

Anhang B: Fragebogen

Befragung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an der Weststrasse

Alle Angaben werden vertraulich behandelt.

Betrifft: Weststrasse XX

Bitte bringen Sie allfällige Korrekturen zur Adresse der Liegenschaft an.

1. Welche Art von Nutzungen gibt es in Ihrer Liegenschaft?

(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Wohnungen | <input type="checkbox"/> Garagenplätze |
| <input type="checkbox"/> Ladengeschäft und Gewerbe | <input type="checkbox"/> Parkplätze |
| <input type="checkbox"/> Büros | <input type="checkbox"/> andere Nutzung |
| <input type="checkbox"/> Restaurant | |

⇒ Falls Ihre Liegenschaft über keine Wohnungen verfügt, fahren Sie weiter bei Frage 5.

2. Wie viele Wohnungen befinden sich in diesem Gebäude insgesamt?

(aufgeschlüsselt nach Anzahl Zimmer)

Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen	Anzahl Wohnungen
1 - 1 ½ Zi _____	3 - 3 ½ Zi _____	5 Zi - 5 ½ Zi _____
2 - 2 ½ Zi _____	4 - 4 ½ Zi _____	6 Zi und mehr _____

3. Gab es 2004 leerstehende Wohnungen in Ihrer Liegenschaft?

nein

ja, und zwar folgende:

Anzahl Wohnungen		Anzahl Wohnungen		Anzahl Wohnungen	
1 - 1 ½ Zi	_____	3 - 3 ½ Zi	_____	5 Zi - 5 ½ Zi	_____
2 - 2 ½ Zi	_____	4 - 4 ½ Zi	_____	6 Zi und mehr	_____

4. Wie hoch ist der durchschnittliche Mietpreis je Wohnungsgrösse?

1 - 1 ½ Zi	_____	3 - 3 ½ Zi	_____	5 Zi - 5 ½ Zi	_____
2 - 2 ½ Zi	_____	4 - 4 ½ Zi	_____	6 Zi und mehr	_____

5.

a) Seit wann ist das Gebäude in Ihrem Besitz?

(Bitte Jahrzahl angeben)

b) Sie haben die Liegenschaft

selber gekauft

geerbt

anderes

6. Lassen Sie das Gebäude verwalten oder sind Sie selbst für die Verwaltung verantwortlich?

externe Verwaltung

eigene Verwaltung

7. Wann wurde das Gebäude innen oder aussen zum letzten Mal renoviert?

(Bitte Jahrzahl angeben)

8. **Falls Renovationen vorgenommen wurden, um welche Eingriffe handelte es sich?**
(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

Totalrenovation

Renovation aussen und zwar:

- Fassade gestrichen
- Isolation Fassade
- Isolation Dach
- Anbau/Vergrößerung eines Balkons
- neue Fenster
- anderes _____

Renovation innen und zwar:

- Bad/WC
- Küche
- Sanitärstränge im ganzen Haus
- Bodenbeläge
- anderes _____

Umbau

- Wohnungen bzw. Zimmer zusammengelegt
- anderes _____

Massnahmen in der Umgebung (Hof), und zwar: _____

weiss nicht

9. **Sind in naher Zukunft Renovationen oder Ersatzbauten geplant?**

(alle zutreffenden Antworten ankreuzen)

nein

Ersatzneubauten

Renovation aussen und zwar:

- Fassade streichen
- Isolation Fassade
- Isolation Dach
- Anbau/ Vergrößerung eines Balkons
- Neue Fenster
- anderes _____

Renovation innen und zwar:

- Bad/WC
- Küche
- Sanitärstränge im ganzen Haus
- Bodenbeläge
- anderes _____

Umbau

- Wohnungen bzw. Zimmer zusammenlegen
- anderes _____

Massnahmen in der Umgebung (Hof), und zwar: _____

weiss nicht

Zeitraum der geplanten Renovation(en)/Ersatzbauten (ungefähr): _____

10. Wie bewerten Sie die vorgesehene Abklassierung der Weststrasse in eine Quartierstrasse

a) für das nähere Quartier?

(zutreffendes ankreuzen)

- positiv
- egal
- negativ

b) für Ihre Liegenschaft?

(zutreffendes ankreuzen)

- positiv
- egal
- negativ

11. Ziehen Sie – in Anbetracht der Abklassierung der Weststrasse zu einer Quartierstrasse – konkrete Änderungen bei Ihrer Liegenschaft in Betracht (Bsp. Sanierung, Verkauf, etc.)?

12. Welche gestalterischen oder nutzungsbezogenen Veränderungen entlang der Weststrasse würden Sie begrüßen?

13. Haben Sie weitere Bemerkungen?

Bitte den Fragebogen bis Mittwoch, 13. April, 2005 mit beiliegendem Rückantwortcouvert zurückschicken an:

**Stadtentwicklung Zürich
Stadthaus
Postfach
8022 Zürich**

Ansprechperson: Sara Landolt, Stadtentwicklung Zürich, Tel. 01 216 36 82

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Anhang C: Antworten zur Frage 11

Ziehen Sie - in Anbetracht der Abklassierung der Weststrasse zu einer Quartierstrasse – konkrete Änderungen bei Ihrer Liegenschaft in Betracht?

- Sanierungen
- Renovation, Dachausbau, ...
- ev. sanieren
- Aussensanierung, Anbau und Aufbau
- Umfassende Sanierung, Wohnungen im Dachstock
- Fassade renovieren
- Sanierungen
- nach Abklassierung totale Innen- und Aussensanierung
- Blockranderweiterung der Brandwache Weststrasse 4
- Ersatzbauten mit grössere Ausnutzung (zusätzliche Wohnungen). Der Neubau ist stark abhängig von der Abklassierung von der Weststrass, da sonst aus Lärmschutzgründen keine Zimmer auf diese orientiert werden dürfen (Südseite).
- Wir haben die Liegenschaft 1996 gekauft und 2002 eine erste grössere Aussensanierung gemacht. Weitere Sanierungen im Innern werden wir weiterführen sobald wir genügend Rückstellungen haben.
- Ich werde komplett sanieren
- Totalsanierung, Anbau
- ev. Sanierung
- ev. Sanierung
- noch nicht konkrete Pläne, ev. Verbesserung durch Begrünung
- Teilsanierung, z.B. Fenster, Estrichausbau
- sobald die Strasse beruhigt ist, werde ich die Wohnungen umfassend renovieren, Küche und Bäder den heutigen Ansprüchen anpassen. Die 4-Zimmerwohnungen sind gross, aber alt.

Anhang D: Leitfaden GrundeigentümerInnen Weststrasse

Gespräch mit: _____

Einstieg:

Stadtentwicklung, Bedanken für Fragebogenausfüllen, Fragebogen GrundeigentümerInnen, Interesse an weiteren, vertieften Fragen? Anonym,

Tel./jetzt/später/vorbeikommen Datum: _____

Ca. 15-20 min.

Ist-Situation:

Bild der Weststrasse

Stellung der Weststrasse

Weststrasse als Ort einer Liegenschaft

Spezielle Probleme, Problemliegenschaften

Spezielle Vorteile

Qualitäten der Weststrasse

Wichtige Punkte, Treffpunkte, Plätze, Einrichtungen (Restaurants) an der Weststrasse

Was fehlt dem Gebiet hauptsächlich?

Nachts?

Milieu, Drogen

Abfall

Gewerbe/Restaurants, wie stark mit AnwohnerInnen verbunden?

Unterschiede entlang der Weststrasse

Potentiale der Weststrasse

Probleme MieterInnen zu finden?

Art der Wohnungen, welches Klientel wird momentan angesprochen?

Familien

Einzelpersonen

Schlecht Verdienende/Gutverdienende

AusländerInnen

Wird sich das ändern?

Zukunftssituation (2009) Abklassierung zu Quartierstrasse:

Wünsche für die Zukunft der *Weststrasse*, Bedürfnisse (an Entwicklung)

Aufwertung gewisser Plätze?

Freiraum wozu, wie nützen (Park vs platz, Bäume, Veloweg,...)

Vorstellung *Weststrasse* als Quartierstrasse, wo liegen die Grundbedürfnisse?

Zukunftsprognose für Ihre *Liegenschaft*

Rechnen Sie mit konkreten Änderungen?

Unter welchen Voraussetzungen würde investiert?

Strasse wirklich beruhigt ist

Erst wenn andere investieren

MieterInnen der Zukunft?

Was wären nach wie vor Probleme, Nachteile?

Zusammenarbeit mit der Stadt:

Weiteres?

Anhang E: Leitfaden ExpertInnengespräche

Weststrasse

Beurteilung des Wohnumfeldes (auch positives)

Unterschiede entlang Weststrasse?

Wohnungen?

- Überbelegt
- Illegale
- Viele Kinder?
- Hygiene
- Standard

Wichtige Punkte, Plätze, Einrichtungen (Restaurants) an der Weststrasse

Quartierräume/Treffpunkte

Qualitäten der Weststrasse

Bedürfnisse (an Entwicklung)

Aufwertung gewisser Plätze?

Nachfrage nach was für Geschäfte?

Wohnmilieu, wer wohnt an der Weststrasse?

- Familien
- Alleinerziehende
- AusländerInnen

Was hören sie für Klagen?

Was hören sie Positives?

Gebiet Sihlfeld

Naherholungsgebiet, wo wird Freizeit verbracht?

Änderung der Bewohnerschaft?

Fluktuation?

Formelle/informelle Gruppen im Gebiet?

Aktivitäten im Gebiet, wer organisiert?

Infrastruktursituation?

Mobilitätsverhalten

Erwartungen an Stadt

Was fehlt dem Gebiet hauptsächlich?

Nachts?

Milieu?

Handlungsbedarf

Vorschläge zur Verbesserung

Weststr. Hinterhöfe? 01, heute, woran gescheitert?

Anhang F: Rangierung der Quartiere gemäss dem Zufriedenheitsgrad mit der Wohnsituation insgesamt

Rang	Quartier	Anteil mit der Wohnumgebung Zufriedener in %	Anteil mit der Wohnung Zufriedener in %	Anteil mit hoher Mietbelastung in %
1	Oberstrass	88.0	88.0	20.0
2	Friesenberg	87.8	84.8	15.3
3	Witikon	87.6	90.5	23.0
4	Hottingen/Hirslanden	88.2	82.3	25.4
5	Albsrieden	83.2	80.8	23.4
6	Fluntern	90.0	82.8	28.2
7	Kreis 8	90.3	77.4	25.0
8	Altstetten	71.8	77.9	18.5
9	Saatlen/Schwamendingen	66.2	82.1	20.3
9	Affoltern	76.7	86.3	28.2
9	Altwiedikon	69.5	82.1	23.9
9	Höngg	82.4	84.8	31.4
10	Hirzenbach	74.1	77.5	23.5
11	Kreis 1 und Enge	81.0	83.7	33.9
12	Unterstrass	78.8	76.4	24.0
13	Oerlikon	64.3	82.2	27.0
14	Kreis 2 ohne Enge	80.0	72.7	26.8
15	Wipkingen	69.9	72.4	25.2
16	Seebach	67.7	76.7	27.9
17	Werd/Langstrasse	46.8	75.7	26.5
18	Kreis 5	64.4	80.8	36.7
19	Sihlfeld	61.0	72.4	28.3
19	Hard	60.1	73.7	29.8

Quelle: Einwohnerbefragung der Stadt Zürich, 2003