



Immobilien-situation im Langstrassenquartier

Ergebnisse einer Befragung von Immobilienbesitzern

Inhalt

Einleitung	3
Vorgehen	4
Die Ergebnisse	6
Zusammenfassung	15

Einleitung

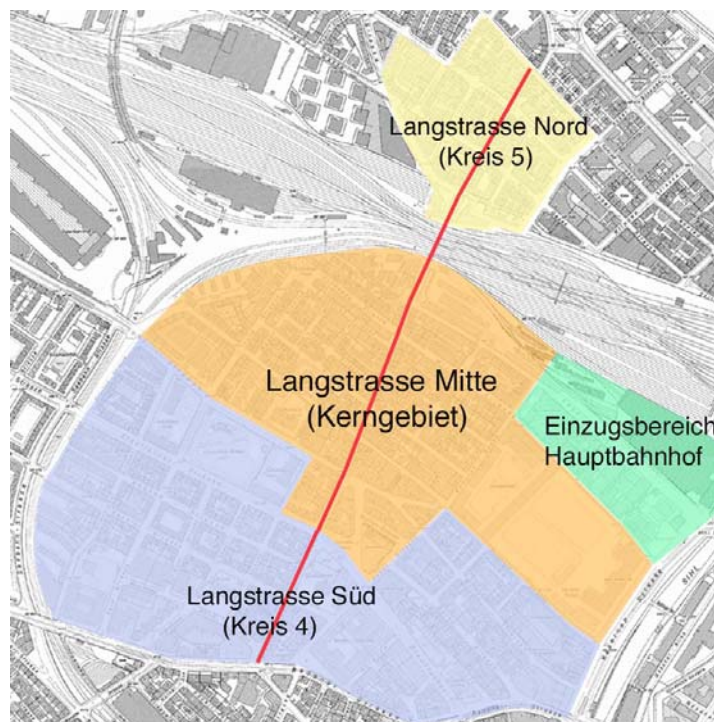
Im Frühling 2001 hat der Stadtrat das Projekt Langstrasse PLUS bewilligt und das Polizeidepartement mit der Federführung betraut. Von drei Teilprojekten war das dritte für Massnahmen zur mittel- und längerfristigen Quartierentwicklung bestimmt. Für die Lösung dieser Aufgabe wurden die Grundeigentümer eines bestimmten Perimeters beigezogen. Ein Teil von ihnen hatte sich Anfang 2000 zu einer Interessengemeinschaft zusammengeschlossen: die IG GrundeigentümerInnen Langstrassenquartier. Anfang 2004 wurde ihnen und weiteren am Projekt interessierten Hausbesitzern an einer Veranstaltung im Volkshaus die Ergebnisse der Studie „Projekt Langstrasse PLUS, Quartieraufwertung mit Massnahmen des Immobilienmarktes“ vorgestellt. Diese Studie hat das Büro Wüest & Partner AG für Stadtentwicklung Zürich erarbeitet. Das Besondere an ihr ist, dass sie neben wissenschaftlichen Analysen und Erhebungen bei den Aussagen über die Nutzung und bei den Interviews im Wesentlichen auf die Stimmungsbilder einiger Grundeigentümer, Banken und institutionellen Anleger abstellt.

Vorgehen

Es schien sinnvoll, darüber hinaus nach einiger Zeit auch die Mitglieder der IG GrundeigentümerInnen (65) und die am Projekt Interessierten (weitere 285) zu fragen, wie sie die Lage einschätzen. Ausserdem machte ein Ergebnis der von Stadtentwicklung Zürich im Frühjahr 2005 durchgeführten Bevölkerungsbefragung neugierig, wonach im Kreis 5, im Werd-/Langstrassenquartier, überdurchschnittlich viele Befragte von positiven Veränderungen in der unmittelbaren Wohnumgebung berichteten.

Mit Schreiben vom 13. Oktober 2005 wandten wir uns deshalb an 350 Adressaten und Adressatinnen und legten einen Fragebogen bei mit der Bitte, ihn auszufüllen und bis 8. November zurückzuschicken.

Noch ein Wort zum erfassten Perimeter. Die Liegenschaften der 350 angeschriebenen Personen liegen im Bereich Eisenbahnunterführung-Badenerstrasse bzw. Feldstrasse-Ankerstrasse/Kanonengasse einerseits, in der Langstrasse ab Eisenbahnunterführung bis zum Limmatplatz andererseits; in den Nebenstrassen der Langstrasse in diesem Bereich sind nur wenige Adressen erfasst. Der Gesamtbereich ist im Betrachtungsperimeter der Studie von Wüest & Partner enthalten; folgende Teilgebiete werden unterschieden: Langstrasse Mitte (Kernbereich), Langstrasse Süd (übriger Kreis 4), Langstrasse Nord (Kreis 5). Von dem in der Studie ebenfalls untersuchten Einzugsbereich Hauptbahnhof liegen zu wenige Antworten vor.



Rücklauf

Von den 350 versandten Fragebögen kamen 20 als unzustellbar zurück und führten zu Streichungen in der Datei, 163 wurden - ganz oder teilweise - beantwortet. Das entspricht einem Rücklauf von fast genau der Hälfte (49.4 %). Die weitaus meisten Antworten liegen aus Langstrasse Mitte vor (99), aus Süd 37, aus Nord 23, aus dem Einzugsbereich Hauptbahnhof 4. Die Befragung wurde anonym durchgeführt, d.h. nur aus den freiwillig genannten Adressen der Liegenschaften – der Wunsch nach Nennung wenigstens der betreffenden Strassen wurde meistens, aber keineswegs immer erfüllt – konnten Rückschlüsse auf den Anteil der beiden Befragten-Gruppen gezogen werden. Danach hätte gut die Hälfte der Mitglieder der IG Langstrassenquartier die Fragen beantwortet, von den sonstigen Interessierten etwas mehr als ein Viertel.

Wenn im Folgenden Prozentzahlen genannt werden, sind diese als Tendenzangaben zu lesen; das Zahlenmaterial ist nicht als repräsentativ zu bezeichnen. Durch die ausgesprochen hohe Bereitschaft, bei der offenen ersten Frage die Möglichkeit für einen Kommentar zu nutzen - von 163 Antworten taten dies 123 -, lassen sich die Ergebnisse qualitativ ergänzen. Die Antworten hat die Firma Landert Farago Partner tabellarisch ausgewertet.

Die Ergebnisse

Entsprechend den beiden Stossrichtungen der Befragung interessiert das Urteil der GrundeigentümerInnen im Langstrassenquartier über das mit grossem Aufwand betriebene Projekt Langstrasse PLUS zum Zeitpunkt der Befragung, insbesondere aber auch, ob und wie sich dieses Urteil auf die Perspektiven für die eigene(n) Liegenschaft(en) auswirkt.

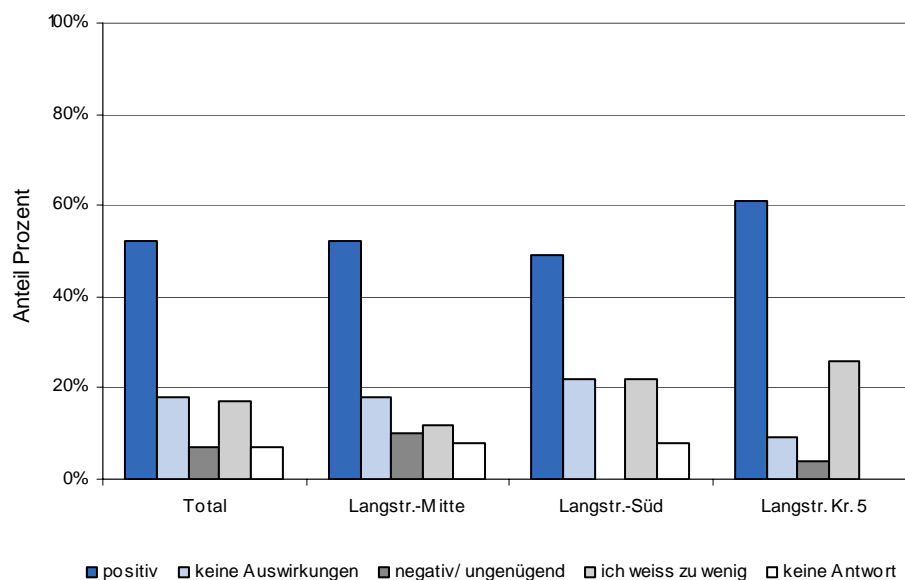
Zur Situation im Quartier

Wie bewerten Sie die Auswirkungen des Projekts Langstrasse PLUS für das Langstrassengebiet?

Über die Hälfte der Antwortenden bewerten die Auswirkungen als positiv; etwas mehr sind es im Bereich Nord (Kreis 5).

Eine kleine Minderheit bewertet die Auswirkungen als negativ, in Mitte mit 10 % relativ am meisten); im Bereich Süd macht niemand diese Aussage. Etwa ein Fünftel stellt keine Auswirkungen fest; in Nord ist es ein Zehntel. Ebenfalls etwa ein Fünftel gibt an, zu wenig über das Projekt zu wissen. In Mitte - also dort, wo die meisten Mitglieder der IG GrundeigentümerInnen ihre Liegenschaften haben - sagen dies die wenigsten.

Abbildung 1: Auswirkungen Langstrasse PLUS für Langstrassengebiet



Die doch sehr deutliche Mehrheit mit positivem Urteil bedeutet unter Berücksichtigung der einzelnen Antworten zweierlei: Es wird anerkannt und in einigen Fällen mit einem Lob versehen, dass die Stadtverwaltung bereits einiges getan hat – dies selbst dort, wo die Situation in und um die eigene Liegenschaft noch als verbesserungsbedürftig angesehen wird. Es heisst aber auch, in den bisherigen Anstrengungen nicht nachzulassen, wie folgende Auszüge aus Antworten auf die offene Fragestellung zeigen:

„Immer noch zu viele Fixer, zu viel Abfall....“;

„Drogenhandel – obwohl seit Oktober 2005 bedeutend besser geworden“;

„Immer noch zu viele Dealer auf den Strassen....“;

„Atmosphäre hat sich etwas verbessert, aber noch immer ‚Slum‘“;

„Nach wie vor zuviel Prostituierte...“;

„Anfänge sind sicher positiv...“.

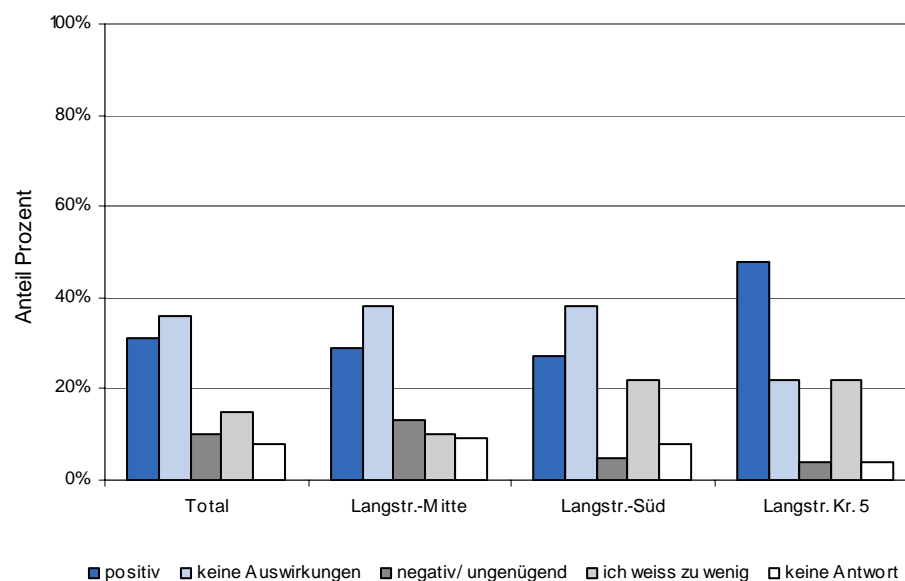
Tabelle 1: Wie bewerten Sie die Auswirkungen des Projekts Langstrasse PLUS für das Langstrassengebiet?

	Total	Langstrasse-Mitte	Langstrasse-Süd	Langstrasse Kreis 5
Positiv	52%	52%	49%	61%
Keine Auswirkungen	18%	18%	22%	9%
Negativ/ ungenügend	7%	10%	0%	4%
Weiss zu wenig über Projekt	17%	12%	22%	26%
Keine Antwort	7%	8%	8%	0%

Wie bewerten Sie die Auswirkungen des Projekts Langstrasse PLUS für ihre Liegenschaft?

Die Auswirkungen auf die eigene Liegenschaft werden weniger deutlich positiv gesehen als die Auswirkungen auf das gesamte Gebiet: Gut 30 % der Antwortenden bewerten die Auswirkungen auf die eigene Liegenschaft als positiv (im Kreis 5 deutlich mehr, nämlich fast die Hälfte). Eine negative Bewertung nehmen 10 % der Antwortenden vor, leicht mehr in Mitte, weniger in Süd und Nord (5 %). 5 % geben auf diese Frage keine Antwort. Auffällig sind aber die vielen Aussagen „keine Auswirkungen“ insbesondere in Mitte und Süd (je mehr als ein Drittel), in Nord ein Fünftel. Die Anzahl derer, die über das Projekt zu wenig wissen, entspricht wieder ziemlich genau den Antworten auf die obenstehende Frage (s. Tabelle) zum Gebiet bzw. zu den Teilgebieten.

Abbildung 2: Auswirkungen Langstrasse PLUS auf eigene Liegenschaft



Die Aussagen „negativ / ungenügend“ und „keine Auswirkungen“ weisen darauf hin, dass einzelne HausbesitzerInnen bzw. ihre Mieterschaften insbesondere im Bereich Mitte und Süd noch nicht (oder schon wieder nicht) genügend von den Massnahmen der Behörden gegen die Störungen durch Drogenhandel und Sexgewerbe, durch Lärm und Abfall profitieren konnten. Es gibt also weiterhin deutlichen Handlungsbedarf. – u.a. in Brauer- und Dienerstrasse, Kanonengasse, Kanzlei- und Kasernenareal, Langstrasse, Roland-, Tell- und Zwinglistrasse.

Tabelle 2: Wie bewerten Sie die Auswirkungen des Projekts Langstrasse PLUS für ihre Liegenschaft?

	Total	Langstrasse-Mitte	Langstrasse-Süd	Langstrasse Kreis 5
Positiv	31%	29%	27%	48%
Keine Auswirkungen	36%	38%	38%	22%
Negativ/ ungenügend	10%	13%	5%	4%
Weiss zu wenig über Projekt	15%	10%	22%	22%
Keine Antwort	8%	9%	8%	4%

Gibt es nach wie vor Dinge im Quartier, die Sie als besonders störend empfinden?

Tabelle 3: Gibt es nach wie vor Dinge im Quartier, die Sie als besonders störend empfinden?

	Total	Langstrasse-Mitte	Langstrasse-Süd	Langstrasse Kreis 5
Drogen	37%	42%	22%	43%
Sauberkeit	21%	22%	22%	17%
Prostitution	15%	19%	11%	4%
Gaststätten	10%	14%	3%	4%
Verkehr	10%	8%	11%	13%
div. zu „AusländerInnen“	8%	10%	3%	9%

Der Hinweis auf das Problem „Drogen“ ist sehr deutlich: Knapp 40 % der Befragten meinen dies – tendenziell ausgeprägter in Mitte und Nord, deutlich weniger, nämlich etwa die Hälfte davon in Süd. Rund ein Fünftel der Antworten gibt es zum Thema „mangelhafte Sauberkeit im öffentlichen Raum“. Etwas weniger häufig wird „Prostitution“ genannt, verstärkt in Mitte (knapp ein Fünftel), abgeschwächt in Süd und besonders in Nord. Je 10 % der Antworten geben „Gaststätten“ und „Verkehr“ als besonders störend an. Das gilt bezüglich Gaststätten/Bars verstärkt für den Bereich Mitte, bezüglich Verkehr verstärkt für den Bereich Nord. Das Stichwort „AusländerInnen“ wird besonders im Zusammenhang mit Prostitution und Dealern genannt (etwa ein Zehntel in Mitte und Nord).

Einige Aussagen belegen das Zusammenspiel verschiedener Probleme:

„Prostitution und Dealer sowie Junkies, welche bei der Liegenschaft ihre Notdurft verrichten und Drogen verstecken“;

„immer noch zu viele Fixer, zu viel Abfall, zu viele schwarze Dealer“;

„Lärm, Unrat, Verschmutzung, Speiseresten, Spritzen, Kot etc.“;

„Prostitution Ecke Brauerstrasse / Kanonengasse; generelle Verunreinigung auf den Trottoirs; Drögeler in der Tiefgarage (Winter)“;

„Grössere Feste, d.h. Fäkalien in den Höfen und Gestank nach Urin; Wegzug von längerfristigen guten Mietern“;

„Abfall-Probleme, Parkplatz-Probleme auf eigenem Grundstück, 24-Stunden-Lärm durch die Öffnungszeiten der Restaurants“;

„Die allgemeine Sauberkeit und die Drogenszene haben sich zwar verbessert, sind aber noch ein Problem. Besonders störend ist das Tramcafé am Limmatplatz – Treffpunkt für Drogenabhängige und Alkoholiker“.

Welche gestalterischen oder nutzungsbezogenen Veränderungen im Langstrassenquartier würden Sie begrüssen?

Hierauf antworten die meisten mit dem Stichwort „Liegenschaften“ – davon in Mitte und Nord etwa 15 %, in Süd 5 % - und meinen damit z.B. Sanierung bzw. Neunutzung des Kasernenareals, den Erwerb kritischer Liegenschaften durch die Stadt oder durch

Genossenschaften bzw. deren Vermittlung an „zivile“ Interessenten, Zuzug von Geschäften, mehr Wohnungen (auch für Familien und Studierende), weniger Bars und „Salons“, Mithilfe bei der Betreuung schwarzer oder randständiger MieterInnen.

Etwa je ein Zehntel der Antworten entfällt auf gewünschte Veränderungen bei Prostitution, Sicherheit und Verkehr. Bezüglich Prostitution bzw. deren Beschränkung und der Beseitigung der von ihr ausgehenden Störungen entfällt ein leicht höherer Anteil auf Mitte. Beispiele für entsprechende Anliegen: Abbau der Prostitution in den Quartierstrassen, Szene verkleinern und auf andere Quartiere „gerecht“ verteilen, konsequentes Vorgehen gegen Bordelle und Fenster-Prostitution. Wörtlich: „Eindämmung des Sexgewerbes. Die Auswirkungen des Projekts Langstrasse PLUS sind zwar positiv,aber leider nur ein Tropfen auf den heissen Stein.“

Bei den auf mehr Sicherheit zielenden Antworten stammen die deutlich meisten aus Nord (Kreis 5); in Süd und in Mitte etwa die Hälfte davon. Hier sind die Stichworte: mehr Polizeipräsenz, Überwachungs-Kameras, bessere Beleuchtung „dunkler Ecken“. Bei den Antworten zugunsten von Veränderungen beim Verkehr sind die Zahlenverhältnisse etwa gleich. Hier wird gewünscht, die Langstrasse in beiden Richtungen befahren zu können, aber auch: „Langstrasse autofrei“, „Fussgängerzone“ oder „Quartier soll grossflächig vom Freiverkehr geschützt werden und vor allem nicht erst ab 22.00 Uhr, sondern ab 17.00 Uhr“ und „verlängerte Sperrzeiten für Nachtfahrverbot 19.00 – 5.00 Uhr“ oder „Barriere Tellstrasse 22.00 – 6.00 Uhr“.

Weitere Veränderungswünsche sind den Themen „Grünraum“, „Sauberkeit“ und „Gaststätten“ zuzuordnen. Konkrete Anliegen: mehr Grün, Bäume, Alleen, Löcher im Trottoir für Fassadenbegrünung, Bäckieranlage vergrössern („Strasse dazuschlagen, Häuserzeile aufkaufen“), ferner keine Aussen-Wirtschaft im Wohnquartier und keine Bedienung auf Trottoir, mehr Geschäfte, weniger Cafés und Bars, aber auch: „Dieses Quartier lebt durch gute Restaurants positiv auf, aber Bussen wegen Parkieren ab 19.00 Uhr verärgert willkommene Gäste“.

Tabelle 4: Welche gestalterischen oder nutzungsbezogenen Veränderungen im Lang-strassenquartier würden Sie begrüssen?

	Total	Langstrasse- Mitte	Langstrasse- Süd	Langstrasse Kreis 5
Liegenschaften	12%	15%	5%	13%
Prostitution	9%	12%	5%	4%
Sicherheit	9%	6%	11%	22%
Verkehr	9%	7%	8%	17%
Grünraum	7%	7%	8%	4%
Sauberkeit	5%	4%	8%	4%
Gaststätten	4%	6%	0%	0%

Zur Eigenen Liegenschaft

Frage nach dem Baujahr

Rund zwei Drittel der Antwortenden besitzt Liegenschaften, die älter als 90 Jahre sind; im Bereich Süd ist der Anteil leicht höher. Etwa ein Zehntel nannte „zwischen 1914 und 1960“. Nach 1960 wurden die Häuser von 13 % errichtet. Etwa der gleiche Anteil der Befragten (14 %) hat keine Angabe gemacht.

Tabelle 5: Baujahr der Liegenschaft

	Total	Langstrasse- Mitte	Langstrasse- Süd	Langstrasse Kreis 5
Vor 1914	63%	62%	73%	65%
1914-1960	9%	8%	11%	9%
Nach 1960	13%	15%	8%	13%
Keine Antwort	14%	15%	8%	13%

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

Gesamthaft verwalten fast drei Viertel der Befragten ihre Liegenschaft selbst: Im Bereich Süd sind es leicht weniger, in Nord leicht mehr. Entsprechend fällt der Anteil der externen Verwaltung aus: ein Viertel (in Süd deutlich mehr, in Nord etwas weniger). Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Anteil selbst-verwaltender EigentümerInnen nicht unbedingt mit dem Anteil selbst-verwalteter Liegenschaften zusammenfällt: Die Bandbreite von Eigentümern eines Hauses bis zu Eigentümern von Liegenschaften mit bis zu 100 Wohnungen im Quartier ist gross und kann wegen des anonymen Charakters der Befragung nur selten konkretisiert werden.

Tabelle 6: Lassen Sie das/die Gebäude verwalten oder sind Sie selbst für die Verwaltung verantwortlich?

	Total	Langstrasse- Mitte	Langstrasse- Süd	Langstrasse Kreis 5
Externe Verwaltung	26%	21%	38%	17%
Eigene Verwaltung	72%	76%	62%	83%
Keine Antwort	2%	3%	0%	0%

Welche Art von Nutzungen gibt es in Ihrer Liegenschaft?

Die überwiegende Anzahl der Antwortenden gibt für ihre Liegenschaften Wohnnutzung an (relativ am meisten im Bereich Langstrasse Süd mit 95 %). Deutlich mehr als die Hälfte geben auch Ladengeschäfte oder Gewerbe an, rund ein Drittel Büros (leicht mehr im Bereich Süd, leicht weniger in Nord) und etwa ein Viertel Restaurants in Mitte und Nord; in Süd um die Hälfte weniger. Weitere Nutzungen betreffen Garagenplätze –

im ganzen Befragungsgebiet nennen dies etwa 15 % - und Parkplätze (rund ein Drittel in allen Bereichen) und wenige nennen „andere Nutzungen“.

Tabelle 7: Welche Art von Nutzungen gibt es in Ihrer Liegenschaft?

	Total	Langstrasse-Mitte	Langstrasse-Süd	Langstrasse Kreis 5
Wohnungen	88%	86%	95%	91%
Ladengeschäft/ Gewerbe	61%	61%	65%	61%
Büros	33%	30%	41%	26%
Restaurants	21%	26%	8%	22%
Garagenplätze	17%	16%	14%	17%
Parkplätze	36%	35%	38%	35%
Andere Nutzungen	4%	6%	0%	4%
Keine Antwort	2%			

Seit wann ist das Gebäude in Ihrem Besitz?

Von den Antwortenden auf diese Frage – ein Fünftel der Befragten tat dies nicht – gaben knapp 30 % an, vor 1980 in den Besitz der Liegenschaft gekommen zu sein, relativ am meisten im Kreis 5. Im Bereich Mitte hat ein Sechstel der Antwortenden erst seit maximal fünf Jahren Eigentum an ihrer Liegenschaft bzw. an ihren Liegenschaften

Tabelle 8: Seit wann ist das Gebäude in Ihrem Besitz?

	Total	Langstrasse-Mitte	Langstrasse-Süd	Langstrasse Kreis 5
Vor 1980	29%	25%	32%	39%
1981-1990	15%	13%	22%	17%
1991-2000	22%	24%	19%	22%
Seit 2001	12%	16%	8%	0%
Keine Antwort	22%	21%	19%	22%

Wie sind Sie in den Besitz der Liegenschaft gekommen?

Etwa die Hälfte hat die Liegenschaft gekauft; im Kreis 5 sind es zwei Drittel. Auf Erbgang geht etwa ein Drittel zurück (deutlich weniger im Kreis 5). Unter „anderes“ hat man etwa an Erwerb durch Versteigerung oder Tauschgeschäft zu denken.

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

Ein Viertel der Befragten hat diese Frage nicht beantwortet. Daraus darf man folgern, dass keine Renovationen vorgenommen wurden. Der überwiegende Teil der Antwortenden, die eine Renovation bejaht haben, hat die Liegenschaft seit 1981 renoviert. Eine deutlich gesteigerte Renovationstätigkeit gab es im Kreis 5 zwischen 1991 und 2000. Insgesamt zeigt die Tabelle, dass etwa 50 % der Renovationen in den letzten 15 Jahren vorgenommen wurden; relativ am meisten im Kreis 5, relativ am wenigsten im Bereich Mitte.

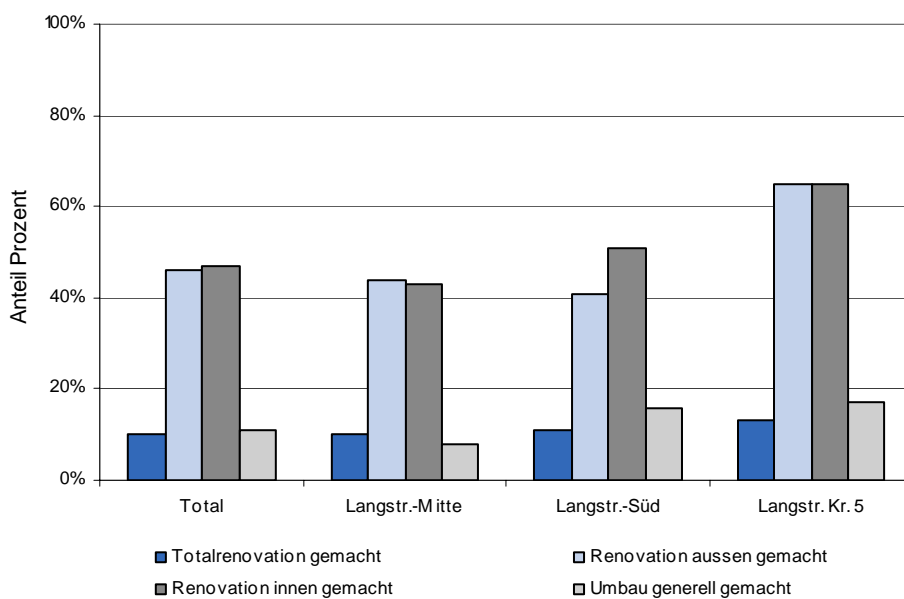
Tabelle 9: Wann wurde das Gebäude innen oder aussen zum letzten Mal renoviert?

	Total	Langstrasse-Mitte	Langstrasse-Süd	Langstrasse-Kreis 5
1930-1980	8%	11%	5%	0%
1981-1990	20%	18%	27%	17%
1991-2000	23%	19%	19%	35%
2001-2006	23%	22%	27%	26%
Keine Antwort	26%	29%	22%	22%

Art der Renovationen oder Sanierungen in den letzten 5-6 Jahren

Je rund die Hälfte der Antwortenden gab an, Aussen- oder Innenrenovierungen vorgenommen zu haben – am meisten im Kreis 5. Je rund ein Zehntel wies auf Totalrenovierungen oder Umbauten hin.

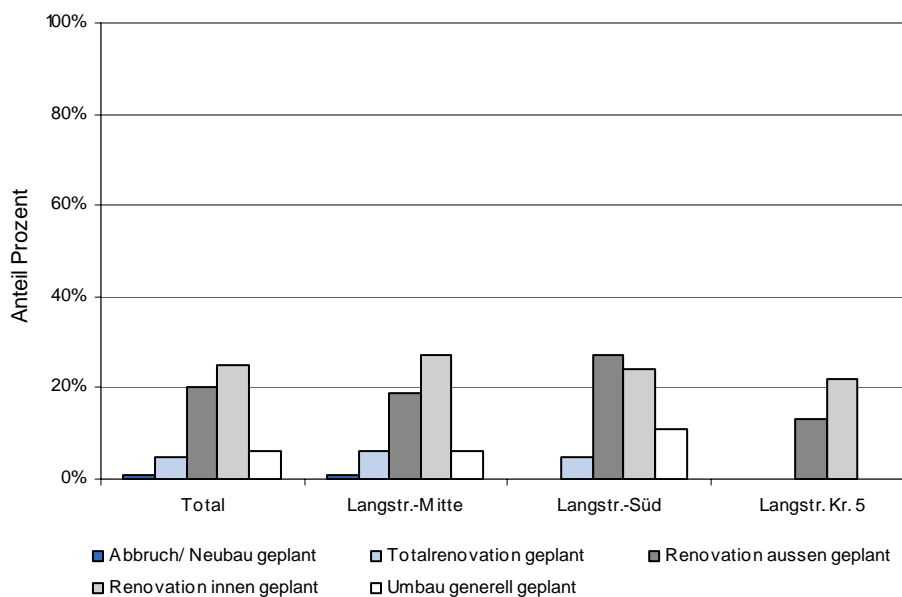
Abbildung 3: Art der Renovationen oder Sanierungen in den letzten 5-6 Jahren



Planen Sie in naher Zukunft Renovationen oder einen Neubau?

Ein Viertel der Antwortenden plant Innen-Renovierungen, ein Fünftel Aussen-Renovierungen (ein gutes Viertel sind es im Bereich Süd). Einen Ersatz-Neubau plant nur eine befragte Person in Mitte. Totalrenovierungen und generelle Umbauten werden von je 5 % geplant - davon niemand der im Kreis 5 Antwortenden. Die Planung von generellen Umbauten wird im Bereich Süd relativ am meisten erwähnt.

Abbildung 4: Planen Sie in nächster Zukunft Renovationen oder einen Neubau?



Erwägen Sie einen Verkauf Ihrer Liegenschaft?

Die überwiegende Mehrheit hat keine Verkaufsabsichten. Von allen Antwortenden erwägen nur gerade 13 einen Verkauf. Soweit es sich feststellen lässt (bei 11), befinden sich diese Liegenschaften im Bereich Mitte, eine Liegenschaft im Bereich Nord; im Bereich Süd hat niemand eine Verkaufsabsicht geäussert.

Tabelle 10: Erwägen Sie einen Verkauf Ihrer Liegenschaft?

	Total	Langstrasse-Mitte	Langstrasse-Süd	Langstrasse Kreis 5
Erwogen	8%	12%	0%	4%
Nicht erwogen	82%	79%	87%	91%
Keine Antwort	9%	8%	13%	4%

Beeinflusst die aktuelle Situation im Langstrassenquartier Ihren Entscheid?

Auf diese Frage hat ein gutes Drittel der Befragten nicht geantwortet. Nur bei einem Sechstel der Antwortenden lautet die Antwort „Ja“ – relativ am wenigsten im Bereich Süd, relativ am meisten im Bereich Nord.

Tabelle 11: Beeinflusst die aktuelle Situation im Langstrassenquartier Ihren Entscheid?

	Total	Langstrasse-Mitte	Langstrasse-Süd	Langstrasse Kreis 5
Ja	16%	18%	8%	26%
Nein	49%	51%	51%	44%
Keine Antwort	34%	31%	41%	30%

Zusammenfassung

Zur Situation im Quartier

Die Befragung ergibt im ganzen Gebiet eine deutlich positive Bewertung der Auswirkungen des Projekts Langstrasse PLUS. Die Zahl der entsprechenden Antworten ist in allen Teilgebieten mehr als doppelt so hoch wie andere Antworten (Tabelle S. 4). Es liegt damit ein bemerkenswert differenziertes Urteil vor, das sich deutlich unterscheidet vom Urteil über die Auswirkungen des Projekts auf die eigene Liegenschaft:

Nur im Bereich Nord (Langstrasse Kreis 5 bis Limmatplatz und wenige Nebenstrassen) ist die Zufriedenheit bezüglich der eigenen Liegenschaft gleich hoch wie bezüglich des Befragungsgebiets. In den Bereichen Mitte und Süd (restlicher Teil Kreis 4 bis Badenerstrasse) fällt auf, dass die meisten Antworten „keine Auswirkungen“ auf die eigene Liegenschaft angeben. In Berücksichtigung der Kommentare, insbesondere aus dem Kerngebiet Mitte, ergibt dies einen nach wie vor bestehenden hohen Handlungsbedarf – bei aller Anerkennung des bereits durch die Stadtverwaltung Geleisteten.

Es besteht nicht der leiseste Zweifel, worin dieser Handlungsbedarf besteht - nämlich nach wie vor primär in der Eindämmung des Drogen- und Sexgeschäfts sowie im Kampf um Sauberkeit im öffentlichen Raum (dies offenbar trotz des im Verhältnis zu anderen Stadtquartieren bedeutend höheren Reinigungsintervalls), weiter in Massnahmen gegen Lärm aus Gaststätten und Verkehr sowie in Massnahmen für mehr Grün. Wenn auch nicht den öffentlichen Raum betreffend, wird doch relativ häufig das Begehren angemeldet, die Stadt möge die HausbesitzerInnen bei der Beseitigung des Unrats auf dem eigenen Grundstück (Vorgärten und Höfe) vor allem durch die Drogenszene unterstützen.

Gewünschte Veränderungen gestalterischer oder nutzungsbezogener Natur betreffen ausser dem zum Handlungsbedarf Gesagten insbesondere „Liegenschaften“ (vor allem in Mitte und Kreis 5) und „Sicherheit“ (vor allem Langstrasse Kreis 5). Mit dem Stichwort „Liegenschaften“ wird nicht etwa Bezug auf das eigene Haus genommen, sondern z.B. auf das Kasernenareal und dessen Sanierung bzw. Neunutzung, vor allem aber auf den Erwerb kritischer Liegenschaften durch die Stadt oder durch Genossenschaften (wozu wohl auch die Stiftung PWG gerechnet wird), ferner auf mehr Geschäfte und Wohnungen mit Gewähr für quartierverträgliche – noch besser: quartieraufwertende – Nutzungen. Der Wunsch nach mehr Sicherheit enthält vor allem Begehren nach mehr Polizeipräsenz, überhaupt nach Überwachung von als dubios eingeschätzten Strassenabschnitten (vor allem Langstrasse und Nebenstrassen).

Zur Situation der eigenen Liegenschaft(en)

Die meisten Häuser der Befragten wurden vor 1914 erbaut. Man hat es also hauptsächlich mit alter Bausubstanz zu tun, zum Teil mit schönen Häusern aus der Gründerzeit insbesondere im Bereich Süd. Statt Neubauten werden eindeutig Sanierungen bzw. Renovationen bevorzugt (Tabelle S. 13). Die Studie von Wüest & Partner hat zu den Gründen verschiedene Überlegungen angestellt. Vorrangig sind sicher die durch die Bauordnung limitierten Möglichkeiten, verstärkt durch ungünstige Parzellengrösse und Grundrisse sowie gute Mieteinnahmen. Die in der Studie erwähnten schlechten Verkaufsmöglichkeiten (zu hohe Preise im Hinblick auf seriöse Nutzungen einerseits, zu niedrige Preise weil zu viele Liegenschaften auf dem Markt andererseits) werden durch die Befragung nicht bestätigt, bejahen doch nur ganz wenige eine Verkaufsabsicht. Offen bleibt, ob dies bei besseren Verkaufschancen anders wäre.

Im ganzen Befragungsgebiet weisen die weitaus meisten Liegenschaften Wohnnutzungen auf mit unterschiedlichen Anteilen anderer Nutzungen (Ladengeschäfte, Gewerbe, Büros, Restaurants – s. Tabelle S. 11). Die Annahme erscheint durchaus realistisch, dass bei fortschreitender Lebensqualität im Quartier und der damit einhergehenden Imageverbesserung die Neigung zu Investitionen in Neubauten oder Sanierungen wächst und zu den bereits erstellten guten Beispielen (neben dem neuen Quartierzentrum z.B. in der Bäcker-, Greulich-, Zwingli- und Hohlstrasse, in der Schienen-, Matten- und Neugasse sowie im Einzugsbereich des Hauptbahnhofs) weitere kommen. Die Befragung hat deutlich gezeigt, dass es im Hinblick auf dieses Ziel insbesondere für den Kernbereich Mitte geboten ist, in den Anstrengungen zur Verbesserung der Situation fortzufahren.

