

Gemeinde Suhr

Wohngebiet Frohdörfli

Analyse zur Aufwertung des Wohngebietes
Frohdörfli

Aarau, 23. November 2012

Markus Spillmann

Inhalt

1. Ausgangslage / Auftrag	2
1.1 Zielsetzungen	2
2. Vorgehen	3
2.1 Konkretisierung des Projekts	3
2.2 Leitfadengestützte qualitative Interviews.....	3
3. Ergebnisse	4
3.1 Auswertung der Interviews.....	4
3.1.1 Physische Faktoren	4
3.1.2 Konsumtive Faktoren	5
3.1.3 Soziale Faktoren.....	6
3.2 Explizite Wünsche	7
3.3 Auswertung der Soziodemographischen Daten	9
3.3.1 Nationalitäten	9
3.3.2 Altersstruktur	10
3.3.3 Finanzen	10
3.3.4 Wohnungsgrössen	11
3.3.5 Wohnungskosten.....	12
4. Beurteilungen	13
4.1 Schlechter Ruf des Frohdörfli	13
4.2 Wenig Leidensdruck im Quartier und Umfeld.....	13
4.3 Belastete Lage.....	13
4.4 Wenig Durchmischung	14
4.5 Armut als eine zentrale Dynamik im Frohdörfli	15
4.6 Drohende soziale Isolation	15
4.7 Integration als Metathema	16
4.7.1 Unterschiedlicher Grad an Integration	16
4.8 Es fehlen Angebote in der Frühförderung.....	17
4.9 Keine Mitwirkungskultur.....	18
4.10 Solide, aber teilweise veraltete Bausubstanz	18
4.11 Die Bedeutung von günstigem Wohnraum	19
5. Empfehlungen	20
5.1 Wohnraumstrategie in der Gemeinde	20
5.2 Einrichtungen zur Frühförderung schaffen.....	20
5.3 Unterstützungsmassnahmen für die Integration	22
5.4 Der Kindergarten als integrierende Instanz.....	22
5.5 Alternative Nutzung des Kindergartenareals.....	23
5.6 Gezielte Förderung von Schülerinnen und Schülern.....	23
5.7 Massnahmen zur Senkung der Sozialhilfequote	24
5.8 Massnahmen zur Verbesserung des Image	24
5.9 Unterstützung bei der Mitwirkung bieten	25
5.10 Aufwertung der Liegenschaften	25
5.10.1 Fassadenrenovierung	25
5.10.2 Pflege und Verschönerung der Gemeinflächen	26
5.10.3 Lärmschutzmassnahmen	26
5.10.4 Beschriftung der Briefkästen und Klingeln	26
5.10.5 Einsetzung einer Hauswartung vor Ort	26
6. Indikatorenset für Quartieranalysen	27
Anhang.....	29

1. Ausgangslage / Auftrag

In der Gemeinde Suhr stehen in den nächsten Jahren zum Teil massgebliche gemeindebauliche Veränderungen an. Vor allem im Raum um den umgebauten Bahnhof Suhr sind mehrere Areale mit neuen Überbauungen geplant, was eine grundlegende Strukturveränderung dieses Teils des Dorfes mit sich bringt. Die rund 60'000 m² erneuerbaren Flächen sollen mit 1/3 Dienstleistungen und 2/3 Wohnen genutzt werden.

Am Rande dieses Entwicklungsgebietes liegt das Wohngebiet Frohdörfli, welches in den 50er und 60er Jahren von der Migros Genossenschaft gebaut und bis vor wenigen Jahren im Besitz der Migros Pensionskasse war. Die rund 170 Wohnungen sind zwischenzeitlich an einen Grossinvestor verkauft worden und werden heute von der Privera AG verwaltet. Seit rund 10 Jahren wurde nicht mehr viel in die Erneuerung der Wohnungen investiert. Die letzten grossen Sanierungen liegen über 20 Jahre zurück. Soweit bekannt ist, planen die Besitzer derzeit keine grundlegenden Investitionen.

Der Gemeinderat Suhr möchte mit einer Quartierentwicklung sicherstellen, dass das Frohdörfli mit der geplanten Gesamtentwicklung des Gebietes Schritt halten kann, respektive sicherstellen, dass die Unterschiede und die damit verbundenen Differenzen zwischen der eher "ärmeren" Bevölkerung des Frohdörfli und der wahrscheinlich eher besser situierten Bevölkerung der neuen Quartiere nicht zu gross werden. Das bestehende Wohngebiet soll weiterhin günstigen Wohnraum enthalten ohne jedoch Gefahr zu laufen, dass sich das Quartier laufend abwertet und zu einem Problemquartier wird.

Mit der Aufwertung soll modellhaft eine Quartierentwicklung stattfinden, welche unter den bestehenden Rahmenbedingungen geeignete Quartierstrukturen aufbaut, eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft sowie die gemeindebauliche Integration ins Dorfleben fördert.

1.1 Zielsetzungen

Aufgrund der Ausgangslage sind mit dem Projekt "Aufwertung Wohngebiet Frohdörfli" folgende Ziele zu erreichen:

- Eine Quartieranalyse ist durchgeführt - unter Einbezug der wichtigen Akteure, verfügbarer soziodemographischer Daten sowie der Erhebung vorhandener Aussen- und Innenräume mit Potenzial zur gemeinschaftlichen Nutzung.
- Ein Massnahmenplan sowie Vorschläge zum weiteren Vorgehen liegen vor.
- Ein Bericht mit den wesentlichen Inhalten der Quartieranalyse, dem Massnahmenplan und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen bzw. zur Umsetzung ist erstellt.
- Ein Indikatoren-Set ist erarbeitet, welches auch in anderen Quartieren angewendet werden kann, um soziale und gemeindebauliche Gefahrenpotenziale zu erkennen und entsprechende Massnahmen frühzeitig einzuleiten.

2. Vorgehen

2.1 Konkretisierung des Projekts

Ziel des Projektes war es, die Frage- und Problemstellungen im Quartier genau zu erfassen, zu bewerten und anschliessend Lösungsvorschläge auszuarbeiten. Dabei standen folgende Indikatoren im Zentrum der Untersuchung¹:

Physische Faktoren

- Sicherheit und Sauberkeit
- Architektur
- Immissionen
- Infrastruktur

Konsumtive Faktoren

- Erlebnisdichte
- Durchmischung Arbeit/Wohnen

Soziale Faktoren

- Image
- Zusammenleben
- Integration

Die Analyse erfolgte mittels Auswertung der von der Gemeinde Suhr zur Verfügung gestellten Daten sowie leitfadengestützten Interviews von Personen aus dem Frohdörfli oder dem unmittelbaren Umfeld.

2.2 Leitfadengestützte qualitative Interviews

Neben den Bewohnerinnen und Bewohnern (5 Interviews) wurden zuständige Personen aus dem Kindergarten, der Schulleitung, der Schulsozialarbeit, der Bauverwaltung, des Werkhofs, der Gemeindepolizei, eines angrenzenden Quartiervereins, der Arbeitsgruppe Integration, der Abteilung Soziales, der Liegenschaftsverwaltung sowie ein pensionierter Betriebsbeamter aus Suhr interviewt (11 Interviews).

Die Auswahl der Bewohnerinnen und Bewohner erfolgte mittels Empfehlungen. Es wurden Persönlichkeiten interviewt, die von anderen Personen mit Bezug zum Frohdörfli als Auskunftspersonen angegeben wurden.

¹ Theoretische Herleitung siehe Anhang

² Hier Integration im Sinne, dass sie ihren Alltag weitgehend ohne fremde Hilfe bewältigen

3. Ergebnisse

3.1 Auswertung der Interviews

3.1.1 Physische Faktoren

Sicherheit

Grundsätzlich wird das Wohngebiet Frohdörfli von allen interviewten Personen als sicher und ungefährlich erlebt. Es fühlt sich niemand bedroht oder unsicher, auch dann nicht, wenn man später in der Nacht nach Hause kommt. Diese Einschätzung teilt auch die Gemeindepolizei, nach deren Erfahrung es keine Häufung von Delikten oder Situationen im Frohdörfli gibt, in denen die Polizei eingreifen müsste (wie zum Beispiel Häusliche Gewalt, Schlichtung bei Streitigkeiten, Lärm- und/oder Nachtruhestörung etc.).

Als einziger Unsicherheitsfaktor wurde die Querung der stark befahrenen Strassen rund um das Wohngebiet genannt. Insbesondere für die Kinder, die für ihren Schulweg zum Schulhaus Dorf auf jeden Fall eine dieser Strassen überqueren müssen, stellt der dichte Verkehr eine potenzielle Gefahrenquelle dar. Auch für ältere Leute, die nicht mehr so gut zu Fuss unterwegs sind, sind die Strassen ein mühseliges Hindernis.

Sauberkeit und Ordnung

Einstimmig wurde das Thema Ordnung und Sauberkeit von fast allen interviewten Personen als eines der zentralen Probleme beschrieben. Vor allem der illegal deponierte Abfall neben den Garagen bei der Liegenschaft Frohdörfli 1 ist für Alle ein grosses Ärgernis, das seit längerem besteht. Die Liegenschaftsverwaltung hat gegen dieses Problem gerade in jüngster Zeit mehrere Massnahmen ergriffen: als neueste Massnahme installierte sie eine lokale Überwachungskamera, die den problematischen Aussenraum permanent überwacht. Zudem montierte sie dort einen Lichtfluter mit einem Bewegungssensor. Der illegal abgelegte Abfall wird auch regelmässig von der Hauswartung abtransportiert und die dadurch entstehenden Kosten werden auf alle Bewohnerinnen und Bewohner über die Nebenkosten verrechnet.

Weiter kontrolliert die Hauswartung das ganze Areal punkto Sauberkeit mehrmals wöchentlich und räumt liegengelassenen Abfall regelmässig weg.

Lage/Immissionen

Trotz der verkehrstechnischen eher schwierigen Lage ist es im Innern der Siedlung verhältnismässig ruhig. Die grosszügigen Grünflächen ergeben fast parkähnliche Verhältnisse und vermitteln ein wenig den Eindruck einer Idylle. Dies hängt sicher auch mit dem strikt geltenden Fahrverbot für Motorfahrzeuge innerhalb der Siedlung zusammen, das durch die gesetzten Schranken gut unterstützt wird. Die Wohnungen am Rand der Siedlung hin zu den Strassen sind jedoch dem Verkehrslärm relativ stark ausgesetzt. Es gibt keine Schutzmassnahmen gegen Lärm.

Für viele Bewohnerinnen und Bewohner, die in der unmittelbaren Nähe arbeiten (z.B. bei Emmi, Migros Verteilzentrum Suhr, Möbel Pfister etc.) liegt die Siedlung ideal. Für Schichtarbeitende ist die Lage ein grosser Gewinn, da für sie das Frohdörfli gut in Gehdistanz liegt. Viele Orte im Kanton sind im Gegensatz dazu nach Schichtschluss nur noch mit dem Auto zu erreichen und der Arbeitsweg ist dadurch mit entsprechenden Kosten verbunden.

Verkehr

Die Anbindung der Siedlung an den öffentlichen Verkehr ist grundsätzlich durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Suhr gegeben. Es besteht jedoch keine Busverbindung ins Dorf oder zum Bahnhof Suhr. Für Personen mit eingeschränkter Mobilität ist dies eine grosse Schwierigkeit. Im Frohdörfli hat es keine Einkaufsmöglichkeiten – auch in den nahen Nachbarschaftsquartieren gibt es nur einen einzigen Lebensmitteldiscounter mit einem spezifischen Nahrungsangebot (Lebensmittel aus der Türkei). Lebensmittel müssen in vielen Fällen also im Dorf eingekauft werden, was für Familien und mobilitätseingeschränkte Menschen ohne Auto eine Erschwernis bedeutet.

Immobilien und Aussenräume

Augenfällig ist der äussere Zustand der Liegenschaften: Die Fassaden sind schmutzig und es entsteht bei einer Begehung ein Bild einer ungepflegten und unbewirtschafteten Siedlung. Dies obwohl die Siedlung über sehr viele Grünräume zwischen den einzelnen Wohnblöcken verfügt und zwischen den Häusern ein Fahrverbot für Motorfahrzeuge gilt.

Der Wohnungsstandard ist einfach. Die sorgfältige Pflege und der Unterhalt der Vorbesitzer – wie er von teilweise langjährigen Mieterinnen und Mieter geschildert wird – ist in den meisten Wohnungen noch sicht- und erlebbar.

3.1.2 Konsumtive Faktoren

Das Frohdörfli ist ein Wohngebiet, das über wenig erweiterte Infrastruktur (Erlebnisse, Gewerbe, Einkauf) verfügt. Es hat einzig einen Kinderspielplatz, der im Sommer 2012 vollständig erneuert wurde. Dieser zieht teilweise auch Kinder aus anderen Quartieren an, was aus dem Quartier teilweise als positiv im Bezug auf die Durchlässigkeit und Anbindung an die Gemeinde bewertet wird. Negativ für einige insbesondere ältere Bewohnerinnen und Bewohner ist der durch die spielenden Kinder verursachte Lärm.

Das Wohngebiet Frohdörfli verfügt über keine öffentlichen Innenräume, die durch die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam genutzt werden könnten.

Auch für die Jugendlichen des Quartiers gibt es wenig für ihre Interessen und Neigungen nutzbare Aussenflächen. Es gibt nirgends Bänke für das Zusammensitzen oder Spielgeräte wie z.B. einen Pingpong Tisch. Die Jugendlichen weichen dann manchmal auf das Areal des Kindergartens aus, was zwischendurch zu Konflikten mit den Leitenden des Kindergartens führt, da die Jugendlichen ihren Abfall und Zigarettenstummel liegen lassen.

3.1.3 Soziale Faktoren

Image

Das Bild der Bewohnerinnen und Bewohner des Frohdörfli auf ihre Siedlung ist durchzogen. Während diejenigen, die bereits länger im Quartier wohnen mehrheitlich ein schlechtes bis sehr schlechtes Bild von der Siedlung zeichnen, sind diejenigen, die erst seit Kurzem im Frohdörfli leben, oft vor allem froh, dass sie eine bezahlbare Wohnung haben.

Fast Alle aber würden bei einem vergleichbaren Angebot in einem anderen Quartier ohne lange zu zögern umziehen.

Die Aussensicht ist ähnlich durchzogen. Viele kennen das Frohdörfli nur vom Hören sagen (und hören ganz selten etwas Gutes!). Es wird viel Negatives über die Siedlung erzählt. Aber nur selten hat jemand selber etwas "Schlimmes" im Zusammenhang mit der Siedlung oder ihren Bewohnerinnen oder Bewohnern erlebt.

Zusammenleben

Das Zusammenleben im Frohdörfli wird von Allen als funktionierendes Nebeneinander-Leben bezeichnet. Ein Miteinander hingegen findet - bis auf wenige Ausnahmen - praktisch nicht statt. Das Verhältnis mit den Nachbarn wird als distanziert aber weitgehend unproblematisch beschrieben.

Entsprechend anonym ist das Leben im Frohdörfli mit den bekannten Vor- und Nachteilen. So ist einerseits ein zurückgezogenes und auch ungestörtes Leben möglich, andererseits besteht aber auch kein funktionierendes Nachbarschaftsnetz, auf das man bei Bedarf zurückgreifen kann.

Als Schwierigkeit wird auch beschrieben, dass es einige etwas verwaarloste Kinder in der Siedlung hat, um die sich niemand kümmert. Ausser den Eltern interessiert sich niemand für die Kinder. So werden auch Schwierigkeiten oder Probleme bei den Kindern spät, oft erst im Kindergarten oder bei der Einschulung bemerkt.

Es wurden über viele Jahre hinweg verschiedene Versuche unternommen, das Frohdörfli in bestehende Quartiervereine einzubinden. Diese sind aber alle mangels Interesse seitens der Bewohnerinnen und Bewohner gescheitert.

Integration

Im Quartier leben mit rund 73% überdurchschnittlich viele Migrantinnen und Migranten (siehe auch Kapitel 3.3), mit stark unterschiedlichem Grad an Integration². Neben den Migrantinnen und Migranten, die bereits seit mehreren Jahren in der Schweiz leben, hat es auch Flüchtlinge und Asylsuchende, die neu hier sind.

Für viele interviewte Personen ist ein wichtiger Gradmesser für eine geglückte Integration die korrekte Entsorgung des Abfalls, die Rücksichtnahme bei der Verursachung von Lärm und die Einhaltung der Hausordnung (insbesondere der Waschordnung und die Ordnung im Treppenhaus).

² Hier Integration im Sinne, dass sie ihren Alltag weitgehend ohne fremde Hilfe bewältigen können.

Die illegale Abfallentsorgung (siehe oben) wird oft als Zeichen mangelnder Integration aufgeführt.

Schule

Laut Aussage der Verantwortlichen der Schule sind die Kinder und Jugendlichen des Frohdörfli in ihrem Verhalten nicht auffälliger als andere Kinder und Jugendliche. Es sind keine auffälligen Einzelkinder oder Gruppen bekannt.

Es besuchen aber fast alle Jugendlichen aus dem Frohdörfli die Realschule, nur vereinzelt die Sekundarschule. Gar keine Schülerin oder Schüler besuchen die Bezirksschule. Als mögliche Erklärungen werden die geringere Sprachkompetenz der Jugendlichen und die Zugehörigkeit zu bildungsferneren Milieus genannt.

Kindergarten

Der Kindergarten grenzt unmittelbar an die Siedlung Frohdörfli. Der Anteil der Kindergärtner mit Migrationshintergrund beträgt seit längerer Zeit 100% oder annähernd 100%. Dies erschwert die Arbeit der Kindergartenverantwortlichen, da sie viel Zeit und Energie in die Vermittlung der hiesigen Kultur aufwenden müssen, sowohl bei den Kindern wie auch bei den Eltern.

Auch wird der Aussenraum des Kindergartens immer wieder durch Wegnahme von Gegenständen, Vandalismus und liegengelassenen Abfall belastet.

3.2 Explizite Wünsche

Die Wünsche wurden von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Frohdörfli geäussert. Für die Erwähnung im Bericht mussten die aufgeführten Punkte jeweils von mehreren Personen genannt werden (eine Ausnahme ist deklariert).

Hauswartung

Ein zentrales Anliegen vieler interviewter Personen besteht darin, eine konkrete Ansprechperson in der Siedlung vor Ort zu haben. Für Viele wäre eine Hauswartung im Quartier, die sich um die verschiedenen Probleme kümmert, eine ideale Lösung. Dies würde die regelmässige Pflege der Rabatten miteinschliessen, die heute aus ihrer Sicht nur rudimentär unterhalten werden.

Für die Schichtarbeitenden ist die Organisation und Koordination von Terminen mit Handwerkern bei Reparaturarbeiten in den eigenen Wohnungen teilweise schwierig. Eine Hauswartung vor Ort könnte diese Organisation übernehmen.

Hausverwaltung

Für Einige ist die Hausverwaltung zu weit weg. Sie wünschen sich eine Person, die gut erreichbar und in der Nähe ist, die auch einmal vorbeischaud und sich rasch um allfällige Probleme kümmert. Vor allem aber wünschen sich die Bewohnerinnen und Bewohner eine Hausverwaltung, von der man das Gefühl hat, sie nimmt die Themen der Bewohnerinnen und Bewohner ernst und die auch etwas zur Lösung der Probleme in ihrem Sinne unternimmt.

Abfall

Für Alle ein grosses Ärgernis ist der illegal bei den Garagen entsorgte Abfall. Zwar hat sich das Abfallproblem insofern verbessert, als dass die Liegenschaftsverwaltung die Entsorgung privat veranlasst und die entstehenden Kosten auf alle Mieterinnen und Mieter abwälzt.

Dies ist aber aus Sicht derjenigen Mieterinnen und Mieter, die den Abfall korrekt entsorgen nicht fair.

Es wurden ein paar Lösungsvorschläge genannt (Einzelnennungen):

- Die Verwaltung verteilt jedes Jahr für CHF 100.00 pro Wohnung Sperrgutmarken, die über die Nebenkosten verrechnet werden;
- Die Verwaltung installiert eine explizit auf den illegalen Entsorgungsplatz gerichtete Überwachungskamera (bereits umgesetzt);
- Die Verwaltung erstellt eine Sichtblende, damit – wenn das Abfallproblem bestehen bleibt – wenigstens der Abfall nicht sofort sichtbar ist.

Besucherparkplätze

Verschiedene Seiten bemängeln die fehlenden Besucherparkplätze oder die Möglichkeit für die Mieter, das Auto kurzfristig abzustellen, wenn man z.B. Einkäufe in die Wohnung bringen möchte. Es ist ein Besucherparkplatz vorhanden, dieser ist aber für die Bewohnenden (zu) weit weg.

Verkehr

Die Ausfahrt aus dem Frohdörfli auf die Ringstrassen ist wegen der dort stehenden Büsche teilweise zu unübersichtlich. Die Hecke sollte so geschnitten werden, dass die Ausfahrt nicht beeinträchtigt ist.

Brunnen (Einzelnennung)

Jemand hat explizit gewünscht, dass der Brunnen auf dem Gelände wieder in Betrieb genommen werden soll. Der trockene Brunnen wird als Zeichen der Vernachlässigung und Verwahrlosung angesehen.

3.3 Auswertung der Soziodemographischen Daten

3.3.1 Nationalitäten

Im Frohdörfli leben 324 Personen aus 33 verschiedenen Nationen. Sechs Nationen sind mit mehr als 20 Personen vertreten (Schweiz, Türkei, Serbien und Montenegro, Kosovo, Deutschland und Sri Lanka). 18 Nationen sind durch eine oder zwei Personen repräsentiert.

Gruppiert man die Länder, stammt fast die Hälfte der Bewohnerinnen und Bewohner (151 Personen) des Frohdörfli ursprünglich aus dem südlichen Europa (Türkei, Serbien und Montenegro, Kosovo, Mazedonien, Italien, Bosnien und Herzegowina, Portugal, Spanien und Griechenland). Aus dem ehemaligen Jugoslawien sind es 90 Personen.

23 Personen kommen ursprünglich aus dem afrikanischen Kontinent (7%), etwa gleich viele wie aus Sri Lanka (22).

Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund beträgt rund 73%, derjenige der Schweizer knapp 27%.

Herkunft nach Ländern und Anzahl Personen			
Schweiz	86	Jemen	2
Türkei	44	Frankreich	1
Serbien und Montenegro	34	Österreich	1
Kosovo	27	Griechenland	1
Deutschland	26	Liberia	1
Sri Lanka	22	Kamerun	1
Mazedonien	13	Somalia	1
Italien	10	Burundi	1
Bosnien und Herzegowina	10	Angola	1
Eritrea	10	Jordanien	1
Kroatien	6	Afghanistan	1
Portugal	4	Thailand	1
Kongo	4	China	1
Irak	4	Kolumbien	1
Ghana	3	Bolivien	1
Slowakei	2	Dominikanische Republik	1
Spanien	2		

3.3.2 Altersstruktur

Im Frohdörfli leben 62 Kinder und Jugendliche. Diese machen einen Anteil von 19% aus. Dieser Anteil ist etwa gleich hoch wie in der gesamten Gemeinde. Junge Erwachsene (18-25 Jährige) machen einen Anteil von 7.5% aus (25 Personen).

Das Pensionsalter haben 23 Personen erreicht, was einem Wert von etwa 7% entspricht.

Verbindet man das Alter mit der Herkunft, so sind bei den Pensionierten die Schweizerinnen und Schweizer mit einem Anteil von 65% am stärksten vertreten.

Anders sieht es bei den Kindern und Jugendlichen aus. Bei den 0-6 Jährigen liegt der Anteil der Schweizerinnen und Schweizer bei 24%. Bei den 6-16 Jährigen sinkt dieser Anteil auf 17.5%. Bei den Jungen Erwachsenen liegt er bei 20%, d.h. die jugendlichen Ausländer sind im Gesamtverhältnis des Frohdörfli überproportional vertreten (76-83%).

3.3.3 Finanzen

3.3.3.1 Sozialhilfe

Die nachfolgenden Berechnungen der Quoten sind nicht mit den offiziellen Sozialhilfequoten vergleichbar, da diese auf einer anderen Berechnungsbasis erstellt werden³.

Die aufgeführten Berechnungen des Frohdörfli und der Vergleichszahlungen erfolgen durch die Bezugssetzung der Gesamtbevölkerung mit die Anzahl der Einheiten⁴, die Sozialhilfe beziehen.

Eine Auswertung der Sozialhilfedaten eines spezifischen Wohngebietes konnte seitens der Sozialen Dienste nicht vollständig elektronisch gemacht werden. Die Zahlen beruhen daher mindestens teilweise auf einer "Handzählung" und beinhalten somit eine mögliche Unschärfe. Es fehlen zudem die Vergleichsgrundlagen für einen direkten Vergleich mit der Gesamtgemeinde.

Im Wohngebiet Frohdörfli bezogen im August 2012 22 Einheiten mit insgesamt 34 Personen Sozialhilfe. Somit beziehen von den 170 Haushaltungen (Wohnungseinheiten) knapp 13% Sozialhilfe. Der grösste Teil der Sozialhilfebeziehenden sind Einzelpersonen (16 Einheiten/rund 75%). Zweipersonenhaushalte (Paare oder Alleinerziehende mit einem Kind) und Mehrpersonenhaushalte machen je einen Anteil von knapp 12.5% aus (jeweils drei Einheiten). Einheiten mit Kindern machen rund einen Viertel des Gesamten aus (5 Einheiten, davon zwei mit zwei und mehr Kindern).

Ein direkter Vergleich mit der Gemeinde Suhr wird am ehesten möglich, wenn die Gesamtbevölkerung der Gemeinde mit dem Anteil an Sozialhilfefällen mit den entsprechenden Werten des Frohdörfli verglichen wird - wobei auch dieser Vergleich nicht ganz aussagekräftig ist, da dabei die

³(siehe auch:
http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/infothek/erhebungen__quellen/blank/blank/ssh/09.Document.155191.pdf)

⁴ Eine Einheit in der Sozialhilfe bezeichnet das Dossier mit einer Dossierträgerin oder einem Dossierträger und den jeweilig mitunterstützten Personen (Ehepartner und/oder Kind/er). Oft spricht man auch von einem Fall.

Unterschiedlichkeiten der Quartiere in der Gemeinde nicht berücksichtigt werden.

In der Gemeinde Suhr wohnten am 31.12.2010 9899 Personen, davon 1981 minderjährige (20%). Im August 2012 bezogen 139 Einheiten Sozialhilfe, was einen Anteil von 1.4% ergibt. Im Frohdörfli wohnten im 2012 324 Personen, davon 62 Minderjährige (19%). Die oben beschriebenen 22 Einheiten, die Sozialhilfe beziehen, ergeben einen Anteil von 6.7%.

Somit beziehen im Frohdörfli 4.7 Mal mehr Personen Sozialhilfe als der Durchschnitt der Suhrer Wohnbevölkerung. Oder anders gesagt: 3.2% der Wohnbevölkerung Suhrs wohnt im Frohdörfli, aber knapp 16% der Sozialhilfefälle.

3.3.3.2 Einkommen und Vermögen

Gemäss Angaben der Steuerverwaltung sind im Frohdörfli 39 (42)⁵ natürliche Personen quellenbesteuert. 22 (24) Personen beziehen Sozialhilfe, 26 (39) Personen eine Rente der Invalidenversicherung und 1 (2) Person Ergänzungsleistungen.

Durchschnittliche Steuerkraft

Die durchschnittliche Steuerkraft⁶ betrug im Frohdörfli im 2010 CHF 1'065.00. Sie liegt 46% unter der durchschnittlichen Steuerkraft in der Gemeinde Suhr (CHF 1'970.00⁷).

Durchschnittliches Reinvermögen

Noch markanter ist der Unterschied beim Reinvermögen⁸. Dieses beträgt im Frohdörfli durchschnittlich CHF 52'689.00, für die ganze Gemeinde Suhr aber CHF 213'000.00. Das Reinvermögen pro Kopf liegt im Frohdörfli im Vergleich mit dem Durchschnitt der Gemeinde 76% tiefer.

3.3.4 Wohnungsgrössen

Es liegen keine flächendeckenden Daten über sämtliche Wohnungen vor, sondern nur Angaben zu einzelnen Wohnungen. Die nachfolgenden Ausführungen sind somit nicht repräsentativ.

Die Wohnblöcke im Frohdörfli unterscheiden sich teilweise stark, obwohl die Siedlung von aussen betrachtet eine Einheit bildet. Vor allem die Blöcke Frohdörfli 26 und 28 sind grundsätzlich anders aufgebaut, da sie nur über Einzimmerwohnungen (je 20 Wohnungen) verfügen. Diese Wohnungen sind in der Regel möbliert.

Die Wohnungsgrössen in den anderen Wohnblöcken variieren zwischen einem und vier Zimmern, wobei die Nettowohnfläche teilweise bei gleicher Zimmerzahl unterschiedlich ist.

⁵ In Klammern stehen die effektiven Personen, also mit den jeweiligen Ehepartnern.

⁶ Berücksichtigt werden alle bundessteuerpflichtigen natürlichen Personen mit Ausnahme der Quellenbesteuerten. Zur Ermittlung je erwachsene Person werden die Steuern der Verheirateten hälftig auf die Ehegatten aufgeteilt.

⁷ Quelle: Entwicklungs- und Ist-Analyse anhand statistischer Indikatoren von rüter+partner 2011

⁸ siehe Fussnote 2

3.3.5 Wohnungskosten

Auch bei den Kosten liegen keine flächendeckenden Angaben vor, sondern nur Einzelangaben. Die untenstehende Auflistung ist somit nicht repräsentativ. Bei den Mietkosten muss berücksichtigt sein, dass sich die verschiedenen Wohnblöcke nur bedingt miteinander vergleichen lassen. Netto belaufen sich die Wohnungskosten auf:

- Einzimmerwohnungen zwischen CHF 475.00 und CHF 712.00;
- Zweizimmerwohnungen zwischen CHF 800.00 und CHF 905.00;
- Dreizimmerwohnungen zwischen CHF 801.00 und CHF 1'280.00;
- Vierzimmerwohnungen zwischen CHF 940.00 und CHF 1'816.00.

Im Frohdörfli gibt es auf den ersten Blick also günstigen Wohnraum. Dies trifft jedoch mehrheitlich auf langjährige Mietverhältnisse zu. Die aktuellen Mietzinse sind gemessen am Wohnungsstandard im höheren Preissegment angesiedelt.

4. Beurteilungen

In diesem Kapitel sind die Ergebnisse durch die Projektleitung bewertet und vorselektiert.

4.1 Schlechter Ruf des Frohdörfli

Das Frohdörfli hat einen schlechten Ruf, sowohl bei den Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch im direkten Umfeld und in der Gemeinde Suhr. Der Ruf und das Image scheinen jedoch schlechter zu sein, als sich die Situation in der Siedlung und die effektiven Problemstellungen zeigen.

Punkto Sauberkeit und Sicherheit werden der Siedlung besonders schlechte Noten vergeben. Der illegal entsorgte Abfall ist für Alle ein Ärgernis und es befürworten Alle Massnahmen, mit denen solche unerlaubten Abfallablagerungen verhindert werden können. Gleichzeitig beschränkt sich das Abfallproblem weitgehend auf die illegale Sperrgutentsorgung und das Deponieren von Abfallsäcken und Altpapier in den Treppenhäusern. Der Aussenraum ist bis auf wenige Ausnahmen nicht sehr belastet.

Aber auch der hohe Anteil der Migrantinnen und Migranten ergibt für Viele ein schlechtes Image, in der Regel ohne jedoch konkrete Probleme oder Schwierigkeiten benennen zu können (am konkretesten waren Beispiele Nennungen wie "Kochgerüche in den Treppenhäusern" oder "Nicht-Grüssen bei Begegnungen" etc.).

Viele der Befragten kennen das Frohdörfli nicht persönlich, sondern mehr durch Erzählungen Dritter oder nur durch das Vorbeifahren auf einer der Verkehrshauptachsen. Es wird nicht als attraktive Wohnlage und -möglichkeit in Suhr wahrgenommen.

4.2 Wenig Leidensdruck im Quartier und Umfeld

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass im Quartier und im Umfeld wenig Leidensdruck bezüglich der heutigen Situation vorhanden ist. Die beschriebenen Probleme und Schwierigkeiten bewegen sich auf einem Level, wie es für eine Siedlung in dieser Grösse "normal" ist.

Insofern besteht wenig akuter Handlungsbedarf für grössere Investitionen. Aber es stellen sich mittel- und langfristig wichtige Fragen, wohin sich das Quartier entwickeln wird und soll.

4.3 Belastete Lage

Das Wohngebiet Frohdörfli liegt verkehrstechnisch unglücklich. Es liegt unmittelbar an der stark befahrenen Gränicherstrasse und grenzt an ein Industrieareal, welches wiederum an die stark frequentierte Bernstrasse West anschliesst. Südlich liegt die Autobahn, welche von der Siedlung nur durch zwei bewirtschaftete Landwirtschaftsfelder abgegrenzt ist. Somit wird das Gebiet Frohdörfli/Helgenfeld von drei Seiten von stark frequentierten Verkehrsadern umschlossen. Diese isolieren das Gebiet aus städtebaulicher Sicht relativ stark - eine natürliche und somit auch automatische Anbindung an andere Quartiere ist dadurch erschwert. Von Vielen wird das Frohdörfli nicht als Teil des Dorfes wahrgenommen. Es ist in sich geschlossen und es gibt fast keinen Grund in die Siedlung zu

gehen, ausser man kennt jemanden dort. Dadurch ist das Frohdörfli isoliert.

4.4 Wenig Durchmischung

Mit fast 75% liegt der Anteil der Migrantinnen und Migranten etwa 2.5 mal höher als im Durchschnitt der Gemeinde (2009: 29.4%). Trotz der vielen verschiedenen Nationen (33) gibt es verhältnismässig wenige Probleme im Zusammenleben.

Durch die verschiedenen Sprachen und teilweise aufgrund des schwierigen Zugangs bestimmter Nationen zu anderen (nationale, ethnische und oder religiöse Unterschiede oder gar Konflikte), besteht wenig gemeinsames Quartierleben. Die verschiedenen Wohnparteien leben mehr neben einander her als miteinander. Wobei aber klar gesagt werden kann, dass dieses Nebeneinander im Prinzip gut funktioniert - oder aber sicher nicht schlechter als an anderen Orten.

Eine geringe Durchmischung in einem Quartier ist an sich nicht problematisch, respektive der Grund für die mit einem Quartier verbundenen Schwierigkeiten. Verschiedene Studien zu diesem Thema zeigen, dass nicht der Grad der Durchmischung zentral ist, sondern welche konkreten Probleme sich aus dem Zusammenleben ergeben. Das heisst also, welche Dynamiken innerhalb der Siedlung herrschen und welches Image eine Siedlung hat, sind wesentlicher, als der effektive Grad an Durchmischung⁹.

Mathilde Schulte Haller schreibt in einem Text¹⁰ zur Studie "Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit" *Eine bessere soziale Mischung, das zeigt die Analyse des Begriffs, hält nicht was sie verspricht: nämlich die Verbesserung oder gar Lösung individueller und gesellschaftlicher Probleme, wie sie in Brennpunkten in sogenannten ‚Problemquartieren‘ offensichtlich werden. Lösungsansätze müssen sich vielmehr an konkreten Problemlagen ausrichten.*"

(...)

"Probleme der inneren Dynamik können Schulen mit einem sehr grossen Anteil an Kindern und Jugendlichen mit einem Migrationshintergrund, eine hohe Konzentration von Armen und Familien mit Sozialhilfebezug, aber auch einzelne auffällige Wohnbauten, die mit einer armen, sozial ausgegrenzten Bewohnerschaft belegt sind, sein."

Eine der Dynamiken im Frohdörfli ist sicher das Thema des überdurchschnittlichen Sozialhilfebezugs und der u.a. damit verbundenen Armutsquote.

Auch wenn die aufgeführte Studie die bessere Durchmischung eines Quartiers nicht als allein lösungsbringend beschreibt, gibt es mindestens indirekten Nutzen durch eine ausgewogenere Durchmischung. Für die Verbesserung des Image kann es wichtig sein, dass wieder mehr Schweizerinnen und Schweizer im Quartier wohnen. Zentral dabei ist,

⁹ Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Migration, Bundesamt für Wohnungswesen, Bundesamt für Sport, Fachstelle für Rassismusbekämpfung, Eidgenössische Kommission für Migrationsfragen (Hrsg), Mathilde Schulte-Schaller (Autorin), Soziale Durchmischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit, 2011, www.projeturbains.ch

¹⁰ M.Schulte-Haller, Soziale Mischung: fünf Fragen - fünf Antworten, 2010, www.spreitenbach.ch/downloads/Soziale%20Mischung%20Untersuchung,%20Bericht%2030.04.2010.pdf (Download 27.10.2012)

dass sie über genügend wirtschaftliche Ressourcen verfügen und keine Sozialhilfe beziehen. Für eine bessere Durchmischung braucht es attraktivere Rahmenbedingungen bzw. ein attraktiveres Wohnumfeld, damit andere Zielgruppen ins Frohdörfli ziehen möchten.

Auch im Hinblick darauf, dass die soziale und kulturelle Integration vermutlich durch eine soziale und homogenere Nachbarschaft begünstigt wird, könnte eine gezieltere Durchmischung Integrationsprozesse allenfalls unterstützen.

4.5 Armut als eine zentrale Dynamik im Frohdörfli

Mathilde Schulte schreibt in der Studie:¹¹ *"Die Ursachen und die Risiken für Armut liegen nicht in der räumlichen Konzentration von Armut, sondern werden strukturell durch den benachteiligenden Zugang zu Bildung, Arbeits- und Wohnungsmarkt bestimmt. Für Kinder und Jugendliche Sozialhilfe beziehender Eltern besteht ein erhöhtes Risiko, im Erwachsenenalter selbst von der Sozialhilfe abhängig zu werden. Die <Vererbbarkeit> von Armut kann demnach höchstens innerfamiliär, jedoch nicht wohnortsbezogen nachgewiesen werden."*

Dies bekräftigt die Notwendigkeit, die Schulbildung der Kinder und Jugendlichen gezielt zu fördern und ihnen neue und realistische Zukunftsbilder zu zeigen. Gerade bei Jugendlichen, die einen (grossen) Teil ihres Lernens in der Pubertät über das Lernen in der Gruppe (Peers) lösen, sind hier geeignete Massnahmen erfolgsversprechend.

4.6 Drohende soziale Isolation

Das Zusammenleben im Frohdörfli wird mehrheitlich als funktionierendes Nebeneinander beschrieben. Eine Kehrseite davon ist die erhöhte Gefahr sozialer Isolation. Es gibt Personengruppen, die besonders gefährdet sind.

Dazu zählen sicher ältere und mobilitätseingeschränkte Personen, die aufgrund ihrer persönlichen Situation weniger Möglichkeiten haben, ein Beziehungsnetz ausserhalb ihres Wohnquartiers zu pflegen. Für sie ist die Einsamkeit bis hin zur Vereinsamung ein teilweise grosses soziales Problem.

Auch Alleinerziehende haben ein erhöhtes Risiko sozial isoliert zu werden, wenn ihr direktes Wohn- und Lebensumfeld über wenig soziale Bezugspunkte verfügt. Oft sind die Alleinerziehenden ausgelastet die Erziehung, Haushalt und Arbeit zu bewältigen, so dass wenig Zeit und Energie übrigbleibt, um für die sozialen Kontakte Distanzen zu bewältigen. Aber gerade sie wären in vielen Fällen besonders darauf angewiesen, dass es ein Umfeld gibt, das sie unterstützen könnte, z.B. wenn das Kind krank ist und nicht in die Schule oder Krippe kann, jemand das Kind einmal von der Krippe abholt wenn er/sie länger arbeiten muss, oder jemand einfach für ein kurzes Gespräch da ist. Ohne Aussenkontakte droht sich die Beziehung zwischen dem Elternteil und dem Kind/den Kindern zu stark zu isolieren. Den Eltern fehlt der Austausch mit Erwachsenen.

Familien mit Migrationshintergrund gehören explizit zu der Risikogruppe für drohende soziale Integration, vor allem wenn sie die Sprache nicht

¹¹ S. 16

verstehen oder sprechen können. Menschen aus fremden Ländern sind häufig unter Bedingungen aufgewachsen die sich stark von den hier herrschenden unterscheiden. Religiöse Prägung, soziale Rollenbilder (z.B. zwischen Mann und Frau, Alten und Jungen usw.), der Stellenwert sozialer Beziehungen oder der Familie sind oft so verschieden, dass es vielfach nicht gelingt, soziale Beziehungen unter den hier herrschenden Bedingungen aufzubauen und zu pflegen.

So entstehen in sich geschlossene Systeme, mit (ganz) wenig Aussenkontakten und Austausch mit der Umwelt. Kinder werden in diesen Situationen vielfach im engen Familienkontext behalten, so dass sie wenig mit anderen Kindern in Kontakt kommen. Ist dieser Kontext z.B. durch Armut oder Häusliche Gewalt zusätzlich belastet, sind Kinder oft in mehrfacher Hinsicht Leidtragende.

In vielen solcher Situationen ist der Kindergarten der erste regelmässige Kontakt mit der Aussenwelt. Kinder und Eltern müssen sich mit den neuen Bedingungen auseinandersetzen und sich daran gewöhnen. Vielen fällt dies schwer. Auch weil sie in vielen Fällen bereits über Jahre in einer sozialen Isolation gelebt und sich vielfach Muster und Beziehungsdynamiken entwickelt haben, die für die Entwicklung der Kinder hemmend sein können.

4.7 Integration als Metathema

Nachfolgend ist jeweils von Integration im Sinne des Bundesamtes für Migration die Rede, das sie folgend definiert:

Das Ziel der Integration ist das Zusammenleben der einheimischen und ausländischen Wohnbevölkerung auf der Grundlage der Grundwerte der Bundesverfassung und gegenseitiger Achtung und Toleranz. Die Integration soll längerfristig und rechtmässig anwesenden Ausländerinnen und Ausländern ermöglichen, am wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben der Gesellschaft teilzuhaben.

Die Integration setzt sowohl den entsprechenden Willen der Ausländerinnen und Ausländer als auch die Offenheit der schweizerischen Bevölkerung voraus. Schliesslich ist es erforderlich, dass sich Ausländerinnen und Ausländer mit den gesellschaftlichen Verhältnissen und Lebensbedingungen in der Schweiz auseinandersetzen und insbesondere eine Landessprache erlernen¹².

4.7.1 Unterschiedlicher Grad an Integration

Oft brauchen Migrantinnen und Migranten die sich neu in der Schweiz aufhalten, eine erhöhte Betreuung und Unterstützung bei der Integrierung in unsere Gesellschaft. Die Herkunft spielt beim entsprechenden Bedarf eine wichtige Rolle: je ähnlicher die Kultur und Struktur im Herkunftsland ist, desto einfacher kann eine Integration im Gastland gelingen. Ein zentrales Element für eine gelingende Integration in eine Gemeinschaft ist eine gemeinsame Sprache.

Wenn – wie im Frohdörfli – der Anteil der Migrantinnen und Migranten in einem Gebiet hoch ist, ist es für das Funktionieren des Zusammenlebens zentral, dass ein grosser Teil der Bevölkerung entweder relativ gut integriert ist, oder genügend Unterstützung bei der Integration hat. Denn die Gefahr steigt mit der Anzahl von nicht integrierten Personen und

¹² <http://www.bfm.admin.ch/bfm/de/home/themen/integration.html> (01.11.2012)

Gemeinschaften, dass sich eine Haltung etabliert, dass Integration nicht lohnenswert oder anstrebenswert ist und es auch ohne Integration relativ gut funktioniert.

Ähnliche Phänomene sind zu beobachten in Umgebungen in denen Arbeitslosigkeit und/oder Sozialhilfebezug verbreitet ist. In solchen Umfeldern werden die vorgelebten Lebensmuster (z.B. langjähriger Sozialhilfebezug) zu realen Lösungsoptionen.

Kindergarten als Integrationsunterstützung

Ob der Kindergarten Schützenweg am bestehenden Standort im Quartier bleiben soll, wurde in der Gemeinde mehrfach kontrovers diskutiert. Solange er jedoch am aktuellen Standort ist, leistet er einen wertvollen Beitrag für die Integration der Kinder und auch deren Eltern in das bestehende Bildungssystem. Denn viele Eltern sind mit dem Kindergarten das erste Mal mit dem Schulsystem in Kontakt und erfahren, wie dieses aufgebaut ist, welche Regeln gelten und mit welchen Erwartungen sie als Eltern konfrontiert sind.

Ein solcher "Bildungsauftrag" ist an und für sich Teil des Grundauftrages von Kindergärten. Eine der zentralen Schwierigkeiten des Kindergartens Schützenweg ist jedoch der hohe Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund. Dieser beträgt 100% oder nahezu 100%. Dies erschwert die Arbeit der Kindergartenverantwortlichen, da sie viel Zeit und Energie in die Vermittlung der hiesigen Kultur aufwenden müssen. Sowohl bei den Kindern wie auch bei den Eltern, denen sie zum Beispiel Pünktlichkeit, Teilnahme an Elternabenden, dass sie nicht einfach alle ihre Kinder im Kindergarten betreuen lassen können etc. vermitteln müssen.

4.8 Es fehlen Angebote in der Frühförderung

Im Quartier fehlen Angebote zur Frühförderung wie Spielgruppen, Horte oder Kinderkrippen, welche aber für die Schulentwicklung von Kindern mit Migrationshintergrund elementar wichtig wären.

Verschiedene Studien haben nachgewiesen, dass Kinder – und gerade Kinder mit Migrationshintergrund – eine erfolgversprechendere Schulkarriere durchlaufen, wenn sie bereits als Kleinkinder auch ausserfamiliär betreut werden (Frühförderung)¹³. Im Hinblick darauf, dass es eine zunehmende Tendenz gibt, dass Kinder aus bildungsfernen Familien häufiger eine Sonderschulung durchlaufen, wäre es eine sehr sinnvolle Investition, wenn im Frohdörfli oder der unmittelbaren Umgebung familienergänzende Betreuungsformen geschaffen würden (Spielgruppen, Kinderhort oder Kinderkrippe mit migrationsspezifischen Angeboten). Den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung sollte einfacher Zugang zu diesen Einrichtungen ermöglicht werden. Dazu müssten Finanzierungsmodelle entwickelt werden, die die finanziellen Möglichkeiten der Eltern angemessen berücksichtigen. U.a. auch, weil ein grosses gesellschaftliches Interesse besteht, dass die Eltern diese Angebote auch in Anspruch nehmen.

¹³ siehe auch: Andrea Lanfranchi, Schulerfolg von Migrationskindern, Die Bedeutung von familienergänzender Betreuung im Vorschulalter, leske und budrich

Die Sensibilisierung und Aufklärung der Eltern für die Notwendigkeit einer solchen frühen Förderung ist eine besondere Herausforderung. Hier können gute praktische Angebote, aber auch Kulturvermittlungen wertvolle Beiträge leisten.

4.9 Keine Mitwirkungskultur

Die Mitsprache aus den Quartieren bei den Belangen des Quartiers ist zentrale Grundlage für Mitwirkungsprozesse. Es ist aber nicht immer davon auszugehen, dass Mitwirkung für alle Mitbewohnerinnen und Mitbewohner selbstverständlich möglich ist. Oft brauchen diese Mitspracheprozesse Begleitung und Unterstützung, gerade bei Menschen, die mit der hiesigen Kultur und Sprache nicht so gut vertraut sind.

Derzeit besteht kein erkennbares Interesse, dass sich Bewohnerinnen und Bewohner für die Belange des Frohdörfli einsetzen. Es ist anzunehmen, dass dies u.a. durch die vielen vertretenen Nationen mit den verschiedenen Sprachen, aber auch mit der fehlenden Unterstützung im Bereich der Infrastruktur und der Organisation zusammenhängt.

Für die Mobilisierung der Bevölkerung gibt es verschiedene erfolgreiche Beispiele. In der Evaluierung des Projektes "Projets urbains" – Gesellschaftliche Integration in Wohngebieten¹⁴ werden zwei Erfolgsfaktoren genannt:

- Ressourcen und Infrastruktur zur Förderung des sozialen Austausches
- Bildung von Quartiergruppen und Netzwerken

Beide Aufgaben bräuchten die Unterstützung von Aussen, da im Quartier die Ressourcen dazu fehlen.

Als zusätzlicher Beitrag könnten Schlüsselpersonen in ihren Funktionen als Vermittlerin oder Vermittler sowie als Organisatoren und Begleitpersonen unterstützt und gefördert werden.

4.10 Solide, aber teilweise veraltete Bausubstanz

Während die grünen Aussenräume zwischen den Wohnblöcken grundsätzlich zu einem Verbleib in der Siedlung einladen würden, wirken die Häuser durch den Zustand der Fassaden abweisend und unfreundlich. Die Fassaden sind alt und sehr schmutzig, was ein ungepflegtes Erscheinungsbild abgibt.

Im Innern der Häuser zeigt sich ein etwas anderes Bild: die Wohnungen sind klein und entsprechen nur teilweise den Ansprüchen eines modernen Wohnens, aber sie sind im Vergleich zu den Aussenfassaden unterhalten und gepflegt.

¹⁴ siehe: http://www.ekm.admin.ch/content/dam/data/ekm/projekte/Eval_PU_d.pdf
(27.10.2012)

4.11 Die Bedeutung von günstigem Wohnraum

Das Vorhandensein von günstigem, aber gut erhaltenem Wohnraum ist aus der Sicht der Gemeindeentwicklung grundsätzlich wichtig, da es solchen Wohnraum für Menschen mit mittlerem und tiefem Einkommen braucht. In der Gemeinde Suhr hat es einige Industrie- und Dienstleistungsunternehmen, die Hilfs- oder Schichtarbeitsstellen anbieten, mit entsprechendem Lohnniveau. Diese Mitarbeitenden sind auf für sie bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Dabei spielen in der Regel gehobene Ansprüche an Wohnqualität und -lage eine untergeordnete Rolle.

Ein Aufwertungsprozess in einem Quartier zielt in den meisten Fällen auf eine höhere Wohnqualität ab. Oft geht diese jedoch mit einem Anstieg der Mietkosten einher. Dabei ist zu beobachten, dass mit einer Aufwertung gewisse Mieterinnen und Mieter – vor allem diejenigen die sich keinen höheren Mietzins leisten können – aus einem Quartier "vertrieben" werden. Es findet meist eine zufällige Umverteilung an andere Orte in der Gemeinde statt, da Viele z.B. aufgrund ihrer Vernetzung, Einschulung der Kinder oder der Nähe zum Arbeitsplatz in der Wohngemeinde bleiben möchten. Es ist dabei nicht sichergestellt, ob sich die Thematik nicht einfach an einem anderen Ort wiederholt.

5. Empfehlungen

5.1 Wohnraumstrategie in der Gemeinde

Einige der Empfehlungen zielen darauf ab, dass im Frohdörfli ein aktiveres Miteinander und nicht nur ein Nebeneinander stattfindet. Eine Voraussetzung dafür ist, dass die Bevölkerung eine gewisse Homogenität oder Ähnlichkeit (an Interessen, Haltungen und Werten) aufweist, respektive diese nicht zu stark voneinander abweichen.

Dies ist grundsätzlich nicht nur eine Frage der Vermietungspraxis von Wohnungen durch die Verwaltungen (an wen werden die Wohnungen vermietet), sondern ist vielmehr auch eine Frage nach der grundsätzlichen Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für alle Einkommenschichten. Für eine Gemeinde in der Grösse von Suhr empfiehlt sich eine auf die Gesamtgemeinde bezogene Wohnraumstrategie: wo soll welcher Wohnraum zur Verfügung stehen? Wie soll ein zukünftiger Bedarf eruiert werden und welche Massnahmen können für die Umsetzung der Strategie unterstützend und hilfreich sein?

Empfehlung 1: Wohnraumstrategie

Anhand der Thematik aus dem Frohdörfli ist für die ganze Gemeinde eine Strategie zu entwerfen, welche festlegt, welchen Wohnraum es für welche Bevölkerungsteile braucht und wie dieser an welchen Orten zur Verfügung stehen soll. Im Hinblick auf die geplanten Arealüberbauungen ist eine vorgängige Wohnraumbedarfsklärung vorzunehmen und gegebenenfalls flankierende Planungsmassnahmen einzuleiten.

Empfehlung 2: Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum

Sicherstellung, dass es genügend bezahlbaren Wohnraum für Alle gibt. Zu prüfen wären u.a. Mietzinsvergünstigungen für Bedürftige, Abgabe von Bauland (im Baurecht) an Genossenschaften etc.

Wer: Gemeinderat Suhr, Bauverwaltung Suhr

5.2 Einrichtungen zur Frühförderung schaffen

Kinder aus belasteten Systemen brauchen eine besondere Unterstützung. Armut, soziale Isolation und mangelnde Integration kann die Entwicklung der Kinder teilweise stark beeinträchtigen. Hierfür braucht es gezielte Massnahmen im Bereich der Frühförderung. Denn je früher die Kinder in ihrer Entwicklung unterstützt werden können, desto grösser ist die Chance, dass diese positiv beeinflussbar ist. Die Frühförderung gilt als eine der zentralen Massnahmen zur besseren Integration von Familien und zur Förderung der Sprach- und Schulkompetenz der Kinder mit Migrationshintergrund im Hinblick auf den Start und das Durchlaufen einer erfolgreichen Schulkarriere.

Erfahrungen in anderen Gemeinden und Städten haben gezeigt, dass sich vor allem Lösungen bewähren, die sich in der unmittelbaren Umgebung der Familien befinden.

Entsprechend ist die Frühförderung im Frohdörfli gezielt zu stärken. Es ist zu prüfen, welche Räumlichkeiten im Frohdörfli oder der unmittelbaren Umgebung sich für die Einrichtung eines Hortes, einer Spielgruppe oder einer Kinderkrippe eignen.

Mit aufsuchender Familienarbeit können Familien vor Ort individuell am besten erreicht werden. Projekte wie "schrittweise"¹⁵ oder die Sozialpädagogischen Familienbegleitungen/Aufsuchende Familienarbeit¹⁶ zielen auf die konkrete Unterstützung und Förderung von Kindern aus belasteten Familien ab.

Personen, die Leistungen der öffentlichen Hand beziehen (Sozialhilfe, Arbeitslosentaggelder, Ergänzungsleistungen, Sozialberatungen, Mütter- und Väterberatung etc.) sollen durch die involvierten Fachpersonen besonders unterstützt werden, damit sie Angebote zur Frühförderung zum Wohle des Kindes auch in Anspruch nehmen.

Empfehlung 3: Projekte Frühförderung vorantreiben

Projekte für die Einrichtungen von Frühförderangeboten im Frohdörfli oder in der unmittelbaren Umgebung sind in Auftrag zu geben und die Initiativen von Dritten sind zu unterstützen.

Empfehlung 4 : Zugang zu den Angeboten sicherstellen

Der Zugang der Kinder aus dem Frohdörfli in die Angebote der Frühförderung ist gezielt zu fördern und zu gewährleisten. Die Angebote müssen für die Bewohnerinnen und Bewohner finanziell leistbar sein. Die Eltern müssen die Angebote kennen und motiviert werden, diese auch in Anspruch zu nehmen.

Empfehlung 5: Arbeitgeber in die Frühförderung einbinden

Die grossen Arbeitgeber (z.B. Migros, Emmi, Möbel Pfister) sollten in die Thematik der Familienergänzenden Kinderbetreuung eingebunden werden. Mit ihnen sind Modelle zur Teilfinanzierung von Betreuungsplätzen für die Kinder ihrer Mitarbeitenden sowie zur Sensibilisierung und Aufklärung ihrer Mitarbeitenden über den Nutzen und die Chancen von ergänzender Kinderbetreuung für die Kinder etc. zu besprechen und zu initiieren.

Empfehlung 6: Unterstützende Angebote für Familien initiieren

Aufsuchende Familienbegleitungen sind gezielt einzusetzen, zu fördern und durch die Gemeinde unbürokratisch zu finanzieren.

Wer: Gemeinde Suhr (Projektleitung, Finanzen). Es ist eine Zusammenarbeit mit Organisationen wie Caritas, dem Pilotprojekt familienergänzende Betreuung Suhr, grösseren Arbeitgebern u.a. zu suchen, um entsprechende Angebote zu initiieren und bei den Bewohnerinnen und Bewohnern bekannt und zugänglich zu machen.

¹⁵ Das Programm schrittweise dauert eineinhalb Jahre und findet im Wesentlichen zu Hause in den Familien statt. Die wöchentlichen Hausbesuche von ca. 30 Minuten Dauer werden von geschulten Laienhelferinnen, ebenfalls Mütter aus der Zielgruppe, durchgeführt. Zusätzlich finden alle vierzehn Tage Gruppentreffen statt, bei denen soziale Kontakte geknüpft und relevante Informationen zur Entwicklung und Erziehung der Kinder an die Eltern weitergegeben werden.

¹⁶ Die Aufsuchende Familienbegleitung wird dort tätig, wo Familien vorübergehend oder dauerhaft in belastenden Situationen sind und eine angemessene Betreuung und Förderung der Kinder/Jugendlichen nicht mehr gewährleistet ist. Mit einem systemischen Ansatz sollen Paare/ Einzelpersonen in Gruppen ausserhalb des Alltags an den Problemen mit Hilfe von Therapeuten arbeiten. Die Ergebnisse und Verhaltensänderungen sollen im Alltag - begleitet durch Fachpersonen - ergänzt und trainiert werden.

5.3 Unterstützungsmassnahmen für die Integration

Zusammen mit Partnerorganisationen wie Integration Aargau oder Caritas sind konkrete Integrationskurse für neu zugezogene, wenig integrierte Migrantinnen und Migranten direkt im Frohdörfli durchzuführen. Diese sollen die alltäglichen Dinge wie Schulsystem, Abfallentsorgung, Waschküche, Zugang zu den Dienstleistungen der Gemeinde etc. thematisieren und niederschwellig sein. Sie sollten sich auf jeden Fall an den Lebenswelten der Menschen orientieren (wie z.B. das Gartenprojekt der HEKS¹⁷ etc.).

Im Sommer könnten die Kurse draussen auf den Grünflächen zwischen den Häusern stattfinden, analog ähnlicher Konzepte wie z.B. das Lernen im Park¹⁸. Bei schlechtem Wetter könnte allenfalls auf die (Aus-)Räume des Kindergartens ausgewichen werden.

Empfehlung 7: Integrationskurse vor Ort

Durch die Gemeinde sind alltagsorientierte Integrationskurse direkt vor Ort anzubieten. Dafür sind Projektpartnerschaften einzugehen. Für die Kurse ist eine Unterstützung durch Fördergelder des Kantons zu prüfen.

Wer: Gemeinde Suhr (Finanzen, Projektleitung, Inhalte).

5.4 Der Kindergarten als integrierende Instanz

Der grundsätzliche (Neben)Auftrag des Kindergartens zur Information und Begleitung der Kinder und Eltern in das Schulsystem ist ausser der Belastung des Kindergartens auch eine Chance und Unterstützung für die Integration ins Quartier. Um diesem Auftrag jedoch gerecht werden zu können, müssten die besondere Situation des Kindergartens (100% Kinder mit Migrationshintergrund) berücksichtigt, das heisst die Personalressourcen erhöht werden.

Die Einrichtung einer Spielgruppe, eines Kinderhortes oder einer Kinderkrippe im Quartier könnte die Mitarbeitenden des Kindergartens zusätzlich entlasten.

Empfehlung 8: Anpassung Personalressourcen im Kindergarten

Die Personalressourcen des Kindergartens sind anzupassen und es ist eine Gesamtstrategie zur gezielten Integration sowie Beteiligung der Eltern auszuarbeiten.

Wer: Gemeinde (Finanzen) , Schulleitung und Kindergarten (Personal), Eltern

¹⁷ http://www.interkulturelle-gaerten.ch/index.php?option=com_content&view=article&id=65%3Aheks-neue-gaerten-aargau-solothurn&catid=48%3Ainterkulturelle-gartenprojekte-schweiz&Itemid=72&lang=de (01.11.2012)

¹⁸ Das niederschwellige Sprachkursangebot "Lernen im Park", vermittelt lernungewohnten Frauen in Parks der Stadt Basel erste Deutschkenntnisse. Kursangebote "Deutsch für Neuzuzügerinnen", "Deutsch im Quartier" und "Aktivprogramm für Asylsuchende", vermitteln neben der deutschen Sprache auch wichtige Kenntnisse über das alltägliche Leben in Basel. Diese Angebote sind jeweils ergänzt mit einem Kinderhort, in welchem die Kinder der KursteilnehmerInnen professionell betreut werden und spielerisch mit der deutschen Sprache in Kontakt kommen, während die Eltern am Lernen sind. (<http://k5kurszentrum.ch/index.php/lernen-im-park.html> / 28.10.2012)

5.5 Alternative Nutzung des Kindergartenareals

Würde der Kindergarten in die Schule integriert, könnte neu überlegt werden, welchen alternativen Nutzungen zu Gunsten des Quartiers (und der angrenzenden Quartiere) die Gebäude des Kindergartens zugeführt werden können.

Allenfalls könnten die Räumlichkeiten für die Einrichtung einer Kinderkrippe (siehe 5.2) oder als Quartiertreffpunkt genutzt werden.

Es ist auch zu prüfen, ob bereits heute parallel zum Kindergartenbetrieb die Räume für Quartierinteressen mitbenutzt werden könnten.

Empfehlung 9: Alternative Nutzung des Kindergartens

Bei einer zukünftigen anderen Nutzung sollte möglichst frühzeitig eine Spurgruppe eingesetzt werden, in die alle Beteiligten und Interessengruppen einbezogen sind (insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung).

Wer: Gemeinde (Projektleitung, Finanzen, Bauverwaltung), Schule, Quartiervereine, Bewohnerinnen und Bewohner, Anbieter von Betreuungseinrichtungen und Quartiertreffpunkte).

5.6 Gezielte Förderung von Schülerinnen und Schülern

Das gezielte Fördern von Mittelstufenschülerinnen und -schülern mit Migrationshintergrund im Hinblick auf die Erreichung der Sekundar- und Bezirksschule erscheint aufgrund der aktuellen Situation sehr zentral.

Für die Förderung der Kinder und Jugendlichen aus bildungsfernen Schichten sind gezielte Förderkurse in den zentralen Fächern anzubieten. Diese sind durch die öffentliche Hand zu finanzieren oder mindestens teilweise zu finanzieren.

Aber auch dem Einbezug der Eltern kommt strategische Bedeutung zu. Die Eltern sind für die Wichtigkeit ihrer Unterstützung für die Schülerinnen und Schüler zu sensibilisieren.

Um diese Massnahmen zu konkretisieren könnte eine Spurgruppe eingesetzt werden, in der die Mittel- und Oberstufe, Eltern und Integrationsfachpersonen vertreten sind. Denkbar wären auch Patenschaftsprojekte, in denen Personen aus der Bevölkerung von Suhr Patenschaften für Schülerinnen und Schüler übernehmen und sie gezielt unterstützen und fördern.

Auch hier würde eine gezielte, früh einsetzende Förderung der Kinder im Vorschulalter positive Wirkung erzielen.

Empfehlung 10: Förderprogramme für Schülerinnen und Schüler

Einsetzen einer Spurgruppe um Förderprogramme und Projekte zu prüfen und einzuführen.

Wer: Schulleitungen (Projektleitung, Finanzen), Integrationsfachpersonen, Eltern, Gemeinde Suhr (Projektleitung, Finanzen).

5.7 Massnahmen zur Senkung der Sozialhilfequote

Der erschwerte Zugang zu Bildung und zum Arbeits- und Wohnungsmarkt wird als eine der zentralen Ursachen von Armut anerkannt. Entsprechend sollten Armutsbetroffene gezielt unterstützt werden.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung könnte das bedeuten, dass z.B. in der Sozialhilfe auf die Bewohnerinnen und Bewohner des Frohdörfli fokussiert wird, um diese in ihren Bemühungen Arbeit im 1.Arbeitsmarkt zu finden gezielt zu unterstützen. Es könnten Stellenvermittlungen eingesetzt werden, die sich auf die Integration von Menschen mit erschwertem Zugang zum Arbeitsmarkt spezialisiert haben.

Denkbar wären auch Gruppenveranstaltungen, die sich an mehrere Sozialhilfebeziehende gleichzeitig richten. Dies hätte neben der konkreten Unterstützung das Potenzial, dass sich Personen aus dem Quartier untereinander vernetzen und unterstützen können (z.B. gemeinsame Veranstaltungen für Arbeitssuchende, Alleinerziehende, Junge Erwachsene etc.).

Empfehlung 11: Unterstützung von Sozialhilfebeziehenden bei ihrer Arbeitssuche

Alle Sozialhilfedossiers aus dem Frohdörfli sind gezielt auf Unterstützungsbedarf und -möglichkeiten zu prüfen und die entsprechenden Massnahmen einzuleiten. Nach einem halben Jahr und einem Jahr ist die Wirkung zu überprüfen. Die Mitwirkung der Sozialhilfebeziehenden ist einzufordern.

Wer: Soziale Dienste Suhr, Sozialhilfebeziehende

5.8 Massnahmen zur Verbesserung des Image

Das Image der Siedlung ist nachweislich schlecht. Im Umfeld scheint es schlechter zu sein, als bei den Bewohnerinnen und Bewohnern selber. Durch ein gezieltes Quartiermarketing zur Verbesserung des Image und Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Siedlung (siehe Kapitel 5.10) könnten wieder mehr Personen aus anderen Bevölkerungsschichten angesprochen werden, die für eine bessere Durchmischung im Frohdörfli sorgen.

Empfehlung 12: Es ist eine gezielte Marketingstrategie in der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und den Verwaltungen zu entwerfen, die allenfalls weitere Wohngebiete einbezieht (z.B. Buhalde, Wynnefeld).

Wer: Arbeitsgruppe Standortmarketing, Gemeinderat, Gemeindeamman

5.9 Unterstützung bei der Mitwirkung bieten

Die Mitwirkung in Gemeinden und Wohngebieten ist eine komplexe Angelegenheit. Damit sie gelingt, braucht es meistens Unterstützung von Dritten. Dabei stehen die Schaffung von Ressourcen und Infrastruktur zur Förderung des sozialen Austausches sowie die Bildung von Quartiergruppen und Netzwerken im Vordergrund. Vereinfacht gesagt braucht es Orte, Infrastruktur und Initiativen, um Begegnungen gezielt zu fördern und Mitwirkungsprozesse zu ermöglichen.

Eine weitere Möglichkeit wäre das Benennen und Begleiten von Schlüsselpersonen im Quartier, die sich verantwortlich fühlen und den Prozess im Quartier begleiten können. Die Erfahrungen bei Integrationsprojekten zeigen, dass die Kontaktaufnahme bei eher schwer erreichbaren Migrant/innen vor allem über Schlüsselpersonen funktioniert, welche Sprache und Kultur kennen und so zu Vertrauenspersonen für andere werden. Sie sind es auch, die am besten in der Lage sind, wichtige Informationen zu vermitteln, sodass sie von den Zielgruppen auch verstanden werden.

Empfehlung 13: Mitwirkungsstrategie

Erstellung einer Mitwirkungsstrategie (nicht nur für das Frohdörfli) um die Bevölkerung aktiv in das Geschehen einzubinden.

Empfehlung 14: Schlüsselpersonen

Einsetzung und Unterstützung von Schlüsselpersonen, die den Mitwirkungsprozess begleiten und fördern.

Empfehlung 15: Geeignete Räumlichkeiten

Es ist in der Umgebung ein geeigneter Raum zur Verfügung zu stellen, den die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung gemeinsam nutzen können (z.B. Quartierfest, gemeinsame Essen, Einrichtung einer begleiteten Krabbelgruppe etc.).

Wer: Gemeinderat Suhr

5.10 Aufwertung der Liegenschaften

Eine Aufwertung der Wohnhäuser ist dringend zu empfehlen. Es sollte (erneut) das Gespräch mit den Liegenschaftsbesitzern und der Verwaltung gesucht werden, um geeignete Massnahmen zu ermöglichen:

5.10.1 Fassadenrenovierung

Eine Fassadenrenovierung würde der Siedlung - mindestens was die äussere Erscheinung betrifft - eine sichtbare Aufwertung geben. Dies wäre vermutlich eine der effizientesten Aufwertungsmassnahmen, da sie ohne Eingriff in die Grundsubstanz möglich wäre.

Eine Fassadenrenovation würde das Image der Siedlung relativ stark aufwerten und das Wohngefühl der Bewohnerinnen und Bewohner aufbessern, damit sie sagen können, dass sie an einem schönen Ort leben.

5.10.2 Pflege und Verschönerung der Gemeinflächen

Zur Pflege und Verschönerung der Grünflächen zwischen den Häusern könnten Initiativen aus der Siedlung gefördert und unterstützt werden (Baum- und Rabattenpatenschaften, zur Verfügungstellung von bepflanzbaren Flächen und ggf. Infrastruktur). Es könnten Wettbewerbe für die schönsten Rabatten ausgeschrieben werden, allenfalls verbunden mit einem Sommerfest (z.B. im Sinne des Gartenprojekts von HEKS).

5.10.3 Lärmschutzmassnahmen

Es empfiehlt sich zu prüfen, ob mit relativ einfachen Mitteln die Liegenschaften Frohdörfli 1, 13 und 16 besser vor Verkehrslärm geschützt werden könnten. Denkbar wären Lärmschutzwände direkt an der Strasse oder eine geeignete mehrstufige Bepflanzung der Ränder zur Strasse hin.

5.10.4 Beschriftung der Briefkästen und Klingeln

Vor allem – aber nicht nur – bei den Einzimmerwohnungen ist gut darauf zu achten, dass die Briefkästen und Klingeln gut leserlich angeschrieben sind. Dies erleichtert die Arbeit der Post, der Polizei und der aufsuchenden Ämter.

5.10.5 Einsetzung einer Hauswartung vor Ort

In vielen erfolgreichen Quartierentwicklungen und/oder funktionierenden Siedlungen oder auch Hochhäusern ist die Funktion der Hauswartung zentral und wichtig. Gelingt es dem Hauswart oder der Hauswartin, das Vertrauen und den Respekt der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewinnen, kann sehr viel an negativer Dynamik gleich vor Ort aufgefangen und gelöst werden (siehe auch die Docksendung "Leben in der 'Blutwurst' – Alltag im Hochhaus", 04.06.2008¹⁹) Die Voraussetzung ist natürlich, dass sich jemand findet, der die Funktion der Hauswartung sorgfältig und verantwortungsbewusst erfüllt.

Vom ehemaligen Hauswart, der seitens der Hausbesitzer aus Kostengründen entlassen wurde, "schwärmen" noch heute alle, die mit ihm zusammen gearbeitet haben. Er war aus Sicht der meisten eine ideale Besetzung für eine solche Stelle. Es stellt sich aufgrund der Grösse der Liegenschaft durchaus die Frage, welchen Beschäftigungsumfang eine solche Stelle haben sollte. Allenfalls könnten mit umliegenden Liegenschaften (Schützenweg, Obertelweg, Zelgweg, Helgenfeldweg oder anderen Liegenschaften der Eigentümer) Kooperationen und Arbeitsteilungen gefunden werden.

¹⁹ <http://www.videoportal.sf.tv/video?id=59331d58-9a53-4b66-bf95-a998ea7ce33a>

6. Indikatorenset für Quartieranalysen

Um in der Gemeinde zukünftiges Potenzial für Massnahmen in einem Quartier frühzeitig erfassen zu können, helfen einheitliche Indikatoren. Sie orientieren sich im Wesentlichen an den Kriterien der Analyse für das Frohdörfli (siehe auch 2.1).

Die Indikatoren sind jeweils auf die spezifische Situation anzupassen. Dabei gilt es, die individuelle Situation des Gebiets zu berücksichtigen.

Faktoren	Thema	Indikatoren
Physische Faktoren	Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> • Verbrechen • Polizeieinsätze • Häusliche Gewalt • Pöbeleien/Beleidigungen • Verkehrssicherheit • Individuelles Sicherheitsempfinden
	Sauberkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Illegale Sperrgutentsorgung • Littering • Abfalltrennung • Abfallaufbewahrung bis zur ordentlichen Abfuhr
	Architektur	<ul style="list-style-type: none"> • Einheitlichkeit der Bauten • Zustand der Bauten • Bedarf an Renovation • Wohnungsgrössen • Erschliessung • Gestaltung von Freiräumen • Gestaltung von Aussenräumen/Grünflächen • Strassennutzung
	Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Lärm • Luftschadstoffbelastung • Gestank • Lichtverschmutzung
	Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> • Anschluss Öffentlicher Verkehr • Autobahnanschluss • Schulen • Gesundheitseinrichtungen • Einkaufsmöglichkeiten

Faktoren	Thema	Indikatoren
Konsumtive Faktoren	Erlebnisdichte	<ul style="list-style-type: none"> • Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien • Begegnungszonen • Restaurant/Bar
	Durchmischung Arbeit/Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zu Arbeitsplätzen • Handwerker • Dienstleister • Stilles oder lautes Gewerbe
Soziale Faktoren	Image	<ul style="list-style-type: none"> • Innensicht • Aussensicht • Zu- und Wegzug
	Zusammenleben	<ul style="list-style-type: none"> • Formen der Begegnung • Nachbarschaftsvernetzung • Quartierorganisation • Vorhanden-Sein eines Quartierlebens
	Integration	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisse der Kultur, Normen und Werte • Einhaltung der Kultur, Normen und Werte • Bewahrung einer eigenen Identität
	Durchmischung	<ul style="list-style-type: none"> • Ethnien • Migration/Herkunft • Alter • Qualifikation • Einkommen

Anhang

Florian Diener beschreibt in seiner Masterthesis mögliche Faktoren für die Bestimmung von Lebensqualität in Wohnquartieren²⁰:

Lebensqualitätsbestimmende Faktoren

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

Physische Faktoren

Sicherheit und Sauberkeit

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

Architektur, Bestandesstruktur und Planung

Die Architektur der unterschiedlichen Bauten in einem Stadtteil ist selten einheitlich. Dennoch ist oft ein übergeordneter Stil zu erkennen aufgrund ähnlicher Errichtungsperioden, wie beispielsweise im Zürcher Wohnquartier Hottingen, wo Altbauten vorherrschen. Im Weiteren spielt die Planung und Gestaltung von Freiräumen, Plätzen und Strassen eine wichtige Rolle. Die Architektur inklusive Landschaftsarchitektur, aber auch die Nutzung des aktuellen Gebäudebestandes²¹, prägt das Bild eines Stadtteils.

Immissionen

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

Infrastruktur

Infrastrukturen sind langlebige Grundeinrichtungen der öffentlichen Hand wie Auto- bahn- und Bahnanschlüsse, Verbindung zum Flughafen²², Gesundheitseinrichtungen und Ausbildungsstätten. Auch private Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten werden als Infrastruktur betrachtet²³. Gewisse Infrastrukturen decken die Bedürfnisse der ganzen Stadt ab, so dass folglich die Distanz des Stadtteils zu den Einrichtungen entscheidend ist.

Konsumtive Faktoren

Erlebnisdichte

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

²⁰ Diener, Florian, Masterthesis zur Erlangung des Master of Science in Real Estate (CU-REM) "Die Veränderung von Stadtteilen und die Möglichkeiten der Stadtentwicklung", 2008

²¹ Wüest & Partner, Methodenbeschrieb Standort- und Marktrating, S. 4.

²² Vgl. auch Wüest & Partner, Methodenbeschrieb Standort- und Marktrating, S. 4.

²³ Wüest & Partner, Methodenbeschrieb Standort- und Marktrating, S. 4.

kauft.

Soziale Faktoren

Soziale Durchmischung

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

Ist es im Wesentlichen ein Thema der Quartierentwicklung, also ein von Aussen wahrgenommene Fragestellung, dann ist der Einbezug ein anderer, als wenn von Innen die Fragen aufgeworfen werden.

Denn ohne Betroffenheit der Bevölkerung besteht wenig Motivation, Veränderung als die „Ihren“ anzunehmen. Infolge dessen, können die Massnahmen im Wesentlichen von der Gemeinde initiiert und getragen werden.